

Regierungsratsbeschluss

vom 5. Juli 2016

Nr. 2016/1206

Gemeinden Wangen bei Olten, Stadt Olten, Rickenbach, Hägendorf, Kappel, Gunzgen; Landumlegung Region Olten LRO, partielle Genehmigung der Neuzuteilung im Gebiet „Zwüschewassermatt“ Kappel

1. Ausgangslage

1.1 Gesuch

Die Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten LRO ersucht um partielle Genehmigung der Neuzuteilungsakten im Teilgebiet „Zwüschewassermatt Kappel“, bestehend aus:

- Situationsplan Zwüschewassermatt mit der bereinigten Neuzuteilungsparzelle Interims-Nr. 1570003 (voraussichtliche definitive Parzelle GB Kappel Nr. 2409) sowie dem neu zugeweilten selbständigen Baurecht Interims-Nr. (3310001)
- Bereinigte Besitzstandstabelle neuer Bestand Nr. 157 mit der Neuzuteilungsparzelle Interims-Nr. 1570003
- Bereinigte Besitzstandstabelle neuer Bestand Nr. 331 mit dem neu zugeweilten selbständigen Baurecht Interims-Nr. (3310001)

1.2 Neuzuteilung

Gestützt auf § 43 der kantonalen Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (Bodenverbesserungsverordnung, BoVO; BGS 923.12) sowie § 30 der Statuten der Flurgenossenschaft LRO vom 4. April 2008 wurden die Neuzuteilungsakten über das ganze Beizugsgebiet der LRO vom 2. Mai bis 8. Juni 2011 in allen sechs beteiligten Gemeinden öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Anzeiger Thal Gäu Olten, Nr. 17 vom 28. April 2011 und im Amtsblatt des Kantons Solothurn, Ausgaben Nr. 17 vom 29. April 2011 und Nr. 18 vom 6. Mai 2011 publiziert. Zudem erhielten sämtliche Grundeigentümer die Publikationen und ihre persönlichen Auszüge mit eingeschriebenem Brief. In der Rechtsmittelbelehrung wurde darauf hingewiesen, dass die Publikation auch aufgrund von Artikel 97 des Bundesgesetzes über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz, LwG; SR 910.1) sowie Artikel 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 NHG handle.

Während der Auflagefrist erteilte die Schätzungskommission zusammen mit der Projektleitung der ausführenden Ingenieurgemeinschaft Emch + Berger AG Vermessungen, Solothurn / W+H AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Biberist (IG EBWH) am 10. und 12. Mai 2011 im Auflage-lokal in Wangen bei Olten sowie am 18. und 24. Mai 2011 im Auflagelokal in Kappel Auskünfte.

Gegen die öffentlich aufgelegten Akten wurden fristgerecht 17 Einsprachen erhoben. Davon betraf keine das Teilgebiet „Zwüschewassermatt Kappel“.

1.3 Nutzungsübergang

Das Reglement für den Nutzungsübergang wurde zusammen mit den Neuzuteilungsakten der LRO öffentlich aufgelegt. Gegen das Reglement wurden keine Einsprachen erhoben. Entsprechend erfolgte der Bewirtschaftungsantritt (Übergabe zur Nutzung) der neuen Grundstücke im ganzen Beizugsgebiet der LRO am 1. November 2011. Der Regierungsrat hat das Reglement für den Nutzungsübergang zusammen mit anderen Akten der LRO am 18. Juni 2013 mit Beschluss Nr. 2013/1114 rückwirkend genehmigt.

1.4 Vorübergehende Mehr- und Minderwerte („Baum- und Stangenschätzung“)

Die vorübergehenden Mehr- und Minderwerte („Baum- und Stangenschätzung“) wurden vom 18. September bis 2. Oktober 2013 öffentlich aufgelegt. Das Gebiet Zwüschewassermatt ist von den dabei eingereichten Einsprachen nicht betroffen.

1.5 Stallneubau Lack/Wyss

Die Miteigentümerschaft Lack Roger, Wyss Fabian und Wyss Hans (LUID 331) plant auf der Neuzuteilungsparzelle Interims-Nr. 1570003 von Lack Roger (LUID 157) einen Stallneubau für Milchviehhaltung. Das entsprechende kantonale Bewilligungsverfahren für Bauten ausserhalb der Bauzone befindet sich in der Endphase. Die Baubewilligung wird gegen Ende Juli 2016 erwartet.

1.6 Anpassung der Neuzuteilung im Gebiet Zwüschewassermatt

Der Landwirtschaftsbetrieb Wyss hatte seinen Betriebsstandort bisher in Gunzgen ausserhalb des Beizugsgebietes der LRO. Das Stallbauvorhaben gelangte erst nach erfolglosen Projekten der Familie Wyss an anderen Standorten und im Zusammenhang mit der Bildung einer Betriebsgemeinschaft der Familie Wyss mit Roger Lack auf die Neuzuteilungsparzelle von Roger Lack im Beizugsgebiet der LRO. Es war darum weder im Vorprojekt noch im Neuzuteilungsentwurf vorgesehen. Eine Voranfrage der Stall-Bauherrschaft ergab die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens am Standort Zwüschewassermatt. Die Flurgenossenschaft LRO nahm das neue Vorhaben in die noch laufende Bereinigung des neuen Bestandes auf. Mit Vereinbarungen aller Betroffenen und Beteiligten wurde die noch nicht rechtskräftige Neuzuteilung im Einvernehmen mit dem Amt für Landwirtschaft und dem Bundesamt für Landwirtschaft an das Stallbauvorhaben und die dafür nötige Erschliessung angepasst (Baurecht, Hofzufahrt etc.).

Die Grundeigentümer im alten Bestand haben dem Stallbauvorhaben am 27. November 2015 ebenfalls schriftlich zugestimmt.

2. Erwägungen

2.1 Neuzuteilungsentwurf

Die zuständige Schätzungskommission erarbeitete zusammen mit der beauftragten Ingenieurgemeinschaft EBWH den Entwurf zur Neuzuteilung. Als Grundlagen dienten die einschlägigen Rechtsbestimmungen, die Statuten der Flurgenossenschaft LRO, das mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2008/1417 vom 19. August 2008 genehmigte Vorprojekt mit Bericht über die Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltverträglichkeitsbericht) und definitiver Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle (Amt für Umwelt), das Vernetzungsprojekt nach der Öko-Qualitätsverordnung des Bundes, die mit Beschluss Nr. 2009/2065 am 17. November 2009 vom Regierungsrat genehmigten Akten über den alten Besitzstand, die Bonitierung und die Anspruchswerte jedes Grundeigentümers sowie weitere Unterlagen.

Die Schätzungskommission hat sämtliche Grundeigentümer 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. Die Vernehmlassung ergab keine speziellen Bemerkungen oder Hinweise zum Teilgebiet „Zwüschewassermatt“.

Im Neuzuteilungsentwurf sind die Parzellen mit auf die Eigentümer-Nummern (LUID) bezogenen Interims-Nummern bezeichnet. Die definitive Nummerierung der neuen Parzellen erfolgt mit der amtlichen Vermessung.

2.2 Anpassung der Neuzuteilung und äussere Erschliessung des Stallstandortes Zwüschewassermatt

Die im Jahr 2011 öffentlich aufgelegte und unbestritten gebliebene aber noch nicht rechtskräftige Neuzuteilung wurde im Einvernehmen mit den Aufsichtsinstanzen von Kanton und Bund mittels Vereinbarungen aller Beteiligten und Betroffenen an die neuen Erfordernisse des Stallneubaus angepasst. Die Änderungen betreffen gemäss dem Prüfungsergebnis des Amtes für Landwirtschaft keine weiteren Personen und stimmen mit dem übergeordneten Recht überein.

Die Abklärungen des Amtes für Landwirtschaft ergaben als Bestvariante für die äussere Erschliessung des Stallstandortes Zwüschewassermatt die Integration in die 7. Etappe der LRO. Nebst der Nutzung von Synergien konnte damit auch eine zeitgerechte Ausführung bis zum Baubeginn des Stalles erreicht werden. Die Flurgenossenschaft LRO und die Stall-Bauherrschaft haben schliesslich zu diesem Zweck im Einvernehmen mit dem Amt für Landwirtschaft und nach dessen Rücksprache mit dem Bundesamt für Landwirtschaft eine Vereinbarung abgeschlossen. Inzwischen hat die LRO im Rahmen der genehmigten, laufenden 7. Etappe als Bauherrin die äussere Erschliessung des Standortes Zwüschewassermatt bereits soweit realisiert, dass die Miteigentümerschaft ihren Stallneubau sofort nach Vorliegen der Baubewilligung starten kann.

2.3 Partielle Inkraftsetzung der Neuzuteilung

Für die Finanzierung ihres Stallneubaus ist die Miteigentümerschaft Lack Roger, Wyss Fabian und Wyss Hans (LUID 331) auf Kredite angewiesen. Für eine problemlose Kreditaufnahme müssen die Neuzuteilungsparzelle Interims-Nr. 1570003 von Lack Roger (LUID 157) und das neue Baurechtsgrundstück Interims-Nr. (3310001) der Miteigentümerschaft Lack Roger, Wyss Fabian und Wyss Hans (LUID 331) rechtskräftig sein. Das Abwarten des genehmigungsfähigen, bereinigten Neuzuteilungsentwurfes würde zu unzumutbaren Verzögerungen des Stallneubaus führen. Eine partielle, auf die beiden für den Stallneubau nötigen Grundstücke beschränkte, Inkraftsetzung der Neuzuteilung ist darum dringend. Die beiden Grundstücke bleiben weiterhin Teil der Landumlegung Region Olten.

2.4 Veränderungsverbot

Gemäss § 9^{ter} des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994 (BGS 921.11) und § 28 der genehmigten Statuten der Flurgenossenschaft LRO sind während der Durchführung der Güterregulierung tatsächliche Änderungen an Grundstücken, aber auch das baubewilligungspflichtige Erstellen von Bauten aller Art, nur mit Bewilligung der zuständigen Behörde gestattet. Zuständige Behörde ist das Amt für Landwirtschaft. Es hat das Baugesuch Nr. 38'228 für den Stallneubau im Rahmen des kantonalen Verfahrens für Bauten ausserhalb der Bauzonen geprüft und festgestellt, dass das Vorhaben dank richtiger Koordination weder das Verfahren noch das Ergebnis der Güterregulierung noch die Rechte der Flurgenossenschaft beeinträchtigt. Die Flurgenossenschaft LRO ist mit dem Stallneubau einverstanden und unterstützt ihn im Rahmen der Güterregulierung. Die Ausnahmegewilligung vom Veränderungsverbot wurde in Aussicht gestellt.

2.5 Verfügungsbeschränkung

Gemäss § 59 BoVO sind ab Beginn der Zuteilungsverhandlungen Veräusserungen von Grundstücken nur mit Zustimmung des Amtes statthaft. Zur Sicherung der Koordination mit der Güterregulierung ist diese Verfügungsbeschränkung nun auch auf den neuen Grundstücken Interims-Nr. 1570003 und (3310001) anzumerken.

2.6 Nachführung

Die Akten und Daten der Güterregulierung und der amtlichen Vermessung werden während der Dauer der LRO von den Beauftragten der LRO nachgeführt. Der Auftrag des Nachführungsgeometers Armin Weber, Lerch Weber AG in Trimbach, ruht während dieser Zeit.

Im Bereich der Neuzuteilungsgrundstücke Interims-Nr. 1570003 und (3310001) erfolgen in nächster Zeit durch den Neubau eines Grossviehstalles wesentliche Veränderungen. Diese Veränderungen sind in den beiden Operaten „Güterregulierung LRO“ und „Amtliche Vermessung“ übereinstimmend nachzuführen. Aus ökonomischen Gründen und damit dem Nachführungsgeometer Armin Weber beim Abschluss der LRO konsistente Unterlagen und Daten übergeben werden können, muss die Verantwortung für die Nachführung im Bereich der zu genehmigenden neuen Grundstücke weiterhin bei den Beauftragten der Flurgenossenschaft LRO bleiben.

2.7 Formelles

Die Neuzuteilungsparzelle Interims-Nr. 1570003 von Lack Roger (LUID 157) und das neue Baurechtsgrundstück Interims-Nr. (3310001) der Miteigentümerschaft Lack Roger, Wyss Fabian und Wyss Hans (LUID 331) sind gemäss Prüfungsergebnis des Amtes für Landwirtschaft weder direkt noch indirekt von Einsprachen oder Pendenzen aus den bisherigen Schritten der Güterregulierung LRO betroffen. Die beiden neuen Grundstücke sind durch öffentliche Auflage bzw. durch Vereinbarungen aller Beteiligten und Betroffenen formell richtig zustande gekommen. Die Eigentümer im alten Bestand Stefan Kissling (LUID 150) und Benno Wyss (LUID 268) haben dem Stallbauvorhaben auf ihren alten Grundstücken am 27. November 2015 schriftlich zugestimmt.

Die Ansprüche der Beteiligten an die Neuzuteilung ergeben sich aus dem genehmigten, nachgeführten alten Bestand und der Bonitierung. Sie bleiben unverändert. Der Realersatz dafür wurde im 2011 öffentlich aufgelegten Neuzuteilungsentwurf insgesamt realisiert. Die nun vorzeitig zu genehmigenden Neuzuteilungsgrundstücke bilden Teil dieses Systems. Mit ihrer Inkraftsetzung wird lediglich ein Teil des Realersatzes an die Grundeigentümer festgeschrieben. Die verbleibenden Ausgleichs sind im gesamten Güterregulierungsverfahren LRO bereits enthalten und erlangen ihre Rechtskraft mit der abschliessenden Genehmigung der bereinigten Neuzuteilung durch den Regierungsrat. Den Betroffenen und der Flurgenossenschaft LRO ist dies bekannt. Sie haben gegen das zweistufige Vorgehen nichts einzuwenden.

Die Erledigung der Einsprachen gegen den Neuzuteilungsentwurf befindet sich inzwischen in der Endphase. Es kann festgehalten werden, dass das Gebiet Zwüschewassermatt auch indirekt von der Einspracherledigung nicht betroffen ist.

Die beiden Grundstücke mit den Interims-Nrn. 1570003 und (3310001) bleiben Bestandteile der LRO und nehmen am weiteren Güterregulierungsverfahren, insbesondere an der Rechtsbereinigung und an der Kostenverteilung, teil.

Gemäss § 64 Absatz 1 BoVO erwerben die Beteiligten das Eigentum an den ihnen zugeteilten Grundstücken unabhängig von der Eintragung im Grundbuch mit der Genehmigung der Neuzuteilung durch den Regierungsrat.

Dem Amt für Landwirtschaft liegen die entsprechenden Unterlagen vor. Es stellt fest, dass das Vorgehen zwar ungewöhnlich, jedoch formell richtig, zweckmässig, zielführend und nötig ist. Es beantragt die partielle Genehmigung der Neuzuteilungsakten im Teilgebiet „Zwüschengewässermatt Kappel“ entsprechend dem Gesuch der Flurgenossenschaft LRO.

Die amtliche Mitwirkung wurde dem Verfahren bereits mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2005/430 vom 22. Februar 2005 zugesichert.

Das Reglement für den Nutzungsübergang wurde vom Regierungsrat bereits mit Beschluss Nr. 2013/1114 vom 18. Juni 2013 genehmigt.

3. Beschluss

Gestützt auf §§ 7 ff. des kantonalen Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994 (BGS 921.11) sowie §§ 35, 47, 63 und 64 der kantonalen Verordnung über die Bodenverbesserungen in der Landwirtschaft vom 24. August 2004 (Bodenverbesserungsverordnung, BoVO; BGS 923.12)

- 3.1 Die von der Flurgenossenschaft LRO eingereichten, nachstehend aufgeführten Neuzuteilungsakten zum Teilgebiet „Bauzone Hinterfeld Rickenbach“ werden genehmigt:
 - Situationsplan Zwüschengewässermatt mit der bereinigten Neuzuteilungsparzelle Interims-Nr. 1570003 (voraussichtliche definitive Parzelle GB Kappel Nr. 2409) sowie dem neu zugeteilten selbständigen Baurecht Interims-Nr. (3310001)
 - Bereinigte Besitzstandstabelle neuer Bestand Nr. 157 mit der Neuzuteilungsparzelle Interims-Nr. 1570003
 - Bereinigte Besitzstandstabelle neuer Bestand Nr. 331 mit dem neu zugeteilten selbständigen Baurecht Interims-Nr. (3310001)
- 3.2 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, allen betroffenen Grundeigentümern ein Exemplar der genehmigten Akten zuzustellen.
- 3.3 Die Ingenieurgemeinschaft Emch + Berger AG Vermessungen, Solothurn / W+H AG, Ingenieur- und Vermessungsbüro, Biberist (IG EBWH) wird beauftragt, der Amtschreiberei Olten-Gösigen nach durchgeführter amtlicher Vermessung die für den Eintrag ins Grundbuch notwendigen Akten und Pläne zu übergeben.
- 3.4 Nach dem Besitzesantritt vom 1. November 2011 werden hiermit die Neuzuteilungsgrundstücke Interims-Nr. 1570003 und (3310001) genehmigt. Der Eigentumsübergang erfolgt unabhängig von der Eintragung im Grundbuch mit dem heutigen Datum.
- 3.5 Die Amtschreiberei Olten-Gösigen wird beauftragt, nach Vorliegen der rechtsgültigen amtlichen Vermessung, die neuen Rechtsverhältnisse unter amtlicher Mitwirkung gebührenfrei im Grundbuch einzutragen.
- 3.6 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, der Amtschreiberei Olten-Gösigen den Plan und die zugehörigen Verzeichnisse zuzustellen (genehmigte Akten gemäss 3.1).
- 3.7 Die Zuständigkeit für Nachführungsarbeiten der amtlichen Vermessung bleibt für die genehmigten Neuzuteilungsgrundstücke Interims-Nr. 1570003 und (3310001) bis zur Übergabe des Gesamtoperates LRO an den Nachführungsgeometer Armin Weber, Lerch Weber AG in Trimbach, bei der IG EBWH.

- 3.8 Die Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 59 BoVO gilt zur Sicherung der Koordination im Güterregulierungsverfahren bis zur Aufhebung für das gesamte Bezugsgebiet der LRO auch für die Neuzuteilungsgrundstücke Interims-Nr. 1570003 und (3310001).
- 3.9 Die Amtschreiberei Olten-Gösgen wird beauftragt, die Anmerkungen „Landumlegung LRO RRB Nr. 2006/552, RRB Nr. 2016/1206“, „Mitglied der Flurgenossenschaft LRO“ und „Verfügungsbeschränkung Art. 59 BoVO“ bei den genehmigten Neuzuteilungsgrundstücken Interims-Nr. 1570003 und (3310001) unter amtlicher Mitwirkung gebührenfrei einzutragen.
Der Vollzug ist dem Amt für Landwirtschaft in drei Exemplaren zu bestätigen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Landwirtschaft

Amt für Landwirtschaft, Einzelbetriebliche Massnahmen

Amt für Landwirtschaft, Rechnungswesen

Amt für Landwirtschaft, Strukturverbesserungen

Amt für Wald, Jagd und Fischerei (3) (Abt. Wald; Abt. J+F; FK Olten-Gösgen)

Amt für Gemeinden

Bau- und Justizdepartement

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau (6)

(Strasseninspektorat, Kreisbauamt II, Projektmanagementkreis II, Projektleitung ERO,
Langsamverkehr, Landerwerb)

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Amtsreiberei-Inspektorat

Solothurnische Landwirtschaftliche Kreditkasse, Obere Steingrubenstrasse 55, 4503 Solothurn

Schätzungskommission der Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten, Präsident Jakob
Eggenschwiler, Thalstrasse 24, 4712 Laupersdorf (3)

Gemeindepräsidien der Einwohnergemeinden Wangen bei Olten, Stadt Olten, Rickenbach, Hä-
gendorf, Kappel, Gunzgen

Vermessungs- und Ingenieurbüro Lerch Weber AG, Nachführungsgeometer Armin Weber, Ein-
schlagweg 47, 4632 Trimbach

Bundesamt für Landwirtschaft, Ländliche Entwicklung, Bern

Versand durch Amt für Landwirtschaft (Anzahl RRB mit [Anzahl] genehmigten Akten)

Flurgenossenschaft Landumlegung Region Olten, Präsident Max Züllli, Gemeindeverwaltung,
Dorfstrasse 65, 4612 Wangen bei Olten (15) [1]

Amt für Geoinformation (1) [1]

Amt für Raumplanung; Nutzungsplanung, Natur und Landschaft (3) [1]

Amtsreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten **als Auftrag** (1) [1]

Ingenieurgesellschaft EBWH (2) [2] p. A. W+H AG, Blümlisalpstrasse 6, 4562 Biberist

Einwohnergemeinde Kappel SO, p. A. Lukas Matter, Bauverwalter, c/o Gemeindeverwaltung,
Dorfstrasse 27, Postfach 168, 4616 Kappel SO (1) [1]

Stefan Kissling, Bergstrasse 10, 4613 Rickenbach (1) [1]

Roger Lack, Mittelgäustrasse 71, 4616 Kappel SO (1) [1]

Benno Wyss, Mittelgäustrasse 73, 4616 Kappel SO (1) [1]

Eigentümergeinschaft Lack Roger, Wyss Fabian und Wyss Hans, p. A. Roger Lack, Mittel-
gäustrasse 71, 4616 Kappel SO (1) [1]