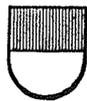


125/19



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

22. Oktober 1980

Nr. 5377

Die Einwohnergemeinde Erschwil unterbreitet den Strassen- und Baulinienplan und die Baulandumlegung "Hohlacker/Aufgehnacker" zur grundsätzlichen Genehmigung. Die Landumlegungsakten lagen in der Zeit vom 18. September bis 18. Oktober 1978 öffentlich auf. Während dieser Frist haben 14 Grundeigentümer beim Gemeinderat Einsprachen erhoben. Gegen den Entscheid des Gemeinderates haben 9 Grundeigentümer beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I

Beamte des Bau-Departementes führten mit den Beschwerdeführern und ihren Vertretern, dem Ingenieurbüro A. Hulliger und Gemeindevertretern Parteiverhandlungen durch. An diesen Verhandlungen wurde versucht, eine Einigung zu erzielen. Aufgrund dieser Verhandlungen wurden andere Grundstückerzuteilungen studiert, die jedoch zu keinem Ergebnis führten, so dass aufgrund der vorliegenden und der öffentlich aufgelegten Unterlagen zu entscheiden ist.

II

An der Parteiverhandlung haben die Geschwister Borer, Paul Christ-Vogt, und Beda Borer-Roth, alle Erschwil, ihre Beschwerden zurückgezogen. Sie werden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben; die geleisteten Kostenvorschüsse werden zurückerstattet.

Die verbleibenden Beschwerden sind im folgenden zu behandeln und zu entscheiden. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer in dem durch den Plan berührten Gebiet der Gemeinde Erschwil. Die Beschwerden sind rechtzeitig eingereicht worden, so dass darauf einzutreten ist.

Die Beschwerdeführer Richard Stegmüller, Paul Borer, Marcel Borer, Geschwister Borer und Geschwister Roth, alle vertreten durch Herrn Dr. Fritz Reinhardt, Fürsprech und Notar, Solothurn, haben in einem ersten Teil eine gleichlautende Beschwerde eingereicht, so dass sie in diesen Punkten auch gemeinsam und nur einmal behandelt und entschieden und im übrigen darauf verwiesen wird. Die andern Beschwerdepunkte werden einzeln behandelt und entschieden.

Nach der Parteiverhandlung vom 2. April 1980 folgte eine zusätzliche Eingabe des Beschwerdevertreters vom 30. April 1980, in welcher die Beschwerdeführer ihre gemeinsamen Beschwerdepunkte und Begründungen vom 10. Dezember 1979 verdeutlichten, Begehren teilweise fallen liessen und neu einen Eventualantrag einbrachten, nämlich: es seien die in den nachfolgenden Begründungen genannten Aenderungen vorzunehmen.

Die hier eingereichten Eventualanträge werden bei den Beschwerdepunkten der einzelnen Beschwerdeführer behandelt, weil sie spezifisch auf bestimmte Grundstücke zugeschnitten sind.

1. Gemeinsame Beschwerdepunkte

Die Beschwerdeführer stellen die folgenden Anträge:

Die Einsprache-Entscheidung des Gemeinderates seien aufzuheben; sinngemäss wird beantragt, die Baulandumlegung sei nicht zu genehmigen.

Sie begründen ihre Beschwerden wie folgt:

- Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs sei verletzt worden, weil im Neuzuteilungsplan die in einem rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen Baulinien nicht eingetragen und die Neuzuteilungen nicht verpflockt worden seien.
- Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe würden zerrissen; volkswirtschaftlich habe dies schädliche Auswirkungen.
- Im Neuzuteilungsplan seien die beiden ausgemarkten Gewässer "Schlifengraben und Hohlbachbächlein" einbezogen und den Grundeigentümern als Bauland zugeteilt worden, obwohl das kantonale Amt für Wasserwirtschaft (=AWW) eine Eindolung dieser Gewässer nicht gestatte.
- Das Grundstück GB Erschwil Nr. 355 sei in die Baulandumlegung einbezogen worden, aber in der Flächentabelle nicht ersichtlich. Diese sei deshalb unvollständig.

- Bei der Neuzuteilung sei auf die steile Hanglage und die mangelnde Besonnung keine Rücksicht genommen worden, dies seien grundsätzliche fachliche Mängel des Neuzuteilungsplanes.
- Die Durchführung des Unternehmens sei fachlich völlig ungenügend.

Die gemeinsamen Beschwerdepunkte werden aus folgenden Gründen abgewiesen:

- a) Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs ist nicht verletzt worden, weil die Baulinien nicht im Neuzuteilungsplan enthalten sind und die Verpflockung der neuzugeleiteten Grundstücke nicht erfolgt ist. Die Baulandumlegung und der Strassen- und Baulinienplan "Hohlacker und Aufgehnacker" lagen gleichzeitig öffentlich zur Einsichtnahme durch die betroffenen Grundeigentümer auf. Jeder Grundeigentümer konnte deshalb die beiden Planvorlagen miteinander vergleichen. Es hätte sogar die Möglichkeit bestanden, von beiden Plänen Fotokopien zu erhalten. Beide Pläne - Baulandumlegung wie Strassen- und Baulinienplan - sind im Massstab 1 : 1000 gefertigt, so dass überhaupt keine Schwierigkeiten für die Grundeigentümer entstehen konnten, anhand eines gewöhnlichen Massstabes die genaue Lage der neuen Strassen und ihrer neu zugeweilten Grundstücke zu bestimmen. Eine Verpflockung würde den Grundeigentümern in diesem Zeitpunkt nichts nützen, da eine bestimmte Lage der zugeweilten Grundstücke nicht durch die Verpflockung ersichtlich gemacht werden kann. Mit der Verpflockung kann nur einigermaßen die Grösse des Grundstückes

im Gelände festgestellt werden, was aber ohne weiteres ebenfalls ohne diese Verpflockung möglich ist. Zudem ist diese Verpflockung gesetzlich nirgends vorgeschrieben, so dass die Grundeigentümer keinen Anspruch auf Verpflockung ihrer neuen Grundstücke ableiten können.

- b) Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe werden nicht zerrissen, wie einige Beschwerdeführer behaupten. Aus dem Baulandumlegungsplan ist ersichtlich, dass sowohl der Planverfasser wie die durchführende Gemeindebehörde darauf geachtet haben, dass bei Landwirtschaftsbetrieben die verstreuten und teilweise weitauseinanderliegenden Grundstücke zusammengefasst und an das Stammgrundstück angegliedert werden. Dies ist praktisch in jedem Fall gelungen. In den Fällen, wo dies nicht möglich war, wurde wenigstens eine grössere, schönere zusammenhängende Fläche geschaffen, die bestens landwirtschaftlich genutzt werden kann. Ein Nachteil darin zu sehen, ist absurd.
- c) Bei einer Neuzuteilung kann keine Rücksicht auf steile Hanglagen und die Besonnung genommen werden. Die Fläche und die natürlichen Gegebenheiten sind den durchführenden Behörden und Beauftragten vorgegeben, daran kann auch die einwandfreie Durchführung einer Baulandumlegung nichts ändern. Es wird deshalb immer Grundstücke geben, die in einer Hanglage liegen und auch solche, die nicht den ganzen Tag besonnt sind. Jedenfalls ist dies nicht ein Mangel in der Durchführung der Baulandumlegung selber, denn von der Ueberbaubarkeit der Grundstücke her ist dies

kein vermeidbarer Mangel. Zweck der Baulandumlegung ist, überbaubare Grundstücke zu schaffen, was mit der vorliegenden Baulandumlegung geschehen ist. Sollten die Grundstücke sich wirklich nicht zur Ueberbauung eignen, so kann dies einen Minderwert darstellen, der aber nicht bei der Genehmigungsbehörde sondern bei den dafür vorgesehenen kantonalen Instanzen (Schätzungskommission - Verwaltungsgericht) geltend gemacht werden kann.

Die Durchführung des Baulandumlegungsunternehmens ist fachlich völlig in Ordnung. Der Vorwurf, die Baulandumlegung sei fachlich völlig ungenügend, ist falsch. Eine Baulandumlegung kann natürliche Gegebenheiten nicht völlig ändern und verbessern.

d) Der Beschwerdepunkt, dass das Grundstück GB Erschwil Nr. 355 in die Baulandumlegung einbezogen worden sei, aber in der Flächentabelle nicht erscheine, ist in einer Zusatzeingabe der Beschwerdeführer fallen gelassen worden. Dieses Grundstück war von anfang an in der Flächentabelle enthalten.

e) Auf den Einwand, welcher die beiden öffentlichen Gewässer betrifft, ist etwas näher einzugehen. Die Beschwerdeführer sind der Meinung, dass die Bächlein "Schlifengraben und Hohlbachbächlein" ausgemachte öffentliche Gewässer seien und diese den Grundeigentümern nicht zugeteilt werden könnten; dies umsomehr als das kantonale Amt für Wasserwirtschaft eine Eindolung dieser Gewässer nicht gestatte.

Nach Art. 664 Zivilgesetzbuch (=ZGB) stehen die herrenlosen und öffentlichen Sachen unter der Hoheit des Staates, in dessen Gebiet sie sich befinden. Abs. 2 von Art. 664 ZGB befasst sich mit den Gewässern. Danach besteht ausser an den öffentlichen Gewässern, unter Vorbehalt anderweitigen Nachweises, kein Privateigentum. Das ZGB unterlässt es jedoch, zu bestimmen, was ein öffentliches Gewässer ist. Es ist deshalb Sache des kantonalen Rechtes, die öffentlichen Gewässer zu bezeichnen. Der Kanton Solothurn hat diese Umschreibung im Gesetz über die Rechte an Wasser (=WRG) vom 27. September 1959 vorgenommen. § 2 Abs. 1 WRG bestimmt: "Öffentliche Gewässer sind 1. die Flüsse (Aare, Emme, Birs), die Bäche und die Seen; 2. Grundwasservorkommen, die in ihrer Grösse allgemeine Bedeutung haben." Ziffer 2 interessiert im vorliegenden Fall nicht.

Es besteht somit von Gesetzes wegen die Vermutung zu gunsten der Öffentlichkeit eines Gewässers. Die Bäche sind somit - wie die öffentlichen Strassen - unzweifelhaft öffentliche Sachen, und zwar öffentliche Sache im Gemeingebrauch.

Nach § 246 EG ZGB stehen die öffentlichen Gewässer im Eigentum des Kantons oder der Gemeinden. Diese Bestimmung führt zu Unklarheiten darüber, ob auch das Gewässerbett dem Kanton gehöre oder eben nur das fliessende Gewässer. Auch wenn das EG ZGB von Eigentum spricht, darf nicht verkannt werden, dass es ein Recht zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügung, wie es zum Inhalt

des Eigentums nach Art. 641 ZGB gehört, an öffentlichen Gewässern nicht uneingeschränkt und umfassend geben kann. Eigentumsfähig ist nämlich nur das Gewässerbett und die dazugehörenden baulichen Anlagen. Dem fließenden Gewässer geht die Sachqualität ab (Meier-Hayoz, Kommentar zum ZGB Syst. Teil Nr. 67 und 67 a/b). Das Recht am fließenden Wasser ist nicht Eigentum im zivilrechtlichen Sinne, sondern eine "selbständige eigentumsähnliche Sachherrschaft", die sich aus dem Hoheitsrecht des Staates ergibt (BGE 91 II 479), und zwar ein mittelbares Herrschaftsrecht, das die Nutzung und die Abwehr un gerechtfertigter Einwirkungen in sich schliesst (Meier-Hayoz, Kommentar daselbst). Das Eigentum am Gewässerbett und die eigentumsähnliche Sachherrschaft am fließenden Gewässer sind somit zwei verschiedene Rechte, die es unbedingt auseinander zu halten gilt. Das EG ZGB macht keinen Unterschied zwischen dem Eigentum am Gewässerbett und der Sachherrschaft am Wasser, weil beide Rechte meist vereinigt sind. Es kommt aber vor, dass das Bett des öffentlichen Gewässers im privaten Eigentum steht, die Sachherrschaft an Gewässer aber dem Staate zusteht, was auch § 5 Abs. 1 WRG ausdrücken will, Nach dieser Bestimmung sind die Grundeigentümer verpflichtet, den Durchfluss der bestehenden Gewässer zu dulden.

Die Sachherrschaft am Gewässer und das Eigentum des Bachbettes sind nach langjähriger Praxis (= Vermessungsgrundsätze) des Kantons in einer Hand vereinigt, wenn die Gewässer vermessen sind. Sobald also ein bestehendes Gewässer vermarktet und vermessen ist, so gehört das Bachbett dem Kanton, der auch die Sachherrschaft über das betreffende Gewässer hat.

Im vorliegenden Fall sind, wie aus den Grundbuchplänen und dem Katasterplan ersichtlich ist, die beiden Bächlein "Schlifengraben und Hohlbachbächlein" noch nicht vermarktet und ebenfalls nicht vermessen. Aus diesem Grunde gehört das Eigentum am Bachbett der einzelnen Bächlein auch noch nicht dem Kanton sondern den privaten Grundeigentümern, durch dessen Land das Gewässer fliesst und welche dieses zu dulden haben.

Weil das Bachbett immer noch den privaten Grundeigentümern gehört, ist das Land auch umlegungsfähig, d.h. das Bachareal kann wie alles andere Land in der Bauzone den einzelnen Grundeigentümern zugeteilt werden. Dass das Land in dieser Form als Bauland zu gelten hat, ist daraus ersichtlich, dass es bei der Ueberbauung des Restgrundstückes in die Berechnung der Ausnutzungsziffer einbezogen werden kann; das kantonale Baureglement sagt in den Vorschriften über die Ausnutzungsziffer nirgends, dass dieses Bachareal vorweg von der anrechenbaren Landfläche, die für die Berechnung der AZ nötig ist, abzuziehen sei. Es ist erst in dem Moment auszuschliessen, wenn das Bachareal als solches im Grundbuchplan ausgeschieden ist, also bei der Vermessung.

In diesem Zusammenhang stellt sich nur die Frage, ob dieses Land als vollwertiges oder als minderwertiges Bauland zu gelten habe. Diese Frage ist aber nicht im Genehmigungsverfahren, sondern im Verfahren vor den kantonalen Schätzungsinstanzen abzuklären, da es sich um Entschädigungsfragen handelt.

Wie schon erwähnt, muss das Land, das in die Baulandumlegung einbezogen worden ist, auch vermarktet und vermessen werden. Bei der Vermessung geht das Land aussergrundbuchlich in das Eigentum des Staates über. Die Fläche der Grundstücke, die den Durchfluss der Gewässer zu dulden haben, wird folglich etwas kleiner als in der Flächentabelle angegeben ist. Doch spielt dies keine wesentliche Rolle, denn das Land unter dem fliessenden Gewässer ist vom Staat als neuen Eigentümer zu den nach Enteignungsgrundsätzen geltenden Verkehrswerten zu entschädigen und wird nicht entschädigungslos den Grundeigentümern abgenommen.

Wenn die kantonalen Schätzungsinstanzen angerufen werden - sei es jetzt oder erst bei der Vermessung - ist auf jeden Fall der Preis festzulegen und zu bezahlen, der dem vollen Wert des Bachareales entspricht. Dieser Wert wird im Schätzungsverfahren ermittelt. Im Grundbuch sind dann die neuen Flächeninhalte, nach Abzug des Bachareales einzutragen.

2. Spezielle Beschwerdepunkte der Beschwerdeführer

Im folgenden wird nur auf die Beschwerdepunkte eingetreten, die die einzelnen Grundeigentümer betreffen.

a) Richard Stegmüller

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass seine neue Parzelle gegenüber der alten weniger gut überbaubar sei, da die Bautiefe für neu zu erstellende Gebäude nur noch 22 m bzw. 20 m betrage gegenüber dem alten Zustand, wo dieser Abstand noch 25 m bzw. 27 m betragen habe.

Der Einwand stimmt, dass die Bautiefe im neuen Zustand weniger gross ist als im alten Zustand. Doch wird das Grundstück deshalb nicht unüberbaubar. Bei der Wahl von Form und Standort des zu erstellenden Gebäudes ist aber auf die neuen Grundstücksformen abzustellen. Der Beschwerdeführer hat also beim Bau eines neuen Hauses auf die bestehenden Gebäude und Grenzen Rücksicht zu nehmen und kann nicht einfach einen Bautyp in die Landschaft stellen, der ihm gefällt. Es gibt genug solche Bautypen, die in dieses Gelände passen und von der Fläche her nicht mehr Land beanspruchen. Ein Landhaus ist allerdings ausgeschlossen. Auf solche privaten Anschauungen und Baustile hat aber die Gemeinde bei der Durchführung einer Baulandumlegung keine Rücksicht zu nehmen. Das neu zugeteilte Grundstück Nr. 2 ist somit nach den Grundsätzen einer Baulandumlegung voll überbaubar und gegen die Zuteilung ist nichts einzuwenden.

Der Einwand ungenügender Erschliessung des Grundstückes ist gegenstandslos geworden. Er fällt dahin, denn der Beschwerdeführer ist mit der Schaffung eines Wegrechtes mit 3 m Breite einverstanden. Dies hat er unterschriftlich nach Vorlage eines Planes am 12. April 1980 bestätigt.

Auch der von diesem Wegrecht betroffene neue Eigentümer des Grundstückes 3 hat seine Zustimmung schriftlich gegeben (14. April 1980).

Selbst wenn darauf eingetreten werden müsste, wäre das Begehren um Schaffung eines 4 m breiten Wegrechtes abzuweisen. Denn für die Erschliessung zweier Bauplätze auf dem selben Grundstück genügt ein 3 m breites Wegrecht, zumal das Wegrecht (Strasse) nicht länger als durchschnittlich 28 m ist. Es ist auch nicht mit einem grossen Verkehrsaufkommen zu rechnen, das eine Verbreiterung des Wegrechtes auf 4 m rechtfertigen würde.

Eine Zusicherung, dass der Grenzabstand nicht von der Grenze zwischen der Parzelle 2 und 3, sondern von der westlichen Abgrenzung des Wegrechtes aus zu messen ist, kann in diesem Verfahren nicht abgegeben werden, weil die Bewilligung der Unterschreitung des Grenzabstandes nicht in die Kompetenz dieser Behörden fällt. Es ist Sache der Nachbarn, sich über ein Näher- oder Grenzbaurecht zu verständigen.

Es ist ebenfalls nicht Sache der Behörden, dem Beschwerdeführer 2 oder mehrere Bauplätze zu sichern. Mit einer Baulandumlegung muss die Behörde ein überbaubares Grundstück schaffen, jede weitere Unterteilung ist Sache des privaten Grundeigentümers. Mit der vorgesehenen Zuteilung kann der Beschwerdeführer ohne weiteres aber noch 3 Häuser realisieren. Hier von einer nicht überbaubaren Parzelle zu sprechen, entspricht nicht der Wirklichkeit.

Auch der Einwand, dass vor den Gebäuden Nrn. 217 und 219 nicht vernünftig gebaut werden könnte, ist in diesem Verfahren ebenfalls nicht zu hören, gehörte dieses Land doch bereits vor der Baulandumlegung dem Beschwerdeführer. Hier von einem Minderwert infolge Neuzuteilung zu sprechen, ist ebenfalls nicht angebracht. Zudem wären dafür die Schätzungsinstanzen zuständig.

Aus all diesen Gründen ist die Beschwerde kostenfällig abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

b) Paul Borer

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass das neue Grundstück Nr. 7 kein Bauland, sondern ein "Sumpfloch" sei. Das neue Grundstück Nr. 15 sei dem bisherigen Grundbesitz des Beschwerdeführers nicht ebenbürtig. Er sei auch mit der Zuteilung zweier getrennter Grundstücke nicht einverstanden, da er im alten Zustand ein einziges Stück besessen habe.

Dem Beschwerdeführer muss jedoch entgegengehalten werden, dass er schon im alten Zustand 2 getrennte Grundstücke besessen hat und dass diese ca. 120 m von einander getrennt waren. Es ist deshalb dagegen nichts einzuwenden, dass ihm wieder 2 geteilte Grundstücke zugeteilt werden, dies umsoweniger als er der Fläche nach 2 vollwertige Bauplätze erhält und vorher keines seiner beiden früheren Grundstücke überbaubar war.

Es stimmt, dass das neue Grundstück Nr. 15 dem alten Besitz des Beschwerdeführers nicht adaequat ist. Es stimmt aber nur deshalb, weil die neue Parzelle 15 überbaubar ist, während sowohl das alte Grundstück GB 318 wie auch GB 352 nicht überbaubar waren; folglich profitiert der Beschwerdeführer durch den neuen Besitzstand.

Mit der Baulandumlegung sind nur die Ueberbaumungsmöglichkeiten eines Grundstückes zu beachten. Das Grundstück Nr. 7 ist durchschnittlich 28 m breit und 31 m tief und damit zur Ueberbauung bestens geeignet. Ob ein Minderwert besteht, haben nicht der Regierungsrat, sondern die kantonalen Schätzungsinstanzen zu entscheiden. Es kann hier auf das behauptete "Sumpfloch" nicht eingetreten werden.

Die Beschwerde ist kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

c) Geschwister Borer

Die Beschwerdeführer haben ihre Beschwerde an der Parteiverhandlung vom 2. April 1980 vollumfänglich zurückgezogen. Von diesem Rückzug wird Kenntnis genommen.

d) Marcel Borer

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Zuteilungsnummer 10 ein "Abfallgrundstück" sei und ihm daraus kein Vorteil entstehe; es soll der Gemeinde zugeteilt werden. Das Grundstück Nr. 12 sei Wasseraufstossgebiet und sei während 3 Monaten im Jahr nicht besonnt, es sei deshalb baulich gar nicht verwertbar.

Gegen die Zuteilung von Grundstück Nr. 9 hat der Beschwerdeführer nichts einzuwenden. Grundstück Nr. 12 ist mit einer Fläche von ca. 4880 m² sehr gross und eignet sich sowohl für das Erstellen von Bauten wie die Fortführung der Landwirtschaft. Von einem nicht gut überbaubaren Grundstück kann nicht die Rede sein. Weitere Ausführungen dazu erübrigen sich, wenn das Gelände und der Plan (Grundstücksform) berücksichtigt werden. Sollte das vorliegende Grundstück wirklich Aufstossgebiet sein, so stellt sich die Frage nach einer Entschädigung, wozu aber die Schätzungsin-stanzen zuständig sind. Auf dieses Begehren kann hier nicht eingetreten werden.

Das Grundstück 10 hat eine Fläche von ca. 109 m² und war bis jetzt Strassenareal. Weil jedoch wegen der Erschliessung die Strasse verlegt werden musste, ist dieses angebliche "Abfallstück" entstanden. Diese Fläche ist jemandem zuzuteilen. Da der Beschwerdeführer allein Anstösser an das alte Strassenstück ist, rechtfertigt sich, ihm das neue Grundstück zuzuteilen und dieses mit dem bestehenden Grundstück Nr. 90, worauf das Hauptgebäude des Landwirtschaftsbetriebes steht, zu vereinigen. Es entstehen dem Beschwerdeführer nur Vorteile aus dieser Zuteilung. Erstens wird das Grundstück besser arrondiert und zweitens führt die Strasse nicht mehr direkt vor seinem Haus und seinem Vorplatz durch. Das Grundstück GB 90 erfährt damit eine Aufwertung. Wieso hier ein Nachteil entstehen soll, ist nicht recht einzusehen.

Es ist ganz klar, dass dieser Grundstücksteil (Nr. 10) auf Kosten der Baulandumlegung vom alten Strassenareal befreit und urbarisiert werden muss.

Wenn der Beschwerdeführer weiterhin die Auffassung vertritt, Grundstück Nr. 10 sei minderwertiges Land, so hat er die kantonalen Schätzungsinstanzen zu bemühen, der Regierungsrat kann darauf nicht eintreten.

Die Beschwerde wird kostenfällig abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

e) Geschwister Roth

Für den Einwand wegen der Zuteilung des Bächleins "Schlifengraben" wird auf die Ausführungen unter l e verwiesen.

Die Beschwerdeführer behaupten, das Land zwischen dem Bächlein und der neu geplanten Strasse sei minderwertig und dürfe ihnen deshalb nicht zugeteilt werden.

Die Grundstücksteile zwischen dem Bächlein und der Strasse sind sicher vollwertiges Bauland, da diese Fläche in die Ausnützungsziffer, Ueberbauungsziffer und Grünflächenziffer, einbezogen werden kann; nur mit Bauten kann sie nicht überstellt werden. Da jedoch diese Flächen sich in der Gewerbezone befinden, so ist auch der baugesetzliche Zonenabstand von 10 m für Gebäude einzuhalten. Auf dem Grundstück Nr. 11 steht ein Gebäude, das durch die neue Zuteilung den geforderten Zonenabstand einhält und für weitere Ueberbauungen damit erst die Möglichkeit geschaffen wird. Nach den Grundsätzen einer Baulandumlegung ist gegen diese Zuteilung nichts einzuwenden. Ob aber diese Flächen einen Minderwert beinhalten, hat nicht

der Regierungsrat zu entscheiden; damit haben sich vielmehr zu gegebener Zeit die kantonalen Schätzungsinstanzen zu befassen.

Auf Punkt 8 der Beschwerde ist nicht einzutreten, den Beschwerdeführern werden zusätzlich zu Nr. 11 nicht die Grundstücke 15, 16 und 23 zugeteilt, sondern die Parzellen 23 und 24, wie aus dem Auflageplan ersichtlich ist. Die Möglichkeit der Zuteilung von 15 und 16 anstelle von 24 wurde an der Parteiverhandlung erörtert, scheiterte aber an der Haltung der neuen Eigentümer der Parzellen Nr. 15, 16 und 22. Da die Parzelle 24 von der Ueberbaumungsmöglichkeit her den Grundstücken 15 und 16 gleichzusetzen ist, besteht keine Veranlassung, die erwähnte erörterte Zuteilung und den Abtausch nochmals öffentlich aufzulegen und das Verfahren unnötig lange hinauszuzögern, ohne dass im Ergebnis ein besseres Resultat zu erwarten ist.

Die Beschwerde ist kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

f) Paul Christ und Beda Borer

Beide Beschwerdeführer haben die Beschwerden zurückgezogen. Von diesem Rückzug wird Kenntnis genommen. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

g) Jules Borer

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen den öffentlichen Abzug von 67 m² und gegen die Wegnahme von 3 Obstbäumen.

Den öffentlichen Abzug für das Strassenareal und somit für die Erschliessung der einzelnen Bauparzellen haben alle Teilnehmer an einer Baulandumlegung gemeinsam im gleichen Verhältnis zu tragen. Die in die Baulandumlegung einbezogene Fläche beträgt 42'202 m², für das auszuscheidende öffentliche Areal benötigt die Gemeinde noch 3'256 m² Land, was einen prozentualen Anteil von 8,044 % pro Grundstück entspricht. Aus diesem Grunde hat der Beschwerdeführer 67 m Land abzutreten. Vor der Baulandumlegung hatte das Grundstück GB 312 eine Fläche von 829 m², nach der Baulandumlegung nur noch 762 m². Es verliert somit genau diese Fläche, die für den öffentlichen Abzug benötigt wird. Hier von willkürlicher Wegnahme von Land oder gar Diebstahl zu sprechen, geht wohl sehr weit. Denn die Gemeinde hat das von ihr anzutretende Land nach den Grundsätzen der Enteignung zu entschädigen, obwohl sie in den speziellen Bedingungen zu der Baulandumlegung diesen Punkt gar nicht erwähnt hat.

Wie das Land für das Strassenareal, sind auch die Obstbäume, die abzutreten sind oder verloren gehen, voll zu entschädigen, allerdings nicht von der Gemeinde sondern vom neuen Eigentümer, sofern sie nicht ins Strassengebiet zu stehen kommen.

Die Beschwerde ist kostenfällig abzuweisen.

h) Erbengemeinschaft Christ

Die Beschwerdeführerin macht Minderwert geltend, weil die Grundstücke GB Nr. 310 und 311 und 350 zerrissen würden.

Grundstück GB 350 liegt in der Luftlinie ca. 120 m von den andern beiden Grundstücken entfernt. Deswegen und nach dem Grundsatz, dass Land möglichst da wieder zugeteilt wird, wo sich die früheren Grundstücke befinden, ist gegen die Zuteilung einer separaten Parzelle (hier Nr. 25) nichts einzuwenden. Von einem Zerreißen der Grundstücke kann somit nicht die Rede sein.

Bei den Grundstücken GB 310 und 311 ist die Sache etwas anders. Beide Grundstücke liegen nebeneinander. Im neuen Zustand entstehen wiederum 2 Grundstücke, die jedoch durch eine neue zu erstellende Strasse getrennt werden. Vom landwirtschaftlichen Standpunkt aus mag dies wohl eine gewisse Einbusse bringen, nicht aber von der Verwertung als Bauland aus betrachtet. Die beiden Grundstücke haben eine gut überbaubare Form erhalten. Nr. 6 weist eine Länge von ca. 82 m und eine Breite von ca. 25 m² auf, Nr. 20 ist durchschnittlich 65 m lang und 25 m breit. Nach den Grundsätzen einer Baulandumlegung sind dies sehr gut überbaubare Grundstücke. Die Beschwerdeführerin bezeichnet die neuen Grundstücke irrtümlicherweise als minderwertige Grundstücke. Sie erfahren durch die Baulandumlegung eine gewisse Aufwertung, da sie erst mit der neuen Strassenführung als Baugebiet erschlossen werden.

Zudem muss die Beschwerdeführerin viel weniger Land für das Strassenareal abtreten, als sie bei freihändigem Erwerb oder durch Enteignung abtreten müsste. Sie leistet nur den öffentlichen Abzug von 8,044 %, was für sie wesentliche Vorteile bringt. Wenn die Beschwerdeführerin

einen Minderwert der Grundstücke geltend macht, ist das Schätzungsverfahren bei der kantonalen Schätzungskommission einzuleiten.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

III

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Die zur Genehmigung notwendigen und öffentlich aufgelegten oder durch Vereinbarung (im Beschwerdeverfahren) erstellten Unterlagen (Pläne alter und neuer Besitz, Flächen- und Eigentübertabelle sowie Dienstbarkeitenverzeichnis) sind dem Regierungsrat vollständig unterbreitet worden. Der grundsätzlichen Genehmigung der Baulandumlegung "Hohlacker/Aufgehnacker" der Einwohnergemeinde Erschwil steht daher nichts im Wege, da sie recht- und zweckmässig ist. Es tritt die übliche Gebührenbefreiung ein.

IV

Gleichzeitig mit dem Baulandumlegungsplan lag der Strassen- und Baulinienplan öffentlich auf. Dagegen sind 2 Einsprachen eingegangen, die aber abgewiesen wurden. Ein Weiterzug an den Regierungsrat ist nicht erfolgt, so dass der Strassen- und Baulinienplan "Hohlacker/Aufgehnacker" genehmigt werden kann; formell und materiell ist dagegen nichts einzuwenden.

Es wird

beschlossen:

1. Der Strassen- und Baulinienplan "Hohlacker/Aufgehnacker" der Einwohnergemeinde Erschwil wird genehmigt. Dem Bau-Departement sind noch 4 Pläne (1 Plan in reissfester Ausführung) bis zum 31. Oktober 1980 zuzustellen.
2. Die Baulandumlegung "Hohlacker/Aufgehnacker" der Einwohnergemeinde Erschwil wird grundsätzlich genehmigt.
3. Die Einwohnergemeinde Erschwil wird verhalten, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen und dem Bau-Departement 4 Pläne (1 Plan in reissfester Ausführung) sowie 4 Zuteilungs- und Dienstbarkeitenverzeichnisse - versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde - mit dem Gesuch um definitive Genehmigung einzureichen.
4. Vom Rückzug der Beschwerden Geschwister Borer, Paul Christ und Beda Borer wird Kenntnis genommen. Sie werden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.
5. Die Beschwerden Richard Stegmüller, Paul Borer, Marcel Borer und Geschwister Roth werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Sie haben je eine Entscheidgebühren von 200 Franken zu bezahlen.
6. Die Beschwerde Jules Borer wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Er hat eine Entscheidgebühren von 100 Franken zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.

7. Die Beschwerde Erbgemeinschaft Geschwister Christ wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird. Sie hat eine Entscheidegebühr von 200 Franken zu bezahlen, an welche der geleistete Kostenvorschuss angerechnet wird.
8. Die Einwohnergemeinde Erschwil hat die Genehmigungsgebühr von 350 Franken und die Publikationskosten von 36 Franken zu bezahlen.
9. Für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreibereigebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungsgebühren erhoben.
10. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.

Dr. Fritz Reinhardt, Solothurn

(i.A. von Richard Stegmüller, Paul Borer, Marcel Borer, Geschwister Roth)

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	
Anteil Kosten:	Fr. 800.--	(500 Fr. von Kto. 18-600 auf Kto. 2010-230 umbuchen)
zahlbar innert		(Staatskanzlei Nr. 867)
30 Tagen	Fr. 300.--	Rch.
	=====	

Paul Christ-Vogt, Erschwil

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 100.-- (von Kto. 18-600)

=====

Beda Borer, Erschwil

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 100.-- (von Kto. 18-600)
=====

Jules Borer, Erschwil

Kostenvorschuss: Fr. 100.--
Entscheidgebühr: Fr. 100.-- (von Kto. 18-600 auf
Kto. 2010-230 um-
buchen)
Fr. 200.--
=====

Erbengemeinschaft Geschwister Christ, Erschwil

Kostenvorschuss: Fr. 100.--
Entscheidgebühr: Fr. 200.-- (100 Fr. von Kto.
18-600 auf Kto.
2010-230 umbuchen)
zahlbar innert
30 Tagen Fr. 100.-- (Staatskanzlei Nr. 868)
Rch.
=====

Einwohnergemeinde Erschwil

Genehmigungsgebühr: Fr. 350.-- (Kto. 2010-230)
Publikationskosten: Fr. 36.-- (Kto. 2030-300)
zahlbar innert (Staatskanzlei Nr. 869)
30 Tagen Fr. 386.-- Rch.
=====

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gygis

- Amt für Wasserwirtschaft (4)
- Bau-Departement (3), mit Akten
- Rechtsdienst (2) pw
- Tiefbauamt (2)
- Hochbauamt (2)
- Amt für Raumplanung (2)
- Kantonale Steuerverwaltung (2)
- Steuerkommission Thierstein, 4226 Breitenbach
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung, zur Anweisung (2)
- Finanzverwaltung, zur Umbuchung (2)
- Kreisbauamt III, 4143 Dornach
- Amtschreiberei Thierstein, 4226 Breitenbach
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4228 Erschwil
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4228 Erschwil, EINSCHREIBEN
mit EINZAHLUNGSSCHEIN
- Ingenieurbüro A. Hulliger, Hirzengarten 1, 4226 Breitenbach
- Dr. Fritz Reinhardt, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn (7),
für sich und seine Klienten, EINSCHREIBEN/ mit EINZAHLUNGS=
SCHEIN
- Paul Christ-Vogt, Ilbachstrasse, 4228 Erschwil, EINSCHREIBEN
- Beda Borer-Roth, Schmelzistrasse 42, 4228 Erschwil, EIN-
SCHREIBEN
- Jules Borer-Borer, pens. Mechaniker, 4228 Erschwil, EIN-
SCHREIBEN
- Erbgemeinschaft Geschwister Christ, Ilbachstrasse 207,
4228 Erschwil, EINSCHREIBEN/ mit EINZAHLUNGSSCHEIN
- Amtsblatt, Publikation, Ziffer 1 des Dispositives