

UH 115/25



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

9. September 1980

Nr. 4636

Mit Beschluss-Nr. 402 vom 20. Januar 1978 hat der Regierungsrat die von der Einwohnergemeinde Hofstetten unterbreitete Baulandumlegung "Wygärtli-Bühne" grundsätzlich genehmigt. Die Gemeinde wurde beauftragt, die Baulandumlegung vermarken und vermessen 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 "Wygärtli-Bühne" der Einwohnergemeinde Hofstetten wird im Sinne von § 21 der Verordnung über Baulandumlegung und Grenzbereinigung vom 10. April 1979, gestützt auf die vorgelegten Unterlagen definitiv genehmigt.
2. Die Amtschreiberei Dorneck, Dornach, wird beauftragt, den neuen Besitzstand im Grundbuch einzutragen.

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Geyer

Verteiler Seite 2

- Bau-Departement (4), mit Akten
- Hochbauamt (2)
- Tiefbauamt (2)
- Rechtsdienst (pw)
- Amt für Raumplanung (2), mit 1 Satz gen. Unterlagen
- Kreisbauamt III, 4143 Dornach, mit 1 Satz gen. Unterlagen
- Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach, mit 1 Satz gen. Unterlagen
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4114 Hofstetten, mit 1 Satz gen. Unterlagen
- Baukommission der Einwohnergemeinde, 4114 Hofstetten
- Ingenieurbüro A. Hulliger, Hirzengarten 1, 4226 Breitenbach
- Amtsblatt, Publikation des Dispositivs, Ziffer 1

1. 2020/10/24

[illegible]

1. 1982-1983 16,000 8.7

100-103607



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES

Amt für Raum		DES KANTONS SOLOTHURN	
E	25.JAN.1978		
			Abi

VOM

20. Januar 1978

Nr. 402

Die Einwohnergemeinde Hofstetten unterbreitet die Baulandumlegung "Wygärtli-Bühne" zur grundsätzlichen Genehmigung. Die Landumlegungsakten lagen während der Zeit vom 16. Juni bis 15. Juli 1975 öffentlich auf. Während dieser Frist haben 19 Grundeigentümer bei der Vollzugskommission Einsprache erhoben. Gegen deren Entscheid führten 10 Grundeigentümer beim Gemeinderat Beschwerde. Auf eine Beschwerde konnte der Gemeinderat nicht eintreten, neun musste er abweisen. Gegen diesen Entscheid haben

- B. Hägeli-Schmidlin, Aeschstrasse 27, Ettingen
- A. + E. Hägeli-Schumacher, Flühstrasse 117, Hofstetten
- Erbgemeinschaft Stöckli-Lachat, Hofstetten
- Ernst Haberthür, Choliberg 27, Hofstetten
- Erbgemeinschaft H. Kocher-Stöckli, Rest.Kreuz, Hofstetten
- E. Schumacher, Hagenheimerstrasse 20, Allschwil
- M. Rumpf, In den Reben, Hofstetten
- R. Thürkauf, In den Reben, Hofstetten

Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

Beamte des Bau-Departementes führten im Beisein der Beschwerdeführer, ihrer Vertreter, Herrn Plösser vom Ingenieurbüro Hulliger und Gemeindevertretern einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. An diesen Verhandlungen wurde versucht, eine Einigung zu erzielen. Die Beschwerdeführer beharrten jedoch auf ihrem Standpunkt und die Gemeinde liess sich dazu nicht mehr weiter vernehmen.

A. Beschwerde B. Hägeli-Schmidlin

Der Beschwerdeführer beantragt durch seinen Vertreter Dr. M. Ziegler, die neuzugeteilte Parzelle 44 sei auf die Parzelle GB Hofstetten 2573 Altbesitz zu verlegen. Er begründet dies damit, dass er weniger wertvolles Land zugeteilt erhalten habe, weil südlich des Rauracherweges gelegene Parzellen im Altbesitzstand nach Norden und nördlich gelegene nach Süden verlegt wurden. Die Vollzugskommission habe versprochen, eine diesbezügliche Aenderung durchzuführen, aber dieses Versprechen nicht eingehalten. Sie habe die Parzelle nur in den Bereich der alten Parzelle gerückt. Der Schwerpunkt der Neuzuteilung sei daher nicht beim Schwerpunkt des bisherigen Besitzes.

Nach § 27 Absatz 3 BauG haben die Grundeigentümer die ihnen anstelle des bisherigen Grundeigentums zugewiesenen Grundstücke zu übernehmen. Die zu übernehmenden Grundstücke müssen aber in der Art, Beschaffenheit und Lage ähnlich sein wie die abzutretenden. Der Beschwerdeführer besass vor der Baulandumlegung die Parzellen GB Hofstetten 2573 und 2574. Das Prinzip, dass ein Grundstück wenn möglich am selben Ort oder an einem Ort in ähnlicher Lage und Beschaffenheit wieder zugeteilt werden soll, ist hier keineswegs verletzt. Die im Altbesitzstand östlich der beiden Parzellen gelegenen Grundstücke verliefen durchwegs alle von Süden nach Norden und die westlich gelegenen von Westen nach Osten. Alle diese Grundstücke, die verschiedenen Eigentümern gehörten, wiesen eine Breite von ca. 4 m bis 34 m auf, so dass es unmöglich war, den Grundeigentümern ihre "Wunschparzelle" zuzuteilen. Aus den Unterlagen ist ersichtlich, dass die meisten Grundeigentümer ihre Parzellen oder Parzellen in der Nähe ihres Altbesitzstandes wieder zugeteilt erhielten. Der Beschwerdeführer bekam die Parzelle 44, welche seine Parzelle 2573 im Altbesitzstand schneidet. Sein Grundstück 2573 lag ca. 220 m westlich des Baselweges und ca. 260 m nördlich der Kantonsstrasse. Die Neuparzelle 44 befindet sich ca. 225 m westlich des Baselweges und ca. 220 m nördlich der Kantonsstrasse. Der Beschwerdeführer erhält somit seine neue Parzelle im Bereiche der alten Grundstücke, allerdings etwas nach Süden verschoben. Die Grundstücke müssen nicht am selben Ort zugewiesen werden, wenn dies nicht möglich ist. Es genügt, wenn sie in der Nähe zugeteilt werden können.

Die Parzelle 44 kann insbesondere deswegen nicht am selben Ort zugeteilt werden, weil die Strassenplanung der Gemeinde dies nicht zulässt. Im alten Besitzstand grenzte das Grundstück 2574 im Norden an den Weg "Im Wygärtli" und die unmittelbar angrenzende Parzelle 2573 endete dort, wo der heute geplante Rauracherweg verläuft. Dies ergibt eine Distanz von ca. 130 m, was 4 Bautiefen entspricht. Es ist daher offensichtlich klar, dass dazwischen unbedingt noch eine Strasse geplant werden musste, damit die neu zugeteilten Parzellen überhaupt baureif gemacht werden konnten. Die Zuteilung der Parzelle 44 erfolgte weder willkürlich noch widerspricht sie dem Schwerpunktsprinzip. Es wurde auch noch versucht, einen Abtausch mit der Parzelle 43 (Eigentümerin: seine Mutter) zustande zu bringen, was aber am Widerstand des Beschwerdeführers und seiner Mutter scheiterte. Ob das Grundstück einen effektiven Minderwert besitzt, wie der Beschwerdeführer behauptet, ist eine Entschädigungsfrage und diese kann hier nicht behandelt werden, weil sie nicht ins Genehmigungsverfahren gehört. Darüber haben im gegebenen Zeitpunkt die kantonalen Schätzungsinstanzen zu befinden.

Die Beschwerde ist deshalb kostenfällig abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidgebür von 150 Franken zu bezahlen, an welche der geleistete Kostenvorschuss angerechnet wird.

B. Beschwerde A. + E. Hägeli-Schumacher

Der Beschwerdeführer beantragt, die Landumlegung nicht zu genehmigen, die Parzelle 2668 (neu 72) so zu belassen wie im Altbesitzstand; es sei keine Teilfläche abzutrennen. Seine Begründung: Der hintere Teil der Parzelle 2668 sei zur Erstellung eines zonenkonformen Hauses gross genug. Das Grundstück sei im Neuzustand etwa 10 m schmaler, was zu einer Beeinträchtigung der Ueberbaumöglichkeit führe, dies insbesondere auch, weil auf GB 2669 (Eigentümer: Stöckli-Lachat) im hintern Teil ein Gebäude stehe. Die Verschmälerung des Grundstückes ziele eindeutig darauf ab, die Liegenschaft Restaurant Rössli auf seine Kosten zu bevorteilen.

Der Beschwerdeführer besitzt im alten Zustand 4 Parzellen, wovon GB 2588 und 2589 nördlich des geplanten Rauracherweges liegen und GB 2513 sich von der geplanten Strasse "Auf dem Felsen" bis nördlich der Strasse "Im Wygärtli" erstreckt. GB 2668 erstreckt sich von der Kantonsstrasse nach Norden und weist eine Länge von ca. 110 m auf. Das Grundstück wird im nördlichen Teil durch den neuen Bühneweg in zwei Teilparzellen aufgespaltet, wobei der nördlich dieses Weges gelegene Teil eine Fläche von ca. 390 m² enthält. Gegen die Zuteilung der Parzellen 2588/89 und 2513 zur neuen Parzelle 58 hat der Beschwerdeführer nichts eingewendet. Folglich ist er mit dieser Zuteilung einverstanden. Diese neue Parzelle befindet sich etwas nordwestlich der Parzelle 2668 (neu 72), nur getrennt durch den Bühneweg. Die Parzelle 2668 wurde für den öffentlichen Strassenabzug nur mit der Hälfte der Fläche belastet, so dass das Grundstück einen Abzug von ca. 150 m² erleidet. Die Flächen nördlich der südlichen Strassenlinie und der öffentliche Abzug für die Parzelle 2668 ergeben eine Fläche von ca. 540 m². Werden diese 540 m² von der Totalfläche des Grundstückes 2668 (3270 m²) abgezogen, so bleibt ein effektiver Anspruch von 2730 m², wobei der Beschwerdeführer nach der Flächentabelle jedoch nur 2698 m² erhält, was eine Minderzuteilung von 32 m² bedeutet. Da jedoch der Beschwerdeführer in der glücklichen Lage ist, noch andere Grundstücke zu besitzen, die zu 1 Parzelle (neu 58) zusammengefasst - nicht angefochten - nordwestlich der Parzelle 2668 (nur durch die Strasse getrennt) zugeteilt wurden, rechtfertigt sich, die 32 m² der Parzelle 2668 zur Neuzuteilungsnummer 58 zu schlagen. Durch den Verlust von 32 m² erleidet die Parzelle 2668 für eine künftige Ueberbauung keinen Nachteil, ist doch die Parzelle im schmalsten Teil der nördlichen Hälfte 27 m breit. Würden die 32 m² aber bei der alten Parzelle gelassen, so ergäbe dies auf eine Länge von 32 m eine Ausdehnung um 1 m nach Osten, was dem Beschwerdeführer absolut nichts einbringt. Der Einwand, dass wegen des Gebäudes auf GB 2669, das den Grenzabstand nicht einhält, ein Haus nicht mehr möglich ist, stimmt nicht. Trotz der Vergrösserung des Grenzabstandes lässt die neu geformte Parzelle 2668 eine Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite von 15 m zu. Von einer nicht mehr überbaubaren Parzelle kann

demnach nicht gesprochen werden. Auch der Einwand, dass nur das angrenzende Grundstück 3084 auf seine Kosten bevorteilt werde, kann nicht gehört werden. Aus dem Konzept der Strassenführung und dem Umstand, dass der Eigentümer der Parzelle 3084 im Umlegungsgebiet keine andere Parzelle besitzt, konnte keine andere Zuteilung vorgenommen werden. Der nach dem öffentlichen Abzug entstehende Anspruch musste deshalb wieder südlich des Bühneweges zugeteilt werden. Von einer Bevorteilung der Parzelle 3084 kann nicht die Rede sein. Die Neugestaltung der Parzelle 2668 erfolgte somit nicht willkürlich.

Die Beschwerde ist daher kostenfällig abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidgebühr von 100 Franken zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.

C. Beschwerde Erbgemeinschaft Stöckli-Lachat

Die Beschwerdeführer verlangen, die Baulandumlegung in vorliegender Form nicht zu genehmigen. Sie seien mit der seitlichen Abtrennung des Weganteiles der schon schmalen Parzelle nicht einverstanden (öffentlicher Abzug). Mit dem Abzug seien sie hingegen einverstanden. Aber eine Mehrzuteilung dränge sich geradezu auf. Ein Rückzug der Einsprache, wie die Gemeinde Hofstetten behauptete, sei nicht erfolgt. Die Gemeinde habe die Mutter aufgrund falscher Interpretationen zum Rückzug veranlasst.

Die Erbgemeinschaft erhob während der Auflagefrist Einsprache bei der Vollzugskommission (14. Juli 1975). Die Einsprache lautete: "Der Gesamteigentumsteilung vom 10. Oktober 1973, von der Amtschreiberei Dornach am 12. November 1973 beglaubigt, ist bei der neuesten Flächenberechnung versehendlich keine Beachtung geschenkt worden. Diese neue Zuteilungsnummer 61 ist seither Eigentum von Rita Schaub-Stöckli und hätte demnach zur Ermittlung des Abtretungsteils für Strassenbau separat berechnet werden müssen. Irrtümlich sind beide obgenannten Parzellen dazu einbezogen und zudem mit einem Abzug von 10,9 % anstatt der eingeplanten 9,16 % belegt worden. Dies hat uns veranlasst vom Einspruchsrecht gebrauch zu machen."

Am 1. September 1975 fand eine Einspracheverhandlung statt. An dieser Verhandlung korrigierte die Vollzugskommission den Fehler im Plan und auch in der Grundeigentümer- und Flächentabelle und erreichte dadurch den Rückzug der Einsprache. Die Einsprecher bestätigten den Rückzug auf dem Original der Einsprache mit ihrer Unterschrift. Mit Schreiben vom 10. Oktober 1975 bestätigte die Vollzugskommission ihrerseits die Korrekturen und den Rückzug der Einsprache. Die Erbegemeinschaft erhob am 29. März 1976 (mehr als fünf Monate später) Beschwerde beim Gemeinderat, mit welcher neue materielle Einwände gemacht wurden. Der Gemeinderat ist wegen Verspätung der Beschwerde darauf nicht eingetreten und teilte dies der Beschwerdeführerin mit Schreiben vom 3. Mai 1976 mit, welche am 13. Mai 1976 Beschwerde beim Regierungsrat erhob. Die Beschwerdeführerin macht auch hier wieder Punkte geltend, die weder von der Vollzugskommission noch vom Gemeinderat behandelt werden konnten. Da die Gemeinde materiell keinen Entscheid gefasst hat, kann die Beschwerde in dieser Hinsicht auch nicht an den Regierungsrat weitergezogen werden. Die Beschwerdeführerin macht auch nicht etwa geltend, der Regierungsrat habe einen Entscheid zu fassen, der den Gemeinderat verpflichte, auf die Beschwerde einzutreten.

Weil materiell kein beschwerdefähiger Entscheid des Gemeinderates ergangen ist, kann der Regierungsrat auf die vorliegende Beschwerde nicht eintreten.

An die Kosten des Verfahrens hat die Erbegemeinschaft eine Gebühr von 50 Franken zu bezahlen; der Rest wird zurückerstattet.

D. Beschwerde Ernst Haberthür-Neumayer

Der Beschwerdeführer beantragt, die Baulandumlegung nicht zu genehmigen. Er begründet dies damit, dass der Schwerpunkt des Altbesitzstandes nicht in der Neuzuteilung liege, wie der Gemeinderat dies behaupte. Dies treffe nur für die Parzelle 2556 im Altbesitzstand (560 m²) zu, nicht aber für die Grundstücke 2538 - 40 (1226 m²). Zudem erziele er keinen Mehrwert, wie der Gemeinderat entschieden habe; denn zuerst werde doch am Hang gebaut und nicht in der Talsenke.

Die Grundeigentümer haben die anstelle ihres bisherigen Grundeigentums zugewiesenen Grundstücke zu übernehmen (§ 27 Abs. 2 BauG). Die zu übernehmenden Grundstücke müssen aber in der Art, Beschaffenheit und Lage ähnlich sein wie die abzutretenden und nicht gleich, denn eine Gleichheit von Grundstücken ist ausgeschlossen. Der Beschwerdeführer besass vor der Baulandumlegung die Grundstücke 2538, 2539, 2540 und 2556. Die Grundstücke 2538-40 verlaufen in einer Reihe von Norden nach Süden und reichen vom bestehenden Wygärtliweg (der durch die Aenderung des Strassen- und Baulinienplanes nach Süden verschoben wird) bis 50 m nördlich des geplanten Bühneweges, während das Grundstück 2556 westlich der geplanten Eichenstrasse und nördlich des Bühneweges liegt. Das Grundstück 2540 liegt gemäss Zonenplan ganz, das Grundstück 2539 zum grösseren Teil (65 %) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Bei allen Grundstücken hat der Beschwerdeführer sich den öffentlichen Abzug zur Ausscheidung des öffentlichen Strassenareales gefallen zu lassen, womit die einzelnen Grundstücke noch folgende Flächen aufweisen: 2538 = 452 m²; 2539 = 371 m²; 2540 = 290 m² und 2556 = 509 m². Der Schwerpunkt des alten Besitzstandes liegt somit eindeutig im südlichen Teil des Baulandumlegungsgebietes, nämlich 1040 m² im Süden und 582 m² im Norden. Es ist damit allen klar, dass der Schwerpunkt der Neuzuteilung ebenfalls im Süden liegt. Die Grundstücke können im vorliegenden Fall jedoch nicht am selben Ort wie 2539 und 2540 zugeteilt werden, da diese beiden Grundstücke wie erwähnt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sich befinden. Aus diesem Grunde und weil der Schwerpunkt im Süden ist, liegt es nahe, dass die alten Grundstücke 2538 und 2540 zusammengefasst und mit der Parzelle 2556 vereinigt werden. Es kann sich nur darum handeln, ob die neue Parzelle am geplanten Rauracherweg oder am geplanten Bühneweg zugeteilt werden soll. Die Parzelle 2556 liegt zu 4/5 südlich des Rauracherweges, also zwischen Rauracherweg und Bühneweg. Aus technischen Gründen konnte die Parzelle nicht unmittelbar südlich des Rauracherweges zugeteilt werden. Die Zuteilung nördlich des Bühneweges (Parzelle 62) ist vom technischen und rechtlichen Standpunkt aus in Ordnung und kann nicht als willkürlich bezeichnet werden.

Ob der Beschwerdeführer einen Minderwert erleidet, ist eine Frage der Entschädigung, welche im Genehmigungsverfahren nicht behandelt werden kann. Darüber haben im gegebenen Zeitpunkt die kantonalen Schätzungsinstanzen zu befinden.

Die Beschwerde ist daher kostenfällig abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidegebühr von 100 Franken zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.

E. Beschwerde Erbgemeinschaft H. Kocher-Stöckli

Die Erbgemeinschaft beantragt, den Beschluss des Gemeinderates über die Neuzuteilung aufzuheben und die Grundstücke in der alten Form und am alten Ort zu belassen. Sie begründet diese Forderung damit, sie sei der Auffassung, dass das Land an der ursprünglichen Lage belassen werden muss und nicht an eine minderwertige Lage zugunsten anderer Grundeigentümer eingeteilt wird. Sie verlangt, dass die 650 m² Land, die hinter dem Restaurant Kreuz zugeteilt wurden, wieder im Wygärtli zugeteilt werden. Die Beschwerdeführerin besitzt zwischen dem Weg "Im Wygärtli" und dem Weg "Auf den Felsen" die Grundstücke 2566, 2567 und 2569. Entlang dem Baselweg vom aufgehobenen Wegstück "Im Wygärtli" bis 70 m nördlich des Bühneweges besitzt sie das Grundstück 2487. Ferner besitzt die Erbgemeinschaft die Parzelle 2680 zwischen der Kantonsstrasse und Bühneweg und anschliessend in nördlicher Richtung noch die Parzellen 2625-2629. Rund 900 m² des Grundstückes 2487 liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Wird vom Schwerpunktsprinzip ausgegangen, so müssen der Erbgemeinschaft 4 Einzelparzellen zugeteilt werden, nämlich das Restaurant Kreuz und eine dahinterliegende Parzelle, eine Parzelle am Weg "Im Wygärtli" und eine Parzelle zwischen den Strassen "Auf den Felsen" und "In den Reben". Vom Standort der Parzellen kann gegen deren Zuteilung nichts eingewendet werden, was die Beschwerdeführerin auch unterlassen hat. Sie wendet sich einzig dagegen, dass ihr angeblich ca. 9 a nicht "Im Wygärtli", sondern nördlich des Bühneweges zugeteilt wurden. Die Zuteilung nördlich des Bühneweges kommt nicht von ungefähr. Wie schon erwähnt befinden sich ca. 890 m² des Grundstückes 2487 in der Zone für öffentliche Bauten

und Anlagen und 1504 m² im sogenannten "Wygärtli-Quartier". Nach dem öffentlichen Abzug für das Teilstück im Wygärtli (138 m²) hat die Beschwerdeführerin in diesem Quartier einen Zuteilungsanspruch von 1366 m², erhält jedoch die Parzelle 14 mit einer Fläche von 1926 m². Die Parzelle 25 ihrerseits hat anstelle einer Fläche von 3040 m² eine solche von nur 2390 m². Diese Parzelle ist um 650 m² zu klein. Gesamthaft hätte die Beschwerdeführerin im Wygärtli-Quartier Anspruch auf 2 Parzellen mit einer Fläche von 4406 m², erhält aber 2 Parzellen mit einer Fläche von 4316 m², also eine Minderzuteilung von 90 m². Der Teil des Grundstückes 2487, der in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt, muss irgendwo im Umlegungsgebiet zugeteilt werden. Nach Verminderung der Fläche durch den öffentlichen Abzug hat die Beschwerdeführerin Anspruch auf eine Fläche von ca. 808 m². Nachdem die Erbgemeinschaft bereits zwischen der Kantonsstrasse und dem Bühneweg und nördlich des Bühneweges 2 Parzellen besitzt, liegt es nahe, ihr die ca. 808 m² dort zuzuteilen und nicht irgendwo innerhalb des Umlegungsperimeters. Gegen eine solche Zuteilung ist nichts einzuwenden. Es kann höchstens die Frage gestellt werden, was mit den restlichen 90 m² geschieht, die im Wygärtli nicht mehr zugeteilt werden können. Aus den gleichen Gründen rechtfertigt sich auch hier, diese Restfläche zur Parzelle 53 zu transferieren. Dies umsomehr, weil durch das Zusammenziehen verschiedener Teilflächen eine so breite Parzelle wie beim Stammgrundstück 65 geschaffen wird, was für den Restaurationsbetrieb nur von Vorteil ist, und zwar in bezug auf eine Erweiterung, die Schaffung von Parkflächen oder eine anderwertige Nutzung. Von einer schlechteren Zuteilung oder gar einer ungerechten Behandlung kann auf keinen Fall gesprochen werden. Auf die Begehren, die Entschädigungsfragen betreffen, kann in diesem Verfahren nicht eingetreten werden. Mit diesen Fragen haben sich zu gegebener Zeit die kantonalen Schätzungsinstanzen zu befassen.

Die Beschwerde wird kostenfällig abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerin hat eine Entscheidungsgebühr von 100 Franken zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.

F. Beschwerde Edmund Schumacher

Der Beschwerdeführer beantragt, die Baulandumlegung in vorliegender Form nicht zu genehmigen. Ihm sei anderes, aber gleichwertiges Land mit einer Detailerschliessung von 6 bis 7 Bauplätzen zuzuteilen. Eventuell sei a) die Strasse "Auf den Felsen" bis zum Baselweg durchzuziehen, ohne einen Kehrplatz einzuplanen; b) das durch ein Bord zerschnittene Terrain auf Kosten der Baulandumlegung zu planieren und c) der die zugeteilte Parzelle zerschneidende Geröllhaufen mit Gebüschgruppe auf Kosten der Landumlegung zu beseitigen. Er begründet seine Begehren damit, dass er durch die Baulandumlegung nur schlechtes minderwertiges Land als im Altbesitzstand erhalte, dass keine Detailerschliessung vorhanden sei, sondern der Eigentümer diese noch zusätzlich vorzunehmen habe, weswegen die Landumlegung gar nicht im öffentliche Interesse liege. Zudem werde das Prinzip der Rechtsgleichheit, der verhältnismässigen Verteilung und des vollwertigen Landersatzes verletzt.

Der Beschwerdeführer besass vor der Baulandumlegung die Grundstücke GB 2491, 2492, 2493, 2494 und 2497. Diese sind so angeordnet, dass sie zusammen einen Streifen Bauland mit einer Länge von ca. 225 m und einer Breite von ca. 18 m bilden und die Parzelle sich von Norden nach Süden erstreckt. Im Norden grenzt sie an den aufgehobenen Weg "Im Wygärtli" und reicht im Süden bis ca. 65 m nördlich des Bühneweges. Dieses zusammenhängende Grundstück wird im Norden durch die neue Strasse "Im Wygärtli" und in der "Mitte" durch die Fussgänger Verbindung Baselweg-Strasse "Auf den Felsen" durchschnitten. Weder im Osten noch im Westen stösst die Parzelle an eine Strasse, so dass von einer bebaubaren Parzelle gar nicht gesprochen werden kann, von einer erschlossenen Parzelle ganz zu schweigen. Das Grundstück hätte nur mit Mühe und unter Einhaltung der knappsten Grenzabstände und Baukuben überbaut werden können, wobei erst noch Dienstbarkeiten zu errichten gewesen wären, damit auf die weiteren Bauparzellen hätte gefahren werden können. Ob jemals Verhandlungen über Kauf- oder Tauschgeschäfte stattgefunden haben,

spielt keine Rolle. Die Gemeinde wie das durchführende Ingenieurbüro mussten auf die Tatsache und die Einträge im Grundbuch abstellen, als die Baulandumlegung in Angriff genommen wurde. Im neuen Zustand erhält der Beschwerdeführer die Parzelle 33 mit einer mittleren Länge von 88 m und einer mittleren Breite von 40 m nördlich der Strasse "Auf den Felsen " und westlich des Baselweges. Die Parzelle ist somit im westlichen und im östlichen Teil erschlossen. Von einer nicht mehr erschlossenen Parzelle kann nicht die Rede sein. Wie der Regierungsrat schon öfters entschieden hat, genügt dem Sinn und Zweck der Baulandumlegung die Zuteilung einer genügend erschlossenen Bauparzelle. Will der Grundeigentümer weitere Parzellierungen innerhalb seines Besitzes vornehmen, so ist das seine private Sache und kann nicht durch das Mittel der Baulandumlegung erreicht werden. Im öffentlichen Interesse liegt allein die Schaffung von gut bebaubaren oder besser bebaubaren Parzellen und nicht eine im Privatinteresse liegende Unterparzellierung von neu zugeteilten Parzellen mit Detailerschliessung. Das neue Land, das dem Beschwerdeführer zugeteilt wird, liegt im Herzen seines Altbesitzstandes, so dass das Schwerpunktsprinzip, nach dem wenn möglich am selben Ort oder an einem Ort mit ähnlicher Lage, Art und Beschaffenheit eine neue Parzelle zuzuteilen ist, sicher nicht verletzt ist. Von einer Zuteilung minderwertigen Landes kann nicht gesprochen werden, auch wenn der Beschwerdeführer etwas mehr nach Westen abfallendes Land erhält, denn das Bauland in diesem Gebiet ist vom objektiven Standpunkt aus praktisch gleichwertig. Bei der Bewertung von Bauland muss auf einen objektiven Massstab abgestellt werden und nicht darauf, wie ein einzelner Grundeigentümer ein bestimmtes Landstück bewertet. Es wird also weder das Prinzip des vollwertigen Landersatzes noch das Prinzip der verhältnismässigen Verteilung verletzt, wie der Beschwerdeführer behauptet.

Der Beschwerdeführer ist der Meinung, nur er sei wegen der Grösse seiner Parzelle schlechter gestellt worden als andere Eigentümer und bezieht dies allein auf die Detailerschliessung.

Indessen ist auch das Rechtsgleichheitsprinzip mit der Zuteilung einer grossen Parzelle ohne weitere Unterteilung in kleinere Parzellen nicht verletzt worden. Es gibt noch andere Eigentümer im Umlegungsgebiet, die im alten Besitzstand grosse Baulandflächen besaßen und jetzt nur eine grosse Parzelle ohne Detailerschliessung zugeteilt erhalten. So unter anderem die Parzellen 2, 10, 15, 26, 29, 42, 58 und 49, um nur einige zu nennen.

Auf die Eventualanträge kann nicht eingetreten werden, weil die Abänderung des rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplanes im dafür vorgesehenen Verfahren durchgeführt werden muss und nicht Gegenstand des Baulandumlegungsverfahrens sein kann (a); ebenso sind die Anträge b) und c) nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens; sie betreffen Kosten- und Entschädigungsfragen, die zu gegebener Zeit von den Schätzungsinstanzen zu beurteilen und zu entscheiden sind. Die Beschwerde wird kostenfällig abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat eine Entscheidegebühr von 100 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.

G. Beschwerden Michael Rumpf und Remo Thürkauf

Die Beschwerdeführer sind mit der Neuzuteilung nicht einverstanden, weil sie Miteigentümer der Parzelle 31 sind und 65 m² dieser Parzelle abgetrennt und der Parzelle 6, die im Alleineigentum von Michael Rumpf ist, zugeteilt werden. Sie begründet es damit, dass sich der Neuzuteilungsanspruch derart reduziert habe, dass keine eigenständigen Parzellen mehr vorgesehen werden könnten. Zudem sei die Nutzung für ein Doppelhaus nicht mehr möglich. Herr Thürkauf fühlt sich geschädigt durch die Abtrennung der 65 m² und die Zuweisung an Herrn Rumpf.

Im alten Besitzstand besaßen die Beschwerdeführer die Parzelle 2624 im Miteigentum, ebenso einen Anteil an der Parzelle 3366, so dass sie in die Baulandumlegung eine Fläche von 608 m² einbrachten. Nach dem öffentlichen Abzug für die Ausscheidung des Strassenareals hatten sie einen Anspruch auf 569 m². Zugeteilt wurden ihnen jedoch nur 490 m², und es wurde zudem eine gemeinschaftliche Parzelle mit den Eigentümern von GB 2554 (609 m²)

geschaffen. Die Zuteilung dieser 490 m² entspricht einer Minderzuteilung von 79 m².

Nach dem Zonenplan der Gemeinde führt ein Fussweg von der Strasse "Auf den Felsen" bis nördlich der Strasse "In den Reben" etwas mehr als 2 m neben der Grenze des Grundstückes GB 2440 von Herrn Rumpf vorbei. Dieser ca. 2 m breite Streifen musste irgendwem zugeteilt werden. Das naheliegendste war, diesen Streifen Bauland im Ausmass von 65 m² dem angrenzenden Grundstück 2440 zuzuteilen, so dass die Zuteilungsparzelle 6 eine Mehrzuteilung von 65 m² erhielt. Eine solche Mehr- oder Minderzuteilung ist, sofern sie für die Durchführung einer Baulandumlegung als zweckmässig erachtet werden kann, ohne weiteres möglich. Wenn ein Grundeigentümer zwei oder mehr Parzellen besitzt, ist es nicht abwegig, wenn von der einen Parzelle zur andern Fläche transferiert wird, insbesondere dann, wenn eine überbaute Parzelle, die den Grenzabstand knapp einhält, dadurch etwas grösser wird. Dabei spielt es rechtlich keine Rolle, ob die Parzelle, von der Land weggenommen wird, im Allein- oder im gemeinschaftlichen Eigentum steht, doch ist das gemeinschaftliche Eigentum eher die Ausnahme. Eine zweckmässige Umlegung konnte ohne die Mehrzuteilung an Parzelle 6 nicht durchgeführt werden. Wenn ein Grundeigentümer mehr als 1 Parzelle besitzt; wird die Mehr- und Minderzuteilung unter den Parzellen des gleichen Grundeigentümers ausgeglichen und nicht auf Kosten eines Dritten. Diese Wegnahme und Zuteilung zu einem andern Grundstück wären willkürlich. Da der Beschwerdeführer kein anderes Grundstück zur Verfügung hatte als die Miteigentumsparzelle, mussten wohl oder übel von diesem Parzellenanteil die 65 m² abgezogen und der Parzelle 6 zugeteilt werden. Durch diesen Abzug erleidet die neue Parzelle 31 keine Einbusse. Wie schon erwähnt, steht die Parzelle im gemeinschaftlichen Eigentum. 609 m² gehören dem Eigentümer von GB 2554 und 490 m² den beiden Beschwerdeführern. Soll die Parzelle in zwei eigenständige Parzellen aufgeteilt werden, wie die Beschwerdeführer die Absicht haben, würde für sie eine Parzelle von 14 m Breite entstehen. Diese noch zu überbauen, ist nicht möglich, wenn die Grenzabstände eingehalten werden müssen.

Zu einer Lösung könnte auch die Zuteilung der 65 m², die abgezogen werden, nichts beitragen, wurde die Parzelle doch auf eine Länge von 35 m knapp 2 m breiter. Zudem müsste die Zuteilung aller umliegenden Parzellen erneut an die Hand genommen werden und der Strassen- und Baulinienplan abgeändert werden, was bestimmt nicht im öffentlichen Interesse liegt. Der Einwand, Herr Thürkauf fühle sich wegen der Abtrennung dieser 65 m² benachteiligt, kann nicht gehört werden, weil gar kein Nachteil vorhanden ist. Der Anspruch der beiden Miteigentümer beläuft sich auf 569 m², wovon jeder die Hälfte für sich beanspruchen kann. Jeder hat deshalb Anspruch auf einen Anteil von 284,5 m². Werden die 65 m², die ins Alleineigentum von Herrn Rumpf fallen, berücksichtigt, so ergibt sich für die Parzelle 31 eine effektive Minderzuteilung von 14 m², die im Schätzungsverfahren entschädigt werden muss. Diese Minderzuteilung wird auf beide Beschwerdeführer aufgeteilt, so dass jeder eine Einbusse von 7 m² erleidet. Hier von einem grossen Schaden zu sprechen, ist unangebracht. Herr Rumpf erhält somit einen Miteigentumsanteil von 212,5 m² und Herr Thürkauf einen solchen von 277,5 m². Von einer willkürlichen Abtrennung der 65 m² von Parzelle 31 und Neuzuteilung zu Parzelle 6 kann im vorliegenden Fall nicht gesprochen werden.

Die Beschwerde ist kostenfällig abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben eine Entscheidegebühr von je 100 Franken zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.

II.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Die zur Genehmigung notwendigen und öffentlich aufgelegten Unterlagen (Pläne alter und neuer Besitzstand, Eigentümer- und Flächenverzeichnis sowie Dienstbarkeitentabelle) sind dem Regierungsrat vollständig unterbreitet worden. Der grundsätzlichen Genehmigung der Baulandumlegung "Wygärtli-Bühne) steht daher nichts im Wege. Es tritt die übliche Gebührenbefreiung ein (RRB 3913 vom 29. August 1947).

Es wird

beschlossen:

1. Die Baulandumlegung "Wygärtli-Bühne" der Einwohnergemeinde Hofstetten wird grundsätzlich genehmigt.
2. Die Einwohnergemeinde Hofstetten wird angewiesen, die Baulandumlegung vermessen und vermarken zu lassen und dem Bau-Departement je 4 Pläne (1 Plan auf Leinwand) sowie je 4 Zuteilungs- und Dienstbarkeitentabellen mit dem Gesuch um definitive Genehmigung einzureichen.
3. Die Beschwerden B. Hägeli, Ernst Haberthür, Erbgemeinschaft H. Kocher und Edmund Schumacher werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
4. Die Beschwerden A. und E. Hägeli sowie Rumpf und Thürkauf werden abgewiesen.
5. Auf die Beschwerde der Erbgemeinschaft Stöckli-Lachat wird nicht eingetreten.
6. B. Hägeli hat eine Entscheidgebühr von 150 Franken zu bezahlen, an welche der Kostenvorschuss angerechnet wird.
7. Ernst Haberthür, Erbgemeinschaft H. Kocher, Edmund Schumacher, A. und E. Hägeli sowie M. Rumpf und T. Thürkauf haben eine Entscheidgebühr von je 100 Franken zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.
8. Die Erbgemeinschaft Stöckli-Lachat hat an die Kosten des Verfahrens eine Gebühr von 50 Franken zu bezahlen; der Rest wird zurückerstattet.
9. Die Einwohnergemeinde Hofstetten hat eine Genehmigungsgebühr von 300 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen.
10. Für die durch das Unternehmen erforderlichen grundbuchlichen Eintragungen, Aenderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreibereigebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungsgebühren erhoben.

11. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheidet die zuständige Steuerbehörde.

B. Hägeli-Schmidlin, Ettingen (Dr. M. Ziegler, Basel)

Entscheidgebühr	Fr. 150.--	
Kostenvorschuss	<u>Fr. 100.--</u>	(von Kto.18-600 auf Kto.2010-230 umbuchen)
	Fr. 50.--	
	=====	(Staatskanzlei Nr.131) Rch

A. und E. Hägeli-Schumacher, Hofstetten (Dr. H. Wolfer, Binningen)

Entscheidgebühr	Fr. 100.--	
Kostenvorschuss	<u>Fr. 100.--</u>	(von Kto.18-600 auf Kto.2010-230 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Erbengemeinschaft Stöckli-Lachat, Hofstetten (G. Stöckli, Therwil)

Kostenvorschuss	Fr. 100.--	
Kostenanteil	<u>Fr. 50.--</u>	
	Fr. 50.--	zurückerstatten
	=====	

Ernst Haberthür, Hofstetten

Entscheidgebühr	Fr. 100.--	
Kostenvorschuss	<u>Fr. 100.--</u>	(von Kto.18-600 auf Kto.2010-230 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Erbengemeinschaft H. Kocher-Stöckli, Hofstetten (Dr. H. von Ins, Dornach)

Entscheidgebühr	Fr. 100.--	
Kostenvorschuss	<u>Fr. 100.--</u>	(von Kto.18-600 auf Kto.2010-230 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

Edmund Schumacher, Allschwil (Dr. P. Furrer, Dornach)

Entscheidgebühr	Fr. 100.--	
Kostenvorschuss	<u>Fr. 100.--</u>	(von Kto.18-600 auf Kto.2010-230 umbuchen)
	Fr. -.--	
	=====	

M. Rumpf und R. Thürkauf, Hofstetten

Entscheidunggebühr Fr. 200.--
Kostenvorschuss Fr. 200.-- (von Kto. 18-600 auf Kto. 2010-230
umbuchen)
Fr. ---
=====

Einwohnergemeinde Hofstetten

Genehmigungsgebühr Fr. 300.--
Publikationskosten Fr. 18.--
Fr. 318.-- (Staatskanzlei Nr. 132) Rch
=====

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gey

Bau-Departement (3) pw, mit Unterlagen
Rechtsdienst (2) pw
Tiefbauamt (2)
Hochbauamt (2)
Amt für Raumplanung (2)
Steuerverwaltung (2)
Finanzverwaltung (2), mit Anweisung
Kreisbauamt III, 4143 Dornach
Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4149 Hofstetten
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4149 Hofstetten, EINSCHREIBEN/
RECHNUNG
Ingenieurbüro A. Hulliger, Hirzengarten 1, 4226 Breitenbach
B. Hägeli-Schmidlin, Aeschstrasse 27, 4107 Ettingen,
EINSCHREIBEN/RECHNUNG
A. und E. Hägeli-Schumacher, Flühstrasse 117,
4149 Hofstetten, EINSCHREIBEN
G. Stöckli, Mittlerer Kreis 3, 4106 Therwil, EINSCHREIBEN
Ernst Haberthür, Choliberg 27, 4149 Hofstetten, EINSCHREIBEN
J. Kocher-Stöckli, Rest. Kreuz, 4149 Hofstetten, EINSCHREIBEN
E. Schumacher, Hagenheimerstrasse 20, 4123 Allschwil, EINSCHREIBEN
M. Rumpf, In den Reben, 4149 Hofstetten, EINSCHREIBEN
R. Thürkauf, In den Reben, 4149 Hofstetten, EINSCHREIBEN
Dr. Peter Furrer, Kanzleimattweg 6, 4143 Dornach, EINSCHREIBEN
Dr. H. von Ins, Friedensgasse 2, 4143 Dornach, EINSCHREIBEN
Dr. H. Wolfer, Weihermattstrasse 2, 4102 Binningen, EINSCHREIBEN
Dr. M. Ziegler, Augustinergasse 11, 4001 Basel, EINSCHREIBEN

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

...

... ..