

Regierungsratsbeschluss

vom 4. Juli 2017

Nr. 2017/1251

Hofstetten-Flüh: Teilzonenplan mit Ergänzung Bau- und Zonenreglement, Teilerschliessungsplan und Gestaltungsplan „Mühle Ost“ mit Sonderbauvorschriften / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat Hofstetten-Flüh unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan mit Ergänzung des Bau- und Zonenreglements vom 18. März 2003 (RRB Nr. 2003/1540 vom 1. September 2003; nachfolgend BZR), den Teilerschliessungsplan und den Gestaltungsplan „Mühle Ost“ mit Sonderbauvorschriften (Stand 1. Juni 2017) zur Genehmigung.

Das historische Areal Mühle liegt am Mühleweg in der Gemeinde Hofstetten-Flüh. Das Areal teilt sich in das Gebiet „Mühle West“ und „Mühle Ost“. Im Gebiet „Mühle West“ steht die denkmalgeschützte Mühle (RRB Nr. 5697 vom 29. Dezember 1944). Ein für dieses Gebiet geltender Gestaltungsplan „Mühle Flüh“ mit Sonderbauvorschriften wurde 2008 genehmigt (RRB Nr. 2008/2007 vom 25. November 2008).

Das Gebiet „Mühle Ost“ wird durch die beiden Grundstücke GB Hofstetten-Flüh Nrn. 864 und 3819 gebildet. Ein Grossteil davon liegt heute in der Speziellen Wohnzone SPW (nachfolgend SPW). Nutzungsart und -mass ergeben sich aus den Zonenvorschriften zur Wohnzone 2-geschossig W2b (nachfolgend W2b). Der kleinere Teil des Areals „Mühle Ost“ liegt in der Uferschutzzone. Das gesamte Gebiet wird von der Ortsbildschutzzone Mühle OBM (nachfolgend OBM) überlagert. Auf den beiden Grundstücken GB Hofstetten Nrn. 864 und 3819 befinden sich ein Winkelbau, eine alte Scheune und eine Baute am Bach.

Der zur Genehmigung vorliegende Teilzonenplan sieht die Umzonung der Parzellen GB Nrn. 864, 3818 und 3819 von der SPW, der Uferschutzzone und der W2b in die neue Hofstattzone Ost HoO (nachfolgend HoO), W2b und die SPW vor.

Der zur Genehmigung vorliegende Gestaltungsplan erstreckt sich über die beiden Grundstücke GB Nrn. 864 und 3819. Er sieht vier Baubereiche vor. Geplant sind der Rückbau der bestehenden Gebäude und deren Wiederaufbau. Die vorgesehenen Bauten in den Baubereichen A, B und C sollen den historischen Mühleplatz weiterhin unverändert definieren. Aus diesem Grund sieht der Gestaltungsplan eine Gestaltungsbaulinie entlang der bestehenden Fassadenflucht vor und scheidet damit den Baubereich A aus. Der Perimeter des Gestaltungsplans reicht über die Parzellengrenze von GB Nr. 864 in das Grundstück GB Nr. 3804 hinaus. Baubereich B wird definiert durch die heutigen südwest- und südöstlichen Fassaden entlang der bestehenden Baute. Baubereich C befindet sich entlang des Flühbachufers und wird durch den Umfang der heute bestehenden Baute definiert. An einer bisher unbebauten Stelle ist der Baubereich D vorgesehen. Die zu entstehende Baute soll den Rücken der Siedlung bilden und ist parallel zur Hofstetterstrasse ausgeschieden.

Der zur Genehmigung vorliegende Teilerschliessungsplan sieht eine öffentliche Erschliessungsstrasse, ausgehend vom Mühleplatz, auf GB Nr. 864 entlang der Grenze zu GB Nr. 3819, vor. Sie mündet in einen öffentlichen Fussweg, welcher auf die Hofstetterstrasse führt.

2. Feststellungen

Der Gemeinderat Hofstetten-Flüh beschloss am 28. Oktober 2014 die öffentliche Auflage des Teilerschliessungs-, Teilzonen- und Gestaltungsplans „Mühle Ost“ vom 28. Oktober 2014 mit Sonderbauvorschriften. Diese erfolgte vom 10. November 2014 bis 9. Dezember 2014. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Der Gemeinderat behandelte die beiden Einsprachen am 11. Februar 2015 und wies sie vollumfänglich ab.

Dagegen erhoben Martin und Claudia Schweizer-Ramacci (nachfolgend Beschwerdeführer 1), Hofstetterstrasse 62, 4112 Flüh, vertreten durch Advokat Andreas H. Brodbeck, Gerbergasse 13, Postfach 728, 4001 Basel, mit Schreiben vom 24. Februar 2015 Beschwerde beim Regierungsrat. Sie stellten die folgenden Anträge: 1. Es sei der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Mühle Ost“ wie folgt abzuändern: a) Es sei die Gestaltungsbaulinie entlang der Grenze zwischen den Grundstücken GB Nr. 3804 und Nr. 864 (ausgeschiedener Baubereich A) aufzuheben; b) Es sei der über die Grenze zwischen Grundstück GB Nr. 864 und Nr. 3804 in GB Nr. 3804 hinausreichende Perimeter aufzuheben. 2. Die Vorinstanz sei anzuweisen, dafür besorgt zu sein, dass der gesetzliche Grenzabstand zwischen den Grundstücken GB Nr. 864 und Nr. 3804 bei der Erstellung von „Baubereich A“ eingehalten wird. 3. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen. 4. Alles unter o/e Kostenfolge.

Mit Datum vom 26. März 2015 folgte die einlässliche Beschwerdebegründung. Die Beschwerdeführer 1 hielten grundsätzlich an ihren gestellten Anträgen fest, beantragten aber zudem, eventualiter sei die Vorinstanz anzuweisen, die Baubewilligung für die Erstellung der Baubereiche A und B mit der Auflage zu versehen, dass die Parzelle GB Nr. 3804 weder betreten noch genutzt werden darf. Subeventualiter sei die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Mit Datum vom 27. April 2015 reichten die Beschwerdeführer 1 eine ergänzende Eingabe ein. Damit beantragten sie zusätzlich die Prüfung des Bauprojekts und die Durchführung eines Augenscheins durch die zuständige Stelle des Amts für Umwelt, die Erstellung einer Liste mit den im Biotop auf GB Nr. 3804 lebenden Arten und einen darauf gestützten Entscheid betreffend die Rechtmässigkeit des Bauprojekts durch das Amt für Umwelt.

Anlässlich der Parteiverhandlung zogen die Beschwerdeführer 1 ihren mit Eingabe vom 26. März 2015 gestellten Eventualantrag, die Vorinstanz sei anzuweisen, die Baubewilligung für die Erstellung der Baubereiche A und B mit der Auflage zu versehen, dass die Parzelle GB Nr. 3804 weder betreten noch genutzt werden darf, mündlich zurück.

Ebenfalls erhoben Marijke Brink und Johan B. Ubbink (nachfolgend Beschwerdeführer 2), Mühleweg 10, 4112 Flüh, am 24. Februar 2015 Beschwerde beim Regierungsrat gegen den Einspracheentscheid vom 11. Februar 2015. Mit Eingabe vom 30. März 2015 folgten die Anträge und die entsprechende Begründung. Die Beschwerdeführer 2 stellten folgende Anträge: 1. Es sei festzustellen, dass die Überbauungsziffer und die Grünflächenziffer gemäss Gestaltungsplan „Mühle Ost“ überschritten werden. 2. Es sei festzustellen, dass die individuelle Erhöhung der Überbauungsdichte für eine Parzelle (Nr. 864) rechtswidrig ist. 3. Es sei festzustellen, dass die im Gestaltungsplan Mühle-Flüh vom 1. April 2008 statuierten Rahmenbedingungen für die Überbauung auch für den Gestaltungsplan „Mühle Ost“ gelten und entsprechend anzuwenden sind. 4. Es sei festzustellen, dass Baubereich C nicht als Wohnhaus gebaut werden kann. 5. Es sei festzustellen, dass die Uferschutzzone nicht in eine Gestaltungszone umgezont wurde resp. werden kann. 6. Es sei der Gestaltungsplan „Mühle Ost“ zur Überarbeitung im Sinne der Beschwerdebegründung an die Gemeinde zurückzuweisen.

Der Gemeinderat Hofstetten-Flüh (nachfolgend Vorinstanz) nahm mit zwei Eingaben vom 18. Mai 2015 zu den beiden Beschwerden Stellung. Die Vorinstanz beantragte die vollumfängliche Abweisung beider Beschwerden und die Auferlegung der Verfahrenskosten an die Be-

schwerdeführer 1 und 2. Sinngemäss beantragten sie damit die Genehmigung des Teilzonen-, Teilerschliessungs- und Gestaltungsplans „Mühle Ost“ vom 28. Oktober 2014 mit Sonderbauvorschriften.

Mit Eingabe vom 27. Februar 2015 verlangten Mark und Jitka Winkler, Oberdorf 26, 4108 Witterswil, und Niklaus Bühler, Hauptstrasse 74, 4204 Himmelried, (nachfolgend Beschwerdegegner) alle vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, KSC Rechtsanwälte und Notare, Bielstrasse 111, Postfach 316, 4503 Solothurn, als Partei am Verfahren teilzunehmen. Im Folgenden bezogen die Beschwerdegegner mit ihrer Eingabe vom 15. Mai 2015 Stellung zu den beiden Beschwerden und stellten die folgenden Anträge: 1. Die Beschwerden gegen den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Mühle Ost“ mit Sonderbauvorschriften seien abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 2. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Mühle Ost“ mit Sonderbauvorschriften und der Teilerschliessungsplan „Mühle Ost“ seien durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn zu genehmigen. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Mit Eingabe vom 19. Oktober 2015 reichten die Beschwerdegegner dem Bau- und Justizdepartement (BJD) die Baugrunduntersuchung der Kiefer & Studer AG Geotechniker SIA/USIC vom 20. Mai 2014 sowie den Schnitt- und Situationsplan über den Baugrubenaushub ein.

Das BJD als instruierendes Departement führte am 21. Oktober 2015 einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Als Fachpersonen wurden Markus Schmid, Amt für Raumplanung (Fachstelle Ortsbildschutz, Nutzungsplanung), und Thomas Schwaller, ebenfalls Amt für Raumplanung (Leiter Natur und Landschaft), befragt.

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2015 empfahl das Amt für Raumplanung der Vorinstanz, den Teilzonenplan zu überarbeiten, da das instruierende BJD den Teilzonen- und Gestaltungsplan voraussichtlich nicht dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreiten könne.

Das BJD orientierte die Parteien mit Schreiben vom 17. März 2016 darüber, dass ein geänderter Teilzonenplan in Bearbeitung sei und dem Regierungsrat vorläufig kein Entscheidenantrag unterbreitet werde. Die beiden hängigen Beschwerden der Beschwerdeführer 1 und 2 würden aber hinsichtlich der angefochtenen Punkte des Gestaltungsplans „Mühle Ost“ aufrechterhalten. Sollten die Beschwerdeführer hingegen mit der neuen Teilzonenplanung, die noch öffentlich aufzulegen sei, nicht einverstanden sein, so hätten sie dagegen ebenfalls Einsprache bei der Vorinstanz zu erheben. Die ursprünglichen Beschwerden zur übrigen Planung würden nach Einreichung eines neuen Teilzonenplans zur Genehmigung beim Regierungsrat und zusammen mit allfälligen Beschwerden dagegen behandelt.

Daraufhin erfolgten die Überarbeitung des Teilzonenplans, die Ergänzung des BZR und die Anpassung des Raumplanungsberichts. Die öffentliche Auflage des neuen Teilzonenplans mit Ergänzung des BZR und des Raumplanungsberichts (alle vom 25. April 2016) folgte vom 22. August 2016 bis 20. September 2016. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche die Vorinstanz mit Verfügung vom 23. November 2016 vollumfänglich abwies.

Dagegen erhoben Marijke Brink und Johan B. Ubbink (Beschwerdeführer 2) mit Eingabe vom 2. Dezember 2016 Beschwerde beim Regierungsrat. Innert Nachfrist stellten und begründeten die Beschwerdeführer 2 folgende Anträge: 1. Die Überbauungsdichte bzw. die Geschossflächenziffer der vorhandenen Wohnzone W2b (0,4) sei zu erhalten, wobei eventuell eine begründete Erhöhung der Geschossflächenziffer von maximal 20% (also bis auf 0,48) im Rahmen des Gestaltungsplans denkbar wäre. 2. Die ökologisch wichtige Uferschutzzone sei zu erhalten. Sinngemäss stellen die Beschwerdeführer 2 weiter den Antrag, es sei für das gesamte Areal „Mühle Ost“ als Auflage eine Geschossflächenziffer von 0,4 oder maximal 0,48 (0,4 x 120%) im Bau- und Zonenreglement festzulegen.

Die Beschwerdegegner nahmen mit Eingabe vom 31. Januar 2017 Stellung zur Beschwerde. Sie stellten folgende Anträge: 1. Die Beschwerde gegen den Teilzonenplan „Mühle Ost“ (inkl. Zonenvorschriften) sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. 2. Der Teilzonenplan „Mühle Ost“ (inkl. Zonenvorschriften) sei durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn zu genehmigen. 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

Die Vorinstanz verzichtete auf eine Stellungnahme. Sie liess mit Eingabe vom 30. Januar 2017 auf die Einsprachebehandlung vom 23. November 2016 verweisen. Damit beantragt sie sinngemäss die Genehmigung des überarbeiteten Teilzonenplans „Mühle Ost“ mit Ergänzung des BZR (beide vom 25. April 2016), des Teilerschliessungsplans „Mühle Ost“ und des Gestaltungsplans „Mühle Ost“ mit Sonderbauvorschriften (alle vom 28. Oktober 2014).

Aufgrund einer formalen Unkorrektheit liess die Vorinstanz dem BJD mit Eingabe vom 8. Juni 2017 die inhaltlich unveränderten Pläne, die Sonderbauvorschriften und die Änderung des BZR, nun alle Stand 1. Juni 2017, in separaten Dokumenten einreichen.

Auf weitere Vorbringen der Parteien wird, soweit rechtlich relevant, in den Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

3. Erwägungen

3.1 Ausgangslage

Zu beurteilen sind vorliegend der überarbeitete Teilzonenplan „Mühle Ost“ mit Ergänzung des BZR, der Teilerschliessungsplan „Mühle Ost“ und der Gestaltungsplan „Mühle Ost“ mit Sonderbauvorschriften, alle Stand 1. Juni 2017.

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG). Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70; BGE 114 Ia 371).

3.2 Behandlung der Beschwerden von Marijke Brink und Johan B. Ubbink (Beschwerdeführer 2)

3.2.1 Eintreten

Die Beschwerdeführer 2 reichten einerseits Beschwerde gegen die frühere Verfügung der Vorinstanz vom 11. Februar 2015, andererseits - nach Neuauflage des Teilzonenplans mit Ergänzung des BZR - Beschwerde gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 23. November 2016 beim Regierungsrat ein.

Die Beschwerdeführer 2 sind Grundeigentümer von GB Nr. 874 und in ihrer Funktion als Nachbarn des Areals „Mühle Ost“ von den angefochtenen Entscheiden berührt, haben ein schutz-

würdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung und sind daher zur Einreichung der Beschwerden befugt.

Die Beschwerdegegner stellen mit Eingabe vom 31. Januar 2017 infrage, ob die Frist für die Beschwerdebegründung eingehalten worden sei. Zudem enthalte die innerhalb der 10-tägigen Rechtsmittelfrist erhobene vorsorgliche Beschwerde vom 2. Dezember 2016 keinerlei materielle Ausführungen zur Sache, weshalb sie den Anforderungen an eine Beschwerdebegründung nicht zu genügen vermöge. Auf die Beschwerde sei deshalb nicht einzutreten.

Die Beschwerdeschrift ist gemäss § 33 Abs. 1 Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) schriftlich bei der Beschwerdeinstanz einzureichen. Sie soll einen Antrag und eine Begründung enthalten. Die Beschwerdeführer 2 stellten mit Eingabe vom 2. Dezember 2016 weder materielle Anträge noch lieferten sie eine Begründung. Damit genügt sie den Anforderungen an eine Beschwerdeschrift nicht. Für diesen Fall sieht jedoch § 33 Abs. 2 VRG vor, dass eine angemessene Frist zur Verbesserung anzusetzen sei unter Androhung des Nichteintretens im Unterlassungsfalle. Mit Eingabe vom 20. Dezember 2016 stellten und begründeten die Beschwerdeführer 2 in der Folge ihre Anträge. Damit erfolgte die Beschwerde formgerecht. Die Eingabe wurde am 20. Dezember 2016 zuhänden des BJD der Schweizerischen Post aufgegeben, womit sie auch innert der vom BJD gesetzten Frist erfolgte.

Gleiches gilt auch für die ursprüngliche Beschwerde vom 24. Februar 2015. Grundsätzlich ist damit auf die Beschwerden einzutreten.

3.2.2 Beweisanträge

Die Beschwerdegegner beantragten in Zusammenhang mit der Beschwerde vom 24. Februar 2015/30. März 2015 die Einvernahme von Stephan Schader und Rudolf Bieri als Auskunftspersonen. Wie nachfolgend ausgeführt wird, sind diese Beweisanträge nicht geeignet, den zu fällenden Beschluss zu beeinflussen. Aus diesem Grund erweisen sich die Beweisanträge als unbegründet. Auf die Beweisabnahme wird verzichtet.

3.2.3 Vorbemerkungen

Soweit sich die erste Beschwerde vom 24. Februar 2015/30. März 2015 gegen den ursprünglichen Teilzonenplan vom 28. Oktober 2014 richtet, ist sie aufgrund des nun zur Genehmigung vorgelegten Teilzonenplans vom 25. April 2016 als gegenstandslos abzuschreiben.

Der Einfachheit halber wird zunächst die Beschwerde vom 2. Dezember 2016/20. Dezember 2016 gegen den Teilzonenplan, danach die Beschwerde vom 24. Februar 2015/30. März 2015 betreffend jener Punkte, die sich gegen den unveränderten Gestaltungsplan richten, beurteilt.

3.2.4 Beschwerde vom 2. Dezember 2016/20. Dezember 2016 gegen den Teilzonenplan vom 25. April 2016

3.2.4.1 Umzonung der Speziellen Wohnzone SPW in die Hofstattzone Ost HoO

Die Beschwerdeführer 2 beantragen zunächst, die Überbauungsdichte bzw. Geschossflächenziffer der vorhandenen Wohnzone 2b (0,4) sei zu erhalten, wobei eventuell eine begründete Erhöhung der Geschossflächenziffer von maximal 20% (also bis auf 0,48) im Rahmen des Gestaltungsplans denkbar wäre. In diesem Zusammenhang stellen sie weiter den Antrag, es sei für das gesamte Areal Mühle-Ost als Auflage eine Geschossflächenziffer von 0,4 oder maximal 0,48 (0,4x120%) im BZR festzulegen. Die Beschwerdeführer 2 führen im Wesentlichen aus, die Begründung einer neuen Hofstattzone sei nicht notwendig. Der Erhalt des Mühleensembles werde bereits heute gewährleistet. Es gehe nur darum, die Überbauungsdichte über den im räumlichen Leitbild der Gemeinde Hofstetten-Flüh 2015 erwähnten Wert zu erhöhen. Da keine Geschossflä-

chenziffer definiert sei, werde es möglich, den Ausnutzungskoeffizienten für das ganze Areal Mühle-Ost zu erhöhen. Dies beeinflusse die Lebensqualität und führe zu zusätzlichen Immissionen.

Die Beschwerdegegner führen dagegen ins Feld, die Einwände gegen die Schaffung der HoO seien nicht nachvollziehbar und widersprüchlich. Die räumliche Ausdehnung der HoO als auch die damit verbundenen Nutzungsvorschriften würden sich als recht- und zweckmässig erweisen.

Nach Art. 21 Abs. 2 RPG werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Nach Ablauf des Planungshorizonts, der für Bauzonen 15 Jahre beträgt (Art. 15 Abs. 1 und 4 lit. b RPG), sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen. Je näher eine Planungsrevision dieser Frist kommt, desto geringer ist deshalb das Vertrauen auf die Beständigkeit des Plans, und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung und damit auch beim Erlass eines Teilzonenplans sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung und im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gegeneinander abzuwägen (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 25. April 2017 [VWBES.2017.60 E. 4.2 f.], mit weiteren Hinweisen).

Der Raumplanungsbericht (S. 11) begründet die mit der Schaffung der HoO verfolgte Planungsabsicht wie folgt: „Auf dem Areal Mühle Ost wird der Platz von einer Winkelbaute begrenzt. Den Eingang zum Plan definiert die nordwestliche Baute zusammen mit der Mühle, sie fasst den Raum der Plätze Mühle West, Mühleweg und der Mühle Ost ein. Nach Nordosten definiert den Raum eine Scheune, die längere Zeit von einem Bauunternehmen genutzt worden ist. Südlich der Scheune gelegen befindet sich eine weitere Baute, die dem Mühleplatz im Osten einen schönen Abschluss gibt. Die Wirkung dieser drei Bauten ist essentiell für die Konzeptentwicklung. Diese Qualität soll mit Ersatzneubauten wieder geschaffen werden. Im Bereich hinter der Mühle ist am Hang eine Wohnbebauung realisiert worden, welche sich in ihrer gestalterischen Sprache deutlich vom historischen Ensemble absetzt.“ Die Zonierung sei nach folgendem Konzept vorgesehen (vgl. Raumplanungsbericht, S. 15): „Die Bauten, welche das Ensemble der Mühle bilden, werden einer massgeschneiderten Hofstattzone zugewiesen - die Mühle ist bereits in der Ho, für den Winkelbau wird neu die HoO geschaffen. Die hinterliegenden Bauten und Baugebiete [südwestlich der Ho bzw. nordöstlich der HoO] sind je einer Wohnzone zugewiesen. Der östliche Teil des Areals bleibt dieser Zone zugeteilt, hier besteht kein Änderungsbedarf. [...] Mit der gleichzeitigen Ergänzung des BZR um den neuen § 27^{bis} werden die Vorschriften definiert. Zweck der Zone ist der weitgehende Erhalt der Volumetrien im Mühleensemble selber - also vor allem bezüglich Stellung und Volumen - als Gegenüber der geschützten Mühle, sowie als Raumdefinition für den wertvollen Platzraum.“ Für die Umzonung der SPW in die neue HoO spricht damit insbesondere das öffentliche Interesse am Ortsbildschutz, konkret am vorgesehenen Erhalt der Stellung, Volumen und äusseren Erscheinung des Mühleensembles (vgl. § 27^{bis} [neu] BZR). Die bestehenden Bauten sollen ersetzt werden können, wobei Stellung, Proportionen, Fassadenfluchten, Dachform und Firstrichtung grundsätzlich zu übernehmen sind. Mit den geltenden Zonenvorschriften der OBM wird zwar bereits der Erhalt der Gebäudegruppen „Mühle“ mit ihrer Umgebung geschützt. Allerdings ist bei Abbruch und Neubau der Erhalt der bestehenden Formen nicht explizit vorgesehen. Insgesamt spricht damit das Interesse am Ortsbild für die Zonenplanänderung. Des weitern ermöglicht die Zonenplanänderung auf dem nordöstlichen Teil des Grundstücks von GB Nr. 864, welcher in der SPW verbleibt, den Bau eines neuen Gebäudes. Dass damit eine weitere Wohnnutzung ermöglicht werden soll, dies als Äquivalent zur Wohnzone bzw. zu den bereits erstellten Wohnbauten, die hinter (südwestlich) der Mühle liegen, ist ein nachvollziehbares Interesse der Vorinstanz. In dieser Hinsicht liegt die Zonenplanänderung des weitern auch im Interesse an der Verdichtung. Dies ist in Anbetracht der Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Verdichtung an geeigneten Lagen gemäss Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b sowie Art. 3 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG ein zulässiges Interesse der Planungsbehörde. Insgesamt sprechen die öffentlichen Interessen am Ortsbildschutz und der Verdichtung für die Zonenplanänderung.

Auch in Anbetracht, dass die Grundstücke GB Nrn. 864, 3819 und ein Teil des Grundstücks GB Nr. 3818 gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan Ortsteil Flüh der Gemeinde Hofstetten-Flüh (RRB Nr. 1941 vom 25. September 2000) seit mehr als 16 Jahren in der SPW liegen, ist die geänderte Anschauung und Absicht der Planungsbehörde, die für die Schaffung der neuen Zone spricht, nicht offensichtlich unzweckmässig.

Dass mit § 27^{bis} (neu) BZR keine konkreten Nutzungsziffern, Geschosshöhen und Gebäudehöhen vorgesehen sind, ist ebenso wenig zu beanstanden. Betreffend Geschosshöhe sieht § 16 Abs. 1 KBV vor, dass die maximale Anzahl durch die Zonenvorschriften bestimmt wird; wo solche fehlen, sind höchstens zwei Geschosse [...] zulässig. Dass der geplante § 27^{bis} (neu) BZR keine Geschosshöhe vorsieht, ist folglich zulässig. Die maximale Geschosshöhe beträgt in diesem Fall zwei. Betreffend die Gebäudehöhe sieht die KBV in § 18 folgendes vor: Bei Zonen für zweigeschossige Bauten beträgt die Gebäudehöhe maximal 7,5 m. Auch in dieser Hinsicht hat das Zonenreglement folglich keine konkreten Zahlen zu nennen. Für die Ausnutzungsziffer gilt gemäss § 37 Abs. 2 KBV, dass die Gemeinden in ihren Zonenreglementen maximale und minimale Ausnutzungsziffern festlegen und für Neubaugebiete und solche mit bestehenden Bauten unterschiedliche Regelungen treffen können. Eine Pflicht zur Festlegung einer Ausnutzungsziffer besteht also nicht.

Wie die Beschwerdegegner richtigerweise ausführen, ergibt sich das Mass der Nutzung aus den vorbestehenden Gebäudevolumen, die aus Gründen des Ortsbildschutzes so weit wie möglich beibehalten werden. Zu prüfen bleibt lediglich, ob die durch die neue Zonenvorschrift mögliche Ausnutzung auch zweckmässig ist, was die Beschwerdeführer 2 sinngemäss bestreiten. Gemäss Ausnutzungszifferberechnung vom 5. Dezember 2013 beträgt die Ausnutzungsziffer für GB Nr. 864 0,64. Im Sinne der vorstehenden Ausführungen zur Verdichtung erscheint dies allerdings nicht als unzweckmässig. Obschon mit räumlichem Leitbild der Gemeinde Hofstetten-Flüh vom 19. April 2016, von der Gemeindeversammlung beschlossen am 22. Juni 2016, auf eine flächendeckende Anhebung der Ausnutzungsmöglichkeiten verzichtet wird, ist eine Nachverdichtung und Reaktivierung brachliegender Flächen erwünscht (vgl. S. 18 des Leitbilds). Das Leitbild schliesst zudem eine Verdichtung an der vorliegend in Frage stehenden Lage nicht aus. Der Teilzonenplan erweist sich auch in dieser Hinsicht nicht als offensichtlich unzweckmässig, weshalb ein Eingriff in den Ermessensspielraum der Planungsbehörde ausgeschlossen ist.

Insgesamt ist die Beschwerde betreffend die Umzonung in die HoO abzuweisen. Die geplanten Änderungen sind im Sinne der vorstehenden Ausführungen recht- und zweckmässig.

3.2.4.2 Umzonung der Uferschutzzone in die Hofstattzone Ost HoO

Die Beschwerdeführer 2 beantragen weiter, die ökologisch wichtige Uferschutzzone sei zu erhalten. Im Wesentlichen führen sie aus, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb der Schutz dieses ökologisch empfindlichen Gebiets zu Gunsten einer völlig neuen Nutzung, dem Wohnungsbau, aufgehoben werde, obschon das Gebäude auf GB Nr. 3819 nie zu Wohnzwecken genutzt worden sei. Bei einer Umnutzung zu Wohnzwecken würden sowohl Gestaltung als auch die Uferschutzzone negativ beeinträchtigt und die Ausnutzung des gesamten Areals Mühle Ost weiter erhöht. Das Gebäude gehöre nicht zum ursprünglichen Mühleensemble. Es sei erst zwischen 1937 und 1941 erbaut worden. Sie würden die gestalterische Rolle des Gebäudes zwar anerkennen, hierfür brauche es aber keine Umnutzung als Wohnhaus auf Kosten der Uferschutzzone.

Die Beschwerdegegner führen dagegen aus, die mit Ausscheidung der HoO verbundene teilweise Aufhebung der Uferschutzzone sei nicht zu beanstanden.

Gemäss Raumplanungsbericht gibt das Gebäude auf GB Nr. 3819 neben der Mühle und der Scheune dem Mühleplatz den Abschluss (Raumplanungsbericht, S. 11). Zweck der Zone soll gemäss des § 27^{bis} (neu) BZR denn auch der Erhalt des Mühleensembles in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung als Gegenüber der geschützten Mühle sein. Zentrale Elemente sind Lage

und Proportionierung der Bauten, welche sich an den bestehenden Bauten orientieren und den charakteristischen Platzraum des Mühleplatzes definieren. Daher ist sinnvoll, auch GB Nr. 3819 in die HoO einzubeziehen. Die Beibehaltung einer Uferschutzzone ist nicht zwingend. Entgegen den Befürchtungen der Beschwerdeführer 2 wird der Schutz des Gebiets aufgrund seiner Nähe zum Wasser nicht aufgehoben. So sieht § 25 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall vom 4. März 2009 (GWBA; BGS 712.15) ohnehin ein Bauverbot in einer bestimmten Breite vor, sofern Baulinien oder (Ufer-)Schutzzone nichts anderes vorsehen. Allerdings gilt für vor Inkrafttreten des Gesetzes rechtmässig erstellte oder bewilligte Bauten und Anlagen im Bauverbotsbereich gemäss § 25 GWBA Bestandesschutz. Dasselbe gilt für Bauten und Anlagen im Bereich nachträglich ausgeschiedener Uferschutzzone (§ 28 Abs. 1 GWBA). Bestehende Bauten und Anlagen dürfen in den Schranken des Bundesrechts und des allgemeinen Baupolizeirechts erneuert und im bestehenden Volumen ausgebaut werden, sofern sie seinerzeit keiner gewässerrechtlichen Ausnahmegewilligung bedurften (§ 28 Abs. 2 GWBA). Unter diesen Voraussetzungen und Schranken besteht ferner Anspruch auf Wiederaufbau, ausserhalb der Bauzone indessen nur nach Untergang durch höhere Gewalt (§ 28 Abs. 3 GWBA).

Das Gebäude auf GB Nr. 3819 wurde unbestrittenermassen um das Jahr 1940 erbaut. Zu dieser Zeit bedurften Bauten noch keiner gewässerschutzrechtlichen Bewilligungen. Schutzzone wurden erst nachträglich ausgeschieden. Da sich das bestehende Gebäude auf GB Nr. 3819 in der Bauzone befindet, kommt es daher in den Genuss des erweiterten Bestandesschutzes gemäss § 28 Abs. 3 GWBA. Es darf abgerissen, im bestehenden Volumen wiederaufgebaut werden und auch als Wohnfläche umgenutzt werden. Die genannten Gesetzesbestimmungen stehen einer Umnutzung des Lagerraums in Wohnnutzung nicht entgegen. Inwiefern Gestaltung als auch die Uferschutzzone negativ beeinträchtigt werden sollten, ist nicht ersichtlich.

Aus all diesen Gründen ist die Umzonung der Uferschutzzone auf GB Nr. 3819 recht- und zweckmässig. Die Beschwerde der Beschwerdeführer 2 ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

3.2.4.3 Weitere Rügen

Die Beschwerdeführer 2 führen weiter aus, die Gemeinde habe ihre Worte aus der Einsprache völlig verdreht und falsch interpretiert. Beispielsweise werde in der Einsprachebehandlung behauptet, dass sie eine landwirtschaftliche Nutzung des betreffenden Grundstücks verlangen würden. Dies sei nicht der Fall, sondern das Umgekehrte. Weil es keine landwirtschaftliche Nutzung geben werde und könne, würde es keinen Sinn machen und sei es vermutlich rechtswidrig, eine neue Hofstattzone mit nur 20% Grünfläche zu definieren. Ebenfalls in diesem Zusammenhang stellen die Beschwerdeführer 2 in Frage, weshalb eine neue Hofstattzone definiert werden dürfe für ein Areal, in dem eindeutig eine Nutzung für Wohnbauten geplant sei.

Dass der Teilzonenplan keine landwirtschaftliche Nutzung verlangen kann und soll, ist wohl unbestritten. Dass eine Hofstattzone geschaffen wird, ist denn auch nicht weiter zu beanstanden. Der Zonenname - Hofstattzone Ost - ist im Hinblick auf die ursprüngliche Nutzung als Bauernhaus sinnvoll gewählt und steht in Zusammenhang mit der auf der anderen Seite des Mühleplatzes liegenden Hofstattzone Ho, in welcher der ursprüngliche Nutzungszweck ebenfalls längst aufgegeben wurde. Dass eine Grünfläche von 20% vorgesehen ist, ist auf die bestehende ortsbildrelevante Situation zurückzuführen. Wie vorstehend bereits bezüglich der Schaffung der HoO erläutert, ist auch die Festlegung der Grünflächenziffer auf 20% daher im Interesse des Ortsbildes und der Verdichtung nicht zu beanstanden. Der Teilzonenplan bzw. die Ergänzung des BZR ist auch in dieser Hinsicht recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist in diesem Punkt ebenfalls abzuweisen.

3.2.5 Beschwerde vom 24. Februar 2015/30. März 2015 gegen den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Mühle Ost“ vom 28. Oktober 2014

3.2.5.1 Vorbemerkungen

Wie bereits vorstehend erläutert, ist die Beschwerde vom 24. Februar 2015/30. März 2015, soweit sie sich gegen den ursprünglichen Teilzonenplan vom 28. Oktober 2014 richtet, aufgrund des neu zur Genehmigung vorgelegten Teilzonenplans vom 25. April 2016 als gegenstandslos abzuschreiben. Weil die ursprünglich beabsichtigen Pläne aber eng miteinander verknüpft waren und sich die ursprünglichen Rügen nicht explizit betreffend den einen oder anderen (Teilzonen- oder Gestaltungs-)Plan gerichtet haben, sind nachstehend sämtliche mit Beschwerde vom 24. Februar 2015/30. März 2015 vorgebrachten Rügen zu behandeln und grundsätzlich als gegen den Gestaltungsplan gerichtet zu betrachten.

3.2.5.2 Grundlagen des Gestaltungsplans

Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (§ 44 Abs. 1 PBG). Sie können die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschoszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen (vgl. § 44 Abs. 2 PBG). Die Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren (§ 44 Abs. 4 PBG) und können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden (§ 45 Abs. 1 PBG). Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG).

Die Grundnutzung, an welcher sich der Gestaltungsplan zu orientieren hat, bildet der vorstehend bereits behandelte Teilzonenplan (vom 25. April 2016). Konkret hat sich der Gestaltungsplan einerseits an der HoO (im südwestlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters), andererseits an der SPW bzw. der W2b (im nordöstlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters) zu orientieren.

3.2.5.3 Anwendung des Teilzonen- und Gestaltungsplans „Mühle-Flüh“

Die Beschwerdeführer 2 bringen vor, die im Gestaltungsplan „Mühle-Flüh“ mit Sonderbauvorschriften enthaltenen Rahmenbedingungen in Bezug auf die Grösse der Gebäude, die beschränkte Überbauungsdichte sowie auf die Gestaltung und Nutzung des Mühleplatzes seien auch auf die Überbauung und Nutzung des Areals „Mühle Ost“ anwendbar.

Die Beschwerdegegner bestreiten dies und führen aus, der Gestaltungsplan „Mühle-Flüh“ erstreckte sich gerade nicht auf die Parzellen GB Nrn. 3819 und 864.

Den Ausführungen der Beschwerdegegner ist zu folgen. Der Gestaltungsplan „Mühle-Flüh“ mit Sonderbauvorschriften gilt nur für das im entsprechenden Plan gekennzeichnete Gebiet (vgl. auch § 2 Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Mühle-Flüh“). Der Gestaltungsplan entfaltet keine Rechtswirkungen über seinen Perimeter hinaus. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

3.2.5.4 Überbauungsdichte, Grünflächenziffer und Gebäudehöhe

Weiter rügen die Beschwerdeführer 2 im Wesentlichen die zu hohe Überbauungsdichte des Teilzonen- und Gestaltungsplans. Sie sei nicht quantifiziert und beträchtlich höher als jene in der SPW/W2b (Ausnutzungskoeffizient 0,4). Darüber hinaus werde die für die Zone relevante minimale Grünflächenziffer von 40% nicht eingehalten. In diesem Zusammenhang erwähnen die Beschwerdeführer 2, in der Einsprachebehandlung sei irreführend erwähnt, dass sich das zulässige Mass der Nutzung aus den bestehenden Gebäudevolumen ergebe.

Die Beschwerdegegner und die Vorinstanz bestreiten die Ausführungen der Beschwerdeführer 2. Im Wesentlichen führen sie aus, das Mass der Nutzung stehe im Einklang mit dem Zweck der OBM, das Volumen und die Stellung würden übernommen und die Gebäudehöhen seien nur unwesentlich höher, was auf die heutigen Anforderungen an die Gebäudeisolation und zeitgemässe Ausgestaltung der Raumhöhen zurückzuführen sei. Betreffend Grünflächen führen die Beschwerdegegner aus, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werde in einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die Gestaltung des Umgebungsbereichs festgelegt. Auf die entsprechende Rüge sei nicht einzutreten. Die Grünflächenziffer könne aber eingehalten werden.

Die Ausführungen der Beschwerdeführer 2 zur Nutzungsdichte und Grünflächenziffer sowie der Hinweis auf das räumliche Leitbild der Gemeinde Hofstetten-Flüh sind als Rügen gegen den ursprünglichen Teilzonenplan zu qualifizieren. Sie sind daher als gegenstandslos abzuschreiben. Insofern ist aber zu prüfen, ob sich der Gestaltungsplan an der Grundnutzung der OBM gemäss § 26 BZR, der HoO gemäss § 27^{bis} (neu) BZR und der SPW bzw. der W2b gemäss §§ 28 und 19 BZR orientiert und damit recht- und zweckmässig ist.

Der Gestaltungsplan sieht im südwestlichen Bereich des Perimeters die Baubereiche A, B und C vor. Sie liegen in der OBM bzw. der HoO. § 27^{bis} (neu) BZR sieht betreffend HoO vor, dass die bestehenden Bauten ersetzt werden können. Stellung, Proportionen, Fassadenfluchten, Dachform und Firstrichtung sind grundsätzlich zu übernehmen. Die maximalen Baumasse ergeben sich aus den bestehenden Gebäudevolumen. Von den Baumassen der Wohnbaute und des Scheunenteils zum Platzraum darf im Gestaltungsplanverfahren in der Horizontale wie in der Vertikale um max. 0,6 m abgewichen werden. Reduktionen aus städtebaulichen Gründen bleiben zulässig. Auf der platzabgewandten Seite ist dieses Mass mit dem Gestaltungsplan zu bestimmen. Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 20%. Bei der Gestaltung ist auf die Mühle und ihre Umgebung gebührend Rücksicht zu nehmen, wobei zeitgemässen Bauweisen Rechnung zu tragen ist. Als Dachform vorgeschrieben ist ein Satteldach. Wie bereits vorstehend erläutert (E. 3.2.4.1), beträgt die maximale Geschosshöhe zwei Geschosse, die maximale Gebäudehöhe 7,5 m.

Von den vorstehend genannten Vorgaben weicht der Gestaltungsplan nicht ab. Die Baubereiche A und B übernehmen die Stellung und Fassadenflucht gegenüber dem Mühleweg, dem Mühleplatz und der neuen Erschliessungsstrasse. Die dem Mühleweg abgewandten Fassaden sind im Gegensatz zum heute bestehenden Gebäude zurückversetzt, was ebenfalls zulässig ist. Baubereich C übernimmt die Stellung und Fassadenfluchten des bestehenden Gebäudes. Der Gestaltungsplan sieht weiter vor, dass die Höhe der Baubereiche A, B und C grundsätzlich beibehalten wird. Er sieht lediglich eine Erhöhung von maximal 60 cm vor. Grund sind die heutigen Anforderungen an die Gebäudeisolation und die zeitgemässe Ausgestaltung der Raumhöhen. Einzig Baubereich B weist auf der platzabgewandten Seite eine Erhöhung der Gebäudehöhe von 1,2 m vor. Auch dies jedoch steht im Einklang mit der Grundnutzung, die vorschreibt dass das Mass auf der platzabgewandten Seite mit dem Gestaltungsplan zu bestimmen ist. Unter dem Aspekt der zeitgemässen Ausgestaltung der Raumhöhen erscheint der Gestaltungsplan auch in dieser Hinsicht als zweckmässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m wird mit Gestaltungsplan nicht überschritten, die maximale Geschosshöhe von zwei Geschossen ebenso wenig. Des weiteren übernehmen die Baubereiche A, B und C die bestehenden Dachformen (Satteldächer) und Firstrichtungen. Die Grünflächenziffer beträgt 24% und befindet sich damit ebenfalls im zulässigen Rahmen der vorgeschriebenen minimalen Grünflächenziffer von 20%. Insgesamt erweist sich der Gestaltungsplan als recht- und zweckmässig.

Des weiteren sieht der Gestaltungsplan im nordwestlichen Teil des Perimeters, wo heute kein Gebäude besteht, den Baubereich D vor. Jener befindet sich in der SPW. Gemäss einschlägigem § 28 BZR richten sich Nutzungsart und Nutzungsass nach den Vorschriften der W2b. Bei der Stellung und Gestaltung sowie bei Um- und Anbauten der bestehenden Substanz ist auf die Mühle und ihre Umgebung gebührend Rücksicht zu nehmen. In der W2b gilt gemäss § 19 BZR unter anderem eine Ausnützungsziffer von maximal 0,4, eine Grünflächenziffer von mindestens 40%,

eine maximale Geschosshöhe von zwei Geschossen, eine maximale Gebäudehöhe von 7 m, eine maximale Firsthöhe von 9,5 m und eine Gebäudelänge von maximal 25 m.

Gemäss den Vorprüfungen des Amts für Raumplanung vom 5. Juni 2014 und 3. Mai 2016 handle es sich aufgrund der Architektur und des Ortsbilds um eine überzeugende Lösung. Der rückwärtige Neubau (Baubereich D) stelle eine zeitgemässe Lösung wie bei der kürzlich realisierten Bebauung auf dem Gestaltungsplanareal „Mühle Flüh“ dar. Jener schliesst laut Fachperson Markus Schmid das Ensemble um die historische Mühle gegen die Hofstetterstrasse ab, wie dies gleichermassen mit den Neubauten auf dem Areal Mühle-Flüh geschah. Im Raumplanungsbericht wird diesbezüglich festgehalten, mit Baubereich D und dem geplanten begrüneten Flachdach werde gezeigt, dass er nicht zum historischen Mühleensemble gehört. Gleichzeitig ordne er sich dem historischen Mühleensemble in der Gestaltung unter. Auf die Mühle werde damit im Sinne von § 28 des BZR gebührend Rücksicht genommen. Diesen Ausführungen ist zu folgen.

Des weitern weicht der geplante Baubereich im Wesentlichen nicht von den Anforderungen an die W2b gemäss § 19 BZR ab. Allerdings beträgt die konkrete Ausnützungsziffer der in der SPW liegenden Fläche mit Baubereich D 0,46. Sie weicht damit um 15% von der Grundnutzung (0,4) ab. Nach der vom Verwaltungsgericht gestützten Praxis des BJD kann von der gemäss Grundnutzung zulässigen Ausnützungsziffer um maximal 20% nach oben abgewichen werden, wenn der mit dem Gestaltungsplan verfolgte Zweck dies erfordert und der Gewährung keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (SOG 2013 Nr. 18 mit weiteren Hinweisen). Der Gestaltungsplan beabsichtigt mit Baubereich D eine zeilenartige Wohnbebauung, welche sich an andere in der Umgebung bereits realisierte Zeilenbebauungen anlehnt (Raumplanungsbericht, S. 15). Eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 15% ist vor diesem Hintergrund nicht zu beanstanden. Dagegen sprechen keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen.

Die geplanten Baubereiche A, B, C und D liegen zudem in der OBM. Die OBM bezweckt gemäss § 26 des BZR den Erhalt der geschützten bzw. schützenswerten Gebäudegruppen „Mühle“ mit ihrer Umgebung. Die Mühle darf nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen sind der bestehenden charakteristischen Bauweise anzupassen. Die geplanten Baubereiche erfüllen diese Anforderungen, wie den bereits zuvor zitierten Vorprüfungen des Amts für Raumplanung vom 5. Juni 2014 und 3. Mai 2016 zu entnehmen ist. Insgesamt erweist sich der Gestaltungsplan auch in dieser Hinsicht als recht- und zweckmässig. Aufgrund vorstehender Ausführungen ist die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen.

Wie bereits erwähnt, führten die Beschwerdeführer 2 aus, die Überbauungsdichte des Teilzonen- und Gestaltungsplans sei zu hoch. Sie sei nicht quantifiziert und beträchtlich höher als jene in der SPW/W2b. Tatsächlich sah die ursprünglich geplante Zonenvorschrift keine Angaben zu der Nutzung und den Baumassen vor. Geschaffen werden sollte die Zone Gestaltungsplan „Mühle Ost“, wobei sich die Nutzung und die Baumasse aus den Inhalten des Gestaltungsplans hätte ergeben sollen. Indem lediglich auf den Gestaltungsplan verwiesen werden sollte, wäre die Vorschrift, dass der Zonenplan die Art und das Ausmass der zulässigen Nutzung des Bodens festlegt (§ 24 Abs. 1 PBG), verletzt worden. Nach der nunmehr erfolgten Überarbeitung des Zonenplans, sieht jener die Art und das Ausmass der zulässigen Nutzung des Bodens konkret vor und erfüllt - wie bereits vorstehend unter E. 3.2.4 erläutert - die Anforderungen an einen Teilzonenplan. Allerdings hätte der ursprünglich geplante Teilzonenplan vom 28. Oktober 2014 wohl nicht genehmigt werden können, weshalb dies bei den Kosten zu Gunsten der Beschwerdeführer 2 zu berücksichtigen ist.

3.2.5.5 Parkplätze

Die Beschwerdeführer 2 rügen die am Mühleplatz geplanten Parkplätze. Im Wesentlichen führen sie aus, das stimmige Freiraumbild, wie dies mit Teilzonen- und Gestaltungsplan „Mühle Ost“ verlangt werde, werde vereitelt.

Die Beschwerdegegner führen in dieser Hinsicht an, auf die Einwände sei nicht einzutreten. Die Freiraumgestaltung und die Festlegung über Lage und Anzahl der Abstellplätze seien nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahren sondern des Baubewilligungsverfahrens.

Die Vorinstanz führt in dieser Hinsicht im Wesentlichen aus, dem Erscheinungsbild des Mühleplatzes werde gebührend Beachtung geschenkt.

Wie die Beschwerdegegner richtigerweise ausführen ist die Freiraumgestaltung Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Wie jene zu erreichen ist, ist gemäss § 13 der Sonderbauvorschriften im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Allerdings sieht der Gestaltungsplan bereits Parkfelder vor, was eine Überprüfung in diesem Verfahren dennoch erforderlich macht. Inwiefern allerdings vier Parkplätze das Ortsbild oder das Freiraumbild stören, ist nicht nachvollziehbar. Zudem ist davon auszugehen, dass Parkplätze nicht dauerhaft besetzt sind, zumal es sich vorliegend hauptsächlich um Besucherparkplätze handelt. Das stimmige Freiraumbild wird dadurch nicht tangiert. § 15 der Sonderbauvorschriften, wonach der Bereich „Platz Mühle Ost“ so zu gestalten ist, dass er zusammen mit den zugehörigen Bereichen ausserhalb des Perimeters - „Platz Mühleweg“ und „Platz Mühle West“ - eine Einheit bildet, wird nicht gefährdet. Die Beschwerde ist damit in dieser Hinsicht abzuweisen, soweit aufgrund des gerügten Freiraumbilds überhaupt darauf eingetreten werden kann.

3.2.5.6 Gebäude Baubereich C

In einem weiteren Punkt rügen die Beschwerdeführer 2 sinngemäss die Umzonung der Uferschutzzone in die gemäss ursprünglichem Teilzonenplan vom 28. Oktober 2014 vorgesehene Gestaltungsplanzone „Mühle Ost“.

Zufolge Überarbeitung des Teilzonenplans ist jene Rüge als gegenstandslos abzuschreiben. Betreffend die unverändert vorgesehene Umzonung der Uferschutzzone in die HoO ist auf vorstehende E. 3.2.4.2. zu verweisen. Der Gestaltungsplan erweist sich im Übrigen auch betreffend den in der ursprünglichen Uferschutzzone und neu der HoO liegenden Baubereich C als recht- und zweckmässig.

3.2.6 Zusammenfassung

Die Beschwerde vom 2. Dezember 2016/20. Dezember 2016 ist abzuweisen. Die Beschwerde vom 24. Februar 2015/30. März 2015 ist ebenfalls abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und sie nicht als gegenstandslos abzuschreiben ist. Im Übrigen bringen die Beschwerdeführer 2 auch sonst keine Argumente vor, die zu einem anderen Entscheid führen würden.

3.3 Behandlung der Beschwerde von Martin und Claudia Schweizer-Ramacci (Beschwerdeführer 1)

3.3.1 Eintreten

Die Beschwerdeführer 1 sind Grundeigentümer von GB Nr. 3804, worauf sich der Gestaltungsplanperimeter ebenfalls erstreckt. Sie sind somit vom angefochtenen Entscheid berührt, haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung und sind daher zur Einreichung der Beschwerde befugt. Auf die fristgerechte Beschwerde vom 24. Februar 2015 gegen die Verfügung der Vorinstanz vom 11. Februar 2015 - die Verfügung wurde von den Beschwerdeführern 1 am 14. Februar 2015 auf der Poststelle abgeholt, gilt somit an diesem Tag als zugestellt - ist einzutreten.

3.3.2 Beweisanträge

Die Beschwerdeführer 1 beantragten unter anderem, das Bauvorhaben sei der zuständigen Stelle beim kantonalen Amt für Umwelt zur Prüfung vorzulegen. Diesem Antrag wurde insofern stattgegeben, als dass die für die fragliche Materie zuständige Person, Thomas Schwaller, Amt für Raumplanung (Leiter Natur und Landschaft), anlässlich des Augenscheins vom 21. Oktober 2015 Auskunft gegeben hat.

Des weitern beantragten die Beschwerdeführer 1, es sei eine Liste der im und um das Biotop der Beschwerdeführer 1 lebenden Arten zu erstellen. Wie nachfolgend ausgeführt wird, ist dieser Beweisantrag nicht geeignet, den zu fällenden Beschluss zu beeinflussen. Aus diesem Grund erweist sich der Beweisantrag als unbegründet. Auf die Beweisabnahme wird verzichtet.

Die Beschwerdegegner beantragten zudem die Befragung von Stephan Schader, Amt für Umwelt, als Auskunftsperson betreffend das Gebäude im Baubereich C. Auch dieser Beweisantrag ist nicht geeignet, den zu fällenden Beschluss zu beeinflussen, wie nachstehende Ausführungen zeigen. Des weitern beantragten die Beschwerdegegner die Einvernahme von Martin Eggenberger, Planteam S AG, als Auskunftsperson. Er nahm am Augenschein mit Parteiverhandlung vom 21. Oktober 2015 ebenfalls teil und hatte Gelegenheit, sich zur Sache zu äussern.

3.3.3 Vorbemerkungen

Die Beschwerde vom 24. Februar 2015 richtet sich gegen den Teilzonen- und Gestaltungsplan vom 28. Oktober 2014. Die Rügen betreffen lediglich den Gestaltungsplan. Im Übrigen reichten die Beschwerdeführer 1 keine Beschwerde gegen den überarbeiteten Teilzonenplan vom 25. April 2016 ein. Auch der Teilerschliessungsplan ist nicht angefochten.

Wie bereits erwähnt, hat sich der Gestaltungsplan vom 28. Oktober 2014 an der Grundnutzung der neu zu schaffenden HoO im Südwesten, der SPW im Nordosten und der W2b im Osten respektive der überlagernden OBM (über dem Grossteil des Gebiets) zu orientieren.

3.3.4 Abbruch und Wiederaufbau der Bauten

Die Beschwerdeführer 1 rügen, der Gestaltungsplan verletze die Vorschriften der OBM bzw. der SPW (§§ 26 bzw. 28 BZR). Es werde die Erhaltung der Gebäudegruppe verlangt. Ein Abbruch und Wiederaufbau sei nicht erlaubt.

Die Vorinstanz führt in diesem Zusammenhang aus, es seien auch Neubauten möglich.

Die abzubrechenden Gebäude befinden sich mit Schaffung der HoO nicht mehr in der SPW. Der Gestaltungsplan hat sich daher an der HoO zu orientieren. Gemäss einschlägigem § 27^{bis} (neu) BZR, wogegen die Beschwerdeführer 1 keine Beschwerde erhoben haben, können die bestehenden Bauten ersetzt werden. Der Abbruch und Wiederaufbau ist auch gemäss der den Grossteil des Gestaltungsplanperimeters überlagerten OBM zulässig. So bezweckt die OBM die Erhaltung der geschützten bzw. schützenswerten Gebäudegruppen „Mühle“ mit ihrer Umgebung. Die Mühle steht als Einzelobjekt unter Schutz, ist vor Zerfall zu schützen und darf nicht abgebrochen werden. Die OBM ist eine Schutzzone im Sinne von § 36 PBG. Die damit verbundenen Enteignungsrechte und Eigentumsbeschränkungen sind zu bezeichnen, soweit sie sich nicht aus der kantonalen und eidgenössischen Gesetzgebung ergeben (§ 37 PBG). Laut § 26 BZR darf einzig die Mühle als Einzelobjekt nicht abgebrochen werden. Eine über das Verbot des Abbruchs der Mühle hinausgehende Eigentumsbeschränkung ist nicht bezeichnet. Der vorgesehene Abbruch und Wiederaufbau anderer Gebäude ist daher zulässig. Im Übrigen wären auch die Vorschriften der SPW einem Abbruch und Wiederaufbau nicht entgegengestanden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen. Der Gestaltungsplan erweist sich diesbezüglich als rechtmässig.

3.3.5 Gesetzliche Grundlagen

Die Beschwerdeführer 1 rügen, der Gestaltungsplan würde in unzulässiger Weise vom gesetzlichen Grenzabstand abweichen. Einem Näherbaurecht hätten sie nicht zugestimmt. Die Beschwerdeführer 1 verweisen auf §§ 27 und 29 KBV betreffend Reduktion des Grenzabstandes bzw. Gebäudeabstandes und § 66 Abs. 2 KBV betreffend vorübergehender Benützung des Nachbargrundstücks sowie § 138 PBG und § 67 KBV betreffend Ausnahmegewilligung.

Die Beschwerdegegner und die Vorinstanz verweisen auf die Bestimmungen zum Gestaltungsplan. Die Beschwerdegegner führen aus, es sei zulässig, im Rahmen eines Gestaltungsplanes Baubereiche auszuscheiden, welche den gesetzlichen Grenzabstand zur Nachbarparzelle unterschreiten. Es bedürfe weder einer Dienstbarkeit noch einer Ausnahmegewilligung. Die Vorinstanz führt in diesem Zusammenhang sinngemäss aus, die Beschwerdeführer 1 hätten den Hauptzweck und die Möglichkeiten des Gestaltungsplanverfahrens nicht erkannt. Die Bestimmungen des Gestaltungsplanverfahrens seien vor allem im schutzwürdigen Ortskern oder im Umfeld schützenswerter Baugruppen anzuwenden. Genau in diesen Fällen sei es sinnvoll und zweckmässig, den Gestaltungsbereich des Planes auszudehnen.

Die Beschwerdeführer 1 verkennen - wie die Vorinstanz richtigerweise bemerkt - die Möglichkeiten des Gestaltungsplanverfahrens. § 44 Abs. 2 PBG zufolge können Gestaltungspläne die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosshöhe, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen. Wie die Beschwerdegegner richtigerweise festhalten, ist insbesondere zulässig, die Lage und Ausdehnung von Bauten durch Gestaltungsbaulinien und Baubereiche festzulegen (vgl. § 40 Abs. 4 PBG). Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (§ 45 Abs. 2 PBG). Zwar sind gegenüber Nachbargrundstücken grundsätzlich die ordentlichen Bauvorschriften einzuhalten. Unterschreitungen von Grenzabständen bedürfen daher grundsätzlich einer Dienstbarkeit, d.h. eines Näher- oder Grenzbaurechts, oder einer Ausnahmegewilligung im Sinne von §§ 27 und 29 KBV. Allerdings kann oder muss in Fällen, wo das öffentliche Interesse die anzustrebende Lösung geradezu gebietet, öffentliches Recht - z.B. ein Gestaltungsplan - für dauernde und unveränderte Wirksamkeit sorgen. Als typisches Beispiel gilt die Festlegung von Grenz- und Näherbaurechten/-pflichten. Vor allem in schutzwürdigen Ortskernen oder im Umfeld schützenswerter Baugruppen kann es sinnvoll sein, den Geltungsbereich des Gestaltungsplans auszudehnen (Mitteilungen des BJD: Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, Juni 2004, S. 7). In diesen Fällen tritt der Gestaltungsplan an die Stelle der Dienstbarkeit und macht diese unnötig (Mitteilungen des BJD, a.a.O., S. 14 und 32). Dies gilt innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters.

Folglich ist es, wie die Beschwerdegegner zu Recht festhalten, zulässig, im Rahmen des Gestaltungsplans Baubereiche und Gestaltungsbaulinien auszuscheiden, die den gesetzlichen Grenzabstand zur Nachbarparzelle unterschreiten. Weder ein Näherbaurecht noch eine Ausnahmegewilligung ist notwendig. Im Übrigen bemisst sich der Grenzabstand vom Baubereich bis zum Gestaltungsplanperimeter (vgl. Mitteilungen des BJD, a.a.O., S. 14 und 32). Jener ist vorliegend bei einer Gebäudelänge von 15,5 m und zwei Geschossen im Sinne von § 22 KBV und Anhang II mit 3,5 m eingehalten. Es ist nachstehend (in E. 3.3.6) aber zu prüfen, ob die Baubereiche, die Gestaltungsbaulinie und der Gestaltungsplanperimeter recht- und zweckmässig sind.

Einige Ausführungen der Beschwerdeführer 1 betreffen die theoretisch in diesem Zusammenhang stehenden Anforderungen an eine Grenzabstandsunterschreitung. Da im vorliegenden Nutzungsplanverfahren die entsprechenden Bestimmungen nicht einschlägig sind, erübrigen sich grundsätzlich weitere Ausführungen hierzu. Sie sind allerdings nachstehend bei der Prüfung der Zulässigkeit der Baubereiche, der Gestaltungsbaulinie und des Gestaltungsplanperimeters zu berücksichtigen.

3.3.6 Baubereiche, Gestaltungsbaulinie und Gestaltungsplanperimeter

3.3.6.1 Parteiausführungen

Sinngemäss streitig ist, ob die mit Gestaltungsplan geplante Stellung der Baubereiche, Gestaltungsbaulinie entlang der nordwestlichen Abgrenzung des Baubereichs A sowie der auf GB Nr. 3804 der Beschwerdeführer 1 liegende Gestaltungsplanperimeter recht- und zweckmässig sind.

So beantragen die Beschwerdeführer 1 mit ihren Rechtsbegehren die Aufhebung der Gestaltungsbaulinie entlang der Parzellengrenze GB Nrn. 3804 und 864 (ausgeschiedener Baubereich A) sowie des über die Parzellengrenze GB Nrn. 3804 und 864 in das Grundstück GB Nr. 3804 hinausreichenden Perimeters. In diesem Sinne führen sie in ihrer Begründung (im Zusammenhang mit der von ihr behaupteten Grenzabstandsunterschreitung) im Wesentlichen aus, GB Nr. 864 könne auch bei Einhalten des gesetzlichen Grenzabstands zweckmässig bebaut werden. Es könne nicht behauptet werden, der Ortsbildschutz sei lediglich durch eine Reduktion des Gebäudeabstands zu erreichen. Es sei denn auch nicht ersichtlich, weshalb es mit dem Ortsbildschutz vereinbar sein solle, eine Scheune in der Gewässerschutzzone abzureissen und durch ein Wohnhaus zu ersetzen und zusätzlich das stattliche und überaus prägende Gebäude D zu errichten, wenn gleichzeitig behauptet werde, Gebäude A und B könnten nur durch Verletzung des Grenzabstandes ortsbildkonform errichtet werden. Wie die oberirdischen Parkplätze mit dem Ortsbildschutz zu vereinbaren seien, sei ebenso nicht nachvollziehbar. Zudem sei nicht nachvollziehbar, weshalb die an das Grundstück der Beschwerdeführer 1 grenzende Fassade erhalten werden müsse, während die an das neue Gebäude D grenzende Fassade substantiell zurückgebaut werde. Des weitern führen die Beschwerdeführer 1 aus, jeglicher Eingriff in ihr Biotop sei rechtswidrig.

Die Beschwerdegegner erachten in diesem Sinne die von der Vorinstanz beschlossene Planung als recht- und zweckmässig. Im Wesentlichen führen sie aus, der Abstand des Baubereichs A zu GB Nr. 3804 betrage weiterhin 0,8 m. Auch der rechtsgültige Strassen- und Baulinienplan der Gemeinde Hofstetten-Flüh sehe keinen grösseren Grenzabstand vor. Die Beibehaltung der heutigen Fassadenlinien und der Wiederaufbau der Bauten am bestehenden Standort trage den Anforderungen des Ortsbildschutzes am besten Rechnung.

Die Vorinstanz führt in diesem Zusammenhang im Wesentlichen aus, die Überbauung müsse auf das Ortsbild und die schützenswerte Baugruppe Rücksicht nehmen und verweist auf die kantonale Vorprüfung. Sämtliche gesetzliche Voraussetzungen seien eingehalten. Bereits mit Strassen- und Baulinienplan sei die Lage des Baubereichs in Analogie zu einer Gestaltungsbaulinie definiert worden. Das Biotop sei künstlich geschaffen worden.

3.3.6.2 Baubereiche

Gemäss § 26 BZR haben sich bauliche Massnahmen in der OBM der charakteristischen Bauweise anzupassen. Gemäss § 27^{bis} (neu) BZR bezweckt die HoO den Erhalt des Mühleensembles in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung als Gegenüber der geschützten Mühle. Zentrale Elemente sind Lage und Proportionierung der Bauten, welche sich an den bestehenden Bauten orientieren und den charakteristischen Platzraum des Mühleplatzes definieren. Bei der Stellung der Gestaltung sowie bei Um- und Anbauten der bestehenden Substanz ist auf die Mühle und ihre Umgebung gebührend Rücksicht zu nehmen (§ 28 BZR).

Wie bereits vorstehend eingehend erläutert, ist die Stellung der Ersatzbauten zentral. Laut Vorprüfung vom 5. Juni 2014 und 3. Mai 2016 des Amtes für Raumplanung handelt es sich aus Sicht des Ortsbildschutzes um eine überzeugende Lösung. Die Ersatzbauten würden die Volumetrie und Stellung der bestehenden Bauten aufnehmen. Anlässlich des Augenscheins äusserte sich Markus Schmid denn auch dahingehend, dass mit den geplanten Neubauten in den Bauberei-

chen A, B und C die räumliche Situation wiederherzustellen sei. Diese ursprüngliche Stellung sei sehr wichtig, damit mit den Bauten auf der anderen Seite des Mühleplatzes (GB Nrn. 4346, 4428, 4429, 4431, 4432, 4434, 4435, 4436) und mit der Mühle selbst (GB Nr. 874) eine Einheit bestehen bleibe.

Wie ebenfalls bereits vorstehend erläutert, wird mit Baubereich D eine zeitgemässe Lösung als Pendant zur bereits realisierten Bebauung auf der dem Mühleplatz gegenüber liegenden Seite geschaffen. Wichtig für das Ortsbild sei aber das Ensemble aus Sicht des Mühleplatzes, d.h. die Bauten in den Baubereichen A, B und C, wie Markus Schmid anlässlich des Augenscheins ausführte. Vor diesem Hintergrund erscheint auch die Stellung der Baute im Baubereich D als zweckmässig. Jener Neubau gehört nicht zum historischen Mühleensemble und hat daher auch nicht entsprechend des Baubereichs A an die Grenze zu rücken.

Im Übrigen, d.h. was den Baubereich C und die damit einhergehende Möglichkeit des Abbruchs und Wiederaufbaus des Gebäudes sowie die geplanten Parkplätze betrifft, ist auf vorstehende Ausführungen (E. 3.2.5.5 und 3.2.5.6) zu verweisen.

Die Lage und Ausrichtung der Baubereiche passt sich aufgrund vorgenannter Ausführungen der charakteristischen Bauweise der OBM an. Die Stellung der bisherigen Bauten wird übernommen. Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist der Gestaltungsplan in dieser Hinsicht recht- und zweckmässig, die entsprechenden Rügen sind abzuweisen.

3.3.6.3 Gestaltungsbaulinie

Bereits der rechtsgültige Strassen- und Baulinienplan (RRB Nr. 1941 vom 25. September 2000) sieht eine Baulinie im südwestlichen Bereich von GB Nr. 864 entlang des bestehenden Gebäudes (und somit des Baubereichs A) vor.

Die nun vorgesehene Gestaltungsbaulinie entlang des bestehenden Gebäudes und des Baubereichs A ist für das Ortsbild von essentieller Bedeutung. Anlässlich des Augenscheins äusserte sich Markus Schmid denn auch dahingehend, dass insbesondere die geplante Ersatzbaute im Baubereich A auf der heutigen Fassadenflucht erstellt werde, damit das räumliche Bild mit dem Ensemble rund um die Mühle bestehen bleibe. Die vorgesehene Gestaltungsbaulinie ist daher recht- und zweckmässig. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

3.3.6.4 Perimeter

Der Gestaltungsplanperimeter liegt zu einem Teil über GB Nr. 3804, womit ein Eingriff in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführer 1 einhergeht. Es stellt sich die Frage, ob dieser Eingriff rechtmässig ist und keine Verletzung der Garantie darstellt.

Die Eigentumsgarantie ist ein in Art. 26 der Bundesverfassung (BV; SR 101) verankertes Grundrecht. Als Bestandesgarantie schützt sie die konkreten, individuellen Eigentumsrechte vor staatlichen Eingriffen. Staatliche Beschränkungen des Eigentums und anderer von der Eigentumsgarantie erfasster Vermögensrechte sind - bei Wahrung ihres Kerngehalts, welcher vorliegend ohnehin nicht angetastet wird - gemäss Art. 36 Abs. 1 - 3 BV nur zulässig, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, durch ein ausreichendes öffentliches Interesse gedeckt sind und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit wahren (Ulrich Häfelin/Walter Haller/Helen Keller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 8. Aufl. 2012, N 599).

Die gesetzliche Grundlage für das umstrittene Vorgehen findet sich in §§ 14 und 44 PBG, wonach die Einwohnergemeinde Gestaltungspläne für bestimmte Gebiete erlassen kann.

Das öffentliche Interesse am Erlass des Gestaltungsplans an sich liegt vorliegend im Schutz des Ortsbildes. Ebenso verhält es sich mit der Festlegung des Gestaltungsplanperimeters über die

Grenze auf GB Nr. 3804. Wie bereits erwähnt, hat die Lage des Baubereichs A wesentliche Bedeutung für das Ortsbild. Nur so kann das räumliche Bild mit dem Ensemble rund um die Mühle bestehen bleiben. Demzufolge besteht ein öffentliches Interesse an der Festlegung des Gestaltungsplanperimeters über die Grenze hinweg auf GB Nr. 3804.

Des weitern ist das Vorgehen unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit zu prüfen. Es wird verlangt, dass die Massnahme geeignet ist, um den im öffentlichen Interesse verfolgten Zweck herbeizuführen. Zudem muss die Massnahme im Hinblick auf den angestrebten Zweck erforderlich sein. Das heisst, sie hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ausreichen würde. Zuletzt ist eine Abwägung von öffentlichem und betroffenem privatem Interesse vorzunehmen (Verhältnismässigkeit im engeren Sinne). Eine Anordnung ist unverhältnismässig, wenn deren negative Wirkungen im konkreten Fall schwerer ins Gewicht fallen als das öffentliche Interesse daran, dass die Anordnung getroffen wird (vgl. Ulrich Häfelin/Walter Haller/Helen Keller, a.a.O., N 320 ff.). Die Festlegung des Gestaltungsplanperimeters über die Grenze hinweg auf GB Nr. 3804 ist geeignet, die heutige Stellung der Bauten im Sinne des Ortsbildschutzes wiederherzustellen. Des weitern ist sie erforderlich. Eine mildere Massnahme, wie das Versetzen der Baute nach Südwesten würde den Ortsbildschutz vereiteln. Jener beinhaltet gerade die Beibehaltung der heutigen Abgrenzung des Baubereichs A. Was die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne betrifft, geht aus der Beschwerdebegründung vom 26. März 2015 und der Beschwerdeergänzung vom 27. April 2015 hervor, dass die Beschwerdeführer 1 zunächst befürchteten, ihr Biotop werde durch den Bau des geplanten Baubereichs in Mitleidenschaft gezogen. Im Biotop würden sich ca. 100 Pflanzen- und Tierarten befinden. Des weitern rügen sie, der Zugang von der Garage zu ihrem Wohnhaus über den Privatweg werde durch die Inanspruchnahme des Grundstücks der Beschwerdegegner verunmöglicht. Ein privates Interesse der Beschwerdeführer 1 könnte damit die Unversehrtheit ihres Grundstücks, insbesondere des Biotops bzw. der Pflanzen- und Tiervielfalt sein. Dieses Interesse ist allerdings zu relativieren. Die von den Beschwerdegegnern eingereichte Baugrubensicherung vom 19. Oktober 2015 zeigt, dass das Grundstück der Beschwerdeführer 1 für einen zukünftigen Baugrubenaushub nicht in Anspruch genommen werden muss. Des weitern führte Thomas Schwaller anlässlich des Augenscheins aus, das Biotop auf GB Nr. 3804 sei künstlich erstellt worden und somit nicht geschützt. Geschützte Tierarten seien nicht permanent anzutreffen. Die verschiedenen Pflanzenarten könne man im Gartengeschäft kaufen. Mögliche Staubimmissionen oder Erschütterungen seien nicht schädlich. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die privaten Interessen der Beschwerdeführer 1 nicht übermässig gefährdet sind. Selbst wenn Immissionen auftreten würden, wären die Interessen an der Unversehrtheit des Biotops auch schon deshalb als gering zu gewichten, weil es künstlich geschaffen wurde und keine permanent zu schützende Arten vorzufinden sind. Des weitern sind auch nach Erstellung des Baubereichs A keine Nachteile für die Beschwerdeführer 1 bzw. das Biotop ersichtlich. Die heutige Fassadenflucht und die Gebäudehöhe des geplanten Baus werden beibehalten, eine Veränderung findet diesbezüglich also nicht statt. Des weitern wäre der Zugang über den Privatweg nur während der Bauphase und damit während einer beschränkten - kurzen - Dauer eingeschränkt. Insgesamt erweist sich der Gestaltungsplanperimeter damit auch als verhältnismässig im engeren Sinne.

Folglich ist der Eingriff in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführer 1 zulässig. Der Gestaltungsplan bzw. der Gestaltungsplanperimeter erweisen sich auch aus diesem Aspekt als recht- und zweckmässig.

3.3.7 Bauausführung/Verbot zur vorübergehenden Benutzung von GB Nr. 3804/Schutzmassnahmen bei der Bauausführung

Die Beschwerdeführer 1 führen zudem an, ihr Grundstück werde im Zuge der Verwirklichung des Bauvorhabens A substantiell in Mitleidenschaft gezogen. Das bestehende Biotop, der Privatweg und ein beträchtlicher Teil der übrigen Gartenanlage würden den Bauarbeiten zum Opfer fallen. Der Zugang von der Garage der Beschwerdeführer 1 zu ihrem Wohnhaus würde durch

die Inanspruchnahme des Grundstücks der Beschwerdeführer 1 im Rahmen der Bauarbeiten verunmöglicht. Dies sei nicht zumutbar. Mit Beschwerdebegründung vom 26. März 2015 beantragen die Beschwerdeführer 1 zudem, für den Fall, dass die Gestaltungsbaulinie gemäss Gestaltungsplan bestätigt würde, sei die Vorinstanz anzuweisen, das Bauprojekt A und B nur mit der Auflage zu bewilligen, dass das GB Nr. 3804 durch die Bauherrschaft nicht betreten und genutzt werden dürfe. Diesen Antrag zogen sie anlässlich des Augenscheins mit Parteiverhandlung vom 21. Oktober 2015 zurück. Auf den Eventualantrag der Beschwerdeführer 1 wäre ohnehin nicht einzutreten gewesen, da der Antrag einerseits erst verspätet mit Begründung vom 26. März 2015 gestellt wurde, andererseits darüber nicht im Gestaltungsplanverfahren zu befinden ist. Streitigkeiten über die Benützung des Nachbargrundstückes bei Ausführung einer Baute oder Anlage entscheidet der Zivilrichter (vgl. § 66 Abs. 2 und § 259 Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954 [EG ZGB; BGS 211.1]). Im Übrigen haben die Beschwerdegegner mit Eingabe vom 19. Oktober 2015 gezeigt, dass der Baugrubenaushub ohne substantielle Inanspruchnahme der Liegenschaft der Beschwerdeführer 1 möglich sein und das Biotop nicht in Mitleidenschaft gezogen werden sollte. Die Bedenken der Beschwerdeführer 1 sind daher ohnehin unbegründet. Die Beschwerde ist in diesem Punkt zufolge Rückzugs abzuschreiben.

3.3.8 Weitere Rügen

Die Beschwerdeführer 1 rügen des weitern, es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Vorinstanz letztlich der Variante 1 [unter mehreren im Raumplanungsbericht aufgeführten Varianten] den Vorzug gegeben habe.

Die Planungshoheit liegt bei den Gemeinden. Sie erlassen Zonen-, Erschliessungs- und Gestaltungspläne (§ 14 PBG). Wie bereits eingangs erwähnt, überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne - die er zu genehmigen hat (§ 18 Abs. 1 PBG) - mit einer gewissen Zurückhaltung. Er schreitet nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen ein. Er hat den Gemeinden auch nicht eine von mehreren Lösungen vorzuschreiben (vgl. BGE 106 Ia 70; BGE 114 Ia 371). Der vorliegende Gestaltungsplan erweist sich wie vorstehend erläutert als recht- und zweckmässig. Ob eine andere Variante besser gewesen wäre, ist unbeachtlich. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

3.3.9 Zusammenfassung

Aufgrund der obigen Ausführungen ist die Beschwerde der Beschwerdeführer 1 abzuweisen, soweit sie nicht zufolge Rückzugs abzuschreiben ist. Im Übrigen bringen die Beschwerdeführer 1 auch sonst keine Argumente vor, die zu einem anderen Entscheid führen würden.

3.4 Prüfung von Amtes wegen

Die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Mühle Ost“ beziehen sich auch auf den Teilzonenplan und die Zonenvorschriften. Die Sonderbauvorschriften können sich aber nur auf den Gestaltungsplan beziehen. Dieses redaktionelle Versehen kann durch Beschluss des Regierungsrates im Sinne von § 18 Abs. 3 PBG behoben werden: Der Verweis auf den „Teilzonenplan“ in §§ 1, 2, 3 und 23 der Sonderbauvorschriften sowie jener auf die „Zonenvorschriften“ in §§ 3 und 23 der Sonderbauvorschriften ist zu entfernen. Die Gemeinde Hofstetten-Flüh hat dem Amt für Raumplanung vier korrigierte Exemplare der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Mühle Ost“ zuzustellen. Die Exemplare sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

Im Übrigen sind keine weiteren Bemerkungen mehr erforderlich. Der Teilzonenplan „Mühle Ost“ mit Ergänzung des BZR, der Teilerschliessungsplan „Mühle Ost“ und der Gestaltungsplan „Mühle Ost“ mit Sonderbauvorschriften (Stand 1. Juni 2017) erweisen sich als recht- und zweckmässig.

3.5 Kosten

Gemäss § 37 i.V.m. § 77 VRG und § 101 der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (ZPO; SR 272) trägt die unterlegene Partei die Verfahrenskosten.

Die Kosten des vorliegenden Verfahrens betragen Fr. 2'500.00. Rund 4/5 wurden im Rahmen des ersten Beschwerdeverfahrens betreffend des Teilzonen- und Gestaltungsplans verursacht, die restlichen 1/5 im zweiten Beschwerdeverfahren betreffend den überarbeiteten Teilzonenplan. Die Beschwerdeführer 1, die mit ihrer Beschwerde vollständig unterliegen, verursachten die Hälfte der Kosten des ersten Beschwerdeverfahrens, d.h. 2/5 der gesamten Verfahrenskosten, bzw. Fr. 1'000.00. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet. Die Beschwerdeführer 2 wären im Rahmen des ersten Beschwerdeverfahrens mit ihrer Begründung, die Überbauungsdichte sei nicht quantifiziert worden und beträchtlich höher als jene in der SPW/W2b, ohne Überarbeitung des Teilzonenplans wohl durchgedrungen (vgl. Ausführungen am Schluss der E. 3.2.5.4). Mit ihrer Beschwerde im Rahmen des zweiten Beschwerdeverfahrens unterliegen die Beschwerdeführer 2 allerdings. Da sie an ihren Ausführungen betreffend Gestaltungsplan gemäss ihrer ersten Beschwerdeschrift mit der zweiten Beschwerde sinngemäss festgehalten haben und damit nun ebenfalls unterliegen, rechtfertigt sich die Tragung von insgesamt 2/5 der im ersten und zweiten Beschwerdeverfahren verursachten Verfahrenskosten, d.h. Fr. 1'000.00. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet. Es verbleiben 1/5 der gesamten Verfahrenskosten, d.h. Fr. 500.00. Die Beschwerdegegner dringen mit ihren Anträgen vollständig durch, weshalb ihnen keine Kosten auferlegt werden. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Verfahrenskosten auferlegt. Es ist vorliegend kein Grund ersichtlich, von diesem Grundsatz abzuweichen. Die verbleibenden 1/5 der Kosten, d.h. Fr. 500.00, gehen daher zu Lasten des Staates.

Die unterliegende Partei hat i.S.v. § 39 VRG i.V.m. § 77 VRG, Art. 95 Abs. 1 ZPO und Art. 106 Abs. 1 ZPO eine Parteientschädigung an die obsiegende Partei zu entrichten. Die Beschwerdegegner obsiegen vollständig. Ihr Rechtsvertreter hat mit Eingabe vom 8. Mai 2017 eine Kostennote in der Höhe von total Fr. 9'589.30 inkl. Auslagen und MwSt. eingereicht. Dieses Honorar erscheint der Komplexität und dem Umfang der Beschwerdesache als angemessen. Entsprechend vorstehender Ausführungen haben die Beschwerdeführer 1 und 2 die Beschwerdegegner mit je 2/5, d.h. je Fr. 3'835.70, zu entschädigen. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt (§ 39 VRG). Vorliegend ist kein Grund ersichtlich, von diesem Grundsatz abzuweichen. Der übrige Anteil an den Honorarkosten von 1/5, d.h. Fr. 1'917.90, verbleiben daher den Beschwerdegegnern.

Der Antrag der Beschwerdeführer 1 auf Ausrichtung einer Parteientschädigung wird aufgrund des Verfahrensausgangs abgewiesen.

4. Beschluss

- 4.1 Die Beschwerde von Martin und Claudia Schweizer-Ramacci, v.d. Advokat Andreas H. Brodbeck, vom 24. Februar 2015 wird abgewiesen, soweit sie nicht zufolge Rückzugs abgeschrieben wird.
- 4.2 Die Beschwerde von Marijke Brink und Johan B. Ubbink vom 24. Februar 2015/30. März 2015 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten und sie nicht als gegenstandslos abgeschrieben wird.
- 4.3 Die Beschwerde von Marijke Brink und Johan B. Ubbink vom 2. Dezember 2015/20. Dezember 2015 wird abgewiesen.

- 4.4 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 2'500.00 gehen im Umfang von Fr. 1'000.00 zu Lasten von Martin und Claudia Schweizer-Ramacci, v.d. Advokat Andreas H. Brodbeck. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet. Im Umfang von ebenfalls Fr. 1'000.00 gehen die Verfahrenskosten zu Lasten von Marijke Brink und Johan B. Ubbink. Sie werden ebenfalls mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet. Die restlichen Verfahrenskosten von Fr. 500.00 gehen zu Lasten des Staates.
- 4.5 Martin und Claudia Schweizer-Ramacci, v.d. Advokat Andreas H. Brodbeck, haben Mark und Jitka Winkler und Niklaus Bühler, a.v.d. Rechtsanwalt Michael Grimm, anteilmässig eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 3'835.70 zu bezahlen. Marijke Brink und Johan B. Ubbink haben Mark und Jitka Winkler und Niklaus Bühler, a.v.d. Rechtsanwalt Michael Grimm, ebenfalls anteilmässig eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 3'835.70 zu bezahlen.
- 4.6 Die Teilzonenplanänderung „Mühle Ost“ und die Ergänzung des Bau- und Zonenreglements, Stand 1. Juni 2017, werden genehmigt.
- 4.7 Der Teilerschliessungsplan und der Gestaltungsplan „Mühle Ost“, Stand 1. Juni 2017, werden genehmigt. Die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Mühle Ost“, Stand 1. Juni 2017, werden mit den in Erwägung 3.4 gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 4.8 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 4.9 Die Gemeinde hat dem Amt für Raumplanung bis 31. August 2017 vier korrigierte Exemplare der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Mühle Ost“ zuzustellen. Die Exemplare sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 4.10 Die Gemeinde Hofstetten-Flüh hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'400.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'423.00, zu bezahlen.
- 4.11 Die Umzonung und der Gestaltungsplan stehen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde Hofstetten-Flüh hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu überwälzen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Marijke Brink und Johan B. Ubbink, Mühleweg 10,
4112 Flüh**

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 1'000.00 von 1015004 auf
Verfahrenskostenanteil::	Fr. 1'000.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Advokat Andreas H. Brodbeck, Gerbergasse 13,
Postfach 728, 4001 Basel**
(i.S. Martin und Claudia Schweizer-Ramacci, Hofstetterstrasse 62,
4112 Flüh)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 1'000.00 von 1015004 auf
Verfahrenskostenanteil::	Fr. 1'000.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung**Gemeinde Hofstetten-Flüh, Bünweg 2, 4114 Hofstetten**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'400.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 2'423.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011115

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement (cs, if) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2015/30)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung MS/LL (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**Amt für Finanzen, **zum Umbuchen** (2)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plansatz (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baslerstrasse 40

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, Postfach, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plansatz (später)

Gemeinde Hofstetten-Flüh, Bünweg 2, 4114 Hofstetten, mit 1 gen. Plansatz (später) (mit Belastung im Kontokorrent)

Bau-, Umwelt- und Raumplanung Hofstetten-Flüh, Neuer Weg 7, 4114 Hofstetten

Gemeinderat Hofstetten-Flüh, Bünweg 2, 4114 Hofstetten **(Einschreiben)**Advokat Andreas H. Brodbeck, Gerbergasse 13, Postfach 728, 4001 Basel **(Einschreiben)**Marijke Brink und Johan B. Ubbink, Mühleweg 10, 4112 Flüh **(Einschreiben)**Rechtsanwalt Michael Grimm, KSC Rechtsanwälte und Notare, Bielstrasse 111, Postfach 316,
4503 Solothurn (2) **(Einschreiben)**Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Gemeinde Hofstetten-
Flüh: Genehmigung Teilzonenplan mit Ergänzung Bau- und Zonenreglement, Teiler-
schliessungsplan und Gestaltungsplan „Mühle Ost“ mit Sonderbauvorschriften)

