

115/  
126



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES  
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

26. September 1980

Nr. 4975

Die Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh unterbreitet dem Regierungsrat das Bau- und Zonenreglement sowie verschiedene Aenderungen des Zonenplanes zur Genehmigung. Gegen die Erweiterung der Ortsbildschutzzone als Umgebungsschutz der "Flühmühle" erheben die Herren Ed. und Jos. Schumacher, vertreten durch Herrn Jos. Schumacher, Beschwerde beim Regierungsrat.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die öffentliche Auflage der Zonenbestimmungen mit den Mutationen zum Zonenplan erfolgte in der Zeit vom 25. Januar bis 23. Februar 1980. Dagegen erhoben die Herren Ed. und Jos. Schumacher, vertreten durch Herrn Jos. Schumacher, alte Hofstetterstrasse 21, Flüh, Einsprache beim Gemeinderat. Der Gemeinderat lehnte die Einsprache am 20. Juni 1980 ab und genehmigte gleichzeitig das Zonenreglement und die Mutationen zum Zonenplan. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde beim Regierungsrat.

Das Baureglement wurde an der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 1980 genehmigt.

2. Die Beschwerdeführer beantragen sinngemäss, die Ortsbildschutzzone nicht auf die Grundstücke GB Hofstetten Nr. 861 und 865 auszudehnen. Sie machen im wesentlichen geltend, dass sie dadurch bei einer späteren Ueberbauung einen Gebäudeabstand von mindestens 3 m einhalten müssten.

Die Gemeinde beantragt, die Beschwerde abzuweisen. Für ihre Begründung wird auf die Vernehmlassung verwiesen.

An 5. August 1980 wurde zu einem Augenschein an Ort und Stelle eingeladen, zu welchem die Beschwerdeführer trotz gehöriger Einladung ohne vorgängige Entschuldigung nicht erschienen sind.

3. Die Beschwerdeführer sind als Gesamteigentümer (Erbengemeinschaft), der von den Schutzmassnahmen teilweise betroffenen Parzellen, zur Beschwerde legitimiert. Da diese rechtzeitig eingereicht wurde, ist darauf einzutreten.

Gemäss § 36 und §§ 119 f. BauG kann die Gemeinde Schutzzonen erlassen. § 36 BauG lautet insbesondere:

"<sup>1</sup>Die Einwohnergemeinden sollen namentlich folgende Gebiete als Schutzzonen ausscheiden:

- a) Ortsbilder, historische Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler mit ihrer Umgebung;

.."

Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde Hofstetten-Flüh die bereits bestehende Zone "Ortsbildschutz" als Schutz der Umgebung der unter kant. Heimatschutz stehenden "Flühmühle" erweitert. Dadurch wurden auch die beiden Parzellen der Beschwerdeführer zum Teil betroffen. Der Zweck und die Wirkung dieses Ortsbildschutzes wird in Art. 25 des Bau- und Zonenreglementes folgendermassen festgelegt:

"Die Zone dient dem Umgebungsschutz schützenswerter Bauobjekte. Alle Bauvorhaben sind dem kantonalen Erziehungs-Departement (Abteilung Ortsbildschutz) zur Stellungnahme zu unterbreiten."

Es geht der Gemeinde offenbar darum zu verhandeln, dass auf den betroffenen Grundstücken ästhetisch unbefriedigende und der Umgebung nicht angepasste Bauten entstehen können. Dieses Vorgehen der Gemeindebehörde ist zweckmässig und wünschbar. Man kann sicher nicht sagen und es wird von

den Beschwerdeführern auch nicht behauptet, dass die Schutzwirkung unverhältnismässig sei und die Grundeigentümer zu stark betroffen werden.

Durch § 63 BR, welcher bestimmt, dass Bauten und Anlagen das Landschafts-, Orts-, Quartier- und Strassenbild, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kunstdenkmäler nicht verunstalten oder erheblich beeinträchtigen dürfen, besitzt eine Baukommission schon die Möglichkeit, ästhetisch unbefriedigende Bauten abzulehnen. Durch die Ortsbildschutzzone soll noch mehr Gewicht darauf gelegt werden, das Ortsbild zu erhalten. Deshalb soll die kantonale Fachstelle zu den Baugesuchen Stellung nehmen.

4. Diese Erweiterung der Ortsbildschutzzone ist gerechtfertigt, wie es sich anlässlich der Besichtigung herausstellte, da es sich hier um ein Ortsbild handelt, welches unbedingt in dieser Art erhalten werden sollte. Die Schutzzone ist zweckmässig und sinnvoll. In Plan wird die Ortsbildschutzzone durch schraffierte Linien räumlich begrenzt. Diese räumliche Begrenzung ist zweckmässig und nötig, um einen sinnvollen Schutz der Umgebung zu gewährleisten. Nur die von der Schraffierung betroffenen Teile der Parzellen unterliegen den Bestimmungen der Schutzzone. Der Geltungsbereich kann aus Gründen der Rechtssicherheit nicht darüber hinausgehen. Nur wenn innerhalb des Geltungsbereiches gebaut werden soll, ist das Baugesuch an die kantonale Denkmalpflege zu überweisen. Ästhetisch unbefriedigende Bauten ausserhalb des Geltungsbereiches, welche sich nachteilig auf die Umgebung der "Flühmühle" auswirken könnten, können nur aufgrund von § 63 BR verhindert werden.
5. Der Einwand der Beschwerdeführer, dass sie infolge der Erweiterung der Ortsbildschutzzone auf ihr Grundstück bei einer späteren Ueberbauung einen Gebäudeabstand von 8 m einhalten müssten, ist unbegründet. Die Ortsbildschutzz-

zone hat keinen Einfluss auf den Gebäudeabstand. Dieser muss so oder so eingehalten werden, denn der Gebäudeabstand ergibt sich zwingend aus § 23 BR.

6. Weitere Argumente, welche sich konkret gegen die Erweiterung der Ortsbildschutzzone richten, führen die Beschwerdeführer nicht an. Die Beschwerde ist unbegründet, weil sich klar herausgestellt hat, dass die Erweiterung der Ortsbildschutzzone zweckmässig und wünschenswert ist. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 150.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 150.-- wird verrechnet.

## II.

Mit dem Erlass des neuen Bau- und Zonenreglementes ändert die Einwohnergemeinde ihren Zonenplan in der Weise, dass die Zonenbezeichnungen der Terminologie der neuen Baugesetzgebung angepasst werden. Gleichzeitig erfolgen verschiedene Mutationen zum rechtsgültigen Zonenplan. So wird der bis anhin rechtsgültige Gestaltungsplan "Bad Flüh" aus dem Jahre 1966 (RRB Nr. 1317 vom 8. März) aufgehoben und das Areal der viergeschossigen Wohnzone unterstellt. Das nördlich angrenzende Gebiet "Flüh-Kern" wird mit Ausnahme der bei der Ortskernplanung ausgeschiedenen Kernzone in die Gewerbezone eingezont. Bei der ursprünglichen Nutzungsplanung hatte der Regierungsrat dieses Gebiet mit der Auflage von der Genehmigung ausgenommen, es sei entsprechend dem Gebiet "Flüh-Bad" die Nutzung in Rahmen eines Gestaltungsplanes festzusetzen. In der Zwischenzeit haben sich aber die Voraussetzungen derart geändert, dass z.B. auch der erwähnte Gestaltungsplan "Flüh-Bad" aufgehoben und das Areal einer allgemeinen Wohnzone unterstellt wird. Für den Bereich Flüh-Kern ist entsprechend den vorhandenen und nutzungsbestimmenden Gewerbebetrieben die Einzonung in die Gewerbezone mit beschränkter Gebäude- und

Firsthöhe aus planerischen Ueberlegungen richtig.

Als weitere Mutation wird die bis anhin bereits verbindliche Aussichtszone neu abgegrenzt. Der Geltungsbereich wird gegenüber dem früheren Zonenplan durch flächige Darstellung verdeutlicht. Zudem erfolgen mit einer Umzonung des Baugebietes südöstlich des "Allemannenweges" in Flüh, von der Wohnzone W1 in die Wohnzone W2, sowie einer Umzonung an der Homelstrasse in Hofstetten in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Nutzungsänderungen, denen ebenfalls zugestimmt werden kann. Schliesslich entfällt mit dem neuen Zonenplan die Pflicht zum Erlass von Gestaltungsplänen in den Gebieten "Flüh-Bad/Kern" und "Hutmatt".

Die Prüfung des Bau- und Zonenreglementes gibt in materieller Hinsicht zu keinen Bemerkungen Anlass.

Materiell ist noch folgendes zu bemerken:

Nach Auskunft der Gemeindebehörde soll als nächste Planungsarbeit die Etappierung des Baugebietes im Sinne des neuen Baugesetzes und die Erstellung eines Erschliessungsprogrammes in Angriff genommen werden. Nach Abschluss dieser Arbeiten inkl. der laufenden Kernzonenplanung wird ein neuer Gesamtzonenplan erstellt, der sämtliche vorausgegangenen Änderungen seit dem Erlass der Nutzungsplanung enthalten soll. Die Erstellung dieses bereinigten Zonenplanes ist für die verwaltungsinterne Handhabung und aus Gründen der Zweckmässigkeit für die Gemeinde unentbehrlich und wird deshalb vom Amt für Raumplanung nach Abschluss der vorliegenden Planungsarbeiten verlangt. Für die Ausführung und Darstellung wird eine Absprache mit der genannten Amtsstelle empfohlen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Es wird

beschlossen:

1. Das Bau- und Zonenreglement und die Mutationen zum Zonenplan der Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh werden genehmigt.
2. Die Beschwerde der Herren Jos. und Ed. Schumacher, vertreten durch Herrn Jos. Schumacher, wird abgewiesen.
3. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 150.-- zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss wird verrechnet.
4. Die Gemeinde wird verhalten, nach Abschluss der Planungsarbeiten einen bereinigten Zonenplan zu erstellen.
5. Dem Amt für Raumplanung sind bis zum 31. Oktober 1980 noch 4 Exemplare des aufgelegenen Mutationsplanes zuzustellen. Die Pläne sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
6. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft soweit sie den vorliegenden Änderungen widersprechen. Namentlich der Gestaltungsplan "Bad Flüh" vom 6. März 1966 wird aufgehoben.

Kostenrechnung Jos. Schumacher, Flüh

Kostenvorschuss	Fr. 150.--	
Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 150.--	v. Kto. 18-600 auf Kto. 2010-230 umbuchen
	Fr. -.--	

Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh

Genehmigungsgebühr	Fr. 200.--	
Publikationskosten	Fr. 18.--	
	Fr. 218.--	Staatskanzlei Nr. 823
	=====	KK
		zahlbar innert 30 Tagen

Ausfertigungen Seite 7

Der Staatsschreiber

Dr. Max G. [Signature]

Bau-Departement (2) Ba/Bi

Hochbauamt (2)

Tiefbauamt (2)

Amt für Wasserwirtschaft (2)

Rechtsdienst Bau-Departement

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit Reglement

Kreisbauamt III, 4143 Dornach, mit 1 Zonenplan (folgt später)

Amtschreiberei Dornach, 4143 Dornach, mit 1 Zonenplan  
(folgt später)

Finanzverwaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung (2), mit 1 Zonenplan  
(folgt später)

Anmannamt der EG, 4114 Hofstetten-Flüh, Belastung im Konto Korrent

Baukommission der EG, 4114 Hofstetten-Flüh, mit 1 Zonenplan  
(folgt später) und 2 Reglementen

Schwörer Lincor + Partner AG, Fischmarkt 12, 4410 Liestal

Herrn Jos. Schumacher, alte Hofstetterstr. 21, 4112 Flüh (2)  
EINSCHREIBEN

Antsblatt Publikation:

Das Bau- und Zonenreglement sowie die Mutationen zum Zonenplan der Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh werden genehmigt.