



115/
43-48

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

9. Mai 1988

Nr. 1518

**HOFSTETTEN-FLÜH: Revision der Ortsplanung / Genehmigung
und Behandlung der Beschwerden**

Die **Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh** unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung bestehend aus

- Zonenplan 1 : 2'000, Ortsteil Hofstetten
- Zonenplan 1 : 2'000, Ortsteil Flüh
- Aenderung Zonenplan, Ortsteil Flüh über die Parzellen GB Nrn. 837, 838 und 792
- Strassen- und Klassifizierungsplan 1 : 2'000, Ortsteil Hofstetten
- Strassen- und Klassifizierungsplan 1 : 2'000, Ortsteil Flüh
- Zonenreglement

sowie die Ortskernplanung, bestehend aus

- Gestaltungsplan Ortskern 1 : 1'000
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Ortskern **zur Genehmigung** und
- Situationsplan 1 : 2'000 "Planungszone Hutmatt"
- Erschliessungsprogramm **zur Kenntnisnahme.**

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die folgenden öffentlichen Auflagen fanden statt:

a) **Unterlagen der Ortsplanungsrevision:**

Die öffentliche Auflage der Nutzungspläne und des Zonenreglementes erfolgte in der Zeit vom 3. Juni bis 2. Juli 1986. Innert nützlicher Frist wurden total 27 Einsprachen eingereicht. 2 Einsprecher haben ihre Einsprachen zurückgezogen und 2 waren zur Einsprache nicht legitimiert. Der Gemeinderat lehnte alle Einsprachen am 25. Februar 1986 ab und genehmigte gleichzeitig alle Unterlagen der Ortsplanungsrevision.

Die Auflage der Aenderung des Zonenplanes Ortsteil Flüh über die Parzellen GB Nrn. 837, 838 und 792 erfolgte vom 1. - 30. Oktober 1987. Einsprachen wurden keine eingereicht. Der Gemeinderat genehmigte die Umzonungen am 24. November 1987.

b) **Unterlagen der Ortskernplanung:**

Gestaltungsplan Ortskern und Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Ortskern wurden zweimal öffentlich aufgelegt. Die 1. Auflage fand in der Zeit vom 21. Mai bis 21. Juni 1984 statt (vom Gemeinderat am 27. März 1984 genehmigt). Innert nützlicher Frist wurden verschiedene Einsprachen eingereicht. Deren Behandlung durch den Gemeinderat führte zu einer 2. Auflage der Pläne, welche in der Zeit vom 21. April bis 20. Mai 1986 stattfand.

2. Gegen den Zonen- und Erschliessungsplan sowie den Gestaltungsplan über den Ortskern erhoben - vom Gemeinderat als Einsprecher abgewiesen und als Grundeigentümer legitimiert - rechtzeitig Beschwerde:

- Leo Gschwind, Mariasteinstr. 14, 4114 Hofstetten
- Karl Thomann, Hollenweg 29, 4114 Hofstetten
- Rudolf Freiermuth, In den Reben 16, 4114 Hofstetten
- Ralph Doppler, 8700 Küsnacht
- Erben J. Renz
- Markus Burkhardt, 7537 Münster/GR
- alle vertreten durch Fürsprech Marc Bloch, 4143 Dornach

3. Der Rechtsdienst des die Beschwerden instruierenden Bau-Departementes führte am 10. November 1986 mit der Vorinstanz und den Beschwerdeführern Augenscheine mit Parteiverhandlungen durch.

4. Für die Frage der Kognitionsbefugnis des Regierungsrates bei der Genehmigung des Zonenplanes und der Behandlung der Beschwerden gilt es folgendes voranzustellen:

Der Regierungsrat überprüft die Nutzungspläne der Gemeinden bei der Genehmigung wohl auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit (und auf die Uebereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen). Er hat sich aber - so erfordern es Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 18 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes (BauG) - dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. So hat er nicht der Gemeinde eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung steht im Einklang mit der Praxis des Bundesgerichtes (vgl. BGE 106 I b 77 ff).

II. Beschwerden im einzelnen

Beschwerde Gschwind:

Im Rahmen der Parteiverhandlung konnte eine Einigung mit der Gemeinde und dem Beschwerdeführer erreicht werden. Der Kompromissvorschlag sieht für die Parzelle GB Nr. 3163 neu eine Bauernhofzone vor. Zudem wird der Vorplatzbereich nördlich der Kapelle als Hofstattfläche festgelegt und die maximale Ausdehnung mittels Baulinie abgegrenzt. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass der Landwirtschaftsbetrieb

auch künftig und auch in neuzeitlicher Art und Weise weitergeführt werden kann. Allerdings werden - und daran ändert auch die Ortsplanung nichts - durch die Grösse und Lage der Parzelle in jedem Fall Einschränkungen in baulicher Hinsicht vorhanden sein.

Mit Schreiben vom 3. Februar 1987 hat Herr L. Gschwind-Herter seine Beschwerde zurückgezogen. Sie ist deshalb von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Der Kostenvorschuss von Fr. 400.-- ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

Beschwerde Thomann:

Die Beschwerde richtet sich gegen § 19 der Zonenvorschriften, wonach in der Wohnzone W2a talseits eine Höchstgebäudehöhe von 5 m statthaft ist. Der Beschwerdeführer führt jedoch in seiner nachträglichen Beschwerdebegründung aus, er sei auf Empfehlung eines Sachverständigen nicht bereit, sich für die Durchsetzung seiner Beschwerde herzugeben, und beantragt, über diese nach Gutdünken zu befinden. Bei der Aussichtslosigkeit der Beschwerde wird diese im Interesse des Beschwerdeführers als Rückzug ausgelegt und die Beschwerde kostenlos von der Geschäftskontrolle abgeschrieben; eine Rückerstattung entfällt, da kein Kostenvorschuss geleistet wurde.

Beschwerde Freiermuth:

Im Wohngebiet am Hang nördlich des Ortsteils Hofstetten folgen sich bergwärts die Erschliessungsstrassen Bühneweg, Rauracherweg, Auf den Felsen, Im Wygärtli und In den Reben, die vorab im Westen durch den Chöpfliweg und im Osten durch den Baselweg an die Flühstrasse im Zentrum angeschlossen werden. Die genannten Erschliessungsstrassen werden im Westen, in der Mitte und im Osten durch jeweils 2 m breite gemeindeeigene Fusswege verbunden ausser zwischen den Strassen In den Reben und Im Wygärtli südlich der Stichstrasse Ob den Reben. Anwohner der Strassen Ob den Reben und In den Reben gelangten im Januar 1985 mit einer Eingabe an die Gemeinde mit dem Ersuchen, auch in diesem Raume eine

Fusswegverbindung planlich sicherzustellen, nicht zuletzt offensichtlich deshalb, weil ein Eigentümer einer bisher als "Abkürzung" benützten unüberbauten Parzelle diese eingezäunt hatte. Der angefochtene Zonenplan sieht nun zwischen den Strassen In den Reben und Im Wygärtli auf der Grenze der Grundstücke GB 3431 und 3352 einerseits (überbaut) und 2318 und 3353 andererseits (unüberbaut) einen Fussweg vor. Der Beschwerdeführer - Eigentümer der überbauten Parzelle GB 3431 - bezweifelt das öffentliche Interesse, da die Schuljugend im Einzugsgebiet ohnehin über kurz oder lang motorisiert sein werde, und beantragt, das Trasse - nicht zuletzt aus Kostengründen - entweder nach Westen zwischen die Grundstücke GB 3317/3313 und 3351/2326 oder nach Osten an die Ostgrenze von GB 2318 und 3353 zu verlegen. Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde und Genehmigen der geplanten Linienführung; sie stellt richtig, dass die Breite des Fussweges nicht - wie der Beschwerdeführer angibt - 1,60 m betragen soll, sondern 1,20, wie dem Strassen- und Klassifizierungsplan zu entnehmen ist.

Die Genehmigungsbehörde weist lediglich rechtswidrige oder offensichtlich unzweckmässige Nutzungspläne an die Gemeinden zurück (BauG § 18 Absatz 2), schreibt diesen aber nicht eine von mehreren möglichen Lösungen vor, da sie damit das eigene Ermessen an die Stelle desjenigen der Gemeinde setzen würde. Hier wird Rechtswidrigkeit zu Recht nicht geltend gemacht; offensichtliche Unzweckmässigkeit ist nirgends ersichtlich; die gewählte Linienführung ist planlich durchaus zutreffend in den grösseren Zusammenhang eingefügt worden; die vom Beschwerdeführer bevorzugten Varianten - von denen jene im Westen wohl kaum kostengünstiger sein dürfte - bezwecken ausschliesslich, den geplanten Weg von seinem Grundstück wegzuverlegen; der Eingriff mit einer Beanspruchung von 60 cm ist geringfügig; schliesslich ist anzumerken, dass die Fusswege nicht nur als Schulwege gedacht sind, sondern innerhalb des vorwiegend autogerecht angelegten Erschliessungsnetzes als die Gehdistanzen klarerweise vermindernde Verbindungen für die gesamte Bevölkerung zur Verfügung stehen sollen. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist kostenfällig abzuweisen; die Kosten für Verfahren und Entscheid sind auf Fr. 400.-- festzusetzen.

Beschwerde Doppler, Erben Renz, Burkhardt:

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der folgenden Grundstücke:

- | | |
|--------------|------------------|
| - Doppler | GB 731 |
| - Erben Renz | GB 3476 |
| - Burkhardt | GB 3241 und 3242 |

Diese Grundstücke liegen im Dorfteil Flüh westlich des Stainrains, die Parzellen Doppler und Renz unmittelbar südlich der Bauernhofzone; die eine Parzelle Burkhardt - GB 3241 - befindet sich zum grössten Teil westlich der Strassengabel des unteren Landskronweges, reicht aber mit einer schmalen Zunge hinunter bis an den Stainrain; die andere Parzelle - GB 3242 - stösst als "Insel" im Grundstück GB 743 an den oberen Landskronweg.

Diese Grundstücke lagen bisher in der Wohnzone W2a (Zonenplan genehmigt mit RRB 2447 vom 9. Mai 1969 und 5083 vom 9. Oktober 1970). Der vorliegende Zonenplan teilt drei davon - nämlich GB 731, 3476 und 3241 - dem Reservegebiet nach BauG § 27 zu, in dem die voraussichtliche Erschliessung nach Absatz 3 wie bisher summarisch festgelegt wird. Dagegen verbleibt die "Inselparzelle" GB 3242 in der Zone W2a.

Die Beschwerdeführer rügen die Auszonung und beantragen

- es sei von der geplanten Zonenplanrevision abzusehen und das Gebiet Steinrain-West in der Bauzone zu belassen, und es seien namentlich die Grundstückparzellen GB 731, 3476, 3241, 3242, 3443, 716 und 732 in der Bauzone beziehungsweise in der Zone W2a zu belassen;

- es seien die vorgeschlagenen neuen Zonenvorschriften, lautend: "Vor der Durchführung einer Landumlegung und vor Erteilung einer Baubewilligung im Gebiete nordwestlich am Steinrain ist die Stabilität des Hanges durch ein geotechnisches Gutachten nachzuweisen. Jegliche Hangsicherungsmaßnahmen sind durch die verursachenden Grundeigentümer zu bezahlen. Diese Vorschrift

gilt auch für eventuell notwendige Sicherungsmassnahmen bei der Erstellung der Erschliessungsanlagen", nicht in Kraft zu setzen;

- es sei der Richtplan des Kantons Solothurn vom 30. November 1982 abzuändern, soweit er für das Gebiet Steinrain-West in Flüh eine Planungszone vorsieht, und es sei das fragliche Gebiet auch darin in der Bauzone zu belassen.

Die Gemeinde beantragt Abweisen der Beschwerde und Genehmigen des angefochtenen Zonenplanes. Mit den Parteien ist an Ort und Stelle verhandelt worden.

Die Beschwerdeführer stellen Anträge inbezug auf verschiedene, ihnen nicht gehörende Grundstücke. Die vom Gemeinderat abgewiesenen Einsprecher

- Elektra Birseck mit GB 3443
- Hans Gander mit GB 716
- Karl Mangold mit GB 732

haben keine Nutzungsplanbeschwerde erhoben und sind damit nicht mehr am Verfahren beteiligt. Soweit sich die Beschwerdeführer auf diese Grundstücke beziehen, ist auf ihre Beschwerde nicht einzutreten, da sie nicht legitimiert sind.

Wie bereits festgestellt, wurde die "Inselparzelle" GB 3242 des Beschwerdeführers Burkhardt nicht dem Reservegebiet zugeteilt, sondern in der Zone W2a belassen; die Beschwerde ist daher in diesem Punkt ohne Gegenstand.

Somit ist zu prüfen, ob die Grundstücke GB 731 (Doppler), 3476 (Renz) und 3241 (Burkhardt) im Nutzungsplanverfahren zu Recht ausgezont worden sind. Dabei hat der Regierungsrat nach BauG § 18 Absatz 2 den vorliegenden Zonenplan auf seine Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf seine Uebereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen zu überprüfen; sollte der Plan rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sein oder übergeordneten Plänen widersprechen, so wäre er an die Gemeinde zurückzuweisen.

Die Beschwerdeführer machen geltend, obwohl für Auszonungen eine allgemeine gesetzliche Grundlage nicht abgesprochen werden könne, fehle es hier an einer klaren und eindeutigen gesetzlichen Grundlage dafür; dem kantonalen Richtplan von 1982 komme jedenfalls diese Bedeutung nicht zu. Die Beschwerdeführer verkennen indessen, dass die gesetzliche Grundlage für Auszonungen auf RPG Artikel 3 Absatz 3 und 15 und die Bestimmungen des kant. Baugesetzes direkt beruht, die gebieten, Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen; dieser gesetzliche Auftrag besteht sogar auch ohne kantonales Ausführungsrecht (Kommentar EJPD N 4 zu RPG 35). Dabei stellt die Frage, welche Grösse eine Bauzone konkret aufweisen darf, eine Rechtsfrage dar (RPG Artikel 15 und BauG § 26); die Frage dagegen, wo die Gemeinde ihre Baugebiete ausscheidet, ist - unter Beachten kantonalen und eidgenössischer Planungsgrundsätze (BauG § 26 und RPG Artikel 1 und 3) - eine Frage der Zweckmässigkeit der Planung (RPG Artikel 2 Absatz 3 und BauG § 18 Absatz 2). Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat indessen eine gewisse Zurückhaltung; er schreibt - mit Blick auf das Ganze - der Gemeinde nicht eine von zwei oder mehreren zweckmässigen Lösungen vor (womit er ja das eigene Ermessen an die Stelle jenes der Gemeinde setzen würde); diese Beschränkung steht im Einklang mit der Praxis des Bundesgerichtes (so BGE 106 Ib 77 ff). Diese Grundsätze bedeuten somit, dass die vorliegende Zonenabgrenzung nur dann nicht genehmigt werden könnte, wenn sie als qualifiziert unzweckmässig beurteilt werden müsste.

Die Kriterien für die Zuweisung zum Baugebiet ergeben sich aus RPG Artikel 15 und BauG § 26. Die Beschwerdeführer bringen vor, das fragliche Gebiet eigne sich für die Ueberbauung, sei weitgehend überbaut und werde voraussichtlich innert den kommenden 15 Jahren auch benötigt und erschlossen. Zweifellos lässt sich auch das Gebiet im umstrittenen Raum - selbst bei seiner unbestrittenen Steilheit - mit den heutigen Mitteln bautechnisch überbauen. Diese Selbstverständlichkeit kann indessen nicht massgebend sein.

Beim Erfüllen des gesetzlichen Hauptauftrages, die übergrossen Bauzonen auf das gesetzliche Mass zurückzuführen (Kommentar EJPD N 4 zu RPG 35), hat eine Gemeinde wie hier mit zwei Dorfteilen vom Ganzen - und nicht, wie die Beschwerdeführer beantragen - vom einzelnen Dorfteil auszugehen, da es sonst zu Ergebnissen käme, die andere Gemeinden ohne diese Möglichkeit benachteiligen müsste; ausserdem fällt die von den Beschwerdeführern ins Feld geführte, nur marginal grössere Pendlerdistanz Hofstettens zum Raume Basel planlich nicht ins Gewicht. Gegenüber der beachtlichen Reserve an umgelegten und weitgehend erschlossenem Bauland vorab in Hofstetten stellt sich das hier im Streite liegende Gebiet in Flüh klarerweise als auszonungswürdiger dar: Zunächst liegt es peripher in ausgesprochener Randlage und ist - abgesehen von einigen wenigen Schöpfen - völlig unüberbaut. Dann weist es ausser Flurwegen keinerlei strassenmässige Erschliessung auf, die vom Beschwerdeführer Burkhardt ins Feld geführte schmale, zum Steinrain hinunter führende Zunge von GB 3241 fällt als Erschliessung ausser Betracht, da dies - abgesehen von der Steilheit - den Nutzungsplänen nicht entspricht (BauG § 99); Kanalisation und Wasser fehlen; schliesslich wäre eine Baulandumlegung unumgänglich, da mehrere Parzellen mit Breiten bis unter 5 m sonst unüberbaubar wären. Zusammenfassend ist daher festzustellen, dass die Gemeinde weder rechtswidrig noch planlich offensichtlich unzweckmässig handelte (BauG § 18 Absatz 2), als sie dieses zusammenhängende, jeglicher Baureife ermangelnde Gebiet in das Reservegebiet zurückstufte.

Zu diesem Ergebnis kommt man nach sachlicher und objektiver Prüfung unabhängig von der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Tatsache, dass der kantonale Richtplan von 1982 eine über das fragliche Gebiet gelegte Planungszone enthält. Allerdings ist mit den Beschwerdeführern davon auszugehen, dass das dort anvisierte Ergebnis dieser lediglich behördenverbindlichen Massnahme (BauG § 66 Absatz 3) in einem späteren Nutzungsplanverfahren materiell voll überprüfbar sein muss. Entsprechend aber dem Ergebnis dieser materiellen Ueberprüfung ist dann der Richtplan anzupassen, hier also durch Eintragen eines Reservegebietes nach BauG § 27.

Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, die gerügte Zonenplanänderung verstosse gegen das Gebot der Rechtssicherheit; Nutzungspläne hätten im Interesse der Grundeigentümer eine gewisse Konstanz aufzuweisen, während hier nach kurzer Geltungsdauer ein erst seit dem 25. Juni 1980 rechtskräftiger Plan bereits wieder abgeändert werde.

Die Genehmigung des bisherigen Zonenplanes wurde indessen mit Regierungsratsbeschluss 2447 vom 9. Mai 1969 beziehungsweise 5083 vom 9. Oktober 1970 ausgesprochen; mit dem letzteren Beschluss wurde in Wiedererwägung des ersteren die Bauzonengrenze am Landskronhang noch etwas bergwärts verschoben; unterm 25. Juni 1980 dagegen erging kein Regierungsratsbeschluss in Sachen Gesamtzonenplan. Im übrigen findet das Gebot der Rechtssicherheit seine Schranke im Gebot der Anpassung an geänderte Verhältnisse; bereits BauG § 10 Absatz 2 verpflichtet die Einwohnergemeinde, ihre Ortsplanungen in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern; nach Artikel 35 des RPG von 1979 haben sie überdies bestehende Zonenpläne unverzüglich zu überprüfen (Kommentar EJPD N 4 zu RPG 35); folglich liegt hier kein Verstoss gegen das Gebot der Rechtssicherheit vor.

Die Beschwerdeführer werfen der Gemeinde endlich Verweigerung des rechtlichen Gehörs vor. Sie stützen ihren Vorwurf auf RPG Artikel 4 und machen geltend, die Gemeinde habe nur über das gemeindeinterne Informationsorgan ihrer "Gemeindenachrichten" unterrichtet, das ihnen als Auswärtige jedoch nicht zugestellt worden sei. Die angeführte Bestimmung schreibt für das Vorgehen vor dem eigentlichen Nutzungsplanverfahren indessen keine bestimmte Form der Publikation vor. Nachdem für die Nutzungsaufgabe im Unterschied zum Beitragsverfahren keine schriftliche Mitteilung über die Planaufgabe an Auswärtige vorgesehen ist (vergleiche BauG § 15 mit ER § 15), so gilt dies um so mehr für das informellere Stadium vor dem Nutzungsplanverfahren. Das Gesetz mutet damit den Auswärtigen zu, das Nötige den lokalen oder regionalen Medien selbst zu entnehmen oder durch Vertrauensleute entnehmen zu lassen. Die Beschwerdeführer wollen damit den damaligen Gemeindeschreiber betraut haben. Wenn dies nach ihrer Darstellung nicht zum gewünschten Erfolg geführt hat, so kann dies

nicht der Gemeinde angelastet werden, da der Gemeindeschreiber in dieser Hinsicht nicht in behördlicher Funktion handelte; die Beschwerdeführer können diesbezüglich nicht besser gestellt werden, als wenn sie beispielsweise einen Anwalt erfolglos damit betraut hätten. Im übrigen waren die Wünsche der Beschwerdeführer seit der von der Gemeinde durchgeführten Begehung mit den Landeigentümern des fraglichen Gebietes vom 12. März 1979 klar bekannt; sie sprachen sich damals dafür aus, dass dieses Gebiet innert der nächsten eins bis drei Jahre umgelegt und erschlossen werde.

Der Zonen-, Strassen- und Klassifizierungsplan enthält den folgenden Text:

"Vor der Durchführung einer Landumlegung und vor Erteilung einer Baubewilligung im Gebiet nordwestlich dem Steinrain, ist die Stabilität des Hanges durch ein geotechnisches Gutachten nachzuweisen. Jegliche Hangsicherungsmassnahmen sind durch die verursachenden Grundeigentümer zu bezahlen. Diese Vorschrift gilt auch für eventuell notwendige Sicherungsmassnahmen bei der Erstellung der Erschliessungsanlage."

Die Beschwerdeführer beantragen diesen Text, den sie als Zonenbestimmung betrachten, von der Genehmigung auszunehmen. Näher besehen handelt es sich hier indessen nicht um eine nutzungsumschreibende oder eigentumsbeschränkende Zonenvorschrift, sondern um einen nicht anfechtbaren, an sich rein deklaratorischen Hinweis auf die allgemein bekannte Hangrutschgefahr im Gebiet des Landskronhanges. In dieser Hinsicht ist der Hinweis zu begrüssen. Hingegen ist er klarer zu fassen und soll lauten:

"Hinweis:

Im Gebiet nordwestlich des Steinraines besteht Hangrutschgefahr. Vorbehalten bleibt bei Baugesuchen ein geotechnisches Gutachten nach KBR § 5 Absatz 2."

Darüberhinaus ist der angefochtene Hinweis überflüssig. Dass die Kosten allfälliger hangssichernder Massnahmen ihres Bauvorhabens zulasten der Bauherrschaft gehen, versteht sich von selbst, die

Verteilung allfälliger Mehrkosten bei Erschliessungsanlagen entscheidet sich nach den einschlägigen Bestimmungen des Beitragsrechtes (so unter anderem KBR §§ 13, 14 und bei Vorzeitigkeit 23); mit einer allfälligen Einzonung übernimmt das planende Gemeinwesen keine Haftung für die Stabilität des Baugrundes.

Folglich ist die Beschwerde im Sinne der Erwägungen teilweise gutzuheissen, im übrigen aber abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und sie nicht gegenstandslos wird. Die Beschwerdeführer haben eine leicht reduzierte Entscheidgebühr von Fr. 500.-- zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss zu verrechnen ist; Fr. 100.-- sind zurückzuerstatten.

III.

Bei der Zweckmässigkeitsprüfung der Ortsplanung sind die Nutzungspläne und Reglemente auf die Einhaltung der Raumplanungsgrundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des kantonalen Richtplanes über die Besiedlung und Landschaft aus dem Jahre 1982 zu überprüfen. Planinhalte, die gesetzeswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, können nicht genehmigt werden (Art. 1 und 3 RPG, §§ 18 ff BauG).

1. Allgemeine Würdigung der Ortsplanung:

Der bisherige Zonen- und Erschliessungsplan über die beiden Ortsteile Hofstetten und Flüh entstand Ende der 60-iger Jahre und ist seit 1969 in Rechtskraft. Seither hat er verschiedene Aenderungen erfahren, eine massgebliche erst im Jahre 1980 mit dem Erlass der Uebergangsvorschriften für die Kernzone. Damals hat die Gemeinde nämlich beschlossen, über die Kernzone eine detaillierte Planung durchzuführen. Durch den vorzeitigen Erlass von Uebergangsbestimmungen, genehmigt mit RRB Nr. 3391 vom 25.6.1980, konnten Bauten verhindert werden, welche das äussere und innere Aussehen des als von nationaler Bedeutung eingestuftes Ortsbildes von Hofstetten und Flüh beeinträchtigen. In Anpassung an das auf den 1. Juli 1979 in Kraft getretene Baugesetz hat die Gemeinde Hofstetten-Flüh als eine der ersten im Kanton

die Zonennutzung und Zonenbezeichnung sowie das Baureglement thematisch der Sprache und den Begriffen der Baugesetzgebung (BauG) angepasst.

Gleichzeitig hatte die Gemeinde ihren Ortsplaner mit der Ueberprüfung der Gesamtplanung beauftragt. Die Revision umfasste zu Beginn die Abgrenzung des Bau- und Siedlungsgebietes, die Etaprierung der Bauzone und deren Erschliessung. Im Laufe der Planungsarbeiten gesellten sich aber weitere Planungsthemen dazu. So wurden die Zonenvorschriften nochmals überarbeitet und die existenzfähigen Landwirtschaftsbetriebe innerhalb des Siedlungsgebietes einer Bauernhofzone zugeteilt. Diese sollen dadurch vor den möglichen Nachteilen einer Bauzone verschont bleiben. Daneben fand die Gemeinde auch für die geschützten und schützenswerten Bauten bei der Mühle in Flüh durch das Ausscheiden einer speziellen Wohnzone und einer Hofstattzone eine Lösung.

1.1 Gestaltungsplan über den Ortskern mit Sonderbauvorschriften

Die ersten Entwürfe für einen Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gehen auf die Jahre 1979/1980 zurück. Nach den ersten Ideen war vorgesehen, den strassenseitigen Raum durch eine Vorplatzzone in der ursprünglichen Gestaltung und Nutzung zu erhalten und soweit als möglich die für das Strassenbild nachteiligen Veränderungen der jüngeren Zeit rückgängig zu machen. Neben einer Hofstattzone sollte eine zusätzliche Freihaltezone den von der Strasse abgewandten Uebergang von den Bauten der Kernzone zu der übrigen Bauzone schützen. Diese Planungsabsicht zielte auf die Erhaltung der typischen und das äussere Ortsbild prägenden Baumgärten ab. Im Laufe der Planung steckte die Gemeinde die weit reichenden Ziele aus verschiedenen Gründen zurück. Einerseits scheiterten sie am Widerstand der Grundeigentümer. Aber auch wegen der Gefahr drohender Entschädigungsforderungen musste auf allzuweit gehende Baueinschränkungen verzichtet werden.

Bei der ersten Auflage des Gestaltungsplanes über den Ortskern mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften gingen viele Ein-

sprachen ein. Deren Behandlung bewog den Gemeinderat, im Jahre 1986 eine zweite Auflage durchzuführen. Diese Auflage umfasste nur die Änderungen gegenüber dem Plan 1984. Sie haben aber die Griffigkeit des Planungswerkes reduziert. Aus der Sicht des Denkmalschutzes besonders bedauerlich ist die Reduktion der Ortsbildschutzzone und Hofstattfläche zugunsten der übrigen Bauzone. Dies wird unweigerlich dazu führen, dass das äussere Ortsbild durch vorgelagerte Neubauten zu seinem Nachteil verändert wird. Die nicht nur aus ortsbildschützerischer Sicht wertvollen Obstgärten werden mit den zugestandenen Ueberbaumungsmöglichkeiten weiter dezimiert.

Gesamthaft ist jedoch die Planung über den Ortskern von vorbildlicher Art und Weise und darf als gut und zweckmässig bewertet werden.

Die Schlussbestimmungen der Sonderbauvorschriften enthalten die Aufforderung an die Baukommission, Baugesuche, welche die geschützten Bauten betreffen, der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen. Für das Ortsbild sind natürlich nicht nur die geschützten Objekte von Bedeutung. Es wird deshalb der Gemeinde empfohlen, ähnlich dem bisherigen Vorgehen, sämtliche Baugesuche innerhalb der Ortsbildschutzzone der Denkmalpflege zur Stellungnahme einzureichen.

Im Bereich der Kapelle, zwischen der Mariastein- und der Flühstrasse, befindet sich eine archäologische Fundstelle. Soweit der Perimeter des Zonenplanes reicht, wurde sie bereits im Zonenplan dargestellt. Im Bereich des Gestaltungsplanes über den Ortskern ist sie noch nachzutragen. Rechtlich stützt sich die (deklaratorische) Ausscheidung dieser Fundstelle direkt auf die Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler (Altertümer-Verordnung) vom 18. April 1962 und kann deshalb ohne spezielles Auflageverfahren nachträglich ergänzt werden.

1.2. Zonen-, Strassen- und Klassifizierungsplan

Die Grösse der bisherigen Bauzone überstieg das gesetzlich zulässige Mass deutlich. Deshalb waren Auszonungen unumgänglich.

Im Ortsteil Flüh fand in den vergangenen Jahren eine rege Bautätigkeit und Erschliessung statt. Hier standen deshalb mit Ausnahme des Gebietes "Steinrain West" keine grösseren Flächen für mögliche Rückzonungen zur Verfügung. Im Dorfteil Hofstetten konzentrierte sich die Erschliessungs- und Bautätigkeit vorab auf das Gebiet nördlich des Dorfes. Insbesondere nördlich der Ettinger- und Flühstrasse ist die Nutzung und Erschliessung wegen der fortgeschrittenen Ueberbauung und den durchgeführten Baulandumlegungen weitgehend vorgegeben. Dagegen blieb bisher die Bauzone südlich des Dorfes weitgehend ungenutzt. Dort finden sich noch intakte Obstgärten und nicht durch Baulandumlegung zusammengelegtes Kulturland. Diese Gebiete wurden denn auch, soweit sie noch unerschlossen oder weitgehend unüberbaut sind, dem Reservegebiet zugewiesen. Mit einer Ausnahme westlich des Langenhutweges, auf welches im nachfolgenden noch näher einzugehen ist, sind die Rückzonungen recht- und zweckmässig. Unter dem Eindruck des fortschreitenden Verlustes an Kulturland, der Forderung nach der Erhaltung von Landwirtschaftsland und der Bewahrung der Ortsbilder und von Hofstattgärten stellt sich gar die Frage, ob die zurückgezonten Gebiete nicht zweckmässigerweise der Juraschutzzone hätten zugeordnet werden müssen. Im Falle einer späteren Einzonung wird jedenfalls eine nochmalige Interessensabwägung unumgänglich werden.

Im Ortsteil Hofstetten liegt inselartig zwischen der Mariasteinstrasse und der Pfarrgasse ein grösseres ca. 4.5 ha grosses Baugebiet, welches unüberbaut und unerschlossen ist und vor einer Ueberbauung durch eine Baulandumlegung baureif gemacht werden muss (Gebiet "Hutmatt"). Von der Lage und Erschliessung her eignet es sich jedoch als Baugebiet. Da aber die Detailplanung über die Erschliessung noch aussteht und auch die Baulandumlegung noch nicht in Angriff genommen wurde, hat die Gemeinde das Planungsgebiet mit einer Planungszone gemäss § 23 BauG belegt. Die Auflage fand vom 3. Juni bis 2. Juli 1985 statt. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung wurde lediglich die Zuweisung in die II. Etappe und die Zonennutzung festgelegt. Gemäss § 23 Abs. 3 können Planungszone für 3 Jahre verfügt werden. Da sie mit der Publikation der Auflage wirksam werden, wird die Geltungsdauer am kommenden 3. Juni 1988 auslaufen. Sofern die Gemeinde

die Dauer um 2 Jahre verlängern will, erfordert dies eine Genehmigung durch den Regierungsrat. Die Verlängerung ist vorgängig während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

Während des Plangenehmigungsverfahrens beim Regierungsrat hat die Gemeinde im Teil Flüh noch eine nachträgliche Umzonung vorgenommen. Diese betrifft die Umzonung einer bisherigen Bauernhofzone in die reine Wohnzone W2a und eine Aenderung der Zonenabgrenzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, verbunden mit einer Ergänzung der Zonenvorschriften.

2. Bauzone westlich Langenhutweg in Hofstetten

Südlich der Bebauung entlang der Mariasteinstrasse und westlich des Langhutweges wurde ein Stück Baugebiet in der Bauzone I. Etappe belassen. Die weiter südlich angrenzende bisherige Bauzone hingegen wurde dem Reservegebiet zugeschlagen. Aus der Sicht der Planung wird die verbliebene Bauzone als problematisch bewertet. Das kant. Amt für Raumplanung ist der Auffassung, dass durch die rückwärtige, entlang der Grenze zum Reservegebiet verlaufende Erschliessungsstrasse die spätere Umzonung präjudiziert wird. Zudem sei eine Baulandumlegung erforderlich, die aber wegen der Lage der vorgesehenen Erschliessung ein grösseres Gebiet umfassen müsse. Auch weise der Zonenplan ausserordentlich viel Bauland aus, so dass objektiv kein Bedarf an zusätzlichem Bauland bestehe; zumal dieses völlig unerschlossen sei und wegen seiner Nähe zu dem als von nationaler Bedeutung eingestuftem Ortsbild nicht überbaut oder doch zumindest möglichst lange landwirtschaftlich genutzt werden sollte.

Die Gemeinde selber hat wegen den Besitzverhältnissen und dem Widerstand der Grundeigentümer auf die Rückzonung verzichtet. Sie macht geltend, die Bauzone ermögliche es auch Einheimischen, bauen zu können. Zudem bestreitet sie die Auffassung des Planungsamtes, objektiv bestehe kein Bedarf für eine Bauzone in angelegter Grösse.

Gestützt auf §§ 19 und 20 BauG wurde auch die Stellungnahme des Ausschusses Raumplanung und Gewässerschutz der kantonalen Raum-

planungskommission eingeholt. Dieser nahm am 11. September 1986 im Beisein der Vertreter der Einwohnergemeinde und des Planungsamtes einen Augenschein vor. Er teilt die Auffassung des kant. Amtes für Raumplanung, das Gebiet müsse wegen seiner Lage und Nutzung möglichst lange (oder besser dauernd) der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.

Nach dieser Empfehlung gilt es, vor einer definitiven Entscheidung die Vernehmlassung bei den Grundeigentümern einzuholen. Da jedoch die Besitzesverhältnisse kompliziert sind, ist eine persönliche Anschrift der einzelnen Landbesitzer kaum praktikabel. Die Gemeinde wird deshalb aufgefordert, innerhalb Jahresfrist eine öffentliche Auflage über die vorgesehene Nichtgenehmigung der Bauzone und Zuweisung ins Reservegebiet durchzuführen. Die eingegangenen Stellungnahmen sind gesammelt dem Bau-Departement zusammen mit der Vernehmlassung der Einwohnergemeinde zuzustellen. Alsdann wird definitiv über die Frage der Zonennutzung in diesem umstrittenen Gebiet zu befinden sein. Bis zu diesem Zeitpunkt wird der Zonenplan ohne das genannte Gebiet genehmigt und der Entscheid über die Zonenfrage ausgesetzt.

3. Reservegebiet "Landskronrain/Steinrain West" in Flüh und Petition Prof. Dr. A. Wiemken und Mitunterzeichner

3.1. Planerische Beurteilung von Amtes wegen

Im Jahr 1969 hat der Regierungsrat den von der Gemeinde zur Genehmigung beantragten Zonenplan Flüh nur teilweise gutgeheissen. Unter anderem hat er das Gebiet Landskron aus landschaftsschützerischen Gründen nicht genehmigt. In seinem Entscheid vom 9. Mai 1969 begründete er die Nichtgenehmigung wie folgt:

"Aufgrund der Stellungnahme des Ausschusses der Natur- und Heimatschutzkommission ist folgendes festzuhalten: Der allgemeine Bebauungsplan (heute Zonenplan genannt) scheidet am Hang gegen die Landskron und den St. Annarain eine eingeschossige Wohnzone, II. Etappe, aus. Es käme einer nicht mehr gutzumachenden Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gleich, wenn so weit hangaufwärts Häuser errichtet würden. Schon die einzigartige Lage der

Landskron bedingt, dass die Umgebung und damit dieses Bauwerk selbst nicht durch Bauten in ihrem ästhetischen Gleichgewicht gestört und der Schutz der Landschaft an dieser Stelle illusorisch gemacht werden. Als oberste Begrenzung sollte daher der untere Landskronweg-Steinrainweg vorgesehen werden."

Auf ein Wiedererwägungsgesuch der Gemeinde Hofstetten-Flüh und der Grundeigentümer hin wurden die von der Genehmigung zurückgewiesenen Gebiete nochmals beurteilt. Nach erneuten Verhandlungen und einer Begehung im Gelände konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Diese sieht eine Bauzone bis zum oberen Landskronweg vor (RRB Nr. 5083 vom 9.10.1970).

In Zusammenhang mit dem Erlass des Generellen Kanalisationsprojektes (GKP) Ende der 70-iger Jahre stellten Grundeigentümer die Zweckmässigkeit der Bauzone im Gebiet Steinrain-West wegen der Rutschgefahr und der Zerstörung von Grundwasservorkommen durch eine Ueberbauung in Frage. Anlässlich der Beschwerdebehandlung und Planprüfung beurteilten das kant. Amt für Raumplanung und das Amt für Wasserwirtschaft die Bauzone aus planerischen und geologischen Gründen ebenfalls als problematisch. Ein Teil des Gebietes ist nämlich sehr steil und weist alte Rutschungen auf. Eine Ueberbauung wäre zwar an sich möglich, jedoch nur mit sehr aufwendigen Sicherungen. Zudem dürfen die Belastungen bestimmte Werte nicht übersteigen. Die Gemeinde selber hatte bei der Projektierung und im Einspracheverfahren Abklärungen in Richtung Auszonung durchgeführt. Weil sich die Mehrheit der Grundeigentümer für die Belassung in der Bauzone aussprach, verzichtete die Gemeinde auf die Auszonung und ergänzte die Zonenvorschriften lediglich mit dem Hinweis, dass "vor der Durchführung einer Baulandumlegung und vor Erteilung einer Baubewilligung im Gebiet nordwestlich dem Steinrain die Stabilität des Hanges durch ein geotechnisches Gutachten nachzuweisen sei." (Siehe auch Erwägungen zu den Beschwerden Doppler, Erben Renz, Burkhardt.)

Aufgrund der darauffolgenden Beurteilung durch das Bau-Departement erklärte sich der Gemeinderat allerdings bereit, die Frage der Auszonung nochmals im Rahmen der in Aussicht genommenen Ortsplanungsrevision zu prüfen. In der Folge wurde das GKP Flüh

genehmigt (RRB. Nr. 1336 vom 4. Mai 1982) und der Entscheid über den Teil Steinrain-West sistiert.

Mit dem neuen Zonenplan beantragt nun die Gemeinde Hofstetten-Flüh, dieses umstrittene Gebiet als Reservegebiet zu genehmigen. Gegen diese Umzonung liegt eine Beschwerde mit dem Begehren auf Belassung in der Bauzone vor (vgl. vorne Ziffer II). Dagegen liegen keine Einsprachen oder Beschwerden vor, die eine gänzliche Auszonung verlangen.

Bei der Zweckmässigkeitsprüfung der Planung durch den Regierungsrat steht diesem im Sinne von Ziffer I 4. hievor eine volle Ueberprüfungsbefugnis zu (§§ 18 ff BauG). Das kant. Amt für Raumplanung bewertet dieses Gebiet nach wie vor als sehr heikel. Nach seiner Beurteilung sprechen - neben den geologischen Verhältnissen - die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes gegen dieses Siedlungsgebiet. Aufgrund der heutigen Erkenntnisse und Beurteilung wäre eine vollständige Auszonung planerisch begründet. Die unmittelbare Nähe zu der von weitem einsichtbaren Burgruine Landskron, die mit Büschen und Einzelbäumen und teils noch mit Reben bestockten Flächen sowie die geologisch sehr heikle Hangsituation stehen nach Auffassung des kant. Amtes für Raumplanung in Widerspruch zum vorgesehenen Reservegebiet.

Die Gemeinde begründet das Reservegebiet vorwiegend damit, dass das Bauland in Flüh wegen der starken Nachfrage und Bautätigkeit sehr knapp werde und für eine spätere Erweiterung einzig das Gebiet Steinrain-West zur Verfügung stehe.

Aufgrund § 20 BauG wurde das Geschäft auch dem Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz der kantonalen Raumplanungskommission zur Stellungnahme unterbreitet. Dieser nahm am 11. September 1986 im Beisein der Gemeinde einen Augenschein vor. Er beantragt, das Reservegebiet gemäss dem Antrag der Gemeinde zu genehmigen. Als Begründung macht er geltend, beim Entscheid anlässlich der erstmaligen Genehmigung des Zonenplanes Flüh sei die maximale Ausdehnung auf die Höhe des oberen Landskronweges (heutige Abgrenzung des Reservegebietes) zurückgenommen worden. Die Beurteilungskriterien seien die gleichen geblieben, denn

schon damals hätten die Anliegen des Landschafts- und Naturschutzes zu einer Reduktion der von der Gemeinde beantragten Bauzone geführt. Diese damals festgelegte Linie sei auch heute noch zu vertreten. Dass das Gebiet als Bauzone tatsächlich aus mehreren Gründen problematisch sei, verneint auch der Ausschuss der Raumplanungskommission nicht. Anlässlich der Verhandlungen wurde denn auch deutlich die Meinung vertreten, dass bei einer allfälligen Einzonung in Baugebiet, welche im ordentlichen Nutzungsverfahren zu erfolgen hat, eine Interessensabwägung zwischen der Forderung nach weiterem Bauland in Flüh und den Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes gemacht werden müsse. Insbesondere müsse eine allfällige Erschliessung und Ueberbauung auf die spezielle Situation Rücksicht nehmen und dürfe ohne entsprechende Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften nicht erfolgen.

Diesen Ueberlegungen des Ausschusses kann sich der Regierungsrat anschliessen. Insbesondere kann aus der Zuweisung in Reservegebiet allein nicht zwingend eine spätere Einzonung abgeleitet werden. Gemäss § 27 BauG gehört das Reservegebiet zum Siedlungsgebiet. Es kann damit bei der Erschliessungsplanung (GKP und GWP) mitberücksichtigt werden. Für die Einzonung in Baugebiet sind neben den Kriterien des Natur- und Landschaftsschutzes, des Baugrundes und der Erschliessung auch anderweitige Möglichkeiten für Neueinzonungen in die Prüfung miteinzubeziehen. Da Hofstetten und Flüh planungsmässig als ein Dorf zu behandeln sind, wird das Reservegebiet in Hofstetten gleichgewichtig in die Prüfung einzubeziehen sein. Ein zwingender Anspruch auf Baugebiet kann jedenfalls aus dem Reservegebiet nicht abgeleitet werden.

3.2. Petition zur Auszonung des Landskronrains/Steinrain-West durch Prof. Dr. A. Wiemken und Mitunterzeichner

Mit einer Petition von ca. 300 Unterschriften wird der Regierungsrat ersucht, das von der Gemeinde Hofstetten-Flüh zur Genehmigung beantragte Reservegebiet Landskronrain/Steinrain-West nicht zu genehmigen und das umstrittene Gebiet gänzlich auszuzonen.

Die Ausscheidung des Reservegebietes erfolgte im ordentlichen Verfahren gemäss § 15 BauG. Anlässlich der Auflage besaßen die Grundeigentümer und weiteren, durch die Planung direkt Betroffenen die Möglichkeit der Einsprache. In diesem Verfahren wurde das nun auf dem Petitionsweg eingebrachte Begehren geprüft. Bei allem Verständnis für das vorgebrachte Anliegen ist doch klar festzustellen, dass Petitionen nicht dazu dienen dürfen, ordentliche Verfahren illusorisch zu machen oder versäumte Einsprachen auf diesem Wege nachzuholen. Trotzdem sind die Bedenken des Petitionärs und der Mitunterzeichner in die Beurteilung über die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung eingeflossen. Dies allerdings nicht der Petition wegen, sondern wegen der aufgezeigten Problematik von Amtes wegen. Zudem wurde die Petition auch der Gemeinde Hofstetten-Flüh zugestellt, um dieser die Möglichkeit zu bieten, Aenderungen hinsichtlich des Reservegebietes aufgrund einer möglichen Neuurteilung vorzunehmen. Der Gemeinderat hält indessen an seinem Antrag auf eine Genehmigung fest. Zur Beurteilung von Amtes wegen wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen. Eine weitergehende Berücksichtigung der Petition ist nicht möglich.

IV.

In formeller Hinsicht wurde die Ortsplanungsrevision richtig durchgeführt. Die Planung erweist sich im übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG, so dass die Unterlagen genehmigt werden können.

Es wird im Sinne der Erwägungen

beschlossen:

1. Die Revision der Ortsplanung Hofstetten-Flüh, bestehend aus

- Zonenplan 1 : 2'000, Ortsteil Hofstetten, nur teilweise
- Zonenplan 1 : 2'000, Ortsteil Flüh
- Aenderung Zonenplan, Ortsteil Flüh über die Parzellen GB Nrn. 837, 838 und 792

- Strassen- und Klassifizierungsplan 1 : 2'000,
Ortsteil Hofstetten
- Strassen- und Klassifizierungsplan 1 : 2'000,
Ortsteil Flüh
- Zonenreglement

sowie die Ortskernplanung, bestehend aus

- Gestaltungsplan Ortskern 1 : 1'000
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Ortskern
werden genehmigt und
- der Situationsplan 1: 2'000 "Planungszone Hutmatt"
- das Erschliessungsprogramm
zur Kenntnis genommen.

2. Der Entscheid über die Genehmigung des Baugebietes I. Etappe, westlich des Langenhutweges und südlich der Ortsbildschutzzone entlang der Mariasteinstrasse wird vorläufig zurückgestellt.

Die Gemeinde wird aufgefordert, innert Jahresfrist eine Auflage im Sinne der in den Erwägungen gemachten Bemerkungen durchzuführen.

3. Der Petition von Prof. Dr. A. Wiemken und Mitunterzeichnern wird im Sinne der Erwägungen nicht stattgegeben.

4. Die Beschwerde von Leo Gschwind, Hofstetten, wird ohne Kosten von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Der Kostenvorschuss von Fr. 400.-- wird zurückerstattet.

5. Die Beschwerde von Karl Thomann, Hofstetten, wird ohne Kosten von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

6. Die Beschwerde von Rudolf Freiermuth, Hofstetten, wird abgewiesen. Die Kosten für Verfahren und Entscheid betragen Fr. 400.-- und werden mit dem Kostenvorschuss verrechnet.

7. Die Beschwerde Doppler, Erben Renz und Burkhardt, vertreten durch Fürsprecher Marc Bloch, Dornach, wird im Sinne der Erwägung-

gen teilweise gutgeheissen, im übrigen aber abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist und sie nicht gegenstandslos wird.

Die Beschwerdeführer haben für Verfahren und Entscheid eine reduzierte Gebühr von Fr. 500.-- zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss von Fr. 600.-- verrechnet werden; Fr. 100.-- sind zurückzuerstatten.

8. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP), Teil Hofstetten, ist durch die Gemeinde auf der Grundlage des mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplanes anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis Ende 1989 zur Genehmigung einzureichen.

9. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Juli 1988 noch je 2 bereinigte und mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde versehene Gestaltungspläne über den Ortskern mit den dazugehörenden Sonderbauvorschriften zuzustellen.

10. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

11. Die bisherigen Zonen-, Erschliessungs- und Klassifizierungspläne mit den erfolgten Korrekturen und das Zonenreglement werden vollständig durch die neue Planung abgeändert und verlieren diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Kostenrechnung L. Gschwind, 4114 Hofstetten:

Rückerstattung Kostenvorschuss Fr. 400.-- aus Kto. 119.57

- Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Rechtsdienst Bau-Departement (0)
- Kreisbauamt III, 4143 Dornach
- Amtschreiberei Dorneck, 4143 Dornach, mit je 1 gen. Zonenplan/
Planausschnitt KRP (folgen später)
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Amt für Raumplanung (z.Hd. Finanzverwaltung),
mit Ausgabenanweisungen
- Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Zonenplan/
Planausschnitt KRP (folgen später)
- Denkmalpflege
- Naturschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
- Soloth. Gebäudeversicherung
- Meliorationsamt
- Ammannamt der EG, 4114 Hofstetten-Flüh, mit 1 gen. Plansatz/
Planausschnitt KRP (folgen später)
- Verrechnung im KK / EINSCHREIBEN
- Planungskommission der EG, 4114 Hofstetten-Flüh
- Baukommission der EG, 4114 Hofstetten-Flüh (Gestaltungsplan
über den Ortskern und die dazugehörenden Sonderbauvor-
schriften folgen separat und später)
- Ingenieurbüro Hans Vorbürger, Niederbergstr. 1,
4153 Reinach
- Architekturbüro Schwörer Liner & Partner AG, Fischmarkt 12,
4410 Liestal, mit Beilage archäologische Fundstelle in Hof-
stetten (folgt später)

EINSCHREIBEN:

- Leo Gschwind, Mariasteinstr. 14, 4114 Hofstetten
- Karl Thomann, Hollenweg 29, 4114 Hofstetten
- Rudolf Freiermuth, In den Reben 16, 4114 Hofstetten
- Marc Bloch, lic.iur., Unterdorfstrasse 23, 4143 Dornach
- Prof. Dr. A. Wiemken, Steinrain 76, 4112 Flüh

Amtsblatt Publikation:

Hofstetten-Flüh:

Die Revision der Ortsplanung, bestehend aus

- Zonenplan 1 : 2'000, Ortsteil Hofstetten, nur teilweise
- Zonenplan 1 : 2'000, Ortsteil Flüh
- Aenderung Zonenplan, Ortsteil Flüh über die Parzellen GB Nrn. 837, 838 und 792
- Strassen- und Klassifizierungsplan 1 : 2'000, Ortsteil Hofstetten
- Strassen- und Klassifizierungsplan 1 : 2'000, Ortsteil Flüh
- Zonenreglement

sowie die Ortskernplanung, bestehend aus

- Gestaltungsplan Ortskern 1 : 1'000
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Ortskern

werden genehmigt und

- der Situationsplan 1: 2'000 "Planungszone Hutmatt"
- das Erschliessungsprogramm

zur Kenntnis genommen.