



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

9. Mai 1969

Nr. 2447

Die Einwohnergemeinde Hofstetten unterbreitet dem Regierungsrat den allgemeinen Bebauungsplan und das Baureglement zur Genehmigung.

Nachdem die Gemeindeversammlung am 18. Januar 1960 die Einführung des Bauplanverfahrens beschlossen hatte, konnte die Planung in Auftrag gegeben werden. Die öffentliche Auflage des Planes und des Baureglementes erfolgte in der Zeit vom 30. März bis 30. April 1967. Fristgerecht wurden 19 Einsprachen eingereicht. Während der Einspracheverhandlungen hatte sich gezeigt, dass der Plan und das Baureglement in der aufgelegten Form keine grosse Chance haben würden, von der Gemeindeversammlung genehmigt zu werden. Nach Aenderung einiger Punkte wurden der Plan und das Baureglement vom 15. März bis 15. April 1968 zum zweitenmal öffentlich aufgelegt. Innert der gesetzlichen Frist wurden 6 Einsprachen eingereicht. Auch diesmal waren die zuständigen Behörden der Meinung, dass für die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung wenig Aussicht bestehe.

So wurden erneut einige Aenderungen vorgenommen. Eine dritte Auflage erfolgte schliesslich in der Zeit vom 22. Juni bis 21. Juli 1968. Gegen diese sind nur noch 3 Einsprachen eingereicht worden. Nach Verhandlungen wurden alle 3 zurückgezogen. An der Versammlung der Einwohnergemeinde vom 21. August 1968 wurden der allgemeine Bebauungsplan und das Baureglement genehmigt.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell ist folgendes zu bemerken:

1. Der Waldabstand (30 m) gemäss § 9 des kant. Forstgesetzes muss unbedingt überall eingehalten werden.
2. In bezug auf die Industriezone Schlossrain und entlang der Hauptstrasse ist folgendes zu sagen: Wenn überall der nach Forstgesetz vorgeschriebene Waldabstand von 30 m eingehalten wird, ist keine industrielle Ueberbauung mehr möglich. Eine Erschliessung wäre zudem nur von der Kantonsstrasse her denkbar, was bei der gegebenen Situation aus verkehrstechnischen Ueberlegungen als unrichtig und ungeeignet bezeichnet werden muss.

Ausserdem liegt das Gebiet in der Juraschutzzone. Die kantonale Juraschutzverordnung wurde am 20. Februar 1962 vom Regierungsrat erlassen. Sie ist grundsätzlich für die Gemeindeplanung verbindlich

Es muss als höchst unzweckmässig bezeichnet werden, das Gebiet der Flüh-Mühle als Industriezone auszuscheiden, weil die Flüh-Mühle selbst ein Objekt ist, welches dem Wohnen und einer nichtstörenden Nutzung vorbehalten sein soll. Ganz undiskutabel ist die Ausscheidung der östlich des Schlossrain vorgesehenen Parzelle "Im Ried" als Industriegebiet. Die Erschliessung dieser Fläche kann in geeigneter Weise auf die Hauptstrasse nicht erfolgen; eine andere Erschliessungsmöglichkeit besteht nicht. Zudem fehlt dem fraglichen Gebiet die für eine richtige Industrie-Ueberbauung voraussetzende Tiefe. Weiter ist die unkonzentrierte Festlegung des Industrie-Areals einer Zonenausscheidung nicht gemäss. Aus allen diesen Gründen widerspricht es eindeutig den Grundsätzen einer zeitgemässen und richtigen Planung, wenn das Gebiet Flüh-Mühle bis Schlossrain als

Industriegebiet ausgeschieden wird. Die Angelegenheit kann nicht als spruchreif bezeichnet werden. Sie bedarf des neuen Studiums. Daher ist die Industriezone im fraglichen Gebiet nicht zu genehmigen.

Aehnliche Ueberlegungen gelten für die Ausdehnung der Industriezone auf das GB Hofstetten Nr. 880 östlich der Kantonsstrasse Flüh - Mariastein. Auf dieser Parzelle ist in letzter Zeit mit Bewilligung der Gemeindebehörden ein Wohnhaus erstellt worden. Zudem befindet sich ein beträchtliches Stück der genannten Parzelle im Waldabstandsstreifen von 30 m, der nach § 9 Forstgesetz nicht überbaut werden darf. Eine solche Einzonung muss als höchst unzweckmässig bezeichnet werden und überschreitet die Grenzen des Ermessens. Sie ist deshalb nicht zu genehmigen.

3. Die im Plan eingezeichnete südliche Umfahrungsstrasse in Hofstetten ist eindeutig nicht Gegenstand dieses Verfahrens und bedeutet lediglich einen unverbindlichen Vorschlag. Um diesen Raum für eine Strasse freizuhalten, müsste ein entsprechender Plan aufgelegt werden.

#### 4. Landschaftsschutz

Aufgrund der Stellungnahme des Ausschusses der Natur- und Heimatschutzkommission ist folgendes festzuhalten: Der allgemeine Bebauungsplan scheidet am Hang gegen die Landskron und den St. Annarain eine eingeschossige Wohnzone, 2. Etappe, aus. Es käme einer nicht mehr wieder 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 Baugrenze sollte daher der untere Landskronweg - Steinrainweg vorgesehen werden. Der vorgelegte Plan macht deutlich, dass dieses Problem noch nicht bis zur Reife bearbeitet worden ist, wobei besonders die zuständigen Behörden des Natur- und Heimatschutzes nicht zur Beratung beigezogen wurden. Aus diesen Gründen ist der ganze Fragenkomplex nochmals einer eingehenden Untersuchung zu unterziehen, und zwar im Vereine mit dem Kustos der Kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission oder der Kommission selber. In diesem Gebiet kann daher der Plan vorläufig nicht genehmigt werden und die Genehmigung bleibt einem späteren Regierungsratsbeschluss vorbehalten, nachdem sämtliche noch unabgeklärten Probleme untersucht und geklärt sein werden.

#### 5. Ortsbildschutz

Entlang der Hauptstrasse sollen die alten Häuser und Baugruppen nach der Meinung des kantonalen Denkmalpflegers im Sinne des Ortsbildschutzes erhalten bleiben (Umgebung der Kirche und des ehemaligen Meierhauses). Daher sollte hier eine dreigeschossige Bauweise vermieden werden. Denn vor allem würde eine zu hohe Traufhöhe und die damit verbundene flachere Dachneigung das Dorfbild in erheblichem Mass beeinträchtigen.

Die gleichen Ueberlegungen gelten für Flüh, wo die siebengeschossige Bauzone nun über das Areal des Flüh-Bades über einen grösseren Komplex im Norden ausgedehnt werden soll. Eine derart intensive Ueberbauung im Kerngebiet dieses Ortsteils bringt weitgehende Eingriffe und nicht leicht zu nehmende Probleme, die eines eingehenden Studiums im Interesse einer geordneten Ueberbauung des Ortsbildes bedürfen. Ohne gründliche Studien, die in einem speziellen Bebauungsplan Niederschlag finden sollen,

1. Der allgemeine Bebauungsplan und das Baureglement der Gemeinde Hofstetten werden genehmigt unter folgenden Vorbehalten:
2. Die Industriezone Flüh-Mühle bis Schlossrain und bei Grundstück GB Hofstetten Nr.880 wird gemäss den unter 2. angeführten Gründen von der Genehmigung ausgenommen.
3. Die Wohnzone (2. Etappe) westlich unterer Landskronweg - Steinrainweg muss gemäss den Ausführungen unter 4. mit den Organen des kantonalen Natur- und Heimatschutzes neu studiert werden; sie wird von der Genehmigung ausgeschlossen.
4. Die Planung des Gebietes Flühkern muss ebenfalls neu geprüft werden. Die Gemeinde wird in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege verhalten, über diesen Abschnitt einen speziellen Bebauungsplan erstellen zu lassen. Die Anweisungen über den Ortsbildschutz sind zu berücksichtigen.

Genehmigungsgebühr Fr. 20.--

Publikationskosten Fr. 14.--

Fr. 34.-- (Staatskanzlei Nr. 262)KK

=====

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4)  
Kantonales Hochbauamt (2)  
Kantonales Tiefbauamt (2)  
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (HV)  
Kantonale Planungsstelle (2), mit Akten, 1 gen. Plan (2 Blatt)  
und 1 gen. Reglement  
Kreisbauamt III, Dornach, mit 1 gen. Plan (2 Blatt)  
Amtschreiberei Dorneck, Dornach, mit 1 gen. Plan (2 Blatt)  
Kant. Finanzverwaltung (2)  
Ammannamt der Einwohnergemeinde Hofstetten, mit 1 gen. Reglement  
Baukommission Hofstetten, mit 1 gen. Plan (2 Blatt) und 2 gen.  
Reglementen  
Kantonale Natur- und Heimtschutzkommission, Kustos  
Kantonale Denkmalpflege  
Firma Schwörer + Bütler, dipl. Arch. SIA, Liestal  
Amtsblatt (Publikation Ziffer 1 des Dispositivs)