

Regierungsratsbeschluss

vom 21. Juni 2004

Nr. 2004/1287

Hofstetten-Flüh: Zonen- und Gestaltungsplan "Talstrasse / Badweg / Steinrain" mit Sonderbauvorschriften und Nutzungsplan über die Verlegung des Flühbaches in die Talstrasse und die Verlegung des AVL-Kanals mit Zuleitungen / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh unterbreitet dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan "Talstrasse / Badweg / Steinrain" mit Sonderbauvorschriften und den Nutzungsplan über die Verlegung des Flühbaches in die Talstrasse und die damit verbundene Verlegung des AVL-Kanals mit den Zuleitungen zur Genehmigung. Bestandteil des Nutzungsplanes über die Verlegung des Flühbaches sind der Situationsplan 1:200, das Längenprofil 1:200/20 und der Raumplanungsbericht mit integriertem Technischen Bericht inkl. hydraulischer Berechnung und Kostenteilen mit Kostenvoranschlag. Zur Orientierung liegen vor: der Raumplanungsbericht über den Zonen- und Gestaltungsplan und weitere Detailpläne zum Bachprojekt (Schalungspläne, Normalprofil).

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

In der Ortsplanungsrevision 2000 (RRB Nr. 1941 vom 25. September 2000) wurde das der Gewerbezone zugeteilte Gebiet zwischen Talstrasse, Badweg und Steinrain auf Antrag der kommunalen Planungsbehörde von der Genehmigung durch den Regierungsrat zurückgestellt und später mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (RRB Nr. 2328 vom 5. Dezember 2000). Der vorliegende Zonen- und Gestaltungsplan regelt nun die Umnutzung des bis anhin gewerblich genutzten Gebietes für eine Wohnnutzung und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (§ 30 Planungs- und Baugesetz). Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe dürfen maximal 25 % der Bruttogeschossfläche betragen. Die Liegenschaft Nr. 9 am Steinrain wird mit ihrer Hofstattfläche neu der Ortsbildschutzzone zugeteilt.

Der Gestaltungsplan regelt die künftige Nutzung mit 2- bis 4-geschossigen Gebäuden durch das Ausscheiden von Baubereichen. Mit Ausnahme der Besucherparkplätze ist die Garagierung unterirdisch vorgesehen. Die Zufahrt erfolgt hauptsächlich über die Badstrasse.

Die zweckmässige Umnutzung des sogenannten "Nussbaumerareals" von Gewerbe- in Wohnnutzung erfordert eine Umlegung des in diesem Gebiet eingedolten Flühbaches. Die Gemeinde beantragt deshalb mit dem Zonen- und Gestaltungsplan einen weiteren Nutzungsplan, welcher die Verlegung

des Flühbaches in die Talstrasse (Kantonsstrasse) regelt. Damit verbunden ist die Verlegung des Kanals des Abwasserverbands (AVL) mit den entsprechenden Zuleitungen.

Der Zonen- und Gestaltungsplan "Talstrasse / Badweg / Steinrain" mit Sonderbauvorschriften lag erstmals in der Zeit vom 12. Juni bis 11. Juli 2003 sowie vom 18. August bis 19. September 2003 zum zweiten Mal öffentlich auf. Gegen die publizierten Unterlagen erhoben u. a. Johann und Angelina Wallier-Eberle, Steinrain 12, und Sibylle Fricker-Weber, Steinrain 14, beide Flüh, sowie die BAD FLÜH AG + WOHNBAU SÜD AG, Hügelweg 14, 4102 Binningen, Einsprache beim Gemeinderat.

Die öffentliche Auflage des Nutzungsplanes über die Verlegung des Flühbaches in die Talstrasse und die Verlegung des AVL-Kanals mit Zuleitungen erfolgte in der Zeit vom 2. Februar bis 3. März 2004. Innerhalb der Auflagezeit wurden keine Einsprachen eingereicht. Der Gemeinderat genehmigte den Nutzungsplan am 27. Januar 2004 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

2.1.1 Johann und Angelina Wallier-Eberle stellten sinngemäss den Antrag, der Gestaltungsplan "Talstrasse / Badweg / Steinrain" mit den Sonderbauvorschriften sei nicht zu genehmigen. Sie begründeten ihre separat eingereichten Einsprachen wie folgt:

- die Struktur des Dorfkerns werde nicht gewahrt
- die prägnante und sensible Lage des Gebietes werde zu wenig berücksichtigt
- das Gebäudevolumen im Gestaltungsplanareal sei zu gross
- die Grundeigentümer würden bezüglich Zonenvorschriften ungleich behandelt
- die Gebäudehöhen und Flachdächer passten nicht ins Quartier
- die geplanten Bauvorhaben brächten Lärmimmissionen mit sich
- im nördlichen Teil des Quartiers sei kein Gestaltungsplan vorgesehen
- es träten Schäden der bestehenden Häuser aufgrund der hydrogeologischen Situation auf
- die Gebäudeabstände im Gestaltungsplanareal seien nicht eingehalten
- die Bachverlegung Flüh sei noch nicht bewilligt
- der Flühbach werde nicht offengelegt, was heute Brauch sei
- die Lage des Gebäudes F im Plangebiet sei falsch.

2.1.2 Sibylle Fricker-Weber stellte ihrerseits ebenfalls sinngemäss den Antrag, der Gestaltungsplan sei nicht zu genehmigen. Ihre Begründung deckt sich fast durchwegs mit den Begründungen der Einsprecher Johann und Angelina Wallier-Eberle, so dass darauf verwiesen werden kann.

- 2.1.3 Der Gemeinderat lehnte diese 3 Einsprachen mit Ausnahme des Einspruchepunktes betreffend hydrogeologisches Gutachten ab. Betreffs Begründung wird auf die Akten verwiesen.
- 2.1.4 Die BAD FLÜH AG + WOHNBAU SÜD AG stellte den Antrag, die geplante Ausfahrt aus der geplanten Einstellhalle in den Badweg sei abzulehnen. Gegen die übrige Überbauung hätte sie nichts einzuwenden. Sie begründete ihren Antrag wie folgt:
- die geplante Ausfahrt liege genau gegenüber der Ausfahrt von den bestehenden Garageplätzen der Überbauung BAD FLÜH AG + WOHNBAU SÜD AG
 - die ausfahrenden Fahrzeuge müssten auf beiden Seiten des Badweges über eine Rampe die Strassenhöhe des Badweges erreichen; die Autofahrer hätten somit zunächst keine Sicht auf ihr Gegenüber; die beiden Fahrzeuge stünden sich plötzlich gegenüber
 - mit einer Ausfahrt direkt auf die Talstrasse wäre dieses Problem gelöst, weil daselbst keine anderen Ein- und Ausfahrten von und zu Sammelgaragen vorhanden seien. Eine Ampellösung wäre in diesem Fall ideal. Die Probleme der Erschliessung könnten so gelöst werden.
- 2.1.5 Der Gemeinderat lehnte diese Einsprache ab und begründete seinen Beschluss damit, dass die beiden Ausfahrten (bestehend/neu geplant) ca. um 12 m versetzt seien und dadurch keine Konfliktsituation entstehe. Eine Ampellösung sei nicht sinnvoll.
- 2.1.6 Gegen den abweisenden Entscheid des Gemeinderates erhoben Johann und Angelina Wallier-Eberle und Sibylle Fricker-Weber eine gemeinsame Beschwerde an den Regierungsrat und stellten den Antrag, das Verfahren sei zu sistieren, bis die rechtlichen Grundlagen zu einer Behandlung der Beschwerde vorlägen, d.h. bis zum Zeitpunkt, an dem die Bevölkerung der Verlegung des Flühbaches und dem Kredit für diese Verlegung zugestimmt hätten. Nachdem dieses Sistierungsgesuch an der Parteiverhandlung vom 1. April 2004 abgelehnt wurde, stellten die Beschwerdeführer das Begehren, der Gestaltungsplan sei nicht zu genehmigen. Zur Begründung verwiesen die Beschwerdeführer auf ihre Eingabe an den Gemeinderat.
- 2.1.7 Gegen den Entscheid des Gemeinderates erhob die BAD FLÜH AG + WOHNBAU SÜD AG beim Regierungsrat Beschwerde und stellte den Antrag, der Entscheid des Gemeinderates sei aufzuheben, auf die südliche Ausfahrt auf den Badweg sei zu verzichten und an der Talstrasse sei für die Ein- und Ausfahrt eine verkehrssichere Regelung mit einer Lichtsignalanlage herbeizuführen.
- 2.1.8 Der Gemeinderat beantragte in seiner Vernehmlassung, die beiden beim Regierungsrat eingereichten Beschwerden seien vollumfänglich und kostenfällig abzuweisen.
- 2.1.9 Auf die Ausführungen der Parteien, den Sachverhalt und die Einzelheiten wird, soweit erforderlich, in den folgenden Erwägungen eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.
- 2.2 Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Absatz 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) 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 Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 I a 71; 114 I a 364).

2.3 Behandlung der Beschwerden (2003/165)

Johann und Angelina Wallier-Eberle und Sibylle Fricker-Weber sowie die BAD FLÜH AG + WOHNBAU SÜD AG sind als der beplanten Parzelle benachbarte Grundeigentümer durch den Entscheid des Gemeinderates im Sinne von § 16 Abs. 1 PBG berührt und haben am Inhalt des Zonen- und Gestaltungsplanes ein schutzwürdiges Interesse und sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist deshalb grundsätzlich einzutreten.

Das instruierende Bau- und Justizdepartement hat mit den Beschwerdeführer/innen, der zuständigen Gemeindebehörde und deren Planer am 1. April 2004 eine Parteiverhandlung in Hofstetten-Flüh durchgeführt.

2.3.1 Johann und Angelina Wallier-Eberle / Sibylle Fricker-Weber, Flüh

Die Beschwerdeführer machen ästhetische Belange geltend und vertreten die Auffassung, dass durch die geplante Überbauung die Struktur der Dorfkernzone nicht gewahrt werde, die prägnante und sensible Lage des Gebietes zu wenig berücksichtigt werde, das Gebäudevolumen zu gross sei, die Gebäudehöhen und die Flachdächer nicht ins Quartier passten, die Lage des Gebäudes F falsch sei und gedreht und die Liegenschaft Badweg 13 erhalten werden müsste sowie das Ziegeldach auf Gebäude E herabgesetzt werden müsste, da es die umliegenden Gebäude überrage.

Dazu ist festzustellen, dass vor der neuen Überbauung innerhalb der ehemaligen Gewerbezone bzw. des heutigen Gewerbeareals keine geschützten und keine erhaltenswerten Gebäude vorhanden sind. Um die gewachsene räumliche Struktur im Quartier Talstrasse/Steinrain/Badweg zu bewahren, wurde das Gebäude Nr. 9 mit seiner Hofstattfläche in die Ortskernzone aufgenommen, in welcher betreffend Überbauung und Gestaltung strengere Vorschriften gelten als im südlichen Teil des Quartiers, welches von der Gewerbezone in die Wohnzone umgezont wird. Die Lage und Anordnung der Baubereiche und die in den Sonderbauvorschriften vorgegebenen Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften berücksichtigen im Übrigen die ortstypischen Massstäblichkeiten. Die Topographie wurde mitberücksichtigt, weshalb die Bauten grundsätzlich in nordsüdlicher Richtung, d.h. entlang der Talstrasse bzw. des Steinrains verlaufen und nur zwei Baukörper (D und F) diesen Grundsatz durchbrechen. Die vorgegebenen talauswärts gerichteten Baukörper bilden das Gerippe und definieren, wie der Gemeinderat zu Recht betont, zwei grosszügige, begrünte Innenräume und sind so positioniert und auch proportioniert, dass interessante Aus- und Durchblicke ermöglicht werden.

Durch die Querstellung der beiden Baukörper B und F, insbesondere von F, entsteht eine gelockerte und sinnvolle Arealüberbauung. Die geplanten Flachdächer bewirken geringere Gebäudehöhen und sind aus Sicht der Quartiergestaltung zu bevorzugen. Die Liegenschaft Steinrain 13 ist aus architektonisch oder historischer Sicht kein Bauwerk, das eines Schutzes bedarf. Das Gebäude entspricht im Übrigen weder den Vorschriften der Umweltschutzgesetzgebung noch den gesundheitspolizeilichen Vorschriften. Es ist weder unterkellert noch mit irgendeiner Isolation versehen noch hält es die minimalen vorgeschriebenen Raumhöhen ein. Ein Ersatzbau, der entlang dem Steinrain zweigeschossig in Erscheinung tritt, ist deshalb naheliegend. Die Planungsabsicht der Vorinstanz, mit einem zweigeschossigen Gebäude einen sinnvollen Übergang von den im Osten geplanten drei- und viergeschossigen Baukörpern zu den älteren Gebäuden westlich des Steinrains zu erreichen, ist deshalb nicht zu beanstanden.

Der Meinung der Beschwerdeführer, wonach die Grundeigentümer bezüglich Zonenvorschriften ungleich behandelt würden, ist entgegenzuhalten, dass sich der südliche Teil des Gestaltungsplangebietes in der gemischten Wohnzone und der nördliche Teil in der Ortskernzone befindet. Es ist nun klar, dass diese beiden Gebiete nicht miteinander verglichen werden können, und es selbstverständlich ist, dass somit auch andere Vorschriften zur Anwendung gelangen, und dass damit eine Gleichstellung der Grundeigentümer erst gar nicht möglich ist.

Die Beschwerdeführer bemängeln noch, dass im nördlichen Arealbereich kein Gestaltungsplan vorgesehen sei, was auch im Zusammenhang mit der unterschiedlichen Behandlung der Grundeigentümer stehe. Dazu ist festzustellen, dass dieser Teil des Planungsgebietes weitgehend mit der Ortskernzone überlagert ist, in welcher bereits aufgrund der rechtsgültigen Zonenvorschriften weitergehende Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften bestehen.

Nach § 45 Abs. 2 PBG können die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften abweichen. Der Gemeinderat hat im vorliegenden Plan und den dazugehörigen Vorschriften festgehalten, dass die Gebäudeabstände unterschritten werden dürfen. Die Gebäudeabstände werden durch die Baubereiche festgelegt. Diese sind vom gesundheitspolizeilichen Aspekt her nicht zu beanstanden, sind die Gebäude doch nicht direkt hintereinander, sondern verschoben geplant, was genügend Licht und Luft schafft. Zudem werden die Beschwerdeführer durch die Unterschreitung des Gebäudeabstandes nicht betroffen. Gegenüber ihren Liegenschaften sind die Gebäudeabstände eingehalten, müssen doch die neuen Bauten die Baulinie entlang des Steinrains von 5 m einhalten.

Ferner wird eine erhöhte Lärmbelastung durch den Anwohner- und Besucherverkehr befürchtet, was nicht zumutbar sei. Es sind zwei unterirdische Einstellhallen mit 50 Abstellplätzen und zwei oberirdische Parkflächen mit insgesamt 15 Parkplätzen vorgesehen. Die Benützung dieser Parkplätze und Einstellhallen wird sicher gewisse neue und grössere Immissionen verursachen. Die Beschwerdeführer wohnen aber ca. 50 bis 90 m von den oberirdischen Parkplätzen und ebenso viele Meter von den Ein- und Ausfahrten in und aus den Einstellhallen entfernt. Die Immissionen für die Beschwerdeführer müssen somit als zumutbar bezeichnet werden. Belastungsgrenzwerte werden durch die angefochtenen Nutzungspläne keine verletzt.

Was die Beschwerdeführer in Bezug auf die Flühbachverlegung vorbringen, ist nicht Gegenstand des Gestaltungsplanes. Für diese Bachverlegung wurde ein separates Auflageverfahren durchgeführt. Diese Planung lag in der Zeit vom 2. Februar bis 3. März 2004 öffentlich auf. Dagegen haben die

Beschwerdeführer keine Einsprache eingereicht. Im vorliegenden Verfahren kann deshalb darauf nicht eingetreten werden.

Die Beschwerde erweist sich somit in allen Teilen als unbegründet; sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Die Kosten des Verfahrens haben die Beschwerdeführer zu bezahlen.

2.3.2 Beschwerde BAD FLÜH AG + WOHNBAU SÜD AG, Binningen

Die Beschwerdeführerin bringt keine Einwände gegen die Gesamtüberbauung vor. Sie wendet sich nur gegen die geplante Ausfahrt aus der unterirdischen Einstellhalle im Süden der Bauparzelle gegenüber dem überbauten Grundstück der Beschwerdeführerin. Sie verlangt, dass die Ausfahrt im Norden der Arealüberbauung vorgesehen wird, und zwar derart, dass auf der Talstrasse die Zu- und Wegfahrt von Norden mit einer Lichtsignalanlage geregelt werde. Auch für die Zufahrt von Süden beantragt die Beschwerdeführerin eine Lichtsignalanlage und zusätzlich eine Abbiegespur nach links.

Nachdem der Beschwerdeführerin anlässlich der Parteiverhandlung klar gemacht werden konnte, dass Verkehrsmassnahmen auf der Talstrasse wegen der geplanten Überbauung nicht notwendig seien und das Erstellen und Einrichten einer Signalanlage mit unverhältnismässigen Kosten verbunden ist und faktisch nichts bringt, nahm sie Abstand von diesem Rechtsbegehren. Sie modifizierte daraufhin diesen Antrag und stellte das Begehren, es sei eine Ampellösung mit Einbau von Schwellen auf den Ausfahrten aus der Tiefgarage in den Badweg vorzusehen. Als Grund für diese Lichtsignalanlage gab sie an, der relativ schmale Badweg sei nur über eine Rampe erreichbar, und weil keine ausreichende Sicht auf die Situation auf der gegenüberliegenden Seite des Badweges bestehe, wo ihre Ausfahrt (ebenfalls über eine Rampe) liege, sei eine solche unbedingt notwendig. Ohne diese Massnahmen seien Verkehrsunfälle vorprogrammiert.

Die Beschwerdeführerin übersieht bei ihrem Antrag, dass Ampeln bei den Garageausfahrten eine weitergehende Verkehrsregelung auf der Badstrasse nach sich zieht, die beim anfallenden Verkehrsaufkommen völlig unverhältnismässig wäre. Der Badweg als Verbindungsweg zwischen der Talstrasse und dem Steinrain wird auch als Fuss- und Radweg benutzt. Eine Entflechtung des Gemischtverkehrs ist nicht sinnvoll. Die beiden Ausfahrten in den Badweg sind um rund 12 m versetzt, so dass die von beiden Seiten in den Badweg ausfahrenden Autofahrer sich sehen können und mit entsprechender Verständigung den Verkehr ohne weiteres im Griff haben. Zudem ist das Problem mit der Bestimmung von § 53 der kantonalen Bauverordnung (KBV) gelöst. Nach § 53 Abs. 4 KBV gelten für Ausfahrten von Garagen, wozu auch Einstellhallen gehören, die auf öffentliche Strassen führen, die im Anhang V KBV enthaltenen Regeln, sofern sie eine Neigung aufweisen. Nach Abbildung 2 im Anhang V zur KBV ist vorgeschrieben, dass auf der Fahrbahnseite für die ersten 3 m ein maximales Gefälle von 4% und danach ein solches von maximal 15% einzuhalten ist. Durch Einhaltung dieser Vorschrift ist die Übersicht auf den Badweg gewährleistet. Zudem ist festzuhalten, dass die kleine Rampe auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin diese Vorgaben in § 53 KBV selber nicht einhält. Sie ist nicht richtig gestaltet. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die im Gestaltungsplan vorgesehene Ausfahrt in den Badweg zweckmässig und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu beanstanden ist.

Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen. Die Kosten des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin zu bezahlen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.4.2 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.4.2.1 Verlegung Flühbach

Der im Bereich Bad Flüh AG und der Sägerei Nussbaumer AG eingedolte Flühbach weist eine zu geringe Abflusskapazität auf. Anhand einer Gefahrenkarte wurden die Ausmasse einer möglichen Überschwemmung und das damit verbundene Schadenpotential von ca. Fr. 8 Millionen ausgewiesen. Hinzu kommen potenzielle Schäden von ca. Fr. 6 Millionen auf dem Gebiet der Gemeinde Bättwil. Mit dem Ausbau des Flühbaches kann dieses Schadenpotential stark vermindert werden. Wegen dem hohen Schadenpotential wurde eine Dimensionierungswassermenge von $14\text{m}^3/\text{s}$ gewählt, dies entspricht einem extremen Hochwasserereignis (EHQ), dessen Eintretenswahrscheinlichkeit weit über 100 Jahren beträgt.

Für den Ausbau des Flühbaches wurden verschiedene Varianten geprüft. Aufgrund einer umfassenden Bewertung haben sich die Planungskommission und der Gemeinderat Hofstetten-Flüh für eine geschlossene Variante mit Linienführung in der Talstrasse entschieden. Die gewählte Variante sieht vor, das Bauwerk hauptsächlich unterirdisch im Pressvortrieb-Verfahren zu erstellen. Im Bad-Flüh Areal zweigt die Bacheindolung vom bisherigen Verlauf ab und verläuft in der Talstrasse, bis sie nach ca. 250 m wieder in die bestehende Eindolung mündet. Auf die Durchsetzung des Art. 38 Gewässerschutzgesetz (GSchG) wurde verzichtet, weil eine offene Wasserführung auf die ganze Länge nicht möglich ist. Im obersten und untersten Abschnitt ist der Bach unter einer Überbauung und in der Kantonsstrasse, eine Ausdolung wird auch zu einem späteren Zeitpunkt nicht möglich sein. Eine Teilausdolung über eine Länge von ca. 120 m im mittleren Abschnitt (GB Nr. 835) bringt nicht den gewünschten ökologischen Nutzen, eine entsprechende Ersatzleistung ist im vorliegenden Fall eine sinnvolle Alternative. Als entsprechende Ersatzleistung wird im vorliegenden Fall eine Renaturierung oder Revitalisierung von derselben Länge der neuen Eindolung erachtet.

Da mit der gewählten Variante noch ein Restrisiko betreffend Verkläuserung des Einlaufes besteht, muss die Einwohnergemeinde ein Notfallkonzept erarbeiten und dem Amt für Umwelt, Fachstelle Wasserbau zur Prüfung und Genehmigung einreichen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurde vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft die Neu-eindolung in Frage gestellt und nur unter der Bedingung eines angemessenen Ersatzes zugestimmt. Im Einzugsgebiet des Flühbaches ist in der Gemeinde Hofstetten-Flüh eine Revitalisierung oder Renaturierung vorzunehmen. Mit dieser Massnahme kann den Anforderungen gemäss Art. 37 GschG, Art. 4 WBG und Art 21. NHG entsprochen werden.

Die Gemeindeversammlung vom 27. April 2004 genehmigte das Vorhaben und stimmte dem Bruttokredit von Fr. 2'400'000.-- (inkl. MwSt) zu.

Die veranschlagten Kosten von Fr. 2'400'000.-- (inkl. MwSt) wurden mit dem Bundesamt für Wasser und Geologie (BWG) besprochen, davon gelten gemäss Praxis BWG Fr. 1'627'500.-- als subventionsberechtigt. Das Bundesamt für Wasser und Geologie stellt an die subventionsberechtigten

Kosten von Fr. 1'627'500.-- einen Beitrag von 25 % bis 30 % oder maximal Fr. 406'875.-- bis Fr. 488'250.-- in Aussicht.

Die Arbeiten werden gemäss Praxis des Kantonalen Amtes für Umwelt mit 25 % subventioniert, dies entspricht einem Betrag von Fr. 406'875.--. Dieser Betrag ist in der Finanzplanung, Teil Investitionsrechnung des Amtes für Umwelt 2000 – 2005 berücksichtigt.

2.4.2.2 Verlegung Abwasserverbandkanal und Gemeindekanalisation

Hofstetten-Flüh verfügt über einen Generellen Entwässerungsplan (GEP), genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2481 vom 17. Dezember 2001. In Abänderung zu diesem GEP werden mit der Verlegung des Flühbaches auch ein Abschnitt des Sammelkanales des Abwasserverbandes Leimental (AVL) und verschiedene Gemeindekanalisationen verlegt bzw. der neuen Situation angepasst. Die aufzuhebenden und die neu zu verlegenden Kanalisationsleitungen sind im Plan "Verlegung Flühbach in der Talstrasse in Flüh, Abschnitt Parz. Nr. 3379 Bad Flüh bis Parz. Nr. 826 Talstrasse, Situation 1:200" aufgezeigt.

Die Verlegungen und Anpassungen der verschiedenen Kanalisationsleitungen sind vom Amt für Umwelt geprüft worden, sie sind zu genehmigen.

Im Übrigen richtet sich die Entwässerung für das Areal des vorliegenden Gestaltungsplangebietes nach dem 2001 genehmigten GEP.

2.4.2.3 Fischereipolizeiliche Bewilligung für die Verlegung und Eindolung des Flühbaches

Gestützt auf Artikel 8 bis 10 des Bundesgesetzes über die Fischerei vom 21. Juni 1991 und § 32 des Kantonalen Fischereigesetzes vom 24. September 1978 kann die fischereipolizeiliche Bewilligung für den oben genannten Eingriff unter folgenden Auflagen erteilt werden:

Die Jagd und Fischerei des Kantons Solothurn ist mindestens zwei Wochen vor Baubeginn, bzw. vor Eingriff in das Gewässer zu orientieren. Die fischereitechnischen Anordnungen der Jagd und Fischerei sind strikte zu befolgen.

Bei Betonarbeiten darf kein Zementwasser ins Gewässer abfliessen. Während den Arbeiten im Gewässer ist eine Wasserhaltung zu erstellen. Trübungen des Bachlaufes sind auf ein absolutes Minimum zu beschränken.

Die Ersatzmassnahme für die Eindolung des Flühbaches benötigt eine zusätzliche fischereipolizeiliche Bewilligung.

3. **Beschluss**

3.1 Der Zonen- und Gestaltungsplan "Talstrasse / Badweg / Steinrain" mit Sonderbauvorschriften und die Verlegung des Flühbaches in die Talstrasse und die Verlegung des AVL-Kanals mit Zuleitungen, wird im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Änderungen und Bemerkungen genehmigt.

- 3.2 Die Beschwerde Johann und Angelina Wallier-Eberle sowie Sibylle Fricker-Weber wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Kosten des Verfahrens im Betrage von Fr. 1'200.-- haben die Beschwerdeführer zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.3 Die Beschwerde BAD FLÜH AG + WOHNBAU SÜD AG wird abgewiesen. Die Kosten des Verfahrens im Betrage von Fr. 1'200.-- hat die Beschwerdeführerin zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.
- 3.4 Das von der Gemeinde eingereichte und vom Ingenieurbüro Hans Vorburger AG, Hofstetten ausgearbeitete Projekt für die Verlegung Flühbach in der Talstrasse inkl. die Verlegung des AVL-Sammelkanales und der Gemeindekanalisationen bzw. den erforderlichen Anpassungen wird genehmigt und der Ausführung der Arbeiten zugestimmt. Die genehmigten Unterlagen (Situation, Längenprofil, Raumplanungsbericht mit integriertem Technischen Bericht inklusive hydraulischer Berechnung und Kostenteilen, sowie Kostenvoranschlag) sind für die Bauausführung verbindlich.

Die Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh tritt als Bauherrin auf. Das Ausführungsprojekt / Detailprojekt ist dem Bau- und Justizdepartement zur Genehmigung vorzulegen. Die Oberaufsicht über die Bauarbeiten wird dem Kantonalen Amt für Umwelt übertragen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Projektgenehmigung des Bundesamtes für Wasser und Geologie vorliegt.

Vor Vergabe der Bauarbeiten ist mit dem Amt für Umwelt Rücksprache zu nehmen. Der Werkvertrag zwischen Bauherr und Unternehmer ist vor Unterzeichnung dem Amt für Umwelt zur Genehmigung zuzustellen.

- 3.5 Als Ersatzmassnahme für die neue ca. 250 m lange Eindolung ist eine Renaturierung oder Revitalisierung von derselben Länge bei einem Gewässer im Gemeindebann Hofstetten-Flüh vorzunehmen. Dieses Projekt ist dem Amt für Umwelt zur Vorprüfung und Genehmigung einzureichen.
- 3.6 Die fischereipolizeiliche Bewilligung wird gemäss Ziff. 2.4.2.3 erteilt. Die Auflagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses. Dies ist der Bauunternehmung zur Kenntnis zu bringen.
- 3.7 An die subventionsberechtigten Kosten von Fr. 1'627'500.-- wird der Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh zu Lasten der Konten KA562000/A70022 (Beiträge an Gemeinden und Dritte), unter Vorbehalt der verfügbaren Kredite und allfälliger Subventionskürzungen ein Staatsbeitrag von 25 %, im Maximum Fr. 406'875.-- zugesichert.
- Die Auszahlung des Staatsbeitrages erfolgt nach Prüfung und Abnahme der Arbeiten sowie nach Unterbreitung der ausgewiesenen Abrechnungen, sofern ein Bach-Unterhaltskonzept für die Gemeinde vorliegt oder in Auftrag gegeben wurde. Mit der Abrechnung ist die Realisierung der Ersatzmassnahme auszuweisen. Die Originalrechnungen mit Belegen der erfolgten Ausgabenanweisung sind dem Kantonalen Amt für Umwelt bis spätestens 15. Dezember des entsprechenden Jahres einzureichen.
- Die Beiträge verfallen, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Genehmigung ernsthaft mit den Bauarbeiten begonnen wird, oder wenn diese länger als fünf Jahre unterbrochen

werden. Nicht subventionsberechtigt sind die Erstellung, die Instandstellung und der Unterhalt von Brücken, Stegen und Entwässerungen, die direkt oder indirekt mit dem Werk zusammenhängen.

Zwingende Projektänderungen sind vor der Ausführung dem Amt für Umwelt mit den entsprechenden Plänen und dargelegten Kostenfolgen zur Prüfung zuzustellen.

Die Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh ist als Eigentümerin unterhaltspflichtig. Führt mangelhafter Unterhalt zu ausserordentlichen bzw. baulichen Aufwendungen, so trägt diese Kosten – in Abweichung von § 8 WRG – die Einwohnergemeinde.

- 3.8 Für die Verlegung des AVL-Sammelkanales ist die schriftliche Bewilligung des Zweckverbandes Abwasserregion Leimental einzuholen. Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn diese Bewilligung vorliegt.
- 3.9 Die aufzuhebenden Kanalisationsleitungen und Kontrollschächte sind in Absprache mit dem Amt für Umwelt und den Grundeigentümern wo immer möglich abzubrechen, das Abbruchmaterial ist gesetzeskonform zu entsorgen. Allfällig im Boden verbleibende Leitungsabschnitte und Kontrollschachtunterbauten sind jeweils mittels Beton zu verschliessen. Die neuen Kanalisationsleitungen sind in Absprachen mit dem Amt für Umwelt Dichtigkeitsprüfungen entsprechend der SIA-Norm 190 zu unterziehen. Das Amt für Umwelt ist rechtzeitig zum Voraus zu den Dichtigkeitsprüfungen einzuladen und unmittelbar nach jeder vorgenommenen Prüfungen mit dem Prüfungsprotokoll zu bedienen. Nach der Bauvollendung sind dem Amt für Umwelt die Pläne des ausgeführten Werkes (gemäss SIA 103, Art. 4.1.9) abzugeben. Dies beinhaltet insbesondere das Gewässerunterhaltskonzept gemäss Arbeitsunterlagen "Naturnaher Wasserbau" des Bau- und Justizdepartements des Kantons Solothurn. Nach Fertigstellung der Bauarbeiten ist das Amt für Umwelt, Fachstelle Siedlungs-entwässerung, mit einem vollständigen Satz Pläne der ausgeführten Kanalisationsbauwerke zu bedienen.
- 3.10 Der neu angelegte Bachlauf ist durch den zuständigen Grundbuchgeometer unmittelbar nach Bauvollendung zu vermessen und im Grundbuch als Mutation aufnehmen zu lassen. Dem Amt für Umwelt ist eine Kopie (2-fach) des Plan des ausgeführten Projektes mit den Koordinaten der Linienführung zuzustellen. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde. Sie sind in der Abrechnung zu integrieren und beitragsberechtigt.
- 3.11 Die Gemeinde Hofstetten-Flüh hat eine Bearbeitungs- und Genehmigungsgebühr von Fr. 8'500.--, die Gebühr für die fischereipolizeiliche Bewilligung von Fr. 300.--, sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 8'823.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh belastet.
- Die Gemeinde Hofstetten-Flüh hat gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Möglichkeit, die Planungs- und Genehmigungskosten teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.12 Die Gemeinde hat dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 2004 noch eine genügende Anzahl der genehmigten Pläne und der weiteren Unterlagen zuzustellen. Die genaue Anzahl ist zwischen Ingenieurbüro und dem Amt für Raumplanung abzusprechen.

- 3.13 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.

K. Konrad Schwaller

Dr. Konrad Schwaller
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 Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh, 4114 Hofstetten-Flüh

Genehmigungsgebühr:	Fr.	8'500.--	(KA 431000/A 80553)
Fischereipolizeiliche Bewilligung:	Fr.	300.--	(KA 410090/A 51622)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr. 8'823.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111118

Kostenrechnung Johann und Angelina Wallier-Eberle, Steinrain 12, 4112 Flüh

(i.S. Johann und Angelina Wallier-Eberle sowie Sibylle Fricker-Weber)

Kostenvorschuss:	Fr.		Fr. 1'200.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten	1'200.--		KA 431032/A 80614 umbuchen
inkl. Entscheidgebühr	Fr.	1'200.--	
		<u>Fr. 1'200.--</u>	
		<u>Fr. --.--</u>	

Kostenrechnung BAD FLÜH AG + WOHNBAU SÜD AG, Hügelweg 14, 4102 Binningen

Kostenvorschuss:	Fr.		Fr. 1'200.-- von 119101 auf
Verfahrenskosten	1'200.--		KA 431032/A 80614 umbuchen
inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	1'200.--	
		<u>Fr. 1'200.--</u>	
		<u>Fr. --.--</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement, Bi/He

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst pw (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2003/165)

Debitorenbuchhaltung BJD

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plandossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 4 gen. Projektdossier (später)

Amt für Umwelt, Fachstelle Wasserbau (315.115.01) (2)

Amt für Umwelt, Fachstelle Siedlungsentwässerung

Amt für Umwelt, Rechnungsführung (KA62000/A70022/TP315)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Jagd und Fischerei

Fischenke Nr. 6.02, Arno Schumacher, Eggweg 15, 4112 Bättwil

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonen- und Gestaltungsplan mit SBV (später)

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 gen. Zonen- und Gestaltungsplan mit SBV (später)

Bundesamt für Wasser und Geologie, Postfach, 2501 Biel

Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh, 4114 Hofstetten-Flüh, mit 1 gen. Projektdossier (später),
(**Belastung im Kontokorrent**)

Zweckverband Abwasserregion Leimental, Hans Oser, Auf dem Felsen 1, 4114 Hofstetten

Grundbuchgeometer Bruno Hänggi, Grellingerstrasse 21, 4208 Nunningen, **als Auftrag**

Johann und Angelina Wallier-Eberle, Steinrain 12, 4112 Flüh (**lettre signature**)

Sibylle Fricker-Weber, Steinrain 14, 4112 Flüh (**lettre signature**)

BAD FLÜH AG + WOHNBAU SÜD AG, Hügelweg 14, 4102 Binningen (**lettre signature**)

Baukommission Hofstetten-Flüh, 4114 Hofstetten-Flüh

Planungskommission Hofstetten-Flüh, 4114 Hofstetten-Flüh

Burckhardt+Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4002 Basel

Ingenieurbüro Hans Vorburger AG, Hauptstrasse 52, 4153 Reinach

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zu Händen Staatskanzlei, für Publikation im
Amtsblatt: Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh: Zonen- und Gestaltungsplan "Talstrasse /
Badweg / Steinrain" mit Sonderbauvorschriften, Verlegung Flühbach (Situationsplan 1:200,
Lägenprofil 1:200/20, Raumplanungsbericht mit integriertem Technischen Bericht und
Kostenschätzung) und Verlegung AVL-Kanal mit Zuleitungen)