

Regierungsratsbeschluss

vom 25. November 2008

Nr. 2008/2007

Hofstetten-Flüh: Änderung Bauzonenplan, Gestaltungsplan „Mühle Flüh“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonenplanes sowie den Gestaltungsplan „Mühle Flüh“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Änderung des Bauzonenplanes und der Gestaltungsplan „Mühle Flüh“ bezwecken die Sicherstellung und Erhaltung der denkmalgeschützten Mühle (RRB Nr. 5697 vom 29. Dezember 1944) sowie die Wiederherstellung des Mühlenensembles durch einen Ersatzbau für die abgebrannte Scheune und gleichzeitig die massvolle Bebauung des südlichen Mühle-Areals mit gut ins Orts- und Landschaftsbild eingebetteten Baukörpern von hoher Wohnqualität. Mit der Umzonung des südlichen Mühleareals von der Hofstattzone in die Wohnzone und den drei Neubaubereichen an der Sternenbergrasse soll gleichzeitig der Nutzungsdruck auf die historische Mühle zurückgenommen werden. Die Umnutzung der Mühle, die beabsichtigte Nutzung der Wasserkraft und die Erhaltung der Mahlanlage in geeigneter Form werden im Baugesuchsverfahren geregelt.

Die öffentliche Auflage erfolgte zusammen mit der Änderung des Erschliessungs- und Strassenkategorienplanes und des Erschliessungsplanes „Sternenbergrasse“ in der Zeit vom 4. Juli 2008 bis 2. August 2008. Innerhalb der Auflagefrist gingen 4 Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die Änderung des Bauzonenplanes und den Gestaltungsplan „Mühle Flüh“ mit Sonderbauvorschriften am 23. September 2008. Auf der Basis von Modifikationen der Erschliessungspläne und einer Vereinbarung über die Erstellung einer Fussgänger Verbindung zwischen dem Mühlenensemble und der Sternenbergrasse wurden 3 Einsprachen zurückgezogen. Eine Einsprache wurde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind zum Gestaltungsplan – gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) – folgende Bemerkungen zu machen:

Die Formulierung der maximal zulässigen Höhe des Sockelgeschosses in § 9 der Sonderbauvorschriften (SBV) stimmt nicht mit der massgebenden Berechnungsart nach § 17 Kantonale Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) und der festgelegten Geschosshöhe überein. Für die

Berechnung des Sockelgeschosses (Untergeschoss) gilt § 17 KBV. Die SBV sind entsprechend anzupassen.

Für die Neubauten und die Nebenbauten sind flache oder leicht geneigte, parallel zum Hang verlaufende Dachformen vorgesehen. Während in der Vorprüfung immer von Dachneigungen bis 10° gesprochen wurde, sind in § 9 SBV nun ohne nachvollziehbare Begründung neu 15° enthalten. Dächer mit bis zu 15° Dachneigung stimmen aber nicht mehr mit der Grundidee von schlichten und unauffälligen Kuben überein. Die maximal zulässige Dachneigung ist daher auf die ursprünglichen 10° zu korrigieren.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung des Bauzonenplanes und der Gestaltungsplan "Mühle Flüh" mit Sonderbauvorschriften werden mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Gemeinde hat dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Dezember 2008 acht korrigierte Exemplare des Gestaltungsplans "Mühle Flüh" zuzustellen.
- 3.4 Die Gemeinde Hofstetten-Flüh hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00 zu bezahlen.
- 3.5 Die Umzonung und der Gestaltungsplan stehen vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Gemeinde Hofstetten-Flüh hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu überwälzen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh, 4114 Hofstetten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'523.00</u>	
Zahlungsart:	Belastung im Kontokorrent Nr. 111118	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen und Richtplanung

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Plansatz (später)

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

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plansatz (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde Hofstetten-Flüh, 4114 Hofstetten, mit 3 gen. Plansätzen (später), (Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Hofstetten-Flüh, 4114 Hofstetten, mit 1 gen. Plansatz (später)

Planungskommission Hofstetten-Flüh, 4114 Hofstetten

Ingenieurbüro Hans Vorburger AG, in den Reben 10, 4114 Hofstetten

Beck + Oser Architekten ETH SIA, Jurastrasse 50, 4053 Basel

Staatskanzlei (für Publikation im Amtsblatt: Gemeinde Hofstetten-Flüh: Genehmigung Änderung Bauzonenplan und Gestaltungsplan „Mühle Flüh“ mit Sonderbauvorschriften)