

Regierungsratsbeschluss

vom 21. November 2017

Nr. 2017/1911

Kestenholz: Gestaltungsplan „Usserrain“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kestenholz unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Usserrain“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das südlich der Wolfwilerstrasse liegende Areal „Usserrain“ ist eine der letzten grösseren zusammenhängenden freien Bauzonenflächen in Kestenholz. Es liegt in der zweigeschossigen Wohnzone W2 mit Gestaltungsplanpflicht. Die Grundsätze und die Mindestanforderungen für Vorhaben in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind im Zonenreglement formuliert. Neben dem Grundsatz einer guten Einordnung der Neubauten in die umliegende Bebauung nach § 44 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) ist minimal die Erschliessung aufzuzeigen und es sind alle wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung festzusetzen. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan „Usserrain“ mit Sonderbauvorschriften wird diesen Vorgaben entsprochen. Vorgesehen sind sechs zweigeschossige Wohnbauten mit Attikageschoss, die in nicht orthogonaler Bauweise ausgeführt werden. Dadurch können diese besser in die bestehende Topographie eingegliedert werden. Die Gebäude werden um ein Zentrum angeordnet, indem ein eingeschossiges Mehrzweckgebäude vorgesehen ist. Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze in einer Einstellhalle vorgesehen, die von Norden her über die Wolfwilerstrasse erschlossen wird. Die Aussenraumgestaltung erfolgt mit standortheimischen Sträuchern und Bäumen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 1. Juni 2017 bis zum 30. Juni 2017. Innerhalb der Auflagefrist sind acht Einsprachen eingegangen. Am 26. September 2017 hat der Gemeinderat die Planung beschlossen und behandelte gleichzeitig die Einsprachen. Dabei wies er sechs Einsprachen ab, soweit darauf einzutreten war. Zwei Einsprachen wurden teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen. Die Gutheissung hatte eine Ergänzung von § 14 Sonderbauvorschriften zur Folge, wonach die Parkplätze an der Allmendstrasse ausschliesslich als Besucherparkplätze genutzt werden dürfen, was entsprechend zu signalisieren ist. Eine Neuauflage war hierzu nicht erforderlich. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan „Usserrain“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Kestenholz wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Kestenholz wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 15. Dezember 2017 vier Pläne mit nachgeführten Sonderbauvorschriften nachzuliefern. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'823.00, zu bezahlen.
- 3.5 Der Gestaltungsplan „Usserrain“ mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
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 Kestenholz, Neue Strasse 1, 4703 Kestenholz

Genehmigungsgebühr:	Fr.	1'800.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	<u>1'823.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts/Ca) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Einwohnergemeinde Kestenholz, Neue Strasse 1, 4703 Kestenholz, mit 1 gen. Plan mit SBV (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bau- und Werkkommission Kestenholz, Neue Strasse 1, 4703 Kestenholz

Vinova Architects GmbH, Friedensstrasse 7, 4629 Fülenbach

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Kestenholz: Genehmigung Gestaltungsplan „Usserrain“ mit Sonderbauvorschriften)