

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Juni 2023

Nr. 2023/967

Kestenholz: Teiländerung der Ortsplanung mit Ergänzung Zonenreglement und Gestaltungsplan «Familie von Däniken, Parzelle GB Nr. 417» mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kestenholz unterbreitet dem Regierungsrat die Teiländerung der Ortsplanung mit Ergänzung Zonenreglement und den Gestaltungsplan «Familie von Däniken, Parzelle GB Nr. 417» mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus den folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teiländerung der Ortsplanung, Situation 1:1'000
- Ergänzung Zonenreglement (ZR) § 13^{bis} «spezielle Landwirtschaftszone»
- Gestaltungsplan «Familie von Däniken, Parzelle GB Nr. 417», Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1)
- Vorprojekt Architekturbüro Mario Siegenthaler, 26. Oktober 2021, revidiert am 12. Dezember 2022.

2. Erwägungen

Der aktive Landwirtschaftsbetrieb der Familie von Däniken liegt an der Gäustrasse im Zentrum von Kestenholz. Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2016/1853 vom 24. Oktober 2016 resp. RRB Nr. 2018/473 vom 3. April 2018) ist das Grundstück GB Nr. 417 der Landwirtschaftszone zugeordnet und mit dem Gebiet mit Spezialvorschriften zum Schutze des Dorfkerns überlagert. Das Gebäude an der Gäustrasse 15 ist im Bauzonenplan als schützenswertes Gebäude bezeichnet.

Für Bauten in der Landwirtschaftszone, welche von der Kernzone umgeben sind, gelten die baupolizeilichen und ästhetischen Bestimmungen der Kernzone (§ 13 Abs. 2 ZR).

Zur Qualitätssicherung gilt in der Kernzone als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen Anhang II ZR (§ 7 Abs. 6 ZR). Der Anhang II macht detaillierte Aussagen zur Gestaltung, etwa zur Dachneigung (35-45°), zur Gebäudelänge (weniger als 40 m) und, dass im Hinterhofbereich nur Bauten mit einer max. Firsthöhe von 4,50 m resp. eine max. Dachgesimshöhe von 3,00 m möglich sind.

Das überlagerte Gebiet mit Spezialvorschriften (§ 18 ZR) dient dem Schutz des Dorfkerns und definiert u.a. eine Traufhöhe von 5,50 m.

Die Familie von Däniken beabsichtigte ursprünglich eine Aussiedlung. Sie beantragte in ihrer Beschwerde vom 4. September 2013 gegen den Beschluss des Gemeinderates zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 12. August 2013, die Parzelle GB Nr. 1706 nördlich dem Sportplatz St. Peter solle als Siedlungsstandort ausgeschieden werden.

Der Gesamtplan und die Zonenzuteilung des Betriebs «Familie von Däniken» wurden mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2014/750 vom 22. April 2014 zur Gesamtrevision der Ortsplanung von Kestenholz von der Genehmigung ausgenommen, weil zum damaligen Zeitpunkt gemäss den Erwägungen unter Ziffer 2.3.2 im genannten Beschluss «für eine objektive Beurteilung der Zukunft der jeweiligen Betriebe eine landwirtschaftliche Planung oder zumindest eine detaillierte Abklärung der Zukunftsabsichten der einzelnen Betriebe unumgänglich sei». Die Beschwerde wurde sistiert.

Nach Erarbeitung der erforderlichen Grundlagen und nach der Auflage der Änderung des Gesamtplans erhob die Familie von Däniken erneut Einsprache beim Gemeinderat und beantragte ein weiteres Mal, ihre Parzelle GB Nr. 1706 als Aussiedlungsstandort für den Betrieb vorzusehen und zu diesem Zweck die Landschaftsschutzzone aufzuheben. Die Einwohnergemeinde lehnte dieses Begehren wiederum ab, mit Verweis auf einen Alternativstandort an einem anderen Ort in der Nachbarschaft eines bereits ausgesiedelten Hofes. Gegen diesen Entscheid erhoben die Einsprecher Beschwerden.

Der Regierungsrat wies diese Beschwerden gemeinsam mit der Genehmigung des Gesamtplans mit Zonenvorschriften mit RRB Nr. 2016/1853 vom 24. Oktober 2016 ab. Der Beschluss und der Gesamtplan wurden mit Publikation im Amtsblatt vom 12. Mai 2018 rechtskräftig.

Die Familie von Däniken hat in der Folge auf eine Projektierung an einem alternativen Aussiedlungsstandort verzichtet und stattdessen eine Erweiterung des bestehenden Betriebes auf dem Grundstück GB Nr. 417 an der Gäustrasse an die Hand genommen.

Die Bau- und Werkkommission von Kestenholz reichte beim Amt für Raumplanung (ARP) im Januar 2019 eine Voranfrage für eine Teilumnutzung des Altenteils in einen Hofladen und Backstube sowie den Neubau einer Betriebsleiterwohnung und Remise ein. Das ARP teilte der Bau- und Werkkommission das Ergebnis der Vernehmlassung mit Schreiben vom 8. April 2019 mit.

Bezüglich der Lage und Stellung der neuen Bauten, der Gestaltung und die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild hat das ARP der Bauherrschaft empfohlen, vor Ausführung des ordentlichen Baugesuches Kontakt mit dem Beauftragten für Heimatschutz aufzunehmen.

Gemäss dieser Stellungnahme seien die geplanten Bauvorhaben grundsätzlich zonenkonform. Diese Aussage betraf lediglich die Konformität mit der Landwirtschaftszone; die Übereinstimmung mit dem in der Ausgangslage beschriebenen Regelwerk zur Qualitätssicherung in der Kernzone wurde nicht geprüft. Dies ist Aufgabe der örtlichen Baubehörde.

Ursprünglich beabsichtigte die Einwohnergemeinde, die oben aufgeführten Zonenvorschriften zu prüfen und anzupassen, hat dann aber beschlossen, darauf zu verzichten (vgl. Brief der Bau- und Werkkommission vom 1. Mai 2019).

Am 16. Januar 2020 erfolgte eine Besprechung zwischen der Einwohnergemeinde und dem ARP. Anlässlich dieser Besprechung wurde vereinbart, das Projekt der Familie von Däniken auf der Grundlage eines Gestaltungsplans zu ermöglichen. Andernfalls - bei einer Beurteilung und Bewilligung in einem Baubewilligungsverfahren - wären für das Bauvorhaben mehrere Ausnahmebewilligungen erforderlich gewesen. Eine weitere Voraussetzung sei, dass die Mindestabstände

von Tierhaltungsanlagen gemäss dem FAT-Bericht Nr. 476 eingehalten werden können. Das Gutachten des Solothurnischen Bauernverbandes aus der Voranfrage zum Baugesuch wurde in der Folge dementsprechend ergänzt.

Es handelt sich vorliegend um einen Spezialfall eines Landwirtschaftsbetriebes, der auf eine Aus-siedlung verzichtet hat und stattdessen nach Anpassung des Betriebskonzeptes mit Verzicht auf Tierhaltung die Hofparzelle im Ortskern weiterentwickelt, was für das Orts- und Landschaftsbild ausdrücklich zu begrüssen ist. Zu diesem Zweck wird eine Spezialzone geschaffen, wobei darin Bauten und Anlagen mit Bewilligung der Baubehörde (§ 135 Abs. 1 PBG) zulässig sind. Der Ge-staltungsplan sichert die entsprechenden Qualitäten des vorliegenden Spezialfalls.

Der Neubau einer Betriebsleiterwohnung mit 270 m², die Direktvermarktung und die Backstube wurden im Ergebnis der Vernehmlassung zur Voranfrage Nr. 39'582 grundsätzlich als zonenkon-form beurteilt. Hierbei ist festzuhalten, dass die Tierhaltung gegenüber dem Konzept vom SOBV (2018) gemäss Agrardaten aufgegeben wurde.

Die öffentliche Auflage der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgte in der Zeit vom 6. April 2023 bis zum 5. Mai 2023. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemein-derat der Einwohnergemeinde Kestenholz hat die Teiländerung der Ortsplanung mit Ergänzung Zonenreglement und Gestaltungsplan «Familie von Däniken, Parzelle GB Nr. 417» und Sonder-bauvorschriften am 3. April 2023 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen. Beschwer-den dagegen liegen keine vor.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Pla-nungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungs-planung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdeparte-ment die Nachführung der Geodaten gewährleisten.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Teiländerung der Ortsplanung mit Ergänzung Zonenreglement und Gestaltungs-plan «Familie von Däniken, Parzelle GB Nr. 417» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Kestenholz werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'223.00, zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Ein-wohnergemeinde Kestenholz hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3

Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.

- 3.5 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 der kantonalen Geoinformationsverordnung (GeoIV; BGS 711.271) beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten zu veranlassen.



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.	1'200.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
	Fr.	<u>1'223.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts) (Dossier-Nr. 101'216), mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (3)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Kestenholz, Gemeindepräsidium, Neue Strasse 1, 4703 Kestenholz, mit
4 gen. Dossiers (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Planteam S AG, Laupenstrasse 2, 3008 Bern

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Kestenholz: Genehmigung Teiländerung der Ortsplanung mit Ergänzung Zonenreglement und Gestaltungsplan «Familie von Däniken, Parzelle GB Nr. 417» mit Sonderbauvorschriften)