

Regierungsratsbeschluss

vom 24. September 2024

Nr. 2024/1489

Kestenholz: Teil-Gestaltungsplan «Wohnen am Bach»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kestenholz unterbreitet dem Regierungsrat den Teil-Gestaltungsplan «Wohnen am Bach» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgendem Genehmigungsdokument:

- Teil-Gestaltungsplan «Wohnen am Bach» mit Sonderbauvorschriften (SBV).

Als orientierende Grundlage liegt vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1).

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungsperimeter umfasst das Grundstück GB Nr. 2092. Die Fläche beträgt rund 0,2 ha und liegt südlich angrenzend an den Mittelgäubach, an der St. Peterstrasse. Auf dem Grundstück bestehen heute zwei untergeordnete Gebäude, eines davon ragt auch zum benachbarten Grundstück GB Nr. 421 hinaus. Neben Familiengartennutzung und Obstbaumkultur wird das Grundstück heute auch als Weidefläche genutzt. Der Bereich südlich des Mittelgäubaches ist mehrheitlich mit Ufergehölz bestockt. Angrenzend, auf dem Grundstück GB Nr. 421, befinden sich zwei kantonal geschützte Kulturobjekte (Bauernhaus und Speicher). Auf dem Strassenareal, Grundstück GB Nr. 90014, besteht zusätzlich ein kantonal geschützter Brunnen (zum Bauernhaus).

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan von Kestenholz (genehmigt mit RRB Nr. 2018/473 vom 3. April 2018) ist der vorliegende Planungsperimeter, Grundstück GB Nr. 2092, der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeordnet. Überlagert besteht die Festlegung «Gebiet mit Spezialvorschriften zum Schutz des Dorfkerns» sowie die Gestaltungsplanpflicht, welche auch das benachbarte Grundstück GB Nr. 421 umfasst.

Die Spezialvorschriften zum Schutz des Dorfkerns gehen der Grundnutzung vor (s. § 18 Abs. 1 Zonenvorschriften ZR). Bei einer 3-geschossigen Bebauung gilt u. a. eine maximale Traufhöhe von 7,00 m, für Dächer und Dachaufbauten gelten § 7 und der Anhang 2 des ZR, für Terraingestaltung und Bepflanzung ebenfalls § 7 ZR. Gemäss § 19 Abs. 2 ZR gelten folgende Mindestanforderungen an Gestaltungspläne: Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung. Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerte Landschaften. Gemäss § 19 Abs. 3 ZR gelten folgende zusätzliche Mindestanforderungen an das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Oensingerstrasse / St. Peterstrasse: Erhalt der Hofstatt und Freihalten der Umgebung der unter kantonalen Denkmalschutz stehenden Baute.

Gemäss den vorliegenden Unterlagen ist ein Mehrfamilienhaus mit 4 x 3,5-Zimmer-Wohnungen und 5 x 4,5-Zimmer-Wohnungen, insgesamt 9 Wohnungen geplant. Durch die Setzung des Bauvolumens entlang der St. Peterstrasse wird zusammen mit dem geschützten Bauernhaus ein Innenhof gebildet. Dieser wird mit Hochstammobstbäumen und einer Wildwiese bepflanzt und weist dadurch einen «Hostett-Charakter» auf. Zu Fuss ist der Gebäudeeingang über die St. Peterstrasse erreichbar. Die Erschliessung für den Veloverkehr und den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die St. Peterstrasse in eine Einstellhalle mit u. a. 18 Parkfeldern. Oberirdisch sind zwei Besucherparkfelder bezeichnet.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Wie in Ziffer 2.1 zum Gegenstand der Planung beschrieben, wurde im rechtskräftigen Bauzonenplan eine Gestaltungsplanpflicht über die beiden Parzellen GB Nrn. 2092 und 421 definiert. Über die beiden Grundstücke wurde als Grundlage für den Teil-Gestaltungsplan «Wohnen am Bach» ein Gesamtkonzept erarbeitet. Dieses zeigt auf, dass das Grundstück GB Nr. 421 erschliessbar und bebaubar bleibt. Für das Grundstück GB Nr. 421 ist zu gegebener Zeit ein Teil-Gestaltungsplan zu erarbeiten. Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplanes ist entsprechend anzupassen (nur um das Grundstück GB Nr. 2092).

Gemäss § 2 Abs. 3 SBV gilt das Vorprojekt als richtungsweisend, hingegen gemäss dem letzten Satz als orientierend. Da ein ausführliches Richtprojekt vorliegt und da in § 2 Abs. 3 SBV die städtebauliche Grundkonzeption des Richtprojektes als Grundlage für die Umsetzung festgehalten wird, ist das Richtprojekt als richtungsweisend zu verstehen. Daher ist der letzte Satz wie folgt anzupassen: «Der Raumplanungsbericht hat orientierenden Charakter».

Gemäss Heckenrichtlinie ist ein Baulinienabstand von 4 m ab der Heckengrenze festzulegen. Die Heckenbaulinie ist im Gestaltungsplan unter Genehmigungsinhalt aufzuführen. Im zur Genehmigung eingereichten Plan ist die Heckenbaulinie lediglich unter Orientierungsinhalt aufgeführt. Dies ist entsprechend zu korrigieren.

Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (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 Nutzungsplanung) 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 Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

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

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 25. April 2024 bis zum 24. Mai 2024. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kestenholz hat den Teil-Gestaltungsplan «Wohnen am Bach» am 22. April 2024 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teil-Gestaltungsplan «Wohnen am Bach» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Kestenholz wird genehmigt.
- 3.2 Für das Grundstück GB Nr. 421 ist zu gegebener Zeit ein Teil-Gestaltungsplan zu erarbeiten.
- 3.3 Die entsprechenden Unterlagen sind gemäss den Erwägungen in Ziffer 2.2 (Gestaltungsplanperimeter, § 2 Abs. 3 SBV und Heckenbaulinie) anzupassen und in zweifacher Ausführung (inkl. Raumplanungsbericht) dem Amt für Raumplanung vor der Publikation zuzustellen.
- 3.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, zu bezahlen.
- 3.6 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde 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.
- 3.7 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, nach Rechtskraft des Teil-Gestaltungsplans die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters vorzunehmen.



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.	3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr.	<u>3'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ) (2), Dossier-Nr. 101'949, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

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

K Konzept GmbH, Architektur Baumanagement, Kevin Kissling, Alte Strasse 24, 4703 Kestenholz

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Kestenholz: Genehmigung Teil-Gestaltungsplan «Wohnen am Bach»)