



76/26 a-e
(ABÄNDERUNG)

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Kantonales Amt für Raumpianung
E 20. JUNI 1991
Flu

VOM 18. Juni 1991

NR. 1953

KESTENHOLZ: Bauzone und Reservegebiet im Zelgli / Nichtgenehmigung bzw. nur Teilgenehmigung

Bei der Genehmigung der Ortsplanung Kestenholz mit RRB Nr. 2924 vom 3. September 1990, ist die Genehmigung der Bauzonen W2a und W3 auf der Parzelle GB Nr. 341 und im Reservegebiet W2a "Zelgli" zurückgestellt worden.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

1. Der Einwohnergemeinde Kestenholz ist gemäss § 20 BauG Gelegenheit gegeben worden, zur beabsichtigten Nichtgenehmigung eine Stellungnahme abgeben zu können. Bei dieser Anhörung wurde dem Gemeinderat empfohlen, auf die im RRB Nr. 2924 vom 3. September 1990, Seite 11 unter Ziffer II Lit. a) getroffenen Erwägungen einzugehen und dabei auch die Stellungnahme der betroffenen Grundeigentümer einzuholen.
2. In seiner Stellungnahme vom 4. Januar 1991 macht der Gemeinderat geltend, dass das fragliche Gebiet schon im alten Zonenplan und in der Zonenerweiterung von 1971 (RRB Nr. 966 vom 25.2.72) enthalten sei. Zudem richte sich die ganze Erschliessungsplanung seit Jahren nach einer Zonenerweiterung in Richtung "Zelgli". Ebenso habe die Vorprüfung vom 3.9.85 der Ortsplanungsrevision eine widersprüchliche Behandlung der betreffenden Zonierung vorgenommen. Einerseits sei die landwirtschaftliche Eignung hervorgehoben und gleichzeitig auf das öffentliche Interesse hingewiesen worden. Andererseits

werde an anderer Stelle des Vorprüfungsberichtes, das gleiche Gebiet als Reservegebiet empfohlen und als einzige vertretbare Entwicklungsmöglichkeit für eine W3-Zone in Kestenholz eingestuft. Am Schluss seiner Stellungnahme macht der Gemeinderat die Anregung, eine Gesamtbeurteilung des Zonenplanes vorzunehmen, welche unweigerlich ersichtlich machen werde, dass die Erweiterung der Bauzone massvoll und in den richtigen Gebieten vorgenommen worden sei. Auch fordern die betroffenen Grundeigentümer eine W3-Zone, damit die jungen Kestenholzer, welche eine Wohnung suchten, nicht in andere Dörfer ausweichen müssten.

3. Am 11. März 1991 fand in Kestenholz eine Aussprache mit Vertretern des Gemeinderates und dem Amt für Raumplanung statt. Dabei wurde die oben erwähnte Stellungnahme der Gemeinde besprochen und das Fassungsvermögen des genehmigten Zonenplanes neu beurteilt. Den Gemeindevertretern wurde vorgerechnet, dass die Bauzone gross genug bemessen sei (freie Baukapazitäten für zusätzliche 800 Einwohner).
4. Im Anschluss an diese Aussprache reichte der Gemeinderat mit Schreiben vom 14. März 1991 eine ergänzende Stellungnahme ein. Diese befasste sich vor allem mit den vom Amt für Raumplanung vorgestellten Berechnungen zur Ermittlung der Bauzonengrösse und bezweifelte deren Richtigkeit sowie die Aktualität der verwendeten Grundlagen.
5. Die Kant. Raumplanungskommission nahm am 27. März 1991 eine Geländebegehung in Kestenholz vor. Dabei hatten die Gemeindevertreter wiederholt Gelegenheit, ihren Standpunkt an Ort und Stelle gegenüber der Raumplanungskommission darzulegen. Sie halten an ihrem Einzonungsbegehren fest.
6. Was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates gilt, wurde im vorgenannten RRB Nr. 2924 vom 3. September 1990 unter Ziffer 3. ausführlich dargelegt, weshalb darauf verwiesen werden kann.

7. Nach den Ausführungen der Gemeindevertreter muss das ganze fragliche Gebiet der Bauzone zugewiesen werden, weil bereits Vorleistungen für die Erschliessung erbracht wurden. Kestenhholz sei mit seinen wirklich verfügbaren Baulandreserven "... am Rande...". Ein Stillstand der Bautätigkeit in der Gemeinde hätte fatale, vor allem auch finanzielle Folgen. Die Ausschöpfung des "Faktors 2" bezüglich der Einwohnerzahl, für die Bemessung der zulässigen Bauzonengrösse soll voll beansprucht werden. Eine Abminderung würde hier als Bestrafung durch den Kanton für die verspätete Fertigstellung des Zonenplans empfunden. Die Gemeinde muss Bauland, auch solches für mehrgeschossigen Mietwohnungsbau, zur Verfügung stellen können, wenn sie die jungen Leute im Dorf halten will.

8. Wie aus dem Genehmigungsbeschluss (RRB Nr. 2924 vom 3. September) bekannt ist, hält die genehmigte Bauzone von Kestenhholz, ohne die zurückgestellten Gebiete, den "Faktor 2" gerade noch ein. Die nach der neuen kantonalen Bauzonenerhebung ermittelte Bauzonenreserve wurde durch die Gemeindevertreter offenbar missverstanden. Die noch vorhandenen Baulandreserven von Kestenhholz reichen, falls die gleichen und relativ niedrigen Einwohnerdichten/ha (W2a: 40 E/ha; W3: 120 E/ha) wie bei der Vorprüfung zugrunde gelegt werden, für zusätzliche 800 Einwohner. Berücksichtigt sind dabei lediglich die noch unüberbauten Gebiete, ohne Berücksichtigung des Verdichtungspotentials im überbauten Gebiet. Bei der Berechnung des "Faktors 2" ist jedoch das Verdichtungspotential ebenfalls zu berücksichtigen.

9. Abgesehen davon, dass der theoretische Faktor 2 bei der Gemeinde Kestenhholz bereits ausgeschöpft ist, würde auch kein rechtlicher Anspruch bestehen, diesen voll auszuschöpfen. Es handelt sich dabei viel mehr um einen Planungsgrundsatz des kantonalen Richtplanes, der gleichbedeutend mit 6 andern Planungsgrundsätzen bei der Abgrenzung des Siedlungsgebietes zu beachten ist. Es sind dies:
 - Weitgehend überbaute Gebiete sollen in der Bauzone verbleiben, um die bestehenden Infrastrukturanlagen besser aus-

zunützen und um einer weiteren Zersiedlung entgegenzuwirken.

- Gebiete, in denen die Erschliessung weitgehend vorhanden und die Grundstücke grösstenteils baureif sind, sollen wegen der Gefahr von Entschädigungsforderungen aus materieller Enteignung in der Bauzone belassen werden.
- Die bestehenden Bauzonen sind nach Möglichkeit mindestens um soviel zu reduzieren, dass sie höchstens das doppelte Fassungsvermögen der heutigen Einwohnerzahl aufweisen.
- Unüberbaute Gebiete, die sich für die landwirtschaftliche Nutzung gut eignen, sind nach Möglichkeit auszuzonen.
- Existenzfähige Landwirtschaftsbetriebe sollen in der Regel aus der rechtsgültigen Bauzone herausgenommen werden. Sie können auch Inseln von Reservegebieten bilden.
- Mit übermässigen Immissionen belastete, noch unüberbaute Wohnzonen entlang bestehender oder geplanter Verkehrslinien mit starkem Verkehrsaufkommen sind umzuzonen oder aufzuheben.
- Zusammenhängende unüberbaute und nicht oder im Verhältnis wenig erschlossene Gebiete in landschaftlich exponierter Lage sind nach Möglichkeit auszuzonen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um landwirtschaftlich wertvolles Kulturland, das im Inventar der Fruchtfolgeflächen enthalten ist und das zum Landwirtschaftsbetrieb "Zelglihof" gehört. Eine Zuteilung dieser hofzugehörigen Fläche zur Bauzone widerspricht klaren übergeordneten Planungszielen und Grundsätzen, nämlich landwirtschaftliche Vorrangflächen, die zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören, nach Möglichkeit der Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen.

Zudem ist die Lage des Areals in unmittelbarer Nähe zur 300 m-Schiessanlage ebenfalls nicht unproblematisch. Nach einem der obenerwähnten Planungsgrundsätze sind mit übermässigen Immissionen belastete Gebiete entlang von Verkehrsträgern nicht der Bauzone zuzuweisen. Das gilt selbstverständlich auch für Gebiete, die durch Schiesslärm belastet sind. Gemäss dem Schiesslärmkataster werden bei der Bauzone im Unterdorf die Immissionsgrenzwerte überschritten. In der Zusammenfassung der möglichen Schallschutzmassnahmen werden im erwähnten Schiesslärmkataster u.a. auch die ortsplanerischen Massnahmen wie z.B. Rückzonungen oder Umzonungen in Erwägung gezogen, da

keine Gewähr dafür besteht, dass mit der Ausscheidung einer neuen Bauzone auch die massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss der Lärmschutzverordnung eingehalten werden können. Dies gilt auch für das Reservegebiet W2a im "Zelgli".

10. Damit erscheint zusammenfassend bei einer sachgerechten Abwägung der Planungsgrundsätze die definitive Genehmigung der Bauzonen W2a und W3 auf der Parzelle GB Nr. 341 und des Reservegebietes W2a "Zelgli", im Umfange wie sie in der Ortsplanung vorgesehen waren, im Sinne der Planungsgrundsätze rechtswidrig und als offensichtlich unzweckmässig. Die optimale Ausnützung bereits bestehender bzw. geplanter Erschliessungsanlagen und eine arrondierte Bauzonenabgrenzung im westlichen Bereich kann dadurch erreicht werden, dass zwischen den Grundstücken GB Nrn. 1075 und 1430 eine Bautiefe der Wohnzone W2a entlang der projektierten Erschliessungsstrasse gemäss der Abgrenzung des beigelegten Planes in der Bauzone belassen wird. Die Zuteilung von Wohnzone W3 ist für den noch verbleibenden Teil der Bauzone nicht zweckmässig, da eine kleine Zoneninsel W3 inmitten der W2a-Zone ohne jeglichen siedlungsgestalterischen Zusammenhang entstehen würde. Dieser Teil ist deshalb der Zone W2a zuzuweisen. Der übrige Teil ist dem Landwirtschaftsgebiet zuzuteilen.

Es wird

beschlossen:

1. Die Bauzone und das Reservegebiet im "Zelgli" der Einwohnergemeinde Kestenholz werden im Sinne der Erwägungen nicht genehmigt, mit Ausnahme einer Bautiefe im westlichen Bereich gemäss Planbeilage.
2. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsgebiet an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.

Kostenrechnung EG Kestenholz:

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 523.-- zahlbar innert 30 Tagen
=====

(Staatskanzlei Nr. 168) ES

Staatsschreiber:

Dr. K. Elmacher

Beilage:

- Plan mit Abgrenzung Bauzone zwischen GB Nrn. 1075 und 1430

Bau-Departement (2), TS/Ci
Departementssekretär
Rechtsdienst Bau-Departement
Amt für Raumplanung (3), mit Akten/Planbeilage
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KPR (folgt
später)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KPR (folgt später)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KPR (folgt später)
Kreisbauamt II, Amthaus, 4600 Olten, mit Planausschnitt KPR
(folgt später)
Amtsschreiberei Thal-Gäu, 4710 Balsthal, mit
Planbeilage/Planausschnitt KPR (folgt später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
Sekretariat der Katasterschätzung, mit
Planbeilage/Planausschnitt KPR (folgt später)
Beauftragter für Naturschutz, mit Planausschnitt KPR (folgt
später)
Heimatschutz, mit Planausschnitt KPR (folgt später)
Solith. Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4500 Solothurn
Meliorationsamt, Baselstr. 77, 4500 Solothurn
Justiz-Departement
Ammannamt der EG, 4703 Kestenholz, mit Planbeilage/
Planausschnitt KPR (folgt später) Einzahlungsschein,
(einschreiben)
Albert Berger, Zelglihof 325, 4703 Kestenholz, (einschreiben)

Amtsblatt Publikation:

Nichtgenehmigung bzw. Teilgenehmigung: Kestenholz: Bauzone und
Reservegebiet "Zelgli"



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 3. September 1990 NR. 2924

KESTENHOLZ: Genehmigung der Ortsplanung Behandlung der Beschwerden



Die Einwohnergemeinde **Kestenholz** unterbreitet dem Regierungsrat die **Ortsplanung**, bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1:2000 mit Quellenschutz-zonen
- Zonenvorschriften (§§ 19 - 29 des Bau- und Zonenreglementes)
- Quellenschutz-zonenreglement für die 3 öffentlich genutzten Quellen "Oberdorf", "Alte Strasse" und "Scheibenstand"
- 5 Strassen- und Baulinienpläne 1:1000 (Blätter 1 - 5) mit Strassenklassierung sowie geschützte Hecken und Einzelbäume

zur Genehmigung.

Die öffentliche Auflage des Zonenplanes, der Zonenvorschriften, des Quellenschutzreglementes und der Strassen- und Baulinienpläne erfolgte in der Zeit vom 1. bis zum 30. Juni 1987. Dagegen wurden verschiedene Einsprachen eingereicht, welche zur teilweisen Abänderung des Zonenplanes und der Strassen- und Baulinienpläne führte. Aus diesem Grund erfolgte eine zweite öffentliche Auflage der Ortsplanungsunterlagen in der Zeit vom 2. September bis zum 1. Oktober 1988. Gegen diese Planaufgabe ging eine einzige Einsprache ein, welche der Gemeinderat gütlich erledigen konnte. Der Gemeinderat hatte die Unterlagen der Ortsplanungsrevision bereits am 8. August 1988 genehmigt.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Gegen den Entscheid des Gemeinderates vom 8. August 1988 führen folgende Grundeigentümer rechtzeitig und legitimiert Beschwerde beim Regierungsrat:

- Viktor von Däniken, Gäustr. 75, Kestenholz
- Otto von Felten, Oensingenstr. 68, Kestenholz
- Antoinette von Rohr, Gäustr. 84, Kestenholz
- Vreni und Peter Andres, Stockackerstr. 469, Kestenholz
- Ruth Studer, St. Peterstr. 155, Kestenholz
- Peter Studer, St. Peterstr. 155, Kestenholz
- Dirk Biss, Gäustr. 174, Kestenholz
- Walter und Beatrice Müller, Gäustr. 431, Kestenholz
(Rückzug)
- Bruno Berger, Gäustr. 492, Kestenholz

2. Am 8. März 1989 führten Beamte des Bau-Departementes mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Gemeinde einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch.

3. Der Regierungsrat entscheidet im Zusammenhang mit der Genehmigung von Ortsplanungen auch über allfällige Beschwerden (§ 18 Abs. 2 Baugesetz/BauG). Dabei ist zunächst festzustellen, was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt.

Nach § 9 Abs. 1 BauG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Der Gemeinde steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 BauG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse - vom Bundesgericht wiederholt gebilligte - Zurückhaltung (BGE 106 Ia 71), d.h. er darf nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

II.

1. Beschwerde Viktor von Däniken

Der Beschwerdeführer verlangt, es sei die neu ausgeschiedene Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Fussballplatz) betreffend die Parzelle GB Nr. 517 nicht zu genehmigen. Das betreffende Land stelle bestes Landwirtschaftsland dar. Es werde Kulturland eingezont, ohne dass die Gemeinde einen Bedarf ausweise und verstosse somit gegen Art. 15 RPG.

Anlässlich des Augenscheins hat es sich gezeigt, dass Herr von Däniken, entgegen der Auffassung der Gemeinde als Pächter des Nachbargrundstückes GB Nr. 515 und Eigentümer der in der Nähe liegenden Parzelle GB Nr. 518 zur Beschwerdeführung legitimiert ist. Materiell ist folgendes festgehalten worden:

- Die neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erscheint in der Tat als problematisch, ragt sie doch wie ein Finger in bestes Landwirtschaftsgebiet hinein.

- Sowohl das Meliorationsamt, wie die Regionalplanungsgruppe wandten sich im Rahmen der Vorprüfung gegen die fingerförmige Ausdehnung der Bauzone.
- Das Fussball-Trainingsfeld ist ausserhalb der rechtsgültigen Bauzone als standortbedingte Anlage bewilligt worden. Ein Re-kultivierung ist jederzeit möglich.
- Der Weiterbestand des bisherigen Trainingsplatzes ist selbstverständlich auch bei Nichteinzonung jederzeit gewährleistet.

Mit den oben dargelegten Gründen konnte sich der Gemeinderat einverstanden erklären und stellte in Aussicht, das Anliegen des Beschwerdeführers zu berücksichtigen und den Plan entsprechend zu ändern.

Der Gemeinderat nahm in der Folge diese Änderung im Nutzungsplanverfahren vor: Umzonung der Parzellen GB Nrn. 517 und 516 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Landwirtschaftszone. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 9. September bis zum 10. Oktober. In dieser Zeit wurden keine Einsprachen eingereicht.

Die Beschwerde kann somit als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden. Kosten werden keine erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.

2. Beschwerde Otto von Felten

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen den Entscheid des Gemeinderates, welcher das Restgrundstück GB Nr. 650 A von der Industriezone in das Reservegebiet der Industriezone (Baureserve-land) rückzonte.

Die betreffende Restparzelle ist Bestandteil eines grösseren, zusammenhängenden Landwirtschaftsgebietes, dessen isolierte Be-lassung in der Industriezone höchst unzweckmässig wäre. Somit stellt die Restparzelle GB Nr. 650 A einen wichtigen Bestandteil des als Reservegebiet ausgewiesenen Baureservelandes für die Industriezone dar, welches zweckmässig abgegrenzt mindestens vorläufig der Landwirtschaft erhalten bleibt. Diesem Umstand hat auch der Beschwerdeführer die nötige Aufmerksamkeit zu schenken, ist er doch als Landwirt auf die Bewirtschaftung zusammenhängender Flächen angewiesen.

Am Entscheid des Gemeinderates gibt es nichts zu beanstanden, verfügt doch die Gemeinde über genügend grosse Flächen in der Industriezone. Im weiteren macht die Gemeinde zu Recht geltend, dass mit der Rückzonung in das Reservegebiet, bessere Möglichkeiten bestehen, die Ansiedlung von Industrie, nach ihren Bedürfnissen zu regulieren.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

3. Beschwerde Antoinette von Rohr

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Bauzonenerweiterung mit Erschliessungsstrasse auf ihrer Hofparzelle GB Nr. 411 und gegen den Fussweg nördlich des Baches.

Die Hofparzelle der Beschwerdeführerin lag bisher nicht in einer Bauzone und soll nach dem neuen Plan teilweise, ca. 20 x 40 m, in die gleich nebenan liegende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen miteinbezogen werden, und zwar so, dass gerade noch eine Erschliessungsstrasse mit einbezogen wird, welche der Erschliessung dieser Zone dient.

Die dadurch entstehende neue Bauzonenabgrenzung und die darin integrierte Erschliessung sind in der Tat etwas "merkwürdig". Das Land, welches für die Erschliessung der benachbarten Parzelle benötigt wird, kann als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht sinnvoll verwendet werden, da es nur für die Anordnung einer verkehrstechnisch aufwendigen Erschliessung zu dienen hat. Es stellt sich die Frage, ob diese Erschliessung der angrenzenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, umfassend die Parzellen GB Nrn. 931 und 518 zweckmässig ist. Eine solche ist bereits heute, mit Signalisation "Sportplatz" ab der Dorfstrasse an die St.Petersstrasse hinreichend gewährleistet. Eine neue, verbunden mit weiteren Einzonungen ist nicht nötig. Die Parzelle GB Nr. 411 stellt landwirtschaftlich wertvolles und in nächster Nähe zum Hof liegendes Kulturland dar.

Die Beschwerde ist demzufolge gutzuheissen. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf GB Nr. 411 und die betreffende Erschliessungsstrasse werden nicht genehmigt.

Der von der Beschwerdeführerin bemängelte Fussweg nördlich des Baches ist Bestandteil eines konsequent durchgezogenen Erschliessungskonzeptes (rückwärtige Erschliessung) der Gemeinde. Selbst wenn, wie die Beschwerdeführerin festhält, der Fussweg wenig begangen würde, wird doch die Erreichbarkeit des Schulhauses für viele Schüler verbessert und auch gefahrloser. Zudem besteht ein altes Wegrecht zugunsten der Einwohnergemeinde seit 1919. Damit wird auch das von der Beschwerdeführerin entgegengebrachte Argument der Landverschwendung entkräftet. Eine Unterbrechung dieser wichtigen und attraktiven Fusswegverbindung ist also planerisch nicht zweckmässig und würde auch den öffentlichen Interessen widersprechen.

Der vom Gemeinderat am 4. März 1965 bewilligte Schopfdurchgang ist unzweckmässig und kann mit der vorliegenden Planung verbessert werden. Das Wegrecht wäre demzufolge in diesem Bereich zu verlegen.

Die Beschwerde muss daher in diesem Punkt abgewiesen werden. Die Beschwerdeführerin hat an die Verfahrenskosten Fr. 200.-- (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

4. Beschwerde Vreni und Peter Andres

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die Neueinzonung westlich GB Nr. 1375 und gegen die Neueinzonung des Gebietes westlich Cholgrabenweges.

Vorab ist die Legitimation angesichts der geringen Distanzen zur Liegenschaft des Beschwerdeführers zu bejahen. Die Eigentümerin (Bürgergemeinde) war ebenfalls am Augenschein vertreten und bestritt die Legitimation in bezug auf das Gebiet westlich des Cholgrabenweges nicht.

Die Einzonung westlich GB Nr. 1375 muss stark unter dem Aspekt der Baulandeignung geprüft werden. Obwohl sich in Kestenholz die schönen Wohnlagen zu einem beachtlichen Teil an Nordhängen befinden, muss an diesem Nordhang auch die Bestockung und Bewaldung mit Feldgehölzen berücksichtigt werden, welche die Sonnenscheindauer und den Einfallswinkel der Sonnenstrahlen stark beeinträchtigen werden. Die Beschattung der Hausparzellen wird heute auch bei den benachbarten Grundstücken GB Nrn. 1375 und 1399 als grosser Nachteil gewertet.

Zudem beinhaltet diese Einzonung auch eine sehr problematische Erschliessung, da das ganze Gebiet unerschlossen ist. Aufgrund der topographischen Verhältnisse müsste eine Erschliessung durch die mit Baumhecken bestockte Böschung gewählt werden, welche nur parallel und hinter dieser Hecke hindurch möglich ist. Dies stellt jedoch eine unverhältnismässig aufwendige und die Hecken in ihrem Lebensraum stark beeinträchtigende Lösung dar und bedeutet einen enormen Eingriff in die noch von Bauten unberührte Geländekammer.

Dies gilt ebenfalls beim Gebiet westlich des Cholgrabenweges, welches, soweit es für die 2. Etappe vorgesehen ist, ebenfalls unerschlossen und ist und eine Neueinzonung darstellt. Das Gebiet liegt landschaftlich reizvoll und ist von weither einsehbar. Schon im Vorprüfungsbericht wurde darauf hingewiesen, dass von der natürlichen Abgrenzung des Siedlungsgebietes (Topographie, Feldgehölze, Hecken) her, eine Erweiterung der Bauzone hier nicht erwünscht, auch von der Bauzonengrösse her nicht begründbar ist. Darauf wurde die Bürgergemeinde auch schon am Augenschein hingewiesen, ebenso auf den Umstand, dass das Gebiet westlich des Cholgrabenweges, welches für die 1. Etappe vorgesehen ist und mit der Hecke auf der Parzelle GB Nr. 940 einen natürlichen Siedlungsrand bildet, deshalb in der Bauzone belassen werden kann.

Die Beschwerde wird zum überwiegenden Teil gutgeheissen. Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- zurückerstattet.

5. Beschwerde Ruth Studer

Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen den Fussweg auf der Parzelle GB Nr. 1487 und macht geltend, dass auf dem besagten Grundstück ein Einfamilienhaus vorgesehen ist, welches nun durch diesen Fussweg verunmöglicht wird. Die dadurch entstehenden Emissionen seien nicht zumutbar und der Fussweg sei nicht zwingend und nicht von öffentlichem Interesse.

Die Argumentation der Beschwerdeführerin ist nicht stichhaltig. Dies vor allem darum, weil an der gerügten Stelle des Fussweges, gemäss der noch rechtskräftigen Planung, eine Erschliessungsstrasse vorgesehen war und die Eigentümerin trotzdem und in Kenntnis dieser Tatsache im Jahre 1987 eine Abparzellierung von GB Nr. 1487 ab der Mutterparzelle GB Nr. 574 vorgenommen hat.

Mit der Revision dieser Ortsplanung und der Reduktion der Erschliessungsstrasse auf einen Fussweg sind nicht nur die Platzverhältnisse verbessert worden, sondern auch das Konzept der Erschliessung wirkt verkehrsberuhigend, so dass die betroffenen Parzellen in diesem Gebiet in Zukunft weniger Immissionen zu dulden haben.

Das Interesse für einen durchgehenden öffentlichen Fussweg ist gegeben und hinlänglich dargetan (siehe Beschwerde Antoinette von Rohr) und muss deshalb nicht weiter ausgeführt werden.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Die Beschwerdeführerin hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

6. Beschwerde Peter Studer

Der Beschwerdeführer wendet sich gegen den Fussweg auf der Parzelle GB Nr. 574 mit der Begründung, dieser sei nicht zwingend und nicht von öffentlichem Interesse.

Wie vorgängig bereits bei der Beschwerde Ruth Studer (Schwester von Peter Studer) dargelegt, werden die durch den Beschwerdeführer vorgebrachten einschneidenden Folgen nicht durch die Duldung eines Fussweges verursacht, sondern durch die unsachgemässe Abparzellierung von GB Nr. 1487, welche im Wissen um die Erschliessungsstrasse erfolgte und die Platzverhältnisse, zu wenig berücksichtigte.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

7. Beschwerde Dirk Biss

Der Beschwerdeführer ist gegen die neue Linienführung der Quartierstrasse "Im Zelgli" und verlangt, dass die Linienführung der neuen Quartierstrasse überprüft werde. Denn nach Süden sei so viel Platz vorhanden, dass eine entsprechende Korrektur ohne Probleme erfolgen könne.

Der Augenschein bestätigte die Tatsache, dass die Strasse bereits in der Planung von 1979 enthalten war und der Beschwerdeführer die betreffende Parzelle in Kenntnis dieser Planung im Jahre 1980/81 entsprechend überbaut hatte und zwar so, dass auch die Gartengestaltung darauf ausgelegt wurde, welche die bereits geplante Strasse voll berücksichtigte.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Grundeigentümer mit der 1987 öffentlich aufgelegten Quartierstrasse keine Nachteile gegenüber der Planung von 1979 in Kauf zu nehmen haben, da die Strassenlinie südlich der Parzellengrenzen identisch verläuft und die Lastenverteilung bezüglich der südlich angrenzenden Parzellen etwa gleich, also etwa je 50 % ausmacht.

Somit gibt es an der Planung der Gemeinde nichts zu beanstanden. Die Quartierstrasse ist für die Erschliessung der 3. Bautiefe "Im Zelgli" absolut notwendig und ist im Zonenplan wie im Strassen- und Baulinienplan zweckmässig ausgeschieden.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

8. Beschwerde Walter und Beatrice Müller

Diese Beschwerde ist zufolge Rückzug als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben.

Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- zurückerstattet.

9. Beschwerde Bruno Berger

Bei dieser Beschwerde verhält es sich gleich wie bei der Beschwerde Viktor von Däniken. Der Gemeinderat hat dem Anliegen der Beschwerdeführer entsprochen und die Änderungen im Nutzungsplanverfahren vorgenommen: Verlegung des Fussweges von GB Nrn. 329 und 1394 auf GB Nr. 328. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 9. September bis zum 10. Oktober 1989. Während dieser Zeit wurden keine Einsprachen eingereicht.

Somit ist die Beschwerde als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben.

Dem Beschwerdeführer wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- zurückerstattet.

III.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

- a) Die Grösse der Bauzone und somit das Fassungsvermögen des Zonenplans würde sich im Rahmen des Zulässigen befinden, wenn nicht im Bereich des Unterdorfes und im Gebiet Zelgli grössere Einzonungen vorgesehen wären. Gegenüber der mit RRB Nr. 3897 vom 22. Dezember 1987 vorgenommenen vorläufigen Bauzonenabgrenzung will die Gemeinde im betreffenden Gebiet Einzonungen im Umfange von 1.5 ha vornehmen. Gerade das Grundstück GB Nr. 341 im Unterdorf, welches je zur Hälfte mit den Zonen

W3 und W2a für die Bauzone vorgesehen ist, stellt mehrheitlich eine Neueinzonung dar und ist von guter landwirtschaftlicher Eignung und im Inventar Fruchtfolgeflächen (FFF) enthalten und gehört zu einem Landwirtschaftsbetrieb. Zudem liegen diese Zonen im Immissionsbereich der Schiessanlage. Im Vorprüfungsbericht wurde schon darauf hingewiesen, dass eine Genehmigung dieser Neueinzonung nicht in Aussicht gestellt werden könne, wenn nicht überwiegende Gründe (öffentliche Interessen) für die Einzonung dieser Fläche sprächen. An dieser Sachlage hat sich nichts geändert. Vor einer formellen Entscheidung über eine Nichtgenehmigung sind jedoch die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümer anzuhören. Deshalb wird die Entscheidung über dieses Gebiet sistiert und das Amt für Raumplanung beauftragt, das Anhörungsverfahren durchzuführen. Dies gilt auch für das Reservegebiet W2a im "Zelgli".

- b) Die im Zonenplan und in den Strassen- und Baulinienplänen, Blatt Nr. 2 und 4, dargestellten Quellschutzzonen sind mit Vorteil auch in den Legenden der Strassen- und Baulinienpläne aufzuführen (analog Zonenplan).
- c) Im Strassen- und Baulinienplan, Blatt Nr. 2, ist auch der im Zonenplan dargestellte "Trennende Grünstreifen TG5" ersichtlich zu machen. Dies gilt ebenfalls für die im Zonenplan dargestellte Winterlinde westlich Allmendstrasse, unter kantonalem Schutz gemäss RRB Nr. 391 vom 23. Januar 1980 und die gemäss RRB Nr. 1573 vom 1. April 1975 unter kantonalem Schutz stehende Winterlinde bei der Kirche.
- d) Im Zonenplan und im Strassen- und Baulinienplan, Blatt Nr. 3, ist, auf GB Nr. 412, ein schützenswerter Baum nachzutragen. Eine im Plan vorgefundene Eintragung in Bleistift, welche an Ort und Stelle überprüft wurde, veranlasst zu diesem Hinweis
- e) Im Strassen- und Baulinienplan, Blatt Nr. 5, sind die im Zonenplan dargestellten und unter kantonalem Schutz (RRB Nr. 6251 vom 7. Dezember 1975) stehenden Winterlinden beim Allmendkreuz entsprechend zu bezeichnen.

f) Im Bau- und Zonenreglement sind folgende Korrekturen anzubringen:

- Die Bestimmung in § 6 Abs. 5 verstösst gegen das Rechtsgleichheitsgebot und ist deshalb wegzulassen.

- In § 23 (Tabelle) ist bei der Fussnote 5) der Hinweis auf § 29 KBR falsch. Korrekt lautet der Verweis: § 24. Abs. 2 KBR.

g) Im Laufe des Auflageverfahrens war strittig, ob die Quellenschutzzone "Alte Strasse" richtig sei und am richtigen Ort ausgeschieden wurde. Die in Aussicht gestellten, örtlichen Abklärungen sind noch nicht abgeschlossen und die Einsprachen noch nicht erledigt. Somit bleibt ein Entscheid über dieses Gebiet sistiert bis zum Vorliegen des Einspracheentscheides der Gemeinde. Allfällige Bauvorhaben in diesem Gebiet sind nach § 137 BauG zu sistieren, bis ein rechtsgültiger Entscheid darüber vorliegt. Ebenso bleiben Anpassungen an den Nutzungszonen aufgrund der erforderlichen Schutzmassnahmen und deren Umwandlung in eine rechtsgültige Quellenschutzzone vorbehalten.

IV.

Im übrigen sind die Unterlagen der Ortsplanung recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG und können somit genehmigt werden. In formeller Hinsicht gibt die Ortsplanung zu keinerlei Bemerkungen Anlass.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kestenholz, bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1:2000 mit Quellenschutz-zonen
- Zonenvorschriften (§§ 19-29 des Bau- und Zonenreglementes)
- Quellenschutz-zonenreglement für die 2 öffentlich genutzten Quellen "Oberdorf" und "Scheibenstand"
- 5 Strassen- und Baulinienpläne 1:1000 (Blätter 1 - 5) mit Strassenklassierung sowie geschützte Hecken und Einzelbäume

wird unter Vorbehalt der Ziffern 3, 4, 6, 7 und 8 hienach genehmigt.

2. Die Beschwerde Viktor von Däniken ist als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben.

Der Zonenplan ist entsprechend der Aenderung (Planaufgabe vom 9. Juni bis zum 10. Juli 1989) zu bereinigen.

Dem Beschwerdeführer wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- zurückerstattet. Es wird keine Parteientschädigung zu gesprochen.

3. Die Beschwerde Antoinette von Rohr wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen. Die Bauzonenerweiterung mit der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf GB Nr. 411 und die betreffende Erschliessungsstrasse werden nicht genehmigt.

Die Beschwerdeführerin hat an die Verfahrenskosten Fr. 200.- zu bezahlen, welche mit den geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.

4. Die Beschwerde Vreni und Peter Andres wird zum überwiegenden Teil gutgeheissen. Die Zone W2a westlich der Parzelle GB Nr. 1375 wird nicht genehmigt. Ebenso wird die Zone W2b 2. Etappe westlich des Cholgrabenweges von der Genehmigung ausgenommen.

Den Beschwerdeführern wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- zurückerstattet. Es wird keine Parteientschädigung zu gesprochen.

5. Die folgenden Beschwerden werden abgewiesen:

- Otto von Felten
- Ruth Studer
- Peter Studer
- Dirk Biss

Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden.

6. Die Verlegung des Fussweges von GB Nrn. 329 und 1394 auf GB Nr. 328 ist entsprechend der Aenderung (Planaufgabe vom 9. Juni bis zum 10. Juli 1989) im Zonenplan nachzutragen.

7. Das Gebiet über die Quellenschutzzone "Alte Strasse" wird vorläufig von der Genehmigung ausgenommen. Die Gemeinde wird aufgefordert, die in Aussicht gestellten örtlichen Abklärungen vornehmen zu lassen. Diese können z.B. in einem einfachen Färbversuch durchgeführt werden. Sodann hat die Gemeinde die Schutzstellenbestimmungen anzupassen und über die hängige Einsprache (Gebrüder Kissling) zu entscheiden. Bis zum einem rechtsgültigen Entscheid über die Schutzzone sind allfällige Baugesuche zu sistieren.

8. Der Zonenplan und die Strassen- und Baulinienpläne sind gemäss Ziffer III lit. a - f der Erwägungen zu ergänzen und zu korrigieren.

9. Der Entscheid über die Genehmigung der Bauzone W2a und W3 auf der Parzelle GB Nr. 341 und des Reservegebietes W2a "Zelgli" wird im Sinne der Erwägungen vorläufig zurückgestellt.
10. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. November 1990, je fünf bereinigte Zonenpläne und Strassen- und Baulinienpläne (Blätter 1 - 5), sowie je zwei Exemplare der Zonenvorschriften und des Quellenschutzzonereglements zuzustellen. Sämtliche Pläne und Reglemente sind mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.
11. Der Strassenkategorienplan der Einwohnergemeinde Kestenholz (RRB Nr. 878 vom 13. Februar 1981) ist an die mit diesem Beschluss genehmigten Strassen- und Baulinienpläne anzupassen.
12. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie schützenswertes Ortsbild an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
13. Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist auf der Grundlage des mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplanes zu revidieren, vorprüfen zu lassen und dem kantonalen Amt für Wasserwirtschaft bis Ende 1991 zur Genehmigung einzureichen.
14. Der Einwohnergemeinde Kestenholz wird empfohlen, für die Wasserversorgung über das ganze Siedlungs- und Baugebiet ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) zu erstellen und im Nutzungsplanverfahren in Kraft zu setzen. Ein rechtsgültiges GWP bildet die Voraussetzung für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen und die Leistung staatlicher Beiträge für Wasserversorgungsanlagen.

15. Der bisherige Zonenplan (RRB Nr. 2911 vom 24. Mai 1963) inkl. die Erweiterung 1971 (RRB Nr. 966 vom 25. Februar 1972) sowie die bisherigen Bauvorschriften werden durch die vorliegende Planung abgeändert und verlieren diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, sofern sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Kostenrechnung EG Kestenholz:

Genehmigungsgebühr: Fr. 800.-- (Kto. 2000-431.00)
Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)
Fr. 823.-- Verrechnung im KK (Nr. 111.33)
=====

(Staatskanzlei Nr. 279)

Kostenrechnungen:

- Otto von Felten
- Ruth Studer
- Peter Studer
- Dirk Biss

Kostenvorschüsse: total Fr. 1600.-- von Kto. 119.57 auf Kto.
(je Fr. 400.--) 2000-431.00 umbuchen
Verfahrenskosten inkl.
Entscheidgebührrühr total Fr. 1600.--

Fr. ----.--
=====

Kostenrechnung Antoinette von Rohr:

Kostenvorschuss Fr. 400.-- von Kto. 119.57 auf Kto.
Verfahrenskosten 2000-431.00 umbuchen
inkl. Entscheidgebühr Fr. 200.--

Rückerstattung Fr. 200.-- aus Kto. 119.57.
=====

Kostenrechnung Viktor von Däniken:

Rückerstattung Kostenvorschuss Fr. 400.-- aus Kto. 119.57
=====

Kostenrechnung Vreni und Peter Andres:

Rückerstattung Kostenvorschuss **Fr. 400.--** aus Kto. 119.57
=====

Kostenrechnung Walter und Beatrice Müller:

Rückerstattung Kostenvorschuss **Fr. 400.--** aus Kto. 119.57
=====

Kostenrechnung Bruno Berger:

Rückerstattung Kostenvorschuss **Fr. 400.--** aus Kto. 119.57
=====

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrsamer

Bau-Departement (2), (Beschwerde Nr. 88/202), TS/Ci
Departementssekretär
Rechtsdienst Bau-Departement (La)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement
(folgen später)
Amt für Wasserwirtschaft (2), mit 1 gen. Plansatz/Reglement/-
Planausschnitt KRP (folgen später)
Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Kreisbauamt II, Amthaus, 4600 Olten, mit Planausschnitt KRP
(folgt später)
Amtschreiberei Thal-Gäu, 4710 Balsthal, mit 1 gen. Zonenplan/
Planausschnitt KRP (folgen später)
Finanzverwaltung (2) zum Umbuchen
Amt für Raumplanung (2), (Ci), z.Hd. Finanzverwaltung mit
Ausgaben-Anweisung
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Plan-
ausschnitt KRP (folgen später)
Beauftragter für Naturschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt
später)
Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)
Solith. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn
Meliorationsamt, Baselstrasse 77, 4500 Solothurn
Justiz-Departement
Ammannamt der EG, 4703 Kestenholz, mit 1 gen. Plansatz/
Reglement/Planausschnitt KRP (folgen später)/Verrechnung
im KK, (einschreiben)
Baukommission der EG, 4703 Kestenholz
V. von Däniken, Gäustr. 75, 4703 Kestenholz, (einschreiben)
O. von Felten, Oensingerstr. 68, 4703 Kestenholz, (einschreiben)
A. von Rohr, Gäustr. 84, 4703 Kestenholz, (einschreiben)
V. + P. Andres, Stockacherstr. 469, 4703 Kestenholz,
(einschreiben)
R. + P. Studer, St. Peterstr. 155, 4703 Kestenholz,
(einschreiben)
D. Biss, Gäustr. 174, 4703 Kestenholz, (einschreiben)
W. + B. Müller, Gäustr. 431, 4703 Kestenholz, (einschreiben)
B. Berger, Gäustr. 492, 4703 Kestenholz, (einschreiben)

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung mit Vorbehalten: Kestenholz: Die Ortsplanung,
bestehend aus:

- Zonenplan, Mst. 1: 2000 mit
Quellenschutzzonen
- Zonenvorschriften
- Quellenschutzzonenreglement
- Strassen- und Baulinienpläne