



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 16. Mai 2000

NR. 1046

Kestenholz: Revision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

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

- Bauzonenplan 1:2'000
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne mit Strassenklassierung, 4 Blätter) 1:1'000
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Grundlagen ab:

- Planungsbericht
- Leitbild
- Bauentwicklungsplan
- Verkehrs- und Erschliessungsinventar
- Landwirtschaftsinventar
- Waldfeststellungsplan
- Erschliessungsprogramm.

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Reglemente) erfolgte in der Zeit vom 21. August bis zum 19. September 1997. Bereits vom 30. Januar bis zum 28. Februar 1997 (betreffend „Bifangstrasse“) und vom 5. Juni bis zum 4. Juli 1997 (betr. „Josef Joachim-Strasse“) waren Teilerschliessungspläne öffentlich aufgelegt worden. Diese wurden in der Totalrevision der Ortsplanung unverändert übernommen. Sie sind aus sachlichen Gründen im Gesamtzusammenhang der Ortsplanung zu behandeln. Der Gemeinderat Kestenholz beschloss die vorliegende Ortsplanungsrevision am 28. Mai 1998 sowie eine Änderung (bezüglich GB Nr. 1557) am 8. März 1999.

Nach den Bestimmungen der Eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) dürfen neue Bauzonen nur ausgeschieden und bestehende nur erschlossen werden, wenn die Planungswerte eingehalten sind. Die bestehende Schiessanlage Kestenholz hat diesbezüglich einen direkten Einfluss auf gewisse Teile der Bauzone am östlichen Ortsrand. Bis im Herbst 1999 wurde deshalb

zwischen Vertretern des Kantons und der Gemeinde Kestenholz die Lärmproblematik so weit be-
reingt, dass die vorliegende Ortsplanung vom Regierungsrat weiter behandelt werden kann.

2.2. Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Im Hinblick auf die Beurteilung der vorliegenden Ortsplanung auf deren Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Mit anderen Worten: es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

2.3. Behandlung der Beschwerden

2.3.1. Aus sämtlichen öffentlichen Auflagen sind insgesamt die folgenden 6 Beschwerden beim Regierungsrat hängig:

1. Rudolf Kuhn, Kirchgasse 5, 4224 Nenzlingen,
v.d. Fürsprech Rolf Kissling, Roggenfeldstr. 40, 4623 Neuendorf;
2. Elfriede Räber-Bürgi, Lerchenstr. 33, 4628 Wolfwil;
3. Marianne Sing-Meier, Gäustr. 135, 4703 Kestenholz;
4. Erben des Peter Rudolf von Rohr-Studer, p. Adr. Louis Rudolf von Rohr,
Gäustr. 82, 4703 Kestenholz;
5. Franz Berger, Gäustr. 1, 4703 Kestenholz;
6. Josef Rudolf von Rohr-Bachmann, Gäustr. 21, 4703 Kestenholz.

2.3.2. Die Beschwerdeführer stellten die Rechtsbegehren, es sei die Ortsplanung in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen, und es seien die unten bei den jeweiligen Beschwerdeführern erwähnten Änderungen vorzunehmen.

2.3.3. Der Einwohnergemeinderat Kestenholz beantragte in seinen Vernehmlassungen, die Beschwerden seien abzuweisen, und die Ortsplanungsunterlagen seien gemäss Beschluss vom 28. Mai 1998 mit der Änderung vom 8. März 1999 zu genehmigen.

2.3.4. Am 23. Oktober 1997, 3. September 1998 und am 29. Januar 1999 führte das instruierende Bau-Departement Beschwerdeverhandlungen und Augenscheine durch.

2.3.5. Zur Begründung der Rechtsbegehren sowie der Vernehmlassungen wird auf die Akten verwiesen, soweit im Folgenden nicht ausdrücklich darauf Bezug genommen wird.

2.3.6. Legitimation

Alle Beschwerdeführer sind Eigentümer von Grundstücken, welche von der Ortsplanung betroffen sind. Sie sind daher durch die Entscheide der Vorinstanz beschwert und zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf ihre frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit einzutreten.

2.3.7. Beschwerden Rudolf Kuhn, Elfriede Räber-Bürgi und Marianne Singh-Meier
Die Beschwerdeführer Rudolf Kuhn, Elfriede Räber-Bürgi und Marianne Singh-Meier sind Eigentümer der Grundstücke GB Kestenholz Nrn. 377 (Kuhn), 1561 (Räber) und 1081 (Singh). Nach dem zur Genehmigung eingereichten Strassen- und Baulinienplan (Nr. 6390/22) soll von der „Bi-

fangstrasse" auf der Höhe von Grundstück GB Nr. 1561 entlang dessen südwestlicher Grenze nach Nordwesten rechtwinklig eine Stichstrasse abzweigen. An deren Ende ist ein Wendepplatz vorgesehen. Die Beschwerdeführer sind im Wesentlichen der Ansicht, dass diese Strasse unnötig sei, vor allem wegen des Wendepplatzes zuviel Bauland benötige und ihren bereits erschlossenen Grundstücken nur Werteinbussen bringe.

Die „Bifangstrasse“ dient der verkehrsmässigen Erschliessung der Wohnzone W2a im Gebiet zwischen „Weidstrasse“ und „Feldstrasse“, welches im Norden an die Kernzone grenzt. Insbesondere schliesst die Stichstrasse mit Wendepplatz die Erschliessungslücke bei GB Nr. 985 sowie bei den noch unüberbauten südlichen Teilen von GB Nrn. 377 und 1081, welche von der Grösse her je eine weitere Überbauung zulassen. Die Gemeinde kommt mit der umstrittenen „Bifangstrasse“ ihrer Erschliessungspflicht der Bauzone nach. Die Planungsmassnahme erweist sich somit keineswegs als unnötig. Sie ist weder im Grundsatz noch von der Linienführung her zu beanstanden.

Die Dimensionierung der „Bifangstrasse“ in der geplanten Ausführung ist mit einer Fahrbahnbreite von grösstenteils 3 m und Baulinienabständen von 4 m sogar als bescheiden, aber immer noch als zweckmässig zu bezeichnen. Immerhin ist festzuhalten, dass im beanstandeten Plan zugunsten von GB Nr. 1561 im Bereich der Südostgrenze das Strassenareal gegenüber dem noch gültigen Erschliessungsplan (genehmigt mit RRB Nr. 2924 vom 3. September 1990) sogar noch um 2 m bis zur Grundstücksgrenze verschoben wird (mit entsprechender Änderung der Baulinie). Der nach den heutigen Regeln der Strassenbaukunst ausgestaltete Wendepplatz schliesslich erleichtert die zweckmässige Benutzung der Sackgasse mit Fahrzeugen, insbesondere im Zusammenhang mit öffentlichen Diensten (Kehrlichtbeseitigung, Schneeräumung, Feuerwehr, etc.).

Gesamthaft erweist sich die geplante „Bifangstrasse“ demnach als zweckmässig. Die mit der Erschliessung für die Beschwerdeführer verbundenen Nachteile sind als zumutbar hinzunehmen. Sie stehen dem überwiegenden öffentlichen und privaten Interesse an einer lückenlosen verkehrsmässigen Erschliessung des betroffenen Baugebiets gegenüber. Die Beschwerden von Rudolf Kuhn, Elfriede Räber-Bürgi und Marianne Singh-Meier sind aus diesen Gründen abzuweisen.

Nach diesem Ausgang sind die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 1'200.-- von den drei Beschwerdeführern zu gleichen Teilen zu bezahlen. Sie werden unter Rückerstattung der Restbeträge mit den geleisteten Vorschüssen verrechnet.

2.3.8. Beschwerde der Erben des Peter Rudolf von Rohr-Studer

Die Erben des Peter Rudolf von Rohr-Studer verlangen, dass auf die planerische Verlegung der „Josef Joachim-Strasse“ nach Westen verzichtet werde. Die Verschiebung erfolge in reinem privaten Interesse der Auto Studer AG, welche im Bereich der „Josef Joachim-Strasse“ gemäss geltendem Erschliessungsplan einen Autounterstand errichten wolle. Die Strasse solle neu auf das Schulhausareal zu liegen kommen, was eine Gefährdung der Schulkinder bedeute. Schliesslich entfalle durch die Verlegung der „Josef Joachim-Strasse“ auch eine Erschliessungsmöglichkeit des nördlichen Teils des Grundstücks GB Nr. 412 der Beschwerdeführer.

Die „Josef Joachim-Strasse“ verläuft nach geltendem Erschliessungsplan in einer durchgehenden Breite von 5 m entlang der Westgrenze von GB Nr. 412 auf der Seite des Grundstücks GB Nr. 413 der Auto Studer AG und ist etwa 70 m lang. Auf das Grundstück der Beschwerdeführer ragt eine Baulinie von 4 m, welche durch die Verschiebung der Strasse nach Westen zugunsten der Beschwerdeführer entfällt. Die geplante „Josef Joachim-Strasse“ soll eine Breite von mehrheitlich ebenfalls 5 m, auf etwa einem Drittel der Strecke hingegen eine solche von nur 4 m aufweisen. Sie soll in den Bereich der bestehenden Zufahrt entlang der Ostseite des Schulhauses auf GB Nr. 931 zu liegen kommen und bloss noch auf die erwähnte Breite ausgebaut werden. Gesamthaft wird deshalb weniger Strassenareal benötigt als nach bestehendem Erschliessungsplan. Von einer Gefährdung der Schulkinder durch die Strassenverlegung kann nicht gesprochen werden, da die geplante Strasse östlich des Schulgebäudes liegt, der Hauptzugang zum Schulhaus sowie der Pausenplatz sich indessen im Westen des Grundstücks befinden. Bis auf einen Streifen von 1.50 m Breite auf der Westseite von GB Nr. 413 steht das benötigte Land zudem bereits im Eigentum der Einwohnergemeinde Kestenholz. Indem durch die Verlegung der „Josef Joachim-Strasse“ lediglich eine bestehende Strasse ausgebaut werden soll, wird gegenüber der noch geltenden Erschliessungsplanung eine neue Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse weniger benötigt, was grundsätzlich zur Steigerung der Verkehrssicherheit beiträgt. Die neue Linienführung gewährleistet gleichzeitig eine Verbesserung der Zulieferungsmöglichkeiten zur hinter dem Schulhaus liegenden Mehrzweckhalle mit Truppenunterkunft und Militärküche. Weiter besteht zur Über-

querung des Mittelgäubachs bei der angefochtenen Linienführung bereits eine Brücke, wohingegen eine solche nach der geltenden Planung erst noch neu erstellt werden müsste. Auch würde eine zur Benützung der geplanten Parkplätze hinter der Mehrzweckhalle erforderliche Weiterführung der „Josef Joachim-Strasse“ an der alten Lage ein Durchschneiden der Landwirtschaftszone bedeuten, während die neue Linienführung nur durch heutige Reservezone und unmittelbar entlang der Bauzonengrenze verlaufen soll. Zusammenfassend ist demnach festzustellen, dass die öffentlichen und privaten Interessen an der Beibehaltung der „Josef Joachim-Strasse“ gegenüber jenen an deren Verschiebung klar in den Hintergrund zu treten haben. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

Dem Ausgang dieses Verfahrens entsprechend sind die Kosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- von den Beschwerdeführern zu übernehmen. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.

2.3.9. Beschwerde Franz Berger

Franz Berger beantragt die Nichtgenehmigung der Absätze 13 und 14 des neuen Bau- und Zonenreglements (BZR). Es sei nicht zumutbar, in bewohnten Dachräumen nur mit Dachflächenfenstern auszukommen. Dadurch könne nämlich nur das Problem der Beleuchtung, nicht jedoch jenes der Belüftung von Wohnräumen gelöst werden. Zudem sei durch die angefochtenen Bestimmungen das Gebot der Rechtsgleichheit verletzt. So weise zum Beispiel das der Liegenschaft des Beschwerdeführers unmittelbar gegenüberliegende Gebäude auf GB Nr. 1468 strassenseitig drei Schleppegauben auf. Auch sei die Kernzone entlang der „Neuen Strasse“ bezüglich zulässiger Dachgestaltung mit der Kernzone an der „Gäu-“ und der „Oensingerstrasse“ gleich zu behandeln. Die nicht landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entlang der „Gäu-“, der „Oensinger-“ und im nördlichen Bereich der „Neuen Strasse“ innerhalb des Ortsbildperimeters werden im Bauzonensplan konsequent der Kernzone zugewiesen. Dies gilt auch für die Liegenschaft GB Nr. 376 des Beschwerdeführers an der „Gäustrasse“ mit dem Gebäude Nr. 1. § 23 Abs. 13 handelt von den Dachaufbauten in der Kernzone generell. Danach sind „Dachaufbauten, ausser Kamine und Entlüftungsrohre, sowie Dacheinschnitte ... nicht zugelassen. Dachflächenfenster sind auf ein Minimum zu beschränken und gut anzuordnen. ...“. Im anschliessenden Abs. 14 werden je nach Strasse unterschiedliche Ausnahmebestimmungen bei Dachaufbauten erwähnt. Für die Liegenschaft des Beschwerdeführers („entlang der Oensinger- und der Gäustrasse“) gilt danach die weniger weit gehende Ausnahme, dass „die Baukommission Schleppegauben auf der strassenabgewandten Seite zulassen (kann), sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstört, ansprechend gestaltet und verteilt sind und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.“ Entlang der „Neuen Strasse“ werden Dachaufbauten in einem weiteren Ausmass erlaubt.

Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sind also auch für die bewohnten Dachräume seiner Liegenschaft nicht bloss Dachflächenfenster zugelassen, welche ein Lüften bei gewissen Wetterverhältnissen nur eingeschränkt ermöglichen. Das angefochtene Bau- und Zonenreglement lässt unter gerechtfertigten und verhältnismässigen Voraussetzungen also auch Schleppegauben zu, wenn auch nur auf der strassenabgewandten Seite.

Das Orts- und Strassenbild von Kestenholz wird massgebend geprägt durch die grossen und beinahe unberührten Dachflächen von ehemaligen oder noch benutzten Bauernhäusern entlang der schnurgeraden „Gäu-“ und „Oensingerstrasse“. Für das Ortsbild ist die viel kürzere und geschwungene „Neue Strasse“ von weit geringerer Bedeutung. Es ist daher folgerichtig und liegt im öffentlichen Interesse, die weitgehend unversehrte Dachlandschaft entlang der „Gäu-“ und „Oensingerstrasse“ durch strengere Gestaltungsvorschriften zu schützen, als sie für die „Neue Strasse“ gelten. Die Unterscheidung beruht also auf zutreffenden sachlichen Überlegungen. Das vom Beschwerdeführer als Vergleich ebenfalls angeführte Nachbargebäude auf GB Nr. 1468 mit drei Schleppegauben auf der Strassenseite des Daches liegt nicht in der Kernzone, sondern in der Wohnzone W2a und befindet sich zudem nicht im Ortsbildperimeter. Es handelt sich um einen Bau aus neuerer Zeit, welcher von der Gäustrasse entgegen der Regelbauweise in der Kernzone zurückversetzt und zusätzlich durch den Dorfbach und dessen Ufergehölz vom Strassenraum getrennt ist. Für das Ortsbild hat dieses Gebäude deshalb im Gegensatz zur Liegenschaft des Beschwerdeführers nur eine vernachlässigbare Bedeutung.

Im Übrigen gilt in der Kernzone bereits seit langer Zeit gemäss § 24 Abs. 11 BZR (RRB Nr. 2924 vom 3. September 1990) ein generelles Verbot von Dachaufbauten. Gewissen Einschränkungen in der Kernzone bezüglich der Gestaltung von Bauten stehen andererseits auch Vorteile, etwa das

Fehlen einer Ausnützungsziffer, gegenüber. Aus all diesen Gründen sind somit die vom Beschwerdeführer beanstandeten Einschränkungen bezüglich der Dachgestaltung, welche auf einer genügenden Rechtsgrundlage beruhen, im überwiegenden öffentlichen Interesse. Die Auswirkungen der angefochtenen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements sind zumutbar. Die angeführten ungleichen Behandlungen beruhen alle auf sachlichen, raumplanerischen Gründen. Es lassen sich demnach auch keine Ansprüche aus rechtsungleicher Behandlung ableiten. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen.

Nach dem Ausgang dieses Verfahrens sind die Kosten (inkl. Entscheidgebühr), welche auf Fr. 900.-- festgesetzt werden, vom Beschwerdeführer zu tragen. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.

2.3.10. Beschwerde Josef Rudolf von Rohr-Bachmann

Das Grundstück GB Nr. 1557 sollte gemäss aufgelegtem Bauzonenplan der Hofstattzone zugewiesen werden. Anlässlich der Beschwerdeverhandlung vom 29. Januar 1999 beschränkte Josef Rudolf von Rohr-Bachmann seine ursprünglichen Rechtsbegehren auf den Antrag, GB Nr. 1557 in die Landwirtschaftszone einzuteilen. Am 8. März 1999 beschloss der Einwohnergemeinderat Kestenholz, dem Antrag des Beschwerdeführers zu folgen und zonte GB Nr. 1557 von der Hofstattzone in die Landwirtschaftszone um. Diese geringfügige Änderung des Bauzonenplanes ohne weitere Auflage ist von Amtes wegen nicht zu beanstanden: die Lösung ist ebenfalls zweckmässig, und sie hat insbesondere keinen Einfluss auf die Bauzonengrösse. Die Umzonung von GB Nr. 1557 in die Landwirtschaftszone ist somit zu genehmigen.

Damit wird die Beschwerde von Josef Rudolf von Rohr-Bachmann zufolge Rückzugs und Gegenstandslosigkeit von der Geschäftskontrolle des Bau-Departements abgeschrieben.

Es rechtfertigt sich nach diesem Ausgang, einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 400.-- dem Beschwerdeführer zur Bezahlung zu auferlegen. Der Betrag wird unter Rückerstattung des Rests mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.

2.4. Prüfung von Amtes wegen

2.4.1. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Kestenholz datiert aus dem Jahre 1990 (RRB Nr. 2924 vom 3. September 1990). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne innert fünf Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan erlassen (§ 24 Absatz 3 PBG).

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Grundlagen zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde Kestenholz stützen sich u.a. auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

Die Gemeinde Kestenholz ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Wohngemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgte aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

2.4.2. Grösse der Bauzone

Die Gemeinde Kestenholz ist in den letzten 15 Jahren stetig gewachsen. Die Bevölkerung nahm um 186 Einwohner zu; von 1333 (1982) auf 1519 (1997) Einwohner. Diese Bevölkerungszunahme entspricht etwa auch den Zielsetzungen im Leitbild für die nächsten 15 Jahre und ergibt im Jahre 2013 ca. 1800 Einwohner. Dementsprechend wurde die Bauzone auf den Zielwert des Leitbildes ausgerichtet (1838 Einwohner). Die gesamte Bauzone umfasste bisher 63.5 ha, wobei 20.3 ha unbebaut blieben. Neu weist die Bauzone eine Grösse von 64.9 ha, davon sind 19.6 ha unbebaut. Weil die Bauzone entlang den Waldrändern bis an die Waldgrenze herangeführt, jedoch durchgehend mit dem gesetzlichen Waldabstand von 20 m vor der Überbauung freigehalten wird, nimmt die Bauzonengrösse gesamthaft um 1.4 ha zu. Jede Zone einzeln betrachtet zeigt, dass die Wohn- und Kernzonen um 0.3 ha, die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) um 0,7 ha reduziert werden, während die Industrie- und Gewerbezone um 2.4 ha vergrössert wird. Die Reduktionen bei den Wohn- und Kernzonen sowie bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind hauptsächlich auf Zuordnungen in die Reservezonen und auf die Ausscheidung einer Hofstattzone zurückzuführen. Der noch nicht überbaute Teil der Wohn- und Kernzonen macht ca. 15.0 ha (brutto) bzw. 7.5 ha unter Berücksichtigung einer reduzierten Ausschöpfung von 50% bei Einzelparzellen und 80% bei zusammenhängenden Flächen aus, während der Verbrauch an Wohn- und Kernzonen der letzten 15 Jahre bei ca. 9 ha liegt. Bei den Industrie- und Gewerbebezonen beträgt die noch nicht überbaute Fläche 3.1 ha. Dem steht ein Verbrauch an Industrie- und Gewerbebezonen in den letzten 15 Jahren von 1.2 ha gegenüber. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende Bevölkerungszunahme stehen in Übereinstimmung mit den Planungsgrundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.3. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 14. November 1996) sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und in den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.4. Strassen- und Baulinienplan

Der im Strassen- und Baulinienplan, Plan Nr. 6390/21, eingetragene „Fussweg mit Richtplancharakter gemäss Gestaltungsplan „Stockacker“ genehmigt mit RRB Nr. 2321 vom 16. August 1988“ ist aus dem Plan zu entfernen, da der Gestaltungsplan aufgehoben und die Parzelle GB Nr. 683 von der Wohnzone W3 in die reine Gewerbezone umgezont wurde.

2.4.5. Bau- und Zonenreglement

In die Zonenvorschriften ist folgender Text aufzunehmen:

„Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Verordnung über Abfälle (TVA) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der Kantonalen Verordnung über die Abfälle (KAV) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.“

2.4.6. Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Der rechtsgültige Lärmempfindlichkeitsstufenplan datiert aus dem Jahre 1995 (RRB Nr. 1061 vom 11. April 1995). Aufgrund der revidierten Ortsplanung ergeben sich Änderungen an diesem Plan. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan ist deshalb bis spätestens 31. August 2000 an den mit diesem Beschluss genehmigten Bauzonenplan anzupassen.

2.4.7. Schiesslärm

Die Bestimmungen der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) verlangen von den Anlagebesitzern die lärmtechnische Sanierung der 300 m-Schiessanlagen bis zum Jahr 2002. Der Kanton ist für den Vollzug verantwortlich, das Bau-Departement für die Gewährung von Erleichterungen. Neue Bauzonen dürfen nur ausgeschrieben und bestehende nur erschlossen werden, sofern bestimmte Lärmgrenzwerte eingehalten sind. Im Rahmen der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung der Ortsplanung sind die Aspekte des Lärmschutzes ebenfalls zu prüfen. Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 313 vom 17. Februar 1998 (die Gemeinden und Schützengesellschaften wurden mit dem Bericht bedient) die kantonale Schiesslärmkommission beauftragt, die rechtzeitige Sanierung der Schiessanlagen bis zum Jahre 2002 sicherzustellen und allenfalls Sanierungsverfügungen zu erlassen. In einem ersten Schritt haben die Anlagebesitzer ein Sanierungskonzept vorzulegen. Der Ausschuss der Kantonalen Schiesslärmkommission hat in der Region Gäu während längerer Zeit mit den Gemeinden Gespräche mit dem Ziel geführt, für das mittlere Gäu eine regionale Lösung zu finden. Leider sind die Verhandlungen und Vorabklärungen ohne Ergebnis geblieben, so dass nun mit den Sanierungen von Einzelanlagen begonnen werden muss. Dies bedeutet, dass bis zur Sanierung der Anlagen keine Bauzonen mehr genehmigt werden dürfen, welche die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung nicht einhalten. Sanierungsmöglichkeiten für die Schiessanlage „Zelgli“ Kestenholz sind geprüft und das weitere Vorgehen an einer Koordinations-sitzung mit Vertretern der Gemeinde, der Kantonalen Schiesslärmkommission und dem Amt für Raumplanung wie folgt bestimmt worden:

- a) Von der Genehmigung zurückzustellen sind im Bauzonenplan die Parzellen GB Nrn. 336 und 1735. Eine flächengleiche Kompensation bzw. Bauzonenumlagerung auf einen Teil der Parzelle GB Nr. 1711 wird im Zusammenhang mit dem Baugesuch der Sanierungsmassnahmen für die Schiessanlage „Zelgli“ im Nutzungsplanverfahren nicht ausgeschlossen.
- b) Bei den noch nicht überbauten Parzellen GB Nrn. 370, 1398, 1730, 1430, 1431, 1432, 1434, 1472, 1473 und 1734 ist im Bauzonenplan folgender Hinweis anzubringen: „Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Immissionsgrenzwerte, wenn erschlossen / Planungswerte, wenn nicht erschlossen) eingehalten sind.“
- c) Für die Parzellen GB Nrn. 1089 und 1266 können Erleichterungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV in Aussicht gestellt werden.
- d) Das Sanierungskonzept ist bis Oktober 2000 der kantonalen Schiesslärmkommission zur Beurteilung einzureichen.

2.4.8. Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 5 der Gewässerschutzverordnung des Bundes (GSchV) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für das neue GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Kestenholz, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 5255 vom 24. September 1974, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden. Die im Jahre 1996 unterbrochene Ausarbeitung des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) ist wieder aufzunehmen. In gegenseitiger Absprache ist ein Terminprogramm über die weitere GEP-Bearbeitung auszuarbeiten und dem Amt für Wasserwirtschaft bis spätestens 31. August 2000 zur Genehmigung einzureichen.

2.4.9. Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Nach den aktuellen Richtlinien für die Ausarbeitung von generellen Wasserversorgungsprojekten (GWP) erstreckt sich der Umfang eines GWP auf

- die Untersuchung und Beurteilung der bestehenden Anlagen sowie die Erweiterungs- und Sanierungsmöglichkeiten,
- die Projektierung der notwendigen Neuanlagen und
- das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten.

Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone. Das mit RRB Nr. 3572 vom 25. Oktober 1993 genehmigte GWP ist im Anschluss an diese Ortsplanungsrevision entsprechend anzupassen.

2.4.10. Bodenbelastungsgebiete / Durch Abfälle belastete Standorte

Auf den 1. Oktober 1998 sind auf Bundesebene die Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) und die Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) in Kraft getreten. Die gesetzlichen Bestimmungen verlangen, dass die schadstoffbelasteten Böden und die durch Abfälle belasteten Standorte als planungs- und baurelevante Gegebenheiten im Bauzonen-bzw. Gesamtplan dargestellt werden.

Im aktuellen Kataster des Amtes für Wasserwirtschaft (AWW) sind keine Bodenbelastungsgebiete vermerkt. In dem noch zu erstellenden Gesamtplan sind deshalb nur die vorläufig anerkannten Ablagerungsstandorte einzutragen und in der Legende unter der Rubrik „Orientierungsinhalt“ aufzuführen. Die Liste der Standorte ist zu gegebener Zeit beim Amt für Wasserwirtschaft anzufordern.

2.4.11. Gesamtplan

Noch nicht erstellt ist der nach § 24 Abs. 3 PBG erforderliche Gesamtplan. Das Amt für Raumplanung hat mit der Gemeinde vereinbart, dass dieser erst nach dem Inkrafttreten der vorliegenden Unterlagen, insbesondere des Bauzonenplans, erarbeitet wird.

2.4.12. Friedhofareal

Das südlich an GB Nr. 429 (Kirche, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) angrenzende Grundstück GB Nr. 1122 (Friedhof) ist im Bauzonenplan der Hofstattzone zugewiesen. Dabei handelt es sich um einen offensichtlichen Planungsfehler. GB Nr. 1122 wird daher in Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. Der Bauzonenplan ist dementsprechend anzupassen.

2.4.13. Gesamtwürdigung

Es wurden auch im Übrigen weder Gründe dargetan, welche der Genehmigung der vorliegenden Planung entgegenstünden, noch sind solche ersichtlich. Die Revision der Ortsplanung Kestenholz erweist sich somit als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG und ist deshalb zu genehmigen. Die Beschwerden sind abzuweisen bzw. abzuschreiben.

2.4.14. Genehmigungsgebühr

Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat Genehmigungsgebühren für die Ortsplanungsrevision von Fr. 5'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 5'023.--, zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kestenholz bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne mit Strassenklassierung, 4 Blätter) 1:1'000
- Bau- und Zonenreglement

wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen, Ergänzungen und Änderungen genehmigt. Von den Grundlagen wird Kenntnis genommen.

3.2. Beschluss über die Beschwerden:

3.2.1. Die Beschwerde Rudolf Kuhn, Kirchgasse 5, 4224 Nenzlingen, v.d. Fürsprech Rolf Kissling, Roggenfeldstr. 40, 4623 Neuendorf, wird abgewiesen.

Der Beschwerdeführer hat einen Verfahrenskostenanteil (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 400.-- zu bezahlen. Dieser wird unter Rückerstattung des Restbetrags mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.

- 3.2.2. Die Beschwerde Elfriede Räber-Bürgi, Lerchenstr. 33, 4628 Wolfwil, wird abgewiesen.
Die Beschwerdeführerin hat einen Anteil an die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 400.-- zu leisten. Dieser wird mit dem Vorschuss verrechnet, der Restbetrag wird zurückerstattet.
- 3.2.3. Die Beschwerde Marianne Singh-Meier, Gäustr. 135, 4703 Kestenholz, wird abgewiesen.
Der Beschwerdeführerin wird ein Verfahrenskostenanteil (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 400.-- zur Bezahlung auferlegt. Der Betrag wird unter Rückerstattung des Rests mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.
- 3.2.4. Die Beschwerde der Erben des Peter Rudolf von Rohr-Studer, p. Adr. Louis Rudolf von Rohr, Gäustr. 82, 4703 Kestenholz, wird abgewiesen.
Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- sind den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.
- 3.2.5. Die Beschwerde Franz Berger, Gäustr. 1, 4703 Kestenholz, wird abgewiesen.
Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von Fr. 900.-- hat der Beschwerdeführer zu tragen. Sie werden mit dem in gleicher Höhe geleisteten Vorschuss verrechnet.
- 3.2.6. Die Beschwerde Josef Rudolf von Rohr-Bachmann, Gäustr. 21, 4703 Kestenholz, wird zufolge Rückzugs und Gegenstandslosigkeit von der Geschäftskontrolle des Bau-Departements abgeschrieben.
Der Beschwerdeführer hat an die Verfahrenskosten einen Anteil von Fr. 400.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird unter Rückerstattung des Rests mit dem geleisteten Vorschuss verrechnet.
- 3.3. Die Parzellen GB Nrn. 336 und 1735 sind von der Genehmigung bis zur Sanierung der Schiessanlage „Zelgli“ zurückgestellt. Im Zusammenhang mit dem Baugesuch der Sanierungsmassnahmen für die Schiessanlage „Zelgli“ wird eine flächengleiche Kompensation bzw. Bauzonenumlagerung auf einen Teil der Parzelle GB Nr. 1711 im Nutzungsplanverfahren nicht ausgeschlossen.
Bei den noch nicht überbauten Parzellen GB Nrn. 370, 1398, 1730, 1430, 1431, 1432, 1434, 1472, 1473 und 1734 ist im Bauzonenplan folgender Hinweis anzubringen: *„Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte (Immissionsgrenzwerte, wenn erschlossen / Planungswerte, wenn nicht erschlossen) eingehalten sind.“*
Für die Parzellen GB Nrn. 1089 und 1266 können Erleichterungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV in Aussicht gestellt werden.
Das Sanierungskonzept ist bis spätestens Oktober 2000 der kantonalen Schiesslärnkommision zur Beurteilung einzureichen.
- 3.4. Der im Strassen- und Baulinienplan, Plan Nr. 6390/21, eingetragene „Fussweg mit Richtplancharakter gemäss Gestaltungsplan „Stockacker“ genehmigt mit RRB Nr. 2321 vom 16. August 1988“ ist aus dem Plan zu entfernen.
- 3.5. Die Einwohnergemeinde Kestenholz wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. August 2000 noch je 4 bereinigte Bauzonenpläne, Waldfeststellungspläne, Bau- und Zonenreglemente und je 2 Erschliessungspläne und Landwirtschaftsinventare zuzustellen. Davon ist 1 Exemplar des Bauzonenplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Waldfeststellungspläne sind durch den Kreisföster unterzeichnen zu lassen. Die Bauzonen- und Erschliessungspläne sowie die Bau- und Zonenreglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindevorschreiber) zu versehen.

- 3.6. Die Einwohnergemeinde Kestenholz wird eingeladen, die Nutzungs- und Schutzzonen ausserhalb der Bauzone auf der Grundlage der mit diesem Beschluss genehmigten Revisionsunterlagen in einem Gesamtplan zusammenzufassen (§ 24 Abs. 3 PBG). Dieser Gesamtplan ist durch das Amt für Raumplanung bis Ende 2000 vorprüfen zu lassen.
- 3.7. Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat bis 31. August 2000 den Lärmempfindlichkeitsstufenplan aus dem Jahre 1995 (RRB Nr. 1061 vom 11. April 1995) an den mit diesem Beschluss genehmigten Bauzonenplan anzupassen.
- 3.8. Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat - gestützt auf die Bestimmungen des GSchG - über das gesamte Gemeindegebiet ein GEP zu erstellen. Die im Jahre 1996 unterbrochene Ausarbeitung des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) ist wieder aufzunehmen. In gegenseitiger Absprache ist ein Terminprogramm über die weitere GEP-Bearbeitung auszuarbeiten und dem Amt für Wasserwirtschaft bis spätestens 31. August 2000 zur Genehmigung einzureichen.
- 3.9. Die Gemeinde Kestenholz wird eingeladen, die Arbeiten für ein generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) gemäss den Richtlinien des Amtes für Wasserwirtschaft in Angriff zu nehmen. Der Entwurf des GWP ist zusammen mit dem technischen Bericht vor dem Genehmigungsverfahren dem Amt für Wasserwirtschaft zur Vorprüfung einzureichen.
- 3.10. Der kantonale Richtplan wird mit diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) wird festgesetzt und die Richtplankarte angepasst.
- 3.11. Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften (RRB Nr. 2924 vom 3. September 1990) und der Gestaltungsplan „Stockacker“ (RRB Nr. 2321 vom 16. August 1988) sowie alle weiteren Nutzungspläne verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben, soweit sie der vorliegenden Planung widersprechen.

Staatsschreiber

Dr. K. F. F. F.

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 EG Kestenholz:

Genehmigungsgebühr	Fr. 5'000.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 5'023.--	
	=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

**Kostenrechnung Fürsprech Rolf Kissling, Neuendorf
i.S. R. Kuhn, Nenzlingen:**

Vorschuss	Fr. 900.--	(Fr. 400.-- von Kto. 119.101 auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil	Fr. 400.--	
Rückerstattung	Fr. 500.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

Kostenrechnung E. Räber-Bürgi, Wolfwil:

Vorschuss	Fr. 900.--	(Fr. 400.-- von Kto. 119.101 auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil	Fr. 400.--	
Rückerstattung	Fr. 500.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

Kostenrechnung M. Singh-Meier, Kestenholz:

Vorschuss	Fr. 900.--	(Fr. 400.-- von Kto. 119.101 auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil	Fr. 400.--	
Rückerstattung	Fr. 500.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

Kostenrechnung L. Rudolf von Rohr, Kestenholz:

Vorschuss	Fr. 900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Verfahrenskosten	Fr. 900.--	
	Fr. --	
	=====	

Kostenrechnung F. Berger, Kestenholz:

Vorschuss	Fr. 900.--	(Fr. 900.-- von Kto. 119.101 auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Verfahrenskosten	Fr. 900.--	
	Fr. --	
	=====	

Kostenrechnung J. Rudolf von Rohr-Bachmann, Kestenholz:

Vorschuss	Fr. 900.--	(Fr. 400.-- von Kto. 119.101 auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil	Fr. 400.--	
Rückerstattung	Fr. 500.--	(von Kto. 119.101)
	=====	

Bau-Departement (2), TS/Ci
Bau-Departement, Rechtsdienst (CS)
Bau-Departement (br), Beschwerden Nr. 97/66, 97/125 und 98/84
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz: Bauzonenplan, Erschliessungspläne,
Bau- und Zonenreglement (später) [H:\Daten\Projekte\076np99139\076opkuhn.doc]
Amt für Umweltschutz
Amt für Wasserwirtschaft
Amt für Verkehr und Tiefbau
Hochbauamt
Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Bau- und Zonenreglement (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
Amt für Landwirtschaft, mit Inventar der Landwirtschaftsbetriebe (später)
Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan (später)
Kreisforstamt Gäu/OltenWest, mit Waldfeststellungsplan (später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Bau-Departement ss (für Finanzverwaltung mit Ausgabenanweisung)
Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschätzung, mit Bauzonenplan (später)
Amtsschreiberei Thal-Gäu, Amthaus, 4710 Balsthal mit Bauzonenplan, Bau- und Zonenreglement
(später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, 4703 Kestenholz, mit den folgenden genehmigten
Plänen und Reglementen (später): Bauzonenplan, Erschliessungspläne, Waldfeststellungs-
plan, Bau- und Zonenreglement (mit Rechnung) **(Einschreiben)**
Baukommission der Einwohnergemeinde, 4703 Kestenholz
Fürsprech Rolf Kissling, Roggenfeldstr. 40, 4623 Neuendorf **(Einschreiben)**
Elfriede Räber-Bürgi, Lerchenstr. 33, 4628 Wolfwil **(Einschreiben)**
Marianne Singh-Meier, Gäustr. 135, 4703 Kestenholz **(Einschreiben)**
Louis Rudolf von Rohr, Gäustr. 82, 4703 Kestenholz **(Einschreiben)**
Franz Berger, Gäustr. 1, 4703 Kestenholz **(Einschreiben)**
Josef Rudolf von Rohr-Bachmann, Gäustr. 21, 4703 Kestenholz **(Einschreiben)**
BSB + Partner, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Georg von Rohr, Rainstr. 356, 4703 Kestenholz
Antoinette von Rohr, Gäustr. 84, 4703 Kestenholz
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt)
Text: **EG Kestenholz: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**
– **Bauzonenplan 1:2'000**
– **Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne mit Stras-
senklassierung, 4 Blätter) 1:1'000**
– **Bau- und Zonenreglement**