



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
DES  
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM  
24. Mai 1963  
Nr. 2911

Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 1959 den Gesamtzonenplan und die zugehörige Zonenordnung beschlossen. Sie unterbreitet die Vorlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung.

Das in den §§ 12 und 13 des Baugesetzes vorgeschriebene Verfahren ist von der Gemeinde eingehalten worden. Der Zonenplan und die Zonenordnung wurden ab 27. April 1959 während 30 Tagen zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Innerhalb der gesetzlichen Frist wurden beim Gemeinderat 16 Einsprachen eingereicht, worüber dieser am 23. Juli 1959 entschied. Die Gemeindeversammlung hatte noch über 8 Einsprachen zu befinden. Sie wies am 7. Dezember 1959 vier Einsprachen ab, drei wurden gutgeheissen und eine konnte infolge Rückzuges als erledigt abgeschrieben werden. Der Zonenplan wurde hierauf unter Berücksichtigung der teilweisen Aenderungen samt dem Zonenreglement genehmigt.

Gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung sind beim Regierungsrat folgende Beschwerden eingereicht worden:

- X 1. Herr Viktor von Däniken - Kamber
- X 2. " Hermann Spiegel - Meier
- 1 3. " Erwin Strasser und Mitunterzeichnete
- X 4. " Arnold Joachim
- 5. " Albert Berger
- X 6. Frau Wwe. Olga Joachim - von Burg
- o 7. " Wwe. A. Bürgi - von Rohr
- o 8. " Wwe. von Däniken - Altermatt

Vorgängig der Behandlung der Beschwerden führten Organe des Bau-Departementes am 30. Mai 1961 Augenscheine und Verhandlungen mit den Einsprechern durch. Das Ergebnis war, dass die Beschwerden Nrn. 1, 2, 4 und 6 zurückgezogen wurden. Den Einsprechern Nrn. 7 und 8 eröffnete das Bau-Departement, das auf ihre verspätet einge-

reichten Beschwerde, nicht mehr eingetreten werden könne. Die Gutheissung der Beschwerden Nrn. 3 und 5 bewirkte eine neue Planaufgabe über die betroffenen Grundstücke. Diese 2. Planaufgabe erfolgte in der Zeit vom 2. bis 31. Oktober 1961 über folgende Punkte:

1. Erweiterung der Bauzone auf GB Nr. 687, Stockacker
2. Erweiterung der Bauzone auf GB Nr. 1054, und
3. Wegfall einer Quartierstrasse am Rain.

Innert nützlicher Frist reichte Herr Albert Berger, Landwirt, Kestenholz, Beschwerde ein gegen Punkt 2 der Planaufgabe mit der Begründung, dass die Erweiterung der Bauzone auf GB Nr. 1054 für ihn eine ganz neue Situation geschaffen habe, indem er sein angrenzendes Grundstück Nr. 283 mit Rücksicht auf die kommende Güterzusammenlegung nicht als Bauland verkauft habe, trotzdem namhafte Kaufangebote vorgelegen hätten.

Die Einwohnergemeindeversammlung lehnte am 12. März 1962 die Einsprache ab und genehmigte den erweiterten Zonenplan.

Gegen diesen Gemeindeversammlungsbeschluss reichte Herr Albert Berger mit der gleichen Begründung beim Regierungsrat Beschwerde ein.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I. 1. Die Beschwerden Nrn. 1, 2, 4 und 6 können zufolge Rückzuges als erledigt abgeschrieben werden.

2. Die Beschwerden Nrn. 7 und 8 wurden verspätet, nämlich am 12. Juli 1960 bzw. 16. Januar 1960 eingereicht, so dass auf diese nicht mehr eingetreten werden kann.

3. Die Beschwerden Nrn. 3 und 5 sind gegenstandslos, weil die fraglichen Teilabschnitte von der Gemeinde nochmals öffentlich aufgelegt worden sind, im Sinne der Begehren der Beschwerdeführer.

4. Die einzige Beschwerde, über die der Regierungsrat materiell zu entscheiden hat, ist diejenige des Herrn Albert Berger, Landwirt, Kestenholz. Der Beschwerdeführer ist zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Frist zur Einreichung wurde eingehalten, so dass auf die Beschwerde einzutreten ist. Die Einsprache richtet sich gegen die Ausdehnung der Bauzone WG 2 auf das Grundstück Nr. 1054, Eigentümer Herr Eugen Studer-Ackermann, Kestenholz. Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerdeschrift vom 21. März 1962 geltend, dass für ihn als Besitzer des benachbarten Grundstückes Nr. 283 eine völlig neue Situa-

tion eingetreten sei. Er habe im Interesse einer kommenden Güterzusammenlegung an ihn gerichtete Kaufangebote für das gesamte Grundstück abgelehnt. Die Erweiterung der Bauzone zwinge ihn nunmehr dazu, sein Grundstück ebenfalls zu verkaufen, was sich für die Interessen der Gemeinde in baulicher Hinsicht nachteilig auswirken würde.

Am 22. Oktober 1962 fand an Ort und Stelle ein Augenschein statt. Herr Gemeindeammann Bürgi führte aus, dass bei der zweiten Auflage des Planes nur die Einsprache des Herrn Albert Berger eingereicht worden sei. Die Gemeindeversammlung habe sämtliche drei Änderungen, die in der zweiten Planaufgabe enthalten waren, genehmigt. Die Erweiterung der Bauzone sei durch die Gemeindeversammlung vorgenommen worden, weil Herr Studer, welcher die Parzelle Nr. 1054 zu Wohnbauzwecken erworben hatte, habe geltend machen können, dass er bei einer allfälligen Güterzusammenlegung dieses Grundstück abtreten müsse und zwar weit unter dem seinerzeit bezahlten Kaufpreis. Der Gemeinderat und die Gemeindeversammlung stimmten auf Grund dieser Tatsache der Bauzonenerweiterung zu. Nicht zuletzt deshalb, weil die Gebr. Studer, Metallgiesserei, Kestenholz, inzwischen das angrenzende Grundstück Nr. 284 zum Zwecke der Erstellung eines gewerblichen Baues erworben hatten.

Das umstrittene Grundstück Nr. 1054 liegt an der Kantonsstrasse am östlichen Dorfausgang in einer Strassengabelung. Diese Strassenverzweigung bildete den natürlichen Abschluss der Bauzone. Eine Erweiterung des Baugebietes über die Kantonsstrasse hinaus ist vom planerischen Standpunkt aus als sehr unzweckmässig und damit willkürlich abzulehnen. Die Tatsache, dass bereits ein angrenzendes Grundstück ausserhalb der Zonengrenze ebenfalls zu Bauzwecken erworben worden ist, vermag eine Einweisung des fraglichen Grundstückes in die Bauzone nicht zu rechtfertigen. Ebenso sind die Argumente, wonach das ausserhalb des Zonenplanes liegende Grundstück in einem allfälligen Güterzusammenlegungsverfahren zum Bonitierungswert abgegeben werden müsste und dem Eigentümer damit ein finanzieller Verlust entstehen würde, nicht stichhaltig. Auf Grund der bestehenden Verhältnisse hätte der Nichteinbezug der Parzelle in die Wohnzone vorderhand keine besondern Nachteile, weil die Wasserzuleitung und die Kanalisation vorhanden sind und dem Bauherrn nur unwesentliche Kosten für die Anschlüsse entstehen würden.

Vom Standpunkt der Ortsplanung aus gesehen ist eine Ausweitung der Wohnzone auch deshalb nicht erwünscht, weil auf Grund des Zonenplanes vorerst die Baureserve für die Ueberbauung freigegeben werden sollte. Der zur Genehmigung vorgelegte Zonenplan enthält im westlichen Teil des Dorfes eine Industriezone. Es wäre deshalb zu überlegen, ob der vorgesehene Giessereibetrieb (Neubau) der Gebr. Studer auf GB Nr. 284 an den richtigen Ort zu stehen kommt. Damit wird ein neues Baugebiet mit Industrie- und Wohnzone ausserhalb des Zonenplanes präjudiziert, bevor der aufgestellte Richtplan rechtskräftig geworden ist.

In Würdigung dieser Argumente und Darlegungen muss die Erweiterung der Wohnzone abgelehnt werden und es ist die Beschwerde des Herrn Albert Berger, Landwirt, Kestenholz gutzuheissen.

## II. Zonenordnung

Die Zonenordnung wurde an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 1959 genehmigt. Seither, d.h. auf den 15. Januar 1960, ist das neue kantonale Normalbaureglement (NBR) in Kraft getreten, dessen Bestimmungen zum grössten Teil für die Gemeinden verbindlich sind. Soweit die Zonenordnung dem Normalbaureglement widerspricht, sind die erforderlichen Aenderungen durch den vorliegenden Regierungsratsbeschluss vorzunehmen. Im einzelnen ist folgendes zu bemerken:

### Art. 2

Die Bezeichnung der einzelnen Zonen stimmt zum Teil mit der Legende zum Zonenplan nicht überein. So wird in der Zonenordnung von Grünzonen G 1 und G 2, im Zonenplan dagegen von Gemeindezonen gesprochen. Zudem ist im Zonenplan eine Zone als "Baureserve" bezeichnet, während in der Zonenordnung eine entsprechende Bestimmung fehlt. Die Gemeinde wird angewiesen, die Legende des Zonenplanes mit der Zonenordnung in Uebereinstimmung zu bringen. Insbesondere ist auch der Geltungsbereich des Gesamtzonenplanes in der Legende zu vermerken.

### Art. 3

Aus der Formulierung des zweiten Satzes könnte geschlossen werden, dass Vierfamilienhäuser mehr als zwei Geschosse aufweisen dürfen. Der Satz ist deshalb wie folgt zu präzisieren: "Im Rahmen einer grösseren Gesamtüberbauung sind Reiheneinfamilienhäuser oder Vierfamilienhäuser bis zu zwei Geschossen zugelassen, wobei ...".

Art. 5

Hier werden für die Wohnzone W 2 ein kleinerer Grenzabstand von 4 m, ein grosser sonnseitiger Grenzabstand von 9 m und ein Zuschlag für Mehrlängen von 1/3 festgelegt. Demgegenüber beträgt nach § 28 NBR der Zuschlag 1/2 der Mehrlänge. Eine Anfrage beim Ammannamt und beim Planverfasser hat ergeben, dass die Gemeinde auf das System des kleinen und grossen Grenzabstandes keinen besondern Wert mehr legt und mit der Uebernahme der Grenzabstände des Normalbaureglementes einverstanden ist. Der ganze Art. 5 ist somit zu streichen und durch folgende Bestimmung zu ersetzen: "Für die Grenz- und Gebäudeabstände gelten die Vorschriften des Normalbaureglementes."

Art. 6

Auch hier stimmen die Grenzabstände für die Industriezone mit den Bestimmungen des neuen Normalbaureglementes nicht überein. Abs. 2 und 3 sind deshalb zu streichen und durch folgende Bestimmung (neuer Abs. 2) zu ersetzen: "Die Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach dem kantonalen Normalbaureglement."

Im übrigen gibt die Zonenordnung zu keinen Bemerkungen Anlass, so dass sie mit den erwähnten Änderungen genehmigt werden kann.

III. Zonenplan <sup>Straassenplan</sup> und Richtplan

Diese Pläne wurden ebenfalls am 7. Dezember 1959 von der Gemeindeversammlung genehmigt. Gestützt auf verschiedene Einsprachen musste der Zonenplan in der Folge nochmals öffentlich aufgelegt werden. Als Ergänzung beschloss die Gemeindeversammlung damals die Ausdehnung des Baugebietes auf die im Stockacker gelegene Parzelle Nr. 687 und den Wegfall der vorgesehenen Quartierstrasse im südlich gelegenen Baugebiet der Wohnzone W 2. Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12.3.1962 wurde schlussendlich die Ausdehnung der Wohnzone auf die Parzelle Nr. 1054 genehmigt. Gegen diesen Beschluss richtete sich die unter Abschnitt I erledigte Beschwerde. Mit Ausnahme der Bereinigung der vorstehenden Abänderungen gibt der Zonenplan zu keinen Bemerkungen Anlass. Im Richtplan fehlt die Waldabstands-Baulinie von 30 m (§ 9 des Forstgesetzes). Die weggefallene Quartierstrasse ist zu streichen. Ferner sind sämtliche Baulinien zu vermessen. Gemäss der von der Gemeindeversammlung vorgenommenen Erweiterung ist die Parzelle Nr. 687 im Stockacker der Wohn-/Gewerbezone WG 2 zuzuteilen. Dagegen kann einer Ausdehnung der Wohn-/Gewerbezone WG 2 auf Parzelle Nr. 1054

gestützt auf die Gutheissung der Beschwerde des Herrn Albert Berger, nicht zugestimmt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Die gegen den Zonenplan der Einwohnergemeinde Kestenholz eingereichten Beschwerden werden wie folgt erledigt:

a) Die Beschwerden Nrn. 1, 2, 4 und 6 werden zufolge Rückzuges als erledigt abgeschrieben.

b) Auf die Beschwerden Nrn. 7 und 8 wird wegen verspäteter Einreichung nicht eingetreten.

c) Die Beschwerden Nrn. 3 und 5 werden als gegenstandslos erklärt, weil die fraglichen Teilabschnitte von der Gemeinde nochmals öffentlich aufgelegt wurden.

d) Die von Herrn Albert Berger, Landwirt, Kestenholz, eingereichte Beschwerde gegen den Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung von Kestenholz vom 12. März 1962 wird gutgeheissen und die Ausdehnung der Bauzone auf die Parzelle GB Kestenholz Nr. 1054 nicht genehmigt.

2. Der Zonenplan <sup>(Strassenplan)</sup> und der Richtplan sowie die Zonenordnung der Einwohnergemeinde Kestenholz werden genehmigt. Vorbehalten bleiben Ziff. 3 hienach und die in den Erwägungen festgestellten Aenderungen und Ergänzungen.

3. Die Baulinie längs den Wäldern wird nicht genehmigt, soweit sie den gesetzlichen Abstand von 30 m nicht einhält. Für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes ist in jedem Fall beim Regierungsrat ein Gesuch gemäss § 9 des Forstgesetzes einzureichen.

4. Die Gemeinde Kestenholz wird ersucht, der kant. Planungsstelle je 4 auf Leinwand aufgezugene bereinigte Zonenpläne und Richtpläne, sowie 5 Exemplare der bereinigten Zonenordnung zuzustellen.

Genehmigungsgebühr	Fr. 16.--
Publikationskosten	Fr. 14.--
<u>Total</u>	Fr. 30.-- (Staatskanzlei Nr. 775) NN

Der Staatsschreiber:

Ausfertigungen Seite 7

Bau-Departement (4)  
Kant. Hochbauamt (2)  
Kant. Tiefbauamt (2)  
Forst-Departement  
Oberforstamt  
Kreisbauamt II, Olten, mit je 1 genehmigten Plan  
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2), mit 1 genehmigten Zonenordnung  
Kant. Planungsstelle (2), mit je 1 genehmigten Plan + Zonenordnung und  
Akten  
Amtschreiberei Balsthal, mit 1 genehmigten Plan und Zonenordnung  
Ammannamt der Einwohnergemeinde Kestenholz (2)  
Baukommission der Einwohnergemeinde Kestenholz (2), mit je 1 ge-  
nehmigten Plan und Zonenordnung  
Kant. Finanzverwaltung (2)  
Amtsblatt (Publikation Dispositiv Ziff. 2, erster Satz)  
Herrn Studer-Ackermann Eugen, Kestenholz  
Herrn Berger Albert, Landwirt, Kestenholz  
Herrn von Däniken-Kamber Viktor, Kestenholz  
Herrn Spiegel-Meier Hermann, Kestenholz  
Herrn Strasser Erwin, Kestenholz und Mitunterzeichnete  
Herrn Joachim Arnold, Kestenholz  
Frau Wwe. Olga Joachim-von Burg, Kestenholz  
Frau Wwe. A. Bürgi-von Rohr, Kestenholz  
Frau Wwe. von Däniken-Altermatt, Kestenholz