

Regierungsratsbeschluss

vom 3. April 2018

Nr. 2018/473

Kestenholz: Teilzonenplan „Grüne Mitte“ mit Ergänzung Zonenreglement

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kestenholz unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan „Grüne Mitte“ mit der Ergänzung des Zonenreglementes zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Am 22. April 2014 hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2014/750 die Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Kestenholz genehmigt. Aufgrund von Beschwerden wurden Teile des Bauzonenplans sowie der Gesamtplan mit den dazugehörigen Zonenvorschriften von der Genehmigung zurückgestellt. Dazu gehörte auch die Zonierung über den Parzellen GB Nrn. 1962, 1556, 430 und 1557, welche der Zone „Grüne Mitte“ zugeordnet werden sollten. Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 2016/1853 vom 24. Oktober 2016 die Beschwerden behandelt und genehmigte mit Ausnahme des Gebietes „Grüne Mitte“ die im Jahr 2014 zurückgestellten Inhalte der Ortsplanungsrevision. Die vorgesehene Zone „Grüne Mitte“ konnte nicht genehmigt werden, da dies zu einer Vergrößerung der Bauzone geführt hätte, was aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes des Bundes nicht zulässig war. Gleichzeitig hat der Regierungsrat die Einwohnergemeinde Kestenholz angewiesen, das Verfahren zur neuen Zonierung der erwähnten Grundstücke innert nützlicher Frist vorzunehmen.

Die Einwohnergemeinde Kestenholz kommt mit der vorliegenden Nutzungsplanung dem Auftrag des Regierungsratsbeschlusses Nr. 2016/1853 vom 24. Oktober 2016 nach. Sie hat verschiedene Varianten geprüft und beabsichtigt, die Parzellen GB Nrn. 1962 und 430, wie bereits in der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision vorgesehen, der „Grünen Mitte“ zuzuordnen. Die Grundstücke GB Nrn. 1556 und 1557 werden der Landwirtschaftszone zugewiesen und neu mit der Zone „Grüne Mitte“ mit entsprechenden Zonenvorschriften (§ 17^{bs} „Überlagerung Grüne Mitte“) überlagert.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 16. November 2017 bis zum 15. Dezember 2017. Während der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen, die der Gemeinderat am 29. Januar 2018 abgewiesen hat. Gleichzeitig hat er den Teilzonenplan „Grüne Mitte“ mit der Ergänzung des Zonenreglementes beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan „Grüne Mitte“ mit der Ergänzung des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Kestenholz wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung und der Ergänzung des Zonenreglementes in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Kestenholz wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 15. Mai 2018 sechs nachgeführte Bauzonenpläne, fünf nachgeführte Gesamtpläne und drei nachgeführte Zonenreglemente zuzustellen. Die Unterlagen sind mit allen Auflage- und Genehmigungsvermerken der Jahre 2014, 2016 und 2018 sowie den Originalunterschriften zu versehen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 823.00, zu bezahlen.



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. 800.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 823.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts/Ca) (3), mit Akten und je 1 nachgeführten Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 nachgeführten Bauzonenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 nachgeführten Bauzonenplan (später)

Amt für Finanzen

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 nachgeführten Gesamtplan (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 nachgeführten Bauzonenplan und Gesamtplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit je 1 nachgeführten Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Kestenholz, Neue Strasse 1, 4703 Kestenholz, mit je 1 nachgeführten Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenvorschriften (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

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

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Kestenholz: Genehmigung Teilzonenplan „Grüne Mitte“ mit Ergänzung Zonenreglement)

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Oktober 2016

Nr. 2016/1853

Kestenholz: Bauzonenplan (teilweise) und Gesamtplan mit Zonenvorschriften / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kestenholz unterbreitet dem Regierungsrat Teile des Bauzonenplans und den Gesamtplan mit Zonenvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanrevision Kestenholz erfolgte in der Zeit vom 20. Juni 2013 - 19. Juli 2013. Innerhalb der Auflagefrist gingen 12 Einsprachen ein. Diese wurden durch den Gemeinderat teilweise gutgeheissen, im Übrigen jedoch abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde daraufhin entsprechend überarbeitet und angepasst und vom Gemeinderat am 12. August 2013 beschlossen. Diejenigen Parteien, deren Einsprachen abgewiesen wurden, reichten Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn ein.

Folgende Parteien erhoben Beschwerde bezüglich der weiteren Existenz ihrer landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Siedlungsgebietes und/oder der Aussiedlung in die von der Landschaftsschutzzone überlagerte Landwirtschaftszone:

- Iwan und Carole von Däniken-Bader, Rainbündtenweg 1, 4703 Kestenholz
- Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann, Neue Strasse 11, 4703 Kestenholz;
v.d. Advokat Caspar Baader, Ochsenegasse 19/21, 4460 Gelterkinden
- Peter von Däniken, Gäustrasse 3, 4703 Kestenholz.

Mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2014/750 vom 22. April 2014 genehmigte der Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung. Wegen der fehlenden landwirtschaftlichen Planung in der Gemeinde, welche als Grundlage zur Beschwerdebehandlung unumgänglich gewesen wäre, wurden die Beschwerden der oben genannten Beschwerdeführer vom Regierungsrat sistiert. Gleichzeitig stellte er den Gesamtplan mit den dazugehörenden Zonenvorschriften und die Zonenzuteilung der Betriebe von Iwan und Carole von Däniken (GB Nr. 417), Peter von Däniken (GB Nr. 418) und Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann (GB Nrn. 430, 435, 1556, 1557, 1962) sowie die geplante Einzonung des Sportplatzes (GB Nr. 518) von der Reservezone in die Zone für öffentliche Anlagen von der Genehmigung zurück. Zudem hielt er den Gemeinderat Kestenholz an, bis am 30. November 2014 eine landwirtschaftliche Planung durchzuführen und, darauf abgestützt, die Zonenzuteilung bzw. die allfälligen Aussiedlungsstandorte festzulegen, die Unterlagen beim Amt für Raumplanung vorprüfen zu lassen und - soweit erforderlich - ein Teilaufgabeverfahren durchzuführen.

Die aus diesem Anlass verfasste landwirtschaftliche Planung (Analyse der Landwirtschaftsbetriebe in der Gemeinde Kestenholz) des Solothurnischen Bauernverbandes lag der Gemeinde Kestenholz am 22. September 2014 vor. Mit dieser wurden die Voraussetzungen für die planerische Festlegung möglicher Aussiedlungsstandorte geschaffen. In der Folge wurde der Gesamtplan geändert. Auf den beiden Parzellen GB Nrn. 1805 und 1806 wurde die kommunale Landschaftsschutzzone aufgehoben, und mit einem Flächenabtausch (Aufnahme von GB Nr. 1690 in die Landschaftsschutzzone, Entlassung aus derselben von GB Nr. 536) eine Erweiterung der bestehenden landwirtschaftlichen Siedlung des Betriebs von Ernst Zimmermann ermöglicht.

Der Gemeinderat beschloss am 1. Juni 2015 die Änderungen des Gesamtplans unter Vorbehalt von Einsprachen.

Die öffentliche Auflage der Änderungen des Gesamtplans erfolgte in der Zeit vom 11. Juni 2015 bis am 10. Juli 2015. Während der Auflagefrist gingen sechs Einsprachen ein, die der Gemeinderat am 20. Oktober 2015 alle ablehnte, soweit darauf einzutreten war. Gegen den Einsprachentscheid erhoben am 30. Oktober 2015 wiederum

- Iwan und Carole von Däniken-Bader, Rainbündtenweg 1, 4703 Kestenholz,

Beschwerde beim Regierungsrat, über die im Folgenden zusammen mit den zurückgestellten Beschwerden zu entscheiden ist.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzumutbaren Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Formelles

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung hat. Sämtliche Beschwerdeführer sind Eigentümer von Liegenschaften, die sich innerhalb des Gesamtplanareals oder des hier zu prüfenden Teils des Bauzonenplans befinden und rügen Umstände, die ihr Grundstück betreffen oder in hinreichender Nähe zu diesen liegen. Zudem haben sie am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie sind demgemäss zu den frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden legitimiert.

2.3.2 Materielles

2.3.2.1 Beschwerden von Iwan und Carole von Däniken-Bader

Iwan und Carole von Däniken beantragten in ihrer Beschwerde vom 4. September 2013 gegen den Beschluss des Gemeinderats zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 12. August 2013, die

Parzelle GB Kestenholz Nr. 1706 solle als Siedlungsstandort ausgeschieden und die kommunale Landschaftsschutzzone entsprechend angepasst werden. Diese Beschwerde wurde indes wegen der zurückgestellten Zonenzuteilung ihres Landwirtschaftsbetriebs sistiert.

Nach Auflage der Änderung des Gesamtplans erhoben Iwan und Carole von Däniken am 8. Juli 2015 Einsprache beim Gemeinderat und beantragten ein weiteres Mal, ihre Parzelle GB Kestenholz Nr. 1706 als Aussiedlungsstandort für ihren Betrieb vorzusehen und zu diesem Zweck die Landschaftsschutzzone aufzuheben.

Im Einspracheentscheid vom 20. Oktober 2015 legte der Gemeinderat dar, dass die Parzellen GB Nrn. 1805 und 1806 (Scheeri) als Aussiedlungsstandort ideal wären. In diesem Gebiet befände sich bereits ein voll erschlossener Hof. Die Durchbrechung der Schutzzone sei hier vertretbar. Die grössere der beiden Parzellen gehöre im Übrigen dem Kanton. Ein Landabtausch wäre somit möglich. Der Abstand zur Wohnzone sei gross, es gäbe keine Nutzungskonflikte und auch keine Beeinträchtigung des Ortsbildes. Die von den Einsprechern als Aussiedlungsstandort favorisierte Parzelle GB Nr. 1706 liege hingegen inmitten der freien Fläche entlang des Chrebskanals und in der näheren Umgebung der St. Peterskapelle. Die geplante Errichtung eines Betriebszentrums würde dort die noch vollkommen unüberbaute Landschaftskammer zerstören. Der Gemeinderat sei nicht bereit, diese zu opfern, zumal ein Privater keinen Anspruch darauf habe, dass die Gemeinde jede von ihm gewünschte Nutzung auf Gemeindegebiet ermögliche. Die Gemeinde sei auch nicht verpflichtet, den Einsprechern mittels Nutzungsplanung einen Aussiedlungsstandort im nördlichen Gemeindegebiet zu schaffen. Im südlichen Teil gäbe es genügend Flächen, die nicht von der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert seien. Nichtsdestotrotz sei ein Aussiedlungsstandort im Landschaftsschutzperimeter gesucht worden, der gerade noch akzeptabel sei. Hingegen würde der von den Einsprechern gewünschte Standort das Ensemble der St. Peterskapelle beeinträchtigen, zudem läge er im Perimeter einer geschützten archäologischen Fundstelle und nahe des Siedlungsgebietes, was bezüglich der Emissionen problematisch sein könnte. Zuletzt wurde angemerkt, dass bei GB Nr. 1706 rund 60 Aren allerbestes Ackerland verbaut würden und das Grundstück vollkommen neu erschlossen werden müsste. Bei Aussiedlungsstandorten seien die Anliegen der Raumplanung im Rahmen einer Interessenabwägung zu prüfen. Vorliegend würden die raumplanerischen Interessen die privaten Interessen überwiegen. Die Gemeinde sei bereit, die Familie von Däniken nach Kräften bei der Realisierung der Aussiedlung im Gebiet Scheeri zu unterstützen.

Am 30. Oktober 2015 erhoben Iwan und Carole von Däniken Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats und beantragten, dass am Siedlungsstandort GB Kestenholz Nr. 1706 (Schlegelmatten) festzuhalten und die kommunale Landschaftsschutzzone zu diesem Zweck entsprechend anzupassen (aufzuheben) sei. Der von ihnen angestrebte Siedlungsstandort liege bis jetzt nicht in der Landschaftsschutzzone, wohingegen sich der vom Gemeinderat vorgeschlagene Siedlungsstandort in der bestehenden rechtskräftigen Landschaftsschutzzone befinde. Diese Festlegung der Landschaftsschutzzone sei in der Vergangenheit aufgrund einer Interessenabwägung vorgenommen worden. Die Situation in der Gemeinde Kestenholz hätte sich bezüglich Natur und Landschaft jedoch nicht wesentlich geändert. Es grenze somit an Willkür, wenn der favorisierte Aussiedlungsort für den Landwirtschaftsbetrieb mit einer Schutzzone belegt werde. Der vom Gemeinderat vorgeschlagene Aussiedlungsstandort auf GB Kestenholz Nrn. 1805 und 1806 sei nicht - wie behauptet - genügend erschlossen, von Synergien mit dem in der Nähe liegenden Mattenhof könne nicht ausgegangen werden. Die Beschwerdeführer hätten sich um einen Landabtausch bemüht. Entweder sei der Eigentümer nicht bereit gewesen, das Land abzutauschen, oder das Land sei von minderer Qualität gewesen. Die Beschwerdeführer wollten nicht isoliert und weit entfernt vom Baugebiet der Gemeinde wohnen. Da in der Nähe des von der Gemeinde vorgeschlagenen Siedlungsstandorts ein anderer Landwirtschaftsbetrieb läge, wäre die Entwicklungsmöglichkeit beider Betriebe eingeschränkt. Der von den Beschwerdeführern vorgesehene Siedlungsstandort liege nicht in einer unberührten Landschaftskammer. In diesem Gebiet bestehe seit Jahrzehnten ein Sportplatz mit Infrastruktureinrichtungen. Eine Aussiedlung auf Parzellen GB Nrn. 1805 und 1806 würde hingegen einen massiveren Eingriff in die

weitgehend unberührte Landschaftskammer zur Folge haben. Die von der Gemeinde angedeuteten weiteren Alternativstandorte bestünden nicht. Das Ensemble der St. Peterskapelle würde durch den gewünschten Siedlungsstandort auf GB Nr. 1706 kaum berührt, da dieser einen Abstand von ca. 140 m zur Kapelle aufweisen würde. Die auf der Parzelle befindliche archäologische Fundstelle habe kein Bauverbot zur Folge. Die Ziele der Raumplanung würden am Standort Schlegelmatten (GB Nr. 1706) vollumfänglich eingehalten.

Die Einwohnergemeinde Kestenholz liess sich am 18. Dezember 2015 wie folgt vernehmen: Sie beantragte die Abweisung der Beschwerde von Iwan und Carole von Däniken, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Der Gemeinderat wolle die Geländeachse zwischen Siedlungsgebiet und Chrebskanal von Überbauungen frei halten und die noch unverbaute Umgebung der geschützten St. Peterskapelle erhalten. Der von den Beschwerdeführern gewünschte Aussiedlungsstandort würde die gesamte kommunale Landschaftsschutzzone südlich des Chrebskanals in Frage stellen. Die Planbeständigkeit könne wegen der vor 15 Jahren erfolgten letzten Planungsrevision nicht geltend gemacht werden. Aussiedlungsbedürfnisse würden entstehen, weil die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft zugenommen hätten. Nicht jeder Standort sei zur Aussiedlung geeignet. Der Gemeinderat lehne den von den Beschwerdeführern alleine favorisierten Standort auf GB Kestenholz Nr. 1706 ab. Der von ihm vorgeschlagene Aussiedlungsstandort beim Mattenhof werde als geeignet angesehen.

Es ist vorliegend zu prüfen, ob die Beschwerdeführer Iwan und Carole von Däniken einen Anspruch auf Aussiedlung auf ihr Grundstück GB Kestenholz Nr. 1706 haben, und deshalb die kommunale Landschaftsschutzzone im Bereich dieser Parzelle aufzuheben ist.

Gemäss der Analyse des Solothurner Bauernverbandes vom 22. September 2014 seien die Platzverhältnisse auf dem bestehenden Betrieb der Familie von Däniken auf GB Nr. 417 sehr knapp. Das Weideangebot für die Tiere sei ungenügend. Auch können die Geruchsemissionsabstände wegen seiner Lage unmittelbar neben der Bauzone nur knapp eingehalten werden. Der Eigentümer und Betriebsleiter Iwan von Däniken plane jedoch die Vergrösserung und den Ausbau der Milchviehwirtschaft. Eine Aussiedlung sei daher sowohl notwendig als auch sinnvoll.

Zwischen dem Siedlungsgebiet von Kestenholz und dem Chrebskanal liegt ein rund 200 m breiter, völlig unverbauter Landstreifen, welcher der Landwirtschaftszone zugehörig ist und seit der Auflage des Gesamtplans im Jahr 2013 durchgehend von der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert wird. Gemäss § 21 des Zonenreglements (ZR) sind in der kommunalen Landschaftsschutzzone Bauten, bauliche Anlagen und Terrainveränderungen nicht zulässig. Die Gemeinde Kestenholz hat den planerischen Entscheid getroffen, diesen Landstreifen, in welchem sich die spätmittelalterliche, denkmalgeschützte St. Peterskapelle befindet, mittels kommunaler Landschaftsschutzzone in seinem Bestand zu schützen und von Bauten frei zu halten. Die Parzelle GB Kestenholz Nr. 1706 von Iwan und Carole von Däniken liegt in dieser Schutzzone, deren westliche Parzellengrenze sich in weniger als 100 m Entfernung von der St. Peterskapelle befindet.

Bei der Festlegung der Schutzzone können indes die Eigentumsverhältnisse der davon betroffenen Parzellen keine Rolle spielen. Die Eigentümer haben sich dem planerischen Konzept einer Gemeinde grundsätzlich zu unterziehen und keinen Anspruch, ihr Eigentum auf jede gewünschte Art zu nutzen. Ein Anrecht auf Aussiedlung auf die genannte Parzelle können Iwan und Carole von Däniken jedenfalls nicht aus ihrer Eigentümerstellung ableiten.

Dass der Heimatschutz in der laufenden Ortsplanrevision stärker gewichtet wird als in der letzten Planungsperiode, bedeutet keine Verletzung der Planbeständigkeit und ist auch nicht willkürlich. Es ist gerade Sinn und Zweck einer Ortsplanrevision, etwa alle 10 Jahre die Verhältnisse zu überprüfen und wenn nötig, die Ortsplanung zu ändern (§ 10 PBG). Diese wurde letztmals im Jahr 2000 durchgeführt, eine Revision der Ortsplanung war somit überfällig. Es besteht kein

Zweifel daran, dass der Erhalt und Schutz der unverbauten Landschaft im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt.

Auch den von Landwirtschaftsbetrieben ausgehenden Emissionen wird seit der letzten Planungsperiode vermehrt Beachtung geschenkt und in der Planung Rechnung getragen. Der von den Beschwerdeführern gewünschte Aussiedlungsstandort GB Nr. 1706 liegt in nächster Nähe zur Wohnzone W2. Es ist plausibel, wenn die Gemeinde versucht, möglichen emissionsrechtlichen Konflikten durch planerische Vorarbeit aus dem Wege zu gehen.

Die Überlagerung des Grundstücks GB Nr. 1706 mit der kommunalen Landschaftsschutzzone ist als planerischer Entscheid der Gemeinde nachvollziehbar und erweist sich aufgrund der dargelegten öffentlichen Interessen als recht- und zweckmässig.

Es ist allerdings unbestritten, dass Iwan und Carole von Däniken einen Aussiedlungsstandort benötigen. Aus diesem Grund wurden die Parzellen GB Nrn. 1805 und 1806 von der Gemeinde Kestenholz als möglicher Standort vorgesehen und in diesem Bereich die kommunale Landschaftsschutzzone aufgehoben. Der Argumentation der Gemeinde, es sei in erster Linie der Raum zwischen Siedlung und Chrebskanal frei zu halten, und stattdessen ein landschaftlich weniger sensibles Gebiet mit genügend Abstand zur Bauzone für die Aussiedlung bereitzustellen, ist nachvollziehbar. Der von der Gemeinde vorgeschlagene Aussiedlungsstandort liegt hinter der die Schutzzone durchschneidenden Oensingerstrasse und in deutlichem Abstand zur schutzwürdigen Umgebung der St. Peterskapelle. Einschränkungen aus umweltrechtlichen Gründen sind dort ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Aufhebung der kommunalen Landschaftsschutzzone auf GB Nrn. 1805 und 1806 mit dem Grund, den Beschwerdeführern eine Möglichkeit zur Aussiedlung zu bieten, ist somit in planerischer Hinsicht nicht zu beanstanden. Sie erweist sich ebenfalls als recht- und zweckmässig.

Es bleibt den Beschwerdeführern überlassen, das von der Gemeinde geplante sogenannte Aussiedlungsfenster zu nutzen, oder auch einen anderen, geeigneten Standort in der Landwirtschaftszone, der nicht von der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert ist, zu prüfen. Ein Anrecht, auf die eigene Parzelle auszusiedeln, besteht hier jedenfalls nicht.

Die beiden Beschwerden von Iwan und Carole von Däniken-Bader sind abzuweisen.

Die Zonenzuteilung der Parzelle GB Kestenholz Nr. 417 (Eigentum von Iwan und Carole von Däniken) ändert sich nicht. Sie war der Landwirtschaftszone zugeteilt und verbleibt auch weiterhin darin. Ein Änderungsantrag wurde von Seiten der Eigentümer im Übrigen nicht vorgebracht, sondern lediglich bekräftigt, die Parzelle sei in der Landwirtschaftszone zu belassen. Auch die Gemeinde beantragte keine Umzonung der Parzelle.

2.3.2.2 Beschwerde von Peter von Däniken

Die Beschwerde von Peter von Däniken vom 6. September 2013 richtete sich gegen die von der Gemeinde vorgesehene Umzonung seiner Parzelle GB Kestenholz Nr. 518 in die Zone für öffentliche Anlagen (OeA). Er benötige das Land allenfalls für seinen landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Einwohnergemeinde Kestenholz beantragte am 20. Oktober 2015 beim Bau- und Justizdepartement (BJD) die planerische Sicherstellung des Sportplatzes, welcher in die Zone für öffentliche Anlagen überführt werden solle. Die Gemeinde verfüge über nicht genügend Sportplatzfläche. Gemäss landwirtschaftlicher Planung habe Peter von Däniken weder Aussiedlungsbedarf, noch sei der von ihm ins Auge gefasste Standort wegen der fehlenden Distanz zur Bauzone geeignet. Die Gemeinde schlage vor, es könne die im Jahr 2008 erfolgte freiwillige Auszonung von 2,4 ha Industrieland als Kompensation zur Einzonung berücksichtigt werden. Eventuell sei die Umzonung der Parzelle GB Nr. 518 von der Genehmigung zurückzustellen, bis der Kantonale

Richtplan vom Bundesrat genehmigt und die strengen Übergangsbestimmungen bezüglich der Einzonung aufgehoben seien.

Gemäss landwirtschaftlicher Analyse des solothurnischen Bauernverbandes vom 22. September 2014 ist die geplante Erweiterung des Betriebs von Peter von Däniken am bestehenden Standort wegen der zu erwartenden Emissionen, aber auch aus organisatorischen, wirtschaftlichen und familiären Gründen nur schwer zu realisieren.

Ein Teil des Sportplatzes (GB Nr. 518) liegt heute in der Reservezone, welche zwar Teil des Siedlungsgebietes ist, aber nicht der Bauzone zugehört. Eine Umzonung dieser Parzelle in die Zone für öffentliche Anlagen würde einer Erweiterung der Bauzone gleichkommen. Das Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das Amt für Raumplanung, hat die Ortsplanungsrevision, und damit die künftige Zonenzuteilung des Fussballfeldes, mit dem Vorprüfungsbericht vom 22. März 2013 geprüft. Darin beurteilt das Amt für Raumplanung die Zuteilung des Areals zur Zone für öffentliche Anlagen als recht- und zweckmässig.

Es stellt sich die Frage, ob die Parzelle GB Kestenholz Nr. 518 eingezont werden darf und folglich die Beschwerde von Peter von Däniken abzuweisen ist.

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Nach Art. 38a RPG passen die Kantone ihre Richtpläne den Anforderungen von Art. 8 und 8a Abs. 1 RPG an. Bis zur Genehmigung dieser Richtplananpassung durch den Bundesrat darf im betreffenden Kanton die Fläche der rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonen insgesamt nicht vergrössert werden. Nach Art. 52a der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) dürfen Einzonungen nur genehmigt werden, wenn im Kanton seit dem Inkrafttreten dieser Bestimmung mindestens die gleiche Fläche ausgezont wurde, oder dies mit dem gleichen Entscheid erfolgt. Eine Einzonung der Parzelle GB Nr. 518 ist demnach unter den heutigen Gegebenheiten nicht mehr zulässig, zumal die von der Gemeinde genannte freiwillige Auszonung bereits 2009 erfolgte und daher nicht mehr als Kompensation verwendet werden kann. Die Parzelle GB Nr. 518 verbleibt aus diesem Grund der Landwirtschaftszone.

Dem Eventualantrag der Gemeinde, wonach die Zonenzuordnung der Parzelle GB Nr. 518 bis zur Genehmigung des Richtplans sistiert werden soll, kann aus Gründen der Rechtssicherheit ebenfalls nicht entsprochen werden. Weitere Jahre der Unklarheit bezüglich der Zonenzugehörigkeit des genannten Grundstücks können nicht toleriert werden, zumal auch nach Genehmigung des Richtplans durch den Bundesrat keine Gewissheit besteht, ob dann eine Einzonung vorgenommen werden kann.

Eine mögliche Einzonung zu einem späteren Zeitpunkt wird dann mit dem Argument der Planbeständigkeit nicht zu verhindern sein, wie dies die Einwohnergemeinde befürchtet, da diese nur aufgrund des noch nicht genehmigten Richtplans nicht erfolgt. Eine anderweitige Prüfung, insbesondere bezüglich der Interessen von Peter von Däniken, wird vom Regierungsrat in diesem Beschluss nicht vorgenommen.

Die Beschwerde von Peter von Däniken ist somit im Ergebnis gutzuheissen.

Die Zonenzuteilung der Parzelle GB Kestenholz Nr. 418 (Eigentum von Peter von Däniken) ändert sich nicht. Sie war der Landwirtschaftszone zugeteilt und verbleibt auch weiterhin darin. Ein Änderungsantrag wurde von keiner Seite vorgebracht.

2.3.2.3 Beschwerde von Josef und Antonia Rudolf von Rohr, v.d. Advokat Caspar Baader

Der Gemeinderat schied in der Nutzungsplanung die Bauzone „Grüne Mitte“ für mehrere Parzellen im Ortskern von Kestenholz aus. Ziel der neuen Grundnutzung ist die Stärkung des Hofstattcharakters und die Schaffung eines Raums zum Verweilen.

Dagegen erhoben Josef und Antonia Rudolf von Rohr am 18. Juli 2013 Einsprache. Sie machten u.a. geltend, dass durch die Zuweisung ihrer Grundstücke (GB Nrn. 430, 1556, 1557, 1962) in die „Grüne Mitte“ die Entwicklung ihres Landwirtschaftsbetriebs „Klosterhof“ verunmöglicht werde. Insbesondere die Tierhaltung werde durch die strengeren Werte bei den Lärmimmissionen massiv eingeschränkt. Die genannten Grundstücke seien in der Landwirtschaftszone zu belassen.

Der Gemeinderat lehnte ihre Einsprache am 27. August 2013 ab.

In der Beschwerde gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates beantragten Josef und Antonia Rudolf von Rohr, mittlerweile vertreten durch Advokat Caspar Baader, dass ihre Grundstücke GB Kestenholz Nrn. 430, 1556, 1557 und 1962 nicht der Zone „Grüne Mitte“ zuzuweisen seien, sondern die Grundstücke GB Nrn. 430 und 1557 in der Landwirtschaftszone zu belassen und GB Nrn. 1556 und 1962 von der Hofstattzone der Landwirtschaftszone zuzuweisen seien, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

In der einlässlichen Begründung vom 14. Oktober 2013 machten die Beschwerdeführer Folgendes geltend:

Zum Betrieb der Beschwerdeführer gehörten zurzeit die Parzellen GB Nrn. 430, 435, 1556, 1557 und 1962. Im Bauzonenplan aus dem Jahr 2000 seien die Parzellen GB Nrn. 430, 435 und 1557 der Landwirtschaftszone zugeordnet gewesen. Mittlerweile seien sämtliche Parzellen - ausser GB Nr. 435 - der Zone „Grüne Mitte“ zugeführt worden. Die Beschwerdeführer Rudolf von Rohr beantragten nun, dass ihre Grundstücke nicht der „Grünen Mitte“ sondern der Landwirtschaftszone zugewiesen würden. Mit der Umzonung würden ihre Grundstücke mit einer Baubeschränkung belegt. Diese sei aber mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar, wenn sie im öffentlichen Interesse läge und verhältnismässig sei. Eine leistungsfähige Landwirtschaft liege im öffentlichen Interesse. Ohne bauliche Weiterentwicklung sei dies indes nicht durchführbar. Alleine wegen der Tierschutzgesetzgebung wäre eine bauliche Weiterentwicklung notwendig. Es bestünden keine Möglichkeiten, weitere Bauten auf der in der Landwirtschaftszone verbleibenden Parzelle GB Nr. 435 zu erstellen, wie dies die Gemeinde behauptete. Laut Raumplanungsbericht solle die „Grüne Mitte“ als Raum erlebbar und ihr Hofstattcharakter gestärkt werden. Insbesondere solle sie weitgehend von einer Überbauung freigehalten werden und ein Ort zum Verweilen sein. Da dieser Raum im Privateigentum stehe und landwirtschaftlich bewirtschaftet würde, sei eine solche Nutzung von vorneherein ausgeschlossen. Es bestehe somit kein öffentliches Interesse, welches dasjenige an einer landwirtschaftlichen Nutzung und Strukturanpassung überwiege. Die Landwirtschaftszone sichere eine funktionsgerechte Verwendung des Landes für die Landwirtschaft, was ebenfalls im Interesse der Gemeinde liege. Auch in der Landwirtschaftszone würde eine störende Bautätigkeit möglichst vermieden. Mit der Zuweisung der Parzellen in die Landwirtschaftszone sei dem Anliegen zur Wahrung des Dorfbildes Genüge getan. Die Aussicht auf die wichtigsten Gebäude des Dorfkerns sei ohnehin durch die in der „Grünen Mitte“ befindlichen Parzellen GB Nrn. 406, 428, 1122 und 1460 sichergestellt.

Obwohl das Gleichbehandlungsgebot bei Planungsmassnahmen nur abgeschwächt gelte, so dürfe die Planung dennoch nicht willkürlich sein. Die Abgrenzung der „Grünen Mitte“ sei willkürlich nach den Interessen der Gemeinde vorgenommen worden.

Im Übrigen würde durch die Zuweisung der Parzellen der Beschwerdeführer zur „Grünen Mitte“ die Pflicht zur Zahlung von Perimeterbeiträgen ausgelöst, die für den Landwirtschaftsbetrieb nicht verkräftbar wäre.

Der Gemeinderat liess sich am 27. November 2013 zur Beschwerde von Josef und Antonia Rudolf von Rohr wie folgt vernehmen: Die vorgesehene „Grüne Mitte“ sei bis anhin verschiedenen Zonen zugeordnet gewesen. Diese neue Grundnutzung solle den weitläufigen Grünbereich, den Blick über die alten identitätsprägenden Dorfstrukturen bis in den Jura und den bestehenden Charakter der Hofstatt erhalten. Die Zuweisung der Parzellen zur Zone „Grüne Mitte“ sei nicht

willkürlich vorgenommen worden. Die Grenzziehung sei aufgrund des Mitwirkungsverfahrens erfolgt, in welchem sich die Beschwerdeführer gegen die Zuweisung ihrer Hofparzelle GB Nr. 435 zur „Grünen Mitte“ erfolgreich zur Wehr gesetzt hätten. Eine Weiterentwicklung ihres Hofes sei sehr wohl auch auf GB Nr. 435 möglich. Der Auslauf der Tiere wäre auf den Flächen der „Grünen Mitte“ sichergestellt. Zudem würde die Freihaltung der Parzellen GB Nrn. 428 und 1460, die im Eigentum der Einwohnergemeinde und der Kirchgemeinde stünden, durch deren Nutzung als Weideland die Weiterführung des Landwirtschaftsbetriebes unterstützen. Die Beschwerde sei abzuweisen und der Beschluss des Gemeinderates zu stützen.

Die Analyse zur landwirtschaftlichen Planung des Solothurnischen Bauernverbandes vom 22. September 2014 ergab, dass die vorgeschriebenen Geruchsemissionsabstände des nahe des Dorfzentrums liegenden und von Wohngebiet umgebenen Landwirtschaftsbetriebs von Josef und Antonia Rudolf von Rohr wegen des Viehbestands bereits jetzt nicht eingehalten werden könne. Eine Aufstockung des Milchviehbestandes sei nur mit geruchsreduzierenden Massnahmen zu bewerkstelligen, weitere Probleme könnten sich aus der Lärmbelastung während der Futterbergung, der ungenügenden Weideflächen, sowie aus wirtschaftlichen und familiären Gründen ergeben. Es wäre vorteilhaft, die Option für eine Aussiedlung offen zu halten.

Die Zone „Grüne Mitte“ umfasst mehrere, ursprünglich verschiedene Zonen (Hofstattzone, Landwirtschaftszone, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) zugehörige Grundstücke inmitten des Dorfzentrums, welche zusammen eine beinahe rechteckige Fläche bilden. Nach § 12 des Zonenreglements (ZR) wird mit der „Grünen Mitte“ die weitgehende Freihaltung vor Überbauung und die Sicherstellung der Aussicht von der „Neuen Strasse“ aus auf die Südseite des Ortskerns zum Schutz des Ortsbildes bezweckt. Zulässig ist die bisherige Nutzung als Mähwiese oder Weide und die Erhaltung und Förderung des Obstbaumbestandes. Weitere Bauten sind grundsätzlich nicht zulässig.

Es ist der planerische Entscheid der Gemeinde, die Vereinheitlichung der bis anhin kaum überbauten Grundstücke in der Dorfmitte in einer Zone zusammenzufassen, die zwar dem Baugebiet zugehörig ist, aber nicht überbaut werden darf. Dies hat u.a. auch zur Folge, dass der Landwirtschaftsbetrieb der Beschwerdeführer grundsätzlich keine Möglichkeit erhält, sich baulich in der „Grünen Mitte“ zu erweitern. Problematisch ist hier die zu diesem Zweck vorgenommene Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 430 und 1557. Auch wenn das Zonenreglement eine Überbauung nicht zulässt, so sind sie dennoch der Bauzone zuzurechnen und fallen unter die Bestimmung von Art. 38a RPG. Es wird auf die Begründung zur nicht zu genehmigenden Einzonung von GB Kestenholz Nr. 518 (Ziff. 2.3.2.2) verwiesen. Die „Grüne Mitte“ kann somit nicht in dem Umfang genehmigt werden, wie dies die Gemeinde vorgesehen hat. Die umstrittenen vier Grundstücke von Josef und Antonia Rudolf von Rohr, welche planerisch eine Einheit bilden, sind von der Zone „Grünen Mitte“ auszunehmen.

Die Gemeinde ist anzuweisen, die Zonierung des Gebiets so festzulegen, dass die Bauzone dadurch nicht vergrössert wird. Die Beschwerde von Josef und Antonia Rudolf von Rohr ist insofern gutzuheissen, als ihre vier Grundstücke gesamthaft nicht in die Zone „Grüne Mitte“ aufgenommen werden können.

Im Übrigen ist Folgendes anzumerken:

Der Schutz der Aussicht auf den Ortskern wurde von der Gemeinde Kestenholz bereits in der früheren Ortsplanung höher gewichtet als die Interessen der Beschwerdeführer an einer möglichen Erweiterung ihres Landwirtschaftsbetrieb, zumal auch die Hofstattzone - ausser kleineren Schöpfen und Bienenhäusern - keine Bauten und baulichen Anlagen zulies.

Für die Beschwerdeführer hätte sich mit einer Schaffung der Zone „Grüne Mitte“ in dem von der Gemeinde vorgesehenen Umfang nichts geändert.

Es ist im Übrigen die Aufgabe der Ortsplanung, allfällige immissionsrechtliche Konflikte, die sich durch die Vergrößerung eines Landwirtschaftsbetriebes ergeben würden, bereits mit den Mitteln der Ortsplanung zu entschärfen. Auch wenn die zum Hof gehörigen Parzellen in der Landwirtschaftszone verbleiben oder ihr neu zugewiesen würden, so würde eine Aufstockung des Viehbestandes auf den Parzellen der Beschwerdeführer aufgrund der kaum einzuhaltenden Geruchsabstände und Lärmemissionen ohnehin nur mit Schwierigkeiten zu realisieren sein. Die Nutzung als Wiese, Weide oder der Erhalt und die Förderung des Obstbaumbestandes wurde indes nie in Frage gestellt.

An der Zonenzuteilung der Parzelle GB Nr. 435 (Eigentum von Josef und Antonia Rudolf von Rohr) ändert sich nichts. Sie war der Landwirtschaftszone zugehörig und verbleibt auch weiterhin darin. Anderslautende Anträge wurden von keiner Seite gestellt.

2.4 Kosten und Entschädigungen

Die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) werden gemäss § 18 Abs. 1 lit. a des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) auf Fr. 2'400.00 festgesetzt. Nach diesem Ausgang des Verfahrens ist den Beschwerdeführern Peter von Däniken sowie Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann der geleistete Kostenvorschuss von je Fr. 1'000.00 zurückzuerstatten. Die unterlegenen Beschwerdeführer Iwan und Carole von Däniken haben einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 1'000.00 zu bezahlen. Dieser wird mit den geleisteten Kostenvorschüssen von insgesamt Fr. 2'500.00 verrechnet. Der Rest von Fr. 1'500.00 ist zurückzuerstatten.

Den am Verfahren beteiligten Behörden werden gemäss §§ 37 Abs. 2 und 39 VRG in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteikosten auferlegt. Es besteht vorliegend kein Anlass von dieser Regel abzuweichen. Die auf die Vorinstanz entfallenden Verfahrenskosten bezüglich der Beschwerden von Peter von Däniken sowie Josef und Antonia Rudolf von Rohr trägt somit der Staat.

Der Gemeinde Kestenholz, die nicht anwaltlich vertreten ist, wird bezüglich der Beschwerde von Iwan und Carole von Däniken-Bader keine Parteientschädigung zugesprochen.

3. Weitere Prüfung von Amtes wegen

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

4. Beschluss

- 4.1 Die beiden Beschwerden von Iwan und Carole von Däniken-Bader werden abgewiesen.
- 4.2 Die Beschwerdeführer Iwan und Carole von Däniken-Bader haben einen Verfahrenskostenanteil von Fr. 1'000.00 zu bezahlen. Dieser wird mit den geleisteten Kostenvorschüssen von Fr. 2'500.00 (Fr. 1'500.00 Beschwerde Nr. 2015/143; Fr. 1'000.00 Beschwerde Nr. 2013/104) verrechnet. Der Rest von Fr. 1'500.00 wird zurückerstattet.
- 4.3 Der Gemeinde Kestenholz wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- 4.4 Die Beschwerde von Peter von Däniken wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.
- 4.5 Dem Beschwerdeführer Peter von Däniken wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 zurückerstattet.

- 4.6 Die Beschwerde von Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann, v.d. Advokat Caspar Baader, Gelterkinden, wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.
- 4.7 Den Beschwerdeführern Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann wird der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 zurückerstattet
- 4.8 Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- 4.9 Die von der vorangehenden Genehmigung der Ortsplanungsrevision zurückgestellten Teile des Bauzonenplans und der Gesamtplan mit den dazugehörigen Zonenvorschriften werden mit Ausnahme der Einzonungen/Umzonungen nach Ziff. 4.11 und Ziff. 4.12 genehmigt.
- 4.10 Die Parzellen GB Nrn. 417, 418 und 435 verbleiben in der Landwirtschaftszone.
- 4.11 Die Parzelle GB Nr. 518 wird nicht eingezont und verbleibt in der Landwirtschaftszone.
- 4.12 Die Parzellen GB Nrn. 1962, 1556, 430 und 1557 werden von der Einzonung in die „Grüne Mitte“ ausgenommen.
- 4.13 Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kestenholz hat das Verfahren zur neuen Zonierung der Parzellen GB Nrn. 1962, 1556, 430 und 1557 gemäss den Erwägungen innert nützlicher Frist vorzunehmen.
- 4.14 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der genehmigten Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 4.15 Die Einwohnergemeinde Kestenholz wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 15. Dezember 2016 vier nachgeführte Bauzonenpläne, vier Exemplare der Zonenvorschriften und fünf nachgeführte Gesamtpläne zuzustellen. Die Unterlagen sind mit allen Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften zu versehen. Zudem sind die Pläne auch digital einzureichen (Adressat: arp.digital@bd.so.ch).
- 4.16 Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'223.00, zu bezahlen.



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.	3'200.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	<u>3'223.00</u>	

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

Kostenrechnung**Iwan und Carole von Däniken-Bader, Rainbündtenweg 1,
4703 Kestenholz**

Kostenvorschüsse:	Fr.	2'500.00	(Fr. 1'000.00 von 1015004 auf 4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil inkl. Entscheidgebühr	Fr.	<u>1'000.00</u>	
Rückerstattung:	Fr.	<u>1'500.00</u>	(aus 1015004 / 003)

Kostenrechnung**Peter von Däniken, Gäustrasse 3, 4703 Kestenholz**

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr.	<u>1'000.00</u>	(aus 1015004 / 003)
--	-----	-----------------	---------------------

Kostenrechnung**Advokat Caspar Baader, Ochsen-gasse 19/21,
4460 Gelterkinden**

(i.S. Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann, Neue Strasse
11, 4703 Kestenholz)

Rückerstattung des Kostenvorschusses:	Fr.	<u>1'000.00</u>	(aus 1015004 / 003)
--	-----	-----------------	---------------------

Verteiler

- Bau- und Justizdepartement (2)
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (rr)
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (cs)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerden 2013/104, 2015/143) (2)
 Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
 Amt für Raumplanung, (sts/Ca) (3), mit Akten und je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenvorschriften (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung
 Amt für Umwelt
 Amt für Finanzen (2), **zum Umbuchen**
 Volkswirtschaftsdepartement
 Amt für Landwirtschaft
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan (später)
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenvorschriften (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenvorschriften (später)
 Einwohnergemeinde Kestenholz, Neue Strasse 1, 4703 Kestenholz, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenvorschriften (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)
 Bau- und Werkkommission Kestenholz, Neue Strasse 1, 4703 Kestenholz
 Iwan und Carole von Däniken, Rainbündtenweg 1, 4703 Kestenholz, mit der Bitte, dem Bau- und Justizdepartement (cn) zwecks Rückerstattung des Kostenvorschuss-Anteils die **Bank- oder Postverbindung mittels Einzahlungsschein mit IBAN-Nummer** bekanntzugeben (**Einschreiben**)
 Peter von Däniken, Gäustrasse 3, 4703 Kestenholz, mit der Bitte, dem Bau- und Justizdepartement (cn) zwecks Rückerstattung des Kostenvorschuss-Anteils die **Bank- oder Postverbindung mittels Einzahlungsschein mit IBAN-Nummer** bekanntzugeben (**Einschreiben**)
 Advokat Caspar Baader, Ochsenegasse 19/21, 4460 Gelterkinden, mit der Bitte, dem Bau- und Justizdepartement (cn) zwecks Rückerstattung des Kostenvorschuss-Anteils die **Bank- oder Postverbindung mittels Einzahlungsschein mit IBAN-Nummer** bekanntzugeben (**Einschreiben**)
 Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Kestenholz: Genehmigung Bauzonenplan (teilweise) und Gesamtplan mit Zonenvorschriften, mit Ausnahmen)

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Oktober 2014

Nr. 2014/1804

Kestenholz: Gesamtrevision der Ortsplanung; Bauzonenabgrenzung Gebiet „Bachmatt“ (Parzellen GB Nrn. 297, 298, 1395 und 1399)

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kestenholz unterbreitet dem Regierungsrat die Bauzonenabgrenzung im Gebiet „Bachmatt“ (Parzellen GB Nrn. 297, 298, 1395 und 1399) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde mit Beschluss Nr. 2014/750 vom 22. April 2014 durch den Regierungsrat genehmigt. Auf Antrag der Gemeinde wurde das Gebiet „Bachmatt“ (Parzellen GB Nrn. 297, 298, 1395 und 1399) von der Genehmigung zurückgestellt, da die Bauzonenabgrenzung zum Zeitpunkt der Genehmigung noch nicht abschliessend geklärt war.

Die Einwohnergemeinde Kestenholz beabsichtigte ursprünglich, die Parzelle GB Nr. 298 von der heutigen Reservezone neu der Wohnzone W1 zuzuordnen. Das Grundstück GB Nr. 297 sollte aus der Reservezone der Wohnzone W2 zugewiesen werden. Das Amt für Raumplanung hatte diese Begehren bereits in der Vorprüfung, insbesondere aus Gründen des fehlenden Bedarfs, des Ortsbildes (östlicher Dorfeingang) und des Fruchtfolgefächenverlustes, abgelehnt.

Das Einzonungsvorhaben wurde der Raumplanungskommission zur Beurteilung unterbreitet. Diese erachtete die Einzonung der beiden Grundstücke im Gebiet „Bachmatt“ ebenfalls als nicht recht- und zweckmässig. Die Einzonung der ersten Bautiefe der Parzelle GB Nr. 297 entlang des Mohnweges in die Wohnzone W2 beurteilte die Raumplanungskommission als gerechtfertigt.

Die betroffenen Grundeigentümer und die Gemeinde wurden zur teilweisen Nichtgenehmigung der Bauzone schriftlich angehört. Während die Gemeinde am Antrag - die Einzonung der Parzellen in die Wohnzone - festhielt, erklärten sich die Grundeigentümer der Parzelle GB Nr. 297 mit Brief vom 15. Januar 2014 mit der Zuweisung einer Bautiefe in die Wohnzone einverstanden. Hingegen war die Grundeigentümerin des Grundstücks GB Nr. 298 gemäss Schreiben vom 3. Februar 2014 mit der Zuteilung ihrer Parzelle in die Landwirtschaftszone nicht einverstanden.

Mit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision ist der Regierungsrat dem Antrag der Raumplanungskommission gefolgt und erachtet damit die Zuteilung der Parzellen GB Nrn. 298 und 297 (nördlicher Teil) in die Landwirtschaftszone und die Zuordnung der ersten Bautiefe der Parzelle GB Nr. 297 entlang des Mohnweges in die Wohnzone W2 als recht- und zweckmässig. Die Grösse der Bauzone im Gebiet „Bachmatt“ wurde damit festgelegt, deren Abgrenzung jedoch auf Antrag der Gemeinde von der Genehmigung zurückgestellt.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird nun die Bauzonenabgrenzung im Gebiet „Bachmatt“ festgelegt. Die südliche Hälfte der Parzelle GB Nr. 297 (eine Bautiefe) wird der Wohnzone W2, die Grundstücke GB Nr. 298 und GB Nr. 297 (nördliche Hälfte) werden der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Parzellen GB Nrn. 1395 und 1399 werden in der Wohnzone W2 belassen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Bauzonenabgrenzung im Gebiet „Bachmatt“ (Parzellen GB Nrn. 297, 298, 1395 und 1399) wird gemäss den Erwägungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der genehmigten Bauzonenabgrenzung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Nach Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung sind diesem die nötige Anzahl an nachgeführten Bauzonenplänen (BZP) einzureichen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 300.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 323.00, zu bezahlen.



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.	300.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	<u>323.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (bm)

Amt für Raumplanung (Bi/Ca) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt, mit 1 gen. BZP (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. BZP (später)

Hochbauamt

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. BZP (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit 1 gen. BZP (später)

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

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

Maya Kuhn, Dachsweg 3A, 4704 Niederbipp **(Einschreiben)**

Rudolf Kuhn, Häslirainweg 31, 4147 Aesch BL **(Einschreiben)**

Therese von Däniken, Gäustrasse 34, 4703 Kestenholz **(Einschreiben)**

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Kestenholz: Genehmigung Bauzonenabgrenzung Gebiet „Bachmatt“ [Parzellen GB Nrn. 297, 298, 1395 und 1399])

Regierungsratsbeschluss

IIIIII KANTON

76/57-61
solothurn

76/65-68

vom

22. April 2014

Nr.

2014/750

Kestenholz: Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Ausgangslage

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

- Bauzonenplan, 1:2'000
- Gesamtplan, 1:5'000
- Erschliessungsplan (Strassen und Baulinien) und Strassenklassierung: Übersichtsplan (1:5'000) und Detailpläne 1 und 2 (1:1'000)
- Zonenreglement
- Baureglement

zur Genehmigung.

Die Gesamtrevision stützt sich insbesondere auf folgende Grundlagen ab:

- Raumplanungsbericht (23. August 2013)
- Entwicklungsstrategie Kestenholz (3. Juni 2013)
- Fruchtfolgeflächenplan, 1:5'000
- Landwirtschaftsinventar, 1:4'000 (22. September 2011)
- Waldfeststellungspläne 1-4, 1:500 / 1:1'000 (August 2013).

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte in der Zeit vom 20. Juni 2013 bis zum 19. Juli 2013. Innerhalb der Auflagefrist gingen 12 Einsprachen ein, die durch den Gemeinderat teilweise gutgeheissen, im Übrigen jedoch abgelehnt wurden, soweit darauf einzutreten war. Die Planung wurde entsprechend angepasst. Das Baureglement wurde durch die Gemeindeversammlung am 22. August 2013 verabschiedet. Der Gemeinderat hat die Gesamtrevision der Ortsplanung am 12. August 2013 beschlossen. Gegen die ablehnenden Einsprachebeschlüsse erhoben folgende Parteien Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn:

- Josef Ingold, Oensingerstrasse 26, 4703 Kestenholz
- Iwan und Carole von Däniken, Rainbündtenweg 1, 4703 Kestenholz
- Auto Studer AG, Bern-Zürichstrasse 55, 4900 Langenthal;
v.d. Rechtsanwalt Dr. iur. Hans M. Weltert, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 5001 Aarau
- Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann, Neue Strasse 11, 4703 Kestenholz;
v.d. Advokat Caspar Baader, Ochsen-gasse 19/21, 4460 Gelterkinder
- Peter von Daeniken, Gäustrasse 3, 4703 Kestenholz.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällige erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

2.3 Behandlung der Beschwerden

2.3.1 Beschwerde Josef Ingold, Oensingerstrasse 26, 4703 Kestenholz

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll die Parzelle GB Nr. 1415 von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W2 umgezont werden. Der Beschwerdeführer beantragt, die Parzelle sei in der Landwirtschaftszone zu belassen, da der Zugang zur Weide (Parzelle GB Nr. 1704) seines Landwirtschaftsbetriebs über dieses Grundstück führt. Eigentümer der Parzelle ist der Vater des Landwirts. Am 26. Februar 2014 wurde ein Augenschein mit dem Beschwerdeführer sowie Vertretern des Gemeinderates und des Kantons durchgeführt. Der Grundeigentümer, Vater des Landwirts, war ebenfalls anwesend.

Der Augenschein vor Ort zeigte, dass der Zugang über die Parzelle GB Nr. 1415 eine wichtige Verbindung zwischen Hofparzelle (GB Nr. 424) und der Weide (GB Nr. 1704) ist. Nachdem der Landwirtschaftsbetrieb innerhalb des Siedlungsgebietes der Landwirtschaftszone zugeteilt bleibt, ist nicht einsehbar, weshalb der Zugang in das Landwirtschaftsland mit Wohnbauten verbaut werden soll. Die durch die Nichteinzonung entstehende Baulücke nordwestlich der Jurastrasse ist aus raumplanerischen Gründen im Vergleich zu den Einschränkungen für die Landwirtschaft im Falle einer Einzonung vertretbar. Aus diesen Gründen wird die Beschwerde gutgeheissen. Die Parzelle GB Nr. 1415 verbleibt somit in der Landwirtschaftszone.

2.3.2 Beschwerden Iwan und Carole von Däniken, Peter von Daeniken und Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann (v.d. Advokat Caspar Baader)

Die Beschwerden von Iwan und Carole von Däniken, Peter von Daeniken und Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann (v.d. Advokat Caspar Baader) betreffen die weitere Existenz ihrer landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb des Siedlungsgebietes und/oder die Aussiedlung in die von einer Landschaftsschutzzone überlagerten Landwirtschaftszone. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde von der Gemeinde ein Landwirtschaftsinventar erstellt und es wurden Be-

fragungen der Landwirte über die Zukunft der jeweiligen landwirtschaftlichen Betriebe durchgeführt. Eine eigentliche landwirtschaftliche Planung liegt jedoch nicht vor. Eine solche ist jedoch eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der von den Beschwerdeführern vorgebrachten Anträge.

Für eine objektive Beurteilung der Zukunft der jeweiligen Betriebe ist eine landwirtschaftliche Planung oder zumindest eine detaillierte Abklärung der Zukunftsabsichten der einzelnen Betriebe unumgänglich. Diese ist durch den Gemeinderat vorzunehmen. Bis dahin sind die Beschwerden zurückzustellen. Der Gesamtplan und die Zonenzuteilung der Betriebe Iwan und Carole von Däniken (GB Nr. 417), Peter von Daeniken (GB Nr. 418) und Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann (GB Nrn. 430, 435, 1556, 1557, 1962) sowie die Einzonung des Sportplatzes (GB Nr. 518) von der Reservezone in die Zone für öffentliche Anlagen werden ebenfalls von der Genehmigung zurückgestellt.

2.3.3 Beschwerde Auto Studer AG, Bern-Zürichstrasse 55, 4900 Langenthal;
v.d. Rechtsanwalt Dr. iur. Hans M. Weltert, Bahnhofstrasse 10, 5001 Aarau

Die Beschwerde der Auto Studer AG, Bern-Zürichstrasse 55, 4900 Langenthal, v.d. Rechtsanwalt Dr. iur. Hans M. Weltert, Bahnhofstrasse 10, 5001 Aarau, wurde mit Schreiben vom 9. April 2014 zurückgezogen.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Der Regierungsrat hat die aktuelle Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kestenholz mit Beschluss Nr. 1046 vom 16. Mai 2000 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen und soweit erforderlich anzupassen.

Auf kantonaler Ebene ist der kantonale Richtplan 2000 die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Das Raumkonzept Kanton Solothurn bezeichnet Kestenholz als Gemeinde im agglomerationsgeprägten Handlungsraum.

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (§ 9 in Verbindung mit § 26 PBG) schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild zu erarbeiten haben. Das Leitbild ist von der Gemeindeversammlung zu verabschieden. Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat die Entwicklungsstrategie Kestenholz im Sinne eines Leitbildes erarbeitet und vom Amt für Raumplanung beurteilen lassen. Sie wurde am 21. Juni 2011 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die vorliegende Ortsplanung stützt sich auf die Entwicklungsstrategie ab.

2.4.2 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerungszahl von Kestenholz ist seit der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2000 von ca. 1'660 auf 1'720 Personen angewachsen (Stand: Mai 2013). Für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs dient die vom Regierungsrat als verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose (mittleres Szenario) als Grundlage. Nach diesem Szenario werden in Kestenholz im Jahr 2025 etwa 1'710 Personen wohnen. Entgegen der kantonalen Prognose geht die Gemeinde von einer Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre aus. Bis ins Jahr 2030 erwartet die Planungsbehörde 2'000 Einwohner. Diese Entwicklung ist im Vergleich zur kantonalen Bevölkerungsprognose optimistisch, jedoch nicht zum Voraus auszuschliessen. Ein wichtiger Aspekt für die Bemessung der Bauzonengrösse in Abstimmung mit dem angestrebten Bevölkerungsziel ist der objektive Bauzonenbedarf, d.h. die Nutzungsdichte und die un bebauten Grundstücke. Die in der Tabelle „theoretisches Fassungsvermögen“ ausgewiesene Einwohnerkapazität geht deutlich über die anvisierte Bevölkerungszahl von 2'000 hinaus.

Die unbebaute Bauzone von Kestenholz umfasst nach Angaben der Gemeinde im bisherigen Bauzonenplan 6.5 ha Wohn- und Mischzone. Davon seien 4 ha nicht verfügbar.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Bauzonen überprüft und Anpassungen vorgenommen. Insgesamt sollen 2.38 ha der Wohnzone W2 und 0.3 ha der Wohnzone W1 neu zugewiesen werden. Die flächenmässig grössten Zonenänderungen sind im Gebiet Usserrain (GB Nrn. 970, 1771 teilweise), Bachmatt (GB Nrn. 297 und 298) und Armenfonds (GB Nr. 1771 teilweise) vorgesehen. Die Einwohnergemeinde beantragt, diese Gebiete seien aus der Reservezone in die Wohnzone einzuzonen.

Alle Eigentümer von neu eingezonten, unüberbauten Grundstücken haben eine Vereinbarung im Sinne von § 26^{bis} PBG unterzeichnet.

2.5 Verweigerte Genehmigungen

Im neuen Richtplan (Entwurf 11/2012) ist die kantonale Siedlungsstrategie festgelegt. Sie beruht auf dem Raumkonzept Kanton Solothurn, das der Regierungsrat als Grundlage für den neuen Richtplan festgelegt hat (RRB Nr. 2012/1522 vom 3. Juli 2012). Das Raumkonzept enthält Leitsätze, Grundsätze und Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik gelten. Die Umsetzung erfolgt in drei Handlungsräumen: urbaner Raum, agglomerationsgeprägter Raum und ländlicher Raum. Zu den Bauzonen gibt der Richtplan die Berechnungsgrundlage für die Bemessung des Bauzonenbedarfes für das Wohnen vor. Für die drei Handlungsräume gelten unterschiedliche Faktoren.

Die Gemeinden überarbeiten ihre Ortsplanungen nach der Arbeitshilfe des Kantons und weisen den Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre aus. Ausserdem zeigen sie das Verdichtungspotenzial innerhalb der bebauten und der unbebauten Bauzone sowie die Massnahmen gegen die Hortung von Bauland auf. Neue Bauzonen müssen die generellen Voraussetzungen für Einzonungen erfüllen: Der Bedarfsnachweis muss gegeben sein, die Erschliessungsanforderungen müssen erfüllt sein, minimale Dichten müssen festgelegt sein und eine vertragliche Bauverpflichtung muss vorhanden sein.

Die vorgesehenen Einzonungen werden von der Gemeinde u.a. mit Baulandhortung begründet. Aktuell würden ca. 4 ha gehortet. Baulandhortung ist in vielen Gemeinden ein Problem, welches sich jedoch nicht durch Neueinzonungen lösen lässt. Im Gegenteil, dadurch sinkt der Druck auf die hortenden Eigentümer. Die Gemeinde muss Massnahmen ergreifen und aktiv auf die Grundeigentümer zugehen, um der Baulandhortung gezielt entgegenzuwirken. Im Übrigen bestimmt bereits der aktuelle Richtplan 2000, dass gehortetes Bauland kein Argument für Neueinzonungen ist (SW-2.1.4).

2.5.1 Bachmatt, GB Nrn. 297 und 298

Die Einwohnergemeinde Kestenholz beantragt, die Parzelle GB Nr. 298 aus der heutigen Reservezone neu der Wohnzone W1 zuzuordnen. Das Grundstück GB Nr. 297 soll aus der Reservezone der Wohnzone W2 zugewiesen werden. Das Amt für Raumplanung hat diese Begehren bereits in der Vorprüfung aus Gründen des fehlenden Bedarfs und des Ortsbildes (östlicher Dorfeingang) abgelehnt. Zudem handelt es sich um qualitativ wertvolle Fruchtfolgeflächen in der Reservezone (ca. 91 a). Auf die Einzonung soll weitgehend verzichtet und die Parzellen der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Einzonung einer Bautiefe in die Wohnzone W2 nördlich des Mohnwegs (GB Nr. 297) ist aus Sicht des Amtes für Raumplanung wegen der teilweise bereits vorhandenen Erschliessung möglich.

2.5.2 Armenfonds, GB Nr. 1771 (teilweise)

Der östliche Bereich der Parzelle GB Nr. 1771 im Gebiet Armenfonds soll ebenfalls von der Reservezone der Wohnzone W2 zugeordnet werden. Das Amt für Raumplanung hat für diese Einzonung in der Vorprüfung keinen positiven Genehmigungsentscheid in Aussicht stellen können, da der Baulandbedarf nicht gegeben ist. Nach der Auffassung des Amtes sind die vorhandenen Baulandreserven sowie die durch die Ortsplanungsrevision diesbezüglich neu entstandene Ausgangslage ausreichend, um das erwartete Bevölkerungswachstum abzudecken. Auf die Einzonung der Teilparzelle soll verzichtet und diese der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.

2.5.3 Raumplanungskommission

Nach § 20 PBG holt der Regierungsrat die Stellungnahme der Raumplanungskommission ein, wenn er vom Beschluss der Gemeinde von Amtes wegen abweichen will. Die Anträge des Gemeinderates Kestenholz sowie des Amtes für Raumplanung wurden der Kommission am 21. November 2013 unterbreitet. Die Raumplanungskommission folgte den Anträgen des Amtes für Raumplanung und empfiehlt dem Regierungsrat, die Einzonungen der Parzellen GB Nrn. 298 (Bachmatt) und 1771 (östlicher Teil, Armenfonds) nicht zu genehmigen. Die beiden Grundstücke sollen der Landwirtschaftszone zugeordnet werden. Die erste Bautiefe der Parzelle GB Nr. 297 entlang des Mohnweges wird der Wohnzone W2, die restliche Grundstücksfläche der Landwirtschaftszone zugewiesen.

2.5.4 Zonenzuteilung Parzellen GB Nrn. 943 und 463

Anlässlich des Augenscheins hat der Ausschuss der kantonalen Raumplanungskommission die Zuteilung der beiden überbauten Parzellen GB Nrn. 943 und 463 in die Landwirtschaftszone in Frage gestellt. Dies deshalb, weil es sich um keine aktiven Landwirtschaftsbetriebe handelt bzw. die Parzellen vollständig überbaut sind. Die Planungsbehörde ist angehalten, die Zonenzuteilung zu überprüfen. Zusammen mit den anderen von der Genehmigung zurückgestellten Landwirtschaftszonen im Siedlungsgebiet wird auch die Genehmigung der beiden Parzellen zurückgestellt.

2.5.5 Rechtliches Gehör

Die betroffenen Grundeigentümer der Parzellen GB Nrn. 297, 298 und 1771 sowie der Gemeinderat als Planungsbehörde wurden schriftlich angehört. Der Gemeinderat ist mit der Zuweisung der Grundstücke in die Landwirtschaftszone nicht einverstanden und hält an seinen Anträgen – die Einzonung der Parzellen in die Wohnzone – fest. Die vom Amt für Raumplanung beantragte Zonenänderung der Parzellen GB Nrn. 298 und 1771 (teilweise) wird durch die betroffenen Grundeigentümer ebenfalls abgelehnt. Hingegen erklären sich die Grundeigentümer der Parzelle GB Nr. 297 mit der Einzonung einer Bautiefe entlang des Mohnweges sowie der Zuteilung der restlichen Parzellenfläche in die Landwirtschaftszone einverstanden.

Die Einwohnergemeinde beantragt in ihrer Stellungnahme vom 31. Januar 2014, die von ihr beantragten Neueinzonungen zu genehmigen. Dies mit Argumenten einer kontinuierlich ansteigenden Bevölkerungsentwicklung als familienfreundliche Wohngemeinde. Zudem würden frühere Auszonungen (Gewerbezone Giesserei) nicht angerechnet und im Vergleich mit anderen Gemeinden hätte sie eine relativ kleine Bauzone zur Verfügung. Zudem seien mit den Grundeigentümern der neu eingezonten Gebiete Vereinbarungen abgeschlossen worden, so dass der künftigen Landhortung entgegen gewirkt werden könne.

Im Nachgang zur Anhörung beantragt die Einwohnergemeinde, die Abgrenzung des Baugebietes „Bachmatt“ (Parzellen GB Nrn. 297, 298, 1395 und 1399) von der Genehmigung zurückzustellen. Die Einwohnergemeinde wolle nach der noch durchzuführenden Absprache mit den

Grundeigentümern eine andere Abgrenzung des Baugebietes prüfen. Die Grösse der Bauzone bliebe dabei unverändert, d.h. mit der vorliegenden Genehmigung der Ortsplanung wird auch die Gesamtgrösse der Bauzone abschliessend genehmigt.

Die Bürgergemeinde wehrt sich in ihrer Eingabe vom 30. Januar 2014 ebenfalls gegen die Nichteinzonung ihres Grundstückes GB Nr. 1771. Sie macht geltend, dass mit der Einzonung jungen Familien die Möglichkeit geboten werden könne, ein Eigenheim zu realisieren. Zudem erachtet die Bürgergemeinde die ÖV-Erschliessung der neuen Bauzone als genügend.

Maya Kuhn und Rudolf Kuhn, Eigentümer der Parzelle GB Nr. 297, erklären sich mit Brief vom 15. Januar 2014 mit dem Antrag der kantonalen Raumplanungskommission als einverstanden. Hingegen ist Therese von Däniken gemäss Schreiben vom 3. Februar 2014 mit der Nichteinzonung des Grundstückes Nr. 298 nicht einverstanden.

2.5.6 Beurteilung Amt für Raumplanung

Die Begrenzung des Siedlungsgebietes ist eines der wichtigsten Anliegen der Raumplanung. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, indem die Bauzonengrösse auf den objektiven Baulandbedarf ausgerichtet wird. Im Fall der Einwohnergemeinde Kestenholz ist dargelegt, dass mit der noch unbebauten Bauzonenfläche eine Bevölkerungszahl im Sinne der Zielsetzung der Gemeinde erreicht werden kann. Unbestritten ist, dass dabei die Landhortung der Entwicklung der Gemeinde entgegenstehen kann. Baulandhortung kann jedoch ausdrücklich kein Argument für Neueinzonungen sein. Es ist und wird künftig vermehrt Aufgabe der Gemeinde sein, Einfluss auf die Verkaufs- oder Bauwilligkeit der Eigentümer von gehorteten Parzellen zu nehmen. Zudem wird mit der Genehmigung des neuen Baugebietes „Usserrain“ ca. 1 ha neu der Wohnzone zugeordnet. Ein Gebiet, welches ein hohes Bevölkerungspotential aufweist, da mit einem Gestaltungsplan auch Mehrfamilienhäuser zugelassen sind.

2.6 Gesamtplan

Der Gesamtplan wird wegen der fehlenden landwirtschaftlichen Planung vorläufig von der Genehmigung zurückgestellt (Ziffer 2.3.2). Der Gemeinderat Kestenholz wird angehalten, bis zum 30. November 2014 eine landwirtschaftliche Planung durchzuführen und darauf abgestützt die Zonenzuteilung bzw. die allfälligen Aussiedlungsstandorte der aktiven Landwirtschaftsbetriebe festzulegen, beim Amt für Raumplanung vorprüfen zu lassen und – soweit erforderlich – ein öffentliches Teilaufgabeverfahren durchzuführen.

2.7 Zonenreglement und Baureglement

Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat das Zonenreglement und das Baureglement überprüft sowie diverse Anpassungen vorgenommen. Insbesondere wurden die neuen Vorgaben und Begriffe der kantonalen Bauverordnung (KBV) übernommen.

2.8 Waldfeststellung

Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat die Waldgrenzen im Bereich des Siedlungsgebietes festgestellt und diese in den Waldfeststellungsplänen 1-4 eingetragen.

2.9 Fruchtfolgeflächen

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen 1987 verlangt für Kestenholz Fruchtfolgeflächen mit einem Umfang von mindestens 369.28 ha. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurden die Fruchtfolgeflächen überprüft. Demnach sind in Kestenholz gut 385 ha Fruchtfolgeflächen vorhanden, wovon 21.44 ha bedingt geeignet sind. Damit wird der vorgegebene Wert eingehalten.

2.10 Gesamtwürdigung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Kestenholz erweist sich - unter Vorbehalt der nicht genehmigten Bauzonen und des von der Genehmigung zurückgestellten Gesamtplanes mit den zugehörigen Zonenvorschriften - als recht- und zweckmässig. Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kestenholz, bestehend aus:

- Bauzonenplan, 1:2'000 (teilweise)
- Erschliessungsplan (Strassen und Baulinien) und Strassenklassierung: Übersichtsplan (1:5'000) und Detailpläne 1 und 2 (1:1'000)
- Zonenreglement
- Baureglement

wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3.2 Die Einzonung der Parzelle GB Nr. 1771 (östlicher Teil, Gebiet Armenfonds) wird nicht genehmigt. Das Areal wird der Landwirtschaftszone zugeordnet.

3.3 Die Abgrenzung des Baugebietes „Bachmatt“ (Parzellen GB Nrn. 297, 298, 1395 und 1399) wird von der Genehmigung zurückgestellt. Die Grösse der Bauzonenfläche in diesem Gebiet wird im Sinne von Abs. 2.5.3 genehmigt.

3.4 Die Zonenzuteilung der Landwirtschaftsbetriebe von Iwan und Carole von Däniken, Peter von Daeniken und Josef und Antonia Rudolf von Rohr-Bachmann, v.d. Advokat Caspar Baader, sowie die Parzellen GB Nrn. 518, 463 und 943 werden von der Genehmigung zurückgestellt. Ebenfalls zurückgestellt werden die damit zusammenhängenden Beschwerden.

3.5 Die Beschwerde von Josef Ingold, Oensingerstrasse 26, 4703 Kestenholz, wird gutgeheissen. Die Parzelle GB Nr. 1415 verbleibt in der Landwirtschaftszone. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.00 wird dem Beschwerdeführer zurückerstattet.

3.6 Der Gesamtplan 1:5'000 und die dazugehörigen Zonenvorschriften werden von der Genehmigung zurückgestellt.

3.7 Der Gemeinderat Kestenholz ist angehalten, bis 30. November 2014 eine landwirtschaftliche Planung durchzuführen und darauf abgestützt die Zonenzuteilung bzw. die allfälligen Aussiedlungsstandorte festzulegen, beim Amt für Raumplanung vorprüfen zu lassen und – soweit erforderlich – ein öffentliches Teilaufgabeverfahren durchzuführen.

3.8 Die Beschwerde der Auto Studer AG, Bern-Zürichstrasse 55, 4900 Langenthal, v.d. Rechtsanwalt Dr. iur. Hans M. Weltert, Bahnhofstrasse 10, 5001 Aarau, wurde mit Brief vom 9. April 2014 zurückgezogen. Die Beschwerde kann somit als erledigt von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden. Verfahrenskosten werden keine auferlegt.

- 3.9 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten Unterlagen der Ortsplanungsrevision in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Ortsplanung aus dem Jahr 2000. Davon ausgenommen ist der Gesamtplan.
- 3.10 Der Kantonale Richtplan 2000 wird fortgeschrieben.
- 3.11 Die Einwohnergemeinde Kestenholz wird gebeten, nach Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung, bis am 1. Juni 2014 folgende nachgeführte Unterlagen zuzustellen: 6 Bauzonenpläne, je 2 Erschliessungspläne und Strassenklassierung (Übersichtsplan und Detailplan), 4 Zonenreglemente und 2 Baureglemente. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen. Zudem sind 3 nachgeführte Fruchtfolgeflächenpläne nachzuliefern.
- 3.12 Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 12'023.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Kestenholz, Neue Strasse 1, 4703 Kestenholz

Genehmigungsgebühr:	Fr. 12'000.00	(4210000 / 004 / 80561)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 12'023.00</u>	

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

Kostenrechnung

Josef Ingold, Oensingerstrasse 26, 4703 Kestenholz

Rückerstattung des: Kostenvorschusses:	<u>Fr. 1'000.00</u>	(aus 1015004)
---	---------------------	---------------

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.

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (bw, cs) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2013/104; Nrn. 1 + 3)

Bau- und Justizdepartement (ro), zur Rückerstattung

Amt für Raumplanung, (Bi/Ca) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Landwirtschaft, mit je 1 Fruchtfolgeflächenplan (später)

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit je 2 Waldfeststellungsplänen (1-4) (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit je 1 gen.
Bauzonenplan und Zonenreglement (später)

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

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

Josef Ingold, Oensingerstrasse 26, 4703 Kestenholz (mit der Bitte, dem Bau- und Justizdepartement (ro) zwecks Rückerstattung des Kostenvorschusses die Bank- oder Postverbindung mittels Einzahlungsschein mit IBAN-Nr. bekannt zu geben) **(Einschreiben)**

Iwan und Carole von Däniken, Rainbündtenweg 1, 4703 Kestenholz **(Einschreiben)**

Advokat Caspar Baader, Ochsenegasse 19/21, 4460 Gelterkinden **(Einschreiben)**

Peter von Daeniken, Gäustrasse 3, 4703 Kestenholz **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Dr. iur. Hans M. Weltert, Bahnhofstrasse 10, Postfach, 5001 Aarau **(Einschreiben)**

Maya Kuhn, Dachsweg 3A, 4704 Niederbipp **(Einschreiben)**

Rudolf Kuhn, Häslirainweg 31, 4147 Aesch BL **(Einschreiben)**

Therese von Däniken, Gäustrasse 34, 4703 Kestenholz **(Einschreiben)**

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Kestenholz: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung [teilweise])