

Gemeinde Kestenholz

Gesamtrevision der Ortsplanung Kestenholz: Raumplanungsbericht im Gebiet Grüne Mitte

Am 13. November vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage
vom 16. November 2017 bis 15. Dezember 2017 verabschiedet.

09.11.2017

Auftrag	Kestenholz: Raumplanungsbericht im Gebiet Grüne Mitte
Auftraggeber/in	Einwohnergemeinde Kestenholz, Gemeindeverwaltung, Neue Strasse 1, 4703 Kestenholz
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn, 032 622 42 44, solothurn@planteam.ch
Projektleitung	Barbara Wittmer, barbara.wittmer@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	kes_rpb 3 öa grüne mitte_171109

Inhaltsverzeichnis

1.	Genehmigungsunterlagen	4
2.	Ausgangslage: RRB Nr. 1853 vom 24. Oktober 2016	4
3.	Ausgangslage	5
3.1	Zonierung gemäss Zonenplan 2000.....	5
3.2	Grundidee gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung 2013	6
3.3	Beschwerden bei der Gesamtrevision der Ortsplanung	7
4.	Die Änderungen im Zonenplan und im Zonenreglement ..	7
4.1	Zuteilung der Parzellen GB Nr. 1556 und 1557 in die Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte.....	7
4.2	Formulierungsvorschlag neuer § 17 bis Überlagerung Grüne Mitte.....	9
5.	Verworfenne Varianten	10
5.1	Alle Parzellen der Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte zuteilen.....	10
5.2	Abtausch der Grünen Mitte / Hostattzone	11
5.3	Überlagerung Grüne Mitte inmitten der Grundnutzung Grüne Mitte	12
6.	Verfahren	13
6.1	Voranfrage beim Amt für Raumplanung	13
6.2	Vorprüfung	13
6.3	Mitwirkung.....	13
6.4	Öffentliche Auflage.....	13

1. Genehmigungsunterlagen

Zur Genehmigung werden eingereicht:

- Änderung Bauzonenplan im Gebiet Grüne Mitte
- Ergänzung Zonenreglement § 17bis Überlagerung Grüne Mitte

Zur Orientierung liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Sitzung des Gemeinderats Nr. 12/17 vom 13. November 2017: Auszug aus dem Protokoll (Traktandum Verabschiedung Änderungen zuhanden der 3. öffentlichen Auflage)
- Gesamtplan vom 23. August 2013

2. Ausgangslage: RRB Nr. 1853 vom 24. Oktober 2016

Der Regierungsrat genehmigte am 24. Oktober 2016 mit Beschluss Nr. 1853 den Bauzonenplan (teilweise) und den Gesamtplan mit Zonenvorschriften und behandelte gleichzeitig die Beschwerden. Unter Punkt 2.3.2.3 des Regierungsratsbeschlusses wird die Gemeinde wie folgt angewiesen: „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.

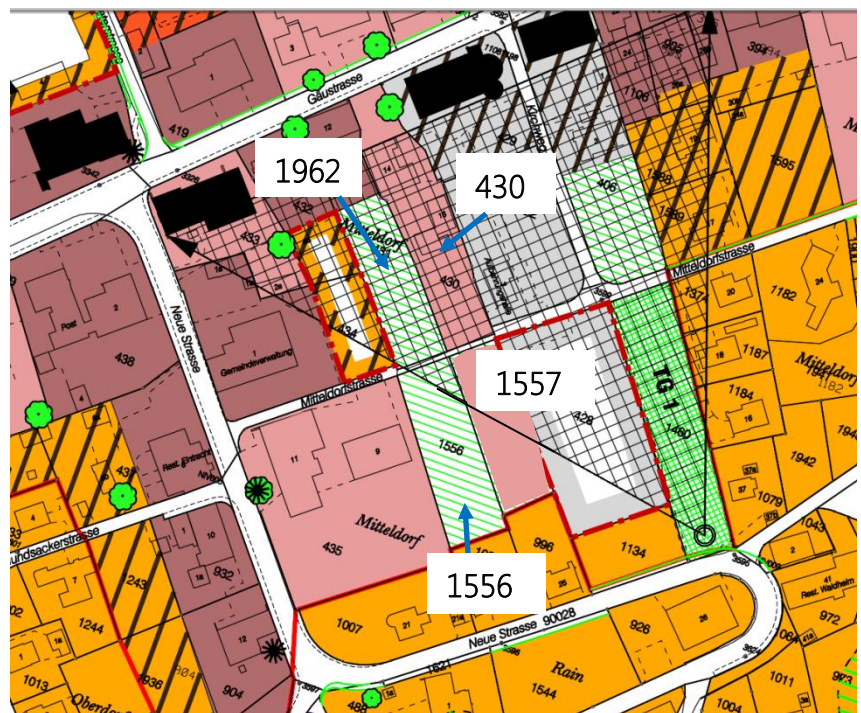
Im Schreiben vom 17. November 2016 präzisiert der Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements den Entscheid wie folgt: „Der Regierungsrat überlässt es nun der Gemeinde, ihren Ermessensspielraum zu nutzen und für die vier betroffenen Parzellen der Familie Josef Rudolf von Rohr, von denen maximal zwei der „Grünen Mitte“ zugewiesen werden können, eine planerisch sinnvolle Lösung zu finden. Dass diese vier Grundstücke der gleichen Zone zugeordnet

werden müssen, hat der Regierungsrat indes nicht vorgegeben. Es wäre unter den genannten Voraussetzungen ohnehin nur die Landwirtschaftszone in Frage gekommen.“

3. Ausgangslage

3.1 Zonierung gemäss Zonenplan 2000

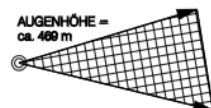
Die Parzellen GB Nr. 430 und 1557 sind der Landwirtschaftszone zugeteilt, die Parzellen GB Nr. 1556 und 1962 der Hofstattzone.



Legende Bauzone

-   2 - Geschossige Wohnzone W2a
-  Kernzone
-   Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Landwirtschaftszone
-  Hofstattzone

Orientierender Planinhalt



Gebiet mit Spezialvorschriften zur Wahrung der Aussicht

Gemäss Zonenreglement 2000 ist die Hofstattzone eine Bauzone:

§ 28 Hofstattzone

1. Die Hofstattzone bezweckt die weitgehende Freihaltung von Grünflächen vor der Überbauung zum Schutze des Ortbildes.
2. Zulässig ist die bisherige Nutzung als Mähwiese oder Weide, die Erhaltung und Förderung des Obstbaumbestandes sowie Klein- und Nebenbauten wie Schöpfe oder Bienenhäuser bis max. 20m² Gebäudegrundfläche.

3.2 Grundidee gemäss Gesamtrevision der Ortsplanung 2013

Die Überlegungen zur Grünen Mitte werden im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtrevision der Ortsplanung, S. 25 bis 26, Stand 23. August 2013, wie folgt zusammen gefasst.

Situation heute

Der weitläufige Grünbereich, der sich südlich der Kirche bis zur Neuen Strasse aufspannt und von locker gestreuten Obstbäumen charakterisiert wird, ist für Kestenholz von grosser Bedeutung. Oberhalb der Hofstatt, beim höchsten Punkt der „Grünen Mitte“, eröffnet sich der Blick nach Norden über die alten, identitätsprägenden Dorfstrukturen bis in den Jura. Der Grünen Mitte fehlt heute eine angemessene, qualitätsvolle Gestaltung, die z.B. Spaziergänger zum Verweilen einlädt.

Ziel

Die „Grüne Mitte“ soll als Raum erlebbar gemacht, ihr Hofstatt-Charakter gestärkt werden. Es soll ein Ort zum Verweilen geschaffen werden.

Gestaltungsmassnahmen

Der bestehende Charakter der Hofstatt soll erhalten werden (z.B. bestehende Obstbäume mit weiteren Einzelbaumpflanzungen ergänzen). Die landwirtschaftliche Nutzung prägt die Identität dieses Raums. Elemente, die diesen spezifischen Hofstatt-Charakter verklären und keinen Bezug zur Hofstatt herstellen, sollten langfristig zugunsten der besseren Lesbarkeit des Gesamttraums neu gestaltet werden. Die Mitteldorfstrasse bleibt eine Langsamverkehrsverbindung. Am höchsten Punkt bei der Neuen Strasse ist eine Plattform geplant, die Aussicht von der Grünen Mitte bis zum Jura bietet.

3.3 Beschwerden bei der Gesamtrevision der Ortsplanung

Die Beschwerde der Eigentümer eines Teils der Grünen Mitte wird gut geheissen, da nicht alle vier Parzellen der Grünen Mitte (und somit der Bauzone) zugeteilt werden können. Die Gemeinde muss die Zonierung so festlegen, dass die Bauzone nicht vergrössert wird.

Es ist deshalb eine andere Lösung zu finden, da die vier Grundstücke der Eigentümer nicht allesamt der Grünen Mitte zugeteilt werden können.

Wie genau diese Umsetzung erfolgt, liegt gemäss Schreiben des Rechtsdiensts des Bau- und Justizdepartements vom 17. November 2016 im Ermessen der Gemeinde.

4. Die Änderungen im Zonenplan und im Zonenreglement

Hinweis: Die Parzellen GB Nr. 430, 1556 und 1557 und 1962 sind aufgrund der Beschwerde noch nicht vom Regierungsrat genehmigt worden.

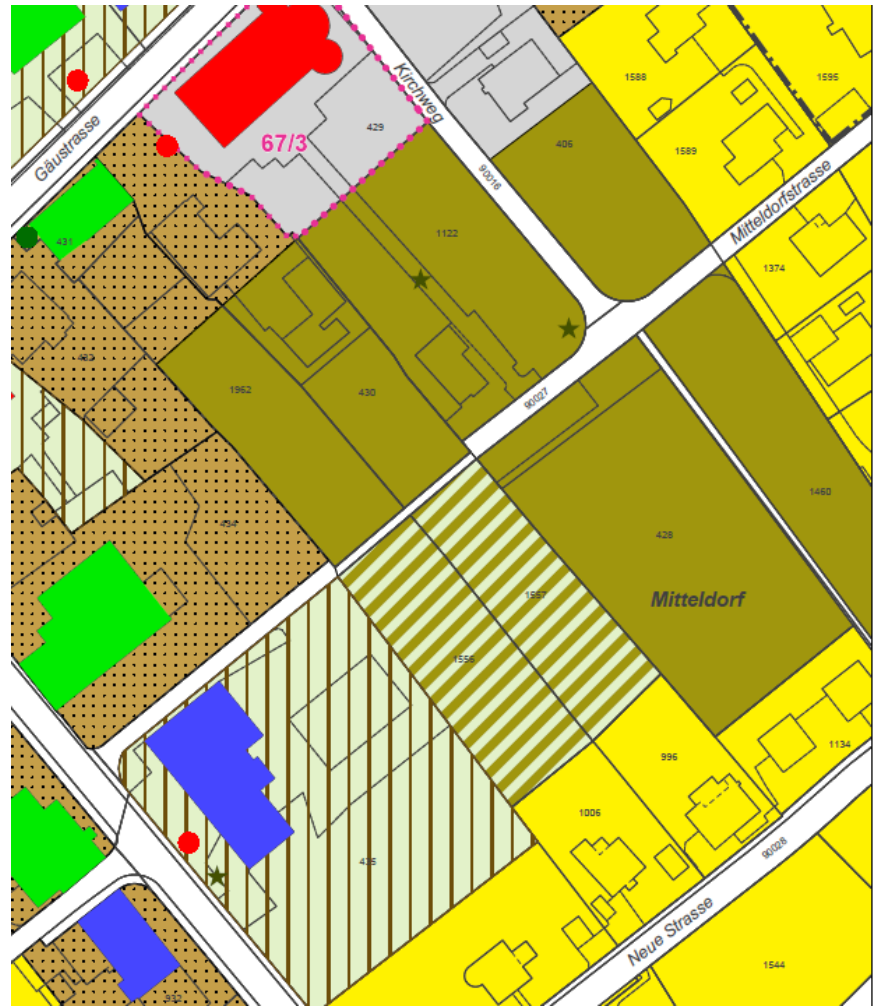
4.1 Zuteilung der Parzellen GB Nr. 1556 und 1557 in die Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte

Der Gemeinderat hat sich zu folgenden Vorgehen entschieden:

Die Parzellen GB Nr. 430 und 1962 werden der Grünen Mitte (= Grundnutzung) zugeordnet, dies entspricht der Hofstattzone gemäss Ortsplanung 2000. Auf den Parzellen GB Nr. 1556 und 1557 gibt es gegenüber der 1. öffentlichen Auflage keine Grüne Mitte mehr, sondern als Grundnutzung eine Landwirtschaftszone. Diese beiden Parzellen werden mit Überlagerung Grüne Mitte ergänzt.

Diese Variante entspricht der Absicht des Gemeinderat aus zwei Gründen am besten:

- Der Zusammenhang der Grünen Mitte kann so auch im Plan deutlich gemacht werden.
- Diese Variante wurde an einer Aussprache vom 7. Juni 2017 zwischen der Gemeinde und den Eigentümern von Letzteren selber hervorgebracht. Es erscheint der Gemeinde somit der grösstmögliche Konsens zu sein.



Parzellen GB Nr.	Grundnutzung gemäss „alter OP“	Grundnutzung gemäss „neuer OP“ 1. öA	Zonierungsvorschlag nach Beschwerde
430	Landwirtschaftszone	Grüne Mitte	Grundnutzung Grüne Mitte
1556	Hofstattzone	Grüne Mitte	Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte
1557	Landwirtschaftszone	Grüne Mitte	Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte
1962	Hofstattzone	Grüne Mitte	Grundnutzung Grüne Mitte

4.2 Formulierungsvorschlag neuer § 17 bis Überlagerung Grüne Mitte

§ 17 bis Überlagerung Grüne Mitte (neu)

1. **Zweck:** Die Überlagerung Grüne Mitte bildet mit § 12 Grüne Mitte eine Einheit und zeigt den ursprünglichen Charakter des Dorfs:
 - die grosse Hofstatt in der Mitte des Dorfs
 - die Abfolge Strasse – Bauernhaus – Hofstatt
 - die Abfolge Strasse – Kirche – Friedhof
 - die Aussicht ab der „Neuen Strasse“ (Höhe Kurve) auf die Südseite des Ortskerns.

Die Grüne Mitte bezweckt insbesondere die weitgehende Freihaltung der Hofstatt/Weide/Wiese vor Überbauung und die Sicherstellung der Aussicht ab der „Neuen Strasse“ auf die Südseite des Ortskerns zum Schutze des Ortsbilds.

2. **Nutzung:** Die Nutzung der Überlagerung Grüne Mitte hat sich an der landwirtschaftlichen Grundnutzung zu orientieren. Zulässig ist die bisherige Nutzung als Mähwiese oder Weide und die Erhaltung und Förderung des Obstbaumbestands.

3. **Bauten:** Die bestehenden Bauten haben Bestandesgarantie.
Die Baubehörde kann zulassen:
 - a) Zonenkonforme Klein- und Nebenbauten wie Schöpfe oder Bienenhäuser bis max. 20m² Gebäudegrundfläche, wenn sie die Ziele gemäss Abs. 1 nicht beeinträchtigen,
 - b) Ersatzbauten, wenn sie die Ziele gemäss Abs. 1 besser erfüllen als die bestehenden Bauten.

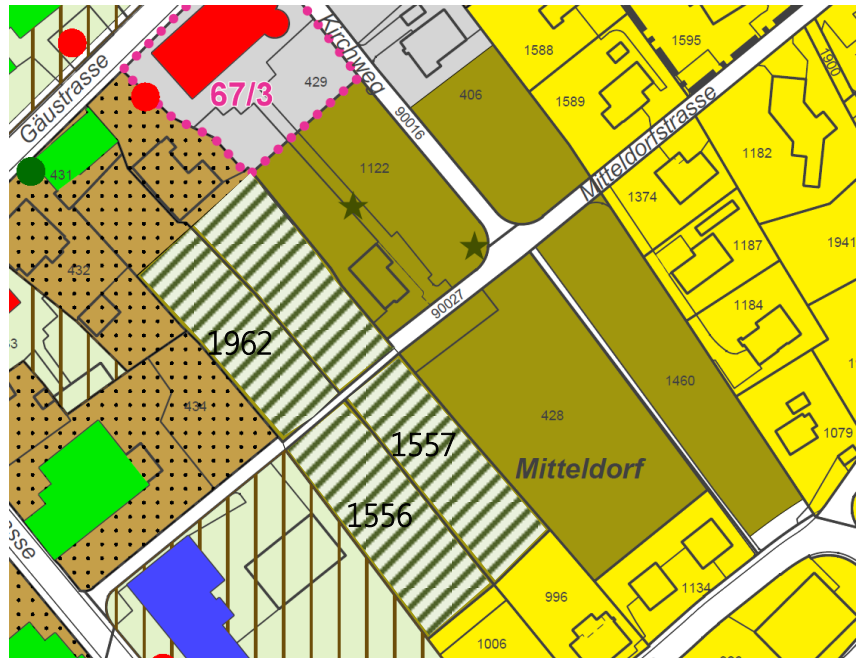
Kein Gebäude darf die Sicht vom genannten Aussichtspunkt auf die Südfassaden der Bauten entlang der Gäustrasse 2 bis 28 reduzieren.

5. Verworfenne Varianten

Während der Aufarbeitung der vorliegenden Änderung des Zonenplans wurden von der Gemeinde noch zwei weitere Optionen geprüft:

5.1 Alle Parzellen der Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte zuteilen

Es werden alle vier Parzellen, also die GB Nr. 430, 1556, 1557 und 1962 der Landwirtschaftszone zugeteilt und mit einer neuen überlagernden Zone „Überlagerung Grüne Mitte“ überlagert. Diese Variante wurde verworfen, weil somit die Bauzone (die rechtsgültige Hofstattzone ist eine Bauzone) gesamthaft verringert würde.

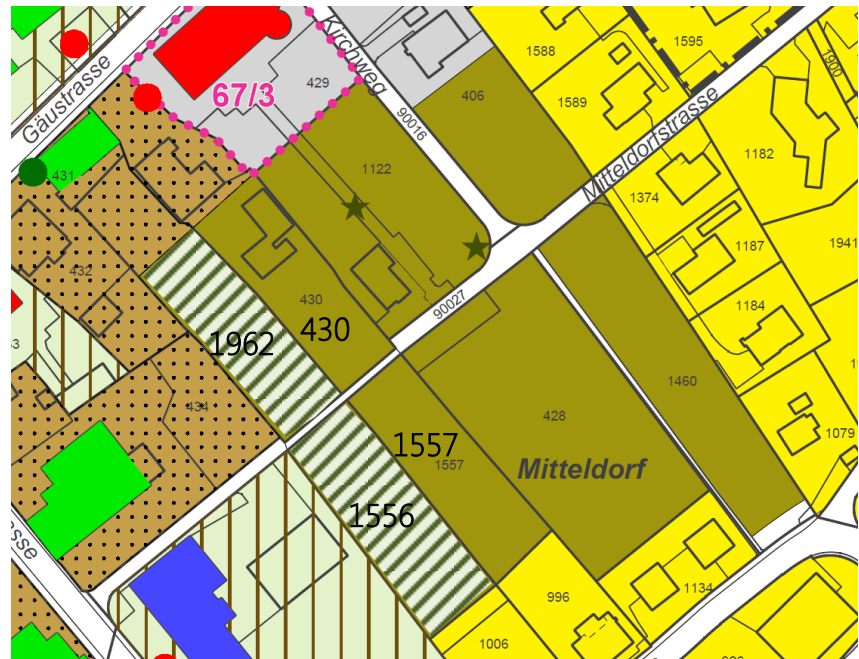


Parzellen GB Nr.	Grundnutzung gemäss „alter OP“	Grundnutzung gemäss „neuer OP“ 1. öA	Zonierungsvorschlag nach Beschwerde
430	Landwirtschaftszone	Grüne Mitte	Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte
1556	Hofstattzone	Grüne Mitte	Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte
1557	Landwirtschaftszone	Grüne Mitte	Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte
1962	Hofstattzone	Grüne Mitte	Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte

5.2 Abtausch der Grünen Mitte / Hostattzone

Es wird ein Abtausch der Grundnutzungen zwischen den beiden westlichen parzellen (GB Nr. 1962 und 1556) und den beiden östlichen Parzellen (GB Nr. 430 und 1557) gegenüber der Ortsplanung 2000 vorgenommen.

Das heisst, die Parzellen GB Nr. 1556 und 1962 der Landwirtschaftszone mit der Überlagerung Grüne Mitte zugeteilt werden, die Parzellen GB Nr. 430 und 1557 der Grünen Mitte (als Grundnutzung).



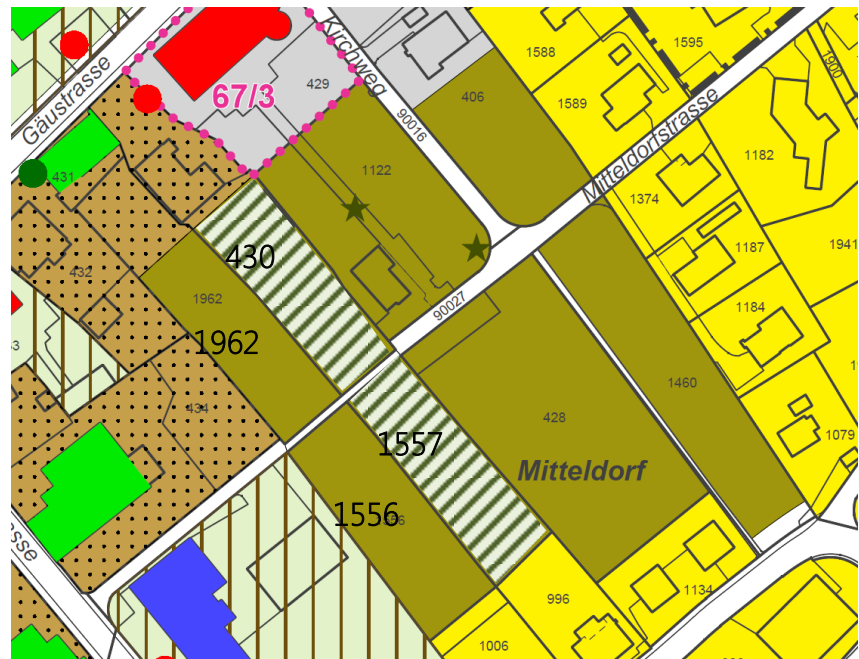
Parzellen GB Nr.	Grundnutzung gemäss „alter OP“	Grundnutzung gemäss „neuer OP“ 1. öA	Zonierungsvorschlag nach Beschwerde
430	Landwirtschaftszone	Grüne Mitte	Grüne Mitte
1556	Hofstattzone	Grüne Mitte	Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte
1557	Landwirtschaftszone	Grüne Mitte	Grüne Mitte
1962	Hofstattzone	Grüne Mitte	Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte

Diese Variante wäre plangrafisch die beste Lösung, da sie den Übergang in die Grüne Mitte als auch in die Kernzone optisch aufzeigt. Sie wird aber weder von der Gemeinde noch von den Eigentümern favorisiert.

5.3 Überlagerung Grüne Mitte inmitten der Grundnutzung Grüne Mitte

Die Parzellen GB Nr. 430 und 1557 werden der Landwirtschaftszone zugeteilt und mit der Grünen Mitte überlagert. Die Parzelle GB Nr. 1556 und 1962 bleiben in der Grundnutzung Grüne Mitte.

Diese Variante entspricht am meisten der Ortsplanung 2000, da die Parzellen GB Nr. 430 und 1557 dann der Landwirtschaftszone zugeteilt waren.



Parzellen GB Nr.	Grundnutzung gemäss „alter OP“	Grundnutzung gemäss „neuer OP“ 1. öA	Zonierungsvorschlag nach Beschwerde
430	Landwirtschaftszone	Grüne Mitte	Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte
1556	Hofstattzone	Grüne Mitte	Landwirtschaftszone mit Überlagerung Grüne Mitte
1557	Landwirtschaftszone	Grüne Mitte	Grüne Mitte
1962	Hofstattzone	Grüne Mitte	Grüne Mitte

Die Variante wird nicht weiter verfolgt, da sie weder von den Eigentümern erwünscht noch von der Gemeinde. Sie hebt aus plangrafischer Sicht zu wenig die zusammenhängende Fläche, die die Grüne Mitte darstellt, hervor.

6. Verfahren

6.1 Voranfrage beim Amt für Raumplanung

Die auf den 28. April 2017 datierte Antwort des Amtes für Raumplanung (ARP) auf die Voranfrage betreffend Zonenzuteilung wurde positiv beantwortet. Die Zonierung liegt im Ermessen der Gemeinde. Das ARP weist jedoch darauf hin, dass die Entscheide im Falles eines Rechtsverfahrens gut begründet sein müssen.

6.2 Vorprüfung

Mit Vorprüfungsbericht vom 5. November 2017 heisst das Amt für Raumplanung unter dem Vorbehalt einer näheren Prüfung in einem allfälligen Beschwerdeverfahren die vorgeschlagene Variante als recht- und zweckmässig. Am Raumplanungsbericht und am Teilzonenplan sind einige kleinere Korrekturen vorzunehmen. Diese sind im vorliegenden Dossier entsprechend eingeflossen.

6.3 Mitwirkung

Von der Änderung des Bauzonenplans ist ein Eigentümer betroffen. Die Gemeinde stand mit ihnen betreffend dieser Änderung in Kontakt. An der Aussprache vom 7. Juni 2017 zwischen der Gemeinde und den Eigentümern wurde die ausgewählte Variante diskutiert. Gemäss telefonischer Auskunft des Amtes für Raumplanung an den Gemeindeschreiber Kestenholz in der Woche vom 6. November 2017 reicht dies als Mitwirkung aus.

6.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 16. November bis am 15. Dezember 2017.