

Gemeinde Kestenholz

## Gestaltungsplan «Wohnen am Bach» mit Sonderbauvorschriften



**Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**

**Auftraggeber**

Pius Studer  
Mitteldorfstrasse 24  
4703 Kestenholz

**Verfasser/in**

K Konzept GmbH Architektur +  
Baumanagement  
Kevin Kissling  
Alte Strasse 24, 4703 Kestenholz  
Tel. 062 393 29 29  
E-Mail: k.kissling@k-konzept.ch

**Dokumentinfo**

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
<b>Gestaltungsplan «Wohnen am Bach» mit Sonderbauvorschriften</b>	<b>154</b>	<b>34</b>
Gedruckt	<b>16.04.2024</b>	

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>6</b>
2.1	Raumplanung und Baurecht	6
2.2	Ortsbild und Denkmalschutz	9
2.3	Umwelt	11
2.4	Mobilität und Parkierung	13
<b>3</b>	<b>Vorprojekt</b>	<b>14</b>
3.1	Erarbeitungsprozess	14
3.2	Hochbauten	14
3.3	Aussenraum	16
3.4	Parkierung und Erschliessung	17
<b>4</b>	<b>Planungszweck</b>	<b>18</b>
4.1	Zweck des Gestaltungsplans mit SBV	18
4.2	Verfahren und Planbeständigkeit	18
<b>5</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>19</b>
5.1	Gestaltungsplan	19
5.2	Sonderbauvorschriften	19
<b>6</b>	<b>Interessenabwägung</b>	<b>24</b>
6.1	Kommunales Interesse	24
6.2	Raumplanung	24
6.3	Ortsbild und Denkmalschutz	25
6.4	Baurecht	26
6.5	Verkehr und Erschliessung	28
6.6	Umwelt	30
6.7	Fazit Interessenabwägung	32
<b>7</b>	<b>Organisation</b>	<b>33</b>
7.1	Beteiligte	33
7.2	Verfahren	33

# 1 Ausgangslage

## Vorhaben

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt auf der Parzelle GB Kestenholz Nr. 2092 den Neubau eines Mehrfamilienhauses. Ziel ist es, altersgerechter Wohnraum zu schaffen. Die Parzelle ist zusammen mit der benachbarten Parzelle GB Kestenholz Nr. 421 gestaltungsplanpflichtig. Das dem Gestaltungsplan zugrunde gelegte Vorprojekt, welches die Parzelle GB-Nr. 2092 umfasst, wurde durch K Konzept GmbH erarbeitet (vgl. Beilage) und ist ein Teil-Gestaltungsplan. Der „Baubereich“ auf der Parzelle GB-Nr. 421 dient lediglich als Orientierungsinhalt.

## Örtlichkeit

Die Parzellen GB Kestenholz Nr. 2092 befinden sich an der Oensingerstrasse bzw. St. Peterstrasse im nordwestlichen Gebiet von Kestenholz.



Abbildung 1 Situationsplan mit Perimeter Gestaltungsplan (rot umrandet) (Geoportaal Kt. Solothurn)

## Bedarf Gestaltungsplan

Der nordwestliche Bereich des Planungsperimeters wurde in der letzten Ortsplanungsrevision (Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 473 vom 3. April 2018) von der 2-geschossigen Reservezone in die 2-geschossige

Wohnzone eingezont und zusammen dem Bereich der Parzelle GB Kestenholz Nr. 421 innerhalb der Kernzone mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.<sup>1</sup>

Mit dem Gestaltungsplan soll eine qualitätsvolle und ortsbildgerechte Entwicklung der Parzellen sichergestellt werden. Die Bauten sollen sich gut in die umliegende Bebauung einordnen. Der Gestaltungsplan bezweckt das Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung.

Insbesondere soll gemäss Zonenreglement mit dem Gestaltungsplan erstens der Erhalt der Hofstatt und zweitens das Freihalten der Umgebung der unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Bauten (Speicher und Bauernhaus) sichergestellt werden.

---

<sup>1</sup> Gemeinde Kestenholz, rechtsgültiges Zonenreglement vom 13. April 2018, § 19 Abs. 3

## 2 Grundlagen

### 2.1 Raumplanung und Baurecht

#### Siedlungsentwicklung nach Innen

Gemäss revidiertem eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) und damit der aktuell prioritären Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen gilt es, qualitätsvolle Verdichtung an angebrachter Lage zu fördern und umzusetzen.<sup>2</sup>

#### Kantonaler Richtplan

Kestenholz liegt gemäss Raumstruktur des Kantons Solothurn im agglomerationsgeprägten Handlungsraum.<sup>3</sup> Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss Richtplan im Siedlungsgebiet für Wohnen, Mischnutzung, öffentliche Bauten und Anlagen sowie Reservezonen Wohnen.

Durch die Realisierung von Wohnnutzung wird der Festlegung im kantonalen Richtplan entsprochen.

#### Kantonale Bauverordnung (KBV)

In der kantonalen Bauverordnung werden insbesondere folgende Vorgaben gemacht, welche beim Bau von Mehrfamilienhäusern zu beachten sind:

#### Entsorgung

Gemäss kantonaler Bauverordnung sind für Mehrfamilienhäuser Örtlichkeiten für die Abfallentsorgung vorzusehen.<sup>4</sup>

#### Spielplätze / Aufenthaltsräume für Kinder

§ 41 KBV zufolge sind beim Bau von Wohnsiedlungen und Mehrfamilienhäusern mit mehr als sechs Wohnungen geeignete Spielplätze und Aufenthaltsräume für Kinder im Minimum von 100 m<sup>2</sup> zu schaffen und zu unterhalten.

#### Entwicklungsstrategie Kestenholz

Am 21. Juni 2011 wurde die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Kestenholz von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Für das Handlungsfeld «Wohnraum und Ortsentwicklung» ist in der Entwicklungsstrategie folgender Leitsatz festgehalten:

*«Wir schaffen bedarfsgerechten Wohnraum für alle Altersstufen und erhalten das charakteristische Ortsbild von Kestenholz.»*

Weiter sind für dieses Handlungsfeld u.a. folgende Teilziele formuliert:

---

<sup>2</sup> Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG), Änderung vom 15. Juni 2012

<sup>3</sup> Kanton Solothurn, kantonaler Richtplan, Stand Mai 2021

<sup>4</sup> Kanton Solothurn, Bauverordnung, Stand 7. Juli 2021, § 43

«Wir setzen uns für altersgerechtes Wohnen ein und sorgen so für Möglichkeiten, den Belegungszyklus von bestehenden Einfamilienhäusern zu begünstigen.»

«Wir schaffen die Voraussetzungen für den Bau von Mietwohnungen und Mehrfamilienhäusern.»

#### Baurechtliche Grundordnung

Die rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Kestenholz wurde mit dem Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 473 am 3. April 2018 genehmigt. Die Parzelle GB Kestenholz Nr. 2092 liegt in der 2-geschossigen Wohnzone W2 und die Parzelle GB Kestenholz Nr. 421 liegt in der 2-geschossigen Wohnzone W2, sowie in der Kernzone K.<sup>5</sup> Ausserdem gelten für die W2 in diesem Gebiet Spezialvorschriften zum Schutze des Dorfkerns.<sup>6</sup> Es gilt ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht. Für die Parzellen GB Kestenholz Nr. 421 und 2092 liegt bis anhin kein Gestaltungsplan vor.



Abbildung 2: Auszug Nutzungsplan (2-geschossige Wohnzone: gelb, Kernzone: braun) (Geoportal Kt. Solothurn)

#### Nutzungen

Gemäss Zonenreglement sind in der 2-geschossigen Wohnzone Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

In der Kernzone sind gemäss Zonenreglement Wohnungen, Gaststätten, Ladengeschäfte, Landwirtschafts- und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

<sup>5</sup> Einwohnergemeinde Kestenholz, rechtsgültiges Zonenreglement, § 5 und § 7

<sup>6</sup> Einwohnergemeinde Kestenholz, rechtsgültiges Zonenreglement, § 18



Baumasse	<p>Die für die 2-geschossige Wohnzone gültigen Baumasse sind:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Geschosszahl 2</li><li>- Max. Fassadenhöhe 7.5 m</li><li>- Max. Gesamthöhe 12 m</li><li>- Max. Dachneigung 45°</li><li>- Max. Gebäudelänge 30 m</li><li>- Geschossflächenziffer<ul style="list-style-type: none"><li>oberirdisch 0.6</li><li>unterirdisch 0.6</li></ul></li><li>- Max. Traufhöhe (gem. § 18) 5.50 m</li></ul> <p>Für die Kernzone sind im Zonenreglement keine Baumassen definiert. Für bauliche Massnahmen gelten jedoch folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bestehende Bauten sind möglichst zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Baubewilligung für einen Neubau gestattet, es sei denn die Nichtüberbauung liegt im öffentlichen Interesse.</li><li>- Neubauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen, Gestaltung, Materialien und Farbe dem Bestand ein- und unterzuordnen.</li><li>- Dachgeschosse dürfen soweit ausgebaut werden, als zur Strasse hin eine qualitativ hochwertige, architektonisch gute Lösung möglich ist und keine Gründe des Ortsbild- und Denkmalschutzes dagegensprechen.</li></ul>
Terraingestaltung und Bepflanzung	<p>Für die Terraingestaltung und Bepflanzung gelten sowohl für die Kernzone als auch für die 2-geschossige Wohnzone im Gebiet mit Spezialvorschriften zum Schutz des Dorfkerns folgende Bestimmungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Das vorhandene Terrain soll seinen natürlichen Charakter bewahren und darf nur soweit verändert werden, als es das Dorfbild nicht beeinträchtigt. Zur Strasse hin dient der ortsübliche Charakter des Strassenraums mit Bauerngarten, Arbeitsbereich und grossem Baum als Orientierung. Richtung Grüne Mitte (§ 12 ZR) dient deren Charakter als Orientierung. Bei der Bepflanzung sind für Bäume und Sträucher einheimische und standortgerechte Pflanzensorten zu verwenden.</li></ul>
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	<p>Gemäss § 19 Zonenreglement gilt für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundsatz: In den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenplan darf nur mit einem genehmigten Gestaltungsplan gebaut</li></ul>



werden. Ausnahmen von den festgelegten Fassaden- oder Gesamthöhen sind möglich, wenn nachgewiesen wird, dass sich die Bauten gut in die umliegende Bebauung einordnen.

- Mindestanforderungen: Aufzeigen der Erschliessung und Festsetzen aller wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung. Rücksichtnahme auf geschützte Einzelobjekte, angrenzende Siedlungsbilder oder schützenswerten Landschaften.

Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet GB Kestenholz Nr. 2092 sind zusätzlich folgende Anforderungen definiert:

- Erhalt der Hofstatt
- Freihalten der Umgebung der unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Bauten

## 2.2 Ortsbild und Denkmalschutz

### Ortsbauliches Umfeld

In Kestenholz reihen sich auf beiden Seiten der Oensinger- und Gäustrasse einheitlich nach Südosten orientierte Bauten relativ dicht und regelmässig auf und bilden ein typisches Gauer Strassendorf. Auf der nordwestlichen Strassenseite sind den Bauten mehrheitlich die typischen bäuerlichen Gärten und Werkplätze vorgelagert. Eine Mehrheit der Bauten liegt unter kantonalem oder kommunalem Schutz. Westlich und nördlich des Planungsperrimeters befinden sich vorwiegend Einfamilienhäuser. Nordöstlich des Planungsperrimeters steht ein relativ hohes Mehrfamilienhaus.

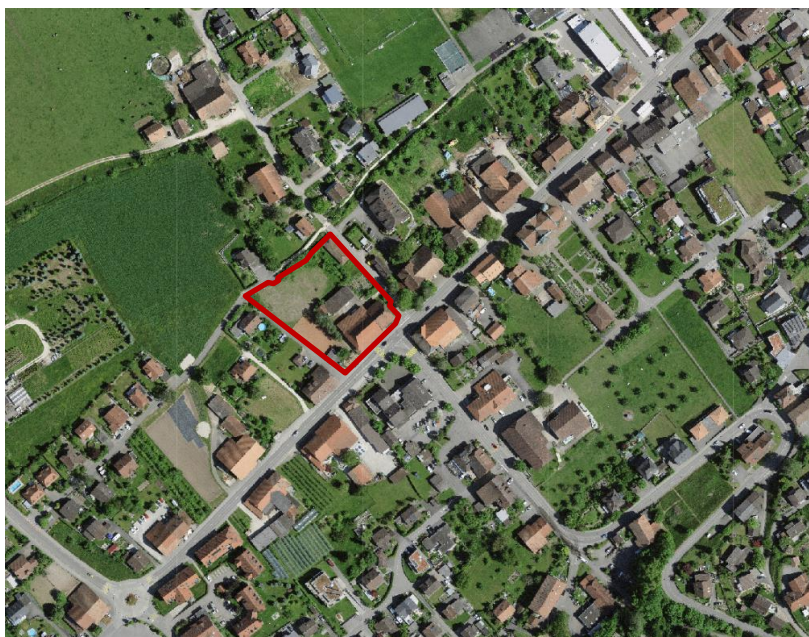


Abbildung 3 Orthofoto mit Planungsperrimeter (infogis.ch)



Abbildung 4 Blick auf alte Bauernhäuser entlang der Oensingerstrasse südwestlich des Gestaltungsplanperimeters (Google Maps)

#### ISOS

Kestenholz ist nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten, hat allerdings ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Entlang der Oensingerstrasse ist der Charakter von Kestenholz als typisches Gäuer Strassendorf erkennbar.

#### Kulturdenkmäler

Auf der Parzelle GB Kestenholz Nr. 421 befinden sich zwei kantonal geschützte Kulturobjekte. Es handelt sich hierbei um einen Speicher sowie ein Bauernhaus.



Abbildung 5 Kantonal geschützte Kulturobjekte (rot) (Geoportal Kt. Solothurn)



Abbildung 6 Sicht auf das kantonal geschützte Bauernhaus  
(eigene Aufnahme)



Abbildung 7 Sicht auf den kantonal geschützten Speicher  
(eigene Aufnahme)

## 2.3 Umwelt

### Lärm

Im Gebiet der Kernzone entlang der Oensingerstrasse gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. In der 2-geschossigen Wohnzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II.

### Naturgefahren, Oberflächenabfluss

Die Parzelle GB Kestenholz Nr. 2092 befinden sich teilweise in einer Zone mit geringer Gefahrenstufe (gelb, Überflutung). Zu einem



grossen Teil liegt der westliche Teil des Perimeters in einer Zone mit mittlerer Gefahrenstufe (blau, Überflutung). Es sind spezifische Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu treffen.<sup>7</sup>

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss zeigt eine vergleichsweise hohe Einschätzung des Flutungsrisikos für den westlichen Bereich der Parzellen GB Kestenholz Nr. 2092.<sup>8</sup>

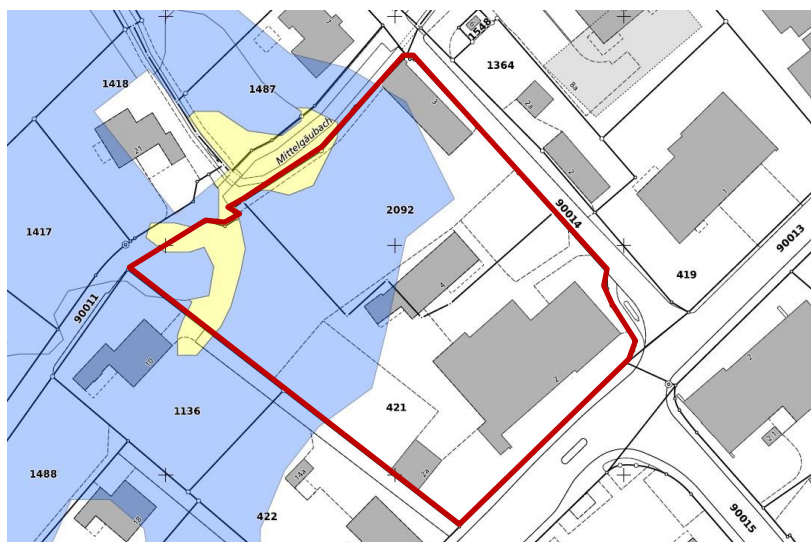


Abbildung 8 Auszug synoptische Karte der Naturgefahren (geringe Gefährdung: gelb, mittlere Gefährdung: blau) (Geoportal Kt. Solothurn)



Abbildung 9 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (dunkelviolet: hohe Gefährdung) (Geoportal Kt. Solothurn)

<sup>7</sup> Kanton Solothurn, Geoportal SOGIS (Juni 2022)

<sup>8</sup> Kanton Solothurn, Geoportal SOGIS (Juni 2022)

## 2.4 Mobilität und Parkierung

<b>Erschliessung</b>	Die Parzelle GB Kestenholz Nr. 2092 grenzt im Osten an die St. Peterstrasse.
<b>Öffentlicher Verkehr</b>	Die nächstgelegene Haltestelle ist in Gehdistanz ca. 130m entfernt. Die ÖV-Güteklasse entspricht der Kategorie D1. Dies entspricht für die Haltestellenkategorie Va ein Kursintervall von 20-39 min für den Bus.



Abbildung 10 ÖV-Güteklasse des Standorts (rot: ÖV-Güteklasse D1, orange: ÖV-Güteklasse D2) sowie Lage der nächsten Bushaltestelle (Geoportal Kt. Solothurn)

<b>Fuss- und Veloverkehr</b>	Die flache Topographie, die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Restaurant, sowie Distanz von ca. 3 km zum Regionalzentrum Oensingen bieten gute Voraussetzungen für eine Fortbewegung mit dem Velo oder zu Fuss.
<b>Parkierung</b>	Für die Berechnung der Anzahl Parkplätze ist Anhang III KBV „Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge“ zu beachten.  Für die Velos ist die VSS-Norm 40 065 massgebend.

### 3 Vorprojekt

#### 3.1 Erarbeitungsprozess

Das Vorprojekt wurde von K Konzept GmbH Architektur und Baumanagement und BSB Partner AG in einem iterativen Prozess und in enger Zusammenarbeit mit der Fachstelle Ortsbildschutz des Kantons Solothurns erarbeitet. In drei gemeinsamen Besprechungen wurden die für das Ortsbild wichtige Themen wie Setzung des Gebäudes, Volumetrie, Geschossigkeit, Dachneigung, Materialisierung, Terrain- und Aussenraumgestaltung u.w. diskutiert. Dieses Vorgehen führte zu einem Vorprojekt, welches sich gut in das bauliche Umfeld mit historischem Kontext einfügt.

#### 3.2 Hochbauten

##### Neubau

Das Vorprojekt sieht den Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes auf der Parzelle GB Nr. 2092 vor.

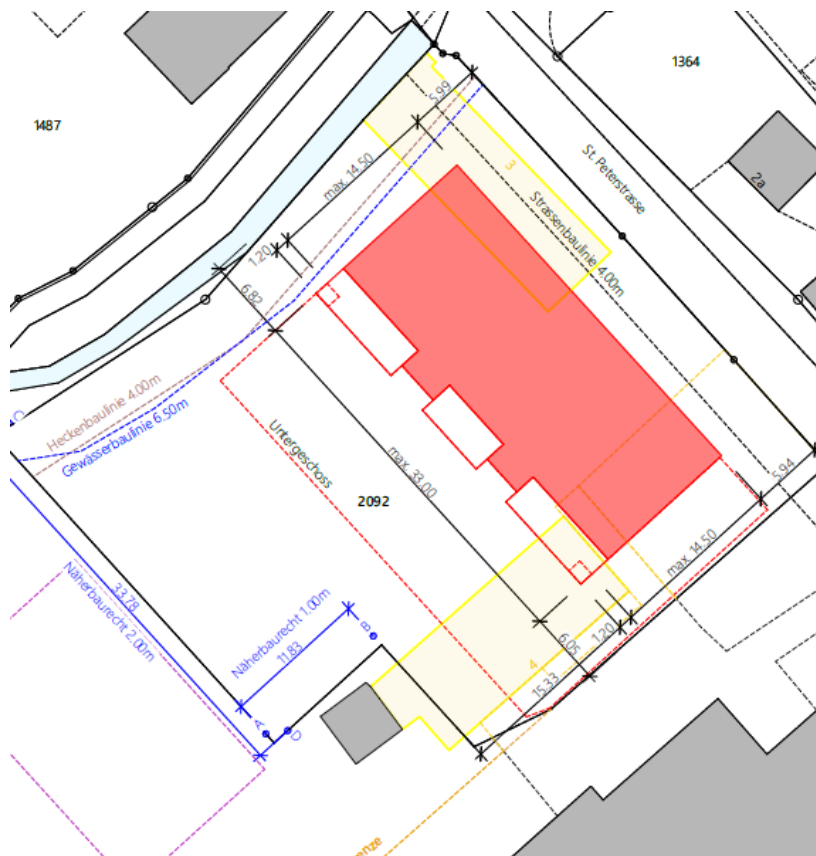


Abbildung 11 Situationsplan (K Konzept, 07.03.2024)

**Architektur und Städtebau**

Die Setzung des Gebäudes nimmt gebührend Rücksicht auf die geschützten Gebäude und die zu erhaltende Situation des ehemaligen Bauerngartens. Durch den Längskörper des Mehrfamilienhauses entlang der St. Peterstrasse entsteht eine hohe Wohn- und Aussenraumqualität nach Westen hin. Die Stellung der Baute ermöglicht zudem das Freispielen einer grosszügigen Grünfläche mit Hostett-Charakter und der geschützte Speicher kommt gut zur Geltung.

Der Grundriss des Gebäudes ist schmal, dafür langgezogen. Mit dieser Gebäudetiefe lassen sich sinnvolle und qualitativ hochwertige Wohnungsgrundrisse hinsichtlich Raumqualität, Lichtdurchflutung und Wohnhygiene realisieren.

Die Höhe des Gebäudes orientiert sich an den bestehenden Bauten innerhalb und angrenzend zum Gestaltungsplanperimeter. So liegt der First beim Mehrfamilienhaus deutlich tiefer als beim geschützten Bauernhaus. Auch dank dem Dachvorsprung im ortsüblichen Mass und Tonziegeln fügt sich die Dachform und -gestaltung gut ins vertraute Ortsbild.

Das Mehrfamilienhaus verfügt in Richtung Westen über Balkone. Der Dachvorsprung des Satteldaches wird im Balkonbereich vorgezogen. Für die Materialisierung der Fassade wird Holz verwendet. Dadurch wirken die Gebäude filigraner und gliedern sich gut in die Umgebung ein. Die Dachform der historischen Bauten in der Umgebung wird aufgenommen. So ist ein Satteldach mit einer beidseitigen Neigung von mindestens 20° und Dachziegeln vorgesehen. Satteldächer entsprechen gemäss Anhang 2 des Zonenreglements der typischen Dachform innerhalb der Kernzone.



## Wohnungsspiegel

Das Vorprojekt sieht ein Mehrfamilienhaus mit Mietwohnungen vor. Die Wohnungsgrössen sind unterschiedlich (3.5-Zimmer-Wohnung und 4.5-Zimmer-Wohnung) und können so auf eine mögliche Durchmischung der Mieter hinzielen. Beim Mehrfamilienhaus ist derzeit folgender Wohnungsspiegel vorgesehen:

Haus 4 x 3.5-Zimmer-Wohnung

5 x 4.5-Zimmer-Wohnung

## Kennzahlen

Der Neubau weist folgende Kennzahlen auf:

Tabelle 1 Kennzahlen des Neubaus gemäss Vorprojekt

<b>MFH</b>	
GB Nr. 2092	
Gebäuelänge	32.00 m
Gebäudebreite	14.30 m
Anz. Geschosse	3
Gesamthöhe*	ca. 12.00 m
Fassadenhöhe*	ca. 10.50 m
Dachneigung	min. 20°

\* Ab gewachsenem Terrain

### 3.3 Aussenraum

## Hostetten-Charakter

Durch die Setzung des Mehrfamilienhauses entlang der St. Peterstrasse, wird zusammen mit dem geschützten Bauernhaus ein Innenhof gebildet. Dieser wird mit Hochstammobstbäumen und einer Wildwiese bepflanzt und weist dadurch einen Hostetten-Charakter auf. Diese Hosttet zieht sich weiter nach Süden bis an die Grenze zur Parzelle GB Nr. 421. Dadurch ist die Hostett auch von der Oensingerstrasse ersichtlich.

## Landschaftsarchitekt

Der strassenseitige Gartenbereich beherbergt Tiefgarageneinfahrt, Hauszugang und einen Park- und Umschlagplatz. Dieser Teil wird räumlich durch säulenförmige Hochstammbäume und flächige Staudenbepflanzungen gefasst.

Ein geschwungener und mit Pflasterstein eingefasster Mergelweg führt hinter das Gebäude und öffnet sich beim denkmalgeschützten Speicher in einem Gemeinschaftsplatz mit Grillstelle und Sitzgelegenheit. So entsteht eine Verbindung zwischen den beiden benachbarten Liegenschaften. Eine mit Strauchgruppen durchsetzte Rasenfläche schafft Abstand und Privatsphäre im gebäudenahen Bereich und ermöglicht den Ausblick in die artenreiche Blumenwiese mit Obstbäumen welche das Landschaftsbild der Hostett aufnimmt. Ein kleiner Abenteuerspielplatz bildet den Rahmen des neuen Gartens. Die befestigten Fusswege zur Erschliessung des Gebäudes werden auf ein Minimum reduziert, damit man viel Grünfläche schaffen kann, welche den Charakter der Hostett unterstreicht.

**Private Aussenräume**

Die Sitzplätze und Balkone des MFH liegen auf der Südwestseite des Gebäudes und ermöglichen so einen Blick auf die Hostett und den geschützten Speicher.

Entlang des Mittelgäubachs ist eine bestehende Wildhecke, welche mit einheimischen Straucharten weiterentwickelt wird.

**Terraingestaltung**

Mit dem Ziel einen ebenen Zugang von der St. Peterstrasse zu schaffen, wird das Gelände teilweise aufgeschüttet. Dadurch entsteht im Bereich des Mehrfamilienhauses ein ebenes Gelände. Für ältere Menschen ist ein ebener, barrierefreier Zugang zu den Gebäuden und der Aufenthaltsflächen wichtig. Die Aufschüttung des bestehenden Geländes um maximal 0.95m an wenigen Punkten dient dem Hochwasserschutz. Gegen Westen senkt sich dann das Terrain wieder, sodass zur Nachbarsparzelle keine steile Böschung notwendig ist.

### 3.4 Parkierung und Erschliessung

**MFH**

Die Parkierung erfolgt für das Mehrfamilienhaus in einer unterirdischen Einstellhalle, welche über eine ins Gebäude integrierte Rampe von der St. Peterstrasse erschlossen ist. Neben 18 Parkplätzen verfügt das Untergeschoss über Abstellplätze für Velos, einen Containerraum für Abfälle, Technikräume sowie Kellerabteile. Von den 18 Parkplätzen, werden 4 Parkplätze als Mietmöglichkeit für die Parzelle GB-Nr. 421 ausgeschieden. Die Einstellhalle ist so konzipiert, dass eine Erschliessung für eine Einstellhallenerweiterung auf der Parzelle GB-Nr. 421 möglich ist. Die Veloabstellplätze, sowie die Abfallcontainerabstellplätze befinden sich im Untergeschoss, damit keine zusätzlichen Nebenbauten im Aussenbereich entstehen, welche die räumliche Aussenraumqualität beeinflussen. Die Unterkellerung wird auf ein Minimum reduziert, zur Sicherung des Erhalts der Hostett.

## **4 Planungszweck**

### **4.1 Zweck des Gestaltungsplans mit SBV**

**Zweck** Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) legt die Gestaltung und Nutzung für den Geltungsbereich des Teil-Gestaltungsplans (GB-Nr. 2092) grundeigentümerverbindlich fest und schafft die planungsrechtliche und gestalterische Grundlage für die bauliche Realisierung des Vorprojekts. Der Gestaltungsplan wird mit Sonderbauvorschriften gemäss § 45 PBG verbunden. Der Gestaltungsplan beinhaltet die Parzelle GB-Nr. 421 lediglich als Orientierungsinhalt.

**Raumplanungsbericht** Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zeigt den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Projektes auf. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.

### **4.2 Verfahren und Planbeständigkeit**

**Nutzungsplanverfahren** Der vorliegende Gestaltungsplan mit SBV bedingt ein Nutzungsplanverfahren Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.

**Planbeständigkeit** Für die Parzelle GB Kestenholz Nr. 2092 liegt bis anhin kein Gestaltungsplan vor. Die Planbeständigkeit ist erfüllt.

## 5 Planungsgegenstand

### 5.1 Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan werden verbindlich geregelt:

- Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans
- Baubereich für 3-geschossige Hochbauten
- Bereich für Balkone und Sitzplätze
- Firstrichtung der Satteldächer
- Private Verkehrserschliessung inkl. die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle
- Wege und Vorplätze
- Parkierung
- Privater Aussenraum
- Grünbereich mit projektierten Bäume (Anzahl und Lage richtungsweisend)

### 5.2 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften orientieren sich am Vorprojekt sowie an den geltenden Vorgaben und Bestimmungen. Nachfolgend werden die Paragraphen der Sonderbauvorschriften erläutert.

#### I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 bis 3

Die Paragraphen (§) 1 bis 3 der Sonderbauvorschriften beschreiben den Zweck und die Ziele, den Geltungsbereich, die Bestandteile und die Stellung zur Bauordnung.

#### II. Art und Mass der Nutzung

§ 4 Nutzung

Bezüglich zulässiger Nutzung gelten die Bestimmungen des Zonenreglements der Gemeinde Kestenholz (§ 5, 2-geschossige Wohnzone W2).

§ 5 Baubereich

Neuer Hauptbau ist auf der Parzelle 2092, 3-geschossig zulässig. Auf der Parzelle ist ein Mehrfamilienhaus zulässig.

Die maximale Länge und Breite des Neubaus ergibt sich aus dem Baubereich. Die Anzahl zulässiger Vollgeschosse, die maximale Gesamthöhe sowie die maximale Fassadenhöhe werden im Absatz 3 definiert. Die Geschossflächenziffer beträgt für den Bereich innerhalb der 3-geschossigen Wohnzone maximal 0.60. Eine Überdachung des Eingangsbereiches ist ausserhalb des Baubereiches zulässig.

§ 6 Balkone

Balkone sowie die Sitzplätze sind jeweils im Bereich Balkone anzuordnen. Sofern der Baubereich nicht komplett ausgenutzt wird, dürfen die Balkone / Sitzplätze im gleichen Mass zurückversetzt sein. Die Grösse der Balkone / Sitzplätze werden auf 28 m<sup>2</sup> pro Wohnung beschränkt.

§ 7 Architektur

Für die volumetrische Ausbildung des Neubaus ist das Vorprojekt massgebend. Zur Sicherstellung der guten Eingliederung des Hochbaus in die bestehende Bebauung werden folgende Vorgaben gemacht:

- Es sind nur Satteldächer mit einer beidseitig gleichen Neigung von min. 20° erlaubt. Satteldächer entsprechen gemäss Anhang II des Zonenreglements der üblichen Dachform in der Kernzone.
- Es sind nicht engobierte naturrote oder braunrote Tonziegel zu verwenden.
- Das Dach hat die Fassade giebelseitig um 40 bis 60 cm und traufseitig um 60 bis 120 cm zu überragen.
- Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Kaminen und PV-Anlagen nicht zulässig.
- Für die Materialisierung der Fassade ist Holz zu verwenden.
- Für die Bauten gelten Vorgaben bezüglich maximaler Traufhöhe von 8.70m ab dem gewachsenen Terrain.
- Im Vordachbereich und der Holzfassade werden Gebäudebewohnende Tierarten mit Nischen gefördert.
- Der Schutz vor Vogelkollisionen wird Beachtung geschenkt und bei den Geländern auf Glas verzichtet.

§ 8 Rückbau bestehender Gebäude

Gemäss § 7 Abs. 4 Zonenreglement sind bestehende Bauten möglichst zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Baubewilligung für einen Neubau gestattet, es sei denn die Nichtüberbauung liegt im öffentlichen Interesse. Bei den Gebäuden St. Peterstrasse 3 und 4 handelt sich um alte Unterstände für Fahrzeuge und Geräte, welche für das Ortsbild keinen Mehrwert bringt. Entsprechend wird mit dem Gestaltungsplan ein Rückbau ohne Ersatzneubau ermöglicht. Der Abbruch ist nur im Zusammenhang mit der Realisierung des Neubaus gestattet.

### III. Erschliessung und Parkierung

§ 9 Parkierung und Abstellplätze

Für die Bewohnenden ist in einer unterirdischen Einstellhalle 1 bis 2 Autoabstellplätze pro Wohnung zu erstellen. Die Ein- und Ausfahrt zu der Einstellhalle erfolgt über den im Gestaltungsplan gekennzeichneten Bereich. Lage und Grösse der Einstellhalle ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen. Die Grösse der Unterkellerung ist auf ein Minimum zu beschränken, um die Hostett zu sichern. Mindestens 50 % der Autoabstellplätze sind mit Ladestation für Elektroautos auszustatten.

Für Besuchende sind pro 10 Wohneinheiten mindestens 1 oberirdischer Autoabstellplatz zu realisieren. Die Abstellplätze sind im Bereich Parkierung Besucher anzuordnen. Die Abstellplätze für Fahrräder sind dezentral in genügender Anzahl gemäss der jeweils gültigen Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute innerhalb des Gebäudes anzuordnen. Die Einstellhalle ist konzipiert, dass eine Erschliessung über die Rampenzufahrt, für eine Erweiterung der Einstellhalle auf der Parzelle GB-Nr. 421 möglich ist.

§ 10 Erschliessung

Die Erschliessung des Mehrfamilienhauses erfolgt über die St. Peterstrasse.

#### IV. Aussenraum

##### § 11 Grünbereich

Im Grünbereich sind standortgerechte, einheimische Pflanzen zu verwenden. Der Grünbereich hat einen Hostetten-Charakter aufzuweisen. Dazu ist eine standortgerechte und artenreiche Blumenwiese anzulegen, sowie Hochstammobstbäume zu pflanzen. Der Gestaltungsplan gibt richtungsweisend die Standorte der Bäume vor. Die genaue Lage und Anzahl der Bäume sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung mindestens 1.20 m zu betragen. Damit wird sichergestellt, dass schon zu Beginn der Hostetten-Charakter ersichtlich ist. Im Grünbereich mit Hostetten-Charakter ist eine zurückhaltende Aufenthalts-/Begegnungsfläche inkl. Möblierung sowie eine Durchwegung mit Kiesbelag zulässig. Zulässig sind auch vereinzelte Spielgeräte. Dabei ist jedoch auf den Hostetten-Charakter Bezug zu nehmen. Es sind daher natürliche Materialien zu verwenden. Entlang des Mittelgäubachs ist eine bestehende Wildhecke. Diese ist zu erhalten und als Wildhecke mit einheimischen und standortgerechten Straucharten weiterzuentwickeln. Über der Einstellhalle werden standortgerechte Hecken und Sträucher gepflanzt.

##### § 12 Privater Aussenraum

Die privaten Aussenräume dienen den Bewohnenden der Erdgeschosswohnungen des Mehrfamilienhauses und sind mehrheitlich zu begrünen. Sitzplätze und Nebenbauten wie z.B. Cheminéeanlagen, Kleintierställe und natürliche Einfriedungen sind im privaten Aussenraum nicht zulässig. Die Trennung von privatem Aussenraum zu halbprivaten Hostett erfolgt ausschliesslich über Bepflanzung welche natürlich angeordnet ist (keine Hecken).

##### § 13 Wege und Vorplätze

Die Bereiche Wege und Vorplätze dienen der Erschliessung des Baus für den Fuss- und Veloverkehr. Diese sind auf ein Minimum zu beschränken, damit viel Grünfläche entsteht, welche den Hostett-Charakter unterstreicht.

##### § 14 Licht

Lichtemissionen sind grundsätzlich auf ein Minimum zu begrenzen und künstliche Beleuchtung ist nur dort einzusetzen, wo sie zwingend nötig ist. Ein Beleuchtungskonzept wird im Baubewilligungsverfahren gefordert.



## V. Umwelt

### § 15 Energie

Im Sinne einer sparsamen und umweltschonenden Energienutzung werden erhöhte Anforderungen gestellt. Neubauten müssen so erstellt werden, dass höchstens 60 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt werden. Gemäss rechtsgültiger Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) vom 23.08.2010 (Stand 01.01.2011) sind heute 80 % zulässig.

### § 16 Entsorgung

Im Gestaltungsplan (Situationsplan) ist kein Standort für die Entsorgung eingetragen. Die Entsorgungsstelle für das Mehrfamilienhaus ist unterirdisch angeordnet. Die Abfallcontainer sind in einem separaten Raum der Einstellhalle untergebracht und werden für die Entsorgung nach draussen verschoben.

### § 17 Entwässerung

Die Entwässerung richtet sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan der Gemeinde. Gehwege und Plätze sind diffus oder oberflächlich (über die Schulter) zur Versickerung zu bringen. Das Regenwasser der Dachflächen ist in 1. Priorität auf dem Areal zu versickern, in 2. Priorität in den Mittelgäubach einzuleiten. Dabei sind eine oberflächliche Ableitung sowie weitere Retentionsmassnahmen zu prüfen. Für die Einleitung in den Mittelgäubach ist eine Bewilligung des Bau- und Justizdepartements erforderlich.

### § 18 Boden

Beim Bodenabtrag innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Gestaltungsplanes kommt § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass der Boden auf eine mögliche Schadstoffbelastung untersucht werden muss, sofern er nicht vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet werden kann.

## VI. Etappierung

### § 19 Etappierung

Mit der Überbauung des Baubereiches sind die jeweils dazugehörenden Erschliessungs-, Aussen- und Grünräume zu realisieren.

## VII. Schlussbestimmungen

### § 20 Abweichungen

Der Baubehörde wird mit diesem Paragrafen gestattet, in begründeten Fällen geringfügige Abweichungen von den Festlegungen des Gestaltungsplans zu erteilen, sofern das Konzept der Überbauung erhalten bleibt. Diese Abweichungen dürfen jedoch keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzen und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

### § 21 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan "Wohnen am Bach" und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

## 6 Interessenabwägung

### 6.1 Kommunales Interesse

#### Entwicklungsstrategie Kestenholz

Mit dem Gestaltungsplan «Wohnen am Bach» wird die Voraussetzung geschaffen, ein Mehrfamilienhaus für altersgerechtes Wohnen realisieren zu können. Dies entspricht dem Bedürfnis der Gemeinde gemäss Entwicklungsstrategie Gemeinde Kestenholz vom 21. Juni 2011. Die Bebauung nimmt dabei Bezug auf das charakteristische Ortsbild von Kestenholz. Auch dies entspricht einem definierten Ziel der im Handlungsfeld «Wohnraum und Ortsentwicklung» gemäss Entwicklungsstrategie der Gemeinde Kestenholz definierten Ziele (vgl. Kapitel 2.1, Absatz «Entwicklungsstrategie Kestenholz»).

#### Fazit kommunales Interesse

Das Vorhaben ist im Sinne der Ziele der Gemeinde Kestenholz. Es bestehen keine Interessenskonflikte.

### 6.2 Raumplanung

#### Eidg., kantonale und kommunale Rahmenbedingungen

Die Stossrichtungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans werden zur Kenntnis genommen und sind in die Planung eingeflossen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt nicht im ISOS und ist von keinen weiteren nationalen Inventaren betroffen.

Das Bauvorhaben mit Fokus auf Wohnen ist in der 2- geschossigen Wohnzone zonenkonform und entspricht den Vorgaben aus Bauzonenplan und Zonenreglement.

#### Siedlungsentwicklung nach innen

Durch den Bau von 1 Mehrfamilienhaus kann an einer zentralen mit dem öffentlichen Verkehr für die Gemeinde Kestenholz relativ gut erschlossenen Lage ein wesentlicher Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden. Die Planung deckt sich mit der prioritären Zielsetzung des Kantons und des Bundes.

#### Anforderungen an den Gestaltungsplan gemäss § 19 Zonenreglement

Mit dem Gestaltungsplan wird die Erschliessung aufgezeigt und alle wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung festgesetzt. Auf die geschützten Einzelobjekte und angrenzenden Siedlungsbilder wird gebührend Rücksicht genommen (vgl. Kapitel 6.3). Die generellen Anforderungen gemäss § 19 Zonenreglement werden erfüllt.

Mit dem geschützten Bauernhaus und dem Speicher bleiben die wesentlichen Elemente der Hofstatt erhalten.

Früher befanden sich rückwärtig zu den Häusern entlang der Hauptstrasse Hostetten. Mit der Gestaltung des Aussenraums mit Hochstammobstbäumen und Wiese wird dieses Element wieder aufgenommen. Der Baubereich für den Neubau befindet sich im nordöstlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters. Dadurch wird die Umgebung der unter kantonalem Denkmalschutz stehenden Bauten freigehalten. Die spezifischen Anforderungen für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet GB-Nr. 2092 werden somit erfüllt.

**Fazit Raumplanung**

Aus raumplanerischer Sicht bestehen keine Interessenskonflikte.

### 6.3 Ortsbild und Denkmalschutz

Mit dem frühzeitigen Einbezug der Fachstelle Ortsbildschutz des Kantons Solothurn bei der Erarbeitung des Vorprojekts konnten ortsbildnerische Aspekte bereits frühzeitig diskutiert werden. Durch die Berücksichtigung der wertvollen Inputs der Fachstelle integriert sich das Vorprojekt gut in das Ortsbild und die umliegende Siedlung ein. Mit dem Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften wird die Umsetzung planerisch sichergestellt.

**Setzung der Gebäude**

Es wurden verschiedene Anordnungen des Hochbaus im Gestaltungsplanperimeter getestet. Mit der gewählten Anordnung eines länglichen Mehrfamilienhauses entlang der St. Peterstrasse wird rückwärtig zum geschützten Bauernhaus ein qualitätsvoller Aussenraum geschaffen. Weiter wurde bei der Setzung des Gebäudes beachtet, dass um das geschützte Bauernhaus und geschützten Speicher genügend Freiraum gelassen wird, damit diese besser zur Geltung kommen.

**Höhe der Gebäude**

Der First des Mehrfamilienhauses ist sichtbar tiefer als jener des geschützten Bauernhauses, aber auch der benachbarten Gebäude St. Peterstrasse 8 und Gäustrasse 1.

**Dachform**

Gemäss Anhang 2 des Zonenreglements handelt es sich bei Satteldächern mit beidseitig gleicher Neigung um eine übliche Dachform innerhalb der Kernzone. Mit einer minimal zulässigen Dachneigung von 20° ist das Dach jedoch etwas flacher als üblich. Entsprechend wird das Gebäude aber auch weniger hoch.

**Materialisierung**

Als Bedachung sind nicht engobierte naturrote oder braunrote Tonziegel zu verwenden. Dies entspricht dem in der Umgebung typi-

schen Material. Für die Materialisierung der Fassade wird Holz verwendet. Dadurch wirkt das Gebäude filigraner. Dies ist insbesondere beim mit 32.00 m eher langen Mehrfamilienhaus entlang der St. Peterstrasse wichtig. Durch diese Materialisierung und den Balkonen an der Westseite gliedert sich auch das Mehrfamilienhaus mit einer Länge von 32.00 m gut in die Umgebung ein.

**Wohn- und Aufenthaltsqualität**

Dank der städtebaulichen Setzung des Mehrfamilienhauses und der Grundrisse entstehen Wohnungen, welche mit Ausnahme der mittleren Wohnung, alle in zwei Richtungen orientiert sind. Die Möglichkeit, dass alle Wohnungen über einen Sitzplatz bzw. über einen Balkon den «Wohnraum» mit einer zusätzlichen Raumeigenschaft ergänzt werden, schafft einen grossen Vorteil zugunsten der Wohnqualität der Bewohnende.

Die Gestaltung des attraktiven Grünbereichs mit Wildwiese und Hochstammbäumen, und die Integration des geschützten Speichers in diesen Kontext schafft der Bebauung einen weiteren Attraktivierungsschub.

**Fazit Ortsbild und Denkmalschutz**

Das Bebauungskonzept respektiert die umgebenden Bebauungsformen sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Perimeteters. Das Gebäude gliedern sich gut ins Ortsbild ein.

## 6.4 Baurecht

**Allgemeines**

Die Strassenbaulinienabstände und Grenzabstände sind eingehalten.

Das massgebende Terrain wird im tolerierbaren Mass aufgeschüttet. Das neu gestaltete Terrain dient dem ebenerdigen, behinderten- und altersgerechten Zugang zum Mehrfamilienhaus von der St. Peterstrasse,

einer genügend hohen Substratschicht für eine Bepflanzung oberhalb der Tiefgarage und dem Hochwasserschutz.

Durch die Ausscheidung der grosszügigen Hostetten, welche teilweise begehbar und mit Spielmöblierungen ausgestattet sein wird, wird der Anforderung nach einem Spielplatz gemäss § 41 Abs. 2 KBV Rechnung getragen. Ein 'klassischer' Spielplatz mit Rutsche oder Fallschutzmatten aus Kunststoff würden sich z.B. nicht in die Hostett und die Bebauung einfügen.

**Abweichungen zur baurechtlichen Grundordnung**

Gemäss § 45 PBG können Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. In folgenden Punkten weicht der Gestaltungsplan von den Bestimmungen des Zonenreglements ab:

Geschosszahl

Gemäss Zonenreglement sind in der 2-geschossigen Wohnzone zwei Vollgeschosse erlaubt. Auf der Parzelle sind drei Vollgeschosse zulässig.

Fassadenhöhe

Auf der Parzelle beträgt die maximale Fassadenhöhe 10.50 m. Gemäss Zonenreglement sind in der 2-geschossigen Wohnzone 7.5 m zulässig.

Traufhöhe

In den Sonderbauvorschriften werden Vorgaben zur maximalen Traufhöhe gemacht. Diese beträgt max. 8.70m ab dem gewachsenen Terrain. Mit den Vorgaben kann die zulässige Traufhöhe von 5.50 m gemäss Zonenreglement überschritten werden.

Gebäudelänge

Das Mehrfamilienhaus weist eine Länge von 32.00 m auf. Die maximale Gebäudelänge beträgt gemäss Zonenreglement 30 m.

**Zulässigkeit der Abweichungen**

Nach der vom Verwaltungsgericht gestützten Praxis des Bau- und Justizdepartementes kann von der gemäss Grundnutzung zulässigen Nutzungsziffer um maximal 20 % abgewichen und maximal ein zusätzliches Geschoss realisiert werden, wenn der mit dem Gestaltungsplan verfolgte Zweck dies erfordert und der Gewährung keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen.

## Geschossigkeit, Gesamt- und Fassadenhöhe

Durch das zusätzliche Geschoss beim Mehrfamilienhaus können mehr Grün- und Freiräume geschaffen werden und die Dachlandschaft bleibt kleiner. Mit der leicht tieferen Gesamthöhe als bei den Umgebungsbauten tritt die 3-Geschossigkeit zudem nicht nachteilig in Erscheinung. Verbunden mit dem zusätzlichen Geschoss ist entsprechend auch die Fassaden- und Traufhöhe beim Mehrfamilienhaus etwas höher.

## Gebäuelänge

Die Gebäuelänge des Mehrfamilienhauses unterschreitet jener des alten Bauernhauses (Länge 34.75m) – durch eine zeitgenössische Architektur und dank der Materialisierung mit Holz wirkt die Silhouettenbildung sehr filigran. Weiter wird durch die gewählte Gebäuelänge der Innenhof gut gefasst und lässt bei einer gleichen Geschossfläche mehr Platz für den Innenhof und Freiräume zwischen den Gebäuden.

**Fazit Baurecht**

Das Baurecht wird eingehalten bzw. bei Abweichungen wird dies zweckmässig begründet.

## 6.5 Verkehr und Erschliessung

**Erschliessung**

Der Planungsperimeter ist über die St. Peterstrasse verkehrlich erschlossen.

**Parkierung**

Gemäss Anhang III kantonale Bauverordnung (KBV) sind pro 100 m<sup>2</sup> Geschossfläche (GF) 1 Parkfeld und 0.1 Parkfelder für Besucher zu erstellen. Im Mehrfamilienhaus soll rund 1'226 m<sup>2</sup> Geschossfläche realisiert werden. Die 18 vorgesehenen Parkfelder entsprechen somit dem

Bedarf dem Richtwert für Abstellplätze gemäss Anhang 2 KBV. Die Parkierung erfolgt im Sinne einer ressourcenschonenden Nutzung des Bodens für die Bewohnenden des MFH unterirdisch in einer gemeinsamen Einstellhalle.

Es werden genügend Veloabstellplätze gemäss VSS-Norm vorgesehen.

#### Mehrverkehr

Für Wohnnutzungen (voraussichtlich ca. 18 Parkplätze für Neubau) wird durchschnittlich mit rund 3 Zu- und Wegfahrten von PW pro Tag und Parkplatz gerechnet (nach SN Norm 640 282). Dies ergibt für die Neubauten ein Verkehrsaufkommen von 54 PW-Fahrten pro Tag. Es ist davon auszugehen, dass dieser Mehrverkehr ohne Probleme auf dem übergeordneten Verkehrsnetz aufgenommen werden kann

#### Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Das Gebiet ist betreffend Entwässerung vollständig erschlossen. Entwässerung im Gestaltungsplanperimeter wird im Trennsystem geführt. Es gilt eine Pflicht für Meteorwasser Retention und Versickerung. Die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften richten sich nach dem rechtsgültigen GEP.

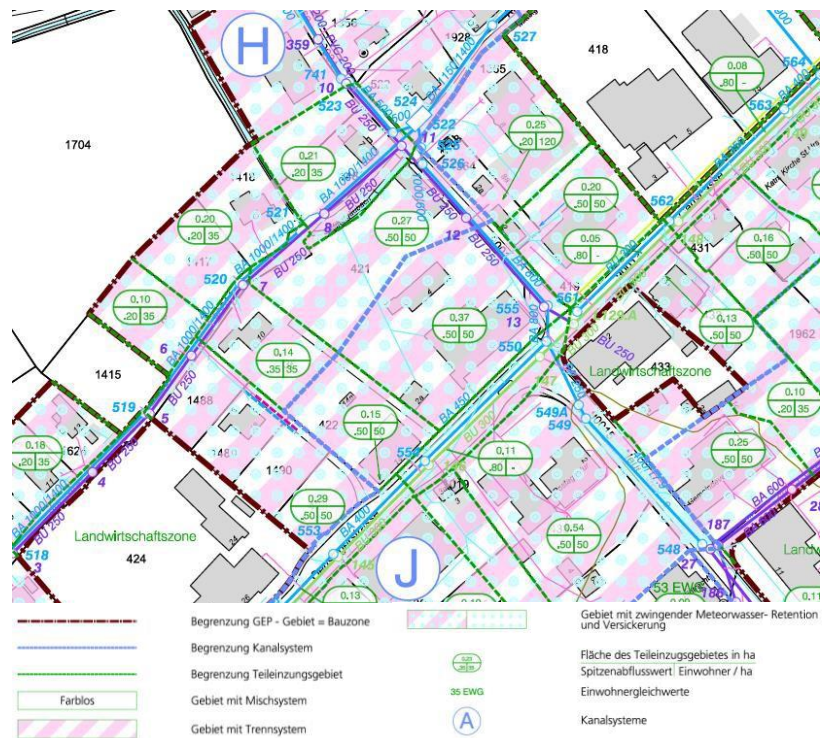


Abbildung 12 Auszug Genereller Entwässerungsplan



**Generelle  
Wasserversorgungsplanung**

Der Gestaltungsplanperimeter ist betreffend Wasserversorgung ausreichend erschlossen.

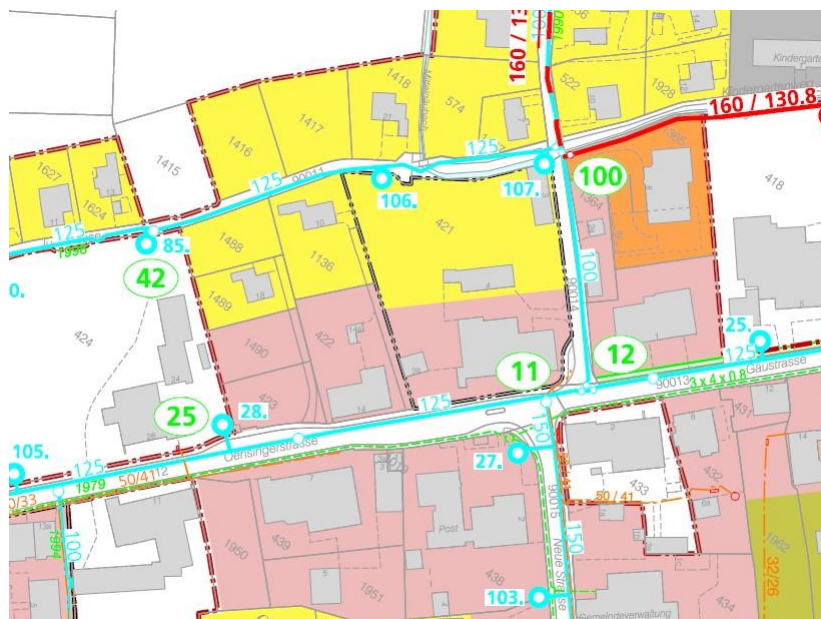


Abbildung 13 Auszug Generelle Wasserversorgungsplanung

**Fazit Verkehr und  
Erschliessung**

Aus verkehrlicher und erschliessungstechnischer Sicht bestehen keine Interessenskonflikte.

## 6.6 Umwelt

**Lärm**

Gemäss Groblärmkataster des Kantons Solothurn sind beim geschützten Bauernhaus (Oensingerstrasse 2) aufgrund des Verkehrs auf der Oensingerstrasse Überschreitungen der massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht möglich. Solange keine wesentlichen Änderungen im Sinne der LSV vorgesehen sind, müssen die IGW jedoch nicht eingehalten werden. Als wesentliche Änderung bestehender Bauten gilt, wenn neue lärmempfindliche Räume geschaffen werden, bestehende lärmempfindliche Räume einer Nutzung mit höherer Lärmempfindlichkeit zugeführt, neu zu Wohnzwecken genutzt werden oder die Fläche bestehender lärmempfindlicher Räume erheblich vergrössert wird. Bei einer allfälligen wesentlichen Änderung sollte daher die Einhaltung der IGW in einem Lärmgutachten aufgezeigt werden.

Der Baubereich für den Neubau liegt deutlich weiter von der Oensingerstrasse entfernt. Die IGW werden daher aufgrund der grösseren Abstandsämpfung eingehalten.

<b>Energie</b>	Im Sinne einer sparsamen und umweltschonenden Energienutzung werden erhöhte Anforderungen an den Anteil erneuerbarer Energien zur Deckung des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser festgeschrieben.
<b>Naturgefahren</b>	Der Gestaltungsperimeter umfasst Bereiche welche, gemäss synoptischer Gefahrenkarte eine geringe oder eine mittlere Gefährdung aufweisen durch Überschwemmung. Die Überflutungshöhe ist dabei auch bei einem 300-jährigen Hochwasser maximal im Bereich zwischen 50 bis 75 cm. Die Einfahrt zur Tiefgarage liegt dabei ausserhalb des Gefährdungsperimeters. Es ist vorgesehen, das Terrain um max. 1.0 m aufzuschütten. Die Gefährdungssituation wurde mit Vertretern der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) besprochen. Diese haben bestätigt, dass mit einer Aufschüttung von mindestens 80 cm dem Hochwasserschutz genügend Rechnung getragen wird.
<b>Grundwasser</b>	Gemäss Geoportal des Kantons Solothurn liegt der Grundwasser-Mittelstand unter 430 m ü. M. Das Untergeschoss tangiert somit nicht den mittleren Grundwasserspiegel.
<b>Oberflächengewässer</b>	Nördlich des Planungsperimeters verläuft der Mittelgäubach. Der Gewässerraum ist gemäss Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan der Gemeinde Kestenholz (RRB Nr. 750 vom 24. Oktober 2016) mittels Gewässerbaulinie mit einem Abstand von 6.5 zur Mitteachse des Baches ausgeschieden. Es sind keine Bauten oder Anlagen im Gewässer zulässig bzw. geplant. Dem Gewässerraum wird im Rahmen des Gestaltungsplans genügend Rechnung getragen.
<b>Nicht relevante Bereiche</b>	Folgende Bereiche wurden überprüft aber haben keinen Einfluss auf die vorgenommene Interessenabwägung und sind daher für die vorliegende Planung nicht weiter relevant: <ul style="list-style-type: none"><li>- Flora, Fauna, Lebensräume</li><li>- Erschütterung</li><li>- NIS (nichtionisierende Strahlung)</li><li>- Umweltgefährdete Organismen</li><li>- Störfallverordnung</li><li>- Wald</li><li>- archäologische Stätte</li></ul>

## **6.7 Fazit Interessenabwägung**

### **Keine Interessenkonflikte**

Die geplante Überbauung der Parzellen GB Kestenholz Nr. 2092 steht in keinem gegenläufigen Interesse der übergeordneten Ziele.

## 7 Organisation

### 7.1 Beteiligte

<b>Gestaltungsplanverfahren, Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften</b>	K Konzept GmbH, Kestenholz Kevin Kissling
<b>Grundeigentümer Vorprojekt</b>	Pius Studer, Mitteldorfstrasse 24, 4703 Kestenholz K Konzept GmbH, Architektur Baumanagement, Alte Strasse 24, 4703 Kestenholz, Kevin Kissling
<b>Begleitung Vorprojekt</b>	Amt für Denkmalpflege und Archäologie, Werkhofstrasse 55, 4509 Solothurn, Sara Schibler Amt für Raumplanung, Werkhofstrasse 59, 4509 Solothurn, Markus Schmid und Hannes Zeltner

### 7.2 Verfahren

<b>Verfahrensschritte</b>	Die Verfahrensschritte gliedern sich wie folgt: <ul style="list-style-type: none"><li>- Verabschiedung zur Vorprüfung durch Gemeinderatsbeschluss</li><li>- kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumplanung</li><li>- öffentliche Mitwirkung</li><li>- öffentliche Auflage</li><li>- Genehmigung durch den Regierungsrat</li></ul>
<b>Kantonale Vorprüfung</b>	Die Vorprüfung wurde mit einem Vorprüfungsbericht von Fr. Jenny (Kreisplanerin Kanton Solothurn) am 5. Oktober 2023 vorgenommen. Bei der Beurteilung wurden verschiedene Punkte erfasst, welche im Gestaltungsplan angepasst und verbessert wurden.

**Mitwirkung**

Beim Mitwirkungsverfahren wurde eine Mitwirkungseingabe eingereicht. Dabei wurde der Standort der Grillstelle mit Sitzbank und Tisch im Bereich des Speichers kritisiert. Auch war man bei der Eingabe über die Grösse der Wohnungen überrascht und dass ein Teil Hecke entlang der St. Peterstrasse entfernt wurde. Der Gemeinderat hat am 3. April 2024 die Eingabe behandelt. Der Antrag betreffend Grillstelle wird entsprochen. Die Bauherrschaft wird auf den Grillplatz im Bereich des Speichers oder allenfalls gänzlich verzichten. Betreff der Wohnungsgrössen verzichtet der Gemeinderat auf eine Festlegung. Auf die Entfernung der Hecke entlang der St. Peterstrasse kann der Gemeinderat keinen Einfluss nehmen.

**Genehmigung**

Ergänzung nach Abschluss

K Konzept GmbH Architektur und Baumanagement

Kevin Kissling

Kestenholz, 16.04.2024