

Einwohnergemeinde Kestenholz | von Däniken Benedikt

Teilzonenplan Einzoning GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV



Mitwirkungsexemplar

18.08.2026 | Version 002

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Kestenholz
Marco Bürgi
Neue Strasse 1
4703 Kestenholz

Benedikt von Däniken
Gäustrasse 2
4703 Kestenholz

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Lia Häfeli, Isabelle Rööfli
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 032 388 38 38
E-Mail: lia.haefeli@bsb-partner.ch,
isabelle.roeoesli@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Raumplanungsbericht zum Teilzonenplan Einzonung GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113	22543	27
Koreferat	Datum	Kürzel
	09.07.2026	xxx
Ablageort	Gedruckt	
https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/22543TeilzonenplanEinzonungGBKestenholzNr.433/FreigegebeneDokumente/General/06 Produkte/01 Berichte/Raumplanungsbericht_Vorprüfungsexemplar.docx	09.09.2026	

Änderungsverzeichnis

001	Entwurf z.H. Auftraggeber, Gemeinderat Kestenholz	lha, ndi	07.08.2026
002	Vorprüfungsexemplar / Mitwirkungsexemplar	lha	18.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung	5
2.	Raumplanerische und baurechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1.	Planungsperimeter	6
2.2.	Grundnutzung und Zonenvorschriften	9
2.3.	Erschliessungsplanung	12
2.4.	Ortsbild	13
2.5.	Lärm	14
2.6.	Übergeordnete Vorgaben zur Anpassung der Bauzone	15
2.7.	Erkenntnisse aus den Voranfragen bei den kantonalen Fachstellen	15
2.8.	Weitere Themen	16
3.	Vorhaben	16
3.1.	Vorhaben, Projekt	16
4.	Planungsgegenstand	17
4.1.	Teilzonenplan	17
4.2.	Zonenvorschriften	17
5.	Auswirkungen der Planung: Ermittlung und Beurteilung betroffener Interessen	18
5.1.	Übergeordnete Grundsätze der Raumplanung	18
5.2.	Öffentliches Interesse	18
5.3.	Landwirtschaft	19
5.4.	Ortsbild	19
5.5.	Lärm	20
5.6.	Private Interessen	21
5.7.	Planbeständigkeit	21
5.8.	Planungsausgleich	22
5.9.	Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz IVS	22
5.10.	Verkehr	22
5.11.	Oberflächenabfluss	23
5.12.	Störfallvorsorge	23
5.13.	Schadstoffbelastete Böden	23
5.14.	Nicht betroffene Themen	24
6.	Interessenabwägung	25
7.	Verfahren und Planungsablauf	26
7.1.	Massgebendes Verfahren	26
7.2.	Zeitlicher Planungsablauf	26
7.3.	Kantonale Vorprüfung	26
7.4.	Öffentliche Mitwirkung	27
7.5.	Öffentliche Auflage	27
8.	Würdigung und Ausblick	27

Inhalt Nutzungsplandossier

Unterlagen zur Genehmigung

- Teilzonenplan «Einzonung GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113»

Orientierende Beilagen

Beilage 1 Raumplanungsbericht

1. Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung

Anlass der Planung	Die Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 sollen von der Landwirtschaftszone in die Kernzone einzonzont werden. Vor der kürzlich erfolgten Abparzellierung zählte die ganze Fläche zu GB Kestenholz Nr. 433. Auslöser für die vorliegende Planung ist einerseits, dass das bestehende Bauernhaus (Liegenschaft Gäustrasse 2) zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen bietet. Durch eine Einzonung des Bauernhauses wird die Ausnützung des bestehenden Gebäudevolumens ermöglicht und an zentraler Lage in Kestenholz neuer Wohnraum geschaffen. Andererseits plant die Grundeigentümerschaft südöstlich des bestehenden Bauernhauses den Bau eines zusätzlichen, kleinen Einfamilienhauses (im Bereich GB Kestenholz Nr. 2113). Die Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 befinden sich heute in der Landwirtschaftszone und sind mit den Bestimmungen «Gebiet mit Spezialvorschriften zum Schutze des Dorfkerns» überlagert. Das Bauernhaus (Gäustrasse 2) wurde als kantonal geschütztes Kulturobjekt inventarisiert. Die Grundstücke sind in der heutigen Zonenplanung ausschliesslich von der Kernzone mit aufgestufter Lärmempfindlichkeitsstufe (ES III) umgeben und liegen an der Abzweigung Gäustrasse-Neue Strasse. Für die Einzonung ist eine Teilzonenplanung (Nutzungsplanverfahren) erforderlich.
Voranfragen bei kant. Fachstellen	Der Planungssperimeter liegt im Ortskern von Kestenholz und betrifft ein geschütztes Kulturobjekt sowie ein ehemaliges landwirtschaftliches Gewerbe. Die Gemeinde Kestenholz hat aufgrund der ortsbaulichen sowie landwirtschaftlichen Aspekte Voranfragen bei den zuständigen kantonalen Fachstellen, namentlich dem Amt für Raumplanung, dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie sowie dem Amt für Landwirtschaft, vorgenommen. Teilweise haben Begehungen der Parzelle stattgefunden. Die Erkenntnisse aus den Voranfragen sind in die vorliegende Planung eingeflossen. Diese Einschätzungen stehen unter Vorbehalt der vertieften Prüfung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung.
Planungsgegenstand	Gegenstand der vorliegenden Planung ist der Teilzonenplan GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113. Die Teilzonenplanung umfasst folgende Planungsmassnahmen: ■ Einzonung der Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 von der Landwirtschaftszone in die Kernzone. Die einzuzonende Fläche beträgt 1'846 m². ■ Überlagernde Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe: Aufstufung von der ES II in ES III ■ Aufhebung der überlagernden Festlegung Gebiet mit Spezialvorschriften zum Schutze des Dorfkerns
Ziel der Planung	Ziel der vorliegenden Planung ist der Erhalt des Bauern- bzw. Wohnhauses (Gäustrasse 2) und damit die Ermöglichung einer sinnvollen Verdichtung nach innen, aufgrund veränderter Nutzungsbedürfnisse. Der Ökonomieteil des Bauernhauses sowie alle ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude auf den Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 werden infolge Pensionierung und Einstellung des landwirtschaftlichen Gewerbes zukünftig nicht mehr als solche genutzt. Zukünftig soll an diesem Standort die Wohnnutzung im Zentrum stehen. Zudem soll die Grundlage für die Realisierung eines Einfamilienhauses in zweiter Bautiefe, südöstlich des bestehenden Bauernhauses, geschaffen werden. Dies soll eine untergeordnete Rolle einnehmen und sich ungefähr am Standort der heutigen Nebenbaute (Gäustrasse 2a) befinden.

Verfahren

Für die Einzonung ist ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 14 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erforderlich. Das Verfahren umfasst die kantonale Vorprüfung, die öffentliche Mitwirkung, die öffentliche Auflage sowie die Genehmigung durch den Regierungsrat.

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Berichterstattung gegenüber den kantonalen Behörden und der Bevölkerung. Er dokumentiert den Planungsprozess, die Auswirkungen der Planung sowie die Interessenabwägung und zeigt die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung auf.

2. Raumplanerische und baurechtliche Rahmenbedingungen

2.1. Planungsperimeter

Makrolage

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 mit den Liegenschaften Gäustrasse 2 und 2a im Zentrum von Kestenholz. Die Umgebung ist geprägt durch viele ortsbildprägende Einzelbauten, landwirtschaftliche Betriebe, dem Dorfplatz mit Dienstleistungsangebot (Dorfladen, Bank, Gemeindeverwaltung, Restaurant Eintracht) sowie mehreren Gebäuden mit vorwiegend Wohnnutzung. Der Planungsperimeter befindet sich nahe den Freiflächen / der Hofstatt inmitten von Kestenholz.

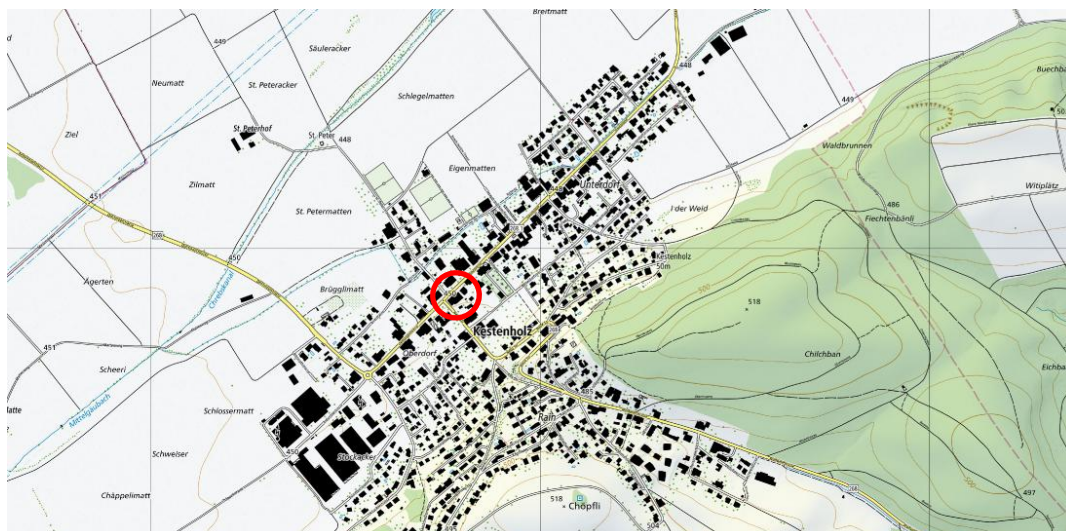


Abbildung 1: Makrolage des Planungsgebiets (Geoportal Kt. SO, Juli 2026)

Mikrolage

Die Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2133 wird zur Wohnnutzung und Gartennutzung genutzt und es befinden sich ehemalige Ökonomieteile sowie eine Remise auf den Parzellen.

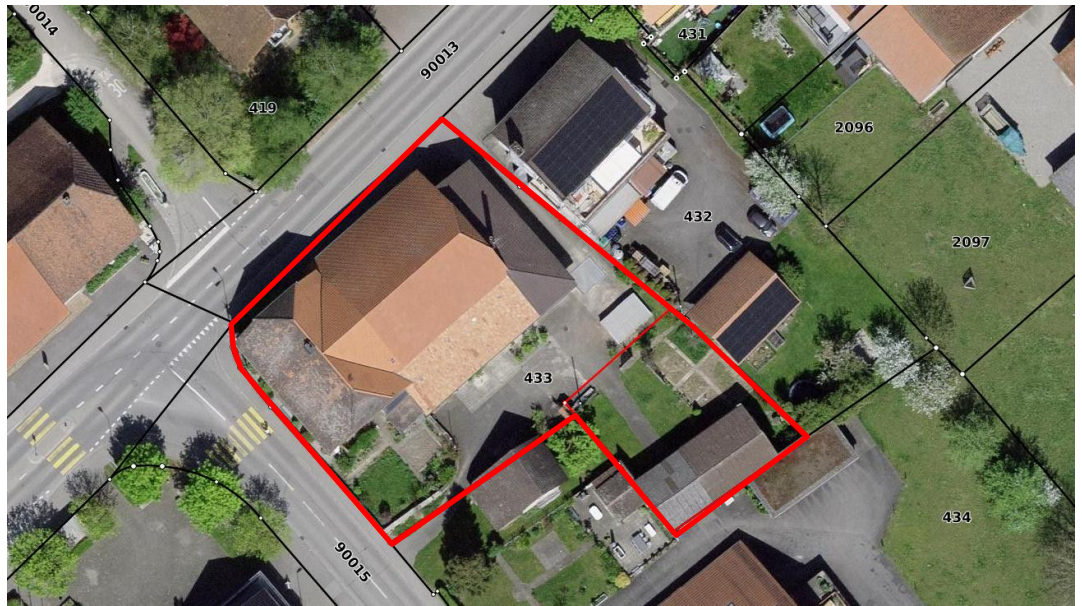


Abbildung 2: Planungsgebiet GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 (Geoportal Kt. SO, Juli 2026)

Ansichten heutige Gebäude



Abbildung 3: Wohn- und Bauernhaus, Gäustrasse 2



Abbildung 4: Ansicht Parzelle aus südlicher Richtung



Abbildung 5: Nebenbaute, Gäustrasse 2a

2.2. Grundnutzung und Zonenvorschriften

Rechtsgültiger
Bauzonenplan

Gemäss rechtsgültiger Ortsplanung (RRB Nr. 1804 vom 20. Oktober 2014 und Nr. 750 vom 22. April 2014) liegen die Parzelle GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 in der Landwirtschaftszone. Überlagert gilt für die Parzellen die Festlegung «Gebiet mit Spezialvorschriften zum Schutze des Dorfkerns». Das Bauernhaus, Gäustrasse 2, steht unter kantonalem Schutz.



Abbildung 6: Rechtsgültiger Bauzonenplan (Geoportal Kt. SO, Juli 2026)

Zonenvorschriften
Landwirtschaftszone

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement gelten in der Landwirtschaftszone folgende Vorschriften:

§ 13 Landwirtschaftszone

1 Nutzung	Es sind bodenschonende, überwiegend bodenabhängige Nutzungen in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse- und Obstbau und überwiegend bodenabhängig produzierendem Gartenbau zulässig. Der Erhalt resp. die Vermehrung der ökologischen Ausgleichsflächen ist anzustreben.
2 Bauten und Anlagen	Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gilt die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung. Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende

	Bebauung gut einordnen, Ihre Umgebung ist in der Regel mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Für Bauten in der Landwirtschaftszone, welche von der Kernzone umgeben sind, gelten die baupolizeilichen und ästhetischen Bestimmungen der Kernzone. Für Bauten in der Landwirtschaftszone an der Wolfwilerstrasse gelten jene der W2.
3 Eingliederung in die Landschaft	Neubauten dürfen nicht in topografisch exponierten Situationen erstellt werden. Das heisst, es sind Standorte in Geländeeinbuchtungen, Hangterrassen, in Übergängen von der Ebene zum Hang (konkave Geländesituationen) sowie in Randsituationen zu wählen (beispielsweise am Rand oder inmitten von Bepflanzungen oder im Bereich von Strassen). Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich in Bezug auf Ausmass, Stellung und Umgebungsgestaltung dem gewählten Standort entsprechend anzupassen.

**Zonenvorschriften
Kernzone**

Gemäss § 13 Abs. 2 Zonenreglement der Einwohnergemeinde Kestenholz gelten auf den Flächen der Landwirtschaftszone, welche von der Kernzone umgeben sind, die baupolizeilichen und ästhetischen Bestimmungen der Kernzone.

In der Kernzone gelten gemäss rechtsgültigem Zonenreglement die nachfolgenden Vorschriften:

§ 7 Kernzone

1 Zweck	Die Kernzone bezweckt den Erhalt und die Erneuerung des historischen Orts- und Strassenbilds unter Berücksichtigung seiner geschichtlich und architektonisch wertvollen Bauten und ihrer Umgebung. Die bestehende bauliche Struktur soll weiterhin den Charakter des Ortsbilds mitbestimmen.
2 Charakter	Auf beiden Seiten der Oensinger- und Gäustrasse reihen sich die einheitlich nach Südosten orientierten Bauten der Kernzone relativ dicht und regelmässig auf. Sie bilden ein typisches Gäuer Strassendorf. Auf der nordwestlichen Seite sind den Bauten mehrheitlich die typischen bäuerlichen Gärten und Werkplätze vorgelagert, während diese in Richtung Südosten der Strassenverbreiterung weichen mussten. Bei den Bauten handelt es sich um sogenannte Mehrzweckhöfe (Wohnteil massiv, Ökonomieteil in Fachwerk mit Holzverschalung über gemauertem Stall).
3 Nutzung	Zulässig sind Wohnungen, Gaststätten, Ladengeschäfte, Landwirtschafts- und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
4 Bauliche Massnahmen	Bestehende Bauten sind möglichst zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung für einen Neubau gestattet, es sei denn, die Nichtüberbauung liegt im öffentlichen Interesse. Ersatzneubauten sind in der Art der bestehenden Bebauung zu erstellen.

	- Neubauten haben sich bezüglich Stellung, Volumen, Gestaltung, Materialien und Farbe dem Bestand ein- und unterzuordnen. Bei neuen Hauptbauten ist der Bau eines Kellergeschosses zwingend. - Die Baubehörde kann Klein- und Nebenbauten, sowie mit dem Hauptbau verbundene Querbauten zulassen, wenn diese sich gut in das bestehende Gefüge einfügen. Bauten, die an die Grüne Mitte (§ 12 ZR) angrenzen, haben einen besonders hohen Gestaltungs- und Eingliederungsanspruch. Ein Anspruch auf solche Klein- und Nebenbauten besteht jedoch nicht. - Dachgeschosse dürfen soweit ausgebaut werden, als zur Strasse hin eine qualitativ hochwertige, architektonisch gute Lösung möglich ist und keine Gründe des Ortsbild- oder Denkmalschutzes dagegen sprechen. Der heutige Charakter der Dachlandschaft darf nicht wesentlich verändert werden. - Dachbelichtung: Gemäss § 64 KBV. - Solaranlagen und Parabolantennen: Parabolantennen dürfen keine Beeinträchtigung des Siedlungs-, Orts- und Landschaftsbildes erzeugen. Sie sind auf Dachgiebeln und Dachvorsprüngen nicht zulässig. Spezielle Rücksicht ist insbesondere auf alle südostorientierten Dachflächen wegen der Einsehbarkeit von der Neuen Strasse resp. vom Aussichtspunkt her zu nehmen. Solaranlagen sind in der Kernzone nicht zulässig.
5 Terrain Bepflanzung	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. Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche kann die Bau- und Werkkommission in begründeten Fällen das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baums pro 40 m² verlangter Grünfläche zulassen.
6 Qualitätssicherung	Als Grundlage für die Beurteilung von Baugesuchen gilt Anhang II. Die Projektverfasser haben sich zu Beginn der Vorprojektierung mit der Gemeinde in Verbindung zu setzen, um prinzipielle Fragen der Nutzung, Bebauung und Gestaltung zu klären. Bei grösseren Abweichungen bei Hauptbauten ist dazu die Grundlage eines Qualitätsverfahrens nach SIA nötig. Die Bau- und Werkkommission zieht zur Beurteilung der Gesuche das Amt für Denkmalpflege und Archäologie und/oder das Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) und allfällige weitere Experten bei.
7 Ausnahmen	Die Bau- und Werkkommission kann Ausnahmen bewilligen, wenn durch die Anwendung eine unzumutbare Härte entsteht und wenn keine schützenswerten öffentlichen oder privaten Interessen tangiert werden.
8 Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II

Anwendungshinweise für die Kernzone

Der Anhang II des rechtsgültigen Zonenreglements der Einwohnergemeinde Kestenholz befasst sich mit den Anwendungshinweisen für die Kernzone (§ 7).

Dieser Anhang II dient der Bau- und Werkkommission als Beurteilungsgrundlage für Vorprojekte und Baugesuche in der Kernzone gemäss § 7 ZR. Die Anwendungshinweise sind sinngemäss anzuwenden. Im Anhang II finden sich Hinweise zu Dachformen, Firstrichtung, Dachneigung, Dächer und Dacheinschnitte, Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Glasziegel, Fassadengestaltung, Baumasse, Trauf- und Firsthöhe sowie Hinterhofbereich.

Für den vorliegenden Teilzonenplan ist insbesondere der Abschnitt zum Hinterhofbereich relevant:

Anhang II: Anwendungshinweise für die Kernzone (§ 7 ZR)

Hinterhofbereich

Die max. Gebäudelänge soll 8.0 m, die max. Firsthöhe 4.50 und die max. Dachgesimshöhe 3.00 m nicht überschreiten.

2.3. Erschliessungsplanung

Kommunaler Erschliessungsplan

Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan erfolgt die Erschliessung der Parzelle GB Kestenholz Nr. 433 über die Kantonsstrassen Gäustrasse respektive die Neue Strasse.

Entlang der Neuen Strasse sind kantonale Baulinien in Kraft. Ausserdem wurde die nord-westliche sowie die süd-westliche Fassade der Liegenschaft Gäustrasse 2 mit einer Gestaltungsbaulinie versehen. Das bestehende Vordach zur Gäustrasse hin wird mittels Vordachbaulinie gesichert. Die Baulinien wurden mit RRB 2014/1804 vom 20.10.2014 genehmigt.

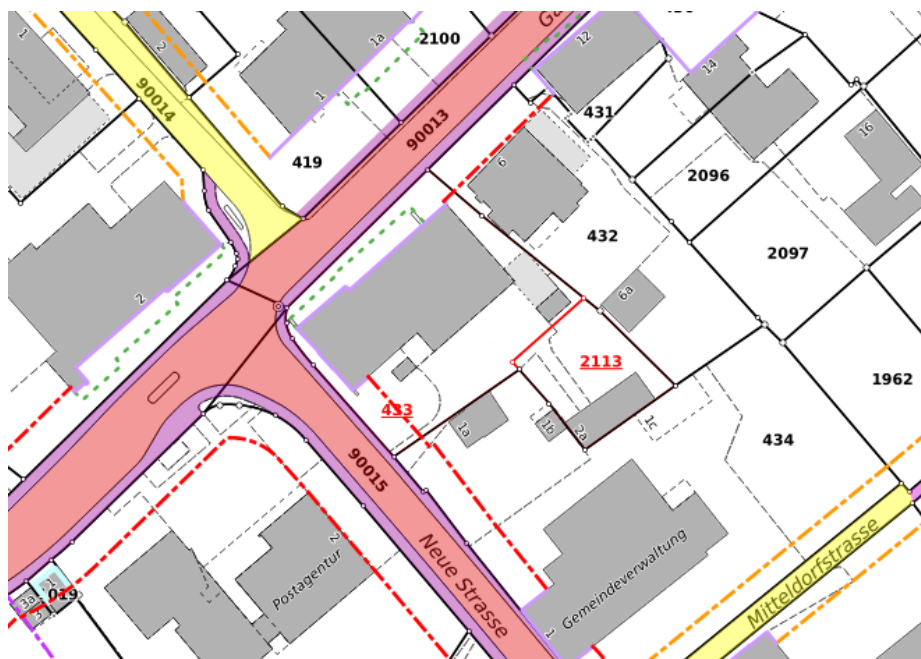


Abbildung 7: Auszug Erschliessungsplanung (Geoportal Kt. SO, Juli 2026)

2.4. Ortsbild

Regionales und lokales Ortsbild

Kestenholz hat keinen Eintrag im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Allerdings besitzt Kestenholz gemäss kantonalem Richtplan ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Diese Schutzinteressen sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision in die Vorschriften zur Kernzone bzw. in die Spezialvorschriften zum Schutz des Dorfkerns eingeflossen.

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan gilt für Teile der Landwirtschaftszone im Dorfkern sowie diverse andere Zonen folgende überlagernden Vorschriften, so auch für die Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113.

§ 18 Gebiet mit Spezialvorschriften zum Schutz des Dorfkerns

1 Zweck	Die Spezialvorschriften dienen dem Schutz des Dorfkerns. In dem dafür bezeichneten Gebiet gelten die jeweiligen Zonenvorschriften nur, sofern sie nicht im Widerspruch mit diesen Spezialvorschriften stehen.
2 Vorprojekt	Die Eigentümer haben bei Neu- und Umbauprojekten frühzeitig auf die Bau- und Werkkommission zuzugehen, damit diese letztere das Vorprojekt aus orts- und städtebaulicher Sicht beurteilen kann. Die Bau- und Werkkommission kann Experten zur Beurteilung der Eingliederung ins Ortsbild beiziehen.
3 Traufhöhe	Die Traufhöhe darf in der 2-geschossigen Zone 5.50 m und in der 3-geschossigen Zone 7.00 m nicht übersteigen.
4 Dächer und Dachaufbauten	Für Dächer und Dachaufbauten gelten § 7 und der Anhang 2 des Zonenreglements.
5 Terraingestaltung und Bepflanzung	Für Terraingestaltung und die Bepflanzung gilt § 7 ZR.
6 Ausnahmen	Die Bau- und Werkkommission kann Ausnahmen bewilligen, wenn durch die Anwendung eine unzumutbare Härte entsteht und wenn keine schützenswerten öffentlichen oder privaten Interessen tangiert werden.
7 Baugesuche von nicht geschützten Objekten innerhalb des Gebiets mit Spezialvorschriften zum Schutze des Dorfkerns	Bei Baugesuchen, die nicht geschützte Objekte innerhalb des Gebiets mit Spezialvorschriften zum Schutze des Dorfkerns betreffen, kann die Baubehörde eine Stellungnahme beim Amt für Denkmalpflege und Archäologie und/oder beim Amt für Raumplanung (Ortsbildschutz) einholen.

2.5. Lärm

Umweltschutzgesetz (USG)

Gemäss Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) dürfen neue Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können. Bei Überschreitungen der Planungswerte sind Einzonung möglich, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

- darin ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Lärmbelastung

Der Projektperimeter befindet sich an der Kreuzung der beiden Kantonsstrassen Neue Strasse und Gäustrasse/Oensingerstrasse und ist dadurch lärmvorbelastet:

- Gemäss Groblärmkataster befindet sich ein wesentlicher Teil der Parzelle GB Nr. 433 im kritischen Bereich zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II bzw. der Planungswerte der ES III (vgl. Abbildung 8).
- Die Berechnungen zum Strassenlärm 2024 haben am Eckpunkt vom Wohngebäude Gäustrasse 2 einen Immissionspegel von 65 dB(A) am Tag und 53 dB(A) in der Nacht ergeben. Damit werden die Planungswerte der ES III überschritten, die Immissionsgrenzwerte allerdings eingehalten werden.



2.6. Übergeordnete Vorgaben zur Anpassung der Bauzone

Anpassung der Bauzone

Für die Anpassung von Bauzonen bzw. für eine Einzonung sind insbesondere folgende Grundsätze und Anforderungen der Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans massgebend:

- Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)
- Planungsgrundsätze und -aufträge S-1.1.9 bis S-1.1.13 des kantonalen Richtplans

2.7. Erkenntnisse aus den Voranfragen bei den kantonalen Fachstellen

Die nachfolgenden Einschätzungen der kantonalen Fachstellen stehen unter Vorbehalt der vertieften Prüfung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung.

Voranfrage ARP

Das Amt für Raumplanung (ARP) hat mit E-Mail vom 29.07.2025 zum Vorhaben im Rahmen der vorliegenden Planung Stellung genommen. Dabei wurden zwei Stossrichtungen aufgezeigt. Mit der vorliegenden Planung wird eine Einzonung von ehemals landwirtschaftlich genutzten Bauten und Anlagen (gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 kantonaler Richtplan) verfolgt. Das Amt für Raumplanung beurteilt das Vorhaben, insbesondere die Zuweisung zur Kernzone, in einer ersten Rückmeldung als zweck- und rechtmässig. Im Zuge einer baulichen Entwicklung im rückwärtigen Bereich der Parzelle GB Kestenholz Nr. 433 ist der Umgang mit dem bestehenden Gebäude aufzuzeigen. Dabei sind die Vorschriften der Kernzone inkl. Anhang II massgebend.

Begehung mit ADA

Aufgrund der sensiblen Umgebung, des kantonal geschützten Gebäudes (Gäustrasse 2) und der Empfehlung des ARP hat am 28. Januar 2026 eine Begehung der Parzelle GB Kestenholz Nr. 433 mit einer Vertretung des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie (ADA) stattgefunden. Die Beurteilung des ADA erfolgte auf Grundlage des Vorprojekts für das Vorhaben EFH sowie der Begehung vor Ort. Insbesondere gibt es folgende Punkte zu beachten:

- Realisierung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft Gäustrasse 2 (kantonal geschütztes Kulturobjekt) wird grundsätzlich als möglich erachtet. Es ist zu beachten, dass der Neubau als landwirtschaftliches Nebengebäude oder Remise in Erscheinung treten soll.
- Materialisierung: Für die Fassade werden hölzerne Materialien oder eine abgetönte Farbe empfohlen.
- Ausrichtung Carport: Der vorgesehene Carport soll in das Volumen integriert oder zumindest ans EFH angebaut werden und mit seitlichem Schlepper o.ä. ausgebildet werden.
- Der geplante Neubau soll firstparallel zur Gäustrasse zu stehen kommen. Dadurch gliedert sich ein EFH besser ins Ortsbild ein.
- Der Neubau soll als untergeordneter Bau wahrgenommen werden und hat gegenüber dem Ökonomieteil der Gäustrasse 2 untergeordnet in Erscheinung zu treten.

Vorabklärung ALW

Eine Vertretung des Amtes für Landwirtschaft (ALW) hat an der Begehung vor Ort mit Eigentümerschaft, Gemeinde, ALW und Planerin vom 20. April 2026 teilgenommen, um zu landwirtschaftlichen Aspekten Stellung zu nehmen. Das Amt für Landwirtschaft kann mit Vorhandensein einer Feststellungsverfügung bestätigen, dass es sich nicht mehr um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt und somit nicht erhaltenswürdig ist. Da die Fläche des

Grundstücks weniger als 25 a beträgt, ist es dem bürgerlichen Bodenrecht (BGBB) nicht mehr unterstellt. Dadurch ist aus Sicht ALW bewilligungsfreie Parzellierung möglich.

**Umsetzung in der
Nutzungsplanung**

Diese Vorgaben vom ARP bzw. ADA wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Parzelle wird der Kernzone zugewiesen, welche bereits detailliert Vorschriften aufweist, welche den Anforderungen an das Ortsbild gerecht werden. Die Anmerkungen zum Vorprojekt zum Bau vom EFH werden berücksichtigt und im Rahmen der Baugesuchseingabe vertieft geprüft.

2.8. Weitere Themen

Fernwärmenetz

Auf den Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 befinden sich im Anbau an die Liegenschaft Gäustrasse 2 die Heizzentrale des Wärmeverbundes der Bürgergemeinde Kestenholz. Diese versorgt die umliegenden Quartiere mit Wärme aus Holzschnitzel.

3. Vorhaben

3.1. Vorhaben, Projekt

Die vorliegende Teilzonenplanung umfasst zwei Teilvorhaben der Grundeigentümerschaft mit unterschiedlichem Zeithorizont.

Projekt im rückwärtigen Bereich (GB Nr. 2113)

Im rückwärtigen Bereich auf dem neu abparzellierten Grundstück GB Kestenholz Nr. 2113 ist anstelle einer aktuellen Nebenbaute die Realisierung eines Einfamilienhauses vorgesehen. Dieses soll eine untergeordnete Rolle einnehmen und der Kernzone, der sensiblen Umgebung und den Vorgaben des Denkmalschutzes Rechnung tragen. Damit wird sichergestellt, dass die ortsbildprägende Wirkung des Bauernhauses sowie dessen Einordnung in die historische Dorfstruktur erhalten bleibt. Dieses Vorhaben soll in einem ersten Schritt und mit kurzfristigem Zeithorizont realisiert werden.

**Bauernhaus,
Gäustrasse 2
(GB Nr. 433)**

Mit der vorliegenden Einzonung soll das bestehende Bauernhaus an der Gäustrasse 2 auf der Parzelle GB Kestenholz Nr. 433 zukünftig vollständig zu Wohnzwecken genutzt werden können. Die Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür, dass das Gebäude im Rahmen seiner bestehenden Kubatur und Struktur nachhaltig weitergenutzt und instandgehalten werden kann. Es soll insbesondere die Möglichkeit geschaffen werden, mittelfristig bislang unternutzte Gebäudeteile, namentlich der ehemalige Ökonomieteil zu Wohnzwecken umzunutzen. Sämtliche Nutzungen beschränken sich auf das bestehende Gebäudevolumen. Allfällige bauliche Massnahmen unterliegen den Vorschriften der Kernzone sowie weiterhin den Vorschriften zu geschützten Kulturobjekten bzw. den Bestimmungen des kantonalen Denkmalschutzes.

**Bereinigung der
Parzellenstruktur
(Abparzellierung)**

Infolge der Aufgabe des landwirtschaftlichen Betriebs und dem neuen Fokus auf der Wohnnutzung ist es sinnvoll, die ehemalige Parzelle GB Kestenholz Nr. 433, welche die gesamte Einzonungsfläche umfasst, in zwei Teilparzellen aufzuteilen. Dadurch kann die Besitzstruktur klar geregelt werden und das geplante Einfamilienhaus auf der neuen Parzelle GB Kestenholz Nr. 2113 unabhängig vom Bauernhaus errichtet werden.

4. Planungsgegenstand

4.1. Teilzonenplan

Einzonung

Mit dem Teilzonenplan werden die Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 von der Landwirtschaftszone neu der Kernzone zugewiesen. Ausserdem folgt die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe von der ES II in die ES III. Die Einzonung betrifft eine Fläche von 1'846 m².

Aufhebung Spezialvorschriften zum Schutz des Dorfkerns

Aufgrund der Einzonung der Fläche in die Kernzone wird die überlagernde Festlegung «Gebiet mit Spezialvorschriften zum Schutz des Dorfkerns» aufgehoben. Die Vorschriften der Kernzone lösen die Spezialvorschriften ab und stellen den Schutz des Dorfkerns für den Planungsperimeter weiterhin sicher.

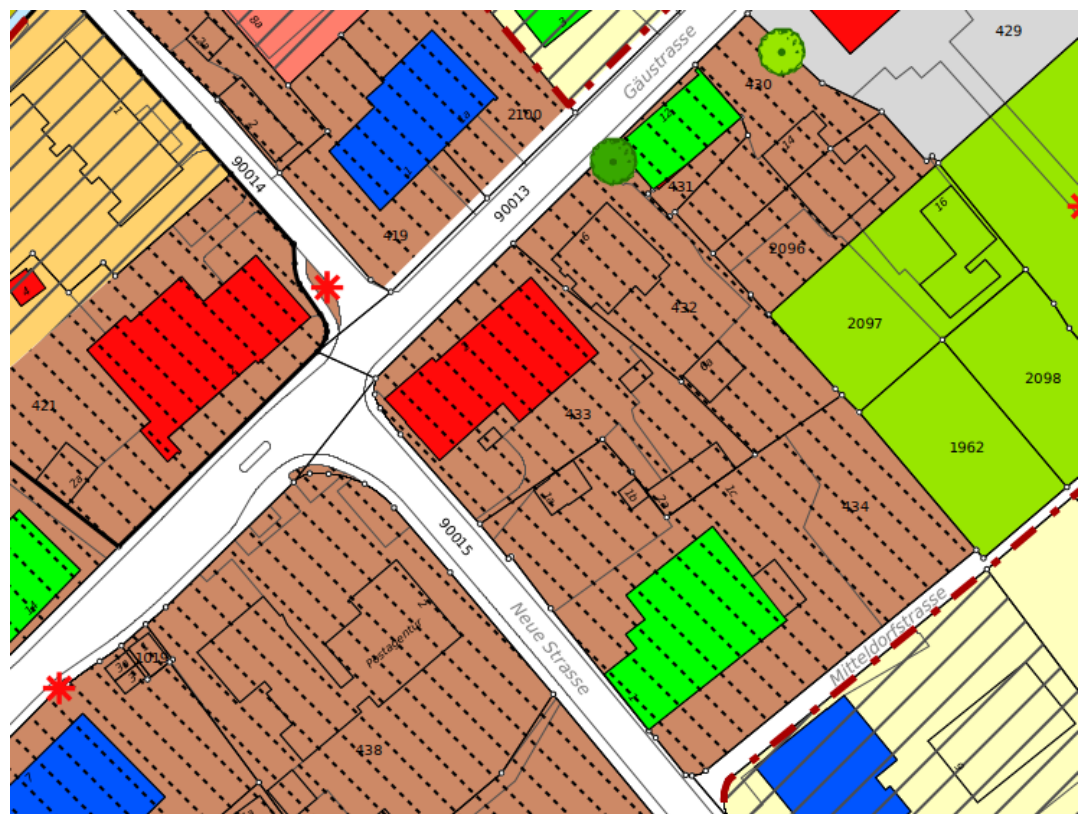


Abbildung 9: Neuer Teilzonenplan

4.2. Zonenvorschriften

Kernzone gemäss rechtsgültigem Zonenreglement

Für die Einzonungsfläche in die Kernzone gelten grundsätzlich die Vorschriften der Kernzone gemäss rechtsgültigem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Kestenholz. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird analog den umliegenden Parzellen von einer ES II auf eine III aufgestuft. Die rechtsgültigen Vorschriften der Kernzone gewährleisten eine ortsbildverträgliche Entwicklung der Parzellen GB Kestenholz Nr. 433 und 2113.

Es werden keine Anpassungen oder Ergänzungen am Zonenreglement vorgenommen.

5. Auswirkungen der Planung: Ermittlung und Beurteilung betroffener Interessen

5.1. Übergeordnete Grundsätze der Raumplanung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Grundsätze der Raumplanung gemäss Raumplanungsgesetzgebung und kantonalem Richtplan. Es handelt sich um eine bedarfs- und projektbezogene Einzonung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten, wodurch zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

Vorgaben Richtplan weitgehend erfüllt

Die Interessenabwägung hat aufgezeigt, dass die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan für die Einzonung gemäss Beschluss S-1.1.9 weitgehend erfüllt werden:

Vorgaben gemäss S-1.1.9

- Übereinstimmung mit kantonalen Raumkonzept
- Regionale Abstimmung
- Potenziale in den bestehenden Bauzonen weitgehend ausgeschöpft und der Bedarf gegeben:
- Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen: ÖV-Güteklasse D1
- Das übergeordnete Strassennetz kann das Verkehrsaufkommen aufnehmen: Erfüllt.
- Zusicherung der Eigentümer vorhanden, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen: Erfüllt, bereits überbaut.
- Fruchtfolgeflächen (FFF) werden möglichst geschont oder kompensiert: Erfüllt, keine FFF betroffen.
- Für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) ist eine angemessene Dichte festzulegen: Ist mit der Einzonung in die Kernzone erfüllt.

Vorgaben gemäss S-1.1.12 erfüllt

- Die Planung entspricht dem Spezialfall S-1.1.12, wonach nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen ausnahmsweise eingezont werden können, sofern sie die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend).
- Das Hauptgebäude und die Nebengebäude werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.
- Die Einzonung ist objektbezogen, beschränkt sich auf den Bestand und führt zu keiner unerwünschten Siedlungsentwicklung.
- Aufgrund des Spezialfall S-1.1.12 besteht keine Kompensationspflicht.

Beurteilung

Die vorliegende Planung entspricht vollumfänglich dem Fall S-1.1.12 und ist damit als recht- und zweckmässig einzustufen.

5.2. Öffentliches Interesse

Kommunales Interesse

Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat ein erhebliches Interesse am Erhalt und an der nachhaltigen Nutzung ortsbildprägender Bauten im historischen Dorfkern. Die Einzonung ermöglicht die langfristige Sicherung des kantonal geschützten Bauernhauses Gäustrasse 2 und trägt dazu bei, dessen baulichen Unterhalt und die Nutzung sicherzustellen. Darüber hinaus besteht ein kommunales Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen.

Beurteilung

Die Einzonung wird aus kommunaler Sicht als zweckmässig und im öffentlichen Interesse liegend beurteilt. Das Vorhaben ist mit den Zielsetzungen der Ortsplanung vereinbar und zonenkonform zur Kernzone gemäss rechtsgültigem Zonenreglement.

5.3. Landwirtschaft

Ausgangslage Landwirtschaft	Die Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 waren bis anhin einem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet. Das bestehende Bauernhaus an der Gäustrasse 2 und die Nebengebäude auf dem Grundstück werden infolge Pensionierung des Landwirtes heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Auch zukünftig besteht für die landwirtschaftliche Nutzung auf diesen Parzellen kein Bedarf mehr, da es keine Betriebsnachfolge gibt. Der Betrieb ist nicht mehr als landwirtschaftliches Gewerbe eingetragen, welches mit einer Feststellungsverfügung festgehalten wurde.
Aufhebung landwirtschaftliches Gewerbe	Durch diese Verfügung ist der Betrieb mit den Gebäuden / Wohnräumen nicht mehr dem bäuerlichen Bodenrecht (BGB) unterstellt. Zudem handelt es sich um eine Fläche von weniger als 25 a (knapp 18.5 a).
Keine FFF betroffen	Die vorliegende Planung führt zwar zu einer Erweiterung der Bauzone (Spezialfall). Allerdings sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.
Beurteilung	Die Einzonung führt zu keiner Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen und es entstehen keine neuen Nutzungskonflikte mit bestehenden Landwirtschaftsbetrieben. Die landwirtschaftlichen Interessen werden durch die vorliegende Planung nicht wesentlich berührt.

5.4. Ortsbild

Ausgangslage Ortsbildschutz	Die Einzonungsfläche befindet sich an sensibler Lage im Dorfkern von Kestenholz. Durch die vorliegende Planung ist die Liegenschaft Gäustrasse 2 auf GB Kestenholz Nr. 433, welche als kantonal geschütztes Kulturobjekt klassiert ist, betroffen. Die vorgesehene bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich der Liegenschaft Gäustrasse 2 hat ebenfalls Auswirkungen auf das geschützte Kulturobjekt Gäustrasse 2 sowie das erhaltenswerte Kulturobjekt Neue Strasse 1 und befindet sich somit ebenfalls an sensibler Lage. In diesem Bereich gilt der Umgebungsschutz des kantonal geschützten Gebäudes. Es ist deshalb der Umgang mit dem geschützten Kulturobjekt aufzuzeigen.
Beurteilung	Der Schutzstatus des geschützten Kulturobjekts Gäustrasse 2 bleibt unverändert bestehen. Bei einer Umnutzung dieses Gebäudes gelten die Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege. Dadurch wird dem Erhalt des Gebäudes weiterhin sichergestellt. Die sensible Umgebung der Parzelle GB Kestenholz Nr. 2113 bedingt für die vorgesehene bauliche Entwicklung (Bau eines EFH) einen respektvollen Umgang mit den ortsbildlichen und denkmalpflegerischen Aspekten. Um den Anforderungen an den Umgebungsschutz des kantonal geschützten Gebäudes Rechnung zu tragen sind für das Bauprojekt folgende Aspekte zu beachten: ■ Der Neubau soll als untergeordneter Bau wahrgenommen werden und hat gegenüber dem Ökonomieteil der Gäustrasse 2 untergeordnet in Erscheinung zu treten. ■ Der Neubau soll firstparallel zur Gäustrasse zu stehen kommen. ■ Betreffend Architekturausdruck und Materialisierung soll der Neubau als landwirtschaftliches Nebengebäude oder Remise in Erscheinung treten. ■ Der Neubau orientiert sich betreffend Geschossigkeit an der bestehenden Remise in diesem Bereich.

Durch die Einzonung in die Kernzone gelten mit der vorliegenden Planung die detailliert ausgearbeiteten Vorschriften der Kernzone inkl. Anhang II gemäss rechtsgültigem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Kestenholz. Darüber hinaus gelten die Vorgaben der Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11) für kantonal geschützte Kulturobjekte, wonach Veränderungen an kantonal geschützten Kulturobjekten sowie in deren unmittelbarer Umgebung die Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bedürfen. Mit den geltenden kommunalen sowie kantonalen Bestimmungen wird den ortsbildschützerischen sowie denkmalpflegerischen Aspekten im Grundsatz Rechnung getragen. Im Rahmen der Interessenabwägung ist das Interesse Ortsbildschutz mit der Siedlungsentwicklung nach innen abzuwägen.

5.5. Lärm

Ausgangslage

Aufgrund der Lärmbelastung durch den Strassenverkehr ist in der Kernzone entlang der Kantonsstrassen die Lärmempfindlichkeitsstufe von der ES II in die ES III aufgestuft. Diese Aufstufung wird entsprechend bei der von der Einzonung betroffenen Parzelle übernommen.

Im Planungsperimeter werden die massgebenden Planungswerte der ES III teilweise überschritten. Entsprechend sind die Bedingungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG zu erfüllen.

Beurteilung

Die Parzelle befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und wird bereits heute zu Wohnzwecken genutzt. Mit der Einzonung in die Kernzone wird die Umnutzung eines kantonal geschützten Gebäudes (insbesondere die Umnutzung des Ökonomieteils zu Wohnzwecken), welches künftig nicht mehr als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt werden soll, und ein rückwärtiger Neubau eines Einfamilienhauses an zentraler Lage ermöglicht. Eine bereits überbaute Parzelle kann entsprechend im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen besser ausgenutzt werden.

Mit der Zone Grüne Mitte und dem Wald im Osten sowie der Sportanlage und dem offenen Kulturland im Norden sind ausreichend der Erholung dienende Freiräume in Fussgängerdistanz vorhanden.

Die akustische Wohnqualität bezieht sich nicht nur auf die effektiven Lärmimmissionen, sondern auch auf die Wahrnehmung des Lärms. Mit den Vorschriften der Kernzone werden Anforderungen an die Gestaltung von Bauten aber auch an die Aussenräume insbesondere an den Strassenraum gestellt, was zu einer Verbesserung der akustischen Wahrnehmung des Strassenverkehrslärms führt. Massnahmen an den Lärmquellen wie z.B. lärmarme Beläge oder Tempo 30 liegen weder in der Zuständigkeit/Verantwortung der Planungsbehörde (Gemeinde) noch der Grundeigentümerschaft und können entsprechend nicht mit vorliegender Planung umgesetzt werden. Sie sind zudem bezüglich der Umzonung einer einzelnen bereits bebauten Parzelle nicht verhältnismässig. Betroffen von der Überschreitungen der PW ist v.a. das kantonal geschützte Gebäude Gäustrasse 2. Massnahmen hinsichtlich Stellung der Gebäude oder Lärmschutzwände sind entsprechend nicht möglich. Für allfällige Um- und Ausbauten des geschützten Gebäudes ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass die Anforderungen der Lärmschutzgesetzgebung eingehalten werden und gegebenenfalls Massnahmen umzusetzen.

Die Bedingungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG für eine Einzonung in Abweichung der Einhaltung der PW werden erfüllt. Die Einzonung dient der Siedlungsentwicklung nach innen. Es sind ausreichend Freiräume zur Erholung vorhanden und mit den Vorschriften der Kernzone werden im Rahmen des Machbaren Massnahmen zur Verbesserung der akustischen

Wohnqualität umgesetzt. Weitergehende Massnahmen sind nicht möglich, nicht stufengerecht oder nicht in der Verantwortung der Planungsbehörde. Die Planung ist hinsichtlich Lärmschutzes als recht- und zweckmässig zu beurteilen.

5.6. Private Interessen

Nutzung Bestand und EFH

Auslöser der vorliegenden Planung ist ein privates Begehren der Grundeigentümerschaft im Planungsgebiet. Infolge Pensionierung des Landwirts werden die bestehenden Gebäude zukünftig nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es gibt keine Nachfolge für den landwirtschaftlichen Betrieb. Die vor Ort lebende Familie beabsichtigt im rückwärtigen Bereich des bestehenden Bauernhauses kurzfristig ein Einfamilienhaus zu realisieren, um ein generationenübergreifendes Zusammenleben auf der Parzelle zu ermöglichen. Mittelfristig ist der Ausbau des Bauernhauses zu Wohnzwecken innerhalb des bestehenden Volumens beabsichtigt. Die Planung trägt dem privaten Interesse der Grundeigentümerschaft an einer zeitgemässen Nutzung des bestehenden Bauernhauses Rechnung. Durch die Einzonung wird die Nutzung des bestehenden Gebäudevolumens zu Wohnzwecken ermöglicht. Zudem kann der rückwärtige Bereich der Parzelle mit einem verträglich gestalteten Projekt eines Einfamilienhauses optimal genutzt werden. Die privaten Interessen stehen im Einklang mit den öffentlichen Interessen am Erhalt des Ortsbildes und der Siedlungsentwicklung nach innen.

Beurteilung

Mit der vorliegenden Planung wird dem privaten Interesse entsprochen, unter Berücksichtigung und Abwägung der raumplanerischen Rahmenbedingungen. Die Anforderungen des Kantons hinsichtlich geschütztem Kulturobjekt (Bauernhaus Gäustrasse 2) und die Vorschriften bezüglich Ortsbildschutz sind in der Projektierung zu berücksichtigen. Grundsätzlich besteht mit der Entwicklung im rückwärtigen Bereich des geschützten Bauernhauses ein Interessenkonflikt mit dem Ortsbildschutz, welches es abzuwägen gilt.

5.7. Planbeständigkeit

Verhältnis zur Orts- planungsrevision (OPR)

Das Begehren zur Einzonung und baulichen Entwicklung der Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 zu Wohnzwecken wurde erst nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Kestenholz (RRB Nr. 473 vom 03. April 2018, Nr. 1853 vom 24. Oktober 2016, Nr. 1804 vom 20. Oktober 2014 und Nr. 750 vom 22. April 2014) an die Gemeinde herangetragen. Die Ortsplanung ist seit rund 12 Jahren rechtsgültig. Die Planbeständigkeit der Ortsplanung ist somit gewahrt und wird durch die vorliegende Planung nicht verletzt.

Beurteilung

Zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision hatte die Gemeinde noch keine Kenntnis des heute vorliegenden Begehrens. Diesbezüglich liegen heute veränderte Verhältnisse vor. Die Planbeständigkeit wird mit der Teilzonenplanung nicht verletzt. Die Planung kann bezüglich Planbeständigkeit als recht- und zweckmässig beurteilt werden; es bestehen keine Interessenskonflikte.

5.8. Planungsausgleich

Planungsausgleichsgesetz (PAG)

In der vorliegenden Planung ist das Planungsausgleichsgesetz (PAG) anzuwenden (BGS 711.18, seit 2018 in Kraft). Dieses regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Die Einzonung der Fläche ist mehrwertabgabepflichtig gemäss Planungsausgleichsgesetz (PAG). Der Planungsmehrwert muss im Rahmen der Planung festgestellt und nach Inkrafttreten der Planung verfügt werden.

Kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR)

Die Einwohnergemeinde Kestenholz hat ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erlassen (Beschluss an der Gemeindeversammlung vom 30. Juni 2022, am 02. November 2022 vom BJD genehmigt). Die Gemeinde legt darin für die Abschöpfung des Planungsmehrwertes einen Abgabesatz von 20 % fest.

Schätzung des Mehrwerts

Vor der öffentlichen Auflage wird durch die Einwohnergemeinde eine Schätzung des Planungsmehrwertes der beiden Grundstücke vorgenommen. Durch die Abparzellierung erfolgen zwei separate Mehrwertschätzungen. Der Planungsmehrwert wird nach Inkrafttreten der Nutzungsplanung verfügt.

5.9. Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz IVS

IVS

Die Gäustrasse ist im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS als Verkehrsweg mit nationaler Bedeutung, historischer Verlauf aber ohne Substanz eingetragen. Die Neue Strasse besitzt den Status zur lokalen Bedeutung, ebenfalls mit historischem Verlauf und ohne Substanz.

Beurteilung

Die Einzonung hat keinen Einfluss auf diese beiden Strassen bzw. die historischen Verkehrswege. Es bestehen keine Interessenskonflikte und die Planung ist diesbezüglich recht- und zweckmässig.

5.10. Verkehr

Verkehrerschliessung sichergestellt

Der Planungssperimeter ist über die Gäustrasse und Neue Strasse erschlossen und damit für den motorisierten Individualverkehr ausreichend angebunden.

Erschliessung öV

Der Planungssperimeter liegt in der öV-Güteklasse D1. Die nächstgelegene Bushaltestelle Kestenholz, Dörfli befindet sich in weniger als 150 m Entfernung und damit in ca. 2 Minuten Gehdistanz. Der Planungssperimeter ist damit grundsätzlich mit dem öV erschlossen.

Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt ebenfalls über die Gäustrasse bzw. Neue Strasse.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Durch die Einzonung und die Nutzung des bestehenden Bauernhauses zu Wohnwecken und den Bau eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich ist mit keinem bzw. nur mit vernachlässigbarem zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Das bestehende Strassennetz ist ausreichend leistungsfähig. Eine anderweitige Erschliessung auf kommunale Erschliessungsstrassen ist in diesem Gebiet nicht möglich.

Beurteilung

Bezüglich Verkehrs bestehen keine relevanten Interessenkonflikte.

5.11. Oberflächenabfluss

Ausgangslage

Für die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt gemäss synoptischer Gefahrenkarte keine Gefährdung durch Naturgefahren vor. Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zeigt auf der auf der östlichen bzw. süd-östlichen Seite des Bauernhauses eine erhöhte Gefährdung (vgl. Abbildung 10).



Abbildung 10: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Geoportal Kt. SO, Juli 2026)

Auswirkungen

Die Erstellung sämtlicher Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bau- und Zonenvorschriften zulässig. Der Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist beim Bauprojekt mit geeigneten Massnahmen Rechnung zu tragen.

Beurteilung

Die Planung ist hinsichtlich Naturgefahren bzw. Oberflächenabfluss als recht- und zweckmässig zu beurteilen.

5.12. Störfallvorsorge

Auswirkungen

Die Gäustrasse und auch die Neue Strasse als Durchgangsstrassen erfasst, welche der Störfallverordnung unterstellt sind. Die Parzelle GB Kestenholz Nr. 433 liegt allerdings nicht im Konsultationsbereich der Störfallverordnung. Folglich ist keine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge erforderlich.

Beurteilung

Die Planung ist bezüglich Störfallvorsorge recht- und zweckmässig.

5.13. Schadstoffbelastete Böden

Prüfperimeter
Bodenabtrag

Das Grundstück GB Kestenholz Nr. 433 ist vom Prüfperimeter Bodenabtrag betroffen. Einerseits ist eine Verdachtsfläche für eine Schadstoffbelastung des Bodens ausgewiesen 5 m seitlich ab Fahrbahnrand von der Gäustrasse aufgrund von Belastungen aus dem Strassenverkehr

(Abgasemissionen, Abrieb von Strassenbelägen, Bremsbelägen und Pneus). Andererseits gilt der Prüfperimeter auf der gesamten Parzelle aufgrund der Ausdehnung des Siedlungsgebiets 1955 (Asche, Gartenhilfsstoffe, Pflanzenschutzmittel, Dünger, Farbanstriche, Kompost, Kehrichtkompost und -schlacke).

Falls abgetragener Oberboden nicht am Ort der Entnahme wiederverwertet werden kann, muss dieser fachgerecht entsorgt oder vorgängig auf eine Schadstoffbelastung untersucht werden. Das Zonenreglement der Einwohnergemeinde Kestenholz enthält im § 28 entsprechende Bestimmungen.

Beurteilung

Die vorliegende Planung weist bezüglich des Bodens keine Interessenkonflikte auf. Im Falle eines Bodenabtrags im Bereich der Verdachtsflächen ist der Umgang mit abgetragenem Boden im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und zu regeln. Das Thema Boden ist nicht weiter relevant für die Interessenabwägung.



Abbildung 11: Prüfperimeter Bodenabtrag (Geoportal Kt. SO, Juli 2026)

5.14. Nicht betroffene Themen

Folgende Themen werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert:

Nicht relevant für die vorliegende Planung

- Kein Wald / Hecken im Planungsperimeter
- Keine Fruchtfolgeflächen betroffen
- Keine Belasteten Standorte / Altlasten betroffen
- Kein Fliessgewässer im Planungsperimeter
- Keine Archäologischen Fundstellen betroffen
- Keine Einbauten in den mittleren Grundwasserstand vorgesehen
- ISOS
- Geschützte Naturobjekte

6. Interessenabwägung

In Kapitel 5 wurden die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Themen und Interessen dargelegt. Bezüglich der meisten Themen bestehen keine Interessenskonflikte. Das Interesse am Vorhaben ist einzig mit dem Interesse des Ortsbildschutzes abzuwägen.

Öffentliche Interessen

Die vorliegende Einzonung wurde unter Berücksichtigung der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen beurteilt. Massgebend sind insbesondere die Interessen am Erhalt des kantonal geschützten Bauernhauses, am Schutz des regionalen und lokalen Ortsbildes, sowie an einer haushälterischen Bodennutzung im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen.

Mit der Planung wird eine zeitgemässe Nutzung des bestehenden Gebäudevolumens ermöglicht, ohne zusätzliche Bauzonenreserven an peripherer Lage zu schaffen. Die Einzonung betrifft ein Grundstück, das vollständig von Bauzonen umschlossen und bereits erschlossen ist. Gleichzeitig wird die langfristige Erhaltung eines kantonal geschützten Kulturobjekts gefördert, da dessen nachhaltige Nutzung und der bauliche Unterhalt sichergestellt werden können. Die Planung entspricht zudem den Vorgaben des kantonalen Richtplans, insbesondere dem Planungsgrundsatz S-1.1.12 für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen innerhalb bestehender Siedlungsstrukturen.

Private Interessen

Dem privaten Interesse der Grundeigentümerschaft an einer nachhaltigen Nutzung des bestehenden Bauernhauses und der Realisierung eines Projekts im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung wird in angemessenem Umfang entsprochen. Die Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und den langfristigen Erhalt der bestehenden Bausubstanz sowie für eine ortsbildverträgliche Weiterentwicklung des Grundstücks.

Ortsbild

Mit der Zuweisung der Parzellen GB Kestenholz Nrn. 433 und 2113 in die Kernzone greifen für den Planungssperimeter die heute rechtgültigen gestalterischen und ortsbildschützenden Vorschriften der Kernzone inkl. Anhang II. Mit diesen Vorschriften sowie den kantonalen Bestimmungen für geschützte Kulturobjekte wird eine ortsbildverträgliche Entwicklung sichergestellt.

Mit der vorliegenden Planung wird für ein kantonal geschütztes Kulturobjekt eine vollständige Nutzung zu Wohnzwecken ermöglicht. Durch die Sicherstellung einer langfristigen Nutzung wird der bauliche Bestand erhalten und einer möglichen baulichen Vernachlässigung entgegengewirkt. Eine sinnvolle und nachhaltige Nutzung dieser Bauten ist eine zentrale Voraussetzung für den langfristigen Erhalt ihrer ortsbildprägenden Wirkung.

Die bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Gäustrasse 2 ist im Zuge der Siedlungsentwicklung nach innen zweckmässig und entspricht dem Grundsatz einer haushälterischen Bodennutzung. Der Bedarf ist vorhanden. Mit den geltenden Vorschriften wird eine ortsbildverträgliche Entwicklung sichergestellt.

Fazit Interessenabwägung

In der Gesamtabwägung überwiegen die für die Einzonung sprechenden Interessen. Die Planung ermöglicht die Erhaltung eines schutzwürdigen Gebäudes, fördert die Nutzung bestehender Bauvolumen und entspricht dem Grundsatz einer haushälterischen Bodennutzung. Gleichzeitig werden keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen beeinträchtigt. Die Planung erweist sich daher als zweckmässig, verhältnismässig und rechtlich zulässig und steht im Einklang mit den übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen von Bund, Kanton und Gemeinde.

7. Verfahren und Planungsablauf

7.1. Massgebendes Verfahren

Nutzungsplan- verfahren

Für die Einzonung ist ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht nach §§ 15-21 PBG erforderlich (Teilzonenplan). Planungsbehörde ist der Gemeinderat Kestenholz. Der Teilzonenplan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der Mitwirkung, der öffentlichen Auflage und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.

Raumplanungs- bericht

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) hat zum Ziel, den Planungsprozess, die zentralen und kritischen Punkte, die Interessenabwägung sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung zu dokumentieren.

7.2. Zeitlicher Planungsablauf

Datum / Zeitraum	Verfahrensschritt
Juli 2025 bis Mai 2026	Vorabklärungen ARP, ADA und ALW
28. Januar 2026	Begehung Amt für Denkmalpflege
Januar 2026 bis Mai 2026	Abklärungen / Auskunft Amt für Denkmalpflege
20. April 2026	Startsitzung und Begehung vor Ort mit Eigentümerschaft, Gemeinde, ALW und Planerin
XXX bis XXX	Kantonale Vorprüfung
	Information Bevölkerung / Öffentliche Mitwirkung
	Beschluss Gemeinderat, Freigabe zur öffentlichen Auflage
	Öffentliche Auflage (30 Tage)
	Genehmigungsbeschluss Gemeinderat / Einreichen zur Genehmigung beim Regierungsrat

7.3. Kantonale Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Der Teilzonenplan wurde vom Gemeinderat Kestenholz am XX. Monat 2026 für die kantonale Vorprüfung verabschiedet und dem Amt für Raumplanung (ARP) im Monat 2026 zur Vorprüfung eingereicht. Das ARP hat mit dem Vorprüfungsbericht vom XX. Monat JJJJ zur Planung Stellung genommen.

Ergänzung nach der kantonalen Vorprüfung

7.4. Öffentliche Mitwirkung

Information und Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung hat vom XX. Monat bis XX. Monat JJJJ und parallel zur kantonalen Vorprüfung stattgefunden. Die Bevölkerung wurde über den öffentlichen Anzeiger sowie über die Gemeindewebseite auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht. Die Unterlagen waren zu dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung sowie auf der Gemeindewebseite einsehbar.

Während der Mitwirkungsfrist wurden XX Mitwirkungseingaben eingereicht.

Ergänzung nach der öffentlichen Mitwirkung

7.5. Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan an der Gemeinderatssitzung vom TT.MM.JJJJ für die öffentliche Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage hat TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ stattgefunden.

Ergänzung nach der öffentlichen Auflage

8. Würdigung und Ausblick

Die Einzonung und damit Schaffung der Möglichkeit für die Entwicklung des Gebäudes Gäustrasse 2 auf Parzelle GB Kestenholz Nr. 433, sowie der angrenzenden und erst kürzlich abparzellierten Parzelle GB Kestenholz Nr. 2113 erscheint aus raumplanerischer Sicht sinnvoll, da sie einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leistet. Die Einzonung erfolgt unter dem Spezialfall S-1.1.12 aus dem kantonalen Richtplan; die Parzellen sind heute vollumfänglich von Bauzone umschlossen.

Die Projektentwicklung erfolgt im Bewusstsein und unter Berücksichtigung des geschützten Kulturobjekts auf der Parzelle GB Kestenholz Nr. 433. Die vorliegende Nutzungsplanung bildet die Grundlage für die Umsetzung von Bauvorhaben am Hauptgebäude und der Realisierung eines Einfamilienhauses im rückwärtigen Bereich.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Lia Häfeli

Oensingen, 18.08.2026

Isabelle Rösli