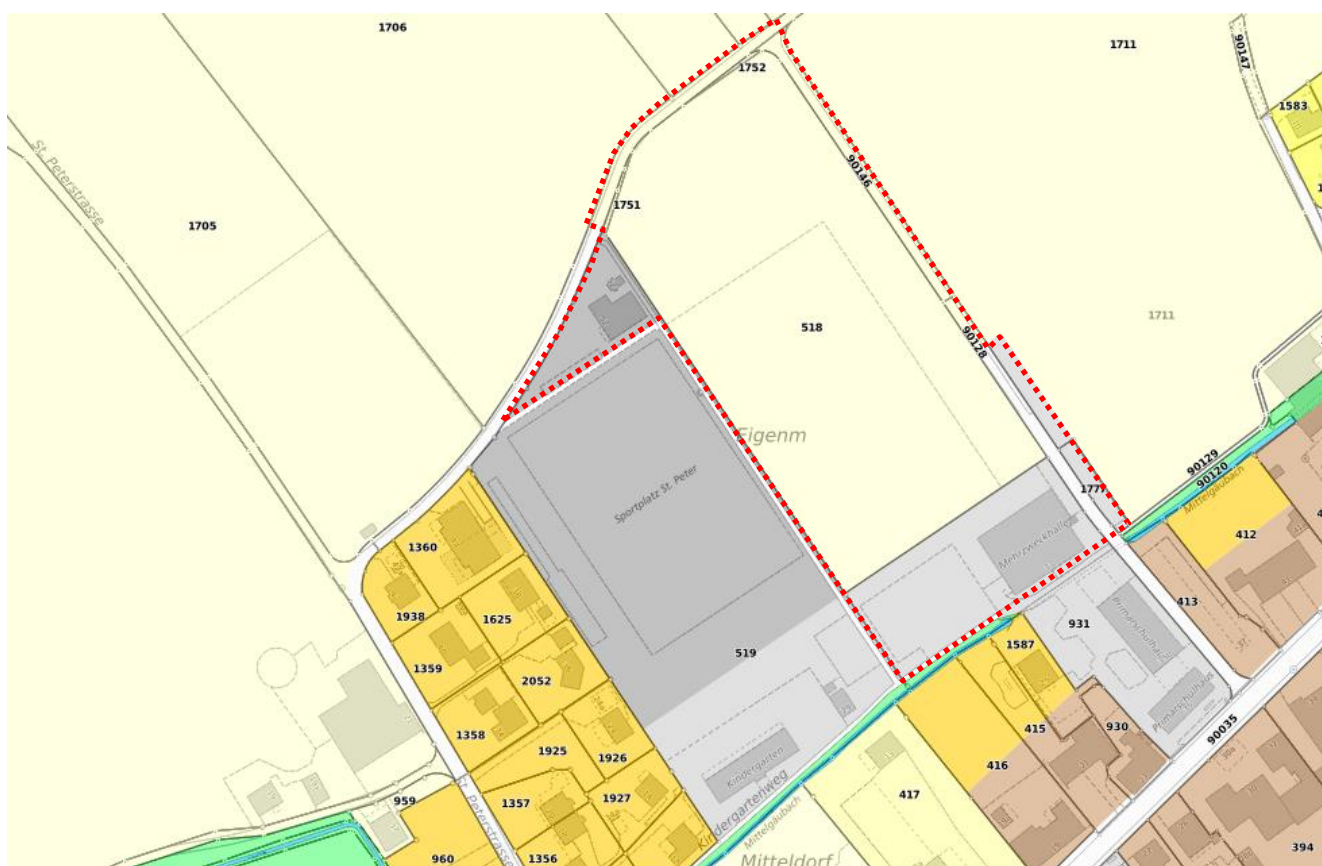


Einwohnergemeinde Kestenholz

Teilzonen- und Erschliessungsplan «Sportanlagen und Mehrzweckhalle St. Peter»

Raumplanungsbericht



Auflageexemplar

05.08.2026 | Version 005

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Kestenholz
Gemeindeverwaltung
Neue Strasse 1
4703 Kestenholz

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Isabelle Rösli
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: isabelle.roesli@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Raumplanungsbericht Teilzonenplan Sportanlage und Mehrzweckhalle Eigenmatten, Kestenholz	22482	42
Ablageort	Gedruckt	
https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/22482TeilzonenplanMehrzweckanlageKestenholz/FreigegebeneDokumente/General/06 Produkte/01 Berichte/Bericht TZPlan EPlan Sportanlagen Kestenholz_Auflage.docx	14.09.2026	

Änderungsverzeichnis

001	1. Entwurf z.H. Arbeitsgruppe MZH	iro	13.11.20205
002	Entwurf Vorprüfungsexemplar z.H. Arbeitsgruppe MZH	iro	29.12.2025
003	Vorprüfungsexemplar z.Hd. Gemeinderat / Kanton	iro	12.01.2026
004	Mitwirkungsexemplar	iro	08.06.2026
005	Auflageexemplar	iro	05.08.2026

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung	5
2.	Raumplanerische Ausgangslage	6
2.1.	Projektspezifische Grundlagen	6
2.2.	Planungsgebiet	6
2.3.	Grundnutzung und Zonenvorschriften	8
2.4.	Kommunaler Erschliessungsplan	10
2.5.	Erschliessung Wasser und Abwasser	11
2.6.	Naturgefahren	12
2.7.	Übergeordnete Vorgaben zur Anpassung der Bauzone	12
2.8.	Fruchtfolgeflächen	13
2.9.	Nicht betroffene Themen	13
3.	Nachweis Bedarf und Standortwahl	14
3.1.	Bedarf für neue Mehrzweckhalle	14
3.2.	Bedarf für Fussballplatz und Einzonung	14
3.3.	Prüfung alternativer Standorte in öffentlichen Zonen	17
4.	Vorhaben und Varianten	19
4.1.	Variantenprüfung Mehrzweckhalle und Fussballplatz	19
4.2.	Vorprojekt Neubau Mehrzweckhalle	21
4.3.	Erschliessung und Parkierung	23
5.	Änderungen in der Nutzungsplanung	27
5.1.	Änderungen Bauzonen- und Gesamtplan	27
5.2.	Ergänzung Zonenreglement	28
5.3.	Änderungen Erschliessungsplan	28
6.	Auswirkungen der Planung: Ermittlung und Beurteilung betroffener Interessen	30
6.1.	Übergeordnete Grundsätze der Raumplanung	30
6.2.	Öffentliches Interesse	30
6.3.	Planbeständigkeit	31
6.4.	Planungsausgleich	31
6.5.	Orts- und Landschaftsbild	32
6.6.	Boden, Landwirtschaft	32
6.7.	Verkehr und Parkierung	33
6.8.	Entwässerung und Wasserversorgung	33
6.9.	Grundwasserschutz	34
6.10.	Naturgefahren	34
6.11.	Lärm	34
6.12.	Licht	35
6.13.	Fliessgewässer	36
7.	Interessenabwägung	36
8.	Verfahren und Planungsablauf	38
8.1.	Massgebendes Verfahren	38
8.2.	Kantonale Vorprüfung	38
8.3.	Mitwirkung der Bevölkerung	38
8.4.	Öffentliche Auflage	39
9.	Würdigung und Ausblick	39

Anhang

Anhang I	Mitwirkungsbericht	41
Anhang II	Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2026	42

Abkürzungsverzeichnis

ARP	Amt für Raumplanung
ALW	Amt für Landwirtschaft
FC	Fussballclub Kestenholz
FFF	Fruchtfolgeflächen
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GWP	Genereller Wasserversorgungsplan
OeA	Zone für öffentliche Anlagen
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
GB Nr.	Grundbuch Nummer (Grundstück)
KBV	Kantonale Bauverordnung
MZH	Mehrzweckhalle
PAG	Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz)
PBG	Kantonales Planungs- und Baugesetz
RPG / RPV	Eidg. Raumplanungsgesetz / Eidg. Raumplanungsverordnung
TSV	Turn- und Sportverein Kestenholz

1. Anlass, Gegenstand und Ziel der Planung

Anlass der Planung	Die Mehrzweckhalle und die Sportanlagen in Kestenholz entsprechen in Bezug auf Kapazität und Ausstattung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen. Erschwerend kommt hinzu, dass die Pacht für den seit Jahrzehnten genutzten Fussballplatz auf dem Grundstück GB Kestenholz Nr. 518 nicht mehr verlängert werden konnte. Aus diesen Gründen geht die Gemeinde die Planung der Sportanlagen ganzheitlich und dem Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechend an. Mit dem Bau einer neuen Mehrzweckhalle und der Wiederherstellung der bisherigen Sportplätze soll eine kompakte, multifunktionelle Einheit entstehen. Bereits vor mehreren Jahren wurde für die Mehrzweckhalle eine Arbeitsgruppe einberufen, welche die Bedürfnisse der künftigen Nutzerinnen und Nutzer ermittelte und eine Machbarkeitsstudie begleitete. Dabei wurden verschiedene Varianten von der Sanierung der bestehenden Mehrzweckhalle bis zu mehreren Varianten eines Neubaus geprüft. Die favorisierte Lösung zum Neubau wurde daraufhin von ZSB Architekten zu einem Vorprojekt weiterentwickelt. Nördlich der neuen Mehrzweckhalle soll der frühere Fussballplatz wiederhergestellt und ein neuer Allwetterplatz geschaffen werden. Für die Umsetzung des Vorhabens ist eine Einzonung der Parzelle GB Kestenholz Nr. 518 und damit eine Änderung des Zonenplans erforderlich.
Planungsgegenstand	Im vorliegenden Teilzonenplan wird das Grundstück GB Kestenholz Nr. 518 von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Anlagen (OeA) eingezont. Zudem werden in diesem Zusammenhang Bereinigungen der Zonierung im Bereich der öffentlichen Zonen (OeA und OeBA) auf den Grundstücken GB Kestenholz Nrn. 519, 1711 und 1777 vorgenommen. Die Verkehrserschliessung der Sportanlagen inkl. FC-Clubhaus soll zukünftig über die Joseph-Joachim-Strasse erfolgen, weshalb zwischen Mehrzweckhalle und FC-Clubhaus zudem eine Erschliessungsplanänderung erfolgt.
Ziel der Planung	Die Nutzungsplanung hat zum Ziel, die Voraussetzungen für die Modernisierung sowie die nachhaltige und bedarfsgerechte Sicherung der Sport- und Mehrzweckanlage zu schaffen. Damit kann eine zeitgemässe öffentliche Infrastruktur realisiert werden, welche dem heutigen sowie zukünftigen Bedarf der Gemeinde und der verschiedenen Nutzenden entspricht. Als wichtige Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ermöglicht die Einzonung der Parzelle Nr. 518 den Erwerb der Fläche durch die Einwohnergemeinde. Das Erlangen von Rechts- und Planungssicherheit ist für die Gemeinde und für die Nutzenden der Sportanlagen von höchster Bedeutung.

2. Raumplanerische Ausgangslage

2.1. Projektspezifische Grundlagen

Für den Teilzonen- und Erschliessungsplan und den vorliegenden Raumplanungsbericht standen folgende projektspezifischen Grundlagen zur Verfügung:

- Machbarkeitsstudie mit Prüfung zahlreicher Varianten, bfb Egerkingen AG (2020)
- Variantenprüfung und Vorprojekt Neubau MZH, ZSB Architekten SIA AG (Stand 2025)
- Präsentationen zum Stand Neubau MZH z.Hd. ARP und Bevölkerung (2025)
- Strategie öffentliche Gebäude und Anlagen 2024-2035, Einwohnergemeinde Kestenholz 2024
- Standortstudie Mehrzweckhalle, Arbeitspapier Parkierung (planteam, 2021)
- Korrespondenz mit dem Amt für Raumplanung aus dem Jahr 2020
- Rechtskräftige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kestenholz

2.2. Planungsgebiet

Betroffene Grundstücke

Das Planungsgebiet umfasst die öffentlichen Zonen nördlich der Gäustrasse an der Joseph-Joachim-Strasse. Von Umzonungen betroffen sind die Grundstücke GB Kestenholz Nrn. 518, 519, 1711, 1777, 1751 und 1752. Der Neubau der Mehrzweckhalle erfolgt auf dem Grundstück GB Nr. 931 (keine Umzonung erforderlich). Von der Erschliessungsplanänderung betroffen sind die öffentlichen Strassenparzellen GB Kestenholz Nrn. 90127, 90128 und 90146 sowie die Parzellen Nrn. 518, 519, 931 und 413 (Ergänzung von Baulinien).

GB Nr. 518

Das zur Einzonung vorgesehene Grundstück GB Nr. 518 umfasst eine Fläche von 16'093 m². Bis vor wenigen Jahren wurde die Fläche über mehrere Jahrzehnte als Fussballplatz genutzt. Die Pacht konnte jedoch nicht mehr verlängert werden, weshalb die Fläche vom Eigentümer seit 2024 wieder landwirtschaftlich genutzt wird.

GB Nrn. 1751, 1752

In den nordwestlichen und nordöstlichen Ecken der GB Nr. 518 befinden sich zwei kleine Grundstücke im Eigentum der Einwohnergemeinde. Die beiden Flächen umfassen zusammen 64 m².

GB Nr. 519

Auf der Parzelle Nr. 519 liegt der Gemeindesportplatz St. Peter (Fussballplatz) mit dem Clubhaus des FC Kestenholz im Norden. Westlich und südlich des Sportplatzes befinden sich eine Weitsprunganlage, ein Beachvolleyballfeld, eine Trainingsrasenfläche sowie der Kindergarten.

GB Nr. 931

Die bestehende Mehrzweckhalle befindet sich zusammen mit einem Hartplatz (Pausenplatz) und der Primarschulanlage auf dem Grundstück GB Nr. 931.

GB Nr. 1711

Eine Teilfläche der GB Nr. 1711 entlang der Joseph-Joachim-Strasse ist der Bauzone (OeBA) zugewiesen, die übrige Grundstücksfläche liegt in der Landwirtschaftszone.

GB Nr. 1777

Das Grundstück Nr. 1777 östlich der Joseph-Joachim-Strasse auf der Höhe der Mehrzweckhalle ist im Eigentum der Einwohnergemeinde und ist der Bauzone zugewiesen (Parkierung).

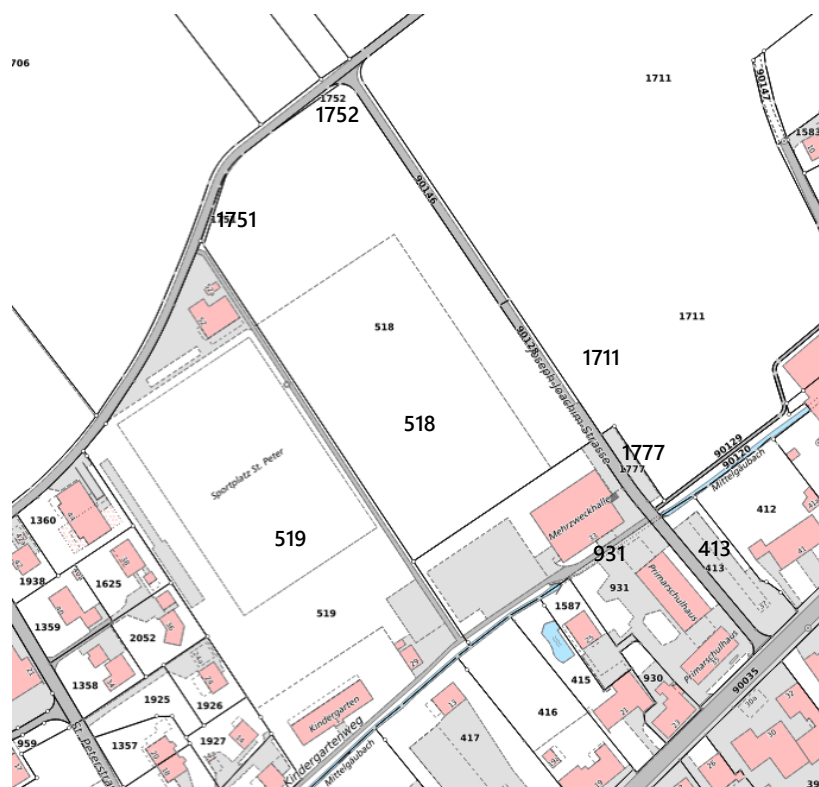




Abbildung 4: Verlauf Mittelgäubach im Bereich des Planungsgebiets. Grün: Uferschutzzone (Geoportal Kt. SO, November 2025)

Zonenvorschriften
OeBA

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement gelten für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) und die Zone für öffentliche Anlagen (OeA) folgende Vorschriften:

§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA			
Zweck	Es sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.		
Baumasse	Geschosse	3 VG	Der Bau eines Kellergeschosses ist zwingend.
	Max. Fassadenhöhe	10.50 m	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III		

§11 Zone für öffentliche Anlagen OeA			
Zweck	Es sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Anlagen gestattet.		
Baumasse	Es sind nur Hochbauten im Zusammenhang mit dem Sportplatz zulässig.		
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES III		

Ortsbildschutz

Der historische Ortskern von Kestenholz entlang der Gäustrasse und Neue Strasse wird im kantonalen Richtplan als Ortsbild von regionaler Bedeutung eingestuft. Die Kernzone umfasst zahlreiche Gebäude mit einem Schutzstatus. Südlich der neu geplanten Mehrzweckhalle grenzt ein Gebiet mit «Spezialvorschriften zum Schutz des Dorfkerns» an (Vorschriften gemäss §18 Zonenreglement). Für die OeA und OeBA und somit für die von der Teilzonenplanung betroffenen Flächen sind hinsichtlich Ortsbildschutz keine spezifischen Vorschriften zu berücksichtigen.

2.4. Kommunal Erschliessungsplan

Kommunaler Erschliessungsplan

Die Mehrzweckhalle und die Schulanlage sind für den Verkehr ab der Gäustrasse über die Joseph-Joachim-Strasse erschlossen und zu Fuss zusätzlich über den Kindergartenweg oder direkt ab der Gäustrasse erreichbar.

Die Joseph-Joachim-Strasse ist im Erschliessungsplan bis auf Höhe der OeBA-Fläche auf dem Grundstück Nr. 1711 als kommunale Erschliessungsstrasse ausgewiesen. Der nördliche Strassenabschnitt liegt ausserhalb der Bauzonengrenze und ist als Flurweg ausgestaltet.

An der Joseph-Joachim-Strasse sind keine Strassenbaulinien festgelegt. Gemäss rechtskräftigem Erschliessungsplan (Textfeld im Plan) sind die Baulinien auf den Parzellen GB Nrn. 413 und 931 im Rahmen eines Wettbewerbs, Teilerschliessungsplans oder Gestaltungsplans festzulegen.

Das FC-Clubhaus ist für den Verkehr über die St. Peterstrasse (kommunale Erschliessungsstrasse) erschlossen. Für den Fussverkehr besteht zudem ein öffentlicher Fussweg entlang des Sportplatzes, welcher das Clubhaus mit dem Kindergartenweg, der Mehrzweckhalle und der Schulanlage verbindet.

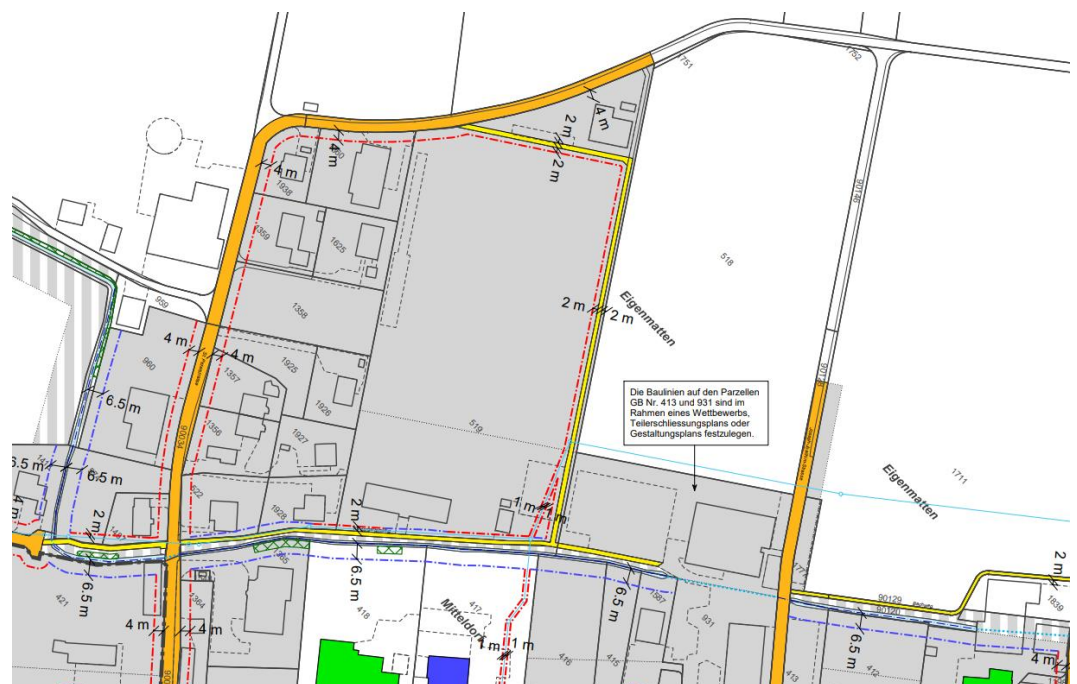


Abbildung 5: Auszug rechtsgültiger Erschliessungsplan (RRB-Nr. 2014/750 und 2016/1853)

2.5. Erschliessung Wasser und Abwasser

Wasserversorgung GWP

Mit RRB-Nr. 2019/388 wurde die Revision der Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) für die Gemeinde Kestenholz rechtskräftig. Die Gebäude im Planungsgebiet sind für die Wasserversorgung erschlossen. Südlich der Mehrzweckhalle befindet sich der Hydrant Nr. 45.



Abbildung 6: Auszug Generelle Wasserversorgungsplanung GWP, RRB-Nr. 2019/388

Entwässerung GEP

Mit RRB-Nr. 2019/389 wurde die Revision des Generellen Entwässerungsplans (GEP) rechtskräftig. Das Planungsgebiet liegt im Gebiet mit Trennsystem und es gilt Meteorwasser-Retentionspflicht und Versickerungspflicht (Abbildung 7). Das FC-Clubhaus, der Kindergarten, die Mehrzweckhalle und die Primarschulhäuser sind durch private Schmutzabwasserleitungen an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen. Im Planungsgebiet verlaufen zudem öffentliche sowie private Reinabwasserleitungen.



Abbildung 7: Auszug Genereller Entwässerungsplan GEP, RRB-Nr. 2019/389

2.6. Naturgefahren

Wassergefahren

Die synoptische Gefahrenkarte zeigt für das Planungsgebiet im Bereich von FC-Clubhaus, Sportplatz und geplanter Einzonungsfläche auf GB Nr. 518 mehrheitlich eine mittlere Überflutungsgefährdung (blau). Der Bereich der heutigen sowie zukünftig geplanten Mehrzweckhalle liegt ausserhalb der Gefahrenbereiche.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zeigt insbesondere im Bereich des FC-Clubhauses eine erhöhte Gefährdung (violett).

Das Zonenreglement enthält keine Vorschriften im Zusammenhang mit Naturgefahren.

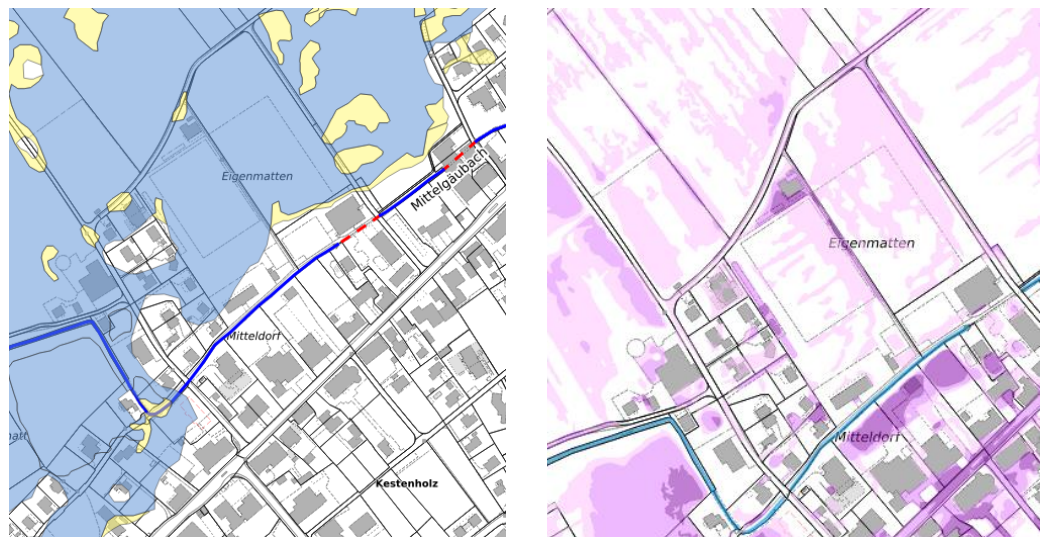


Abbildung 8: Links: Synoptische Gefahrenkarte, Rechts: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss BAFU (Geoportal Kt. SO, Juli 2025)

2.7. Übergeordnete Vorgaben zur Anpassung der Bauzone

Grundsätze zur 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

Anforderungen an die Anpassung der öffentlichen Zone

Gemäss kantonalen Vorgaben hat eine Einzonung von OeBA oder OeA projektbezogen zu erfolgen und es ist ein entsprechender Bedarfsnachweis zu erbringen (keine Einzonung «auf Vorrat» möglich). Gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und der kantonalen Richtlinien ist nachzuweisen, dass keine andere gemeindeeigene Fläche innerhalb der rechts-gültigen Bauzone als geeigneter Standort für das Vorhaben in Frage kommt und dass hinsichtlich der Flächenoptimierung verschiedene Projektvarianten geprüft wurden.

2.8. Fruchtfolgeflächen

2026 in das Inventar aufgenommen

Das Grundstück GB Nr. 518 wurde Anfang 2026 im Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) nachgeführt. Bis 2025 war die Fläche nicht dem FFF-Inventar angerechnet, da früher auf der Fläche ein Fussballplatz bestand. Aufgrund der FFF-Qualität der umliegenden Böden geht das Amt für Landwirtschaft (ALW) davon aus, dass der Boden auf der GB Nr. 518 ebenfalls FFF-Qualität aufweist (gemäss Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2026).



Abbildung 9: Inventar der Fruchtfolgeflächen Stand Juni 2026 (Geoportal Kt. SO)

2.9. Nicht betroffene Themen

Folgende raumplanerisch relevanten Themen sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

- Wald und Hecken
- Belastete Standorte (KBS)
- Schadstoffbelaste Böden (Prüfperimeter Bodenabtrag)
- Störfallvorsorge
- Archäologische Fundstellen
- Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- Geotope

3. Nachweis Bedarf und Standortwahl

Für eine Einzonung ist gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und der kantonalen Richtlinien der Bedarf nachzuweisen. Zudem ist nachzuweisen, dass in der Gemeinde keine anderen Flächen innerhalb der rechtsgültigen Bauzone als geeignete Standorte möglich sind.

Da die Einzonung der GB Kestenholz Nr. 518 in engem Zusammenhang steht mit dem Neubau der Mehrzweckhalle, werden im vorliegenden Bericht jeweils beiden Vorhaben betrachtet und erläutert.

3.1. Bedarf für neue Mehrzweckhalle

Sanierung oder Neubau erforderlich

Die Mehrzweckhalle wurde im Jahr 1972 erstellt und im Jahr 1991 saniert. Sie verfügt über eine Einfach-Turnhalle, Geräteraum, Bühne, Garderoben, Küche, Militärunterkunft und Lehrschwimmhalle (stillgelegt seit 2014 und aktuell als Lagerraum genutzt). Die Hauptnutzenden sind die Gemeinde, die Schule, der Fussballclub (FC) und der Turn- und Sportverein (TSV).

Die Anlage entspricht bezüglich Kapazität, Bedarf und Baustandard (Energie, Sicherheit, etc.) nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Normen. Für die Gemeinde ist seit mehreren Jahren klar, dass die Mehrzweckhalle saniert oder ersetzt werden muss. Die Halle ist vor allem während den Wintermonaten stark überbelegt, so dass mehrere Trainings und Meisterschaftsspiele in auswärtigen Turnhallen stattfinden müssen. Auch entspricht der Baustandard heute nicht mehr den Normen für die Austragung von Meisterschaftsspielen und Turnieren (z.B. Volleyball, Unihockey). Dabei fallen einerseits Ausgaben für externe Hallenmieten an, andererseits wird auch das Finden externer Hallenplätze zunehmend schwierig, da die Hallen auch in anderen Gemeinden gut ausgelastet sind.

Neubau wird bevorzugt

Der Gemeinderat hat deshalb in den letzten Jahren mehrere Planungsschritte vorgenommen. So wurden in einer Machbarkeitsstudie verschiedene Varianten geprüft, der Standort und Perimeter definiert, Bedürfnisabklärungen bei den Vereinen durchgeführt, das Raumprogramm definiert und die finanziellen Rahmendbedingungen abgeklärt (vgl. dazu Kapitel 4). Dabei kamen die Arbeitsgruppe Mehrzweckhalle, der Gemeinderat und die Planenden zum Schluss, dass ein Neubau gegenüber einer Sanierung, aufgrund zahlreicher Vorteile, klar zu bevorzugen ist.

3.2. Bedarf für Fussballplatz und Einzonung

Grosse Nachfrage aufgrund Wegfall Fussballplatz

Die Anzahl Junior:innen im FC und im TSV hat über die letzten Jahre stark zugenommen. Entsprechend besteht eine grosse Nachfrage nach Trainingsmöglichkeiten nicht nur im Innenbereich, sondern auch im Aussenbereich.

Der Trainingsplatz auf der GB Nr. 518 stand bereits ab Mitte der 1970er Jahre zur Verfügung, der Gemeindesportplatz auf der GB Nr. 519 kam in den 1980er Jahren dazu (siehe historische Luftbilder auf Seite 16). Die Pacht für die Nutzung des Grundstücks Nr. 518 konnte jedoch ab 2024 nicht mehr verlängert werden. Der Wegfall dieses Trainingsplatzes führt zu einer starken Beanspruchung des Gemeindesportplatzes auf der GB Nr. 519, da dort folglich nicht nur Meisterschaftsspiele, sondern auch Trainings stattfinden. Der Platz leidet vor allem in Schlechtwetterperioden unter der starken Beanspruchung. Der Grünplatz auf der GB Nr. 519 zwischen

Kindergarten und Gemeindegartplatz wird von Frühling bis Herbst zudem auch vom Turn- und Sportverein belegt.

Einzonung bereits in OPR vorgesehen

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben zur Mehrzweckhalle und aus Gründen der Planungssicherheit, war eine Einzonung der Parzelle Nr. 518 bereits in der Ortsplanungsrevision im Jahr 2014 vorgesehen. Aufgrund von Beschwerden musste die Einzonung zurückgestellt werden (aufgrund des dringend notwendigen Schulhausneubaus konnte kein langjähriges Rechtverfahren in Kauf genommen werden).

Aus alten Zonenplänen der Gemeinde ist ersichtlich, dass das Grundstück zum Zeitpunkt der Ortsplanung 1990 (RRB Nr. 1990/2924) bereits einmal eingezont war. In der Ortsplanung 2000 (RRB Nr. 2000/1046) musste die Bauzone reduziert werden und das Grundstück wurde in die Reservezone zurückgezont.

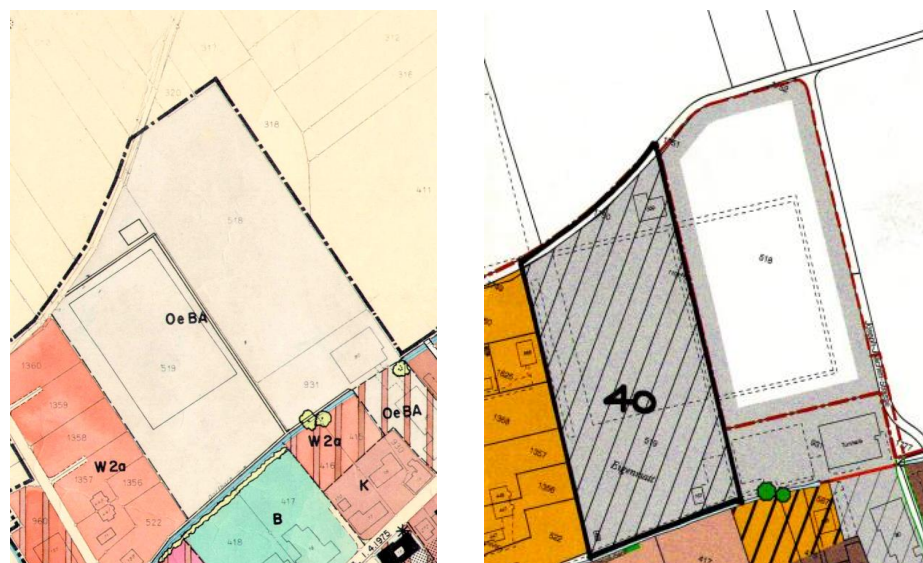


Abbildung 10: Auszüge Zonenplan 1990 links und 2000 rechts

Wiederherstellung erforderlich

Ohne die Nutzung der Parzelle GB Nr. 518 kann der Sportbetrieb des FC und des TSV zukünftig nicht sichergestellt werden. Aufgrund dieses Bedarfs soll das Grundstück eingezont und Planungssicherheit für die Wiederherstellung des Trainingsplatzes geschaffen werden.

Historische Luftbilder

Historische Luftbilder zeigen (swisstopo Zeitreise), dass die Parzelle Nr. 518 nördlich der Mehrzweckhalle und des Hartplatzes bereits ab 1976 – vor der Nutzung des Grundstücks Nr. 519 – als Fussballplatz genutzt wurde. Im Jahr 1982 wurde auch auf dem GB Nr. 519 ein Fussballplatz erstellt.



Luftbild 1976



Luftbild 1983



Luftbild 2000



Luftbild 2020

3.3. Prüfung alternativer Standorte in öffentlichen Zonen

Übersicht öffentliche Zonen

In der Gemeinde befinden sich zwei Gebiete, welche in der Zone für öffentliche Anlagen oder öffentliche Bauten und Anlagen liegen.

Gebiet St. Peter / Eigenmatten an der Joseph-Joachim-Strasse / St. Peterstrasse:

- Primarschulhäuser und Kindergarten
- Mehrzweckhalle mit Turnhalle, Geräteraum, Bühne, Garderoben, Küche, Militärunterkunft
- Sportplatz / Sportanlagen (Volleyball-Feld, Weitsprunganlage, Kugelstossanlage, Grünplatz, Fussballplatz)
- Clubhaus FC

Gebiet Stockacker / Industriestrasse:

- Zweckbau (GB Nr. 1499, Eigentum Einwohnergemeinde) mit Feuerwehr, Werkhof, Entsorgungsplatz der Gemeinde, Musikraum, Spielgruppenzimmer, Sitzungszimmer
- Bus-Einstellhalle BOGG (GB Nr. 1111; Eigentum Busbetrieb Olten Gösgen Gäu AG)

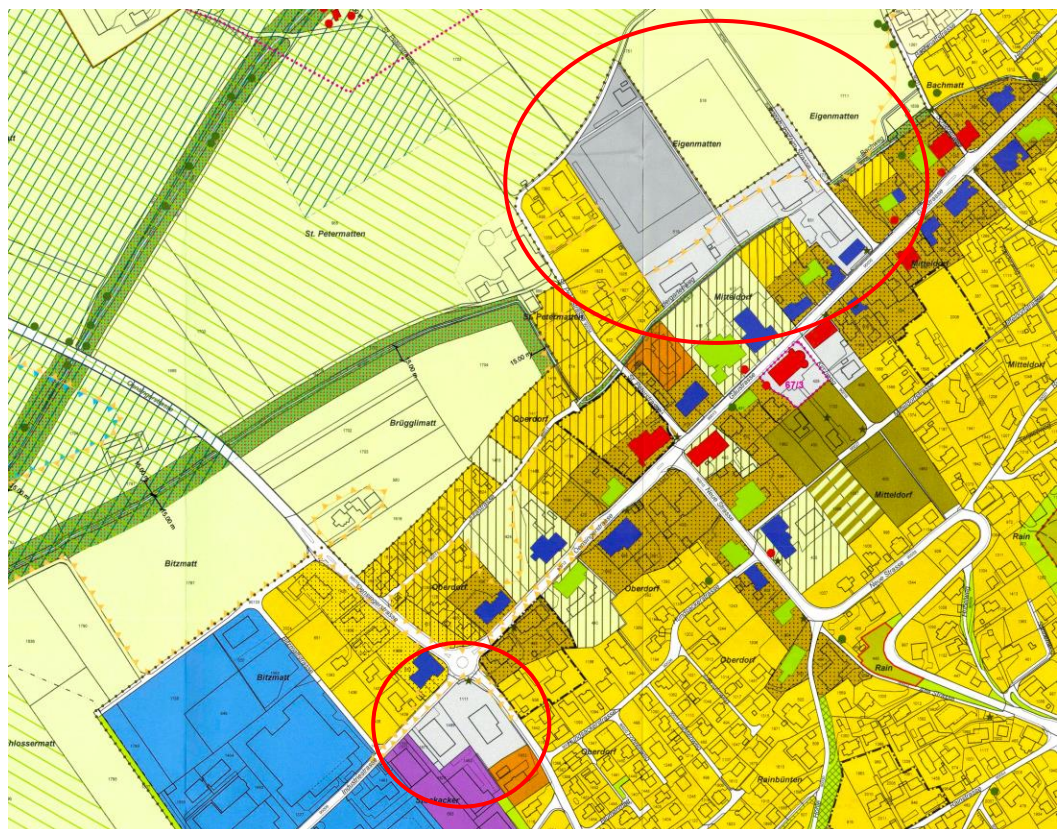


Abbildung 11: Übersicht Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in Kestenholz

**Standort
Industriestrasse
nicht geeignet**

Im Bereich der bestehenden öffentlichen Zonen kann als einziger alternativer Standort für einen Neubau der Mehrzweckhalle die OeBA an der Industriestrasse geprüft werden, wobei hier ausschliesslich das Grundstück GB Nr. 1111 (BOGG) als Option betrachtet werden kann. Der im Jahr 2006/2007 erstellte Zweckbau auf der Parzelle Nr. 1499 befindet sich in einem guten baulichen Zustand und die Räumlichkeiten sind für bestehenden Nutzungen zwingend erforderlich (keine Umnutzung möglich oder absehbar).

Für die Mehrzweckhalle, welche primär im Zusammenhang mit Sportaktivitäten und der Sportinfrastruktur im Aussenbereich genutzt wird (Sportunterricht Schule, Turn- und Sportverein, Fussballclub), ist der Standort an der Industriestrasse allerdings als ungeeignet zu beurteilen:

- Der Standort befindet sich in mehreren hundert Metern Distanz zur bestehenden Sportinfrastruktur, zum Schulhaus und zum FC-Clubhaus. Die geografische Trennung ist weder zweckmässig noch im Sinne der Nutzenden und der Gemeinde.
- Am Standort Industriestrasse besteht keine Möglichkeit für die Realisierung von Sportanlagen im Aussenbereich. Die Realisierung bzw. Wiederherstellung des Fussballplatzes ist an diesem Standort oder angrenzend nicht möglich. Auch wäre dies aufgrund der geografischen Trennung der beiden Fussballplätze nicht zweckmässig.
- Am bestehenden Standort der Mehrzweckhalle und der Sportanlagen können hinsichtlich Benutzung, Parkierung und Aussenplätze (Schulhauspausenplatz) bedeutende Synergien mit der Schulanlage und dem Schulbetrieb genutzt werden.
- Der Standort Industriestrasse ist weniger zentral im Dorf gelegen.
- Der Standort Industriestrasse grenzt auf drei Seiten an Wohngebäude, was aus Sicht Lärmschutz nicht zweckmässig ist.

**Keine weiteren
mögliche Standorte**

In den übrigen Bauzonen im Gemeindegebiet stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung, welche für eine neue Mehrzweckhalle umgenutzt oder neu bebaut werden und für eine Wiederherstellung des Fussballplatzes in Betracht gezogen werden könnten.

**Standort «St. Peter»
als einzige Option**

Schlussfolgernd kommt für den Neubau der Mehrzweckhalle sowie für die Wiederherstellung des weggefallenen Fussballplatzes nur der bestehende Standort im Gebiet St. Peter in Frage. Die Mehrzweckhalle, die Sportinfrastrukturen und -plätze, das FC-Clubhaus und die Schulanlagen bilden zusammen ein kompaktes Gebiet für die öffentlichen Nutzungen der Gemeinde und begünstigen die Nutzung von Synergien zwischen den verschiedenen Nutzenden.

4. Vorhaben und Varianten

4.1. Variantenprüfung Mehrzweckhalle und Fussballplatz

Zeitliche Einordnung des Projektes

Bereits vor mehreren Jahren wurde für die Mehrzweckhalle (MZH) eine Arbeitsgruppe einberufen. In einem ersten Schritt wurden bei verschiedenen Hauptnutzern (Gemeinde, Schule, Fussballclub, Turn- und Sportverein) die Bedürfnisse an das Raumprogramm und an die Infrastruktur der künftigen Mehrzweckhalle ermittelt. Im Jahr 2020 wurde eine Machbarkeitsstudie erstellt (bfb AG), welche die Prüfung verschiedener Bebauungsvarianten beinhaltete. An der Gemeindeversammlung vom 21. März 2024 wurde einem Planungskredit von CHF 150'000.00 für die weitere Planung zugestimmt. Die favorisierte Lösung wurde daraufhin von ZSB Architekten zu einem Vorprojekt weiterentwickelt, welches im April 2025 dem Amt für Raumplanung (ARP) und im Oktober 2025 der Bevölkerung von Kestenholz präsentiert werden konnte.

Anforderungen an das Raumprogramm und Sportanlagen

Die Abklärungen zum Raumprogramm und den Bedürfnissen haben ergeben, dass die künftige Mehrzweckhalle sowie die Sportanlagen folgende Anforderungen zu erfüllen haben:

- Doppelturnhalle für Wettkämpfe (Volleyball, Unihockey)
- Doppelturnhalle muss weiter unterteilbar sein
- Küche zwingend (wird regelmässig für Anlässe genutzt, auch für Anlässe ausserhalb der Halle)
- Zuschauerraum (Galerie)
- Mobile Lösung für die Bühne (unterschiedliche Ansprüche der Nutzenden)
- Evtl. Mehrzweckraum und Nasswerkraum für die Schule
- Evtl. Integration Clubhaus und Garderoben Fussballclub in neues Gebäude
- Kein oder nur geringfügiger Unterbruch der Verfügbarkeit / des Betriebs durch die Bau-massnahmen
- Erhalt eines Pausenplatzes für die Schule zwingend erforderlich
- Der Nutzen muss gegenüber dem aktuellen Mehrzweckgebäude erhöht werden
- Wiederherstellung Fussballplatz auf der GB-Nr. 518
- Möglichkeit zur Realisierung eines Allwetterplatzes

Variantenprüfung

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie (bfb 2020) und der ermittelten Bedürfnisse und Anforderungen wurden durch ZSB Architekten verschiedene Varianten für die zukünftige Mehrzweckhalle konkretisiert und geprüft (siehe Abbildung 12 und Abbildung 13 nächste Seite):

- Sanierung des Bestands (Einfach-Turnhalle) und zusätzlicher Neubau Einfach-Turnhalle
- Sanierung des Bestands (Einfach-Turnhalle) und zusätzlicher Neubau Doppel-Turnhalle
- Rückbau Bestandsbau und Neubau Mehrzweckgebäude mit Doppel-Turnhalle
 - mit / ohne Mehrzweckräume für die Schule
 - mit / ohne Integration FC-Clubhaus

Die Variantenprüfung kam schliesslich zu folgenden Ergebnissen:

- Die Sanierung des Bestands wurde verworfen. Eine Sanierung stellte sich einerseits bezüglich Brandschutz und Haustechnik als sehr aufwändig und verhältnismässig teuer heraus. Andererseits können Raumprogramm und Bedürfnisse klar nicht erfüllt werden und es käme zu einem längeren Betriebsunterbruch, wobei die Halle für die Nutzenden nicht zur Verfügung stehen würde. Insgesamt kann der Nutzen einer Sanierung als gering beurteilt werden.
- Folglich ist mit dem Rückbau des Bestands und einem Neubau des Mehrzweckgebäudes mit Doppelturnhalle weiter zu planen.
- Die Integration von zusätzlichen Mehrzweckräumen für die Schule führt zu einem grösseren Gebäudevolumen, welches für die Gemeinde nicht mehr finanzierbar wäre. Die Varianten mit Mehrzweckräumen mussten verworfen werden.
- Ebenfalls wäre ein zusätzlicher nördlicher Anbau für den Fussballclub mit Garderoben und Clubhaus finanziell nicht tragbar. Die Verlagerung des FC-Clubhauses in die neue MZH musste deshalb verworfen werden.
- Hingegen konnte eine Lösung gefunden werden, um vier Garderoben für den Fussballclub in den Kubus der neuen MZH zu integrieren (Abbildung 14).

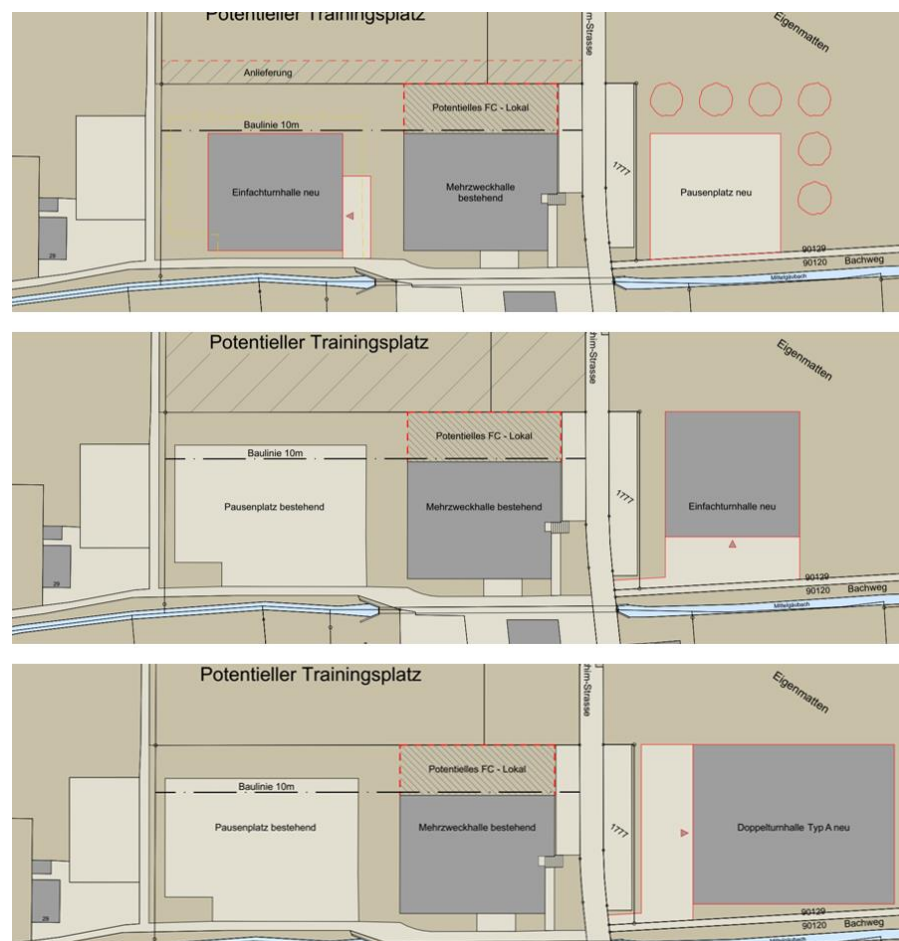
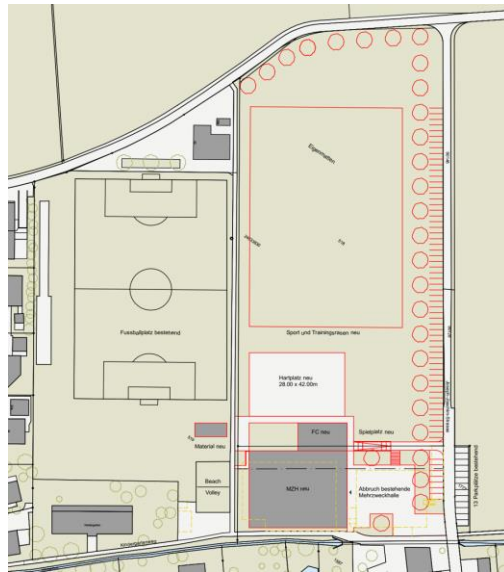


Abbildung 12: Variantenprüfung Erhalt Bestandsbau mit Ergänzungsbau Einfach-/Doppeltturnhalle

Variante Anbau FC-Garderoben



Variante FC-Clubhaus komplett

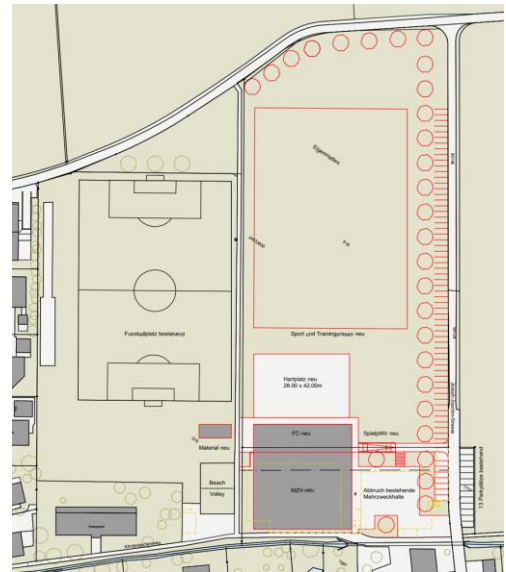


Abbildung 13: Varianten mit Rückbau Bestand und Neubau Doppel-MZH mit/ohne FC-Clubhaus

4.2. Vorprojekt Neubau Mehrzweckhalle

Favorisierte Lösung / Vorprojekt

Die favorisierte Variante, welche zu einem Vorprojekt weiterentwickelt wurde, umfasst folgende Nutzungen und Massnahmen:

- Rückbau der bestehenden Mehrzweckhalle
- Westlich des Bestandsbaus: Neubau Mehrzweckgebäude mit unterteilbarer Doppelturnhalle, Garderoben (inkl. integrierten Garderoben für den FC), Küche, Geräte-, Technik- und Lagerräumen, Anlieferungsrampe
- Wiederherstellung Sport- und Trainingsrasenplatz auf GB Nr. 518
- Mögliche Erweiterung mit einem Allwetterplatz / Hartplatz nördlich der neuen MZH auf GB Nr. 518
- Pausenplatz für die Schule auf der Fläche der rückgebauten MZH (Ersatz für bestehenden Hartplatz)
- Bündelung der Parkplätze an der Joseph-Joachim-Strasse
- Erhalt FC-Clubhaus inkl. Clubrestaurant am bestehenden Standort, jedoch Verlagerung der Garderoben und der Haupteinschliessung (Parkplätze) zur neuen MZH

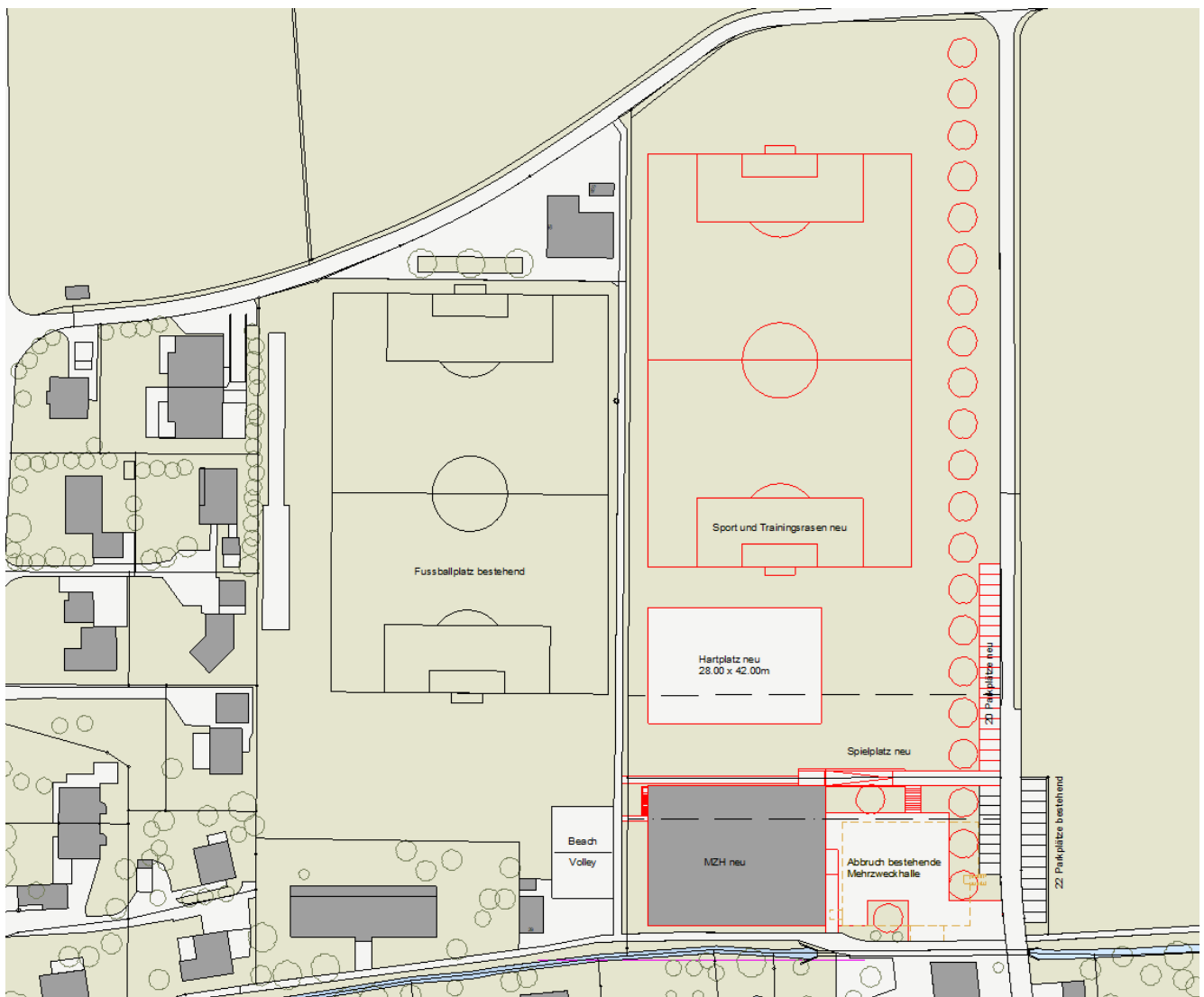


Abbildung 14: Favoriten-Variante mit Neubau Doppel-MZH, integrierten FC-Garderoben, Trainingsrasenplatz, Allwetterplatz

Vorteile überwiegen

Gegenüber der heutigen Situation und gegenüber anderen geprüften Varianten weist die favorisierte Lösung der Mehrzweckhalle und Sportanlage zahlreiche Vorteile auf:

- Die Anforderungen an das Raumprogramm und an eine moderne Infrastruktur können mit einem Neubau – mit wenigen Ausnahmen, welche wie oben beschrieben nicht finanzierbar sind – erfüllt werden.
- Die Einzonung der Parzelle GB Nr. 518 ermöglicht die Wiederherstellung des Fussballplatzes sowie die Erstellung eines neuen Allwetterplatzes zwischen Mehrzweckhalle und Fussballplatz.
- Die Lage des Pausenplatzes (Bereich Rückbau Bestand) schliesst direkt an die Schulanlage an und weist damit eine zweckmässigere Lage auf.
- Der Hallenbetrieb ist während der Bauphase im Bestandsbau gewährleistet.
- Die Erschliessungs- und Parkierungssituation kann verbessert werden.

4.3. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung

Die gesamte Anlage – Sportplätze, Mehrzweckhalle und FC-Clubhaus – soll für den motorisierten Verkehr ab der Joseph-Joachim-Strasse erschlossen werden (evtl. mit Ausnahme der Anlieferung zum FC-Clubhaus). Damit kann das angrenzende Wohnquartier an der St. Peterstrasse vom Durchgangsverkehr zum FC-Clubhaus entlastet werden. Zudem muss an der St. Peterstrasse der Kindergartenweg (Fussweg, Schulweg) gekreuzt werden. Als Voraussetzung dafür, soll der heute in der Landwirtschaftszone liegende Abschnitt der Joseph-Joachim-Strasse und St. Peterstrasse ausgebaut werden. Durch die Verlegung der FC-Garderoben in den Neubau der Mehrzweckhalle wird auch die Parkierung des Fussballclubs primär bei der Mehrzweckhalle erfolgen. Das Clubhaus ist über eine Fusswegverbindung östlich des Gemein-desportplatzes (GB Nr. 519) mit der Mehrzweckhalle verbunden.

Parkierung

Mit dem Neubau der Mehrzweckhalle und der Wiederherstellung des Fussballplatzes auf GB Nr. 518 soll die Parkierung zukünftig geordneter erfolgen. Dabei sind Parkierungsmöglichkeiten für folgende Nutzungen zu berücksichtigen:

- Trainingsbetrieb Turn- und Sportverein
- Trainings- und Spielbetrieb Fussballclub (Clubhaus, Garderoben FC)
- Schule (Lehrpersonal)
- Anlässe Mehrzweckhalle (Gemeindeversammlungen, Informationsanlässe, Sportturniere, Turnerunterhaltung, Musikkonzerte, usw.)
- Ausserordentliche Grossanlässe (z.B. Jugitag)

Aktuelles Parkplatzangebot

Für den Regelbetrieb (Schule und Trainingsbetrieb Vereine) stehen heute östlich der Mehrzweckhalle (MZH) 22 Auto-Parkplätze zur Verfügung. Bei Anlässen mit höherem Besucheraufkommen wird zusätzlich der Hartplatz westlich der MZH genutzt (Pausenplatz Schule; kein offizieller Parkplatz). Dieser bietet Platz für ca. 42 Fahrzeuge. Zum Schutz der Schüler:innen und vor unzulässigem Parkieren ist dieser im Alltag für Autos durch eine Zufahrtssperre blockiert. Beim FC-Clubhaus können ca. 15 Fahrzeuge parkiert werden. Damit stehen heute für den Regelbetrieb 22 und für Anlässe mit höherem Besucheraufkommen rund 80 befestigte Parkplätze zur Verfügung (siehe Tabelle 1 und Abbildung 15 nächste Seite). Im Zusammenhang mit FC-Anlässen wird zudem teilweise im Rasen entlang der Joseph-Joachim-Strasse parkiert.

Zukünftiges Parkplatzangebot

Mit dem Neubau der MZH fällt der heutige Hartplatz als Parkierungsmöglichkeit weg. Da dieser häufig genutzt wird, soll ein Teil dieser «Temporärparkplätze» durch offizielle Parkplätze ersetzt werden. Das Vorprojekt zur Mehrzweckhalle sieht vor, auf dem zur Einzonung vorgesehenen Grundstück GB Nr. 518, entlang der Joseph-Joachim-Strasse, rund 20 zusätzliche Parkplätze zu realisieren. Zusammen mit den 22 bestehenden Parkplätzen steht damit zukünftig im Bereich der MZH ein grösseres Angebot für den Regelbetrieb zur Verfügung (42). Auf weitere reguläre Parkplätze soll aus Sicht der Gemeinde verzichtet werden, um die Dorfbevölkerung vermehrt zur Anreise zu Fuss oder mit dem Velo zu bewegen. Bei Anlässen des FC kann zusätzlich beim Clubhaus oder zur Not westlich der Josef-Joachim-Strasse auf dem Rasen parkiert werden (zukünftig OeA).

Parzelle / Ort	Anzahl Parkfelder Bestand	Anzahl Parkfelder zukünftig
GB Nrn. 931 und 1777 östlich Mehrzweckhalle (befestigt)	22	22
Neue reguläre Parkfelder GB Nr. 518 (befestigt, mit sickerfähigem Belag)	-	Ca. 20
FC-Clubhaus, GB Nr. 519 (befestigt)	Ca. 15	Ca. 15
Hartplatz (inoffizieller Parkplatz, zusätzlich bei Anlässen mit hohem Besucheraufkommen)	Ca. 42	Fällt weg
Inoffizielle Parkplätze GB Nr. 1711 (Rasen, bei Fussballspielen / Anlässen mit hohem Besucheraufkommen)	Undefiniert	Fällt weg
Inoffizielle Parkplätze GB Nr. 518, entlang Joseph-Joachim-Strassen (Rasen, bei Fussballspielen mit hohem Besucheraufkommen)	-	Undefiniert
Total befestigte Parkfelder	Ca. 80	Ca. 57

Tabelle 1: Heutiger Bestand und zukünftiges Angebot an Parkfeldern



Abbildung 15: Verortung der Parkfelder (PF; orange Flächen) im Bestand (links) und zukünftig (rechts)

**Grobbeurteilung
Parkplatzbedarf und
-angebot**

Die kantonale Bauverordnung (KBV) enthält keine Richtwerte für das Angebot an Parkfeldern bei Schulen und Sportanlagen. Dazu kann die Norm VSS-40281 beigezogen werden. Es handelt sich dabei um Richtwerte, welche jeweils mit den Erfahrungswerten zu verifizieren sind.

Für eine Grobbeurteilung der verfügbaren Parkplatzzahl wurde anhand der Richtwerte gemäss VSS-40281 (siehe Abbildung 16 nächste Seite) das nachfolgende, theoretische Parkfeld (PF)-Angebot berechnet. Fussballplätze werden in den Nutzungen der VSS-Norm nicht aufgeführt (nur Fussballstadion mit Zuschauerplätzen). Um trotzdem einen Anhaltspunkt zu erhalten, wurden für die beiden Fussballplätze die Richtwerte für Leichtathletikanlagen verwendet.

Die Grobberechnung gemäss Tabelle 2 zeigt, dass die zukünftig zur Verfügung stehenden Parkfelder im Bereich der Mehrzweckhalle (22 Bestehende plus ca. 20 Neue) für den Schulbetrieb und Trainingsbetrieb der Vereine sowie auch bei gewissen Anlässen ausreichend ist. Dies bestätigen auch die heutigen Erfahrungswerte der Gemeinde. Zu beachten ist auch, dass der Trainingsbetrieb ausserhalb der Schulzeiten stattfindet und es nicht zu Überschneidungen von Schul- und Trainingsbetrieb kommt.

Bei Anlässen mit höherem Besucheraufkommen stehen aufgrund des Wegfalls des Hartplatzes zukünftig rund 20 Parkfelder weniger zur Verfügung. Trotzdem ist davon auszugehen, dass die zur Verfügung stehenden Parkfelder mehrheitlich ausreichen werden, da die MZH und die Sportanlagen auch mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr gut erreichbar und zentral im Dorf gelegen sind. Bei Anlässen des FC können zusätzlich die Parkplätze beim Clubhaus genutzt werden.

Bei ausserordentlichen Grossanlässen (z.B. Jugitag) sind durch die Gemeinde alternative Parkierungsmöglichkeiten und Synergien im Dorf zu prüfen und zu kommunizieren sowie die Anreise mit dem öffentlichen Verkehr zu fördern. Im Umkreis der MZH können im Bedarfsfall rund 40 zusätzliche Parkplätze zur Verfügung gestellt werden (z.B. Kirche, Pfarrheim).

Nutzung	Richtwerte gemäss VSS-Norm (Anzahl Parkfelder; PF)	Theoretisches PF-Angebot gemäss VSS-Norm
Primarschule	1 PF pro Klassenzimmer für Personal, 0.2 PF für Besucher/Kunden	Schulhaus mit 7 Klassenzimmer: 8-9 PF
Turnhalle (MZH)	2 PF pro 100 m ² Hallenfläche, 0.1 PF pro Zuschauerplatz	Annahme geplante Hallenfläche ca. 1'225 m ² : 24-25 PF Annahme 30 Zuschauer: ca. 3 PF
2 Fussballplätze (Richtwerte für Leichtathletikanlage verwendet)	Leichtathletikanlage mit Spielfeldern: 0.4 PF pro 100 m ² Fläche, 0.1 PF pro Zuschauerplatz	Annahme Fläche pro Fussballplatz ca. 6'500 m ² (= total 13'000 m ²): Ca. 52 PF Annahme 30 Zuschauer: 3 PF

Tabelle 2: Theoretischer Bedarf an Parkfeldern (PF) gemäss VSS-40281

Fazit und Ausblick

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass die zukünftige Anzahl Parkfelder im Bereich der MZH für den Grossteil der Nutzungen und Anlässe ausreichen wird. Auf der aktuellen Stufe des Vorprojekts sind verbindliche Aussagen jedoch schwierig zu treffen. Im weiteren Planungsverlauf zur Realisierung der Mehrzweckhalle und der Wiederherstellung des Fussballplatzes - sobald mehr Planungssicherheit besteht und die Projekte konkreter ausgearbeitet werden können – sollte ein detaillierteres Parkplatzkonzept ausgearbeitet sowie auch Synergien in der Umgebung erneut geprüft werden.

Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot			
Art der Nutzung	Bezugseinheit	Parkfelder-Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Aus- und Weiterbildung			
Hort, Kindergarten	Pro Klassenzimmer	1,0	0,2
Primar- und Sekundarstufe I	Pro Klassenzimmer	1,0	0,2
Sekundarstufe II	Pro Klassenzimmer	1,0 + 0,1 pro Schüler ≥ 18 Jahre	0,2
Musikschule	Pro Unterrichtsraum	1,0	0,2
Berufsschule	Pro Schüler		0,3
Fachhochschule, Universität	Pro Student		0,4
Kurslokale für Erwachsenenbildung	Pro Schulplatz		0,4
Sitzungs-, Konferenzsäle	Pro Sitzplatz		0,12
Sport- und Freizeiteinrichtungen			
Eisbahn	Pro 100 m ² Eisfläche und zusätzlich pro Zuschauerplatz	2,0 + 0,1	
Hallenbad	Pro Garderobeplatz und zusätzlich pro Zuschauerplatz	0,2 + 0,1	
Freibad	Pro 100 m ² Grundstücksfläche	0,4	
Turnhalle	Pro 100 m ² Hallenfläche und zusätzlich pro Zuschauerplatz	2,0 + 0,1	
Fitnesscenter	Pro Garderobeplatz	0,3	
Leichtathletikanlage mit Spielfeldern	Pro 100 m ² Fläche und zusätzlich pro Zuschauerplatz	0,4 + 0,1	
Stadion (Fussball, Hockey)	Pro Zuschauerplatz	0,15	
Tennisplatz	Pro Feld und zusätzlich pro Zuschauerplatz	2,0 + 0,1	
Schiessanlage	Pro Scheibe	0,5	
Finnenbahn, Vita-Parcours	Pro Anlage	5	
Spisalon, Casino, Clubraum	Pro Sitz- bzw. Spielplatz	0,3	
Minigolf	Pro Anlage	6	
Billardsaal	Pro Spieltisch	1	
Kegel-, Bowlingbahn (Restaurationsbetrieb nicht eingerechnet)	Pro Bahn	2	
Reithalle, -stall	Pro Pferdeboxe	0,5	
Bootshafen	Pro Liegeplatz	0,3	

Abbildung 16: Auszug VSS-40281, Richtwerte für das spezifische Parkfelder-Angebot

5. Änderungen in der Nutzungsplanung

5.1. Änderungen Bauzonen- und Gesamtplan

Gegenüber dem rechtsgültigen Bauzonen- und Gesamtplan werden folgende Änderungen vorgenommen:

**Einzonung GB Nr.
518, 1751, 1752**

Das Grundstück GB Kestenholz Nr. 518 mit einer Fläche von 16'093 m² sowie die beiden kleinen Grundstücke GB Nrn. 1751 und 1752 (Eigentum Einwohnergemeinde, Fläche von 64 m²) werden von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingezont. Im an die GB Nr. 931 angrenzenden Bereich wird ein Streifen von 15 m der OeBA zugewiesen. Die restliche Fläche wird der OeA zugeteilt. Mit dem Streifen OeBA wird sichergestellt, dass für den Neubau der Mehrzweckhalle eine ausreichende Fläche zur Verfügung steht.

**Umzonung Clubhaus,
GB Nr. 519**

Der Bereich des FC-Clubhauses wird von der OeA in die OeBA umgezont (ca. 1'270 m²). Mit der Umzonung soll Planungssicherheit geschaffen werden für einen allfälligen Abbruch und Neubau des Clubhauses inkl. Restaurantbetrieb während Sportanlässen.

Gemäss Zonenvorschriften zur OeBA ist der Bau eines Kellergeschosses zwingend. Da das Clubhaus nicht unterkellert ist und auch zukünftig nicht unterkellert werden soll, werden für diesen Bereich besondere Bestimmungen festgelegt (Schraffur im Bauzonenplan; vgl. Kapitel 5.2 zur Ergänzung im Zonenreglement).

**Umzonung
GB Nr. 1777**

Das zur Parkierung genutzte Grundstück Nr. 1777 wird von der OeBA in die OeA umgezont. Es besteht kein Bedarf für einen Verbleib in der OeBA.

**Auszonung OeBA
GB Nr. 1711**

Die OeBA-Fläche auf dem Grundstück GB Nr. 1711 wird in die Landwirtschaftszone ausgezont (rund 310 m²).



Abbildung 17: Bauzonen- und Gesamtplan rechtsgültig (links) und neu (rechts)

5.2. Ergänzung Zonenreglement

Für den schraffierten Bereich mit besonderen Bestimmungen (FC-Clubhaus) werden im § 10 des Zonenreglements folgende Bestimmungen ergänzt (Änderung in Rot). Die Ergänzung hat zum Ziel, den Fortbestand des FC-Clubhauses zu sichern.

§ 10 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

- 1 **Zweck:** Es sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen gestattet.
- 2 **Baumasse**
 - Geschosse 3 VG
Der Bau eines Kellergeschosses ist zwingend.
 - Max. Fassadenhöhe 10.50 m
- 3 **Lärmempfindlichkeitsstufe:** ES III
- 4 **Gebiet mit besonderen Bestimmungen (FC-Clubhaus)**

Für das FC-Clubhaus gelten folgende besonderen Bestimmungen:

 - Auf den Bau eines Kellergeschosses kann verzichtet werden.
 - Während Sportanlässen ist der Betrieb eines Club-Restaurants zulässig.

5.3. Änderungen Erschliessungsplan

Im Zusammenhang mit den Änderungen im Zonenplan erfolgen im Erschliessungsplan folgende Anpassungen (Abbildung 18):

- Festlegung der Joseph-Joachim-Strasse und St. Peterstrasse zwischen Mehrzweckhalle und FC-Clubhaus als öffentliche Erschliessungsstrasse. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, für die Erschliessung der öffentlichen Zonen zwischen Primarschulhaus und FC-Clubhaus über die Joseph-Joachim-Strasse.
- GB Nr. 518: Ergänzung der Baulinien von 4.0 m im Bereich der neu festgelegten Erschliessungsstrasse sowie Ergänzung einer Baulinie entlang vom Fussweg (Abstand 2.0 m).
- Ergänzung der fehlenden Baulinien im Bereich FC-Clubhaus auf dem Grundstück 519.
- Ergänzung der fehlenden Baulinien entlang der Joseph-Joachim-Strasse und St. Peterstrasse auf den Grundstücken GB Nrn. 413 und 931 (4.0 m). Gemäss Textfeld im rechtskräftigen Erschliessungsplan sind diese Baulinien im Rahmen eines Wettbewerbs, Teilererschliessungsplans oder Gestaltungsplans festzulegen.
- Ergänzung der fehlenden Gewässerbaulinien nördlich des Mittelgäubachs (6.50 m ab Bachachse) sowie der Unterhaltsbaulinien beim eingedolten Mittelgäubach (beidseitig 4.0 m ab Bachachse).

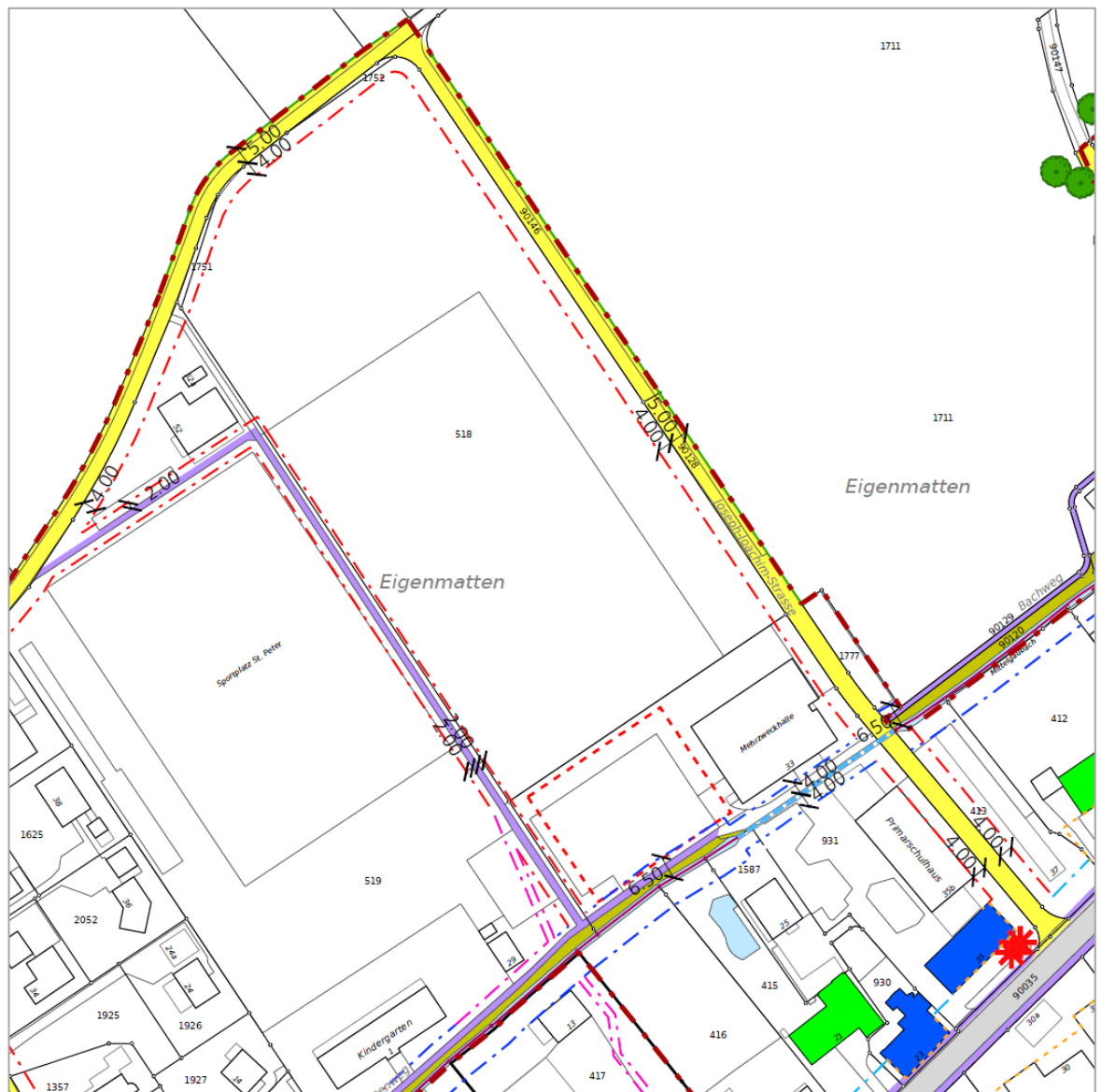


Abbildung 18: Erschliessungsplan neu

6. Auswirkungen der Planung: Ermittlung und Beurteilung betroffener Interessen

6.1. Übergeordnete Grundsätze der Raumplanung

Bedarf für projektbezogene Einzonung

Die vorliegende Planung berücksichtigt die übergeordneten Grundsätze der Raumplanung. Die heute vorhandenen öffentlichen Zonen entsprechen nicht dem 15-jährigen Bedarf der Gemeinde. Der Bedarf für zusätzliche öffentliche Zone wurde bereits in der letzten Ortsplanungsrevision ausgewiesen, in welcher die Einzonung der GB Nr. 518 vorgesehen war (aufgrund Beschwerden zurückgestellt). Es handelt sich um eine projektbezogene Einzonung im Zusammenhang mit dem Neubau der Mehrzweckhalle und der Wiederherstellung des weggefallenen Fussballplatzes. Auch stehen für das Vorhaben keine alternativen Flächen in der Gemeinde zur Verfügung (Potenzial ist innerhalb der bestehenden Bauzone ausgeschöpft) und ein anderer Standort in der Gemeinde wäre nicht zweckmässig, aufgrund der bestehenden Infrastruktur an der Joseph-Joachim-Strasse (Mehrzweckhalle, Sportanlagen, Schulhäuser, Parkplätze). Die Einzonung führt zwar zu einer Zunahme der Siedlungsfläche, die Fläche bleibt jedoch aufgrund der Nutzung mehrheitlich unbebaut und unversiegelt.

Verschiedene Varianten geprüft

Im Zusammenhang mit dem Neubau der Mehrzweckhalle wurden hinsichtlich Flächenoptimierung verschiedene Varianten geprüft. Die vorgesehene Variante sieht einen kompakten Neubau vor, welcher zusammen mit den bestehenden Nutzungen auf GB Nr. 519 (Sportplatz, FC-Clubhaus, Kindergarten, Sportinfrastruktur) und mit dem wieder hergestellten Fussballplatz auf GB Nr. 518 ein kompaktes und zusammenhängendes Gebiet für die öffentlichen Nutzungen bildet.

Hinsichtlich der Zonenzuweisung der GB Nr. 518 wurde als Alternative zu einer Einzonung eine Umzonung zu einer Zone nach Art. 18 RPG geprüft (Zone ausserhalb Bauzone). Eine Zone ausserhalb der Bauzone würde jedoch für die Gemeinde eine unzureichende Planungssicherheit schaffen, weshalb diese Variante verworfen werden musste.

Beurteilung

Die getroffenen Planungsmassnahmen ermöglichen die Weiterentwicklung einer zusammenhängenden, kompakten und dem Bedarf entsprechenden Zone für öffentliche Nutzungen sowie eine optimierte Erschliessung und Parkierung. Die Planung entspricht insgesamt den übergeordneten Grundsätzen und Vorgaben der Raumplanung und kann als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

6.2. Öffentliches Interesse

Planungssicherheit für öffentliche Infrastruktur

Die Ausführungen im Kapitel 3 zeigen, dass sowohl für eine neue Mehrzweckhalle sowie für die Wiederherstellung des Fussballplatzes auf der GB Nr. 518 ein grosser Bedarf und ein grosses öffentliches Interesse besteht. Ohne die geplanten Massnahmen kann der Sportbetrieb des FC, des TSV und der Schule langfristig nicht vollumfänglich sichergestellt werden.

Beurteilung

Die vorliegende Nutzungsplanung schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung einer bedarfsgerechten, zeitgemässen öffentlichen Infrastruktur. Das Erlangen von Rechts- und Planungssicherheit ist für die Gemeinde und für die Nutzenden der Sportanlagen von höchster Bedeutung. An der vorliegenden Nutzungsplanung besteht ein grosses öffentliches Interesse.

6.3. Planbeständigkeit

Veränderte Verhältnisse

Der rechtskräftige Zonenplan wurde mit RRB Nr. 2014/750 und Nr. 2018/473 genehmigt. Die Einzonung der Fläche GB Nr. 518 war bereits in der Ortsplanungsrevision 2014 vorgesehen, musste jedoch zurückgestellt werden (Genehmigung 2018). Zu diesem Zeitpunkt war der Betrieb des Fussballplatzes durch den laufenden Pachtvertrag sichergestellt. Für die Gemeinde haben sich die Verhältnisse seit der Ortsplanungsrevision zwischenzeitlich massgebend verändert, da der Pachtvertrag nicht verlängert werden konnte und die Fläche seit 2024 nicht mehr für den Sportbetrieb genutzt werden kann. Dies führt zu einer starken Überbelegung der bestehenden Infrastruktur mit negativen Auswirkungen auf die Sportvereine sowie auf den Boden des Gemeindesportplatzes (GB Nr. 519).

Beurteilung

Hinsichtlich Planbeständigkeit kann die Gemeinde nachweisen, dass gegenüber der Ortsplanung 2014 bzw. 2018 heute veränderte Verhältnisse vorliegen. Für die Nutzung der Parzelle Nr. 518 lag zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision mit dem Pachtvertrag eine rechtliche Grundlage vor zur Nutzung des Grundstücks für öffentliche Zwecke – unabhängig von der bereits in der Ortsplanung vorgesehenen Einzonung. Mit dem Wegfall des Pachtvertrags kann das Grundstück nicht mehr genutzt werden. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an der Schaffung von Planungssicherheit für die Nutzung der Fläche, um dem Bedarf an öffentlicher Infrastruktur langfristig gerecht zu werden.

6.4. Planungsausgleich

Planungsausgleichs- gesetz (PAG)

In der vorliegenden Planung ist das Planungsausgleichsgesetz (PAG) anzuwenden. Dieses regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Durch die Einzonung von Landwirtschaftszone in die Bauzone resultiert ein planerischer Mehrwert, welcher auszugleichen ist.

Im kommunalen Reglement zum Planungsausgleich (2022) legt die Gemeinde in § 2 fest, dass der zu erfassende Planungsmehrwert mit einem Satz von 20 Prozent auszugleichen ist.

Einzonung Spezialfall nach Richtplan S-1.1.12

Die Einzonung der GB Nrn. 518, 1751 und 1752 ist als Spezialfall ohne Kompensationspflicht (keine Flächenkompensation der Bauzone) gemäss Richtplanbeschluss S-1.1.12 zu beurteilen: «Bauten und Anlagen, welche nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können.» Bei Einzonungen von Spezialfällen fliessen 20 % des Planungsmehrwerts an den Kanton.

Schätzung des Mehrwerts

Da die Gemeinde das Grundstück GB Nr. 518 erst nach der Rechtskraft der Einzonung erwerben kann, wird für die Einzonung eine Mehrwertabgabe fällig. Vor der öffentlichen Auflage der Planung wird eine Schätzung des Planungsmehrwerts vorgenommen. Die Schätzung ist dem Kanton zur Plausibilisierung vorzulegen und die Grundeigentümerschaft über die Höhe der Mehrwertabgabe zu informieren.

Für die Grundstücke Nrn. 1751 und 1752 wird keine Mehrwertabgabe fällig, da die Parzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde sind. Nach § 6 PAG sind die Einwohnergemeinden von der Abgabepflicht befreit.

Verfügung

Die Mehrwertabgabe ist nach dem Regierungsratsbeschluss der Nutzungsplanung durch die Gemeinde zu verfügen.

6.5. Orts- und Landschaftsbild

Auswirkungen

Die Planungsmassnahmen haben nur geringe Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Die Auswirkungen beschränken sich auf die Erstellung von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit dem Fussballplatz (z.B. Beleuchtung) und von Parkplätzen auf dem Grundstück Nr. 518. Das Vorprojekt zur Mehrzweckhalle und Fussballplatz schlägt die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Joseph-Joachim-Strasse vor. Diese geplante Massnahme trägt zu einer Aufwertung des Landschaftsbilds und der Siedlungsrande bei. Der historische Ortskern entlang der Gäustrasse und Neue Strasse wird durch die Planung nicht tangiert.

Beurteilung

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf das Orts- und Landschaftsbild werden als gering und verträglich beurteilt. Es bestehen keine massgebenden Interessenkonflikte und die Planung ist diesbezüglich recht- und zweckmässig.

6.6. Boden, Landwirtschaft

Auswirkungen

In der Planung wird Landwirtschaftszone im Umfang von 16'157m² in die Bauzone eingezont. Das Grundstück GB Nr. 518 wurde seit Mitte der 1970er Jahre bis ca. 2023 als Fussballplatz genutzt und wird seit 2024 wieder landwirtschaftlich bewirtschaftet. Die Einzonung in die Zone für öffentliche Anlagen hat eine erneute Beanspruchung der Fläche als Fussballplatz und die Erstellung von damit zusammenhängenden Anlagen zur Folge. Eine Überbauung mit Bauten ist allerdings ausgeschlossen.

Zum Zeitpunkt der Eingabe in die kantonale Vorprüfung war das Grundstück GB Nr. 518 nicht im Inventar der FFF erfasst. Gemäss Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2026 geht der Kanton jedoch davon aus, dass der Boden FFF-Qualität aufweist, weshalb das Grundstück Anfang 2026 in das FFF-Inventar aufgenommen wurde. Die Gemeinde hat deshalb gegenüber dem Kanton die Kompensation von FFF nachzuweisen.

Beurteilung

Die vorliegende Planung ist für die Landwirtschaft mit einem Kulturlandverlust verbunden. In Hinblick darauf, dass das Grundstück Nr. 518 aktuell wieder bewirtschaftet wird, ist das Interesse der Landwirtschaft gegen das öffentliche Interesse an der Nutzung als OeA abzuwägen (Kapitel 7).

6.7. Verkehr und Parkierung

Auswirkungen

Mit der Erschliessungsplanänderung wird die Voraussetzung geschaffen, dass zukünftig die gesamten Sportanlagen inkl. FC-Clubhaus von der Joseph-Joachim-Strasse her erschlossen werden können. Damit kann die Verkehrs- und Lärmbelastung für das Wohnquartier an der St. Peterstrasse und für die Querung des Kindergartenwegs reduziert werden. Zudem ist geplant, die Garderoben des Fussballclubs in der neuen Mehrzweckhalle unterzubringen, wobei die Parkierung zukünftig prioritär bei der Mehrzweckhalle erfolgt und weniger Fahrzeuge beim Clubhaus parkiert werden. Die entsprechende Verkehrslenkung mittels geeigneter Signalisation ist nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung und hat unabhängig davon zu erfolgen. Aufgrund der Wiederherstellung des Fussballplatzes ist gegenüber heute nicht mit einer Verkehrszunahme zu rechnen. Primäres Ziel der Wiederherstellung ist die Übernutzung der bestehenden Infrastruktur zu reduzieren.

Heute erfolgt die Parkierung für die verschiedenen Nutzungen teilweise ungeordnet. Im Zusammenhang mit dem Neubau der Mehrzweckhalle und der Wiederherstellung des Fussballplatzes auf GB Nr. 518 soll die Parkierung der verschiedenen öffentlichen Nutzungen (Schule, FC, TSV) stärker an einem Standort gebündelt und Klarheit geschaffen, welche Flächen für die Parkierung genutzt werden können. Bei der weiteren Planung ist eine ausreichende Anzahl überdachter und sicherer Veloparkplätze an möglichst zentraler Lage vorzusehen.

Die Mehrzweckhalle und die Sportanlagen liegen in der ÖV-Güteklasse D1 (beste Güteklasse in Kestenholz und auch der umliegenden Gemeinden) und in rund 200 Meter Distanz zur Bushaltestelle Kestenholz Kastanienbaum. Damit ist eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr gewährleistet.

Beurteilung

Das Planungsgebiet ist für den motorisierten und den öffentlichen Verkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr gut erschlossen. Die Erschliessungssituation für den motorisierten Verkehr sowie auch die Parkierung kann gegenüber dem heutigen Zustand optimiert werden. Bezüglich Erschliessung und Parkierung bestehen keine Interessenkonflikte und die Planung ist diesbezüglich recht- und zweckmässig.

6.8. Entwässerung und Wasserversorgung

Auswirkungen

Das Planungsgebiet ist heute für die Wasserversorgung und -entsorgung erschlossen. Mit der vorliegenden Planung wird neue Bauzone ausgeschieden. Da es sich um eine Zone für öffentliche Anlagen handelt, sind im Bereich der neu eingezonten Fläche keine Bauten vorgesehen, welche zu erschliessen sind. Zudem bleibt die Fläche mit Ausnahme des neu geplanten Hartplatzes unversiegelt. Die neue Mehrzweckhalle kann an die bestehenden Werkleitungen angeschlossen werden. Je nach Bauvorhaben muss der bestehende Hydrant Nr. 45 verschoben oder ein zusätzlicher Hydrant erstellt werden. Im Zuge des Neubaus der Mehrzweckhalle, der Realisierung des Fussballplatzes und von Parkplätzen ist der Umgang mit dem Niederschlagsabwasser / Oberflächenabfluss aufzuzeigen.

Beurteilung

Die geplante Nutzung erfordert keine wesentlichen Anpassungen bezüglich Entwässerung und Wasserversorgung. Die neu eingezonte Fläche kann im Zuge der nächsten Gesamtrevision der generellen Wasserversorgungs- und der Entwässerungsplanung im GWP und GEP berücksichtigt werden. Bezüglich Entwässerung und Wasserversorgung bestehen keine Interessenkonflikte und die Planung ist diesbezüglich recht- und zweckmässig.

6.9. Grundwasserschutz

Ausgangslage	Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_U. Der Gewässerschutzbereich umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Es sind keine Bauten zulässig, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Zudem liegt das Planungsgebiet im unterirdischen Zuströmbereich Z_U, welcher das Gebiet umfasst, aus dem rund 90% des Grundwassers stammen, das zu einer Grundwasserfassung gelangt. Die Grundwassermächtigkeit beträgt 40 – 50 Meter.
Auswirkungen	Bauten und Anlagen sind im Gewässerschutzbereich A_U und im Zuströmbereich Z_U zulässig. Die Auswirkungen der geplanten Bauten (Mehrzweckhalle) und Anlagen sowie die Entwässerung der Oberflächen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
Beurteilung	Aus heutiger Sicht steht die vorgesehene Nutzung nicht im Konflikt mit dem Grundwasserschutz. Die Planung kann bezüglich Grundwasser als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

6.10. Naturgefahren

Auswirkungen	Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt gemäss Gefahrenkarte im Bereich der mittleren Gefährdung für Überflutung (Gebotsbereich). In diesem Bereich sind ausschliesslich Anlagen im Zusammenhang mit dem Fussballplatz sowie Parkplätze vorgesehen. Der geplante Neubau der Mehrzweckhalle auf dem Grundstück GB Nr. 931 kommt ausserhalb des Gebotsbereichs zu liegen. Beim Bauprojekt ist der Gefährdung durch Oberflächenabfluss mit geeigneten Massnahmen Rechnung zu tragen.
Beurteilung	Die Ausscheidung von neuen Bauzonen ist im Gebotsbereich möglichst zu vermeiden. Die neu eingezonte Fläche wird der Zone für öffentliche Anlagen zugewiesen und es sind in diesem Bereich keine Bauten vorgesehen. Im Falle einer Überflutung sind keine schwerwiegenden Schäden zu erwarten. Zwischen der Überflutungsgefährdung und der Erstellung von Anlagen im Zusammenhang mit dem Fussballplatz bestehen damit keine massgebenden Interessenkonflikte. Die Planung ist hinsichtlich Naturgefahren als recht- und zweckmässig zu beurteilen.

6.11. Lärm

Auswirkungen	In Bezug auf Lärm können folgenden Auswirkungen der Planung festgehalten werden: ■ In der neu der Bauzone bzw. der OeA zugewiesenen Fläche können keine Bauten mit lärmempfindlichen Räumen erstellt werden (nur Anlagen zulässig). Im Bereich der neuen Bauzone ist daher kein Nachweis zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte erforderlich. ■ Die Wiederherstellung des Fussballplatzes auf der GB Nr. 518 ist aufgrund der Nutzung mit Lärmemissionen verbunden. Direkt angrenzend befinden sich jedoch keine lärmempfindlichen Räume und Wohngebiete. ■ Die Umzonung des FC-Clubhauses von der OeA in die OeBA hat keine Auswirkungen auf die Lärmsituation. Beide Zonen sind der ES III zugeordnet und es ist gegenüber heute keine Nutzungsänderung vorgesehen.
---------------------	--

- Die Erschliessung des FC-Clubhauses und der beiden Fussballplätze auf den GB Nrn. 518 und 519 erfolgt zukünftig von der Joseph-Joachimstrasse her. Dadurch wird das Wohngebiet an der St. Peterstrasse von Verkehrslärm entlastet.
- Der zusätzlich anfallende Verkehr an der Joseph-Joachim-Strasse ist als verträglich zu beurteilen. An die Strasse grenzen keine empfindlichen Nutzungen, welche in Konflikt mit dem Verkehrs- und Parkierungslärm stehen. Die lärmempfindlichen Räume der Primarschulhäuser werden durch den Verkehr im Zusammenhang mit der Mehrzweckhalle und den Fussballplätzen kaum tangiert, da die Trainings und Wettkämpfe der Sportvereine sowie andere Anlässe jeweils am Abend oder an Wochenenden stattfinden.
- Der geplante Neubau der Mehrzweckhalle kommt gegenüber einer Wohnzone zu liegen. Die Auswirkungen bezüglich Lärm und die Einhaltung der geforderten Grenzwerte nach Art. 7 Lärmschutzverordnung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und sind nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.

Beurteilung

Die getroffenen Planungsmassnahmen führen nicht zu neuen kritischen Nachbarschaften. Die Auswirkungen hinsichtlich Lärm sind als gering zu beurteilen und es bestehen keine Interessenkonflikte. Die Planung ist bezüglich Lärm recht- und zweckmässig.

6.12. Licht

Auswirkungen

Die Wiederherstellung des Fussballplatzes auf der GB Nr. 518 ist mit der Erstellung einer Ausenbeleuchtung verbunden. Damit kommt es zu zusätzlichen Lichtemissionen mit Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die Natur. Das Vorhaben ist basierend auf Art. 11 Umweltschutzgesetz (USG) und Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) zu beurteilen. Demnach sind Emissionen vorsorglich und frühzeitig zu begrenzen, sofern es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Die Lichtemissionen beschränken sich auf die Trainings- und Spielzeiten in den Abendstunden. Durch eine spezifische Planung der Beleuchtung kann die Lichtverschmutzung minimiert werden. Da sich auf dem angrenzenden Grundstück Nr. 519 ebenfalls ein Fussballplatz befindet, werden die zusätzlich Auswirkungen auf die Umwelt als gering beurteilt. Angrenzend an das Grundstück Nr. 518 befinden sich keine Wohnzonen, wodurch auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft als gering beurteilt wird.

Bei der Planung ist die Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021) zu berücksichtigen und der 7-Punkteplan der Vollzugshilfe einzubeziehen. Weiter sind die im Vorprüfungsbericht des Kantons (Bericht vom 11. Mai 2026) aufgeführten Normen und Hinweise zu berücksichtigen.

Beurteilung

Die Auswirkungen der zusätzlichen Lichtemissionen werden als verträglich beurteilt. Die Planung ist diesbezüglich recht- und zweckmässig und es bestehen keine Interessenkonflikte.

6.13. Fliessgewässer

Auswirkungen	Der südlich vom Kindergartenweg verlaufende Mittelgäubach und der in der Ortsplanung 2014 ausgeschiedene Gewässerraum werden durch die vorliegende Nutzungsplanung und den geplanten Neubau der Mehrzweckhalle nicht tangiert. Im Erschliessungsplan werden die fehlenden, in der Ortsplanungsrevision nicht festgelegten Gewässer- und Unterhaltsbaulinien ergänzt (auf Höhe von heutigem Hartplatz und Mehrzweckhalle).
Beurteilung	Die Nutzungsplanung hat keine Auswirkungen auf die Fliessgewässer und es bestehen keine Interessenkonflikte. Die Planung ist diesbezüglich recht- und zweckmässig.

7. Interessenabwägung

Interessenkonflikte	Die erläuterten Auswirkungen der Planung in Kapitel 6 haben gezeigt, dass bezüglich der Einzonung primär ein Interessenkonflikt mit der Landwirtschaft bzw. den Privatinteressen des Grundeigentümers der GB Nr. 518 besteht sowie bezüglich Beanspruchung von Fruchtfolgefläche. Die Planung ist mit einem Kulturlandverlust verbunden. Durch die vorgesehene Einzonung wird Landwirtschaftszone im Umfang von 16'157m ² der Bauzone zugewiesen, wobei der Kanton davon ausgeht, dass es sich aufgrund der Bodenqualität der umliegenden Flächen auch hier um FFF handelt. Auf dem Grundstück Nr. 518 wird deshalb eine Fläche von 15'800 m ² im Inventar neu als FFF ausgewiesen.
Grundsätze der Raumplanung	Nach den Grundsätzen der Raumplanung sind die Kulturlandflächen, insbesondere Fruchtfolgeflächen, möglichst zu erhalten. Es handelt es sich dabei um übergeordnetes Recht, weshalb die Interessen der Raumplanung hoch zu gewichten sind. Gemäss Raumplanungsgesetzgebung sind die Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen. Die öffentlichen Zonen im Gemeindegebiet Kestenholz entsprechen heute nicht dem 15-jährigen Bedarf. Ohne die Modernisierung der bestehenden Infrastruktur und ohne die Wiederherstellung der bis ca. 2022 genutzten Fläche auf der GB Nr. 518 kann die Gemeinde den Sportbetrieb der ortsansässigen Vereine und der Schule nicht vollumfänglich sicherstellen. Zudem stehen innerhalb der bestehenden Bauzone keine alternativen Flächen zur Verfügung und das Potenzial ist ausgeschöpft. Die Gemeinde kann für die Einzonung der OeBA bzw. OeA daher einen Bedarf nachweisen. An den geplanten Massnahmen besteht ein grosses öffentliches (kommunales) Interesse. Mit der Einzonung wird Kulturland der Bauzone zugeteilt. Aufgrund der Zonenzuteilung kann die Fläche nicht mit Bauten überbaut werden (Nutzung als Rasen-Fussballplatz). Eine spätere Rekultivierung der Fläche, falls die Nutzung als Sport- und Fussballplatz irgendwann wegfallen sollte, wäre demnach möglich. Für die Kompensation der beanspruchten FFF fordert der Kanton den Rückbau der zonenfremden Nutzungen auf dem Grundstück GB Nr. 1705 und eine zukünftig landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen. Auf dem Grundstück befindet sich seit mindestens den 1930er Jahren und bis heute ein Fussballplatz (auf alten Luftbildern erkennbar), die Fläche liegt allerdings in der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone und ist demnach nicht zonenkonform. Für die Kompensation hat der Boden der Flächen die Qualitätsanforderungen an FFF zu erfüllen. Unter diesem Vorbehalt können das Amt für Raumplanung und das Amt für Landwirtschaft der Einzonung zustimmen (vgl. Vorprüfungsbericht).

Weiter ist nach Art. 15 RPG bei der Zuweisung von Land zu einer Bauzone sicherzustellen, dass die Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist. Mit der Zuweisung zu einer Zone für öffentliche Anlagen wird die Verfügbarkeit für die Gemeinde entsprechend rechtlich sichergestellt und Planungssicherheit geschaffen.

Insgesamt sind die Grundsätze der Raumplanung als erfüllt zu betrachten.

**Abwägung mit
Interesse der
Landwirtschaft**

Im Hinblick darauf, dass das Grundstück Nr. 518 seit 2024 wieder landwirtschaftlich bewirtschaftet wird, steht das Interesse der Landwirtschaft bzw. des Grundeigentümers im Konflikt mit dem öffentlichen Interesse an der Nutzung als OeA/OeBA. Aus nachfolgenden Gründen wird im vorliegenden Fall das öffentliche (kommunale) Interesse an einer Einzonung höher gewichtet als das Interesse der landwirtschaftlichen Nutzung:

- Wie in den vorgängigen Kapiteln dargelegt, besteht in der Gemeinde Bedarf für die Erweiterung der öffentlichen Zone, um der Dorfbevölkerung eine zeitgemässe und ausreichende öffentliche Infrastruktur zur gewährleisten. An den vorgesehenen Planungsmassnahmen besteht daher ein breit abgestütztes, öffentliches Interesse.
- Zur Erweiterung der Bauzone bietet sich keine alternative Fläche an.
- Die Erweiterung der öffentlichen Zone um das Grundstück GB Nr. 518 ist in vielerlei Hinsicht zweckmässig, da dieses an die bestehende öffentliche Zone mit Sportinfrastruktur, Schulanlage, Mehrzweckhalle und FC-Clubhaus anschliesst sowie bereits früher als Fussballplatz genutzt wurde. Damit können eine kompakte und zusammenhängende öffentliche Zone geschaffen und Synergien genutzt werden. Als weiterer massgebender Punkt ist zu erwähnen, dass ein Neubau der Mehrzweckhalle ohne die Einzonung der nördlich angrenzenden Fläche nicht wie geplant umgesetzt werden kann, da ein Grenzabstand zur Landwirtschaftszone einzuhalten ist. Durch einen Ausbau der Joseph-Joachim-Strasse, welche zukünftig einen klaren Siedlungsabschluss bildet, kann zudem die heutige Erschliessung optimiert werden.
- Das Grundstück GB Nr. 518 wurde bereits seit Mitte der 1970er Jahre und bis ca. 2023 als Fussballplatz genutzt und wird erst seit 2024 wieder bewirtschaftet. Die letzten rund 50 Jahre haben gezeigt, dass für den Grundeigentümer kein dringender Bedarf für die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche besteht. Eine Rekultivierung der Fläche wäre über die letzten Jahrzehnte jederzeit möglich gewesen, da das Grundstück stets der Landwirtschaftszone zugeteilt war.
- Von Seiten Grundeigentümerschaft wurde bisher nicht ausgeschlossen, der Gemeinde das Land abzutreten. Planungssicherheit kann die Gemeinde jedoch nur durch die Zuweisung zur OeA/OeBA erlangen.
- Der Kanton erklärt sich damit einverstanden, die beanspruchten FFF durch den Rückbau der zonenfremden Nutzung auf der GB Nr. 1705 und einer allfälligen Rekultivierung des Bodens zu kompensieren. Mit diesem Ansatz kann die nicht zonenkonforme Situation behoben werden und der Boden wieder landwirtschaftlich genutzt werden, während im Bereich der Einzonung eine zusammenhängende Zone für öffentliche Nutzungen geschaffen wird.

8. Verfahren und Planungsablauf

8.1. Massgebendes Verfahren

Nutzungsplan- verfahren

Die Ein- und Umzonungen bedingen ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 Planungs- und Baugesetz (PBG). Die Planung erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen 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.

Zeitplan

Der Zeitplan des Nutzungsplanverfahrens war wie folgt:

Januar bis Mai 2026	Kantonale Vorprüfung
19. Juni bis 20. Juli 2026	Öffentliche Mitwirkung
xx.xx bis xx.xx.2026	Öffentliche Auflage (Beschluss Gemeinderat vom 31.08.2026)
MONAT 2026	Einreichen zur Genehmigung (Beschluss Gemeinderat vom xx)

8.2. Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die Nutzungsplanung an der Sitzung vom 19. Januar 2026 zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das Amt für Raumplanung hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2026 zur Planung Stellung genommen (siehe Anhang II). Die Vorprüfung ist insgesamt positiv ausgefallen. Gemäss Vorprüfungsbericht stimmt der Kanton der Einzonung unter folgenden Vorbehalten zu:

- Mit der Realisierung der geplanten Sportanlage muss innert 10 Jahren nach Inkrafttreten der Planung begonnen werden.
- Der Planungsmehrwert ist vor der öffentlichen Auflage zu schätzen, dem Kanton zur Plausibilisierung einzureichen und die Grundeigentümerschaft über die Höhe der Mehrwertabgabe zu informieren.
- Die nicht zonenkonformen Nutzungen auf GB Nr. 1705 (Fussballplätze in der Landwirtschaftszone / Landschaftsschutzzone) sind aufzuheben. Der Boden hat die Qualitätsanforderungen an Fruchtfolgeflächen zu erfüllen.

8.3. Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 19. Juni bis 20. Juli 2026 statt. Die Bevölkerung wurde über den öffentlichen Anzeiger sowie über die Gemeindewebseite auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Die Unterlagen waren zu dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung sowie online auf der Gemeindewebseite einsehbar.

Während der Mitwirkungsfrist wurden vier Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Begehren aus den Eingaben und die Erwägungen des Gemeinderats sind im Mitwirkungsbericht zusammengefasst (Anhang I). An der Nutzungsplanung erfolgten keine Anpassungen nach der öffentlichen Mitwirkung.

8.4. Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat die Nutzungsplanung an der Gemeinderatssitzung vom 31. August 2026 für die öffentliche Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage hat vom 17. September bis 19. Oktober 2026 stattgefunden.

Ergänzung nach der öffentlichen Auflage

9. Würdigung und Ausblick

Bereits seit über 10 Jahren beschäftigt sich die Einwohnergemeinde Kestenholz mit einer Sanierung oder Erneuerung der Mehrzweckhalle und der planungsrechtlichen Sicherung des Grundstücks GB Nr. 518 für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken. Die vorliegende Nutzungsplanung schafft die Voraussetzung für eine zweckmässige, bedarfsgerechte Weiterentwicklung und Modernisierung der öffentlichen Infrastruktur im Interesse der Gemeinde, der ortsansässigen Vereine und der Schule sowie für eine optimierte Verkehrserschliessung und Parkierung. Mit Inkrafttreten der Planung erreicht die Einwohnergemeinde die zwingend erforderliche Planungssicherheit, um die konkretere Planung der Mehrzweckhalle und Sportinfrastruktur voranzutreiben und umzusetzen.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



Isabelle Rösli

Oensingen, 05.08.2026

Anhang I Mitwirkungsbericht

Teilzonen- und Erschliessungsplan «Sportanlage und Mehrzweckhalle St. Peter», Kestenholz

Mitwirkungsbericht: Auswertung Eingaben öffentliche Mitwirkung

Während der Mitwirkungsfrist wurden 4 Mitwirkungseingaben eingereicht. Der Mitwirkungsbericht fasst die Anträge sowie die Erwägungen und Beschlüsse der Gemeinde zum Umgang mit den Eingaben zusammen.

Nr.	Mitwirkende	Thema	Anträge / Begründung	Erwägungen	Beschluss Gemeinderat (31.08.2026)
1	TSV Kestenholz	Planung allgemein, weitere Projektierung	Anträge und Begründungen: Folgende Punkte sind zu berücksichtigen: - Planung ist zügig voranzutreiben (dringender Handlungsbedarf aufgrund alternder Halle, steigender Sicherheitsanforderungen, akutem Platzmangel) - Der Beizug einer professionellen Bauherrenunterstützung ist zwingend umzusetzen. - Weitere Projektierung muss nebst der MZH auch den Bau eines Fussballfeldes und Allwetterplatzes von ausreichender Grösse (ca. halbes Fussballfeld) beinhalten. Nur unter dieser Voraussetzung ist es zumutbar, den alten Fussballplatz St. Peter aufzuheben. - Bei der Planung der Umgebungsgestaltung sind Schattenplätze und Bäume als Schattenspender einzuplanen. Die bestehenden Bäume hinter der heutigen MZH sind möglichst zu erhalten. - Der Teilzonen- und Erschliessungsplan wird befürwortet und unterstützt.	Die Gemeinde erkennt den dringenden Handlungsbedarf und ist daran interessiert, die Teilzonen- und Erschliessungsplanung so schnell wie möglich voranzutreiben und abzuschliessen, um die nötige Planungssicherheit für die Realisierung der Mehrzweckhalle und Sportanlage zu schaffen. Die weiteren Anträge beziehen sich nicht auf Inhalte des Teilzonen- und Erschliessungsplans. An der Nutzungsplanung sind diesbezüglich keine Anpassungen erforderlich bzw. möglich. Die Anträge werden jedoch zur Kenntnis genommen und in der weiteren Projektierung der Mehrzweckhalle und Sportanlage geprüft. Die Realisierung des Fussballplatzes war bis anhin bereits in der Projektierung und Kostenschätzung berücksichtigt. Die Integration des Allwetterplatzes in die Projektierung wird geprüft und angestrebt. Eine professionelle Bauherrenunterstützung wird beigezogen.	Die Anliegen werden zur Kenntnis genommen. An der Nutzungsplanung ist keine Anpassung erforderlich. Die Nutzungsplanung wird schnellstmöglich vorangetrieben. Die weiteren Anträge werden in der weiteren Projektierung der Mehrzweckhalle und Sportanlage geprüft.

Nr.	Mitwirkende	Thema	Anträge / Begründung	Erwägungen	Beschluss Gemeinderat (31.08.2026)
2.1	FC Kestenholz	Allgemeine Bemerkung	Bemerkung Der FC Kestenholz begrüsst ausdrücklich, dass die Gemeinde das Projekt Sportanlage und MZH konsequent vorantreibt und die Planung wird grundsätzlich positiv beurteilt. Die Umzonung der ganzen Parzelle GB Nr. 518 in die öBA stellt eine grosse Chance für die langfristige Entwicklung der Sportinfrastruktur dar. Auch die geplante Erschliessung des Clubhauses über die Joseph-Joachim-Strasse wird begrüsst.	Die Gemeinde begrüsst die positive Rückmeldung des FC Kestenholz.	Die positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen; an der Nutzungsplanung ist keine Anpassung erforderlich.
2.2	FC Kestenholz	Ersatzinfrastruktur	Antrag Teilzonenplan und Gesamtprojekt sind so auszugestalten, dass auf der GB Nr. 518 ein neuer Trainingsplatz mit fachgerechtem Aufbau und Sportplatzbeleuchtung verbindlich geplant, finanziert und realisiert wird. Begründung Der Rückbau des «alten» Fussballplatzes St. Peter auf GB Nr. 1705 wird besorgt zur Kenntnis genommen. Der Platz ist unverzichtbarer Bestandteil Sportinfrastruktur. Der Wegfall würde den Betrieb erheblich beeinträchtigen und hätte weitreichende Folgen für die Vereinsentwicklung. Ein Rückbau ist nur vertretbar, wenn der vollständige Ersatz vorgängig sichergestellt und in Betrieb genommen wird.	Im Teilzonenplan werden die Einzonung und Grundnutzung sowie die Erschliessung verbindlich festgelegt und damit die Grundlage und Planungssicherheit für die weitere Projektierung geschaffen. Auch wird damit die Fläche gesichert für die Realisierung des Fussballplatzes. Die verbindliche Planung und Finanzierung des neuen Sportplatzes kann nicht im Teilzonenplan integriert werden; dies ist Gegenstand des Bauprojekts und Baukredits. Die Realisierung des Fussballplatzes war bis anhin bereits in der Projektierung und Kostenschätzung berücksichtigt.	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. An der Nutzungsplanung ist keine Anpassung erforderlich. Die Integration des Allwetterplatzes in die Projektierung und in den Baukredit wird geprüft und angestrebt.

Nr.	Mitwirkende	Thema	Anträge / Begründung	Erwägungen	Beschluss Gemeinderat (31.08.2026)
2.3	FC Kestenholz	Allwetterplatz / Finanzierung	Antrag Der Allwetterplatz ist in der Grösse eines halben Fussballfelds zu planen und soll in das Projekt MZH / Aussenanlagen eingeplant und budgetiert werden. Falls nicht möglich, soll die Planung, Budgetierung und Realisierung möglichst zeitnah erfolgen. Es ist Klarheit über die Finanzierung aller neuer Sportanlagen zu schaffen. Begründung Der Verein geht grundsätzlich davon aus, dass die Kosten für den Fussballplatz Bestandteil des Gesamtprojekts Sportanlage und Mehrzweckhalle sind und von der Gemeinde getragen werden. Realisierungszeitpunkt und Finanzierung des Allwetterplatzes sind jedoch noch nicht geregelt – dies ist zeitnah und verbindlich zu planen.	Siehe Erwägungen unter Punkt 2.2. Die Dimensionierung und Finanzierung des Allwetterplatzes kann nicht im Teilzonenplan integriert werden; dies ist Gegenstand des Bauprojekts und Baukredits. Die Integration des Allwetterplatzes in die Projektierung wird geprüft. Falls der Allwetterplatz im Baukredit nicht integriert werden kann, wird dieser im Termin- resp. Finanzplan der Gemeinde aufgenommen.	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. An der Nutzungsplanung ist keine Anpassung erforderlich. Die Integration des Allwetterplatzes in die Projektierung und in den Baukredit wird geprüft und angestrebt. Falls der Allwetterplatz im Baukredit nicht integriert werden kann, wird dieser im Termin- resp. Finanzplan der Gemeinde aufgenommen.
2.4	FC Kestenholz	Rückbau / Ersatz «alter» Fussballplatz	Antrag Mit einem Rückbau des «alten» Fussballplatzes St. Peter darf erst begonnen werden, wenn der neue Fussballplatz und Allwetterplatz erstellt und betriebsbereit sind. Begründung Der Rückbau des «alten» Fussballplatzes St. Peter auf GB Nr. 1705 wird besorgt zur Kenntnis genommen. Der Platz ist unverzichtbarer Bestandteil Sportinfrastruktur. Der Wegfall würde den Betrieb erheblich beeinträchtigen. Besonders kritisch wird die im Vorprüfungsbericht erwähnte Umsetzungsfrist von 10 Jahren beurteilt.	Der Antrag kann nicht im Teilzonen- und Erschliessungsplan berücksichtigt werden. Grundsätzlich ist ein Rückbau erst vorgesehen, wenn der neue Fussballplatz und der Allwetterplatz realisiert sind. Im Falle, dass der Bau der neuen MZH verzögert würde, wird die Realisierung des Fussballplatzes und Allwetterplatzes separat vorangetrieben. Allenfalls könnte ein separater Kredit für diese Etappierung beantragt werden.	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. An der Nutzungsplanung ist keine Anpassung erforderlich.

Nr.	Mitwirkende	Thema	Anträge / Begründung	Erwägungen	Beschluss Gemeinderat (31.08.2026)
2.5	FC Kestenholz	Beschleunigte Realisierung Trainingsplatz	Antrag Planung und Bau des neuen Trainingsplatzes auf GB Nr. 518 sind mit hoher Priorität und ohne Verzögerung an die Hand zu nehmen. Die Realisierung darf nicht vom Baufortschritt der MZH abhängig gemacht werden. Begründung Beide Vorhaben können technisch und organisatorisch unabhängig voneinander umgesetzt werden. Die Ersatzinfrastruktur soll möglichst frühzeitig zur Verfügung stehen.	Der Antrag kann nicht im Teilzonen- und Erschliessungsplan berücksichtigt werden. Die Gemeinde erkennt den dringenden Handlungsbedarf und ist daran interessiert, die Realisierung des neuen Trainingsplatzes und Allwetterplatzes auch unabhängig vom Bauvorschritt der Mehrzweckhalle voranzutreiben. Allenfalls könnte ein separater Kredit für diese Etappierung beantragt werden.	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. An der Nutzungsplanung ist keine Anpassung erforderlich.
2.6	FC Kestenholz	Korrektur Planungsbericht	Antrag Bezeichnung «illegaler Fussballplatz» ist durch die Formulierung «nicht zonenkonforme Nutzung» zu ersetzen. Dabei ist festzuhalten, dass die Nutzung des Platzes seit mehreren Jahrzehnten besteht und nie beanstandet wurde (auch nicht in früheren Ortsplanungen).	Die Formulierung «illegaler Fussballplatz» befindet sich nicht im Planungsbericht, sondern im Vorprüfungsbericht des Kantons (Seite 3). Das Amt für Raumplanung wird aufgefordert, die Formulierung zu korrigieren und der Gemeinde einen revidierten Vorprüfungsbericht zukommen zu lassen (Ersatz mit «nicht zonenkonforme Nutzungen» oder ähnlich).	Dem Antrag wird entsprochen. Der Kanton wird aufgefordert, die Formulierung anzupassen. An der Nutzungsplanung ist keine Anpassung erforderlich.

Mitwirkungsbericht Teilzonen- und Erschliessungsplan «Sportanlage und Mehrzweckhalle St. Peter», Kestenholz

Nr.	Mitwirkende	Thema	Anträge / Begründung	Erwägungen	Beschluss Gemeinderat (31.08.2026)
3	Privatperson	Spielplatz für Kinder im Vorschulalter	Antrag Es soll geprüft werden, ob im Teilzonen- und Erschliessungsplan der Punkt «Bedarf von öffentlichem Spielplatz für Familien und Kinder mit vorschulpflichtigen Kindern» aufgenommen werden kann. Begründung In Kestenholz fehlt ein öffentlicher Spielplatz für Kinder im Vorschulalter. Familien mit kleinen Kindern weichen in Nachbardörfer aus. In der Entwicklungsstrategie der Gemeinde wird die Familienfreundlichkeit mehrmals erwähnt.	Der Antrag kann nicht im Teilzonen- und Erschliessungsplan berücksichtigt werden. Die Realisierung inkl. Finanzierung eines Kinderspielplatzes muss im Rahmen der Projektierung geprüft werden. Allenfalls wäre im Bereich der heutigen, zurückgebauten MZH ein möglicher Standort.	Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Projektierung geprüft. An der Nutzungsplanung ist keine Anpassung erforderlich.
4	Anwohnerschaft St. Peterstrasse (42 Unterschriften)	Vorgesehene Verkehrserschliessung über Joseph-Joachim-Strasse	Bemerkung zur Planung Die Anwohnerschaft der St. Peterstrasse begrüsst die vorgesehene Verkehrserschliessung über die Joseph-Joachim-Strasse. Durch den Wegfall des Durchgangsverkehrs zum FC Clubhaus würde das Wohnquartier an der St. Peterstrasse an Attraktivität gewinnen. Ebenfalls würde der Schulweg zum Kindergarten sicherer.	Die Gemeinde begrüsst die positive Rückmeldung der Anwohnerschaft der St. Peterstrasse.	Die positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen; an der Nutzungsplanung ist keine Anpassung erforderlich.

Anhang II Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2026

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Vanessa Jenny
Leiterin Nutzungsplanung
Telefon 032 627 23 32
vanessa.jenny@bd.so.ch

Gemeindepräsidium
Gemeinde Kestenholz
Neue Strasse 1
4703 Kestenholz

11. Mai 2026 / LH
Nachträgliche Anpassung, 21. August 2026 / LH

Kestenholz: Vorprüfung Teilzonen- und Erschliessungsplan «Sportanlage und Mehrzweckhalle St. Peter» sowie Ergänzung Zonenreglement

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident von Felten
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Begleitschreiben vom 23. Januar 2026 den Teilzonen- und Erschliessungsplan «Sportanlage und Mehrzweckhalle St. Peter» sowie Ergänzung des Zonenreglements zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Protokollauszug des Gemeinderates Kestenholz wurde das Planungsdossier am 19. Januar 2026 z. Hd. kantonaler Vorprüfung beschlossen. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Teilzonen- und Erschliessungsplan Situation 1:1'500
- Ergänzung im Zonenreglement
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Protokollauszug des Gemeinderates Kestenholz vom 19. Januar 2026
- Begleitschreiben der Einwohnergemeinde Kestenholz vom 23. Januar 2026.

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der Vorprüfung ist nachstehend dargelegt.

1. Ausgangslage

Das Planungsgebiet umfasst die öffentlichen Zonen am nördlichen Siedlungsrand von Kestenholz – konkret betreffen die Änderungen im Bauzonenplan die Parzellen GB Nrn. 518, 519, 1711, 1777, 1751 und 1752 und im Erschliessungsplan die Grundstücke GB Nrn. 90127, 90128 und 90146 sowie die GB Nrn. 518, 519, 931 und 413, im Zusammenhang mit der Ergänzung von Baulinien.

Im Gebiet der bestehenden Zonen für öffentlichen (Bauten und) Anlagen nördlich des Mittelläubachs befindet sich heute ein Fussballplatz und Clubhaus, sowie weitere Sportanlagen, der Kindergarten und eine Mehrzweckhalle. Die Mehrzweckhalle und die Sportanlagen genügen in Bezug auf Kapazität und Ausstattung nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen. Die an die öffentlichen Zonen angrenzende Parzelle GB Nrn. 518 ist der Landwirtschaftszone zugewiesen und wurde bis Ablauf des Pachtvertrags 2024 als Fussballplatz genutzt.

Ziel der vorliegenden Planung ist es mit der Einzonung von GB Nr. 518 die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung eines zweiten Fussballplatzes zu schaffen. Ferner sollen in diesem Zusammenhang untergeordnete Anpassungen der Zonierung im Bereich der öffentlichen Zonen auf den Grundstücken GB Nrn. 519, 1711 und 1777 vorgenommen werden. Schliesslich bedarf die neue Erschliessung der Sportanlagen über die Joseph-Joachim-Strasse und Anpassungen der Bau-linien eine Erschliessungsplanänderung.

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung

Einzonungen

Gemäss den Unterlagen sollen die grosse Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 518 sowie die kleinen angrenzenden Parzellen GB Nrn. 1751 und 1752 zur Erstellung eines Sportrasens, eines neuen Hartplatzes sowie eines grösseren Ersatzneubaus der Mehrzweckhalle von der Landwirtschaftszone (LW) (gemäss Gesamtplan, genehmigt mit RRB Nr. 2018/473 vom 3. April 2018) in die Zone für öffentliche Anlagen (oeA) sowie in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oeBA) eingezont werden.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurden alternative Standorte innerhalb der Bauzone geprüft, jedoch mangels Eignung verworfen (vgl. Raumplanungsbericht, S. 17). Da das Vorhaben nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets realisiert werden kann, kommt der Richtplanbeschluss S-1.1.12 («Einzonung eines Spezialfalls ohne Kompensationspflicht») zur Anwendung. Es besteht ein hohes öffentliches Interesse am Ausbau bzw. Ersatz der Sportanlagen in Kestenholz, welche die kompensationsfreie Erweiterung der Bauzone rechtfertigen.

Gemäss Richtplanbeschluss S-1.1.9 ist sicherzustellen, dass das eingezonte Land innert 5 bis 10 Jahren überbaut wird. Deshalb wird die Einwohnergemeinde im Genehmigungsbeschluss dazu verpflichtet, die geplante Sportanlage innert einer Frist von 10 Jahren zu realisieren. Wird mit dem Bau nicht fristgerecht begonnen, so wird der Kanton die Gemeinde dazu anhalten das Grundstück wird wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Auszonung

Der Streifen am östlichen Rand der Joseph-Joachim-Strasse auf der Parzelle GB Nr. 1711 soll künftig nicht mehr als Parkierungsfläche genutzt werden und wird der Landwirtschaftszone (LW) zugewiesen. Das Vorprojekt zur Mehrzweckhalle sieht vor, auf dem einzuzonenden Grundstück GB Nr. 518 entlang der Joseph-Joachim-Strasse rund 20 zusätzliche Parkplätze zu erstellen. Zusammen mit den 22 bestehenden stehen künftig 42 Parkplätze für den Regelbetrieb zur Verfügung. Auf weitere reguläre Parkplätze soll verzichtet werden, um die Anreise zu Fuss oder mit dem Velo zu fördern. Dies wird von Seiten Kanton begrüsst.

Umzonungen und Ergänzung Zonenreglement

Im nördlichen Bereich des Grundstücks GB Nr. 519 befindet sich das Clubhaus des FC in der Zone für öffentliche Anlagen (oeA). Die betreffende Teilfläche soll in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oeBA) umgezont und von einem Gebiet mit besonderen Bestimmungen überlagert werden. Mit der Umzonung soll Planungssicherheit für einen allfälligen Abbruch und Neubau des Clubhauses inklusive Restaurantbetrieb während Sportanlässen geschaffen werden.

Zudem wird die zur Parkierung verwendete Parzelle GB Nr. 1777 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (oeBA) in die Zone für öffentliche Anlagen (oeA) umgezont.

Die Umzonungen sowie die Regelungen zum Gebiet mit besonderen Bestimmungen betreffend den Verzicht auf eine Unterkellerung des Clubhauses und den Betrieb eines Clubrestaurants bei Sportanlässen erachten wir als recht- und zweckmässig.

Planungsausgleich

Die oben genannte Einzonung der Teilfläche von GB Nr. 518 stellt gemäss § 5 des Planungsausgleichsgesetzes (PAG) einen Abgabetatbestand dar. Gemäss § 2 des kommunalen Reglements zum Planungsausgleich bzw. § 13 Abs. 2 PAG wird eine Mehrwertabgabe von 20 % fällig, welche

an den Kanton fliesst.

Vor der öffentlichen Auflage der Planung ist der Planungsmehrwert zu schätzen. Diese Schätzung ist dem Kanton zur Plausibilisierung vorzulegen, und die Grundeigentümerschaft ist über die Höhe der Mehrwertabgabe zu informieren. Die Einwohnergemeinde plant, nach Rechtskraft der vorliegenden Nutzungsplanung das Land zu erwerben.

Mitwirkung

Wir gehen davon aus, dass eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt und im Raumplanungsbericht dokumentiert wird.

2.2. Landwirtschaft

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Aktuell ist das Grundstück als Fruchtfolgefläche (FFF; Datenstand 2026: 158,4 a) ausgewiesen. Der Raumplanungsbericht ist jedoch insofern korrekt, als die Fläche bis 2025 dem FFF-Inventar nicht angerechnet wurde. Dies rührt daher, dass früher auf GB Nr. 518 ein Fussballplatz bestand. Darauf basierend wurde diese Fläche in der amtlichen Vermessung als «Sportanlage humusiert» kategorisiert.

Das Amt für Landwirtschaft geht aufgrund der FFF-Qualität der umliegenden Böden davon aus, dass der Boden auf GB Nr. 518 ebenfalls FFF-Qualität aufweist. Die Einwohnergemeinde hingegen stellt sich auf den Standpunkt, dass es sich nicht um zu kompensierende FFF handle, da die Fläche bisher nicht dem FFF-Inventar angerechnet wurde.

Gemäss Mail vom 7. Oktober 2025 des Amts für Raumplanung ARP z. H. BSB wurde vorgeschlagen, dass im Gegenzug zur Einzonung von GB Nr. 518 der ~~illegale nicht zonenkonforme~~ Fussballplatz auf GB Nr. 1705 (in der Landschaftsschutzzone) rekultiviert wird und dort entsprechend FFF geschaffen werden. Das Amt für Landwirtschaft (ALW) kann sich dieser Argumentationskette in diesem speziellen Fall anschliessen und hält fest, dass dadurch lediglich rund 66 a FFF wieder angerechnet werden können.

Das ALW stimmt der Einzonung unter folgenden Vorbehalten zu:

1. Die nicht zonenkonformen Nutzungen auf GB Nr. 1705 sind aufzuheben. Die betroffenen Flächen sind, soweit erforderlich, zu rekultivieren und wieder uneingeschränkt landwirtschaftlich zu nutzen. Der Boden hat die Qualitätsanforderungen an Fruchtfolgeflächen (FFF) gemäss Vollzugshilfe zum Sachplan FFF zu erfüllen. Sofern eine Rekultivierung erforderlich ist, sind deren finanzielle und rechtliche Sicherstellung (einschliesslich der Qualitätsanforderungen) spätestens mit dem Genehmigungsantrag nachzuweisen (**Genehmigungsvorbehalt**).
2. Wie vorgesehen ist die OeBA im Bereich der unbefestigten Parkplätze auf GB Nr. 1711 aufzuheben.

2.3. Verkehr

Fuss- und Veloverkehr

Gemäss Raumplanungsbericht besteht der Wunsch, dass die Bevölkerung zur Anreise zu Fuss oder mit dem Velo bewegt werden soll. In diesem Zusammenhang sollte die Veloparkierung im Raumplanungsbericht ebenfalls thematisiert werden. Wir empfehlen die Planung von qualitativ hochwertiger, überdachter und sicherer Veloparkierung an geeigneter, möglichst zentraler Lage.

2.4. Umwelt

Gewässerraum

Bezüglich Gewässerraumausscheidung beim Mittelgäubach besteht auf dem Abschnitt (im Bereich GB Nr. 931) noch eine Lücke, welche in der Ortsplanungsrevision nicht berücksichtigt wurde. Im rechtsgültigen Erschliessungsplan fehlt nördlich beim offenen Mittelgäubach die Gewässerbaulinie, die einen Abstand von 6.50 m zur Bachachse aufweisen muss. Beim eingedolten Mittelgäubach fehlen ebenfalls Gewässerunterhaltsbaulinien, welche beidseitig je 4.0 m ab

Bachachse betragen müssen. Die Gewässerbaulinien / Gewässerunterhaltsbaulinien sind mit entsprechendem Abstand und in geeigneter Signatur gemäss Legende Genehmigungsinhalt darzustellen.

Überprüfung Übereinstimmung GEP

Da gemäss GEP eine Versickerungspflicht besteht, ist die Entwässerung des geplanten Hartplatzes entsprechend zu planen. Wie im Raumplanungsbericht unter Kapitel 6.8 definiert, ist die neu eingezonte Fläche bei der nächsten Gesamtrevision des GEP zu berücksichtigen.

Überprüfung Übereinstimmung GWP

Der Planungsperimeter ist gestützt auf die rechtsgültige GWP der Gemeinde Kestenholz (RRB Nr. 20219/388 vom 12.3.2019) grundsätzlich mit Trink- und Löschwasser erschlossen. Eine allfällige, projektbedingte Verschiebung von Hydrant Nr. 45 oder ein weiterer Hydrant (siehe dazu die Stellungnahme der SGV) erfordert keine Teil-GWP, sondern kann im Baubewilligungsverfahren umgesetzt werden, vorausgesetzt, es muss keine neue, in der GWP nicht enthaltene, öffentliche Wasserversorgungsleitung erstellt werden.

Naturgefahren Wasser

Wie im Raumplanungsbericht richtig festgehalten, besteht im Bereich des geplanten Sportplatzes eine mittlere Gefährdung. Die geplante Mehrzweckhalle liegt ausserhalb des Gefahrenbereichs durch die Dünnern, jedoch liegt eine lokale geringe Gefährdung durch Oberflächenabfluss vor. Dieser ist entsprechend im Bauprojekt Rechnung zu tragen.

Lärm

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur neuen Mehrzweckhalle ist aufzuzeigen, dass die geforderten Grenzwerte gemäss Art. 7 der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können. Ansonsten kann davon ausgegangen werden, dass die Wiederherstellung des Fussballplatzes zu keinem Konflikt mit der LSV führt.

Licht / Beleuchtung

Die Sportanlagen (insbesondere die beiden Fussballplätze) und die Mehrzweckhalle befinden sich am Siedlungsrand. Die Beleuchtung mit deren Lichtimmissionen hat somit Auswirkungen auf die Nachbarschaft und auf die Natur. Das Vorhaben ist basierend auf Art. 11 des Umweltschutzgesetzes (USG) und des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) zu beurteilen. Demnach sind Emissionen vorsorglich und frühzeitig zu begrenzen, sofern es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Weil für den Umgang mit Licht keine gesetzlichen Bestimmungen vorliegen hat das Bundesamt für Umwelt (BAFU) mit der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU, 2021) eine umfassende Grundlage erschaffen. Der 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe ist in die Planung einzubeziehen.

Weiter gelten die Norm SN EN 12193 «Licht und Beleuchtung -Sportstättenbeleuchtung», das Handbuch des Schweizerischen Fussballverbandes «Planung, Bau und Unterhalt von Fussballsportanlagen» (SFV, 2007), Kap. 9 sowie die «Richtlinien für die Erstellung und den Unterhalt von Fussballanlagen (SPK/SFV, 2024), Kap. 15.

Wir empfehlen folgende Massnahmen als Auflage in der Baubewilligung durch die Gemeinde zu definieren:

- Erstellen eines Betriebsreglements;
- die Beleuchtung nur so weit für den Spiel- oder Trainingsbetrieb notwendig einschalten und nach Spiel- respektive nach Trainingsschluss jeweils baldmöglichst wieder ausschalten;
- Ab 22 Uhr ist die Beleuchtung auszuschalten;
- Nur während des Spielbetriebs 120 Lux;
- Trainingsbetrieb mit max. 80 Lux.

2.5. SGV-Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde im Bericht erwähnt und überprüft. Je nach Bauvorhaben muss der bestehende Hydrant Nr. 45 verschoben oder ein zusätzlicher Hydrant erstellt werden. Dies ist im Bericht aufzunehmen.

3. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass für die Weiterbearbeitung eine der Komplexität entsprechende gute Grundlage besteht. Die Unterlagen sind nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Insbesondere gilt es den Genehmigungsvorbehalt bezüglich FFF-Kompensationsassnahmen auszuräumen. Danach kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Vanessa Jenny
Leiterin Nutzungsplanung

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #103'320
- BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Frau Isabelle Rööslí ([isa-belle.roeoesli@bsb-partner.ch](mailto:isabelle.roeoesli@bsb-partner.ch))