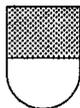


19/17



Golfplatzzone Aetingen

Teilzonen- und Gestaltungsplan Public Golf Bucheggberg

Sonderbauvorschriften

Öffentliche Auflage vom 16.4. - 16.5.98

Vom Gemeinderat der Gemeinde Aetingen genehmigt
durch Beschluss Nr. 98.05-01 vom 7.4.1998

Für die Richtigkeit

Aetingen, den 7.4.1998

Der Gemeindepräsident:

W. H. Huber

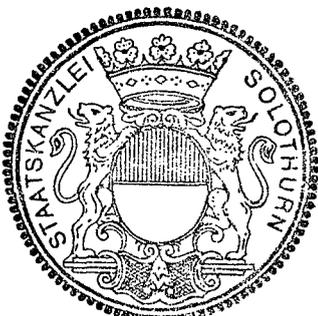
Die Gemeindeschreiberin:

ll. h.

Vom Regierungsrat genehmigt

durch Beschluss Nr. 1648 vom 11. August 98

Dr. K. F. ...



Sonderbauvorschriften

Die Gemeinde Aetingen erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

- Zweck
- § 1** ¹ Mit dem vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplan wird eine Sondernutzungszone für die Erstellung und den Betrieb eines 9-Loch Golfplatzes mit den dazugehörigen Infrastrukturanlagen, der optimal auf den Natur- und Landschaftsschutz, insbesondere auch auf den Ortsbildschutz und die Denkmalpflege abgestimmt ist.
- ² Bei einer allfälligen Einstellung des Golfplatzbetriebes ist das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zuzuteilen.
- Geltungsbereich
- § 2** Teilzonen- und Gestaltungsplan sowie Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:2'000 mit Punkten umrandete Gebiet.
- Stellung zur Bauordnung
- § 3** Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Aetingen-Britten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- Nutzung
- § 4** ¹ Die Golfplatzzone ist in einen Bereich für Golfinfrastruktur und einen Bereich für Golfanlagen unterteilt
- ² Bereich für Golfinfrastruktur:
für Clubhaus, Werkstätten, Technik- und Maschinenräume, Parkplätze und die notwendige Verkehrsflächen. Es gelten die Bestimmungen der Kernzone der Einwohnergemeinde Aetingen-Britten
- ³ Bereich für Golfanlagen:
für Golfflächen und ökologische Ausgleichsflächen. Alle nicht von der Golfnutzung beanspruchten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen, welche zum Teil auch landwirtschaftlich genutzt werden können, zu gestalten und entsprechend zu unterhalten
- Parkplätze
- § 5** Die oberirdischen Parkplätze sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Anordnung und Gestaltung ist im Plan sinngemäss und verbindlich dargestellt. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV. Es dürfen nur die für den Golfplatz benötigten Parkplätze erstellt werden. Diese sind versickerungsfähig (Kies, Mergel etc.) auszubilden. Für Mopeds und Velos müssen der Anlage angepasste Abstellflächen sichergestellt werden.

Denkmalschutz

§ 6 ¹ Das Bauernhaus Unterdorf Nr. 1 ist schützenswert. Der Wohnstock Nr. 5 ist geschützt. Der Umbau des Bauernhauses und des Wohnstockes hat unter Berücksichtigung des Ortsbildschutzes in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen. Der Charakter und die Bausubstanz der beiden Gebäude sind zu erhalten.

² Die Nutzung ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.

Golfflächen

§ 7 ¹ Die Golfflächen dürfen eine Gesamtfläche von insgesamt 15 ha nicht überschreiten. Davon dürfen maximal 1.4 ha als Greens, Abschläge, und Bunker, 6.8 ha als Fairways und 6.2 ha als Roughs und Semiroughs gestaltet werden. Mindestens 6.8 ha sind als naturnahe Zonen und Biotope zu gestalten.

² Lage, Zahl und Anordnung der Golfflächen sind im Gestaltungsplan richtplanmässig festgelegt. Die Baubehörde kann mit Zustimmung des Bau-Departementes Abweichungen davon im Baubewilligungsverfahren bewilligen, wenn dadurch die Gestaltungsidee gewahrt bleibt.

³ Es dürfen keine landschaftsfremden Terrainformen geschaffen werden. Terrainveränderungen können bis zu einer Höhe von +/- 1.5 m vom gewachsenen Boden vorgenommen werden. Sie sind auf das notwendige Minimum zu beschränken. In begründeten Ausnahmefällen kann die Baubehörde mit Zustimmung des Bau-Departementes höhere Aufschüttungen bewilligen, sofern der Landschaftscharakter der Limpachebene gebührend berücksichtigt wird. !

⁴ Die Funktion der Drainageleitungen ist im Bereich der Fruchtfolgeflächen und für angrenzende Grundstücke zu gewährleisten. Das Drainagenetz kann mit den notwendigen Ergänzungen versehen werden

⁵ Das Aushubmaterial ist auf dem Areal zur Golfplatzgestaltung zu verwenden. Muss Material zugeführt werden, darf nur sauberes Aushubmaterial und Humus verwendet werden.

⁶ Greens, Abschläge und Fairways dürfen gedüngt werden. Semiroughs und Roughs dürfen nur bei ausgewiesenem Bedarf gedüngt werden. Pflanzenschutzmittel dürfen nur auf Greens und Abschlägen, auf den Fairways nach Bedarf verwendet werden. Der Einsatz der Hilfsstoffe ist auf ein Minimum zu beschränken. Die Anwendung der Pflanzenbehandlungsmittel darf nur durch Personen erfolgen, die über eine Fachbewilligung gemäss Verordnung über die Fachbewilligung für die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in speziellen Bereichen (VFBS) verfügen.

⁷ Notwendige Kleinbauten wie Wetterunterstände, Pumpengebäude und punktuelle Wegbefestigungen für den Platzunterhalt sowie Bachquerungen sind in dem Bereich für Golfanlagen erlaubt.

§ 8 1 Mit diesen Flächen soll eine strukturreiche Landschaft erreicht und Lebensraum für einheimische Tiere und Pflanzen geschaffen werden. Die Nährstoffbelastung soll reduziert werden.

² Auf diesen Flächen sind Elemente mit langfristigem Charakter wie Hostetten am Dorfrand, Alleen, Hecken mit Krautsaum, Asthaufen, Einzelbäume, teilweise überflutete Feuchtgebiete und Teiche sowie extensiv genutzte, artenreiche Wiesen zulässig.

³ Es gelten die landwirtschaftlichen Richtlinien für ökologische Ausgleichsflächen.

⁴ Die Gestaltungselemente sind im Gestaltungsplan richtplanmässig festgehalten.

⁵ Im Bereich der ökologischen Ausgleichsflächen ist auf den Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Ausgenommen sind Einzelstockbehandlungen bei landwirtschaftlich genutzten Heuwiesen. Die Wiesen sind zu heuen und zu emden. Es erfolgt kein Grasschnitt.

⁶ Der Schlossbachgraben ist als Wiesenbach mit Sträuchern und begleitender Hochstaudenflur zu renaturieren. Dabei sind die folgenden Rahmenbedingungen einzuhalten:

- Das Bachareal hat mindestens 10 m Breite aufzuweisen
- Im Bereich des Baches sind keine intensiv genutzten Golfflächen gestattet
- Die Böschung ist auf der gesamten Bachlänge nicht zu humusieren. Die Neigung soll auf der dem Wasser zugewandten Seite 2:3 nicht überschreiten. Auf der dem Bach abgewandten Seite beträgt die maximale Neigung 1:10
- Für die Dammschüttungen zum Hochwasserschutz gelten die Bestimmungen für Terrainveränderungen nach § 7 dieser Sonderbauvorschriften
- Es ist maximal eine Brücke (keine Rohrdurchlässe) pro Spielbahn zugelassen
- Eine Steinblockrampe ist bei der Mündung in den zu erstellen.

⁷ Der Unterhalt der Bäche hat gemäss der Broschüre "Arbeitsunterlagen naturnaher Wasserbau 1997" des Amtes für Wasserwirtschaft zu erfolgen.

⁸ Das Dünge- und Herbizidverbot gemäss Anhang 4.3 der Stoffverordnung gilt für einen Streifen von je 3 m ab Böschungsoberkante landeinwärts.

⁹ Die Teiche sind mit flachen Ufern auszugestalten und, soweit sie nicht zur Bewässerung verwendet werden, mit Regenwasser zu füllen. Die Sohlenabdichtung erfolgt mit natürlichen Materialien. Die weiteren Details zur Gestaltung sind zusammen mit den Unterlagen zu den übrigen ökologischen Ausgleichsflächen im Rahmen der Baubewilligung einzureichen.

¹⁰ Als Fruchtbäume sollen zwischen den Spielbahnen hochstämmige Kirschbäume seltener Sorten gepflanzt werden. Zusätzlich sind die Be-

stände mit Kernobst-Hochstammbäumen zu ergänzen.

Ausführung und
Gestaltung

§ 9 ¹ Die genaue Ausführung der Golfanlagen und die definitive Gestaltung der einzelnen ökologischen Ausgleichsflächen sowie die Bepflanzung sind mit den kantonalen Amtsstellen sowie mit der regionalen Umweltschutzkommission abzusprechen und mit der Bewilligung einzureichen.

² Vor der Inbetriebnahme der Golfanlage ist ein Unterhalts- und Pflegekonzept zu erstellen und mit den kantonalen Amtsstellen und der regionalen Umweltschutzkommission abzusprechen. Das Konzept ist gestützt auf eine regelmässig durchzuführende Erfolgskontrolle zu aktualisieren und zu optimieren.

Erschliessung

§ 10 ¹ Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. An der Ausfahrt aus dem Parkplatz ist ein Hinweisschild betreffend die Benutzung der Ausfahrt in die Kantonsstrasse beim Restaurant Kreuz anzubringen

Fruchtfolgeflächen

13
§ 11 ¹ In der Golfplatzzone sind mindestens 3 ha als Fruchtfolgeflächen zu erhalten und bei Bedarf (Notrecht des Bundes) für die ackerbauliche Nutzung zur Verfügung zu stellen. Im Bereich dieser Flächen ist die Funktion des bestehenden Drainagesystems zu gewährleisten. Die genaue Lage und Abgrenzung der zu rekultivierenden Flächen ist mit den zuständigen Vertretern der Landwirtschaft und des Natur- und Landschaftsschutzes festzulegen.

² Vor einer Rückführung des Bereiches der Golfanlage zu fruchtbarem Landwirtschaftsland muss eine zielgerichtete Untersuchung Auskunft über eine allfällige Schadstoffbelastung und dadurch zu ergreifende Massnahmen geben.

Bewässerung und
Entwässerung

§ 12 ¹ Die Bewässerung der Golfanlage erfolgt durch Bachwasserentnahme aus dem Limpach. Die Konzession für die Bachwasserentnahme wird mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes erteilt.

² Unterhalt und Ergänzung des Drainagesystems sowie allfällige Mehrkosten für dessen Erneuerung und Sanierung gehen im gesamten Perimeter zu Lasten des Golfplatzbetreibers. Die Anpassung des Drainagesystems ist der Einwohnergemeinde (Eigentümerin) und dem Kant. Meliorationsamt zur Stellungnahme vorzulegen. Der bauliche Zustand der Drainagen ist vor Baubeginn festzuhalten.

³ Spätestens mit der Einreichung eines Baugesuchs an die kommunale Baubehörde sind dem Amt für Umweltschutz ein Gesuch für die (indirekte) Einleitung der Green-Drainagen und allenfalls anderer Golfplatzentwässerungen sowie je nach Entwässerung auch ein Gesuch für die Platzentwässerung einzureichen.

⁴ Zur Überwachung der Sickerwasserqualität aus den Greens ist eine geeignete Vorrichtung zu erstellen. Ein entsprechender Vorschlag für ein Monitoring ist spätestens mit der Einreichung eines Baugesuchs an die kommunale Baubehörde dem Amt für Umweltschutz vorzulegen.

Bereich für die Revitalisierung des Limpaches

§ 13 Der im Teilzonen- und Gestaltungsplan definierte Bereich steht für eine allfällige Revitalisierung des Limpaches zur Verfügung. Der Spielbetrieb auf den Spielbahnen muss gewährleistet bleiben.

Lärmschutz

§ 14 ¹ Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt.

² Bei der Anschaffung von Geräten für den Unterhalt der Grünflächen soll darauf geachtet werden, dass möglichst lärmarme Fahrzeuge und Maschinen gewählt werden.

Bodenschutz

§ 15 ¹ Die Erdarbeiten dürfen nur bei genügend abgetrocknetem Boden erfolgen. Der geplante Baubeginn der Erdarbeiten ist zur Sicherstellung der Einhaltung dieser Forderung mindestens eine Woche zum voraus dem Amt für Umweltschutz (Abt. Bodenschutz) zwecks der notwendigen Abklärungen zu melden.

² Der bei der Abhumusierung zwecks Erstellung ausgehungerner Böden anfallende Humus ist in Form "versteckter Humus-Depots" auf dem Gelände anzulegen. Wegführen von Humus aus dem Perimeter ist nicht zulässig. Die Lage der dem Gelände angepassten Humus-Depots ist auf einem Plan festzuhalten. Dieser Plan geht an das Landwirtschafts-Departement und in Kopie an das Amt für Umweltschutz.

³ Spätestens mit der Einreichung eines Baugesuchs an die kommunale Baubehörde ist dem Amt für Umweltschutz ein detailliertes Bodenschutzkonzept zur Genehmigung vorzulegen, das sowohl die Anliegen des quantitativen wie auch des physikalischen Bodenschutzes berücksichtigt. Dabei ist gemäss den Erwägungen im Beurteilungsbericht der Umweltschutzfachstelle im Rahmen der Vorprüfung vorzugehen.

Ausnahmen

§ 16 Die Baubehörde kann mit Zustimmung des Bau-Departementes geringfügige Abweichungen vom Plan und der Bestimmungen zulassen, wenn die Grundsätze dieses Gestaltungsplanes erhalten bleiben, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Inkrafttreten

§ 17 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan sowie die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.