

Erschliessungs- und Gestaltungsplan Golfplatz Wylihof

Sonderbauvorschriften

Genehmigungsexemplar

Gestützt auf die §§ 44-47 und §§ 68-70 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt der Kanton Solothurn folgende mit dem kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan Golfplatz Wylihof verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

- 1 Der vorliegende kantonale Erschliessungs- und Gestaltungsplan Golfplatz Wylihof schafft die Voraussetzung für den Bau, den marktgerechten Betrieb und Unterhalt sowie die Umgestaltung des Golfplatzes Wylihof mit den dazugehörigen Bauten und Anlagen. Der Betrieb ist optimal auf den Natur- und Landschaftsschutz sowie auf die Naherholung abgestimmt.
- 2 Bei einer allfälligen Betriebseinstellung des Golfplatzes ist die Zone für Golfanlage entschädigungslos der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Die Golfanlagen sind in Absprache mit dem Kanton und den Standortgemeinden zu rekultivieren. Mit einer allfälligen Zuweisung der Zone für Golfanlage zur Landwirtschaftszone geht zwingend auch die gleichzeitige Aufhebung des Erschliessungs- und Gestaltungsplans mit den vorliegenden Sonderbauvorschriften einher.

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- 2 Der Geltungsbereich ist unterteilt in die Teilbereiche:
 - Bereich für Golfinfrastruktur
 - Bereich für Golfanlage
- 3 Bestandteile der vorliegenden Nutzungsplanung sind der kantonale Erschliessungs- und Gestaltungsplan (1:2'000) sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht sowie der Masterplan 2018 (KrauseGolfDesign, 31.01.2018) sind orientierend.
- 4 Der Umweltverträglichkeitsbericht (Voruntersuchung, ANL AG Natur und Landschaft, März 1998) sowie die Beurteilung gemäss RRB Nr. 1999/938 besitzen nach wie vor Gültigkeit. Die Ausführungen zu den Umweltthemen des Raumplanungsberichts sind zu berücksichtigen.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

- 1 Der Geltungsbereich ist der Dienstleistungszone Wylihof und der Zone für Golfanlage zugewiesen. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften des kantonalen Teilzonenplans «Golfplatz Wylihof» und die jeweilig rechtsgültigen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Deitingen, Flumenthal und Luterbach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. BEREICH FÜR GOLFINFRASTRUKTUR

§ 4 Nutzung

- 1 Es gelten die Zonenvorschriften der Dienstleistungszone Wylihof.

§ 5 Bestehende Bauten und Anlagen

- 1 Im Golf-Clubhaus sind zugelassen: Gastronomieräume, Sekretariat, Büro, Sitzungszimmer, Umkleieräume, Sportshop, Seminar- und Ausbildungsräume, Indoor-Driving Room, sowie betriebsnotwendige Wohnungen.
- 2 Das als erhaltenswert eingestufte Clubhaus soll in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung) und wenn möglich in der Substanz erhalten bleiben. Bauliche Massnahmen am Clubhaus sind der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten. Ein allfälliger Abbruch bedingt ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung.
- 3 Die bestehenden Betriebsgebäude dienen der Bewirtschaftung der Flächen des Wylihofs sowie der Unterbringung von Maschinen, Fahrzeugen und Geräten für den Unterhalt der Golfanlagen.
- 4 Innerhalb des Bereichs für Golfinfrastruktur darf eine Heizzentrale für den Nahwärmeverbund betrieben werden.

§ 6 Neubauten und neue Anlagen

- 1 Neubauten sind grundsätzlich im gesamten Bereich für Golfinfrastrukturen zulässig und haben sich bezüglich Standort, Stellung, Ausrichtung, Gebäudelänge, Höhe und Geschosszahl am Bestand zu orientieren.
- 2 Alle Baugesuche für Hochbauten sind der Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 7 Parkierung

- 1 Untergeschosse (z.B. Einstellhallen) sind im Bereich für Golfinfrastrukturen gesamthaft zulässig.
- 2 Die Festsetzung der erforderlichen Anzahl und die Anordnung der Parkplätze erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

§ 8 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr führt ab der Kantonsstrasse (Jurastrasse) über die im Plan dargestellte Erschliessung Golfplatz bestehend (privat). Die Erschliessung ist grundbuchrechtlich gesichert und eingetragen.
- 2 Mit der Realisierung des Hotelleriegebäudes und der Parkplätze gemäss Ausbaustudie Golfclub Wylihof von Branger Architekten AG (Stand 14.02.2019, Anhang II Raumplanungsbericht) kann die Erschliessung über die Erschliessung neu (privat) erfolgen.

§ 9 Umgebung

- 1 Die Umgebungsgestaltung ist im gesamten Bereich der Golfinfrastrukturen regionstypisch und naturnah mit einheimischem, standortgerechten Pflanzen, auszuführen. Dabei kann der Bereich Golfanlage in den Bereich für Golfinfrastruktur ausgedehnt werden.
- 2 Der markante Einzelbaum westlich vom Clubhaus soll erhalten bleiben.

III. BEREICH FÜR GOLFANLAGE

§ 10 Nutzung

- 1 Im Bereich für Golfanlage sind die dem Golfsport dienenden Golfflächen zugelassen. Alle nicht von der Golfnutzung beanspruchten Flächen sind als ökologische Ausgleichsflächen, welche zum Teil auch landwirtschaftlich genutzt werden können, zu gestalten und zu unterhalten.

§ 11 Bauten und Anlagen, Gestaltung

- 1 Zu den Golfflächen zählen Tees, Greens, Fairways, Water hazards, Driving Range, Übungsanlage für kurze Schläge, Bunker, Roughs und Wege. Sie dürfen eine Gesamtfläche von maximal 56 ha nicht überschreiten.
- 2 Als bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes gelten auch Tees, Greens, Bunker und alle Golfflächen, bei denen Terrainveränderungen vorgenommen werden.
- 3 Im Bereich für Golfanlagen ist das Erstellen von eingeschossigen Bauten mit einer maximalen Grundfläche von 30 m², welche dem Spiel, dem Betrieb und dem Unterhalt der Golfanlage dienen, wie Wetterunterstände, Starthaus, Blitzschutz etc., erlaubt. Die beiden bestehenden Unterstände der Übungsanlage mit einer Grundfläche grösser als 40 m² dürfen erneuert und im gleichen Masse ersetzt werden.
- 4 Bei der Gestaltung der Golfflächen soll weitestgehend auf die bestehende Landschaft Rücksicht genommen werden. Es sollen möglichst keine landschaftsfremden Terrainformen geschaffen werden, sondern bestehende Strukturen übernommen und verstärkt werden. Terrainveränderungen dürfen bis zu einer Höhe von maximal +/- 2 m vom massgebenden Terrain vorgenommen werden. Als massgebendes Terrain gilt der heutige Verlauf des Bodens mit den bestehenden Golfanlagen. Bei der Erstellung oder Erweiterung eines Gewässers sind auch Ausgrabungen von mehr als 2 m zulässig.
- 5 In den Baubereichen Sichtschutz dürfen Sichtschutzwälle bis zu einer Höhe von 2.5 m errichtet werden. Die Sichtschutzwälle sind gut ins Landschaftsbild einzugliedern und mit Strauchgruppen und Bäumen zu begrünen. Die Sichtschutzwälle dürfen nicht durchgehend auf die maximale Höhe modelliert werden und sind mit Bereichen zu durchbrechen, welche auf der Höhe des gewachsenen Terrains liegen.

§ 12 Baubewilligung gemäss § 39 Abs. 4 PBG

- 1 Im Baubereich Bunker kommt dem Erschliessungsplan gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung gemäss § 39 Abs. 4 PBG zu. Es gelten die Bestimmungen zu den Terrainveränderungen gemäss § 11 Abs. 4 dieser Sonderbauvorschriften. Es sind auch ausserhalb dieses Baubereichs Bunker zulässig. Diese bedürfen aber einer Baubewilligung.
- 2 Im Baubereich Entwässerung kommt dem Erschliessungsplan gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung gemäss § 39 Abs. 4 PBG zu. Es sind jedoch auch ausserhalb dieses Baubereichs Drainageleitungen zulässig. Diese bedürfen aber einer Baubewilligung.

§ 13 Wildwechsel und geschützte Tierarten

- 1 Der Wildwechsel muss grundsätzlich gewährleistet werden. Festinstallierte wildtierundurchlässige Zäune sind aufgrund der eingeschränkten Passierbarkeit für Wildtiere nicht zulässig. Zäune zum Schutz der Fussgänger, welche mindestens bis 1 m über Boden offen sind, sind erlaubt. Als Massnahmen zur Verhinderung von Schäden durch Wildtiere sind 1.) eine vermehrte Zusammenarbeit mit dem lokalen Jagdverein in Sachen Vergrämung durch Abschuss von jagdbaren Wildtieren, namentlich allfällig schadenverursachende Wildschweine oder Dachse, zu suchen. 2.) In einem zweiten Schritt ist die Errichtung von temporären Zäunen in Absprache mit dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei erlaubt.
- 2 Die Neugestaltung von Fliess- und Stehgewässern ist so zu planen, dass allfällige Konflikte mit der im Bereich des Golfplatzes lebenden Biberpopulation vermieden werden und dass keine menschlichen Eingriffe in die Bauten der Tiere nötig sind.
- 3 Bei der Pflege, beim Unterhalt sowie bei der Neu- und Umgestaltungen von Stehgewässern und deren angrenzenden Bereichen ist Rücksicht auf die Amphibien zu nehmen. Bei einem allfälligen Verlust von wertvollen Lebensräumen ist dieser zu quantifizieren und ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.

§ 14 Bodenschutz

- 1 Für die Ausführung von bodenrelevanten Arbeiten muss ein vom Amt für Umwelt genehmigtes Bodenschutzkonzept vorliegen. Das Bodenschutzkonzept muss neben den zukünftigen baulichen Massnahmen auch die Pflege der für die Rückführung/Rekultivierung angelegten Bodendepots einbeziehen.

§ 15 Bewässerung und Drainagen

- 1 Die Bewässerung der Golfanlagen erfolgt den bestehenden Konzessionen entsprechend durch die Entnahme von Oberflächenwasser aus der Aare und durch Grundwasserentnahme. Das Drainagewasser soll wo möglich wiederverwendet werden. Bestehende Lebensräume sowie neu geschaffene ökologische Ausgleichsflächen dürfen nicht durch nähr- oder schadstoffbelastetes Wasser (z.B. aus Drainagen) beeinträchtigt werden.

§ 16 Ökologische Ausgleichsflächen

- 1 Es ist eine strukturreiche, halboffene Landschaft mit nährstoffarmen Bedingungen als Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere zu schaffen. Es sind einheimische, standortgerechte Pflanzen, zu verwenden.
- 2 Es sind mindestens 24 ha als ökologische Ausgleichsfläche regionstypisch zu gestalten. Ausgleichsflächen, welche innerhalb der Bereiche mit erhöhtem Schutzbedürfnis liegen, werden ebenfalls zu diesen 24 ha angerechnet. Die ökologischen Ausgleichsflächen im Sinne von Biodiversitätsförderflächen (BFF) nach DZV können teilweise extensiv landwirtschaftlich genutzt werden.
- 3 Die bestehenden Waldränder, die Bäche, die Uferbestockungen, die Hecken und Einzelbäume sind zu erhalten und aufzuwerten. Die entsprechenden Massnahmen sind vor der Ausführung mit den zuständigen kantonalen Behörden abzusprechen.
- 4 Die ökologischen Ausgleichsflächen umfassen folgende Elemente:
 - Flache Stillgewässer mit Verlandungszonen
 - Feuchtgräben
 - Hecken mit Krautsaum und Hochstaudenfluren
 - Einzelbäume und Streuobstbestände
 - Gestufte Waldränder
 - Artenreiche Wiesen
 - Ruderalflächen

§ 17 Pflege und Unterhalt

- 1 Pflege und Unterhalt der Golfflächen erfolgen über das Pflege- und Unterhaltskonzept Golfplatz Wylihof. In Zusammenarbeit mit Fachpersonen aus dem Bereich Naturschutz ist ein Pflege- und Unterhaltskonzept für die ökologischen Ausgleichsflächen zu erstellen. Pflege und Unterhalt der ökologischen Ausgleichsflächen erfolgen über dieses Pflege- und Unterhaltskonzept für ökologische Ausgleichsflächen.
- 2 Die Golfflächen dürfen den Bedürfnissen entsprechend in geringem Mass gedüngt werden.
- 3 In den ökologischen Ausgleichsflächen ist auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Eine selektive Behandlung von Problempflanzen ist zulässig.
- 4 Bei Entfernungen von Schilfflächen und Bäumen ist auf dem Gebiet des Golfplatzes Wylihof Ersatz zu leisten.

IV. BEREICHE MIT ERHÖHTEM SCHUTZBEDÜRFNIS

§ 18 Allgemeine Bestimmungen

- 1 Die Bereiche mit erhöhtem Schutzbedürfnis umfassen die Bereiche zum Schutz der Fliessgewässer, des Grundwassers und des Waldes. Wo im Folgenden nichts anders festgelegt ist, gelten die Vorschriften zum Bereich für Golfanlage (§§ 10-16).

§ 19 Bereich zum Schutz der Fliessgewässer

- 1 Der Bereich zum Schutz der Fliessgewässer dient der räumlichen Sicherung des Gewässerraums. Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV), insbesondere die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c, und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV).
- 2 Im Gestaltungsplan eingezeichneten Bereich für Bachüberquerung darf zur Querung des Ostarms des Dorfbachs eine für den Betrieb notwendige, befahrbare Brücken erstellt werden. Die Brücke über den Ostarm des Dorfbachs kommt in den Gewässerraum nach Art. 41 a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) zu liegen und bedarf einer entsprechenden gewässerschutzrechtlichen Bewilligung nach Art. 41 c Abs. 1 GSchV. Dem Amt für Raumplanung, Abteilung Baugesuche ist zuhanden des Amts für Umwelt zu gegebenem Zeitpunkt das Detailprojekt der geplanten Brücke zur Prüfung/Erteilung der gewässerschutzrechtlichen Bewilligung zuzustellen.
- 3 Die bestehenden Fussgängerstege und Brücken über den Dorfbach und den Rütibach dürfen erhalten, erneuert oder mit einem gleichwertigen Bauwerk ersetzt werden.

§ 20 Bereich zum Schutz des Grundwassers

- 1 Der Bereich zum Schutz des Grundwassers umfasst die Grundwasserschutzzone S2 und S3 der Trinkwasserfassung Dörnschlag.
- 2 Es gelten die Bestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV). Insbesondere sind die nicht zulässigen Nutzungen und Anlagen gemäss Anhang 4 GSchV zu berücksichtigen.
- 3 Das gültige Schutzzonenreglement für das Pumpwerk Dörnschlag (RRB Nr. 2011/163) ist zu berücksichtigen.
- 4 Innerhalb der Grundwasserschutzzonen ist der Einsatz von Herbiziden und Dünger auf den Roughs und Fairways nicht erlaubt.
- 5 Für alle Bauarbeiten, welche die schützende Deckschicht verletzen, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung notwendig. Dies gilt nicht nur bei Neubauten, sondern auch bei Anpassungen und Sanierungen bestehender Anlagen. Zu diesem Zweck ist beim Amt für Umwelt bei Bedarf ein entsprechendes Gesuch einzureichen.

§ 21 Bereich zum Schutz des Waldes

- 1 Der Bereich zum Schutz des Waldes umfasst die Fläche innerhalb der Waldbaulinie.
- 2 Die Waldbaulinien sind im Erschliessungsplan eingezeichnet. Der Waldabstand kann in die Golfflächen einbezogen werden.

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

§ 22 Langsamverkehr

- 1 Die öffentlichen Fuss- und Radwegrechte werden innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan festgelegt und stellen die Verbindungswege für Fussgänger und Radfahrer sicher. Die Erstellung und der Unterhalt der Verbindungswege sind durch die Wylihof Golf AG sicherzustellen. Die Ausgestaltung richtet sich nach den Bedürfnissen der Fussgänger und Radfahrer sowie der Wylihof Golf AG.
- 2 Die Erstellung und der Unterhalt des im Erschliessungs- und Gestaltungsplan dargestellten neuen Fuss- und Radwegs im Südwesten des Golfplatzes Wylihof ist durch die Gemeinde Luterbach sicherzustellen.

§ 23 Entwässerung

- 1 Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Wegen, Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.
- 2 Für Dachwasser gilt die Versickerungsprüfpflicht. In 2. Priorität kann das Dachwasser in ein Fliessgewässer geleitet werden.
- 3 In der Umgebungsgestaltung sind die nötigen Anlagen (Versickerung, offene Ableitung etc.) zu berücksichtigen.

§ 24 Belastete Standorte / Altlasten

- 1 Im Planungssperimeter befinden sich drei belastete Standorte (22.046.0100B, 22.057.0005A und 22.057.0010A).
- 2 Die beiden Ablagerungsstandorte 22.057.0005A und 22.057.0010A sind als belastet ohne Untersuchungsbedarf klassiert. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen, falls die belasteten Standorte von baulichen Tätigkeiten betroffen sind.
- 3 Der Betriebsstandort 22.046.0100B ist als belastet mit Untersuchungsbedarf klassiert. Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Die geplante private Erschliessung kann erst bewilligt werden, wenn der Standort 22.046.0100B abschliessend altlastenrechtlich untersucht ist.
- 4 Bei Bauvorhaben innerhalb einer Verdachtsfläche des Prüfperimeters Bodenabtrag ist zu prüfen, ob und wieviel Ober- und Unterboden abgetragen werden muss. Ist eine Verwertung vor Ort nicht möglich, ist eine Schadstoffuntersuchung durchzuführen.

V. VERFAHREN UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 25 Ausnahmen

- 1 Das Bau- und Justizdepartement kann im Interesse einer besseren Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 26 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

§ 27 Aufhebung von Vorschriften und Plänen

- 1 Mit der Genehmigung werden für den Geltungsbereich die bestehenden Pläne inklusive die dazugehörigen Vorschriften ausser Kraft gesetzt.

VI. GENEHMIGUNGSVERMERK

Öffentliche Auflage vom 14. Februar bis 15. März 2022

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. _____ vom _____

2023/488

28. MRZ. 2023

Regierungsratsbeschluss publiziert im Amtsblatt Nr. 19 vom 12.05.23

Der Staatsschreiber

