



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 2. November 1993

NR. 3661

Kantonaler Teilzonen- und Gestaltungsplan "Golfplatz Wylihof" mit Sonderbauvorschriften, Konzessionserweiterung bestehende ATEL-Fassung, Baulandumlegung / Genehmigung

1. Feststellungen

Als Voraussetzung für die Erstellung einer Golfanlage beantragt das Bau-Departement den Kantonalen Teilzonen- und Gestaltungsplan "Golfplatz Wylihof" mit Sonderbauvorschriften, die Vigier Cement AG eine Konzessionserweiterung der bestehenden ATEL-Fassung und die Einwohnergemeinde Deitingen die Baulandumlegung "Golfplatz Wylihof" zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Gestützt auf § 68 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat das Kantonale Bau-Departement nach vorheriger Anhörung der direkt betroffenen Gemeinden Deitingen und Flumenthal und der angrenzenden Gemeinde Luterbach den Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und das Konzessionsgesuch für die Grundwassernutzung vom 7. Juni bis zum 7. Juli 1993 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache des Solothurnischen Naturschutzverbandes (SNV) ein.

2.1 Teilzonen- und Gestaltungsplan "Golfplatz Wylihof" mit Sonderbauvorschriften

2.1.1 Die Vigier Cement AG plant den Bau und den Betrieb eines Golfplatzes mit 18 Löchern auf dem Gelände der Liegenschaft "Wylihof" in den Gemeinden Deitingen und Flumenthal. Die Golfanlagen beanspruchen gesamthaft eine Fläche von ca. 60 ha. Praktisch das gesamte erforderliche Areal ist im Besitze der Vigier Cement AG. Lediglich im südöstlichen Teil sind durch kleine Landumlegungen Anpassungen der Eigen-

tumsgrenzen mit einer Verlegung des Flurweges notwendig. Das zukünftige Golfareal liegt gemäss dem kantonalen Richtplan 1982 über die Besiedlung und Landschaft in der Landwirtschaftszone bzw. entlang der Aare in der Uferschutzzone. Der östlichste Teil ist mit einem Grundwasserschutzzone (§ 31 GschG) überlagert.

Der Teilzonenplan hat die planungsrechtliche Festlegung einer Spezialzone für Golfanlagen zum Gegenstand. Diese Zone ist in einen Bereich für die eigentliche Golfanlage (ca. 58 ha) und einen Bereich für die Golfinfrastruktur (ca. 1.5 ha) unterteilt. Im Bereich für die Golfinfrastrukturanlagen sind zugelassen ein Golf-Clubhaus, ober- und unterirdische Anlagen für die Parkierung und Verkehrsflächen sowie ein landwirtschaftliches Oekonomiegebäude. Innerhalb des Bereiches für die Golfanlagen sind alle nicht von der Golfnutzung beanspruchten Flächen als ökologische Ausgleichsflächen, welche zur Teil auch landwirtschaftlich genutzt werden können, zu gestalten und zu unterhalten.

Der Golfplatz Wylihof wird verkehrsmässig aus Richtung Norden von der T5, Kreuzung Hinterriedholz und von Süden her über die Jurastrasse erschlossen. Mit der neuen Kantonsstrasse Luterbach, welche in Zusammenhang mit der Aufhebung der SBB-Niveauübergänge zur Zeit erstellt wird, soll der Ortskern von Luterbach entlastet werden. Durch das Verkehrsaufkommen Golfplatz entstehen keine Probleme auf dem übergeordneten Verkehrsnetz. Allenfalls ist bei der Abzweigung Jurastrasse ein Linksabbieger notwendig. Der definitive Entscheid darüber hängt u.a. vom tatsächlichen Verkehrsaufkommen ab. In den Sonderbauvorschriften ist deshalb der Vorbehalt angebracht, dass zu Lasten der Verursacher und aufgrund einer Detailprojektierung zu gegebener Zeit allenfalls eine Linksabbiegespur zu erstellen ist.

Das bestehende Fuss- und Radwegenetz entlang der Aare und zwischen Luterbach und Deitingen wird auch durch den Golfplatz nicht unterbrochen. Es sind allerdings aus Sicherheitsgründen Verlegungen vorgesehen. Die Sicherstellung der Fussweg- und Radwegverbindungen erfolgt innerhalb des Zonen- und Gestaltungsplanes durch das Nutzungsplanverfahren; ausserhalb der Golfanlage unterliegen sie dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren nach § 24 RPG und § 38 PBG.

Die Sonderbauvorschriften regeln neben der Nutzung und Erschliessung auch die Gestaltung der Hochbauten. Sie legen auch fest, wie die Golfflächen zu gestalten und unterhalten sind. Darin eingeschlossen sind die ökologischen Ausgleichsflächen, die Bewässerung und Drainagen. Schliesslich verlangen die Sonderbauvorschriften die Ausscheidung von 40 ha Fruchtfolgeflächen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Flächennachweis über die geforderte Fruchtfolgefläche zu erbringen.

Gestützt auf das Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991 und die Kantonale Verordnung über die Waldfeststellung und den Waldabstand vom 15. Juni 1993 ist auch die Abgrenzung des Waldes innerhalb des Geltungsbereiches Gegenstand der Plangenehmigung.

Der Golfplatz tangiert im Westen den Gewässerschutzbereich A, im Osten die vorgesehene Grundwasserschutzzone. Die Sonderbauvorschriften sind deshalb unter § 5 wie folgt zu ergänzen:

"Bau und Betrieb der Golfanlage dürfen die Realisierung einer definitiven Grundwasserschutzzone sowie eine spätere Grundwassernutzung innerhalb des provisorisch ausgedehnten Grundwasserschutzareales nicht negativ präjudizieren."

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind u.a. dem Gewässerschutz besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere muss ein Konzept über die Entwässerung der Greens und der Abschläge, inkl. Vorreinigung der Drainagewassers usw., im Detail aufgezeigt werden. Für den Unterhalt dieser Bereiche sind zudem verbindliche Pflegerichtlinien aufzustellen, welche dem Schutz der Gewässer genügend Rechnung tragen.

Aufgrund der bereits erfolgten Detailabsprachen zwischen den Projektverfasser und den einzelnen Amtsstellen sind die Sonderbauvorschriften § 5, Abs 2.3 lit d) wie folgt zu präzisieren:

"... Im Bereich der im Plan eingezeichneten Grundwasserschutzareale SV dürfen nur für die Schutzzone III zugelassene Dünge- und Pflanzenbehandlungsmittel verwendet werden. Ausserhalb der Greens und Abschläge gelten jedoch die Bestimmungen der Schutzzone II."

1.1.2 Gemäss § 58 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Standorte für Sport- und Freizeitanlagen von regionaler Bedeutung im Richtplan festzulegen. Im noch gültigen Richtplan des Kantons Solothurn, dem "Koordinationsplan 84", fehlen Angaben betreffend Golfplätze.

Mit Publikation im Amtsblatt vom 4. Juni 1993 sind die beiden Koordinationsblätter

- Golfplätze / Grundsätze zu Planung, Verfahren und Beurteilung (4.3.3-1) und
- Golfplätze / Standortevaluation "Wylihof" (4.3.3-2)

als Ergänzung des Koordinationsplans '84 von 7. Juni bis 7. August 1993 öffentlich aufgelegt worden. Diese Koordinationsblätter werden durch den Regierungsrat beschlossen und anschliessend dem Bundesamt für Raumplanung mit dem Antrag zur Genehmigung durch den Bundesrat gestellt.

Im Koordinationsblatt 4.3.3-2 Standortevaluation "Wylhof" wird festgehalten, dass diese Anlage grundsätzlich den kantonalen Planungsgrundsätzen entspricht.

2.1.3 Die Einsprache des Solothurnischen Naturschutzverbandes SNV) verlangt die uneingeschränkte Respektierung der Uferschutzzone entlang der Aare. Insbesondere bemängelt der SNV die in den Sonderbauvorschriften eröffnete Möglichkeit, die Bauverbotslinie um 15 m zu unterschreiten.

Diese Einsprache berührt unmittelbar die Ausgestaltung der Golfplatzanlage. Es fanden deshalb eine Einsprachebesprechung zwischen den Projektanten und Vertretern des Naturschutzes statt. Dabei konnte eine einvernehmliche Lösung gefunden werden, indem die Sonderbauvorschriften wie folgt ergänzt werden (§ 5 Abs. 2.2): "Die Aareuferschutzzone von 30 m wird gemäss § 31 lit. b. NHV erhalten und aufgewertet."

Zudem soll die Uferschutzzone im Gestaltungsplan farblich hervorgehoben werden. Der kantonale Naturschutzverband nimmt auch zustimmend von der Absicht der Projektverfasser Kenntnis, dass die Ausgestaltung der Wanderwege entlang der Aare nicht eine weitere Betriebsamkeit in die Uferschutzzone verursachen. In diesem Sinne ist § 5 Abs. 5b wie folgt zu ergänzen: "Die Verbindungswege (Fusspfade) werden nicht attraktiv gestaltet, bzw. ausbaumässig auf ein Minimum beschränkt und nicht als offizielle Wanderwege markiert".

Die Bauherrschaft hat schliesslich ihre bereits in den bisherigen Unterlagen dargestellte Absicht bekräftigt, den Leiter der Abteilung Naturschutz (H. Bienz) sehr eng in die Detailprojektierung im Rahmen des Baugesuchsverfahren einzubeziehen. Zudem wurde Dr. H. Keller als anerkannter Fachexperte in das Projektgremium aufgenommen.

Die ausgehandelten Ergänzungen und Präzisierungen zwischen den Vertretern des Naturschutzes und der Bauherrschaft sind formell und materiell nicht zu beanstanden. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan bzw. die Sonderbauvorschriften sind deshalb entsprechend anzupassen. Für diesen Fall zieht der Solothurnische Naturschutzverband seine Einsprache gemäss Schreiben vom 15. Juli 1993 zurück, und sie kann als erledigt abgeschrieben werden.

2.1.4 Für die Beurteilung standen neben dem eigentlichen Teilzonen- und Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften die folgenden Planunterlagen zur Verfügung:

- Planungsbericht Teilzonen und Gestaltungsplan "Wylhof"
- Verkehrsgutachten

- Bericht zur Landwirtschaft und zum Betriebskonzept für den Landwirtschaftsbetrieb "Wylihof"
- Bericht zu den regionalen Auswirkungen
- Bericht Natur und Landschaft
- Bericht zur Abwasserentsorgung
- Bericht über den Grundwasserschutz
- Bericht zu den denkmalpflegerischen Anliegen

Die breit abgestützten Beurteilungsunterlagen haben zu einer raschen und umfassenden Prüfung sowohl im Vorprüfungs- wie nun auch im Genehmigungsverfahren beigetragen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Projekt für den Golfplatz "Wylihof" dem vom Regierungsrat erlassenen Grundsätzen für die Beurteilung von Golfplätzen (RRB Nr. 814 vom 10. März 1992) entspricht und auch mit den übrigen rechtlichen und planerischen Vorgaben übereinstimmt. Die vorgelegten Unterlagen sind recht- und zweckmässig und können deshalb genehmigt werden.

Wegen der raumplanerischen Bedeutung des Golfplatzes Wylihof für die Region Solothurn und aus Gründen der Verfahrenskoordination sowohl im Nutzungs- wie im Baubewilligungsverfahren wurde im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens und in Absprache mit den betroffenen Gemeinden festgelegt, dass für den Teilzonen- und Gestaltungsplan "Golfplatz Wylihof" ein **kantonaler Nutzungsplan** gemäss §§ 68 ff PBG erlassen wird. Damit soll auch dem Umstand Rechnung getragen werden, dass verfahrensmässig zwei Gemeinden (Deitingen und Flumenthal) ein Nutzungsplanverfahren durchzuführen hätten und zumindest eine dritte Gemeinde (Luterbach) durch die Golfplatzanlage unmittelbar betroffen wird. In den Sonderbauvorschriften ist auch festgelegt, dass die **Baubewilligung** nicht durch die Gemeinden, sondern durch das **Bau-Departement** erteilt wird; selbstverständlich unter Anhörung und Mitwirkung der interessierten Baukommissionen. Dadurch wird eine zusätzliche Verfahrenskoordination möglich. Verschiedene Auflagen und Vorbehalte kantonaler Amtsstellen, die zum Zeitpunkt des Nutzungsplanverfahrens zweckmässigerweise noch nicht abschliessend geregelt werden, können so direkt mit den betroffenen und interessierten Amtsstellen bereinigt werden. Durch die Verlegung der Baubewilligung auf die kantonale Ebene können die Verfahren wesentlich vereinfacht und zeitlich gestrafft werden.

2.2 Konzessionserweiterung für die Grundwassernutzung aus der bestehenden ATEL-Fassung

Die Vigier Cement AG, Wylihof, 4708 Luterbach, hat ein Gesuch um die wasserrechtliche Bewilligung für die Entnahme von 300 l/Min. Grundwasser aus der bereits bestehenden Fassung der ATEL, Olten auf GB Deitingen Nr. 2, Wylihöferfeld, gestellt.

Gemäss RRB Nr. 2257 vom 29.4.69 kann die ATEL dieser Fassung 3000 l/Min. Grundwasser zu Kühlzwecken des Kraftwerkes Flumenthal entnehmen. Die ATEL und die Vigier Cement AG haben schriftlich vereinbart, dass die Gesuchstellerin in den Brunnen der ATEL eine zusätzliche Unterwasserpumpe von maximal 300 l/Min. einbauen und zu Bewässerungszwecken im Durchschnitt während 8 Stunden pro Tag Grundwasser entnehmen darf.

Nach den theoretischen Berechnungen des Geologen Dr. Henri Kruysse vom 9.5.93 wird eine Erhöhung der Entnahmemenge von 300 l/Min. auf maximal 3300 l/Min. eine vertretbare Absenkung des Grundwasserspiegels in der Grössenordnung von ca. 3 bis 15 cm und eine Vergrösserung des Absenktrichterradius um lediglich 8 m zur Folge haben.

2.3 Baulandumlegung "Golfplatz Wylihof"

Gleichzeitig unterbreitet die Einwohnergemeinde Deitingen die zur Durchführung der Baulandumlegung "Wylihof" notwendigen Unterlagen nach § 10 BLU-V (Darstellung des Altbestandes und Reglement über die speziellen Bedingungen) sowie die Unterlagen für die grundsätzliche Genehmigung der Baulandumlegung "Wylihof" zur Genehmigung.

Die durch die Gemeinde vorgenommene Neuzuteilung und die Grundlagen sind von allen betroffenen Grundeigentümern unterschrieben bestätigt worden, so dass eine öffentliche Planaufgabe unterbleiben konnte (§ 93 Abs. 4 PBG). In der Folge hat der Gemeinderat die Grundlagen und die Neuzuteilung am 21. April 1993 genehmigt.

Formell wie materiell ist gegen sämtliche Unterlagen nichts zu bemerken, so dass sie genehmigt werden können.

3. Beschluss

3.1. Kantonaler Teilzonen- und Gestaltungsplan "Golfplatz Wylihof" mit Sonderbauvorschriften

- 3.1.1. Der Kantonale Teilzonen- und Gestaltungsplan "Golfplatz Wylihof" mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan bzw. die Sonderbauvorschriften sind gemäss dem Ergebnis der Einspracheverhandlungen und den vorangehenden Erwägungen anzupassen.

- 3.1.2. Die Einsprache des Solothurnischen Naturschutzverbandes wird zufolge Rückzugs als erledigt abgeschrieben.
- 3.1.3. Der kantonale Richtplan ist in den Bereichen Siedlungsgebiet und Bau-
gebiet an den mit diesem Beschluss genehmigten Teilzonenplan anzu-
passen.
- 3.1.4. Der Gesuchsteller wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum
31. Dezember 1993 noch 10 bereinigte und vollständige Projektdossier
"Teilzonen- und Gestaltungsplan Wylihof" zuzustellen.
- 3.1.5. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des
vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widerspre-
chen.

3.2. Konzessionserweiterung bestehende ATEL-Fassung

- 3.2.1. Der Vigier Cement AG, Wylihof, 4708 Luterbach, wird die wasserrechtli-
che Bewilligung für die Entnahme von 300 l/Min Grundwasser aus der
bestehenden ATEL-Fassung auf GB Deitingen Nr. 2, Wylihöferfeld, er-
teilt.
- 3.2.2. Für die Bewilligung werden folgende Auflagen vorgelegt:
 - a) Genehmigt ist ausschliesslich die Grundwassergewinnung aus der
bestehenden ATEL-Fassung und nur mit einer elektrischen Pumpe.
 - b) Das entnommene Grundwasser darf ausschliesslich zur Bewässe-
rung des Golfplatzes Wylihof genutzt werden.
 - c) Die maximale Fördermenge von 300 l/Min. darf nicht überschritten
werden.
 - d) Es sind die notwendigen Mess- und Registrierapparate zur Kontrolle
der entnommenen Wassermengen einzubauen. Die Angaben über
die entnommene Wassermenge sind jährlich dem Kant. Amt für
Wasserwirtschaft einzusenden.
 - e) Für die Nutzung des öffentlichen Grundwassers ist gemäss §§ 37 -
41 Wasserrechtsverordnung (WRV) vom 22. März 1960 und des
Gebührentarifs dem Staat eine jährliche Nutzungsgebühr zu be-
zahlen (zur Zeit 1 Fr./Minutenliter 1 Rp./m3).
 - f) Änderung des GschG, der Grundwasser-Gesetzgebung und des
Gebührentarifs bleiben vorbehalten.

- g) Die Dauer der Konzession läuft gleichzeitig mit der Konzession der ATEL ab. Nach RRB Nr. 2257 vom 29. April 1969 ist eine Verleihung für die ATEL auf 80 Jahre erteilt worden.
- f) Den Organen des Bau-Departementes ist jederzeit Zutritt zu sämtlichen Anlagen zu gewährleisten.
- h) Abänderungen an den Anlagen bedürfen einer neuen Bewilligung durch den Regierungsrat.

3.3. Baulandumlegung "Golfplatz Wylihof"

- 3.3.1. Die Grundlagen (Darstellung des Altbestandes und Reglement über die speziellen Bedingungen) für die Durchführung der Baulandumlegung "Wylihof" der Einwohnergemeinde Deitingen werden genehmigt.
- 3.3.2. Die Baulandumlegung "Wylihof" der Einwohnergemeinde Deitingen wird grundsätzlich genehmigt.
- 3.3.3. Die Einwohnergemeinde Deitingen wird verhalten, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen. Es sind je 4 Pläne (1 Plan reissfest) und 4 Eigentümer- und Flächentabellen sowie 4 Dienstbarkeitenverzeichnisse (sofern neu geordnet) im alten und neuen Zustand dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung zu unterbreiten.
- 3.3.4. Für die durch das Unternehmen bedingten grundbuchlichen Eintragungen, Änderungen und Löschungen werden keine Grundbuch- und andere Amtschreiberegebühren und für die Eigentumsübertragungen keine Handänderungssteuern erhoben.
- 3.3.5. Ueber die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.
- 3.3.6. Die Einwohnergemeinde Deitingen wird beauftragt, das Inkrafttreten des neuen Rechtszustandes allen Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

3.4 Kostenrechnung

Die Gesuchstellerin Vigier Cement AG hat die nachfolgenden Genehmigungs- und Publikationskosten zu bezahlen:

Genehmigungsgebühr:

- Teilzonen- und Gestaltungsplan	Fr.	7'500.--	(Kto. 2005-431.00)
- Konzessionserweiterung	Fr.	1'200.--	(Kto. 2740-434.00)
- Baulandumlegung	Fr.	1'500.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten (Inserate):	Fr.	210.20	(Kto. 2020-435.00)

Fr. 10'410.20
=====

Zahlungsart: Einzahlungsschein zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber:

P. K. Fumagalli

Bau-Departement (2), Ci/Bi
Rechtsdienst Bau-Departement
Departementssekretär Bau-Departement
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (folgt später),
[BI/RRB/KTZGPWYL.TXT]
Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KRP und 1. gen. Dossier (folgt später)
Amt für Wasserwirtschaft und 1. gen. Dossier (folgt später)
Amt für Verkehr und Tiefbau
Kreisbauamt I, Werkhofstr. 15, 4500 Solothurn
Hochbauamt
Amtschreiberei Wasseramt, Rötistr. 4, 4500 Solothurn, mit 1 gen.
Dossier/Planausschnitt KRP (folgen später)
Volkswirtschafts-Departement, Wirtschaftsförderung
Erziehungs-Departement, Kant. Denkmalpflege
Polizei-Departement, Handels und Gewerbepolizei
Landwirtschafts-Departement mit 1 gen. Dossier (folgt später)
Forst-Departement, mit 1 gen. Dossier (folgt später)
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Dossier/Planausschnitt KRP (folgen später)
Soloth. Gebäudeversicherung
Gemeindepräsidium der EG, 4707 Deitingen, mit 1 gen. Dossier (folgt später)
Baukommission der EG, 4707 Deitingen
Planungskommission der EG, 4707 Deitingen
Gemeindepräsidium der EG, 4534 Flumenthal, mit 1 gen. Dossier (folgt später)
Baukommission der EG, 4534 Flumenthal
Planungskommission der EG, 4534 Flumenthal
Gemeindepräsidium der EG, 4708 Luterbach

Baukommission der EG, 4708 Luterbach
Planungskommission der EG, 4708 Luterbach
Vigier Cement AG, Im Wylihof, 4708 Luterbach, mit 1 gen. Dossier (folgt später), Einzahlungsschein, (einschreiben)
BSB und Partner, Ingenieure und Planer, St. Niklausstrasse 5, 4500 Solothurn
Weber Angehrn Meyer, Florastrasse 2, 4502 Solothurn
M. Spichiger, Ingenieurbüro, Luzernstrasse 34, 4552 Derendingen
Dr. Heinri Kruysse, Hauptgasse 81, 4500 Solothurn
Peter Burki, St. Urbangasse 53, 4500 Solothurn
Dr. Peter Thomet, Feldweg 8, 3254 Messen
Beda Feier, Vögelisholz, 4533 Riedholz
M. Wyss, Büro für Baurecht und Raumplanung, Dorfstrasse, 2455 Bettlach
Solothurnische Naturschutzverband, Geschäftsstelle, Postfach 922, 4502 Solothurn (einschreiben)

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Kantonaler Teilzonen- und Gestaltungsplan "Golfplatz Wylihof" mit Sonderbauvorschriften, Konzessionsgesuch für die Grundwassernutzung der ATEL-Fassung, Baulandumlegung "Golfplatz Wylihof"