

Regierungsratsbeschluss

vom 28. März 2023

Nr. 2023/488

Deitingen/Luterbach/Flumenthal: kantonaler Teilzonenplan Golfplatz Wylihof mit Zonenvorschriften, kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan Golfplatz Wylihof und Sonderbauvorschriften / Behandlung der Einsprachen

1. Ausgangslage

Das Bau- und Justizdepartement unterbreitet dem Regierungsrat die kantonale Nutzungsplanung Golfplatz Wylihof bestehend aus:

- Teilzonenplan 1:2'000
- Zonenvorschriften
- Erschliessungs- und Gestaltungsplan 1:2'000
- Sonderbauvorschriften

zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Golfplatz Wylihof, der sich auf Gemeindegebiet von Luterbach, Deitingen und Flumenthal erstreckt, basiert auf verschiedenen rechtskräftigen Nutzungsplanungen und ist teilweise schon seit 25 Jahren in Betrieb. Die Wylihof Golf AG, als Betreiberin des Golfplatzes, will die Anlage modernisieren und weiterentwickeln. Dazu wurde ein Masterplan ausgearbeitet. Vorgesehen sind einerseits Anpassungen am Golfkurs aber auch an den Gebäuden und der Infrastruktur. Die Umsetzung der im Masterplan vorgesehenen Massnahmen bedingt Anpassungen an den rechts-gültigen Planungen. Im gleichen Zug werden die teilweise nicht mehr der aktuellen Situation entsprechenden Unterlagen auch auf den neuesten Stand gebracht und damit alle bisherigen Planungen abgelöst. Dies gilt auch für den Waldfeststellungsplan, der durch einen neuen Wald-feststellungsplan abgelöst wird.

Der Teilzonenplan umfasst die Zone für die Golfanlage (Golfkurs) sowie die Dienstleistungszone Wylihof mit allen Gebäuden im Areal Wylihof. Zudem legt er die kommunale Uferschutzzone entlang der Gewässer und die erhaltenswerten Gebäude fest. Der Erschliessungs- und Gestal-tungsplan beschränkt sich auf die Gebäude, die zum Golfplatz gehören sowie den Golfkurs. Er beinhaltet die Rad- und Fusswegerschliessung sowie verschiedene Baubereiche für Bunker, Ent-wässerung, Sichtschutz und Bereiche mit erhöhtem Schutzbedürfnis. Für die Baubereiche Bunker und Entwässerung kommt dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) zu, d.h. die da-rin vorgenommenen baulichen Veränderungen brauchen kein Baugesuch mehr. Zuständige Bau-behörde bleibt wie bisher das Bau- und Justizdepartement.

Da es sich um eine kantonale Nutzungsplanung handelt, wurden die betroffenen Standortgemeinden über die Planung informiert und schriftlich angehört (vgl. § 68 PBG). Ihre Eingaben wurden ausgewertet und in einem Bericht zusammengefasst. Ein Teil der Eingaben wurde in der Überarbeitung der Planung berücksichtigt.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Februar 2022 bis am 15. März 2022. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen sowie ein Hinweisbrief mit Auflagen der BKW Energie AG, Bern, ein. Mit den Einsprechern, einerseits Pro Natura Solothurn sowie der Einwohnergemeinde Deitingen, wurden Gespräche geführt. Die Hinweise der BKW Energie AG sind bei künftigen Bauvorhaben zu beachten.

Auf Grund des Gesprächs mit Pro Natura Solothurn wurden verschiedene Ergänzungen in den Sonderbauvorschriften vorgenommen: Im § 13 wurde ein neuer Abs. 3 zu den Amphibien eingefügt. § 17 Abs. 1 legt neu fest, dass in Zusammenarbeit mit Fachpersonen aus dem Bereich Naturschutz ein Pflege- und Unterhaltskonzept für die ökologischen Ausgleichsflächen zu erstellen ist und die Flächen entsprechend zu pflegen und zu unterhalten sind. Pro Natura ist in die Erstellung des Konzepts einzubeziehen. Pro Natura Solothurn hat auf Grund der Anpassungen ihre Einsprache mit Schreiben vom 12. Januar 2023 vollumfänglich und vorbehaltlos zurückgezogen.

Nach einem Gespräch mit der Einwohnergemeinde Deitingen wurde der Weg vom Wald Dornschlag ab Waldweg zum Dorfbach als Fuss- und Radwegrecht (statt nur Fusswegrecht) festgehalten. Zudem wurde vereinbart, dass der genannte Weg besser markiert und gesandet wird. Die Einwohnergemeinde Deitingen hat daraufhin ihre Einsprache mit Schreiben vom 2. Juni 2022 vollumfänglich und vorbehaltlos zurückgezogen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

3.1 Die kantonale Nutzungsplanung Golfplatz Wylihof bestehend aus

- Teilzonenplan 1:2'000
- Zonenvorschriften
- Erschliessungs- und Gestaltungsplan 1:2'000
- Sonderbauvorschriften

wird genehmigt.

3.2 Die Einsprachen von Pro Natura Solothurn vom 14. März 2022 und der Einwohnergemeinde Deitingen vom 11. März 2022 werden zufolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

3.3 Für das Einspracheverfahren werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen gesprochen.

- 3.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die folgenden Pläne und Vorschriften:
- Kantonaler Gestaltungsplan Wylihof mit Sonderbauvorschriften, Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 3661 vom 2. November 1993 (Plan Nr. 46/68)
 - Kantonaler Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonenvorschriften Wylihof, RRB Nr. 938 vom 12. Mai 1999 (Plan Nr. 46/79)
 - Kantonaler Teilzonen- und Gestaltungsplan Golfplatz Wylihof, Erweiterung Süd, Waldfeststellungsplan, RRB Nr. 938 vom 12. Mai 1999 (Plan Nr. 57/97)
 - Änderung kantonaler Teilzonen- und Gestaltungsplan Erweiterung für den Bereich Kapelle, RRB Nr. 1168 vom 13. Juni 2000 (Plan Nr. 46/80).
- 3.5 Die Wylihof AG als Betreiberin des Golfplatzes hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 8'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 8'023.00, zu bezahlen.
- 3.6 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 der kantonalen Geoinformationsverordnung (GeoIV; BGS 711.271) beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten zu veranlassen. Dies betrifft die Daten der Gemeinden Deitingen und Flumenthal. In der Gemeinde Luterbach ist die Ersterfassung noch ausstehend.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Wylihof Golf AG, Wylihof 12, 4542 Luterbach**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	8'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
	Fr.	<u>8'023.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC; Dossier-Nr. 82'458), mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (3)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abteilung Baugesuche

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 Erschliessungs- und Gestaltungsplan sowie Waldfeststellungsplan (später)

Forstkreis Region Solothurn, Rathaus, 4509 Solothurn, mit 1 Erschliessungs- und Gestaltungsplan sowie Waldfeststellungsplan (später)

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Wylihof Golf AG, Wylihof 12, 4542 Luterbach, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Pro Natura Solothurn, Florastrasse 2, 4500 Solothurn (**Einschreiben**)

Gemeindepräsidium Deitingen, Wangenstrasse 1, 4543 Deitingen (**Einschreiben**)

Einwohnergemeinde Deitingen, Wangenstrasse 1, 4543 Deitingen, mit 1 gen. Dossier (später)

Einwohnergemeinde Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach, mit 1 gen. Dossier (später)

Einwohnergemeinde Flumenthal, Jurastrasse 6, 4534 Flumenthal, mit 1 gen. Dossier (später)

BSB+Partner, Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinden Deitingen/Luterbach/Flumenthal: Genehmigung kantonale Nutzungsplanung Golfplatz Wylihof)