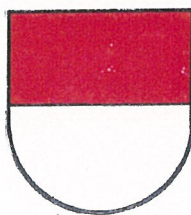


Gemeinde



Deitingen

KANTON



SOLOTHURN

Gemeinde



Flumenthal

Kantonaler Teilzonen- und Gestaltungsplan Golfplatz Wylihof



Sonderbauvorschriften

Mai 1993

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Solothurn
Grenchen
Balsthal
Lengnau
Biberist
Oensingen
Kirchberg

**BS
B+**

INHALTSVERZEICHNIS

§1	Zweck	1
§2	Geltungsbereich	1
§3	Stellung zur Bau- und Zonenordnung	1
§4	Bereich für Golfinfrastrukturen (ca. 1.5 ha)	1
1	Nutzung	1
1.1	Allgemeines	1
1.2	Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude	1
1.3	Unterirdische Einstellhalle und Parkplätze	2
1.4	Golf-Clubhaus	2
2	Erschliessung	2
3	Gestaltungs- und Schutzvorschriften	2
4	Ver- und Entsorgung	2
§5	Bereich für Golfanlagen (ca. 58 ha)	3
1	Nutzung	3
2	Golfflächen	3
2.1	Flächenbedarf	3
2.2	Wald- und Gewässerbauabstände, Uferschutz	3
2.3	Gestaltungs-, Nutzungs- und Unterhaltsvorschriften	3
3	Ökologische Ausgleichsflächen	4
3.1	Ziele, Flächenbedarf	4
3.2	Gestaltungselemente	4
3.3	Gestaltung	5
3.4	Betrieb	5
3.5	Ökologische Gestaltungsbegleitung und Erfolgskontrolle	5
4	Pflege und Unterhalt	5
5	Kosten für Erstellung, Pflege und Unterhalt	5
6	Erschliessung und Begehbarkeit	5
7	Bauliche Anlagen	6
8	Bewässerung und Drainagen	6
9	Fruchtfolgeflächen	6
§6	Baugesuchungsverfahren	6
§7	Ausnahmen	6
§8	Inkrafttreten	6

§1 Zweck

Mit dem vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplan wird eine Nutzungszone geschaffen für die Erstellung und den Betrieb eines 18-Loch-Golfplatzes mit den dazugehörigen Infrastrukturanlagen, der optimal auf den Natur- und Landschaftsschutz sowie auf die Naherholung abgestimmt ist. ✓

Bei einer allfälligen Einstellung des Golfplatzbetriebes ist das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zuzuteilen.

§2 Geltungsbereich

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in den Plänen durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet. ✓

Der Geltungsbereich ist unterteilt in die beiden Teilbereiche:

- Bereich für Golfinfrastrukturen (ca. 1.5 ha)
- Bereich für Golfanlagen (ca. 58 ha)

§3 Stellung zur Bau- und Zonenordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinden Deitingen und Flumenthal sowie die einschlägige kantonale Gesetzgebung. ✓

§4 Bereich für Golfinfrastrukturen (ca. 1.5 ha)

1 Nutzung

1.1 Allgemeines

Im Bereich für Golfinfrastrukturen sind in dem im Plan dargestellten Ausmass zugelassen:

- Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude
- Unterirdische Einstellhalle unter Ökonomiegebäuden
- Oberirdische Parkplätze
- Golf-Clubhaus
- Notwendige Verkehrsfläche
- Golfplatzanlagen

1.2 Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude

Die landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude dienen der Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen des Wylihofes, als Stallungen für Tiere sowie der Unterbringung von Maschinen, Fahrzeugen und Geräten für den Unterhalt der Golfanlagen. ✓

1.3 Unterirdische Einstellhalle und Parkplätze

In dem im Plan dargestellten Baubereich darf eine unterirdische Einstellhalle erstellt werden. Der Gestaltungsplan regelt die Lage der Einstellhalle sowie der oberirdischen Parkplätze. Die Festsetzung der erforderlichen Anzahl und die Anordnung der Parkplätze erfolgt im Baugesuchsverfahren. ✓

Bei Grossanlässen sollen zusätzliche oberirdische Parkplätze im Sinne einer Mehrfachnutzung in der angrenzenden Industriezone benutzt werden.

1.4 Golf-Clubhaus

Im Golf-Clubhaus sind zugelassen: Clubräume, Sekretariat, Büro, Sitzungszimmer, Umkleideräume, Sportshop, öffentlich zugängliches Restaurant, Bar, Indoor-Driving Room, sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Bei der Handels- und Gewerbeполиizei ist die notwendige Betriebsbewilligung einzuholen. ✓

2 Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr führt ab Kantonsstrasse (Jurastrasse) durch die Industriezone Wylihof und über die im Plan dargestellten Zufahrtswege. Vorbehalten bleibt jedoch die Erstellung einer Linksabbiegespur bei der Abzweigung Jurastrasse. Die Verkehrsführung innerhalb der Industriezone richtet sich nach der Nutzung der Industriezone. ✓

Die Verbindungswege für Fussgänger und Radfahrer werden innerhalb des Perimeters mit dem Gestaltungsplan festgelegt, ausserhalb des Perimeters sind sie im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu realisieren.

3 Gestaltungs- und Schutzvorschriften

Der Umbau des Bauernhauses Nr. 11 zum Golf-Clubhaus hat unter Berücksichtigung des Ensemble-Schutzes Wylihof in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen. Das Bauvolumen und der Gebäudecharakter müssen erhalten bleiben. Ursprüngliche Raumgliederungen müssen abgelesen werden können. Die Primärstatik des Dachstuhles und die Brandwände müssen respektiert werden. Der markante Einzelbaum westlich des Hauses muss erhalten werden. ✓

Die Umgebungsgestaltung ist im Plan richtungsweisend dargestellt. Sie ist im gesamten Bereich der Golfinfrastrukturen regionstypisch und naturnah, mit standortstypischem, einheimischem Bewuchs, auszuführen. Der Detailplan ist mit dem Baugesuch einzureichen. Dabei kann die Golfplatzanlage in den Bereich der Golfinfrastrukturanlage ausgedehnt werden.

4 Ver- und Entsorgung

Die bestehende Wasserversorgung ist bezüglich Brandschutz nach den Weisungen der Solothurnischen Gebäudeversicherung den neuen Verhältnissen anzupassen. Die Abwasserentsorgung hat nach den gesetzlichen Vorschriften über die vorhandene Abwasserdruckleitung Wylihof-Schachen zu erfolgen. ✓

§5 Bereich für Golfanlagen (ca. 58 ha)

1 Nutzung

Im Bereich für Golfanlagen sind 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.

2 Golfflächen

2.1 Flächenbedarf

Die Golfflächen dürfen eine Fläche von insgesamt 38 ha nicht überschreiten. Davon dürfen max. 3 ha als Greens und Abschläge, 20 ha als Fairways und 15 ha als Roughs und Semiroughs gestaltet werden.

2.2 Wald- und Gewässerbauabstände, Uferschutz

Gemäss § 141 PBG und § 32 NHV gelten die folgenden Bauabstände:

- Bäche 10 m
- Aare 30 m

Als bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes gelten Greens, Abschläge, Sandbunker und alle Golfflächen, bei denen Terrainveränderungen vorgenommen werden. Es sind aber folgende Ausnahmen zugelassen:

- a) Das Rüttenenbächli darf teilweise umgeleitet und die Uferbestockung teilweise entfernt werden. Für die entfernten Teile der Uferbestockung ist durch Neupflanzung von Hecken gemäss §20 NHV in der Zone für Golfanlagen Ersatz zu schaffen. Die Erstellung von einfachen Fussgängerstegen aus Holz ist erlaubt.
- b) Bei den Abschlägen der Bahn 12 darf die Aare-Bauverbotslinie gemäss §35 NHV um 15 m unterschritten werden.

Terrainveränderungen sind innerhalb der Aare-Uferschutzzone von ca. 100 m nach kantonalem Richtplan durch eine standortstypische, einheimische Bepflanzung einzufassen und optimal in das Landschaftsbild einzupassen.

Der Waldabstand kann in die Golfplatzanlage einbezogen werden. Der Waldverlauf wird mit dem Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes wird mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes erteilt.

2.3 Gestaltungs-, Nutzungs- und Unterhaltsvorschriften

- a) Lage, Zahl und Anordnung der Golfflächen sind im Gestaltungsplan grundsätzlich festgelegt. Die Baubehörde kann Abweichungen davon im Baubewilligungsverfahren bewilligen, sofern dadurch die Gestaltungsidee gewahrt bleibt und keine anderen Sonderbauvorschriften dadurch verletzt werden.
- b) 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 gewachsenen Boden vorgenommen werden. Ausserhalb der Fairways ist für

Aufschüttungen mageres (nährstoffarmes) Material, das im Gestaltungsplanperimeter ausgehoben wird, zu verwenden.

- c) Bei Golfflächen dürfen wo notwendig Drainagen angelegt werden. Diese sind soweit wie möglich offen zu führen. ✓
- d) Greens und Abschläge dürfen den Bedürfnissen entsprechend, Fairways nur bei nachgewiesenem Bedarf in geringem Mass gedüngt werden. Roughs und Semiroughs werden nicht gedüngt. Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nur bei Greens und Abschlägen eingesetzt werden. Im Bereich der im Plan eingezeichneten Grundwasserschutzareale SV dürfen nur die für die Schutzzone SIII zugelassenen Dünge- und Pflanzenbehandlungsmittel verwendet werden.
- e) Fairways, Roughs und Semiroughs sind mit einer artenreichen, den örtlichen Begebenheiten angepassten Saatgutmischung zu begrünen.
- g) Anfallendes Aushubmaterial ist möglichst bei der Golfplatzgestaltung wieder zu verwenden. ✓

3 Ökologische Ausgleichsflächen

3.1 Ziele, Flächenbedarf

Es ist eine strukturreiche, halboffene Landschaft mit geringer Nährstoffbelastung als Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Im Bereich für Golfanlagen sind alle Flächen, die nicht von den Golfflächen beansprucht werden, mindestens aber 19 ha als ökologische Ausgleichsflächen regionstypisch zu gestalten.

Die ökologischen Ausgleichsflächen können teilweise extensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Die bestehenden Waldränder, das Aareufer, die Bäche und das Hofareal sind zu erhalten und aufzuwerten. Die Massnahmen sind vor der Ausführung mit Eigentümern, Anstössern und den zuständigen kantonalen Behörden vorgängig abzusprechen.

3.2 Gestaltungselemente

Die ökologischen Ausgleichsflächen umfassen folgende Elemente (nährstoffarm soweit möglich, konsequent mit einheimischen Arten, die in der Gegend vorkommen):

- Flache Stillgewässer mit Verlandungszonen
- Feuchtgräben mit Röhricht und Hochstauden
- Hecken mit Krautsaum und Hochstaudenfluren
- Einzelbäume und Streuobstbestände
- Gestufte Waldränder
- Artenreiche Wiesen
- Sukzessionsflächen

Die Lage der Gestaltungselemente ist im Gestaltungsplan grundsätzlich festgelegt. ✓

3.3 Gestaltung

Der Ausführungsplan für die definitive Gestaltung der einzelnen ökologischen Ausgleichsflächen und die Bepflanzungspläne sind mit dem kantonalen Amt für Raumplanung (Naturschutzfachstelle) abzusprechen und im Baubewilligungsverfahren einzureichen. ✓

3.4 Betrieb

Der natürlichen Pflanzenentwicklung auf den neu gestalteten ökologischen Ausgleichsflächen ist genügend Zeit einzuräumen. Auf Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist konsequent zu verzichten. Die Pflegemassnahmen sind laufend an die Ergebnisse der Erfolgskontrolle anzupassen. Das Schnittgut ist abzuführen und soweit als möglich zu verwenden (Heu, Streue, Häcksel, Holzschnitzel). ✓

3.5 Ökologische Gestaltungsbegleitung und Erfolgskontrolle

Die Gestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen hat nach landschaftsökologischen Kriterien zu erfolgen und muss durch ein Gremium aus Eigentümer/Betreiber, ausgewiesenen Experten und Vertretern der zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden begleitet werden, das spätestens bei Erteilung der Baubewilligung bestimmt sein muss.

Die Entwicklung der Pflanzen- und Tierwelt ist in einem einfachen Kontrollprogramm zu erfassen und alle zwei Jahre in einem Bericht zusammenzustellen. ✓

4 Pflege und Unterhalt

Für Golfflächen und ökologische Ausgleichsflächen ist ein detailliertes Pflege- und Unterhaltskonzept auszuarbeiten und den zuständigen Behörden zur Genehmigung einzureichen. ✓

5 Kosten für Erstellung, Pflege und Unterhalt

Die Kosten für die Erstellung, Pflege und Unterhalt der ökologischen Ausgleichsflächen hat die Eigentümerin bzw. die Golfplatzbetreiberin zu tragen. ✓

6 Erschliessung und Begehbarkeit

- a) Die Zone für Golfanlagen darf nicht eingezäunt werden. Ausgenommen davon sind Schutzzäune zum Schutze der Fussgänger längs der Spielbahnen, welche bis mindestens 1 m über Boden offen sein sollen und bei genügend hohem Bewuchs wieder entfernt werden können. ✓
- b) Für die Begehbarkeit der Anlage durch die Öffentlichkeit sind die im Plan dargestellten Verbindungswege innerhalb des Geltungsbereichs zu erstellen und zu unterhalten. Die Sicherstellung der Begehbarkeit der Verbindungswege für die Öffentlichkeit ausserhalb des Geltungsbereichs erfolgt im Baugesuchsverfahren. ✓
- c) Das isolierte öffentliche Wegstück (Parzelle E) der Einwohnergemeinde Deitingen wird aufgehoben. Das ebenfalls der Einwohnergemeinde Deitingen gehörende Wegstück B6 längs des Waldrandes der Bürgergemeinde Deitingen kann ebenfalls aufgehoben werden. Die Zufahrt zum Schachen im südöstlichen Teil der Anlage mit den angrenzenden Feldwegen wird verlegt. Dies erfolgt im Rahmen einer Landumlegung.

7 Bauliche Anlagen

Im Bereich für Golfanlagen ist die Erstellung von golfbedingten Bauten (Wetterschutzhütten, Blitzschutz) sowie Tierunterständen im landwirtschaftlich genutzten Gebiet erlaubt. Ebenso ist der Bau von Bewässerungsanlagen, und Feldwegen für den Golfplatzunterhalt zugelassen. ✓

8 Bewässerung und Drainagen

Die Bewässerung der Golfanlagen erfolgt durch Grundwasserentnahme. Die Konzession für die Grundwasserentnahme wird mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes erteilt. Drainagen der Greens und Abschläge dürfen nur über einen Schöpfschacht mit Überlauf in den Vorfluter abgeleitet werden. 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. ✓

9 Fruchtfolgeflächen

In der Golfplatzzone können 40 ha als Fruchtfolgeflächen erhalten und bei Bedarf (Notrecht des Bundes) für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert werden. Die genaue Lage und Abgrenzung der allenfalls zu rekultivierenden Flächen sind mit den zuständigen Vertretern der Landwirtschaft und des Natur- und Landschaftsschutzes festzulegen. ✓

§6 Baugesuchverfahren

Da die Golfplatzanlage das Gebiet von zwei Gemeinden betrifft, wird für das Baubewilligungsverfahren der Bauten und Anlagen innerhalb des vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplanes Wylihof anstelle der Gemeinden das Bau-Departement als Baubewilligungsbehörde eingesetzt. Den Baubehörden der beiden Gemeinden sind die Baugesuchspläne zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§7 Ausnahmen

Das Bau-Departement kann Abweichungen vom Teilzonen- und Gestaltungsplan Golfplatz Wylihof mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften bewilligen, soweit sie aus planerischer Sicht der Planungsidee nicht widersprechen, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben. ✓

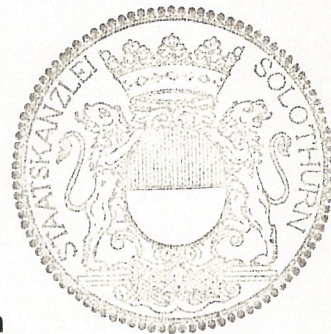
§8 Inkrafttreten

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. ✓

Planaufgabe vom: 07. Juni 1993

bis: 07. Juli 1993

Genehmigungsvermerk



Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. 3661

vom: 02. November 1993

Der Staatsschreiber: Dr. K. Fehrschke

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.