

## Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz Weid Hauenstein

gemäss §§ 14ff und 44ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 3.12.1978

## Sonderbauvorschriften

15. Juni 2007 / 18. August 2008

Bestandteile des Zonen- und Gestaltungsplanes Golfplatz Weid Hauenstein:

- Teilzonenplan, 1:2000, 15. Juni 2007, 18. August 2008
- Zonenreglement, 15. Juni 2007
- Gestaltungsplan, 1:1000, 15. Juni 2007, 18. August 2008
- Plan Ökologischer Ausgleich, 1:5000, 15. Juni 2007, 18. August 2008

Öffentliche Auflage vom: 11.10.2008 bis: 13.01.2009

Genehmigt vom Gemeinderat am: 08.07.2009

Der Gemeindepräsident: Die Gemeindeschreiberin:





Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 977 am: 9.6.2009

Der Staatsschreiber:




## Sonderbauvorschriften

---

### § 1

**Zweck** Der Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz Weid Hauenstein bildet die Grundlage für einen geordneten, auf alle grundsätzlichen Belange der landschaftlichen Gestaltung, der ökologischen Ausgleichsflächen, der Bauten und Anlagen, der Erschliessung, der benachbarten Grundstücke und der zulässigen Nutzungen abgestimmten Betrieb des 9-Loch-Golfplatzes Weid Hauenstein. Dieser besteht aus einer Driving Range, 9 Golfbahnen, einer Pitching Area, einem Clubhaus, einem Parkplatz und Nebengebäuden in Hauenstein-Ifenthal. Er präzisiert für den Bereich der Sondernutzungszone Golf die Bestimmungen des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal RRB Nr. 1624 vom 26. August 2002.

### § 2

**Bestandteile** Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Teilzonenplan 1:2000, 15. Juni 2007 / 18. August 2008
- Zonenreglement, 15. Juni 2007
- Gestaltungsplan 1:1000, 15. Juni 2007 / 18. August 2008
- Sonderbauvorschriften, 15. Juni 2007 / 18. August 2008
- Plan Ökologischer Ausgleich 1:5000, 15. Juni 2007 / 18. August 2008

### § 3

**Geltungsbereich** Der Geltungsbereich des Zonen- und Gestaltungsplans umfasst die Sondernutzungszone Golf. Die Sonderbauvorschriften enthalten auch Regelungen für ökologische Ausgleichsflächen ausserhalb der Sondernutzungszone Golf.

### § 4

**Sondernutzungszone Golf** In der Sondernutzungszone Golf gelten die Bestimmungen des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal (15. Juni 2007).

**§ 5**

Verhältnis zur Grundordnung

Soweit mit dem Gestaltungsplan und den zugehörigen Sonderbauvorschriften nicht ausdrücklich abweichende Regelungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des angepassten Zonenreglements der Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal. Alle ausserhalb der Sondernutzungszone Golf liegenden Anlagen und Einrichtungen (Spielbahnen, Parkplätze, Gebäude für den Unterhalt) müssen die entsprechenden Zonenvorschriften erfüllen.

**§ 6**

Gestaltung der Grünflächen

<sup>1</sup>Die Grünflächen innerhalb des Perimeters sind wie folgt aufzuteilen:

Naturnahe Flächen (ökologischer Ausgleich)	minimal 1.5 ha
Spielbahnen, Driving Range (Rasen)	maximal 8.5 ha
Greens, Tees	maximal 0.7 ha

Spielflächen

<sup>2</sup>Die im Gestaltungsplan schematisch dargestellte Lage und Richtung der Spielbahnen (Tees und Fairways) sowie die Position der Zielbereiche (Greens) sind richtungsweisend. Abweichungen bezüglich der Abmessungen oder genauen Platzierung sind im Rahmen der Optimierung der Golfanlage möglich.

Ökologische Ausgleichsflächen

<sup>3</sup>Als naturnahe Flächen im Sinn von Absatz 1 gelten neu angelegte Wasserflächen, ungedüngte Dauer- und Blumenwiesen, Hecken, Krautsäume und Einzelbäume. Bei Hecken gilt ein Bauabstand von 10 m.

<sup>4</sup>Die im Gestaltungsplan dargestellte Lage der ökologischen Ausgleichsflächen ist verbindlich. Leichte Abweichungen bezüglich der Abmessungen sind im Rahmen der Optimierung von Betrieb und Pflege des Golfplatzes möglich.

<sup>5</sup>Die naturnahen Flächen (ökologische Ausgleichsflächen) können auch in unmittelbarer Nähe ausserhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes liegen. Sie müssen mit schriftlichen Vereinbarungen gesichert sein.

<sup>6</sup>Die Bepflanzung hat mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen.

<sup>7</sup>Die ökologischen Ausgleichsflächen dürfen nicht gedüngt werden. Auf die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist konsequent zu verzichten.

## § 7

### Bauten

<sup>1</sup>Folgende Tiefbauten und Einrichtungen sind zulässig:

- Bekieste interne Fusswege sowie kleine Platzflächen bis maximal 30 m<sup>2</sup> mit Sitzgelegenheiten
- Befahrbare Verbindungen für Unterhaltsfahrzeuge, soweit nicht die Fusswege benutzt werden können
- Golfanlagen (Greens, Abschläge, Bunker)
- Naturnah gestaltete Wasserläufe und -flächen
- Beleuchtungseinrichtungen, Flutlicht gemäss § 12
- Schutzzäune und -netze gemäss § 8
- Terrainveränderungen von maximal  $\pm 1.5$  m, unter Einhaltung der bodenschützerischen Vorgaben gemäss Checkliste "Bodenschutz beim Bau von Golfanlagen"
- Parkplätze innerhalb der im Gestaltungsplan mit "Parkflächen" bezeichneten Fläche und innerhalb der Baubereiche

<sup>2</sup>Folgende Bauten für Unterhalt und Betrieb der Anlage sind zugelassen:

- Driving Range ohne befestigte und gedeckte Abschläge
- Klubhaus mit Restaurant für Anmeldung, Shop, Sekretariat und Verpflegungsmöglichkeit
- Geräteschopf und Materialcontainer zur Aufbewahrung von Material für Betrieb und Unterhalt der Anlage
- WC-Anlage für Personal und Golfspieler
- Umkleieraum für Golfspieler
- Unterterrainbunker als Abstellraum für Material und Geräte

Gebäudehöhen und Geschossezahlen:

- Nebengebäude: 1 Geschoss, Gebäudehöhe max. 3.5 m
- Klubhaus: 1-2 Geschosse, Gebäudehöhe max. 7.5 m

<sup>3</sup>Innerhalb der im Gestaltungsplan mit "Baubereich Klubhaus" bezeichneten Fläche sollen An-, Um-, Aus- und Neubau der Bauten für den Unterhalt und Betrieb der Übungsanlage möglich sein. Im Weiteren gelten die Vorschriften der Juraschutzzone.

## § 8

### Schutzzäune

<sup>1</sup>Schutz- und Abgrenzungsmassnahmen sind grundsätzlich mit natürlichen Mitteln wie dicht bewachsene Hecken, geeigneter Terraingestaltung und Richtung der Bahnen zu realisieren.

<sup>2</sup>Provisorische Zäune und Schutznetze können vorübergehend angebracht werden, bis frisch gepflanzte Schutzhecken eine genügende Wirkung erzielen. Angemessene Ausmasse sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen und die Stelldauer wird auf maximal 5 Jahre beschränkt.

<sup>3</sup>Dauerhafte Zäune oder Schutznetze werden nur dort bewilligt, wo mit anderen Mitteln keine ausreichende Schutzwirkung erzielt werden kann. Entlang der Landwirtschaftszone oder bei Flurwegen sind sie min. 1.0 m von der Grenze zurückzusetzen und so zu gestalten, dass die landwirtschaftliche Nutzung des anstossenden Kulturlandes nicht erschwert wird.

<sup>4</sup>Mit der dauerhaften Schnitthecke entlang der Kantonsstrasse ist dafür zu sorgen, dass keine Golfbälle auf die Kantonsstrasse gelangen. Wenn diese nicht ausreicht, sind zusätzliche Massnahmen zu ergreifen.

### § 9

Erschliessung

Ein- und Ausfahrt ab der Kantonsstrasse sind an den mit "Ein-/Ausfahrt" bezeichneten Stellen vorzusehen. Details werden im Baugesuch geregelt. Das Baugesuch für die Zufahrt von der Kantonsstrasse ist dem Kreisbauamt Olten zur Prüfung zu unterbreiten.

### § 10

Betrieb und  
Unterhalt

<sup>1</sup>Der Betrieb und der Unterhalt der gesamten Anlage und der ökologischen Ausgleichsflächen haben möglichst umweltschonend zu erfolgen. Der Gemeinderat erlässt in Zusammenarbeit mit der Betreiberin ein entsprechendes Pflege- und Unterhaltskonzept. Dieses enthält Qualitätsziele, regelt die Zustandserhebungen und ermöglicht die Umsetzung von Optimierungsmassnahmen.

<sup>2</sup>Die Kosten für die Erstellung, Pflege und Unterhalt der ökologischen Ausgleichsflächen hat der Eigentümer bzw. die Betreiberin des Golfplatzes zu tragen.

<sup>3</sup>Die Pflege des Golfplatzes (Pflege- und Unterhaltsmassnahmen, verwendete Dünge- und Pflanzenschutzmittel, Düngeplan) und der ökologischen Ausgleichsflächen (Pfleagemassnahmen) ist zu dokumentieren.

### § 11

Anlässe

<sup>1</sup>Bei Anlässen sind Abstellplätze für Autos ausschliesslich auf bestehenden Parkplätzen vorzusehen.

<sup>2</sup>Bei Grossanlässen sind Transportmöglichkeiten mit öffentlichen Verkehrsmitteln anzubieten. Als Grossanlässe werden nationale oder internationale Veranstaltungen sowie weitere Anlässe verstanden, die ein Verkehrsaufkommen von mehr als 500 Autofahrten pro Tag auslösen.

<sup>3</sup>Ausnahmen sind nur nach rechtzeitiger Rücksprache mit dem Amt für Umwelt gestattet.

**§ 12**

Langlauf

Die Sondernutzungszone Golf kann im Winter für den Wintersport genutzt werden.

Für den Langlauf kann eine Flutlichtanlage betrieben werden.

**§ 13**

Wiederherstellung

<sup>1</sup>Wird der Golfbetrieb aufgegeben, sind die Golfflächen und die Driving Range so herzurichten, dass sie landwirtschaftlich als Wiesen oder Weiden genutzt werden können. Zur Sicherstellung der notwendigen Arbeiten eröffnet die Betreiberin einen Fond (Fr. 30'000.-).

<sup>2</sup>Vor einer Rückführung der Golfanlage in Landwirtschaftsland muss eine zielgerichtete Untersuchung Auskunft über eine allfällige Schadstoffbelastung und dadurch zu ergreifende Massnahmen geben.

**§ 14**

Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan des 9-Loch-Golfplatzes Weid Hauenstein vom 15. Juni 2007 / 18. August 2008 tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses durch den Regierungsrat in Kraft.