



106/20
100/109

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

7. April 1998

NR.

749

STÜSSLINGEN/LOSTORF: Zonen- und Gestaltungsplan „Golfplatz“/ Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinden **Stüsslingen** und **Lostorf** unterbreiten dem Regierungsrat den **Zonen- und Gestaltungsplan „Golfplatz“**, bestehend aus:

- Zonen- und Gestaltungsplan für 18-Loch Golfanlage mit Driving Range, Situation 1:2'000
- Sonderbauvorschriften

zur Genehmigung.

Diese Planung stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Raumplanerische Vorabklärung zur Eignung des Standortes
- Umweltverträglichkeitsbericht
- Unterhalts- und Pflegereglement.

2. Erwägungen

Mit dem vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplan „Golfplatz“ wird eine Sondernutzungszone geschaffen für die Erstellung und den Betrieb eines 18-Loch Golfplatzes mit den dazugehörigen Infrastrukturanlagen, der optimal auf den Natur- und Landschaftsschutz abgestimmt ist. Bei einer allfälligen Einstellung des Golfplatzbetriebes ist das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Der Zonen- und Gestaltungsplan „Golfplatz“ ist unterteilt in die beiden Teilbereiche:

- Bereich für Golfinfrastrukturanlagen (ca. 1.3 ha)
- Bereich für Golfanlagen (ca. 61.7 ha).

Die Sonderbauvorschriften bestimmen über die zugelassenen Nutzungen. In der Zone für Golfinfrastrukturanlagen sind zugelassen: Landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude, oberirdische Parkplätze, Golf-Clubhaus, notwendige Verkehrsfläche, Speicherweiher. In der Zone für Golfanlagen sind 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.

Der Golfplatz wird verkehrsmässig über die Kantonsstrasse Obergösgen-Lostorf-Niedererlinsbach erschlossen. Am Dorfeingang von Stüsslingen erfolgt die Abzweigung auf die Nebenstrasse Stüsslingen-Niedergösgen. Durch das Verkehrsaufkommen Golfplatz entstehen keine Probleme auf dem übergeordneten Strassennetz. Trotzdem sehen die Sonderbauvorschriften vor, gestützt auf § 20, Gesetz über Bau- und Unterhalt von Strassen, dass beim Auftreten von Schwierigkeiten (Verkehrsbehinderungen, Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit) der Verursacher (Golfplatzbetreiber) zu seinen Lasten eine zufriedenstellende Ersatzerschliessung zu realisieren hat.

Nach den Sonderbauvorschriften dürfen die Golfflächen eine Fläche von insgesamt 37.0 ha nicht überschreiten. Davon dürfen maximal 3.0 ha als Greens und Abschläge, 22.0 ha als Fairways und 15.0 ha als Roughs und Semi-Roughs gestaltet werden. In der Zone für Golfanlagen sind alle Flächen, die nicht von den Golfflächen beansprucht werden, mindestens aber 23.0 ha, als ökologische Ausgleichsflächen regionstypisch zu gestalten. Die Sonderbauvorschriften verlangen, dass der Ausführungsplan für die definitive Gestaltung der einzelnen ökologischen Ausgleichsflächen und die Bepflanzungsflächen mit dem Amt für Raumplanung (Abt. Naturschutz) abzusprechen und im Baubewilligungsverfahren einzureichen sind. Dazu gehören auch die zusätzlichen Anforderungen, die zum Bodenschutz, der Bewässerung und den Drainagen gestellt werden. Es wird verlangt, dass diese in separaten Plänen und nach Rücksprache mit dem Amt für Landwirtschaft und dem Meliorationsamt im Baubewilligungsverfahren geregelt und während den Bauarbeiten durch eine Bodenfachperson in Absprache mit dem Amt für Umweltschutz begleitet werden. Ebenso sind insgesamt 56.0 ha als Fruchtfolgefläche zu erhalten und auszuweisen, die bei Bedarf (Notrecht des Bundes) wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnten. Der Flächennachweis über die geforderte Fruchtfolgefläche ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen und im Grundbuch anzumerken.

Die öffentliche Auflage der Planunterlagen erfolgte in Stüsslingen in der Zeit vom 4. August bis zum 3. September 1997 und in Lostorf in der Zeit vom 14. August bis zum 13. September 1997. Innerhalb der Auflagefrist gingen in Stüsslingen 6 Einsprachen und in Lostorf 3 Einsprachen ein. In Stüsslingen wurden 3 Einsprachen nach Verhandlungen wieder zurückgezogen. Die anderen 3 Einsprachen sind vom Gemeinderat vollumfänglich abgewiesen worden. In Lostorf wurden 2 Einsprachen nach Verhandlungen zurückgezogen und 1 Einsprache durch den Gemeinderat vollumfänglich abgewiesen. Die Planungsunterlagen sind in Stüsslingen am 19. Januar 1998 und in Lostorf am 12. Januar 1998 beschlossen worden. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Nach Art. 9 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) muss eine Behörde, bevor sie über die Planung, Errichtung oder Änderung einer Anlage entscheidet, welche die Umwelt erheblich belasten kann, deren Umweltverträglichkeit prüfen. Eine entsprechende Pflicht besteht nach der revidierten Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) auch für die Golfplätze mit mehr als 9 Löchern (Anlagetyp 60.7 Anhang UVPV). Das geplante Vorhaben (18 Löcher) überschreitet diesen Schwellenwert und untersteht deshalb der UVP-Pflicht. Das Vorhaben hat verschiedene Auswirkungen auf die Umwelt. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden die verschiedenen Aspekte untersucht und beurteilt. Diese betreffen insbesondere die Auswirkungen aufgrund der Nutzung und Gestaltung als Golfplatz (Bodenschutz, Grundwasserschutz und Naturschutz) sowie Aspekte der Luftreinhaltung und des Lärmschutzes aufgrund des Verkehrsaufkommens.

Das Amt für Umweltschutz beurteilte in seiner vorläufigen Stellungnahme vom Mai 1997 den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und machte Anregungen und Ergänzungen zum Projekt, damit es den Anforderungen, wie sie in Art. 9 Abs. 2 USG formuliert sind, entspricht. In der definitiven Stellungnahme vom 18. November 1997 machte das Amt für Umweltschutz die Feststellung, dass das Vorhaben aufgrund der getroffenen Projektoptimierungen in Übereinstimmung mit der Umweltschutzgesetzgebung steht und deshalb als "umweltverträglich" bezeichnet werden kann.

Die Gemeinderäte von Stüsslingen und Lostorf haben sich bei der Beschlussfassung und Genehmigung der Planunterlagen der Beurteilung durch das Amt für Umweltschutz angeschlossen und die Verbesserungsvorschläge gutgeheissen.

In der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Stüsslingen, welche zur Zeit zur Genehmigung vorliegt, ist für den geplanten Golfplatz eine befristete Reservezone Golfplatz vorgesehen. Die Befristung sieht vor, dass wenn innert drei Jahren nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision kein Baugesuch für den geplanten Golfplatz eingereicht wird, die Reservezone Golfplatz wieder der Landwirtschaftszone zugeordnet wird. Mit der Genehmigung des vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplanes und der Schaffung der Sondernutzungszone wird die vorgesehene Reservezone

Golfplatz der Ortsplanungsrevision abgelöst. Die in § 9 Abs. 4 Zonenreglement vorgesehene Be-
fristung ist jedoch zu übernehmen und entsprechend anzupassen (siehe Ziffer 3.2. unten).

Nach § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) überprüft der Regierungsrat die Nut-
zungspläne der Gemeinden auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Übereinstimmung
mit der übergeordneten Planung. Durch die erfolgte Projektoptimierung steht der Zonen- und Ge-
staltungsplan „Golfplatz“ mit Sonderbauvorschriften im Einklang mit den geltenden Umweltschutz-
bestimmungen und der übergeordneten Planung sowie der Ortsplanungsrevision und kann des-
halb genehmigt werden.

3. Beschluss

3.1. Der Zonen- und Gestaltungsplan „Golfplatz“ der Einwohnergemeinden Stüsslingen und Los-
torf bestehend aus:

- Zonen- und Gestaltungsplan für 18-Loch Golfanlage mit Driving Range, Situation 1:2'000
- Sonderbauvorschriften

wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen und unter Vorbehalt von Ziffer
3.2 hienach genehmigt.

3.2. Wenn innert drei Jahren nach Inkrafttreten dieses Zonen- und Gestaltungsplanes kein Bau-
gesuch für den geplanten Golfplatz eingereicht wird, wird die Sondernutzungszone Golfplatz
wieder der Landwirtschaftszone zugeordnet.

3.3. Der kantonale Richtplan ist an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonen- und Gestal-
tungsplan anzupassen. Dabei sind auch das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgeflä-
chen nachzuführen.

3.4. Die Einwohnergemeinden Stüsslingen und Lostorf werden gebeten, dem Amt für Raumpla-
nung bis zum 30. April 1998 noch je 10 Exemplare des Zonen- und Gestaltungsplanes und
der Sonderbauvorschriften zuzustellen. Die Pläne und die Sonderbauvorschriften sind mit
den Genehmigungsvermerken der Gemeinden und den Originalunterschriften der Gemein-
depräsidenten und der Gemeindeschreiber zu versehen.

3.5. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Wi-
derspruch stehen, ihre Rechtskraft.

Kostenrechnung EG Stüsslingen/Lostorf

Der Gesuchsteller, Förderverein für einen Golfplatz in der Region Olten, hat die nachfolgenden
Genehmigungs- und Publikationskosten zu bezahlen:

Genehmigungsgebühr	Fr.	9'982.--	(Kto. 5803.431.00)
Beurteilung UVP	Fr.	9'995.--	(Kto. 6820-431.00)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	20'000.--	
		=====	

Zahlungsart:

mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber *Dr. K. Fühmann*

Bau-Departement (2), TS/nf

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)

[H:\RAUMPLAN\BIDARPSTEW\INWORD\RRB\GOES\106GOLF.DOC]

Amt für Umweltschutz, mit je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Wasserwirtschaft, mit je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau,

Amt für Landwirtschaft, mit 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)

Meliorationsamt

Kantonsforstamt

Kreisforstamt Gösgen/Olten Ost

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Finanzkontrolle

Soloth. Gebäudeversicherung

Sekretariat der Katasterschatzung, mit je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)

Amtschreiberei Olten-Gösgen, mit je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)

Förderverein für einen Golfplatz in der Region Olten, Frobürgstr. 2, Aarhof, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später), (mit Rechnung)

Gemeindepräsidium der EG, 4655 Stüsslingen, mit je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften

Gemeindepräsidium der EG, 4654 Lostorf, mit je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften

Baukommission der EG, 4655 Stüsslingen

Baukommission der EG, 4654 Lostorf

Peter Kessler, Landschaftsarchitekt, Schweizergasse 6, 4011 Basel, mit je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)

Staatskanzlei (Amtsblatt: EG Stüsslingen/Lostorf: Genehmigung Zonen- und Gestaltungsplan „Golfplatz“ mit Sonderbauvorschriften)

Der Beschluss des Regierungsrates, die Beschlüsse der Gemeinderäte der Gemeinden Stüsslingen und Lostorf und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung werden zusammen mit dem Beurteilungsbericht der Kant. Umweltschutzfachstelle in der Zeit vom 13. April bis zum 22. April 1998 beim Bau-Departement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn und bei den Gemeindekanzleien Stüsslingen und Lostorf zur Einsichtnahme (Art. 20 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung / UVPV) aufgelegt.

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innerhalb von 10 Tagen gegen den Entscheid des Regierungsrates beim kantonalen Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen. Die Beschwerde soll einen Antrag und eine Begründung enthalten.)