Kanton

Gemeinde

Deitingen

Solothurn

Gemeinde

Luterbach

Kantonaler Teilzonen- und Gestaltungsplan Golfplatz Wylihof, Erweiterung Süd

Sonderbauvorschriften

Auflageexemplar

1. September 1998

Planungsteam

Wylihof Golf AG
4542 Luterbach
Tel. 032 / 682 28 28
Fax 032 / 682 65 17

Bauherrin/Gesuchstellerin
Herr Urs Baschung

ANL, AG Natur und Landschaft
Postfach 2237
5001 Aarau
Tel. 062 / 824 58 57
Fax 062 / 824 58 42
e-mail: anl-aarau@access.ch

Koordination und Redaktion
Herr Heiner Keller
Herr Christoph Bühler

Büro für Baurecht und Raumplanung
Dorfstrasse 16
Postfach 117
2544 Bettlach
Tel. 032 / 644 30 44
Fax 032 / 644 30 45

Baujuristische Begleitung
Herr Manfred Wyss

Archidea
Rue de Morat 8
1700 Fribourg
Tel. 026 / 323 28 78
Fax 026 / 322 82 32

Golfplatzarchitekt
Herr Ruzzo Reuss

Inhalt

Sonderbauvorschriften 4

Auflagebestätigung 9

Genehmigungsvermerk 9

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

[1] Mit dem vorliegenden kantonalen Teilzonen- und Gestaltungsplan wird eine Nutzungszone geschaffen für die Erweiterung und den Betrieb des Golfplatzes Wylihof im Bereich Süd, einem 10-Loch-Golfplatz.

[2] Diese Nutzungszone untersteht grundsätzlich dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) und ist bei einer allfälligen Einstellung des Golfplatzbetriebes wieder der Landwirtschaftszone zuzuteilen.

§ 2 Geltungsbereich

[1] Der Geltungsbereich der Zone, des Gestaltungsplanes sowie der Sonderbauvorschriften ist im Plan dargestellt.

§ 3 Stellung zur Bau- und Zonenordnung

[1] Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des kantonalen PBG sowie die übrige einschlägige kantonale Gesetzgebung.

§ 4 Golfflächen

Art und Flächen

[1] Zu den Golfflächen zählen Abschläge, Fairways, Greens, Bunker, Semiroughs, Hardroughs und Cartwege. Sie dürfen eine Fläche von maximal 18 ha nicht überschreiten.

Gestaltungs-, Nutzungs- und Unterhaltsvorschriften

[2] 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.

[3] 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.

[4] Bei Golfflächen dürfen, wo notwendig, Drainagen angelegt werden. Diese sind so weit wie möglich offen zu führen.

[5] Greens und Abschläge dürfen den Bedürfnissen entsprechend, Fairways, Semi-roughs und Hardroughs nur bei nachgewiesenem Bedarf, in geringem Mass gedüngt werden. Im Bereich der im Plan eingezeichneten Grundwasserschutzareale dürfen nur die für die jeweilige Schutzzone zugelassenen Dünge- und Pflanzenbehandlungsmittel verwendet werden. In der Zone SI und SII dürfen keine Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden.

§ 5 Ökologische Ausgleichsflächen gemäss NHG

Art, Flächen

[1] Die bestehenden Waldränder, die Bäche, die Uferbestockungen, die Hecken und Einzelbäume sind zu erhalten und aufzuwerten. Die entsprechenden Massnahmen sind vor der Ausführung mit Eigentümern, Anstössern und den zuständigen kantonalen Behörden abzusprechen.

[2] Die Ersatz- und ökologischen Ausgleichsflächen gemäss NHG (Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz) dienen der Förderung der einheimischen Pflanzen und Tiere auf dem Golfplatz. Sie umfassen folgende Gestaltungselemente:

- Stillgewässer mit Verlandungszonen,
- Hecken mit Krautsaum und Hochstaudenfluren,
- Einzelbäume und Baumgruppen (Ersatz für Uferbestockung),
- Gestufte Waldränder,
- Artenreiche Wiesen,
- Ruderalflächen.

[3] Die Lage der Gestaltungselemente ist im Gestaltungsplan grundsätzlich festgelegt. Die definitive Fläche soll mindestens 5 ha betragen.

Gestaltung, Entwicklung

[4] Die Gestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen hat nach dem Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft zu erfolgen.

[5] 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.

[6] 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, das nicht

als Dünger verwendet werden kann, ist abzuführen und so weit als möglich zu verwenden (Heu, Streue, Häcksel, Holzschnitzel).

[7] Die Entwicklung der Pflanzen- und Tierwelt ist analog der 18-Loch Anlage mit einem einfachen Kontrollprogramm zu erfassen und alle zwei Jahre in einem Bericht zusammenzustellen.

§ 6 Landwirtschaftliche Nutzflächen

[1] Die landwirtschaftlichen Nutzflächen dienen der landwirtschaftlichen Produktion. Sie unterliegen dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Bei Erfüllung der entsprechenden Auflagen können für diese Flächen ökologische Direktzahlungen geltend gemacht werden.

[2] Die Lage der landwirtschaftlichen Nutzflächen ist im Gestaltungsplan festgelegt. Die definitive Fläche soll ohne die ökologischen Ausgleichsflächen gemäss NHG 7,5 ha umfassen.

[3] Hecken, artenreiche Wiesen und Ruderalstandorte gemäss § 5 können der landwirtschaftlichen Nutzfläche angerechnet werden. Eine definitive Ausscheidung erfolgt 2 Jahre nach dem Bau des Golfplatzes.

§ 7 Bauliche Anlagen, Wald- und Gewässerbauabstände

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

- Bäche: 10 m
- Wald: 20 m

[2] Als bauliche Anlagen im Sinne des Gesetztes gelten Greens, Abschläge, Sandbunker und alle Flächen, bei denen Terrainveränderungen vorgenommen werden.

[3] In der Zone für Golfanlage Erweiterung Süd ist die Erstellung von golfbedingten Bauten (Wetterschutzhütten, Blitzschutz) sowie von Tierunterständen im landwirtschaftlich genutzten Gebiet erlaubt. Ebenso ist der Bau von Bewässerungsanlagen und Feldwegen für den Golfplatzunterhalt zugelassen.

[4] Die Uferbestockung des Rüttibaches darf teilweise entfernt werden. Für die entfernten Teile der Uferbestockung ist durch Neupflanzung von Hecken gemäss § 20 NHV in der Zone für Golfanlage Erweiterung Süd Ersatz zu schaffen. Die Erstellung von einfachen Fussgängerstegen aus Holz ist erlaubt.

[5] Der Waldabstand wird in die Golfplatzanlage einbezogen. Der Waldverlauf entlang der Bahn 0 (zwischen Clubhaus und Rütibach) wird mit dem Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Der Waldabstand beim Abschlag der Bahn 0 beträgt 8 m statt 20 m.

§ 8 Pflege und Unterhalt

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

[2] Die Anwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln darf nur durch Personen erfolgen, die über eine Fachbewilligung gemäss Verordnung über die Fachbewilligung für die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln in speziellen Bereichen (VFBS) verfügen.

§ 9 Erschliessung und Begehbarkeit

[1] Die Zone für Golfanlage Erweiterung Süd darf nicht eingezäunt werden. Ausgenommen davon sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen (Spezialkulturen, Hirschgehege) sowie Zäune zum Schutze der Fussgänger. Letztere sollen mindestens bis 1 m über Boden offen sein und bei genügend hohem Bewuchs wieder entfernt werden können.

[2] Für die Begehbarkeit der Anlage durch die Öffentlichkeit sind die im Gestaltungsplan dargestellten Verbindungswege innerhalb des Geltungsbereiches zu erstellen und zu unterhalten.

§ 10 Baugesuchsverfahren

[1] Für das Baubewilligungsverfahren der Bauten und Anlagen innerhalb des vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplanes anstelle der Gemeinde das Bau-Departement als Baubewilligungsbehörde eingesetzt. Der Baubehörde der Gemeinde sind die Baugesuchspläne zur Stellungnahme zu unterbreiten.

[2] Spätestens bei Einreichung des Baugesuches ist dem Amt für Umweltschutz ein detailliertes Bodenschutzkonzept zur Genehmigung vorzulegen, das sowohl die Anliegen des quantitativen wie auch des physikalischen Bodenschutzes berücksichtigt. Zudem sind ein Gesuch für die (indirekte) Einleitung der Green-Drainagen und allenfalls anderer Golfplatzentwässerungen sowie je nach Entwässerung auch ein Gesuch für die Platzentwässerung einzureichen.

§ 11 Ausnahmen

[1] Das Bau-Departement kann Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, soweit sie aus planerischer Sicht der Planungsidee nicht widersprechen, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 12 Fruchtfolgeflächen

[1] In der Zone für Golfanlage Erweiterung Süd sind 25 ha als Fruchtfolgeflächen zu erhalten und bei Bedarf (Notrecht des Bundes) für die landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren.

[2] Vor einer eventuellen Rückführung von Golfflächen zu fruchtbarem Landwirtschaftsland muss eine zielgerichtete Untersuchung Auskunft über eine allfällige Schadstoffbelastung und dadurch notwendige Massnahmen geben.

§ 13 Inkrafttreten

[1] Der Gestaltungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Auflagebestätigung

öffentlich aufgelegen

vom 2. Oktober bis 2. November 1998

Genehmigungsvermerk

Beschlossen vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. 938 vom 12. Mai 1999

Solothurn, ...

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fluri