

# Regierungsratsbeschluss

vom 18. September 2012

Nr. 2012/1889

## Solothurn: Änderung kantonalen Gestaltungsplan „Gutsbetrieb Rosegg“ mit Sonderbauvorschriften

---

### 1. Ausgangslage

Das Bau- und Justizdepartement beantragt dem Regierungsrat die Änderung des kantonalen Gestaltungsplans „Gutsbetrieb Rosegg“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 2010/1562 am 31. August 2010 die Zusammenlegung der Höfe Rosegghof und Königshof in Solothurn beschlossen und zudem die Einräumung eines Baurechtes für den heutigen Pächter in Aussicht gestellt. Dies unter dem Vorbehalt, dass die rechtliche Situation - Änderung des kantonalen Gestaltungsplans „Gutsbetrieb Rosegg“ mit Sonderbauvorschriften - geklärt ist. Die beiden Höfe sind damit ausreichend gross für die langfristige Existenz eines Landwirtschaftsbetriebes. Über dem Areal ist heute der kantonale Teilzonen- und Gestaltungsplan „Kantonale Psychiatrische Klinik / Wohnheim - Beschäftigungsstätte Wyssstei / Gutsbetrieb Rosegg“ mit Sonderbauvorschriften rechtskräftig (RRB Nr. 448 vom 6. März 2001).

Um den Hof künftig zeitgemäss weiter betreiben zu können, soll auf dem Areal ein geeigneter Pferdestall mit Aussenanlagen realisiert werden. Mit der vorliegenden Änderung des Gestaltungsplanes „Gutsbetrieb Rosegg“ mit Sonderbauvorschriften werden dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, indem der bestehende „Bereich Reitbetrieb Bauten“ auf der Teilparzelle GB Nr. 99 gegen Süden hin erweitert wird. Zudem wird eine „Rückwärtige Baulinie“ in der Flucht der bestehenden Angestelltenwohnungen ausgeschieden. Damit wird sichergestellt, dass die neuen Bauten zusammen mit den bestehenden Bauten ein Ensemble bilden. Das Areal südlich der Erweiterung des „Bereiches Reitbetrieb Bauten“ (Teilparzelle GB Nr. 100) wird vom „Bereich Reitbetrieb Anlagen“ neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. § 7 der Sonderbauvorschriften wird dahingehend ergänzt, dass Stallbauten für Pferde im „Bereich Reitbetrieb Bauten“ nur als Ersatz (Aufhebung) für bestehende Pferdeplätze zulässig sind.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 28. Juni 2012 bis 27. Juli 2012. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

### 3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung des kantonalen Gestaltungsplans „Gutsbetrieb Rosegg“ mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.

2

- 3.2 Bestehende Pläne und Vorschriften verlieren, soweit sie mit der genehmigten Änderung des kantonalen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Das Hochbauamt des Kantons Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.00, Inseratekosten von Fr. 241.40 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 1'764.40, zu bezahlen.



Andreas Eng  
Staatsschreiber

### Kostenrechnung

### Hochbauamt, Abteilung Immobilienentwicklung, Rötihof, Werkhofstrasse 65, 4509 Solothurn

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'500.00	(KA 4210000 / A 80553)
Inseratekosten (Rückerstattung ARP)	Fr. 241.40	(KA 3130000 / KST 2131)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 4250015 / A 45820)
	<u>Fr. 1'764.40</u>	

Zahlungsart: Interne Verrechnung (durch das Amt für Raumplanung)

### Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (Bi) (3), mit Akten und 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci), **zur internen Verrechnung**

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Hochbauamt, Abt. Immobilienentwicklung, mit 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Forstkreis Wasseramt / Solothurn, Rathaus

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Langendorf, Schulhausstrasse 2, Postfach 226, 4513 Langendorf

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan und SBV

Solothurnisches Bauernsekretariat, Obere Steingrubenstrasse 55, 4500 Solothurn

Martin Riggenschach, Rosseghof, Weissensteinstrasse 76, 4500 Solothurn

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn: Genehmigung Änderung des kantonalen Gestaltungsplans „Gutsbetrieb Rosegg“ mit Sonderbauvorschriften)

11278

Stadt Solothurn

Kanton Solothurn

# Änderung Kantonaler Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Gutsbetrieb Rosegg



## Sonderbauvorschriften

5. Juni 2012

Öffentliche Auflage vom 28.6. bis 27.7.2012

Genehmigt vom Regierungsrat am 18.9.12 mit RRB Nr. 1885

Der Staatsschreiber:

*A.F.*

Publiziert im Amtsblatt Nr. 38 am 21.5.12



Planteam

2FS11

<b>Auftrag</b>	Änderung Kantonaler Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Gutsbetrieb Rosegg"
<b>Auftraggeber</b>	Kantonales Hochbauamt Solothurn
<b>Auftragnehmer</b>	Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43 solothurn@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999
Bearbeitung	Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU/SVU/RegA, Erwachsenenbildner SVEB
Referenz	kso_R_RPB

In den nachfolgenden Sonderbauvorschriften sind die bisherigen Vorschriften normal dargestellt.

Gegenstand der Planaufgabe sind nur die *kursiv und grau hinterlegten* Sonderbauvorschriften.

## **§ 1 Zweck**

Ziel des Gestaltungsplanes ist es, gemeindeübergreifend eine harmonische Gesamtanlage zwischen dem erhaltenswerten Wohnheim, den Neubauten der Beschäftigungsstätte, der Klinik sowie dem Landwirtschafts- und Reitbetrieb "Gutshof Rosegg" auf Solothurner und Langendorfer Gemeindegebiet zu erreichen und zu sichern.

## **§ 2 Zuständigkeiten**

Für Baugesuche innerhalb der Bauzone ist die jeweilige Standortgemeinde erstinstanzlich zuständig.

Baugesuche in der Sondernutzungszone Reitbetrieb bedürfen bzgl. Zonenkonformität der Zustimmung des Bau- und Justizdepartements.

## **§ 3 Baubereich Wohnheim, Beschäftigungsstätte und ehemaliges Arzthaus**

Bestehende Bauten und Anlagen können umgebaut und in den bezeichneten Bereichen erweitert werden.

Für Neubauten gelten die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen II der Stadt Solothurn. Die bestehende historische Bausubstanz des Wohnheims muss erhalten und gepflegt werden. Bauvorhaben für Um- oder Anbauten des Wohnheims sind frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

## **§ 4 Baubereich Klinik**

Es gelten die Vorschriften für öffentliche Bauten und Anlagen (Psychiatrische Klinik) der Gemeinde Langendorf.

## **§ 5 Baubereich Gärtnerei**

Bauten und Anlagen zum Betrieb einer Gärtnerei in Zusammenhang mit der Psychiatrischen Klinik und dem Wohnheim sind gestattet. Es gelten die Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen I der Stadt Solothurn.

## **§ 6 Bereich Grünanlagen**

Zulässig ist die Nutzung als parkähnliche Gartenanlage, Freizeit- und Spielplatz, Tierpark, als Wiesland oder Weidefläche sowie für eine allfällige Bushaltestelle. Einzelne eingeschossige Kleinbauten sind erlaubt, sofern sie für die zulässige Nutzung nötig sind. Auf Langendorfer Seite müssen die Vorschriften der Freizeitzone ÖBA-KPK (öffentliche Bauten und Anlagen der Kantonalen Psychiatrischen Klinik) eingehalten werden. Die bestehende Bepflanzung ist soweit als möglich zu erhalten. Sie kann mit standortheimischen Pflanzen ergänzt werden.

## **§ 7 Bereich Reitbetrieb Bauten**

Zulässig sind landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sowie Bauten und Anlagen für die Ausbildung und Haltung von Pferden. *Stallbauten für Pferde sind nur als Ersatz (Aufhebung) für bestehende Pferdeplätze zulässig.* Reitbetrieb und Landwirtschaftsbetrieb müssen eine betriebliche Einheit bilden.

## **§ 8 Bereich Reitbetrieb Anlagen**

Zulässig sind die landwirtschaftliche Nutzung sowie Anlagen für den Reitbetrieb wie Viereck Ausläufe, Springplatz, Paddock.

Die Anlagen müssen unauffällig in die Umgebung integriert werden.

Terrainveränderungen sind möglichst gering zu halten. Alle Bodenbeläge sind wasserdurchlässig auszubilden.

## **§ 9 Erschliessung und Parkierung bestehend**

Die öffentliche Erschliessung richtet sich nach den Erschliessungsplänen der Standortgemeinden. Grundlage für die private Erschliessung und die Parkierung ist das separate Verkehrs- und Signalisationskonzept.

## **§ 10 Schemaschnitte**

Die Schemaschnitte und die dazugehörigen Koten sind richtungsweisend.

## **§ 11 Ausnahmen**

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen von Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn keine öffentlichen und/oder privaten Interessen verletzt werden.

## **§ 12 Inkrafttreten**

*Die Änderungen des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.*