

Gemeinde



Stüsslingen

KANTON



SOLOTHURN

Gemeinde



Lostorf

# Zonen- und Gestaltungsplan

## Stüsslingen-Lostorf

für 18-Loch Golfanlage mit Driving-Range

### Sonderbauvorschriften

## **§ 1 ZWECK**

Mit dem vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplan 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.

## **§ 2 GELTUNGSBEREICH**

Der Zonen- 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. 1.3 ha)
- Bereich für Golfanlagen (ca. 61.7 ha)

## **§ 3 STELLUNG ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG**

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinden Stüsslingen und Lostorf sowie die einschlägige kantonale Gesetzgebung.

## **§ 4 BEREICH FÜR GOLFINFRASTRUKTUREN (ca. 1.3 ha)**

### **1. NUTZUNG**

#### **1.1 Allgemeines**

In der Zone für Golfinfrastrukturen sind in dem im Plan dargestellten Ausmass zugelassen:

- Landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude
- Oberirdische Parkplätze
- Golf-Clubhaus
- Notwendige Verkehrsfläche
- Speicherweiher

#### **1.2 Landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude**

Die landwirtschaftlichen Wohn- und Ökonomiegebäude dienen der Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen, als Stallungen für Tiere sowie der Unterbringung von Maschinen, Fahrzeugen und Geräten für den Unterhalt der Golfanlage.

#### **1.3 Oberirdische Parkplätze**

Die oberirdischen Parkplätze sind auf ein Minimum zu beschränken. Die Anordnung und Gestaltung ist im Plan sinngemäss verbindlich dargestellt. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV. Es dürfen nur die für den Golfplatz benötigten Parkplätze erstellt werden. Diese sind versickerungsfähig (Rasengittersteine, Kies, Mergel etc.) auszubilden.

Diese sind versickerungsfähig (Rasengittersteine, Kies, Mergel etc.) auszubilden.

Für Mopeds und Velos müssen der Anlage angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Der Parkplatz ist nur auf Benutzer des Golfplatzes zu beschränken (Signalisation, bauliche Massnahmen).

#### **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 Gewerbebehörde ist die notwendige Betriebsbewilligung einzuholen. Die wärmetechnischen Anlagen des geplanten Clubhauses müssen dem heutigen Stand der Technik angepasst sein.

#### **1.5 Gedeckte Abschlüge**

Im Bereich der Driving-Range sind gedeckte Abschlüge zugelassen.

#### **1.6 Speicherweiher**

Für die Bewässerung des Golfplatzes ist der Bau eines Speicherweihers zugelassen.

### **2. ERSCHLISSUNG**

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr führt über die Kantonsstrasse Obergösgen-Lostorf-Niedererlinsbach. Am Dorfeingang von Stüsslingen erfolgt die Abzweigung auf die Nebenstrasse Stüsslingen-Niedergösgen.

Gestützt auf § 20, Gesetz über Bau und Unterhalt der Strassen, hat der Verursacher (Golfplatzbetreiber) bei Auftreten von Schwierigkeiten (Verkehrsbehinderungen, Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit) zu seinen Lasten eine zufriedenstellende Ersatzerschliessung zu realisieren.

### **3. GESTALTUNGS- UND SCHUTZVORSCHRIFTEN**

Der Umbau der bestehenden Gebäude für golftechnische Zwecke erfolgt mittels Baugesuch mit detaillierten Plänen.

### **4. VER- UND ENTSORGUNG**

Die bestehende Wasserversorgung ist bezüglich Brandschutz nach den Weisungen der solothurnischen Gebäudeversicherung den neuen Verhältnissen anzupassen. Die Abwasserentsorgung erfolgt nach den gesetzlichen Vorschriften. Die Entsorgung der Abwässer der Liegenschaften Bucherhof und Böschacker erfolgt mittels einer Druckleitung aus Kunststoff – gemäss Abwasserentsorgungssystem mit grosser Anschlussdistanz der Liegenschaft – in die Gemeindekanalisation.

## **§ 5 BEREICH FÜR GOLFANLAGEN (ca. 61.7 ha)**

### **1. NUTZUNG**

In der Zone 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 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.

#### **2.2 Wald- und Gewässerbauabstände, Uferschutz**

Gemäss § 141 PBG und §§ 20 und 32 NHV gelten folgende gesetzliche Bauabstände:

- Wald 20 m
- Hecken 10 m
- Bäche 10 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) Waldabstand**

Der Waldabstand kann in die Golfplatzanlage einbezogen werden. Der Waldverlauf wird mit dem Gestaltungsplan verbindlich festgelegt. Die Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes wird mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes erteilt. Für die Greens 9, 3, 4, und Abschlag 5 beträgt der Waldabstand 5 m.

##### **b) Gewässerschutz, Uferschutz und Unterhalt**

Die Bauverbotszone entlang des Stüsslingerbaches beträgt ab Vermarchung des öffentlichen Gewässerareals 10 m (§ 32 NHV). Dort wo Hecken im Sinne von § 20 NHV bestehen, ist ein Bauabstand von 10 m einzuhalten.

Die Grundeigentümer haben nach § 5 des Gesetzes über die Rechte am Wasser, die zum Wasserbau und -unterhalt vorübergehende Beanspruchung ihrer Grundstücke gegen vollen Ersatz des verursachten Schadens zu gestatten.

##### **c) Hecken und Heckenabstände**

Die geplante Hecke am linken Ufer ist nicht durchgehend, sondern mit Zwischenräumen zu erstellen. Zudem ist die Hecke wegen des Unterhalts und eventuell späterer Revitalisierung des Stüsslingerbaches mindestens 5 m von der Böschungsoberkante entfernt anzulegen.

Dort wo neu angelegte Hecken näher als 10 m an bauliche Anlagen grenzen (Greens, Abschläge, Sandbunker und alle Golfflächen bei denen Terrainveränderungen vorgenommen werden), gilt der Heckenabstand von 6 m ab Stockrand bzw. 4 m ab Heckengrenze.

Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Heckenabstandes wird mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes erteilt. Für die Abschläge 3 und 12 beträgt der Heckenabstand 3 m.

### **2.3 Gestaltungs-, Nutzungs- und Unterhaltsvorschriften**

- a) Lage, Zahl und Anordnung der Golfflächen sind im Gestaltungsplan grundsätzlich festgelegt. Die Baubehörden können Abweichungen davon im Baubewilligungsverfahren bewilligen, sofern dadurch die Gestaltungsidee gewahrt bleibt und keine anderen Sonderbauvorschriften 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 undverstarkt werden. Terrainveränderungen dürfen bis zu einer Höhe von maximal +/- 2 m vom gewachsenen Boden vorgenommen werden. Ausserhalb der Fairways ist für Aufschüttungen mageres (nahstoffarmes) 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 Semi-Roughs werden nicht gedüngt. Pflanzenbehandlungsmittel dürfen nur bei Greens und Abschlägen eingesetzt werden.
  
- e) Fairways, Roughs und Semi-Roughs sind mit einer artenreichen, den örtlichen Gegebenheiten angepassten Saatgutmischung zu begrünen.
  
- f) Anfallendes Aushubmaterial ist möglichst bei der Golfplatzgestaltung wieder zu verwenden.
  
- g) Der Betreiber soll nur bzgl. Emissionen (Luft, Lärm) optimierte Geräte für die Unterhaltsarbeiten verwenden.

## **3. ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN**

### **3.1 Ziele, Flächenbedarf**

Es ist eine strukturreiche, halboffene Landschaft mit geringer Nahstoffbelastung als Lebensraum für einheimische Pflanzen und Tiere zu schaffen.

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 ökologischen Ausgleichsflächen können teilweise extensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

Die bestehenden Waldränder, das Ufer des Stüsslingerbaches sind zu erhalten und aufzuwerten. Die Massnahmen sind vor der Ausführung mit Eigentümern, Anstossern 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
- Hecken mit Krautsaum und Hochstaudenflur
- Einzelbäume und Streuobstbestände
- Gestufte Waldränder
- Artenreiche Wiesen

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 (Naturschutz) 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/ Bertreiber, ausgewiesenen Experten und Vertreter der zuständigen kantonalen und kommunalen Behörden begleitet werden.

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

Die Bauarbeiten sind durch eine gegenüber der Bauleitung weisungsbefugte Fachperson in Naturschutzfragen zu begleiten. Dazu ist ein entsprechendes Pflichtenheft zu erstellen. Die Auswahl der Fachperson hat nach Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung, Abteilung Naturschutz, zu erfolgen.

### **3.6 Bodenschutz**

Bei Erdarbeiten ist der Ober- und Unterboden getrennt abzutragen und weiterzuverwenden, resp. getrennt zu lagern. Zur Sicherstellung einer eventuellen Rückführung des Golfplatz-Geländes in einen landwirtschaftlich nutzbaren Boden ist dafür zu sorgen, dass kein Ober- und Unterbodenmaterial aus dem Perimeter entfernt wird. Anfallendes Oberbodenmaterial das nicht für den Aufbau der Spielflächen verwendet wird, muss in Form 'versteckter' Humus-Depots in die Geländegestaltung miteinbezogen werden. Die Lage solcher Humus-Depots ist auf einem separaten Plan festzuhalten. Dieser Plan ist nach Abschluss der Arbeiten im Baubewilligungsverfahren in je einem Exemplar an das Amt für Landwirtschaft resp. das Amt für Umwelt zu senden.

Die Bauarbeiten sind durch eine gegenüber der Bauleitung weisungsbefugte pedologische Fachperson zu begleiten. Ihr Pflichtenheft entspricht demjenigen in Beilage 9.3.2-3 des UVB/Beilageanteils. Die Auswahl der Bodenfachperson hat nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt zu erfolgen.

Die Erdarbeiten, d.h. sowohl Erdauf- wie auch -abtrag dürfen grundsätzlich nur bei abgetrocknetem Boden erfolgen. Die entsprechenden Anweisungen (Tensiometermessungen, Saugspannungsmessungen, verbindliche Saugspannungswerte, maximale Maschinengewichte, zulässige Maschinentypen etc.) werden gemäss den Vorgaben im UVB/Textteil (Seite 33-35) im Detail in der Baubewilligung festgehalten.

Bei einem eventuellen Rückbau der Anlage sind die Bodenanteile der mit hohen Düngergaben und evtl. Fungiziden etc. bedachten Anlageteile im Hinblick auf eine Rekultivierung als Landwirtschaftsland nicht frei verfügbar. Die Möglichkeit zur Wiederverwendung als 'Boden' ist vorgängig durch entsprechende Analysen abzuklären.

#### **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 Sondernutzungszone darf nicht eingezäunt werden. Ausgenommen davon sind Schutzzäune für die Sicherheit von Fussgängern längs der Spielbahnen, welche bis mindestens 1 m über Boden offen sein sollen und bei genügend hohem Bewuchs durch Hecken wieder entfernt werden können.

**b)** Für die Begehbarkeit der Anlage durch die Öffentlichkeit sind die im Plan dargestellten Feldwege innerhalb des Geltungsbereiches zu unterhalten. Die Sicherstellung der Begehbarkeit für die Öffentlichkeit erfolgt im Baugesuchsverfahren.

Die Golfverbindungswege dienen der Pflege der Golfanlage, sowie als Verbindungswege für den Golfspieler zwischen Grün und dem Abschlag der nächsten Bahn.

#### **7. BAULICHE ANLAGEN**

In der Zone 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**

**a)** Die Bewässerung der Golfanlage erfolgt durch **Wasserbezug ab dem Aare-Kanal sowie in Ausnahmefällen ab der Trinkwasserversorgung** Lostorf.

**b)** Die Greens und Abschläge werden drainiert. Dieses Drainagewasser wird über offene, humusierte Mulden in den Untergrund versickert. Es werden keine Golfanlagedrainageleitungen in die Vorflut eingeleitet. 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.

In den Detailprojekten muss aufgezeigt werden, wie die bestehenden Drainageleitungen ihre Weiterfunktion bewahren. Allenfalls ist frühzeitig mit dem kantonalen Meliorationsamt Kontakt aufzunehmen.

## **9. FRUCHTFOLGEFLÄCHEN**

In der Zone für Golfanlagen sind 56 ha als Fruchtfolgeflächen zu erhalten und bei Bedarf (Notrecht des Bundes) für die landwirtschaftliche Nutzung zu rekultivieren.

Die genaue Lage und Abgrenzung der allenfalls zu rekultivierenden Flächen sind mit den zuständigen Vertretern der Landwirtschaft und des Natur- und Landschaftsschutzes festzulegen.

## **10 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN**

(gemäss RRB 2007/250 vom 20. Februar 2007, Ziffer 3.1)

Gegenüber der Liegenschaft der Familie Bapst

Der Spindelmäher, Greenmäher und der Ballsammler dürfen nur tags, ausserhalb der Ruhezeiten; betrieben werden.

und

Die impulshaltigen Geräusche durch die Abschläge der Driving Range sind durch bauliche Massnahmen zu mindern (Verlängerung des Erdwalles um 10 - 12 m mit Schallschutzelementen ca. 1 - 1.50 m über die Wallkante herausragend, auf einer Länge von ca. 25 m). Diese Massnahmen sind innert einem Jahr nach Genehmigung des geänderten Gestaltungsplanes umzusetzen. Sind diese Massnahmen nicht ausreichend, sind in einem weiteren Schritt aufgrund neutraler Messungen weitere bauliche Schallschutzmassnahmen zu ergreifen (z.B. Schallabsorbierende Flächen innerhalb der Driving Range).

8.11.2005

Ruhezeiten:

Sie dauern an Werktagen von 06.00 Uhr bis 08.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen von 07.00 Uhr bis 09.00 Uhr und von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr. Die abendlichen Ruhezeiten von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr gelten danach jeden Tag.

## **§ 6 AUSNAHMEN**

Die Baubehörden können geringfügige Abweichungen vom Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz Stüsslingen-Lostorf mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften bewilligen, soweit sie aus planerischer Sicht der Planungsidee nicht widersprechen, keine kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

## **§ 7 INKRAFTTRETEN**

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

## Auflagebestätigungen

öffentlich aufgelegt in der Gemeinde Stüsslingen

vom ..... **4.8.97** ..... bis ..... **3.9.97** .....

Stüsslingen, ..... **30.6.97** .....  
..... **28.4.98** .....

Der Gemeindegeschreiber:

..... **E. Käser** .....



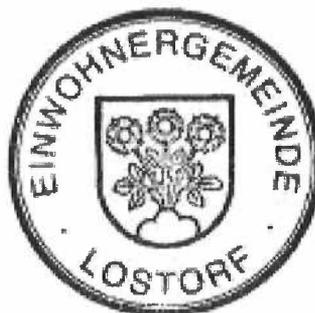
öffentlich aufgelegt in der Gemeinde Lostorf

vom ..... **14. Aug. 1997** ..... bis ..... **13. Sep. 1997** .....

..... **07. Juli 1997** .....  
Lostorf, ..... **28. April 1998** .....

Der Gemeindegeschreiber:

..... **J. Müller** .....



## Genehmigungsvermerke

Beschlossen vom Einwohnerrat der Gemeinde Stüsslingen

Stüsslingen, den 19.1.98

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Regli



E. Kaiser

Beschlossen vom Einwohnerrat der Gemeinde Lostorf

Lostorf, den 12. Jan. 1998

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Pindlbach

J. Kuhn



Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. 749 vom 7. April 1998

Solothurn, den .....

Dr. K. Fehrschler

Der Staatsschreiber: .....



## Auflagebestätigung

öffentlich auflegen in der Gemeinde Stüsslingen

vom 21. November bis 22. Dezember 2005

Stüsslingen, 9. November 2005

Die Gemeindegeschreiberin

E. Käser



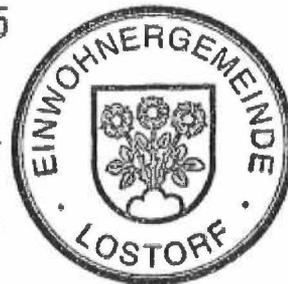
öffentlich auflegen in der Gemeinde Lostorf

vom 21. Nov. 2005 bis 22. Dez. 2005

Lostorf, 31. Okt. 2005

Der Gemeindegeschreiber

[Handwritten Signature]



## Genehmigungsvermerke

Beschlossen vom Gemeinderat der Gemeinde Stüsslingen

Stüsslingen, 27. Februar 2006

Die Vize-Gemeindepräsidentin

Die Gemeindegeschreiberin

*N. Ammann*



*E. Käser*

Beschlossen vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lostorf

Lostorf, 31. Okt. 2005

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindegeschreiber

*U. Rudolf*

*J. Müller*



Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. 250 vom 20. Feb. 2007

Solothurn, .....

Der Staatsschreiber: *Dr. K. Rüsch*



# Auflagebestätigungen

öffentlich auflegen in der Gemeinde Stüsslingen  
vom 22. August bis 21. September 2022

Stüsslingen, den 23.06.2023

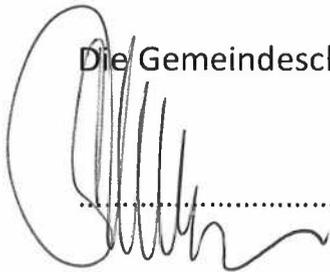
Die Gemeindegeschreiberin:

  
.....  


öffentlich auflegen in der Gemeinde Lostorf  
vom 22. August bis 21. September 2022

Lostorf, den 20. JUNI 2023

Die Gemeindegeschreiberin:

  
.....



# Genehmigungsvermerke

Beschlossen vom Rat der Einheitsgemeinde Stüsslingen am 08.09.2022

Stüsslingen, den 23.06.2023

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegeschreiberin:





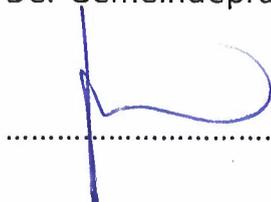


Beschlossen vom Einwohnerrat der Gemeinde Lostorf am 04.07.2022

Lostorf, den 20. JUNI 2023

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegeschreiberin:







Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn

Gemäss RRB Nr. 2023/716 vom 02. MAI 2023

Der Staatsschreiber:



