

Regierungsratsbeschluss

vom 22. März 2005

Nr. 2005/719

Genehmigungen: Anpassung des kantonalen Richtplans 2000: 9-Loch Golfplatz „Weid“ Hauenstein / Hauenstein-Ifenthal: Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz „Weid“ Hauenstein mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Als Voraussetzung für die Erstellung eines neuen Golfplatzes in Hauenstein beantragt das Bau- und Justizdepartement eine Anpassung des Kantonalen Richtplans 2000 für den 9-Loch Golfplatz „Weid“ in Hauenstein, umfassend

- Festsetzung als Vorhaben für Freizeit und Erholung

zur Genehmigung.

Gleichzeitig unterbreitet die Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz „Weid“ Hauenstein mit Sonderbauvorschriften bestehend aus:

- Zonenplan 1:2'000
- Gestaltungsplan 1:1'000
- Sonderbauvorschriften

zur Genehmigung.

Diese Nutzungsplanung stützt sich auf folgende Unterlagen ab:

- Raumplanerische Vorabklärung zur Eignung des Standortes
- Bericht über die Umweltverträglichkeit
- Waldfeststellungsplan „Weid“ Hauenstein, 1:1'000

Richtprojekt.

Die beiden Genehmigungsverfahren werden aus verfahrensökonomischen Gründen zusammengelegt, da im Richtplanverfahren von keiner berechtigten Seite eine Einwendung mit Weiterzugsmöglichkeit erhoben worden ist (gemäss § 64 Absatz 3 des Planungs- und Baugesetzes PBG).

2. Erwägungen zur Anpassung des kantonalen Richtplans 2000 und zur Nutzungsplanung

2.1 Projekthinhalt

Die bestehende Driving Range (Golfübungsplatz) wurde mit Verfügung des Bau- und Justizdepartementes vom 19. Juli 1994 bewilligt. Die Anlage soll neu zu einem 9-Loch Golfplatz erweitert werden. Einer zwischenzeitlich widerrechtlich erstellten 6-Loch Golfübungsanlage wurde durch das Bau- und Justizdepartement (BJD) mit Verfügung vom 30. April 2001 der Betrieb eingestellt. Verlangt wurde ein planungs- und baurechtlich korrektes Verfahren (Teilzonenplan mit Sondernutzungszone „Golfplatz“ und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsprüfung). Die Betreiberin der Anlage kam dieser Planungsaufforderung nicht nach. Deshalb erging vom Oberamt Olten-Gösigen am 24. September 2001 ein Vollstreckungsbefehl im Sinne der Verfügung des BJD. Die Betriebseinstellung gilt bis zu deren Widerruf.

Der geplante Golfplatz liegt auf der Passhöhe des Unteren Hauensteins in einer Landschaftskammer, die weitgehend künstlich geschaffen wurde (ehemaliger Materialabbau). Der Golfplatz stellt keinen nennenswerten Eingriff in die Landschaft dar. Innerhalb des Golfplatzperimeters befinden sich keine besonders schützenswerten Lebensräume. Der Golfplatz liegt weder in einem BLN-Gebiet noch in einem Vorranggebiet Natur und Landschaft. Auch sind keine Fruchfolgeflächen betroffen. Der Golfplatz wird verkehrsmässig über die Kantonsstrasse Trimbach – Hauenstein – Läuelfingen erschlossen. Auf der Passhöhe befinden sich die Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen und zum Klubhaus.

Mit dem vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz „Weid“ Hauenstein wird eine Sondernutzungszone geschaffen. Sie dient dem Bau und dem Betrieb eines 9-Loch Golfplatzes mit den dazugehörigen Infrastrukturanlagen. Die Sonderbauvorschriften regeln in Verbindung mit dem Gestaltungsplan die zugelassenen Nutzungen. Im Gestaltungsplan sind verbindlich dargestellt: Baubereich Klubhaus, Bereich Driving Range, Weiher, Parkierungsflächen, Hecken, ökologischer Ausgleich, Spielflächen mit Greens sowie Lage und Richtung der Spielbahnen (Fairways). Das Richtprojekt macht zusätzliche Angaben zum Bau des Golfplatzes und zum Pflegekonzept aus der Sicht Natur und Landschaft.

Bei einer allfälligen Einstellung des Golfplatzbetriebes ist das Gebiet wieder der Landwirtschaftszone zuzuteilen. Die Fläche der Sondernutzungszone Golf umfasst 7.34 ha. Als ökologische Ausgleichsflächen werden 2.21 ha ausgewiesen (0.88 ha innerhalb und 1.33 ha ausserhalb des Golfplatzes), was einen Anteil von 30.1 % ausmacht. In unmittelbarer Nähe bestehen im Zusammenhang mit der Deponie „Weid“ weitere naturnahe Flächen, so dass gemäss „Empfehlungen Golf“ (BUWAL 1995) rund 1/3 der Gesamtfläche für den ökologischen Ausgleich erreicht werden. Die Betreiber müssen vor der Baubewilligung den Nachweis erbringen, dass die ökologischen Ausgleichsflächen mit schriftlichen Vereinbarungen gesichert sind.

2.2 Verfahren der Richtplananpassung

Die Anpassung des kantonalen Richtplans 2000 wurde in der Zeit vom 16. Juli bis zum 13. September 2004 öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig fand die Anhörung des Kantons Basel Landschaft und des Bundesamtes für Raumentwicklung statt.

Während der Auflagezeit gingen zwei Stellungnahmen ein. Der Kanton Basel-Landschaft ist mit dem Projekt einverstanden und macht ausdrücklich keine Einwendung gegen den 9-Loch Golfplatz „Weid“ Hauenstein. Die Verantwortlichen der Golfplatz Heidental AG, Stüsslingen, kritisieren die Legalisierung der widerrechtlich erstellten 6-Loch-Golfanlage. Sie lehnen die Anlage aus golf- und sicherheitstechnischen Gründen ab. Die Einwendungen sind nicht richtplanrelevant.

2.3 Verfahren der Nutzungsplanung

Die öffentliche Auflage der Unterlagen zum Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz „Weid“ Hauenstein mit Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 22. Oktober bis 19. November 2004. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die Unterlagen der Nutzungsplanung am 3. Januar 2005.

2.4 Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.5 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.5.1 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Art. 9 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) muss eine Behörde, bevor sie über die Planung, Errichtung oder Änderung einer Anlage entscheidet, welche die Umwelt erheblich belasten kann, deren Umweltverträglichkeit prüfen. Gemäss Ziffer 60.7 Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) sind Golfplätze mit 9 und mehr Löchern UVP-pflichtig. Weil die geplante Anlage diesen Schwellenwert erreicht, muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden.

Das Amt für Umwelt beurteilte in seiner vorläufigen Stellungnahme vom 23. März 2004 den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und machte Anregungen und Ergänzungen zum Projekt, damit es den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung entspricht. Der Gemeinderat von Hauenstein-Ifenthal hat sich bei der Beschlussfassung und Genehmigung der Planunterlagen der Beurteilung durch das Amt für Umwelt angeschlossen und die Verbesserungsvorschläge gutgeheissen. Sämtliche Anträge aus dem Beurteilungsbericht der Umweltschutzfachstelle sind in den Plänen, Sonderbauvorschriften und UVB berücksichtigt worden. Weitere Auflagen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umzusetzen. Das Projekt entspricht nach der Übernahme dieser Anträge der Umweltschutzgesetzgebung und kann als „umweltverträglich“ bezeichnet werden.

2.5.2 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone und Sondernutzungszone. Parallel zu den Planungsarbeiten für den Golfplatz und die unmittelbar angrenzende Deponie „Weid“ wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf

diese rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen im Zonen- und Gestaltungsplan korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone und Sondernutzungszone nicht als Wald.

2.5.3 Prüfung von Amtes wegen

In der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Hauenstein-Ifenthal wurde die für den Golfplatz vorgesehene Sondernutzungszone für den Golfplatz von der Genehmigung zurückgestellt bis die raumrelevanten Auswirkungen der Anlage in einem raumplanerischen Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung geklärt und ein rechtmässig ausgearbeiteter Zonen- und Gestaltungsplan vorliegt (RRB Nr. 1624 vom 26. August 2002). Mit der Genehmigung des vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplanes mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften wird die in der Ortsplanungsrevision vorgenommene Abgrenzung für eine Sondernutzungszone Golfplatz bestätigt.

Gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG sind folgende Ergänzungen und Präzisierungen am Gestaltungsplan vorzunehmen:

- Im Baubereich Klubhaus müssen die zur Verfügung stehenden 23 Parkplätze eingetragen werden.
- Der Weiher ist entsprechend den Höhenkurven im Gelände so zu platzieren, dass er durch die neue Entwässerungsleitung der Deponie „Weid“ nicht tangiert wird. Insbesondere ist bei der Gestaltung darauf zu achten, dass der Weiher nicht gemäss Stauanlageverordnung der Aufsichtspflicht des Kantons unterstellt werden muss. Die Ableitung des Weihers ist an die neue Bachleitung gemäss dem Projekt „Sanierung Rütelibach“ anzuschliessen.

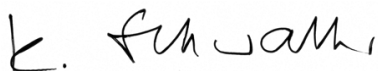
Nach § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne der Gemeinden auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Durch die erfolgte Projektoptimierung und den vorangehend gemachten Bemerkungen steht der Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz „Weid“ mit Sonderbauvorschriften im Einklang mit den geltenden Umweltschutzbestimmungen und der übergeordneten Planung sowie der Ortsplanungsrevision und kann deshalb genehmigt werden.

3. Beschluss

- 3.1 Der Kantonale Richtplan 2000 wird angepasst. Der 9-Loch Golfplatz „Weid“ Hauenstein wird als Vorhaben für Freizeit und Erholung neu festgesetzt: Beschluss LE-5.2.4, Golfplatz „Weid“ Hauenstein, Abstimmungskategorie „Festsetzung“.
- 3.2 Der Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz „Weid“ Hauenstein bestehend aus
 - Zonenplan 1:2'000
 - Gestaltungsplan 1:1'000
 - Sonderbauvorschriften

der Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal wird mit den in den Erwägungen gemachten Bedingungen und Auflagen genehmigt.

- 3.3 Vor dem Erstellen des Weiher sind die Baupläne dem Amt für Umwelt, Fachstelle Wasserbau, zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.
- 3.4 Vor Erteilung der Baubewilligung sind die schriftlichen Vereinbarungen zur Sicherstellung der ökologischen Ausgleichsflächen dem Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, vorzulegen.
- 3.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten Unterlagen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.6 Sollte der Betrieb der 9-Loch Golfanlage "Weid" eingestellt werden, fällt die mit diesem Zonen- und Gestaltungsplan ausgeschiedene Sondernutzungszone Golf der Landwirtschaftszone zu. Dabei müssen sämtliche Bauten und Anlagen im Planungsgebiet entfernt werden und das Land für die landwirtschaftliche Nutzung rekultiviert werden.
- 3.7 Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. April 2005 noch je 5 bereinigte Exemplare des Zonen- und Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften sowie Waldfeststellungsplänen zuzustellen. Diese sind mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen (Originalunterschriften).
- 3.8 Der Zonen- und Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetze (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.9 Die Aufwendungen für die Vorprüfung und Genehmigung rechtfertigen eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'000.--. Hinzu kommen die Aufwendungen für die Beurteilung im Rahmen der UVP von Fr 4'300.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt also Fr. 10'323.--, zu bezahlen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal, 4633 Hauensteinlfenthal

Genehmigungsgebühr:	Fr. 6'000.--	(KA 431000 / A 80561)
Beurteilung UVP	Fr. 4'300.--	(KA 431001 / A 80049 / TP 112 / 220)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015 / A 45820)
	<u>Fr. 10'323.--</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/SBV (später)

Amt für Raumplanung (2), Abteilungen NL (GR)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Plansatz/SBV (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Landwirtschaft

Kantonsforstamt, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)

Forstkreis Olten/Niederamt, Amthausquai 23, 4600 Olten, mit 1 Waldfeststellungsplan (später)

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plansatz/SBV (später)

Amtschreiberei Olten-Gösigen, mit 1 gen. Plansatz/SBV (später)

Oberamt Olten-Gösigen Amthausquai 23, Postfach, 4603 Olten

Gemeindepräsidium Hauenstein-Ifenthal, 4633 Hauenstein-Ifenthal, mit 1 gen. Plansatz/SBV (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Baukommission Hauenstein-Ifenthal, 4633 Hauenstein-Ifenthal

Golfplatz „Weid“ Hauenstein AG, Hauptstrasse 70, 4633 Hauenstein

ANL AG Natur und Landschaft, Freihofweg 11, Postfach 2237, 5001 Aarau

Golfplatz Heidental AG, Gösigerstrasse 9a, 4655 Stüsslingen

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, Postfach, 4410 Liestal

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Bau- und Justizdepartement / Einwohnergemeinde Hauenstein-Ifenthal: Genehmigungen

Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz Weid Hauenstein bestehend aus:

- Anpassung Kantonalen Richtplan 2000: Der 9-Loch Golfplatz Weid Hauenstein wird als Vorhaben für Freizeit und Erholung neu festgesetzt. Beschluss LE-5.2.4, Golfplatz „Weid“ Hauenstein, Abstimmungskategorie „Festsetzung“.
- Zonen- und Gestaltungsplan Golfplatz „Weid“ Hauenstein mit Sonderbauvorschriften.

Der Beschluss des Regierungsrates und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung wird zusammen mit dem Beurteilungsbericht der kant. Umweltschutzfachstelle in der Zeit vom 25. März bis 4. April 2005 beim Bau- und Justizdepartement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn und bei der Gemeindeverwaltung Hauenstein-Ifenthal, 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 Verwaltungsge-

rechtsbeschwerde einreichen. Die Beschwerdeschrift ist mindestens im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.)