

Amt für Raumplanung

Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Corinne Stauffiger

Co-Leiterin Nutzungsplanung
Telefon 032 627 25 63
corinne.stauffiger@bd.so.ch

Einwohnergemeinde Deitingen
Wangenstrasse 1
4543 Deitingen

6. November 2023 / jh/SC

Deitingen: Gestaltungsplan «Russmatt» mit Sonderbauvorschriften und Änderung Zonenreglement, Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Deitingen hat uns am 22. Mai 2023 den Gestaltungsplan «Russmatt» mit Sonderbauvorschriften und Änderung Zonenreglement zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Zu den Unterlagen haben wir folgende Bemerkungen:

1. Ausgangslage

Beim Russmatthof (Landwirtschaftsbetrieb und Pferdehof) in Deitingen fehlt es zum heutigen Zeitpunkt an Fläche für die Futterlagerung. Deshalb soll eine neue Remise im nordöstlichen Bereich des Hofs errichtet werden. Der vorgesehene Standort für die neue Remise liegt im Bereich der ursprünglichen Lagerung für Siloballen. Die Siloballenproduktion wurde bereits vor längerer Zeit aufgegeben. Heute befindet sich auf dem Bereich Siloballen ein Ausreitplatz (gemäss Sonderbauvorschriften ist ein Trainingsparcours im Bereich Siloballen gestattet). Ansonsten wird die sehr grosse Fläche vor allem zur Parkierung beziehungsweise Abstellen von Pferdeanhängern und auch für Paddocks genutzt. Zusätzlich soll nördlich des Außenreitplatzes ein neues Baufeld für Tierhaltung ausgeschieden werden. Dieses soll in einer späteren Etappe für eine Longierhalle bzw. eine Pferdeführanlage genutzt werden.

Über dem Russmatthof wurde 2002 (RRB Nr. 387 vom 5. März 2002) ein Teilzonen- und Gestaltungsplan erlassen, der nach wie vor gültig ist und der mit der Ortsplanung (RRB Nr. 2019/974 vom 18. Juni 2019) bestätigt wurde. Jedoch wurde während dem Prozess der Ortsplanungsrevision vereinbart, dass bei einer baulichen Entwicklung des Russmatthofs der Gestaltungsplan grundlegend zu überarbeiten bzw. neu zu erarbeiten ist.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Russmatt» liegt auf den Parzellen GB Deitingen Nrn. 170 und 672 (teilweise). Mit der vorliegenden Planung wird der Geltungsbereich angepasst und erfährt eine kompensatorische Arrondierung. Die Parzelle GB Deitingen Nr. 90092 plus geplante Strassenlinie sind nicht mehr Bestandteil des Perimeters. Die Erschliessung ist bereits gemäss Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan, Strassenklassierungsplan (Teil Süd) vom 18. Juni

2019 (RRB Nr. 974) geregelt. Südwestlich erfährt der Perimeter eine nutzungsbedingte Anpassung (Erweiterung) und östlich wird der Perimeter um die Uferschutzone verkleinert (Reduktion).

Wir haben bereits anlässlich einer Voranfrage mit Schreiben vom 7. November 2022 Stellung zum Vorhaben genommen. Damals haben wir festgehalten, dass für den bestehenden Betrieb eine rechtliche Grundlage besteht, diese jedoch auf Grund der geplanten Veränderungen aktualisiert werden muss.

2. Beurteilung

Raumplanung

Im Gesamtplan der Einwohnergemeinde Deitingen ist der Russmatthof der Landwirtschaftszone zugeordnet und der Geltungsbereich des rechtsgültigen Teilzonen- und Gestaltungsplanes eingezeichnet. Im zugehörigen Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 387 vom 5. März 2002 wurde basierend auf Artikel 18 Raumplanungsgesetz (RPG) die Zonenzugehörigkeit jedoch präzisiert. Der Perimeter gehört der «Speziellen Landwirtschaftszone» an und gilt als Bauzone. Die «Spezielle Landwirtschaftszone» ist bisher im Zonenreglement der Gemeinde Deitingen nicht aufgeführt. Mit dem neu erarbeiteten § 27a zur speziellen Landwirtschaftszone wird diese Lücke geschlossen. Mit der «Speziellen Landwirtschaftszone» wird die Grundlage für die Nutzungen, welche über die herkömmliche landwirtschaftliche Nutzung hinausgeht, geschaffen. Dies betrifft spezielle Nutzungen wie Reiterstube oder Reitunterricht.

Der Begriff der speziellen Landwirtschaftszone ist gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 36 RPV reserviert für Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen. Im Zusammenhang mit in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung ist die Verwendung des Begriffs «spezielle Landwirtschaftszone» deshalb nicht korrekt. Die Spezialzone ist nicht als spezielle Landwirtschaftszone, sondern als «Pferdesportzone» oder «Spezialzone Russmatt» zu bezeichnen.

Die inhaltlichen Änderungen am Gestaltungsplan (Neubau Remise und Baufeld Tierhaltung) beurteilen wir als recht- und zweckmäßig. Insbesondere ist es sinnvoll, bereits die weitere Entwicklung des Betriebs zu berücksichtigen um zu vermeiden, dass der Gestaltungsplan bereits nach kurzer Zeit erneut angepasst werden müsste.

Mit der vorliegenden Planung wird der Gestaltungsplan sowie Zonen- und Sonderbauvorschriften aus dem Jahr 2002 ersetzt. Zudem wird bezüglich rechtlicher Grundlage und Aufteilung zwischen Zone bzw. Zonenvorschriften sowie Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Klarheit geschaffen. Dies wird auch dazu führen, dass die Voraussetzungen für Baugesuchsverfahren klarer sind. Die Zonierung im Sinne einer Bauzone wird grundsätzlich beibehalten, lediglich die Bezeichnung ist anzupassen (s. weiter unten).

Erschliessung

Wir empfehlen, die Sichtzonen bei den Ausfahrten als Genehmigungsinhalt in den Gestaltungsplan einzuzeichnen. Diese sind gemäss kommunalem Baureglement § 9 von Sichthindernissen freizuhalten. Allfällige Massnahmen zur Durchsetzung der Sichtzonen sind Sache der Gemeinde.

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Das Verkehrsaufkommen wurde nur teilweise beschrieben. Die durch den Hofladen und die Wohnnutzung verursachten Fahrten fehlen. Da die verkehrlichen Auswirkungen insgesamt jedoch marginal sind, erachten wir eine Überarbeitung als nicht notwendig.

Landwirtschaft

Das Vorhaben beansprucht keine weiteren Landwirtschaftsflächen, bzw. werden mit dem Rückbau von Gebäude Nr. 1b auf GB Deitingen Nr. 170 rund 350 m² rekultiviert.

Remisen-, Futter- und Strohlagerbedarf: Für den Remisenbedarf besteht eine Berechnung des SOBV. Der darin ausgewiesene Bedarf ist grosszügig berechnet, aber plausibel. Im Falle eines normalen Baugesuchs müsste der Gesuchsteller den Bedarf noch mit einer konkreten Maschinenliste vertieft ausweisen. In Anbetracht der Lage in der Spezialzone ist ein vertiefter Nachweis des Bedarfs für Remise, Futter- und Strohlagerraum aus unserer Sicht jedoch nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Weidezäune können diese aus unserer Sicht für den Russmatthof als in der Landwirtschaftszone zonenkonform angesehen werden. Die vorliegende Planung sieht aktuell eine Ergänzung der Weidezäune im § 27 des Zonenreglements vor, welcher die Vorgaben für die Landwirtschaftszone regelt. Wir halten diese Lösung für nicht optimal, da so der konkrete Bezug zur Spezialzone fehlt. Wir schlagen vor, den Gestaltungsplanperimeter auf die Weideflächen auszudehnen und in den Sonderbauvorschriften die Vorgaben zur Materialisierung und Ausmass zu ergänzen (Absatz 7 und 8 des geänderten § 27). Im Zonenreglement sind die Abs. 6-8 entsprechend zu löschen.

Bei der eigentumsmässigen Einheit des Russmatthofs handelt es sich nach Bodenrecht, unabhängig von der Zonierung der Gebäude, weiterhin um ein landwirtschaftliches Gewerbe, das den Bestimmungen des bäuerlichen Bodenrechts (BGBB, SR 211.412.11) unterstellt ist. Insbesondere unterliegt es dem Realteilungsverbot.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Mit dem Rückbau von Gebäude 1b und der Rekultivierung werden, vorausgesetzt der Boden erfüllt die Qualitätsanforderungen von FFF, rund 350 m² FFF neu dem Inventar FFF anrechenbar sein. Nach dem Rückbau und der Rekultivierung muss der Boden die Qualitätsanforderungen von Fruchtfolgeflächen gemäss Vollzugshilfe zum Sachplan Fruchtfolgeflächen erfüllen. Voraussichtlich werden wir im Rahmen der Genehmigung diesbezüglich eine Auflage machen.

Umweltverträglichkeit

Hofdüngeranlagen: Für die Remise mit Waschplatz ist ein Baugesuch einzureichen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme zur Voranfrage «Neubau Remise mit Futterlagerraum und Füll- und Waschplatz».

Entwässerung: Die Liegenschaft Nr. 1 auf GB Deitingen Nr. 170 ist an der öffentlichen Mischwasserkanalisation angeschlossen. Somit ist der § 20, Abs. 3 in den Sonderbauvorschriften (SBV), richtig definiert und das anfallende häusliche Abwasser ist an die bestehende Kanalisation anzuschliessen. Es dürfen keine tierischen Abwässer in die Mischwasserkanalisation entwässert werden. Ebenfalls ist die im SOBV Bericht, Kapitel 2.6 erwähnte Liegenschaft, Längweg 9 in der Gemeinde Feldbrunnen an der Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

In den SBV § 20, Abs. 2 zum Thema «unverschmutztes Regenwasser» wird von Sickerbelägen gesprochen. Ausserhalb der Bauzone bei Landwirtschaftsbetrieben, sollte die diffuse Versickerung über Sickerflächen, somit eine direkte Versickerung ins Grundwasser, vermieden werden. Mergelbeläge mit Entwässerung über die Schulter sind erlaubt. § 20 SBV, Abs. 2, Punkt 1, ist wie folgt zu präzisieren / anzupassen: Gehwege und Plätze (ohne Umschlag von wassergefährdenden Stoffen) sind über die Schulter mittels belebter Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. In erster Linie ist die Versickerung über die Schulter anzustreben. Falls dies nicht möglich ist, ist das Regenwasser über eine oberirdische Versickerungsanlage mit belebter Bodenpassage, zur Versickerung zu bringen.

Geruch: Bei der Errichtung von Anlagen müssen die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Als solche Regeln gelten insbesondere die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik sowie Anhang 2 Ziff. 512 der Luftreinhalteverordnung (LRV; SR 814.318.142.1). Hinweis: Die Mindestabstände für Tierhaltungsanlagen werden im Rahmen des Baugesuchs beurteilt. Wir empfehlen diese jedoch bereits im Gestaltungsplan zu berücksichtigen. Im Jahr 2012 wurde eine Mindestabstandsberechnung durchgeführt und gutgeheissen. Sofern Tierzahlen und Lage der Tierhaltungsanlagen dem Stand 2012 entsprechen ist diese Berechnung weiterhin gültig.

Naturgefahren Wasser

Die Gefahrenzonen sind in der Gemeinde Deitingen noch nicht grundeigentümerverbindlich ausgeschieden. Daher muss im Gestaltungsplan unter dem Genehmigungsinhalt noch die gelbe Gefahrenzone (geringe Gefährdung) durch die Oesch dargestellt werden. Dies sollte entsprechend auch im Raumplanungsbericht festgehalten werden. Eine Ergänzung der SBV ist nicht notwendig, da bereits Vorgaben in den Zonenvorschriften vorhanden sind. Hinweis: Falls im Rahmen vom Baugesuch festgestellt wird, dass Objektschutzmassnahmen notwendig sind, ist die Solothurnische Gebäudeversicherung beizuziehen.

Elementarschadenprävention

Die Gefährdung durch Naturgefahren (geringe Gefährdung) wurde im Raumplanungsbericht (Kap. 8.6) und der Umgang damit in den Sonderbauvorschriften (§ 17) erwähnt. Der Rückbau des Gebäudes 1b in der gefährdeten Zone wird begrüßt.

Lichtverschmutzung

In der Schweiz fehlen bisher Grenzwerte für Lichtemissionen. Daher ist das Vorhaben direkt basierend auf Art. 11 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) zu beurteilen. Demnach sind Emissionen vorsorglich und frühzeitig zu begrenzen, sofern es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Wir empfehlen im § 18 SVB zusätzliche Vorschriften zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zu ergänzen: Es ist mittels Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften das Zeitfenster der Beleuchtung auf die Betriebszeiten zu beschränken und die Ausrichtung der Beleuchtung grundsätzlich von oben nach unten zu richten. Dies zielt darauf ab, unnötige Abstrahlungen in den Nachthimmel und die angrenzende Umgebung zu vermeiden und lediglich die sicherheitsrelevanten Flächen zu beleuchten. Dies gilt auch für die Lichtemissionen aus den Innenräumen. Wir verweisen dabei auf den 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021).

Löschtasserversorgung

Die Löschtasserversorgung wird in der GWP oder in einem Teil-GWP aufgezeigt. Die Umsetzung muss gemäss dieser Planung erfolgen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Situationsplan

- Im Situationsplan sind die Heckenbaulinien darzustellen. Ab der Heckengrenze gilt ein Bauabstand von 4 m innerhalb der Bauzone und von 10 m ausserhalb der Bauzone (§ 20 Abs. 5 NHV).

- Der Bestehende Gestaltungsplan von 2002 sieht westlich der Hofgruppe Russmatt, also entlang dem Flurweg 90082 Baumpflanzungen und einen Grüngürtel als Sichtschutz vor. Diese Massnahmen wurden nie umgesetzt. Im projektierten Gestaltungsplan wird auf entsprechende Bepflanzungen gänzlich verzichtet. Für die Garten- und Spielflächen sind zwar eine naturnahe Gestaltung, nicht aber räumlich wirksame Pflanzungen vorgeschrieben. Diese beiden Flächen beschränken sich zudem auf einen untergeordneten Teil der Westansicht. Der Westansicht Deitingens ist ein Grünfilter entlang dem Russbach vorgelagert. Lediglich der vorgelagerte Hof in der Russmatt unterbricht diesen Filter. Westlich der Hofgruppe ist entsprechend ein Baumfilter zu projektieren und umzusetzen. Es wird eine Bepflanzung aus locker angeordneten, einheimischen Grossbäumen (Wuchshöhe im ausgewachsenen Zustand min. 20 m) vorgeschlagen. Als Referenz bezüglich Bepflanzungsdichte und Baumanordnung gilt die Bepflanzung entlang dem Russbach. Eine dichte Baumhecke ist aus Sicht Landschaftsschutz nicht zwingend, es braucht also keinen Unterwuchs mit Sträuchern. Die Pflanzung soll zeitgleich mit den ersten Hochbaumassnahmen erfolgen. Die Massnahmen sind im Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften zu ergänzen.
- Die Signaturen des Bereichs «Wohnen», «Remise» und «Auslauf mit Unterstand» sind leicht zu verwechseln. Wir empfehlen im Sinne der Lesbarkeit, die Farben deutlicher zu unterscheiden.
- Die Signatur des Bereichs «Reserve» ist leicht zu verwechseln mit dem Russbach, welcher nicht in der Legende aufgeführt ist. Wir empfehlen im Sinne der Lesbarkeit, die Farben deutlicher zu unterscheiden und auch das Gewässer in die Legende (Orientierungsinhalt) aufzunehmen.
- Unter dem Genehmigungsinhalt ist die gelbe Gefahrenzone (geringe Gefährdung) durch die Oesch darzustellen.
- Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke fehlen. Sie sind auf dem Titelblatt zu platzieren (vgl. Vorlage auf unserer Webseite: <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/nutzungsplanung/planungsinstrumente/formelle-anforderungen/>). Bitte beachten Sie auch, dass die Nummer der Amtsblattpublikation entfällt, da das E-Amtsblatt keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor sieht.

Sonderbauvorschriften

- Die Sonderbauvorschriften sind hinsichtlich Begrifflichkeit anzupassen (z.B. «Spezialzone Russmatt» oder «Pferdesportzone» statt spezielle Landwirtschaftszone).
- **§ 1 Abs. 1:** Der Bezug zu L-1.4.1 ist nicht korrekt. Der Absatz ist zu streichen, bzw. ist ein neuer Abschnitt gemeinsam mit dem Inhalt aus Abs. 2 zu formulieren. Vorschlag: *Der Gestaltungsplan Russmatt mit Sonderbauvorschriften regelt die Gestaltung, Nutzung und Bebauung des Landwirtschaftsbetriebes sowie des Pferdehofes. Zulässig ist die Haltung und Pflege von Pferden...*
- **§ 9 Abs. 1 Hecke:** Aus den Bestimmungen muss klar hervorgehen, dass Hecken per Gesetz geschützt und fachgerecht zu unterhalten sind. Textvorschlag zur Ergänzung: *Die Hecke ist gemäss § 20 Abs. 1 NHV geschützt und darf nicht beseitigt oder vermindert werden. Die Sträucher sind periodisch fachgerecht zurückzuschneiden. Ab*

der Heckengrenze gilt ein Bauabstand von 4 m innerhalb der Bauzone und von 10 m ausserhalb der Bauzone (§ 20 Abs. 5 NHV).

- **§ 4 Abs. 1:** Die Zone bekam damals den Namen «Spezielle Landwirtschaftszone» was nicht korrekt ist. Sie soll neu umbenannt werden. Dies ist im Sinne einer Nachführung des damaligen Teilzonenplanes zu verstehen. Vorschlag: *Die mit RRB Nr. 387 vom 5. März 2002 erlassene spezielle Landwirtschaftszone wird neu xxx benannt. Sie gilt als Bauzone und wird im Zonenreglement Deitingen erläutert.*
- **§ 5 Abs. 1:** *Wird das Gebiet nicht mehr dem Zweck des vorliegenden Gestaltungsplanes entsprechend genutzt ist die Aufhebung der xxxx mit einem Nutzungsplanungsverfahren nach §§ 15ff PBG in die Wege zu leiten und das Gebiet in die Landwirtschaftszone zu überführen.*
- **§ 6 Abs. 1:** Der Zonenzweck ist in den Zonenvorschriften zu regeln, hier ist ein Abgleich mit § 27a erforderlich ggf. ist dieser Absatz ganz wegzulassen.
- **§12 Gestaltung:** Da der Gestaltungsplanperimeter in einer ökologisch wertvollen Umgebung liegt, empfehlen wir der Gemeinde auch bei der Gestaltung der neuen Gebäude auf den Schutz und die Förderung von Wildtieren zu achten. Gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) können z.B. mittels geeigneter Nischen in oder an Fassaden gefördert werden. Bei grossen Glasflächen, bei stark spiegelnden Glasflächen, aber auch bei kleinen Glasflächen mit Durchsichten und Spiegelungen besteht insbesondere bei einem gut durchgrünten Umfeld ein erhöhtes Risiko, dass Vögel ins Glas fliegen und tödlich verunfallen. Deshalb schlagen wir Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vor oder nach Möglichkeit auf Glas zu verzichten (zum Beispiel bei Brüstungen und Geländern). Wir empfehlen eine Ergänzung zu den Themen «fassadenbewohnende Tiere» und «Schutz vor Vogelkollisionen».
- **§18 Beleuchtung:** Bekanntlich können Reitanlagen im Freien grössere Lichtemissionen verursachen. Da die Liegenschaft am Siedlungsrand und angrenzend an einem Bach (sensibler Lebensraum) liegt, bedarf es aus unserer Sicht konkretere Auflagen bezüglich einer möglichen Beleuchtung. Unnötige Lichtemissionen sind zu vermeiden und das Zeitfenster der Beleuchtung ist auf die Betriebszeiten zu beschränken. Die Ausrichtung der Beleuchtung ist grundsätzlich von oben nach unten zu richten. Im Rahmen eines Baugesuchverfahrens sollte ein Beleuchtungskonzept eingereicht werden, welches durch das Amt für Umwelt geprüft wird.
- **§20 Entwässerung, Abwasser und Meteorwasser:** Die Versickerungsfläche ist, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, naturnah auszugestalten.
- **§ 20 Entwässerung, Abwasser und Meterowasser, Abs. 2, Punkt 1:** Gehwege und Plätze (ohne Umschlag von wassergefährdenden Stoffen) sind über die Schulter mittels belebter Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. In erster Linie ist die Versickerung über die Schulter anzustreben. Falls dies nicht möglich ist, ist das Regenwasser über eine oberirdische Versickerungsanlage mit belebter Bodenpassage, zur Versickerung zu bringen.

Zonenreglement

- **§ 27 Landwirtschaftszone (LW):** Eine unauffällige Gestaltung der Zäune wird begrüßt. Unbehandelte Naturholzpfähle erfüllen dieses Ziel. Die Anforderungen an die Querverbindungen (Zaundraht mit Litzen/Kordeln) werden hingegen nicht näher definiert. Diese sollen eine dunkle und unauffällige Farbe aufweisen (metallfarben, dunkelgrau, dunkelgrün, dunkelbraun). Sollten die Querverbindungen aus Tier-schutzgründen für das Pferd gut sichtbar sein, so soll maximal eine der Querverbin-dungen eine hellere Farbe aufweisen. Das Zonenreglement ist entsprechend zu ergänzen.
- **§ 27a Spezielle Landwirtschaftszone (SLWZ):** Vorschläge für Umformulierungen: «Pferdesportzone» oder «Spezialzone Russmatt»

Abs. 1 Zweck: Betrieb des Landwirtschaftsbetriebs Russmatt als Pferdebetrieb mit Reithalle und Nebennutzungen.

Abs. 2 Nutzung (neu): Zulässig sind in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Bau-ten und Anlagen für den Landwirtschaftsbetrieb und die Pferdehaltung. Darüber hinaus sind auch Bauten und Anlagen für eine gewerbliche Haltung und Nutzung von Pferden, sowie maximal Wohnraum im Umfang von XX m² Bruttogeschoßfläche zulässig. Die Nutzung richtet sich nach den Sonderbauvorschriften des Gestaltungs-plans Russmatt.

Abs. 3 Darstellung: Perimeter Gestaltungsplan Russmatt im Gesamtplan. Wir empfehlen die Spezialzone mit einer eigenen Farbe im Gesamtplan erkenntlich zu machen, so wie es auch für andere Zonen üblich ist und nicht nur den Perimeter einzuzeichnen.

Abs. 4 Anforderungen: Vorhandener Text streichen: Neu: Es handelt sich um eine Spezialzone im Sinne von Art. 18 RPG. Bei Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist eine Aufhebung der Spezialzone vom Gemeinderat zu prüfen.

Abs. 6 Massvorschriften: Was ist unter «im Gestaltungsplanverfahren 10.50m» zu ver-stehen? Es gibt ja bereits einen Gestaltungsplan. Ansonsten könnte man formulie-ren: 7.50m bzw. gemäss Gestaltungsplan.

- **§ 43 Bauvorschriften und Nutzungsziffern:** Prüfung und allenfalls Änderung Be-griefflichkeit (z.B. «Pferdesportzone» oder «Spezialzone Russmatt»)

Planungsbericht

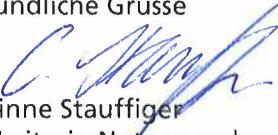
- Der Planungsbericht ist hinsichtlich Begrifflichkeit anzupassen (z.B. «Pferdesport-zone» oder «Spezialzone Russmatt»)
- Seite 11 Richtplan, Anpassung Richtplanbezug: Das Kapitel L-1.4 bezieht sich auf Nutzungen, die über die innere Aufstockung hinausgehen im Bereich Tierhaltung und Gewächshäuser. Das Kapitel L-1.4 ist jedoch nicht anwendbar für die nicht zo-nenkonforme Haltung und Nutzung von Pferden. Bei der Spezialzone Russmatt han-delt es sich um ein Baugebiet ausserhalb Bauzone nach Art. 18 RPG (analog z.B. ei-nes Golfplatzes).

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Das Planungsdossier stellt für die Weiterbearbeitung eine solide Grundlage dar und ist v.a. in formeller Hinsicht zu überarbeiten. Die Unterlagen sind gemäss unseren Bemerkungen anzupassen und uns zu einer Nachkontrolle einzureichen (bitte elektronisch als PDF).

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse


Corinne Stauffiger
Co-Leiterin Nutzungsplanung

Kopie an: - BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
- SOBAU #101533