

**Amt für Raumplanung**  
Abteilung Nutzungsplanung

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

**Stephan Schader**  
Co-Leiter Nutzungsplanung  
Telefon 032 627 25 66  
stephan.schader@bd.so.ch

Einwohnergemeinde  
Roberto Aletti  
Gemeindepräsident  
Schlosshof  
Hauptstrasse 50  
5013 Niedergösgen

11. Mai 2023 / sts

## **Niedergoesgen: Änderung Bauzonen- und Gesamtplan; Gestaltungsplan "Bösch II" mit Sonderbauvorschriften, Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Aletti,  
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Begleitschreiben vom 6. Dezember 2022 haben Sie uns eine Änderung des Bauzonen- und Gesamtplans und den Gestaltungsplan "Bösch II" mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsprüfung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier umfasst den Plan "Änderung Bauzonen- und Gesamtplan", Stand 15. November 2022, den Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1), Stand 15. November 2022 sowie den Umweltverträglichkeitsbericht mit Betriebskonzept, Stand 9. November 2022.

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Amt für Umwelt hat einen Beurteilungsbericht zur Umweltverträglichkeit verfasst (s. Beilage).

### **1. Ausgangslage**

Der Landwirtschaftsbetrieb Boesch (GB Niedergösgen Nr. 1872) liegt in einer Geländekammer zwischen Niedergösgen und Stüsslingen in der Landwirtschaftszone. Im aktuell noch rechtskräftigen Gesamtplan der Gemeinde Niedergösgen, den der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1202 am 12. Juni 2001 genehmigt hat, sind Teile der Geländekammer von einer kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Nach der zugehörigen Zonenvorschrift (§ 16b Zonenreglement) dient die Landschaftsschutzzone der Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft (Abs. 1). Bauten, bauliche Anlagen Terrainveränderungen sowie landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig (Abs. 3).

Im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde die Landschaftsschutzzone in ihrer Abgrenzung unverändert übernommen. Die Zonenvorschrift (neu § 30) wurde gegenüber der Version 2001 redaktionell überarbeitet. Die Ortsplanung soll noch vor den Sommerferien dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet werden.

Für den östlichen Teil von GB Nr. 1872 gilt der Landwirtschaftliche Gestaltungsplan "Parzelle Nr. 1872, Hof Bösch", den der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2611 am 17. Dezember 2002 genehmigt hat.

migt hat. Der Plan diene im Wesentlichen als Grundlage für den Neubau eines Geflügelmaststalles sowie einer Einstellhalle inkl. zugehörigen Verkehrsflächen und Vorplätzen (innere Aufstockung durch bodenunabhängige Tierhaltung). Für das Vorhaben wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt.

Am 25. April 2006 hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2006/807 eine Änderung des landwirtschaftlichen Gestaltungsplans "Parzelle GB Nr. 1872, Hof Bösch" mit Sonderbauvorschriften genehmigt. Die Änderung bezweckte die Erweiterung der vorhandenen Bauten und Anlagen für die innere Aufstockung durch bodenunabhängige Tierhaltung. Die Rindviehhaltung sollte aufgegeben werden. Die Geflügelhaltung wird im Rahmen des 2002 genehmigten landwirtschaftlichen Gestaltungsplanes weitergeführt. Mit der Änderung 2006 sollte die Schweinehaltung auf 77 Muttersauen, 46 Remonten, 245 abgesetzte Ferkel und 2 Eber erweitert werden.

Mit Verfügung vom 4. Februar 2015 hat das Bau- und Justizdepartement einer Erweiterung der Schweinemast auf dem Landwirtschaftsbetrieb Hof Boesch zugestimmt (Baugesuch Nr. 37'541 "Anbau Schweinemaststall"). Aufgrund einer Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG, BGS 711.1), die am 1. Januar 2008 in Kraft getreten ist, werden UVP-pflichtige landwirtschaftliche Anlagen für die zonenkonforme Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere seit diesem Zeitpunkt nicht mehr im Gestaltungsplanverfahren genehmigt, sondern im Baubewilligungsverfahren (§ 46 Abs. 1 lit. b PBG). Das Vorhaben unterstand wiederum der UVP-Pflicht.

Die Gebrüder Philipp und Lukas Meier, die den landwirtschaftlichen Betrieb am Böschweg 9 in Niedergösgen in Form von einer Gebrüdergemeinschaft bewirtschaften, beabsichtigen im Rahmen einer Betriebszweiggemeinschaft mit dem Betrieb der Nachbarin, Charlotte Meier, einen neuen, zeitgemässen Zuchtschweinestall für 112 Zuchtschweine zu realisieren. Sobald der neue Stall gebaut und bezogen ist, soll der bestehende und sanierungsbedürftige Schweinestall abgebrochen werden.

Mit der vorliegenden Planung soll die Grundlage für die Anpassung der Schweinehaltung geschaffen werden. Dazu ist unter anderem eine Anpassung der kommunalen Landschaftsschutzzone notwendig. Der Gemeinderat von Niedergösgen hat dieser Anpassung im Grundsatz zugestimmt und hat das kommunale Planungsverfahren parallel zur laufenden Genehmigung der Ortsplanung angestossen.

Das Vorhaben untersteht als wesentliche Änderung einer UVP-pflichtigen Anlage der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gemäss Ziffer 80.4 Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, SR 814.011) sind Anlagen für die Haltung landwirtschaftlicher Nutztiere UVP-pflichtig, wenn die Gesamtkapazität des Betriebs 125 Grossvieheinheiten (GVE) übersteigt. Mit dem Neubau des Schweinezuchtstalls sollen auf dem Hof insgesamt Nutztiere im Umfang von 147 GVE gehalten werden.

## **2. Beurteilung**

### *Bezug zur Ortsplanung*

Im Februar 2022 haben der Kanton und die Gemeinde vereinbart, der Absicht des Grundeigentümers, respektive der Betriebszweiggemeinschaft nicht aus verfahrensmässigen Gründen (weil die erforderliche Anpassung der Landschaftsschutzzone in der Ortsplanung unterblieben ist) entgegenzustehen. Es wurde entschieden, die Plananpassung in einem eigenständigen Verfahren und nicht als Anwendungsfall von § 19 PBG (Änderung des Gesamtplans im Genehmigungsverfahren zur Ortsplanung) zu prüfen. Seitens der Prüfbehörde (Bau- und Justizdepartement, Amt für Raumplanung) wurden dafür die folgenden Voraussetzungen formuliert:

- Die Anpassung entspricht dem Willen des Gemeinderates
- Es werden von Dritten (betroffene Nachbarn oder Landschaftsschutzorganisationen) keine Vorbehalte gemacht.
- Das konkrete Bauvorhaben wird hinsichtlich der Einbettung in die Landschaft optimiert.

Weil die Gemeinde in der Ortsplanung dem Schutz der Landschaft einen hohen Stellenwert gegeben hat, kommt insbesondere der dritten Voraussetzung (optimierte Einbettung in die Landschaft) eine grosse Bedeutung zu. Selbst wenn die kommunale Landschaftsschutzzone nicht betroffen wäre, sehen die überarbeiteten kommunalen Vorschriften zur Landwirtschaftszone Vorgaben für Neubauten zur Eingliederung in die Landschaft vor. § 23 Abs. 4 ZR<sup>neu</sup> lautet neu wie folgt:

#### ***4 Eingliederung in die Landschaft***

*Neubauten dürfen nicht in topografisch exponierten Situationen erstellt werden. Das heisst, es sind Standorte in Geländeeinbuchtungen, Hangterrassen, in Übergängen von der Ebene zum Hang (konkave Geländesituationen) sowie in Randsituationen zu wählen (beispielsweise am Rand oder inmitten von Bepflanzungen oder im Bereich von Strassen).*

*Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich in Bezug auf Ausmass, Stellung, Gestaltung und Materialien und Umgebungsgestaltung dem gewählten Standort entsprechend anzupassen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen (Hochstammobstbäumen) und Sträuchern zu umpflanzen.*

Der geplante Stall ist über 80 m lang. Grösse, Gestaltung und Integration in die Landschaft sind deshalb eine Herausforderung. Die Einpassung des Gebäudevolumens wurde in zwei Varianten geprüft und optimiert (Abschnitt 3.2 im Raumplanungsbericht). Die Beurteilung erfolgt weiter unten im Abschnitt "Landschaft und Ortsbild".

Weiter ist zu prüfen, ob mit der Realisierung des Vorhabens die Voraussetzungen für eine Innere Aufstockung (Art. 36 Raumplanungsverordnung, RPV) noch erfüllt sind. Je nachdem ist die Ausweisung einer Speziellen Landwirtschaftszone im Sinn von Kapitel L 1-4 des kantonalen Richtplans erforderlich. Der letzte Ausbauschnitt im Jahr 2015 hat die Voraussetzungen für eine innere Aufstockung offensichtlich noch erfüllt und wurde daher im Baubewilligungsverfahren bewilligt (siehe Verfügung des BJD vom 4. Februar 2015).

Das Vorhaben geht über die innere Aufstockung hinaus und erfordert die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Spezialzone. Die Ausscheidung kann im selben Verfahren erfolgen, wie die Anpassung der Landschaftsschutzzone. Die Abgrenzung der Speziellen Landwirtschaftszone umfasst die Geltungsbereiche des rechtskräftigen Gestaltungsplanes aus dem Jahr 2002 plus den Perimeter des vorliegend zu prüfenden Planes. In einer Zonenvorschrift sind der Zweck der Zone und die Eckwerte der möglichen Nutzungen zu umschreiben.

Die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Spezialzone gilt nicht als Einzonung im Sinn des Planungsausgleichsgesetzes (PAG, BGS 711.18) und ist demzufolge auch nicht abgabepflichtig. Die Fläche verbleibt im Nichtbaugebiet – also ausserhalb der Bauzone, weshalb neben der ordentlichen Baubewilligung für den Neubau und alle künftigen Aus- und Umbauten weiterhin gemäss § 38<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG eine Bewilligung durch das kantonale Bau- und Justizdepartement notwendig ist. Die Zonenvorschrift ist mit einer zusätzlichen Bestimmung zur Zuständigkeit zu ergänzen (sinngemäss: Das Bau- und Justizdepartement ist für die Prüfung der Zonenkonformität zuständig, die örtliche Baubehörde für die Gestaltung und die baupolizeilichen Belange).

Die Beurteilung erfolgt auf der Basis der Vorgaben von Art. 34ff der RPV und der Höchstbestandesverordnung des Bundes (HBV, SR 916.344).

a) Deckungsbeitrag und Trockensubstanzpotential (Art. 36 RPV)

Mit dem Urteil 1C\_426/2016 hat das Bundesgericht die bisherige, schweizweite Praxis nach Art. 36 Abs. 1 lit b RPV umgestossen. Dies hat Auswirkungen auf die Bewilligungspraxis der inneren Aufstockung, besonders in tierintensiven Regionen. Grundsätzlich bedeutet das Urteil, dass der bodenabhängige Deckungsbeitrag immer grösser sein muss. Ist dies nicht gegeben, kann eine Bewilligung der inneren Aufstockung nach Art. 36 Abs. 1 lit b RPV nicht erteilt werden. Dies unabhängig davon, wie gross das Trockensubstanzpotential des Betriebes ist.

Im Kanton Solothurn hat dies aufgrund der tieferen Dichte an bodenunabhängigen Betriebszweigen eine geringere Bedeutung. Im hier vorliegenden Fall bedeutet dies jedoch, dass eine Bewilligung der geplanten inneren Aufstockung von 77 auf 112 Zuchtsauen nicht erteilt werden kann. Der bodenabhängige Deckungsbeitrag beträgt beim geplanten Projekt nur rund einen Drittel des gesamten Deckungsbeitrages.

b) Höchstbestandesverordnung

Die geplante Tierhaltung überschreitet die Vorgaben des HBV. Da für das Projekt aber eine Betriebsgemeinschaft bzw. eine Betriebszweiggemeinschaft geplant ist, können für beide Betriebe 100% der HBV realisiert werden. Damit liegt der geplante Tierbestand unterhalb der Limiten der HBV. Dies wurde vom Bundesamt für Landwirtschaft bestätigt und wird in der kommenden Änderung der HBV auch so festgehalten. Die Änderung bzw. die Präzisierung muss ebenfalls aufgrund eines Gerichtsurteils gemacht werden.

c) Spezielle Landwirtschaftszone:

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Betrieb, auch in Bezug auf die bereits bestehenden Infrastrukturen, in eine spezielle Landwirtschaftszone zu legen. Es handelt sich um einen bereits bestehenden, zukunftsfähigen Standort. Voraussetzung ist eine positive Prüfung des UVB.

d) Fruchtfolgeflächen (FFF)

Mit Ausnahme des Nahbereiches der bestehenden Bauten ist der Perimeter für den Neubau im kantonalen Inventar der Fruchtfolgeflächen verzeichnet. Der Neubau weist eine Grundfläche von 29 x 81 m auf (2'349 m<sup>2</sup>). Tangiert ein Vorhaben FFF, ist in jedem Fall das Formular "Gesuch Beanspruchung Fruchtfolgeflächen" Stand Juni 2022 beizuziehen. Die darin aufgeführten Informationen sind vom Gesuchsteller aufzubereiten. Sie bilden einen integralen Bestandteil der jeweiligen Projektunterlagen. Der Regierungsrat hat dieses Merkblatt mit Beschluss Nr. 2022/1101 am 5. Juli 2022 verbindlich erklärt.

Der Aspekt der Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen wird im Planungsbericht beleuchtet und in der Interessenabwägung berücksichtigt. Das Merkblatt "Schonung und Kompensation von FFF" wird im Raumplanungsbericht als verbindliche Grundlage zum Umgang mit den FFF erwähnt. Nach § 12 der Sonderbauvorschriften ist vorgesehen, allfällige Ersatzmassnahmen (respektive eine allfällige Kompensation) im Baubewilligungsverfahren zu klären.

Der Standortnachweis (Interessenabwägung und Prüfung von Alternativen) gilt zusammen mit dem Bestreben, das Vorhaben auch bezüglich der Einbettung in die Landschaft zu optimieren, als erbracht. Mit der Ausscheidung einer landwirtschaftlichen Spezialzone

(Art. 16a Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) untersteht das Vorhaben unter Berücksichtigung der beanspruchten Fläche (inkl. erforderlichen Verkehrsflächen wohl etwas mehr als 2'500 m<sup>2</sup>) der Kompensationspflicht. § 12 der Sonderbauvorschriften ist bezüglich den FFF sinngemäss anzupassen. Einem Nachweis erst im Baubewilligungsverfahren können wir unter dieser Voraussetzung zustimmen.

*Umweltverträglichkeit (Kontakt: [christian.hadorn@bd.so.ch](mailto:christian.hadorn@bd.so.ch))*

Das Vorhaben untersteht gestützt auf Anhang 80.4 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, SR 814.011) der Prüfpflicht. Das Resultat der Prüfung ist im beiliegenden Bericht der Umweltschutzfachstelle (Amt für Umwelt) vom 31. Januar 2023 dargelegt. Der Bericht inkl. die darin enthaltenen Anträge zur Ergänzung / Anpassung der Unterlagen vor der öffentlichen Auflage ist integrierter Bestandteil dieser Vorprüfung.

In seiner Gesamtbeurteilung kommt das Amt für Umwelt zum Schluss, dass das Vorhaben auf der Basis des heutigen Kenntnisstands unter Berücksichtigung der im UVB aufgeführten Massnahmen und der in dieser Beurteilung festgehaltenen Anträge in Übereinstimmung mit der geltenden Umweltschutzgesetzgebung realisiert und als umweltverträglich bezeichnet werden kann.

*Landschaft und Ortsbild (Kontakt: [svenja.gubler@bd.so.ch](mailto:svenja.gubler@bd.so.ch))*

Dieser Aspekt ist im Kapitel 2.6 des Beurteilungsberichtes der Umweltschutzfachstelle dargelegt. Die Beurteilung erfolgt gegliedert nach dem Baukörper, der Umgebungsgestaltung mit den Erschliessungsflächen und den Dachflächen. Insgesamt lässt sich das Vorhaben unter Berücksichtigung der Anträge zur Ergänzung der Sonderbauvorschriften landschaftsverträglich umsetzen.

*Flora, Fauna, Lebensräume (Kontakt: [lisa.schubnell@bd.so.ch](mailto:lisa.schubnell@bd.so.ch))*

Dieser Aspekt ist im Kapitel 2.5 des Beurteilungsberichtes der Umweltschutzfachstelle dargelegt. Der Abschnitt enthält lediglich Empfehlungen und keine weiteren Anträge.

*Löschwasserschutz (Kontakt: [peter.meister@sgvso.ch](mailto:peter.meister@sgvso.ch))*

Der Löschwasserschutz ist in diesem Gebiet gemäss den gesetzlichen Vorgaben nicht genügend. Dies muss im Bericht erwähnt und darauf hingewiesen werden.

*Elementarschäden (Kontakt: [mauro.bolzern@sgvso.ch](mailto:mauro.bolzern@sgvso.ch))*

Das Vorhaben wurde aus Sicht Elementarschadenprävention der SGV geprüft. Die Feststellung im Raumplanungsbericht Seite 27, dass Naturgefahren nicht relevant für das Vorhaben sind, ist soweit korrekt. Ergänzend kann festgehalten werden, dass das geplante Gebäude gegebenenfalls durch Oberflächenabfluss gefährdet sein könnte. Mit der erhöhten Anordnung der Gebäudeöffnungen auf der Westseite, wie im Plan dargestellt, sind keine weiteren Massnahmen nötig.

### **3. Anmerkungen zu den Unterlagen**

Die Gesuchsunterlagen stellen insgesamt eine gute Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens dar. In der obenstehenden Beurteilung beantragen wir als wichtigste Ergänzungen die Ausscheidung einer Speziellen Landwirtschaftszone mit Zonenvorschriften, sowie die Anpassung von § 12 der Sonderbauvorschriften (Verbindlichkeit zur Kompensation von Fruchtfolgeflächen). Im Übrigen sind die Unterlagen abgesehen von den nachfolgenden redaktionellen Mängeln auch formal korrekt erarbeitet worden.

- Auf dem Plankopf des Teilzonenplans und des Gestaltungsplans ist bei den Genehmigungsvermerken der Wechsel im Gemeindepräsidium per 1. Juli 2023 zu berücksichtigen.
- In § 1 der Sonderbauvorschriften ist fälschlicherweise auf § 36 RPG statt RPV referenziert.



- In § 3 wird zum rechtskräftigen Gestaltungsplan in der 3. Zeile das falsche Genehmigungsjahr genannt (2022 statt 2002).

#### **4. Fazit und weiteres Vorgehen**

Das Vorhaben erfordert die Ausweisung einer Speziellen Landwirtschaftszone mit Zonenvorschriften. Die Voraussetzungen dafür sind gegeben. Die Unterlagen sind im Sinn der obengenannten Angaben zu überarbeiten. Danach hat die Gemeinde gemeinsam mit der Projektträgerin und dem Planungsbüro die Bevölkerung in geeigneter Form zur Mitwirkung im Sinn von § 3 PBG einzuladen. Wir wünschen für die weitere Bearbeitung viel Erfolg. Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Stephan Schader  
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an: - SOBAU # 101'611  
per e-mail) - KARO, Jannine Stüdeli, St. Urbangasse 1, 4500 Solothurn

Beilage: - Beurteilungsbericht Amt für Umwelt vom 31. Januar 2023