

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
Gemeindepräsidium
Schlosshof
Hauptstrasse 50
5013 Niedergösgen

8. Juli 2024 sts / AR

**Niedergösgen: 2. Vorprüfung Änderung Bauzonen- und Gesamtplan; Gestaltungsplan
«Bösch II»**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Flaig,
sehr geehrte Damen und Herren

Mit Mail vom 13. März 2024 haben Sie uns die überarbeiteten Unterlagen zur obengenannten Nutzungsplanung zur zweiten Vorprüfung zugestellt. Das Dossier umfasst den Plan «Änderung Bauzonen- und Gesamtplan», den Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1), beide Stand 19. Februar 2024, sowie den Umweltverträglichkeitsbericht mit Betriebskonzept, Stand 20. Februar 2024. Wir haben die Unterlagen erneut geprüft und können Ihnen den folgenden Bericht geben:

1. Ausgangslage

Für die Beschreibung der Ausgangslage verweisen wir auf den ersten Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2023. Diesen Bericht haben wir Ihnen gemeinsam mit der Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle vom 31. Januar 2023 vor Jahresfrist zugestellt. In der Zwischenzeit wurden die Unterlagen überarbeitet und die Gesamtrevision der Ortsplanung ist abgeschlossen und rechtskräftig.

2. Beurteilung

Bei der Beurteilung im Rahmen der ersten Vorprüfung haben wir festgehalten, dass das Vorhaben über die innere Aufstockung hinaus geht und die Ausweisung einer landwirtschaftlichen Spezialzone erfordert. Die Ausscheidung könne im selben Verfahren erfolgen, wie die Anpassung der Landschaftsschutzzone. Die Abgrenzung der Speziellen Landwirtschaftszone soll die Geltungsbereiche des rechtskräftigen Gestaltungsplanes aus dem Jahr 2002 plus den Perimeter des vorliegend zu prüfenden Planes umfassen. In einer Zonenvorschrift seien der Zweck der Zone und die Eckwerte der möglichen Nutzungen zu umschreiben.

Spezielle Nutzungszone

Die Forderungen an die auszuweisende Spezielle Landwirtschaftszone, welche in der 1. Vorprüfung gestellt wurden, werden mit den eingereichten Unterlagen und den ergänzten Zonenvorschriften erfüllt. Der Perimeter der Speziellen Landwirtschaftszone umfasst den bestehenden Gestaltungsplanperimeter «Parzelle Nr. 1872» (RRB NR. 2002/2611 vom 17. Dezember 2002) sowie den neu auszuscheidenden Gestaltungsplanperimeter «Bösch II» flächenmässig. Nicht benötigte Flächen (s. Spickel im Südwesten zwischen Parzellengrenze und Zonenrand) werden dabei ausgelassen, was im Sinne des Erhalts von FFF sehr zu begrüssen ist.

Landschaft und Ortsbild

Dieser Aspekt wurde im Kapitel 2.6 des Beurteilungsberichtes der Umweltschutzfachstelle dargelegt. Die Beurteilung erfolgt gegliedert nach dem Baukörper, der Umgebungsgestaltung mit den Erschliessungsflächen und den Dachflächen. Auf die im Bericht gestellten Anträge wurde in den Unterlagen in Teilen eingegangen.

In § 7 Abs. 3 SBV wird die Gestaltung des Verkehrsbereiches als wo technisch möglich sickerfähig und mit Kies oder Mergel zu gestalten festgelegt. Dies ist zu begrüssen.

§ 5 Abs. 4 SBV wurde jedoch nicht angepasst; die PV-Anlagen werden weiterhin von der Pflicht, diese wie die restliche Dachfläche in braun zu halten, ausgenommen. Kriterien für die Einpassung werden jedoch in § 6 Abs. 4 Zonenvorschriften aufgenommen. In § 5 Abs. 3 wird für die Ausgestaltung der PV-Anlagen auf § 5 Abs. 4 statt § 6 Abs. 4 der Zonenvorschriften der speziellen Landwirtschaftszone verwiesen. Dies ist entsprechend anzupassen.

Landwirtschaft

Der Kanton Solothurn ist im Vergleich zu anderen Kantonen kein «tierlastiger» Kanton. Es gibt aber einige Betriebe mit bedeutenden Tierhaltungen. Der Betrieb der Gebrüder Meier ist einer davon. Das ALW begrüsst daher, wenn diesem Betrieb mit der Ausscheidung einer Speziellen Landwirtschaftszone für die Zukunft Handlungsspielraum eingeräumt wird, der knapp über die Möglichkeiten der Inneren Aufstockung hinausgeht. Grundsätzlich ist das Futterpotential mit der Betriebsgemeinschaft gemäss UVB zu 94 % mit eigenen Flächen gedeckt.

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan entspricht im Ausmass dem vor Jahresfrist vorgeprüften «Gestaltungsplan Bösch II». Gegenüber dieser Planung ist keine Erhöhung des Tierbestandes beabsichtigt. Die Ausdehnung über das eigentliche Gebäude hinaus ist zweckmässig, weil damit auch die Gestaltung mit einer Obstwiese verpflichtend innerhalb des Projekts geregelt werden kann.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Das neue Gebäude ist teilweise ein Ersatzgebäude für den bestehenden Zuchtstall im Gebäude Nr. 13 (östlicher Teil). Dieser Gebäudeteil soll anschliessend zurückgebaut werden. An dieser Stelle wäre nicht genügend Platz für den modernen Zuchtstall. Folglich, und in Verbindung mit dem Konzentrationsprinzip, kann vorliegend ein neuer Stall nur unter Beanspruchung von FFF erstellt werden.

Die Frage der FFF-Kompensation ist nicht abschliessend beurteilbar. Das Projekt beansprucht unter Berücksichtigung der Verkehrsflächen rund 30 a FFF und überschreitet damit die Limite für eine Kompensation von 25 a. Aus diesem Grund ist bereits im vorliegenden Nutzungsplanverfahren das Formular «Gesuch Beanspruchung Fruchtfolgeflächen» (Stand Juni 2022, arp.so.ch -> Projekte und Themen -> Fruchtfolgeflächen -> Downloads) einzureichen. Das Formular ist bei allen Planungen und Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone, welche FFF tangieren, beizuziehen (nicht erst ab einer FFF von 2'500 m² und unabhängig vom nachfolgenden Entscheid über die Kompensationspflicht. Das ausgefüllte Gesuchsformular liefert wesentliche Grundlagen für diesen Entscheid).

Beim Vorhaben handelt es sich um eine in der speziellen Landwirtschaftszone zonenkonforme

landwirtschaftliche Baute. Der Grundsatzentscheid über die Kompensationspflicht soll demnach nicht erst im Baugesuchsverfahren erfolgen, sondern bereits im vorliegenden Nutzungsplanverfahren.

Gemäss dem Merkblatt «Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen» (ARP, ALW, AfU, Stand Juni 2022) kann für zonenkonforme Nutzungen, wie vorliegend, eine kompensationsfreie Beanspruchung von FFF in Aussicht gestellt werden, sofern eine Interessenabwägung erfolgt ist, Alternativstandorte geprüft wurden und eine optimale Nutzung der Flächen nachgewiesen wird. Alle Kriterien werden mit der vorliegenden Nutzungsplanung im Grundsatz nachgewiesen. Die Unterlagen lassen allerdings offen, welche Fläche mit dem Vorhaben beansprucht wird und wo allenfalls noch Optimierungspotential oder Kompensationsmöglichkeiten bestehen.

§ 12 der Sonderbauvorschriften ist im Sinn der obenstehenden Bemerkungen anzupassen:

- Abs. 1: Das Gesuchsformular ist in jedem Fall mit Beanspruchung von FFF zu berücksichtigen, nicht erst ab einer Flächen von 2'500 m²
- Abs. 2: löschen (das Vorhaben untersteht voraussichtlich keiner Kompensationspflicht).
- Abs. 3: löschen; neu Abs. 2: Bei der Beanspruchung von FFF für bauliche Massnahmen fällt Ober- und Unterboden an, für den eine Verwertungspflicht gemäss Art. 18 Abfallverordnung (VVEA SR 814.600) besteht. Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wo und wie der Boden verwertet wird.

Umweltverträglichkeit

Der Bericht der Umweltschutzfachstelle (Amt für Umwelt) vom 31. Januar 2023 umfasst verschiedene Anträge zur Anpassung der Unterlagen vor der öffentlichen Auflage. Wir haben deshalb die Unterlagen dem AfU zur Überprüfung der Umweltaspekte erneut zugestellt. Die Anträge aus der 1. Vorprüfung wurden umgesetzt und sind somit erfüllt. In seiner Gesamtbeurteilung kommt das Amt für Umwelt zum Schluss, dass das eingereichte Projekt in Übereinstimmung mit der geltenden Umweltschutzgesetzgebung realisiert und damit als «umweltverträglich» bezeichnet werden kann, sofern die im UVB aufgeführten Massnahmen und die in der Beurteilung gestellten Anträge umgesetzt würden.

Löschwasserschutz

Der Löschwasserschutz ist in diesem Gebiet gemäss den gesetzlichen Vorgaben nicht genügend. In der 1. Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass dies im Bericht erwähnt und darauf hingewiesen werden muss. In den Unterlagen zu der 2. Vorprüfung wurden diesbezüglich keine Anpassungen vorgenommen. Dies ist entsprechend noch aufzunehmen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Die Gesuchsunterlagen stellen insgesamt eine gute Grundlage zur Weiterbearbeitung des Vorhabens dar. In der obenstehenden Beurteilung beantragen wir als wichtigste Ergänzungen die Anpassung von § 12 der Sonderbauvorschriften (Formulierungen zum Umgang mit Fruchtfolgeflächen) und die Ergänzung zum Löschwasserschutz. Im Übrigen sind die Unterlagen abgesehen von den nachfolgenden redaktionellen Mängeln auch formal korrekt erarbeitet worden.

Allgemein

- Auf dem Plankopf des Teilzonenplans und des Gestaltungsplans ist bei den Genehmigungsvermerken die Amtsblattnummer wegzulassen, da das neue E-Amtsblatt keine eindeutige Publikationsnummer mehr vorsieht. Das Datum ist jedoch beizubehalten.
- «Gemeinde Niedergösgen» ist in allen Unterlagen durch «Einwohnergemeinde Niedergösgen» zu ersetzen.

- Änderung Bauzonenplan: Die Landschaftsschutzzone sollte für das gesamte in der OPR ausgenommene Gebiet in der vorliegenden Planung zur Genehmigung gebracht werden. In der OPR wurde aber die ganze LSZ in diesem Gebiet nicht genehmigt.

Sonderbauvorschriften

- § 3 Abs. 4 SBV: das Datum des UVB ist zu aktualisieren.
- § 9 Abs. 3 SBV: Üblicherweise werden Hochstammbäume mit einer Stammhöhe von 170 bis 180 cm und einem Durchmesser von 6 bis 10 cm ab Baumschulen bezogen und gepflanzt. Diese Bäume werden im Winter wurzelnackt gepflanzt und wachsen in der Regel gut und ohne zusätzliche Bewässerung an. Das ALW erachtet die Anforderung eines Stammdurchmessers von 18 bis 20 cm nicht als zielführend und unverhältnismässig. Wichtiger wäre unseres Erachtens das Verlangen einer fachgerechten Pflege gemäss agridea Merkblatt «Fachgerechte Pflege von Hochstamm-Feldobstbäumen». Insbesondere ist die Baumscheibe in den ersten 5 Jahren frei zu halten und es ist ein fachgerechter Baum- und Wurzelschutz zu verlangen.

Zonenvorschriften Spezielle Landwirtschaftszone

- § 6 Abs. 6: sollte umformuliert werden, dazu dieser Vorschlag: Die Gemeinde zieht zur gestalterischen Beurteilung von Anfragen oder Gesuche unabhängige Fachpersonen und/oder das Amt für Raumplanung (Fachstelle Heimatschutz) bei. Die Kosten gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Unterlagen sind im Sinn der obengenannten Angaben zu überarbeiten. Sollte die Mitwirkung noch nicht erfolgt sein, hat die Gemeinde gemeinsam mit der Projektträgerin und dem Planungsbüro die Bevölkerung in geeigneter Form zur Mitwirkung im Sinn von § 3 PBG einzuladen. Ansonsten kann die Planung nach Berücksichtigung obiger Kommentare öffentlich aufgelegt werden. Gestützt auf § 44 Abs. 2 PBG sind während der Planaufgabe die Baubereiche zu profilieren.

Das Gesuchsformular für die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen ist uns vor der öffentlichen Auflage zur Überprüfung zuzustellen.

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: - Elektronisch mit interner Meldung an die an der Vernehmlassung beteiligten
(per E-Mail) Dienststellen (SOBAU #101'611)
- KARO, Jannine Stüdeli, St. Urbangasse 1, 4500 Solothurn