

**Amt für Raumplanung**  
Abteilung Nutzungsplanung

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

**Anja Ruckstuhl**  
Kreisplanerin  
Telefon 032 627 25 63  
anja.ruckstuhl@bd.so.ch

Gemeindepräsidium  
Einwohnergemeinde Balsthal  
Goldgasse 13  
4710 Balsthal

10. Oktober 2025 / AR/jh

### **Balsthal: Vorprüfung Gestaltungsplan «Bifangbünden»**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Kreuchi  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Einwohnergemeinde Balsthal hat uns mit Schreiben vom 15. November 2024 den Gestaltungsplan «Bifangbünden» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften
- Richtprojekt, Stand 11. April 2024
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 22. August 2024
- Begleitschreiben vom 15. November 2024.

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der Vorprüfung ist nachstehend dargelegt.

#### **1. Ausgangslage**

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzelle GB Balsthal Nr. 1605, liegt zwischen historischem Kern (nördlich) und dem Bahnhof (südlich) und umfasst eine Fläche von 2'538 m<sup>2</sup>. Die Parzelle ist zum heutigen Zeitpunkt eine Gartenanlage / Grünfläche (nicht landwirtschaftlich genutzt) mit Büschen und Sträuchern und stellt eine Baulücke in der gewachsenen Umgebung dar. Der nördliche Teil der Parzelle wird als Parkierungsfläche, welche historisch bedingt gewachsen ist, genutzt. Die Parkfelder werden vermietet und dienen primär als Abstellfläche für Autos oder Anhänger der Nachbarschaft. Ebenfalls im nördlichen Teil der Parzelle befindet sich eine Trabostation. Entlang des östlichen Parzellenrandes verläuft ein Fussweg, der eine Verbindung zwischen dem nördlich liegenden Sagibachweg und dem südlich liegenden Byfangweg ermöglicht. Der südöstliche Teil des Planungsperimeters wird bereits durch eine Einstellhalle unterirdisch genutzt (Baurecht GB Balsthal Nr. 3369). Der Planungsperimeter wird heute hauptsächlich im nordwestlichen Teil zusätzlich als Spielfläche von Kindern aus der näheren Nachbarschaft bean-

sprucht. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt die unbebaute Bauparzelle GB Balsthal Nr. 1605 mit drei Mehrfamilienhäusern für Wohnnutzung zu bebauen.

Die Gesamtrevision der Ortsplanung von Balsthal (genehmigt mit RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024), wurde noch nicht im Amtsblatt publiziert und ist damit noch nicht rechtskräftig. Gestützt auf § 15 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) ist die Gesamtrevision der Ortsplanung für die vorliegende Planung zu berücksichtigen. Gemäss revidiertem Bauzonenplan befindet sich der Projektperimeter in der Zentrumszone (ES III) mit Gestaltungsplanpflicht. In der Zentrumszone sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Die zonenspezifischen Massvorgaben sind in § 51 Zonenreglement ZR definiert. In der rechtskräftigen Ortsplanung (genehmigt mit RRB Nr. 2398 vom 3. Dezember 2002) liegt die Parzelle in der Kernzone. Der vorliegende Gestaltungsplan orientiert sich gem. Kap. 1.1 Raumplanungsbericht RPB an der revidierten Ortsplanung und kann somit erst nach deren Rechtskraft genehmigt werden. Im RPB wird (bspw. auf S. 6 und 9) geschrieben, die Rechtskraft zur OPR sei bereits vorliegend – dies ist bis anhin noch nicht der Fall. Vorliegend ist bisher lediglich die regierungsrätliche Genehmigung. Der RPB ist z. g. Z. auf den aktuellen Stand der OPR anzupassen.

Gemäss Richtprojekt sind drei Wohnbauten vorgesehen: Ein langer Riegelbau im Osten und zwei punktförmige Bauten im Westen, die sich an der Nachbarschaft typologisch orientieren. Die westlichen Punktgebäude (Haus A und Haus C) sind je dreigeschossig, das östliche Gebäude (Haus B) ist viergeschossig und nutzt den möglichen Bonus für ein zusätzliches Geschoss in der Zentrumszone. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht erlaubt und die Fassaden sollen mit umlaufenden Balkonen für privaten Aussenraum versehen werden. Die Gebäude bilden einen gemeinsamen Innenhof als halböffentlichen Begegnungsplatz mit Tischen, Stühlen und hochstämmigen Bäumen. Der gesamte Aussenraum soll öffentlich nutzbar sein, private Bereiche entstehen vor allem durch die umlaufenden Balkone (Hochparterre). Die Umgebungsgestaltung berücksichtigt eine dichte und standortgerechte Bepflanzung mit Blumenwiesen sowie ökologisch wertvollen Hecken und verschiedenen Baumarten. Das Areal ist zweifach erschlossen: Von Norden über den Sagibachweg (für Besucher und Anlieferung), und von Süden über den Byfangweg zur Tiefgarage für die Bewohnenden. Eine Dienstbarkeit erlaubt die Zufahrt über die bestehende Einstellhalle ESH im südlichen Teil des Projektperimeters in die zu erstellende ESH für das vorliegende Projekt. Es sind 38 unterirdische Parkfelder (1 pro Wohnung) sowie fünf oberirdische Besucherparkfelder vorgesehen.

## 2. Beurteilung

### 2.1. Raumplanung

#### Überbauungsziffer / Geschossigkeit

Die zulässige Überbauungsziffer beträgt 35 %; die vorliegend gemäss Richtprojekt vorgesehene Überbauungsziffer beträgt 31.38 %. Eine maximale Ausnützung ist bei der im Workshop gewählten Variante des Richtprojekts, mit Einhaltung der Grenzabstände, nicht möglich. Die zulässige Abweichung (Boni) der Überbauungsziffer wird somit nicht in Anspruch genommen. Ein Bonus ist entweder auf der Überbauungsziffer oder der Geschosszahl zulässig (nicht kumulierbar). In dieser Planung wird der Bonus auf der Geschosszahl realisiert: Für das östliche Gebäude (Haus B) sind 4 Geschosse vorgesehen.

#### Grenzabstände

In § 9 Abs. 1 Sonderbauvorschriften SBV wird geschrieben, dass die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen ist. Dass die Grenzabstände zu nicht einbezogenen Parzellen unbedingt eingehalten werden müssen, ist im Nutzungsplanungsverfahren sicherzustellen und ist entsprechend in den SBV noch zu verankern, wenn der Nachweis erst im Baubewilligungsverfahren erbracht werden soll. Formulierungsvorschlag: Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Vorschriften der Solothurnische Gebäudeversicherung SGV sind einzuhalten resp. sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

## Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten

Aus unserer Sicht sollte ein Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten verbindlich in den Genehmigungsinhalt aufgenommen werden. So wie § 8 Abs. 1 SBV aktuell formuliert ist, kann der gesamte Gestaltungsplanperimeter unterbaut werden. Wir empfehlen, diesen Bereich auf das notwendige Minimum zu beschränken (was bspw. auch die Anpflanzung von grosskronigen Bäumen begünstigen würde).

## Mitwirkung

Gemäss RPB ist eine Mitwirkung der Bevölkerung nach der kantonalen Vorprüfung vorgesehen. Wir gehen davon aus, dass die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren zu gegebener Zeit im RPB festgehalten werden.

### 2.2. Ortsbild und Richtprojekt

Die Fachstelle Heimatschutz (vertreten durch Hannes Zeltner) durfte zusammen mit einer weiteren Fachperson (Thomas Schwab) am vorgelagerte Workshopverfahren teilnehmen. Den Prozess erachteten wir als anspruchsvoll. Umso erfreulicher ist es zu sehen, dass viele der Kritikpunkte in die vorliegenden Pläne eingearbeitet wurden.

Wir halten uns mit Hinweisen zu verbleibenden «Knacknüssen» zurück, denn die Beteiligten sollen für die Weiterbearbeitung des Projekts schlussendlich Entwicklungsspielraum haben. Aufgrund der vorliegenden Konstellation haben wir folgenden Vorschlag: Während der Bauprojektierungs- und Ausführungsphase soll die Möglichkeit zum Einbezug von externen und beratenden Fachpersonen bestehen. Wir regen an, den Gestaltungsbeirat Ortsbildschutz beizuziehen, da der Gestaltungsplanperimeter an die Ortsbildschutzzone grenzt und die städtebauliche Entwicklung somit von hoher Wichtigkeit ist. Diese Vorgehensweise würde eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung in den anspruchsvollen Projektphasen gewährleisten. Ein ergänzender § in den SBV wäre hierzu zielführend. Wir regen an, in diesem § die Disziplinen Architektur / Ortsbildung / Landschaftsarchitektur / Ökologie zu erwähnen. Bei Kosten, welche durch den Bezug externer Fachexpertise anfallen würden, kann finanzielle Unterstützung im Rahmen des Impuls-Programmes «IQ!» angefragt werden. Dabei ist es für die Fachstelle Heimatschutz unerheblich, ob die Beratung für Planungen direkt im geschützten Ortskern stattfindet, oder an anderen Orten mit städtebaulich hoher Relevanz (wie vorliegend der Fall ist).

### 2.3. Freiraum / Naturschutz

#### Hecken

Gemäss Luftbild wachsen auf dem Grundstück heute einige Gehölze. Dabei handelt es sich aus unserer Sicht um Hecken. Der Schutz der Hecken ist in der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV; SR 451.1) vom 14. November 1980 (Anhang A) und eidgenössischen Erlassen geregelt. Es gilt ein generelles Verbot der Beseitigung oder Verminderung (§ 20 Abs. 1 NHV) von Hecken. Für ein Unterschreiten der Baulinie sowie für permanente Verminderungen von Hecken sind naturschutzrechtliche Ausnahmebewilligungen erforderlich. Bei permanenten Verminderungen von Hecken entsteht eine Ersatzpflicht (§ 20 Abs. 3 NHV). Auf dem Grundstück ist eine Heckenfeststellung vorzunehmen. Sind Hecken von dem Vorhaben betroffen, ist im vorliegenden Planungsverfahren aufzuzeigen, wie diese erhalten werden können und wenn nicht, wo gegebenenfalls Ersatzpflanzungen erfolgen. Für eine Beseitigung der Hecke bedarf es einer naturschutzrechtlichen Ausnahmebewilligung.

#### Umgebungsgestaltung

Mit vorliegendem Gestaltungsplan wird die erforderliche Grünflächenziffer von mind. 20 % eingehalten. Im Planungsverfahren hat man sich - abgesehen von dem Thema Hecken - intensiv mit dem Thema Umgebungsgestaltung auseinandergesetzt, was wir sehr begrüssen. Wir stellen fest, dass im Richtprojekt vom 11. April 2024 für die Umgebungsgestaltung auch nicht einheimische Arten vorgesehen sind. Dies steht im Widerspruch zu den Bestimmungen in § 13 SBV. Für die Umgebungsgestaltung sind, wie in § 13 SBV festgehalten, einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Dabei muss aus unserer Sicht eine untergeordnete Abweichung gemäss

der im Richtprojekt vom 11. April 2024 vorgeschlagenen Bepflanzung möglich sein. Dies ist in den SBV zu berücksichtigen.

Gemäss Gestaltungsplan sollen nur im Zentrum hochstämmige Bäume und am Rand der Bebauung sogenannte «mehrstämmige Bäume» gepflanzt werden. Aus unserer Sicht schränkt dies die Wahl der Baumarten für den umgebenden Bereich zu stark ein. Mehrstämmige Bäume spenden weniger Schatten als die Hochstämmigen (wichtige Schattenspender), weshalb wir vorschlagen, auch im äusseren Bereich angrenzend zu den anderen Parzellen hochstämmige Bäume zuzulassen. Es ist ausserdem davon auszugehen, dass sich unterkellerte Bereiche eher auf den Zentrumsbereich beschränken als auf den Rand der Parzellen. Somit sind hochstämmige Bäume im Bereich des Zentrums in ihrem Wachstum gegebenenfalls stärker eingeschränkt als am Rand der Überbauung. Das Anpflanzen von hochstämmigen Bäumen soll also auch im äusseren Bereich gestattet sein, um möglichst viel Schattenwurf zu generieren und die Wahl der einheimischen Baumarten nicht zusätzlich einzuschränken. §12 Abs. 6 SBV ist dahingehend anzupassen. Wir empfehlen der Einwohnergemeinde zu überdenken, ob überhaupt eine Unterscheidung zwischen Hochstämmigen und mehrstämmigen Bäumen gemacht werden soll.

### Fassadengestaltung

Vögel können grösseren Hindernissen im Raum normalerweise ausweichen. Auf Gefahren wie Glaswände hat sie die Evolution hingegen nicht vorbereitet. Grosse Glasfronten bringen für Vögel somit ein erhöhtes Kollisionsrisiko. Bei der Fassadengestaltung sollen daher grosse Fensterfronten nach Möglichkeit vermieden werden. Falls solche geplant sind, müssen Massnahmen zur Vermeidung von Kollisionen mit Vögeln getroffen werden. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und zur Erfüllung der Anforderungen im Handlungsfeld 9 der Strategie Natur und Landschaft 2030+ empfehlen wir bei der Fassadengestaltung gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) z. B. mittels geeigneter Nischen in oder an Fassaden zu fördern. Bei der Fassadengestaltung mit Glaselementen (insbesondere Balkone) ist die Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen.

## 2.4. Verkehr

### Erschliessung

Der Gestaltungsplanperimeter wird über kommunale Strassen erschlossen. Die nachfolgenden Ausführungen sind somit als Hinweise an die Einwohnergemeinde zu verstehen.

Der Sagibachweg ist eine Sackgasse. Uns ist nicht ersichtlich, wie die parkierenden Fahrzeuge auf dem Sagibachweg wenden können. Wir weisen darauf hin, dass die Sichtzonen der bestehenden Ausfahrt der Tiefgarage auf den Byfangweg nicht eingehalten werden. Wir empfehlen dringend, diese Sichtzonen zu schaffen.

### Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Wir erachten die Formulierung im RPB «Ob durch die Verkehrszunahme auf dem Byfangweg ein Verkehrskonflikt entstehen könnte, kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden.» als wenig gewinnbringend. Wir empfehlen die verkehrlichen Auswirkungen auf das kommunale Netz vertiefter zu prüfen und eine klare Einschätzung abzugeben.

### Fuss- und Veloverkehr

Wir wiesen darauf hin, dass die geplanten oberirdischen Veloabstellplätze nicht für Spezialvelos (Velos mit Anhänger, Cargobikes) geeignet sind. Ebenso ist die Breite der Manövergasse zwischen Entsorgungsplatz und Veloabstellplätzen zu gering. Wir empfehlen eine entsprechend grosszügigere Dimensionierung.

Ebenfalls weisen wir darauf hin, dass die Zu- und Wegfahrt mit dem Velo auch über die arealinterne Erschliessung und den Byfangweg erfolgen wird, und empfehlen daher die oberirdische Veloparkierung jeweils nahe bei den Hauseingängen anzurufen.

## Feuerwehrzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft und haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Sprechen Sie Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und [wasserversorgung@sgvso.ch](mailto:wasserversorgung@sgvso.ch)) ab.

## 2.5. Umwelt

### Genereller Entwässerungsplan GEP

Gemäss dem rechtgültigen generellen Entwässerungsplan GEP der Einwohnergemeinde Balsthal (genehmigt mit RRB Nr. 2005/1363 vom 27. Juni 2005) gilt für den Gestaltungsplanperimeter das Trennsystem. Zugleich besteht gemäss GEP der Grundsatz: «innerhalb Bauzone gilt die Versickerungsprüfpflicht». Aus der GEP-Versickerungskarte ist zu entnehmen, dass die Versickerungsmöglichkeit mit einer Sickerfähigkeit S von ca. 5 bis 10 l/min. und m<sup>2</sup> begrenzt ist. Im RPB unter Kapitel 6.7 «Wasserversorgung und -entsorgung» wird fälschlicherweise deklariert, dass das Gebiet im Mischsystem zu entwässern ist. In § 19 SBV wird bezüglich Entwässerung auf den GEP verwiesen und dass das anfallende Regenwasser von Gehwegen und Plätzen oberflächlich (über die Schulter) zur Versickerung gebracht werden soll. Bezüglich des Umgangs mit Regenwasser soll die Philosophie der Schwammstadt zum klimaangepassten Wassermanagement im Siedlungsgebiet priorisiert werden. Wir empfehlen, die naturnahe, oberflächliche Wasserführung in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Wenn immer möglich, ist Niederschlagswasser mit möglichen Rückhalte- und Retentionsmassnahmen versickern zu lassen. Dies gilt auch für die Dachflächen. In den SBV sollten eindeutigere Aussagen zur Entwässerung aufgenommen werden (vgl. Vorschlag im Kap. 3.2 des Vorprüfungsberichts).

### Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Das Areal ist von der öffentlichen Wasserversorgung erschlossen. Allfällige zusätzliche Hydrantenstandorte sind, wie in den SBV und im RPB korrekt dargestellt, im nachgelagerten Baubewilligungsverfahren mit der SGV zu klären.

### Lichtemissionen

Innerhalb der Projektbeschreibung sind Massnahmen gegen übermässige Lichtemissionen nicht aufgeführt. Die SBV sollen mit zusätzlichen Vorschriften zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen ergänzt werden. Als Massnahmen sind die im 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021) aufgeführten Punkte in die Planung einzubeziehen. Diese zielen darauf ab, unnötige Abstrahlungen in den Nachthimmel und die angrenzende Umgebung zu vermeiden und lediglich die sicherheitsrelevanten Flächen zu beleuchten. Die Farbtemperatur von max. 3000 Kelvin ist einzuhalten. Dies gilt auch für die Lichtemissionen aus den Innenräumen.

### Schutz vor nichtionisierender Strahlung NISV

Im Projektperimeter befindet sich eine Trafo-Station. Mittels Abschirmung können die geforderten Anlagengrenzwerte eingehalten werden. Es wird allerdings nirgends festgehalten, wie die Einhaltung der Grenzwerte sichergestellt wird. Die SBV sind mit zusätzlichen Vorschriften zu ergänzen.

### Naturgefahren

In der kommunalen Gefahrenkarte Wasser der Einwohnergemeinde Balsthal wird für den Projektperimeter im Bereich der Eisenbahnbrücke maximal eine geringe Gefährdung (U4) ausgewiesen. Das Bauvorhaben befindet sich gemäss Gefahrenkarte Wasser in der blauen Gefahrenzone für Überschwemmung (inkl. Übersarung; U\_4). Durchschnittlich einmal in 100 Jahren ist stellenweise mit Ereignissen mit einer Wasserhöhe von bis 100 cm zu rechnen. Über einen Zeitraum von 10 Jahren liegt die Eintretenswahrscheinlichkeit bei rund 10 %. Der Projektperimeter weist ge-

mäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss für verschiedene Gebiete eine erhebliche Gefährdung mit Fliessstiefen von  $\geq 25$  cm auf. Wir empfehlen, unter Berücksichtigung der Wahrung der Flexibilität für den Baubewilligungsprozess, folgender Aspekt in die SBV bzw. den Gestaltungsplan aufzunehmen:

Es ist ein Paragraph für Naturgefahren in die SBV aufzunehmen. Dabei ist nebst den Überflutungsgefahren durch Oberflächengewässer auch auf den Prozess Oberflächenabfluss einzugehen. Die massgebenden Schutzziele gemäss SIA 261/1 und der Schutzzielmatrix des Kantons sind einzuhalten. Dies ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Auch wird empfohlen einen Hochwasserkorridor, welcher die Fliesswege des Wassers im Überlastfall bestimmt, planerisch zu sichern.

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

#### **3.1. Gestaltungsplan**

- Auf dem Titelblatt sollte der Begriff Einwohnergemeinde anstelle Gemeinde verwendet werden.
- Genehmigungsinhalt: Legendeneintrag Geltungsbereich Gestaltungsplan **mit Sonderbauvorschriften**
- Genehmigungsinhalt: das öffentliche Fusswegrecht kann nicht als Linienelement in einem Gestaltungsplan gesichert werden (privatrechtliche Festlegung in öffentlich-rechtlichem Instrument). Stattdessen kann bspw. der Legendeneintrag als «öffentliche Fusswegverbindung» bezeichnet werden.
- Es ist der Begriff «Baubereich» zu verwenden, auch in den SBV (s. § 33<sup>ter</sup> kantonale Bauverordnung KBV; BGS 711.61).
- Orientierungsinhalt: Legende-Eintrag «Projektierte Fassadenlinie» (statt «Projizierte Fassadenlinie»)
- Orientierungsinhalt: Legende-Eintrag «Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen sowie Unterniveaubauten» (statt «Unterirdische Bauten»), Verschiebung in den Genehmigungsinhalt
- Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt zu platzieren. Die wichtigsten Daten der Planung (Genehmigung / Rechtskraft) müssen auf den ersten Blick erkennbar sein. Dies erleichtert den Genehmigungsprozess enorm, da fürs Datieren und Stempeln nicht alle Pläne aufgefaltet werden müssen. Eine entsprechende Vorlage finden Sie auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Planungsinstrumente > Formelle Anforderungen.

#### **3.2. Sonderbauvorschriften**

- Allgemein: Die Absätze sind auch in Paragraphen, die deren nur einen enthalten, zu nummerieren.
- § 2 Abs. 3: Der RPB ist orientierend. Die erarbeiteten Grundlagen des Qualitätsverfahrens «Überbauung Bifangbünden» und das daraus entstandene Richtprojekt «Bifangbünden» vom 11. April 2024 sind richtungsweisend.
- § 7 Abs. 1: Für Nebenbauten dürfen keine gemeindespezifischen Definitionen vorgenommen werden. Entsprechend ist die Festlegung einer maximal zulässigen Grundfläche für Nebenbauten nicht möglich (**Genehmigungsvorbehalt**).
- § 8 Abs. 1: Eine Überdeckung von 0.5 m lässt lediglich eine minimale Bepflanzung zu. Wir empfehlen eine Mindestüberdeckung von 0.6 m für Sträucher und von 1 m (ideal 1.5 m) für Bäume.
- §11 Abs. 4: «In den Baubereichen sind für Hauptbauten ausschliesslich **extensiv begrünte** Flachdächer zugelassen.» Mögliche weitere Ergänzung: «Wo sinnvoll, wird eine Kombination

von Dachbegrünung und Nutzung zur Energiegewinnung angestrebt». Zudem sind Bestimmungen zur Förderung von Fassadenbrütern zu ergänzen.

- §12 Abs. 4: Wir empfehlen zu ergänzen, dass Zäune oder Sichtschutzwände kleintierfreundlich (mit einer lichten Öffnung von 15-20 cm zwischen Terrain und Unterkante des Zaunes) gestaltet werden müssen. Für Igel, welche heute auf der roten Liste der gefährdeten Tierarten stehen, stellen Zäune bspw. ein Hindernis dar und schränken ihren Aktionsradius ein.
- § 15 Abs. 5: Die Dimensionierung und Projektierung von Veloparkierungsanlagen richtet sich nach den entsprechenden VSS-Normen. Die Normen SN 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) und SN 40 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen) sind in den SBV zu erwähnen. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.
- § 19 Abs. 1: Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Wegen, Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht (über die Schulter) versickern zu lassen. § 19 Abs. 2 Für Dachwasser gilt die Versickerungsprüfpflicht. In 2. Priorität ist zu prüfen, ob das Dachwasser via Sauberwasserleitung in den Augstbach geleitet werden kann. § 19 Abs. 3 In der Umgebungsgestaltung sind die nötigen Anlagen (Versickerung, offene Ableitung etc.) zu berücksichtigen. Diese sind ökologisch wertvoll zu gestalten.
- Aussenbeleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und so auszurichten, dass sie die Umgebung nicht übermäßig beeinträchtigen. Himmelorientierte Leuchtkörper sind nicht zulässig. Entsprechende Vorgaben sollten in den SBV ergänzt werden.
- Schutz vor nichtionisierender Strahlung: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass bei allen neu geschaffenen Orten mit empfindlicher Nutzung im Bereich der bestehenden Trafostation die Anlagengrenzwerte eingehalten werden können.

### 3.3. Raumplanungsbericht

- Titel wie folgt anpassen: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Bifangbünden».

## 4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass für die Weiterbearbeitung eine der Komplexität entsprechende gute Grundlage besteht. Die Unterlagen sind mit Blick auf die vorgesehene öffentliche Mitwirkung nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Insbesondere ist der bezeichnete Genehmigungsvorbehalt auszuräumen. Nach der Überarbeitung und der Durchführung der öffentlichen Mitwirkung kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Baubereiche während der öffentlichen Auflage zu profilieren sind (§ 44 Abs. 2 PBG). Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Anja Ruckstuhl  
Kreisplanerin

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #101'262
- BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Jan Monbaron  
([jan.monbaron@bsb-partner.ch](mailto:jan.monbaron@bsb-partner.ch))