

Einwohnergemeinde Balsthal

Gestaltungs- und Erschliessungsplan «PWF»

GB Nrn. 1696, 2720, 2725
Raumplanungsbericht, orientierend



04.12.2025 | Version 003

Auftraggeber/in

PWF Kunststofftechnik AG
Kerstin P. Winkler
Untere Brühlmatt 580
4712 Laupersdorf

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Petra Müller
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: petra.mueller@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer 22408	Anzahl Seiten 36
Ablageort https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/00000GestaltungsplanPWFG169627252720/FreigegebeneDokumente/General/06 Produkte/01 Berichte/Raumplanungsbericht Gestaltungsplan PWF Vorprüfungsexemplar.docx	Gedruckt 23.12.2025	

Änderungsverzeichnis

001	Entwurf z.H. Gemeinde	pej	10.02.2025
002	Vorprüfungsexemplar	pej	30.04.2025
003	Mitwirkungsexemplar	pej	04.12.2025
004		xxx / xxx	TT.MM.JJJJ
100		xxx	TT.MM.JJJJ

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Gegenstand der Planung	5
1.1.	Ausgangslage	5
1.2.	Gegenstand der Nutzungsplanung	5
2.	Verfahren und Organisation	6
2.1.	Planungszweck und Verfahren	6
2.2.	Projektorganisation	6
3.	Raumplanerische und baurechtliche Planung	7
3.1.	Planungssperimeter und Umgebung	7
3.2.	Kantonaler Richtplan	8
3.3.	Räumliches Leitbild	9
3.4.	Strategie Innenentwicklung	10
3.5.	Bauzonenplan	11
3.6.	Zonenvorschriften	12
3.7.	Erschliessungsplanung, Verkehrserschliessung	16
3.8.	Wasserversorgung- und entsorgung	18
3.9.	Naturgefahren, Oberflächenabfluss	19
4.	Projektbeschreibung	22
4.1.	Vorhaben	22
4.2.	Richtkonzept	23
5.	Planungsgegenstand	24
5.1.	Erschliessungsplan	24
5.2.	Gestaltungsplan	24
5.3.	Sonderbauvorschriften	25
6.	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	28
6.1.	Siedlungsentwicklung	28
6.2.	Ortsbild, Architektur, Landschaft	28
6.3.	Verhältnis zur Grundordnung	29
6.4.	Erschliessung und Parkierung	32
6.5.	Wasserversorgung und –entsorgung	33
6.6.	Umwelt	33
6.7.	Nicht relevante Themen	34
6.8.	Fazit Interessenabwägung	34
7.	Planungsablauf und Information	35
7.1.	Zeitliche Ablauf der Nutzungsplanung	35
7.2.	Kantonale Vorprüfung	35
7.3.	Mitwirkung der Bevölkerung	36
7.4.	Öffentliche Auflage	36
8.	Schlussfolgerung und Würdigung	36

Unterlagen zur Genehmigung

- | | |
|-----------|---|
| Beilage 1 | Gestaltungs- und Erschliessungsplan «PWF», GB Balsthal Nrn. 1696, 2720 und 2775 |
| Beilage 2 | Sonderbauvorschriften «PWF», GB Balsthal Nrn. 1696, 2720 und 2775 |

Orientierende Beilagen

- | | |
|-----------|--|
| Beilage 3 | Richtkonzept Bäumlin + John AG, 01. Mai 2025 |
| Beilage 4 | Verkehrsgutachten Kontextplan AG, 25. Februar 2025 |

1. Anlass und Gegenstand der Planung

1.1. Ausgangslage

Die Firma PWF Kunststofftechnik AG hat die Parzellen GB Balsthal Nr. 1696, 2725 und 2720 erworben und plant an diesem Standort einen Fabrikneubau. Die Parzellen befinden sich gemäss revidierter Ortsplanung in der Regionalen Arbeitszone mit einer Gestaltungsplanpflicht nach § 46 ff. PBG. Aufgrund dessen muss für das Vorhaben ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erarbeitet werden. Bezüglich Zonierung und Gestaltungsplanpflicht bleibt die Genehmigung der revidierten Ortsplanung Balsthal durch die Publikation im Amtsblatt vorbehalten.

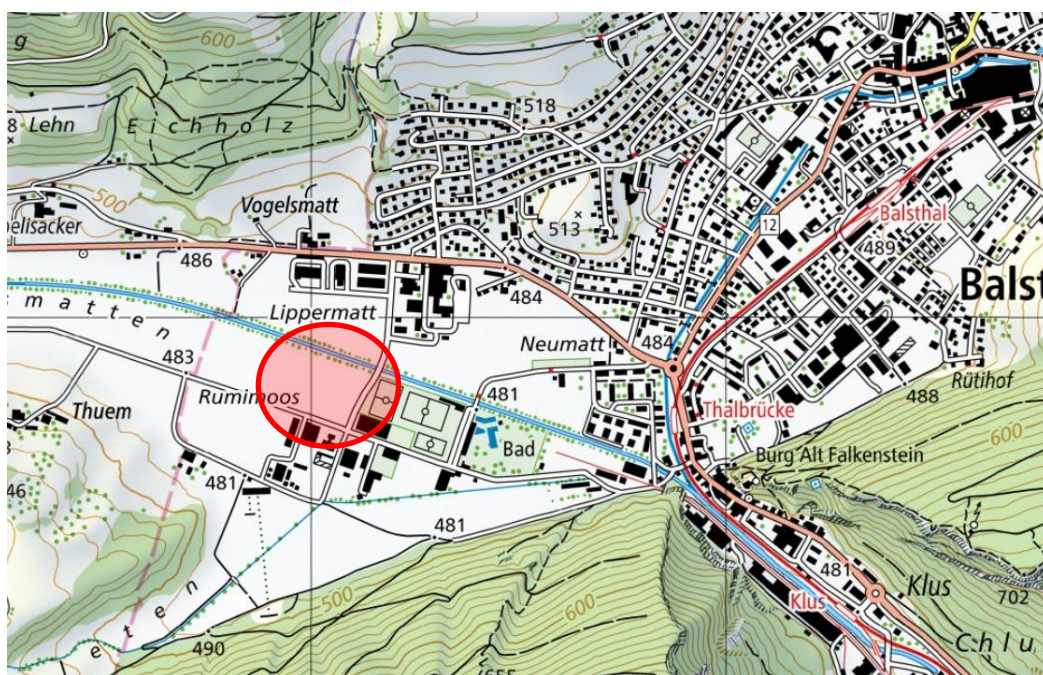


Abbildung 1 Lage des Planungsperimeters in der Gemeinde (roter Kreis) (Swisstopo, Februar 2025)

1.2. Gegenstand der Nutzungsplanung

Gegenstand der Planung ist der Gestaltungsplan «PWF» und die damit verbundenen Sonderbauvorschriften (SBV). Als Grundlage wurde durch das Büro Bäumlin+John AG ein Richtkonzept erarbeitet. Die Erarbeitung des Richtkonzept erfolgte im Austausch mit der Firma PWF Kunststofftechnik AG als Auftraggeberin und Eigentümerin der Parzelle. In Abstimmung mit der laufenden Ortsplanungsrevision ist im Planungsperimeter eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

2. Verfahren und Organisation

2.1. Planungszweck und Verfahren

Zweck der Nutzungsplanung	Mit der vorliegenden Nutzungsplanung wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss Bauzonenplan (RRB Nr. 2024/460) umgesetzt und die Rechtsgrundlage geschaffen für die eine dichte und attraktive Bebauung des Planungsperimeters.
Massgebendes Verfahren	Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan und die SBV erhalten nach der kantonalen Vorprüfung, der Mitwirkung, der öffentlichen Auflage und nach der Publikation des Regierungsratsbeschlusses (RRB) im Amtsblatt Rechtskraft.
Raumplanungsbericht	Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Berichterstattung gegenüber den kantonalen Behörden. Er hat zum Ziel, die zentralen und kritischen Punkte der Planung zu dokumentieren, den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung aufzuzeigen.
Planbeständigkeit	Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Balsthal wurde mit dem RRB Nr. 224/460 vom 24. März 2024 bestätigt. Aufgrund von Beschwerdeverfahren ist die Rechtskraft noch ausstehend. Die Planbeständigkeit ist erfüllt.

2.2. Projektorganisation

Auftraggeberin	Initiantin und Auftraggeberin des Gestaltungsplans ist die PWF Kunststofftechnik AG als Grundeigentümerin der Parzelle GB Balsthal Nrn. 1696, 2720 und 2725. Das Unternehmen wurde 1994 gegründet und ist aktuell in Laupersdorf, Wiler bei Utzenstorf und Niederlenz angesiedelt. In Balsthal sollen mit dem Neubau die drei Standorte zusammengeführt und für weitere Unternehmen Gewerbefläche realisiert werden.
Erarbeitung Richtprojekt	Als Grundlage für den Gestaltungsplan wurde durch das Architekturbüro Bäumlin+John AG ein Richtprojekt erarbeitet. Dieses wurde der Gemeinde (Gemeinderat Ressort Planung) vor dem Start des Nutzungsplanverfahrens (Start Erarbeitung Gestaltungsplan mit SBV) vorgestellt.
Nutzungsplanverfahren	Die wichtigsten Inhalte des Richtprojekts werden im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften (SBV) grundeigentümerverbindlich gesichert. Die Erarbeitung des Gestaltungsplan mit SBV und die Begleitung des Nutzungsplanverfahrens erfolgte durch BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG, Oensingen.

3. Raumplanerische und baurechtliche Planung

3.1. Planungsperimeter und Umgebung

Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle GB Balsthal Nrn. 1696 (14'749 m²), 2720 (4'165 m²) und 2725 (6'021 m²). Er liegt im westlichen Teil der Gemeinde im Gewerbegebiete Moos mit der Tennishalle, Minigolf, Bowling und Badi etc. Östlich wird der Planungsperimeter vom Allmendweg und südlich von der Brunnersmoosstrasse umschlossen. Im Norden befindet sich die Dünneren und im Westen Landwirtschaftsland.



Abbildung 2 Ausschnitt Amtliche Vermessung mit Planungsperimeter in Rot (Geoportal Kt. SO, Feb. 2025)



3.2. Kantonaler Richtplan

Gemeinde Balsthal /
Regionalzentrum

Entwicklungsgebiete
Arbeiten

Seite 8

3.3. Räumliches Leitbild

Im kommunalen Räumlichen Leitbild (rLB) von Balsthal vom Jahr 2014 ist der Planungsperimeter als unbebaute Bauzone Industrie sowie Schlüsselstelle RAZ Thal ausgewiesen. Zudem ist entlang der Dünern ein Raumbedarf Gewässer ausgeschieden.

Für die Schlüsselstelle ist folgender Leitsatz gemäss rLB festgelegt:

«Wir stellen im Rahmen der Regionalen Arbeitsplatzzone (RAZ) Thal in Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden an verkehrstechnisch guter Lage Raum zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben zur Verfügung. Dabei sind Betriebe mit hoher Wertschöpfung und Arbeitsplatzdichte zu bevorzugen.»

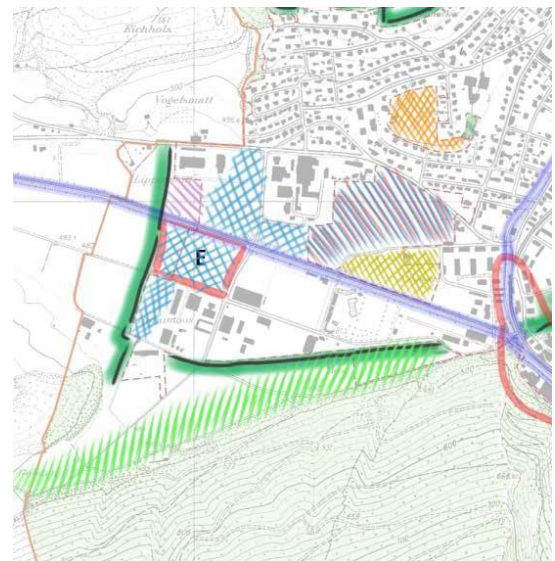


Abbildung 4 Ausschnitt Leitbildplan, räumliches Leitbild Balsthal 2014

3.4. Strategie Innenentwicklung

Das Gebiet Moos wird in der Quartieranalyse in seiner Körnung als nutzungsgemäss grob beurteilt. Die Bebauungsstruktur wirkt heterogen, mehrheitlich locker und wenig kompakt. Nachverdichtungen und Umstrukturierungen sind möglich, abschnittsweise sogar erwünscht. Eine regionale Betrachtung im Sinne einer RAZ Thal (Schlüsselstelle E, RLB) ist zu begrüssen.

Im Strategieplan Siedlungsentwicklung (Potentialplan) wird der Planungsperimeter der Raumkategorie Handlungsgebiet zugewiesen. Das Gebiet hat ein überdurchschnittliches Verdichtungspotenzial. Die Veränderungsstrategie für das Gebiet ist Umstrukturieren und Neuentwickeln.

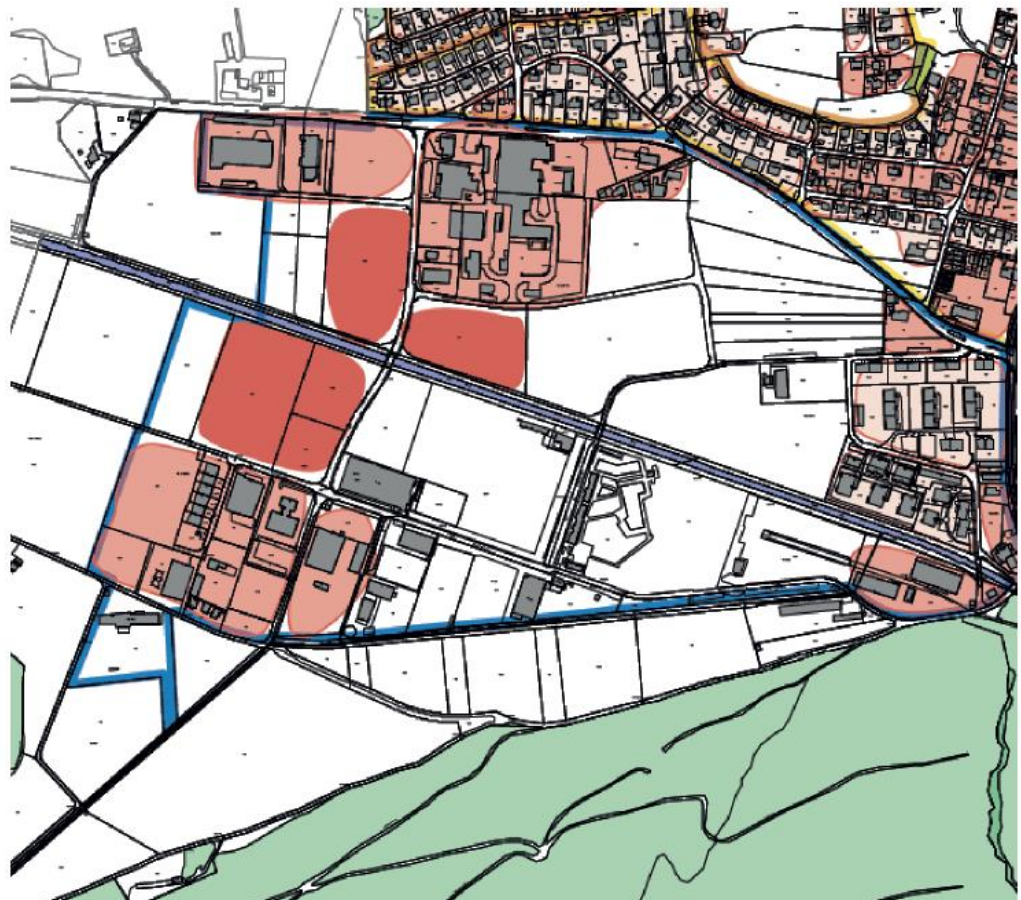


Abbildung 5 Ausschnitt Potentialplan, Strategie Innenentwicklung 2020

3.5. Bauzonenplan

Rechtsgültige Ortsplanung

Die Planung nimmt die revidierte Ortsplanung aus dem Jahr 2024 (Gesamtrevision, RRB Nr. Nr. 2024/460 vom 26. März 2024) bei welcher die Rechtskraft noch ausstehend ist, als Grundlage.

Bauzonenplan Balsthal

Die Parzellen befinden sich gemäss revidierter Ortsplanung in der Regionalen Arbeitszone RAZ. Auf der Parzelle GB Nr. 1696 entlang der westlichen Parzellengrenze befindet sich eine Freihaltezone. Im Bereich der nördlichen Parzellengrenze der Parzellen GB Nrn. 1696 und 2725 entlang der Dünner ist eine Uferschutzzone innerhalb Bauzone mit einer Gesamtbreite von 32 m ausgeschieden. Für das gesamte PWF-Areal liegt eine Gestaltungsplanpflicht nach § 46 ff. PBG vor. Die Bestimmungen für Gestaltungsplanungen sind in § 4 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Balsthal aufgeführt. Gemäss revidiertem Bauzonenplan ist die Regionale Arbeitsplatzzone der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zugeordnet.



Abbildung 6 Ausschnitt Bauzonenplan (RRB Nr. 2024/460)

3.6. Zonenvorschriften

Gemäss revidierter Ortsplanung (RRB Nr. 2024/460) gelten für den Planungsperimeter nachfolgende Zonenvorschriften:

§4 Bestimmungen zur Gestaltungsplanung

Zweck	Der Gestaltungsplan bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussenräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.
Pflicht / Darstellung	<p>Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan gebietsspezifisch dargestellt. Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind untergeordnete Bauten (wie Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons und Ähnliches) sowie Umbauten im Bestand.</p> <p>Ergänzend gilt § 46 Abs. 1 PBG sowie die Bestimmungen der jeweiligen Bauzonen.</p>
Anforderungen	<p>Im Rahmen des Gestaltungsplans sind eine besonders hohe Wohn- und Aussenraum-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität, eine angepasste Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne) und der Parkierung sicherzustellen.</p> <p>Zusätzlich können verlangt werden (Aufzählung nicht abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none">■ Vorschriften zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe / Dienstleistungen usw.)■ Vorgaben zur Etappierung und Finanzierung■ Regelung der Zuständigkeiten für Erstellung und Unterhalt von Aussen-, Frei- und Grünräumen sowie von Spielplätzen / Spielflächen und Aufenthaltsräumen■ Bebauungskonzepte mit Angaben zu Bauweise, Freiraumgestaltung und Bepflanzung, Spielplätze / Spielflächen, Parkierung usw.■ Umgebungsplan (Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept■ Energie- bzw. Nachhaltigkeitskonzepte, welches insbesondere Aussagen zum nachhaltigen Umgang bei der Wärme- und Kälteversorgung sowie der Versorgung mit Elektrizität beinhalten■ Vorschriften zur Energie (Baustandard, Energieträger, Anschlusspflichten usw.) <p>Die Anforderungen an die Gestaltungsplanung sind frühzeitig mit der Planungsbehörde abzuklären.</p> <p>Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können, bei Erfüllung der Qualitätsanforderungen gemäss den Zweckbestimmungen dieses Paragraphen, von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff. PBG). Es besteht aber kein Anspruch auf die nachfolgend aufgeführten Boni.</p> <p>Die maximal zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 51, § 52 und § 53 dieses Reglements) sind wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung (ausschliesslich der oberirdische Anteil gemäss § 5 dieses Reglement) darf in allen Bauzonen um maximal 1/5 überschritten werden.

- Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe / maximalen Gesamthöhe ist ausschliesslich in der Zentrumszone (Z) zulässig. In allen nicht genannten Bauzonen ist ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe nicht zulässig.
- Bei einem Bonus auf der maximalen Geschosshöhe (plus 1 Geschoss) ist ein zusätzliches Attikageschoss nicht zulässig.
- Ein Bonus ist entweder auf der Überbauungsziffer oder der Geschosshöhe zulässig (nicht kumulierbar).

Strategie der Innenentwicklung

Für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen sind die quartierspezifischen Empfehlungen der Strategie SEin (werk1 architekten, Oktober 2021) zu berücksichtigen. Der Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan hat entsprechend Bericht zu erstatten.

Gebiete mit rechtsgültigem Gestaltungsplan

Bei Aufhebung eines rechtsgültigen Gestaltungsplans (im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt) gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

§27 Regionale Arbeitszone RAZ

Zweck

Die regionale Arbeitszone (RAZ) dient der Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

Nutzung

Zulässig sind alle Formen des Arbeitens (Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe).

Nicht zugelassen sind neue verkehrsintensive Betriebe (mehr als 1'500 PW-Fahrten oder mehr als 400 LKW-Fahrten pro Tag) mit grossem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz, die vorwiegend Waren und Güter lagern, umschlagen oder verteilen und bei denen die Lager- und Abstellfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen.

Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden Betrieb zulässig und dürfen 5 % der realisierten Geschossfläche nicht überschreiten.

Bauvorschriften

Bezeichnung	RAZ Regionale Arbeitsplatzzone
Unterteilung Zonen	Arbeitszonen
min. Geschosszahl [G_{min}] max. Geschosszahl [G_{max}]	Frei
max. Fassadenhöhe [Fh]	Frei
max. Gebäudelänge [Gl]	Frei
Dachneigung	Frei
max. Gesamthöhe [Gh]	15.00 m
min. Grünflächenziffer	20 %
min. Überbauungsziffer [ÜZ] oberirdischer Anteil (Vollgeschosse)	30 %
max. Überbauungsziffer [ÜZ] – oberirdischer Anteil – Anteil Unterniveaubauten	Frei 80 %
Überbauungsziffer [ÜZ] Anteil für untergeordnete Bauten	0 %
Baumäquivalent	zu max. 50 % der vorgeschriebenen Grünfläche

Ansiedlungsrichtlinien	gemäss Anhang 1 Zonenreglement: Beurteilungsraster für Ansiedlungen (gültig ab 01.01.2013).
Gestaltung / Parkierung Freihaltezone	Es gelten die Bestimmungen von § 25 Abs. 4, 5 und 6 dieses Reglements. Die Freihaltezone dient als optische Siedlungsbegrenzung und ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für Bauten zwischen der Freihaltezone und der Regionalen Arbeitszone besteht kein zwingender Grenzabstand. §31 Freihaltezone F
Zweck	Die Freihaltezone bezweckt die Sicherung von Grünräumen im Siedlungsgebiet. Sie übernimmt Erholungsfunktion.
Nutzung	Zulässig sind Grünflächen (Wiesen, Fussballplatz und Kinderspielplätze) sowie 1-geschossige Bauten und Anlagen, welche dem Zonenzweck dienen. Andere Bauten und Anlagen sowie Parkplätze sind nicht zulässig.
Gestaltung	Die Freihaltezone ist naturnah zu gestalten. Bepflanzungen und Ansaaten sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen bzw. Saatgut auszuführen.

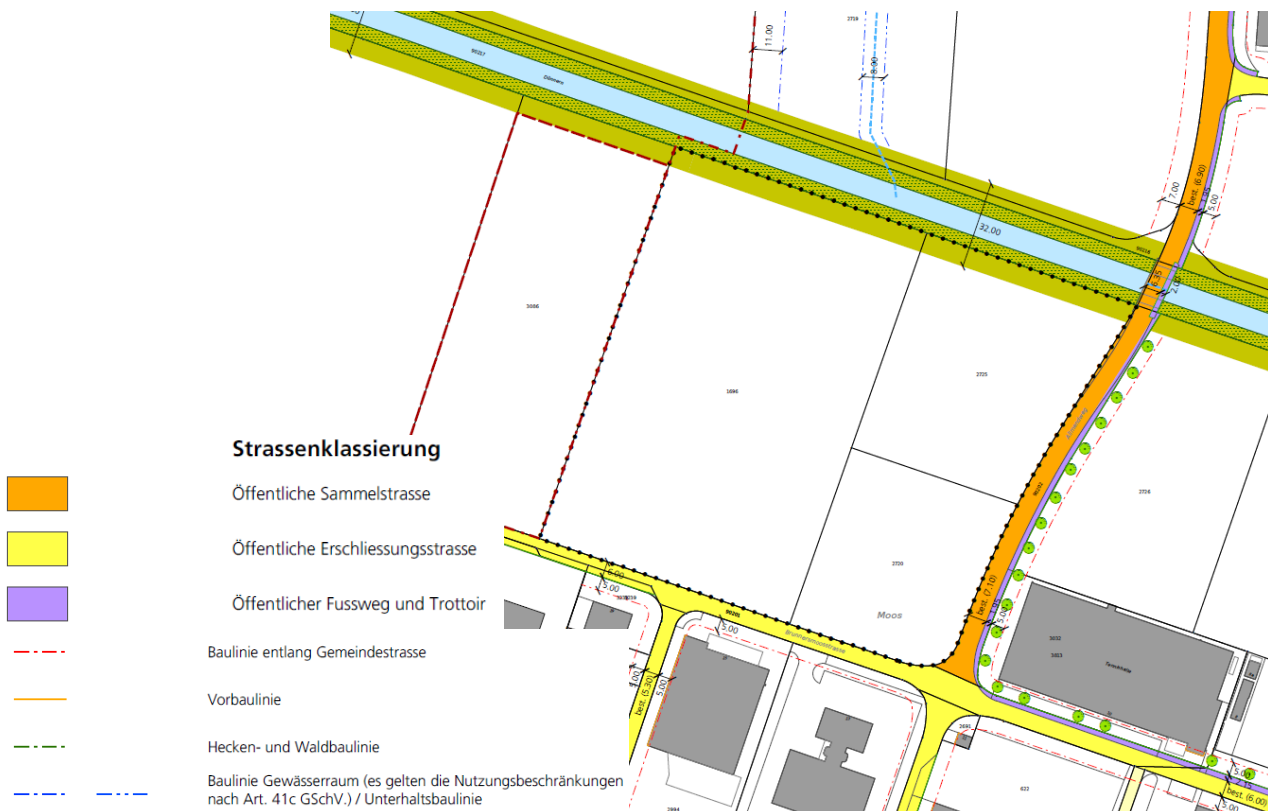
§32 Uferschutzzone innerhalb Bauzone

Zweck	Die Uferschutzzone innerhalb Bauzone bezweckt das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher.
Nutzung	<p>Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen.</p> <p>Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.</p> <p>Nicht zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">■ Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art■ Errichten von Holzlagern■ Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter)■ Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen z.B. aus Sicherheitsgründen für Kinder)■ Schädigen von Ufern durch Beweiden
Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen	Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, nicht zulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen.
Unterhalt	<p>Der Unterhalt richtet sich nach § 35 ff GWBA.</p> <p>Unterhaltsmassnahmen wie das Mähen von Böschungen, das Durchforsten von Ufergehölzen sind zulässig. Ebenfalls zulässig ist das Errichten von als Lebensraum für Klein-tiere.</p> <p>Verjüngung und Durchlichtung von Ufergehölzen sind vom Kreisförster oder in dessen Auftrag vom Revierförster anzuzeichnen. Unterhaltsmassnahmen richten sich grundsätzlich nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.</p>
Gestaltung und Bewirtschaftung	Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.2016, insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.817).
Besondere Bestimmungen	<p>Für die Aufwertung des Gewässerraumes sind entlang des Fliessgewässers einheimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu fördern. Für Hecken und Uferbestockung gelten die Vorschriften nach § 46 Abs. 3.</p> <p>Im Gewässerraum sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege (maximal 3.0 m breiter gemergelter Fussweg), Fluss-kraftwerke oder Brücken zulässig. Auf Privatgrundstücken ist zudem die Errichtung von Einfriedungen aus Sicherheitsgründen zulässig. Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.</p> <p>Die Errichtung von Mauern ist zum Schutz vor Hochwasser zulässig, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.</p>

3.7. Erschliessungsplanung, Verkehrserschliessung

Erschliessungsplanung
/ Baulinien

Gemäss kommunalen Erschliessungsplan ist die öffentliche Erschliessung (motorisierter Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr) über die Allmendweg (Sammelstrasse) und über die Brunnersmoosstrasse (Erschliessungsstrasse) sichergestellt. Innerhalb des Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht sind im Erschliessungsplan keine Baulinie festgelegt. Diese müssen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festgelegt werden.



- Veloroute** Entlang der Brunnersmoosstrasse verläuft eine regionale Veloroute Nr. 54 (Arc jurassien). Weiter ist die Brunnersmoosstrasse gemäss Velonetzplan des Kantons Solothurn als kommunale Veloroute. Zudem liegt der Perimeter im Planungskorridore für Velohaupttrouten.
- Öffentlicher Verkehr** Der Planungsperimeter liegt in der ÖV-Gütekategorie D2 bzw. ein kleiner Teil des Grundstückes GB Nr. 2720 liegt in der Güteklasse E. Der Kursintervall entspricht der Haltestellenkategorie Va (20 bis 39min). Die nächstgelegene Bushaltestelle Hinterrain liegt ca. 500 m entfernt (Bus 129, Balsthal Bhf). Der Bahnhof Thalbrücke (S22 Oensingen-Balsthal) und die Busstation Thalbrücke (Bus 129 Oensingen Bhf bzw. Balsthal Bhf-Gänsbrunnen Bhf) liegt ca. 1km entfernt.

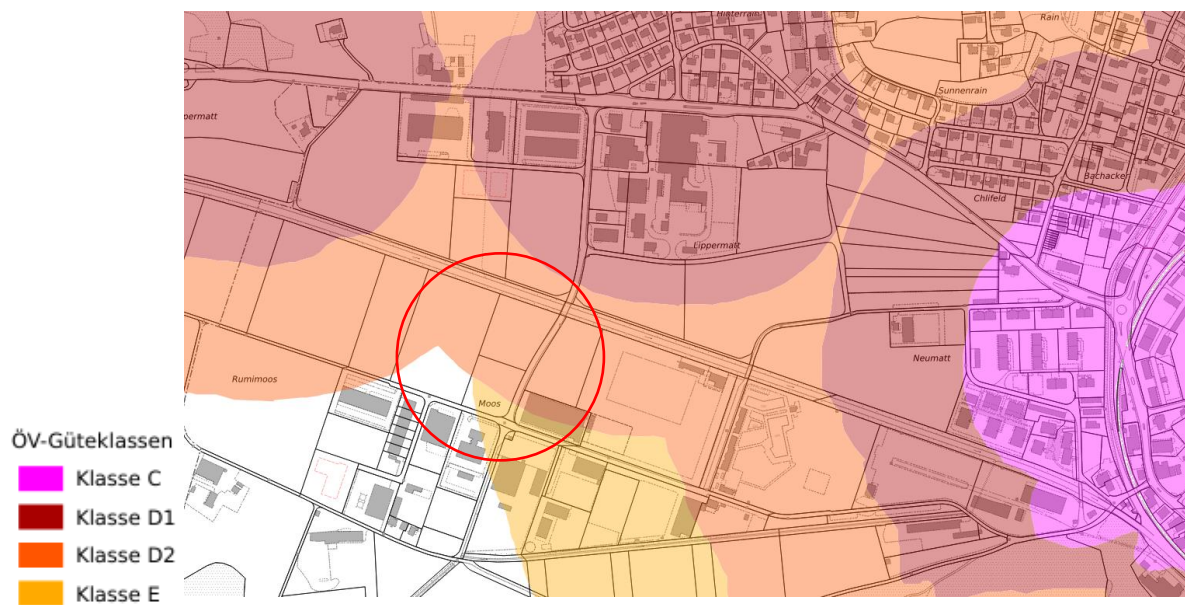


Abbildung 7 ÖV-Güteklassen (Geoportal Kt. SO, Feb. 2025)

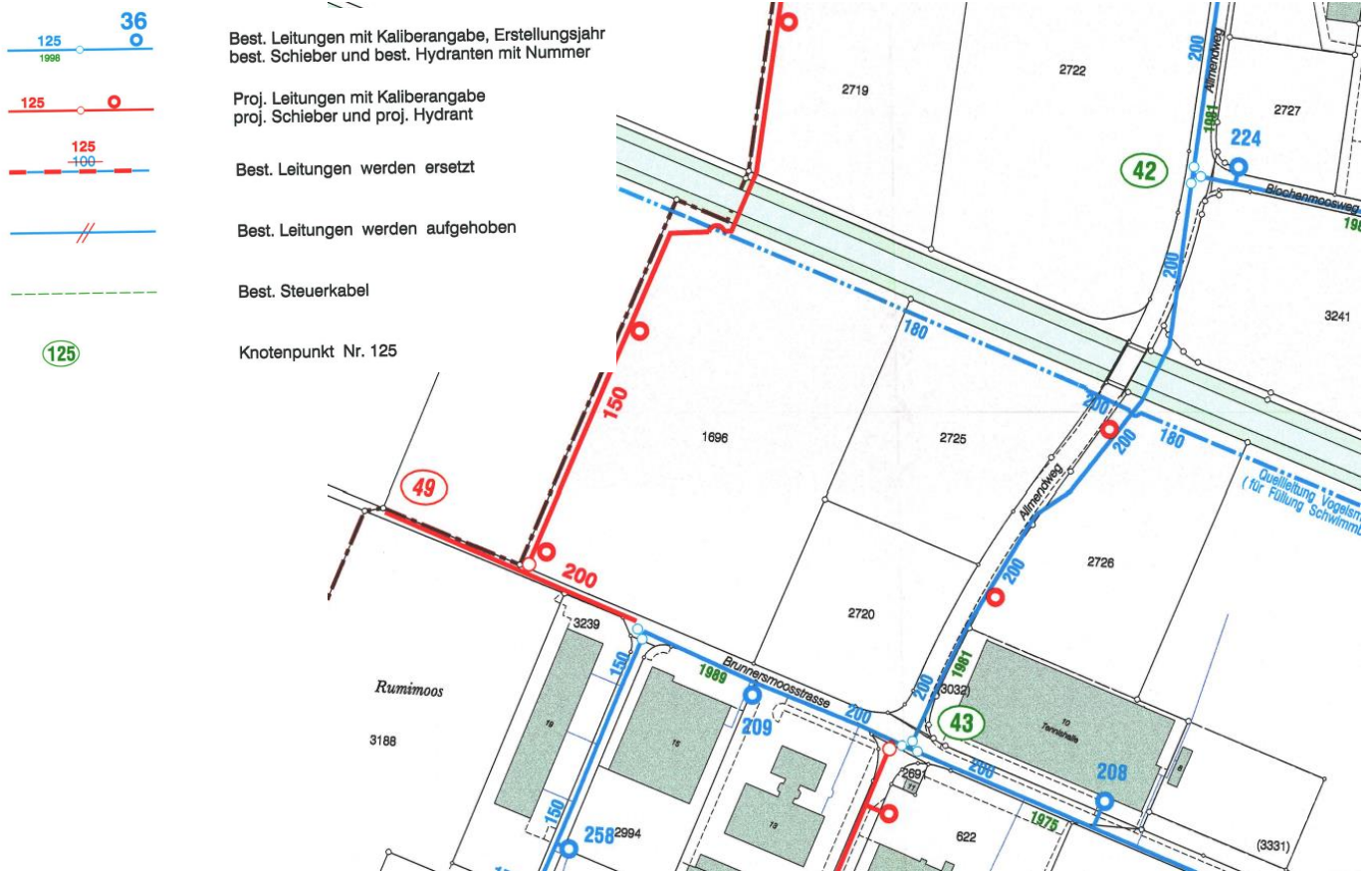


Abbildung 9 Ausschnitt Wasserversorgungsplan (GWP) (RRB Nr. 2697/2005)

3.9. Naturgefahren, Oberflächenabfluss

Naturgefahren

Der Planungsperimeter befindet entlang der Dünnern in der erheblichen Gefährdung (rot, Ufererosion). Im restlichen Perimeter befindet sich in der mittleren Gefahrenstufe (blau) bzw. geringen Gefahrenstufe (gelb).

Im Verbotsbereich erhebliche Gefährdung sind keine Neubauten zulässig. Im Gebotsbereich mittlere Gefährdung sind sensible Objekte nicht zulässig. Weiter müssen Zugänge (Fenster, Oberlichter, Treppenabgänge usw.) von Neubauten, so zu bauen, dass sie bei einer Überflutung des Gebietes gegen eindringendes Wasser gesichert sind. Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Fundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden. Auch müsse Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) technisch so ausgerüstet werden, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann. Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt. Die einschlägigen SIA-Normen insb. auch die SIA 261 und 261/1 sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

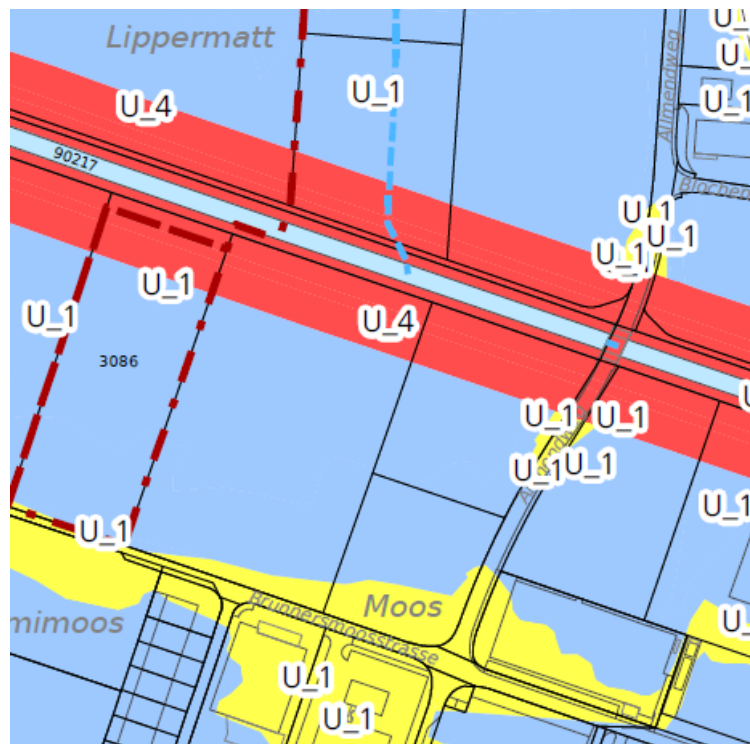


Abbildung 10 Auszug synoptische Naturgefahrenkarte (erhebliche Gefährdung: rot, mittlere Gefährdung: blau, geringe Gefährdung: gelb)

Oberflächenabfluss

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) zeigt auf den Grundstücken GB Nr. 1696 und 2725 eine erhöhte Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Es empfiehlt sich, die Gefährdung bei den geplanten Bauvorhaben zu berücksichtigen.

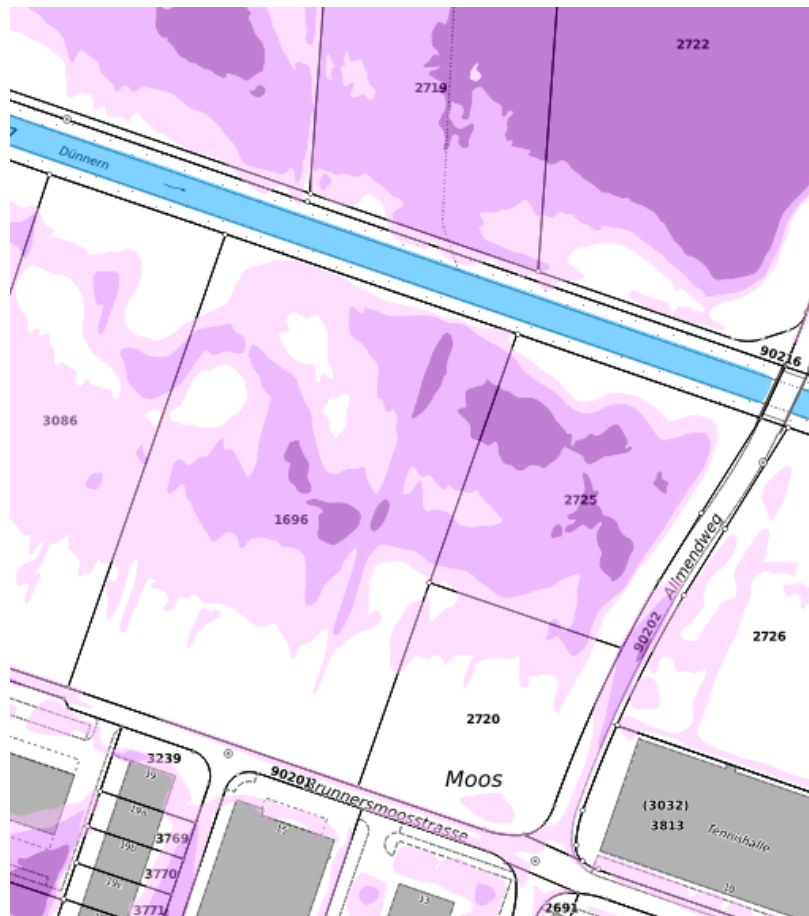


Abbildung 11 Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (geo.so.ch, Feb. 2025)

Grundwasser

Der Grundwasser-Mittelstand gemäss kantonalem Webgis liegt mit ca. 480.20 m.ü.M. etwa auf der Höhe des bestehenden Terrains. Der Grundwasser-Höchststand liegt bei 482 m.ü.M.

4. Projektbeschreibung

4.1. Vorhaben

Firma PWF	Die PWF Kunststofftechnik AG ist ein Schweizer Unternehmen, das sich auf die Entwicklung, Herstellung und den Vertrieb von hochwertigen Produkten aus Spritzguss im Bereich der Fahrzeugtechnik und Maschinenbau spezialisiert hat. Die Firma verarbeiten bzw. erhitzt Kunststoff und bringt ihn in die gewünschten Formen.
Neue Standort	PWF hat die Parzellen GB Balsthal Nr. 1696, 2725 und 2720 erworben und plant an diesem Standort einen Fabrikneubau. Die heutigen drei Standorte der Firma PWF mit 45 Mitarbeitenden in Laupersdorf, 35 Mitarbeitenden in Wiler bei Utzenstorf (Kanton Bern) und 25 Mitarbeitenden Koblenz (Kanton Aargau) sollen am neuen Standort in Balsthal zusammengeführt werden. In einer ersten Etappe wird ein Gebäude für das Unternehmen selbst erstellt und rund 110 Arbeitsplätze werden neu geschaffen bzw. nach Balsthal verlagert. Für die zweite Etappe ist die Ansiedlung ähnlicher Betriebe bzw. aus dem gleichen Branchensegment vorgesehen.
Spritzgusstechnik	<p>Der Ablauf der Spritzgusstechnik umfasst mehrere Schritte, um Kunststoffteile präzise und in hoher Stückzahl zu produzieren / umzuformen. Das fertige Kunststoffgranulat wird bei der Firma PWF angeliefert und vor Ort gelagert. Vor Ort werden ausschließlich Polymere verarbeitet, die per Definition keine Gefahrstoffe sind.</p> <p>Die grundlegenden Schritte des Prozesses sind wie folgt:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Vorbereitung des Kunststoffmaterials: Der Kunststoff wird in Form von Granulat in die Spritzgießmaschine eingefüllt. Je nach Bedarf kann das Material vorab getrocknet oder mit Farbstoffen bzw. Additiven vermischt werden.2. Erwärmen und Schmelzen des Kunststoffs: Das Kunststoffgranulat wird in der Spritzgießmaschine durch Heizkanäle aufgeschmolzen. Der Kunststoff erreicht dabei eine hohe Temperatur, bei der er flüssig und formbar wird.3. Einspritzen in die Form: Der geschmolzene Kunststoff wird mit hohem Druck in eine geschlossene Form (Werkzeug) gespritzt. Diese Form hat die gewünschte Form des Endprodukts. Der Druck sorgt dafür, dass der Kunststoff alle Details der Form ausfüllt.4. Abkühlen und Erstarrung: Nachdem der Kunststoff in die Form eingespritzt wurde, kühlt er ab und erstarrt, wodurch das Teil die endgültige Form erhält. Dieser Schritt dauert nur eine kurze Zeit.5. Entnahme des Teils: Sobald der Kunststoff abgekühlt und ausgehärtet ist, wird die Form geöffnet, und das fertige Teil wird aus der Form entnommen.6. Nachbearbeitung: In einigen Fällen wird das Teil nach dem Spritzguss weiterbearbeitet. Dazu gehören das Entfernen von Graten, das Schneiden, Polieren oder Lackieren, um das Teil zu veredeln. <p>Spritzguss ist ein schneller, kostengünstiger Prozess, der sich besonders für die Massenproduktion von komplexen Kunststoffteilen eignet.</p>

4.2. Richtkonzept

Gebäude und Nutzung	Das städtebauliche Konzept präsentiert eine klar strukturierte Bebauung, die harmonisch in das angrenzende Quartier integriert ist. Es wird ein architektonisches Schema vorgeschlagen, das aus drei Volumina besteht, die sich nach Süden hin öffnen und einen Baukörper ergeben. Dadurch wird eine offene und einladende Geste gegenüber den gewerblichen Bauwerken an der Brunnersmoosstrasse geschaffen. Im nördlichen Bereich führt die Staffelung der Höhen und das Verspringen der Volumina zu einem Bruch in der Fassadengestaltung, was einen sanften Übergang zum Flusslauf und der damit assoziierten Uferschutzzone ermöglicht. Der Baukörper ist deutlich in drei Bereiche unterteilt, die jeweils unterschiedlichen Nutzungen dienen. Der zentrale Bereich ist der Erschließung und Logistik gewidmet. An den Seiten befinden sich zwei rechteckige Baukörper, die Büroflächen in Richtung der Brunnersmoosstrasse beherbergen. Im nördlichen Abschnitt, der dem Flusslauf zugewandt ist, ist die Produktionsstätte inklusive sämtlichen Nebenräumen angeordnet.
Etappierung	Das Projekt wird in zwei Bauphasen untergliedert. In der ersten Phase erfolgt die Realisierung des östlichen Baukörpers entlang des Allmendwegs sowie des zentralen Erschließungs- und Logistikkerns. Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts wird der dritte Baukörper in Richtung der Landwirtschaftszone hinzugefügt. Dieser dritte Baukörper umschließt den zentralen Innenhof und vervollständigt somit das Gesamtvolumen des Projekts.
Gestaltung (Dach- und Fassaden)	Um die teilweise grossen Fassadenlängen zu brechen, werden die Fassaden mit Hilfe von Vertikalen und Horizontalen Elementen, welche dreidimensional in Erscheinung treten, aufgelockert. Dadurch ergibt sich ein Spiel von Licht und Schatten, welches die Fassade lebendig wirken lässt, und die homogene Fläche bricht. Darüber hinaus werden die Dachflächen zur Energiegewinnung genutzt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.
Erschliessung und Parkierung	Der Hauptzugang ist an der Kreuzung von Allmendweg und Brunnersmoosstrasse positioniert und hebt sich durch eine differenzierte Farbgestaltung hervor. Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über die südlich gelegene Brunnersmoosstrasse. Die Parkplätze für Mitarbeiter sind zentral im Innenhof, zwischen den beiden Hauptvolumina, angeordnet. Die Besucherparkplätze sind in Richtung der Brunnersmoosstrasse angeordnet und über diese zugänglich.
Anlieferung	Die Anlieferung erfolgt über den Parkplatz für Mitarbeiter. Der nördliche Kopfbau ist für logistische Zwecke vorgesehen und verfügt über vier Andockstellen für Lastkraftwagen. Darüber hinaus sind in diesem Bereich Silos geplant, die ebenfalls von den Lastkraftwagen beliefert werden. Der Bereich vor dem Logistikgebäude ist mit einer großzügig dimensionierten Rangierfläche ausgestattet.
Fuss- und Veloverkehr	Der Fussverkehr erschliesst das Gebäude über den prägnanten Eingang im Südöstlichen Teil des Gebäudes entlang der Brunnersmoosstrasse. Der Veloverkehr nutzt die Abstellmöglichkeiten vor dem Haupteingang, für Besucher, oder auf dem Mitarbeiter-Parkplatz, für Angestellte.
Umgebungsgestaltung	Entlang des Allmendwegs wird die bestehende Allee auf der östlichen Strassenseite adaptiert. In Richtung der Brunnersmoosstrasse und in dem Innenhof werden zwischen den Parkfeldern Bäume und Rasenflächen gepflanzt. Darüber hinaus sind die Parkplätze nicht verdichtet und weisen eine durchlässige Beschaffenheit auf. Der Übergang zur Landwirtschaftszone wird mit einheimischen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt. Die Uferschutzzone wird in Abstimmung mit den zuständigen Gewässerunterhaltungsbehörden mit einheimischen Sträuchern und Gehölzen bepflanzt, um eine harmonische Integration in die Uferbepflanzung zu gewährleisten.

Zudem sind Wildblumenwiesen vorgesehen, um den Lebensraum für Kleintiere zu fördern und das Mikroklima zu verbessern.

5. Planungsgegenstand

5.1. Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan gemäss Ortsplanungsrevision weist keine Baulinien auf den betroffenen Grundstück Nr. 3596 aus. Aus diesem Grund werden neue Baulinien entlang dem Allmendweg von 7.00 m und der Brunnersmoosstrasse von 5.00m festgelegt.

5.2. Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan werden verbindlich geregelt:

- Geltungsbereich des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Baubereich Überdachung
- Verkehrsfläche
- Grünfläche
- Hochwasserschutzkote OK Bodenplatte
- Ein- und Ausfahrt
- Geplanter Baum (Lage und Anzahl richtungsweisend)
- Gebäudeeingang (Lage richtungsweisend)

Orientierende werden folgende Inhalte dargestellt:

- Geplante Fassadenlinie (gemäss Richtprojekt Bäumlin+John AG vom 09. 12. 2025)
- Projektierter Parkplatz (gemäss Richtprojekt Bäumlin+John AG vom 09. 12. 2025)
- Geplante Etappierung
- Mantellinie (in den Schnitten dargestellt)
- Freihaltezone / Uferschutzzone (gemäss Ortsplanungsrevision)
- Gebäudebestehend (gemäss amtlicher Vermessung)
- Gewässer (gemäss amtlicher Vermessung)

5.3. Sonderbauvorschriften

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften stützt sich auf das in Kapitel 4 beschriebene Richtkonzept ab. Er regelt basierend auf dem Richtkonzept sowie den raumplanerischen und baurechtlichen Grundlagen, die Nutzung, Gestaltung und die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 1696, 2720 und 2725 grundeigentümergebunden. Der Projektspielraum wird dabei gewahrt.

I. Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Ziele	Der Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für eine zweckmässige Erschliessung und eine dichte und attraktive Bebauung für Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, unter Berücksichtigung einer guten Einpassung ins Ortsbild. Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften konkretisieren des Richtkonzepts von Bäumlin + John AG.
Geltungsbereich und Bestandteile	Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften erstreckt sich über das abgegrenzte Gebiet, das durch eine rot gepunktete Linie im Plan definiert ist. Die Nutzungsplanung umfasst den Gestaltungsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Das Richtkonzept dient als städtebauliche und freiräumliche Grundlage und bildet das Konzept für die architektonische und volumetrische Ausgestaltung. Es ist im Baubewilligungsverfahren sinngemäss umzusetzen, wobei sowohl das Richtkonzept als auch der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV orientierenden Charakter haben.
Etappe	Da die Realisierung der Bebauung in Etappen ist zulässig. Die aus heutiger Sicht geplanten Etappen sind im Gestaltungsplan orientierend dargestellt. Auf eine verbindliche Festlegung von Etappen wird bewusst verzichtet. Mit der Baugesuchseingabe der 2. Etappe muss ein Verkehrsgutachten beim AVT eingegeben werden. Dieses wird durch das AVT freigegeben.

II. Nutzung und Baubereiche

Nutzung	Auf den drei Grundstücken werden drei verschiedene Baubereiche festgelegt. In den Baubereichen sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig. UVP-pflichtige Betriebe sowie Wohnnutzungen sind nicht zulässig. Der Baubereich C darf im Süden für die zweite Etappe für Parkplätze eingekürzt oder als Parkhaus genutzt werden.
Massvorschriften	<p>Für die beiden Baubereiche A und C gilt die maximale Gesamthöhe von 15 m. Für den Baubereich B gilt eine niedrigere maximale Gesamthöhe von 13 m. Vordächer sind ausserhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie das zulässige Mass nach §21ter Abs. 4 resp. § 48 Abs. 1 KBV einhalten.</p> <p>Der Baubereich Überdachung dient zur Überdachung der Verkehrsfläche bzw. des Umschlagplatzes. In diesem Bereich sind ausserdem Silos für die Aufbewahrung von Rohmaterial gestattet.</p>
Nebenbauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche	Ausserhalb der im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche sind überdachte Abstellplätze für Velos und Mofas sowie Anlagen zur Abfallentsorgung zulässig. Der Vorplatzbereich entlang der Brunnersmoosstrasse bzw. entlang der Baubereichen A und C sind Überdachungen, Rampen und Treppenzugänge oder ähnliches erlaubt. Die Lage ist im Baugesuch festzulegen.
Grenz- und Gebäudeabstände	Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplanperimeter einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Weiter ist im Baubewilligungsverfahren der 2. Etappe die Einhaltung der Grenzabstände nachzuweisen.

III. Gestaltung

Architektur und Gestaltung	Die Bauten im Gestaltungsplanperimeter müssen eine hohe architektonische Qualität aufweisen und über alle Realisierungsstappen hinweg eine einheitliche Architektur und Gestaltung gewährleisten. Für die Hauptbauten wird das Flachdach als Dachform vorgeschrieben. Das vorliegende Richtprojekt gibt die Richtung für die Fassadengestaltung vor. Die Westfassade darf nicht mit grellen, auffälligen und reflektierenden Oberflächen bzw. Farben gestaltet werden.
Aussenräume und Umgebungsgestaltung	In den SBV wird keine minimale Grünflächenziffer festgelegt. Sie richtet sich nach der geltenden Grundnutzung (20 %). Die Freihaltezone dient der optischen Siedlungsbegrenzung und ist mit einheimischen, raumwirksamen bzw. grosskronigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Flächen entlang der Brunnersmoosstrasse, die als Parkflächen genutzt werden, müssen sickerfähig ausgestaltet werden. Entlang des Allmendwegs sind die Bäume in einer Baumreihe im Sinne einer Allee zu pflanzen. In der Grünfläche im Norden des Perimeters ist mindestens ein Aussenbereich mit schattenspendenden Bäumen für die Mitarbeitenden vorzusehen. Die Uferschutzzone ist mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

IV. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung und Zugänge	Der Gestaltungsplanperimeter ist ab der Brunnersmoosstrasse erschlossen. Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen dienen der Erschliessung, als Umschlagplatz und der Parkierung. Alle Fahrzeuge werden in einem Einbahnregime geführt mit einer gemeinsamen Ein- und Ausfahrt. Im Zusammenhang mit den Massnahmen zum Hochwasserschutz der Dünern ist in der Uferschutzzone eine Fusswegverbindung sicherzustellen.
Parkierung / Abstellplätze	Als Richtwert für die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt § 42 bzw. Anhang III KBV. Die Autoabstellplätze sind grundsätzlich für die 1. Etappe auf der Verkehrsfläche anzuordnen. Zwischen den Parkplätzen sind Bäume anzupflanzen. Für die 2. Etappe sind die Parkplätze ebenfalls auf der Verkehrsfläche und wenn nötig im südlichen Baubereich C in einem Parkhaus oder oberirdisch auf einer Verkehrsfläche anzuordnen. Velo-Abstellplätze für Mitarbeitende, Besuchende und Kundschaft in genügender Anzahl gemäss der jeweils gültigen VSS Norm 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkieranlagen) oberirdisch anzuordnen. Die Veloparkierungsmöglichkeiten sind entlang der Südseite des Baubereichs C in der Nähe des Gebäudeeingangs anzuordnen.

V. Umwelt

Lärm	Gemäss Bestimmung zur Regionalen Arbeitszone im Bauzonenplan gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass die Planungswerte eingehalten werden
Energie	Die Neubauten sollen eine möglichst hohe Energieeffizienz aufzuweisen und die Energieversorgung hat möglichst nachhaltig zu erfolgen. Der Energiebedarf ist soweit möglich durch erneuerbare Energien zu decken.

Die Dachflächen der Baubereiche A, B und C müssen gesamthaft mit Solaranlagen ausgestattet werden. Zu berücksichtigen ist grundsätzlich die seit dem 1. Januar 2023 geltende Solarpflicht: Gestützt auf die Revision des eidgenössischen Energiegesetzes (EnG) 2022 gilt im Kanton Solothurn seit dem 1. Januar 2023 eine Solarpflicht für Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche über 300 m². In Anlehnung an die MuKE 2014 ist Art. 45a Abs. 1 EnG bei Neubauten, die unter die Solarpflicht fallen, eine Solaranlage zu erstellen, die in der Fläche mindestens 20 % der anrechenbaren Gebäudefläche entspricht.

Hochwasserschutz

Für das Gebiet gilt für die Gefahrenquelle Überflutung eine Hochwasserschutzkote von 481.80 m.ü.M. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, welche Massnahmen ergriffen werden, um die Hochwasserschutzkote in der blauen Zone einzuhalten.

Weitere Themen

Die SBV enthalten zudem Bestimmungen zu den folgenden Themen:

- Oberflächenabfluss
- Lichtemissionen
- Entwässerung
- Boden
- Ausnahmen / Abweichungen

6. Projektauswirkungen und Interessenabwägung

6.1. Siedlungsentwicklung

Effiziente Nutzung der Arbeitszonen gefordert

Das revidierte Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan fordern die Siedlungsentwicklung nach innen und die Nutzung der Potenziale in den bestehenden Bauzonen. Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.18 des kantonalen Richtplans haben die Gemeinden auch in den Arbeitszonen für eine effiziente Nutzung des Baulands zu sorgen und Massnahmen zu ergreifen für mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen usw. Die vorliegende Planung entspricht diesem Auftrag und trägt durch zu einer Verdichtung der Arbeitszone von Balsthal bei.

Im Einklang mit der Entwicklungsstrate- gie der Gemeinde

Im kantonalen Richtplan wird das Gebiet als Entwicklungsgebiet Arbeiten, im räumlichen Leitbild als Schlüsselstelle RAZ Thal und in der Siedlungsstrategie Innenentwicklung als Handlungsgebiet ausgewiesen. Die vorliegende Planung und Nutzung entspricht der vorgesehenen Nutzung von Industrie- und Gewerbenutzung. Durch die mehrgeschossige und dichte Bauweise wird der Planungsperimeter effizient und haushälterisch genutzt. Die Neubauten bieten Gewerbefläche und moderne Arbeitsplätze für die Weiterentwicklung der lokalen Firma PWF und weitere lokale oder regional ansässige Industrie- und Gewerbebetriebe. Mit dem neuen Standort der Firma PWF wird die gesamte Firma an einem Standort zentralisiert und kann sich weiterentwickelt.

Entwicklungsgebiet Arbeiten

Im kantonalen Richtplan wird der Planungsperimeter als Entwicklungsgebiet Arbeiten ausgewiesen. Die vorliegende Planung und Nutzung entspricht den Zielen gemäss kantonalen Richtplan. Bereits mit der 1. Etappe werden (Stand heute) rund 110 Arbeitsplätzen generiert. Die PWF Kunststofftechnik AG schafft hohe Wertschöpfung durch die Herstellung hochwertiger Kunststoffprodukte für die Fahrzeugtechnik und den Maschinenbau. Mit modernen Spritzgussverfahren produziert das Unternehmen präzise und langlebige Bauteile, die den hohen Anforderungen dieser Industrien gerecht werden. Mit der 2. Etappe, für welche die Nutzung noch offen ist, sollen weitere ähnliche Betriebe bzw. aus dem gleichen Branchensegment angesiedelt werden. Der motorisierte Individualverkehr wird über die kantonale Thalstrasse bzw. Allmendweg geführt. Der Verkehr muss durch kein Wohngebiet geführt werden.

6.2. Ortsbild, Architektur, Landschaft

Qualitativ hochwer- tiges Richtprojekt als Grundlage

Der Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt Bäumlin+John AG. Das erarbeitete Richtprojekt wurde den Grundeigentümern, der Gemeinde (Gemeinderat Bau und Bauverwalter) und BSB + Partner an zwei Sitzungen vorgestellt und in verschiedenen Punkten überarbeitet. Das Amt für Umwelt war ebenfalls an einer Sitzung vertreten. Da es sich um eine Arbeitszone (RAZ) handelt, wurden der Naturpark Thal und die Gemeinde Laupersdorf zu den Sitzungen eingeladen. Dies nahmen aber auf ihren Wunsch nicht teil. Deshalb informiert die Gemeinde Balsthal die Parteien regelmässig über den aktuellen Planungsstand.

Das Architektenbüro Bäumlin+John AG hat sich bei der Erarbeitung des Richtprojekts sowie auch bereits vorgängig im Zusammenhang mit dem rLB und der OPR intensiv mit dem Planungsperimeter auseinandergesetzt. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften lag mit dem Richtprojekt somit eine gute und qualitativ hochwertige Grundlage vor.

Ortsbild, Architektur, Landschaftsbild

Das Vorhaben hat eine klare städtebauliche Struktur. Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan legen Wert in die Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild. Durch die drei Volumina, die sich nach Süden öffnen und als ein Baukörper wahrgenommen wird, entsteht gegenüber der Gewerbebebauung an der Brunnersmoosstrasse eine offene und einladende Haltung. Im Norden der Bebauung führt die unterschiedlichen Höhen und das Vorspringen der Baukörper führt zu einem sanften Übergang zur Uferschutzzone bzw. zur Dünnern. Die geplante Fassadengestaltung ordnet sich gut in das Orts- und Landschaftsbild ein, mit der Dünnern im Norden und dem Siedlungsrand im Westen.

Umgebungsgestaltung, Uferschutzzone, Grünflächen

Die Grünflächen und die adaptierte bestehende Baumreihe bewirken eine ansprechende Gestaltung entlang des Allmendwegs. Die Freihaltezone als Übergang zur Landwirtschaftszone ist gemäss SBV mit einheimischen und Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Um nicht nur befestigte Flächen vorzufinden, sollen die Parkierungsflächen entlang der Brunnersmoosstrasse im Süden des Planungsperimeter gemäss SBV nur versickerungsfähig auszugestalten werden. Um eine harmonische Eingliederung der Uferbepflanzung zu gewährleisten, wird die Gestaltung der Uferschutzzone in Absprache mit den kantonalen Zuständigen und unter Berücksichtigung der zukünftigen Revitalisierung der Dünnern erfolgen. Der Kontakt wurde bereits aufgenommen.

6.3. Verhältnis zur Grundordnung

Zonenkonformität

Die geplante Überbauung und Nutzung ist in der regionalen Arbeitszone gemäss Bauzonenplan und Zonenreglement zonenkonform. Die Ansiedlungsrichtlinien gemäss Beurteilungsraster für Ansiedlungen (Anhang 1 Zonenreglement) werden erfüllt und andere ansässige Betriebe in der Umgebung sowie andere Nutzungen im Moos werden durch das Vorhaben nicht erheblich benachteiligt oder beeinträchtigt.

Baumasse

Gemäss Zonenreglement gibt es keine Vorgaben zur Geschossanzahl, max. Fassadenhöhe und max. Gebäudelänge und Dachneigung. Das maximal mögliche Ausmass und die maximale Höhe der Bauten ergibt sich entsprechend aus dem im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichen und den Sonderbauvorschriften. Die maximal zulässige Gesamthöhe von 15.00 m entspricht dem Zonenreglement.

Grünflächenziffer (GZ)

Die minimale Grünflächenziffer richtet sich nach der Grundnutzung und die Einhaltung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Gemäss Zonenreglement ist eine Grünflächenziffer von mind. 20 % einzuhalten. Gemäss Zonenreglement darf pro Baum 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im 50% der vorgeschriebenen Grünfläche.

Mit den im Gestaltungsplan dargestellten Grünflächen inkl. Bäume werden die untenstehenden Grünflächenziffern pro Parzelle wie folgt berechnet.

Grünfläche GB Nr. 1696

Fläche GB Nr. 1696 (RAZ + Freihaltezone)	14'020.6 m ²
Erforderliche Grünfläche (20%):	2'804.1 m ²
Grünfläche GB Nr. 1696 gemäss Gestaltungsplan	484.7 m ² (4 %)

Grünfläche inkl. 34 Bäume GB Nr. 1696 1534.7 m² (11 %)

In der Grünfläche von GB Nr. 1696 gemäss Gestaltungsplan sind die ausgewiesenen Grünflächen im Richtprojekt zwischen den Parkplätzen und entlang der Brunnersmoosstrasse noch nicht mitinbegriffen. Die Einhaltung der Grünflächenziffer muss im Rahmen der Baubewilligung aufgezeigt werden.

Grünfläche GB Nr. 2720

Fläche GB Nr. 2720	4'165 m ²
Erforderliche Grünfläche (20%):	833 m ²
Grünfläche GB Nr. 2720 gemäss Gestaltungsplan	540.5 m ² (13 %)

Grünfläche inkl. 9 Bäume GB Nr. 2720 810.5 m² (19 %)

In der Grünfläche von GB Nr. 2720 gemäss Gestaltungsplan sind die ausgewiesenen Grünflächen im Richtprojekt entlang der Brunnersmoosstrasse noch nicht mitinbegriffen. Die Einhaltung der Grünflächenziffer muss im Rahmen der Baubewilligung aufgezeigt werden.

Grünfläche GB Nr. 2725

Fläche GB Nr. 2725 (RAZ)	5'434.2 m ²
Erforderliche Grünfläche (20%):	1'204.2 m ²
Grünfläche GB Nr. 2725 gemäss Gestaltungsplan	1'672.9 m ² (31 %)

Grünfläche inkl. 14 Bäume GB Nr. 2725 2'092.9 m² (39 %)

Grünfläche ganzer Perimeter

Fläche	23'620 m ²
Erforderliche Grünfläche (20%):	4'724 m ²
Grünfläche gemäss Gestaltungsplan	2'698 m ² (11 %)

Grünfläche inkl. 58 Bäume 4'438 m² (19 %)

In der Grünfläche gemäss Gestaltungsplan sind die ausgewiesenen Grünflächen im Richtprojekt entlang der Brunnersmoosstrasse noch nicht mitinbegriffen. Die Einhaltung der Grünflächenziffer muss im Rahmen der Baubewilligung aufgezeigt werden.

Überbauungsziffer (ÜZ)

Für die regionale Arbeitsplatzzone ist gemäss Zonenreglement eine minimale Überbauungsziffer von 30% vorgeschrieben.

Mit den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereichen werden pro Parzelle folgende Überbauungsziffern erreicht

Überbauungsziffer GB Nr. 1696

Fläche GB Nr. 1696 (RAZ + Freihaltezone):	14'020.6 m ²
Fläche Baubereich B, Baubereich C und Baubereich Überdachung:	9'201.8 m ²
Überbauungsziffer gemäss Gestaltungsplan	66 %

Überbauungsziffer GB Nr. 2720

Fläche GB Nr. 2720 (RAZ):	4'165 m ²
Fläche Baubereich A:	3'202.4 m ²
Überbauungsziffer gemäss Gestaltungsplan	77 %

Überbauungsziffer GB Nr. 2725

Fläche GB Nr. 2725 (RAZ):	5'434.2 m ²
Fläche Baubereich B und C:	3'761.8 m ²
Überbauungsziffer gemäss Gestaltungsplan	69 %

Gestaltungsplanpflicht

Die Bestimmungen gemäss § 4 des Zonenreglements zu den Gestaltungsplänen werden mit der vorliegenden Planung erfüllt:

- Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans liegt mit dem Richtprojekt eine gute und qualitativ hochwertige Grundlage vor. Das Richtprojekt zeigt eine attraktive Gestaltung der Bauten, welche sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.
- Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt zeigen die Erschliessung und die wesentlichen Elemente der Siedlungs- und Freiraumgestaltung auf.
- Es werden Vorschriften zu Energie, Umgebungsplan (Grünraumgestaltung) und Etappierung gemacht.

**Grenz- und Zonen-
abstand**

GB Nrn. 90217 /
3086, Uferschutzzone
und Freihaltezone

Gegenüber der Parzelle GB Balsthal Nr. 90217 ist der Grenzabstand gemäss kantonaler Bauverordnung (KBV), Anhang 2 einzuhalten. Dabei beträgt der minimale Grenzabstand gemäss § 22 KBV für 5-geschossige Bauten mit einer Fassadenhöhe bis maximal 16.50 m und einer Fassadenlänge von grösser 34.00 11.60 m.

Die Uferschutzzone auf GB Nrn. 1696 und 2725 liegt innerhalb der Bauzone. Gegenüber der Uferschutzzone ist gemäss Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» vom Amt für Raumplanung und Amt für Umwelt entsprechend kein Zonenabstand einzuhalten.

Gegenüber dem Grundstück GB Balsthal Nr. 3086 gilt der Grenzabstand nach kantonaler Bauverordnung (KBV), Anhang 2. Im Baubewilligungsverfahren der 2. Etappe muss der Grenzabstand nachgewiesen werden. Der Baubereich C (für die 2. Etappe) ist so definiert, dass ein Gebäude mit mind. einer Fassadenhöhe 7.50m (2 VG gemäss KBV) rechtmässig gebaut werden kann. Die Gesamthöhe des Gebäudes im Baubereich C sowie die genauen Masse sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt.

Gemäss Zonenreglement §27 Abs. 6 (rev. Ortsplanung, im Beschwerdeverfahren) gibt es für Bauten zwischen der Freihaltezone und der Regionalen Arbeitszone kein zwingender Grenzabstand.

6.4. Erschliessung und Parkierung

**Erschliessung Mo-
torfahr-zeuge, Last-
wagen**

Die Erschliessung des Planungsperimeters erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und Lastwagen ab der Thalstrasse über den Allmendweg. Der Anschluss an das übergeordnete Netz erfolgt via Thal- und Solothurnerstrasse. Diese führen zum Autobahnzubringer.

Parkierung

Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge orientiert sich an den Richtwerten gemäss § 42 bzw. Anhang III der kantonalen Bauverordnung. Gemäss Richtprojekt sind für die geplante Überbauung ausreichend Abstellplätze für Personal und Kundschaft vorgesehen. Eine Reduktion in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessung kommt nicht zum Zuge, da das Areal in der ÖV-Gütekategorie D2 und E liegt.

Einstellhalle

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels (nahezu identisch mit dem bestehenden Terrain) und der Überflutungsgefahr werden die Parkplätze nicht in einer Tiefgarage, sondern oberirdisch angesiedelt.

**Abstand zur Er-
schliessungsanlagen**

Im Gestaltungsplan wurden folgende Abstände zu den Erschliessungsanlagen neu festgelegt (Abstände mit Baubereichen eingehalten):

- Allmendweg (Sammelstrasse): 7.00 m
- Brunnersmoosstrasse (Erschliessungsstrasse): 5.00 m

**Erschliessung öf-
fentlicher Verkehr**

Der Planungsperimeter liegt in der ÖV-Gütekategorie E und ist aus Sicht des öffentlichen Verkehrs nicht optimal erschlossen. Der nächstgelegene Bahnhof Thalbrücke ist rund 1km vom Areal entfernt. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt ca. 500m entfernt und wird alle 30 min bedient. Trotz der nicht optimalen ÖV-Erschliessungsgüte ist der Planungsperimeter mit dem ÖV erschlossen.

**Erschliessung Fuss-
und Veloverkehr**

Der Planungsperimeter ist für den Fuss- und Veloverkehr über den Lebernweg und die Brunnersmoosstrasse, über die Neumattstrasse oder über den Allmendweg erschlossen. Entlang der Brunnersmoosstrasse verläuft eine regionale Veloroute.

Verkehrserzeugung Durch das Vorhaben (1. Etappe) werden unbebaute Grundstücke bebaut und es findet eine Verdichtung statt. Entsprechend wird im Gebiet Moos und auf der Thal- sowie Solothurnstrasse mit Mehrverkehr gerechnet werden. Das Verkehrsgutachten (vgl. Beilage 4) kommt zu dem Ergebnis, dass der durch das Vorhaben erzeugte Mehrverkehr im Verkehrsnetz nicht spürbar ist. Es liegt innerhalb der täglichen Schwankungen der Verkehrsmengen.

6.5. Wasserversorgung und –entsorgung

GEP / GWP Der Planungsperimeter ist gemäss Generellen Entwässerungsplan (GEP, RRB Nr. 2005/1363) und Generellem Wasserversorgungsplan (GWP, RRB Nr. 2005/2697) bzw. gemäss Werkplan im Infogis für die Wasserversorgung und Wasserentsorgung erschlossen. Es darf davon ausgegangen werden, dass für die Bebauung die bestehende Infrastruktur ausreicht.

Löschwasser Die Löschwassererschliessung ist noch nicht ausreichend erfüllt. Die für das Areal erforderliche Löschwasserversorgung wird in der rechtsgültigen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) der Einwohnergemeinde Balsthal aufgezeigt (genehmigt mit RRB Nr. 2005/2697 vom 20. Dezember 2005). Die Massnahmen gemäss GWP sind, soweit noch nicht erfolgt, im Zuge des vorliegenden Bauvorhabens nun von der Einwohnergemeinde Balsthal zwingend umzusetzen.

6.6. Umwelt

Lärm Die vorliegende Planung liegt gemäss dem Bauzonenplan in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Eine Lärmvorbelastung durch die angrenzenden Strassen ist nicht gegeben. Der Neubau gilt als neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 25 USG, und Art. 7 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41). Die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage müssen nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden, dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten.

Naturgefahren, Oberflächenabfluss Der Planungsperimeter befindet sich gemäss dem Naturgefahrenplan entlang der Dünnern in der erheblichen Gefährdung. Der restlichen Perimeter befindet sich in der mittleren Gefahrenstufe (blau) bzw. geringen Gefahrenstufe (gelb). Im erheblichen Gefährdungsbereich sind keine Bauten geplant. Zudem wurde für den Perimeter in den Sonderbauvorschriften eine Hochwasserschutzkote von 481.80 m.ü.M. festgelegt. Diese Höhe hat die Gemeinde Balsthal zusammen mit der Solothurnische Gebäudeversicherung (SGV) an einem vorgängigen Bauprojekt Seilerei Berger festgelegt. Somit sind keine weiteren Auflagen nötig.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt zeigt für den gesamten Planungsperimeter eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. In den SBV wurde die Bestimmung aufgenommen, dass im Bauprojekt lokal Massnahmen zur Schadensverhütung zu prüfen sind.

Grundwasserschutz	<p>Der Planungsperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der seit dem 01.01.1999 in Kraft getretenen Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich AU keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) liegen. Ausnahmebewilligungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Zur Erhaltung der ursprünglichen Durchflusskapazität sind bei Bedarf gezielte Massnahmen vorzusehen.</p> <p>Bei Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) ist im Baubewilligungsverfahren beim BJD (Bau- und Justizdepartement) eine wasserrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) sowie nach §§ 53/54 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) einzuholen.</p>
Luftreinhaltung	<p>Bei der Herstellung von Kunststoffprodukten können Schadstoffe freigesetzt werden. Bei der Baubewilligung sind dem Amt für Umwelt (AfU) Massnahmen zur Luftreinhaltung (Entlüftungsanlagen/Abgasreinigung) oder der Nachweis, dass keine Massnahmen nötigen sind, zur Stellungnahme zu unterbreiten.</p>
Energie	<p>Der Auftraggeber strebt an, den Grossteil des Energiebedarfs für die Gebäude durch die Photovoltaik-Anlagen selbst zu produzieren. Es ist vorgesehen, auf allen Dachflächen der mehrgeschossigen Gebäuden PV-Module anzubringen.</p>
Boden	<p>Der Gestaltungsperimeter umfasst mehr als 2 ha natürlich gewachsenen Boden. Die betroffene Bodenfläche überschreitet den Schwellenwert von 0,5 ha, ab dem gemäss Praxis im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist.</p>

6.7. Nicht relevante Themen

Folgende raumplanerisch bedeutsamen Themen sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht relevant:

- Belastete Standorte: Im Kataster der belasteten Standorte (KBS) sowie im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB; Prüfperimeter Bodenabtrag) sind im Planungsperimeter keine Einträge vorhanden.
- Wald, Hecken: Der Planungsperimeter grenzt nicht an Waldflächen oder an Hecken.
- Ortsbildschutz, Kulturdenkmäler: Im Planungsperimeter befinden sich keine geschützten Kulturobjekte, Kulturdenkmäler oder archäologischen Fundstellen.
- Inventar der historischen Verkehrswege (IVS): Der Planungsperimeter grenzt nicht an einen historischen Verkehrsweg gemäss IVS.

6.8. Fazit Interessenabwägung

Die vorliegende Planung steht im Einklang mit der Raumplanungsgesetzgebung und kantonalem Richtplan (insbesondere Verdichtung und effiziente Nutzung der Arbeitszonen) sowie auch mit den Entwicklungsabsichten der Einwohnergemeinde Balsthal gemäss räumlichem Leitbild und der revidierten Ortsplanungsrevision. Die Planung ist grundsätzlich als recht- und zweckmässig zu beurteilen.

7. Planungsablauf und Information

7.1. Zeitliche Ablauf der Nutzungsplanung

Januar 2025 bis Februar 2025	Erarbeitung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
März 2025	Verabschiedung im Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung
Mai 25- Oktober 25	Kantonale Vorprüfung
Januar 2026	Verabschiedung z.H öffentliche Mitwirkung durch den Gemeinderat
	Öffentliche Mitwirkung
	Freigabe des Dossiers z.H. öffentliche Auflage durch den Gemeinderat
	Öffentliche Auflage (30 Tage)
	Beschluss Gemeinderat / Einreichen zur Genehmigung beim Regierungsrat

7.2. Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat von Balsthal hat die Planung an der Sitzung vom 20. März 2025 zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Das Amt für Raumplanung hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 13. Oktober 2025 zum Gestaltungs- und Erschliessungsplan Stellung genommen. Im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung wurden insbesondere folgende Themenbereiche überarbeitet und ergänzt:

- Aufhebung des Genehmigungsvorbehalts mit Vorschrift zum Baubereich C zur Einhaltung des Grenzabstands, Anpassung des Richtprojekts (Varianten) und Präzisierung im Raumplanungsbericht und auf dem Gestaltungsplan.
- Neue Vorschriften zur Fassadengestaltung der Westfassade, Aussenräume für Mitarbeitende und Fusswegverbindung in der Uferschutzzone.
- Präzisierungen der Vorschriften zur Hecke in der Uferschutzzone und zu den Bäumen in der Freihaltezone.
- Präzisierungen der Vorschriften zum Oberflächenabfluss, Naturgefahren, Lärm und Lichtemissionen.

7.3. Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung hat vom TT.MM.JJJJ bis am TT.MM.JJJJ stattgefunden. Die Bevölkerung wurde über den öffentlichen Anzeiger sowie über die Gemeindewebseite auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Die Unterlagen waren zu dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung Balsthal einsehbar. Zudem wurden die Unterlagen auch elektronisch zum Download bereitgestellt.

Insgesamt sind während der Mitwirkungsfrist xx Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingegangen. Dessen Beantwortung – sofern sich die Anregungen/Fragen auf das Projekt «PWF» beziehen – befinden sich im Mitwirkungsbericht (siehe Beilage xy). *Ergänzung nach der öffentlichen Mitwirkung*

7.4. Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften an der Gemeinderatsitzung vom TT.MM.JJJJ für die öffentliche Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage hat TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ stattgefunden. *Ergänzung nach der öffentlichen Auflage*

8. Schlussfolgerung und Würdigung

Mit der vorliegenden Planung kann ein grossflächiges unbebautes Gebiet nachhaltig sinnvoll überbaut werden. Das Bauvorhaben zielt auf eine verdichtete und effiziente Nutzung der Parzellen ab und berücksichtigt gleichzeitig eine möglichst gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild. Der Gemeinderat von Balsthal erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als sinnvoll und zweckmässig. Die Gemeinde wurde von Beginn an in die Erarbeitung des Richtprojekts und des Gestaltungsplans einbezogen. Im Gestaltungsplan und in den SBV erfolgt die zweckmässige Qualitätssicherung des ausgearbeiteten und von der Gemeinde unterstützten Richtprojekts. Wie im vorliegenden Raumplanungsbericht dargelegt, werden auch die von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsabsichten für das vorliegende Gebiet langfristig sichergestellt.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Thomas Ledermann

Oensingen, 18.12.2025

Petra Müller