

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

13. Oktober 2025 / AR/LH

Balsthal: Vorprüfung Erschliessungs- und Gestaltungsplan «PWF» (GB Balsthal Nrn. 1696, 2720 und 2775)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Kreuchi
Sehr geehrte Damen und Herren

Die BSB + Partner Ingenieure und Planer AG hat uns am 5. Mai 2025 im Auftrag der Einwohnergemeinde Balsthal den Gestaltungs- und Erschliessungsplan «PWF» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 20. März 2025 zur Vorprüfung freigegeben und umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungs- und Erschliessungsplan, Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Richtprojekt, Situation 1:1'000, Stand 1. Mai 2025
- Verkehrsgutachten, Entwurf vom 28. Februar 2025
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Protokollauszug der Gemeinderatsitzung vom 20. März 2025
- Begleitschreiben vom 5. Mai 2025.

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

1. Ausgangslage

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Balsthal Nrn. 1696, 2720 und 2725 mit einer Fläche von knapp 2,5 ha. Er liegt am südlichen Ufer der Dünnern und wird im Osten durch den Allmendweg und im Süden durch die Brunnersmoosstrasse begrenzt. Im Westen grenzt gemäss Ortsplanungsrevision OPR eine Reservezone an den Gestaltungsplanperimeter. Das Vorhaben liegt im überwiegend von Arbeitsnutzungen dominierten Quartier «Moos», westlich des Siedlungsgebiets von Balsthal. Gemäss der revidierten Ortsplanung (Stand: Genehmigung/Beschwerdeverfahren) liegen die Parzellen in der regionalen Arbeitsplatzzone RAZ.

Die Grundeigentümerin, die Firma PWF Kunststofftechnik AG, möchte auf den genannten Par-

zellen einen Fabrikbau erstellen. Gemäss den vorliegenden Unterlagen soll mithilfe des Erschliessungs- und Gestaltungsplans und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften SBV die Bebauung der Parzellen geregelt werden. Der Planung liegt ein Richtprojekt zugrunde, das von der Bäumlin + John AG in Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin erarbeitet wurde.

Die Ortsplanungsrevision von Balsthal wurde mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024 genehmigt. Aufgrund laufender Beschwerdeverfahren ist sie jedoch noch nicht rechtskräftig. Die vorliegende Planung orientiert sich an der revidierten Ortsplanung, unter Vorbehalt der noch ausstehenden Rechtskraft. Alle Aussagen im vorliegenden Bericht beziehen sich auf die entsprechenden Genehmigungsunterlagen. Voraussetzung für die vorliegende Planung ist somit die Rechtskraft der Ortsplanungsrevision.

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung

Gestaltungsplanperimeter

Gemäss dem Bauzonenplan (Stand Genehmigungsverfahren) umfasst der Perimeter die regionale Arbeitsplatzzone (RAZ), die entlang der Dünnern von einer Uferschutzzone und am Siedlungsrand im Westen von einem Streifen Freihaltezone gesäumt wird. Ferner gilt eine grundstückübergreifende Gestaltungsplanpflicht. Heute werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im kantonalen Richtplan ist der Planungsperimeter als Entwicklungsgebiet Arbeiten festgelegt (S-3.1.10).

Grünflächenziffer

Als minimal erforderliche Grünflächenziffer wird in § 52 Zonenreglement ZR_{neu} ein Wert von 20 % festgelegt. Auf S. 29 Raumplanungsbericht RPB wird die erreichte Grünflächenziffer je Parzelle dargelegt. Ohne Baumäquivalent werden die erforderlichen 20 % vermutlich nicht erreicht. Im RPB ist darzulegen, ob die Grünflächenziffer auf den Gestaltungsplanperimeter als Ganzes gerechnet eingehalten werden kann.

Grenzabstand

Der Grenzabstand zur Bauzonengrenze beträgt im Gestaltungsplan weniger als 8 m und unterschreitet damit den in der kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) vorgeschriebenen Abstand. An der Bauzonengrenze zur Landwirtschaftszone ist gemäss § 33^{bis} Abs. 2 KBV ein regulärer Grenzabstand einzuhalten. Gemäss Anhang II der KBV beträgt dieser bei der vorgesehenen Fassadenhöhe und Gebäudelänge 11,6 m. Dieser Sachverhalt ist auch im RPB falsch dargestellt: Auf S. 31 wird festgehalten, dass gegenüber GB Balsthal Nr. 3086 der Grenzabstand nach § 24 KBV gelte. Dieser Paragraph (§ 24 Abs. 1 KBV) ist jedoch nur für den Grenzabstand zu anderen Parzellen innerhalb der Gewerbe- und Industriezone anwendbar. Somit ist nach § 33^{bis} Abs. 2 KBV mit dem Baubereich C ein Grenzabstand von 11,6 m gegenüber der Parzelle GB Balsthal Nr. 3086 einzuhalten (**Genehmigungsvorbehalt**). Siehe dazu auch Kap. 18.2 auf S. 51 im Mitteilungsblatt zu den Baukonferenzen 2022.

Mitwirkung

Wir gehen davon aus, dass eine öffentliche Mitwirkung durchgeführt wird und die Ergebnisse daraus zu gegebener Zeit im RPB ergänzt werden.

2.2. Standortförderung

Für die kantonale Standortförderung FAST ist erfreulich, dass das Projekt «PWF» weiter vorangebracht wurde. Die FAST war am 2. September 2022 zusammen mit dem Hochbauamt vor Ort, wo die Ausbaupläne und Kaufabsichten dargelegt worden sind. Insbesondere freut die FAST der Zuzug von zwei durch die PWF übernommene Schweizer Unternehmen, und dadurch die Schaffung von Arbeitsplätzen und Wertschöpfung in der Regionalen Arbeitszone RAZ Balsthal.

2.3. Ortsbild

Siedlungsrand

Der Neubau liegt am Siedlungsrand von Balsthal. Zwar sind Balsthal und die Klus im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS verzeichnet, jedoch enthält das Inventar keine relevanten Hinweise zum Projektperimeter. Die südlich der Dünnern gelegene Landschaftskammer besitzt hohen Naherholungswert und fungiert als Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung zwischen Balsthal und Laupersdorf (Richtplanabschluss S-1.3). Die weite Ebene entlang der Dünnern geht südlich in die Moränenhügel resp. das Juraschutzgebiet über. Von Westen eröffnet sich der Blick auf die Felsformationen der Klus mit der Burg Altfalkenstein (BLN-Gebiet 1020), was eine Besonderheit der Region ist. Diese Elemente bilden aus der Westperspektive den Ortshintergrund, was der Siedlungsrandgestaltung entsprechend eine besondere Bedeutung verleiht.

Fassadengestaltung (Richtprojekt)

Die differenzierte Fassadengestaltung der miteinander verbundenen Längsbauten schafft Orientierung und verhindert Monotonie. Der Hauptzugang erfolgt über die Brunnersmoosstrasse und soll durch einen farblich und baulich differenzierten Eingang sichtbar gemacht werden. Wir empfehlen, die Ergebnisse des Richtprojekts als richtungsweisend für die Fassadengestaltung in den SBV zu verankern. Spezifische Aussagen zu Materialisierung und Farbe fehlen. Zur Sicherung der Einpassung am Siedlungsrand und der architektonischen Qualität empfehlen wir Folgendes:

- Die Bauprojektpläne und ggf. auch die Ausführungspläne sollten durch externe Fachpersonen (z. B. kommunales Gremium, ist bereits in Aufbau) beurteilt werden. Die SVB könnten entsprechend ergänzt werden (z. B. unter § 9 und § 10).
- Für die Westfassade sind keine Farben oder Materialien zu verwenden, die eine übermässige Fernwirkung beim Siedlungsrand aufweisen. Die SVB sind z.B. unter § 9 mit einem zusätzlichen Absatz zu ergänzen im Sinne von: «Insbesondere die Westfassade ist mit zurückhaltenden, idealerweise natürlichen Fassadenfarben und -materialien zu gestalten. Grelle, auffällige und reflektierende Oberflächen respektive Farben in Richtung Westen sind nicht zulässig.»

Freiraumgestaltung

Eine Baumreihe und unversiegelte Parkfelder begleiten die Brunnersmoosstrasse. Entlang dem Allmendweg sind laut Plänen frei angeordnete Bäume und Sträucher vorgesehen. Im Westen soll ein mit Bäumen und Sträuchern begrünter Streifen den Übergang in die offene Landschaft bilden. Nördlich entlang der Dünnern sind ebenfalls Pflanzungen vorgesehen. Die Massnahmen im Aussenraum sind grösstenteils nachvollziehbar. Um das Konzept noch etwas zu schärfen, sollte in der Weiterbearbeitung des Projekts Folgendes beachtet werden:

- Wir empfehlen entlang dem Allmendweg eine architektonische Bepflanzung analog dessen Ostseite (entlang GB Balsthal Nrn. 2726 und 3813) vorzusehen. Somit entsteht eine Allee und der Strassenraum hebt sich differenziert von den anderen Strassen ab und schafft Orientierung.
- Deutlich differenzierte Bäume könnten nur beim Haupteingang gewählt werden, sodass der Eingang sich noch deutlicher abzeichnet und auffindbar wird (z.B. zwei Rotlaubige oder zwei Säulenförmige).
- Es sollten Aussenräume für die Mitarbeitenden vorgesehen werden, so z.B. im Spickel zwischen Allmendweg und Ostfassade (inkl. zusätzlicher Schattenbäume).
- Wir empfehlen zwischen der Dünnern und der Nordfassade raumplanerisch eine Fusswegverbindung zu sichern. Ein künftiger Weg südlich des Flusses (der ggf. in Kombination mit dem Renaturierungsprojekt angedacht werden wird) würde den Naherholungswert nochmals steigern. SBV und Gestaltungsplan könnten entsprechend ergänzt werden.
- Im Bereich des Heckenabstands in der Uferschutzzone ist darauf zu achten, dass nur einheimische und Standortgerechte Baum- und Straucharten gepflanzt werden (s. dazu auch

§ 32 Abs. 1 und 6 ZR_{neu}). Diese Bereiche sind wie die Ufergehölze extensiv zu pflegen, was in den SBV noch verankert werden sollte.

- In der Freihaltezone im Westen sind explizit auch grosskönnige Bäume vorzusehen, da die grosse Fassade dadurch relativiert würde. § 10 Abs. 2 SBV ist entsprechend zu ergänzen im Sinne von «Die Freihaltezone dient als optische Siedlungsbegrenzung und ist mit einheimischen, raumwirksamen / grosskönnigen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen».

2.4. Verkehr

Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Der Gestaltungsplanperimeter liegt vergleichsweise weit weg von der nächsten öV-Haltestelle (öV-Güteklasse D2 bzw. E). Im RPB wird daher in Kapitel 6.4 auch von einer «nicht optimalen» Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gesprochen. Gleichzeitig ist der Anteil Fuss- und Veloverkehr ausserhalb der Agglomerationsräume in der Regel eher tief. Aus unserer Sicht sind die Annahmen zum Modalsplit in Kapitel 4.2 des Verkehrsgutachtens deshalb zu optimistisch: Ein Modalsplitanteil von 40 % für den Fuss- und Veloverkehr und den öffentlichen Verkehr dürfte vorliegend nicht zu erreichen sein. Dieser Wert ist anzupassen – wir empfehlen eine Berechnung auf Basis der aktuellen Gegebenheiten am Standort Laupersdorf. Die Fahrtenberechnung ist entsprechend zu aktualisieren.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen für beide Etappen geschaffen. Die Angaben zum Verkehrsaufkommen der zweiten Etappe bleiben aber sehr vage. Um beurteilen zu können, ob ein Nachweis der Knotenleistungsfähigkeit beim Knoten Allmendstrasse/Thalstrasse notwendig ist, ist auf Basis der Nutzfläche eine Abschätzung des Fahrtenaufkommens der 2. Etappe vorzunehmen.

Fuss - und Veloverkehr

Die Standorte der oberirdischen Veloparkierung sind im Gestaltungsplan festzuhalten. Wir empfehlen diese nahe des Gebäudeeingangs anzuordnen.

Aus Verkehrssicherheitsgründen empfehlen wir der Einwohnergemeinde eine Führung der Fussgänger zwischen Gebäude und Senkrechtparkfeldern entlang der Brunnersmoosstrasse. Dabei sollte beachtet werden, dass Senkrechtparkfelder einen Sicherheitszuschlag von 0,75 m zum Strassenraum benötigen.

Der kantonale Velonetzplan wurde revidiert. Der RPB ist mit der aktuellen Plangrundlage zu aktualisieren. Der Plan ist verfügbar unter: <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-verkehr-und-tiefbau/strasseninfrastruktur/fuss-und-veloverkehr/>.

2.5. Umwelt

Boden

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst mehr als 2 ha natürlich gewachsenen Boden. Er ist unterteilt in mehrere Baubereiche und soll allenfalls in mehreren Etappen realisiert werden. Die betroffene Bodenfläche überschreitet den Schwellenwert von 0,5 ha, ab dem gemäss Praxis im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist. Die Pflicht zur Erarbeitung des Bodenschutzkonzepts muss in den SBV festgehalten werden. Folgende Aspekte müssen in den SBV entsprechend ergänzt werden:

- Übergeordnet für alle Baubereiche ist durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten.
- Das Bodenschutzkonzept muss vor Erteilung der Baubewilligung der ersten Etappe vom Amt für Umwelt beurteilt und genehmigt werden.
- Alle Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung (BBB) zu begleiten.

- Nach Abschluss des Bauvorhabens muss der Nachweis erbracht werden, dass die bodenrechtlichen Vorgaben gemäss dem Bodenschutzkonzept eingehalten wurden.

Für die Erarbeitung des Bodenschutzkonzeptes verweisen wir auf das Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept», verfügbar unter <https://so.ch/afu-publikationen>, Suchbegriff «Bodenschutzkonzept»; für das Pflichtenheft BBB auf das Merkblatt «Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)», verfügbar unter <https://so.ch/afu-publikationen>, Suchbegriff «BBB». Eine Liste bodenkundlicher Fachpersonen findet sich auf der Website <https://www.soil.ch/de/fachpersonen/dienstleistungsverzeichnis> (Filter «anerkannte/r BBB BGS»).

Grundwasser-Einbau

Die Projektparzelle liegt im Gewässerschutzbereich Au in einem Gebiet mit gespannten Grundwasserverhältnissen. Nach gegenwärtigem Planungsstand sind keine massgebenden Einbauten in den Untergrund (weder Untergrundgeschoss noch Fundationspfähle) vorgesehen, was aus Sicht Grundwasserschutz zu begrüssen ist. Der Baugrund ist im Projektgebiet eher ungünstig, weshalb bei Bauwerken von ähnlicher Grössenordnung in der Umgebung eine Foundation mit Pfählung ausgeführt wurde.

Wir empfehlen für das geplante Vorhaben frühzeitig Abklärungen bezüglich des Baugrunds und der Grundwasserverhältnisse einzuplanen und durchzuführen. Sollten daraus Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel resultieren, beispielsweise durch Pfählungen, ist für die Baubewilligung das Gesuch für die entsprechende Ausnahmegewilligung auszuarbeiten und dem Amt für Umwelt einzureichen.

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Das Areal ist von der öffentlichen Wasserversorgung hinsichtlich Trink- und Brauchwassers erschlossen. Jedoch ist die Löschwassererschliessung noch nicht ausreichend erfüllt. Die für das Areal erforderliche Löschwassererschliessung 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. Dies bedeutet, dass diverse Hydranten sowie mindestens eine Wasserleitung erstellt werden müssen. Wenn die Feuerwehr zudem rings um das Gebäude fahren muss, wird auf der Nordseite des Gebäudes ein weiterer Hydrant benötigt.

Genereller Entwässerungsplan GEP

Unter Berücksichtigung des rechtsgültigen generellen Entwässerungsplans GEP der Einwohnergemeinde Balsthal (genehmigt mit RRB Nr. 2005/1363 vom 27. Juni 2005) gilt für den Gestaltungsplanperimeter eine Entwässerung im Trennsystem. In der gesamten Bauzone von Balsthal gilt zudem eine Versickerungsprüfpflicht. Gemäss dem WebGIS liegt der höchste Grundwasserspiegel (HGW) bei etwa 482,00 m ü. M. (gespannte Grundwasserverhältnisse).

Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser soll die Philosophie der Schwammstadt als Ansatz für ein klimaangepasstes Wassermanagement in Siedlungsgebieten priorisiert werden. Wir empfehlen die naturnahe oberflächliche Wasserführung in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. In diesen gespannten Grundwasserverhältnissen wird eine Versickerungsanlage nicht möglich sein. Eine teilweise Entwässerung über die Schulter ist zu priorisieren. Mit § 17 SBV sind wir entsprechend grundsätzlich einverstanden. Fraglich ist jedoch, ob eine Versickerungsanlage gemäss § 17 Abs. 3 SBV unter diesen Grundwasserverhältnissen überhaupt realisierbar ist.

Naturgefahren Wasser

Das Projekt kommt in der roten, blauen und gelben Gefahrenzone der Dünnern zu liegen. Die rote Gefahrenzone ist der Ufererosion geschuldet, dies ist im RPB entsprechend zu korrigieren. Die blauen und gelben Zonen sind dem Gefahrenprozess Überflutung zuzuordnen. Gemäss Gefahrenstufen in der Nutzungsplanung steht die rote Zone (Verbotsbereich) für eine erhebliche Gefährdung. In dieser Zone dürfen grundsätzlich keine neuen Bauten und Anlagen erstellt wer-

den. Die Zonen dürfen nicht erschlossen werden. Es dürfen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden; noch nicht überbaute Bauzonen müssen ausgezont werden.

Mit der Ausscheidung eines genügenden Gewässerraums kann eine mögliche Ufererosion abgefangen werden. Innerhalb des Gewässerraums ist deshalb eine Ufererosion zugelassen und bis zu einem gewissen Grad (Interventionslinie) auch erwünscht. Im Rahmen der OPR wurde in diesem Abschnitt ein Gewässerraum von 32 m ausgeschieden. Gemäss Plänen kommt das Bauvorhaben nicht im Gewässerraum der Dünnern zu liegen, wodurch die erhebliche Gefährdung durch Ufererosion beim Bauvorhaben entfällt. Dies ist entsprechend im RPB zu vermerken. Weiterhin befindet sich das Bauvorhaben in der blauen Gefahrenzone infolge von Überschwemmungen durch die Dünnern. Die blaue Zone (Gebotsbereich) zeigt eine mittlere Gefährdung. Bauen ist mit Auflagen (zum Beispiel Festlegung von Massnahmen im ZR) erlaubt. Bei bereits erschlossenen Bauzonen sind Neubauten nur mit Einschränkungen möglich; entsprechende Auflagen sind im ZR formuliert. Allenfalls ist mit aktiven Massnahmen Schutz zu bieten. Die Berücksichtigung des Gefahrenprozesses Oberflächenabfluss in den SBV wird begrüsst.

Verkehr und Luftreinhaltung

Gemäss Verkehrsgutachten werden durch das Vorhaben mit 120 Vollzeitbeschäftigten künftig total ca. 300 Fahrten durchschnittlich pro Werktag (DWV) generiert. Dieser zusätzliche Verkehr wird Mehremissionen zur Folge haben. Obwohl die meisten Fahrten genau antizyklisch zu den Hauptbelastungszeiten durch die Klus erfolgen, sind dennoch Fahrten in der Morgen- und Abendspitzenstunde (MSP, ASP) zu vermeiden.

Mit der Vorgehensweise zu den Luftreinigungsanlagen wie im Kapitel 6.6 RPB beschrieben, sind wir einverstanden.

Lichtemissionen / Beleuchtung

In der Schweiz fehlen bisher Grenzwerte für Lichtemissionen. Daher ist das Vorhaben direkt basierend auf Art. 11 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) zu beurteilen. Demnach sind Emissionen vorsorglich und frühzeitig zu begrenzen, sofern es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Mit § 16 SBV werden grundsätzliche Anforderungen bezüglich der Lichtemissionen mittels der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» [BAFU 2021] definiert. Als weitere Massnahmen empfehlen wir die im 7-Punkte-Plan, bezüglich Ausrichtung, naturverträglichem Spektrum, Zeitmanagement und Abschirmungen 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. Dies gilt auch für die Lichtemissionen aus den Innenräumen. Die Vollzugshilfe ist während der Installationsarbeiten laufend zu berücksichtigen und aufgrund dessen sind weitere Optimierungen umzusetzen.

Lärm

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. § 13 SBV ist entsprechend sinngemäss wie folgt zu ergänzen: «Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, dass die Planungswerte eingehalten werden können».

2.6. Solothurnische Gebäudeversicherung SGV

Feuerwehruzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft und haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Sprechen Sie Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung

Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) ab.

Elementarschadenprävention - Empfehlungen zum Zonenreglement

- Der Paragraph zum Oberflächenabfluss wird begrüsst. Es ist zu ergänzen, dass die Objektschutzmassnahmen zur Schadensverhütung mit der SGV abzusprechen sind.
- Der Paragraph zum Hochwasserschutz wird begrüsst. Wie im RPB richtig beschrieben, sind im Verbotsbereich keine Neubauten zulässig (s. jedoch Ausführungen oben). Spätestens im Bauprojekt ist nachzuweisen, welche Massnahmen ergriffen werden, um die Schutzkoten in der blauen Zone einzuhalten.

Elementarschadenprävention – Hinweise zum Raumplanungsbericht

- Im Kapitel Naturgefahren sind die einschlägigen SIA-Normen insb. auch die SIA 261 und 261/1 im weiteren Planungsprozess zu erwähnen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

3.1. Gestaltungsplan

- Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt zu platzieren. Eine entsprechende Vorlage finden Sie auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Planungsinstrumente > Formelle Anforderungen.
- Im Titel ist «Nrn.» in Mehrzahl zu setzen, wenn die Parzellennummern aufgeführt werden sollen. Zudem wäre «GB Balsthal Nrn.» zu ergänzen.
- Der Baubereich C hat im Westen eine leicht schräge Fassade (im südlichen Bereich bei den Parkfeldern liegt knapp ein Meter Grünfläche zwischen dem Baubereich und der Freihaltezone). Falls dies ein Versehen ist, empfehlen wir die Bereiche entsprechend zu korrigieren.
- In der Legende wird eine Signatur für Wald aufgeführt, welche jedoch im Plan mutmasslich nicht verwendet wird. Dies sollte korrigiert werden.
- Im Genehmigungsinhalt wird eine «Kote OK Bodenplatte» aufgenommen. Diese wird in § 18 SBV «Hochwasserschutzkote» genannt. Wir empfehlen die Bezeichnung zur besseren Orientierung zu vereinheitlichen.

3.2. Sonderbauvorschriften

- Das Richtprojekt sollte nicht als orientierend, sondern als richtungsweisend bezeichnet werden.
- § 6 Abs. 2 und 3: Es werden maximale Fassadenhöhen für die Hauptbauten festgelegt. Obschon in § 9 Abs. 2 für alle Hauptbauten als Dachform nur das Flachdach zugelassen wird, empfehlen wir, in den SBV nicht abweichend vom ZR_{neu} Fassadenhöhen, sondern ebenfalls Gesamthöhen festzulegen.
- § 6 Abs. 5: Vordächer sollen gemäss SBV ausserhalb der Baubereiche zulässig sein. Wir weisen darauf hin, dass diese fassadenbildend und somit massgebend für den Grenzabstand werden, sobald sie um mehr als 1.20 m von der Fassadenflucht hinausragen. Dies ist entsprechend sicherzustellen bspw. mit einer Ergänzung in den SBV: «..., sofern sie das zulässige Mass nach § 21^{ter} Abs. 4 resp. § 48 Abs. 1 KBV einhalten.»
- § 7 Abs. 2: Wir weisen darauf hin, dass die neu auszuscheidende Strassenbaulinie von Bauteilen einzuhalten ist (Ausnahme bilden privilegierte Bauteile nach § 48 Abs. 1 KBV).
- § 8 Abs. 1: Die Grenzabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplanperimeter einbezogener Parzellen ist im Nutzungsplanungsverfahren zu sichern. Entsprechend sind die SBV damit zu ergänzen, dass der Grenzabstand gegenüber aussenliegenden Parzellen zwingend einzuhalten ist.

3.3. Raumplanungsbericht

- Der RPB weist an diversen Stellen unvollständige Sätze auf. Wir empfehlen eine weitere Durchsicht vor der Fertigstellung der Unterlagen für die Mitwirkung.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass für die Weiterbearbeitung eine gute Grundlage besteht. Die Unterlagen sind nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten, wobei insbesondere der Genehmigungsvorbehalt zum Grenzabstand zu bereinigen ist. Das Verkehrsgutachten ist dem Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT, jonathan.fischer@bd.so.ch) zu einer kurzen Nachprüfung einzureichen. Nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision kann dann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. 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 #102'989
- BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Petra Müller (petra.mueller@bsb-partner.ch)