

Einwohnergemeinde Balsthal
Homebay AG

Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Rainfeldpark»

Mitwirkungsbericht

Gemäss Beschlüssen des Gemeinderates vom 12. Juni 2026

12.06.2026 | Version 001

Auftraggeber/in

Homebay AG
Martin Buchberger
General-Weber-Strasse 54
8500 Frauenfeld

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Alain Kunz
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. 032 671 22 22
E-Mail: alain.kunz@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Mitwirkungsbericht	21838.000	17
Ablageort	Gedruckt	
https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/21838GestaltungsplanGBBalsthalNr.3672/FreigegebeneDokumente/General/04 Verfahren/05 Mitwirkung/Mitwirkungseingaben/Mitwirkungsbericht_260828.docx	25.09.2026	

Änderungsverzeichnis

001	Verabschiedung Gemeinderat	aku	12.06.2026
-----	----------------------------	-----	------------

Mitwirkungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Verfahren	4
2.	Mitwirkungseingaben und Stellungnahme der Gemeinde	4

Mitwirkungsbericht

1. Verfahren

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens nach § 3 kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) hatte die interessierte Bevölkerung während der öffentlichen Mitwirkung vom 21. August bis 22. September 2025 die Möglichkeit, die Erschliessungs- und Gestaltungsplanung «Rainfeldpark» einzusehen und schriftliche Eingaben zu dieser Nutzungsplanung einzureichen.

In diesem Zeitraum gingen insgesamt drei Eingaben ein.

2. Mitwirkungseingaben und Stellungnahme der Gemeinde

In den folgenden Tabellen werden die Inhalte der eingegangenen Eingaben sowie die Stellungnahmen der Planungsbehörde zusammengestellt (gemäss Beschlüssen des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Balsthal vom 12. Juni 2026). Der genaue Wortlaut ist den entsprechenden Eingaben zu entnehmen.

Mitwirkungsbericht

Eingabe Nr. 1

Antrag Nr.	Inhalt	Stellungnahme der Gemeinde	Massnahmen, Vorgehen (Beschluss Gemeinderat)
1-1	Bisher fand keine Auseinandersetzung mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) statt. Die Vorgaben des Kantons im Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2024 hinsichtlich der Siedlungsqualität müssen umgesetzt werden. Dem ISOS-Bericht (https://api.isos.bak.ad-min.ch/ob/3075/doc/ISOS_3075.pdf) müsse Rechnung getragen werden. Um diese zu gewährleisten ist ein Gutachten bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission einzuholen. Begründung: An den Gestaltungsplanperimeter grenzen bedeutende Schulanlagen und deren Freiflächen. Der ISOS-Bericht gibt zu diesen Freiflächen folgende Empfehlungen ab: «Die kleineren und grösseren Wiesen und parkähnlichen Anlagen rund um den Ortskern müssen erhalten werden, damit die Ablesbarkeit der einzelnen Siedlungsteile bestehen bleibt.» Der Aussage im Raumplanungsbericht, dass sich das Projekt in die ortsbauliche Situation einbettet, werde nicht zugestimmt.	Es ist korrekt, dass im Raumplanungsbericht nicht auf das ISOS eingegangen wird. Bei der in der Begründung genannten Formulierung handelt es sich jedoch «nur» um eine Empfehlung, welche sich nicht auf den Gestaltungsplanperimeter, sondern auf die Freiflächen der Schulanlagen bezieht. Ausserdem ist der Perimeter rechtskräftig der für eine Bebauung vorgesehenen Bauzone zugewiesen. Mit der OP-Revision wurde das betroffene Gebiet in eine neue Zentrumszone umgezont. Gemäss den neuen Zonenvorschriften dient diese Zone u. A. einer verdichteten Bauweise sowie einer Neubzw. Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Formulierung entspricht jener aus der Strategie Innenentwicklung, welcher als Grundlage für die OP-Rev. ausgearbeitet wurde. Das vorliegende Richtprojekt trägt diesen Aspekten Rechnung.	Keine Anpassung

Mitwirkungsbericht

1-2	§ 5 Abs. 3 SBV sei wie folgt zu ergänzen (rot): Die «Spielfläche» dient in erster Linie als Kinderspielplatz für die Bewohnenden. Dieser Bereich inklusiv der Beläge ist naturnah und versickerungsfähig zu gestalten. Ausserhalb der Heckenbaulinie sind dem Nutzungszweck entsprechende Kleinbauten und Anlagen (z. B. Schaukel, Rutschbahn, Klettergerüst, Sandkasten, Sitzbänke oder ähnlich). Die Sturzbereiche werden in diesem Bereich mit Kies oder Holzschnitzel ausgestaltet. Betrieb und Unterhalt erfolgen durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümerschaft.	Der Antrag wird angenommen.	Die SBV werden entsprechend ergänzt.
1-3	§ 11 Abs. 1 SBV teilweise löschen (rot): Die Parkierung von Motorfahrzeugen erfolgt grösstenteils unterirdisch ab dem Rainweg via «Rampe zur Tiefgarage». Entlang dem Rainweg bzw. der Haulismattstrasse sind zusätzlich oberirdische Besucherparkplätze in den im Gestaltungsplan zugewiesenen Bereichen «Verkehrsflächen» zulässig. Der Nachweis über die genügende Anzahl an Parkplätzen ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen. Die oberirdischen Parkplätze sind versickerungsfähig zu gestalten. Begründung: Die definitive Anzahl der Autoabstellplätze ist bereits im Gestaltungsplanverfahren festzulegen und in den Sonderbauvorschriften zu verankern. Grundsätzlich soll sich die Anzahl Parkplätze nach der kantonalen Bauverordnung (KBV) richten, was im Raumplanungsbericht erläutert wurde. Die Anzahl der Parkplätze muss hierzu jedoch noch reduziert werden. Im Raumplanungsbericht wird erwähnt, dass das Grundstück in der ÖV-Erschliessungsgüteklasse D1 liegt. Dies ermöglicht gemäss Gesetzgebung eine weitere	Es ist üblich und sinnvoll, die definitive Anzahl Parkplätze noch nicht im Gestaltungsplanverfahren, sondern erst im Baugesuchverfahren festzulegen. Der Gestaltungsplan basiert auf dem Richtprojekt. Das Bauprojekt kann aber noch etwas vom Richtprojekt abweichen (z. B. Anzahl Wohnungen), was sich wiederum auf die Berechnung der erforderlichen Anzahl Parkplätze auswirken kann. Die Anzahl der Aussenparkplätze wurde bereits reduziert (insbesondere an der Haulismattstrasse). Eine Anordnung von Besucherparkplätzen in der Einstellhalle führt zu Problemen und ist zu vermeiden. Es obliegt der Gemeinde, im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu entscheiden, ob weitere Parkplätze gestrichen werden sollen.	Keine Anpassung im Gestaltungsplanverfahren

Mitwirkungsbericht

	Reduktion der Parkplätze. Diese Reduktion solle auch umgesetzt werden.		
1-4	§ 11 Abs. 3 SBV ergänzen (rot): Für Velos sind Abstellplätze im Untergeschoss (Sammelraum und in den Kellerabteilen) sowie in den Bereichen «Abstellplätze für Zweiräder oberirdisch» im Bereich der Hauszugänge in genügender Anzahl zur Verfügung zu stellen. Die oberirdischen Abstellplätze ausserhalb der Baulinien sind zu mindestens 50% zu überdecken und mit einer automatischen Beleuchtung zu versehen. Der Nachweis über die genügende Anzahl an Abstellplätzen für Zweiräder ist im Baugesuchverfahren für alle fünf Häuser separat nachzuweisen. Es gelten die Normen VSS 40 065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) und VSS 40 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen). Begründung: Dies erhöht die Attraktivität und die Sicherheit für Velofahrende.	Die Umsetzung der automatischen Beleuchtung erfolgt im Rahmen der Umgebungsbeleuchtung mittels Pollerleuchten mit Bewegungsmeldern, welche u. A. auch die Abstellplätze beleuchten. Bei gegenüberliegenden Hauseingängen wird eine Zusammenfassung der Veloabstellmöglichkeiten umgesetzt, um eine weitere Versiegelung zu vermeiden.	Die SBV werden wie gewünscht ergänzt.
1-5	§ 11 Abs. 4 SBV anpassen (rot): Mindestens 1/3 der Gesamtzahl der Parkplätze sind mit Elektroladestationen auszustatten. Die restlichen Autoparkplätze sind so auszurichten, dass sie mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden können. Im Untergeschoss sind für Elektroautos und E-Bikes Lademöglichkeiten und für Spezialvelos (z.B. Tandems, Cargobikes, Veloanhänger) Abstellplätze in genügender Grösse vorzusehen.	Die gewünschte Anpassung ist nachvollziehbar und mit Blick auf die zukünftige Entwicklung der Elektromobilität zweckmässig. Ausserdem wurde dies bereits so eingeplant. Es ist vorgesehen, dass Besitzende von Elektroautos eine Wallbox mieten können; das gleiche gilt für Cargobikes. Der Bezug von Strom setzt eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter voraus.	Die SBV werden wie folgt ergänzt: «Mindestens 1/3 der Gesamtzahl der unterirdischen Parkplätze sind mit Elektroladestationen auszustatten. Die restlichen Autoparkplätze sind so auszurichten, dass sie bei Bedarf mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden können.»

Mitwirkungsbericht

1-6	§ 16 Abs. 1 SBV ergänzen (rot): Die Gebäude haben mindestens den Minergie-A-Standard zu erfüllen. Beheizt bzw. gekühlt werden die Gebäude mit Wärmepumpen (Erdwärmesonden).	Die Gebäude können im Zuge der Einräumung des Energiebonus gemäss KBV allenfalls im Minergie-P-Standard errichtet werden. Dies soll aber nicht zwingend vorgeschrieben werden.	An der Festlegung «mindestens Minergie-Standard» wird festgehalten.
1-7	§ 16 Abs. 2 SBV neu: Dachflächen sind so weit wie möglich für Solar-energie-Gewinnungsanlagen zu nutzen.	Dies wird bereits in § 16 Abs. 1 SBV geregelt: «Die Dächer werden mit Solaranlagen versehen.»	Keine Anpassung
1-8	§ 16 Abs. 3 SBV neu: Fassadenflächen und insbesondere die Balkonbrüstungen sind, nach Möglichkeit für Photovoltaikanlagen zu nutzen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen. Ortsbildverträglich angebrachte Photovoltaikelemente an den Balkonbrüstungen sind zulässig.	Die grossen Flachdachflächen ermöglichen bereits eine überdurchschnittlich hohe Stromproduktion. Auf zusätzliche Photovoltaikelemente an den Fassaden und Balkonbrüstungen wird daher verzichtet.	Keine Anpassung
1-9	§ 18 Abs. 3 und 4 SBV neu: ³ Die Beleuchtung von Logos, Reklamen usw. ist zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschalten. ⁴ Aussenbeleuchtungen mit einer Farbtemperatur von mehr als 3000 Kelvin sind nicht zulässig. Begründung: Vermeiden von Störungen/Lichtverschmutzung und Minimierung des Energieverbrauchs.	Es ist nicht davon auszugehen, dass im Rainfeldpark beleuchtete Logos, Reklamen usw. vorhanden sein werden (kein Gewerbe). Ausserdem wird die Vermeidung von Lichtemissionen in § 18 SBV genügend geregelt. Die vorgeschriebene Anwendung des 7-Punkteplanes der Vollzugshilfe «Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021) entspricht dem heutigen Standard im Rahmen von Gestaltungsplanungen und wird von den kantonalen Fachstellen in der Regel so gefordert. Dass die Aussenbeleuchtungen mit einer Farbtemperatur von mehr als 3000 Kelvin nicht zulässig sein sollen, wird in den Sonderbauvorschriften hingegen übernommen.	Ergänzung der SBV, wonach die Aussenbeleuchtungen mit einer Farbtemperatur von mehr als 3000 Kelvin nicht zulässig ist. Ansonsten keine Anpassung

Mitwirkungsbericht

1-10	§20 Abs. 1 SBV streichen und im Gestaltungsplan ist der geschützte Baum in der Legende unter Orientierungsinhalt zu verschieben.	Der betroffene Baum wurde durch einen Förster begutachtet. Der Baum war in einem schlechten Zustand und wurde daher zwischenzeitlich auf Empfehlung des Försters bereits entfernt. Im Gestaltungsplan wird hierfür ein Ersatz ganz in der Nähe ausgewiesen.	Keine Anpassung
1-11	§ XX SBV neu: Es sind standortgerechte Bäume zu pflanzen. Um jeden Baumstamm muss eine unversiegelte Sickerfläche mit einem Radius von mindestens 2 m eingehalten werden. Der Bereich um den Stammfuss muss vor Verdichtung (z.B. durch parkende Autos, regelmässiges Betreten) geschützt werden. Begründung: An Standorten mit schlechten, stark verdichteten Böden ist ein grossräumiger Bodenaustausch nötig, damit sich die Wurzeln ausbreiten können und der Baum gut im Boden verankert ist und der Wurzelraum ausreichend mit Wasser und Luft versorgt wird.	Die Umgebung wird sehr umfassend begrünt, insbesondere auch im Innenbereich. Es muss in den Randzonen eine entsprechende Balance gefunden werden, damit es nicht passiert, dass Bäume weggelassen werden müssen. Da die Umgebung generell eine grosszügige Überdeckung aufweist, reicht der Wurzelraum für die Bäume an den vorgesehenen Stellen aus. Dass standortgerechte Bäume zu pflanzen sind, wird in § 5 Abs. 5 SBV bereits geregelt.	Keine Anpassung

Mitwirkungsbericht

Eingabe Nr. 2

Antrag Nr.	Inhalt	Stellungnahme der Gemeinde	Massnahmen, Vorgehen (Beschluss Gemeinderat)
2-1	Hauptantrag: Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Rainfeldpark» sei zur Überarbeitung an die Projektverfasser zurückzuweisen.	-	-
2-2	Der vorliegende Gestaltungsplan erlaube Bauten, welche ein quartierverträgliches Mass überschreiten: – Erhöhung der Grundnutzung um 1 Geschoss – Zusätzliche Gewährung eines Nutzungsbonus auf der Überbauungsziffer bei Einhaltung einer erhöhten Energieeffizienz (obwohl das Zonenreglement die Kombination von Boni in der Geschosshöhe und Überbauungsziffer explizit ausschliesse) – Reduktion der Baulinienabstände auf 3 m (partiell 2 m) statt der üblichen 4 m – Überschreitung der max. Gebäudelänge von 40 m – Unterschreitung der arealinternen Gebäudeabstände und damit auch der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken (auch unter Berücksichtigung der 1/3 Praxis des BJD würden die Grenzabstandsvorschriften nicht eingehalten).	Mit der OP-Revision wurde das betroffene Gebiet in eine neue Zentrumszone umgezont. Gemäss den neuen Zonenvorschriften dient diese Zone u. A. einer verdichteten Bauweise sowie eine Neubzw. Weiterentwicklung der Bebauungsstruktur im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Formulierung entspricht jener aus der Strategie Innenentwicklung, welcher als Grundlage für die OP-Rev. ausgearbeitet wurde. Das vorliegende Richtprojekt trägt diesen Aspekten Rechnung. § 4 Abs. 4 Zonenreglement regelt die Boni, welche im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig sind, d. h. welche insbesondere mit der Durchführung einer Gestaltungsplanung begründet sind. Der angewendete Energiebonus nach § 39 Abs. 3 kantonale Bauverordnung (KBV) gilt jedoch unabhängig von Gestaltungsplanungen allgemein für Gebäude mit erhöhter Energieeffizienz. Die Anwendung des Bonus von einem zusätzlichen Geschoss (begründet durch den Gestaltungsplan) in Kombination mit einem Energiebonus (begründet durch erhöhte Energieeffizienz) wurde zudem auch seitens des Kantons nie bestritten.	Die Grenz- und Gebäudeabstände zur Nachbarschaft wurden nochmal genau geprüft. Die Gebäudelänge wurde zudem auf maximal 40 m verkürzt. Ansonsten keine Anpassung

Mitwirkungsbericht

		Wie üblich sind gemäss neuer Ortsplanung im Gestaltungsplanperimeter keine Baulinien festgelegt, weil diese später im Rahmen der Gestaltungsplanung zu bestimmen sind (was vorliegend auch erfolgt). Die gewählten Baulinienabstände wurden auch Seitens des Kantons nicht bestritten. Die Gebäudelänge des neuen Kindergartengebäudes wurde in der Zwischenzeit auf 40 m reduziert und ist somit zonenkonform. Die Grenz- und Gebäudeabstände zur Nachbarschaft wurden im Richtprojekt nochmal genau geprüft und sind eingehalten.	
2-3	Die Interessen des Investors an einer maximalen Ausnützung würden priorisiert. Eine Auseinandersetzung mit dem ortsbaulichen Kontext und eine Bewertung und Abwägung der privaten Interessen der Anwohner habe nicht stattgefunden.	Die im Raumplanungsbericht dargelegte Interessenabwägung entspricht dem üblichen Rahmen und Umfang bei Gestaltungsplanungen. Zur Quartierverträglichkeit siehe Stellungnahme zum Antrag 2-2.	Keine Anpassung
2-4	Die Änderung der Erschliessungsplanung (Umklassierung des Gestenackerweges) verstosse gegen die Planbeständigkeit der Ortsplanung. Dass die Planbeständigkeit mit dem RRB relativiert worden wäre, werde bestritten. Der RRB führe lediglich aus, dass eine solche Relativierung seitens des Gemeinderates beantragt worden sei, äussere sich jedoch inhaltlich nicht zu diesem Antrag (weder in der Begründung noch im Dispositiv). Zudem seien die Mitwirkenden nicht Partei des Verfahrens vor dem Regierungsrat. Die Auflageakten der Ortsplanungsrevision hätten keinen solchen Vorbehalt enthalten und die Mitwirkenden hätten deshalb auch keine Veranlassung gehabt, Einsprache zu erheben.	Im RRB der OP-Revision ist unter Kapitel 3.3.2 betreffend die Planbeständigkeit folgendes geschrieben: «Von Seiten Gemeinde Balsthal wird beantragt, die Planbeständigkeit für die öffentliche Erschliessungsstrasse der Grundstücke GB Balsthal Nrn. 353, 3278, 3278 und 3279 sowie für die öffentliche Erschliessungsstrasse am Gerstenackerweg entlang des Grundstücks GB Balsthal Nr. 3672 zu relativieren. Beide Strassen werden auf Grund von konkreten Vorhaben nochmals überprüft und gegebenenfalls angepasst.» In den Beschlüssen steht im RRB: «Das Zonenreglement, die Bauzonenpläne Klus und Dorf sowie die Erschliessungspläne sind gemäss den Ausführungen in Erw. 3.3 anzupassen.»	Ansonsten keine Anpassung.

Mitwirkungsbericht

	Die Offenhaltung des gesamten Gerstenackerweges sei für die Mitwirkenden von grosser Wichtigkeit. Der zur Sperrung vorgesehene Abschnitt erfülle eine Erschliessungsfunktion für GB Balsthal Nr. 1564. Die verbleibende Zufahrt ab dem Rainweg vermöge diese nicht zu ersetzen.	Auch wurde die Umklassierung des Gerstenackerweges selbst im Bericht der späteren 2. kant. Vorprüfung nicht in Frage gestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Planbeständigkeit diesbezüglich gemäss RRB relativiert wird. Das Grundstück GB Balsthal Nr. 1564 bleibt weiterhin und ausreichend vom Rainweg über den Gerstenackerweg erschlossen.	
2-5	Die gewählte Erschliessungslösung werfe unbeantwortete Fragen auf: – Verkehrszunahme und Auswirkungen auf die Verkehrskapazität und -sicherheit am Rainweg – Lärmimmissionen der Einstellhallenein- und ausfahrt – Standort der Entsorgungsstelle – Erschliessung der Besucherparkplätze (mit rückwärtiger Ausfahrt auf den Rainweg)	Im Raumplanungsbericht ist der erwartete Mehrverkehr mit 280 PW-Fahrten pro Tag angegeben (berechnet gemäss den üblichen Annahmen für Wohnnutzungen). Ebenfalls angegeben ist, dass dieser Mehrverkehr ohne Probleme auf dem übergeordneten Verkehrsnetz aufgenommen werden kann (mit Ausnahme der Verbindung in Richtung Oensingen, wo das Verkehrsnetz heute bereits ausgelastet bzw. überlastet ist). Diese Einschätzung entspricht dem Bericht der 1. kant. Vorprüfung, welche auch besagt, dass in diesem Zusammenhang aufgrund der verhältnismässig kleinen Verkehrszunahme keine weiteren Abklärungen verlangt werden. Im Bericht der 2. kant. Vorprüfung ist das Verkehrsaufkommen kein Thema mehr. Gemäss § 15 Abs. 1 SBV sind die Seitenwände und Decken der «Rampe zur Tiefgarage» zur Vermeidung von Schallreflexionen mit schallabsorbierendem Material auszukleiden und die Einfahrt in die Tiefgarage ist mit einem elektrischen Tor zu versehen. Bereits im Bericht der 1. kant. Vorprüfung ist festgehalten, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) eingehalten werden können.	Keine Anpassungen.

Mitwirkungsbericht

		Welche Fragen der Standort der Entsorgungsstelle für die Mitwirkenden im Zusammenhang mit der Erschliessung aufwirft, ist nicht klar nachvollziehbar. Der Bericht der 1. kant. Vorprüfung hält fest, dass der Standort der Abfallentsorgung so zu gestalten ist, dass die Sicht der parkierten Fahrzeuge auf den Wartebereich des Fussgängerstreifens nicht eingeschränkt wird. Zudem sind auch die Sichtzonen von der Tiefgaragenausfahrt auf den Wartebereich des Fussgängerstreifens einzuhalten. Diese Punkte werden sichergestellt und der Standort der Entsorgungsstelle wird im Bericht der 2. kant. Vorprüfung auch nicht mehr thematisiert. Für die Senkrechtparkierung am Rainweg wurde im Bericht der 1. kant. Vorprüfung eine Überprüfung empfohlen. Aufgrund der knappen Platzverhältnisse entlang dem Rainweg ist eine Längsparkierung kaum möglich bzw. hätte Einschränkungen auf die anderen Nutzungen in diesem Bereich. Im Bericht der 2. kant. Vorprüfung wurde dies nicht mehr angesprochen.	
--	--	--	--

Mitwirkungsbericht

Eingabe Nr. 3

Antrag Nr.	Inhalt	Stellungnahme der Gemeinde	Massnahmen, Vorgehen (Beschluss Gemeinderat)
3-1	Die Planung sei in der aktuellen Fassung nicht zu beschliessen. Insbesondere sei auf die Erhöhung der Geschossigkeit, die Erhöhung der maximal zulässigen Gesamthöhe und die Unterschreitung von Grenz-, Gebäude- und Baulinienabständen zu verzichten. Aus den Akten gehe nicht hervor, weshalb für die Erreichung der angestrebten Ziele notwendigerweise eine Aushebelung / Überschreitung der kantonalen und kommunalen Bauvorschriften notwendig ist. Für Balsthal mit hohem Leerwohnungsbestand würden zu viele Wohnungen entstehen. Ein Projekt mit geringeren Dimensionen wäre ortsbildverträglicher. Auf die Regelungen in den SBV (§ 6 Abs. 1, § 6 Abs. 4, § 8) sei zu verzichten.	Gemäss den neuen Zonenvorschriften dient die Zentrumszone u. A. einer verdichteten Bauweise sowie einer Neu- bzw. Weiterentwicklung der Bauungsstruktur im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen. Diese Formulierung entspricht jener aus der Strategie Innenentwicklung, welche als Grundlage für die OP-Rev. ausgearbeitet wurde. Das vorliegende Richtprojekt trägt diesen Aspekten Rechnung. Wie üblich sind gemäss neuer Ortsplanung im Gestaltungsplanperimeter keine Baulinien festgelegt, weil diese später im Rahmen der Gestaltungsplanung zu bestimmen sind (was vorliegend auch erfolgt). Die gewählten Baulinienabstände wurden auch Seitens des Kantons nicht bestritten. Die Grenz- und Gebäudeabstände zur Nachbarschaft wurden im Richtprojekt nochmal genau geprüft und sind eingehalten. Eine Aushebelung / Überschreitung der kantonalen und kommunalen Bauvorschriften ist demnach nicht gegeben.	Keine Anpassung

Mitwirkungsbericht

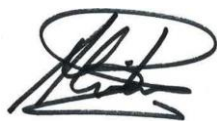
3-2	Abweichungen von baupolizeilichen Vorschriften seien nur zulässig, wenn die Voraussetzungen einer erhöhten Zweckmässigkeit erfüllt sind und damit öffentliche und achtenswerte nachbarliche Interessen gewahrt werden. Es wird bestritten, dass für die vorgesehenen Ausnahmen von den geltenden Vorschriften öffentliche und achtenswerte nachbarliche Interessen ausschlaggebend waren. Die Schaffung von Baukörpern in diesem Ausmass an diesem Standort sei nicht nachvollziehbar und stelle eine erhebliche Beeinträchtigung der Lebensqualität der umliegenden Nachbarn dar. Ausnahmen von bestimmten Vorschriften könnten nur gemacht werden, wenn alle Auswirkungen hinsichtlich Belichtung, Beschattung, Ein- und Aussicht, Feuerpolizei, Ästhetik, Immissionen etc. genau ausgewiesen sind. Der Raumplanungsbericht gehe nicht oder zu wenig auf diese Punkte und deren Auswirkungen auf die Nachbarschaft ein. Deshalb sei auf die Überschreitung von gesetzlichen Vorschriften zu verzichten. Andernfalls seien entsprechende Berichte/Gutachten einzuholen und in einer neuen Mitwirkung zu veröffentlichen.	Siehe Stellungnahmen zu den Punkten 2-2 und 2-3.	Keine Anpassung
3-3	Das neue Bau- und Zonenreglement sei noch nicht rechtskräftig. So habe die Bevölkerung keinen Einblick auf die zu Grunde gelegten Vorschriften. Es seien die rechtskräftigen Vorschriften anzuwenden.	Die Ortsplanungsrevision ist zwischenzeitlich rechtskräftig. Die für den vorliegenden Gestaltungsplan massgebenden baurechtlichen Grundlagen aus der neuen Ortsplanung sind im Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan ausführlich aufgeführt.	Keine Anpassung

Mitwirkungsbericht

3-4	Es sei mit erheblichem Mehrverkehr zu rechnen. Spätestens im Baugesuchverfahren seien ein Verkehrskonzept und ein Lärmgutachten zu verlangen. Dies sei in den SBV so aufzunehmen.	Es wird ein Mehrverkehr von 280 PW-Fahrten pro Tag erwartet. Dieser Mehrverkehr kann nicht als erheblich bezeichnet werden und dieser kann problemlos vom übergeordneten Verkehrsnetz der öffentlichen Gemeindestrassen aufgenommen werden (was vom Kanton auch so bestätigt wurde). Ebenso ist dieses Verkehrsaufkommen erfahrungsgemäss mit Sicherheit viel zu gering, um die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV) nicht einhalten zu können. Die Themen Mehrverkehr und Lärm sind im Raumplanungsbericht ausführlich behandelt und die darin enthaltenen Beurteilungen wurden vom Kanton ebenfalls bestätigt.	Es wird kein Verkehrskonzept bzw. Lärmgutachten betr. Mehrverkehr erarbeitet.
3-5	Gemäss Raumplanungsbericht solle insb. im Bereich der Unterkellerung die Überdeckung für Baumpflanzen erhöht werden, was zu Böschungen im 1:3 Verhältnis führen werde. Bei Anböschungen - insb. auch im Grenzbereich und bei der Planung von Einstellhallenzufahrten – sei darauf zu achten, dass die Voraussetzungen der KBV eingehalten sind, womit höchstens ein Böschungsverhältnis von 2:3 zulässig sei (§ 48 und § 62 KBV). Bei der Planung des Bauvorhabens sei auf die Einhaltung der Böschungswinkel zu achten. Im Baugesuchverfahren seien entsprechende Schnitte einzureichen, die die jeweiligen Böschungswinkel nachvollziehbar darstellen. Dies sei in der SBV zu verankern.	Eine Böschung von 1:3 (Verhältnis Höhe 1 zu 3 Länge der Grundlinie) ist weniger steil als eine gemäss KBV maximal zulässige Böschung von 2:3. Die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.	Keine Anpassung, Teil des Baugesuchverfahrens

Mitwirkungsbericht

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alain Kunz', written over a horizontal line.

Alain Kunz

Biberist, 12.06.2026