

Gemeinde Bellach

Gestaltungsplan GB Nr. 119 «bei der Linde», Bellach

Version 1.03 (Auf) | 05. April 2024

Raumplanungsbericht



Impressum

Auftragsnummer SO.N.TB.1.246
QM-Nummer 430
Auftraggeber Swisstrend AG, Brunngrabenstrasse 2 , 4500 Solothurn
Datum 05. April 2024
Version 1.03 (Auf)
Autor(en) Oliver Straumann
Freigabe Beat Affolter
Verteiler EG Bellach, Raumplanungsamt Kanton Solothurn, Auftraggeber
Datei S:\TBT1x246\400\430\be 240405 raumplanung auflage.docx
Seitenanzahl 61
Copyright © Emch+Berger AG Solothurn

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	iv
1 Planungsgegenstand	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Planungsziel	1
1.3 Planungsinstrumente	1
1.4 Planungspereimeter	2
2 Gebiet und Perimeter	3
2.1 Planungsrechtliche Ausgangslage	3
2.1.1 Zonen- und Erschliessungsplan	3
2.1.2 Gestaltungsplanpflicht	4
2.1.3 Ortsbild und Denkmalpflege	5
2.2 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen	5
2.2.1 Bauten entlang der Kantonsstrasse	5
2.2.2 Agglomerationsprogramm	5
2.2.3 Lärmschutz	5
2.2.4 GEP und GWP	6
2.2.5 Weitere Grundlagen	7
2.2.6 Weitere geprüfte, nicht aufgeführte Karten	10
3 Planungsziele	12
3.1 Übergeordnete Ziele / Erläuterungen	12
3.1.1 Konflikte	12
3.1.2 Übergeordnete Ziele	12
3.1.3 Zweck	12
3.1.4 Erläuterungen	12
4 Planungsmassnahmen	13
4.1 Baurechtliche Situation	13
4.2 Ortsbild	13
4.2.1 Siedlungsstruktur	13
4.2.2 Landschaftsbild / Umgebung	14
4.2.3 Gebäude	15
4.2.4 Siedlungsrand	17
4.3 Infrastruktur und Wirtschaft	18
4.3.1 Nutzung	18
4.3.2 Strassen- und Verkehrsräume	18
4.3.3 Verkehr und Lärmschutz	19
4.3.4 Übereinstimmung Genereller Entwässerungsplanung (GEP)	22

4.3.5	Übereinstimmung Genereller Wasserversorgungsplan (GWP)	22
4.3.6	Übrige Medien und Leitungen	23
4.4	Boden, Gewässer	23
4.4.1	Boden	23
4.4.2	Gewässer / Überschwemmungen	24
4.4.3	Gewässerabstand	24
4.4.4	Hochwasserschutz-Massnahmen Busletenbach	25
4.4.5	Überflutungen	26
4.5	Energie / Versorgung	26
4.6	Feuerwehr / Rettung	27
5	Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	28
5.1.1	Agglomerationsprogramm	28
6	Planung und Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägungen	29
6.1	Projekt und Zielerreichung	29
6.2	Zielkonflikte	29
6.3	Interessenabwägungen	29
7	Mitwirkung, Planungsablauf	30
7.1	Mitwirkungen	30
7.1.1	Projektbeteiligte	30
7.2	Vorabklärungen	30
7.3	Kantonale Vorprüfung	30
7.4	Öffentliche Planaufgabe	30
7.5	Genehmigung	30
7.6	Baugesuch für MFH	31
8	Würdigung	32
Anhang A	Referenzprojekt	A-1
A.1	Fassadenpläne	A-1
A.2	Grundrisse	A-3
A.3	Flächennachweise	A-6
Anhang B	Inventarblätter und weitere Dokumente	B-1
B.1	IVS Datenblätter	B-1
B.2	Standortblatt Erdwärmesonden (EWS)	B-3
B.3	Verkehrszählungen	B-4
B.4	Massnahmen Hochwasserschutz Busletenbach	B-6

Anhang C	Gestaltungsplan	C-8
Anhang D	Bericht Vorprüfung Raumplanungsamt	D-10
Anhang E	Zustimmung Eigentümer GB 116	E-17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Planungssperimeter (Hintergrund Grundbuchkarte Stand 2021)	2
Abbildung 2: Auszug aus dem aktuellen, bewilligten Zonenplan	3
Abbildung 3: Auszug aus dem aktuellen, bewilligten Erschliessungsplan	4
Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen GEP	6
Abbildung 5: Ausschnitt GWP 2018	6
Abbildung 6: Ausschnitt öffentlicher Verkehr	7
Abbildung 7: Ausschnitt ÖV-Erschliessungsgüte, Erschliessungsgüteklasse E	7
Abbildung 8: Auszug aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss aus Web-GIS des BAFU	8
Abbildung 9: Auszug aus Überflutungsgefahren so.geo.map	9
Abbildung 10: Schwarzplan bestehende Siedlungsstruktur Gemeinde Bellach.	13
Abbildung 11: Schwarzplan mit Lage des Neubaus.	14
Abbildung 12: Auszug aus dem aktuellen Luftbild.....	14
Abbildung 13: Studie Volumenkörper mit Bäumen.....	15
Abbildung 14: Ansicht Gebäudefassade Süd Referenzobjekt	16
Abbildung 15: Visualisierung des Referenzprojektes	17
Abbildung 16: Ansicht Gebäudefassade Ost Referenzobjekt	18
Abbildung 17: Variantenstudie einer gemeinsamen Einfahrt	18
Abbildung 18: Prinzipschema Massnahmen zum Schallschutz	20
Abbildung 19: Schallschutzwand mit Stützmauer entlang der Strasse	21
Abbildung 20: schematische Darstellung Lärm- und Sichtschutzwand zu Fluri Holz AG	21
Abbildung 21: Werkleitungsplan Abwasser (links) und Trinkwasser (rechts), InfoGis März 2021	22
Abbildung 22: Auszug aus der Planauskunft GAW, Stand Juli 2021	23
Abbildung 23: Auszug Konzept Umgebungsgestaltung	24
Abbildung 24: Ausschnitt aus dem Massnahmenkatalog Busletenbach BSB + Partner	25
Abbildung 25: Ausschnitt SoGis mit der Überflutungsbereiche.....	26
Abbildung 26: Auszug Werkkatasterplan InfoGis, Stand Januar 2023	27
Abbildung 27: Ausschnitt aus dem Entwurfsplan BSB + Partner	28
Abbildung 28: Südfassade.....	A-1
Abbildung 29: Nordfassade	A-1
Abbildung 30: Westfassade.....	A-2
Abbildung 31: Ostfassade	A-2
Abbildung 32: Erdgeschoss.....	A-3
Abbildung 33: 3. Obergeschoss	A-3
Abbildung 34: 1. und 2. Obergeschoss	A-4
Abbildung 35: Untergeschoss.....	A-4
Abbildung 36: Projektvorschlag Umgebungsgestaltung.....	A-5
Abbildung 37: Nachweis Wenden auf dem Grundstück.....	A-5

1 Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Der Grundeigentümer des Grundstücks GB Nr. 119 beabsichtigt die bestehenden Gebäude abzureissen und einen Neubau mit 7 Wohnungen zu errichten. Das Grundstück GB Nr. 119 befindet sich an der Lommiswilerstrasse und in unmittelbarer Nähe zur Gemeindegrenze Bellach / Langendorf. Die Parzelle ist der Zentrumszone 4-geschossig zugeordnet und bildet von Osten her den Beginn dieser Bauzone. Die Grundstückfläche der Parzelle beträgt 1'606 m². Laut dem Zonenreglement § 20 Abs. 5 besteht somit für diese Bebauung eine Gestaltungsplanpflicht.

Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle ist im Alleineigentum von Swisstrend AG, Brunngrabenstrasse 2, 4500 Solothurn.

1.2 Planungsziel

Mit dem Gestaltungsplan sollen die Strukturen und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters definiert werden. Hierfür gilt es, die zukünftige Nutzung zu definieren und die planungsrechtliche Situation zu bereinigen. Dies unter Berücksichtigung diverser Rahmenbedingungen und in Abstimmung auf die unterschiedlichsten Interessen (Ortsbild, Ausbau Strasse, Bach) innerhalb des Gebiets.

1.3 Planungsinstrumente

Es wurden die folgenden Planungsinstrumente erarbeitet:

- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
- Planungsbericht (orientierend)
- Richtobjekt für die Überbauung (orientierend)

Im vorliegenden Planungsbericht werden die erarbeiteten, verbindlichen Planungsinstrumente umschrieben, der Hintergrund erläutert und eine Interessenabwägung vorgenommen. Er dient der Orientierung und ist nicht Genehmigungsinhalt.

1.4 Planungspereimeter

Die vorliegende Planung betrifft ausschliesslich die Parzelle GB Nr. 119 in Bellach.

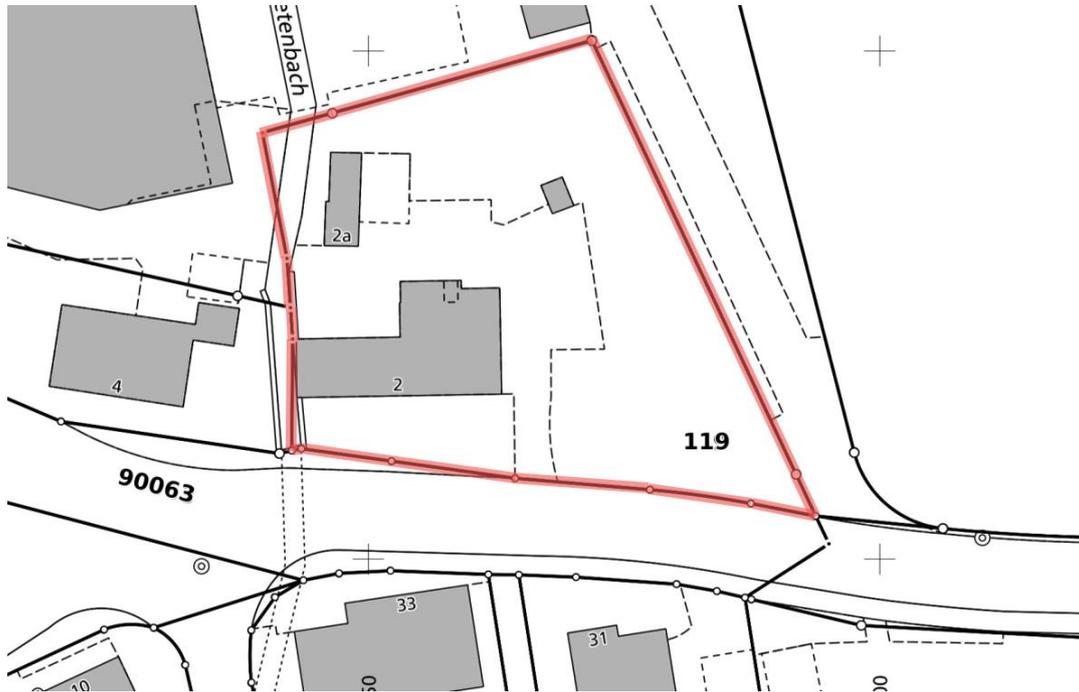


Abbildung 1: Planungspereimeter (Hintergrund Grundbuchkarte Stand 2021)

Lage des Gestaltungsplans:

CH1903+ / LV95: 2'604'964, 1'229'476

WGS 84: 7.5042, 47.2162

Höhe: 456 m

2.1.3 Ortsbild und Denkmalpflege

Ortsbildschutzperimeter

Die Parzelle GB Nr. 119 befindet sich nicht im Ortsbildschutzperimeter.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

In Bellach befinden sich keine Objekte im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

2.2 Weitere rechtliche Rahmenbedingungen

2.2.1 Bauten entlang der Kantonsstrasse

Die Parzelle GB Nr. 119 wird heute über die Kantonstrasse erschlossen. Eine andere verkehrliche Erschliessung ist nicht umsetzbar. Für die Erschliessung von der Kantonstrasse sind folgende Bestimmungen einzuhalten:

- Es ist nur eine Ein- und Ausfahrt von maximal 6.00 m Breite erlaubt.
- Auf dem Grundstück ist genügend Platz zum Wenden eines Fahrzeugs freizuhalten.
- Die Sichtweiten gemäss SN 640 273a müssen eingehalten werden. In der Sichtzone dürfen sich auf einer Höhe von 0.50 m bis 3.00 m keine Sichthindernisse befinden.

2.2.2 Agglomerationsprogramm

Im Agglomerationsprogramm sind entlang der Lommiswilerstrasse Massnahmen betreffend Radstreifen und Gehwegausbau geplant. Ein Entwurf der Massnahmen vom Büro BSB + Partner liegt vor. Die Umsetzung der Massnahmen ist ab 2023 geplant.

2.2.3 Lärmschutz

Die Parzelle ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II aufgestuft (III) zugeordnet. Gemäss LSV § 31 sind die folgenden Immissionsgrenzwerte, Tag dB 65 und in der Nacht dB 55, einzuhalten. Als Planungswert gelten folgende Werte, Tag dB 60 und in der Nacht dB 50. Unabhängig davon gelten die Anforderungen der SIA 181 (Schallschutz im Hochbau) beim Wohnungsbau.

2.2.4 GEP und GWP

GEP (genereller Entwässerungsplan)



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem aktuellen GEP

Der aktuelle, generelle Entwässerungsplan wurde vom Büro BSB + Partner AG, Biberist erarbeitet. Der Plan wurde vom Regierungsrat am 22.11.2011 genehmigt (RRB Nr. 2417). Das GEP schreibt für die Parzelle GB Nr. 119 eine Versickerungspflicht von nicht verschmutztem Abwasser vor. Das Abwasser ist für 40 Personen ausgelegt.

GWP (generelle Wasserversorgungsplanung)



Die generelle Wasserversorgungsplanung wurde vom Büro Emch+Berger AG Solothurn erarbeitet. Der Plan wurde vom Regierungsrat am 18.07.2019 genehmigt (RRB Nr. 2019/956). Die Erschliessung erfolgt von der unteren Zone, Leitung mit Hydrant Nr. 13. Der Hydrant steht zurzeit im Bereich der heutigen Einfahrt auf dem Grundstück.

2.2.5 Weitere Grundlagen

Öffentlicher Verkehr

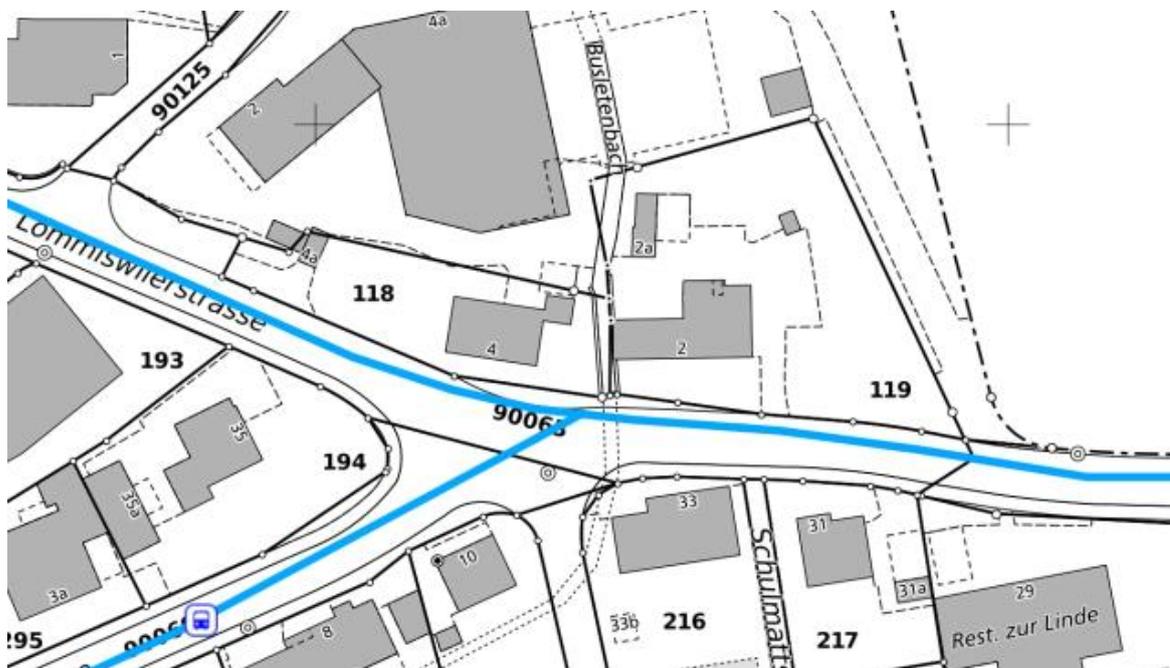


Abbildung 6: Ausschnitt öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle Bellach Gärnisch liegt in nächster Nähe, Distanz 80 m.



Abbildung 7: Ausschnitt ÖV-Erschliessungsgüte, Erschliessungsgüteklasse E

Gefährdungskarte Oberflächenabfluss



Abbildung 8: Auszug aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss aus Web-GIS des BAFU

Die Parzelle ist gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss nicht von Oberflächenwasser gefährdet, aber von Überflutungen, welche bei Hochwasser aus dem Busletenbach kommen.

Laut Bericht Naturgefahren Gemeinde Bellach, Massnahmenkatalog Busletenbach, sind 2 Massnahmen beschrieben. Massnahme (B2); das Einlaufbauwerk der Eindolung bei Fluri Holzbau AG soll vergrössert werden. Massnahme (B3); die Eindolung zwischen Lommiswilerstrasse und Zehntenweg ist ein hydraulischer Engpass. Dies führt zu einem Rückstau mit anschliessender Überschwemmung. Deshalb soll der obere Bereich der Eindolung vergrössert und das Einlaufbauwerk verbessert werden.



Abbildung 9: Auszug aus Überflutungsgefahren so.geo.map

Gemäss der Überflutungskarte Naturgefahren aus dem SoGis ist mit regelmässigen Überflutungen zu rechnen. Bei einem 30-jährigen Ereignis entstehen Überflutungen bis zur Mitte der nördlichen Parzellengrenze. Bei 100- und 300-jährigen Ereignissen muss mit einer Überflutung der ganzen Parzelle gerechnet werden.

2.2.6 Weitere geprüfte, nicht aufgeführte Karten

Name Karte SOGIS	Perimeter Gestaltungsplan	Umgebung
Agglomerationsprogramm	Geringe Landabgabe wegen Radwegausbau nötig.	Der Gestaltungsplan grenzt an die Massnahmen der 2. + 3. Generation
Baugrundklassenkarte nach SIA 261	Baugrundklasse E: Alluviale Oberflächenschicht der Baugrundklassen C und D mit einer Mächtigkeit zwischen 5 und 30 m über einer steiferen Schicht der Baugrundklasse A oder B. Erdbebengefährdungszone: Z1	Baugrundklasse E: Alluviale Oberflächenschicht der Baugrundklassen C und D mit einer Mächtigkeit zwischen 5 und 30 m über einer steiferen Schicht der Baugrundklasse A oder B. Erdbebengefährdungszone: Z1
Bienenstandorte	Nicht relevant	Nicht relevant, Standort am Waldrand im Geissloch
Drainagepläne	Nicht relevant	Nicht relevant
Gefahrenhinweiskarte Störfälle	nicht relevant	Nicht relevant
Gesamtverkehrsmodell	Nicht relevant	4001 - 6000 Fahrzeuge 2015 4001 - 6000 Fahrzeuge 2025 6001 - 10000 Fahrzeuge 2040
Gewässerschutz und Grundwasserkarte	Grundwasserschutzbereich Au Schutzbereich Grundwasser 268	Grundwasserschutzbereich Au Auf GB Nr.837, 838, 840, 841 (Bellach) und GB Nr. 1329 + 2143 befinden sich gefasste Quellen mit privater Nutzung ohne Schutzzone
Grundwasserbewirtschaftung	Nicht relevant	Erdsonde auf GB 2258 Nicht relevant
GVM 2015/2040 ÖV-Netz	Nicht relevant	Nicht relevant
Inventar geowissenschaftlich schützenswerte Objekte INGESO	Nicht relevant	Erratiker + Schalenstein im Dälwäldi, Geissloch und Heimlisberg
Inventar hist. Verkehrswege	Nicht relevant	Nicht relevant Fahrstrasse Bellach – Oberdorf mit Wegkreuz (SO 355.3) Historischer Verlauf (Lommiswil-Solothurn (SO 466) Mit Wegkreuz zum Staalenhof
Inventar Wanderwege	Nicht relevant	Nicht relevant
Kataster der belasteten Standorte	Nicht relevant	GB Nr. 116 Betriebsstandort, belastet und untersuchungsbedürftig Nr. 22.003.0218B Stand: Eintrag im KbS, abgeschlossen
Landwirtschaftliche Grundlagendaten	Nicht relevant	GB 2143 (Langendorf) Landwirtschaftsboden mit geringer bis mittlerer Erosionsgefährdung

Name Karte SOGIS	Perimeter Gestaltungsplan	Umgebung
Luftbelastung	Zustand 2010 NO2-Immissionen 18-21 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] PM10 Immissionen 18-20 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] Prognose 2020 NO2-Immissionen 15-18 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] PM10 Immissionen 16-18 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]	Zustand 2010 (Kantonstrasse) NO2-Immissionen 18-21 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] PM10 Immissionen 18-20 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] Prognose 2020 NO2-Immissionen 15-18 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$] PM10 Immissionen 16-18 [$\mu\text{g}/\text{m}^3$]
Naturgefahrenkarte	Gefahr von Überflutung (Busletenbach) Gefahr von Übersarung / Schwemmkegel	Gefahr von Überflutung (Busletenbach) Gefahr von Übersarung / Schwemmkegel Rutschung im Bereich Heimlisberg, nicht relevant
Neophyten	Nicht relevant	Staudenknöterich GB 116 und Armenische Brombeere im Wald
Ökomorphologie Fließgewässer	Wasserspiegel-Breitenvariabilität eingeschränkt	Wasserspiegel-Breitenvariabilität eingeschränkt
Online-Abfrage Erdwärmesonden	Erstellen von Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von 400 Metern möglich. Die Abstände zwischen mehreren Sonden müssen mindestens 5 m betragen	Erstellen von Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von 400 Metern möglich.
Ortsplan	Nicht relevant	Nicht relevant
Prüfperimeter Bodenabtrag	Dossiernummer 314147: Es ist mit Asche, Gartenhilfsstoffen, Pflanzenschutzmitteln, Düngern, Farbanstrichen, Kompost, Kehrriechkompost und -schlacke zu rechnen.	Nicht relevant

Tabelle 1: Karten in alphabetischer Reihenfolge Quelle SOGIS, März 2021

Weitere Karten

Name Karte	Perimeter Gestaltungsplan	Umgebung
Strassenverkehrsunfälle	Nicht relevant.	Kreuzung Linden- und Lommiswilerstrasse Unfälle betreffend Abbiegen und Überqueren der Fahrbahn

3 Planungsziele

3.1 Übergeordnete Ziele / Erläuterungen

3.1.1 Konflikte

Das Grundstück befindet sich an einer Hauptverkehrsachse (Kantonstrasse), daher sind im Gestaltungsplan die Erschliessung, der Lärmschutz und die Ausrichtung wichtige Themen. Eine Erschliessung im westlichen Teil der Parzelle erschwert sich zusätzlich, da dieser Abschnitt im Einflussbereich der Kreuzungen Linden-, Lommiswiler- und Schulmattstrasse befindet.

Im Westen grenzt das Grundstück an den Busletenbach und ist mit einer Bachabstandslinie eingeschränkt. Das Grundstück befindet sich gemäss der Gefahrenkarte SoGis im Überschwemmungsbereich des Baches. Auch diese Punkte müssen entsprechend berücksichtigt werden.

Im Norden befinden sich die Lagerflächen und Produktionshallen der Firma Fluri Holz AG. Das Grundstück befindet sich auch in der Zentrumszone 4-geschossig, solange der Betrieb erhalten bleibt, besteht Bestandes-Garantie. Daher muss in diesem Bereich der Lärmschutz beachtet werden.

3.1.2 Übergeordnete Ziele

Unmittelbar neben dem Grundstück befindet sich die Gemeindegrenze zwischen Bellach und Langendorf. Ebenso bildet diese Parzelle den Übergang von der Landwirtschaftsfläche zum bebauten Gebiet. Die Landwirtschaftsfläche wird zusätzlich geprägt von der Gebäudegruppe Staalenhof (Herrenhaus mit Landwirtschaftsbetrieb) und ihrer Baumallee. Das Grundstück bildet somit den Auftakt zum Zentrum des Ortes.

3.1.3 Zweck

Der Gestaltungsplan «Linde» bezweckt die Überbauung und Erschliessung der Parzelle GB Nr. 119 in Bellach.

3.1.4 Erläuterungen

Der Gestaltungsplan wird in vier Teilbereiche aufgeteilt:

- Baubereich Wohnen; Fläche für Gebäude.
- Erschliessungsfläche; Fläche für Parkierung, Wendebereich, unterirdische Bauten und Zufahrt.
- Umgebungsfläche Garten; Fläche für Spielgeräte, Pergolen, Aufenthalt und Gartenhaus etc.
- Uferbereich Bach

Im Gestaltungsplan ist zusätzlich ein Bereich für unterirdische Bauten ausgewiesen, dieser Bereich ist überlagert mit den oben aufgelisteten Teilbereichen. Unterirdische Bauten sind nur in diesem Bereich erlaubt.

4 Planungsmassnahmen

4.1 Baurechtliche Situation

Das Referenzprojekt entspricht den baupolizeilichen Bauvorschriften bis auf die Sichtschutzwand im Norden der Parzelle ein. Die Sicht- und Lärmschutzwand soll an der nördlichen Parzellengrenze zum Gewerbe daher etwas höher ausgebildet werden.

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan

Entlang der Parzellengrenze GB Nr. 119 und GB Nr. 116 im nördlichen Bereich, soll eine Sicht- und Lärmschutzwand mit einer maximalen Höhe von 3.00 m errichtet werden. Im Gestaltungsplan wird der Bereich schematisch festgelegt.

4.2 Ortsbild

4.2.1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur entlang der Lommiswilerstrasse ist nicht einheitlich. Die Gebäude richten sich mehrheitlich an der Lommiswilerstrasse aus. Im Schwarzplan wird besonders die offene Fläche um die Gebäudegruppe Staalenhof ersichtlich. Dabei ist der Hof und das Herrenhaus (ein Türmlihaus) im Zentrum der offenen Fläche. Die Parzelle GB Nr. 119 bildet den Auftakt zum bebauten Gebiet der Gemeinde Bellach. Die neue Überbauung soll sich somit am Strassenverlauf orientieren.



Abbildung 10: Schwarzplan bestehende Siedlungsstruktur Gemeinde Bellach.

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan

Auf der Parzelle GB Nr. 119 soll ein Wohngebäude mit maximal 8 Wohnungen errichtet werden. Im Gestaltungsplan wird das mögliche Baufeld "Wohnen" festgelegt. Die Lage des Baufeldes zur Strasse wird aus der Flucht der Strassenlinie entlang der Lommiswilerstrasse definiert. Um sicherzustellen, dass das Hauptgebäude auch möglichst nah an die südliche Parzellengrenze kommt, wird zusätzlich eine Gestaltungsbaulinie am südlichen Rand des Baufeldes W definiert. An diese Gestaltungsbaulinie ist zwingend zu bauen.



Abbildung 11: Schwarzplan mit Lage des Neubaus.

4.2.2 Landschaftsbild / Umgebung

Die Landschaft wird einerseits durch die Wohngebäude entlang der Lommiswilerstrasse als Siedlungsrand geprägt und andererseits durch die Landschaft mit der Gebäudegruppe Staalenhof, Herrenhaus mit Türmli und den Landwirtschaftsgebäuden. Die offene Landschaft ist mit einer zweireihigen Baumallee entlang der Zufahrt zur Gebäudegruppe geteilt. Die Parzelle GB Nr. 119, auf der Nordseite der Lommiswilerstrasse, bildet den Übergang von Landwirtschaftsfläche zum bebauten Gebiet. Gegenüber der Parzelle befindet sich das ehemalige Restaurant Linde. Im Vorland dieses Gebäudes befindet sich eine ortsbildprägende Linde, welche geschützt ist.



Abbildung 12: Auszug aus dem aktuellen Luftbild

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan

Der neue Baukörper wird möglichst an der Strasse ausgerichtet, so dass das Volumen von Langendorf her betrachtet, möglichst schlank wirkt. Das Gebäude wird 4-geschossig. Das obere Geschoss soll nicht als ein klassische Attikageschoss ausgebildet werden, sondern optisch als Vollgeschoss, so dass der Baukörper kompakt und einheitlich wirkt. Da diese Parzelle den Eingangsbereich zur Kernzone bildet, soll gegenüber der geschützten Linde ebenfalls ein grosskroniger Hochstammbaum gepflanzt werden, um die Torwirkung zum Ortseingang zu verstärken. Der grosskroniger Hochstammbaum soll zur besseren Lesbarkeit freistehen.



Abbildung 13: Studie Volumenkörper mit Bäumen

Im Sinne der Biodiversität wird der Bereich entlang des Baches naturnah und mit einheimischer Bepflanzung aufgewertet.

Der Übergang zwischen der Landwirtschaftsfläche und bebauten Gebiet soll halbtransparent ausgebildet werden. Dafür sind entlang der Parzellengrenze Ost freiwachsende Strauchgruppen angedacht, die Lage und Grösse sind im Gestaltungsplan schematisch dargestellt und festgelegt. Die zentrale Sammelstelle für die Entsorgung soll in die Bepflanzung eingegliedert werden. Für die Bepflanzung sind standortgerechte und möglichst einheimische Arten zu wählen. Entlang der Lommiswilerstrasse ist eine geschnittene Hecke zu pflanzen, welche die Stützmauer und einen Teil der Lärmschutzwand abdeckt..

4.2.3 Gebäude

Die Bauten entlang der Lommiswilerstrasse sind mehrheitlich ältere Gebäude, meist 2-geschossig. Mit der Ortsplanungsrevision wurde auf der Parzelle GB Nr. 119 ein 4-geschossiges Gebäude oder ein 3-geschossiges Gebäude mit Attika möglich. Da diese Parzelle den Auftakt zur Kernzone bildet, ist vom Ortsbild her ein kompakter Bau erwünscht. Aus diesem Grund wurde im Referenzprojekt auf ein klassisches Attikageschoss, mit dem entsprechenden freien Rücksprung verzichtet. Das oberste Geschoss wurde optisch, mit dem Verlängern der Dachlinie, als Vollgeschoss ausgebildet. Auf ein Giebeldach wurde verzichtet, so dass das Gebäude nicht zu mächtig wirkt.

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan

In den Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass die Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen sind. Die Neubauten müssen als Einheit wirken und das Ortsbild aufwerten.



Abbildung 14: Ansicht Gebäudefassade Süd Referenzobjekt

Gestaltungsansatz Referenzobjekt (Architekturbüro Schwaller, Halten)

Damit das Gebäude kompakt und als Einheit lesbar wird, werden die Balkonbrüstungen von der Südfassade als horizontale Gliederung entlang Ost- und Westfassade als Gestaltungselement weitergezogen. Das Dach wird ebenfalls als horizontale Gliederung ausgebildet und bildet so den Abschluss des Gebäudes.

Der Bereich zwischen der horizontalen Gliederung wird mit einer gegliederten Holzfassade ausgebildet. In diesen Bändern werden die Fenster eingebunden. Die Holzfassade, zusammen mit den Lärmschutzwänden, sollen auf die Holzverarbeitungsindustrie im Dorf hinweisen.

Die Fenster auf der Nord-, Ost- und Westseite werden halbhoch mit einer Brüstung ausgebildet. Da das Gebäude nahe an der Lommiswilerstrasse steht, haben die Bewohner mit einer Brüstung bei den Fenstern eine erhöhte Privatsphäre und sie sind flexibler bei der Möblierung der Zimmer und des Wohnraums. Raumhohe Fenster sind auf der Südseite angeordnet als Ausgang auf die Balkone und die Terrasse.

Die Stützen bei den Balkonen und der Terrasse sowie die Einstellräume auf den Balkonen werden hinter die Balkonbrüstungen zurückversetzt. So wird die Gliederung besser lesbar und die Fassade wird aufgelockert.

Die Fassade wird mit verputzten Brüstungen und Holz im Bereich der Fensterbänder erstellt.



Abbildung 15: Visualisierung des Referenzprojektes

4.2.4 Siedlungsrand

Die Parzelle GB NR. 119 befindet sich in der Bauzone (Zentrumszone 4-geschossig) und bildet den optischen Siedlungsrand zur offenen Landschaft. Die Erschliessungsstrasse zwischen der Landwirtschaftsfläche und der Parzelle GB NR. 119, für den Betrieb Fluri Holzbau AG, ist gering wahrnehmbar. Dafür sind die Lager und Betriebsgebäude gut sichtbar. Gemäss Zonenplan sollen die Betriebsgebäude mit Einzelbäumen eingefasst werden.

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan wird festgelegt, dass entlang der Parzellengrenze abschnittsweise freiwachsende Strauchhecken zu pflanzen sind. Die Lage der Strauchhecken sind im Plan schematisch festgelegt. Zur Sicherheit und zum Lärmschutz ist im nördlichen Bereich eine Einfriedung (Sicht- und Lärmschutz) zum Holzbetrieb zulässig. Da sich die Lager und Depots der Fluri Holzbau AG auch entlang der Zufahrt befinden, soll die Einfriedung um die Ecke entlang der Ostgrenze verlängert werden.



Abbildung 16: Ansicht Gebäudefassade Ost Referenzobjekt

4.3 Infrastruktur und Wirtschaft

4.3.1 Nutzung

Innerhalb des Gestaltungsplans wird die vorgesehene Nutzung nicht verändert. Es soll nur Wohnen und nicht störendes Gewerbe zugelassen sein. Im Richtobjekt sind nur Wohnungen geplant. Nicht störendes Gewerbe (wie Coiffeur, Massage etc.) soll auch in Zukunft möglich sein.

4.3.2 Strassen- und Verkehrsräume

Ausser der Einfahrt wird die bestehende Strasse nicht tangiert. Je weiter die Ein- und Ausfahrt gegen Osten liegt, umso besser ist die Situation der Sichtweiten gegen Westen. Im Verfahren wurde mit den Behörden geprüft, ob eine gemeinsame Einfahrt mit dem Grundstück GB Nr. 116 angestrebt werden kann. Mit einer gemeinsamen Einfahrt könnte auch für die Firma Fluri Holzbau die Aus- und Zufahrt in Richtung Dorfczentrum besser gelöst werden. Diese Lösung benötigt ein gegenseitiges Durchfahrtsrecht.

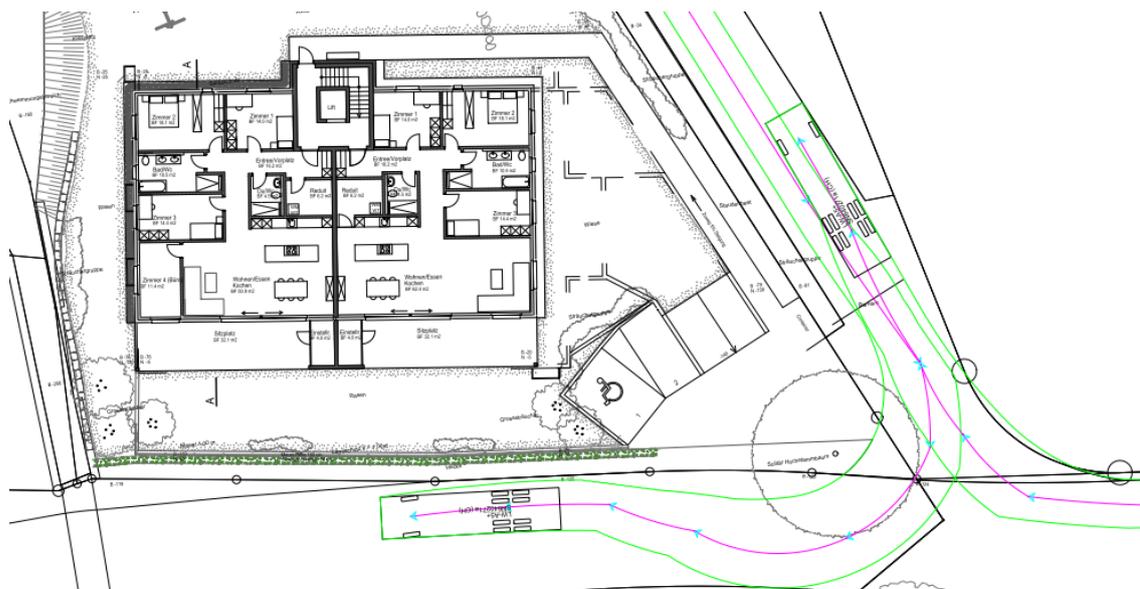


Abbildung 17: Variantenstudie einer gemeinsamen Einfahrt

Bis zum heutigen Stand konnte zwischen den Parteien keine Einigung getroffen werden. Daher wird im Gestaltungsplan ein Lösung mit einer separaten Zufahrt dargestellt.

Parkierung: In der Vorprüfung wird eine Reduktion der Parkplätze empfohlen. Das Richtobjekt hat eine Geschossfläche von 1'363.65 m², gemäss KBV Anhang III sind pro Geschossfläche 1.1 PP zu bauen. Somit sind 16 Parkplätze (14 Bewohnerparkplätze und 2 Besucherparkplätze) notwendig. Die Bauherrschaft einen höheren Eigenbedarf für zwei zusätzliche Parkplätze angemeldet. Dieser erhöhte Eigenbedarf soll ausschliesslich unterirdisch möglich sein. Daher wird auf eine mögliche Reduktion der unterirdischen Parkmöglichkeiten verzichtet. Bei allen unterirdischen Parkplätzen wird ein möglicher Anschluss für eine Ladestation vorbereitet. So können je nach Bedarf unterirdische Abstellplätze auch als Abstellplatz für Cargo-Velos umgenutzt werden. Im Quartier sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden. Wenn eine Wohnung in Gewerbe umgenutzt wird, sind weitere Parkmöglichkeiten notwendig. Somit wäre dieser Bedarf bereits abgedeckt.

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan wird ein Abschnitt festgelegt, wo die Einfahrt erstellt werden muss. In den Sonderbauvorschriften wird zusätzlich festgelegt, dass die Einfahrt maximal 6.00 m betragen darf. Oberirdisch wird die Parkplatzanzahl in den Sonderbauvorschriften auf maximal 2 Stück beschränkt. Im Sinne vom Strassen- und Landschaftsbild ist im Gestaltungsplan ein Standort für einen Solitärbaum (grosskroniger Hochstammbaum) festgelegt. Der Baum ist zwingend zu pflanzen.

Die Überbauung ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Daher sind dazu keine weiteren Massnahmen nötig. Die oberirdischen mögliche Parkplatzanzahl wird aber eingeschränkt.

4.3.3 Verkehr und Lärmschutz

Verkehrszahlen

Gemäss Gesamtverkehrsmodell von 2015 und 2025 wird mit 4'000 – 6'000 Fahrzeugen pro Tag auf der Lommiswilerstrasse gerechnet. Im Jahre 2040 geht das Gesamtverkehrsmodell von 6001 - 10000 Fahrzeugen aus. Bei der Verkehrszählung vom 10.06.2015 wurden an der Bellacherstrasse Bereich Grosszeighostet (Zählstelle 138) in beide Fahrrichtungen (Lommiswil - Bellach) 1'713 Motorfahrzeuge gezählt und an der Zählstelle 158 (Langendorf – Bellach) 6'994 Motorfahrzeuge.

Unfälle

Gemäss Statistik der Strassenverkehrsunfälle sind bei verschiedenen Abbiege- und Überquerungen der Fahrbahn im Bereich der Parzelle GB Nr. 119 Unfälle entstanden. Besonders bei der Ein- und Ausfahrt sollte daher der Übersichtlichkeit Beachtung geschenkt werden.

Lärm

Die Parzelle GB Nr. 119 befindet sich in der Zentrumszone 4-geschossig. Die Parzelle ist der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II aufgestuft (III) zugeordnet. Als Planungswert gelten folgende Werte, Tag dB 60 und in der Nacht dB 50. Der Immissionsgrenzwert der ES III gemäss Ziffer 2 Anhang 6 LSV betragen 65 dB(A) am Tag (07 bis 19 Uhr) und 55 dB(A) in der Nacht (19 bis 07 Uhr). Es wird nur der Pegel in der Nacht beurteilt, da dieser wesentlich kritischer ist.

Anhand der Angaben der Lärmmessungen vom Kanton, entlang der Kantonstrasse aus dem Jahre 2019, betragen die Belastungen des Strassenlärms für das Bauprojekt und die jeweiligen Nachbarhäuser:

- Lommiswilerstrasse 2; in der Nacht 51 dB(A)
- Lommiswilerstrasse 4; in der Nacht 50 dB(A)
- Lommiswilerstrasse 35; in der Nacht 47 dB(A)
- Lommiswilerstrasse 33; in der Nacht 52 dB(A)
- Lommiswilerstrasse 31; in der Nacht 51 dB(A)
- Lommiswilerstrasse 29; in der Nacht 50 dB(A)

Die Immissionsgrenzwerte werden in der Nacht und am Tag eingehalten. Die Planungswerte sind in der Nacht und am Tag bei allen Häusern, bis auf das Haus Lommiswilerstrasse 35, mit ein bis zwei Dezibel nicht eingehalten. Der Kanton Solothurn plant in diesem Abschnitt, im Zusammenhang mit der Umsetzung des Agglomerationsprogrammes auch den Deckbelag der Lommiswilerstrasse zu ersetzen. Als Ersatz ist ein Flüsterbelag vorgesehen, dieser reduziert den Lärm um 1 bis 2 Dezibel.

Da das Verkehrsmodell mit einer Zunahme des Verkehrs rechnet, sind für die Bebauung auf GB Nr. 119 trotzdem weitere Lärmschutz-Massnahmen sinnvoll.

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan

Für die Einhaltung der Planungswerte sollen entlang der Strassenflucht die Balkone mit festen Balkonbrüstungen und absorbierenden Deckenverkleidungen bei den Balkondecken ausgebildet werden, entsprechend dem Prinzipschema Abbildung 18. Mit dieser Massnahme können die Planungswerte der Wohnungen in den Obergeschossen eingehalten werden.

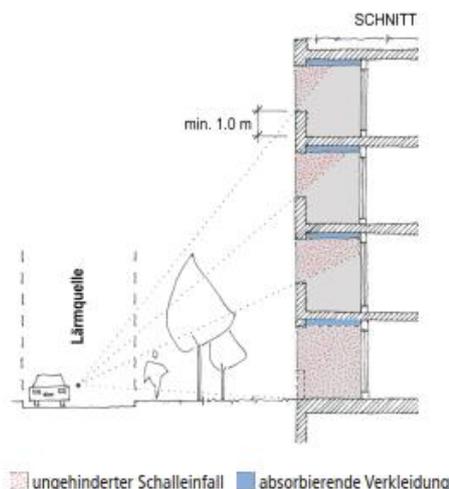


Abbildung 18: Prinzipschema Massnahmen zum Schallschutz

Für den Lärmschutz der Erdgeschosswohnungen soll auf der Stützmauer eine Lärmschutzwand aus Holz von maximal 1.20 m Höhe erstellt werden. Die ungefähre Lage der Lärmschutzwand wird im Gestaltungsplan dargestellt. In den Sonderbauvorschriften wird die Höhe und die Ausnahme zu § 49 Abs. 1 der KBV festgehalten.

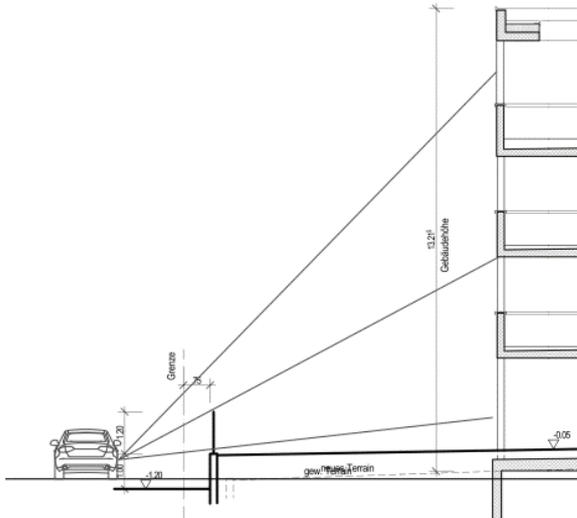


Abbildung 19: Schallschutzwand mit Stützmauer entlang der Strasse

Nördlich an die Parzelle GB Nr. 119 befindet sich der Holzbaubetrieb Fluri Holz AG. Angrenzend an die Parzellengrenze befindet sich das gedeckte Lager und der Umschlagplatz. Das Grundstück befindet sich gemäss Zonenplan auch in der Kernzone 4- geschosig. Doch solange der Holzbetrieb in dieser Form besteht, haben die bewilligte Bauten Bestandesgarantie. Daher soll entlang der Parzellengrenze eine Lärm- und Sichtschutzwand aus Holz erstellt werden können.

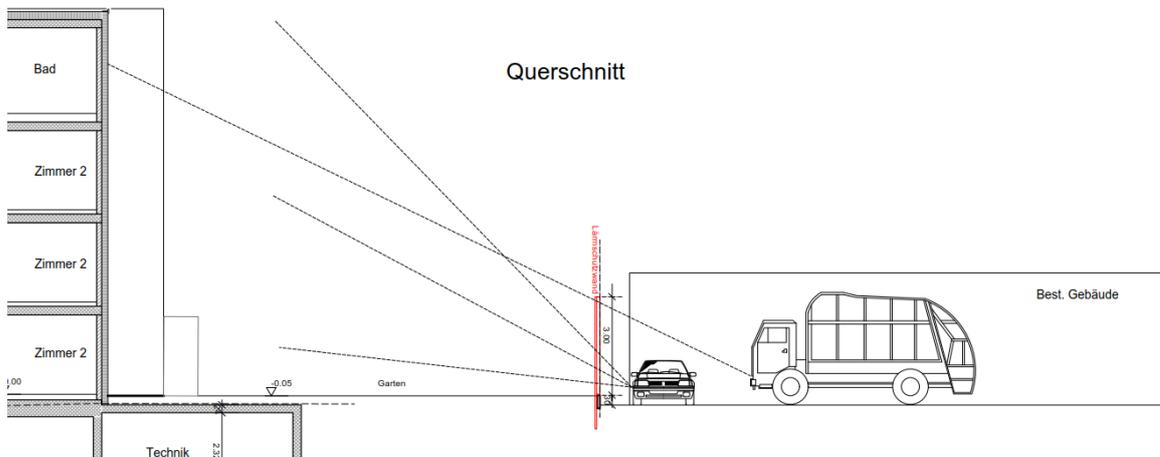


Abbildung 20: schematische Darstellung Lärm- und Sichtschutzwand zu Fluri Holz AG

Damit auch das oberste Obergeschoss von dem Gewerbelärm geschützt ist, benötigt es entlang der Grenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3.00 m. Sowohl entlang der nördlichen Grenze und teilweise auch entlang der Ostgrenze. Im Gestaltungsplan wird die Lage der Lärmschutzwand schematisch dargestellt. In den Sonderbauvorschriften wird die maximale Höhe von 3.00 m festgelegt. Die Lärmschutzprüfung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Entlang der Ostgrenze soll die Wand mit Pflanzen abgedeckt werden.

4.3.4 Übereinstimmung Genereller Entwässerungsplanung (GEP)

Gemäss Abwasserkataster (InfoGis, 2022) ist die Parzelle über den KS Nr. 652 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Die Leitung quert nördlich der Parzelle GB Nr. 119 den Busletenbach. Ab KS Nr. 652 hat die Leitung genügend Kapazität für den Neubau. Ob die private Leitung genügend Durchmesser hat und in welchem Zustand diese ist, ist zurzeit unklar.



Abbildung 21: Werkleitungsplan Abwasser (links) und Trinkwasser (rechts), InfoGis März 2021

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan und Baugesuch

Im Gestaltungsplan sind keine Massnahmen vorgesehen. In den Sonderbauvorschriften wird festgelegt, dass das Oberflächenwasser vor Ort zu versickern ist. Wenn dies nicht möglich, so ist das Wasser in den Busletenbach einzuleiten.

Vor Baubeginn muss die bestehende Abwasserleitung mit Kanalfertsehen aufgenommen werden und auf ihre Dichtigkeit geprüft werden. Diese Arbeiten sind vor der Aufnahme der Bauarbeiten durchzuführen.

4.3.5 Übereinstimmung Genereller Wasserversorgungsplan (GWP)

Die Parzelle ist heute von Süden her mit Trinkwasser erschlossen. Dies entspricht auch dem aktuellen GWP. Neben der heutigen Einfahrt befindet sich noch der Hydrant Nr. 13. Der Hydrant ist durch das Bauvorhaben nicht direkt tangiert.

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan sind keine Massnahmen oder Vorschriften vorgesehen.

4.3.6 Übrige Medien und Leitungen

Die Parzelle ist heute schon überbaut. Das Grundstück ist mit Gas, Strom, Telefon und GAW erschlossen. Alle Medienleitungen, ausser die Zuleitung der GAW, erfolgt ab der Lommiswilerstrasse. Die GAW-Leitung kommt von GB Nr. 118 und quert den Busletenbach bei der Eindolung zur Strasse.



Abbildung 22: Auszug aus der Planauskunft GAW, Stand Juli 2021

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan sind keine Massnahmen oder Vorschriften vorgesehen.

4.4 Boden, Gewässer

4.4.1 Boden

Der Gestaltungsplan befindet sich innerhalb der Verdachtsfläche 314'147 des Prüfperimeters Bodenabtrag. Damit unbelastete Böden nicht verunreinigt werden, darf mit Schadstoffen belasteter, abgetragener Boden nicht unkontrolliert verschoben werden (Art. 7 Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo; SR 814.12) und Wegleitung Bodenaushub, BUWAL 2001). Im Prüfperimeter Bodenabtrag sind Böden erfasst, bei denen ein begründeter Verdacht auf eine Schadstoffbelastung vorliegt. Dies bedeutet, dass der Richtwert gemäss VBBo von mindestens einem Schadstoff überschritten wird.

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan und Baugesuch

Im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften sind keine Bestimmungen vorgesehen. Im Baugesuch sind die entsprechenden Auflagen und Bedingungen betreffend Umgang mit den Böden zu machen. Zum Beispiel: Kann der Boden nicht am Entnahmeort weiterverwertet und muss aus der Verdachtsfläche hinaus verschoben werden, ist er auf dessen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

4.4.2 Gewässer / Überschwemmungen

4.4.3 Gewässerabstand

Am gesamten westlichen Rand des Gestaltungsplans befindet sich der Busletenbach. Im nördlichen Teil ist der Bachlauf (offenen Bereich) komplett im Gestaltungsplan, beim südlichen Teil dieses Bachabschnitts befindet sich der Grenzverlauf fast am Bachufer. Der Bach ist heute mehrheitlich beidseitig mit Ufermauern verbaut. Die Gewässerabstandslinie ist auf 4.00 m von der unteren Uferlinie festgelegt. An dieser Bachabstandslinie wird festgehalten. In diesem Bereich sind somit keine baulichen Bauten oder Aufschüttungen möglich.

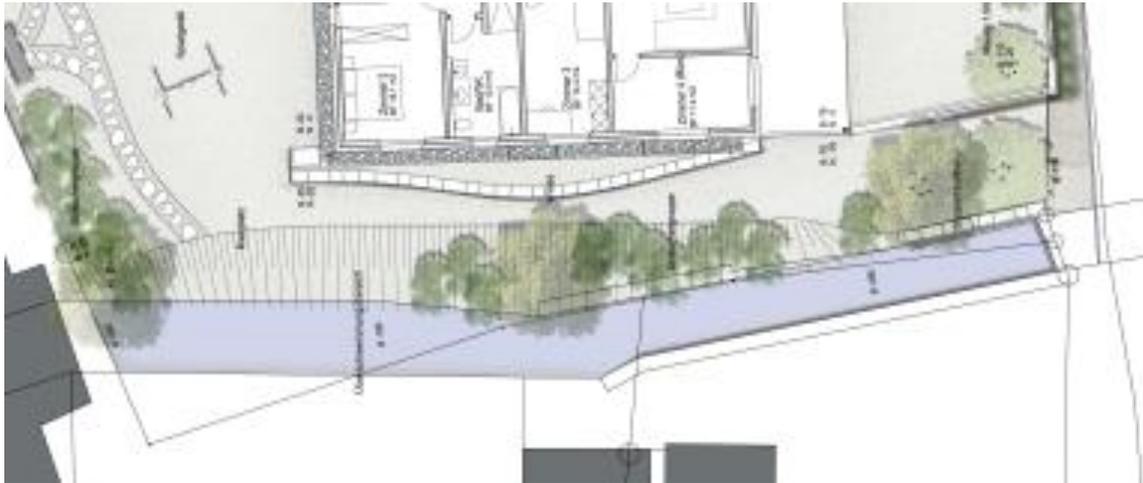


Abbildung 23: Auszug Konzept Umgebungsgestaltung

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan und Baugesuch

Im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften wird im südlichen Bereich festgelegt, dass die bestehende Mauer erhalten und saniert werden kann. Der nordöstliche Uferbereich soll renaturiert und aufgeweitet werden. Dieser Abschnitt wird auch im Gestaltungsplan dargestellt.

4.4.4 Hochwasserschutz-Massnahmen Busletenbach

Gemäss Bericht Naturgefahren Gemeinde Bellach ist eine Massnahme am Busletenbach in unmittelbarer Nähe (Massnahme B 2) und eine am südlichen Rand der Parzelle GB Nr. 119 (Massnahme B 3) empfohlen. Dabei ist die Massnahme B 2 auf GB Nr. 116 in der Prioritätsstufe als hoch eingestuft. Diese Massnahme ist ausserhalb des Gestaltungsplans. Gemäss Beschrieb sollte das Einlaufbauwerk bei Fluri Holzbau AG vergrössert und die Verklauungsgefahr reduziert werden. Zuständig für diese Massnahme wäre gemäss Massnahmenkatalog der Grundeigentümer.



Abbildung 24: Ausschnitt aus dem Massnahmenkatalog Busletenbach BSB + Partner

Laut Massnahme B 3 ist die Eindolung zwischen Lommiswilerstrasse und Zehntenweg ein hydraulischer Engpass. Dieser führt zu einem Rückstau mit anschliessender Überschwemmung. Aus diesem Grund sollte der obere Bereich der Eindolung vergrössert und das Einlaufbauwerk verbessert werden. Zuständig für diese Massnahme wäre gemäss Massnahmenkatalog das AVT. Das AVT hat die Firma BSB + Partner beauftragt, die Situation zu überprüfen und die entsprechenden Massnahmen vorzuschlagen. Ob bei den Mauern im Einlaufbereich der Eindolung Massnahmen vorgenommen werden müssen, ist zurzeit nicht bekannt.

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan und Baugesuch

Im Gestaltungsplan sind keine Massnahmen oder Vorschriften vorgesehen.

4.4.5 Überflutungen

Gemäss der Überflutungskarte Naturgefahren aus dem SoGis ist mit regelmässigen Überflutungen zu rechnen. Man geht dabei von einer Überflutungshöhe von 0 bis 25 cm aus. Dabei erfolgt die Überflutung gemäss hauptsächlich entlang der Nordgrenze von GB Nr. 119. Damit die Parzelle überbaut werden kann, ist eine bauliche Massnahme, welche das Wasser ableitet, vorzusehen. Die Massnahmen wurden vorgängig mit der Fachstelle Naturgefahren der solothurnischen Gebäudeversicherung abgesprochen. Neben der Anhebung des Terrain entlang der Grenze sind die Gebäudeöffnungen im Westen ca. 15 cm höher als das Terrain auszubilden. Da die Einfahrt zur Einstellhalle tiefer liegt als die Parzellengrenze muss verhindert werden, dass das Wasser in die Einstellhalle fliessen kann., vorzusehen.



Abbildung 25: Ausschnitt SoGis mit der Überflutungsbereiche

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan und Baugesuch

Im März 2024 hat mit den betroffenen Grundeigentümer, dem Amt für Umwelt und der Gemeinde Bellach ein Gespräch stattgefunden. Dabei wurden folgende Punkte entschieden.

Bis im Sommer 2024 wird eine hydraulische Studie die notwendigen Massnahmen HQ 100 ermitteln.

Im Anschluss daran wird ein Ausführungsprojekt für die Massnahmen ausgearbeitet. Das Projekt soll innerhalb der folgenden 5 Jahren umgesetzt werden.

Angesicht dieser Entscheide kann auf einen Objektschutz verzichtet werden. Aus diesem Grunde wird auf Massnahmen und Vorschriften verzichtet.

4.5 Energie / Versorgung

Die Beheizung und die Erzeugung des Warmwassers des Gebäudes soll mit Erdwärmesonden erfolgen. Gemäss Standortblatt zur Online-Abfrage Erdwärmesonden (EWS) sind Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von 400 Metern möglich. Die Abstände zwischen mehreren Sonden müssen mindestens 5 m betragen. Zur Grundstücksgrenze muss ein Mindestabstand von 2.5 m eingehalten werden.

Für die Ergänzung der Stromversorgung und Warmwasseraufbereitung ist auf dem Dach eine Photovoltaikanlage angedacht.

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan und Baugesuch

In den Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass die Solaranlage nicht an die baugesetzliche Gebäudehöhe angerechnet werden. Weitere besondere Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften sind keine vorgesehen. Im Baugesuch sind die genauen Standorte der Erdwärmesondenbohrungen aufzuzeigen. Neben der örtlichen Baubewilligung ist dazu auch eine Bewilligung des Kantons Solothurn notwendig.

Als Alternative zu einer Erdwärmesonde könnte die Energieversorgung durch Holzpelletheizung oder mit einer Wärmepumpe gelöst werden.

4.6 Feuerwehr / Rettung

Der Abstand zwischen der Strasse und Gebäude überschreitet die Richtlinie FKS um 1.50 m, damit eine Rettung von der Strasse erfolgen könnte. Aber die Zufahrts- und Abstellfläche im Richtprojekt entspricht den vorgeschriebenen notwendigen Flächen und Lage.

Der bestehende Hydrant befindet sich östlich von der heutigen Einfahrt. Dieser Standort des Hydranten ist gemäss Richtprojekt nicht tangiert. Eventuell könnte der Standort mit dem Strassenprojekt des Kantons betroffen sein. In diesem Fall ist es sinnvoll, wenn der neue Standort zusammen mit der Bauherrschaft, der SGV und Kanton definiert und koordiniert wird.

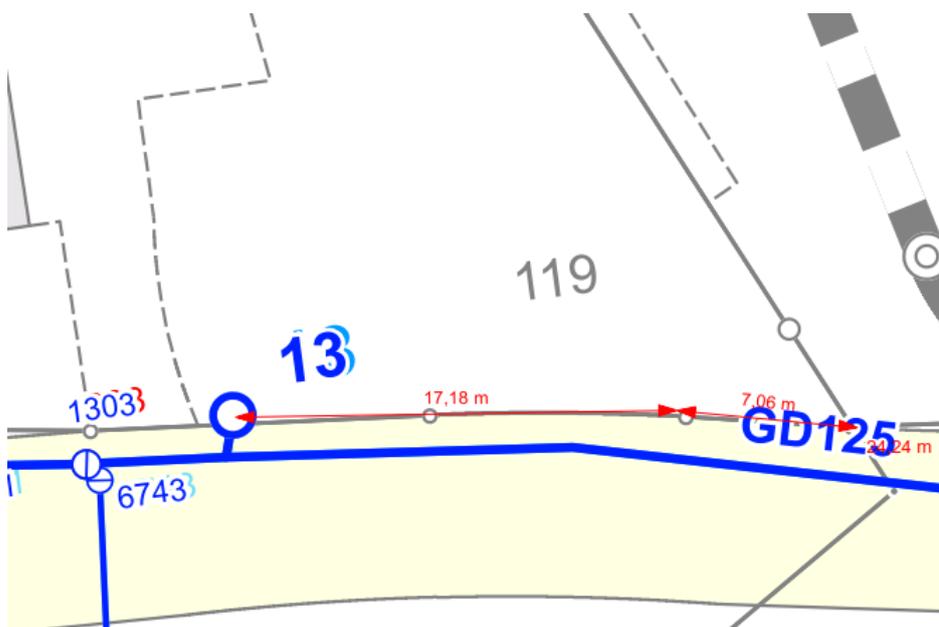


Abbildung 26: Auszug Werkkatasterplan InfoGis, Stand Januar 2023

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan und Baugesuch

Für die Feuerwehrzufahrt und -stellflächen sind keine Massnahmen im Gestaltungsplan vorgesehen. Im Baugesuchsverfahren sind die entsprechenden Nachweise einzureichen. Die Massnahmen sind frühzeitig mit der SGV abzusprechen.

5 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

5.1.1 Agglomerationsprogramm

Im Agglomerationsprogramm sind entlang der Lommiswilerstrasse Massnahmen betreffend Radstreifen und Gehwegeausbau geplant. Ein Entwurf der Massnahmen vom Büro BSB + Partner liegt schon vor.

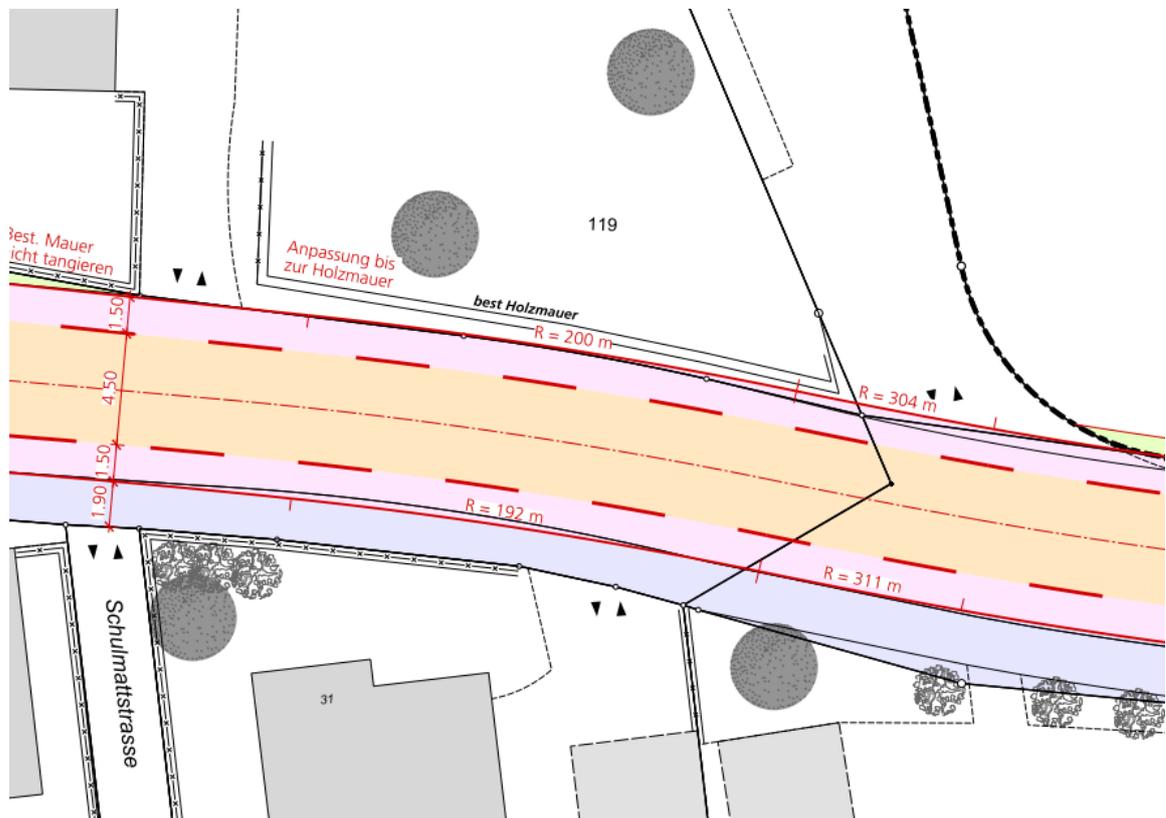


Abbildung 27: Ausschnitt aus dem Entwurfsplan BSB + Partner

Gemäss diesem Plan ist die Parzelle GB Nr. 119 nur an der südöstlichen Ecke betroffen. Hier müssten die Grundeigentümer Land abtreten.

Massnahme / Vorschriften im Gestaltungsplan und Baugesuch

Für die Umsetzung des Projekts Agglomerationsprogramm muss gemäss Projektplan an der südöstlichen Ecke der Parzelle GB Nr. 119 Land abgetreten werden. Die neue Parzellengrenze und Strassenbaulinie sind in die Lage und Ausrichtung der Baufelder des Gestaltungsplans eingeflossen.

6 Planung und Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägungen

6.1 Projekt und Zielerreichung

Die Bauherrschaft bezweckt mit dem Gestaltungsplan eine durchdachte und qualitätsvolle Überbauung der Parzelle zu realisieren.

6.2 Zielkonflikte

Es bestehen keine übergeordneten Zielkonflikte, im Rahmen einer Sitzung mit der Baukommission wurden bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans gewisse Konflikte im Bereich Ortsbild und Ziele der Nutzungsplanung diskutiert.

6.3 Interessenabwägungen

Zielkonflikte Nutzungsplanung:

Gemäss Zonenreglement werden neben Wohnen auch öffentliche Nutzungen, sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe angestrebt. An diesem Standort wurde im Referenzobjekt bewusst ein reiner Wohnungsbau gewählt, da das Grundstück den Auftakt der Zonen bildet. Weder der Gestaltungsplan noch die Sonderbauvorschriften verbieten aber in Zukunft eine solche Nutzung.

Zielkonflikt Ortsbild:

Zum Thema Ortsbild wurden beim Referenzobjekt hauptsächlich die folgenden Punkten diskutiert: Dachform, Fassadengestaltung und Lärmschutzmassnahmen.

Die bestehenden Bauten in der Zentrumszone 4-geschossig haben heute keine einheitliche Dachformen. Die älteren Gebäude, meist 2-geschossige Bauten, sind mehrheitlich als Giebeldächer ausgestaltet. Bei den Neubauten sind die Gebäude mit Flachdächern ausgebildet. Für das Referenzobjekt wurde bewusst ein Flachdach gewählt, damit das Gebäude nicht zu mächtig wirkt gegenüber den umliegenden 2-geschossigen Gebäuden.

Für die Fassadengestaltung wurde beim Referenzobjekt bewusst auf eine Gliederung in horizontaler Ebene geachtet. Bei der Materialisierung der Gliederung wurden die Materialien der Umgebung übernommen. Einerseits der Verputzanstrich von den älteren umliegenden Häusern, sowie der Holzbereich von der angrenzenden Holzindustrie. Damit die notwendige Lärmschutzwand entlang der Strasse nicht so massiv wirkt, ist vor der Wand eine Hecke geplant.

7 Mitwirkung, Planungsablauf

7.1 Mitwirkungen

Der Gestaltungsplan wird nach der Vorprüfung durch den Gemeinderat und dem kantonalen Raumplanungsamt auf der Webseite der Gemeinde Bellach aufgeschaltet. Die Bevölkerung wird per Inserat für die Mitwirkung eingeladen. Auf eine Mitwirkungsveranstaltung wird verzichtet.

7.1.1 Projektbeteiligte

- U. Grädel, Bauherrschaft
- J. Vivian, Bauverwaltung Bellach
- Gemeinderat, Gemeinde Bellach
- Ch. Hürzeler, Amt für Raumplanung
- S. Schader, Amt für Raumplanung
- W. U. Kissling, Leiter Kreisbauamt I
- C. Schwaller, Architekt
- O. Straumann, Planer

7.2 Vorabklärungen

Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans und dem Baugesuch wurde die Baubehörde der Gemeinde, der Gemeinderat und die kantonalen Fachstellen (Kreisbauamt, Amt für Umwelt und Nutzungsplanung) beigezogen.

7.3 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden im Sommer 2022 zur Vorprüfung an die Gemeinde Bellach eingereicht. Diese leitete die Unterlagen zur Vorprüfung an das kantonale Raumplanungsamt «Nutzungsplanung» weiter.

Die 1. Vorprüfung wurde mit Schreiben vom 03. November 2022 an die Gemeinde vom Raumplanungsamt beantwortet. Die Rückmeldungen sind in die entsprechenden Unterlagen eingeflossen.

Das Dossier wurde zur 2. Vorprüfung eingereicht, die entsprechende Rückmeldung vom Raumplanungsamt erfolgte am 27. März 2024. Die Rückmeldungen sind in die entsprechenden Unterlagen eingeflossen.

7.4 Öffentliche Planaufgabe

Die öffentliche Planaufgabe erfolgt im Anschluss an die kantonale Vorprüfung und dem Auflagebeschluss durch den Gemeinderat. Die öffentliche Auflage dauert 30 Tage. Die Baugespanne beziehen sich nicht auf das Bauvorhaben, sondern auf das Baufeld im Gestaltungsplan.

7.5 Genehmigung

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften werden vom Gemeinderat und dem Regierungsrat genehmigt.

7.6 Baugesuch für MFH

Das Baugesuch wird nach der Auflage des Gestaltungsplanes für den Neubau Mehrfamilienhaus für 14 Tage aufgelegt. Das Gesuch wird bei der Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Regierungsrat von der Baukommission genehmigt.

8 Würdigung

Dieser Gestaltungsplan ermöglicht eine zeitgemässe Bebauung der Parzelle. Dabei werden die Bedürfnisse der Ortsplanungsrevision der Gemeinde und die Massnahmen des Langsamverkehrs berücksichtigt.

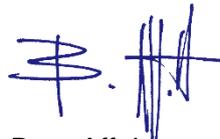
Die Parzelle ist die erste Parzelle innerhalb der Zentrumszone und gleichzeitig aber auch am Ortsrand. Hier eine Lösung im Rahmen eines Gestaltungsplans für Ortsbild und Landschaftsbild zu finden, war die Herausforderung.

Für die verkehrliche Erschliessung wäre eine gemeinsame Einfahrt mit der Parzelle GB Nr. 116 sinnvoll, diese konnte leider nicht gelöst werden.

Mit dem Abbruch der bestehenden Gebäude und dem Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dieser Parzelle steht dies in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumplanung, insbesondere mit dem Ziel haushälterischen Umgang mit dem Boden.

Solothurn, 05. April 2024

Emch+Berger AG Solothurn



Beat Affolter



Oliver Straumann

Anhang A Referenzprojekt

A.1 Fassadenpläne

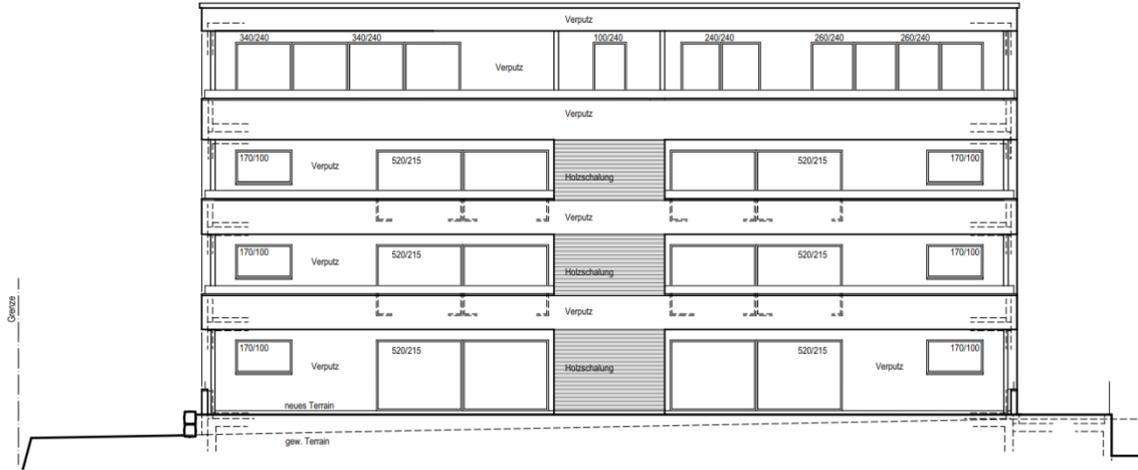


Abbildung 28: Südfassade

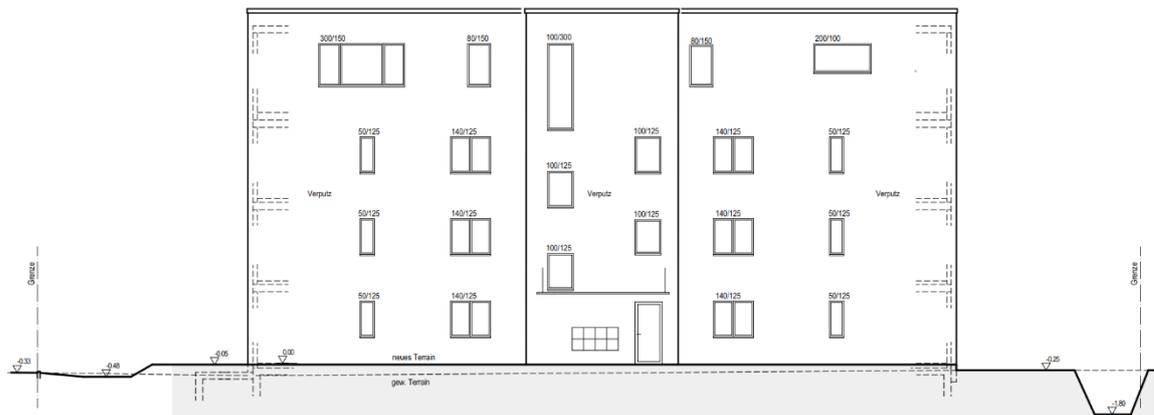


Abbildung 29: Nordfassade

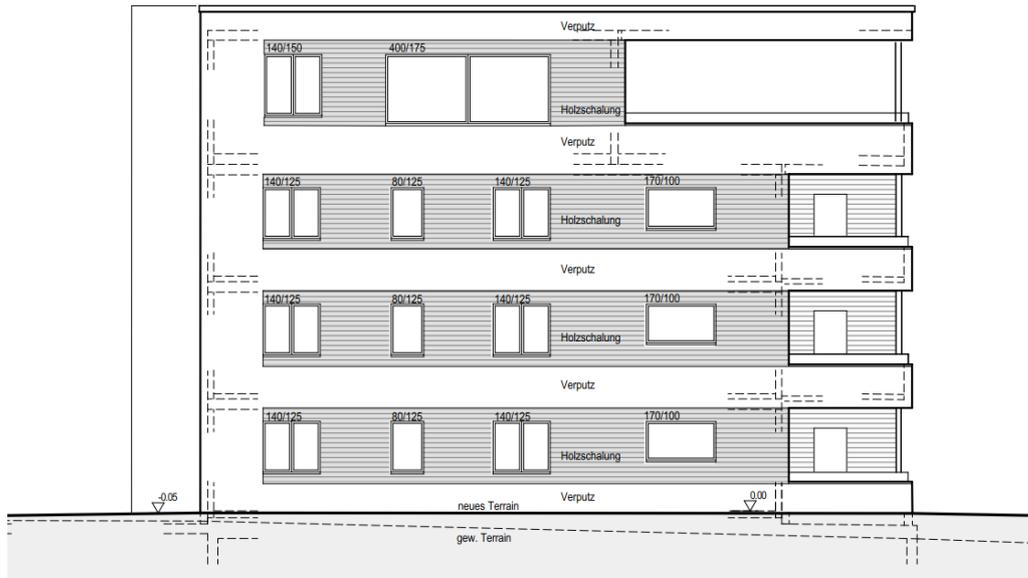


Abbildung 30: Westfassade

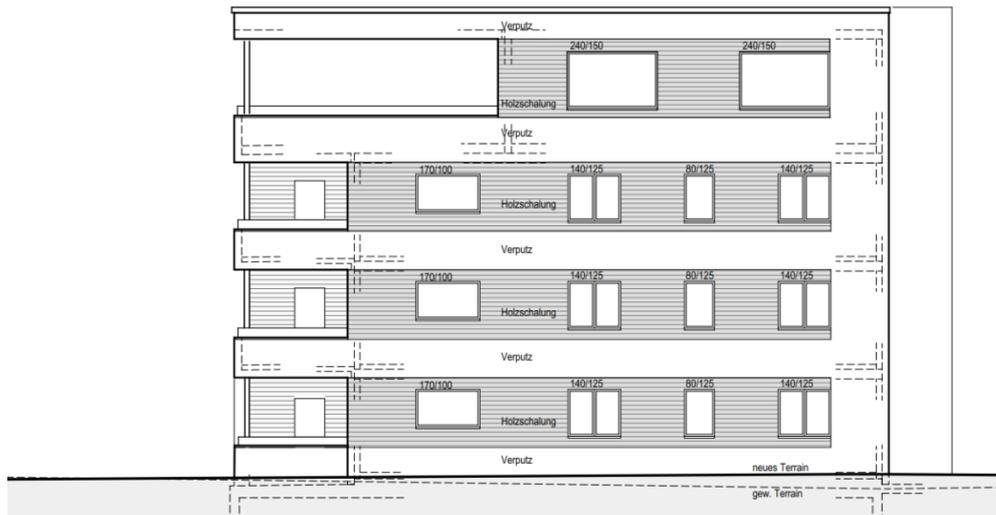


Abbildung 31: Ostfassade

A.2 Grundrisse

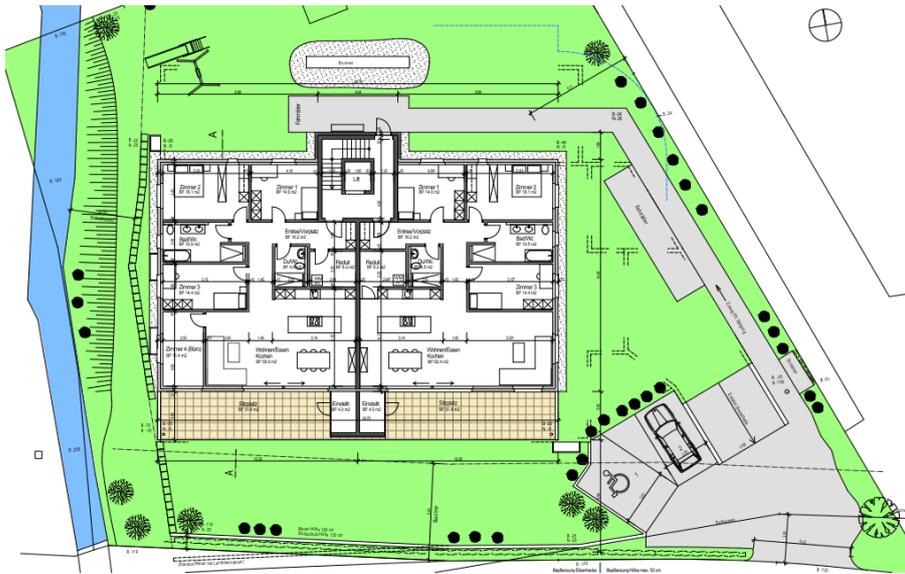


Abbildung 32: Erdgeschoss

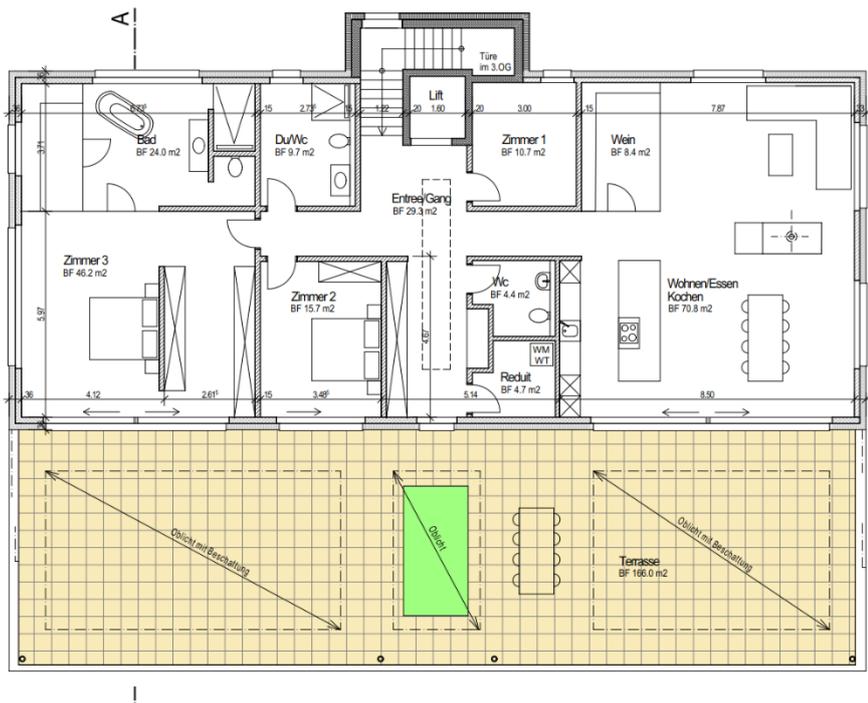


Abbildung 33: 3. Obergeschoss

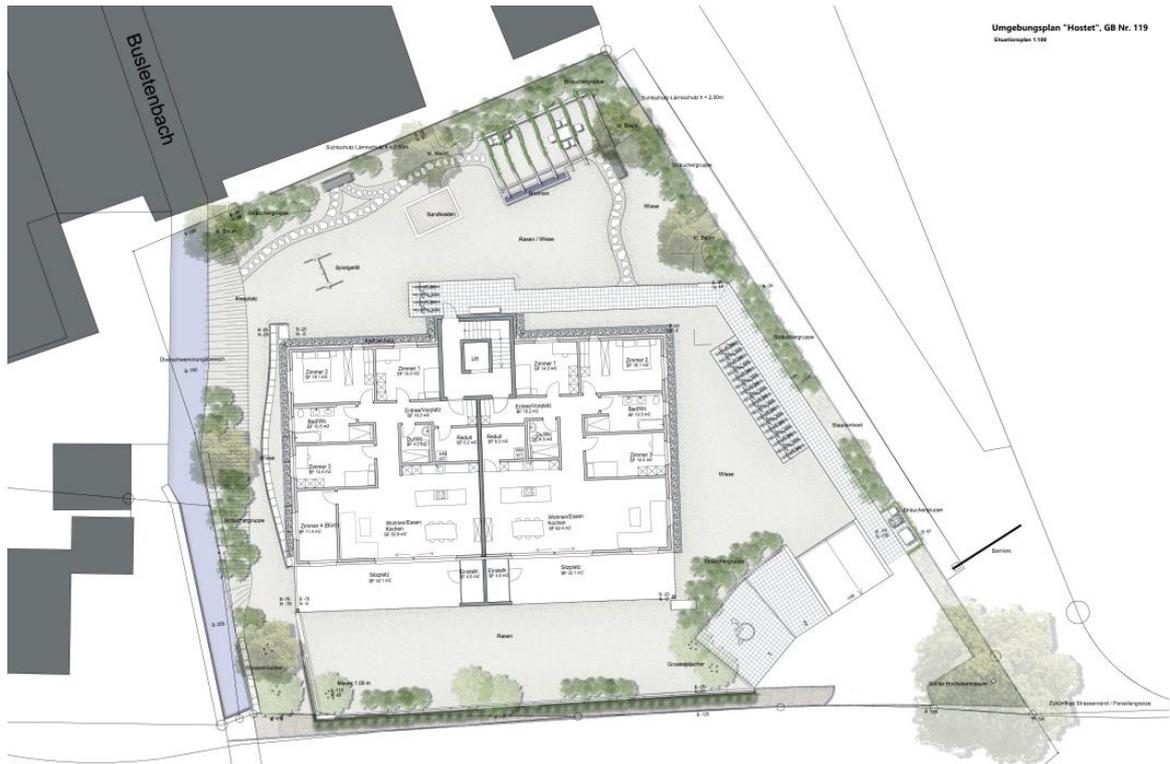


Abbildung 36: Projektvorschlag Umgebungsgestaltung

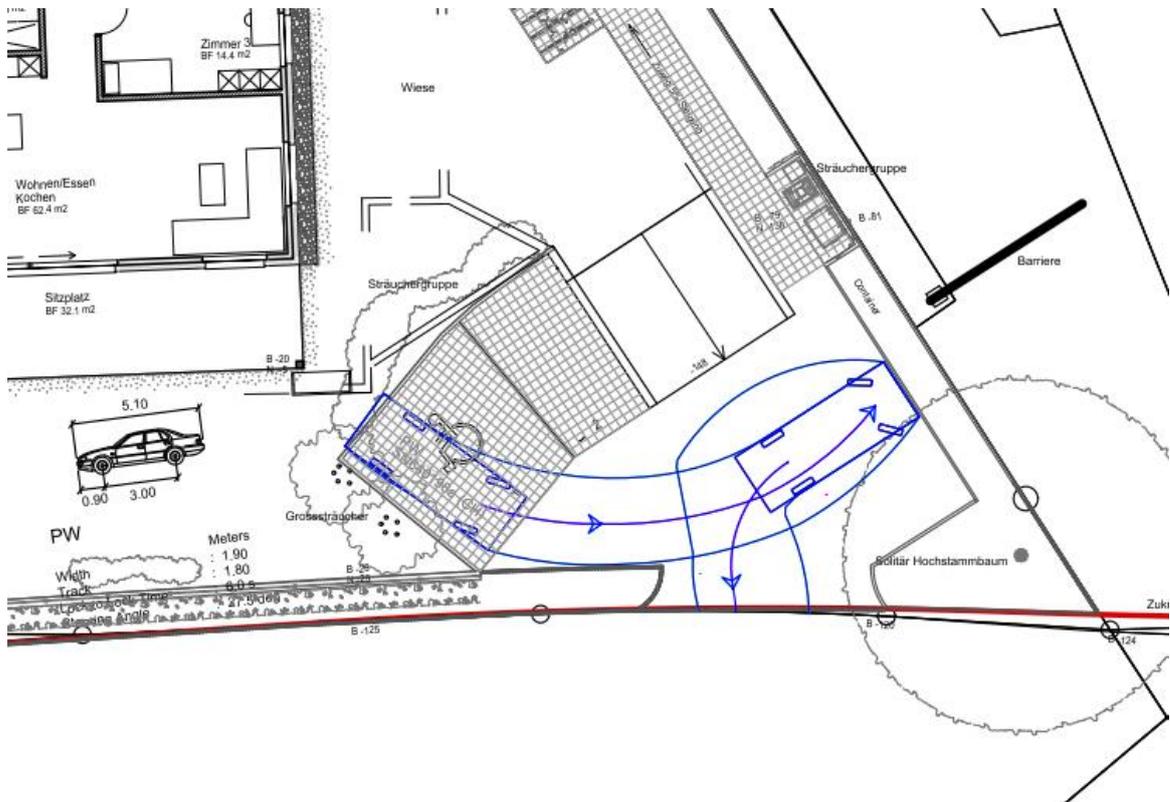


Abbildung 37: Nachweis Wendungen auf dem Grundstück

A.3 Flächennachweise

Grünfläche (Fläche ohne unterirdische Bauteile) 680.50 m²
Ergibt eine Grünflächenziffer von 0.42

Anteil Spiel- und Aufenthaltsfläche 260.00 m²

Geschossflächen	EG, 1. OG, 2. OG	je 365.65 m ²
	3. OG	266.70 m ²

Überbauungsziffer	22 %
-------------------	------

Anhang B Inventarblätter und weitere Dokumente

B.1 IVS Datenblätter

IVS	SO 355.3
INVENTAR HISTORISCHER VERKEHRSWEGE DER SCHWEIZ	IVS Dokumentation Kanton Solothurn Bedeutung Lokal Seite 1
<i>Strecke SO 355 Linienführung 3 Landeskarte</i>	<i>Bellach - Oberdorf Fahrstrasse nach 1870 1107, 1127</i>
GESCHICHTE	<i>Stand November 1996 / rb</i> Der Bau der Verbindungsstrasse erfolgte 1870 (EINWOHNERGEMEINDE BELLACH 1990: 148). Im TA (112 Weissenstein 1882 und 126 Solothurn 1880) ist die Linienführung durchgehend als «Kunststrasse von geringerer Breite» enthalten.
GELÄNDE	<i>Aufnahme 16. September 1996 / rb</i> Die 3–4 m breite Strasse besitzt im Heimlisbergwald eine festgefahrene Verschleisschicht und ist im übrigen geteert. Sie wird von einzelnen Erdböschungen begrenzt und durchläuft am nördlichen Ausgang des Waldes einen kurzen, 1–1.5 m tiefen Hohlweg. Auf der Höhe des Geisslochs befindet sich ein renovierter Bildstock von «1613»; er stand ursprünglich am jüngeren Kirchweg SO 355.2 (EINWOHNERGEMEINDE BELLACH 1990: 80).
<i>Eine Inschrift auf einer Metallplatte auf der Seite des Bildstockes gibt folgende Erläuterung: «Wegkreuz Geissloch, Bellach. Erstellt in der Pestzeit um 1613 (nach Kirchenarchiv Oberdorf). Renoviert durch die Bürgergemeinde Bellach 18.4.1981. In den drei Bildnischen stehen Darstellungen des Hl. Rochus (Schutzheiliger gegen die Pest). Ausgeführt von Cäsar Spiegel Kestenholz.» Das Steinmetzzeichen des Bildhauers befindet sich bei der Jahrzahl am Fuss des Bildstocks. Abb. 1 (rb, 19. 9. 1996)</i>	

IVSINVENTAR HISTORISCHER
VERKEHRSWEGE
DER SCHWEIZ**SO 466**IVS Dokumentation
Kanton Solothurn

Bedeutung Lokal

Seite 1

Strecke SO 466
LandeskarteBellach/Grederhof - Lommiswil
1127**GESCHICHTE**

Stand Dezember 2005 / rb, do

Der Weg bildet die lokale Erschliessung von Solothurn bzw. von der Hauptstrasse Richtung Biel nach Lommiswil. Der Name Lommiswil erscheint erstmals 1292. Mit Unterstützung der Stadt Solothurn wurde 1481–1483 die St. Germanskapelle gebaut. Es kann davon ausgegangen werden, dass spätestens seit dem Mittelalter eine Wegverbindung von Solothurn nach Lommiswil bestand. Erwähnt wird sie 1459 als «Weg nach Lommiswil» (STASO RMr 5 f. 42).

Kartographisch ist die Strecke erstmals in der Karte von ALTERMATT (1796–1798) erfasst. Auf allen späteren Karten und Plänen erscheint sie ebenfalls. Der Plan von SCHWALLER (1819, 3) erwähnt sie explizit als «Lomisswyl Gass» und «Strass von Lomisswyl». WALKER URS JOSEF (1832) charakterisiert sie als «Communications-Weg». Im TA (126 Solothurn 1880) ist die Strecke durchgehend als "Kunststrasse von geringerer Breite" enthalten.

GELÄNDE

Aufnahme 25. März 1998 / rb

Diese Strecke entspricht weitgehend der heutigen Hauptstrasse nach Lommiswil. Sie ist 5 m breit und durchgehend geteert. Ein Bildstock südlich des Stalenhofes und ein Wegkreuz westlich des Hubels begleiten sie (vgl. dazu EINWOHNERGEMEINDE BELLACH 1990: 156 f., 305 f.)

Der undatierte Bildstock südlich des Stalenhofes besteht aus Solothurner alkstein und ist mit einem Kreuzaufsatz gekrönt. Er stammt vermutlich aus dem 19. Jahrhundert. Die vergitterte Bildnische birgt ein gemaltes Bild. Blickrichtung Nord.

Abb. 1 (rb, 25. 3. 1998)



B.2 Standortblatt Erdwärmesonden (EWS)

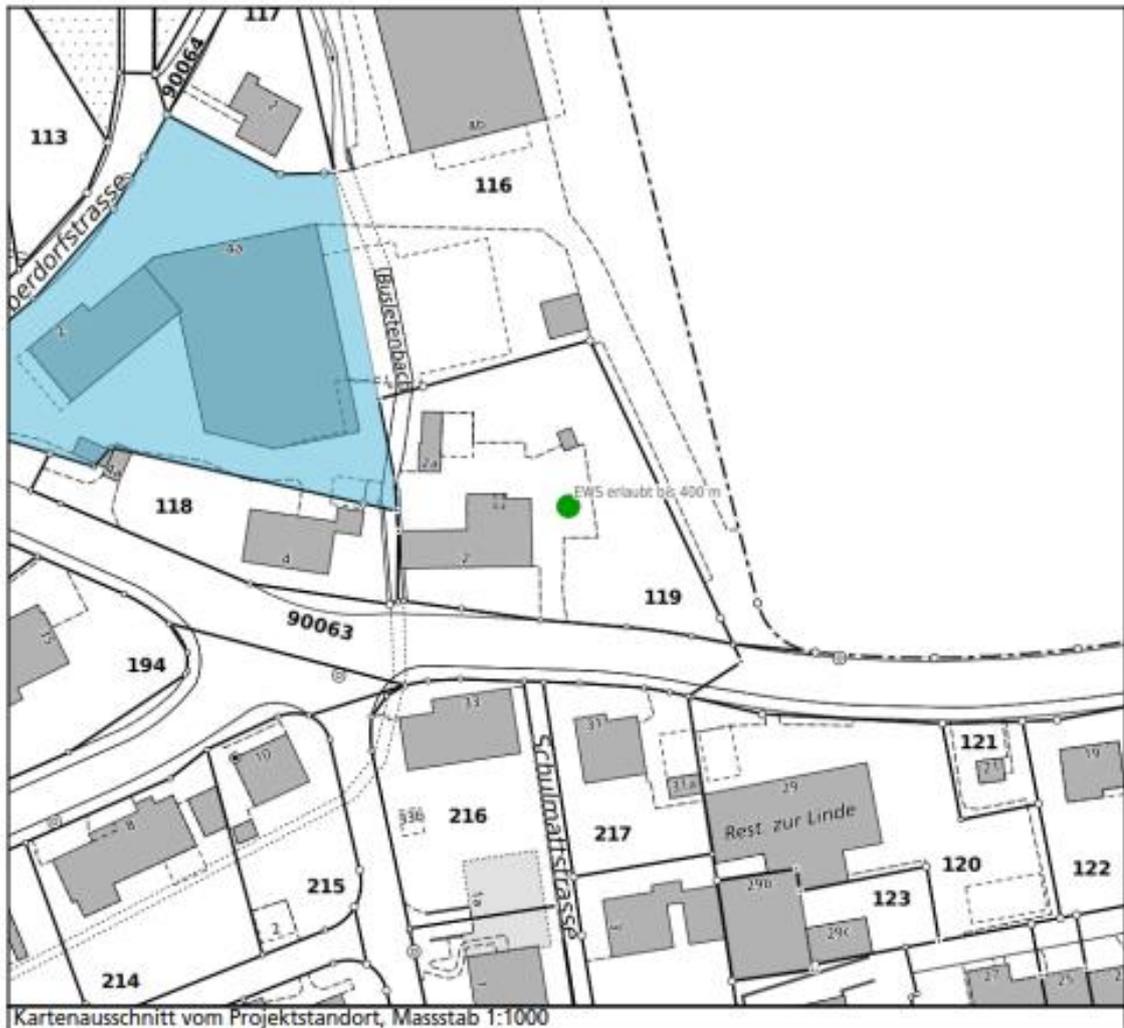
Standortangaben:

Koordinate: 2'604'969 / 1'229'475

Gemeinde: Bellach

Adresse: Lommiswilerstrasse 2a, Lommiswilerstrasse 2

Grundbuch-Nummer: 119 (Liegenschaft)



Kartenausschnitt vom Projektstandort, Massstab 1:1000

Gemäss kantonalen Abfrage zur Erdwärmenutzung ist auf dem Grundstück GB Bellach Nr. 119 (Liegenschaft) das Erstellen von Erdwärmesonden bis in eine Tiefe von 400 Metern möglich. Die Abstände zwischen mehreren Sonden müssen mindestens 5 m betragen. Zur Grundstücksgrenze muss ein Mindestabstand von 2.5 m eingehalten werden. Verlangt die kommunale Baulinie einen grösseren Abstand, ist dieser massgeblich.

Zur Bewilligung der Erdwärmesonde(n) reichen Sie bitte ein vollständig ausgefülltes Gesuch inkl. aller notwendigen Beilagen im Rahmen eines ordentlichen Baugesuchverfahrens bei der Gemeinde Bellach ein. Die Beschreibung des Vorgehens, das Merkblatt *Nutzung von Erdwärme zum Heizen oder Kühlen als Planungshilfe* und das Gesuchsformular finden Sie unter folgendem Link: afu.so.ch/geothermie.

Bei weiteren Fragen können Sie sich mit dem zuständigen Sachbearbeiter im Amt für Umwelt in Verbindung setzen (032 627 24 47).

Kataster der belasteten Standorte (KBS)

■ Belastet, untersuchungsbedürftig

B.3 Verkehrszählungen

AUSWERTUNG QUERSCHNITTSZÄHLUNG

158

STRASSENVERKEHRSZÄHLUNG KANTON SOLOTHURN 2015

Zählstelle, Zählung, Aufrechnungsfaktor

Zählstellennummer	158	Zählart	Handzählung
Gemeinde	Bellach	Zähldatum	10.06.2015
Bezirk	Lebern	Wochentag	Mittwoch
Baukreis	1	Zählzeit	07-21 h
Streckenabschnitt	Bellach nach Langendorf		
Strassenname	Langendorfsbrasse		
Querschnittszählung	richtungsgetreunt	Hochrechnung	
Richtung	1 nach Bellach	basierend auf Referenzzählstelle	37
STRADA Strasse Nr.	4980 Bezug: 2 + 100	Aufrechnungsfaktor 14 h auf DTW	1.00
XY-Koordinaten	605/683 229/450	Aufrechnungsfaktor 14 h auf DWV	1.10

Legende

V	Zweiräder (Velos, E- Bikes)	LFW	Lieferwagen (mit und ohne Anhänger bzw. Auflieger)
MF	Mofas	LKW	Lastwagen
MR	Motorräder (mit und ohne Seitenwagen)	LZ	Lastenzüge, Sattelzüge
PW	Personenwagen (mit und ohne Anhänger)	MFZ	Motorfahrzeuge (PW, C, LFW, LKW, LZ, MR)
C	Cars (mit und ohne Anhänger)	SV	Schwerverkehr (C, LKW, LZ)

Fahrzeuge 2015

	V	MF	MR	PW	C	LFW	LKW	LZ	Total FZ	MFZ*	SV	V** in % aller FZ	SV in % von MFZ
07-08 h	16	2	6	161		26	1	5	217	199	6	8.3	3.0
08-09 h	13			151	4	27	1	4	200	187	9	6.5	4.8
09-10 h	13	1	1	171	2	24	1	1	214	200	4	6.5	2.0
10-11 h	8	1	3	205	1	16	2	2	238	229	5	3.8	2.2
11-12 h	18	8	3	240	20	7	3	3	302	276	26	8.6	9.4
12-13 h	33	6	1	213	17	5		1	276	237	18	14.1	7.6
13-14 h	15	1	5	193	10	8	2	2	236	220	14	6.8	6.4
14-15 h	13	2	2	180		19		1	217	202	1	6.9	0.5
15-16 h	8	1	7	183	2	17	2	4	224	215	8	4.0	3.7
16-17 h	25	7	2	200	1	14	2	3	254	222	6	12.6	2.7
17-18 h	15	8	10	375	1	11	1	1	422	399	3	5.5	0.8
18-19 h	23	4	12	224	4	1			268	241	4	10.1	1.7
19-20 h	13	1	1	90	1				106	92	1	13.2	1.1
20-21 h	7	2	3	68	1	2			83	74	1	10.8	1.4
Total (07-21 h)	220	44	56	2'654	64	177	15	27	3'257	2'993	106	8.1	3.5

DTV 2015

2'993

DWW 2015

3'292

Fahrzeuge 2010 ***

	ZR	MR	PW	C	LFW	LKW	LZ	Total FZ	MFZ	SV	SV in % von MFZ
Total 07-21h											
DTV 2010											

Veränderung DTV 2010 zu DTV 2015 *

Veränderung absolut											
Veränderung in %											

Bemerkungen zu Aufrechnungsfaktor 14 h auf DTV und DWW

Durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV (Mfz/d)	Durchschnittlicher Werktagsverkehr DWW (Mfz/d)
Ganglinienfaktor Juni	Ganglinienfaktor Juni
105%	105%
Ganglinienfaktor Mittwoch (DTV)	Ganglinienfaktor Mittwoch (DWW)
110%	100%
Ganglinienfaktor 14 h von 24 h	Ganglinienfaktor 14 h von 24 h
87%	87%

Allgemeine Bemerkungen

* MFZ exklusive MF, um Vergleichbarkeit zu automatischen Dauerzählstellen zu gewährleisten.

** Anteil V inkl. MF

*** In 2010 keine richtungsgetreunte Erhebung. Querschnittsangaben in Gesamtübersicht.

AUSWERTUNG QUERSCHNITTSZÄHLUNG**138**

STRASSENVERKEHRZÄHLUNG KANTON SOLOTHURN 2015

Zählstelle, Zählung, Aufrechnungsfaktor

Zählstellenummer	138	Zählart	Handzählung
Gemeinde	Bellach	Zähldatum	10.06.2015
Bezirk	Lebern	Wochentag	Mittwoch
Baukreis	1	Zählzeit	07–21 h
Streckenabschnitt	Lommiswil nach Bellach		
Strassenname	Bellachstrasse		
Querschnittszählung	richtungsgetreunt	Hochrechnung	
Richtung	1 nach Lommiswil	basierend auf Referenzzählstelle	39
STRADA Strasse Nr.	4940 Bezug: 20 + 150	Aufrechnungsfaktor 14 h auf DTV	1.02
XY-Koordinaten	614'116 227'574	Aufrechnungsfaktor 14 h auf DWV	1.11

Legende

V	Zweiräder (Velos, E-Bikes)	LFW	Lieferwagen (mit und ohne Anhänger bzw. Auflieger)
MF	Mofas	LKW	Lastwagen
MR	Motorräder (mit und ohne Seitenwagen)	LZ	Lastenzüge, Sattelzüge
PW	Personenwagen (mit und ohne Anhänger)	MFZ	Motorfahrzeuge (PW, C, LFW, LKW, LZ, MR)
C	Cars (mit und ohne Anhänger)	SV	Schwerverkehr (C, LKW, LZ)

Fahrzeuge 2015

	V	MF	MR	PW	C	LFW	LKW	LZ	Total FZ	MFZ*	SV	V** in % aller FZ	SV in % von MFZ
07–08 h		1	2	17		1		1	22	21	1	4.5	4.8
08–09 h	1		2	35		3	1	1	43	42	2	2.3	4.8
09–10 h	2	1		25		9	7	2	46	43	9	6.5	20.9
10–11 h	2			38		9	3	1	53	51	4	3.8	7.8
11–12 h	1	6		60	1	8	2		78	71	3	9.0	4.2
12–13 h	5	1	2	55	1	5	1		70	64	2	8.6	3.1
13–14 h	3	2	3	49		12	1	1	71	66	2	7.0	3.0
14–15 h	3	2	3	71		5	1	2	87	82	3	5.7	3.7
15–16 h	4	2	4	44		8	1	4	67	61	5	9.0	8.2
16–17 h	4		3	60	1	5			73	69	1	5.5	1.4
17–18 h	6	4	4	100	2	8			124	114	2	8.1	1.8
18–19 h	5	4	3	76		5			93	84	0	9.7	0.0
19–20 h	3	1	2	64		1		3	74	70	3	5.4	4.3
20–21 h	2	2	3	45		1			53	49	0	7.5	0.0
Total (07–21 h)	41	26	31	739	5	80	17	15	954	887	37	7.0	4.2

DTV 2015**DWV 2015**

905

985

Fahrzeuge 2010 ***

	ZR	MR	PW	C	LFW	LKW	LZ	Total FZ	MFZ	SV	SV in % von MFZ
Total 07-21h	X										
DTV 2010											

Veränderung DTV 2010 zu DTV 2015 ***Veränderung absolut****Veränderung in %****Bemerkungen zu Aufrechnungsfaktor 14 h auf DTV und DWV**

Durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV (Mfz/d)		Durchschnittlicher Werktagsverkehr DWV (Mfz/d)	
Ganglinienfaktor Juni	105%	Ganglinienfaktor Juni	105%
Ganglinienfaktor Mittwoch (DTV)	113%	Ganglinienfaktor Mittwoch (DWV)	103%
Ganglinienfaktor 14 h von 24 h	83%	Ganglinienfaktor 14 h von 24 h	83%

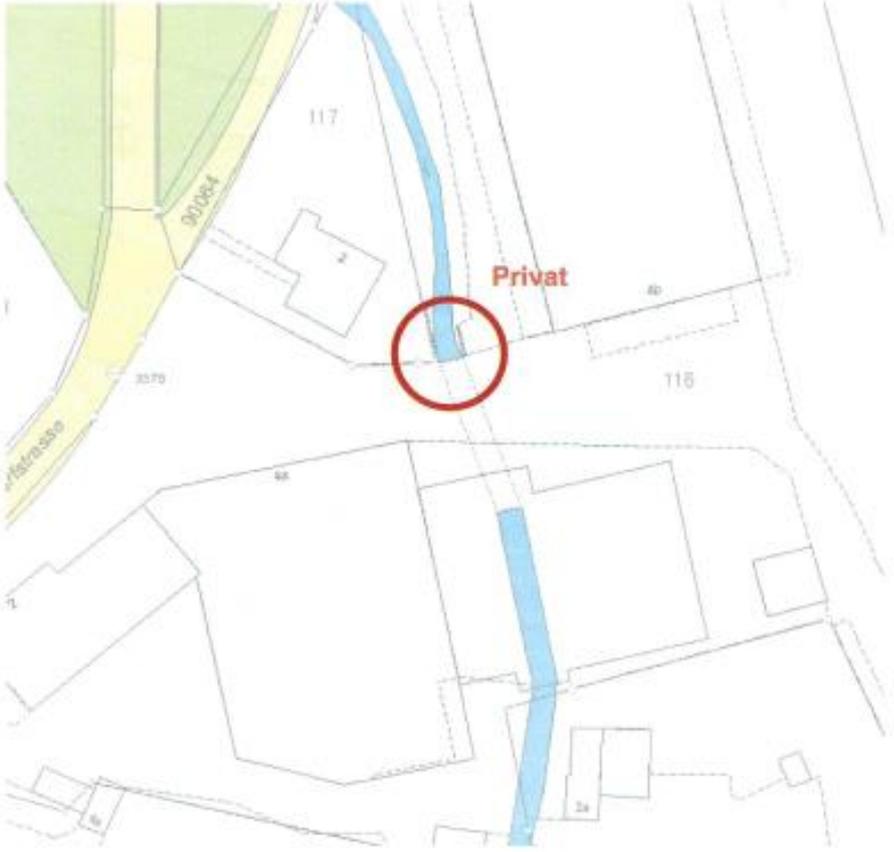
Allgemeine Bemerkungen

* MFZ exklusive MF, um Vergleichbarkeit zu automatischen Dauerzählstellen zu gewährleisten.

** Anteil V inkl. MF

*** In 2010 keine richtungsgetreunte Erhebung. Querschnittsangaben in Gesamtübersicht.

B.4 Massnahmen Hochwasserschutz Busletenbach

Naturgefahren Gemeinde Bellach			
Massnahmenkatalog Busletenbach			
Hochwasserschutz Vergrösserung Einlaufbauwerk			Blatt-Nr.
			B 2
SITUATION	Fluri Holzbau AG		Vergrösserung
			
Massnahmenbeschrieb: Das Einlaufbauwerk der Eindolung bei der Fluri Holzbau AG soll vergrössert werden. Die Verklauungsgefahr soll reduziert werden.		Bemerkungen: Evtl. in Koordination mit Massnahme B1 auslösen Diese Massnahme ist durch den Eigentümer (privat) zu tragen. Die SGV kann sich an den Kosten beteiligen.	
Investitionskosten:	10'000.--	Prioritätsstufe: P1	hoch
Planung:	2018/19	Datum:	31.10.2017

Naturgefahren Gemeinde Bellach			
Massnahmenkatalog Busletenbach			
Hochwasserschutz			Blatt-Nr.
Verbesserung Einlauf und Vergrößerung Eindolung			B 3
SITUATION		Lommiswilstrasse	Vergrößerung
Massnahmenbeschrieb:		Bemerkungen:	
<p>Bei der Eindolung zwischen Lommiswilerstrasse und Zehntenweg wurde ein hydraulischer Engpass festgestellt. Dieser führt zu einem Rückstau mit anschliessender Überschwemmung. Deshalb sollen der obere Bereich der Eindolung vergrössert und das Einlaufbauwerk verbessert werden.</p>		<p>Evtl. in Koordination mit Strassensanierung (AVT) zu realisieren.</p> <p>Eigentümer des Durchlasses ist das Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT).</p>	
Investitionskosten:	50'000.--	Prioritätsstufe: P2	mittel
Planung:	sofort	Datum:	31.10.2017

Anhang C Gestaltungsplan

Gemeinde Bellach

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan "bei der Linde" GB Nr. 119

Situationsplan 1:250

Weitere Bestandteile des Gestaltungsplan GB Nr. 119:
- Sonderbauvorschriften

Stand vom 10. Mai 2023 (Vorprüfung)

Vom Gemeinderat zuhänden der öffentlichen Auflage verabschiedet am

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Gemeinderat beschlossen am

Die Gemeindepräsidentin: Der Verwaltungsteiler:

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. am

Der Staatschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. am

10.05.2023

Bell. GP „jeu.dng.1.“ Grundlage: AV 2021 / 20.7.4.64

Genehmigungsinhalt

 Perimeter Gestaltungsplan

 Bereich W: Fläche für Wohngebäude

 Umgebungfläche V: Vorland Fläche für Parkierung, Zufahrt, Erschliessung

 Umgebungfläche G: Gartennutzung und Aufenthalt, Tiefgarage

 Umgebungfläche H: Bachzugang

 Lage für Zu- und Wegfahrt

 Standort für Container

 Solitär Hochstammbaum (Lage schematisch)

 Stellplatten 30cm hoch

 Lärmschutzwand (Lage schematisch)

 Gestaltungsbaulinie

 freiwachsende Strauchhecken (Lage schematisch)

 Hecke geschnitten

 Sichtweilen

 Bereich für Unterterrische Bauten

Orientierungsinhalt

 Kantonale Strassenbaulinie

 Bachabschneidlinie

 Strassenprojekt AVT

 Entwässerung Hochwasser

 Ortsbildprägender und geschützter Baum (Gemäss Zonenplan)

Anhang D Bericht Vorprüfung Raumplanungsamt



Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

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

Christina Hürzeler
Kreisplanerin
Telefon 032 627 25 33
christina.huerzeler@bd.so.ch

Einwohnergemeinde Bellach
Herr Jürg Vifian
Bauverwalter
Dorfstrasse 3
Postfach 248
4512 Bellach

3. November 2022 / CH

Bellach: GP 'bei der Linde' GB Nr. 119 Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Vifian

Wir haben am 15. Juni 2022 von der Einwohnergemeinde Bellach den Gestaltungsplan 'bei der Linde' GB Nr. 119 mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur kantonalen Vorprüfung erhalten. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Zu den Unterlagen haben wir folgende Bemerkungen:

Ausgangslage

Auf Parzelle Bellach GB Nr. 119 soll ein bestehendes Haus und seine Nebengebäude abgerissen und ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus gebaut werden. Die Parzelle liegt in der 4-geschossigen Zentrumszone, mit einer Grösse von 1'606 m² unterliegt sie gemäss § 20 Abs. 5 des Zonenreglements (ZR) von Bellach einer Gestaltungsplanpflicht. Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen (Planungs- und Baugesetz, §44, Abs. 1). Das kommunale Zonenreglement von Bellach fordert zudem in der Zentrumszone explizit eine qualitativ hochstehende Bauweise. Zugelassene Nutzungen sind Wohnen, öffentliche Nutzungen sowie nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie Gaststätten, Läden, Büros; diese dürfen max. 1 Vollgeschoss belegen).

Konkret ergeben sich aus der Lage der Parzelle am Dorfeingang (von Langendorf herkommend) an der Lommiswilerstrasse zwei zentrale Herausforderungen. Einerseits ist das Gebäude adressbildend für das Dorf, am Übergang von der Landwirtschaftszone mit dem historisch wertvollen Staalenhof zum bebauten Gebiet von Bellach. Andererseits müssen auf Grund der Lage an der Kantonsstrasse (und dem nachbarlichen Gewerbebetrieb) gute Lösungen betreffend Lärmbelastung und Erschliessung gefunden werden. Hinzu kommt, dass der Busletenbach den westlichen Teil der Parzelle durchquert, wobei der Gewässerschutz und das Risiko von Überschwemmungen zu berücksichtigen sind.

Beurteilung

Während der Erarbeitung des Gestaltungsplans (GP) wurden von Seiten Bauherrn und Planer Gespräche mit dem Kanton betreffend Gewässergestaltung, Erschliessung und architektonischer Gestaltung geführt. Das diesbezügliche umsichtige Vorgehen und der rechtzeitige Einbezug verschiedener Fachstellen des Kantons ist sehr begrüssenswert. Der GP geht auf die beschriebenen Herausforderungen ein. Im Hinblick auf die Gestaltung angesichts der sensiblen Lage am Dorfeingang sehen wir jedoch sowohl beim Gebäude wie auch bei der Umgebung noch Verbesserungsbedarf, gemessen an den oben erwähnten Anforderungen an diesen Standort.

Anmerkungen zu den Unterlagen

Gestaltungsplan

Allgemeines

Zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit empfehlen wir, den Plan in einem grösseren Massstab und grösser als im A4-Format auszudrucken.

Für alle definierten Bereiche im Plan sollte in der Legende, den SBV und dem Raumplanungsbericht (RPB) dieselbe Terminologie verwendet werden.

Gestaltung / Adressbildung

Die Pflanzung eines Hochstammbaums als zentrales Element der Gestaltung des Dorfeingangs ist sehr zu begrüssen. Damit er die Sichtzone bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage nicht beeinträchtigt, muss er um ca. 1.5 m vom aktuell eingezeichneten Standort von der Strasse zurückversetzt werden (hinter die orange Linie der Sichtweite). Zur besseren Lesbarkeit des Plans sollte beim verwendeten Baum-Symbol sichtbar sein, wo der Stamm ist (siehe Symbol für die bestehende Linde).

Betreffend Adressbildung empfehlen wir, die Lage der Container anzupassen. Sie sollen in die Heckenpflanzungen integriert und soweit als möglich vom Strassenraum zurückversetzt werden.

Auf dem Plan sind mit rosa Signatur Lärmschutzwände vermerkt. Unklar ist, warum die Lärmschutzwand 3 m hoch geplant wird, und warum sie nicht nur entlang der nördlichen Parzellengrenze erstellt wird, sondern auch entlang der östlichen Parzellengrenze (geschätzte 20 m). Es ist darzulegen, ob der Eigentümer der nördlich angrenzenden Parzelle einer Wand dieser Höhe zustimmen würde. Betreffend östlichem Parzellenrand kann einer 3 m hohen und ca. 20 m langen Lärmschutzwand nicht zugestimmt werden, sie stellt eine unerwünschte Beeinträchtigung der Orts-Eingangssituation dar. Im RPB muss detaillierter ausgeführt werden, warum am Ostrand eine Lärmschutzwand notwendig ist, und, falls sie notwendig ist, wie sie Ortsbild- resp. Landschaftsverträglich gestaltet wird.

Zudem ist auf dem Plan zu unterscheiden zwischen der 30 cm hohen Hochwasserschutzmauer und der Lärmschutzwand.

Baubereich W

Der Baubereich W ist auf dem Plan zu vermessen, auch die relevanten Grenzabstände sind einzuzeichnen.

Der unterirdische Baubereich ist mit einer separaten Linie auszuweisen.

Umgebungsfläche V / Erschliessung

Wir empfehlen, verbindlich festzulegen, dass die Umgebungsfläche V so weit als möglich unverriegelt und mit ortstypischem Material (z.B. Juramergel oder Schotterrasen) gestaltet wird, insbesondere die Besucherparkplätze und deren vorgelagerten Flächen, die nicht der Einstellhallenzufahrt dienen. Ebenfalls sollte die Überdachung der Garageneinfahrt (extensiv) begrünt werden, und die stirnseitige Betonfläche sollte so schlank als möglich ausgeführt werden (verjüngte Dachauskragung).

Bei der Ein- / Ausfahrt auf die Kantonsstrasse handelt sich um eine unübersichtliche Situation mit diversen Ein- / Ausfahrten auf einem kurzen Abschnitt der Kantonsstrasse. Der Verkehrssicherheit ist hier besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Daher sind

- die auf dem Gestaltungsplan eingezeichneten Sichtweiten in der Legende als Genehmigungsinhalt aufzulisten.
- zur Gewährleistung der Sicht innerhalb der eingezeichneten Sichtweiten zwischen 0.5 m ab Boden bis 3 m ab Boden alle Hindernisse zu beseitigen, welche die Sichtweiten beeinflussen.
- die Schlepplinien nachzuweisen.

Die Einfahrt in die Einstellhalle sowie die Anzahl und Anordnung der oberirdischen Parkierung sind im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen. Das Projekt sieht insgesamt 18 Autoparkplätze

für (maximal) 8 Wohnungen vor. Dies ist nicht zielführend. Gemäss KBV Anhang III sind für 8 Wohnungen 8.8 Parkplätze erforderlich (1.1 Parkplätze pro Wohnung). Gemäss § 10 Absatz 5 des Baureglements von Bellach ist zudem an gut erschlossenen Orten eine Reduktion der Parkplätze anzustreben. Aufgrund der öV-Gütekategorie C erachten wir eine Reduktion auf 80% des Grundbedarfs als zweckmässig. Daraus ergibt es einen Grundbedarf von 7 Parkplätzen für das geplante Objekt. Wir empfehlen, die Anzahl PP auf maximal 10 zu begrenzen (8 Abstellplätze in der Tiefgarage plus 2 oberirdische Parkplätze für Besucher). Dies soll auch in den SBV so festgehalten werden.

Fuss- und Veloverkehr

Der Fussweg zum Hauseingang ist im Gestaltungsplan mit separater Signatur auszuweisen. Gemäss Grundriss im Anhang des RPB S. A-3 führt der Fussweg über die Umgebungsfläche G, welche für Gartenfläche und Aufenthalt bestimmt ist.

In den Sonderbauvorschriften § 12 wird festgehalten, dass pro Wohnung mindestens 2 Abstellplätze für Velos und Mofas erstellt werden müssen. Wir empfehlen, das Minimum zu erhöhen, 2 Abstellplätze pro Wohnung erachten wir als ungenügend. Für Veloabstellplätze sind die VSS-Normen 40'065 und 40'066 massgebend, darin wird zudem nahegelegt, sowohl ein unterirdisches als auch ein oberirdisches Angebot an Velo-Parkplätzen zu schaffen. Zudem ist – an der vorliegend stadtnahen Lage - zusätzlicher Platz einzurechnen für Cargo-Velos, Veloanhänger und E-Bikes (inkl. Ladestationen). Die SBV und der GP sind entsprechend anzupassen (Plan: Verortung und separate Signatur für die oberirdischen Veloparkplätze). Abstellplätze für 'Mopeds' mit weissem Nummernschild sind bei Bedarf zusätzlich zu erstellen, bzw. durch die MIV-Parkierung zu bedienen. Wir weisen darauf hin, dass das schweizerische Strassenverkehrsrecht den Begriff 'Moped' nicht kennt.

Umgebungsfläche G

Die Grünflächen werden zusammen mit der Gartennutzung / Aufenthalt und Tiefgarage in der Umgebungsfläche G zusammengefasst. Somit ist unklar, welcher Anteil der Fläche effektiv als Grünfläche gestaltet wird (es muss eine Grünflächenziffer von 20% eingehalten werden). Der Gestaltungsplan ist diesbezüglich zu präzisieren, die gemeinschaftlichen Anlagen (u.a. siehe § 41 KBV) sind ungefähr zu verorten.

Wir teilen die im RPB S. 15 geäusserte Meinung nicht, dass keine weiteren grosskronigen Bäume mehr gepflanzt werden sollen. Bäume haben unter anderem eine wichtige klimaregulierende Rolle. Damit die Lesbarkeit der Torsituation gewährleistet ist, wären Bereiche östlich, nördlich und westlich des Gebäudes aus unserer Sicht geeignete Baumstandorte, sofern die Tiefgarage darunter dies zulässt (ansonsten muss die Minimalüberdeckung der Garage geregelt werden).

Die Bereiche für die Strauchhecken am östlichen Parzellenrand sind in den Plänen sehr schmal angedacht, sie sollen verbreitert werden. Sie spielen eine wichtige Rolle hier am Siedlungsrand. Damit sie räumlich und auch ökologisch einen Wert aufweisen, empfehlen wir zudem, vermehrt auch einheimische Grossesträucher zu pflanzen.

Gewässer / Ufergestaltung

Die OPR Bellach wurde mit RRB Nr. 2019/303 vom 26.02.2019 genehmigt. Im entsprechenden Erschliessungsplan mit Baulinien ist der Gewässerraum des Busletenbachs in diesem Abschnitt in reduzierter Breite von 4 m (Bachabstandslinie) ab Bachmauer ausgeschieden. Diese reduzierte Breite ergab sich aus der örtlichen Bebauungssituation (teilweise überdeckt, dichte Bebauung, anschliessende Eindolung, ...) und ist gemäss der Gewässerschutzgesetzgebung für solche Gegebenheiten zulässig. Somit ist der Gewässerraum gemäss OPR massgebend. In vorliegenden RPB wird dies im Kapitel 4.4.3 'Gewässerabstand' korrekt wiedergegeben.

Die Umgebungsfläche H 'Bachzugang' muss in einer Breite von 4 m (Bachabstandslinie / Gewässerraum) bis an die Lommiswilstrasse weitergezogen / dargestellt werden. Damit gelten auch in diesem zu erweiternden Bereich die Bestimmungen der Fläche 'H', das heisst, es sind weder Bauten noch Anlagen oder Erholungseinrichtungen (auch nicht unterirdische) zulässig.

Betreffend Gestaltung des Bachufers machen wir mit Hinweis auf die Besprechung vom 30. Juni 2021 folgende Bemerkungen, die in Plan und SBV anzupassen sind:

- Generell ist orografisch linke Uferseite (in Fliessrichtung betrachtet) auf weiten Strecken ohne durchgehende Hartverbauung auszuführen. Auf dem vorliegenden Plan ist die Hartverbauung noch zu weit bachaufwärts gezogen. Sie ist nur auf dem untersten Abschnitt zulässig, darunter verstehen wir ungefähr 5 bis 7 m ab Durchlass Kantonsstrasse.
- Auf diesem untersten Abschnitt kann die bestehende Mauer (falls baulich und hydraulisch i.O.) belassen oder mit einem neuen harten Uferverbau (möglichst trichterförmig auf den Durchlass zu) ersetzt werden.
- Im geöffneten Bachabschnitt ist darauf zu achten, dass keine durchgehenden grossen Absätze eingebaut werden (Kleintiere).

Die Lösung mit dem 'Überschwemmungsschutz' von ca. 30 cm Höhe (Damm/Mauer) entlang der Parzellengrenze ist nur zulässig, wenn das Überschwemmungswasser nachweislich in den Busletenbach geführt wird. Dies wird mit der vorliegenden Planung und den SBV noch nicht sichergestellt bzw. nachgewiesen. Somit soll § 15 Abs. 2 SBV dahingehend angepasst werden, dass das Wasser zwingend in den Busletenbach abzuleiten ist. Zudem ist vorgängig nachzuweisen, dass die Situation für Nachbargrundstücke nicht verschlechtert wird. Wir empfehlen dringend, mit der SGV zu klären, wie sie die Überbauung als bewilligungsfähig erachten.

Wir weisen an dieser Stelle die Gemeinde darauf hin, dass sie unverzüglich die bestehenden Hochwasserschutz-Defizite angehen muss. Als aktiven Schutz muss die Massnahme B2 (Massnahmenkonzept, BSB+Partner 2015, Priorität hoch) in den kommenden 5 Jahren umgesetzt werden. Aufgrund der vorliegenden blauen Gefahrenzone und des geplanten Bauvorhabens muss die Gemeinde rasch und aktiv auf die Fluri Holzbau AG zugehen. Die Fluri Holzbau AG hat als Werkigentümer den Durchlass und das Gerinne auf GB Nr. 116 auf HQ100 auszubauen.

Auf dem Plan wird die Lärmschutzwand gegenüber der Parzelle GB Nr. 116 bis zum Bach dargestellt. Dies ist nicht zulässig. Die Lärmschutzwand darf nur bis zur Umgebungsfläche H 'Bachzugang' erstellt respektive dargestellt werden (analog südlicher Bereich).

Im Perimeter des GP konnte keine Biberaktivität festgestellt werden. Dem Bauvorhaben kann somit ohne diesbezügliche Auflagen zugestimmt werden.

Für die Beseitigung des Ufergehölzes (geschützt gemäss kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) vom 14. November 1980 (Anhang A) und eidgenössischen Erlassen) ist anlässlich des Baugesuchs eine Ausnahmegewilligung zu beantragen. Eine solche kann im vorliegenden Fall in Aussicht gestellt werden, da das Vorhaben ja zu einer Verminderung der Bachverbauung und einer naturnaheren Ufergestaltung führt.

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss dem GEP der Gemeinde Bellach (RRB Nr. 2417 vom 22.11.2011) besteht auf der Parzelle Versickerungspflicht für nicht verschmutztes Abwasser. § 11 Abs. 2 der SBV bringt dies nicht zum Ausdruck. Besser ist folgende Formulierung: 'Nicht verschmutztes Abwasser muss auf der Parzelle im Baubereich W oder in der Umgebungsfläche G versickern.'

Bezüglich Umgang mit Regenwasser verweisen wir auf die BAFU/ARE-Publikation 'Regenwasser im Siedlungsraum'.

Generelle Wasserversorgungsplanung

Das Vorhaben stimmt mit der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung überein.

Lärmschutz

Das Gestaltungsplangebiet ist lärmässig durch die Lommiswilerstrasse vorbelastet und ist der aufgestuften Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Das Areal gilt im Sinn der Umweltgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Durch den Neubau entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) für die Beurteilung der Strassenlärmimmissionen, welche auf das Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte IGW einzuhalten. Es gelten überdies die Anforderungen gemäss der Norm SIA181, Schallschutz im Hochbau.

Im vorliegenden RPB wird beschrieben, dass die Immissionsgrenzwerte in der Nacht eingehalten werden können, die Planungswerte jedoch überschritten würden. Wie vorgängig festgehalten,

sind jedoch für die Beurteilung der Strassenlärmimmissionen nur die Immissionsgrenzwerte (IGW), nicht aber die Planungswerte massgebend. Zudem wird im RPB nur die Nacht beurteilt, da diese wesentlich kritischer sei. Das trifft so nicht zu. Zwar sind die Belastungsgrenzwerte in der Nacht um 10 dB tiefer als am Tag, die Verkehrszahlen sind dann jedoch auch wesentlich tiefer. Gemäss den im Lärmsanierungsprojekt ermittelten Belastungen an der Lommiswilerstrasse 2 ist der Immissionspegel in der Nacht 51 dB(A), also 3 dB unter dem IGW, am Tag hingegen 63 dB(A), also nur 2 dB unter dem IGW. Folglich ist auch der Pegel am Tag zu beurteilen. Diese beiden Mängel sind im RPB zu beheben.

Da gemäss RPB fälschlicherweise davon ausgegangen wurde, dass die Planungswerte einzuhalten seien, wurden Massnahmen wie feste Balkonbrüstungen und absorbierenden Deckenverkleidungen bei den Balkonen, sowie eine Lärmschutzwand zum Schutz der Erdgeschosswohnungen vorgeschlagen. Auch wenn diese Massnahmen nicht mehr zwingend notwendig sind, da die Immissionsgrenzwerte sowohl am Tag wie auch in der Nacht eingehalten werden können, sind diese geplanten Massnahmen sehr zu begrüssen. Es ist dabei auch zu berücksichtigen, dass diese Parzelle aufgrund der Lärmbelastung in die ES III aufgestuft wurde und daher die Immissionsgrenzwerte 5 dB höher sind, als bei einer reinen Wohnnutzung üblich. Wir schlagen daher vor, dass an diesen Massnahmen festgehalten wird.

Sonderbauvorschriften

Hinweis: Die vorangehenden SBV-relevanten Bemerkungen werden nachfolgend nicht wiederholt.

Die Bezeichnung der Kapitel der SBV beginnt mit D, nicht mit A.

§ 1: Unter Zweck sind nur die drei letztgenannten Punkte aufzuführen. Zum ersten Punkt: die Nutzung ist unter § 4 zu präzisieren. Dazu folgende Fragen: Warum wurde die vorgeschlagene Formulierung 'hauptsächlich die Nutzung Wohnen' gewählt? Soll eine Nutzung, die gemäss Zonenreglement zugelassen wäre, ausgeschlossen werden? Dann ist dies klar zu präzisieren. Ansonsten gelten die Bestimmungen im Zonenreglement. Zum zweiten Punkt: er erscheint uns überflüssig (ist auf Grund des Richtprojekts klar), falls daran festgehalten wird: in § 5 verankern.

Unter Kapitel 1.3 Planungsinstrumente wird im RPB auf ein 'Richtobjekt' verwiesen, welches erarbeitet wurde. Wir gehen davon aus, dass damit das in Anhang A beschriebene 'Referenzprojekt' ist. Der Klarheit halber sollte immer dieselbe Terminologie verwendet werden, wir empfehlen 'Richtprojekt'. In den SBV ist zudem darauf hinzuweisen, dass sich das definitive Projekt eng am Richtprojekt zu orientieren hat (z.B. in § 3 oder 5).

§ 4: Der Bereich für die unterirdischen Bauten ist separat auszuweisen. So wird auch die Beschreibung, was wo erlaubt ist, klarer.

§ 5: Es ist positiv, dass sich die Bauherrschaft und der Architekt mit dem Ziel einer feingliedrigen Fassadengestaltung auseinandergesetzt hat. Um trotz der grösstenteils als Kompaktfassade konzipierten Baute eine möglichst hohe Qualität zu erreichen, sollten die SBV folgendermassen ergänzt werden:

- Es ist eine feingliedrige Fassadengestaltung anzustreben. Eine Kompaktfassade ist nur möglich, wenn die weitergehenden Hinweise seitens Gemeinde und der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz umgesetzt werden (siehe nachfolgend).
- Kunststofffenster sind nicht zulässig.
- Die südseitigen Einstellräume auf den Balkonen sind um min. 100 cm zurückzusetzen.

Falls eine Kompaktfassade gewählt wird, muss Folgendes umgesetzt werden (dies ist in den SBV zu verankern, beim Verweis auf das Richtprojekt):

- Die Holzbänder (wie im Richtprojekt projektiert) sind gegenüber den verputzten Flächen um min. 5 cm zurückzusetzen.
- Die Holzverkleidung ist naturbelassen oder vorpatiniert auszuführen. Deckanstriche sind nicht zulässig. Lasuren sind möglich, wenn die Farbigkeit mit dem Verputz abgestimmt ist.

- Für den Verputz soll eine Musterfläche erstellt werden, damit eine mit der Holzverkleidung geeignete Kombination entsteht.

§ 7: Wir empfehlen dringend, folgende Bestimmung aufzunehmen:

- Der Anteil der versiegelten Fläche wird auf ein Minimum reduziert. Wo möglich ist ein versickerungsfähiger Belag zu wählen.
- Damit sichergestellt ist, dass der geplante Baum zur Erzielung einer Torwirkung seine Funktion schon von Beginn weg einigermaßen wahrnehmen kann, sollen Minimalmasse (Stammdurchmesser oder -umfang) des Baumes in den SBV festgehalten werden. Es soll ein einheimischer und standortgerechter Baum gepflanzt werden, idealerweise ebenfalls eine Linde (in der Bezeichnung des GP schon angetönt?).

§ 8 Abs. 2 ist eine Wiederholung von § 4 Abs. 4. Einer der beiden Absätze streichen (idem für § 10 Abs. 4 und § 4 Abs. 3).

§ 9 Abs. 1: Wir legen folgende Präzisierung nahe: 'in diesem Bereich ist das Ufer naturnah mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu gestalten.'

§ 14 Abs. 1: Es steht 'Im gesamten Geltungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II aufgestuft.'. Dies könnte zu Missverständnissen führen. Wir schlagen daher folgende Formulierung vor: 'Im gesamten Geltungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (von ES II aufgestuft)'.

§ 16: Abs. 1, zweiter Satz: 'Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.'
Abs. 2: Wir empfehlen, den zweiten Teil des Satzes zu streichen. Es gelten die Bestimmungen der KBV.

Nummerierung der Paragraphen stimmt nicht: § 15 und § 16 erscheinen doppelt.

Negative Auswirkungen von Lichtemissionen sind möglichst zu minimieren und künstliche Beleuchtung nur dort einzusetzen, wo sie zwingend notwendig ist (EG UWR Art. 27; Richtplan S 1.7., SIA Norm 491). Dies gilt insbesondere für Überbauungen am Siedlungsrand. Daher empfehlen wir einen zusätzlichen Paragraphen, wonach unnötige Lichtemissionen zu vermeiden sind und spätestens im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Beleuchtungskonzept vorzulegen ist (es gilt u.a., dass keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden dürfen, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen).

Falls am Gebäude grössere Glasfronten realisiert würden, weisen wir darauf hin, dass dies für Vögel ein erhöhtes Kollisionsrisiko bedeutet. Wir empfehlen, die Broschüre 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' der Vogelwarte Sempach zu berücksichtigen.

Verschiedenes

Feuerwehruzufahrt

Feuerwehruzufahrt und -stellflächen sind weder erwähnt noch überprüft. Diese sind im Bericht zu behandeln. Sie sind gemäss den Richtlinien der FKS zu planen und frühzeitig mit der SGV abzusprechen.

Information betreffend Ausführung des Projekts: Auflagen zur Bauausführung

Das Bauvorhaben benötigt gemäss Art. 8 bis 10 des Bundesgesetzes über die Fischerei vom 21. Juni 1991 (BGF, SR 923.0) und § 18 Abs. 1 des kantonalen Fischereigesetzes vom 12. März 2008 (FIG; BGS 625.11) eine fischereirechtliche Bewilligung. Die Bewilligung wird mit folgenden Auflagen erteilt.

Auflagen Bauausführung:

- Der Fischereiaufseher (christof.kellenberger@kapo.so.ch) ist mindestens zwei Wochen zum Voraus über den Zeitpunkt des Eingriffes zu orientieren. Die fischereitechnischen Anordnungen des Fischereiaufsehers sind strikte zu befolgen.
- Der Fischereiaufseher entscheidet, ob das Abfischen gefährdeter Gewässerabschnitte oder andere fischereirechtliche Massnahmen notwendig sind. Die Kosten gehen zu Lasten des Bewilligungsinhabers.

- Bei Betonarbeiten darf kein Zementwasser ins Gewässer abfliessen.
- Während der Bauarbeiten im Gewässer ist eine Wasserhaltung zu erstellen. Trübungen des Bachlaufes sind auf ein absolutes Minimum zu beschränken.
- Der Bewilligungsinhaber hat die Bauunternehmung über den Inhalt dieser Bewilligung zu orientieren.
- Das Amt für Wald, Jagd und Fischerei (gabriel.vanderveer@vd.so.ch) ist für die Ausgestaltung des Bachlaufes aufzubieten.

Fazit und weiteres Vorgehen

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften vermag die Anforderungen gemäss § 44 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz noch nicht vollumfänglich zu erfüllen. Er ist entsprechend unserer Bemerkungen zu überarbeiten und uns zu einer Nachkontrolle einzureichen.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Christina Hürzeler
Kreisplanerin

Kopie an: Emch+Berger AG Solothurn, Herr Oliver Straumann, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn

H:\BARPA\04_NUTZUNGSPLANUNG\01_KOMM_NP\02_NP\002_017_Lebern\003_Bellach\100834_GP_Linde_GB
119\03_Vorprüfung\VP-Bericht\221103_VP_GP_Linde.docx

Anhang E Zustimmung Eigentümer GB 116



Fluri Holz AG <info@fluriholz.ch>

An  Straumann Oliver

 Sie haben diese Nachricht am 18.07.2023 16:36 weitergeleitet.

Guten Tag Herr Straumann

Wir sind mit der 3 m hohen Lärmschutzwand entlang der Grenze, wie besprochen, einverstanden.

Freundliche Grüsse

Corinne Blaser-Fluri

**FLURI
HOLZ**

Fluri Holz AG
Oberdorfstrasse 1
4512 Bellach
032 618 20 80