

Raumplanungsbericht

Gestaltungsplan „Bündenpark“

GB Nr. 684 in 2544 Bettlach

Mit Sonderbauvorschriften

Version 2.0 25.11.2025 / dk



Branger Architekten AG

Fegetzallee 7, 4500 Solothurn

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Gegenstand der Planung	3
2. Grundlagen	4
3. Ausgangslage	4
3.1 Planungsperimeter	4
3.2 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage	8
4. Projektbeschrieb	15
4.1 Situation 1:2000	16
4.2 Situation 1:1000	17
4.3 Umgebungskonzept	18
4.4 Baubereiche A	19
4.5 Baubereiche B	20
4.6 Platzbereich C	21
4.7 Pflanzbereiche D	22
4.8 Erschliessungsbereiche E	23
4.9 Farb- und Materialkonzept	24
4.10 Grünflächen und Bepflanzung	26
5. Planungszweck und Verfahren	28
5.1 Ziele / Zweck der Gestaltungsplanung	28
5.2 Verfahren und Planbeständigkeit	28
6. Planungsgegenstand	29
6.1 Gestaltungsplan	29
6.2 Sonderbauvorschriften	29
7. Projektauswirkungen und Interessenabwägung	31
7.1 Kommunales Interesse	31
7.2 Raumplanung	31
7.3 Siedlung und Ortsbild	31
7.4 Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur	32
7.5 Wasserversorgung und Entwässerung	35
7.6 Lärm	37
7.7 Umweltbereiche	37
7.8 Fazit Interessensabwägung	40
8. Planungsablauf und Information	40
8.1 Kantonale Vorprüfung	41
8.2 Öffentliche Mitwirkung	43
9. Schlusskommentar	44
Beilagen	45

1. Anlass und Gegenstand der Planung

Die Fondation d'Ebauches S.A. besitzt im Osten von Bettlach die unbebaute Parzelle „Bündenpark“ mit einer Fläche von 12'209 m². Sie befindet sich im Siedlungsraum von Bettlach und soll mit einer Wohnüberbauung, als gezielte Verdichtung nach innen, das Quartier erweitern. Um den erhöhten architektonischen Anforderungen, aber auch den erhöhten Anforderungen an Aussenraumqualitäten und Erschliessung gerecht zu werden, wurden Branger Architekten AG beauftragt eine Machbarkeitsstudie als Grundlage und daraus resultierend den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, sowie den dazugehörigen Raumplanungsbericht zu erarbeiten. Die Rahmenbedingungen für den vorliegenden Gestaltungsplan wurden in einer Informationsveranstaltung zur neuen Ortsplanungsrevision mit rund 40 interessierten Anwohnern aus der Einwohnergemeinde Bettlach verkündet.

Das Quartier „Bünden“ ist geprägt durch seine heterogene Bebauungsstruktur. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass sich die Parzelle hervorragend für eine verdichtete Bauweise nach innen eignet und sich die Baukörper optimal in das umliegende Quartier integrieren lassen. Der neu geschaffene Wohnraum und die Wohnqualität innerhalb der Einwohnergemeinde Bettlach wird mit einer heterogenen Durchmischung gestärkt. Der vorliegende Raumplanungsbericht hat zum Ziel, eine Dokumentation des Planungsprozesses, sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften für die Überbauung „Bündenpark“ auf der Parzelle GB Bettlach 684 aufzuzeigen.



Abb.1: Luftbild der Parzelle „Bündenpark“ (geo.so.ch, Zugriff am 15.04.2025)

2. Grundlagen

Zur Erarbeitung des vorliegenden Raumplanungsberichtes wurden folgende Grundlagen herangezogen:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2019)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Juli 2022)
- Kantonales Planungs- und Baugesetz PBG vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. Oktober 2024)
- Kantonale Bauverordnung KBV vom 3. Juli 1978 (Stand 1. Oktober 2024)
- Kantonaler Richtplan 10/2018. Bau-Departement des Kantons Solothurn, 2018 (RRB Nr. 2017/1557, BBI 2018 7734)
- Interaktive Karten des Kantons Solothurn (geo.so.ch)
- Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Bettlach (RRB Nr. 2024/1104)
- Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bettlach (RRB Nr. 2024/1104)
- Baureglement der Einwohnergemeinde Bettlach (RRB Nr. 2024/1160)

3. Ausgangslage

3.1 Planungsperimeter

Der Perimeter befindet sich im östlichen Teil von Bettlach und umfasst die Parzelle GB 684, welche im Projekt als „Bündenpark“ bezeichnet wird. Der Perimeter wird im Westen durch den Bündenweg, im Osten durch den Bitzartweg und im Süden durch die Friedhofstrasse begrenzt. Auf dem südöstlich angrenzenden Grundstück GB 684 befindet sich eine Trafostation der AEK Energie AG. Der Geltungsbereich der Parzelle Bündenpark hat eine Fläche von rund 11'484 m² und befindet in leichter Hanglage mit einem Gefälle von ungefähr 5.00 % von Nordwest nach Südost.

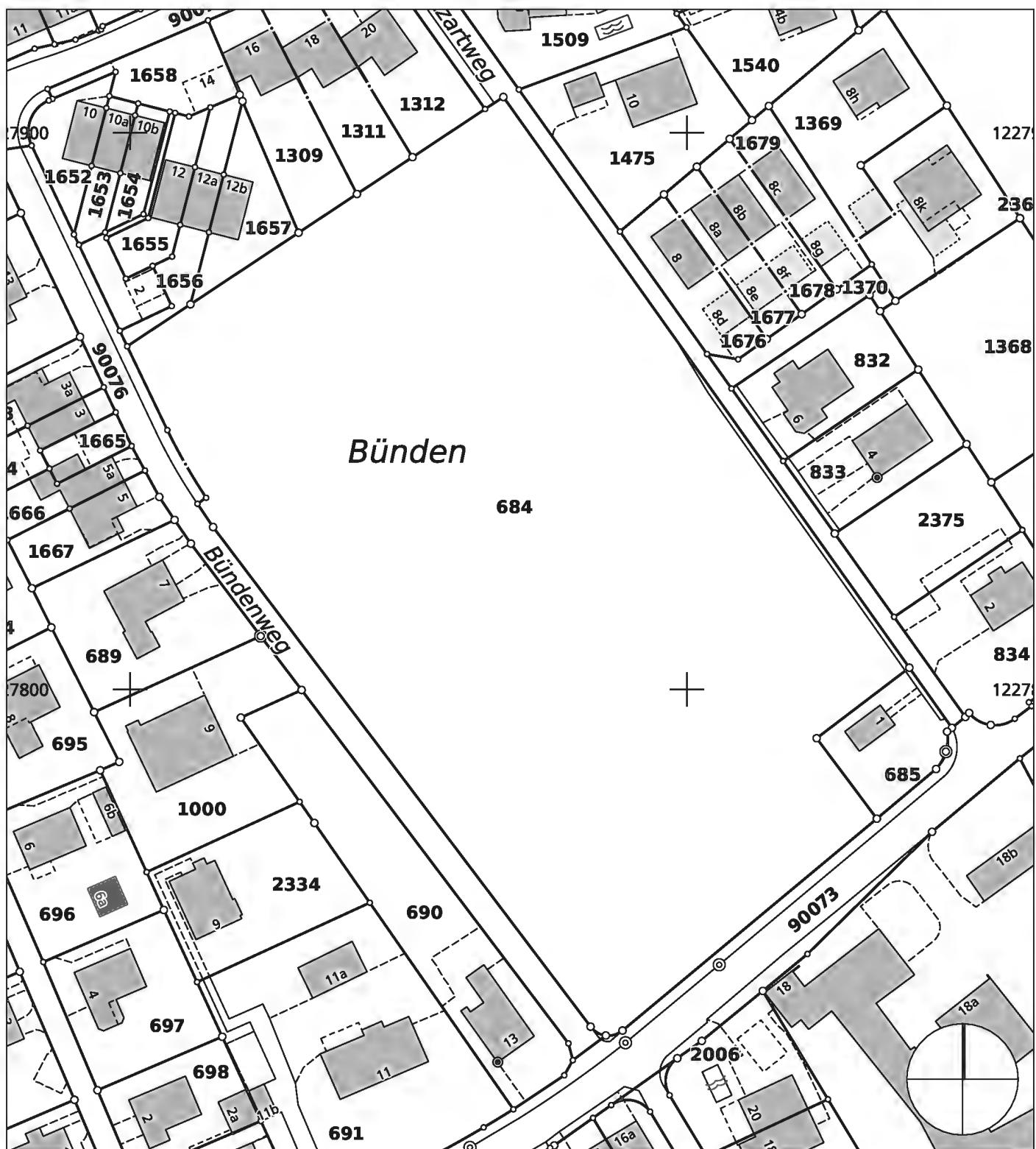


Abb.2: Aktuelle Situation der amtlichen Vermessung mit der Parzelle Bündenpark GB 684. (geo.so.ch, Zugriff am 15.04.2025)



Abb.3: Fotografie mit Blick auf die Parzelle von der nordwestlichen Ecke

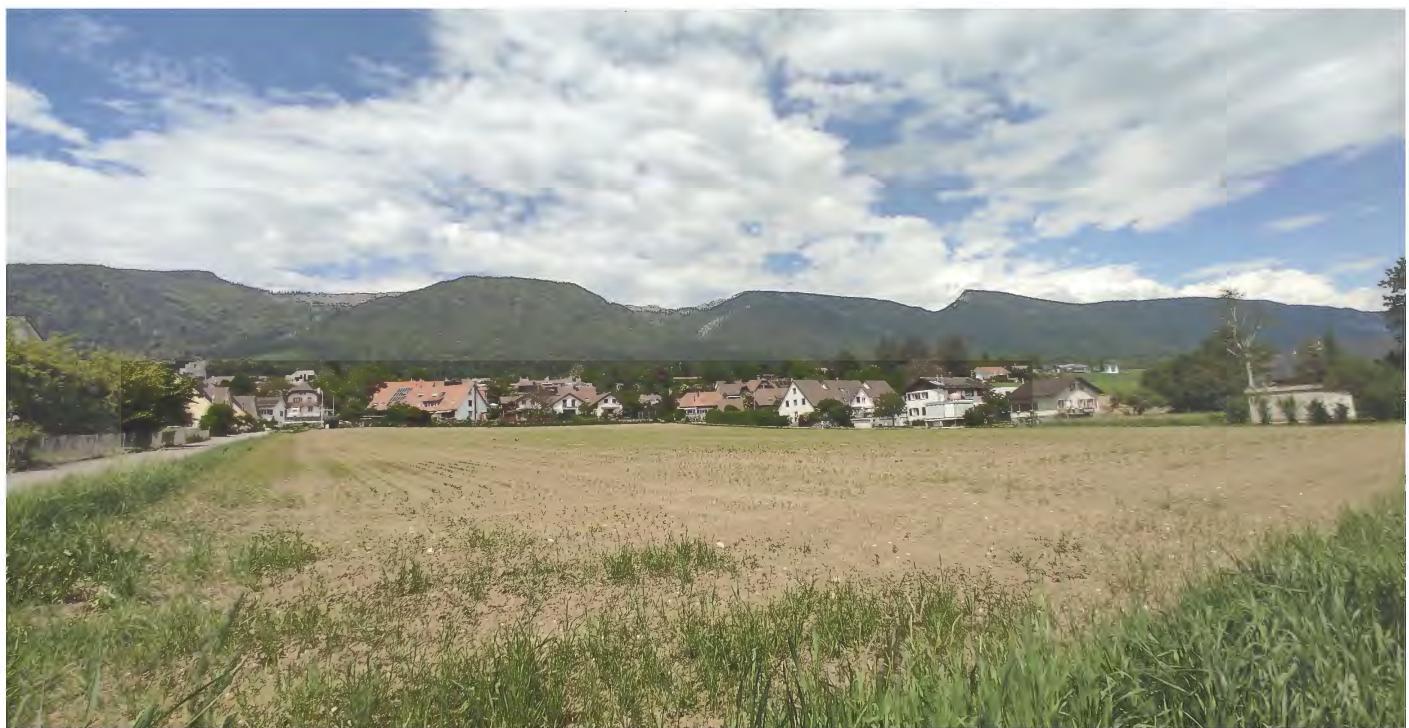


Abb.4: Fotografie mit Blick auf die Parzelle von der südwestlichen Ecke



Abb.5: Fotografie mit Blick auf die Parzelle von der nordöstlichen Ecke



Abb.6: Fotografie mit Blick auf die Parzelle von der südöstlichen Ecke

3.2 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

Für den Gestaltungsplan verbindliche oder richtungsweisende, raumplanerischen und baurechtlichen Grundlagen:

3.2.1 Räumliches Leitbild Bettlach 2013

Das Räumliche Leitbild der Einwohnergemeinde Bettlach wurde am 10. Dezember 2013 durch die Gemeindeversammlung verabschiedet. Das Räumliche Leitbild bildete die wichtigste Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Im Räumlichen Leitbild wurde das Gebiet Bünden nicht speziell behandelt. Es sind daher die allgemeinen Leitsätze zu berücksichtigen:

Für die Themen Bevölkerung, Wohnraum und Ortsentwicklung wurden folgende Leitsätze verabschiedet:

3.2.1.1 Übergeordneter Leitsatz

Die Gemeinde Bettlach präsentiert sich als Wohn- und Arbeitsdorf mit hoher Lebensqualität. Durch die Nähe zu verschiedenen Naherholungsgebieten sowie urbanen Zentren, wie Grenchen und Solothurn, bietet Bettlach ein attraktives Wohngebiet. Diese Qualitäten gilt es zu erhalten und die Siedlungsqualität weiter zu fördern. Dabei soll Bettlach weiterhin als „Dorf“ wahrgenommen werden.

3.2.1.2 Leitsatz Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf

Wir streben ein moderates Bevölkerungswachstum von rund 0.2 % pro Jahr an (ca. 10 Personen pro Jahr). Für die angestrebte Entwicklung ist der Bedarf an Wohnraum bzw. Bauland sowie die nötige Infrastruktur sicherzustellen. Diese Bevölkerungsentwicklung soll unter Wahrung des Dorfcharakters verfolgt werden.

3.2.1.3 Leitsatz Nutzung bestehender Baulandreserven

Wir setzen uns für die massvolle Nutzung der bestehenden unbebauten Baulandreserven ein. Insbesondere Massnahmen zur Bekämpfung der Baulandhortung sind aktiv umzusetzen (erhöhte Verfügbarkeit von bestehenden Baulandreserven).

3.2.1.4 Leitsatz Neue Entwicklungsgebiete / Verdichtungsgebiete

Kurz- bis langfristig schaffen wir bei Bedarf neue Entwicklungsgebiete für Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser mit einer verdichteten, qualitativ ansprechenden Bauweise an verkehrstechnisch zentraler Lage (mittlere bis hohe Dichte entlang Hauptverkehrsachsen). Dabei soll das Siedlungsgebiet – unter Berücksichtigung der Wohnqualität – an bestimmten Lagen gezielt verdichtet werden (Innenverdichtung anstelle von Aussenentwicklung).

Dabei wurde als mögliche kurz- bis langfristige Massnahme vorgeschlagen: Nach Möglichkeit Förderung einer verdichten Bauweise beispielsweise durch Prüfung der Ausscheidung von zusätzlichen 3-geschossigen Wohnzonen.

3.2.1.5 Leitsatz Bevölkerungsstruktur

Als agglomerationsgeprägtes Dorf setzen wir in erster Linie auf Familien. Bei der Dimensionierung der Wohnzone wird eine gesunde Durchmischung angestrebt, unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen (bezüglich Alter, Einkommen etc.). Dabei sind Wohnzonen für Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sicherzustellen.

Dabei wurde als mögliche kurz- bis mittelfristige Massnahme vorgeschlagen: Bei grösseren Überbauungen mit Mehrfamilienhäusern ist eine ansprechende Aussenraum- / Freiraumgestaltung mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen (z. B. durch Gestaltungspläne, ergänzende Vorschriften).

3.2.1.6 Leitsatz Qualität Ortsbild / Quartiere

Wir setzen uns für eine hohe Qualität im Ortskern und von neuen Quartieren ein und verbessern die Qualität nicht mehr zeitgemässer Bausubstanzen.

Dabei wurde als mögliche kurz- bis langfristige Massnahme vorgeschlagen: Festlegung spezifischer Gestaltungsziele über grössere sensible Gebiete (z. B. Zentrum).

Für die Themen Erschliessung und Verkehr wurde im übergeordneten Leitsatz festgehalten:

Wir erhalten die bestehende, gute Infrastruktur im Bereich MIV, öV sowie LV und sorgen dafür, dass die verkehrstechnische Sicherheit auch in Zukunft gewahrt bleibt. Der motorisierte Verkehr ist auch weiterhin so zu lenken, dass die Wohnqualität möglichst wenig beeinträchtigt wird.

3.2.2 Ortsplanungsrevision Bettlach, Quartieranalyse

In der Quartieranalyse ist das Gebiet Bünden dem Quartier 3 «Büelen» zugewiesen. Unter Chancen, Risiken und Empfehlungen wurde damals festgehalten: «Eine Innenverdichtung auf den bereits eingezonten, jedoch noch nicht bebauten Parzellen wird empfohlen. Vor allem die grossflächige Parzelle GB Nr. 684 bietet sich an für ein richtungsweisendes Wohnbauprojekt in verdichteter Bauweise. Hauptsächlich durch ihre zentrale Lage ergeben sich bei einer Innenentwicklung auf dieser Parzelle günstige Voraussetzungen, welche durch einen Qualitätsanspruch seitens Gemeinde unterstrichen werden sollten. Eine Gestaltungsplanwürdigkeit ist aus unserer Sicht fraglos gegeben.»

3.2.3 Ortsplanungsrevision Bettlach, Raumplanungsbericht

Die Parzelle GB Nr. 684 wurde in der Ortsplanungsrevision von der zweigeschossigen Wohnzone W2a in die dreigeschossige Wohnzone W3 aufgezont. Gleichzeitig wurde die Parzelle mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und im Zonenreglement wurden für den Gestaltungsplan verbindliche Vorgaben definiert.

Der orientierende Raumplanungsbericht der Ortsplanung äussert sich dazu wie folgt:

„Die grosse unbebaute Parzelle (GB Nr. 684) inkl. GB Nr. 685 im Quartier Bünden wird in die W3 aufgezont. Auf dem Gebiet besteht ein erhebliches Potenzial für eine qualitative Siedlungsentwicklung nach Innen, welches durch eine Aufzonzung auch einen effektiven Beitrag - im Sinne eines Zielbeitrags - leisten kann. Durch die Gestaltungsplanpflicht sowie vorgängigem informellen Qualitätsverfahren (Workshop) wird zudem eine optimale bzw. qualitätsvolle Überbauung (u.a. in Bezug auf Einbettung ins Quartier, Erschliessung, Aussenraum, Architektur etc.) angestrebt. Der Grundeigentümer hat eine Vorstudie (Machbarkeitsstudie) zur Überprüfung möglicher Überbauungen erarbeitet und der Gemeinde vorgestellt. Dabei hat sich unter anderem gezeigt, dass mit einer Dreigeschossigkeit (W3) mit Flachdach oder leicht geneigten Dächern keine Gebäude entstehen, die höher sind als die in der Umgebung bereits bestehenden Gebäude. Zudem führt eine Dreigeschossigkeit insgesamt über das ganze Gebiet zu einer kleineren Gebäudefläche als bei einer 2-geschossigen Überbauung, was sich vorteilhaft auf die Bebauungsstruktur (lockerer) und auf einen grösser werdenden Aussenraum auswirkt.“

Die grosse unbebaute Parzelle im Quartier Bünden (GB Bettlach Nr. 684) wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Eine quartierverträgliche Eingliederung einer grösseren Überbauung kommt einer hohen Bedeutung zu. Der Gestaltungsplan ist dazu das richtige raumplanerische Instrument. Die Geschossigkeit der Grundnutzung (W3) darf dabei nicht überschritten, auch sind keine Attikas zulässig.“

3.2.4 Rechtsgültige Nutzungspläne

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Bettlach wurde mit RRB Nr. 1104 vom 2. Juli 2024 vom Regierungsrat genehmigt.

Bauzonenplan: Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan ist der Projektperimeter der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeordnet. Für den Perimeter gilt die Gestaltungsplanpflicht. Nord-, ost- und westseitig grenzt das Gebiet an die zweigeschossige Wohnzone W2a. Südseitig grenzt der Perimeter an die dreigeschossige Wohnzone W3.



Abb.7: Bauzonenplan der Gemeinde Bettlach (geo.so.ch, Zugriff am 15.04.2025)

Rot: Wohnzone W3 / Orange: Wohnzone W2a

3.2.5 Erschliessungsplan

Erschliessungsplan: Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan (RRB Nr. 1104 vom 2. Juli 2024) ist die Parzelle GB Nr. 684 über die Erschliessungsstrassen Bündenweg und Bitzartweg sowie über die Sammelstrasse Friedhofstrasse erschlossen. Für die Strassen ist ein Ausbau inkl. Trottoir vorgesehen. Dazu wird die Einwohnergemeinde Bettlach ost- und westseitig Land erwerben müssen. Mit der letzten Ortsplanungsrevision wurde innerhalb des Gestaltungsplanperimeters auf die Festlegung von Strassenbaulinien verzichtet. Diese sind im Rahmen des Gestaltungsplans zu definieren.

Strassenklassierung

- █ Öffentliche Sammelstrasse
- █ Öffentliche Erschliessungsstrasse
- █ Private Erschliessungsstrasse
- █ Öffentlicher Fussweg und Trottoir / öffentliches Fusswegrecht
- █ Öffentlicher Fuss- und Radweg
- █ Weitere Verkehrsfläche im öffentlichen Strassenareal
- Geplante Strassenlinie innerhalb Bauzone / ausserhalb Bauzone
- Geplante Strassenlinie ausserhalb Bauzone

Baulinien und Sichtzonen

- Baulinie entlang Gemeindestrasse



3.2.6 Rechtsgültiges Zonenreglement inkl. Pflichtenheft

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement gelten folgende Vorgaben (nicht abschliessend):

§ 4 Gebiete mit Gestaltungsplan und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zweck

¹ Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch hochstehenden Überbauung mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten.

Pflicht / Darstellung

² Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden im Bauzonenplan gebietsspezifisch für alle Bauzonen definiert. Ergänzend gilt § 46 PBG.

Inhalte / Anforderungen

³ Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind ergänzend zu den gebietsspezifischen Anforderungen gemäss § 4 Abs. 7 dieses Reglements eine Sicherstellung der Finanzierung des Überbauungsprojekts (Finanzierungsnachweis einer Schweizer Bank oder einer ähnlichen vom Gemeinderat anerkannten Organisation), Massnahmen für eine gestalterisch und qualitativ gute Einpassung in das Quartier sowie Angaben (oberirdisch / unterirdisch, Lage etc.) zur Parkierung festzulegen. Der Gemeinderat kann weitere Inhalte verlangen.

Zulässige Abweichungen (Bonus)

⁴ Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 ff PBG). Über die zulässigen Abweichungen befindet der Gemeinderat auf der Grundlage eines Gestaltungsplans und in Anlehnung an § 39 KBV. Ein Bonus auf der Geschosszahl ist nicht zulässig. Es besteht kein Anspruch auf einen Bonus.

Befreiung

⁵ Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Nebenbauten) in allen Bauzonen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Gebiete mit genehmigtem Gestaltungsplan

⁶ Bei Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplans gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht.

Gebietsspezifische Anforderungen (Buchstabe siehe Bauzonenplan)

⁷ Neben den in Abs. 3 erwähnten Inhalten / Anforderungen sind die folgenden gebietsspezifischen Angaben und Anforderungen im Rahmen des Gestaltungsplans aufzuzeigen bzw. zu erfüllen:

B Bünden

- Ausnützung der gesamten Fläche.
- Bebauungskonzept mit Bauweise, Nutzweise, Anzahl Wohnungen, Wohnungs-Mix, Gemeinschaftseinrichtungen, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung.
- Erschliessung ab dem öffentlichen Strassenareal (gebündelte Erschliessung mit max. 2 Areal-Einfahrten / -Ausfahrten).
- Oberirdische (nur Besucher- und Kurzzeitparkplätze erlaubt) und unterirdische Parkierung (2 Parkplätze pro Wohnung).
- Erreichbarkeit für Notfallorganisationen (Bsp. Feuerwehr) und Unterhalts- / Entsorgungsfahrzeuge.
- Ein zusätzliches Attikageschoss bei 3 Vollgeschossen ist nicht gestattet.
- Maximale Gesamthöhe von 12.50 m.
- Prüfpflicht zur mehrheitlichen Versorgung des Energiebedarfs mit erneuerbarer Energie.

§ 14 Wohnzone, 3-geschossig (W3)

Zweck

¹ In der Zone W3 sind Wohnhäuser gestattet.

Nutzung

² Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseur betriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W3 angepasst ist.

1-geschossige Wohnbauten sind nicht zugelassen.

In der Wohnzone, 3-geschossig ist ein Gewerbe- / Dienstleistungsanteil von max. 50 % der Bruttogeschossfläche zulässig.

Baumasse

³ Vgl. Anhang I (Bauvorschriften und Nutzungsziffern) dieses Reglements.

Bezeichnung	min. Geschosszahl [G]	max. Geschosszahl [G]	Zulässigkeit Attikageschoss	max. Gebäudelänge [Gl]	max. Fassadenhöhe [Fh]	max. Gesamthöhe [Gh]	max. Überbauungsziffer [ÜZ]	max. Grünflächenziff. [GZ]	Lärmempfindlichkeitsstufe
W3 Wohnzone 3-geschossig	2G	3G	ja		10.50 m		30 % Anteil oberirdisch 80 % Anteil Unterniveaubauten	40 %	ES II ES III

Abb.9: Anhang I (Bauvorschriften und Nutzungsziffern)

3.2.7 Rechtsgültiges Baureglement

Gemäss rechtsgültigem Baureglement gelten insbesondere folgende Vorgaben (nicht abschliessend):

- § 8 Bepflanzungen und Sichtzonen
 - § 9 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Gemeindestrassen
 - § 10 Abstellplätze, Garagenvorplätze und Ein- und Ausfahrten
 - § 12 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen
 - § 16 Umgebungsgestaltung und Terrainveränderungen
 - § 17 Werkleitungen
 - § 18 Fassadengestaltung

3.2.8 Grundbuch / Dienstbarkeiten

- Auf dem Grundstück GB Bettlach Nr. 684 ist eine Dienstbarkeit eingetragen:
Last Durchleitungrecht, Bau- und Pflanzungsbeschränkung zu Gunsten SWG, Grenchen

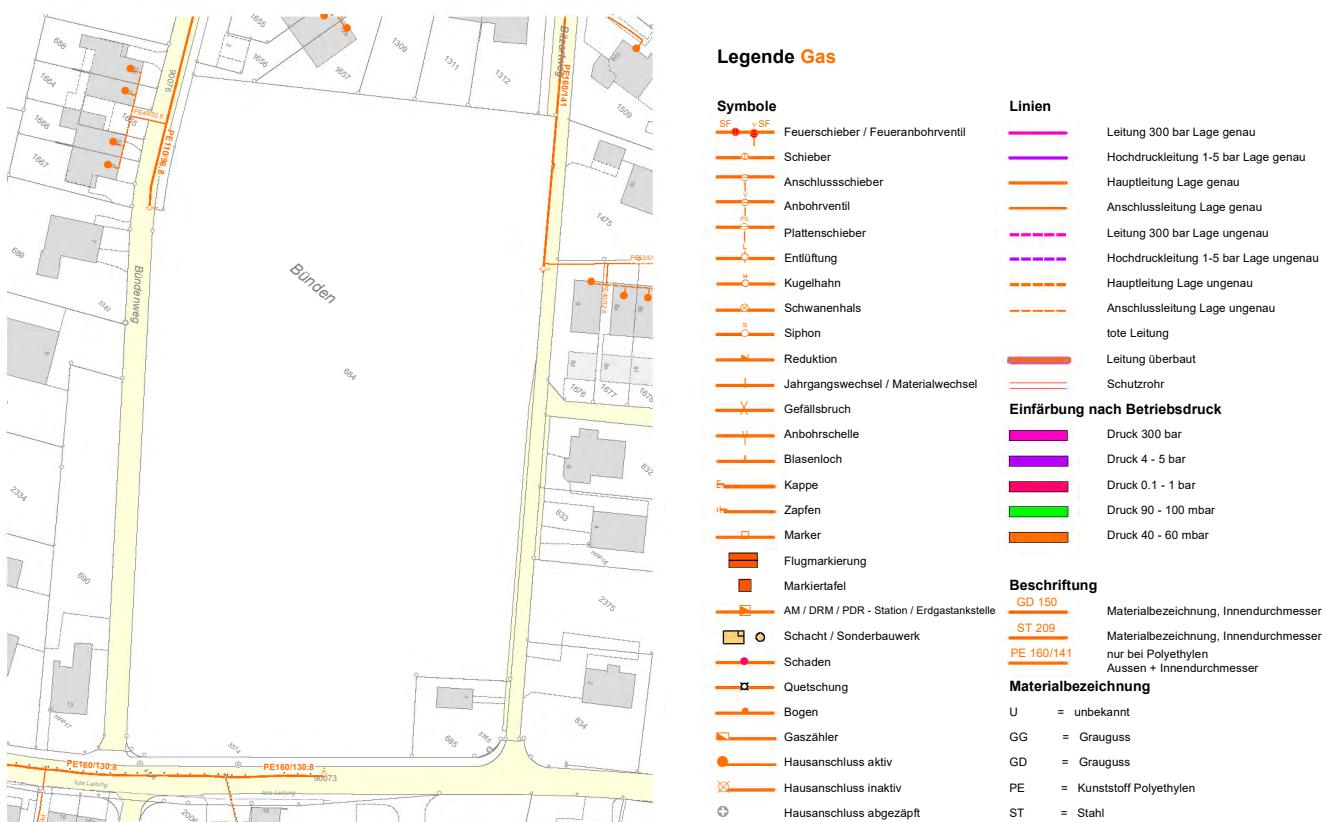


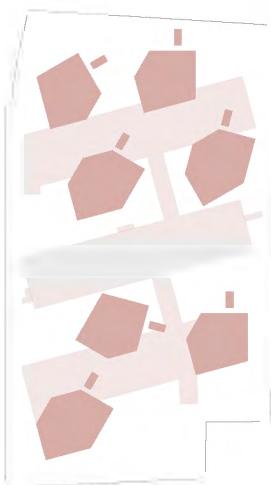
Abb.10: Werkleitungsplan inkl. Legende der SWG (Gas), Stand 15.04.2025

4. Projektbeschrieb

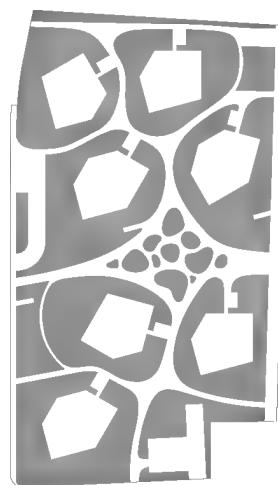
Das Konzept der Überbauung setzt sich aus einem Gefüge von unterschiedlichen polygonalen Volumen zusammen. Eine auf den ersten Blick zufällig wirkende Anordnung der Gebäude ist in Wahrheit eine äusserst raffinierte und präzise Platzierung der einzelnen Volumen, die eine Antwort auf eine Vielzahl von Fragestellungen bieten kann. Innerhalb des baurechtlich vorgegebenen Perimeters stehen die Gebäude in einem sehr komplexen Zusammenhang. Die oberen vier Gebäude und die unteren drei Gebäude sind jeweils mit einer Einstellhalle unterhalb des Terrains räumlich und statisch miteinander verbunden. Die Gebäude wurden sorgfältig konzipiert, dass aus raumplanerischer, funktionaler und gestalterischer Sicht eine hochstehende Lösung entsteht. Um auf ein breites Spektrum von unterschiedlichen Bevölkerungsschichten ansprechend zu wirken, wurde nicht nur die Geometrie und die Platzierung der beiden Gebäudetypen, sondern auch der Wohnungsmix vielfältig gewählt.

Ein gesamtheitliches Überbauungs- und Umgebungskonzept stärkt das Ensemble und erzeugt zudem eine Orientierung. Die übergeordnete Struktur gliedert die Umgebung in inselartige Bereiche, in denen jeweils ein Gebäude oder landschaftliches Element platziert ist. Mit dieser Gliederung entsteht sowohl Platz für eine öffentliche als auch eine private Nutzung der Aussenräume. Mit einem Park im Herzen der Parzelle und zwei Pflanzplätzen können auch aussenstehende Besucher in einem weitreichenden Umfang von der neu geschaffenen Überbauung und dessen Umgebung profitieren, wodurch eine grosse Akzeptanz in der Bevölkerung von Bettlach zu erwarten ist.

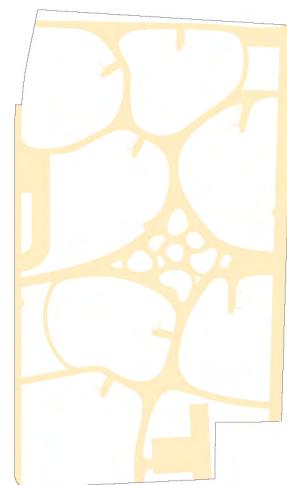
Die Wegführung der Überbauung wurde sehr präzise nach den natürlichen Bewegungsflüssen der Besucher gewählt. Dabei schliesst jedes Gebäude mit einem Vorplatz und einem Velounterstand an das parzellenübergreifende Wegnetz an. Mit der sorgfältigen Platzierung der Gebäude und der beiden Einstellhallen entsteht eine äusserst effiziente Erschliessung. Von Norden nach Süden ist das Terrain aufgrund seiner Nähe zum Jura mehrere Meter abfallend. So kann mit nur zwei Einstellhallen und jeweils einer in der Topografie integrierten Einfahrt die Erschliessung der gesamten Parzelle sichergestellt werden. Die beiden Einfahrten bilden zusammen mit den angrenzenden Besucherparkplätzen ein landschaftliches Element, welches sowohl für die Bewohner als auch für die Besucher als Ankunftsplatz dient.



Architektur



Umgebung



Erschliessung

4.1 Situation 1:2000



4.2 Situation 1:1000



4.3 Umgebungskonzept



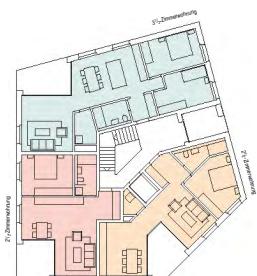
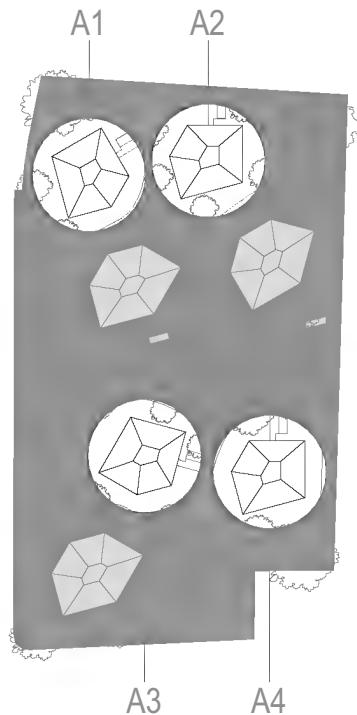
4.4 Baubereiche A

Die fünfeckigen Volumen im Baubereich A gibt es in zwei Varianten. Diese unterscheiden sich durch eine Spiegelung.

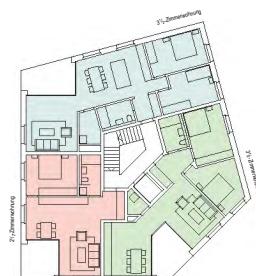
Die dreigeschossigen Gebäude sind so konzipiert, dass die Wohnungen auf jedem Geschoss einzigartig sind. Sei es durch den Bezug zum Außenraum im Erdgeschoss, die Schlichtheit im ersten Obergeschoss oder die überhöhten Räume in der Dachschräge des zweiten Obergeschosses, die Wohnungen bekommen durch jedes dieser Merkmale ihren individuellen Charakter.

Durch die Gegebenheiten der Sonneneinstrahlung und die geschickte Ausrichtung der Gebäude entsteht eine sehr demokratische Priorisierung der einzelnen Wohnungen und der Raumanordnung.

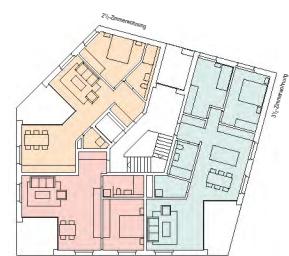
Es steht zur Diskussion ein Gebäude im Baubereich A für Alterswohnungen zu konzipieren.



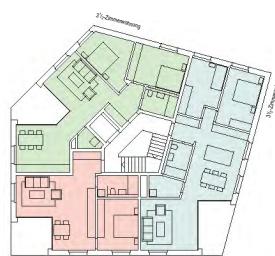
Gebäude A1 / A3, EG



Gebäude A1 / A3, OG



Gebäude A2 / A4, EG



Gebäude A2 / A4, OG

Anzahl Gebäude Typ A1

2 Gebäude

Anzahl Gebäude Typ A2

2 Gebäude

Anzahl Wohnungen total (Baubereich A)

36 Wohnungen

2.5-Zimmerwohnungen (45%)

Pro Gebäude: 4 Wohnungen
Insgesamt: 16 Wohnungen

3.5-Zimmerwohnungen (55%)

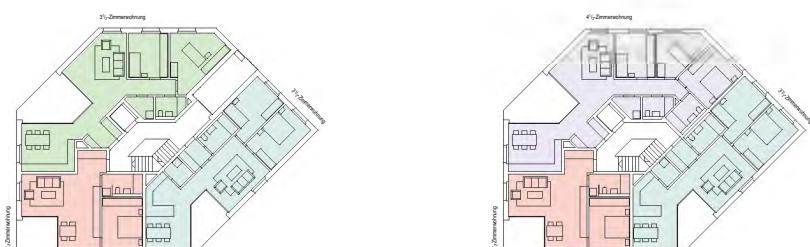
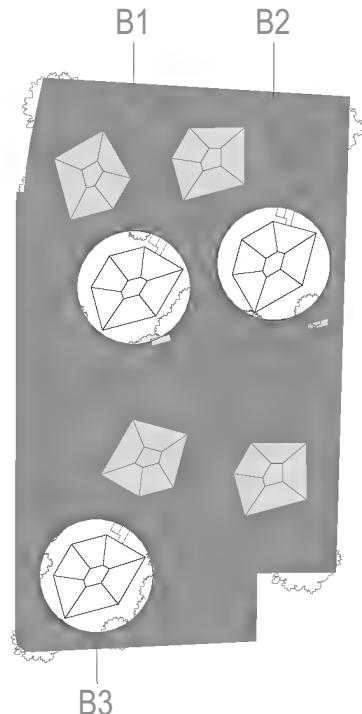
Pro Gebäude: 5 Wohnungen
Insgesamt: 20 Wohnungen

4.5 Baubereiche B

Die sechseckigen Volumen im Baubereich B sind lediglich in einer Variante vorhanden.

Analog zum Baubereich A sind auch im Baubereich B die dreigeschossigen Gebäude so konzipiert, dass die Wohnungen in jedem Geschoss von ihren individuellen Eigenschaften profitieren können. Zudem folgt die Ausrichtung der Gebäude denselben Gegebenheiten der Sonneneinstrahlung, wodurch eine Kohärenz zwischen den Gebäuden im Baubereich A und B entsteht.

Die Volumen bilden einerseits ein homogenes Gefüge, welches sich andererseits durch schlichte Differenzierungen der einzelnen Gebäude hervorragend in das heterogene Quartier einbinden lässt. Mit den fein abgestimmten Unterschieden der einzelnen Gebäudetypen repräsentiert die Überbauung eine hohe architektonische Vielfalt, welche auf ein breites Spektrum von Nutzer abgestimmt ist.



Gebäude B1 / B2 / B3, EG

Gebäude B1 / B2 / B3, OG

Gesamtübersicht Baubereiche A und B

Anzahl Gebäude total:	7 Gebäude
Anzahl Wohnungen total:	63 Wohnungen
2.5-Zimmerwohnungen total (39%):	25 Wohnungen
3.5-Zimmerwohnungen total (51%):	32 Wohnungen
4.5-Zimmerwohnungen total (10%):	6 Wohnungen

Anzahl Gebäude Typ B:

3 Gebäude

Anzahl Wohnungen total (Baubereich B)

27 Wohnungen

2.5-Zimmerwohnungen (33%)

Pro Gebäude: 3 Wohnungen
Insgesamt: 9 Wohnungen

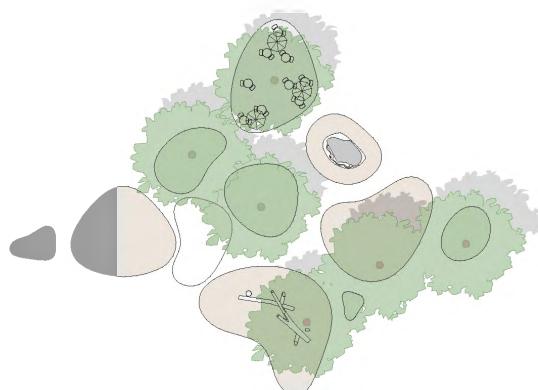
3.5-Zimmerwohnungen (45%)

Pro Gebäude: 4 Wohnungen
Insgesamt: 12 Wohnungen

4.5-Zimmerwohnungen (22%)

Pro Gebäude: 2 Wohnungen
Insgesamt: 6 Wohnungen

4.6 Platzbereich C



Platzbereich C: Sitzplatz / Spielplatz Zentrum

Im Herzen der Anlage bildet sich ein Platz zum Verweilen. Durch eine Differenzierung der unterschiedlichen Beläge bilden sich mehrere kleinere „Inseln“ in organischen Formen mit dem Ziel eine entschleunigende Wirkung zu erzeugen. Diese Zonierung im Zentrum gehört klar den Fussgängern und verhindert allein durch ihre Feingliedrigkeit die Präsenz von Verkehrsmittel. Anders als die übrige Wegführung auf dem Grundstück erschwert die Zonierung im Zentrum eine Durchquerung mit dem Fahrrad erheblich.

Jede dieser Inseln hat eine unterschiedliche Funktion. Einige der Inseln sind begrünt und haben die Funktion als Nährboden für die schattenspendende Bepflanzung zu dienen. Andere Inseln haben einen Belag aus Holzschnitzel und werden mit Hilfe von Möblierungen zu Spielzonen, welche in ihrer Gesamtheit einen Spielplatz bilden. Es gibt auch einen Brunnen im Zentrum, welcher sich mit seiner Form optimal in dieses organische Gefüge einbindet. Zuletzt bildet ein Kiesplatz mit Sitzmöglichkeiten eine Ruhe- sowie Pausenzonierung für die Besucher des Parkes.

Der Platzbereich dient als zentraler Treffpunkt, welcher nicht nur die neue Überbauung, sondern das gesamte Quartier aufwerten soll. Der zentrale Platzbereich bildet somit eine Wertsteigerung für die gesamte Gemeinde Bettlach

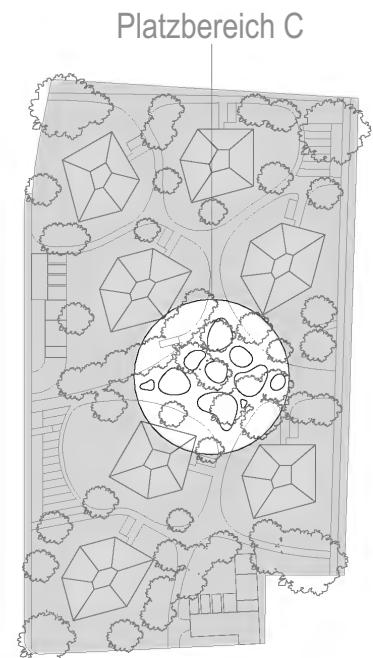
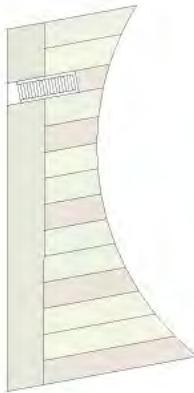


Abb.11: Referenz Sitzplatz



Abb.12: Referenz Spielplatz

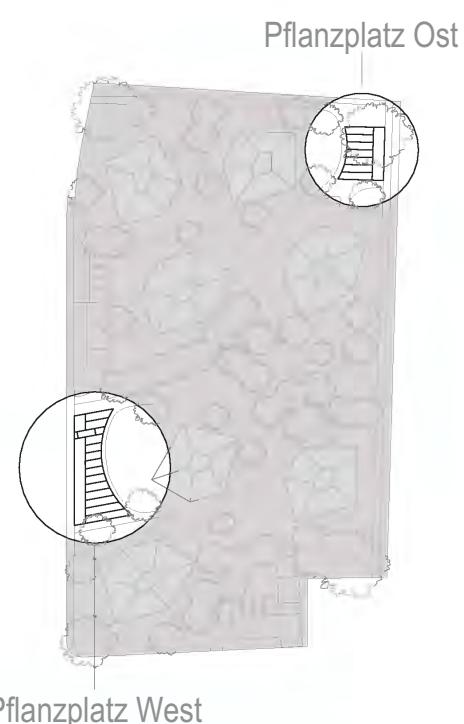
4.7 Pflanzbereiche D



Pflanzplatz West



Pflanzplatz Ost



Anders als die übrigen Bereiche gehören die Pflanzplätze allein den Leuten von Bettlach. Diese Bereiche werden nicht geplant oder reguliert, weil sie durch Eigenschaften wie Aneignung, Adaptierbarkeit, Diversität, Interaktion und Zugänglichkeit geprägt sind.

Die Vorteile einer verdichteten Bauweise sind unbestritten. Einer dieser Vorteile ist, dass genau solche Bereiche freigespielt werden können, in denen die Bewohner leidenschaftlich ihren Hobbies nachgehen können.

Die Idee dieser Bereiche ist eine Begegnungszone zu schaffen, in der die Besucher frei anpflanzen und gärtnern können. Sie können Pflanzplätze mieten, in denen sie ihr eigenes kleines Reich erschaffen können. Diese Pflanzplätze können entweder in SBB-Rahmen sein oder auch frei in der Erde.

Der Platzbereich C und der Pflanzbereich D haben zum Zweck eine grosse Akzeptanz in der Bevölkerung zu erzeugen. Mit diesen Bereichen gibt es nicht nur neuen, qualitativ hochwertigen Wohnraum auf der Parzelle, sondern auch gesellschaftlich wertvolle und frei zugängliche Außenräume, welche die Überbauung aufwerten und für das gesamte Quartier und auch für die gesamte Einwohnergemeinde Bettlach eine Wertsteigerung darstellen.



Abb.13: Referenz Pflanzplatz

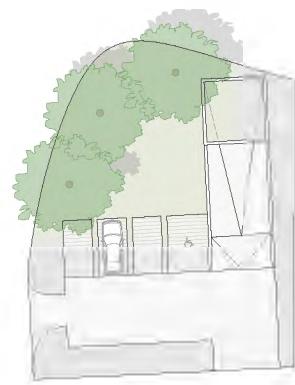


Abb.14: Referenz Pflanzplatz

4.8 Erschliessungsbereiche E



Zufahrt / Parking West



Zufahrt / Parking Süd

Zufahrt / Parking West



Zufahrt / Parking Süd

Parkplatznachweis (Soll):

Pro Wohnung erforderlich:	2.0 PP Bewohner	63 x 2.0 PP	=	126 Parkplätze Bewohner
	0.1 PP Besucher	63 x 0.1 PP	=	7 Parkplätze Besucher
Total Parkplätze erforderlich:		126 PP + 7 PP	=	133 Parkplätze Total

Parkplätze Richtprojekt (Ist):

Parkplätze Bewohner in Einstellhalle:		126 Parkplätze Bewohner
Parkplätze Besucher oberirdisch:		8 Parkplätze Besucher
Total Parkplätze Richtprojekt:	126 PP + 8 PP	134 Parkplätze Total

Die Platzierung der Einstellhallen wird einerseits durch die Setzung der Gebäude und andererseits durch die Baulinien eingegrenzt. Bei dem Richtprojekt wird mit drei präzise bis an die Baulinie platzierten und räumlich miteinander verbundenen Einstellhallen das Potenzial der Parzelle optimal ausgeschöpft. Die Anbindung der drei Einstellhallen an das öffentliche Verkehrsnetz erfolgt über zwei Ein- und Ausfahrten. Die beiden an die Gebäude angebundenen Einstellhallen sind optimal für die Bewohner der Siedlung Bündenpark. Die Ausgänge der mittleren Einstellhalle sind zum Quartier und zum Park ausgerichtet, wodurch auch Externe von den Einstellhallen profitieren können.

Das Richtprojekt weist mit 134 Parkplätzen einen Parkplatz mehr aus als nötig. Somit werden die erhöhten architektonischen Anforderungen, sowie die erhöhten Anforderungen an Aussenraumqualitäten und Erschliessung sichergestellt.

4.9 Farb- und Materialkonzept



Abb.15: Visualisierung 1: Gebäude A2, A3, A4, B2, B3, Blick Richtung Nordwesten



Holzschalung, grün lackiert



Metall, rot lackiert



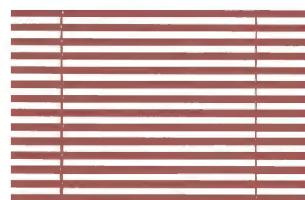
Rafflamellenstoren, hellgrau



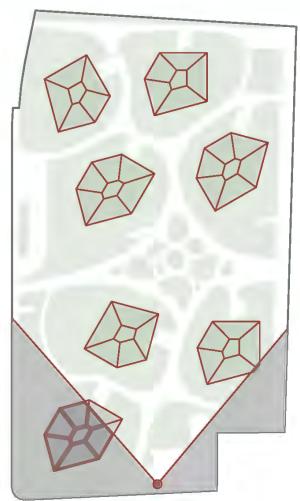
Betonsockel, rot gestrichen



Metall, Chromstahl



Rafflamellenstoren, rot



Standort Visualisierung 1

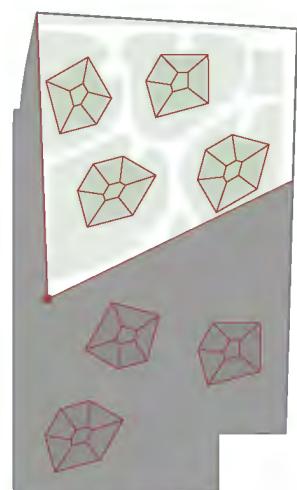


Abb.16: Visualisierung 2: Gebäude A1, B1 und B2, Blick Richtung Norden

Für das Farb- und Materialkonzept wurde bereits ein Vorschlag erarbeitet. Dieser Vorschlag zeigt ein Bild wie die gebaute Umgebung aussehen könnte und ist nicht als eine abschliessende Ausformulierung zu verstehen. Das definitive Farb- und Materialkonzept muss während des Baugesuchverfahrens bestimmt werden. In den weiteren Projektphasen könnte es folglich Abweichungen von den oben aufgeführten Visualisierungen geben.

Bei der Wahl der Materialien wird grossen Wert auf Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit und Beständigkeit gelegt. Die Materialien sollen sinnvoll eingesetzt werden, damit ihre spezifischen Eigenschaften so gut wie möglich genutzt werden können. Das Farbspektrum bewegt sich in den Farben grün, rot und grau.

Die Umgebungsgestaltung weicht in den Visualisierungen von dem angedachten Umgebungskonzept ab. Die Umgebung in den Visualisierungen wurde so gewählt, dass die Sicht auf die Gebäude nicht zu stark durch Bepflanzung beschränkt wird.



Standort Visualisierung 2

4.10 Grünflächen und Bepflanzung



Abb.17: Referenz Spielgeräte im Grünen

Grosse Einzelbäume signalisieren den Auftakt des neuen Quartiers. Im Zusammenspiel mit den benachbarten Bepflanzungen, bilden sie strassenübergreifende Landmarken. Quartiergärten bieten eine allmendartige Schnittmengenfläche für aktive Nachbarschaftspflege.

Grossflächige Magerwiesen- und Blumenrasenflächen umwogen die fein gegliederten Holzbauten und bieten Platz für oberflächliche Versickerung. Ein Netz aus anmutig geschwungenen Wegen verbindet die Baukörper, welche durch Ihren polygonalen Charakter eine maximale Durchsicht ermöglichen und Räume mit verschiedenen Stimmungen und Intimitätsstufen schaffen.

Die Sichtachsen auf die Juramarken, insbesondere der Hasenmatt, sind immer wieder inszeniert und die gegenüberliegende Aareebene mit den sanften rahmenden Hügelzügen ermöglichen ein Weitegefühl. Flankiert wird die Durchwegung durch einheimische Hochstammbäume und Heister. Lockere Strauchgruppen strukturieren die naturnahen Flächen und können gezielt zur Steigerung der Privatsphäre vor Wohnungen platziert werden.



Abb.18: Referenz Quartierplatz und Spielinseln

Der Quartierplatz ist das Herz der Wohnanlage und ermöglicht gleichzeitig eine neue Quartierdurchwegung. Zahlreiche Arme des Wegenetzes führen zu ihm und umrahmen einen grossen Mergelplatz mit inselartigen Tropfen. Farbenfrohe Grünflächen, naturnahe Spielflächen und Erholungsinfrastruktur, abwechselnd unter Baumdächern oder sonnig, strukturieren den Gemeinschaftsort unaufgeregt und befriedigen unterschiedlichste Nutzungsansprüche. Schatten, Sonne, Wasser, Spiel, Bewegung und Begegnung werden zu Erholung und Beschäftigung geboten.

In der Zwischenschicht unter dem sickerfähigen Belag und über der Einstellhalle kann Regenwasser gespeichert werden, welches einen kühlenden Effekt hat und als Speicher für die Pflanzen dient. Im weiteren Verlauf des Wegenetzes sind ruhigere Erholungsorte zu finden und kann Flora und Fauna in den extensiv gehaltenen Siedlungsumfassenden Grüngürtel mit ökologischen Strukturelementen beobachtet werden.

Die Besucherparkierung ist durch ruhig anmutende Rasenliner begrünt materialisiert.

5. Planungszweck und Verfahren

5.1 Ziele / Zweck der Gestaltungsplanung

Zielsetzung: Der vorliegende Gestaltungsplan „Bündenpark“ verfolgt folgende übergeordnete Zielsetzungen:

- Schaffen der planungsrechtlichen und gestalterischen Grundlage für die Sicherstellung einer ortsbaulich und architektonisch hochstehenden Überbauung mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen für die nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage des Richtprojekts
- Erfüllen der Gestaltungsplanpflicht gemäss der rechtsgültigen Ortsplanungsrevision der Gemeinde Bettlach unter Einbezug und Abgleich der Interessen verschiedener Akteure.

Raumplanungsbericht: Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zeigt den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Projektes auf. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.

5.2 Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungsplanverfahren: Der vorliegende Gestaltungsplan mit SBV bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.

Planbeständigkeit: Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Bettlach wurde mit RRB Nr. 1104 am 2. Juli 2024 genehmigt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung erfüllt.



Abb.19: Visualisierung 3: Vogelperspektive Siedlung Bündenpark mit einer Dachneigung von 7.5°

6. Planungsgegenstand

6.1 Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt insbesondere die Nutzung, Gestaltung und die innere Erschliessung der Parzelle GB Nr. 684 in Bettlach. Grundlage des Gestaltungsplanes bildet das Richtprojekt, Stand 08. Mai 2025 (vgl. Beilage II). Im Folgenden werden die wesentlichen Festlegungen des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften kurz erläutert.

6.2 Sonderbauvorschriften

6.2.1 Allgemeine Bestimmungen (§§ 1 - 3)

Der vorliegende Gestaltungsplan legt die Gestaltung und Nutzung für den Projektperimeter grundeigentümerlich fest und schafft die planungsrechtliche und gestalterische Grundlage für die bauliche Realisierung des Richtprojektes. Der Gestaltungsplan wird mit Sonderbauvorschriften gemäss § 45 PBG verbunden.

Bestandteil der Gestaltungsplanung ist der Gestaltungsplan im Massstab 1:500, die Sonderbauvorschriften sowie der vorliegende Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV.

6.2.2 Bauvorschriften (§§ 4 - 12)

Gemäss dem Richtprojekt sind die Nutzungen Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit allen dazugehörigen Platz-, Pflanz und Erschliessungsbereichen zulässig. Die Gebäude sind 3-geschossig ohne Attika und dürfen eine maximale Gesamthöhe von 12.50 m erreichen. Die unterirdische Einstellhalle ist 1-geschossig vorgesehen.

Es besteht eine Prüfpflicht zur mehrheitlichen Versorgung des Energiebedarfs mit erneuerbarer Energie. Hierfür wurde die Versorgung mit Pellets (Hackschnitzel) geprüft und verworfen. Die Abklärung für den Anschluss an ein bestehendes Fernwärmennetz sind noch nicht abgeschlossen. Im Baubewilligungsverfahren wird ein Energiekonzept eingereicht, welches von der Behörde genehmigt werden muss.

Die Überbauung ist in einer Etappe zu realisieren.

6.2.3 Gestaltung (§ 13 - 14)

Die städtebauliche Qualität der Bebauung wird mit verbindlichen Vorgaben sichergestellt. Das Richtungsprojekt ist richtungsweisend verbindlich und erfüllt erhöhte architektonische Anforderungen, aber auch erhöhte Anforderungen an Ausserraumqualität und Erschliessung.

Die Dachneigung darf zwischen 5.0° und 10.0° sein. Flachdächer sind nicht zugelassen.

6.2.4 Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung (§§ 15 - 19)

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Friedhofstrasse und den Bündenweg.

Die Parkierung für den MIV erfolgt mit Ausnahme einer begrenzten Anzahl Parkplätze unterirdisch. Die definitive Anzahl an unterirdischen Parkplätzen für Motorfahrzeuge ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Der Anteil an oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätze muss ebenso im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

Es soll ein attraktives Angebot an Veloabstellplätzen geschaffen werden. Die Anzahl der Veloabstellplätze ist gemäss der VSS-Normen 640 065 und 640 066 zu erstellen.

Für den Langsamverkehr ist eine separate Verbindung zwischen den Gebäuden aus versickerbarem Untergrund sicherzustellen. Zusätzlich ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und den Übergangsbe reichen zu den Erdgeschossen zu achten.

Im Bereich des Containerplatzes ist eine zentrale Containersammelstelle mit entsprechender Abfall- und Recyclingsammelanlage vorzusehen. Diese muss gegen aussen abgeschirmt werden. Die Bedarfsgrundlagen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen - sowie durch den Werk eige tümer nicht anders vorgesehen - durch die Grundeigentümer bzw. Bauberechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Falls eine Verlegung der bestehenden Leitungen aufgrund des Bauvorhabens vorgenommen werden muss, erfolgt diese zu Lasten des Grundeigentümers.

6.2.5 Umgebung (§§ 20 - 21)

Die detaillierte Umgebungs- und Platzgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Dabei ist das Richtprojekt richtungsweise verbindlich. Die Spielplätze und Aufenthaltsräume sind gemäss KBV § 41 im Baubewilligungsverfahren im Platzbereich C nachzuweisen.

6.2.6 Schutz (§§ 22 - 24)

Ein Bodenschutzkonzept ist gemeinsam mit dem Baugesuch einzureichen.

Aussenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu beschränken und so auszurichten, dass die Umgebung nicht übermäßig belastet wird.

Die Ausgestaltung der Zufahrt für Blaulichtorganisationen ist, während dem Baubewilligungsverfahren durch die zuständigen Behörden zu prüfen. Im Bereich der Grünflächen sind die Bewegungs- und Stellflächen naturnah zu gestalten.

7. Planungszweck und Verfahren

7.1 Kommunales Interesse

Die Einwohnergemeinde Bettlach anerkennt das Potenzial des Gebiets, welches zu einer qualitätsvollen Innenentwicklung genutzt werden soll. Bedingung der Einwohnergemeinde zur Entwicklung der Parzelle ist die Bereitschaft der Bauherrschaft sich auf den gemeinsamen Planungsprozess einzulassen.

Die grossflächige Parzelle GB Nr. 684 bietet sich für das vorliegende richtungsweisende Wohnbauprojekt in verdichteter Bauweise an. Durch die zentrumsnahe Lage ergeben sich bei der Innenentwicklung auf dieser Parzelle günstige Voraussetzungen, welche durch den Qualitätsanspruch seitens Einwohnergemeinde unterstrichen werden.

Fazit kommunales Interesse: Das Vorhaben ist im Sinne der strategischen Ziele der Einwohnergemeinde Bettlach. Es bestehen keine Interessenskonflikte.

7.2 Raumplanung

Zonenkonformität / Gebietsspezifische Anforderungen: Die dreigeschossige Wohnzone (W3) lässt Wohnbauten sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers etc.), deren Bauweise der W3 angepasst ist zu.

Die Baumasse des Richtprojekts sind mit einer maximalen Geschosszahl von 3 eingehalten. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht zulässig. Weiter wird die max. Gesamthöhe von 12.50 m gemäss den gebietsspezifischen Anforderungen definiert bzw. durch das Richtprojekt eingehalten. Die max. Überbauungsziffer sowie die min. Grünflächenziffer werden eingehalten (vgl. Beilage VI und VII). Die bauliche Dichte wird mit der Festlegung der Baubereiche und den maximalen Baumassen bestimmt. Die Baubereiche weisen folgende maximalen Masse auf: A: 436.30 m² / B: 469.80 m²

Das Richtprojekt weist mit 6'805 m² Grünfläche einen Grünflächenanteil von 59% aus.

Das Richtprojekt weist mit 2'431 m² Gebäudefläche eine Überbauungsziffer von 21% aus

Das Bauvorhaben und die vorgesehene Nutzung sind in der Wohnzone W3 zonenkonform.

Fazit Raumplanung: Aus raumplanerischer Sicht bestehen keine Interessenskonflikte.

7.3 Siedlung und Ortsbild

Bettlach ist nicht im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz vertreten. Es befinden sich keine Gebäude mit Schutzstatus im Perimeter. Der Perimeter ist umgeben von Wohnzone.

Durch die Gestaltungsplanpflicht sowie vorgängigem informellen Qualitätsverfahren (Workshop) wird eine optimale bzw. qualitätsvolle Überbauung angestrebt. Dies soll vor allem in Bezug auf die Einbettung ins Quartier, Erschliessung, Ausserraum und Architektur angestrebt werden. Der Grundeigentümer hat im Jahr 2020 eine Vorstudie (Machbarkeitsstudie) zur Überprüfung möglicher Überbauungen erarbeiten lassen und der Einwohnergemeinde vorgestellt. Dabei hat sich unter anderem gezeigt, dass mit einer Dreigeschossigkeit (W3) mit Flachdach oder leicht geneigten Dächern keine Gebäude

entstehen, die höher sind als die in der Umgebung bereits bestehenden Gebäude. Zudem führt eine Dreigeschossigkeit insgesamt über das ganze Gebiet zu einer kleineren Gebäudefläche als bei einer 2-geschossigen Überbauung, was sich vorteilhaft auf die Bebauungsstruktur (lockerer) und auf einen grösser werdenden Aussenraum auswirkt. Die Parzelle wird mit einem richtungsweisenden Wohnbauprojekt dicht überbaut werden. Grundlage dafür bilden die gebietsspezifischen Vorgaben für den Gestaltungsplan sowie die im Rahmen der Ortsplanung vorgenommene Aufzonung in die W3.

Terrainveränderungen: Die Terrainveränderungen werden auf ein absolutes Minimum beschränkt und betragen gemäss Richtprojekt max. 1.20 m.

Fazit Siedlung und Ortsbild: Betreffend Siedlung und Ortsbild besteht kein Interessenskonflikt

7.4 Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur

Erschliessung ÖV: In ca. 150 m Distanz liegen die Bushaltestellen Post und Krone. Die Bushaltestellen bedienen mit dem Fahrplan 2025 folgende Strecken:

Feld-Nr.	Strecke	Verkehrsmittel
40 024	Weinbergstrasse - Grenchen Süd - Bettlach Post	Bus
40 025	Monbijou - Grenchen Nord - Grenchen Süd - Bettlach Post	Bus
40 026	Grenchen Süd - Bettlach Bahnhof	Bus
40 030	Lingeriz - Grenchen Süd - Bettlach (Abendrundkurs)	Bus
40 031	Bettlach Gesundheitszentrum - Bahnhof - Dorfplatz - Allmend	Bus

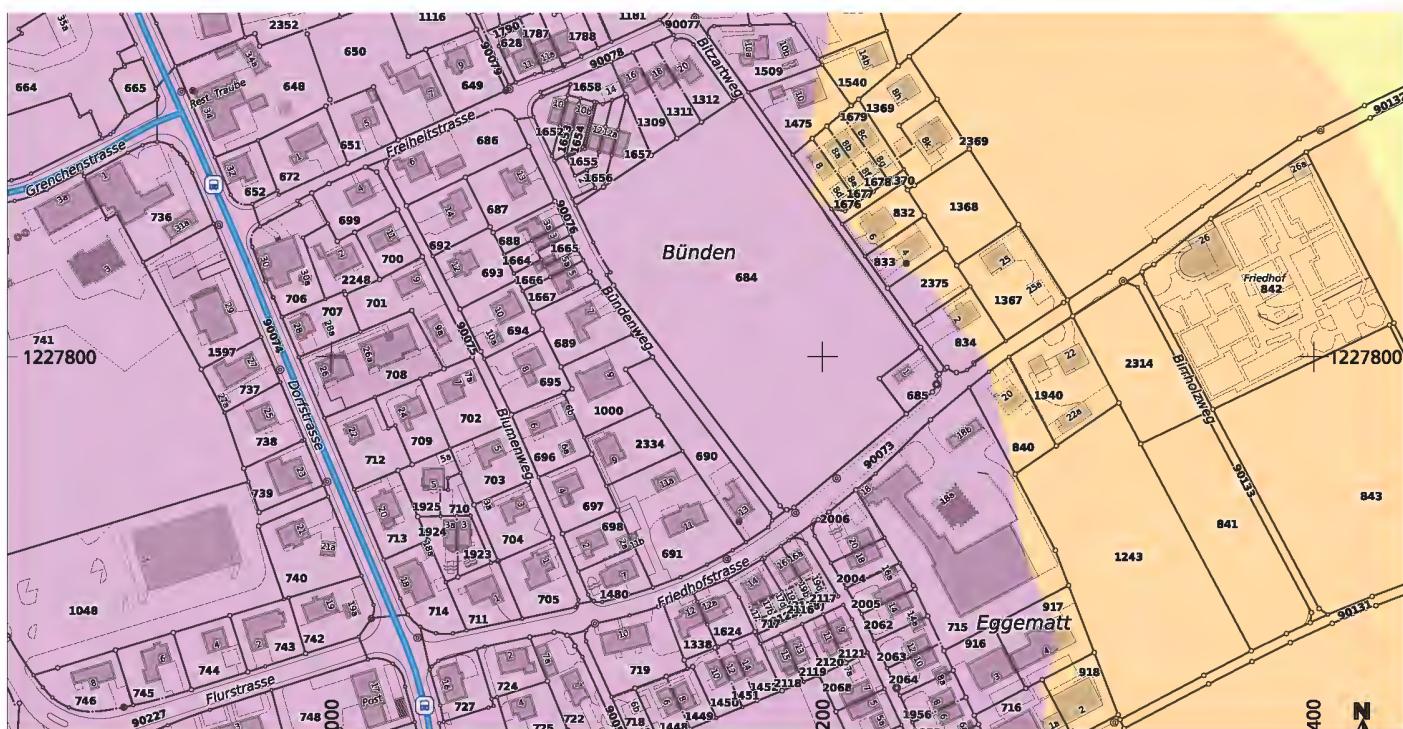


Abb.20: öV-Erschliessungsgüte, öV-Netz, sowie Haltestellen (geo.so.ch, Zugriff am 15.04.2025)

Bei der Post Bettlach werden nach dem neuen Buskonzept der BGU ab Dezember 2025 die Linien: 20 (Dorfplatz - Bahnhof Bettlach - Grenchen Süd Grenchen Nord - Karl Mathy), 22 (Bellach - Lommiswil - Bhf. Bettlach - Dorfplatz - Grenchenstrasse - Grenchen Süd - Grenchen Nord - Fichtenweg) und 25 (Bettlach Allmend - Diebold-Schilling-Strasse - Grenchen Süd - Grenchen Nord - Alpenblick) durchfahren.

Der Projektperimeter liegt in der ÖV-Gütekategorie C. Für die Bushaltestellen Post und Krone entspricht dies in der Distanz-kategorie bis 300 m einem Verbindungstrakt von 10 – 19 Minuten.

Erschliessung MIV und LV: Der Planungsperimeter ist erschlossen. Die Erschliessung des Gestaltungsplans für den MIV erfolgt über die beiden Erschliessungsbereiche, welche eine Ein- und Ausfahrt mittels Bündenstrasse (Erschliessungsstrasse) bzw. Friedhofstrasse (Sammelstrasse) vorsehen. Die beiden Ein- und Ausfahrten sind in beiden Richtungen möglich. Im Bauprojekt könnte sich möglicherweise ergeben, dass die Ein- und Ausfahrt in eine Richtung entlang des Bündenweges sinnvoller ist. Die Erschliessung für den LV erfolgt über das kommunale Verkehrsnetz. Der Perimeter weist ost-, west- und südseitig öffentliche Trottoirs aus.

Die Verbindung in das nördliche Dorfzentrum erfolgt über den Fuss- und Radweg der St. Klemenzstrasse und die Verbindung in das westlich gelegene Schulhaus Einschlag kann über den Fuss- und Radweg der Flurstrasse erfolgen. Weiter verläuft ein lokaler Wanderweg auf der Dorfstrasse (Verbindung zum Bahnhof).

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind verschiedene Durchwegungsmöglichkeiten und Zuwegungen zu den Gebäuden für den LV vorhanden. Bei jedem Gebäude sind in unmittelbarer Nähe zum Gebäudeeingang Veloabstellmöglichkeiten vorgesehen. Weiter weist jedes Gebäude einen Velo Keller im Untergeschoss auf. Es wurde darauf geachtet, dass diese möglichst einfach nutzbar sind (wo möglich Zugang max. durch eine Tür). Anzahl und Geometrie der Veloabstellplätze erfolgen entsprechend den Normen SN 40'065 und 40'066.

Abstellplätze für Velos: Die abschliessende Festlegung der Anzahl Abstellplätze gemäss VSS-Norm 40065 erfolgt im Bau-bewilligungsverfahren durch die Baubehörde.

Abstellplätze für Fahrzeuge: Für die minimale Anzahl der Abstellplätze von Fahrzeugen gelten folgende Vorgaben:

- Anzahl gemäss Zonenreglement § 4 Abs. 7 «gebietsspezifische Anforderungen: «Oberirdische (nur Besucher- und Kurzzeitparkplätze erlaubt» und unterirdische Parkierung (2 Parkplätze pro Wohnung).

Gemäss unten aufgeführter Berechnung und den angenommenen 63 Wohnungen sind rund 133 Parkplätze zu erstellen.

Berechnung gemäss Zonenreglement § 4 Abs. 7		
Bewohner	Besucher / Kunden	Total
126	6.3	132.3

Abb.21: Parkplatzberechnung gemäss Zonenreglement

Die Einwohnergemeinde Bettlach hat in ihrem Zonenreglement die Vorgabe von mind. 2 Parkfeldern pro Wohnung vorgegeben. Dies, um sicherzustellen, dass sich die Parkierungssituation auf öffentlichem Grund gegenüber der heutigen Situation nicht verschlechtert.

Die abschliessende Festlegung der Anzahl Abstellplätze erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde.

Verkehrsaufkommen

Berechnung anhand Parkfeldzahl:

Für das Verkehrsaufkommen wird von Montag bis Samstag mit 3 Fahrten pro Tag und Parkfeld ausgegangen. Für den Sonntag wird mit 2 Fahrten pro Tag und Parkfeld gerechnet. Entsprechend ergeben sich 371 Fahrten pro Tag (DTV).

Für den Spitzstundenverkehr wird von einer Annahme von 10% des DTV ausgegangen (37 Fz/h). Auf eine Kapazitätsberechnung des Knotens Friedhofstrasse-Dorfstrasse wurde aufgrund der niedrigen Verkehrsbelastung verzichtet. Es ist davon auszugehen, dass der zusätzliche Mehrverkehr die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes nicht signifikant beeinflusst.

Schleppkurvennachweise: Die fahrdynamische Prüfung wurde mittels Schleppkurvennachweise vorgenommen. Die Geometrie der Abstellplätze wurde gemäss der VSS-Norm erstellt.

Sichtweiten: Die Einhaltung der Sichtweiten gemäss VSS-Norm 40 273a auf den Bündenweg ist problemlos möglich. Die Sichtweiten bei der Ausfahrt auf die Friedhofstrasse sind eingehalten. In Richtung Osten verläuft die Sichtweite über das Grundstück GB Bettlach Nr. 685 (Vgl. Beilage VII).

Feuerwehrzufahrten und Stellflächen: Die Zufahrten und Stellflächen wurden gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen geplant (vgl. Beilage VIII). Die Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen werden frühzeitig (während der kantonalen Vorprüfung) mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr abgesprochen und die Resultate im vorliegenden Bericht ergänzt.

Baulinien: Im Gestaltungsplanperimeter werden die Baulinien festgelegt.

Inventar historischer Verkehrswägen der Schweiz (IVS): Südlich des Gestaltungsplanperimeters verläuft die Friedhofstrasse. Die Friedhofstrasse ist als historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung erfasst, aber nicht Teil des Bundesinventars (Art. 3 IVS). Die Friedhofstrasse enthält somit nur noch wenig oder keine historische Wegsubstanz und ist in der Inventarkarte daher als graue Linie dargestellt. Für die vorliegende Planung besteht daher kein Interessenkonflikt mit dem IVS.

Fazit Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur: Die Erschliessung des Projektperimeters ist für den MIV, LV und öV sichergestellt. Es sind ausreichend Abstellplätze für Fahrzeuge vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes wird nicht eingeschränkt.

7.5 Wasserversorgung und Entwässerung

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP: Der Planungsperimeter kann auf Basis der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) (RRB Nr. 1057 vom 23. Juni 2025) als erschlossen bezeichnet werden. Die umliegenden Hydranten Nrn. 44, 46 und 163 versorgen den Perimeter im Bedarfsfall mit Löschwasser. Ein weiterer Hydrant im südwestlichen Gebiet ist gemäss GWP geplant. Die Themen Löschwasser und Löschleistung bzw. der allfällige Bedarf an zusätzlichen Hydranten sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) abzusprechen.

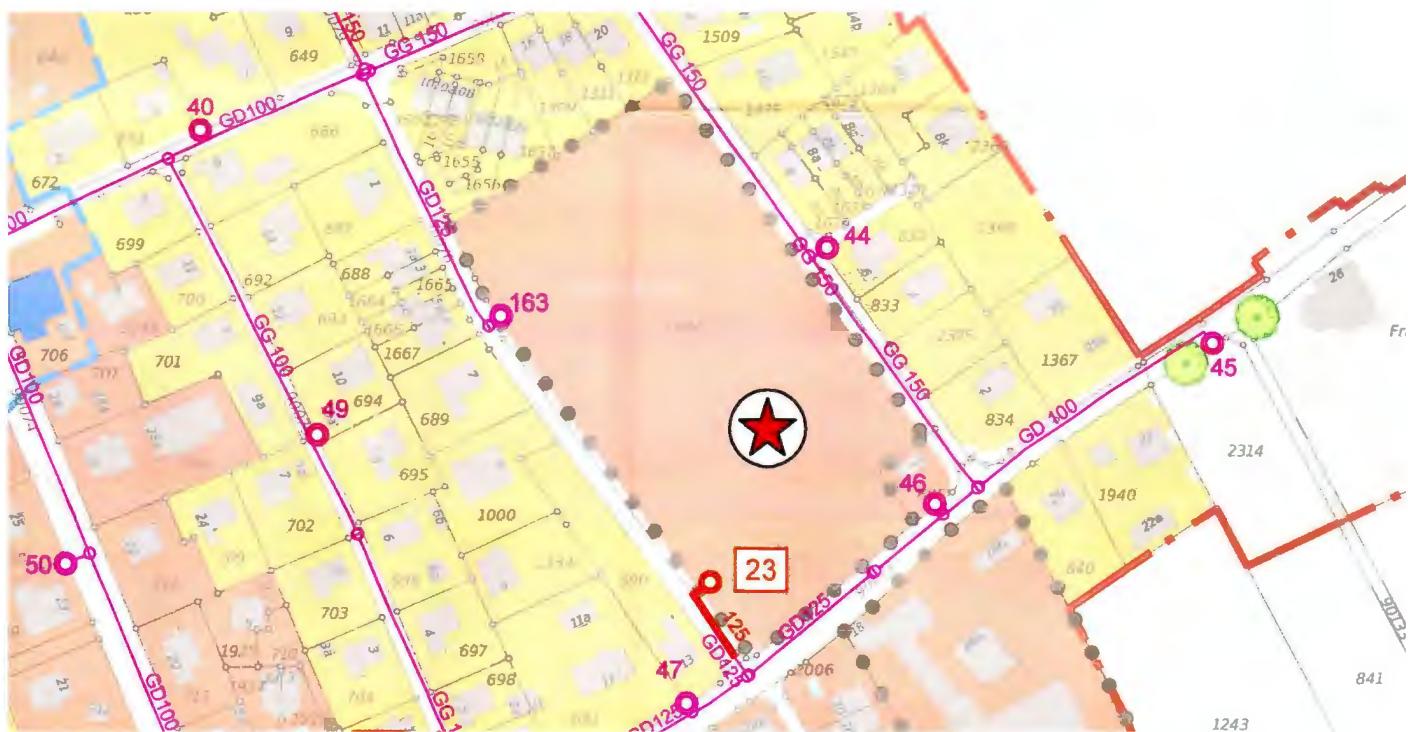


Abb.22: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GWP der Einwohnergemeinde Böttlach (RRB 2025 / 1057), Stern: Noch nicht überbaute Gebiete Hydranten-Situation ist gemäss den Vorschriften der SGV auszuführen.

Generelle Entwässerungsplanung GEP: Für das Richtprojekt wurde ein Entwässerungskonzept und die Entwässerungssystematik erarbeitet (vgl. Beilage VI).

Zusammengefasst gelten gemäss GEP für GB Bettlach Nr. 684 folgende Bedingungen:

- Gebiet im Mischsystem
 - Gebiet mit Versickerungs-Prüfpflicht

Die Parzelle kann im Mischsystem entwässert werden. Schmutz- und Regenabwasser sind aber dennoch getrennt zu fassen und in separaten Leitungen abzuführen. Erst an der Parzellengrenze erfolgt der Zusammenschluss. Das Schmutzwasser ist gemäss den definierten Anschlusspunkten aus dem GEP direkt an die Gemeindekanalisation anzuschliessen. Demnach ist eine Aufteilung im westlichen Grundstücksbereich in die Kanalisation Bündenweg (KS 42.52 – 42.51) und im östlichen Bereich in die Kanalisation Bitzartweg (KS 44 – 42) vorzunehmen.

Weiter sind die Versickerungsmöglichkeiten vor Baubeginn zu prüfen, z.B. mittels Versickerungsversuch. Gemäss der Versickerungskarte aus der generellen Entwässerungsplanung sind die Bedingungen mässig gut. Allenfalls sind Retentionsmassnahmen aufzuzeigen.

Das Entwässerungskonzept zeigt die Entsorgung von Platzwasser (Umgebung, Vorplätze und übrige Verkehrsflächen) sowie der Entwässerung der Dächer auf.



Abb.23: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen GEP der Einwohnergemeinde Bettlach (RRB 2014 / 7). Verschnitt mit den proj. Gebäuden Vorpunkt

Mit dem beiliegenden Entwässerungskonzept wurde definiert, wie das anfallende Schmutz- und Regenabwasser abzuleiten und zu entsorgen ist. Dazu müssen die Vorgaben der generellen Entwässerungsplanung der Einwohnergemeinde Bettlach zwingend eingehalten werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die vorgegebenen Anschlusspunkte und die max. Einleitmengen berücksichtigt werden. Die Entsorgung des Regenabwassers soll mittels Versickerung geschehen. Dabei soll primär das unverschmutzte Dachwasser in den geplanten VA versickert werden. Platzwasser und Oberflächenwasser soll über die Schulter in die angrenzenden Grünflächen geleitet und dort versickert werden.

Vor Baubeginn ist eine Baugrunduntersuchung durchzuführen, sodass die hydrogeologischen Bedingungen frühzeitig bekannt sind. Danach ist es möglich die Dimensionierung der Versickerungsanlagen vorzunehmen sowie die entsprechenden Platzbedürfnisse zu eruieren. Anschliessend kann die Erschliessungs- und Werkleitungsplanung erfolgen.

7.6 Lärm

Der Gestaltungsplanperimeter ist der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Die umliegenden Parzellen sind ebenso der ES II zugeordnet. Betreffend den Lärmarten Strassenverkehrslärm, Eisenbahnlärm sowie Industrie- und Gewerbelärm ist der Perimeter als unproblematisch zu betrachten. Im Baubewilligungsverfahren sind die Lärmemissionen der Einstellhalle (im Falle einer mechanischen Belüftung) sowie von HKL-Anlagen aufzuzeigen.

Fazit Lärm: Im Bereich Lärm bestehen im Rahmen des vorliegenden Nutzungsplanverfahren keine Interessenskonflikte.

7.7 Umweltbereiche

Boden, Altlasten, archäologische Fundstellen

Im Perimeter sind keine belasteten Standorte, keine archäologischen Fundstellen sowie keine Verdachtsflächen (Prüfperimeter Bodenabtrag) vorhanden. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst eine Fläche von insgesamt 12'209 m². Daraus werden voraussichtlich rund XY m² überbaut oder versiegelt. Dies bedingt einen Abtrag des fruchtbaren Ober- und Unterbodens. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist deshalb ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten. Dabei sind der vorhandene Boden und dessen Eigenschaften/Qualität vor Ort fachkundlich zu beurteilen. Das Bodenschutzkonzept legt folgende Massnahmen und deren Umsetzung verbindlich fest.

- a. Festlegung der Bodenschutzmassnahmen und Mitarbeit bei der Erstellung der Submissionsunterlagen: Maschinenlisten, Verfahren, Zeitpläne, Schlechtwetterregelung gem. Phase 1 Norm SN 640 583 und in Absprache mit den jeweils zuständigen kantonalen Fachstellen.
- b. Materialmanagement: Planung der Triage des Bodenmaterials, der Materialflüsse, der Bodenlager und der Wiederverwendung des Bodenmaterials.
- c. Aufzeigen, wie das überflüssige Bodenmaterial verwertet wird bzw. wieso und in welchem Ausmass es deponiert werden muss.

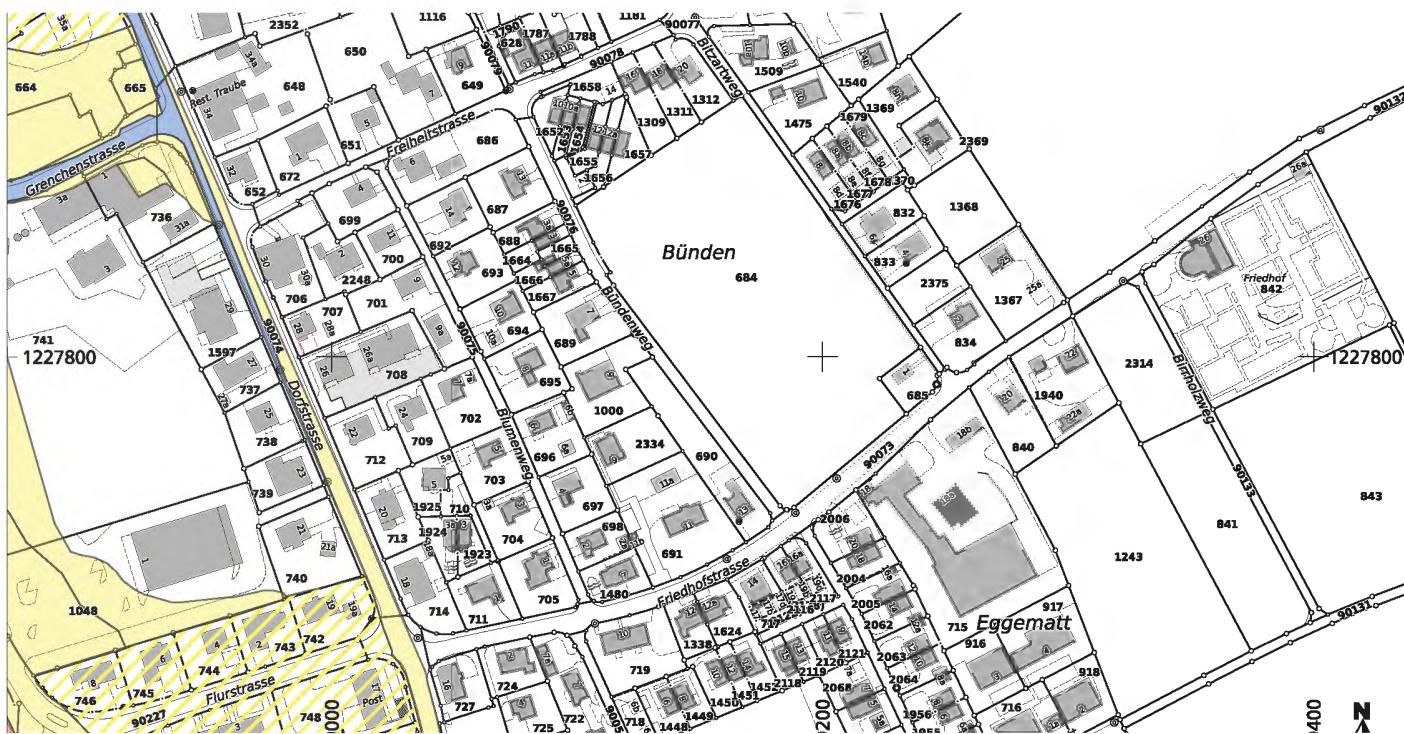
d. Bodenkundliche Baubegleitung durch die vorgängig bestimmte Fachperson gem. Phase 2 Norm SN 640 583:

- Erfassung von Niederschlägen und Saugspannung des Bodens durch Tensiometer
- Information der auf der Baustelle Beschäftigten über Bodenschutzmassnahmen
- Protokollierung der relevanten Erdarbeiten
- Beratung der Bauleitung bezüglich des Bodenschutzes
- Teilnahme an bodenrelevanten Bausitzungen
- Information der kantonalen
- Einreichen eines Schlussberichts Boden nach Abschluss der Erdarbeiten zuhanden der zuständigen kantonalen Bodenschutzfachstelle

Das Bodenschutzkonzept ist vor der Erteilung der Baubewilligung durch die jeweils zuständigen kantonalen Fachstellen zu genehmigen.

Naturgefahren

Gemäss dem rechtsgültigen kommunalen Plan Naturgefahren (RRB Nr. 1104 vom 2. Juli 2024) ist für den Gestaltungsplanperimeter keine Gefährdung ausgewiesen.



Grundwasser

Das Areal liegt gemäss digitaler Gewässer- und Grundwasserschutzkarte vollumfänglich im Gewässerschutzbereich «übige Bereiche, ÜB». Auch die übrigen Bereiche sind durch die Gewässerschutzgesetzgebung geschützt. Insbesondere gelten darin die flächendeckenden Schutzbestimmungen, nämlich die Sorgfaltspflicht, das Verunreinigungsverbot und die Bestimmungen zur quantitativen Erhaltung der Grundwasservorkommen.

Gemäss kantonalem Geoportal ist im Gebiet kein Grundwasservorkommen vorhanden. Der tiefste Einbaupunkt des Richtprojekts liegt auf einer Höhe von XY m ü. M (Terrain ca. XY m ü. M).

Fazit Grundwasser: Es besteht kein Interessenkonflikt im Bereich Grundwasser.

Oberflächenabfluss

Die Karte des Gefahrenprozess Oberflächenabfluss zeigt für den Gestaltungsplanperimeter keine grossflächige Gefährdung auf.



Störfallvorsorge / Katastrophenschutz

Gemäss Art. 11a Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Störfallvorsorge in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen ist. Vorliegendes Projekt liegt in keinem Konsultationsbereich und ist nicht risikorelevant. Entsprechend sind keine Massnahmen notwendig.

Fazit Störfallvorsorge / Katastrophenschutz: Es bestehen keine Interessenkonflikte.

Flora, Fauna, Lebensräume

Im kommunalen Naturinventar und -Konzept (2020) sind für den Gestaltungsplanperimeter keine Inhalte ausgewiesen.

Nicht relevante Umweltbereiche

Gewässer, Erschütterung, NIS, Wald, Abfälle, umweltgefährdende Organismen, Landschaft, Luftreinhaltung etc.

Schutzraumbefreiung

Eine Befreiung der Schutzraumpflicht wird angestrebt.

7.8 Fazit Interessensabwägung

Der vorliegende Gestaltungsplan „Bündenpark“ mit Sonderbauvorschriften weist keine signifikanten Interessenskonflikte mit den in der Interessensabwägung behandelten Aspekte auf. Der Erlass des Gestaltungsplans inkl. Sonderbauvorschriften ist daher recht- und zweckmäßig. Das Vorhaben wird von der Einwohnergemeinde unterstützt.

8. Planungsablauf und Information

- 25.03.2020: Erstes Gespräch mit Gemeinde (Gemeindepräsidentin Frau Leibundgut und Planungskommissionspräsident Herr Baumgartner) und Architekt (Fred-Marc und Luca Branger)
- 07.05.2020: Machbarkeitsstudie Evaluation mit 12 Varianten z.Hd. der Bauherrschaft Fondation d'Ebauches S.A. Faubourg de l'Hôptial 3, 2001 Neuchâtel
- 14.05.2020: Zweites Gespräch mit Gemeinde (Gemeindepräsidentin Frau Leibundgut und Planungskommissionspräsident Herr Baumgartner), Architekt (Fred-Marc Branger) und Bauherrschaft (Herr Paasch).
- 14.08.2020: Sitzung weiteres Vorgehen: Eingabe an Gemeinde bezüglich der Mitwirkung, mit wichtigen Grundsatzgedanken und Begründung
- 26.08.2020: Zeitungsbericht: Eine Infoveranstaltung zur Ortsplanungsrevision in der Bettlacher Büelenhalle war ordentlich besucht (mit Contact-Tracing wegen Corona)
- 15.09.2020: Antragsformular mit Begleitbrief zur Ortsplanungsrevision Bettlach / Öffentliche Mitwirkung

- 15.09.2020: Machbarkeit mit Volumenmodellen und städtebaulichem, architektonischem Konzept
11.11.2020: Präsentation der Dokumentation für die Planungs-, Umwelt- und Energiekommission (PUEK)
27.01.2021: Präsident der Planungskommission Herr Baumgartner orientierte, dass der Gemeinderat sich positiv für 3 Geschosse und nur MFH entschieden hat
11.02.2021: Bestätigungsschreiben Einwohnergemeinde Bettlach betreffend Antrag vom 15.09.2020
29.04.2021: Orientierungsveranstaltung Mehrzweckhalle Büelen zur geplanten Überbauung des Grundstückes
08.06.2021: Bebauungskonzept Bünden, Parzelle GB 684, 2544 Bettlach, Version 1.0
08.06.2021: Dachvarianten mit verschiedenen Neigungen für die Präsentation der öffentlichen Mitwirkung
22.11.2024: Genehmigung Ortsplanungsrevision Bettlach
03.04.2025: Sitzung mit Gemeinde: Weiteres Vorgehen und Eingabe
24.06.2025: Eingabe Gemeinderats-Sitzung
23.10.2025: Kantonale Vorprüfung (Dauer: ca. 3-6 Monate)
25.11.2025: Eingabe Gemeinderats-Sitzung

Weiteres Vorgehen:

- unbestimmt: Öffentliche Mitwirkung (Die Mitwirkungsform ist eine öffentliche Informationsveranstaltung)
unbestimmt: Gemeinderats-Sitzung
unbestimmt: Öffentliche Auflage (Dauer: 30 Tage Einsprachefrist)

8.1 Kantonale Vorprüfung

Aufgrund des Berichtes *Bettlach: Vorprüfung Gestaltungsplan „Bündenpark“*, vom 23. Oktober 2025, in der Beilage X Kantonale Vorprüfung, wurden die unten aufgelisteten Anpassungen am Planungsdossier vorgenommen.

8.1.1 Raumplanung S. 2

Die bauliche Dichte wurde bewusst nicht ausgereizt, um eine Überbauung mit hoher architektonischer und aussenräumlicher Qualität zu erschaffen, welche sich städtebaulich gut in die bestehende Siedlung eingliedern kann.

Das Umgebungskonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit Schneider-Schmid Landschaftsarchitektur ausgearbeitet. Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Grünflächen wurden im Richtprojekt Umgebung richtungsweise verbindlich verfeinert, sowie auch die Privatheit bzw. Öffentlichkeit der Flächen bearbeitet. Dabei wurde das Prinzip der Schwammstadt weitgehend in das Umgebungskonzept integriert. Zudem wurde das neue Kapitel „4.10 Grünflächen und Bepflanzung“ erstellt, in dem die Grünflächen und die Bepflanzung erläutert werden.

Die Vermassungen der flächenkleinsten Rechtecke wurde für die abschliessende Prüfung der Grenz- und Gebäudeabstände in der Beilage VI ergänzt.

8.1.2 Verkehr, S. 2-3

Das arealinterne Wegnetz ist für den gesamten Langsamverkehr, insbesondere auch Veloverkehr, vorgesehen.

8.1.3 Umwelt S. 3-4

Lärm / Licht S.3: Im Rahmen des Baubewilligungsverfahren wird ein Lärmschutznachweis erstellt, indem aufgezeigt wird, dass die Planungswerte für die Zufahrt der Einstellhallen oder allfälligen HLKK-Anlagen gemäss der Lärmschutzverordnung (LVS) eingehalten werden.

Überprüfung Übereinstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP) S.3: Für den Umgang mit dem Regenwasser steht das Prinzip der Schwammstadt als Ansatz für ein klimagerechtes Wassermanagement in Siedlungsgebieten im Vordergrund. Sowohl für die Umgebungs- als auch für die Dachflächen wird das Regenwasser über Retentionsmassnahmen versickert. Falls keine vollständige Versickerung möglich sein sollte, wird eine teilweise Versickerung einer vollständigen Ableitung vorgezogen.

Überprüfung Übereinstimmung Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) S.4: Der vorliegende Raumplanungsbericht bezieht sich in der Planung und im Kapitel 7.5 Wasserversorgung und Entwässerung auf die aktuelle Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP). Massgebend dafür ist der neue Plan „GWP Bettlach, Zukünftige Anlagen (Ersetzt Plan vom 2. Mai 2018), Übersichtsplan 1:2'500, Plan Nr. B2059.200/01, Holliger AG, Bern, 13 Juli 2023“, genehmigt mit RRB Nr. 2025/1057 vom 23. Juni 2025.

Überprüfung Übereinstimmung Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) S.4: Der Löschschutz und die Hydranten-Situation wurde bereits mit Herrn Peter Meister von der Abteilung Feuerwehr der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) abgeklärt. Die Hydranten-Standorte 44, 46 und 163 sind gemäss dem aktuellen GWP bereits erstellt. Sobald der geplante Hydranten-Standort 23 ebenfalls erstellt ist, funktioniert die Löschwasserversorgung. Die Distanz von den Gebäudeeingängen zum nächsten Hydranten darf nicht grösser als 120m sein, was in dem Richtprojekt gewährleistet ist.

Feuerwehrzufahrten und Stellflächen S.4: Die Feuerwehrzufahrten und Stellflächen wurden ebenfalls mit Herrn Peter Meister besprochen und dementsprechend in Lage und Anzahl optimiert. Da die Gebäudehöhe bei allen Gebäuden unter 11.00 m ist, werden diese gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen als „Gebäude geringer Höhe“ eingestuft. Dies bedeutet, dass die Standorte der Löschfahrzeuge maximal 80.00 m zu den Gebäudeeingängen entfernt sein dürfen und Stellflächen an diesen Standorten eine minimale Breite und Länge von 6.00 bzw. 11.00 m haben müssen. Das Umgebungskonzept und die vorgesehene Bepflanzung wurden vom Landschaftsarchitekten geprüft und dementsprechend angepasst.

8.1.4 Gestaltungsplan S. 4

Die Legende für das Wegnetz wurde von „Fusswege und Vorplätze“ zu „Langsamverkehr und Vorplätze“ geändert.

Die „Bereiche für oberirdische Besucher- und Kurzzeitparkplätze“, sowie die „Rampe Einstellhalle“ wurden vom Genehmigungsinhalt in den Orientierungsinhalt versetzt.

Die Legende wurde ergänzt mit „Baumpflanzung (laufende Abklärungen bezüglich Baumstandorte)“. Im Gestaltungsplan werden, bis das Richtprojekt Umgebung dazu abschliessende Aussagen macht, noch keine Bäume verbindlich verordnet. Dabei wird der Standort- und Artenwahl grosse Bedeutung beigemessen.

8.1.5 Sonderbauvorschriften S. 4-5

Die beiden Paragrafen §§ 7 *Erdüberdeckungen* und §§ 14 *Fassadengestaltung* wurden ergänzt. Die Nummerierung der darauffolgenden Paragrafen hat sich aufgrund der Überarbeitung geändert.

§§ 1 *Zweck S.4*: Dieser Paragraf lautet gemäss dem Vorschlag der Kantonalen Vorprüfung neu: „Der Gestaltungsplan bildet die rechtliche Grundlage für eine Wohnüberbauung mit erhöhten Anforderungen an Architektur, Aussenraumqualität und Erschliessung“.

§§ 6 *Grünflächenziffer S.4*: Die Bepflanzung der Grünflächen wurde nicht in in diesem Paragrafen, sondern im Paragrafen §§ 20 Umgebungs- und Platzgestaltung ergänzt. Der Absatz 2 dieses Paragrafen wurde erweitert, um auf die Privatheit/ bzw. Öffentlichkeit der Grünflächen im Richtprojekt zu verweisen. Zudem wurde der Absatz 3 ergänzt, um eine qualitäts-sichernde Gestaltung von privaten Aussenräumen bei Bedarf zu ermöglichen, jedoch nicht vorzuschreiben. Zusätzlich wurde die Verfeinerung der Grünflächen und Bepflanzungen im Kapitel 4.10 Grünflächen und Bepflanzung des Raum- planungsberichtes in Textform ergänzt.

§§ 7 *Erdüberdeckungen S.5*: Dieser Paragraf wurde auf Empfehlung der Kantonalen Vorprüfung ergänzt, um einen aus- reichenden Wurzelraum für die Bepflanzung sicherzustellen.

§§ 9 *Baubereiche / Platzbereich / Pflanzbereiche / Erschliessungsbereiche S.5*: Im Abs. 6 Erschliessungsbereiche E wurde ergänzt, was in diesen Bereichen zulässig ist.

§§ 14 *Fassadengestaltung S.5*: Auf Empfehlung der Kantonalen Vorprüfung wurde dieser Paragraf den beiden Absätzen Abs. 1 und Abs. 2 ergänzt. Hier geht es um vogelfreundliches Bauen, sowie die Förderung von Fassadenbrüter.

§§ 15 *Erschliessung S.3-4*: Das Wegnetz soll nach Möglichkeit aus versickerungsfähigem Untergrund bestehen. Wo dies nicht möglich ist, wird neu eine Verisckerung über eine belebte Bodenpassage ermöglicht (über die Schulter). Dies ent- spricht dem überarbeiteten Entwässerungskonzept aus dem Paragrafen §§ 19 *Werkleitungen*.

§§ 17 *Abstellplätze S.5*: Hier wurde der Abs. 4 ergänzt, um die Versickerung des Regenwassers zu fördern.

§§ 19 *Werkleitungen S.3*: In diesem Paragrafen wurden die Absätze 3,4 und 5 ergänzt. Auch hier ist die Absicht die Ver- sickerung des Regenwassers zu fördern.

§§ 21 *Spielplätze und Aufenthaltsräume (gem. KBV § 41) S.5*: Dieser Paragraf wurde auf Empfehlung der Kantonalen Vorprüfung ergänzt mit dem Abs. 4 für eine naturnahe und möglichst sicherfähige Gestaltung der Flächen und Beläge.

8.1.6. Beilagen Raumplanungsbericht

Folgende Beilagen wurde im Zuge der Überarbeitung angepasst:

Beilage II - Richtprojekt: Die Umgebungsgestaltung des Richtprojektes hat sich mit der Überarbeitung des Landschaftsarchitekten und der Feuerwehrzufahrten und Stellflächen verändert.

Beilage III - Richtprojekt Umgebung: Im Zuge der Ausarbeitung der Grünflächen und der Verfeinerung des Umgebungskonzeptes hat der Landschaftsarchitekt einen aktualisierten Plan erstellt.

Beilage VI - Grenz- und Gebäudeabstände: Die Vermassungen der flächenkleinsten Vierecke wurden ergänzt.

Beilage VII - Nachweis Nutzungsziffer: Mit der vertieften Auseinandersetzung der Feuerwehrzufahrten und Stellflächen hat sich der Anteil an befestigten Flächen und Grünflächen minimal angepasst.

Beilage VIII - Nachweis Sichtzonen: Mit der Präzisierung der Baumpflanzung wurden die Sichtbermen neu geprüft.

Beilage IX - Nachweis Stellplätze Blaulichtorganisationen: Die Feuerwehrzufahrten und Stellflächen wurden mit der SGV besprochen und im Zusammenhang mit der Baumpflanzung und der Umgebungsgestaltung präzisiert.

Beilage X - Kantonale Vorprüfung: Der Bericht wurde nach der Kantonalen Vorprüfung als Beilage ergänzt.

Beilage XI - Mitwirkungsbericht: Diese Beilage wird nach der Öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

8.2 Öffentliche Mitwirkung

Dieses Kapitel wird nach der Öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

9. Schlusskommentar

Unter Abwägung der raumplanerischen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte ist der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und das richtungsweisende Richtprojekt der Branger Architekten AG aus Sicht der Gemeinde Bettlach zu begrüssen. Hier wird eine gezielte Verdichtung nach innen vorgeschlagen, welche erhöhten architektonischen Anforderungen, aber auch den erhöhten Anforderungen an die Aussenraumqualität und Erschliessung gerecht wird. Die Siedlung „Bündenpark“ ist viel mehr als nur ein Renditeobjekt und bietet der Gemeinde Bettlach ein reichhaltiges öffentliches Angebot auf der Parzelle an, um eine grosse Akzeptanz zu erreichen.

Beilagen

- Beilage I: Machbarkeitsstudie - Herleitung Konzept
- Beilage II: Richtprojekt
- Beilage III: Richtprojekt Umgebung
- Beilage IV: Wohnungsspiegel
- Beilage V: Entwässerungskonzept
- Beilage VI: Nachweis Grenz- und Gebäudeabstände
- Beilage VII: Nachweis Nutzungsziffern
- Beilage VIII: Nachweis Sichtzonen
- Beilage IX: Nachweis Stellplätze Blaulichtorganisationen
- Beilage X: **Kantonale Vorprüfung**
- Beilage XI: Mitwirkungsbericht