

**Beilage X**  
Kantonale Vorprüfung

**Amt für Raumplanung**

Abteilung Nutzungsplanung

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

**Corinne Stauffiger**

Kreisplanerin  
Telefon 032 627 25 71  
corinne.stauffiger@bd.so.ch

Gemeindepräsidium  
Einwohnergemeinde Bettlach  
Dorfstrasse 38  
2544 Bettlach

23. Oktober 2025 / SC

**Bettlach: Vorprüfung Gestaltungsplan «Bündenpark»**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Leibundgut  
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Begleitmail vom 27. August 2025 den Gestaltungsplan «Bündenpark» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Protokollauszug der Gemeinderatssitzung Bettlach vom 24. Juni 2025 wurde das Planungsdossier z. Hd. kantonaler Vorprüfung beschlossen. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan «Bündenpark» GB Nr. 654 in 2544 Bettlach
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13. Juni 2025
- Beilagen II-X zum Raumplanungsbericht (u.a. Richtprojekt)
- Protokollauszug Gemeinderat vom 24. Juni 2025
- Begleitmail vom 27. August 2025.

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

**1. Ausgangslage**

Die Parzelle GB Bettlach Nr. 684 ist unbebaut und liegt innerhalb eines heterogenen Wohnquartiers in der Wohnzone W3. Sie umfasst eine Fläche von rund 1.2 ha. Die Einwohnergemeinde hat bei der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision bereits erkannt, dass sich diese unbebaute Fläche sehr gut eignet, um eine dichte Wohnüberbauung mit hoher Qualität zu realisieren. Die Parzelle wurde deshalb mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Nach § 4 Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bettlach ist kein Bonus auf die Geschosszahl zulässig. Für den Perimeter sind zudem Attikageschosse nicht erlaubt. Über die weiteren Abweichungen befindet der Gemeinderat.

Die Parzelle ist über die Erschliessungsstrassen Bündenweg und Bitzartweg sowie die Sammelstrasse Friedhofstrasse erschlossen. Für die Strassen ist ein Ausbau inkl. Trottoir vorgesehen.

Geplant sind 7 polygonale Mehrfamilienhäuser mit total 63 Wohnungen. Durch unterschiedliche

Grundformen und Ausrichtungen entstehen vielfältige Wohnungsgrundrisse. Die Gebäude werden in zwei Gruppen zu vier bzw. drei Gebäuden angeordnet und jeweils an eine Tiefgarage angebunden. Eine dritte Einstellhalle liegt in der Mitte mit Ausgang ins Quartier. Die Einfahrten befinden sich am Bündenweg im Westen und an der Friedhofstrasse im Süden des Perimeters. Mittig zwischen den zwei Gruppen ist ein Platz für Spiel und Aufenthalt vorgesehen. Er soll nicht nur der Überbauung, sondern dem ganzen Quartier dienen. Ergänzend dazu gibt es auch zwei Pflanzplätze, die von allen Interessierten gemietet und gartenbaulich genutzt werden können.

## **2. Beurteilung**

### **2.1. Raumplanung**

Das dem Gestaltungsplan zu Grunde liegende Richtprojekt wurde mit viel Umsicht und Sorgfalt in enger Zusammenarbeit mit der Einwohnergemeinde erarbeitet. Das Konzept überzeugt mit grosszügigen und vielfältigen Freiräumen und einem stimmigen Gesamtbild. Es wird viel Wert auf eine gute Wohnqualität sowie die Integration der neuen Überbauung ins Quartier gelegt. Dabei steht nicht allein die bauliche Eingliederung im Vordergrund, sondern es sind mit den Pflanzplätzen und dem mittigen öffentlichen Platz auch Massnahmen vorgesehen, die zu sozialem Austausch anregen. Die Zielsetzung, ein neues Quartier in hoher Qualität zu realisieren kann aus unserer Sicht mit dem vorliegenden Projekt erreicht werden.

Aus raumplanerischer Sicht ist anzumerken, dass bei einer unbebauten Fläche dieser Grösse eine höhere Dichte zu begrüssen gewesen wäre. Die überaus grosszügigen Freiräume hätten vermutlich ein weiteres Gebäude zugelassen, ohne Grenz- und Gebäudeabstände sowie Nutzungsziffern auszureißen. Auch die Parkierung wäre kein Problem gewesen, sind doch aktuell doppelt so viele Parkfelder wie Wohnungen vorgesehen.

Das Umgebungskonzept macht Aussagen zu den Pflanzbereichen und zum Platz, jedoch nicht zu den weitläufigen weiteren Flächen zwischen den Gebäuden. Sind diese privat, halbprivat oder öffentlich? Wie werden sie gestaltet? Sind Baumpflanzungen vorgesehen? Wo (Drei Einstellhallen schränken die Möglichkeiten ein.)? Der Gestaltungsplan weist die Flächen lediglich als «Grünflächen» aus. In den Sonderbauvorschriften finden sich dazu keine Vorgaben. Nach dem Zonenreglement Bettlach ist eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung vorzusehen. Wir regen an, die Aussenraumgestaltung weiter zu verfeinern bzw. ggf. durch ein Landschaftsarchitekturbüro überarbeiten zu lassen (vergleichbare Bearbeitungstiefe wie bei der Architektur, dort gibt es Ideen zur Materialisierung). Die Ergebnisse sollten im Richtprojekt dargestellt und die wichtigsten Grundsätze im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften festgehalten werden. Es böte sich hier die Chance, eine ökologische und vielfältige Aussenraumgestaltung zu realisieren u.a. auch in Kombination mit den Schwammstadtprinzipien (s. unten). Anregungen finden sich unter dem Abschnitt Sonderbauvorschriften.

Die Grenz- und Gebäudeabstände konnten nicht abschliessend geprüft werden, da in der Beilage VI die Seiten des flächenkleinsten Vierecks nicht vermasst wurden und deshalb die der Berechnung zu Grunde liegende Fassadenlänge nicht bekannt ist. Die Berechnung erfolgte aber grundsätzlich korrekt. Die Vermassungen bitte in der Beilage VI ergänzen.

Eine öffentliche Mitwirkung im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens hat noch keine stattgefunden. Dies ist nach der Vorprüfung vorgesehen. Die Bevölkerung wurde an einer Orientierungsveranstaltung im Jahr 2021 bereits einmal über das Projekt informiert. Wir gehen davon aus, dass zu gegebener Zeit die Mitwirkungsergebnisse im Planungsdossier ergänzt werden.

### **2.2. Verkehr**

Der Gestaltungsplanperimeter wird vollständig über kommunale Strassen erschlossen.

Das vorliegende Vorhaben erzeugt mit der gemäss Richtprojekt vorgesehenen Anzahl Parkfelder ca. 500 Fahrten pro Tag. Dieser Mehrverkehr kann vom übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden. Es sind keine weiteren Nachweise erforderlich.

In § 13 der Sonderbauvorschriften (SBV) steht, dass «für den Langsamverkehr eine separate Verbindung zwischen den Gebäuden aus versickerbarem Untergrund sicherzustellen ist». Gemäss Legende des Gestaltungsplans sind aber nur «Fusswege und Vorplätze» und keine Veloverbindungen in der Situation dargestellt. Wir sehen dies als Widerspruch zu den Sonderbauvorschriften und würden eine Öffnung für den Veloverkehr begrüssen.

## 2.3. Umwelt

### Lärm / Licht

Der Gestaltungsplanperimeter ist der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, dass die Zufahrt zur Einstelle, sowie allfällige HLKK-Anlagen die Planungswerte gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) einhalten. Wir begrüssen den § 21 der Sonderbauvorschriften bezüglich Lichtemissionen und sind damit einverstanden.

### *Überprüfung Übereinstimmung Generelle Entwässerungsplanung (GEP)*

Gemäss dem rechtsgültigen GEP der Einwohnergemeinde Bettlach (genehmigt mit RRB Nr. 7 vom 14. Januar 2014) gilt für den Gestaltungsplanperimeter eine Versickerungs-Prüfpflicht von nicht verschmutztem Abwasser (Niederschlagswasser). Somit ist die Versickerung vorzuziehen. Ebenfalls ist der Perimeter mit einer öffentlichen Mischwasserkanalisation erschlossen.

Im Raumplanungsbericht, Kapitel 7.5 «Wasserversorgung und Entwässerung» sowie in der Beilage V zum Entwässerungskonzept wird die Entwässerungsthematik nach den gesetzlichen Rahmenbedingungen beschrieben.

Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser soll die Philosophie der Schwammstadt als Ansatz für ein klimaangepasstes Wassermanagement in Siedlungsgebieten im Vordergrund stehen. Es wird empfohlen, die naturnahe oberflächliche Wasserführung in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Niederschlagswasser sollte, wo immer möglich, mit eventuellen Rückhalte- und Retentionsmassnahmen versickert werden. Dies gilt auch für Dachflächen.

Wenn keine vollständige Versickerung möglich ist, ist eine teilweise Versickerung einer vollständigen Ableitung vorzuziehen. In solchen Fällen ist eine Kombination mit Retentionsmassnahmen sowie die Einplanung eines Notüberlaufs in die Mischabwasserkanalisation sinnvoll (VSA-Richtlinie, Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter, Modul DA, Kapitel 1.10.4). Dabei muss sichergestellt werden, dass ein oberflächliches Zurücklaufen von Mischabwasser auch bei Rückstau in der Kanalisation ausgeschlossen ist. Dies kann durch eine oberflächliche Versickerung (z. B. eine Versickerungsmulde) erreicht werden.

In den zugehörigen Sonderbauvorschriften (SBV) werden die Rahmenbedingungen zum Thema Entwässerung von Niederschlagsabwasser im § 17 «Werkleitungen», Absatz 2 nur auf das GEP verwiesen aber keine Rahmenbedingungen für diese Gestaltungsperimeter definiert.

Wir regen an in den Sonderbauvorschriften spezifischere Rahmenbedingungen zur Entwässerung aufzunehmen. Beispielhaft:

### § xx Entwässerung

1 Die Abwasserentsorgung richtet sich nach dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde Bettlach. Darüber hinaus gilt:

2 Niederschlagsabwasser von Plätzen und Grundstückserschliessungen ist in erster Linie über eine belebte Bodenpassage zur Versickerung zu bringen.

3 Dachwasser soll genutzt und über Anlagen versickert werden. Bei ungenügender Versicke-

rungsleistung kann die Baubehörde eine Notentlastung oder Einleitung in die Kanalisation bewilligen.

#### *Überprüfung Übereinstimmung Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP)*

Das Areal ist grundsätzlich von der öffentlichen Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser versorgt. Der Raumplanungsbericht bezieht sich jedoch noch auf die alte GWP Bettlach, genehmigt mit RRB Nr. 1402 vom 11. September 2018. Die GWP Bettlach wurde vor kurzem teilrevidiert. Für das Vorhaben massgebend ist deshalb der neue Plan «GWP Bettlach, Zukünftige Anlagen (Ersetzt Plan vom 2. Mai 2018), Übersichtsplan 1:2'500, Plan Nr. B2059.200/01, Holinger AG, Bern, 13. Juli 2023», genehmigt mit RRB Nr. 2025/1057 vom 23. Juni 2025. Der Bericht ist entsprechend anzupassen. Die Umsetzung der Löschwasserversorgung muss entsprechend dieser Planung ausgeführt werden.

Gemäss teilrevidierter GWP ist der Löschschutz, namentlich die Hydranten-Situation, bei der Überbauung zu klären. Im Baubewilligungsverfahren ist deshalb mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung SGV (Löschwasserversorgung) zu prüfen, ob die Hydrantenabstände gemäss den Vorgaben der SGV eingehalten werden. Allenfalls sind weitere Hydranten erforderlich oder bestehende sind zu versetzen. Ebenso ist der neue Hydrant Nr. 23 gemäss Teil-GWP (RRB Nr. 2025/1057) zu erstellen.

#### *Feuerwehrzufahrten und Stellflächen*

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht und in einem Plan angegeben. Wenn die Gebäude über 11m hoch ausgeführt werden, sind HRF-Stellflächen zu erstellen. Somit gibt es Einschränkungen bei der Aussenraumplanung (z.B. Bäume). Dies hat einen Einfluss auf den vorliegenden Gestaltungsplan. Sprechen Sie Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) ab.

#### *Elementarschadenprävention*

Die mögliche Gefährdung durch Naturgefahren sowie Oberflächenabfluss wurde im Raumplanungsbericht (Kap. 7.7) erwähnt.

### **3. Anmerkungen zu den Unterlagen**

#### **3.1. Gestaltungsplan**

- Wir empfehlen die Rampen der Einstellhallen in den Orientierungsinhalt zu verschieben. Gleiches könnte man sich auch für die Besucherparkplatzbereiche überlegen. Beide sind über die Erschliessungsbereiche verbindlich in der Grösse begrenzt. So gäbe es etwas mehr Spielraum für die Bauprojektierung.

#### **3.2. Sonderbauvorschriften**

- § 1 Zweck: Die Formulierung von Absatz 1 ist nicht korrekt. Der Gestaltungsplan bildet die rechtliche Grundlage, nicht das Gebiet. Vorschlag: «Der Gestaltungsplan bildet die rechtliche Grundlage für eine neue Wohnüberbauung mit erhöhten Anforderungen...»
- § 6 Grünflächenziffer: Auf welche Flächen bezieht sich diese Bestimmung konkret? Aus dem Umgebungskonzept / Richtprojekt geht zu wenig klar hervor, wie die geplanten Grüninseln zu bepflanzen sind. Im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung macht das Anpflanzen von Bäumen Sinn, um möglichst viel natürlichen Schatten zu generieren. Dies sollte aus unserer Sicht in den Sonderbauvorschriften klar festgehalten werden. Wir empfehlen der Einwohnergemeinde dies unter § 6 oder § 18 zu ergänzen.

- Erdüberdeckung: Damit auch unterkellerte Bereiche möglichst vielfältig bepflanzt werden können, empfehlen wir ergänzende Bestimmungen zur Erdüberdeckung.  
Oberhalb der Einstellhalle ist eine ausreichende Erdüberdeckung vorzusehen:
  - Bei Hecken und Sträuchern mindestens 60 cm
  - Bei Baumstandorten mindestens 100cm (ideal 150 cm)

Formulierungsvorschlag: § x Abs. x

Die Erdüberdeckung über unterirdischen Bauten ist so zu modellieren, dass Pflanzen, Sträucher und – wo vorgesehen – Bäume über ausreichend Wurzelraum verfügen, um langfristig gedeihen zu können.

- § 8 Abs. 6 Erschliessungsbereiche: Hier sollte beschrieben werden, was innerhalb dieser Bereiche zulässig ist: Einfahrt Einstellhallen, Besucherparkfelder, Anlieferung,...
- § 15 Abstellplätze: Bodenversiegelungen wirken sich negativ auf den natürlichen Wasserhaushalt aus, da der Niederschlag nicht mehr in den Boden eindringen und auf natürliche Weise abfließen kann. Ein möglichst geringer Anteil an versiegelten Böden dient indirekt auch dem ökologischen Ausgleich. Bodenversiegelungen sind daher auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sind Beläge unvermeidlich (z. B. behindertengerechte Beläge), sollten diese möglichst sickerfähig sein.
- § 19 Spielplätze: Wir empfehlen der Einwohnergemeinde außerdem, den Spielplatz mit hoher Aufenthaltsqualität möglichst naturnah zu gestalten und entsprechende Vorschriften in den Sonderbauvorschriften zu verankern. Auch die Beläge sind dabei naturnah und versickerungsfähig zu gestalten.
- § 21 Wir begrüssen die Bestimmungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen.
- Fassadenbrüter: Wir empfehlen bei der Fassadengestaltung gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) z.B. mittels geeigneten Nischen in oder an Fassaden zu fördern.

Gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) können z.B. mittels geeigneten Nischen in oder an Fassaden gefördert werden. Bei grossen Glasflächen, bei stark spiegelnden Glasflächen, aber auch bei kleinen Glasflächen mit Durchsichten und Spiegelungen besteht insbesondere bei einem gut durchgrünten Umfeld ein erhöhtes Risiko, dass Vögel ins Glas fliegen und tödlich verunfallen. Deshalb schlagen wir Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte vor oder nach Möglichkeit auf Glas zu verzichten (zum Beispiel bei Brüstungen und Geländern).

#### **4. Fazit und weiteres Vorgehen**

Insgesamt stellen wir fest, dass das zu Grunde liegende Richtprojekt sowie die vorliegenden Unterlagen von guter Qualität sind. Die Aussagetiefe zu den Grünflächen ist noch zu verbessern. Die Unterlagen sind nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Danach kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Wir weisen darauf hin, dass die Baubereiche während der Auflagezeit zu profilieren sind (§ 44 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz). Anschliessend sind die Unterlagen zur Genehmigung einzureichen. Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse

Corinne Stauffiger  
Kreisplanerin

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #103'139
- Branger Architekten AG, Fegetzallee 7, 4500 Solothurn