

**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

Gemeindepräsidium  
Einwohnergemeinde Bellach  
Dorfstrasse 3  
Postfach  
4512 Bellach

17. Februar 2025 / CH

### **Bellach: Vorprüfung Teilzonen- und Gestaltungsplan Tellstrasse**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Schluep-Stüdeli  
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns am 4. September 2024 den Teilzonenplan «GB Nr. 495» und den Gestaltungsplan «Tellstrasse, GB Nr. 493 und 495» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Teilzonenplan
- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt (Dokumenttitel «Bellach Tellstrasse Pläne Studienauftrag»)
- Dokument «Lärmbelastung an Kantonstrassen»
- Baugrundbericht
- Pläne der bestehenden Werkleitungen
- Plan «Grenz- und Gebäudeabstände»
- Plan «Feuerwehrzufahrten»
- Auszug aus Gemeinderatsprotokoll, Sitzung Nr. 6/2024 vom 20. August 2024
- Dokument «SSREI Bewertungskriterien»
- Begleitschreiben vom 4. September 2024.

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

#### **1. Ausgangslage**

Der Planungsperimeter umfasst die unbebauten Grundstücke GB Nrn. 493 und 495, insgesamt eine Fläche von gut 0.6 ha, und liegt nahe der südöstlichen Ecke der Dorfmatt. Südlich des Areals

befindet sich die katholische Dreifaltigkeitskirche, im Westen liegt die Gemeindeverwaltung, die Post, ein Kindergarten und eine Schule. Das Grundstück GB Nr. 493 ist der Zentrumszone 3 (ZZ3) mit Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt, GB Nr. 495 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA), wovon ein Teil in die Lärmempfindlichkeitsstufe III aufgestuft wurde. Das Areal ist der ÖV-Gütekasse C zugeteilt.

Die Ortsplanung von Bellach wurde mit RRB Nr. 2019/303 vom 26. Februar 2019 genehmigt.

Gemäss den vorliegenden Unterlagen soll die Parzelle GB Nr. 495 von der öBA in die ZZ3 umgezont werden. In Bellach gilt für unbebaute, zusammenhängende Flächen in der Zentrumszone, die grösser als 1'500 m<sup>2</sup> sind, die Gestaltungsplanpflicht. Somit enthalten die vorliegenden Unterlagen auch einen Gestaltungsplan mit Richtprojekt.

Die Vorhabenträgerin, bonainvest AG, vergab im Vorfeld der Erarbeitung des Gestaltungsplans einen Studienauftrag an drei Architektur- / Planungsbüros, mit welchem eine zweckmässige Wohnüberbauung gesucht wurde, die hohen architektonischen und städtebaulichen Anforderungen entspricht. Das Siegerprojekt dieses Studienauftrags ist zum Richtprojekt für den vorliegenden Gestaltungsplan weiterentwickelt worden.

## 2. Beurteilung

### 2.1. Raumplanerische Aspekte

Generell lässt sich sagen, dass das Areal durch seine zentrale Lage sehr gut geeignet ist für eine qualitätsvolle Innenentwicklung. Die vorangegangene Durchführung eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens in Form eines Studienauftrags zur Sicherstellung einer städtebaulich gut eingepassten Lösung wird ausdrücklich begrüsst.

Für die vorliegenden Grundstücke wurde, wie bereits erwähnt, ein Gestaltungsplan erarbeitet. Im Raumplanungsbericht (RPB) S. 16 wird argumentiert, dass gemäss geltender Praxis im Rahmen eines Gestaltungsplans ein Geschoss höher als in der Grundnutzung vorgesehen gebaut werden kann. Der vorliegende Gestaltungsplan sieht in zwei Baubereichen 4-geschossige Bauten vor. Im Bellacher Zonenreglement (ZR) ist in § 4 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht im Abs. 5 jedoch Folgendes festgehalten: «Ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl (plus 1 Geschoss) und somit auf der maximalen Fassadenhöhe ist ausschliesslich in den Wohnzonen W2, W2-3, W3 und W4 zulässig. In allen nicht genannten Bauzonen ist ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl nicht zulässig.» Damit erachten wir 4-geschossige Bauten (und Fassadenhöhen über 10.50 m) in der ZZ3 trotz Gestaltungsplan im vorliegenden Fall als nicht rechtmässig.

Der Vollständigkeit halber weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass der Bericht des Beurteilungsgremiums einen Fehler enthält. In der Ausgangslage S. 1, Kapitel 1.1.2 Bauzonen und baurechtliche Ausgangslage wird erwähnt, dass die Parzelle GB Nr. 493 in der Zentrumszone 4-geschossig (ZZ4) liege. Die rechtsgültige Zonierung ist jedoch ZZ3, in den nun vorliegenden Unterlagen zur Vorprüfung ist dies korrekt dargestellt.

In § 8 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) wird basierend auf § 22 Abs. 2<sup>bis</sup> kantonale Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) festgelegt, dass die Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs gegenüber den kantonalen Vorschriften um einen Faktor von bis zu 0.5 reduziert werden dürfen. Der zitierte Paragraf der KBV hält jedoch fest, dass die Gemeinden eine allfällige Verringerung der Grenz- und Gebäudeabstände in ihrem Baureglement festhalten müssen. Dem Baureglement von Bellach ist keine entsprechende Bestimmung zu entnehmen. Wir erachten die Anwendung von § 22 Abs. 2<sup>bis</sup> KBV direkt in den SBV ohne Grundlage im Baureglement als nicht rechtmässig.

Zudem scheint uns, dass die im vorliegenden Gestaltungsplan vermassten Grenzabstände gegenüber den Nachbarsparzellen, die Grenzabstände gemäss KBV teilweise massiv unterschreiten (bspw. westliche Seite des Baubereichs C, bei 32 m Fassadenlänge – unter Vorbehalt des rechtmässigen Gebäudeabstandes zwischen Baubereich A und C – und 3 Geschossen wären 8.20 m Grenzabstand einzuhalten, vermasst sind 4.90 m). Dies macht es schwierig, sich die Realisierung

der im Gestaltungsplan festgelegten Bauvolumen konkret vorzustellen.

In den SBV § 5 Bereiche und Ausnutzung wird in Abs. 5 festgehalten, dass die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) pro Bereich und Geschoss definiert ist. Die aGbF ist in § 35 Abs. 2 der KBV definiert als Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Damit ist nicht nachvollziehbar, was mit «pro Bereich und Geschoss» gemeint ist. Auch die Erläuterungen im RPB S. 20 sind für uns nicht nachvollziehbar: «Die minimalen und maximalen aGbF gelten definitionsgemäss pro Geschoss und dürfen sich von Geschoss zu Geschoss unterscheiden».

Abgesehen davon scheint die Spannweite zwischen der minimalen und maximalen aGbF mit 1'900 m<sup>2</sup> bis 2'500 m<sup>2</sup> sehr weit gefasst. Die Überbauungsziffer (ÜZ) könnte somit 30%, aber auch 40% betragen (im Studienprojekt wurde eine Ausnutzungsziffer von 1 angestrebt). Wir empfehlen, die angestrebte ÜZ - städtebaulich und quartiermassstäblich argumentierend - zu präzisieren. So wird für die Bevölkerung transparenter, welche Bauvolumen mit diesem Gestaltungsplan ermöglicht werden.

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan soll die öBA zu Gunsten der ZZ3 um 4'300 m<sup>2</sup> verkleinert werden. Offensichtlich ist die Planungsbehörde der Ansicht, dass dieses Grundstück (an zentraler Lage) für öffentliche Nutzungen nicht mehr gebraucht wird. Wir bitten um eine diesbezügliche kurze Erläuterung im RPB.

Wir empfehlen zudem, im RPB zu erwähnen, dass im rechtsgültigen Erschliessungsplan von Belach entlang der beiden Grundstücke (und bis zur Baulinien reichend) eine Zone «Handlungsbedarf Langsamverkehr» festgehalten ist. Wir gehen davon aus, dass diese Zone im Kontext der im Agglomerationsprogramm 4. Generation und dem im RPB erwähnten, 2021 verabschiedeten Betriebs- und Gestaltungskonzepts zu interpretieren ist. Betreffend Agglomerationsprogramm ist im Weiteren im RPB nicht auf dasjenige der 3. Generation zu verweisen, sondern auf dasjenige der 4. Generation, inkl. der für diesen Strassenabschnitt relevanten A-Massnahme.

## 2.2. Ortsbild

Die feingliedrige Architektur, die differenzierte Freiraumgestaltung und die hochwertige Materialisierung werden positiv beurteilt.

Betreffend § 13 der SBV empfehlen wir zu ergänzen, dass sich die Baubehörde bei ihren Entscheiden auf Expertisen von ausgewiesenen Fachpersonen stützt. Hierzu bezieht sie Fachpersonen aus den Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur, Ökologie und / oder weiteren Disziplinen bei.

## 2.3. Aussenraum

In § 12 der SBV finden gewisse Aspekte im Hinblick auf einen attraktiven und naturnahen Aussenraum Erwähnung, was wir begrüssen. Wir empfehlen nachfolgende Ergänzungen, die wertvolle Beiträge leisten können zu Gunsten eines qualitativ hochstehenden Aussenraums mit viel Aufenthaltsqualität für die Menschen als auch zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum:

- Gemäss Studienauftrag ist eine Gestaltung mit Grüninseln und Hochstammbäumen vorgesehen. Wir vermissen konkretere Festlegungen dazu, beispielsweise, wo sie verortet werden. Ein sehr grosser Teil des Aussenraums ist dem Bereich «Erschliessung, Aufenthalt und Spiel» zugeordnet, was hinsichtlich Grünfläche viel offen lässt. Zur Erreichung der erforderlichen Grünflächenziffer wird das Baumäquivalent in Anspruch genommen. Damit Bäume als «Ersatz» für Grünflächen wertvoll sind, muss es sich um einheimische und standortgerechte Arten handeln, wir empfehlen, dies in den SBV zu ergänzen. Zudem sollte eine genügend mächtige Humusschicht sichergestellt sein, damit eine ökologisch wertvolle und schattenspendende Bepflanzung, die auch langfristig gedeiht, möglich ist: Bei Hecken und Sträuchern sind dies mindestens 60 cm, bei Baumstandorten mindestens 100 - 150 cm. Wir empfehlen, den Perimeter der Einstellhalle im Gestaltungsplan auszuweisen und die Anforderungen an die darüberliegende Humusschicht in den SBV entsprechend zu ergänzen.

- Wir begrüssen die Bestimmung in § 7 Abs. 2 SBV betreffend die extensive Begrünung der Fachdächer. Dies sollte jedoch Solaranlagen nicht ausschliessen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen leistet einen wichtigen Beitrag zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung, fördert die Biodiversität und erhöht die Effizienz der Solaranlagen dank tieferer Umgebungstemperaturen (vgl. bspw. Broschüre «Dachbegrünung und Solaranlagen», 2021 herausgegeben durch Gebäudehülle Schweiz, Holzbau Schweiz, Jardin Suisse, schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung, Suisstec, Swissolar). Wir empfehlen, dies in den SBV zu präzisieren. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass im einzureichenden Unterhaltskonzept die Pflege der begrünten Flachdächer berücksichtigt wird. Dort siedeln sich besonders häufig unerwünschte Neophyten wie z.B. das Einjährige Berukraut an.
- Im Sinne des ökologischen Ausgleichs und im Kontext des Klimawandels ist anzustreben, unverbaute Flächen möglichst nicht zu versiegeln und wo nötig mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten. Wir empfehlen, dies in den SBV festzuhalten, bspw. hinsichtlich der oberirdischen Parkplätze oder auch der Aufenthaltsräume und Spielplätze, die wo möglich mit sickerfähigem Belag erstellt werden sollten (§ 11 Abs. 1 der SBV).
- Wir empfehlen der Gemeinde ausserdem, § 12 Abs. 2 der SBV dahingehend zu präzisieren, dass Spiel- und Aufenthaltsplätze naturnah zu gestalten sind.

## 2.4. Verkehr

### *Erschliessung*

Der Gestaltungsplanperimeter wird vollständig über kommunale Strassen erschlossen. Die nachfolgenden Ausführungen sind deshalb als Hinweise an die Einwohnergemeinde Bellach und nicht als Genehmigungsvorbehalte zu verstehen:

- Wir empfehlen, die Sichtzonen bei Ein- / Ausfahrten im Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplans darzustellen.
- Wir weisen darauf hin, dass mehrere Parkfelder, welche im Gestaltungsplan eingezeichnet sind, nicht den relevanten Normen entsprechen. Bei den östlich gelegenen Parkfeldern ist zu beachten, dass mindestens 5 m Raum hinter den Parkfeldern benötigt wird, so dass ein Fahrzeug wenden kann. Bei den südwestlich gelegenen Parkfeldern ist uns nicht klar, wie ein parkiertes Fahrzeug wenden kann, ohne auf den Bereich für Erschliessung, Aufenthalt und Spiel zu gelangen. Wir empfehlen, die Schleppkurve eines aus dem östlichsten Parkplatz ausmanövrierenden PWs zu berechnen und die Fläche für die Parkierung im Gestaltungsplan entsprechend anzupassen.
- Wir weisen darauf hin, dass pro 50 Parkfelder ein Parkfeld für Personen mit eingeschränkter Mobilität zu erstellen ist.

### *Übergeordnete Verkehrsplanung*

- Die Vorgaben zur Parkierung für Motorfahrzeuge in den Sonderbauvorschriften werden begrüßt.
- Es ist aufzuzeigen, welches zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Vorhaben verursacht wird und eine Einschätzung über die Auswirkungen des Mehrverkehrs ist im RPB zu ergänzen.

### *Fuss- und Veloverkehr*

Wir empfehlen ausdrücklich, die Normen für Veloabstellanlagen (VSS-Normen 40'065 und 40'066) in den Sonderbauvorschriften festzuhalten und im Gestaltungsplan oberirdische Flächen für die Veloparkierung freizuhalten. Zudem soll die Breite arealinterner Fuss- und Velowele mindestens 2.50 m betragen.

## 2.5. Umwelt

### *Entwässerung*

Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Bellach (genehmigt mit RRB Nr. 2417 vom 22.11.2011) gilt in vorliegendem Gestaltungsperimeter eine Versickerungsprüflicht

von nicht verschmutztem Abwasser.

Im RPB unter dem Kapitel 2.2.4 «Entwässerung» ist zu entnehmen, dass schon im Vorfeld ein Versickerungsversuch durchgeführt wurde. Mit einer mittleren Sickerleistung von 10 l/min. pro m<sup>2</sup> bestehen gute Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Niederschlagsabwassers.

Die Aussagen in § 12 Abs. 4 SBV entsprechen grundsätzlich dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde Bellach. Die Entwässerung der Dachflächen ist jedoch nicht in den SBV definiert. Daher sollen unter § 12 folgende zusätzliche Absätze aufgenommen werden (sinngemäss):

- Die Versickerungsmöglichkeit von Niederschlagsabwasser ist im Baugesuchsverfahren zu prüfen.
- Für Dachwasser gilt die Versickerungsprüfpflicht.

Bezüglich des Umgangs mit Regenwasser empfehlen wir dringend, das Prinzip der Schwammstadt zum klimaangepassten Wassermanagement im Siedlungsgebiet zu priorisieren. Das heisst, die naturnahe, oberflächliche Wasserführung soll in die Umgebungsgestaltung einbezogen werden. Wenn immer möglich ist Niederschlagsabwasser mit Retentionsmassnahmen versickern zu lassen. Solche Anlagen sind auch aus siedlungsökologischer Sicht sehr begrüssenswert, insbesondere wenn die Anlagen mit naturnahen oberirdischen Elementen ausgebildet werden. Wir empfehlen, die SBV entsprechend anzupassen.

#### Lärm

Bei der Tellstrasse handelt es sich um eine Gemeindestrasse und die Gemeinde ist zuständig für den Vollzug der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41). Entlang der Tellstrasse ist die Empfindlichkeitssstufe II infolge Lärmvorbelastung gemäss Art 43 Abs. 2 LSV aufgestuft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Aus Sicht Strassenlärm ergeben sich unseres Erachtens somit keine zusätzlichen Anforderungen.

Betreffend Kirche südlich angrenzend an das Areal: Für Kirchenglocken gibt es keine Lärm-Grenzwerte. Es sind somit keine zwingenden Massnahmen notwendig. Bei allfälligen Lärm-Klagen ist eine Interessenabwägung zu machen.

#### Bodenschutz

Bei Erdarbeiten, die den Boden (Ober- und Unterboden) betreffen, gelangen Art. 6 und 7 der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo; SR 814.12) sowie Art. 18 der Abfallverordnung (VVEA; SR 814.600) zur Anwendung. Abzutragender Boden muss schonend behandelt und als Boden weiterverwertet werden. Werden Böden temporär beansprucht (z.B. durch Installationsflächen und Depots), sind Verdichtungen und andere Strukturveränderungen, welche die Bodenfruchtbarkeit gefährden, mit geeigneten Massnahmen zu vermeiden. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst ausschliesslich natürlich gewachsenen Boden. Die betroffene Bodenfläche überschreitet den Schwellenwert von 0.5 ha, ab dem gemäss Praxis im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist. Darauf wird im Planungsbericht, Kapitel 5.9.1 «Bodenschutz» hingewiesen.

Das Amt für Umwelt führt gemäss § 132 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) ein Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB). Im VSB werden Böden erfasst, die über längere Zeit einem Schadstoffeintrag ausgesetzt sind, der nachweislich zu einer Schadstoffbelastung der Böden führt. Ziel des VSB ist die Verschleppung von schadstoffbelastetem Boden zu verhindern. Gemäss VSB ist der Oberboden in einem Streifen von 5 m Breite entlang der Kantonsstrasse schadstoffbelastet. Die betroffenen Flächen sind als «Prüfperimeter Bodenabtrag» im kantonalen Geoportal (<https://geo.so.ch/map/bodenabtrag>) öffentlich einsehbar. Die Belastungssituation ist im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes abzuklären und allfällig notwendige Massnahmen sind festzulegen.

Die Pflicht zur Erstellung des Bodenschutzkonzeptes ist in den SBV wie folgt zu verankern:

- Im Rahmen des Baugesuchs ist durch eine qualifizierte Fachperson ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten.

- Das Bodenschutzkonzept muss vor der Erteilung der Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und genehmigt werden.

#### **Feuerwehr**

Die Löschwasserversorgung wurde im Bericht abgehandelt und wird in der GWP aufgezeigt. Auch die Feuerwehrzufahrten wurden eingeplant, wobei die definitive Genehmigung im Baugesuchsverfahren erfolgt.

#### **Elementarschadenprävention**

Die kommunale Gefahrenkarte der Einwohnergemeinde Bellach zeigt für den Projektperimeter keine Gefährdung. Der Projektperimeter weist hingegen gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss eine Gefährdung mit Fliesstiefen von 10 - 25 cm auf. Wir empfehlen, unter Berücksichtigung der Wahrung der Flexibilität für den Baubewilligungsprozess, folgenden Punkt nach Möglichkeit in die Sonderbauvorschriften (bzw. den Gestaltungsplan) aufzunehmen: Die Einstellhallenzufahrt und aussenliegende Treppenabgänge sind gegen Oberflächenwasser zu schützen.

Zudem empfehlen wir, das Kapitel Naturgefahren im RPB mit dem Gefahrenprozess Oberflächenabfluss zu ergänzen und die relevanten Punkte darin abzuhandeln:

- Das Terrain ist so anzulegen, dass Schäden durch Überflutung und Oberflächenabfluss im Projektperimeter und den umliegenden Parzellen nach Möglichkeit verhindert, jedoch auf keinen Fall begünstigt werden. Es ist ein Augenmerk auf Zugänge zum Untergeschoss, Parzellenabschlüsse (nach Möglichkeit mit erhöhtem Anschlag) und insbesondere auf die Einfahrt zur Einstellhalle zu legen. Weitere geeignete Objektschutzmassnahmen sind früh im Planungsprozess zu prüfen.
- Hilfsmittel wie der Naturgefahren-Check (s. dazu <https://www.schutz-vor-naturgefahren.ch/architekt.html>) oder die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind in der zukünftigen Planung beizuziehen.

#### **2.6. Planungsausgleich**

Die Umzonung von GB Nr. 495 unterliegt gemäss § 5 Abs. 2 des Planungsausgleichsgesetzes der Mehrwertabgabe. Der Ertrag kommt der Gemeinde zu. Dies ist im RPB zu erwähnen. Wir empfehlen zudem eine Schätzung vor der öffentlichen Auflage erstellen zu lassen.

#### **2.7. Verfahren**

Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Mitwirkung noch nicht stattgefunden hat. Nach ihrer Durchführung sind die Ergebnisse im RPB zu dokumentieren.

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

#### **3.1. Gestaltungsplan**

Auf dem Plan sind alle Grenz- und Gebäudeabstände zu vermassen, aktuell fehlen einige Angaben.

Beschluss- und Genehmigungsvermerke: Bitte die Amtsblatt-Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).

#### **3.2. Sonderbauvorschriften**

§ 5 Abs. 5: Es ist der Begriff «Baubereiche» zu verwenden, anstelle «Baufelder» (§ 33<sup>ter</sup> KBV).

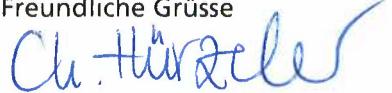
§ 6 Kleinbauten: Der Begriff «Kleinbauten» ist in der Solothurner Gesetzgebung nicht definiert und kann nicht verwendet werden. Wir empfehlen den Begriff «Nebenbauten». Nebenbauten sind übergeordnet geregelt (KBV und Mitteilungsblatt 2022, s. Ziffer 19.1), weshalb diese nicht im Einzelfall definiert werden können. § 6 Abs. 1 (es empfiehlt sich sämtliche Absätze zu nummerieren) ist demnach sinngemäss wie folgt anzupassen: Nebenbauten können unter Einhaltung der baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zugelassen werden.

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

Wir erachten die eingereichten Unterlagen insbesondere hinsichtlich der vorgesehenen Bauvolumen und Gebäude- / Grenzabstände noch nicht als genehmigungsfähig. Sie sind gemäss unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Nach der Überarbeitung empfehlen wir die Einreichung der Unterlagen zu einer 2. Vorprüfung. Danach kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Christina Hürzeler  
Kreisplanerin

Kopie an (per Mail):

- Bauverwaltung Bellach, Jürg Vifian (juerg.vifian@bellach.ch)
- FLURY und RUDOLF Architekten, Stefan Rudolf (stefan.rudolf@fluryundrudolf.ch)
- bonainvest AG, Jörg Hunziker (joerg.hunziker@bonainvest.ch)
- Intern SOBAU #100'790