

Einwohnergemeinde Bolken

Gesamtrevision der Ortsplanung Bolken

Mitwirkungs exemplar



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Bolken
Schulhausstrasse 13
4556 Bolken

Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Isabelle Rööfli
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: isabelle.roeoesli@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Gesamtrevision der Ortsplanung Bolken	22055	108
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Bolken\22055 Ortsplanungsrevision\06 Produkte, Themen\Raumplanungsbericht\Raumplanungsbericht OPR_Bolken_Mitwirkung.docx		
Gedruckt	09.11.2023	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
01	Entwurf z.H. Planungskommission und Gemeinderat	iro	16.03.2022
02	Vorprüfungsexemplar	iro	04.05.2022
03	Änderungen nach Vorprüfung, synoptisch	iro	05.10.2023
04	Mitwirkungsexemplar	iro	06.11.2023

Inhaltsverzeichnis

TEIL A	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	9
1	Anlass und Gegenstand der Planung	10
2	Planungsziele und Verfahren	11
3	Ausgangslage in Bolken	13
3.1	Rechtskräftige Ortsplanung	13
3.2	Räumliches Leitbild 2040	14
4	Übergeordnete Rahmenbedingungen	14
4.1	Revidiertes Raumplanungsgesetz	14
4.2	Teilrevision eidg. Gewässerschutzgesetzgebung	15
4.3	Eidgenössische Inventare	15
4.4	Kantonaler Richtplan	16
4.5	Kantonale Siedlungsstrategie	18
4.6	Revidierte / neue kantonale Gesetze	19
4.7	Regionale Planungen	20
TEIL B	Kommunale Planungsgrundlagen	21
5	Bautätigkeit und Baulandreserven	22
5.1	Bauentwicklung seit der letzten Ortsplanung	22
5.2	Erhebung Baulandreserven	23
5.3	Verfügbarkeit / Baulandmobilisierung	25
6	Ermittlung Baulandbedarf	26
6.1	Grundlagen zur Ermittlung des Bedarfs	26
6.2	Theoretisches Fassungsvermögen vor OP	28
6.3	Theoretisches Verdichtungspotential	29
6.4	Fazit Baulandbedarf Wohn- und Mischzonen	30
6.5	Bedarf weitere Zonen	31
7	Siedlungsentwicklungsanalyse	31
7.1	Quantitative Analyse	32
7.2	Qualitative Analyse	33
7.3	Beurteilung (Nach)Verdichtungspotenzial	34
8	Naturinventar und -konzept	35
TEIL C	Planungsgegenstand	37
9	Begehren aus der Bevölkerung	38
10	Bauzonenplan	39
10.1	Umzonungen W1 in W2	39
10.2	Umzonungen W1 / öBA in W3	40
10.3	Umzonung öBA - Kernzone	42
10.4	Kleine Umzonungen / Arrondierungen	43
10.5	Kernzone, Ortsbildschutz	46
10.6	Erhaltungszone	49

10.7	Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflichten	50
10.8	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)	51
10.9	Gewässerraum Dägenmoosbächli	52
10.10	Weitere Abklärungen und verworfene Anpassungen	53
11	Gesamtplan	56
11.1	Kommunale Naturschutzzone	57
11.2	Aufhebung Vorranggebiet Natur und Landschaft	57
11.3	Kommunale Landschaftsschutzzone	58
11.4	Gewässerraum / Uferschutzzone Fließgewässer	59
11.5	Inkwilersee	60
11.6	Natur- und Kulturobjekte	63
12	Erschliessungsplanung	64
12.1	Kommunale Erschliessungsplanung	64
12.2	Kantonale Erschliessungspläne	65
13	Änderungen Zonenreglement	66
TEIL D	Interessenabwägung und Auswirkungen der Planung	69
14	Siedlungsgebiet	70
14.1	Überprüfung der Bauzonengrösse	70
14.2	Verdichtung bebaute und unbebaute Bauzone	71
14.3	Siedlungsqualität und Ortsbildschutz	72
14.4	Veränderung der Bauzonengrösse	74
14.5	Fassungsvermögen nach Ortsplanung	75
14.6	Planungsausgleich	77
14.7	Erschliessung und Verkehr	78
14.8	Fazit Siedlungsgebiet	79
15	Natur und Landschaft	80
15.1	Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen	80
15.2	Schutzgebiete und Schutzzone	80
15.3	Inkwilersee	82
15.4	Wald	83
15.5	Weitere Auswirkungen / Umwelt	83
TEIL E	Organisation und Verfahren	89
16	Organisation der Planungsarbeit	90
17	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	91
17.1	Zeitlicher Ablauf des Planungsprozesses	91
17.2	Kantonale Vorprüfung	91
17.3	Kantonale Schlussprüfung	92
17.4	Mitwirkung der Bevölkerung	93
17.5	Öffentliche Auflage	93
18	Schlussfolgerungen und Würdigung	94

Anhang

Anhang I	Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR (Mai 2021)	I
Anhang II	Theoretisches Fassungsvermögen nach OPR	III
Anhang III	IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 5/2017)	IV
Anhang IV	Übersicht Berücksichtigung RLB in der OPR	V
Anhang V	Übersicht Berücksichtigung Quartieranalyse in der OPR	VI
Anhang VI	Übersicht rechtskräftige Planungen nach OPR	VIII
Anhang VII	Fruchtfolgeflächen, Stand März 2022	IX
Anhang VIII	Landwirtschaftsinventar, Stand 2021	X
Anhang IX	Gefahrenhinweiskarte Störfälle, Stand Februar 2022	XI
Anhang X	Kataster belastete Standorte, Stand Februar 2022	XII
Anhang XI	Prüfperimeter Bodenabtrag (Verdachtsflächen Schadstoffbelastung), Stand Februar 2022	XIII

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1	Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen Massstab 1:2'000. Plan Nr. 22055/1, BSB + Partner
Beilage 2	Gesamtplan Massstab 1:3'000. Plan Nr. 22055/2, BSB + Partner
Beilage 3	Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Massstab 1:1'000. Plan Nr. 22055/10, BSB + Partner
Beilage 4.1	Kantonaler Baulinienplan Inkwilerstrasse Massstab 1:1'000. Plan Nr. 22055/15, BSB + Partner
Beilage 4.2	Kantonaler Baulinienplan Aeschistrasse Massstab 1:1'000. Plan Nr. 22055/16, BSB + Partner
Beilage 5	Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bolken

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden **Raumplanungsbericht** sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

Beilage 6	Mitwirkungsbericht (Begehren aus der Bevölkerung)
Beilage 7	Plan Bauentwicklung 2004 – 2021 (Erhebung Mai 2021) Massstab 1:2'000. Plan Nr. 22055/20, BSB + Partner
Beilage 8	Plan Baulandreserven Stand vor OPR (Erhebung Mai 2021) Massstab 1:2'000. Plan Nr. 22055/21, BSB + Partner
Beilage 9	Plan Baulandreserven Stand nach OPR (Erhebung Mai 2021) Massstab 1:2'000. Plan Nr. 22055/22, BSB + Partner
Beilage 10	Plan der Änderungen Massstab 1:2'000. Plan Nr. 22055/30, BSB + Partner
Beilage 11	Quartieranalyse Bolken. Bericht, ssm architekten ag, Solothurn (August 2019)
Beilage 12	Naturinventar und –konzept Bolken 2021 Bericht und Plan, Massstab 1:3'000. Plan Nr. 22076/1, BSB + Partner
Beilage 13	Räumliches Leitbild Bolken 2040 (ohne Erläuterungsbericht) mit Leitbildplänen Durch die Gemeindeversammlung verabschiedet am 16. Dezember 2020
Beilage 14	Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung vom 16. Januar 2023

Abkürzungen

AfU	Amt für Umwelt, Kt. Solothurn
ALW	Amt für Landwirtschaft, Kt. Solothurn
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
ARP	Amt für Raumplanung, Kt. Solothurn
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau, Kt. Solothurn
BJD	Bau- und Justizdepartement, Kt. Solothurn
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV
FFF	Fruchtfolgeflächen
GeolG	kant. Geoinformationsgesetz
GIS	Geographisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
GSchG	eidg. Gewässerschutzgesetz
GWBA	Gesetz über Wald, Boden und Abfall, Kanton Solothurn
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KBV	kant. Bauverordnung
LSV	eidg. Lärmschutzverordnung
NHV	Verordnung über den natur- und Heimatschutz
OP	Ortsplanung
OPR	Ortsplanungsrevision
Plako	Planungskommission OPR
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖV	öffentlicher Verkehr
PAG	kant. Planungsausgleichsgesetz
PAR	Planungsausgleichsreglement
PBG	kant. Planungs- und Baugesetz
RLB	kommunales Räumliches Leitbild
RP	kant. Richtplan
RPB	Raumplanungsbericht
RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	eidg. Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBV	Sonderbauvorschriften
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Die Gesamtrevision wird im vorliegenden Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

- ¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.
- ² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.



TEIL A AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Aktuell rechtskräftige Ortsplanung

Die aktuell rechtsgültige Ortsplanung der Gemeinde Bolken wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 379 vom 17. Februar 2004 genehmigt. Sie ist somit seit 16 Jahren rechtskräftig.

Auftrag zur Überarbeitung

Nach § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat eine Gemeinde ihre Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und bei Bedarf nachzuführen oder anzupassen. Zudem sind die Gemeinden nach § 70 der kantonalen Bauverordnung (KBV) aufgefordert, ihre Zonenpläne und -reglemente bis ins Jahr 2023 dem neuen Recht anzupassen. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision kommt die Gemeinde dem oben erwähnten Gesetzesauftrag nach.

Räumliches Leitbild

Als wichtige Grundlage und ersten Arbeitsschritt der Ortsplanungsrevision (OPR) hat die Gemeinde im Räumlichen Leitbild 2040 (RLB) die gewünschte Entwicklung für die nächsten 20 Jahre dargelegt. Das Räumliche Leitbild wurde am 16. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und lag als wegleitende Grundlage den weiteren Planungsschritten zu Grunde (siehe Kapitel 3.2).

Weitere Rahmenbedingungen

Neben dem Räumlichen Leitbild bilden auch zahlreiche übergeordnete Grundlagen wie die revidierte Raumplanungsgesetzgebung, die Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans sowie die neue kantonale Siedlungsstrategie, die Harmonisierung der Baubegriffe, das revidierte Gewässerschutzgesetz etc. wichtige Grundlagen für die Ortsplanung (siehe Kapitel 4).

Planungsgegenstand

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden alle Nutzungspläne der Gemeinde Bolken sowie die dazugehörigen Vorschriften überprüft und wo nötig überarbeitet. Dies umfasst folgende grundeigentümergebundene Dokumente und Planwerke:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen
- Gesamtplan
- Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung
- Zonenreglement
- Baureglement: Ist nicht Bestandteil der OPR (anderes Verfahren), wird jedoch parallel zur OPR überarbeitet. Nach der Vorprüfung erfolgt die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat.

2 Planungsziele und Verfahren

Mit der Gesamtrevision der OP werden folgende Ziele verfolgt:

Übergeordnete Zielsetzungen

- Aktualisieren, Nachführen und Anpassen der bestehenden Ortsplanung aus dem Jahr 2004 unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Grundlagen auf Stufe Bund, Kanton, Region und Gemeinde.
- Harmonisieren der Zonen- und Bauvorschriften gemäss den Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (Anpassen an das neue Recht).
- Digitalisieren und Aktualisieren der Nutzungspläne in einem Geographischen Informationssystem (GIS) gemäss den Vorgaben des kantonalen Datenmodells und auf Basis der neuen, amtlichen Vermessung.

Spezifische Ziele für die OP Bolken

- Umsetzen der im räumlichen Leitbild ausgewiesenen Entwicklungsabsichten in den Nutzungsplänen und Reglementen.
- Erhalten der heutigen Bauzone bzw. Dimensionieren der Bauzone auf eine Bevölkerungszahl von max. 650 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2040.
- Ermöglichen einer auf die Gemeinde Bolken abgestimmten, orts- und quartierverträglichen Siedlungsentwicklung nach innen.
- Erhalten der bestehenden Wohn- und Siedlungsqualität, des ländlichen Dorfcharakters und der Attraktivität als familienfreundliche Wohngemeinde mit hoher Wohnqualität. Ermöglichen von Wohnraum für alle Generationen.
- Schaffen der Rahmendbedingungen für den langfristigen Erhalt der ortsprägenden Bauten im Dorfzentrum und für eine Aufwertung des Dorfzentrums im Bereich von Schulhaus, Gemeindeverwaltung und ehemaligem Restaurant Seerose.
- Erhalten und Schützen wertvoller Landschaften und Lebensräume und der Landwirtschaftsflächen. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Inkwilersee im Spannungsfeld zwischen seiner Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen einerseits und als Naherholungsgebiet andererseits.

Planungshorizont

Der zeitliche Planungshorizont umfasst die nächsten 15 Jahre. Als massgebender Planungshorizont für die vorliegende OPR wird das Jahr 2036 festgelegt.

Massgebendes Verfahren	Das massgebende Verfahren ist das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15-21 PBG. Dabei treten die Nutzungspläne und das Zonenreglement nach der kantonalen Vorprüfung, der Bevölkerungsmitwirkung und der öffentlichen Auflage mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (RRB) im Amtsblatt in Kraft.
Baureglement	Das Baureglement wird durch die Gemeindeversammlung beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt; das Baureglement kennt somit keine öffentliche Auflage.
Planbeständigkeit	Die Nutzungspläne sind nach § 10 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung (RRB Nr. 379 vom 17. Februar 2004) liegt rund 20 Jahre zurück. Die Planbeständigkeit ist aufgrund des Alters der bestehenden Ortsplanung erfüllt.
Hinweis zur Auflage	Im Rahmen der laufenden OPR werden sämtliche Nutzungspläne über das gesamte Gemeindegebiet (Bauzonenplan, Erschliessungspläne, Gesamtplan) sowie das Zonenreglement öffentlich aufgelegt, auch wenn die Inhalte keine Änderung erfahren haben. Dies ermöglicht es allen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planinhalte vergangener OPR korrekt wiedergegeben wurden und ob sie weiterhin damit einverstanden sind. Dies ist insbesondere auch von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt bzw. digitalisiert wurden.

3 Ausgangslage in Bolken

3.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Nutzungsplanungen

Seit der letzten Gesamtrevision der OP sind in Bolken ein kommunaler Gestaltungsplan sowie ein kantonaler Nutzungsplan in Kraft getreten (siehe Tabelle 1). Die Änderungen wurden in den Nutzungsplänen nachgeführt. Die Gemeinde verfügt insgesamt über 3 rechtsgültige Gestaltungspläne in den Gebieten Niderfeld, Biblismatt und Günscheler. Für die Kantonsstrassen gelten 3 kantonale Erschliessungspläne.

Tabelle 1

Zusammenstellung der aktuell rechtsgültigen Nutzungsplanungen

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Kantonale Nutzungsplanung mit SBV	Sanierung Inkwilersee, Haputmassnahme Sedimententnahme	2017 / 2115
Gestaltungsplan Günscheler	Änderung der SBV	2009 / 313
Gestaltungsplan mit SBV	Günscheler	2007 / 1706
Letzte Ortsplanungsrevision Bolken		2004 / 379
Änderung Gestaltungsplan	Biblismatt mit SBV	2003 / 1768
Gestaltungsplan mit SBV	Biblismatt (GB Nr. 176)	2002 / 1707
Gestaltungsplan	Niderfeld, GB Nr. 73	1989 / 1331
Kantonsstrasse	Inkwilersee	1984 / 3098
Kantonsstrasse	Etzikenstrasse / Inkwilstrasse West	1982 / 2585
Kantonsstrasse	Etzikenstrasse / Inkwilstrasse Ost	1982 / 2585

Rechtskräftige Nutzungsplanungen nach OPR

Das Planregister des ARP bildet die bestehenden Nutzungspläne der Gemeinde ab (nur zum Teil noch rechtskräftig). Im Rahmen der OPR wurden diese gesamthaft überprüft. Eine Übersicht der rechtskräftigen Planungen nach OPR findet sich in Anhang VI.

Planungszone Kernzone

Die Planungszone bezweckt, dass kurzfristig in der Kernzone keine Bauvorhaben realisiert werden, welche den Entwicklungsabsichten gemäss RLB und laufender OPR widersprechen. Dabei kommt die Planungszone nicht einem absoluten Bauverbot gleich, sondern räumt dem zuständigen Planungsorgan der Gemeinde die Möglichkeit ein zu entscheiden, ob ein Bauvorhaben den gewünschten Entwicklungsabsichten entspricht. Die Planungszone umfasst die heutige Kernzone gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan. Sie wurde mit Publikation im Anzeiger am 9. Januar 2020 für 3 Jahre wirksam (bis 8. Januar 2023). Mit Publikation vom 05.01.2023 wurde die Planungszone um 2 Jahre verlängert gemäss § 23 Abs. 4 PBG (bis 4. Januar 2025).

3.2 Räumliches Leitbild 2040

Räumliches Leitbild 2040

Im Räumlichen Leitbild 2040 (RLB) hat die Gemeinde die gewünschte Entwicklung für die nächsten rund 20 Jahre dargestellt (Beilage 13). Die Bevölkerung wurde eng einbezogen und hat sich aktiv an der Erarbeitung beteiligt (zwei Zukunftswerkshops, Informationsveranstaltung während öffentlicher Mitwirkung, Eingabe von Mitwirkungsbeiträgen).

Das RLB wurde dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet (Stellungnahme vom 24. Februar 2020) und an der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 2020 von der Bevölkerung verabschiedet. Die Leitbildpläne und die Leitsätze sind als wegleitende Grundlage in der OPR zu berücksichtigen.

Leitsätze und Leitbildpläne

Insgesamt wurden 19 Leitsätze bzw. Teilziele zu 6 unterschiedlichen Themen formuliert, welche die Stossrichtungen der angestrebten Entwicklung abbilden. Anhang IV gibt einen Überblick über die Umsetzung der Leitsätze in der OPR. Die Absichten des Räumlichen Leitbilds, welche sich verorten lassen, wurden in drei Leitbildplänen dargestellt.

4 Übergeordnete Rahmenbedingungen

Zahlreiche Grundlagen und Vorgaben auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene geben den Rahmen für die Ortsplanungsrevision vor. Eine Zusammenstellung bzw. Hinweise auf die wesentlichsten Inhalte sind nachfolgend aufgeführt.

4.1 Revidiertes Raumplanungsgesetz

Seit 1. Mai 2014 in Kraft

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten. Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden. Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfelder zu erhalten.

Dimensionierung und Beurteilung der Bauzonengrösse

Bezüglich Dimensionierung und Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 RPG im Vordergrund:

¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

- ² *Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.*
- ³ *Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.*
- ⁴ *Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:*
- a. es sich für die Überbauung eignet;*
 - b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;*
 - c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;*
 - d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und*
 - e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.*

Raumplanungsbericht

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde (vorliegend der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bolken), welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbörde Bericht darüber, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan berücksichtigt und wie die Nutzungsplanung den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt.

4.2 Teilrevision eidg. Gewässerschutzgesetzgebung**Gewässerraum für
fliessgewässer und
stehende Gewässer**

Die im Jahr 2011 teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung (GschG, SR 814.20 und GschV, SR 814.201) fordert, dass für oberirdische Gewässer ein Gewässerraum auszuscheiden ist. Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung. Das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (BJD) überträgt den Gemeinden die Aufgabe, die Ausscheidung des Gewässerraumes im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision vorzunehmen.

4.3 Eidgenössische Inventare**ISOS**

Der kantonale Richtplan sowie die Liste der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten keinen Eintrag zum Ortsbild der Gemeinde Bolken.

IVS	Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) weist für Bolken keine Objekte von nationaler oder regionaler Bedeutung aus. Die Gemeinde verfügt über mehrere Verkehrswege mit historischem Verlauf von lokaler Bedeutung. Die historischen Verkehrswege können im Geoportal des Kantons Solothurn eingesehen werden und sind im Bauzonenplan und im Gesamtplan orientierend dargestellt.
BLN	Auf dem Gemeindegebiet von Bolken befindet sich kein Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN).
TWW	Trockenwiesen und –weiden (TWW) sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte, artenreiche Lebensräume. Um dem schweizweit anhaltenden Rückgang entgegenzuwirken, wurden die wertvollsten Flächen in ein Bundesinventar aufgenommen. Auf dem Gemeindegebiet von Bolken sind keine Flächen im Bundesinventar für TWW aufgenommen.

4.4 Kantonaler Richtplan

Neuer kantonaler Richtplan seit Oktober 2018

Der kantonale Richtplan wurde in den vergangenen Jahren gesamthaft überprüft und an die Vorgaben des revidierten Raumplanungsgesetzes angepasst. Der neue Richtplan wurde mit RRB Nr. 1557 vom 12. September 2017 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn beschlossen und am 24. Oktober 2018 durch den Bundesrat genehmigt und damit für den Bund, den Kanton Solothurn sowie die Nachbarkantone verbindlich erklärt.

Der kantonaler Richtplan als wichtigste Vorgabe

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans stellen die wichtigsten übergeordneten Vorgaben für die Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Er basiert u.a. auf dem durch den Regierungsrat verabschiedeten Raumkonzept Kanton Solothurn (RRB Nr. 2012/1522 vom 3. Juli 2012). Das Raumkonzept enthält Leitsätze, Grundsätze und Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik wesentlich sind. Die Umsetzung erfolgt in den drei Handlungsräumen "urban", "agglomerationsgeprägt" und "ländlich".

Ländlicher Handlungsraum

Bolken wird im Richtplan dem ländlichen Handlungsraum zugeordnet. Der ländliche Raum zeichnet sich durch seine naturräumliche Vielfalt, sowie die Eigenart und Schönheit der Landschaften aus. Diese sind möglichst zu erhalten. Die Siedlungsentwicklung hat gemässigt und in die Landschaft eingeordnet zu erfolgen. Ziel ist das Sichern der Funktionsfähigkeit der Gemeinde, das Ermöglichen einer angemessenen Weiterentwicklung sowie das Erhalten des Grundangebots des öffentlichen Verkehrs.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der bundesrätlichen Genehmigung des Richtplans werden die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungsqualität in den Vordergrund gestellt. Den Gemeinden kommen u.a. folgende Aufträge zu: Gebiete mit Verdichtungspotenzial ermitteln, Handlungsbedarf für die Siedlungsqualität ausweisen, strukturierte, Nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete schaffen, Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet berücksichtigen, Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung ergreifen, Bauland in den Arbeitszonen effizient nutzen. Als Arbeitshilfe hierfür ist der Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» SEin (Amt für Raumplanung, 2018) zu berücksichtigen.

Planungsgrundsätze und -aufträge an die Gemeinde

Die Gemeinde hat bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1 (Siedlungsgebiet und Bauzonen) und S-1.2 (Siedlungsqualität) sowie die gemeindespezifischen Richtplaninhalte zu berücksichtigen und umzusetzen.

Gemeindespezifische Richtplaninhalte

Für die OPR massgebend und entsprechend zu berücksichtigen sind folgende, spezifische Inhalte aus dem kantonalen Richtplan für die Gemeinde Bolken:

- Juraschutzzone (L-2.1): gesamtes Gemeindegebiet
- Kantonale Uferschutzzone (L-2.2) um den Inkwilersee. In den kantonalen Uferschutzzonen gelten die Bestkimmungen der Juraschutzzone.
- Kantonales Naturreservat (inkl. Geotope) (L-2.4): Inkwilersee (Nr. 4.04). Das Naturreservat wurde mit dem Sanierungsprojekt des Amtes für Umwelt revidiert. Neu gelten die Nutzungseinschränkungen und der Perimeter gemäss Erschliessungs- und Gestaltungsplan Sanierung Inkwilersee, RRB Nr. 2017/2115.
- Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft (L-3.1): Inkwilersee (Nr. 4.09). Die kant. Vorranggebiete Natur und Landschaft dienen dem Erhalt und der Aufwertung von Lebensräumen und Landschaften. Beim Inkwilersee handelt es sich zudem um ein UNESCO-Weltkulturerbe Palafittes – Prähistorische Pfahlbauten
- Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung (L-3.3): Bolken - Aeschi (Nr. SO 7)

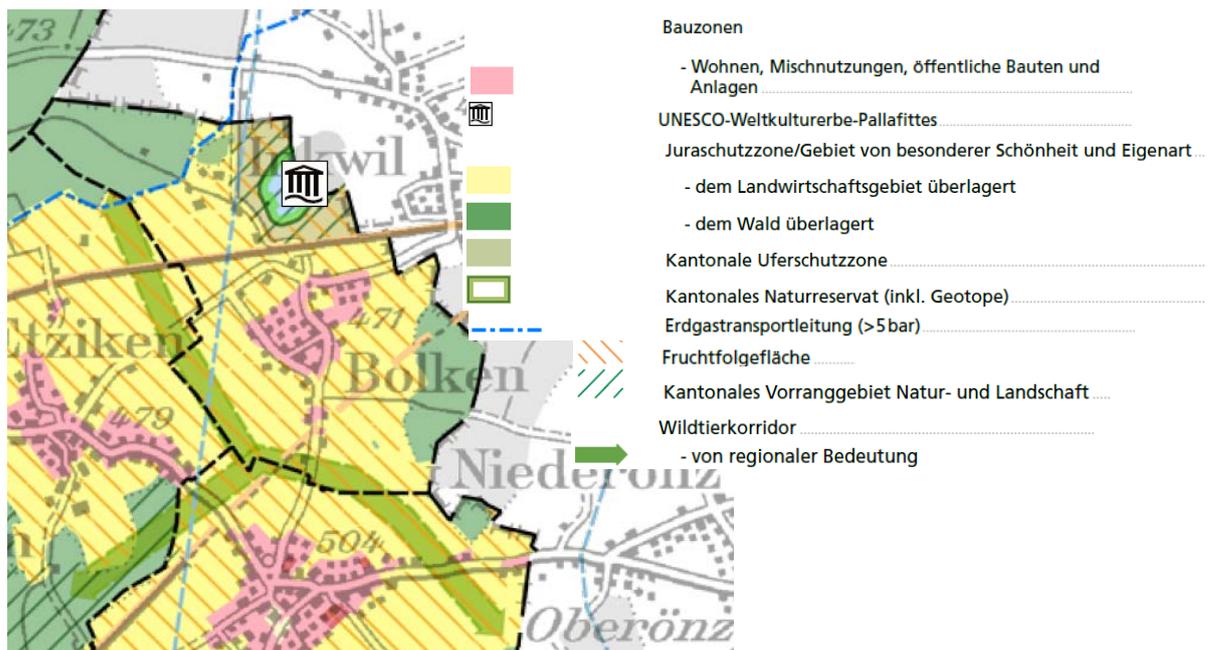


Abbildung 1

Ausschnitt kantonaler Richtplan (Quelle: Richtplan-Karte, Zugriff 07.01.2019)

4.5 Kantonale Siedlungsstrategie

Im Zusammenhang mit der Revision des kantonalen Richtplans hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn eine Siedlungsstrategie erarbeitet. Gegenstand dieser Arbeiten war auch eine Einschätzung der Bauzonengrösse aller Gemeinden im Kanton.

Stand 2021

Die kantonale Erhebung im 2021 ergibt für die Gemeinde Bolken die nachfolgende Einschätzung:

Gemeinde	Handlungsraum	WMZ un bebaut / bebaut	WMZ Dichte	Bauzonenbedarf
Bolken	ländlich	●	●	●

- Geringer Anteil an un bebauten Bauzonen in den WMZ (Wohn- und Mischzonen)
- Einwohnerdichte im Bereich des Medianwerts
- Bauzonenbedarf: Bauzone ausreichend

4.6 Revidierte / neue kantonale Gesetze

Revision kantonales Bau- und Planungsrecht

Seit der letzten OP-Revision hat die kantonale Gesetzgebung über das Bau- und Planungsrecht massgebende Änderungen erfahren. Am 1. März 2013 ist die revidierte Kantonale Bauverordnung (KBV) in Kraft getreten. Zahlreiche Begriffe und Messweisen wurden im Zusammenhang mit der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe neu definiert.

Planungsausgleichsgesetz (PAG)

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichsgesetz (PAG) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen.

Für die anstehende Ortsplanung ist das PAG anzuwenden. Die Gemeindeversammlung Bolken hat im Dezember 2021 ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) verabschiedet. Darin legt die Gemeinde fest, dass die Planungsmehrwerte mit einem Satz von 40% ausgeglichen werden sollen.

Geoinformationsgesetz / Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden sind mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich zu erfassen. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Spätestens mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen.

Die Gemeinde Bolken kommt diesem Gesetzesauftrag nach GeolG im Rahmen der OPR nach.

4.7 Regionale Planungen

Auf regionaler Ebene sind das Raukonzept REK Wasseramt 2025 sowie regionale Projekte der Regionalplanungsgruppe repla espace Solothurn zu berücksichtigen.

Regionales Entwicklungskonzept (REK) Wasseramt 2025

Die im REK 2025 (Schlussbericht Juli 2012) aufgeführten Massnahmen sind teilweise als behördenverbindliche Festlegungen in den kantonalen Richtplan sowie in die Agglomerationsprogramme eingeflossen. Auf dem Gemeindegebiet Bolken sind unter den Massnahmen im REK 2025 der regionale Wildtierkorridor Bolken – Aeschi und das Vorranggebiet Natur Inkwilersee aufgeführt. Beide Massnahmen wurden als behördenverbindliche Festlegungen in den kantonalen Richtplan aufgenommen und sind in der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen.

Repla-Projekt «Entwicklung Zukunft ländliches Wasseramt»

Ziel des Repla-Projekts «Entwicklung Zukunft ländliches Wasseramt ELA-ReS (2017) war, das Selbstverständnis und die Werte des ländlichen Raums zu klären und zu stärken, Ziele und Strategien für zukünftige Entwicklung zu formulieren und konkrete Projekte ankurbeln. Das Projekt erfolgte unter Einbezug der Bevölkerung (World Café 2017). Aus dem World Café resultierten zwei Projekte, welche weiterverfolgt wurden: Naturschätze Äusseres Wasseramt (Information und Sensibilisierung) und der Aufbau einer Informations-Plattform zu den Vereinen und regionalen Produkten. In der OPR sind keine konkreten Inhalte aus dem Projekt zu berücksichtigen.



TEIL B KOMMUNALE PLANUNGSGRUNDLAGEN

5 Bautätigkeit und Baulandreserven

5.1 Bauentwicklung seit der letzten Ortsplanung

Baumentwicklung 2004 – Mai 2021 (Beilage 7)

Als Baumentwicklung gelten sämtliche Neubauten auf Parzellen, welche zum Zeitpunkt der letzten OP noch nicht bebaut und bewohnt, aber rechtmässig eingezontes Bauland waren. Ersatzneubauten sowie An- und Umbauten auf bereits bebauten Parzellen wurden hingegen nicht berücksichtigt.

Die Erhebung der Baumentwicklung weist den Stand Mai 2021 auf (Start OPR). Baugesuche, welche nach dem 31. Mai 2021 genehmigt wurden, sind in der Auswertung nicht berücksichtigt. Dies betrifft die beiden Grundstücke GB Nrn. 59 und 340, für welche nach der Erhebung ein Baugesuch eingereicht wurde.

Zwischen der letzten Gesamtrevision 2004 und Ende Mai 2021 wurden insgesamt 3.42 ha Bauland neu überbaut (vgl. Plan Baumentwicklung Beilage 7). Über die 17 Jahre gesehen ergibt dies im Durchschnitt ca. 0.2 ha pro Jahr.

Die Baumentwicklung konzentrierte sich fast ausschliesslich auf die beiden Wohnzonen, mit Ausnahme von zwei Grundstücken in der Kernzone (Abbildung 2). Die grösste Bautätigkeit fand nördlich und südlich der Biblismattstrasse sowie am Juraweg und Günschelerweg statt. Es handelt sich dabei primär um die beiden Gestaltungsplangebiete Biblismatt und Günscheler.

In der öBA fand keine Bautätigkeit auf zuvor ungebauten Parzellen statt.

Tabelle 2 *Bebaute Bauzone und Baumentwicklung 2004 bis Mai 2021 [ha]*

	Wohn- zonen	Kern- zone	Erhaltungs- zone	öBA	Total
bis 2004	8.17	1.78	0.81	0.45	11.21
2004 bis Mai 2021	3.32	0.10	0.0	0.0	3.42
Total	11.49	2.78	0.81	0.45	14.63



Abbildung 2 Bauentwicklung 2004 – Mai 2021

5.2 Erhebung Baulandreserven

Baulandreserven Stand 2021 (Beilage 8)

Die Erhebung der Baulandreserven weist den Stand Mai 2021 auf (Start OPR). Baugesuche, welche nach dem 31. Mai 2021 genehmigt wurden, sind in der Auswertung noch nicht berücksichtigt.

Bolken weist einen geringen Anteil an unbebauten Flächen auf (vgl. Plan Baulandreserven vor OP Beilage 8 und Tabelle 3). Per Mai 2021 verfügte die Gemeinde über 0.6 ha unbebaute Bauzone in den Wohnzonen und der Kernzone sowie über eine unbebaute Fläche von 0.16 ha in der öBA. Die einzige grössere, zusammenhängende Fläche von rund 3'000 m² befindet sich zwischen Bielacker und Aeschistrasse und ist heute der eingeschossigen Wohnzone zugeteilt. In der zweigeschossigen Wohnzone sind nur wenige, einzelne unbebaute Grundstücke zu finden. Die öBA wurde in der letzten Ortsplanung im Gebiet Bielacker (GB Nrn. 109 und 110) für die zukünftigen Bedürfnisse der Gemeinde erweitert.



Abbildung 3 Unbebaute Bauzonen vor OPR, Stand Mai 2021

Tabelle 3 Unbebaute Bauzone Stand Mai 2021 [ha]

	Wohn- zonen	Kernzone	Erhaltungs- zone	öBA	Total
Einzelparzellen	0.18	0.12	0.0	0.16	0.46
zusammenhängende Flächen > 2'500 m ²	0.30	0.0	0.0	0.0	0.30
Fläche total	0.48	0.12	0.0	0.16	0.76
Vergleich mit Bauentwicklung 2004 - 2021	3.32	0.10	0.0	0.0	3.42

5.3 Verfügbarkeit / Baulandmobilisierung

Auftrag aus dem Richtplan

Gemäss Richtplanauftrag S-1.1.15 sind die Gemeinden in der OPR beauftragt, Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen.

Überprüfen Verfügbarkeit

In der OPR hat die Gemeinde die Grundeigentümer/-innen der Baulandreserven kontaktiert und die Verfügbarkeit der Parzellen überprüft. Die Überprüfung hat zu folgenden Ergebnissen geführt:

- GB Nr. 94 Kernzone: Das Grundstück ist im Eigentum der Einwohnergemeinde. Aktuell besteht noch kein konkretes Vorhaben.
- GB Nr. 109, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Das Grundstück im Eigentum der Einwohnergemeinde. Aktuell besteht noch kein konkretes Vorhaben. Die Fläche dient dem zukünftigen Gemeindebedarf (z.B. Erweiterung Schule, Gemeindeverwaltung).
- GB Nr. 59, W2: Das Grundstück wird neu bebaut (genehmigtes Baugesuch vorhanden).
- GB Nr. 242: W2 Die Bebaubarkeit des Grundstücks ist aufgrund Strassenbaulinien sehr eingeschränkt und es handelt sich um eine unattraktive Lage direkt an der Kreuzung der Kantonsstrassen und vis-à-vis der Bushaltestelle. Aktuell bestehen keine Bebauungsabsichten.
- GB Nrn. 340, 342, W2: Aktuell bestehen keine Bebauungsabsichten.
- Zusammenhängende Fläche GB Nrn. 112, 166, 350, W1: Aktuell bestehen keine Bebauungsabsichten.

Weitere Massnahmen zur Baulandmobilisierung

Aufgrund der geringen Anzahl an noch unbebauten Flächen ergreift die Gemeinde zum aktuellen Zeitpunkt keine weiteren konkreten Massnahmen zur Baulandmobilisierung. In der vorliegenden OPR werden die unbebauten Flächen der eingeschossigen Wohnzone der zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen, was möglicherweise zu einer Steigerung der Attraktivität für eine Überbauung beiträgt.

Für Umlagerungen bzw. Auszonungen besteht aus Sicht der Gemeinde kein Potenzial. Die Baulandreserven sind bereits erschlossen (mit Ausnahme der Hausanschlüsse), sind vom bebauten Gebiet umgeben und die Baulandreserven am Siedlungsrand bilden einen zweckmässigen Siedlungsabschluss. Eine Umlagerung oder Auszonung wäre deshalb nicht zweckmässig.

6 Ermittlung Baulandbedarf

6.1 Grundlagen zur Ermittlung des Bedarfs

Verschiedene Faktoren zur Ermittlung des Bedarfs

Der Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre ergibt sich aus verschiedenen Faktoren. In der Abschätzung des Bauzonenbedarfs werden für die OPR Bolken berücksichtigt:

- Funktion der Gemeinde in der Region / der Handlungsraum
- kommunale Entwicklungsabsichten gemäss Räumlichem Leitbild / Bevölkerungsprognose der Gemeinde
- Bevölkerungsprognose des Kantons
- Baulandreserven und Verfügbarkeit
- Leerwohnungsbestand
- Theoretisches Fassungsvermögen vor OP
- Verdichtungspotenzial der bebauten und unbebauten Bauzonen

Funktion in der Region

Bolken nimmt die Funktion einer attraktiven Wohngemeinde ein. Das Dorf ist dem ländlichen Handlungsraum zugewiesen und weist nicht die Funktion einer Stützpunktgemeinde auf.

Die Siedlungsentwicklung der ländlichen Gemeinden hat gemäss kant. Richtplan gemässigt und in die Landschaft eingeordnet zu erfolgen. Ziel ist das Sichern der Funktionsfähigkeit der Gemeinde, das Ermöglichen einer angemessenen Weiterentwicklung sowie das Erhalten des Grundangebots des öffentlichen Verkehrs.

Bevölkerungsprognose Gemeinde

Gemäss dem RLB geht die Gemeinde für das Jahr 2040 von einer Bevölkerungszahl von max. 650 Einwohnerinnen und Einwohner aus. Dies entspricht einer Entwicklung von ca. 2 - 3 Personen bzw. ca. 0.4 % pro Jahr.

Auf der Grundlage des durch die Gemeindeversammlung verabschiedeten Räumlichen Leitbilds legt der Gemeinderat Bolken die erwartete Bevölkerung für den Planungshorizont 2036 auf 639 Personen fest.

Bevölkerungsprognose Kanton

Basierend auf den Einwohnerzahlen des Jahres 2015 berechnete der Kanton Solothurn für alle Gemeinden Bevölkerungsprognosen für das Jahr 2042 in drei Szenarien (tief, mittel und hoch). Per RRB Nr. 518 vom 21. März 2017 wurde das mittlere Szenario als massgebende Prognose für die Ortsplanungsrevisionen der Gemeinden festgelegt.

Die kantonale Prognose geht in Zukunft von einer Bevölkerungszunahme aus, welche sich mit der Prognose gemäss RLB deckt und für das Jahr 2036 ebenfalls eine Bevölkerungszahl von 639 Personen prognostiziert (vgl. Abbildung 4).

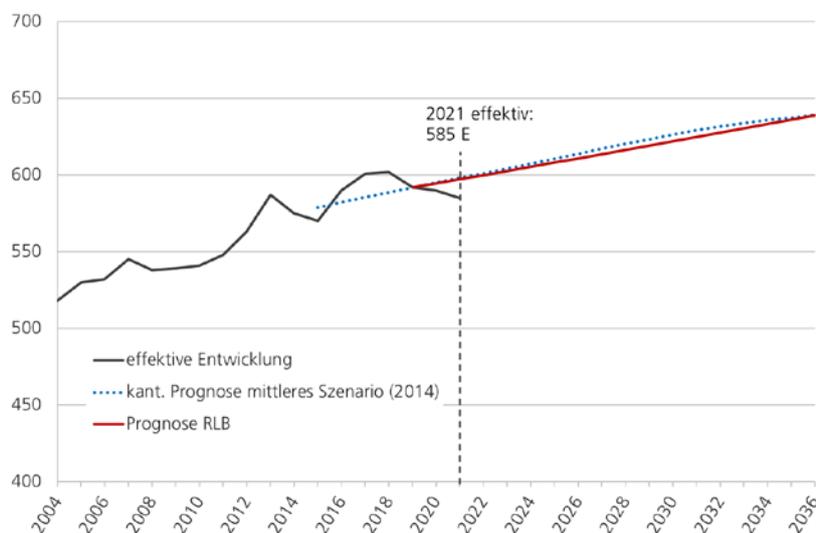


Abbildung 4 Bevölkerungsentwicklung Bolken 2004 bis 2036

Baulandreserven und Verfügbarkeit

Gemäss den Ausführungen in den Kapiteln 5.1 und 5.2 wurden zwischen den Jahren 2004 und 2021 insgesamt 3.42 ha Bauzone überbaut. Dieser Bautätigkeit stehen heute unbebaute Bauzonen von nur 0.76 ha gegenüber. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde sind innerhalb der bestehenden Bauzone eingeschränkt. Dies deckt sich auch mit der Einschätzung des Kantons (Siedlungsstrategie), welche für Bolken einen geringen Anteil an unbebauten Bauzonen ausweist (vgl. Kapitel 4.5).

Leerwohnungsbestand

Per 1. Juni 2020 standen in Bolken nur zwei Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsziffer von 0.79 % entsprach. Es handelte sich um den zweitiefsten Wert im Bezirk Wasseramt (Durchschnitt Bezirk Wasseramt: 3.30%; Aeschi: 2.39%; Etziken: 4.46%; Subingen: 5.38%; Hüniken: 0%). Leerstehende Wohnungen stellen in Bolken folglich kein Potenzial für eine Nachverdichtung dar.

6.2 Theoretisches Fassungsvermögen vor OP

FV vor OP mit IST-Dichten (Anhang I)

Mit dem theoretischen Fassungsvermögen (FV) vor Ortsplanungsrevision wird aufgezeigt, für wie viele Einwohner/innen die aktuell rechtsgültig eingezonte Bauzone theoretisch noch Platz bietet, wenn sich die Gemeinde gemäss der heutigen Struktur (gleichbleibende Dichte und Ausnützung) in den bestehenden Zonen weiterentwickelt (vgl. Anhang I).

Für die Berechnung wurden die aktuellen, anonymisierte Daten der Einwohnerkontrolle (Stand Mai 2021) sowie die Angaben unter Kapitel 5.1 „Bauentwicklung seit der letzten OP“ und Kapitel 5.2 „Baulandreserven“ verwendet.

Gemäss Einwohnerstatistik waren per Mai 2021 total 587 Personen in Bolken angemeldet. Davon waren 525 Personen innerhalb der Bauzone und 62 Personen ausserhalb der Bauzone wohnhaft.

Bei gleicher Ausnützung wie heute (ohne Nachverdichtung der heute bereits bebauten Bauzonen und ohne höhere Dichte in den noch unbebauten Bauzonen) bietet die heutige, unbebaute Bauzone theoretisch Platz für weitere 17 Personen. Das theoretische Fassungsvermögen vor OPR, ohne Berücksichtigung des Nachverdichtungspotenzials, entspricht somit für den Planungshorizont 2036 rund 604 Einwohnerinnen und Einwohner (inkl. 62 Personen ausserhalb der Bauzone).

Freie Kapazitäten (E)	17
Fassungsvermögen Total E innerhalb Bauzone	542
Fassungsvermögen Total i. + a. Bauzone	604
Einwohnerzahl total Stand 04.05.2021	587
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	62
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	525
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2036	639
Bevölkerungsprognose Jahr 2036 mittl. Szenario	639

Zwischenfazit Baulandbedarf

Bei gleichbleibender Ausnützung wie heute bietet die rechtsgültig eingezonte Bauzone von Bolken nicht genügend Platz, um das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2036 aufzunehmen.

6.3 Theoretisches Verdichtungspotential

Gesetzlicher Auftrag

Gemäss eidgenössischem RPG und Planungsaufträgen des kantonalen Richtplans sind in der OPR Verdichtungspotenziale zu prüfen und ortsverträgliche Massnahmen zu ergreifen, um die Einwohnerdichte zu steigern. Eine Verdichtung der bestehenden Bauzone kann z.B. erreicht werden durch eine dichtere Bauweise – als heute in Bolken üblich – in den zurzeit noch unbebauten Bauzonen (z.B. Mehrfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser) oder durch eine Nachverdichtung der heute bereits bebauten Bauzone (z.B. durch Schaffen zusätzlicher Wohneinheiten auf bereits bebauten Grundstücken durch Anbauten, Ersatzneubauten, Umbauten, zusätzliche Bauten, Abparzellierung grosser Grundstücke, usw.).

Aktuelle Einwohnerdichte

Anhand der anonymisierten Daten der Einwohnerkontrolle Bolken (Stand Mai 2021) wurden in der Tabelle des Fassungsvermögens die durchschnittliche Bevölkerungsdichte pro Bauzone errechnet (IST Dichte Bolken, Einwohner pro Hektare). Beim Vergleich der Dichten mit den kantonalen Durchschnittswerten des ländlichen Raumes ist ersichtlich, dass die Einwohnerdichten in Bolken ungefähr im Durchschnitt bzw. über dem Durchschnitt der Einwohnerdichten im ländlichen Handlungsraum liegen (vgl. Tabelle 4).

SOLL-Dichten Kanton

Der Kanton gibt für die verschiedenen Handlungsräume (ländlich, agglomerationsgeprägt, urban) SOLL-Dichten für die bereits bebauten und die noch unbebauten Wohn- und Mischzonen vor, welche in Zukunft anzustreben sind (vgl. Tabelle 4 und Anhang III).

Vergleicht man die tatsächlichen Dichtewerte mit diesen anzustrebenden SOLL-Dichten des Kantons, wird das Nachverdichtungspotential einzelner Zonen, insbesondere in den Wohnzonen, ersichtlich.

Tabelle 4

Einwohnerdichten IST und SOLL Werte für den ländlichen Raum

Bauzone	IST-Dichte Bolken [E/ha]	*IST-Dichte ländlicher Raum [E/ha]	*SOLL-Dichte ländlicher Raum [E/ha]	
			bebaut	unbebaut
Wohnzone 1-geschossig	26	24	40	45
Wohnzone 2-geschossig	40	32	50	55
Kernzone	32	23	30	30
Erhaltungszone	32	30	30	30

* Gemäss IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und Zone (ARP, 2017, Anhang III)

**FV vor OP mit
Nachverdichtungspotential
(Anhang I)**

Unter Berücksichtigung der vom Kanton vorgegebenen SOLL-Einwohnerdichte pro Zone, bietet die Bauzone von Bolken theoretisch Platz für zusätzliche 61 Einwohner/-innen. Dabei wird allein in den bebauten Wohnzonen ein Nachverdichtungspotential von 36 Personen ausgewiesen. Das theoretische Fassungsvermögen vor OPR unter Berücksichtigung der SOLL-Dichten für die bebauten und unbebauten Bauzonen entspricht somit für den Planungshorizont 2036 rund 648 Einwohnerinnen und Einwohner (inkl. 62 Personen ausserhalb der Bauzone).

Freie Kapazitäten (E)	61
Fassungsvermögen Total E innerhalb Bauzone	586
Fassungsvermögen Total i. + a. Bauzone	648
Einwohnerzahl total Stand 04.05.2021	587
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	62
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	525
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2036	639
Bevölkerungsprognose Jahr 2036 mittl. Szenario	639

6.4 Fazit Baulandbedarf Wohn- und Mischzonen**Bauzone theoretisch
ausreichend, aber...**

Gemäss der theoretischen Berechnung bietet die Bauzone von Bolken mit der Nachverdichtung genügend Platz, um das erwartete Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre aufzunehmen. Dies entspricht auch der Einschätzung der kantonalen Siedlungsstrategie (Kapitel 4.5).

**...SOLL-Dichten nicht
realistisch**

Allerdings werden die vom Kanton vorgegebenen SOLL-Dichten für die ein- und zweigeschossige Wohnzone nicht erreicht werden können. Eine Nachverdichtung in diesem Ausmass ist nicht erwünscht, nicht quartierverträglich und auch nicht realistisch. Aufgrund der bestehenden Strukturen hinsichtlich Gebäudetypologien (mehrheitlich Einfamilienhäuser) sowie aufgrund einer teilweise tiefen Belegungsdichte der Gebäude (teilweise nur von 1-2 Personen bewohnt) resultiert eine eher tiefe Einwohnerdichte im Vergleich zu den anzustrebenden SOLL-Dichten. Die Wohngebiete sind primär von Einfamilienhäusern geprägt; Mehrfamilienhäuser sind nur vereinzelt vorhanden. Diese gewachsene Dorfstruktur stellt eine Qualität von Bolken dar, welche auch in Zukunft erhalten bleiben soll. Zu dieser Einschätzung kommt auch die Quartieranalyse vom ssm architekten und planer ag. Das Nachverdichtungspotential bzw. die SOLL-Dichten für die Wohnzonen sind kritisch bzw. als nicht ortsverträglich zu beurteilen.

Fazit

Unter Berücksichtigung des eingeschränkten Nachverdichtungspotenzials wird die aktuelle Bauzone als knapp ausreichend beurteilt, um die erwartete Bevölkerungszahl bis 2036 aufzunehmen.

6.5 Bedarf weitere Zonen

Arbeitszonen

Bolken verfügt über keine Arbeitszonen (z.B. Gewerbe- oder Industriezonen) und es besteht auch in Zukunft kein Bedarf an Arbeitszonen. Stilles Gewerbe ist – mit Ausnahme der öBA – in allen Zonen zulässig.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bestehenden Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind für die Bedürfnisse der Gemeinde ausreichend.

7 Siedlungsentwicklungsanalyse

Fokus auf Entwicklung nach innen

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz und kantonalen Richtplan sind die Gemeinden beauftragt, sich vertieft mit dem Siedlungsgebiet auseinanderzusetzen und Qualitäten, Defizite und Verdichtungspotenziale auszuweisen. Weiter sind in der OPR Massnahmen zu ergreifen, um die Verdichtung des Siedlungsgebiets zu fördern. Bevor die bauliche Verdichtung gefördert wird, braucht es eine Vorstellung darüber, was unter Siedlungsqualität verstanden wird und welche Dichte in einem Quartier ortsbaulich überhaupt verträglich ist. Denn Verdichtung ist nicht gleichmässig über das gesamte Gemeindegebiet anzustreben.

Quartieranalyse als Grundlage

Als Grundlage für das räumliche Leitbild und die OPR wurde Im Jahr 2019 durch das Büro ssm architekten und planer ag eine Siedlungsentwicklungsanalyse erarbeitet (Beilage 11). Darin wurden das Siedlungsgebiet bzw. die Siedlungsstruktur quantitativ und qualitativ untersucht. Auf der Grundlage der Analyse wurden quartierspezifische Strategien für die langfristige Entwicklung der verschiedenen Ortsteile vorgeschlagen. Die Erarbeitung der Analyse erfolgte in Anlehnung an den Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» des Kantons Solothurn, welcher seit 2018 in den Ortsplanungen zu berücksichtigen ist.

Verbindlichkeit und Verwendung der Analyse

Bei der Analyse handelt es sich um ein externes Fachgutachten von Experten des Bereichs Ortsbild und Architektur, welches als Grundlage in die Erarbeitung des Bauzonenplans und die Zonenvorschriften eingeflossen ist. Abweichungen von den Aussagen der Analyse in der Umsetzung im Zonenplan sind möglich.

Anhang V gibt einen Überblick über die Berücksichtigung der Empfehlungen aus der Analyse in der OPR.

7.1 Quantitative Analyse

In der Analyse des Siedlungsgebiets wurden nachfolgende, quantitativen Informationen beigezogen und untersucht:

- **Aktuelle Bevölkerungsdichte:** Viele Dorfteile weisen mit über 40 E/ha bereits heute eine eher hohe Bevölkerungsdichte auf. Eine überdurchschnittliche Dichte ist im Quartier östlich des Niederfeldwegs vorzufinden (über 50 E/ha). In Gebieten mit eher geringer Einwohnerdichte (tiefe Belegungsdichte oder geringe bauliche Dichte) besteht ein Potenzial für eine Nachverdichtung. Eine geringe Einwohnerdichte weist beispielsweise der Grossteil der eingeschossigen Wohnzone auf.
- **Gebäudealter:** Kann Hinweise darauf geben, ob gewisse Gebäude oder gar Quartiere durch eine Erneuerung oder Sanierung Potential für eine Nachverdichtung bieten (z.B. Schaffen von mehr Wohneinheiten durch Abriss und Ersatzneubau(ten), Umbau oder Anbau mit zusätzlicher Wohneinheit, Generationenwechsel). Während neuere Gebäude häufig mit Familien belegt sind und dadurch eine höhere Einwohnerdichte aufweisen, werden ältere Gebäude oft eher von wenigen Personen bewohnt und weisen durch einen bevorstehenden Generationenwechsel ein Verdichtungspotenzial auf. In Bolken lässt sich allerdings kein klarer Zusammenhang zwischen Gebäudealter und Einwohnerdichte feststellen. In den Gebieten mit tiefer Einwohnerdichte handelt es sich aber mehrheitlich um eher ältere Gebäude, welche zwischen 1930 – 2000 erbaut wurden und welche teilweise eine tiefe Belegungsdichte aufweisen.
- **Gebäudetypologie:** Der Grossteil der Wohnzonen ist mit Einfamilienhäusern oder teilweise Doppel- und Dreifamilienhäusern bebaut. Mehrfamilienhäuser, welche zu einer erhöhten Einwohnerdichte beitragen, sind im Dorf nur vereinzelt vorhanden.
- **Baulandreserven:** Die grössere unbebaute Fläche in der heutigen W1-Zone im Gebiet Bielacker bietet Potenzial zur Entwicklung nach innen. Bei den restlichen, kaum vorhandenen Baulandreserven handelt es sich um Einzelparzellen.
- **Überbauungsziffer und Ausbaugrad** (beschreibt, wieviel der rechtlich zulässigen Nutzung gemäss Zonenreglement der Gemeinde tatsächlich realisiert wurde): Der Grossteil der bebauten Bauzone in Bolken weist im Durchschnitt Überbauungsziffern zwischen 15 bis 20% (viele Grundstücke um die 20%) sowie auch hohe Ausbaugrade auf. Die höchsten ÜZ sind in den Gebieten Günscheler und Niederfeld zu finden (beides Gestaltungsplangebiete).

Entlang der nördlichen Spycherstrasse ist die Ausnutzung der Parzellen aufgrund des unter den Grundstücken verlaufenden, eingedolten Dägenmoosbächlis eingeschränkt. Das grösste bauliche Innenentwicklungspotenzial bezüglich ÜZ und Ausbaugrad weisen das Gebiet Hostet (zwischen Unterem Tägermoosweg und Degenmoosweg) sowie das Gebiet Mettlen (W1 östlich Aeschstrasse) auf.

7.2 Qualitative Analyse

Quartiereinteilung und Charakterisierung

Für die Siedlungsentwicklungsanalyse von ssm wurde das Gemeindegebiet von Bolken nach funktional und formal logischen Einheiten (z.B. Topographie, Bebauungsstruktur, Erschliessung, Lage, Nutzung, historische Entwicklung) in acht Quartiere eingeteilt (Abbildung 5). Die Quartiereinteilung basiert auf der Wahrnehmung des aussenstehenden Betrachters. Eine Abweichung von den im Dorf gängigen Quartiernamen und -abgrenzungen ist deshalb möglich.

Zu jedem Quartier wurden Qualitäten, Defizite und Entwicklungspotentiale analysiert, um daraus eine mögliche Entwicklungsstrategie und Empfehlungen für die Ortsplanung abzuleiten (in Anlehnung an den Leitfaden des Kantons). Die Ergebnisse der Analyse können in Beilage 11 nachgeschlagen werden. Die Empfehlungen sind bereits in die Leitsätze des RLB eingeflossen.

Hotspots

Die Analyse empfiehlt insbesondere folgende Punkte in der OPR anzugehen:

- Das Dorfzentrum ist als solches heute nicht erlebbar und ist in der OPR fokussiert zu betrachten. Die Massnahmen zum Ortsbildschutz, die Gestaltung des Strassenraums sowie weitere Möglichkeiten zur Stärkung des Dorfzentrums sind in der OPR zu überprüfen.
- Der Umgang mit der im Siedlungsgebiet gelegenen Landwirtschaftsfläche im Gebiet Niderfeld ist in der OPR zu klären.
- Die topographischen Verhältnisse (leichtes Gefälle) prägen in vielen Quartieren die Bebauung – häufig ist ein Niveausprung zwischen Wohnhaus / Zufahrt und dem Strassenraum anzutreffen und typologisch wenden sich viele Gebäude vom Strassenraum ab. Dies führt häufig zu einer klaren Trennung des privaten und öffentlichen Raums. Allgemein empfiehlt die Analyse im Rahmen der OPR Massnahmen zu treffen, um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum / im Strassenraum zu verbessern.

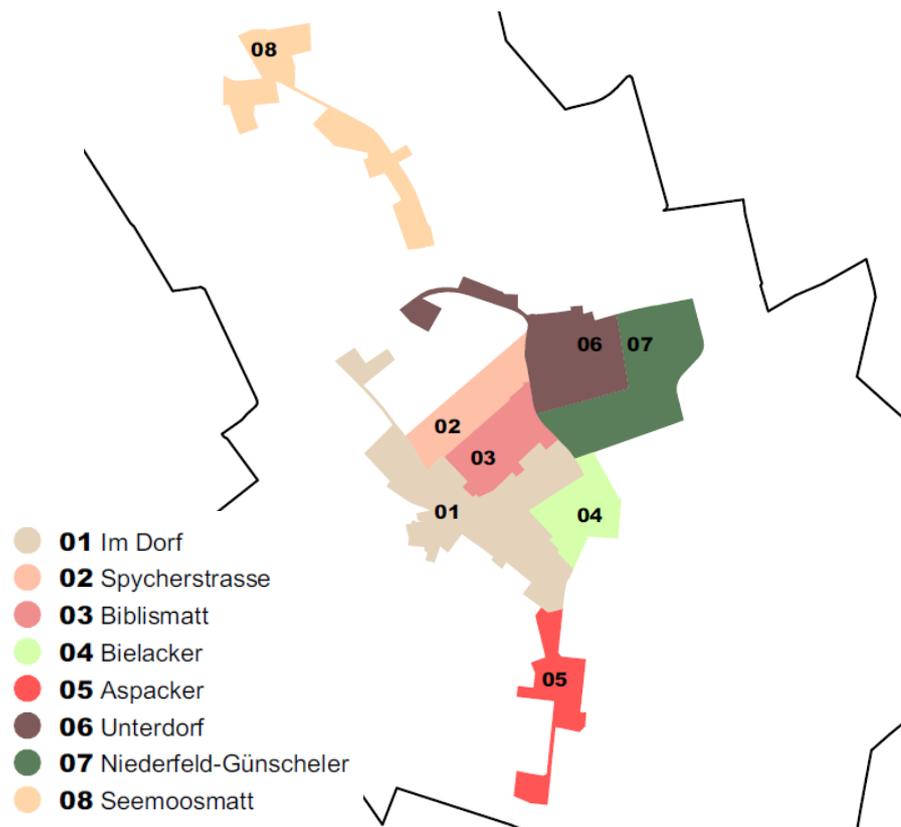


Abbildung 5 Quartiereinteilung der Quartieranalyse Bolken (vgl. Beilage 10)

7.3 Beurteilung (Nach)Verdichtungspotenzial

Aufgrund der quantitativen und qualitativen Analyse des Siedlungsgebiets wird das Verdichtungspotential in Bolken folgendermassen beurteilt:

Das Ortsbild von Bolken wird in erster Linie durch die freistehenden Ein- und Doppel Einfamilienhäuser geprägt. Dies begründet sich darin, dass in der ein- und zweigeschossigen Wohnzone gemäss Zonenreglement max. zwei Einfamilienhäuser aneinandergelagert werden dürfen. Das Dorf wirkt mit der Einfamilienhaus- und Doppel Einfamilienhaus-Strukturen mit Gärten stark durchgrünt. Die Siedlungsentwicklungsanalyse empfiehlt für das Siedlungsgebiet, die charakteristische Bebauungsstruktur zu erhalten, die Bauten im Bestand zu erneuern und auf aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten. Punktuell sind Anbauten und Ergänzungsbauten (z.B. auf teilbebauten Parzellen) verträglich, grundsätzlich wird jedoch empfohlen, die Wohngebiete in gleicher Typologie und Dichte zu ergänzen. Aufgrund der ortsbaulichen Beurteilung und der kaum vorhandenen Baulandreserven ist das Verdichtungs- und insbesondere das Nachverdichtungspotenzial (Verdichtung bereits bebauter Gebiete) insgesamt als eher gering zu beurteilen. Dennoch gilt es mit

geeigneten Massnahmen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit überall eine quartierverträgliche (Nach-)Verdichtung ermöglicht wird (z.B. Ermöglichen einer höheren Ausnützung, Umzonung der W1 in die W2). Weiter wird empfohlen zu prüfen, ob in der Gemeinde Angebote zum Wohnen im Alter geschaffen werden können. Insbesondere in Quartieren mit älteren Gebäuden und tieferen Einwohnerzahlen pro Hektar könnte durch entsprechende Angebote ein Generationenwechsel erfolgen und somit Wohnraum freigespielt werden.

8 Naturinventar und -konzept

Das Naturinventar und –konzept aus den Jahren 1992 bzw. 2002 wurde während der OPR überprüft und aktualisiert (Beilage 12). Bei der Aktualisierung lag der Fokus auf den Objekten im und um den Siedlungsraum. Die Arbeiten wurden von einer speziell dafür eingesetzten Arbeitsgruppe begleitet.

Insgesamt kann der Zustand von Natur und Landschaft als gut beurteilt werden. Die Fliessgewässer sind stellenweise durch die Verbauung mit Halbschalen in ihrer ökologischen Qualität eingeschränkt. Im Vergleich zum alten Naturinventar ist vor allem bei den Obstgärten ein Rückgang zu verzeichnen. Im und um den Siedlungsraum konnten jedoch die meisten Naturobjekte erhalten und einige Objekte neu aufgenommen werden.

Das Naturkonzept beinhaltet folgende relevanten Punkte für die OPR bzw. für die Prüfung zur Umsetzung in der Nutzungsplanung:

- Übernahme der kantonalen Schutzgebiete / -zone aus dem Richtplan
- Erhalten der kommunalen Landschaftsschutzzone und prüfen, ob diese auf den gesamten Wildtierkorridor ausgeweitet werden soll.
- Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll die Parzelle mit den Tümpeln (Eigentum der Gemeinde Bolken) beim ehemaligen Kugelfang, unter kommunalen Schutz gestellt werden.
- Umgebung Inkwilersee: Es wird davon abgeraten, eine grossflächige kommunale Naturschutzzone auszuscheiden. Ziel soll aber sein, im Rahmen der Erarbeitung der OPR das Gespräch mit den Landwirten zu suchen, um mögliche Massnahmen abzuklären, welche zum Schutz des Sees beitragen (Änderung der Bewirtschaftung, Pufferstreifen, usw.).

- Festlegen des Gewässerraums für Fließgewässer.
- Markante Einzelbäume: Es sollen primär Einzelbäume auf öffentlichem Boden unter Schutz gestellt werden. Bereits geschützte Bäume auf privaten sollen auch berücksichtigt werden. Das Naturkonzept schlägt 2 Einzelbäume zum Schutz vor: Objekt Nr. 2.06: Winterlinde (in den rechtskräftigen Zonenplänen bereits geschützt) und Objekt Nr. 2.20: Nussbaum.
- Hecken: In Bolken wurden im Siedlungsraum keine Hecken aufgenommen, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision einer Heckenfeststellung unterzogen werden müssen.



TEIL C PLANUNGSGEGENSTAND

Vorbemerkung

In den nachfolgenden Kapiteln (Teil C des Raumplanungsberichts) werden die wichtigsten Inhalte und Änderungen im Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschliessungsplan sowie im Zonenreglement erläutert. Bei der Revision der Ortsplanung wurden auch die Begehren aus der Bevölkerung, welche während der Arbeiten zur OPR und zum räumlichen Leitbild eingegeben wurden, geprüft.

9 Begehren aus der Bevölkerung

**Begehren vor der OPR /
zum Räumlichen Leitbild**

Im Laufe der Arbeiten an der OPR sind mehrere schriftliche Begehren aus der Bevölkerung eingegangen. Auch sind während der öffentlichen Mitwirkung zum Räumlichen Leitbild mehrere Mitwirkungsbeiträge an den Gemeinderat gelangt, welche für die Ortsplanungsrevision relevant sind. Die Begehren aus der Bevölkerung wurden im Gemeinderat diskutiert und sind teilweise in die OPR eingeflossen. Die Begehren sowie die Stellungnahmen der Gemeinde sind im Mitwirkungsbericht, Beilage 6, zusammengefasst. Mitwirkungsbeiträge zum Räumlichen Leitbild, welche für die OPR nicht relevant sind bzw. ausserhalb der OPR bearbeitet werden müssen, werden im Mitwirkungsbericht nicht aufgeführt.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung zur OPR erfolgt im Anschluss an die kantonale Vorprüfung. Der Mitwirkungsbericht wird nach der öffentlichen Mitwirkung entsprechend ergänzt.

Das Kapitel wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

10 Bauzonenplan

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte und Anpassungen im Bauzonenplan erläutert (siehe auch Plan der Änderungen, Beilage 10).

Allgemein ist zu bemerken:

- Der Bauzonenplan wurde an die aktuelle amtliche Vermessung und aktuelle Parzellierung angepasst.
- Die bestehende Zuteilung der Bauzonen zu Lärmempfindlichkeitsstufen wurden übernommen:

Wohnzonen	ES II
Kernzone und Erhaltungszone	ES II
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ES II
Alle Gebiete ausserhalb Bauzone	ES III
- Der Bauzonenplan wird mit Hinweisen zu belasteten Standorten / Altlasten, schadstoffbelasteten Böden und Störfällen ergänzt. Im Geoportal des Kantons können jeweils die aktuellsten Informationen abgerufen werden. Weiter wird auf die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundesamts für Umwelt (BAFU) verwiesen, welche die potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss zeigt.

10.1 Umzonungen W1 in W2

Die erste Bautiefe südlich der Schulhausstrasse und die Parzellen östlich der Aeschstrasse werden von der W1 in die W2 aufgezont:

Betroffene Grundstücke	GB Bolken Nrn. 106, 107, 108, 114, 147, 155, 158, 325, 369, 370
Zone alt	1-geschossige Wohnzone
Zone neu	2-geschossige Wohnzone
Heutige Nutzung	Einfamilienhäuser
Bebgründung	Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen soll zukünftig in Bolken nicht mehr eingeschossig gebaut werden. Die Absicht für eine Aufzoning der W1 in die W2 wurde bereits im RLB dargelegt und entspricht auch der Empfehlung der Siedlungsentwicklungsanalyse (ssm). Durch die Umzonung wird auf den entsprechenden Grundstücken eine höhere Ausnützung und somit eine Nachverdichtung ermöglicht. Die bestehenden Bauten erscheinen bereits heute eher zweigeschossig. Das Ortsbild wird sich daher durch die Umzonung nicht massgebend verändern. Für die Grundeigentümer wird eine höhere Ausnützung ermöglicht.

Kein Planungsausgleich	Die Umzonungen bzw. Aufzonungen stellen keinen Abgabetatbestand gemäss § 5 Planungsausgleichsgesetz (PAG) dar – für die Aufzonungen ist kein Planungsmehrwert abzuschöpfen.
Recht- und Zweckmässigkeit	Die Umzonung entspricht der übergeordneten Gesetzgebung und es stehen keine übergeordneten Interessen entgegen. Die Umzonung ist rechts- und zweckmässig.



Bauzonenplan vor OPR



Bauzonenplan nach OPR

10.2 Umzonungen W1 / öBA in W3

Folgende Grundstücke werden in eine W3 um- bzw. aufgezont:

Betroffene Grundstücke	GB Bolken Nrn. 109, 112, 151, 152, 166, 182, 186, 187, 188, 222, 350
Zone alt	öBA (GB Nr. 109), 1-geschossige Wohnzone
Zone neu	3-geschossige Wohnzone
Heutige Nutzung	Einfamilienhäuser, grössere Baulandreserve GB Nrn. 109, 112, 166, 350
Begründung	Im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen soll zukünftig in Bolken nicht mehr eingeschossig gebaut werden. Die Absicht für eine Aufzonung der W1 wurde bereits im RLB dargelegt und entspricht auch der Empfehlung der Siedlungsentwicklungsanalyse (SSM). Insbesondere die noch unbebauten Flächen weisen ein grosses Potenzial für Innenentwicklung auf, welches es zu nutzen gilt. In der OPR werden die zum Bielackerweg ausgerichtete Grundstücke von der W1 in die W3 aufgezont, wodurch sich ein kompaktes, dichteres Quartier entwickeln kann. In der W3 sind mindestens zwei Vollgeschosse zu erstellen. Die zusammenhängende, unbebaute Fläche (GB Nrn. 112, 166, 350) wird mit besonderen Bestimmungen belegt. Aufgrund des vorhandenen Entwicklungspotenzials ist diese Fläche dichter zu nutzen und es sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig.

Die Parzelle GB Nr. 109 ist vom Bielackerweg her erschlossen. Eine zum Bielackerweg ausgerichtete Wohnbebauung erscheint aufgrund der

Lage und der angrenzenden Wohnnutzungen sinnvoller als die Weiterentwicklung von öffentlichen Nutzungen. Dies entspricht auch der Empfehlung der Siedlungsentwicklungsanalyse (SSM). Im Gegenzug ist vorgesehen, das Grundstück GB Nr. 94 an der Dorfstrasse (Eigentum Einwohnergemeinde) in die öBA umzuzonen. Die Schaffung eines entsprechenden Angebots kann an diesem Standort – gegenüber vom Schulhaus – eher zu einer Stärkung des Ortskerns beitragen. Um eine dichte Bebauung und eine gute Einbettung in das Ortsbild sicherzustellen, wird für die Parzelle GB Nr. 109 eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Kein Planungsausgleich

Die Umzonen bzw. Aufzonen von W1 in W3 stellen keinen Abgabetatbestand gemäss § 5 Planungsausgleichsgesetz (PAG) dar – für die Aufzonen ist kein Planungsmehrwert abzuschöpfen.

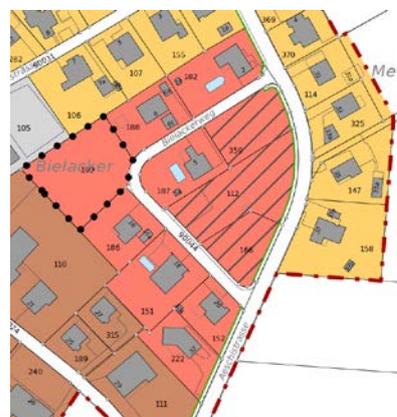
Gemäss §6 PAG sind die Einwohnergemeinden von der Abgabepflicht befreit. Da das Grundstück GB Nr. 109 im Eigentum der Einwohnergemeinde ist, wird für die Umzonung der öBA in die W3 keine Planungsausgleich fällig.

Recht- und Zweckmässigkeit

Die Umzonung entspricht der übergeordneten Gesetzgebung und es stehen keine übergeordneten Interessen entgegen. Die Umzonung ist rechts- und zweckmässig.



Bauzonenplan vor OPR

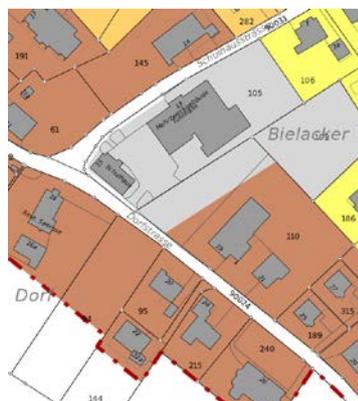


Bauzonenplan nach OPR

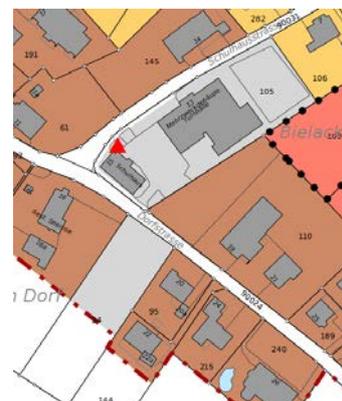
10.3 Umzonung öBA - Kernzone

Im Ortskern wird folgende Umzonung zwischen Kernzone und öBA vorgenommen:

Zone alt	GB Nr. 94: Kernzone (1'158.9 m ²), Teilfläche GB Nr. 110 (905 m ²): öBA
Zone neu	GB Nr. 94: öBA, GB Nr. 110: Kernzone
Heutige Nutzung	Wiese, Weideland
Begründung	<p>Im räumlichen Leitbild hat sich die Gemeinde zum Ziel gesetzt, das Dorfzentrum zu stärken und sich für eine Aufwertung und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Ortskerns einzusetzen. Eine Entwicklung von öffentlichen Nutzungen auf der GB Nr. 94 kann zu diesem Ziel eher einen Beitrag leisten als die heutige öBA-Fläche auf der GB Nr. 109. Das Grundstück GB Nr. 94 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde und liegt mitten im Ortskern, direkt gegenüber vom Schulhaus. Bei einer Entwicklung der Fläche kann daher auch der Strassenraum der Dorfstrasse, welcher die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verbindet, einbezogen und aufgewertet werden.</p> <p>Der Streifen öBA auf der GB Nr. 110 wird aufgehoben bzw. der Kernzone zugeteilt, was der Zonierung des restlichen Grundstücks entspricht. Dieser öBA-Streifen war ursprünglich für Gemeindeparkplätze vorgesehen. Dafür besteht aus heutiger Sicht an diesem Standort kein Bedarf.</p>
Planungsausgleich	<p>Die Umzonung von öBA in die Kernzone auf der GB Nr. 110 ist mehrwertabgabepflichtig nach § 5 Planungsausgleichsgesetz (PAG). Planungsmehrwerte aus Umzonungen fliessen an die Einwohnergemeinde.</p> <p>Die Umzonungen von Kernzone in öBA auf der GB Nr. 94 stellt keinen Abgabetatbestand gemäss § 5 Planungsausgleichsgesetz (PAG) dar.</p>
Recht- und Zweckmässigkeit	Die Umzonung entspricht der übergeordneten Gesetzgebung und es stehen keine übergeordneten Interessen entgegen. Die Umzonung ist rechts- und zweckmässig.



Bauzonenplan vor OPR



Bauzonenplan nach OPR

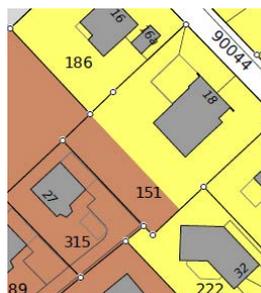
10.4 Kleine Umzonungen / Arrondierungen

Anpassung Zonengrenze auf Parzellengrenze, GB Nr. 151

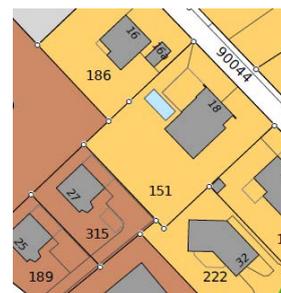
Betroffene Grundstücke	GB Bolken Nr. 151
Zone alt	Kernzone / 1-geschossige Wohnzone
Zone neu	2-geschossige Wohnzone
Fläche der Umzonung	ca. 250 m ²
Heutige Nutzung	Einfamilienhaus mit Garten
Begründung und Interessenabwägung	Der Verlauf der Zonengrenze zwischen Kernzone und Wohnzone mitten durch die Parzelle wird als nicht zweckmässig erachtet und der Nutzen dieser früher festgelegten Zonengrenze ist nicht nachvollziehbar. Die Zonengrenze der Wohnzone wird deshalb an die heutige Parzellengrenze des Grundstücks Nr. 151 angepasst. Für die Grundeigentümer der Parzelle resultieren keine negativen Auswirkungen oder massgebenden Veränderungen.



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR



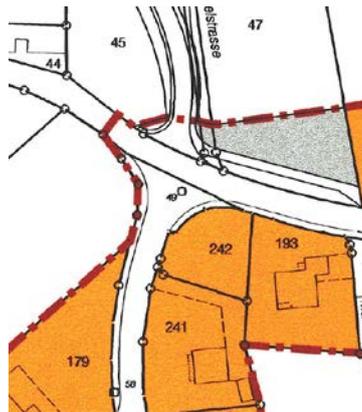
Bauzonenplan nach OPR

Arrondierung Kreuzungsbereich Inkwilerstrasse / Aeschstrasse

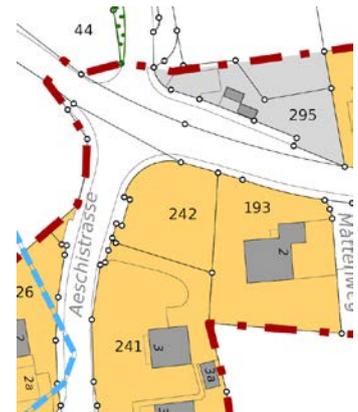
Betroffene Grundstücke	GB Nrn. 242, 295, 90019, 90020
Zone alt / neu	öBA, öffentliches Strassenareal, W2
Heutige Nutzung	Kantonsstrassen mit Trottoir, Bushaltestellen Bolken Dorf, öffentliche Sammelstelle, zweigeschossige Wohnzone (unbebaut)
Begründung und Interessenabwägung	Der rechtsgültige Zonen- und Erschliessungsplan stimmt heute im Kreuzungsbereich der Aeschstrasse und Etzikenstrasse nicht mehr mit der gebauten Realität und Parzellierung überein. Die Umgestaltung der Bushaltestellen an den Kantonsstrassen mit Haltebuchten und Wartebereichen hat zu dieser veränderten Situation geführt. Die Abgrenzung von Bauzone und Strassenareal wird in der OPR an den heute gebauten Zustand und die heutige Parzellierung angepasst. Für die betroffenen Grundeigentümerschaften resultieren keine negativen Auswirkungen oder massgebenden Veränderungen.



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR



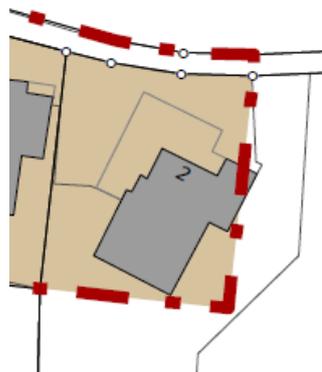
Bauzonenplan nach OPR

Arrondierung Bauzongrenze Erhaltungszone GB Nr. 134

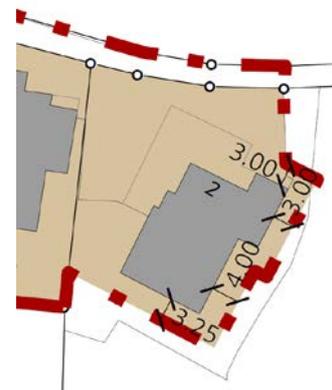
Betroffenes Grundstück	GB Nr. 134
Zone	Erhaltungszone, Landwirtschaftszone
Zunahme der Bauzone	Ca. 21 m ²
Nutzung	Wohnnutzung, Garten, Landwirtschaftszone



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR



Bauzonenplan nach OPR

Begründung und Interessenabwägung

Auf dem Grundstück GB Nr. 134 besteht seit längerer Zeit eine nicht zonenkonforme Situation. Das Gebäude Kohlgrubenweg 2 liegt in der Erhaltungszone, wobei ein Teil des Anbaus im Osten in die Landwirtschaftszone ragt. In Absprache mit dem Amt für Raumplanung kann die Situation im Rahmen der OPR im Sinne einer Arrondierung korrigiert werden. Die Grenze der Erhaltungszone wird so angepasst, dass das Gebäude den erforderlichen Grenzabstand zur Landwirtschaftszone einhalten kann. Die Gartenanlage wird dabei nicht gänzlich der Bauzone zugewiesen. Die Einzonungsflächen werden mit gleichzeitiger Auszonung von Teilflächen auf dem Grundstück mehrheitlich kompensiert.

ausgewiesen ist». Gemäss Festlegung im kommunalen Planungsausgleichsreglement (verabschiedet im Dezember 2021) wird eine Abgabe von 40% des Planungsmehrwerts fällig. Die ersten 20% der Mehrwertabgabe fliessen an den Kanton.

Recht- und Zweckmässigkeit

Es stehen keine übergeordneten Interessen entgegen. Die Arrondierung wird im Sinne einer Bereinigung der heute nicht zonenkonformen Situation vorgenommen. Die Einzonung erfüllt die Kriterien gemäss Grundsatz S-1.1.12 des kantonalen Richtplans. Die Einzonung ist rechts- und zweckmässig.

10.5 Kernzone, Ortsbildschutz

Dorfkern

Der alte Dorfkerne von Bolken erstreckt sich entlang der Dorfstrasse (Kernzone) und Aeschstrasse (Erhaltungszone) und ist geprägt von ländlichen Wohnbauten. Er ist teilweise nur noch schwach erkennbar. Das Dorfleben spielt sich hauptsächlich um das Schulhaus und die Mehrzweckhalle ab, wo die Dorfanlässe stattfinden. Eine Aufwertung des Schulhausplatzes ist im Jahr 2010/2011 an der Urne gescheitert. Das Restaurant Seerose, als letztes Restaurant und wichtiger Treffpunkt in der Gemeinde, hat den Betrieb im Juni 2019 eingestellt, wodurch eine langjährige und bedeutende Nutzung im Dorfzentrum von Bolken verloren ging.

Der Dorfkerne stellt Inhalt eines Leitsatzes im Räumlichen Leitbild dar. Die Gemeinde will sich für eine Aufwertung und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfkerne und eine attraktive Gestaltung des Aussen- und Strassenraums einsetzen.

Massnahmen in der OPR

Mit Ausnahme der Umlagerung der Kernzone und öBA zwischen den Grundstücken GB Nrn. 94 und 110 wird die Ausdehnung der Kernzone in der OPR nicht verändert. Die Kernzone bezweckt die Erhaltung, Nutzung und Stärkung des historischen Dorfkerne mit ortstypischen Bauten, Strassenräumen und Grünflächen. Die Qualitätssicherung erfolgt in der Kernzone über die Zonenvorschriften. Bauliche Massnahmen müssen sich bezüglich Massstab, Stellung, Proportionen, Volumen, Bauart, Dachform, Material und Farbgebung in das charakteristische Dorfbild einfügen. Bereits gemäss rechtsgültigem Zonenreglement kann die Baubewilligungsbehörde für Um- und Neubauten ein Fachgremium (Raumplanungsbüro, Architekturbüro, Fachstelle Ortsbildschutz) beiziehen. Die Zonenvorschriften wurden mit der Bestimmung ergänzt, dass auch der Gemeinderat beigezogen werden kann und dass betreffend Gestaltung und Stellung des Gebäudes, Umgebungsgestaltung, Parkierung usw. spezifische Anforderungen gestellt werden können, welche auf die

Stärkung des Ortskerns abzielen. Weitere Vorschriften betreffend Gestaltung, insbesondere zur Dachgestaltung, sind im Baureglement festgelegt.

Sonstige Massnahmen aus dem RLB, z.B. die Aufhebung des Container-Provisoriums (Gemeindeverwaltung), Parkplatzkonzept für öffentliche Bauten, Fördern der Dorfkultur usw. sind nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision und müssen ausserhalb der OPR durch die Gemeinde in Angriff genommen werden.



Abbildung 7 Abgrenzung der Kernzone (braun) gemäss neuem Bauzonenplan

Verzicht auf Gestaltungsbaulinien

In der OPR wurde die Festlegung von Gestaltungsbaulinien im Ortskern diskutiert, insbesondere im Bereich ehemaliges Restaurant Seerose, Schulhaus und unbebaute Fläche GB Nr. 94. Hintergrund dieser Überlegungen war die Idee, einen platzartigen Strassenraum planerisch zu sichern, welcher zur Stärkung des Ortskerns beiträgt (vgl. Abbildung 8). Während der Erarbeitung der OPR kam man jedoch davon weg, ohne konkrete Bauprojekte Gestaltungsbaulinien festzulegen, da es zum heutigen Zeitpunkt schwierig wäre zu definieren, wo diese zu liegen kommen sollten.



Abbildung 8 Darstellung einer möglichen Weiterentwicklung des Ortskerns mit platzartigem Strassenraum (ssm architekten ag, 2019)

Ortsbildschutz

Der kantonale Richtplan sowie die Liste der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten keinen Eintrag zum Ortsbild der Gemeinde Bolken. Die Gemeinde verfügt über keine Ortsbildschutzzone und über keine Gebäude oder andere Kulturobjekte mit einem kantonalen oder kommunalen Schutzstatus. Auch die Quartieranalyse schlägt keine Ortsbildschutzzone sowie auch keinen Schutzstatus für bestimmte Gebäude vor. Die Qualitätssicherung in der Kernzone erfolgt über die Zonenvorschriften.

Vorschläge Schutzstati kantonale Denkmalpflege

Aufgrund einer internen Begehung des Dorfes schlägt die kantonale Denkmalpflege im Rahmen der kantonalen Vorprüfung (Beilage 14) die Kategorisierung folgender Gebäude vor. Es handelt sich dabei um Baukörper, welche sowohl durch ihren Charakter und Ausdruck als auch als Zeugen der Entwicklung des Dorfes von grossem Wert sind. Sie prägen das Dorfbild und sind für Bolken identitätsstiftend:

Schutzstatus Schützenswert:

- Dorfstrasse 11, GB-Nr. 61, Wohnhaus, um 1800/1. Hälfte 19. Jh.
- Dorfstrasse 15, GB-Nr. 105, Schulhaus, 19. Jh.

Schutzstatus Erhaltenswert:

- Aeschstrasse 42, GB-Nr. 162, Vielzweckbauernhaus, Mitte 19. Jh.
- Aeschstr. 50, GB-Nr. 139, Vielzweckbauernhaus, 2. Hälfte 19. Jh.
- Dorfstrasse 7, GB-Nr. 213, Vielzweckbauernhaus, 19. Jh.
- Dorfstrasse 28, GB-Nr. 298, Vielzweckbauernhaus mit angefügtem Nebengebäude, um 1840/1910
- Seestrasse 7, (GB-Nr. 16), Vielzweckbauernhaus, dat. 1788
- Etzikenstrasse 7, (GB-Nr. 56), Vielzweckbauernhaus, um 1800

Umgang mit den Vorschlägen

Im Rahmen der OPR verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung von Schutzstati für bestimmte Gebäude.

10.6 Erhaltungszone

Erhaltungszone

Die zum alten Dorfkern gehörende südliche Gebäudegruppe im Gebiet Aspacker wurde in der letzten Ortsplanungsrevision der Erhaltungszone zugewiesen (Einzonung). Zweck war, dass die Gebäude in der Kompetenz der Gemeinde umgenutzt und ausgebaut werden können, da Baugesuche ausserhalb der Bauzone einerseits in der Kompetenz des Kantons liegen und andererseits in der Landwirtschaftszone weniger Möglichkeiten bestehen, um bestehende Gebäude auszubauen.

Mit Ausnahme der Bauzonen-Arrondierung auf dem Grundstück GB Nr. 134 wird die Erhaltungszone in ihrer Ausdehnung gemäss dem rechtsgültigen Bauzonenplan erhalten. Auch zukünftig ist der Zweck der Zone der Erhalt des Bestandes. Es ist nicht vorgesehen, an dieser peripheren Lage eine Verdichtung und Weiterentwicklung anzustreben.



Abbildung 9 Abgrenzung Erhaltungszone gemäss neuem Bauzonenplan

10.7 Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflichten

Rechtsgültige Gestaltungspläne

Die rechtsgültigen kommunalen Gestaltungspläne (GP) mit bzw. ohne Sonderbauvorschriften (SBV) sind im Rahmen der OPR grundsätzlich zu überprüfen, d.h. ob diese aufgehoben werden sollen oder rechtsgültig bleiben sollen. Die Beurteilung der Gestaltungspläne ist in Tabelle 5 zu finden. Bolken verfügt über 3 rechtsgültige kommunale Gestaltungspläne und über zwei Gestaltungsplananpassungen.

Gestaltungsplanpflichten

Der revidierte Bauzonenplan weist eine neue Gestaltungsplanpflicht für die GB Nr. 109 in der W3 aus, welche eine dichte Bebauung und gute Einbettung in das Ortsbild sicherstellen soll.

Tabelle 5

Beurteilung der rechtsgültigen Gestaltungspläne mit SBV

RRB Nr.	Plan Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen / Beschluss
2009/313	44/18	Gestaltungsplan Günscheler, Änderung der SBV	Bleibt rechtskräftig.
2007/1706	44/17	Gestaltungsplan mit SBV Günscheler	Bleibt rechtskräftig. Der Gestaltungsplan ist mehrheitlich realisiert, es sind jedoch noch nicht alle Parzellen bebaut. Die SBV enthalten zahlreiche spezielle Bestimmungen.
2003/1768	44/11	Änderung Gestaltungsplan Biblismatt mit SBV	Die Änderung des Gestaltungsplans wird aufgehoben.
2002/1707	44/10	Gestaltungsplan mit SBV Biblismatt (GB Nr. 176)	Der Gestaltungsplan wird aufgehoben. Der Gestaltungsplan ist realisiert und die Bauten sind mit den Vorschriften des Zonenreglements zonenkonform.
1989/1331	44/7	Gestaltungsplan Niederfeld, GB Nr. 73	Bleibt rechtskräftig. Der Gestaltungsplan ist vollständig realisiert und legt für ein grösseres Gebiet eine einheitliche Bebauung, Gestaltung und Erschliessung fest. Weiter enthalten die Sonderbauvorschriften spezifische Bestimmungen pro Baubereich betreffend Ausnützung, Gebäudehöhen, Dachausbauten usw. Im Grundbuch sind zahlreiche Dienstbarkeiten betreffend Näher- und Grenzbaurechte und Wegrechte festgelegt. Der im Gestaltungsplan vorgesehene öffentliche Fussweg (Verbindung Blumenweg – Niederfeldweg) wurde nicht realisiert. Eine Realisierung ist auch in Zukunft nicht vorgesehen, weshalb der Weg nicht in die Erschliessungsplanung der OPR aufgenommen wird.

10.8 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)

Umlagerung

In der OPR wird die öBA-Fläche auf der GB Nr. 109 auf die GB Nr. 94 umgelagert (beide im Eigentum der Einwohnergemeinde). Die GB Nr. 109 ist hinsichtlich Erschliessung und Topographie zum Bielackerweg ausgerichtet und eignet sich zur Ergänzung der Wohnbebauungen entlang des Bielackerwegs. Mit der Umlagerung der öBA auf die GB Nr. 94 konzentrieren sich die öffentlichen Nutzungen im Ortskern entlang der Dorf- und Schulhausstrasse.

Bedarf ausreichend

Mit der neu in die öBA umgezonten, unbebauten Fläche auf GB Nr. 94 steht der Gemeinde noch eine Reserve von ca. 1'160 m² zur Verfügung. Die Fläche soll für den Eigenbedarf als öBA erhalten bleiben (z.B. hinsichtlich einer Aufhebung des Container-Provisoriums der Gemeindeverwaltung oder der Schaffung von zusätzlichem Schulraum). Da die öBA direkt an die Kernzone grenzt wurde im Zonenreglement definiert, dass sich die Bauten bezüglich Bauart, Dachform, Material und Farbgebung an der Kernzone zu orientieren haben.

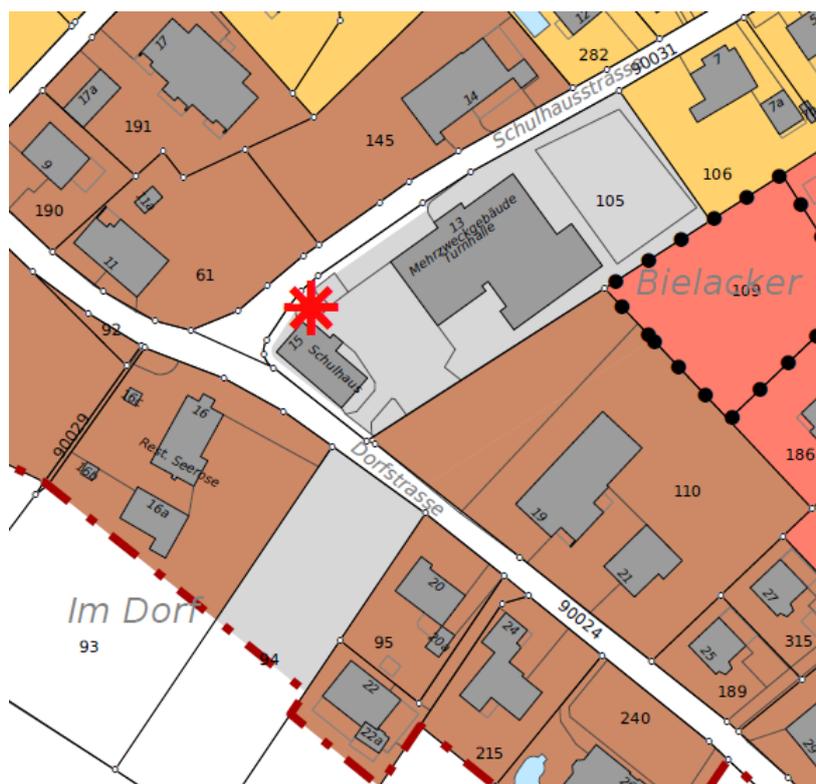


Abbildung 10 Abgrenzung der öBA (grau) gemäss neuem Bauzonenplan

10.9 Gewässerraum Dägenmoosbächli

Kein Gewässerraum bei bebauten Grundstücken

Das Dägenmoosbächli durchfliesst als einziges Fliessgewässer das Siedlungsgebiet. Innerhalb der Bauzone ist der Bach eingedolt und durchquert entlang des Unter Tägermooswegs und der Spycherstrasse fast ausschliesslich bebaute Grundstücke.

Der Gewässerraum des Baches beträgt grundsätzlich 11.0 m und ist innerhalb der Bauzone mit einer Uferschutzzone oder mit Gewässerbaulinien auszuscheiden. Im Falle des Dägenmoosbächli wird innerhalb des Siedlungsgebiets auf die Ausscheidung des Gewässerraums bzw. des 11m-Korridors verzichtet. Gemäss Art. 41a GSchV Abs. 5 sowie ergänzend gemäss Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässers» des Amts für Umwelt (AfU, 2015) kann bei eingedolten Fliessgewässern auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn eine Ausdolung unwahrscheinlich ist. Eine Ausdolung des Dägenmoosbächli im Bereich Unter Tägermooswegs und Spycherstrasse ist langfristig nicht wahrscheinlich. Das Gewässer befindet sich im Bereich der Hauszufahrten und Privatgärten bebauter Grundstücke. Eine beabsichtigte Ausdolung würde das bebaute Quartier Spycherstrasse grundsätzlich in Frage stellen. Der Zugang zur Leitung ist im Erschliessungsplan mit einer Baulinie sichergestellt.

Ausserhalb der Bauzone sowie beim kleinen Teilstück innerhalb der Bauzone auf der Strassenparzelle GB Nr. 90026 (westliche Bauzonengrenze) wird der Gewässerraum mit einer Uferschutzzone gesichert.

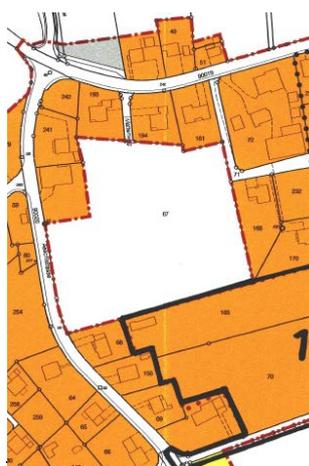
10.10 Weitere Abklärungen und verworfene Anpassungen

Nachfolgende Abklärungen wurden in der OPR getroffen, die Umsetzung wurde jedoch nach der Interessenabwägung in der Planungskommission oder nach der kantonalen Vorprüfung verworfen:

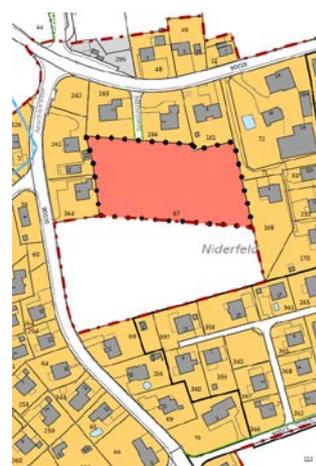
Verzicht auf Einzonung Niderfeld, GB Nr. 67

In der OPR war vorgesehen, eine Teilfläche der mitten im Dorf gelegenen Landwirtschaftsfläche GB Nr. 67 im Gebiet Niderfeld der Bauzone zuzuweisen. Vorgesehen war eine Einzonung in die 3-geschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht. Vorgesehen waren in erster Linie Wohnnutzungen, um ein Mietangebot für einerseits jüngere Personen und Familien und andererseits für ältere Menschen zu schaffen. Andererseits wurde in Betracht gezogen, Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung sowie kleine Gewerbe- oder Dienstleistungsangebote anzusiedeln.

Gemäss kantonaler Vorprüfung kann der Bedarf für die Einzonung nicht ausreichend nachgewiesen werden. Dies insbesondere, da im Dorfzentrum mit den Grundstücken GB Nrn. 94 und 109 noch ausreichend unbebaute Flächen für die geplanten Nutzungen zur Verfügung stehen (kein Bedarf für zusätzliche Bauzone). Nach Ansicht des Kantons kann zudem eine Entwicklung dieser Flächen aufgrund der Lage mehr zu einer Stärkung des Dorfkerns beitragen (Ziel aus dem räumlichen Leitbild) als eine Neueinzonung im Gebiet Niderfeld. Aufgrund des Genehmigungsvorbehalts von Seiten Kanton wird auf die Einzonung verzichtet.



Bauzonenplan vor OPR



Bauzonenplan nach OPR

Abbildung 11 Geplante Einzonung Gebiet Niderfeld, GB Nr. 67
(Stand kantonale Vorprüfung)

Verzicht auf Anpassung Bauzonengrenze GB Nr. 318

Im Bereich der Grundstücke GB Nrn. 114, 325 und 318 (Mettlen) decken sich heute die Parzellengrenzen nicht mehr mit der Zonengrenze zwischen 2-geschossiger Wohnzone und Landwirtschaftszone (siehe Abbildung 12). Das vorherige Grundstück GB Bolken Nr. 114 wurde in drei Parzellen abparzelliert und die in der Bauzone liegenden Grundstücke neu bebaut. In der OPR wurde diskutiert, ob die Bauzonengrenze auf GB Nr. 318 an die Parzellengrenze angepasst werden soll – also den Streifen Bauzone auf GB Nr. 318 der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Auf die Anpassung wird verzichtet, da es sich um eine Auszonung handelt, welche von der Gemeinde finanziell zu entschädigen wäre. Das Grundstück GB Nr. 318 ist im Eigentum denselben Grundeigentümer/-innen der Grundstücke GB Nrn. 114 und 325. Der Streifen Bauzone auf GB Nr. 318 kann somit heute genutzt werden, ohne fremdes Eigentum zu tangieren (Garten).



Abbildung 12 Zonengrenze Gebiet Mettlen, GB Nr. 318 (links: rechtsgültiger Bauzonengrenzenplan; rechts: neuer Bauzonengrenzenplan)

Bauzonengrenze GB Nrn. 50/51

Die Bauzonengrenze deckt sich im Norden der GB Nr. 51 nicht mit der Parzellengrenze. So liegt ein Teil der Bebauung und der Bauzone auf dem Grundstück GB Nr. 50, welches sonst der Landwirtschaftszone zugewiesen ist. In der Nutzungsplanung wird diesbezüglich keine Änderung vorgenommen. Die Situation ist allenfalls mit einer Grenzmutation zu korrigieren.



Abbildung 13 Zonen- und Parzellengrenze GB Nrn. 50/51

Verzicht auf weitere Einzonungen

Diverse Einzonungsbegehren aus Bevölkerung

Verschiedene Begehren aus der Bevölkerung betreffen Einzonungen von noch unbebauten Flächen oder von bestehenden Liegenschaften ausserhalb der Bauzone. Diese Einzonungsbegehren können in der OPR nicht umgesetzt werden, da sie nicht der übergeordneten Gesetzgebung (eidg. Raumplanungsgesetz, kantonaler Richtplan) entsprechen.

Mit der neuen Gesetzgebung sind die Hürden für Neueinzonungen sehr hoch und werden umso höher, sobald Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen sind. Auch eine Einzonung von bestehenden Liegenschaften ausserhalb der Bauzone (z.B. ehemalige Landwirtschaftsbetriebe) muss zahlreiche Kriterien erfüllen. Insbesondere muss eine Liegenschaft die bestehende Bauzone sinnvoll ergänzen. Ehemalige Höfe ausserhalb der kompakten Siedlung können folglich nicht eingezont werden, wenn sie nicht mindestens an die Bauzone grenzen oder von dieser umschlossen werden. Diese Liegenschaften unterstehen weiterhin den Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone. Auch entspricht das Festlegen von neuen Weilerzonen, wie dies in einem Bevölkerungsbegehren vorgeschlagen wird, nicht mehr dem übergeordneten Raumplanungsrecht.

11 Gesamtplan

Der Gesamtplan legt die Nutzung des Bodens ausserhalb des Siedlungsgebiets bzw. ausserhalb der Bauzone fest. Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte und Anpassungen erläutert.

Allgemein ist zu bemerken:

- Der Gesamtplan wurde an die aktuelle amtliche Vermessung und aktuelle Parzellierung angepasst.
- Übernahme der Hecken und Uferbestockung gemäss amtlicher Vermessung und Naturinventar.
- Übernahme der Wälder / Waldgrenzen gemäss den Waldplänen des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei.
- Der Gesamtplan wird mit Hinweisen zu belasteten Standorten / Altlasten, schadstoffbelasteten Böden und Störfällen ergänzt.
- Die archäologischen Fundstellen sind im Plan orientierend gemäss den aktualisierten Daten des Kantons dargestellt. Auf die Darstellung die belasteten Standorte / Altlasten, schadstoffbelasteten Böden (Bodenbelastungsgebiet) und Fruchtfolgeflächen wird verzichtet und stattdessen auf das Geoportal des Kantons verwiesen, wo die aktuellsten Informationen abgerufen werden können.
- Darstellung der Juraschutzzone: Das Ziel der Juraschutzzone besteht darin, dieses Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart zu schützen, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern und exponierte Standorte sowie übermässige Aufschüttungen und Abgrabungen zu vermeiden. Es gelten die Bestimmungen §§ 22 bis 29 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz.

11.1 Kommunale Naturschutzzone

Neue kommunale Naturschutzzone



Im Bereich der ehemaligen Schiessanlage wurde der Kugelfang im Jahr 2019 saniert und kleine Tümpel geschaffen (GB Bolken Nr. 296, siehe Abbildung 14). Die vorher als sanierungsbedürftiger belasteter Standort eingestufte Fläche wurde aus dem Kataster für belastete Standorte entlassen. Die Tümpel haben sich zu einem wertvollen Libellenhabitat entwickelt (Frühe Heidelibelle, Plattbauch). Zusätzlich wurden durch den Natur- und Vogelschutzverein Etziken Hecken gepflanzt. Das Gebiet ist für Naherholungssuchende öffentlich zugänglich.

Das Grundstück GB Nr. 296 wird in der OPR einer neuen Naturschutzzone Tümpel Turbenmoos zugewiesen. Die Parzelle ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Bolken.

Die Naturschutzzone bezweckt die Erhaltung und Aufwertung wertvoller Landschaftselemente und den Schutz seltener und gefährdeter, einheimischer Tier- und Pflanzenarten in ihren Lebensräumen. Zulässig sind nur Massnahmen, welche dem Erhalt und Unterhalt dienen. Die Bestimmungen zur Naturschutzzone sind im Zonenreglement festgelegt.



Abbildung 14 Tümpel mit Sitzbank im Bereich des sanierten Kugelfangs

11.2 Aufhebung Vorranggebiet Natur und Landschaft

Aufhebung kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

In den Gebieten Brüel und Bruch (Waldfläche) / Gmeinrütene ist ein kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgeschieden. Dieses bezweckt die Erhaltung und Aufwertung der vielfältigen und wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die Nutzung der Flächen kommunaler Vorranggebiete Natur und Landschaft ist heutzutage meistens über Verträge im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft geregelt. Es besteht somit heute kein Bedarf mehr für einen zusätzlichen Schutz der Flächen. Das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft wird mit der OPR aufgehoben.

11.3 Kommunale Landschaftsschutzzone

Landschaftsschutzzone



Ein Grossteil der Landwirtschaftsflächen wird bereits gemäss rechtsgültigem Gesamtplan von der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert. Diese umfasst insbesondere die Gebiete entlang der Gemeindegrenze Richtung Etziken, Aeschi, Niederönz und Inkwil. Die bestehende Landschaftsschutzzone wird in der OPR bestätigt und im Bereich der GB Nr. 302 geringfügig angepasst.

Neu wird im Gebiet um den Inkwilersee (Bereich kantonale Uferschutzzone) eine Landschaftsschutzzone festgelegt. Damit wird gemäss dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan die kantonale Uferschutzzone parzellengenau und grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der unverbauten Landschaftskammern und des Wildtierkorridors, indem diese Gebiete von neuen Bauten und Anlagen, welche das Landschaftsbild oder die Wanderung von Wildtieren beeinträchtigen, freigehalten werden.

Wildtierkorridor



Auf dem Gemeindegebiet von Bolken verläuft der Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung Bolken - Aeschi (Nr. SO 7). Der Perimeter ist im Gesamtplan orientierend dargestellt. Er verbindet den Unterwald zwischen Etziken und Bolken mit dem Önzberg und dem Buechwald zwischen Aeschi und Etziken und das Dägenmoos. Wildtierkorridore sind wichtige Verbindungsachsen für grossräumige Wanderungen von Wildtieren. Der Wildtierkorridor liegt zu einem grossen Teil im Bereich der Landschaftsschutzzone, wo die Wanderung von Wildtieren nicht durch Bauten und Anlagen beeinträchtigt werden soll und Landschafts- und Vernetzungselemente wie Hecken, Gehölzgruppen, Bachläufe usw. ungeschmälert zu erhalten und zu fördern sind. Es wird darauf verzichtet, die Landschaftsschutzzone auf den gesamten Wildtierkorridor auszuweiten, da dies fast gesamte Landwirtschaftszone umfassen würde.

11.4 Gewässerraum / Uferschutzzone Fließgewässer

Kommunale Uferschutzzone für Fließgewässer



Die Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone ist der Landwirtschaftszone überlagert und stellt den Gewässerraum für Fließgewässer sicher, welcher durch das teilrevidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) gefordert wird. Der Gewässerraum dient neben dem Hochwasserschutz insbesondere auch Unterhaltsarbeiten und zukünftigen gewässeraufwertenden Massnahmen. Die Uferschutzzone wird grundsätzlich symmetrisch ab der Gewässerachse festgelegt (Ausnahme: wo die Gewässerparzelle genug breit ist wurde die gesamte Gewässerparzelle der Uferschutzzone zugewiesen). In der Uferschutzzone gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 41c GSchV.

Bei den Fließgewässern (vgl. Abbildung 15) wurde nachfolgender Raumbedarf berücksichtigt gemäss Tabelle 6. Für den Dägenmoosbach und Moosbach wurde in der letzten Ortsplanungsrevision bereits abschnittsweise eine Uferschutzzone ausgeschieden. Für im Wald verlaufende Gewässerabschnitte ist keine Uferschutzzone erforderlich.

Tabelle 6 Festlegung Gewässerraum Fließgewässer Bolken

Dägenmoosbächli (1)	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindegrenze Etziken bis Grenze Bauzone: Uferschutzzone, 11.0 m symmetrisch. - Eingedolter Abschnitt südlich bzw. im Bereich Etzikenstrasse: auf die Festlegung einer Uferschutzzone wird vorläufig verzichtet. Die Festlegung des Gewässerraums erfolgt im Rahmen eines allfälligen Renaturierungsprojekts. - Abschnitt zwischen Etzikenstrasse und Mündung Inkwilersee: Ausscheidung der Uferschutzzone innerhalb der Gewässerparzelle.
Moosbächli (2)	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeindegrenze Etziken bis Seestrasse: 11.0 m symmetrisch, bzw. wo die Gewässerparzelle genug breit ist, Uferschutzzone innerhalb der Gewässerparzelle. - Eingedolter Abschnitt Bereich Seestrasse: vorläufiger Verzicht auf Gewässerraum. - Seestrasse bis Mündung Inkwilersee: Uferschutzzone innerhalb Gewässerparzelle.
Oberwaldgraben (3)	<ul style="list-style-type: none"> - Abschnitt im Wald; auf die Ausscheidung des Gewässerraums kann verzichtet werden. - Eingedolte Abschnitte Landwirtschaftszone: vorläufiger Verzicht auf Gewässerraum.
Turbenmoosbach (4)	<ul style="list-style-type: none"> - Verläuft ausserhalb des Waldes eingedolt. Auf die Festlegung einer Uferschutzzone wird vorläufig verzichtet. Die Festlegung des Gewässerraums erfolgt im Rahmen eines allfälligen Renaturierungsprojekts.



Abbildung 15 Darstellung der Fliessgewässer in Bolken
(Geoportal Kt. SO, Oktober 2021)

11.5 Inkwilersee

Kantonale Festlegungen

Der Inkwilersee wird von mehreren kantonalen Festlegungen überlagert, welche im Gesamtplan orientierend dargestellt sind:

Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft



Die Umgebung des Inkwilersees bis Längackerweg / Seestrasse / SBB Bahntrasse gilt als kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft. Diese bezwecken den Erhalt und die Aufwertung von Lebensräumen schützenswerter Tiere und Pflanzen, die Erhaltung typischer Landschaften sowie die Erhaltung von erdgeschichtlichen Zeugnissen und Geotopen. Schutz und Unterhalt von Lebensräumen werden üblicherweise mit Vereinbarungen im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft geregelt.

Kantonales Naturreservat



Der Inkwilersee sowie die nahe Umgebung sind Teil des Naturreservats Inkwilersee. Das Naturreservat wurde mit dem Sanierungsprojekt des Amtes für Umwelt im Jahr 2017 revidiert. Neu gelten die Nutzungseinschränkungen und der Perimeter gemäss dem kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV, Sanierung Inkwilersee, Hauptmassnahme Sedimententnahme, RRB Nr. 2017/2115. Die Nutzungseinschränkungen sind in den Sonderbauvorschriften (SBV) geregelt. Sämtliche Grundstücke innerhalb des Naturreservats sind in öffentlicher Hand (Eigentum Kanton oder Gemeinde).

Kommunale Festlegungen Bolken

- Verzicht auf Uferschutzzone** Für stehende Gewässer muss nach Art. 41b GschV ein Gewässerraum von mind. 15 m ab der Uferlinie ausgeschieden werden. Im vorliegenden Fall wird in Absprache mit dem Amt für Umwelt auf die Ausscheidung einer Uferschutzzone um den Inkwilersee verzichtet. Der Schutz des Uferbereichs wird durch das kantonale Naturreservat abgedeckt. Dessen Bestimmungen sind sogar strenger ausgelegt, als die Nutzungseinschränkungen der Uferschutzzone. Die Schutzbestimmungen und die Ausdehnung des Naturreservats wurden mit der kantonalen Nutzungsplanung Sanierung Inkwilersee RRB Nr. 2017/2115, erneuert bzw. aktualisiert.
- Landschaftsschutzzone** Der Bereich der kantonalen Uferschutzzone um den Inkwilersee (Festlegung gemäss Richtplan) wird neu als kommunale Landschaftsschutzzone festgelegt. Damit wird gemäss dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan die kantonale Uferschutzzone parzellengenau und grundigentümerverschreiblich mit einer kommunalen Festlegung umgesetzt. Damit sollen die Landwirtschaftsflächen rund um den See langfristig von neuen Bauten und Anlagen und anderen Eingriffen, welche die Landschaft beeinträchtigen, verschont werden. Die Landschaftsschutzzone hat keine Auswirkungen auf die Art der Bewirtschaftung der Flächen.
- Interessenskonflikt
Naturschutz – Landwirtschaft** Die intensive Landwirtschaft im Wasseramt führt zu einem steigenden Druck auf die Landschaft und der Inkwilersee leidet unter der hohen Nährstoffzufuhr aus den umliegenden Landwirtschaftsflächen. Dies führt in Bolken zu einem Interessenskonflikt zwischen dem Schutz des Sees / Naturschutz und der Landwirtschaft. Die Gemeinde hat sich in der OPR mit Möglichkeiten befasst, wie der See besser vor Nährstoffeinträgen geschützt werden kann, ohne die Landwirtschaft rund um den See zu stark einzuschränken.
- Um die Nährstoffeinträge zu reduzieren wären primär See-externe Massnahmen notwendig, da die Nährstoffe insbesondere durch die Drainageleitungen der Umgebung in den See gelangen. Entsprechend müsste das gesamte Drainagegebiet extensiviert werden. Eine grossflächige Bewirtschaftungseinschränkung um den Inkwilersee stellt aus Sicht der Gemeinde keine angemessene Lösung dar (unverhältnismässige Einschränkung der Landwirtschaft, finanzielle Entschädigungen nicht tragbar für die Gemeinde), weshalb auf zusätzliche Schutzmassnahmen in der OPR verzichtet wird.
- Prüfen von Vereinbarungen** Parallel zur OPR wird die Gemeinde mit Hilfe des Kantons prüfen, ob im Zusammenhang mit dem Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft weitere Vereinbarungen auf freiwilliger Basis mit Landwirten um den Inkwilersee abgeschlossen werden können.

Festlegungen in der Gemeinde Inkwil

Auf der Seite der Gemeinde Inkwil ist in der Nutzungsplanung ein Gewässerraum von 15.0 m festgelegt, gemäss Art. 41b GschV. Zudem ist der See und dessen nähere Umgebung Teil des Landschaftsschutzgebiets A. Die weitere Umgebung liegt im Landschaftsschutzgebiet B. Die Landschaftsschutzgebiete sehen keine massgebenden Bewirtschaftungseinschränkungen (z.B. nur extensive Bewirtschaftung) vor.

Allerdings hat der Kanton Bern im Januar 2022 ein Naturschutzgebiet Inkwilersee auf dem Boden der Gemeinde Inkwil beschlossen. Im Naturschutzgebiet gelten die Schutzbestimmungen gemäss Beschluss vom 13. Januar 2022. Der Perimeter des Naturschutzgebiets ist auf der Inkwilerseite deutlich grosszügiger ausgeschieden als das kantonale Naturreservat auf dem Gemeindegebiet von Bolken. Gemäss Rückmeldung des Kantons Solothurn wird es beim Solothurner Naturreservat mittel- bis langfristig jedoch keine Anpassungen des Perimeters geben, da das Reservat erst kürzlich (2017) mit einer Nutzungsplanung angepasst wurde.

11.6 Natur- und Kulturobjekte

Geschützte Einzelbäume	<p>Geschützte Einzelbäume sollen einheimisch und standortgerecht sein. Der ökologische Wert steigt generell mit der Grösse und dem Alter des Baumes. Betreffend geschützte Einzelbäume werden folgende Änderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In den Nutzungsplänen gibt es neu nur noch geschützte Einzelbäume, der Schutzstatus «erhaltenswerter Baum» wird aufgehoben. - Im rechtsgültigen Gesamtplan sind diverse Bäume entlang von Fließgewässern (Moosbach, Dägenmoosbächli) als erhaltenswert bezeichnet. Da Hecken und Uferbestockungen geschützt sind gemäss §20 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz, werden die Bäume nicht mehr einzeln geschützt. - Das Naturinventar und -konzept schlägt zwei Einzelbäume zum Schutz vor (im Gesamtplan als geschützt bezeichnet): <ul style="list-style-type: none"> Objekt Nr. 2.06: Winterlinde (in den rechtskräftigen Zonenplänen bereits geschützt, GB Nr. 22 nördlich der Etzikenstrasse) Objekt Nr. 2.20: Nussbaum (GB Nr. 141, Schiessanlage)
Hecken	<p>Folgende Hecken sind in den Nutzungsplänen orientierend dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hecken gemäss der Amtlichen Vermessung - Hecken welche im Naturinventar aufgenommen wurden mit den Naturinventar-Nummern 3.01, 3.02, 3.08, 3.09 und 3.10.
Wald	<p>In der OPR wurde der bestehende Waldfeststellungsplan aus dem Jahr 2004 (Plan Nr. 44/15 gemäss Planregister ARP) für die Darstellung der Waldgrenzen berücksichtigt. In der OPR sind keine Waldfeststellungen vorzunehmen, da die Bauzone nirgendwo näher als 20 m an die Bauzone reicht.</p>
Archäologische Fundstellen	<p>Auf dem Gemeindegebiet befinden sich geschützte archäologische Fundstellen um den Inkwilersee (südliches Ufer, Insel). Die Fundstellen sind im Gesamtplan orientierend dargestellt. Die entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement regeln den Umgang mit Bauvorhaben im Bereich von archäologischen Fundstellen.</p>
UNESCO Weltkulturerbe	<p>Die archäologische Fundstelle prähistorischer Pfahlbauten auf der Insel im Inkwilersee wurde 2011 als UNESCO-Weltkulturerbe Palafittes anerkannt.</p>
Geotope	<p>Die Geotope «Drumlin Längacher» und der «Erratiker Bielacker» sind in den Nutzungsplänen orientierend dargestellt.</p>

12 Erschliessungsplanung

12.1 Kommunale Erschliessungsplanung

Der kommunale Erschliessungsplan im Massstab 1:1'000 (Beilage 3) regelt die Erschliessung der Bauzone und legt die Strassenkategorie sowie die Baulinien fest. Der Erschliessungsplan wurde gesamthaft überprüft und an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

Strassenklassierung

Betreffend die Klassierung der Strassen in Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen und private Erschliessungen erfolgen keine Änderungen. Als Sammelstrassen sind die Spycherstrasse und die Dorfstrasse festgelegt.

Mettlenweg (GB Nr. 90042): Beim «Mettlenweg» handelt es sich um eine öffentliche Strassenparzelle. Weg ist in der rechtsgültigen Nutzungsplanung weder als öffentliche Erschliessungsstrasse noch als private Erschliessung ausgewiesen. Heute erfolgt ausschliesslich die Hauszufahrt zur Liegenschaft Aeschstrasse 35 (GB Nr. 147) über die öffentliche Parzelle. Im Erschliessungsplan wird die Wegparzelle deshalb nicht als öffentliche Erschliessungsstrasse ausgewiesen.

Geplante Strassenausbauten

Folgende Strassenausbauten werden gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan erhalten (grüne Linien im Erschliessungsplan):

- Günschelerweg: Der geplante Ausbau des Günschelerwegs auf eine Breite von 5.0 m gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan wurde noch nicht ausgeführt. Der geplante Ausbau wird im Erschliessungsplan erhalten.
- Der Ausbau des Mattenwegs zur Erschliessung des Gebiets Niderfeld (bei einer allfälligen späteren Einzonung) ab der Inkwilerstrasse wird als geplanter Strassenausbau erhalten.

Baulinien

Betreffend Baulinien entlang von Strassen erfolgen keine Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Erschliessungsplan. Die Baulinien entlang der Gemeindestrassen betragen grundsätzlich 5.0 m, mit folgenden Ausnahmen:

- Niederfeldweg: 4.0 m
- Nördlich Spycherstrasse verläuft der eingedolte Dägenmoosbach durch die Wohnparzellen. Die Baulinie verläuft 4.0 m nördlich der Bachleitung.
- Entlang der Kantonsstrassen beträgt der Baulinienabstand 6.0 m.

Gefangene Flächen	Bolken verfügt über keine Einzelparzellen, für welche die Erschliessung nicht sichergestellt ist (gefangene Parzellen). Im Gemeindegebiet gibt es vereinzelte «gefangene Flächen» auf teilbebauten, erschlossenen Grundstücken. Die Erschliessung dieser Flächen ist bei einer allfälligen Bebauung durch die Grundeigentümer der Parzellen sicherzustellen.
Hecken-/Waldabstand	Im Bereich der Bauzone sind keine Hecken- und Waldabstände zu berücksichtigen.
Sichtzonen	In den Erschliessungsplänen sind die Sichtzonen (Sichtbermen) bei Strassenkreuzungen dargestellt, wo die Sichtzonen die Bauzone tangieren. Wo im Erschliessungsplan keine Sichtzonen ersichtlich sind, liegen diese innerhalb des Strassenareals und sind eingehalten.

12.2 Kantonale Erschliessungspläne

Rechtsgültige Pläne	Die Haupterschliessung von Bolken erfolgt über die Kantonsstrassen Inkwiler- und Etzikenstrasse und Aeschstrasse. Für die Kantonsstrassen sind die vier rechtsgültigen kantonalen Erschliessungspläne gemäss Tabelle 7 zu berücksichtigen. Diese bilden teilweise nicht mehr den aktuellen Zustand ab.
----------------------------	--

Tabelle 7 Rechtsgültige Erschliessungspläne Kantonsstrassen Bolken

Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.	Plan-Nr.
Inkwilerstrasse	1984 / 3098	44/4
Etzikenstrasse / Inkwilstrasse West (ausserhalb Bauzone)	1982 / 2585	44/3a
Etzikenstrasse / Inkwilstrasse Ost	1982 / 2585	44/3
Bolkenstrasse / Aeschstrasse	2015 / 9423	41/45

Neue kantonale Baulinienpläne	Aufgrund des Alters der drei Pläne aus den 80er Jahren wurde in Absprache mit dem AVT beschlossen, im Zuge der OPR aktualisierte kantonale Baulinienpläne zu erarbeiten (Beilage 4). Die alten, aktuell rechtsgültigen Pläne werden aufgehoben. Der Erschliessungsplan zur Bolkenstrasse / Aeschstrasse, RRB Nr. 2015 / 9423, bleibt rechtsgültig (im Planregister des ARP unter der Gemeinde Aeschi abgelegt).
Änderung Trottoirausbau	Der Gemeinderat Bolken hat beschlossen (Sitzung vom 16.10.2023), das geplante und noch nicht realisierte Trottoir an der Aeschstrasse im Bereich Bielackerweg-Bielackerweg (gemäss Plan Nr. 44/4, RRB Nr. 1984/3098) aufzuheben. Zudem wurde die Baukommission vom Gemeinderat beauftragt, die Notwendigkeit für ein Trottoir im Bereich zwischen Bielackerweg - Dorfstrasse – Niederönzstrasse zu überprüfen (Überprüfung noch ausstehend).

13 Änderungen Zonenreglement

Das Zonenreglement wurde gesamthaft überprüft und die Vorschriften falls nötig aktualisiert und ergänzt. Als wichtigste Anpassungen sind zu nennen (nicht abschliessend):

Allgemein

- Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen: Gemäss § 70 Abs. 3 KBV sind Gemeinden verpflichtet, ihre Zonenreglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen und die neuen Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. Die Ausnützungsziffer kann zukünftig nicht mehr verwendet werden. Als massgebendes Nutzungsmass wurde in Bolken die Überbauungsziffer (ÜZ) gewählt. Das Zonenreglement wurde gesamthaft auf die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen angepasst.
- Flachdächer sind auch in Zukunft nicht zulässig. Die Dachgestaltung ist im Baureglement geregelt.
- In der Landwirtschaftszone wird auf die Vorschriften zur Stellung der Gebäude (Firstrichtung) und zum Bedachungsmaterial verzichtet. Die Juraschutzzone regelt die Gestaltung der Bauten ausreichend.

Aufgehobene Bestimmungen

- Die 1-geschossige Wohnzone und das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft und die dazugehörigen Bestimmungen werden aufgehoben.

Neue Bestimmungen

- Das Zonenreglement wurde mit allgemeinen Bestimmungen ergänzt: Zweck und Geltungsbereich, Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer, Bauweise und Gestaltung, Mobilfunkanlagen, Kultusbauten, Lärm, Licht.
- Folgende weiteren Festlegungen wurden neu im Zonenreglement aufgenommen: 3-geschossige Wohnzone, kommunale Uferschutzzone, Naturschutzzone Tümpel Turbenmoos, überlagernde Festlegungen gemäss kant. Richtplan, Störfälle, Naturgefahren.

Baumasse und Nutzungsziffern Bauzonen

- Die Baumasse und Nutzungsziffern der Bauzonen wurden überprüft und teilweise angepasst (Gebäudelängen, Überbauungsziffern, Gesamthöhen). Die Baumasse und Nutzungsziffern pro Zone sind in § 30 des Zonenreglements festgelegt. Tabelle 8 gibt einen Überblick über die wichtigsten Festlegungen in den Bauzonen.

Neue Begriffe und Messweisen gemäss IVHB

Anstelle der Ausnützungsziffer gilt neu die Überbauungsziffer gemäss § 35 KBV. Weitere massgeblich geänderte bzw. neue Begriffe im Zonenreglement sind (die Messweisen richten sich nach den Bestimmungen der KBV):

- Fassadenhöhe anstatt Gebäudehöhe
- Gesamthöhe anstatt Firsthöhe
- Vollgeschoss und Untergeschoss (neu)
- Unterniveaubaute (neu)

Tabelle 8

Übersicht der wichtigsten Baumasse und Nutzungsziffern in den Bauzonen

Bezeichnung	W2	W3	Kernzone	Erhaltungszone	öBA
min. Vollgeschosszahl	2 VG	2 VG	2 VG	1 VG	
max. Vollgeschosszahl	2 VG	3 VG	2 VG	2 VG	2 VG
max. Fassadenhöhe	7.50 m	10.50 m	7.50 m	7.50 m	7.50 m
max. Gesamthöhe / Dachneigung	11.0 m Max. 45°	18.00 m	18.0 m Max. 45°	18.0 m Max. 45°	18.0 m Max. 45°
max. Gebäudelänge	Alleinstehende EFH: 20.0 m MFH, Reihen- und Doppel- EFH: 25 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m	frei
max. Überbauungsziffer	30%	30 %	30 %	Gemäss Bestand	frei
min. Grünflächenziffer	40 %	40 %	40 %	40 %	frei

W2

- Das Ortsbild von Bolken wird in erster Linie durch die freistehenden Ein- und Doppelfamilienhäuser geprägt. Dies begründet sich darin, dass in der Wohnzone bisher max. zwei Einfamilienhäuser aneinandergelagert werden dürfen. Mit der OPR möchte die Gemeinde eine ortsverträgliche Verdichtung ermöglichen. Als bedeutendste Änderung in der W2 ist daher die neue Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern und von Reiheneinfamilienhäusern (max. drei aneinandergelagerte Häuser) zu erwähnen.
- Die Grösse der Bauten wird mit der Festlegung der max. Gebäudelängen, mit der max. Überbauungsziffer sowie mit der min. Grünflächenziffer eingeschränkt. Die ÜZ von 30% kann vom Grossteil der

- bestehenden Bauten eingehalten werden bzw. auf den meisten Parzellen besteht theoretisch noch Potential für eine bauliche Verdichtung.
- Auf einen Versatz der Gebäude bei Reihenhäusern (gemäss Festlegung im rechtsgültigen Zonenreglement) wird verzichtet.
 - In der W2 sind zukünftig mind. 2 Vollgeschosse zu erstellen.
- W3**
- In der W3 sind zwei- bis dreigeschossige Wohnbauten zu erstellen.
 - Im Gebiet mit besonderen Bestimmungen (im Bauzonenplan entsprechend ausgewiesen) sind nur Mehrfamilienhäuser zulässig. Diese müssen mind. 3 Wohneinheiten aufweisen. Einfamilienhäuser und Doppel Einfamilienhäuser sind nicht zulässig.
 - Für die Parzelle GB Bolken Nr. 109 gilt die Gestaltungsplanpflicht. Es muss eine dichte Bebauung im Mehrfamilienhausstil und attraktiver und durchgrünter Umgebung umgesetzt werden. Die Bebauung muss sich gut in das Ortsbild mit den angrenzenden Wohngebäuden und der Kernzone einfügen.
- Kernzone**
- In der Kernzone werden die Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und des Übergangsbereichs zum Strassenraum verschärft.
 - Die festgelegte max. Gesamthöhe orientiert sich an bestehenden Gebäuden in der Kernzone.
- Erhaltungszone**
- Die Bestimmungen der Erhaltungszone bleiben weitgehend gemäss rechtsgültigem Reglement erhalten. Die zulässige Nutzung und Ausnutzung orientiert sich am heutigen Bestand.
 - Die festgelegte max. Gesamthöhe orientiert sich an bestehenden Gebäuden in der Erhaltungszone.
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**
- Aufgrund der Lage im Ortskern, angrenzend an die Kernzone wurde die Bestimmung ergänzt, dass sich Bauten in der öBA bezüglich Stellung, Firstverlauf, Proportionen, Volumen, Bauart, Dachform, Material und Farbgebung in das charakteristische Dorfbild der Kernzone einfügen müssen.
 - Die festgelegte max. Gesamthöhe orientiert sich an den bestehenden Gebäuden in der öBA.
 -



TEIL D INTERESSENABWÄGUNG UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Vorbemerkung

Entsprechend dem Auftrag gemäss Art. 47 RPV legt dieser Teil des Raumplanungsberichts dar, wie die vorliegende Ortsplanung den Zielen und Grundsätze der Raumplanung, insbesondere den Planungsgrundsätzen und -aufträgen des kantonalen Richtplans und den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt.

14 Siedlungsgebiet

14.1 Überprüfung der Bauzonengrösse

Planungsaufträge S-1.1.13 - 15

Überprüfung der Ortsplanung

Die Ortsplanung wurde unter Berücksichtigung der Vorgaben auf Bundes- und Kantonsebene sowie auf der Grundlage des Räumlichen Leitbilds der Gemeinde überprüft. Die Teilziele aus den Leitsätzen sowie die Massnahmen – soweit diese OPR-relevant sind – wurden mit der vorliegenden Planung umgesetzt (vgl. Anhang IV).

**Bauzonenbedarf /
Kantonale Siedlungsstrategie**

Gemäss der kantonalen Siedlungsstrategie wird die Bauzone von Bolken für die nächsten 15 Jahre als ausreichend eingeschätzt. Das Entwicklungspotenzial innerhalb der Gemeinde ist jedoch weitgehend ausgeschöpft und die Möglichkeit für eine Nachverdichtung wird aus Sicht Gemeinde als gering eingeschätzt. Die Ortsplanung orientiert sich an der im RLB festgelegten Bevölkerungsprognose von 639 Personen bis ins Jahr 2036. Um dieses Bevölkerungsziel zu erreichen, schätzt die Gemeinde die Bauzone als eher knapp ausreichend ein.

**Regionale Abstimmung
Bauzonen**

Bolken ist in zahlreichen öffentlichen Bereichen regional organisiert (z.B. Schule, Feuerwehr, Zivilschutz). Für die Bemessung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde dies berücksichtigt (kein Bedarf an zusätzlichen öBA-Flächen). Ansonsten besteht bezüglich Bauzonen im Rahmen der OPR kein regionaler Abstimmungsbedarf.

Das Regionale Entwicklungskonzept REK Wasseramt 2025 und das Repla-Projekt «Entwicklung Zukunft ländliches Wasseramt» wurden in der OPR berücksichtigt. Beide Konzepte enthalten keine relevanten Massnahmen für das Siedlungsgebiet (die Massnahmen betreffen das Gebiet ausserhalb Bauzone).

Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen

In der Gemeinde sind nur wenige unbebaute Bauzonenflächen vorhanden. In der OPR wurden die in Kapitel 5.3 beschriebenen Massnahmen zur Baulandmobilisierung ergriffen. Mehrere Flächen können zum aktuellen Zeitpunkt nicht mobilisiert werden. Einige Flächen wurden seit Beginn der OPR bereits neu bebaut.

Gemäss Richtplanauftrag S-1.1.20 ist der Kanton beauftragt, Vorschläge und Massnahmen zu erarbeiten, um die Verfügbarkeit von Bauland im Sinne von Art. 15a RPG zu fördern. Der Kanton ist diesem Auftrag noch nicht nachgekommen. Auf Stufe Kanton fehlt daher nach wie vor eine gesetzliche Grundlage, um die Baulandverflüssigung z.B. durch Bauverpflichtungen für bereits eingezonte Flächen oder Enteignungen voranzutreiben. Die Möglichkeiten der Gemeinden beschränken sich auf Gespräche und das Ausloten der Möglichkeiten im Einverständnis der Grundeigentümer/innen.

14.2 Verdichtung bebaute und unbebaute Bauzone

Planungsaufträge S-1.1.16/17

Ermitteln des Verdichtungspotentials

In der quantitativen und qualitativen Analyse des Siedlungsgebiets wurden die Verdichtungspotentiale der Bauzone von Bolken ermittelt und beurteilt (Fassungsvermögen vor OP, Siedlungsentwicklungsanalyse ssm), siehe Kapitel 6.3 und Kapitel 7.

Im theoretischen Fassungsvermögen wird insbesondere in der Wohnzone ein grosses Nachverdichtungspotenzial ausgewiesen. Die Einwohnerdichten, welche für die bebaute und unbebaute W2 gemäss Kanton angestrebt werden sollen (gemäss Anhang III) sind jedoch für Bolken nicht realistisch und nicht erwünscht. Die Wohngebiete würden sich durch eine derart starke Verdichtung massgebend verändern (Änderung der vorherrschenden Gebäudetypologie wäre notwendig) und die Siedlungsqualität der Gemeinde massiv beeinträchtigen. Zudem ist die Umsetzung von Massnahmen zur Nachverdichtung nur schwierig zu steuern. Das Gemeindegebiet ist heute grösstenteils bebaut und es ist nicht davon auszugehen, dass sich massgebende Veränderungen von der Einfamilienhaustypologie hin zur Mehrfamilienhaustypologie ergeben werden.

Ein Entwicklungspotenzial schafft die Gemeinde mit der Aufzoning der W1 in die W3 um den Bielackerweg, wo insbesondere auf den noch unbebauten Flächen (GB Nrn. 109, 112, 166 und 350) eine überdurchschnittliche Dichte realisiert werden soll.

Massnahmen zur Verdichtung der bebauten und unbebauten Bauzonen

Grundsätzlich wird aus Gründen der Siedlungsqualität die Verdichtung und Nachverdichtung – mit Ausnahme der W3 Bielacker – nicht massgebend gefördert. Auf die Überbauung der Einzelparzellen kann die Gemeinde zudem nur wenig Einfluss nehmen. Nachfolgende in der OP getroffene Massnahmen zielen auf eine Verdichtung des Siedlungsgebiets ab:

- Die Aufzonungen der 1-geschossigen Wohnzone in die 2-geschossige und die 3-geschossige Wohnzone ermöglicht eine höhere Ausnützung auf den betroffenen Parzellen.
- Grundsätzlich werden die Nutzungsmöglichkeiten in der 2-geschossigen Wohnzone mit der Festlegung einer Überbauungsziffer von 30% tendenziell erhöht. Auch dürfen Mehrfamilienhäuser erstellt und neu drei anstatt zwei Einfamilienhäusern zusammengebaut werden. Mit der Festlegung von max. Gebäudelängen und in Kombination mit der Grünflächenziffer von 40% werden überdimensionierte und das Ortsbild störende Bauten eingeschränkt und eine Durchgrünung weiterhin gefördert.
- Mit dem Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan wird ein Anreiz für die Nachverdichtung geschaffen: Unabhängig eines Gestaltungsplans kann ein Bonus von 10% auf der max. zulässigen Überbauungsziffer in Aussicht gestellt werden bei der Erweiterung (An- und Umbauten) bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten.
- Im Gebiet mit besonderen Bestimmungen und im Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht (unbebaute Flächen W3) wird eine dichte Bebauung gefordert: Es dürfen nur Mehrfamilienhäuser erstellt werden.

14.3 Siedlungsqualität und Ortsbildschutz

Planungsgrundsätze S-1.2.1/3

Ausgewählte Gebiete der Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der neuen 3-geschossigen Wohnzone wird ein kompaktes und gut erschlossenes Gebiet für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Die besonderen Bestimmungen und die Gestaltungsplanpflicht zielen auf eine dichte Bebauung der unbebauten Flächen ab.

Planungsauftrag S-1.2.7

Erhalten und Fördern der Siedlungsqualität

In der Siedlungsentwicklungsanalyse (ssm) sowie auch im Naturinventar werden die Qualitäten von Bolken und der Handlungsbedarf betreffend Siedlungsqualität ausgewiesen. Die OPR zielt auf eine qualitätsvolle und ortsbildverträgliche Siedlungsentwicklung ab. Als Massnahmen sind zu nennen:

- Die übergeordneten Vorschriften im Zonenreglement zur Grünflächenziffer fordern eine hohe und naturnahe Durchgrünung.

- Die übergeordneten Vorschriften im Zonenreglement zur Bauweise und Gestaltung fordern eine attraktive und ortsverträgliche Bauweise und Umgebungsgestaltung, welche sich an den angrenzenden Gebieten im Dorf orientiert. Zudem wurden Bestimmungen zur Gestaltung der Siedlungsränder und des an den öffentlichen Strassenraum angrenzenden Bereichs aufgenommen.
- Die gestalterischen Vorschriften für die Kernzone wurden verschärft und sollen zukünftig konsequenter umgesetzt werden. Die Vorschriften zielen darauf ab, den ursprünglichen Ortskern zu stärken.
- Die Bestimmungen zur öBA wurden mit gestalterischen Vorschriften ergänzt. Da die öBA direkt an die Kernzone angrenzt, hat sich die Gestaltung der Bauten an der Kernzone zu orientieren.
- Die Erhaltungszone zielt nach wie vor darauf ab, den Bestand zu erhalten. Eine Verdichtung oder Siedlungsentwicklung an diesem Standort wird nicht begrüsst.
- Die Gemeinde will an der Pflicht für Satteldächer bei Hauptbauten festhalten. Die Vorgaben zur Dachgestaltung werden im Baureglement geregelt.

Planungsaufträge
S-2.1, S-2.2, S-2.3

**Ortsbildschutz,
Kulturdenkmäler**

Bolken verfügt nicht über ein Ortsbild von regionaler / kantonaler oder nationaler Bedeutung und weist keine Gebäude mit einem Schutzstatus auf. Die Massnahmen zum Ortsbildschutz wurden in der OPR überprüft und sind in Kapitel 10.5 beschrieben. Die entsprechenden Zonenvorschriften regeln den Umgang mit Baugesuchen in der Kernzone und im Bereich von archäologischen Fundstellen.

UNESCO-Weltkulturerbe

Das UNESCO-Welterbe Insel Inkwilersee (Palafittes – Prähistorische Pfahlbauten) ist orientierend im Gesamtplan dargestellt und somit in den Nutzungsplänen berücksichtigt.

**Historische Verkehrswege
(IVS)**

Das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) ist in der OPR berücksichtigt. Die historischen Verkehrswege mit der Kategorie «mit Substanz» sind im Bauzonenplan und im Gesamtplan orientierend dargestellt. Sämtliche Kategorien der historischen Verkehrswege können im Geoportal des Kantons Solothurn eingesehen werden.

Planungsgrundsätze S-1.2.4/5/6

**Biodiversität im
Siedlungsgebiet**

Die Vorschriften zu den Grünflächen im Siedlungsgebiet zielen auf eine hohe Durchgrünung und Förderung der Biodiversität ab. Mit einer Grünflächenziffer von 40% wird in den Bauzonen eine hohe Durchgrünung gefordert. Mit § 5 des Zonenreglements werden allgemein erhöhte Anforderungen an die Ausgestaltung der Grünflächen in der Gemeinde gestellt (einheimische, standortgerechte Bepflanzung, Einschränkung von

Stein-/Schottergärten). Das aktualisierte Naturinventar und –konzept (vgl. Kapitel 8) wurde in der OP berücksichtigt.

14.4 Veränderung der Bauzonengrösse

Veränderung der Bauzonengrösse

Die Flächen der Bauzonen werden aufgrund der in Kapitel 10 und 12 beschriebenen Planungsmassnahmen (Umzonungen, Arrondierungen, Erschliessungsplanung) wie folgt verändert:

Tabelle 9 Veränderung der Bauzone Bolken [ha]

	vor OPR	nach OPR	Differenz
Wohnzonen	11.97	12.17	0.20
Kernzone	1.99	1.94	-0.05
Erhaltungszone	0.81	0.82	0.01
öBA	0.61	0.49	-0.12
Uferschutzzone	0.00	0.01	0.01
Total Bauzone	15.38	15.43	
Total Veränderung Bauzonen Bolken			0.05

Die geringfügige Zunahme der Bauzone um ca. 500 m² resultiert insbesondere aus der Arrondierung im Bereich GB Nr. 134, der Arrondierung im Bereich der Bushaltestelle, der Aufhebung des geplanten Trottoirs im Bereich Aeschistrasse zwischen dem Richtschluss Bielackerweg und der Festlegung der Uferschutzzone innerhalb Bauzone im Bereich GB Nr. 90026 (vorher öffentliches Strassenareal).

14.5 Fassungsvermögen nach Ortsplanung

Das theoretische Fassungsvermögen nach OP-Revision (Anhang II) zeigt auf, ob die Bauzone nach den getätigten Planänderungen genügend Platz für die zu erwarteten Einwohnerinnen und Einwohner der nächsten 15 Jahre bietet.

Angepasste Soll-Dichten

Aufgrund des eingeschränkten Nachverdichtungspotenzials in Bolken (vgl. Kapitel 7) wurden die vom Kanton vorgegebenen Soll-Dichten für die 2-geschossige Wohnzone gemäss Tabelle 10 angepasst. Es wird die Annahme getroffen, dass sich die W2 im ähnlichen Bebauungsmuster wie heute weiterentwickeln wird bzw. soll. Die vorherrschende Gebäudetypologie der Einfamilienhäuser soll in der W2 mehrheitlich erhalten bleiben.

Für die neue W3 wird für die Berechnung des Fassungsvermögens für die bebauten Parzellen eine tiefere Dichte angenommen als vom Kanton vorgegeben. Die Parzellen befinden sich heute in der W1 und es ist nicht davon auszugehen, dass eine W3-Dichte realisiert wird. Für die unbebauten Flächen in der W3 wird die Soll-Dichte des Kantons angenommen.

Für die Kernzone (bereits heute Dichte im Bereich der kantonalen Soll-Dichten) und Erhaltungszone (Erhalt des Bestands) wird keine Nachverdichtung angenommen.

Tabelle 10

Verwendete IST und SOLL Dichten für bebaute und unbebaute Bauzonen im theoretischen Fassungsvermögen nach OPR

Bauzone	IST-Dichte Bolken nach OP [E/ha]	SOLL-Dichte Bolken [E/ha]		² SOLL-Dichte ländlicher Raum [E/ha]	
		bebaut	unbebaut	bebaut	unbebaut
Wohnzone 2-geschossig	39	43 ¹	47 ¹	50	55
Wohnzone 3-geschossig	22	70	90	90	90
Kernzone	31	30	30	30	30 - 35
Erhaltungszone	32	30	30	30	30 - 35

¹ Annahme: + 10% der IST Dichte für bebaute Bauzonen, +20% der IST Dichte für unbebaute Bauzonen

² Gemäss IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und Zone (ARP, 2017, Anhang III)

Fassungsvermögen nach OPR

Unter Berücksichtigung des Verdichtungspotentials in den bebauten und unbebauten Bauzonen bietet die Bauzone von Bolken nach der OPR theoretisch Platz für 591 Einwohner/-innen (Stand Mai 2021 waren ca. 525 Personen innerhalb der Bauzone wohnhaft). Mit den ausserhalb der Bauzone wohnhaften Personen (62) ergibt sich ein Gesamtfassungsvermögen von ca. 653 Personen (innerhalb und ausserhalb Bauzone lebende Personen). Das theoretische Entwicklungspotenzial der Gemeinde liegt in der unbebauten sowie auch bebauten W2- und W3-Zone.

Freie Kapazitäten (E)	66
Fassungsvermögen Total E innerhalb Bauzone	591
Fassungsvermögen Total i. + a. Bauzone	653
Einwohnerzahl total Stand 04.05.2021	587
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	62
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	525
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2036	639
Bevölkerungsprognose Jahr 2036 mittl. Szenario	639

Die Bauzone von Bolken ist ausreichend, um das erwartete Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre aufzunehmen. Das theoretisch berechnete Fassungsvermögen liegt über dem im Räumlichen Leitbild festgelegten Bevölkerungsziel von 639 Personen bis 2036. Dazu trägt – neben den unbebauten W2-Flächen – insbesondere die neue W3 bei, welche eine höhere Dichte als die W2 aufweist.

14.6 Planungsausgleich

PAG ist anzuwenden

In der OPR ist grundsätzlich das Planungsausgleichsgesetz (PAG, BGS 711.18) anzuwenden, welches den Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen regelt, die aus raumplanerischen Massnahmen entstehen. Die Höhe des Abgabesatzes (40%) hat die Gemeinde im kommunalen Planungsausgleichsreglement (PAR) festgelegt, welches im Dezember 2021 von der Gemeindeversammlung verabschiedet wurde.

Die Umzonungen bzw. Aufzonungen der eingeschossigen Wohnzone in die zwei- oder dreigeschossige Wohnzone sind nicht abgabepflichtig nach § 5 PAG.

Für folgende Planungsmassnahmen kommt das PAG zur Anwendung:

Arrondierung GB Nr. 134

Aus der Arrondierung der Erhaltungszone im Bereich GB Nr. 134 resultiert eine Zunahme der Bauzone von ca. 21 m², für welche das PAG zum Tragen kommt. Es handelt sich um eine Einzonung von Spezialfällen gemäss Richtplanbeschluss S-1.1.12: «Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist». Für die Einzonung ist der Planungsmehrwert mit einem Satz von 40% abzuschöpfen. Die ersten 20% der Mehrwertabgabe fliessen an den Kanton. Die Grundeigentümerschaft ist frühzeitig über das Anfallen sowie die Höhe der Mehrwertabgabe zu informieren. Die Abgabe ist nach Inkrafttreten der OPR durch die Gemeinde zu verfügen.

Umzonung GB Nr. 110, öBA in Kernzone

Die Umzonung des heute in der öBA liegenden Streifens auf dem Grundstück GB Bolken Nr. 110 in die Kernzone ist mehrwertabgabepflichtig nach § 5 PAG. Die Umzonung betrifft eine Fläche von ca. 905 m². Der Planungsmehrwert aus Umzonungen fliesst an die Einwohnergemeinde.

Nicht abgabepflichtig: Umzonung GB Nr. 109, öBA in W3

Die Umzonung der Parzelle GB Nr. 109 (Grundeigentum Einwohnergemeinde) von der öBA in die 3-geschossige Wohnzone ist grundsätzlich mehrwertabgabepflichtig. Da die Einwohnergemeinden gemäss § 6 Abs. 2 PAG von der Abgabepflicht befreit sind, wird für die Umzonung jedoch keine Mehrwertabgabe fällig.

14.7 Erschliessung und Verkehr

Erschliessungspläne	Die Erschliessungspläne wurden gemäss den Ausführungen in Kapitel 12 überprüft, auf die zukünftige Siedlungsentwicklung abgestimmt sowie an die aktuellen Gegebenheiten (tatsächlich gebaute Strassenverläufe) und Bedürfnisse angepasst. Die Erschliessung des Siedlungsgebiets wird mit der vorliegenden Erschliessungsplanung sichergestellt.
Verkehrliche Auswirkungen	Die Planungsmassnahmen in den Bauzonen führen zu keinen negativen verkehrlichen Auswirkungen.
Öffentlicher Verkehr	Das Siedlungsgebiet von Bolken ist mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Bushaltestelle Dorf, Buslinien 5 und 7 des Busbetriebs Solothurn Umgebung, welche die Strecke von Solothurn nach Herzogenbuchsee bedient). Das Siedlungsgebiet weist die ÖV-Erschliessungsgüte D1 und D2 auf (Geoportal Kt. Solothurn).
Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	<p>Die Erschliessung der Gemeinde ist für den Fuss- und Veloverkehr grundsätzlich sichergestellt. Die Wanderwege sowie die nationale Veloroute 34 (Alter Bernerweg) werden durch die OPR nicht tangiert.</p> <p>Gemäss dem RLB will die Gemeinde einen befestigten Radweg entlang der Bahnlinie in Richtung Etziken prüfen. Diese Massnahme ist ausserhalb der OPR anzugehen.</p>
Gefahrenstellen Verkehr	<p>In der Gemeinde befinden sich verschiedene Gefahrenstellen entlang der Hauptverkehrsachsen an der Aeschistrasse und Inkwiler- / Etzikenstrasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überquerung Aeschistrasse von Günschelerweg und Schulhausstrasse her (Schulweg, kein Fussgängerübergang). - Kreuzung Aeschistrasse – Inkwiler-/Etzikenstrasse im Bereich Bushaltestelle (fehlende Fussgängerübergänge). - Fehlendes Trottoir Aeschistrasse zwischen Schulhaus- und Dorfstrasse. Das Trottoir ist im Erschliessungsplan als geplant aufgenommen. - Fehlender Radstreifen/Radweg/Fussweg Aeschistrasse von Bolken nach Aeschi. Dieser Abschnitt ist Teil der nationalen Veloroute 34 und wird gleichzeitig von der BSU befahren. Es kommt zu gefährlichem Überholen von Fahrrädern (zu eng). - Aeschistrasse: Dorfeingang im Bereich der Wohngebäude Gebiet Aspacker sowie an den Kreuzungen Dorfstrasse – Aeschistrasse, Bielackerweg – Aeschistrasse. - Dorfeingang West, insbesondere Kreuzung Dorfstrasse – Etzikenstrasse. - Dorfeingang Ost, Kreuzung Niederfeldweg – Inkwilerstrasse.

Massnahmen betreffend Verkehrssicherheit sowie verkehrsberuhigende Massnahmen entlang der Kantonsstrassen (sowie auch an Gemeindestrassen, z.B. Tempo 30) sind ausserhalb der OPR anzugehen. Mehrere Anläufe – zuletzt im März 2017 - zur Einführung von Tempo30 auf Kantonsstrassen innerhalb des Gemeindegebietes wurden vom Amt für Verkehr und Tiefbau abgelehnt. Grund: zu hohe Kosten gegenüber dem geringen Verkehrsaufkommen.

14.8 Fazit Siedlungsgebiet

Die Massnahmen der OP Bolken orientieren sich an den übergeordneten Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung und des kantonalen Richtplans. Das Siedlungsgebiet wird durch die Planungsmassnahmen nicht vergrössert.

Die OPR hat sich intensiv mit Fragen zur Entwicklung nach innen und der Siedlungsqualität auseinandergesetzt und dabei auch die Gestaltung des Ortsbildes und die Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum behandelt. Die massgebenden Qualitätsvorgaben sind entsprechend mit verbindlichen Bestimmungen im Zonenreglement festgelegt. Der ländliche Dorfcharakter und die Siedlungsqualität werden mit der vorliegenden OPR trotz der stattfindenden Entwicklung auch zukünftig erhalten.

Die Erschliessung der Bauzone von Bolken ist für den motorisierten, den öffentlichen sowie für den Fuss- und Veloverkehr sichergestellt.

Die Planung ist betreffend Siedlung und Bauzone recht und zweckmässig und mit dem übergeordneten Recht vereinbar.

15 Natur und Landschaft

15.1 Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Sichern der Landwirtschaftszone und der FFF
Planungsgrundsätze L-1.1.4 / L-1.2.3

Die Fruchtfolgeflächen (FFF) werden vom Kanton erhoben und sind im Inventar der FFF im kantonalen Geoportal dargestellt. In der OPR werden keine Fruchtfolgeflächen (FFF) beansprucht.

Bei der Festlegung der Landschaftsschutzzone wurden die Entwicklungsmöglichkeiten von bestehenden Landwirtschaftsbetrieben berücksichtigt. Die Betriebe liegen ausserhalb der Landschaftsschutzzone.

Die neu um den Inkwilersee festgelegte Landschaftsschutzzone führt nicht zu einer Einschränkung der Bewirtschaftungsmöglichkeiten. Hauptzweck der Schutzzone ist, unbebaute Gebieten von Bauten und Anlagen freizuhalten und die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe etc. ungeschmälert zu erhalten und zu fördern.

Geruchsproblematik

Bei Zonenplanänderungen in der Nähe von Landwirtschaftsbetrieben hat die Gemeinde auf die einzuhaltenden Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben zu achten. Im Bereich der Bauzone betrifft das Thema Geruchsabstände einzig den Betrieb am Degenmoosweg. Aus Sicht Gemeinde besteht im Zusammenhang mit der OPR kein Handlungsbedarf.

Fazit

Die OPR ist betreffend Landwirtschaft und FFF recht- und zweckmässig.

15.2 Schutzgebiete und Schutzzonen

Auf dem Gemeindegebiet von Bolken sind im Gesamtplan verschiedene Schutzzonen festgelegt. Die Festlegungen basieren auf den Empfehlungen des aktualisierten Naturinventars und –konzepts (vgl. Kapitel 8 und Kapitel 11) und auf den übergeordneten Vorgaben auf Stufe Bund und Kanton (Gewässerschutzgesetzgebung, kantonaler Richtplan).

Kommunale Festlegungen

Im Gesamtplan sind folgende kommunalen Schutzzonen und -gebiete festgelegt:

- Naturschutzzone Tümpel Turbenmoos (neu): Es gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss Zonenreglement. Die Parzelle ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Bolken. Mit der Umsetzung der Naturschutzzone wird die Empfehlung aus dem Naturkonzept berücksichtigt.
- Kommunale Landschaftsschutzzone: Sie dient der Freihaltung der betroffenen Gebiete von neuen Bauten und Anlagen und ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die zulässigen Nutzungen sind im Zonenreglement festgelegt. Die Bauernhöfe liegen ausserhalb der

Landschaftsschutzzone und werden bei allfälligen Betriebserweiterungen von der Schutzzone nicht tangiert.

- Die Uferschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert und es gelten die Nutzungseinschränkungen gemäss Art. 41c GSchV.
- Geschützte Einzelbäume: Der Gesamtplan weist zwei geschützte Einzelbäume (Winterlinde und Nussbaum) auf. Diese sind zu erhalten und bei einem Abgang zu ersetzen.
- Die Aufhebung des kommunalen Vorranggebiets Natur- und Landschaft führt zu keinen negativen Auswirkungen auf die Landschaft. Die Nutzung der Flächen ist über Verträge im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft geregelt.

Juraschutzzone

Planungsauftrag L-2.1.1

Die kantonale Juraschutzzone ist in der OPR berücksichtigt und im Gesamtplan parzellengenau festgelegt.

Kantonale Uferschutzzone

Planungsauftrag L-2.2.1/2

Die kantonale Uferschutzzone im Bereich des Inkwilersees wird in der OPR mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone parzellenscharf und grundeigentümergebunden umgesetzt.

Kantonale Naturreservate inkl. Geotope

Planungsauftrag L-2.4.7

Das kantonale Naturreservat Nr. 4.04 Inkwilersee ist im Gesamtplan als orientierender Planinhalt dargestellt und somit in der OPR berücksichtigt.

Auf dem Gemeindegebiet von Bolken sind im kantonalen Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (Ingeso) drei Objekte eingetragen:

- Beim Inkwilersee handelt es sich um einen Moränenstausee (Rhodnegletscher) mit Ufermoränen und einer Insel. Er ist ca. 300 m breit, 500 m lang und rund 5 m tief. Der See steht als kantonales Naturreservat unter Schutz (orientierender Planinhalt Gesamtplan).
- Der Drumlin Längacher befindet sich westlich des Inkwilersees und ist gemäss Objektblatt des Kantons rund 800 m lang und 200 m breit, teilweise bewaldet und teilweise landwirtschaftlich genutzt. Der geowissenschaftliche Wert wird als bedeutend, die Schutzbedürftigkeit als erhaltenswert eingestuft. Das Objekt ist im Gesamtplan orientierend dargestellt.
- Der Erratiker Bielacker wurde in der Baugrube der MZH Bolken ausgegraben. Er befindet sich heute in der Gartenanlage Schulhaus Bolken. Sämtliche Erratiker im Kanton Solothurn sind durch den Sammel-RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971 geschützt. Das Objekt ist im Bauzonenplan orientierend dargestellt.

**Kant. Vorranggebiete
Natur und Landschaft**
Planungsauftrag L-3.1.5

Das kantonale Vorranggebiet Natur und Landschaft Nr. 4.09 Inkwilersee ist im Gesamtplan als orientierender Planinhalt dargestellt und somit in den Nutzungsplänen berücksichtigt.

**Ökologischer Ausgleich /
Naturkonzept**
Planungsgrundsatz L-3.2.3

Feldgehölze, Hecken und Uferbestockungen sind grundsätzlich geschützt und werden durch die OPR nicht geschmälert. Umgang und Unterhalt sind in den Zonenvorschriften geregelt. Im Naturinventar wurden die wertvollen Naturobjekte im und um den Siedlungsraum erhoben (vgl. Beilage 12) und die im Naturkonzept vorgeschlagenen Massnahmen (vgl. Kapitel 8) wurden in der OPR umgesetzt.

Wildtierkorridor
Richtplanaufträge und
-grundsätze L-3.3

Der Perimeter des Wildtierkorridors SO 7 Bolken – Aeschi ist im Gesamtplan orientierend dargestellt und in der Nutzungsplanung berücksichtigt. Der Bereich des Perimeters ist grösstenteils mit der Landschaftsschutzzone überlagert. Die Bestimmungen der Landschaftsschutzzone (siehe Zonenreglement) zielen auch auf eine Förderung der Wildtierwanderung ab. Bolken ist zudem Teil des Vernetzungsprojekts Wasseramt, welches 19 Gemeinden umfasst.

Sichern des Gewässerraums
Richtplanauftrag E-1.1.4

Der gesetzlich geforderte Gewässerraum für Fliessgewässer und stehende Gewässer gemäss teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung wird in der OPR für alle Fliessgewässer anhand von Gewässerbaulinien oder Uferschutz zonen ausgedehnt. Ausserhalb der Bauzone ist die Uferschutzzone der Landwirtschaft überlagert. In Absprache mit dem Amt für Umwelt muss um den Inkwilersee keine kommunale Uferschutzzone festgelegt werden, da der Schutz durch das kantonale Naturreservat Inkwilersee (RRB Nr. 2017/2115) abgedeckt ist.

Fazit

Die OPR ist betreffend Schutzgebiete und Schutz zonen recht- und zweckmässig.

15.3 Inkwilersee

Konflikte

Aufgrund der Nährstoffzufuhr in den See besteht in Bolken ein Interessenskonflikt zwischen dem Schutz des Inkwilersees (Naturschutz) und der Landwirtschaft. Zudem nimmt der See auch eine wichtige Funktion als Naherholungsraum ein. Mögliche Schutzmassnahmen wurden in der OPR umfassend geprüft. Entsprechend den Erläuterungen und Begründungen in Kapitel 11.5 werden in der OPR keine Massnahmen auf Stufe Nutzungsplanung ergriffen, welche die Bewirtschaftung der Flächen einschränken. Im Zusammenhang mit dem Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft wird zusammen mit dem Kanton geprüft, ob zusätzliche Vereinbarungen auf freiwilliger Basis abgeschlossen werden können. Die festgelegte kommunale Landschaftsschutzzone bezweckt einzig, dass die Flächen von Bauten und Anlagen freigehalten werden.

Naturgefahren

Die Naturgefahrenkarte sowie die Gefahrenhinweiskarte des Kantons (Geoportal Kt. Solothurn) weisen für die Gemeinde Bolken keine Naturgefahren aus. Im Jahr 2003 hat der Kanton deshalb entschieden, dass für Bolken keine Gefahrenkarten zu erarbeiten sind. Im Zonenreglement wurde aber dennoch ein Paragraph zu Naturgefahren ergänzt, welcher Bestimmungen im Umgang mit Oberflächenabfluss enthält.

In der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU (siehe Abbildung 17) sind die durch Oberflächenabfluss gefährdeten Überschwemmungsgebiete dargestellt (Modellierung ohne Verifizierung oder Plausibilisierung im Gelände). Probleme mit Oberflächenabfluss treten im Siedlungsgebiet von Bolken insbesondere im südlichen Bereich des Gebiets Niederfeld auf, durch anfallendes Wasser aus dem angrenzenden Landwirtschaftsland (Anhöhe im Gebiet Chrüzfeld und Mettlen). Südlich vom Günschelerweg wurde deshalb im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Günscheler (RRB Nr. 1706 vom 22. Oktober 2007) zum Schutz des Siedlungsgebiets ein Fassungsbereich für das Oberflächenwasser angelegt und der Günschelerweg wurde angehoben.

Die Planung ist betreffend Naturgefahren recht- und zweckmässig.

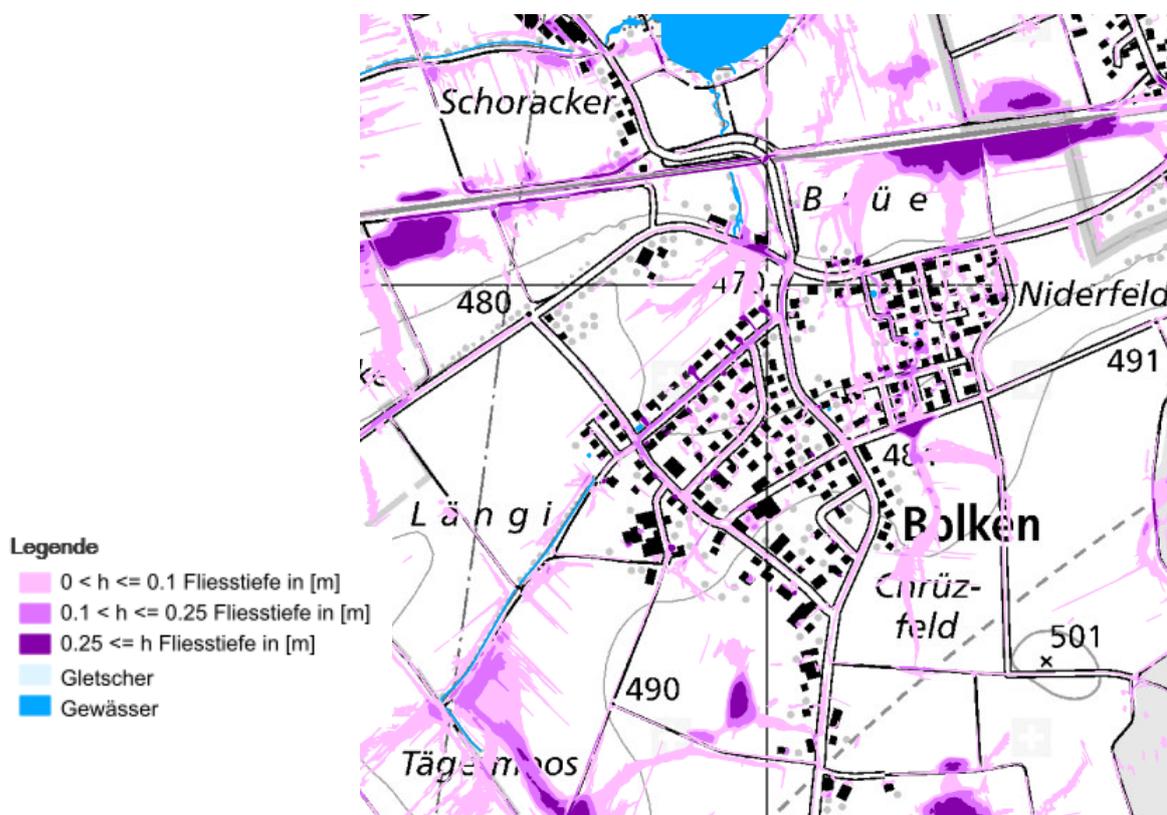


Abbildung 17 Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (BAFU, November 2019)

Revitalisierungsplanung

Das Wasserbaukonzept 2018 und die strategische Revitalisierungsplanung 2014 des Kantons wurden in der OPR als Grundlagen berücksichtigt. In Bolken sind von Seiten Kanton keine prioritären Massnahmen vorgesehen. Aufwertungspotential weisen insbesondere das Dägenmoosbächli, das Moosbächli und das Turbenmoosbächli auf, welche gemäss Ökomorphologiekarte zum Grossteil stark verbaut und naturfremd durch das Landwirtschaftsgebiet fliessen bzw. eingedolt sind (vgl. Abbildung 18). Der Nutzen einer Revitalisierung wird als mittel beurteilt. Die Abschnitte welche in den Inkwiliersee münden, wurden im Zusammenhang mit der Bahn 2000 revitalisiert. Das Naturkonzept (BSB 2021) empfiehlt, kleine Aufwertungen, z.B. durch die Entfernung der Halbschale, zu prüfen.

Die Revitalisierung von Gewässerabschnitten hat für die Gemeinde Bolken zum aktuellen Zeitpunkt keine Priorität.

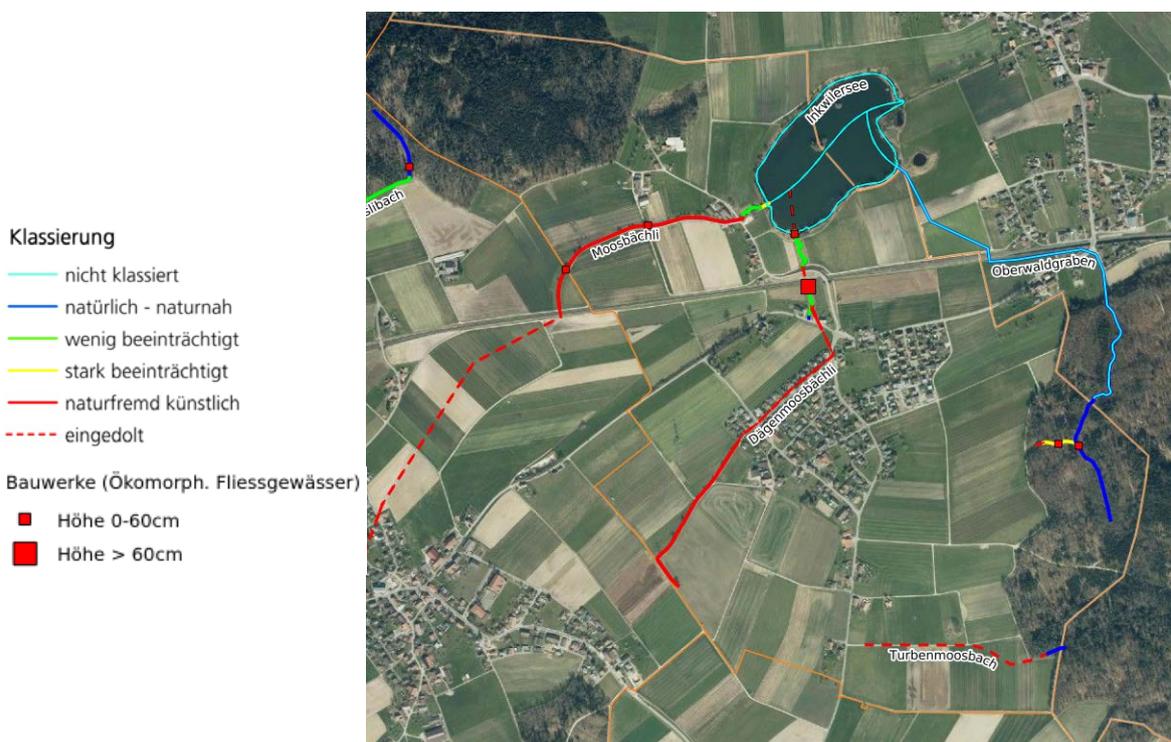


Abbildung 18 Ökomorphologie der Fliessgewässer in Bolken (Geoportal Kt. Solothurn, Juli 2021)

Grundwasser

Das nördliche Gemeindegebiet liegt im Grundwasserschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Zudem liegt das Gemeindegebiet in einem Grundwasserzuströmbereich. In der OPR sind diesbezüglich keine Massnahmen zu ergreifen. Bolken verfügt über keine eigenen Grundwasserfassungen und bezieht sämtliches Wasser aus dem Zweckverband Wasserversorgung äusseres Wasseramt (ZWäW).

Die Planung ist betreffend Grundwasser recht- und zweckmässig.

Wasserversorgung und Siedlungsentwässerung

Die Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) gemäss Richtplanauftrag E-1.3.4 und der generelle Entwässerungsplan (GEP) gemäss Richtplanauftrag E-1.4.8 sind nach der Ortsplanung zu überprüfen. Grundsätzlich ist das Gemeindebiet für die Wasserversorgung und –entsorgung erschlossen.

Die Planung ist betreffend Wasserversorgung und -entsorgung recht- und zweckmässig.

Belastete Standorte

Gemäss Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind in Bolken Stand Februar 2022 zwei belastete Standorte erfasst (vgl. Abbildung 19 und Anhang X). Der Ablagerungsstandort «Ehemalige Grube Längacker» ist als belastet ohne Untersuchungsbedarf klassiert, beim Ablagerungsstandort «Ehemalige Kehrrechtdeponie Rütönen» besteht ein Untersuchungsbedarf. Die ehemalige Schiessanlage mit Kugelfang wurde saniert und aus dem KbS entlassen.

Der KbS wird vom Kanton laufend aktualisiert, weshalb die Flächen nicht in den Nutzungsplänen dargestellt werden. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) respektive § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA). Das Zonenreglement enthält Bestimmungen zum Umgang mit belasteten Standorten.

Die Planung ist betreffend Belastete Standorte recht- und zweckmässig.

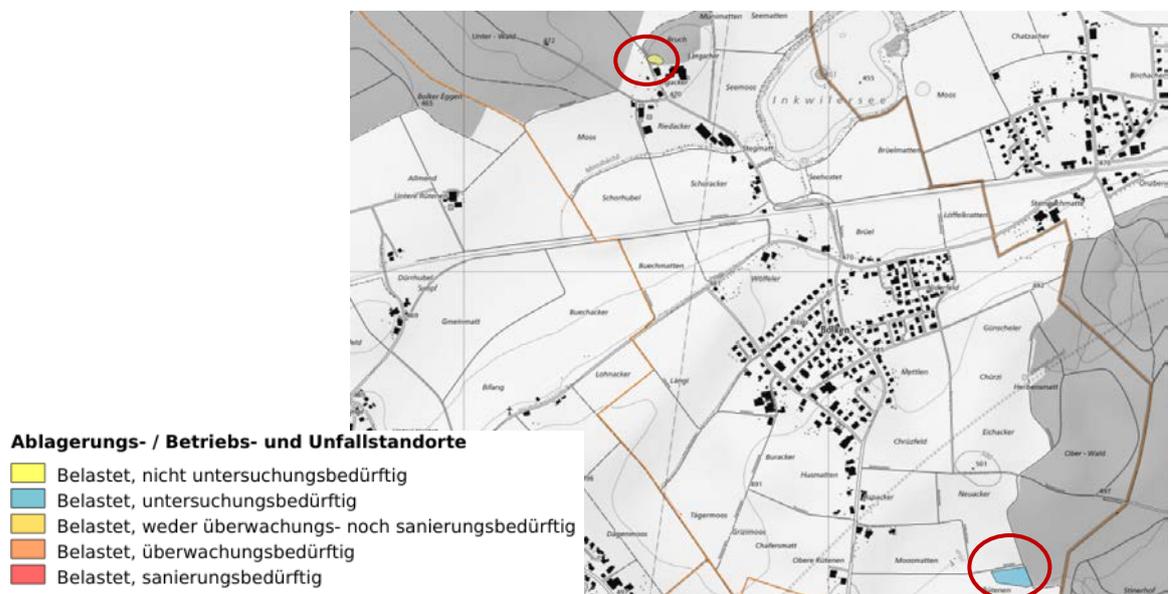


Abbildung 19 Ausschnitt aus dem Kataster der belasteten Standorte KbS (Geoportal Kt. Solothurn, Februar 2022)

Lärm

Sämtliche Zonen des Siedlungsgebiets von Bolken sind der Lärmempfindlichkeitsstufen ES II zugeordnet. In der OPR werden keine Lärm-relevanten Massnahmen getroffen.

Die Planung ist betreffend Lärm recht- und zweckmässig.

Energie

In der OPR werden keine spezifischen Massnahmen zum Thema Energie getroffen.



TEIL E ORGANISATION UND VERFAHREN

16 Organisation der Planungsarbeit

Arbeitsphasen

Die Arbeiten zur OPR gliedern sich in folgende Arbeitsphasen:

Phase 1: Erarbeiten von Grundlagen, Analysen und Konzepten

Phase 2: Erarbeiten Nutzungspläne, Reglemente und Berichte

Phase 3: Vorprüfung und Mitwirkung

Phase 4: Auflage und Genehmigung (Rechtsetzungsverfahren)

Planungskommission

Der Gemeinderat als oberste Planungsbehörde hat die Erarbeitung der OPR an eine speziell dafür zusammengesetzte Planungskommission (Plako) delegiert. In der Plako haben mitgewirkt:

- Patrick Meier, Gemeindepräsident
- Andreas Weber, Mitglied Plako / Präsident Baukommission
- Bruno Affolter, Präsident Plako
- Cornelia Uhlmann, Mitglied Plako
- Fritz Zaugg, Mitglied Plako
- Peter Rindlisbacher, Mitglied Plako

Fachliche Begleitung

Fachlich wurden die Arbeiten begleitet von:

- BSB + Partner, Ingenieure und Planer (Gesamtprojektleitung, Raumplanung): Isabelle Rösli und Thomas Niggli
- ssm architekten ag (Quartieranalyse, ortsbaulicher Fachinput): Petra Novakova und Theo Schnider

17 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

17.1 Zeitlicher Ablauf des Planungsprozesses

Die Arbeiten zur Gesamtrevision der OP wurden im Januar 2019 mit dem Räumlichen Leitbild aufgenommen. Nach Genehmigung des RLB an der Gemeindeversammlung hat die Gemeinde im Mai 2021 mit der Überarbeitung der Nutzungsplanung begonnen.

Tabelle 11

Terminplanung der laufenden OPR

Dezember 2020	Genehmigung des RLB an der Gemeindeversammlung
Mai 2021	Startsitzung zur Ortsplanungsrevision
Mai 2021 – April 2022	Erarbeitung OPR in der Planungskommission
9. Mai 2022	Verabschiedung der Planung im Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung
Juni 2022 – Jan. 2023	Kantonale Vorprüfung
16. Okt. 2023	Verabschiedung der Planung im Gemeinderat z.H. kantonale Schlussprüfung und öffentliche Mitwirkung
Nov. 2023 – Jan. 2024	Öffentliche Mitwirkung zur OPR (25.11.23 – 20.01.24) parallel zur abschliessenden Prüfung durch das Amt für Raumplanung
	Öffentliche Auflage
	Eingabe zur Genehmigung beim Regierungsrat

17.2 Kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsossier wurde am 9. Mai 2022 durch den Gemeinderat Bolken verabschiedet und Ende Mai 2022 dem Amt für Raumplanung für die kantonale Vorprüfung übergeben. Am Übergabegespräch vom 14. Juni 2022 hat die Gemeinde die wichtigsten Punkte der Planung gegenüber dem Amt für Raumplanung erläutert. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 16. Januar 2023 (Beilage 14) haben die kantonalen Fachstellen zur OPR Stellung bezogen.

Nach der kantonalen Vorprüfung wurden folgende massgebenden Änderungen vorgenommen:

- Verzicht auf Einzonung im Gebiet Niderfeld (GB Nr. 67)

- Aufzonungen der W1 in die W2 oder W3
- Umzonung der öBA-Fläche GB Nr. 109 in die W3, Festlegen einer Gestaltungsplanpflicht
- Im Gegenzug Umzonung der GB Nr. 94 von der Kernzone in die öBA
- Umzonung des öBA-Streifens auf der GB Nr. 110 in die Kernzone (Anpassung der Zone an die Parzellengrenze)
- Umsetzung der kantonalen Uferschutzzone mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone (Gesamtplan)
- Überprüfung der kantonalen Erschliessungspläne mit dem AVT, Erarbeitung aktuelle kantonale Baulinienpläne
- Orientierende Darstellung von Hecken, welche im Naturinventar aufgenommen wurde
- Diverse Anpassungen im Raumplanungsbericht und im Zonenreglement

17.3 Kantonale Schlussprüfung

Der Kanton schlägt im Vorprüfungsbericht vor, die Unterlagen nach der Überarbeitung nochmals zu einer kurzen Nachkontrolle einzureichen. Der Gemeinderat Bolken hat das nach kantonaler Vorprüfung überarbeitete Dossier am 16. Oktober 2023 zur kantonalen Schlussprüfung verabschiedet. Das ARP hat mit Bericht vom tt.mm.2024 zum aktualisierten Dossier Stellung bezogen.

Ergänzung nach Schlussprüfung.

17.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Begehren aus der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde regelmässig über den Stand der OPR informiert und eingeladen, ihre Begehren an die OPR einzureichen. Die Begehren sind im Mitwirkungsbericht, Beilage 6, zusammengefasst aufgeführt. Im Mitwirkungsbericht sind auch Begehren aufgenommen, welche zum Räumlichen Leitbild eingereicht wurden und für die OPR relevant sind. Die Begehren wurden durch die Plako sowie den Gemeinderat geprüft und wurden, wo sinnvoll und rechtmässig, in der OPR berücksichtigt.

Öffentliche Mitwirkung

Nach erfolgter Prüfung des Ortsplanungsdossiers durch den Kanton, wurde die Bevölkerung umfassend über die Planung informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 16. Oktober 2023 beschlossen, die öffentliche Mitwirkung parallel zur kantonalen Schlussprüfung durchzuführen.

Ablauf öffentliche Mitwirkung:

- Während rund zwei Monaten (18. November 2023 bis 20. Januar 2024) hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, schriftlich zur OPR Stellung zu nehmen. Das gesamte Dossier war während der Vernehmlassungsfrist auf der Webseite der Gemeinde abrufbar bzw. bei der Gemeindeverwaltung einsehbar.
- Am 25. November 2023 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung zur OPR mit Präsentation statt.
- Im Rahmen von zwei Sprechstunden (11.12.2023 und 19.12.2023) wurden Interessierte zur vorliegenden OPR informiert und Fragen beantwortet.

Während der Mitwirkung sind insgesamt ANZAHL schriftliche Begehren aus der Bevölkerung eingegangen. Die Begehren sowie die Beschlüsse des Gemeinderats (inkl. einer kurzen Begründung) sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt.

Dieses Kapitel wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

17.5 Öffentliche Auflage

Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wird die überarbeitete Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Dieses Kapitel wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt

18 Schlussfolgerungen und Würdigung

Der Gemeinderat von Bolken erachtet die vorliegende Nutzungsplanung unter Abwägung der verschiedenen Interessen als sinnvoll, zweckmässig und rechtmässig. Mit der OPR kommt die Gemeinde dem Gesetzesauftrag nach PBG und KBV nach.

Mögliche nachteilige Auswirkungen wurden minimiert, so dass eine gezielte Entwicklung der Gemeinde stattfinden kann. Die Gemeinde hat sich intensiv mit dem Thema der Siedlungsqualität auseinandergesetzt und entsprechende Massnahmen sind in die Nutzungsplanung und die Zonenvorschriften eingeflossen. Grundsätzlich deckt sich die OPR mit den im räumlichen Leitbild gesteckten Zielen, mit den Zielsetzungen der Region und steht im Einklang mit den übergeordneten Grundlagen und Anforderungen von Kanton und Bund.

Die Gemeinde ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Planung die angestrebten Entwicklungsziele sowohl qualitativ (Siedlungsentwicklung) wie auch quantitativ (Bevölkerungswachstum) erreicht werden können und die Basis für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde gelegt wird.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer

Isabelle Rösli



Oensingen, 06.11.2023

Anhang I

Fassungsvermögen vor OPR mit IST-Dichten Gemeinde

Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR (Mai 2021)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch ungebauten Bauzonen sind und für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die Bauzonenreserven noch Platz bieten.

Das Fassungsvermögen vor OP mit den IST-Dichten zeigt die Bauzonenkapazitäten auf, wenn sich die Gemeinde gemäss der heutigen Struktur und Dichte in den bestehenden Zonen weiterentwickelt.

Für die ungebauten Bauzonen muss folgende Annahme getroffen werden: Innerhalb der nächsten Planungsperiode werden 80% der Einzelparzellen sowie 100% der grösseren, zusammenhängenden Flächen (>2'500m²) überbaut.

Gemeinde Bolken

Fassungsvermögen Bauzonenplan, Stand vor OP (Mai 2021)
mit gleichbleibenden IST-Dichten Gemeinde (ohne Nachverdichtung)

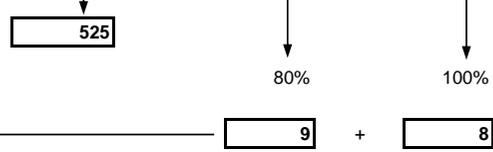
Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST ¹	E/ha überbaut SOLL	E/ha unbaut SOLL	Bauzonen überbaut		² Bauzonen überbaut (Bauentwicklung)		³ Bauzonen unbaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung		E pro Zone (Daten Einwohnerkontrolle 4. Mai 2021)
						bis 2004		2004 bis Mai 2021		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E	
Wohnzonen						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	
	Wohnzone, 1-geschossig	W1	26			1.15	29	0.30	8	0.00	0	0.30	8	1.75	45	37
	Wohnzone, 2-geschossig	W2	40			7.03	281	3.02	121	0.18	7	0.00	0	10.23	408	402
Total Wohnzonen						8.17	311	3.32	128	0.18	7	0.30	8	11.97	453	
Mischzonen	Kernzone	K	32			1.78	57	0.10	3	0.12	4	0.00	0	1.99	63	60
	Erhaltungszone	E	32			0.81	26	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.81	26	26
Total Mischzonen						2.59	83	0.10	3	0.12	4	0.00	0	2.81	89	
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	0			0.45	0	0.00	0	0.16	0	0.00	0	0.61	0	0
Total weitere Zonen						0.45	0	0.00	0	0.16	0	0.00	0	0.61	0	
Total						11.22	393	3.42	132	0.46	11	0.30	8	15.40	542	525

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	17
Fassungsvermögen Total E innerhalb Bauzone	542
Fassungsvermögen Total i. + a. Bauzone	604
Einwohnerzahl total Stand 04.05.2021	587
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	62
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	525
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2036	639
Bevölkerungsprognose Jahr 2036 mittl. Szenario	639

60 Personen in Landwirtschaftszone
2 Personen ausserhalb Bolken wohnhaft

- ¹ gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Mai 2021)
- ² gemäss Plan Bauentwicklung, Plan Nr. 22055/20 (Mai 2021)
- ³ gemäss Plan Baulandreserven, Plan Nr. 22055/21 (Mai 2021)



**Fassungsvermögen vor
OPR mit SOLL-Dichten ARP**

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind und für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die Bauzonenreserven noch Platz bieten. Das Fassungsvermögen vor OP mit den SOLL-Dichten gemäss ARP zeigt die Bauzonenkapazitäten auf, unter Berücksichtigung einer Nachverdichtung der bereits bebauten Gebiete und einer dichteren Bauweise der noch unbebauten Gebiete.

Der Kanton gibt für die verschiedenen Handlungsräume (ländlich, agglomerationsgeprägt, urban) SOLL-Dichten für die bereits bebauten und die noch unbebauten Wohn- und Mischzonen vor, welche in Zukunft anzustreben sind. Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotenzial pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungsfaktor von 30 % stützt sich auf die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotenziale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Für die unbebauten Bauzonen muss folgende Annahme getroffen werden: Innerhalb der nächsten Planungsperiode werden 80% der Einzelparzellen sowie 100% der grösseren, zusammenhängenden Flächen (>2'500m²) überbaut.

Gemeinde Bolken

Fassungsvermögen Bauzonenplan, Stand vor OP (Mai 2021)
mit SOLL-Dichten ARP, mit Nachverdichtung

Bauzonen mit Einwohnern		Wohnzone	E/ha überbaut IST ¹	E/ha überbaut SOLL ²	E/ha unbaut SOLL ²	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung ³		Bauzonen unbaut (mit Soll-Dichten) ⁴				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung		E pro Zone (Daten Einwohnerkontrolle 4. Mai 2021)
						bis Mai 2021		bis Mai 2021		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E	
ha	E (Ist-Dichte)	ha	E	ha	E	ha	E (Soll-Dichte)	ha	E (Soll-Dichte)	ha	E	ha	E	ha	E	
Wohnzone, 1-geschossig	W1	26	40	45	1.44	37	1.44	21	0.00	0	0.30	14	1.75	57	37	
Wohnzone, 2-geschossig	W2	40	50	55	10.05	402	10.05	100	0.18	10	0.00	0	10.23	440	402	
Total Wohnzonen						11.49	439	11.49	121	0.18	10	0.30	14	11.97	497	
Mischzonen	Kernzone	K	32	30	30	1.88	60	1.88	0	0.12	3	0.00	0	1.99	63	60
	Erhaltungzone	E	32	30	30	0.81	26	0.81	0	0.00	0	0.00	0	0.81	26	26
Total Mischzonen						2.69	86	2.69	0	0.12	3	0.00	0	2.81	89	
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	0	0	0	0.45	0	0.45	0	0.16	0	0.00	0	0.61	0	0
Total weitere Zonen						0.45	0	0.45	0	0.16	0	0.00	0	0.61	0	
Total						14.63	525	14.63	121	0.46	14	0.30	14	15.40	586	525

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

30% 80% 100%

Freie Kapazitäten (E)	61	←	36	+	11	+	14
-----------------------	----	---	----	---	----	---	----

Fassungsvermögen Total E innerhalb Bauzone	586
Fassungsvermögen Total i. + a. Bauzone	648

Einwohnerzahl total Stand 04.05.2021	587
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	62
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	525
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2036	639
Bevölkerungsprognose Jahr 2036 mittl. Szenario	639

60 Personen in Landwirtschaftszone
2 Personen ausserhalb Bolken wohnhaft

- ¹ gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Mai 2021)
- ² gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
- ³ (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %
- ³ gemäss Plan Baulandreserven, Plan Nr. 22055/21 (Mai 2021)

Anhang II

Fassungsvermögen nach OPR mit SOLL-Dichten gemäss Gemeinde und ARP

Theoretisches Fassungsvermögen nach OPR

Das theoretische Fassungsvermögen nach OP-Revision einer Gemeinde zeigt auf, ob nach den getätigten Planänderungen die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen genügend Platz für die erwartete Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre bieten. Die vom Kanton angegebenen SOLL-Dichten wurden für Bolken gemäss Kapitel 14.5 angepasst.

Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotenzial pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungsfaktor von 30 % stützt sich auf die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotenziale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Für die unbebauten Bauzonen muss folgende Annahme getroffen werden: Innerhalb der nächsten Planungsperiode werden 80% der Einzelparzellen sowie 100% der grösseren, zusammenhängenden Flächen (>2'500m²) überbaut.

Anhang III IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 5/2017)

IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
Zonen	IST				bebaute Zonen							
	ländlich	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	agglogeprägt	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	urban	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
	m2/EW+BS				m2/EW+BS				m2/EW+BS			
W1	387	24		56.2	416	27		16.5	321	28		33
W2	311	32		900.3	242	36		1068.7	215	46		1483.8
W3	176	87		14.3	109	77		72.9	95	96		470
W4	0	0		0	69	115		20.3	n.a.	130		91.1
WG	0	0		0	0	0		0	216	156		23.1
GWZ	378	13	27	41.7	407	12	25	35.2	301	8	33	151.8
KEN	338	23	30	51	230	29	43	57.8	104	42	96	223.4
KER	263	30	36	257.1	234	34	43	136.3	165	28	61	119
Total IST		43415				55063				156064		
E/ha (IST Mittelwert gerundet)		33				39				60		

254542

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
Zonen	SOLL				bebaute Zonen							
	ländlich	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	agglogeprägt	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	urban	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
	m2/EW+BS				m2/EW+BS				m2/EW+BS			
W1	250	40		56.2	220	45		16.5	200	50		33
W2	200	50		900.3	180	55		1068.7	170	60		1483.8
W3	150	90		14.3	100	95		72.9	95	100		470
W4	90	100		0	60	125		20.3	55	140		91.1
WG	80	120		0	55	140		0	50	165		23.1
GWZ	335	15	30	41.7	320	15	30	35.2	300	10	35	151.8
KEN	285	30	35	51	220	30	45	57.8	100	45	100	223.4
KER	250	30	40	257.1	200	35	50	136.3	160	30	65	119
Total SOLL		58418.5		1320.6		76016.5		1407.7		169384.5		2595.2
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		45				55				65		

303820

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
Zonen	SOLL				unbebaute Zonen							
	ländlich	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	agglogeprägt	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	urban	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
	m2/EW+BS				m2/EW+BS				m2/EW+BS			
W1	220	45		0	200	50		0	180	55		0
W2	180	55		170	170	60		85	155	65		200
W3	100	90		25	95	100		30	85	120		40
W4	95	95		10	55	135		10	50	165		20
WG	80	100		5	50	160		5	45	210		5
GWZ	320	20	35	2	300	20	35	4	280	15	45	10
KEN	220	30	45	5	150	35	80	4	95	50	120	5
KER	200	35	50	5	160	40	60	2	155	40	80	1
Total SOLL		13415		222		10550		140		22590		281
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		60				75				80		

46555

Bevölkerungsprognose 2035 hohes Szenario ca.

320000

Anhang IV

Übersicht Berücksichtigung RLB in der OPR

OP-Revision Bolken: Umsetzung der Leitsätze aus dem Räumlichen Leitbild 2040

Leitsätze	Berücksichtigung in der OPR	Begründung / Bemerkung
Bolken bietet Wohnraum für Jung und Alt		
<p>Bevölkerungsentwicklung Bolken entwickelt sich in einem für die Gemeinde verträglichen Mass und in Abstimmung mit der vorhandenen Infrastruktur. Wir erwarten bis in das Jahr 2040 ein moderates Bevölkerungswachstum auf max. 650 Einwohnerinnen und Einwohner. Dies entspricht einer Entwicklung von ca. 2 - 3 Personen bzw. ca. 0.4 % pro Jahr.</p>	Umgesetzt	Das Bevölkerungsziel des Räumlichen Leitbilds liegt der Orstplanungsrevision zu Grunde. Für den Planungshorizont der OPR 2036 wird von einer Bevölkerungszahl von rund 640 Perosnen ausgegangen. Mit der OPR wird die Voraussetzung geschaffen, damit sich die Gemeinde im gewünschten Mass weiterentwickeln kann.
<p>Schule Bolken bleibt eine Gemeinde mit einem eigenen Schulstandort. Wir setzen uns für den Erhalt des Kindergartens und der Primarschule als starke Pfeiler der Gemeinde ein.</p>	Nicht Teil der OPR	Massnahmen müssen ausserhalb der OPR erfolgen. In der OPR werden die Flächen in der Zone für öffentl. Bauten und Anlagen gesichert.
<p>Wohnraum für Jung und Alt Bolken bleibt eine attraktive und familienfreundliche Wohngemeinde mit hoher Wohnqualität und bietet Wohnraum für alle Generationen. Wo möglich unterstützen wir die Schaffung von Mietwohnungen und Angeboten für Generationenwohnen oder betreutes Wohnen im Alter.</p>	Nicht Teil der OPR	Mit den Grundstücken GB Nr. 94 und GB Nr. 109 besitzt die Einwohnergemeinde mitten im Dorfkern noch unbebaute Fläche. Wie diese Fläche schlussendlich genutzt wird, ist durch die Gemeinde ausserhalb der OPR zu bestimmen. Diese könnten allenfalls genutzt werden, um entsprechende Mitangebote zu schaffen.
Bolken entwickelt sich mit Qualität		
<p>Strategie der Siedlungsentwicklung Bolken fördert eine für Orts- und Quartierbild verträgliche Innenentwicklung. Wir identifizieren und erhalten bestehende Qualitäten und nutzen die vorhandenen Entwicklungspotenziale. Die (Nach)Verdichtung des bebauten Gebiets erfolgt sanft und quatiervetraglich. Wir setzen uns dafür ein, dass innerhalb des Dorfes gelegene wertvolle Grünflächen, Hostetten und naturnahe Gärten erhalten bleiben. Die Aufwertung und Weiterentwicklung des Dorfzentrums liegt besonders im Fokus der anstehenden Ortsplanungsrevision.</p>	Grösstenteils umgesetzt	Die Gemeinde hat sich im RLB und in der OPR intensiv mit der Siedlungsentwicklung nach innen und mit der Siedlungsqualität auseinandergesetzt. Die Empfehlungen aus der Siedlungsentwicklungsanalyse von ssm architekten ag wurden - wo als sinnvoll erachtet - in der OPR umgesetzt. Die OPR zielt auf eine ortsverträgliche Nachverdichtung ab und die Zonenvorschriften zur Kernzone zielen auf eine Stärkung des historischen Ortskerns ab. Verzichtet wird auf eine Unterschutzstellung von Grünflächen und Hostetten, da sich diese primär auf Privatgrundstücken befinden.
<p>Quartier Im Dorf / Dorfzentrum Bolken setzt sich für eine Aufwertung und qualitätsvolle Weiterentwicklung des Dorfzentrums im Bereich Schulhaus, Gemeindeverwaltung und ehemaliges Restaurant Seerose ein. Wir stärken die Wahrnehmung als Dorfzentrum durch eine Verdichtung bzw. Entwicklung der noch unbebauten Flächen und durch eine attraktive Gestaltung des Aussen- und Strassenraums. Bestehende Qualitäten wie beispielsweise Gebäude, naturnahe Gärten und Hostetten mit Identifikationspotential erhalten wir langfristig.</p>	Umgesetzt	Die Zonenvorschriften der Kernzone zielen auf eine Aufwertung und Stärkung des Ortskerns ab und enthalten verschärfte Vorgaben an die Gestaltung von Bauten und Aussenraum. Durch die Umlagerung der öBA-Fläche von der GB Nr. 109 (Bielacker) auf die GB Nr. 94 an der Dorfstrasse, werden die öffentlichen Nutzungen im Ortskern konzentriert.
<p>Quartiere Spycherstrasse, Biblismatt, Niederfeld-Günscheler, Unterdorf Bolken erhält seine hohe Wohnqualität und die Typologie und Struktur der typischen Einfamilienhausquartiere. Das bebaute Gebiet erneuern wir im Bestand, entwickeln die Quartiere in der gleichen Typologie weiter und ermöglichen eine sanfte und quatiervetragliche bauliche Verdichtung. Wir legen Wert auf eine attraktive Gestaltung der Aussenräume und Strassenräume. Das Gebiet Niederfeld sehen wir als Fläche für die Siedlungsentwicklung vor.</p>	Umgesetzt	Die Zonenvorschriften der W2 zielen auf eine Erneuerung der Bauten im Bestand ab, eine sanfte Verdichtung wird ermöglicht (möglich Anbauten etc.); grundsätzlich soll die bestehende Typologie erhalten bleiben. Das Zonenreglement enthält neue übergeordnete Bestimmungen zur Gestaltung des Aussenraums.

Leitsätze	Berücksichtigung in der OPR	Begründung / Bemerkung
<p>Quartier Bielacker Bolken nutzt das Potenzial zur Innenentwicklung im Quartier Bielacker. Wir prüfen eine höhere Nutzungsdichte und setzen uns für die Verfügbarkeit der unbebauten Bauzonen ein. Wir erhalten die hohe Wohnumfeldqualität im Quartier.</p>	Umgesetzt	<p>In der OPR erfolgt eine Umzonung der W1 in W2 oder teilweise sogar in die W3. Die besonderen Bestimmungen und die Gestaltungsplanpflicht für die unbebauten Flächen in der W3 zielen auf eine dichte Bebauung ab, um das Potenzial für die Innenentwicklung bestmöglichst zu nutzen. Die Zonenvorschriften der W2 zielen auf eine Erneuerung der Bauten im Bestand ab, eine sanfte Verdichtung wird ermöglicht (möglich Anbauten etc.); grundsätzlich soll die bestehende Typologie erhalten bleiben. Das Zonenreglement enthält neue übergeordnete Bestimmungen zur Gestaltung des Aussenraums. Baulandreserve Bielacker: die Grundeigentümer wurden mehrmals kontaktiert. Aktuell bestehen keine Bebauungsabsichten.</p>
<p>Quartier Aspacker Das Quartier Aspacker erhalten wir in seiner heutigen Struktur und erhalten die heutige Bauzonengrenze Richtung Süden langfristig. Für die zukünftige Entwicklung steht die Erneuerung und der Ausbau im Bestand sowie der Erhalt der Ausserraumqualität im Fokus..</p>	Umgesetzt	<p>Die Zonenvorschriften der Erhaltungszone zielen auf eine Erneuerung der Bauten im Bestand ab. Die Bauzonengrenze wird nicht erweitert. Die Zuteilung von weiteren Liegenschaften zur Erhaltungszone ist nicht mit dem übergeordneten Raumplanungsrecht vereinbar.</p>
<p>Quartier Seemoosmatt Das Quartier Seemoosmatt erhalten wir in seiner heutigen Form als Quartier ausserhalb der Bauzone. Für die zukünftige bauliche Entwicklung steht die Erneuerung und der Ausbau im Bestand sowie der Erhalt der hohen Wohnumfeldqualität im Fokus. Das Quartier berücksichtigt die Freizeitnutzung und die Ziele des Naturschutzes um den Inkwilsersee. Die Bedürfnisse von Seiten Landwirtschaft, Naturschutz und Naherholung sind aufeinander abzustimmen.</p>	Umgesetzt	<p>Die Liegenschaften an der Seestrasse und Moosmattweg befinden sich ausserhalb der Bauzone und bleiben gemäss heutiger Grundnutzung erhalten. Eine Zuteilung zu einer anderen Zone ist nicht konform mit dem übergeordneten Raumplanungsrecht. Das Schaffen von Angeboten für die Freizeitnutzung um den See (z.B. Kiosk, WC-Anlagen) ist nicht im Sinne der Gemeinde und wurde verworfen. Der Tourismus soll nicht aktiv gefördert werden.</p>
Bolken bietet gute Bedingungen für Kleingewerbe		
<p>Gewerbe / Arbeitsplätze Bolken erhält sein vielfältiges Angebot an lokalem Gewerbe. Wir unterstützen das ansässige Kleingewerbe und schaffen die Rahmenbedingungen für den Erhalt, die Entwicklung und die Neuansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben.</p>	Umgesetzt / Nur teilweise Teil der OPR	<p>Nicht störende gewerbliche Nutzungen sind in Bolken mit Ausnahme der öBA in allen Bauzonen zulässig. Die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben kann die Gemeinde nur eingeschränkt steuern; die Voraussetzungen sind aber mit der OPR geschaffen.</p>
Bolken ist sicher und gut erschlossen		
<p>Verkehr und Sicherheit Bolken bietet allen Verkehrsteilnehmenden ein sicheres, attraktives und auf die unterschiedlichen Bedürfnisse angepasstes Verkehrsnetz. Wir identifizieren Gefahrenstellen und machen uns für deren Entschärfung stark. Insbesondere fördern wir eine bessere Sicherheit für den Langsamverkehr.</p>	Umgesetzt / Nur teilweise Teil der OPR	<p>Die zweckmässige und sichere Erschliessung für den motorisierten aber auch für den Fuss- und Veloverkehr wurde in der OPR überprüft und in der Erschliessungsplanung entsprechend umgesetzt. Die Umsetzung von Verkehrsberuhigenden Massnahmen ist jedoch nicht Gegenstand der OPR und hat unabhängig davon zu erfolgen. Massnahmen, welche die Kantonsstrassen betreffen, sind zudem nur schwierig umsetzbar.</p>
<p>öffentlicher Verkehr Bolken bleibt attraktiv für Pendler. Wir setzen uns für den langfristigen Erhalt und Ausbau der Buslinien und des Taktfahrplans Richtung Solothurn und Herzogenbuchsee ein.</p>	Nicht Teil der OPR	<p>Auf das Angebot des öffentlichen Verkehrs kann die OPR keinen Einfluss nehmen. Allfällige Massnahmen sind ausserhalb der OPR zu ergreifen.</p>

Leitsätze	Berücksichtigung in der OPR	Begründung / Bemerkung
Bolken liegt im Grünen		
Natur, Landschaft und Biodiversität Bolken setzt sich aktiv für eine naturnahe Landschaft ein und fördert die Biodiversität auf dem Gemeindegebiet. Wir erhalten unsere unverbaute Landschaft, unsere naturnahen Lebensräume und Naturobjekte im sowie ausserhalb des Siedlungsgebiets und fördern deren Vernetzung.	Umgesetzt / Nur teilweise Teil der OPR	Im Rahmen der OPR wurde ein aktualisiertes Naturinventar und -konzept erarbeitet. Die Empfehlungen wurden, wo als sinnvoll empfunden, in den Nutzungsplänen berücksichtigt. Die in der OPR getroffenen Massnahmen stellen den Erhalt der naturräumlichen Vielfalt und der wertvollen Naturobjekte in der Gemeinde grossmehrheitlich sicher (Schutzzone und Schutzgebiete, geschützte Naturobjekte, Bestimmungen im Zonenreglement im Sinne der Förderung der Biodiversität, usw.). Weitere, im Naturkonzept vorgeschlagene Massnahmen sind von der Gemeinde ausserhalb der OPR anzugehen.
Inkwilersee Bolken trägt Sorge zum Inkwilersee mit seiner Funktion als wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als Naherholungsgebiet. Wir setzen uns für den langfristigen Erhalt des Sees sowie für den Erhalt des UNESCO-Weltkulturerbes ein. Wir sind bestrebt, die Bedürfnisse von Seiten Landwirtschaft, Naturschutz und Naherholung in Einklang zu bringen.	Umgesetzt / Nur teilweise Teil der OPR	Mögliche Schutzmassnahmen wurden in der OPR umfassend geprüft. Entsprechend den Erläuterungen und Begründungen im Raumplanungsbericht werden in der OPR keine kommunalen Schutzmassnahmen auf Stufe Nutzungsplanung ergriffen. Im Zusammenhang mit dem Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft wird zusammen mit dem Kanton geprüft, ob zusätzliche Vereinbarungen auf freiwilliger Basis abgeschlossen werden können.
Landwirtschaft Bolken anerkennt und unterstützt die vielfältigen Funktionen der Landwirtschaft und dessen Beitrag an die Pflege des Landschaftsbildes. Durch die bestmögliche Sicherung der landwirtschaftlich genutzten Flächen setzen wir uns dafür ein, dass die Landwirtinnen und Landwirte weiterhin die für ihre Tätigkeit benötigten Ressourcen vorfinden. Bei Konflikten zwischen Landwirtschaft und anderen Nutzungen nehmen wir eine Vermittlerrolle ein.	Umgesetzt / Nur teilweise Teil der OPR	Die Landwirtschaftsflächen und Fruchtfolgeflächen bleiben ungeschmälert erhalten. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Landwirtschaftsbetriebe werden durch die Landschaftsschutzzone nicht eingeschränkt. Weiterführende Massnahmen bezüglich Landwirtschaft sind ausserhalb der OPR anzugehen (z.B.: Vernetzungsprojekt, Vereinbarungen, Konfliktlösungen usw.).
Naherholung Bolken ist eine Gemeinde mit hohem Naherholungswert. Wir erhalten und pflegen unsere Naherholungsräume um den Inkwilersee und um die Waldgebiete Unterwald und Önzberg und pflegen und fördern die Naherholungsangebote. Dabei achten wir auf ein Gleichgewicht zwischen Naturschutz und Naherholung.	Umgesetzt / Nur teilweise Teil der OPR	Auf den Unterhalt und die Aufwertung der Naherholungsgebiete hat die OPR nur bedingt Einfluss. Mit der Festlegung des sanierten Kugelfangs als kommunale Naturschutzzone wird der neu geschaffene Naherholungsraum in der Nutzungsplanung gesichert. Allfällige weitere Massnahmen sind ausserhalb der OPR zu ergreifen.
Fliessgewässer Bolken sorgt für einen sachgerechten Unterhalt der Fliessgewässer und stellt deren Raumbedarf sicher, um die natürliche Funktion der Gewässer und einen ausreichenden Schutz vor Hochwasser zu gewährleisten. Wir bemühen uns um natürliche Bachläufe.	Umgesetzt / Nur teilweise Teil der OPR	In der OPR wurde für alle Fliessgewässer innerhalb und ausserhalb der Bauzone der gesetzlich geforderte Raumbedarf in den Nutzungsplänen festgelegt. Der Unterhalt der Fliessgewässer richtet sich nach dem Unterhaltskonzept Fliessgewässer der Gemeinde.
Bolken ist regional vernetzt und gut versorgt		
Regionale Zusammenarbeit Bolken denkt regional. Wir erhalten und fördern die regionale Zusammenarbeit, welche zum Funktionieren unserer Gemeinde unerlässlich ist. Wir engagieren uns aktiv für die Region und gehen proaktiv auf unsere Nachbargemeinden zu.	Nicht Teil der OPR	Die regionale Zusammenarbeit ist nicht Teil der OPR; diese wird von der Gemeinde aktiv gepflegt.
Energie und Versorgung Bolken verfolgt eine nachhaltige Energiepolitik und fördert umweltfreundliche Energien und moderne Technologien.	Nicht Teil der OPR	In der OPR werden keine Massnahmen bezüglich Energie ergriffen (z.B. Formulierung von Anforderungen im Zonenreglement). Die Vorschriften zur Energie haben sich an der übergeordneten Gesetzgebung zu orientieren. Allfällige Massnahmen betreffend Energie sind ausserhalb der OPR umzusetzen.

Anhang V

Übersicht Berücksichtigung Quartieranalyse in der OPR

Die nachfolgende Tabelle fasst zusammen, welche Empfehlungen aus der Quartieranalyse (ssm architekten ag, Beilage 11) in der OPR berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt wurden:

Quartier	In OPR berücksichtigt	In OPR nicht berücksichtigt
1 Im Dorf	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Erarbeitung der OPR wurde für die Kernzone eine Planungszone erlassen, um nachteilige Entwicklung im Ortskern zu unterbinden. - Die Zonenvorschriften der Kernzone wurden bezüglich Anforderungen an die bauliche Qualität und die Umgebungsgestaltung verschärft. - Das Zonenreglement wurde mit Vorschriften betreffend Gestaltung des zum Strassenraum zugewandten Aussenraums ergänzt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Auf Gestaltungsplanpflichten oder die Pflicht zu Qualitätsverfahren wird verzichtet. Allerdings kann die Baubewilligungsbehörde auf eigene Entscheidung hin Fachpersonen (Raumplanungsbüro, Architekturbüro, Fachstelle Ortsbildschutz) sowie den Gemeinderat beiziehen und betreffend Gestaltung spezifische Anforderungen stellen, welche auf die Stärkung des Ortskerns abzielen. - Eine Erweiterung der Kernzone entlang der Schulhausstrasse (Stärkung des Identifikationspotentials / Anbindung an den Ortskern) wird verzichtet. Die Gemeinde will sich auf die Stärkung der bestehenden Kernzone fokussieren.
2 Spycherstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zonenvorschriften der W2 zielen auf eine Erneuerung der Bauten im Bestand ab, eine sanfte Verdichtung wird ermöglicht (möglich Anbauten etc.); grundsätzlich soll die bestehende Typologie erhalten bleiben. - Das Zonenreglement enthält neue übergeordnete Bestimmungen zur Gestaltung des Aussenraums. 	<ul style="list-style-type: none"> - Es wurde kein Bepflanzungskonzept erarbeitet.
3 Biblismatt	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zonenvorschriften der W2 zielen auf eine Erneuerung der Bauten im Bestand ab, eine sanfte Verdichtung wird ermöglicht (möglich Anbauten etc.); Typologie und Quartierstruktur sollen auch zukünftig erhalten bleiben. - Das Zonenreglement enthält neue übergeordnete Bestimmungen zur Gestaltung des Aussenraums. 	
4 Bielacker	<ul style="list-style-type: none"> - Die eingeschossige Wohnzone wird zu einer zweigeschossigen oder teilweise zu einer 3-geschossigen Wohnzone aufgezont. - Das Zonenreglement enthält neue übergeordnete Bestimmungen zur Gestaltung des Aussenraums. - Die unbebaute öBA Fläche (GB 109) wird der Wohnzone W3 zugewiesen. 	<ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Aeschstrasse wird keine Gestaltungsbaulinie festgelegt. Es soll der ordentliche Strassenabstand von 6.0 m zur Kantonsstrasse eingehalten werden.

Quartier	In OPR berücksichtigt	In OPR nicht berücksichtigt
5 Aspacker	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zonenvorschriften der Erhaltungszone zielen auf eine Erneuerung der Bauten im Bestand ab. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der Strassenraum und das Verkehrsregime der Kantonsstrasse wirken sich negativ auf die Aufenthaltsqualität auf. Eine Temporeduktion und Umgestaltung des Strassenraums ist allerdings schwierig umsetzbar (nicht Gegenstand der OPR)
6 Unterdorf	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zonenvorschriften der W2 zielen auf eine Erneuerung der Bauten im Bestand ab, eine sanfte Verdichtung wird ermöglicht (möglich Anbauten etc.). - Das Zonenreglement enthält neue übergeordnete Bestimmungen zur Gestaltung des Aussenraums. - Die Liegenschaften an der Etzikenstrasse befinden sich ausserhalb der Bauzone und bleiben gemäss heutiger Grundnutzung erhalten. Eine Zuteilung zu einer anderen Zone ist nicht konform mit dem übergeordneten Raumplanungsrecht. - Die Landwirtschaftsfläche Niederfeld, GB Nr. 67, weist grosses Potenzial für die Siedlungsentwicklung auf. Auf eine Einzonung wird jedoch in der vorliegenden OPR verzichtet (Bedarf kann nicht nachgewiesen werden). 	<ul style="list-style-type: none"> - Auf eine Kernzone im Bereich der Bushaltestelle wird verzichtet bzw. dies wird als nicht zweckmässig erachtet. Der Fokus der Kernzone soll auf der Aufwertung der heutigen Kernzone liegen. - Der Vorschlag für eine Umgestaltung des Verkehrsknotenpunkts Kreuzung Aeschistrasse – Inkwilerstrasse / Bushaltestelle ist für die Gemeinde nachvollziehbar. Diese Massnahme hat für die Gemeinde aber keine Priorität.
7 Niederfeld-Günscheler	<ul style="list-style-type: none"> - Die Zonenvorschriften der W2 zielen auf eine Erneuerung der Bauten im Bestand ab, eine sanfte Verdichtung wird ermöglicht (möglich Anbauten etc.); grundsätzlich soll die bestehende Typologie erhalten bleiben. - Das Zonenreglement enthält neue übergeordnete Bestimmungen zur Gestaltung des Aussenraums. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Aufwertung / Änderung der Aufenthaltsqualität im Strassenraum ist kaum umsetzbar, da es sich um fast komplett bebaute Quartiere handelt.
8 Seemoosmatt		<ul style="list-style-type: none"> - Die Liegenschaften an der Seestrasse und Moosmattweg befinden sich ausserhalb der Bauzone und bleiben gemäss heutiger Grundnutzung erhalten. Eine Zuteilung zu einer anderen Zone ist nicht konform mit dem übergeordneten Raumplanungsrecht. - Das Schaffen von Angeboten für die Freizeitnutzung um den See (z.B. Kiosk, WC-Anlagen) ist nicht im Sinne der Gemeinde. Der Tourismus soll nicht aktiv gefördert werden.

Anhang VI

Übersicht rechtskräftige Planungen nach OPR

Das Planregister des ARP bildet die bestehenden Nutzungspläne der Gemeinde Bolken ab (nur zum Teil noch rechtskräftig). In der OPR wurden diese gesamthaft überprüft bzw. die Planungen sind teilweise in den aktualisierten Nutzungsplänen nachgeführt.

Umgang mit bestehenden Nutzungsplänen:

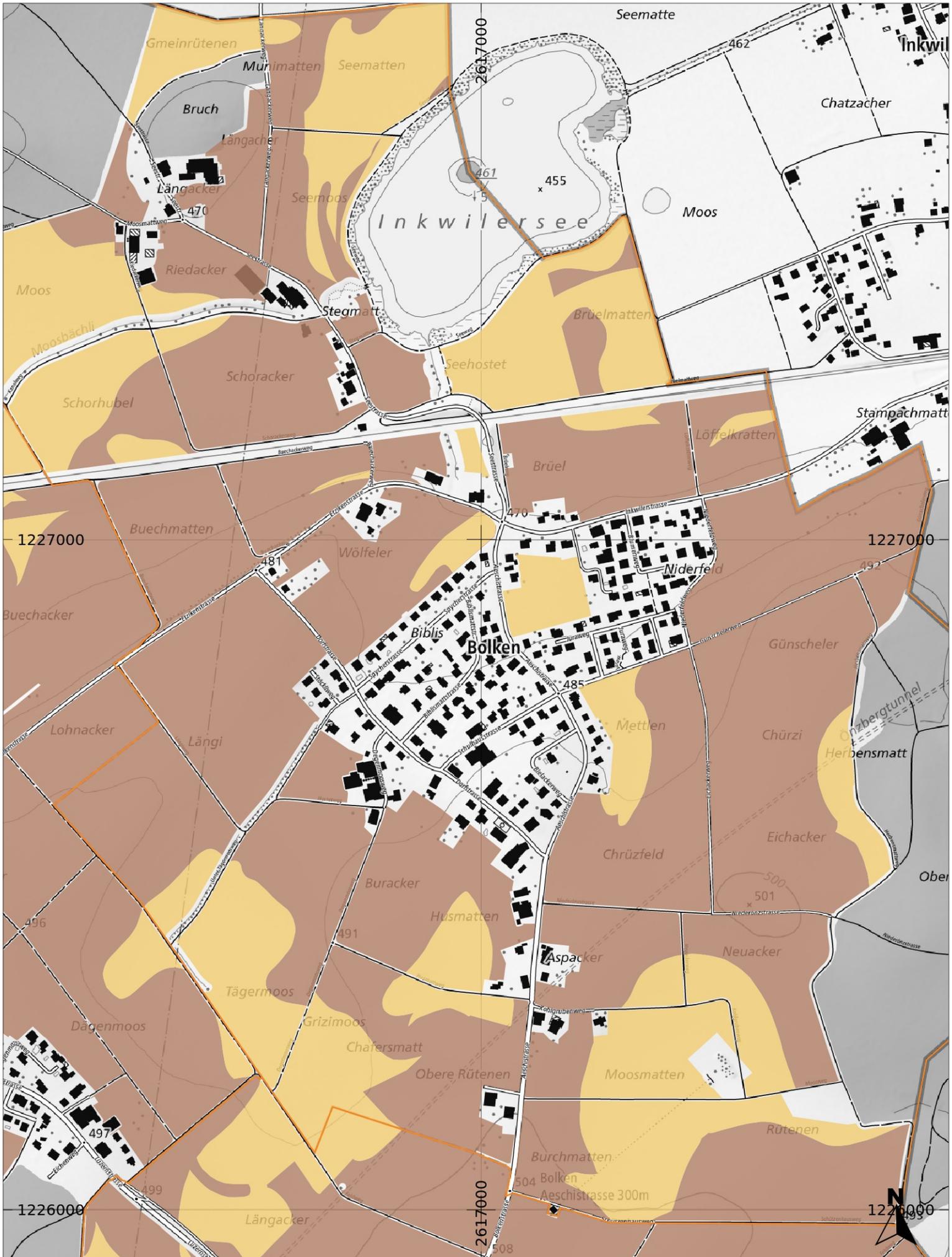
- grün: Nutzungspläne bleiben rechtskräftig
- gelb: Nutzungspläne werden aufgehoben, Inhalte werden z.T. in OPR überführt
- rot: Nutzungspläne / Grundlagen sind bereits nicht mehr rechtsgültig / nicht mehr aktuell

44. Bolken

Plan Nr.	Planart	Planbezeichnung	Massstab	RRB Nr.	Datum	Bemerkungen
44 / 20						
44 / 19	Kantonale Nutzungsplanung mit SBV	Sanierung Inkwilersee, Hauptmassnahme Sedimententnahme	3000	2115	19.12.17	
44 / 18	Gestaltungsplan Günscheler	Änderung der SBV		313	02.03.09	
44 / 17	Gestaltungsplan mit SBV	Günscheler	500	1706	22.10.07	
44 / 16	Fruchtfolgeflächen-Inventarplan und Landwirtschaftsbetriebe-Inventarplan		3000			
44 / 15	Waldfeststellungsplan		3000			
44 / 14	Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung		1000	379	17.02.04	
44 / 13	Gesamtplan		3000	379	17.02.04	
44 / 12	Bauzonenplan		2000	379	17.02.04	
44 / 11	Änderung Gestaltungsplan	Biblis matt mit SBV	500	1768	23.09.03	
44 / 10	Gestaltungsplan mit SBV	Biblis matt (GB Nr. 176)	500	1707	03.09.02	
44 / 9	Änderung Zonenplan	Umzonung von OeBA in W2	2000	1343	23.05.95	im Archiv
44 / 8	Änderung Zonenplan	Korrektur Bauzonenabgrenzung	1000	681	27.02.90	im Archiv
44 / 7	Gestaltungsplan	Niederfeld, GB Nr. 73	500	1331	24.04.89	
44 / 6	Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan		1000	3098	14.10.86	im Archiv
44 / 5	Zonenplan		2000	3098	14.10.86	im Archiv
44 / 4	Kantonsstrasse	Inkwilerstrasse	1000	3098	06.11.84	
44 / 3a	Kantonsstrasse	West	500	2585	21.09.82	
44 / 3	Kantonsstrasse	Ost	500	2585	21.09.82	
44 / 2	Bebauungs- und Zonenplan		1000	3183	12.06.70	im Archiv

Anhang VII

Fruchtfolgeflächen, Stand März 2022



Anhang VIII

Landwirtschaftsinventar, Stand 2021

Gemeinde Bolken

Landwirtschaftspicasso 2021

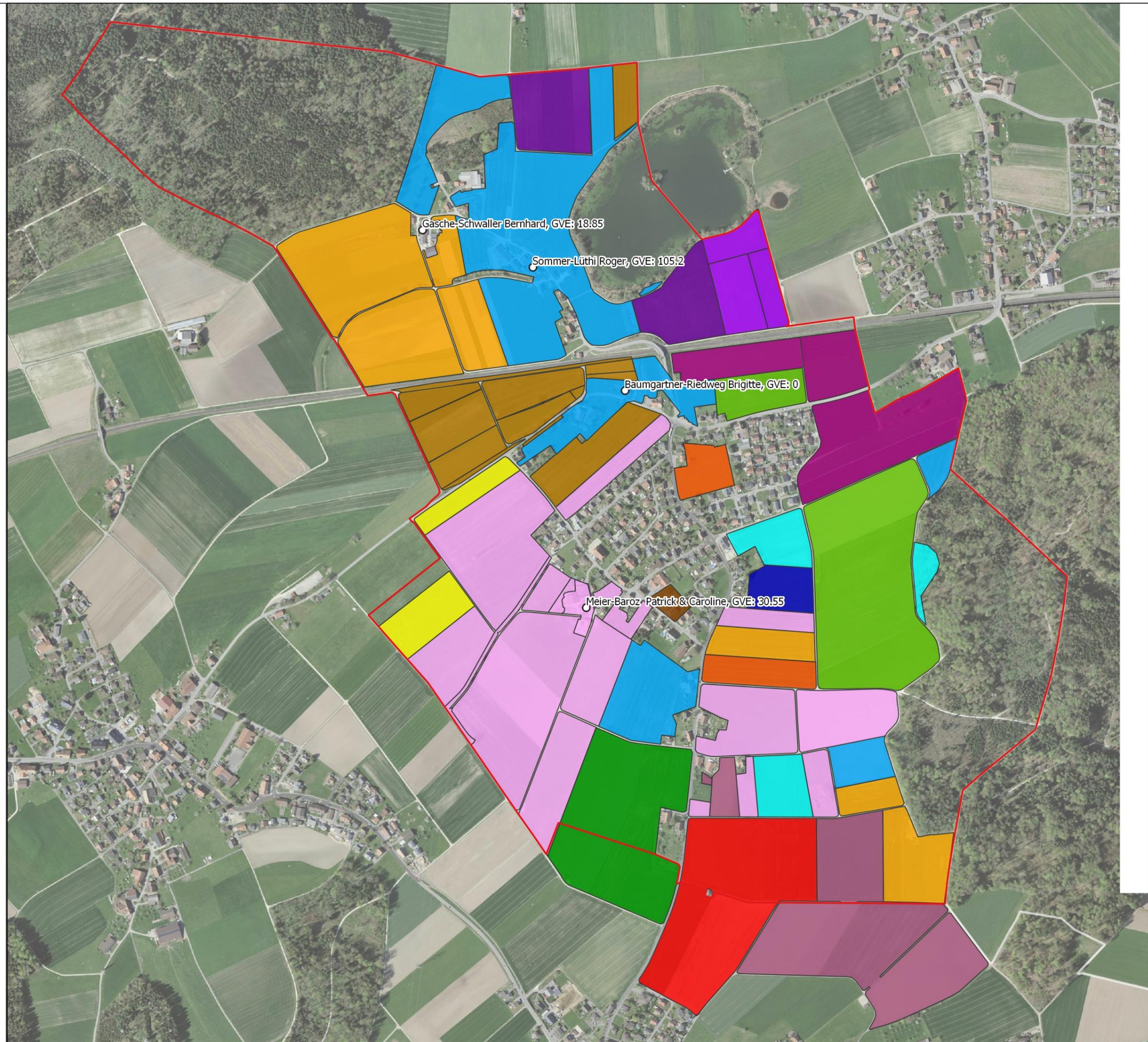
Legende

 Gemeindegrenzen

Bewirtschafter

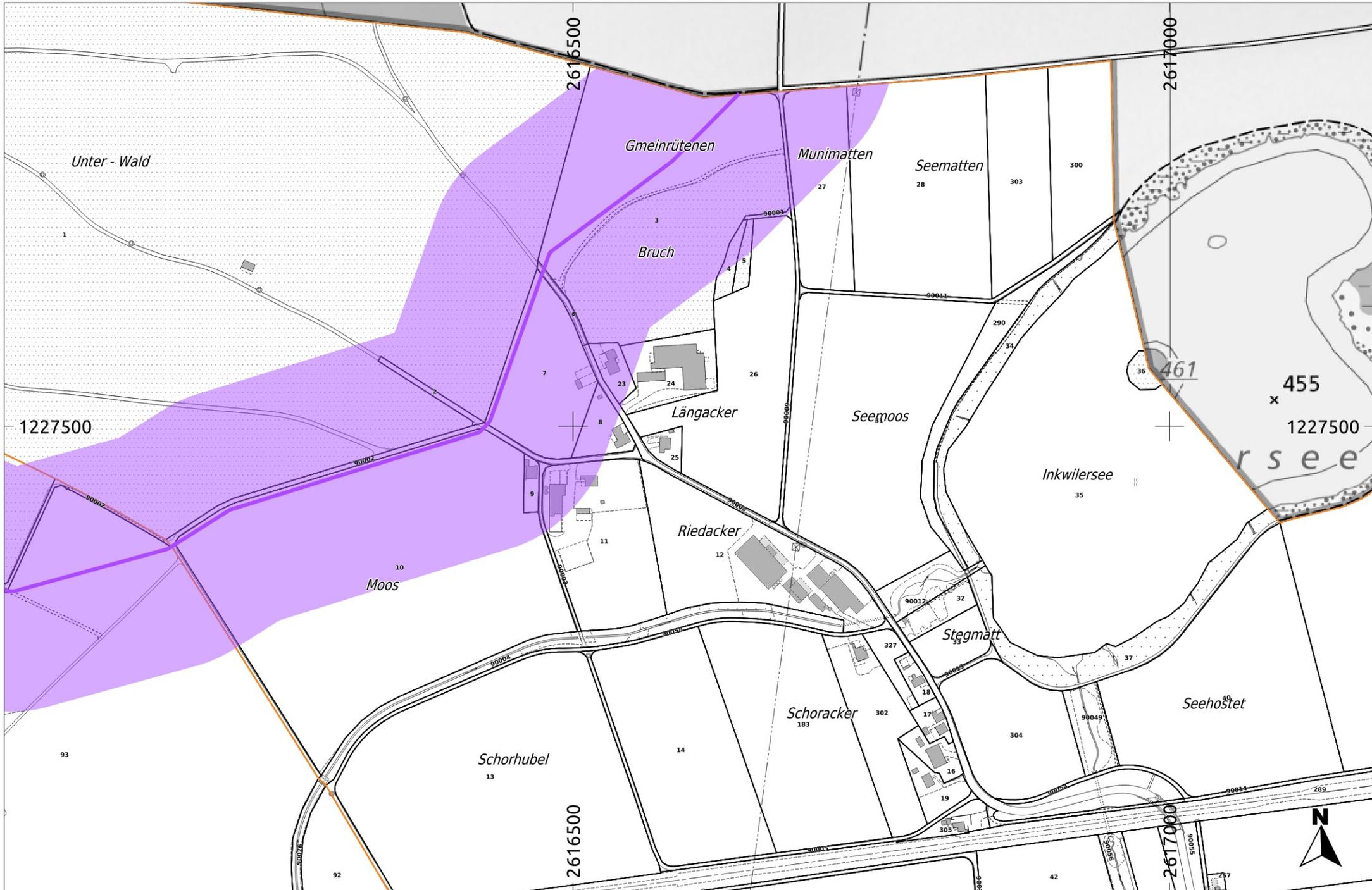
-  202070 Nützi-Lüdi Rolf, 4556 Aeschi SO
-  202071 Oberli-Egli Hans, 4556 Aeschi SO
-  202167 Gasche-Schwaller Bernhard, 4556 Bolken
-  202278 Jäggi-Marti Benedikt, 4554 Etziken
-  202279 Jäggi-Muff Heinz, 4554 Etziken
-  207190 Ochsenbein-Wyss Martin, 4554 Etziken
-  207823 Freudiger Christoph, 4558 Heinrichswil
-  208462 Sommer-Lüthi Roger, 4556 Bolken
-  208647 Kläusler Martin, 4553 Subingen
-  424073 Urben-Mollet Ueli, 3375 Inkwil
-  435887 Ingold Daniel, 3373 Röthenbach Herzogenbuchsee
-  484628 Ingold Christoph, 3375 Inkwil
-  604350 Meier-Baroz Patrick & Caroline, 4556 Bolken
-  604411 Lüthi-Frieder Walter und Arlette, 4556 Aeschi SO
-  608302 Nyffenegger Patrick, 4556 Bolken
-  611247 Baumgartner-Riedweg Brigitte, 4556 Bolken

Bearbeiter: vlwaamei
Druckdatum: 26.05.2021
Massstab: 1:8'000



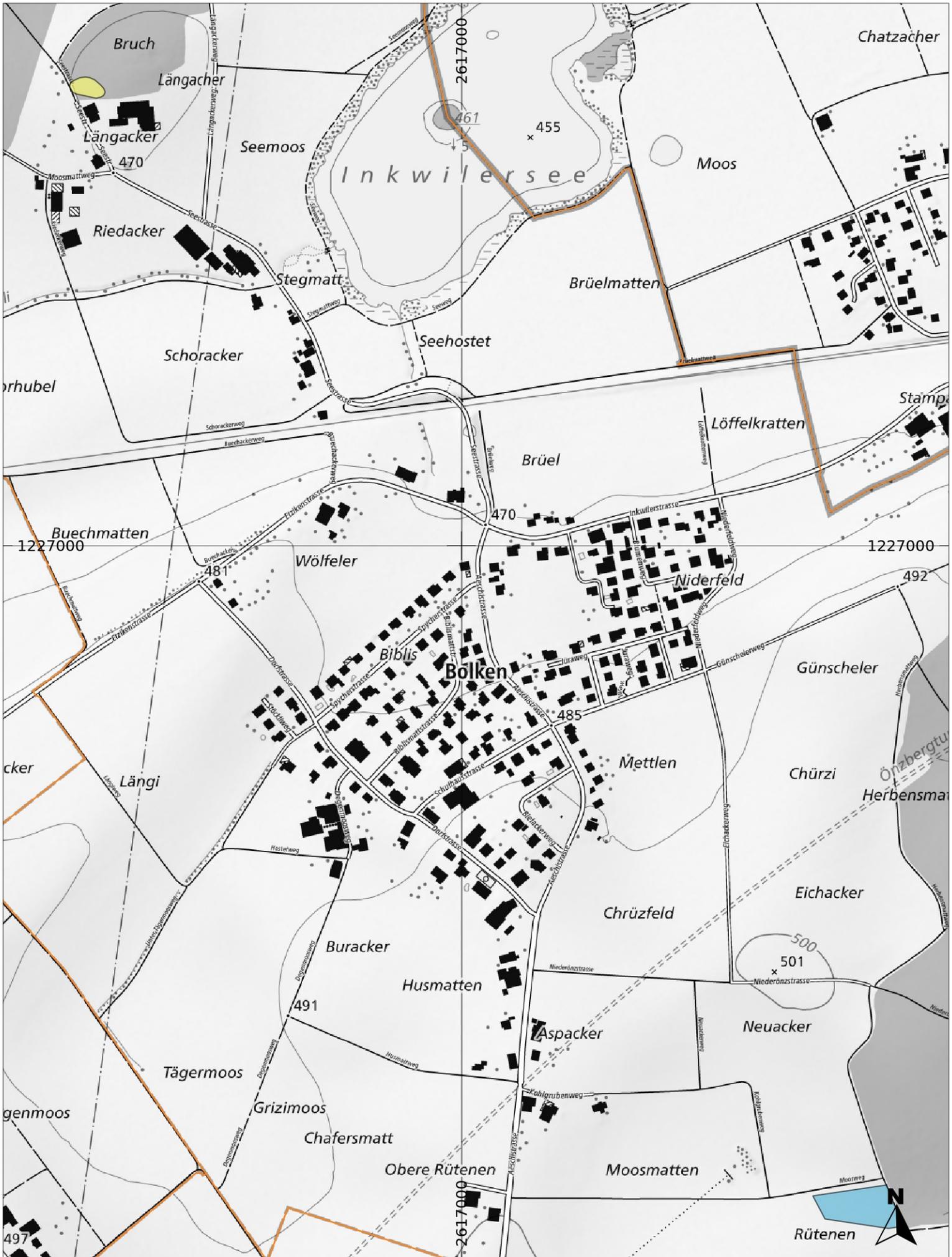
Anhang IX

Gefahrenhinweiskarte Störfälle, Stand Februar 2022



Anhang X

Kataster belastete Standorte, Stand Februar 2022



Anhang XI

Prüfperimeter Bodenabtrag (Verdachtsflächen Schadstoffbelastung), Stand Februar 2022

