

**Amt für Raumplanung**

Werkhofstrasse 59  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 25 61  
Telefax 032 627 76 82

IIIIII KANTON **solothurn**

Einwohnergemeinde  
Bolken  
Gesamtrevision der Ortsplanung

**Vorprüfungsbericht**

16. Januar 2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>6</b>
1.1. ALLGEMEINE WÜRDIGUNG	6
1.2. REVISION DES EIDGENÖSSISCHEN RAUMPLANUNGSGESETZES (RPG)	6
1.3. KANTONALER RICHTPLAN	6
1.4. STAND PLANUNGS-AUSGLEICHS-GESETZ (PAG)	7
1.5. RÄUMLICHES LEITBILD BOLKEN	7
1.6. INFORMATION UND MITWIRKUNG	7
1.7. DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG	7
<b>2. ORTSPLANUNGSREVISION</b>	<b>9</b>
2.1. AUSGANGSLAGE	9
2.2. SIEDLUNG	9
2.3. VERKEHR	16
2.4. UMWELT	16
2.5. LANDWIRTSCHAFT	20
2.6. PLANUNGSINSTRUMENTE	20
2.7. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	25

## **Eingereichte Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden zur Vorprüfung eingereicht:

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement
- Erschliessungsplan 1:1'000

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht
- Plan Bauentwicklung 2004-2021
- Plan Baulandreserven Stand vor OPR
- Plan Baulandverserven Stand nach OPR
- Plan der Änderungen
- Quartieranalyse Bolken
- Naturinventar und –konzept Bolken 2021
- Mobilitätsplan
- Räumliches Leitbild Bolken 2040

## **Vorbemerkung**

Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung relevant sind. Abgegebene Dokumente, welche im Vorprüfungsbericht keine Erwähnung finden, sind dennoch im Vorprüfungsprozess beurteilt worden und fliessen in die Gesamtwürdigung ein.

## Vorprüfung Ortsplanung Bolken: Planungswegweiser ARP

Allgemein	Einbettung der Ortsplanung in den Kontext Bezug zu Leitbild i.O.	Gesamtbetrachtung (räumlich, thematisch) gewährleistet.	Verfahren und Terminplanung realistisch eingeschätzt, Mitwirkung nach der Vorprüfung
	Genehmigungsunterlagen vollständig	Ersterfassung Digitalisierung Nutzungsplandaten abgeschlossen, Nachführung muss mit Genehmigung abgegeben werden.	Verschiedene Konzepte als gute Grundlage
Siedlung	Umgang mit Weiterentwicklung Dorfzentrum noch zu wenig konsequent	neue Wohnzonen vorgesehen; Bedarf und Zweckmässigkeit nicht nachgewiesen	Weitere Massnahmen zur Siedlungsentwicklung sind nachvollziehbar
	Umgang mit unbebauten Flächen ist nachvollziehbar	Einzonung Erhaltungszone ist möglich	Umgang mit Kulturobjekten bzw. historischem Erbe prüfen
Landschaft	FFF von Einzonungen betroffen	Wald keine Anpassungen notwendig	Gewässerraumausscheidung geringfügiger Anpassungsbedarf
	Natur / Landschaft Aufnahme von mehr geschützten Einzelbäumen sowie Hofstattzone prüfen		
Verkehr	Mobilität Einzelmassnahmen wie Gefahrenstellen und Optimierungen ausserhalb der Ortsplanung angehen	Motorisierter Individualverkehr kein Handlungsbedarf	Öffentlicher Verkehr: die Gemeinde ist angemessen erschlossen
	Fuss- und Veloverkehr Die Erschliessung ist sichergestellt		
Umwelt	Naturgefahren redaktionelle Anpassung	Störfallvorsorge geringfügige Anpassung im Raumplanungsbericht	Lärm keine Bemerkungen
	Belastete Standorte geringfügige Korrekturen in Bericht und Zonenreglement	Energie Empfehlungen der Energiefachstelle zur besseren Berücksichtigung des Themas im Zonenreglement	Geruch Empfehlung zur Prüfung der Abstände bei siedlungsnahen Betrieben
Instrumente	Raumplanungsbericht guter, vollständiger Bericht mit geringem Anpassungsbedarf	Zonenreglement wenige Anpassungen, hauptsächlich Empfehlungen	Gesamtplan / Zonenplan geringfügige Anpassungen
	Erschliessungspläne Baulinien Kanton prüfen	Baureglement noch ausstehend, kein Genehmigungsvorbehalt	Planungsausgleichsreglement Liegt vor, vom BJD geprüft

Legende zu Planungswegweiser:



*recht- und zweckmässig*

*recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen*



*Optimierungsbedarf / Empfehlungen*

*Genehmigungsvorbehalt*

# 1. EINLEITUNG

## 1.1. Allgemeine Würdigung

Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde Bolken mit dem begleitenden Planungsbüro einen intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Ortsplanung knüpft an das räumliche Leitbild an. Bereits auf Stufe räumliches Leitbild wurden gute Grundlagen erarbeitet und mit weiteren Grundlagen in der Nutzungsplanung ergänzt. Diese sind nachvollziehbar in die Ortsplanung eingeflossen.

Aus Sicht Kanton weist die Planung lediglich ein Defizit in Bezug auf die beantragte Einzonung und dem damit zusammenhängenden noch zu wenig konsequenten Umgang mit dem Dorfzentrum auf. Bezüglich Umgang mit dem historischen Erbe sehen wir Verbesserungspotential. Die Unterlagen sind generell von guter Qualität.

## 1.2. Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Dieses ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Der Kanton Solothurn hat seinen Richtplan an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst.

Seit Inkrafttreten des revidierten 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 (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und b RPG). 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 (Art. 3 Abs. 3 lit a<sup>bis</sup> RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- es sich für die Überbauung eignet (lit. a);
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b);
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c);
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d); und
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Gemäss Art. 47 RVP erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt (vorliegend die Gemeinde Bolken), der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,
- die Anregungen aus der Bevölkerung,
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes und
- den Richtplan berücksichtigen,
- wie die Nutzungsreserven mobilisiert werden und
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen.

## 1.3. Kantonaler Richtplan

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplanelntwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen.

Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

Der Regierungsrat beschloss den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat genehmigte ihn am 24. Oktober 2018. Damit ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich.

#### **1.4. Stand Planungsausgleichs-Gesetz (PAG)**

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz beschlossen. Das PAG ist seit dem 1 Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Die Gemeinde Bolken hat ein «Planungsausgleichs-Reglement» erarbeitet. Dieses wurde am 8. Dezember 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen. Im Reglement wird die Abteilung Bau und Planung als zuständiges Organ bestimmt. Der Abgabesatz wurde auf 20% festgelegt. Das Gesetz bzw. das kommunale Reglement sind auf die in der Planung vorgesehenen Änderungen anwendbar.

#### **1.5. Räumliches Leitbild Bolken**

Mit Brief vom 24. Februar 2020 haben wir uns zum räumlichen Leitbild von Bolken geäussert. Wir haben damals bei der Prüfung des räumlichen Leitbilds festgestellt, dass

- keine Differenzen bezüglich der erwarteten Bevölkerungsentwicklung bestehen
- es sich bei der Gemeinde Bolken um eine kleinere Wohngemeinde mit bescheidener Infrastruktur handelt
- der Wunsch nach einem Dorfzentrum nachvollziehbar ist und ein entsprechendes Angebot geschaffen werden sollte
- der Bedarf für eine Einzonung im Gebiet Niderfeld nicht gegeben ist bzw. das entsprechende kantonale Interesse nicht vorliegt.
- die wertvollen Erkenntnisse aus der Quartieranalyse differenzierter in die Leitsätze einfließen sollten und insbesondere auch das Thema Strassenraum berücksichtigt werden sollte.
- dem Inkwilersee für die Gemeinde eine wichtige Bedeutung zukommt, v.a. als Naherholungsgebiet
- ein Umgang mit den Nährstoffeinträgen in den See und den Bedürfnissen der Landwirtschaft zu finden ist.
- die Themen Landschaft, Grün- und Freiräume, Natur und Wald im Leitbild angemessen berücksichtigt wurden.

Das räumliche Leitbild wurde am 16. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Ortsplanung schliesst damit unmittelbar an die Erarbeitung des Leitbildes an.

#### **1.6. Information und Mitwirkung**

Die Mitwirkung erfolgt erst nach der kantonalen Vorprüfung. Den Unterlagen liegt ein Mitwirkungsbericht bei, der die bisher im Prozess eingegangenen Beiträge zusammenfasst und auswertet.

#### **1.7. Digitalisierung der Ortsplanung**

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG, BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die

Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147, s. auch unter [www.arp.so.ch](http://www.arp.so.ch)).

Die Ersterfassung der Digitalen Nutzungsplandaten ist abgeschlossen. Die Daten stehen im WebGIS des Kantons zur Verfügung. Mit der Eingabe der revidierten Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form (gemäss dem genannten Datenmodell) einzureichen. Dabei ist sicherzustellen, dass auch alle Änderungen, die zwischen der Ersterfassung und der aktuellen Ortsplanung erfolgt sind, in den Daten berücksichtigt werden.

## 2. ORTSPLANUNGSREVISION

### 2.1. Ausgangslage

#### 2.1.1. Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Bolken wurde mit RRB Nr. 379 vom 17. Februar 2004 genehmigt. Auf Grund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.

#### 2.1.2. Richtplan, Zukunftsbild und Agglomerationsprogramm, regionale Konzepte

Im Raumkonzept Kanton Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Bolken dem ländlichen Handlungsraum zugewiesen. Dieser Raum zeichnet sich vor allem durch seine naturräumliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften aus. Zu den angestrebten Entwicklungen in diesem Handlungsraum zählen die Erhaltung der Naturräume, eine gemässigte Siedlungsentwicklung, die Erhaltung eines Grundangebots des öffentlichen Verkehrs und die Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen der land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzung, naturbelassenen Bereichen sowie Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Die Gemeinde liegt im Perimeter des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) Wasseramt, welches für die Gemeinde das Vorranggebiet Natur Inkwilensee sowie den regionalen Wildtierkorridor Bolken-Aeschi ausweist. Beide Massnahmen wurden als behördenverbindliche Festlegungen in den kantonalen Richtplan aufgenommen.

#### 2.1.3. Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Bolken für 2021 wie folgt ein:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone bebaut/unbebaut:		Der Anteil unbebauter WMZ ist gering
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte:		Die Dichte ist Bereich des Medianwertes
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf:		Die Bauzone ist ausreichend

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung der Gemeinde, die in der Ortsplanung genauer zu betrachten ist.

#### 2.1.4. Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

In Bolken leben 587 Personen (31.12.2021). Die Einwohnerzahl ist seit 2006 (532 Einwohnende) angestiegen. Seit 2016 ist die Einwohnerzahl ungefähr stabil bei 590 Personen. Das mittlere Szenario der mit RRB Nr. 2017/518 als Grundlage festgelegten kantonalen Bevölkerungsprognose geht von einem Bevölkerungswachstum aus, für 2035 werden rund 610 Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert, für 2030 625. Die aktuelle Bevölkerungszahl von Bolken liegt rund 10 Personen unter dem für 2021 prognostizierten Wert (598).

Die Gemeinde hat in ihrem räumlichen Leitbild ein Bevölkerungsziel von 650 Personen im Jahr 2040 bzw. 639 Personen im Jahr 2036 festgelegt. Letzteres entspricht genau dem mittleren Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose.

### 2.2. Siedlung

#### 2.2.1. Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

##### S-1.1.16

Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.

#### S-1.2.1

Die Gemeinden bezeichnen ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.

#### S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen

#### S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte, Nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

#### S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

### *Räumliches Leitbild*

Bolken hat im räumlichen Leitbild verschiedene Ziele zur Siedlungsentwicklung festgelegt. Die Gemeinde möchte eine für das Orts- und Quartierbild verträgliche Innenentwicklung fördern und dabei die bestehenden Qualitäten erhalten u.a. sollen wertvolle Grünflächen erhalten bleiben. Für die verschiedenen Quartiere wurden unterschiedliche Ziele formuliert. In den Unterlagen findet sich im Anhang IV ein Abgleich der Ziele mit den Massnahmen der Ortsplanungsrevision. Diese Zusammenstellung ist sehr wertvoll und bietet eine gute Übersicht darüber wie die Ortsplanung auf das Leitbild abgestimmt wurde.

Bolken als ländliche Gemeinde will sich für eine naturnahe Landschaft einsetzen, trägt Sorge zum Inkwilersee und anerkennt und unterstützt die Landwirtschaft. Die Gemeinde will den hohen Naherholungswert beibehalten. Mobilität und Verkehr spielen eher eine untergeordnete Rolle.

### *Siedlungs- und Quartieranalysen*

Im Unterschied zu vielen anderen Gemeinden hat die Gemeinde Bolken die Quartieranalyse bereits auf Stufe des räumlichen Leitbilds erarbeiten lassen. Unser Hinweis aus der Stellungnahme zum räumlichen Leitbild, dass die Erkenntnisse aus der Analyse bezüglich der unterschiedlichen Quartierstrukturen differenzierter im räumlichen Leitbild abgebildet werden sollten, wurde berücksichtigt. Im räumlichen Leitbild wurden die Leitsätze und Strategien pro Quartier festgehalten. Dieses Vorgehen der Gemeinde ist vorbildhaft.

Zu den Inhalten der Quartieranalyse haben wir bereits im räumlichen Leitbild Stellung genommen. Im Raumplanungsbericht findet sich im Anhang IV eine Übersicht, wie die Leitsätze des Leitbildes in der Ortsplanung umgesetzt wurden. Als Hotspots werden im Bericht genannt:

- Stärkung des Dorfkerns
- Umgang mit der Landwirtschaftsfläche im Gebiet Niderfeld
- Verbesserung Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Ergänzend zur Quartieranalyse wurden auch einige quantitative Daten ausgewertet und die Erkenntnisse im Kapitel 7.1 des Raumplanungsberichtes festgehalten.

### *Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen in den Schlüsselgebieten*

#### *Stärkung des Dorfkerns / Kernzone*

Die Gemeinde wünscht sich eine Stärkung des «Dorfkerns» welches heute kaum ablesbar ist und hauptsächlich aus den öffentlichen Bauten der Schule und der Gemeindeverwaltung besteht. Die bestehende Kernzone, welche diese öffentlichen Bauten umschliesst, soll gestärkt werden. In den Zonenvorschriften werden Vorgaben gemacht zur Qualität und Einpassung von Bauten und Aussenräumen. Es besteht die Absicht den öffentlichen Raum aufzuwerten und zu einer Art Dorfplatz umzugestalten. Konkrete planerische Massnahmen werden jedoch nicht ergriffen. Im Gebiet Niderfeld soll nun eine Einzonung vorgenommen werden. Wie die beiden Bestrebungen zueinander stehen, ist uns bei der

Prüfung der Unterlagen noch nicht ganz klar geworden. Gemäss Raumplanungsbericht soll im Gebiet Niderfeld kein neuer Schwerpunkt für das Dorf entstehen. Geplant ist primär Wohnraum sowie Platz für einzelne nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung, ev. ein Sitzungszimmer für Vereine. Eine solche Bündelung von Nutzungen wird nach unserer Meinung aber zu einer gewissen Belebung beitragen und müsste eigentlich im Dorfzentrum mit den anderen Nutzungen konzentriert werden.

#### Aufzoning W1 in W2

Die heute bestehende eingeschossige Wohnzone W1 im Gebiet Bielacker wird vollumfänglich in die Wohnzone W2 umgezont. Dies betrifft auch ein grösseres unbebautes Areal (Parzellen GB Nrn. 112, 166 und 350). Hier entsteht somit nicht nur ein grösseres Nachverdichtungspotential, sondern auch ein Potential für eine dichtere Überbauung von noch unbebauter Bauzone. Wir begrüssen diese Massnahme. Wurde geprüft, ob allenfalls auch eine Aufzoning in eine W3 möglich wäre, zumindest für die Insel zwischen Bielackerweg und Aeschstrasse? Auch wenn aktuell hier keine Bebauungsabsichten der Grundeigentümerschaft besteht, so würde es sich aus unserer Sicht lohnen, dass die Gemeinde periodisch den Kontakt sucht mit dem Ziel eine etwas dichtere Überbauung des Areals zu erreichen.

#### Weiterentwicklung der Wohnquartiere

Die bestehenden Wohnquartiere, die vorwiegend aus Einfamilienhäusern bestehen, sollen in gleicher Typologie fortgeschrieben werden. Die Gemeinde begründet dies mit der gewachsenen Dorfstruktur, die eine Qualität von Bolken darstelle. Es ist lediglich eine sanfte Nachverdichtung vorgesehen. Die Überbauungsziffer wird auf 30% festgelegt (bisher Ausnutzungsziffer 40%). Zudem ist ein Bonus von 10% möglich für zusätzliche eigenständige Wohneinheiten. Es dürfen Mehrfamilienhäuser erstellt und neu drei statt zwei Einfamilienhäuser zusammengebaut werden. Damit entsteht ein gewisses Nachverdichtungspotential.

Wir beurteilen die Einfamilienhausquartiere als nicht von spezieller Qualität. Qualität äussert sich u.a. durch Wiedererkennbarkeit, multifunktionaler öffentlicher Raum etc. wobei letzteres ja von der Gemeinde selber bemängelt wird. Im Grundsatz können wir die Haltung der Gemeinde nachvollziehen, dass in diesen Quartieren keine Verdichtung und/oder Nachverdichtung im grossen Stil angestrebt wird. Allerdings bleibt die Frage, wie die von der Gemeinde erwünschte Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erreicht werden soll. Die starke Trennung zwischen privaten und öffentlichen Räumen begründet sich eben gerade durch die typische Einfamilienhaus-Struktur. Hier müssten wohl Möglichkeiten gesucht werden, wie diese «aufgebrochen» werden kann, z.B. mit kleinen Quartierplätzen o.ä. In § 6 ZR gibt es dazu Bestimmungen, die allerdings noch etwas vage sind.

#### *Siedlungsqualität*

Die bestehende Kernzone wird in ihrer Ausdehnung beibehalten. Aus unserer Sicht ist zu prüfen, ob GB Nr. 213 (Dorfstrasse) nicht ebenfalls der Kernzone zugewiesen werden soll. Dabei handelt es sich um ein Bauernhaus mit mächtigem Hochstuddach. Wohnhaus / Tenne / Stall sind noch ablesbar und die Gebäudestellung / -position lässt sich besser der Kernzone als der Zone W2 zuordnen. Die Qualitätssicherung erfolgt über Zonenvorschriften die u.a. einen Beizug von Fachpersonen vorsieht.

Die Erhaltungszone (Aspacher) wird bis auf die kleine Arrondierung unverändert beibehalten. Wir schliessen uns der Meinung der Gemeinde an, dass sich dieses Gebiet nicht für eine Weiterentwicklung eignet. Neue Wohn- oder Gewerbebauten sind denn auch nach Zonenreglement nicht zulässig, was wir begrüssen.

Das Quartier Seemoss matt nördlich der Bahnlinie soll als Gebiet ausserhalb der Bauzone erhalten werden. Eine Entwicklung über zonenkonforme Vorhaben hinaus ist weder von Gemeinde noch von Kanton erwünscht. Die Gemeinde sieht auch davon ab, touristische Massnahmen zu ergreifen.

Im ZR werden übergeordnete Vorschriften zur Grünflächenziffer sowie zur Bauweise und Gestaltung festgehalten, die eine angemessene Qualität bereits über die Grundnutzung sicherstellen sollen.

#### *Kulturobjekte*

Es handelt sich bei Bolken um ein kleines Dorf, welches entlang der Strassen kontinuierlich gewachsen ist. Die besondere Lagequalität inmitten von Wiesen zeichnet das Dorf aus. Einige noch erhaltene Bauernhäuser zeugen von der landwirtschaftlichen Entwicklung im 18. und 19. Jh zu einem typischen Bauerdorf.

Es wurde kein Bauinventar als Grundlage erstellt. Zu einer besseren Einschätzung des Baubestands

würde sich in Ergänzung zur bereits vorgenommenen Quartieranalyse die Erarbeitung eines Bauinventars anbieten. Ein Bauinventar erfasst den wesentlichen Baubestand einer Gemeinde nach anerkannten Fachkriterien. Darin werden u.a. die wesentlichen Merkmale von Bauten und deren Umgebung in Text und Bild beschrieben. Diese Grundlage ermöglicht der Gemeinde eine fundierte Beurteilung von Baugesuchen, dies unabhängig davon, welche Bauten eine Einstufung (erhaltenswert, schützenswert, geschützt) aufweisen. Im Rahmen einer künftigen Ortsplanung kann das Inventar auch als (aufwärtskompatible) Grundlage dienen, um allfällige Einzel-Einstufungen anzupassen und/oder auszubauen. Die Erstellung eines Bauinventars muss nicht zwingend zeitgleich mit der Ortsplanungsrevision erfolgen. Die darin gewonnenen Erkenntnisse beeinflussen eine Ortsplanung aber positiv. Zur erstmaligen Erstellung eines solchen Inventars kann die Gemeinde bei der kantonalen Denkmalpflege einen Unterstützungsbeitrag beantragen.

Aufgrund einer internen Begehung des Dorfes schlägt die kantonale Denkmalpflege die Kategorisierung folgender Gebäude und Objekte 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. Die vorgeschlagenen Objekte sind in den Plänen mit einer entsprechenden Farbe zu kennzeichnen:

Schützenswert:

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

Erhaltenswert:

- Aeschstrasse 42, GB-Nr. 162, Vielzweckbauernhaus, Mitte 19. Jh.
- Aeschstrasse 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

#### *Bestehende Gestaltungspläne*

Die drei bestehenden Gestaltungspläne Niederfeld, Biblismatt und Günscheler wurden geprüft. Der Gestaltungsplan Biblismatt sowie dessen Änderung sollen mit der Ortsplanung aufgehoben werden. Die beiden anderen Gestaltungspläne werden beibehalten, weil sie zahlreiche spezielle Bestimmungen und Vorgaben umfassen. Dieses Vorgehen ist zweckmässig.

Gemäss Eintrag auf dem Bauzonenplan besteht für Gebiete mit rechtsgültigen Gestaltungsplänen eine Gestaltungsplanpflicht, wenn der geltende Gestaltungsplan aufgehoben wird. Wir empfehlen dazu in § 2 Zonenreglement (ZR) eine Aussage zu ergänzen.

### **2.2.2. Unbebauten Bauzonen**

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

#### S-1.1.17

Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung.

#### S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt

- Überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen)
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

#### S-1.1.18

Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen, etc.)

#### S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen

#### S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte, Nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

#### S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

### Flächen

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand Dezember 2021) weist folgende Werte für Bolken aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	14.3 ha	0.5 ha	14.8 ha
Arbeitszone	0 ha	0 ha	0 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	0.5 ha	0.2 ha	0.7 ha

Die Gemeinde weist im Raumplanungsbericht (Stand Mai 2021) unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Umfang von 0.6 ha und öBA von 0.16 ha auf. Die Angaben stimmen ziemlich genau mit den Daten des Kantons überein.

### Baulandmobilisierung

Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss S-1.1.17) überprüfen die Gemeinden die unbebauten Bauzonen und ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung. Die Gemeinde hat die Eigentümerschaften der noch unbebauten Parzellen kontaktiert. Zwei Parzellen gehören ohnehin der Einwohnergemeinde. Für die weiteren bestehen mit Ausnahme einer Parzelle keine Bauabsichten. Die Gemeinde verzichtet auf weitere konkrete Massnahmen zur Baulandmobilisierung, zont aber die die bisherige W1 in die W2 auf, was gegebenenfalls eine Bebauung auslösen könnte. Wir empfehlen der Gemeinde, den Kontakt zu den Eigentümerschaften aufrecht zu erhalten.

### Umzonungen

Die Anpassung der Zonengrenze auf GB Nr. 151 (Umzonung von Kernzone in Wohnzone W2) ist aus unserer Sicht unproblematisch.

Die Arrondierung im Kreuzungsbereich Inkwilerstrasse / Aeschstrasse ist von untergeordneter Bedeutung und ebenfalls unproblematisch

### Reservezonen

Bereits die rechtsgültige Ortsplanung weist keine Reservezonen auf. Neue Reservezonen sind ebenfalls nicht vorgesehen. Dies begrüssen wir.

### Dichte und Qualität

Die Sicherung einer minimalen Dichte und der Qualität erfolgt ausschliesslich über die Grundnutzung und den entsprechenden Zonenvorschriften. Siehe dazu unsere Bemerkungen im Abschnitt Zonenreglement.

### Arbeitszonen effizient nutzen

Die Gemeinde Bolken verfügt über keine Arbeitszonen.

### Sicherung von öBA-Flächen

Die unbebaute öBA wird für einen allfälligen späteren gemeindeeigenen Bedarf beibehalten, was nachvollziehbar ist. Die Abstimmung der Bebauung auf die unmittelbar benachbarte Kernzone ist zu begrüssen.

### 2.2.3. Neue Bauzonen und Auszonungen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

Einzonungen fallen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn nach konsequenter Ausschöpfung der Möglichkeiten in den bereits bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen noch Bedarf verbleibt. Die Interessenabwägung ist gemäss Beschluss S-1.1.9 des kantonalen Richtplans für jede Einzonung aufzuzeigen.

#### S-1.1.12 Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

Gemäss Beschluss S.-1.1.12 können Flächen in folgenden Fällen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsplanverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/ regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend);
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z.B. Deponien).

#### *Einzonungen*

##### Arrondierung Bauzonengrenze GB Nr. 134

Auf Grund einer nicht zonenkonformen Situation soll der Verlauf der Erhaltungszone angepasst werden. Auf der Ostseite wird die Zone so erweitert, dass der Anbau inkl. Grenzabstand vollständig in der Erhaltungszone zu liegen kommt. Südseitig wird die Zone reduziert. Es verbleibt eine Nettoeinzonung von 21m<sup>2</sup> welche, wie im Bericht richtig festgehalten, der Mehrwertabgabe unterliegt. Es handelt sich hier um einen Spezialfall nach dem kantonalen Richtplan wonach 20% des Mehrwerts an den Kanton gehen sowie 20% an die Gemeinde. Wir können dieser Arrondierung zustimmen.

##### Einzonung Niderfeld

Die Gemeinde beantragt eine Einzonung von Landwirtschaftszone in die Wohnzone W3 auf GB Nr. 67 im Gebiet Niderfeld im Umfang von 4'625m<sup>2</sup>. Das Areal liegt nahe der Inkwilerstrasse, wo sich auch die Bushaltestelle befindet. Es ist umgeben von einer Einfamilienhausüberbauung. Vorgesehen sind gemäss Raumplanungsbericht in erster Linie Wohnungen um ein Mietangebot für ältere Menschen und junge Familien zu schaffen und so den Generationenwechsel zu fördern. Zudem gäbe es die Möglichkeit Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung zu schaffen (aktuell in Baucontainern untergebracht) sowie ein Sitzungszimmer für Vereine. Kleine Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z.B. ein Coiffeur o.ä. wären ebenfalls willkommen. Die Gemeinde kategorisiert die Einzonung als Spezialfall nach Richtplanbeschluss S-1.1.12, Arrondierung der Bauzone.

Wie bereits unter Kapitel 2.2.1 angesprochen ist noch nicht klar, wie die geplante Überbauung mit ihren Nutzungen zu den Bestrebungen der Belebung und Attraktivierung des Dorfzentrums an einem anderen Ort steht. Angebote wie z.B. die Gemeindeverwaltung generieren ein gewisses Mass an Laufkundschaft, was in der Folge zu einer Belebung führt. Aus diesem Grund wäre es aus unserer Sicht richtig, diese Nutzungen im Dorfkern zu konzentrieren. Zudem stellt sich uns die Frage, wie konkret die Pläne der Gemeinde schon sind. Die beiden Parzellen GB Nr. 94 in der Kernzone und GB Nr. 109 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, beide im Ortskern gelegen gehören der Gemeinde. Gäbe es nicht dort die Möglichkeit ein entsprechendes Angebot zu schaffen, dass die angestrebte Stärkung des Zentrums unterstützen kann?

Grundsätzlich können wir nachvollziehen, dass ein Bedarf für Räume für die Verwaltung besteht sowie auch in gewissem Mass für generationenübergreifende Geschoss-Wohnungen. Die sehr tiefe Leerstandsquote und die generell tiefe Anzahl an Wohnungen weisen darauf hin. Allerdings sind in erster Priorität Möglichkeiten in der bestehenden Bauzone zu prüfen, bevor eine Einzonung in Betracht gezogen wird. Der Bedarfsnachweis ist damit nicht in ausreichender Tiefe erfolgt und die Einzonung

kann am dafür vorgesehenen Standort nicht die gewünschte Wirkung entfalten bzw. steht im Widerspruch zu den Absichten der Gemeinde zur Stärkung des Zentrums. Sie kann Stand heute deshalb nicht genehmigt werden (**Genehmigungsvorbehalt**).

Die Einzonung beansprucht bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen im Umfang von rund 46 a. Im Raumplanungsbericht sind die Voraussetzungen für die Einzonung hinsichtlich FFF richtig wiedergegeben. So lange der Bedarfsnachweis und die Zweckmässigkeit nicht erfüllt sind, ist jedoch auch das Kriterium, dass ein aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann, nicht erfüllt.

Sollte es der Gemeinde gelingen, den Bedarfsnachweis zu erbringen und die Zweckmässigkeit aufzuzeigen, sind folgende Hinweise zu beachten: Im Raumplanungsbericht werden Referenzbilder (S. 48) gezeigt, wie sich die Gemeinde die Überbauung vorstellt. Leider handelt es sich dabei um sehr konventionelle Mehrfamilienhäuser, die nicht als Vorbild für eine qualitätsvolle Überbauung dienen sollten. Im Übrigen müsste mit der Einzonung auch geklärt werden, was mit der übrig bleibenden Grünfläche passieren soll. Wird diese weiterhin landwirtschaftlich genutzt?

Zu klären wäre auch die FFF-Kompensation, insbesondere wo/wie die FFF kompensiert werden können und zu welchem Zeitpunkt die Kompensation sichergestellt wird.

Im Ergebnis empfehlen wir der Gemeinde, alternative Flächen für die vorgesehene Nutzung zu prüfen, die besser mit der Zentrumsentwicklung kombiniert werden könnten.

#### *Vertragliche Bauverpflichtungen*

Allfällige Neueinzonungen werden nur genehmigt, wenn mit dem Genehmigungsantrag eine unterschriebene Vereinbarung nach § 26<sup>bis</sup> PBG vorgelegt wird, dies gilt vorliegend für die Einzonung Niederfeld für welche offenbar noch keine Zusage des Grundeigentümers vorliegt.

#### *Auszonungen*

Auszonungen sind keine vorgesehen

#### *Verworfenne Anpassungen*

Die im Kapitel 10.9 erläuterten Anpassungen wurden von der Gemeinde verworfen. Wir schliessen uns der Einschätzung der Gemeinde an. Bezüglich GB Nr. 318 und GB Nrn. 50/51 würden wir eine Bereinigung mittels Grenzmutation sehr begrüßen. Im Übrigen ist festzuhalten, dass die Ausscheidung von neuen Weilerzonen ausser Frage steht. Der Bundesrat hat in seinem Bericht zur Genehmigung des kantonalen Richtplans den Kanton Solothurn aufgefordert, die bestehenden Weilerzonen zu bereinigen d.h. Weilerzonen sind in unserem Kanton ein «Auslaufmodell». Die Beurteilung der Gemeinde ist diesbezüglich korrekt.

#### *Bilanz Bauzone und Siedlungsgebiet*

Auf Grund der vorgesehenen Einzonungen würde die Bauzone in Bolken um 0.5 ha zunehmen. Die Zunahme des Siedlungsgebietes beträgt ungefähr gleich viel.

#### *Fassungsvermögen*

Das Fassungsvermögen weist die Einwohnerkapazität der vorhandenen Bauzone aus. Dazu werden einerseits Ist-Werte (entspricht der tatsächlichen Anzahl Einwohner/ha) und Soll-Werte (entspricht der angestrebten Anzahl Einwohner/ha) auf die Bauzonenflächen angewendet. Die Soll-Werte sind der Tabelle Mindestdichte des Amtes für Raumplanung zu entnehmen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Für Bolken wurden die tatsächlichen Einwohnerdichten nach Zone ermittelt und mit den Ist-Werten der «Tabelle ARP» verglichen. Dabei zeigt sich, dass die Werte für die Wohnzone W1 (26 E/ha) und die Wohnzone W2 (40 E/ha) deutlich unter den Soll-Dichten für den ländlichen Raum liegen (40 bzw. 50 E/ha). Beide Dichten liegen allerdings über der durchschnittlichen Ist-Dichte der jeweiligen Zonen im ländlichen Raum.

Das Fassungsvermögen der rechtsgültigen Bauzone bietet ohne Nachverdichtung Platz für 604 Personen (inkl. 62 Personen ausserhalb der Bauzone). Berücksichtigt man das theoretische Nachverdichtungspotenzial finden 61 zusätzliche Einwohnende Platz in der Bauzone, d.h. ca. 650 Personen (inkl. 62 Personen ausserhalb der Bauzone). Damit würde die bestehende Bauzone für die künftige Bevölkerungsentwicklung ausreichend Reserve bieten.

Die Gemeinde stellt sich auf den Standpunkt, dass die vorgegebenen Soll-Dichten in den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen nicht erreicht werden können. Eine Nachverdichtung in diesem Ausmass sei in den von Einfamilienhäusern geprägten Quartieren nicht erwünscht bzw. nicht verträglich, dies zeige auch die Quartieranalyse. Sie hat deshalb die Soll-Einwohnerdichtewerte in der Wohnzone W2 angepasst: für bebaute Gebiete auf 42 E/ha (statt 50) für unbebaute auf 46 E/ha (statt 55). Die Gemeinde kommt insgesamt zum Schluss, dass die bestehende Bauzone für die erwartete Bevölkerungsentwicklung eher zu knapp sei.

#### *Planungsausgleich*

Die beiden vorhandenen Abgabetatbestände werden im Bericht richtig erwähnt und eingeordnet. Es handelt sich in beiden Fällen um Tatbestände bei denen ein Teil des Mehrwerts an den Kanton fliesst. Sollte die Einzonung Niederfeld möglich werden, so wäre hier vorgängig eine Schätzung des Mehrwerts vorzunehmen und dem Kanton zur Prüfung zuzustellen. Zudem machen wir darauf aufmerksam, dass die Mehrwertabgabepflicht entfällt, wenn das Grundstück im Eigentum der Gemeinde ist.

### **2.2.4. Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung**

Die Unterlagen sind im Bereich Siedlung umfassend und decken die Themen ab. Einzig der Bedarf und die Zweckmässigkeit für die Einzonung Niederwil kann nicht nachgewiesen werden. Hier ist insbesondere zu prüfen, ob das vorhandene Bedürfnis nicht auf den dafür besser gelegenen gemeindeeigenen Parzellen erfüllt werden könnte und eine Einzonung deshalb gar nicht notwendig wäre.

### **2.3. Verkehr**

Der Verkehr spielt in der ländlichen Gemeinde eine untergeordnete Rolle. Die öV-Erschliessung ist angemessen vorhanden (Güte D1 und D2). Für den motorisierten Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr besteht kein Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanung.

### **2.4. Umwelt**

#### **2.4.1. Natur und Landschaft**

##### *Naturinventar und –konzept*

Es ist zu begrüssen, dass anlässlich der Ortsplanungsrevision ein neues Naturinventar sowie Naturkonzept erarbeitet wurde.

Das Naturinventar enthält zahlreiche wertvolle bis sehr wertvolle Einzelbäume. Wie sich seit der Erarbeitung des letzten Naturinventars gezeigt hat, sind einige dieser Einzelbäume seither verschwunden. Im Naturinventar werden nur zwei Exemplare vorgeschlagen, welche im Gesamtplan als geschützte Einzelbäume erfasst werden sollen. Dies erachten wir als zu wenig, zieht man in Betracht, dass bereits seit der letzten Überarbeitung zahlreiche Einzelbäume verschwunden sind, weil sie nicht geschützt sind.

Wir empfehlen der Gemeinde weitere Einzelbäume als Schutzobjekte im Gesamtplan zu erfassen, da nur so deren Erhalt gesichert werden kann. Auch Bäume auf Privatland sollen als Schutzobjekte in Erwägung gezogen werden. Insbesondere Einzelbäume am Siedlungsrand prägen den Ortsbildcharakter positiv. Deren Erhalt sollte auch im Interesse der Gemeinde liegen.

Hinweis: Die Eiche mit der Position 2'616'501 / 1'227'604 fehlt, diese soll gegebenenfalls als Einzelobjekt ins Inventar einfliessen.

Dasselbe stellen wir bei den Hochstammobstbäumen fest. Auch hier sind zahlreiche Exemplare verschwunden. Das Naturkonzept enthält wenig verbindliche Vorschläge zum Erhalt dieser gefährdeten Schutzobjekte. Sollen die letzten Obstbäume erhalten werden, braucht es erfahrungsgemäss verbindlicherer Massnahmen. Wir empfehlen die Prüfung einer Hostet-Zone im Gesamtplan. Nur mittels Schutzmassnahme lassen sich wertvolle Hochstammobstbäume längerfristig erhalten.

Wie bereits in unserer Stellungnahme zum Leitbild vermischen wir auch im Naturinventar die Berücksichtigung der Amphibien. Die Gemeinde Bolken verfügt über ein grösseres Vorkommen geschützter

Amphibien. Westlich des Inkwilersees befindet sich eine Amphibienzugstelle. Das vorliegende Naturinventar geht leider nicht auf diese Thematik ein. Im Naturinventar und Naturkonzept sind Massnahmen zur Sicherung der Amphibienzugstelle westlich des Inkwilersees aufzuzeigen.

Bezüglich Hecken enthält das Naturinventar und Naturkonzept nicht zutreffende Aussagen, welche überarbeitet werden müssen:

- Übersteigt die Fläche 3'600 m<sup>2</sup>, wird das Gehölz als Wald bezeichnet. (nicht zutreffende Aussage, Naturinventar und –Konzept Bericht S. 7, Hecken und Feldgehölze)
- Hecken sind gesetzlich geschützt (NHG), daher sind für deren Schutz im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine besonderen Massnahmen notwendig. (nicht zutreffende Aussage, Naturinventar und –Konzept Bericht S. 60.)
- Hecken Objekt 3.10, muss neu erfasst werden, da ein L-Form und ca. 65m lang. Die Hecke wurde wegen Staunässe umgepflanzt.

### *Naturobjekte*

Die Neuausscheidung der kommunalen Naturschutzzone Tümpel Turbenmoos begrüssen wir.

Wir erlauben uns die Bemerkung, dass der Inkwilersee mit dem UNESCO-Weltkulturerbe und den archäologischen Fundstellen etwas Aussergewöhnliches ist. Er ist auch als Naturobjekt und Naherholungsziel von Bedeutung für die Gemeinde und für die Region. Er ist mit verschiedensten planerischen Instrumenten gesichert u.a. dem kantonalen Naturreservat welches mit einer Nutzungsplanung (RRB 2017/2115) neu und grundeigentümergebunden festgelegt wurde. In den Unterlagen wird die Situation zwar korrekt beschrieben, allerdings dürfte diesem Thema aus unserer Sicht ein höherer Stellenwert beigemessen werden.

Nach kantonalem Richtplan müsste die kantonale Uferschutzzone in der Ortsplanung von der Gemeinde grundeigentümergebunden ausgeschieden werden. Vorliegend wurde sie lediglich orientierend aus dem Richtplan in den Gesamtplan übernommen. Wir empfehlen der Gemeinde die kantonale Uferschutzzone mit der kommunalen Landschaftsschutzzone grundeigentümergebunden umzusetzen.

Folgendes Schutzobjekt wird nicht mehr im kantonalen Richtplan aufgeführt:

- 44.2 Winterlinde GB Nr. 503

RRB Nr. 952 vom 25. Februar 1972

Der immer noch geltende kantonale Schutzbeschluss (RRB) wird vom Kanton bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aufgehoben.

### *Hecken*

Die Hecken und Ufergehölze *ausserhalb der Bauzone* benötigen in der Regel keine Heckenfeststellung nach obiger Richtlinie. Diese sind als orientierender Planinhalt im Gesamtplan darzustellen. Die amtliche Vermessung, kommunale Naturinventar sowie das kommunale Gewässerunterhaltskonzept können Hinweise für die Ermittlung der Hecken und Ufergehölze liefern. In der Planlegende ist dies entsprechend zu vermerken (Orientierungsinhalt, "Hecken und Ufergehölze (gemäss amtlicher Vermessung)"). Im Gesamtplan vermissen wir die Darstellung der im Naturinventar erfassten Hecken mit den Nummern 3.01, 3.02, 3.06, 3.08, 3.09, 3.10, diese sind darzustellen.

### *Landschaft*

Die bestehende kommunale Landschaftsschutzzone wird beibehalten, die geringfügige Anpassung auf GB Nr. 302 ist aus unserer Sicht in Ordnung. Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe sind von der Landschaftsschutzzone nicht betroffen.

Aussagen zum Siedlungsrand fehlen in den Unterlagen, im Zonenreglement findet sich allerdings eine Bestimmung dazu (§6 Abs. 4). Die Landwirtschaftsfläche grenzt oftmals direkt an die Einfamilienhaus-siedlung und deren Privatgärten. Typische Übergänge vom Dorf in die Landschaft waren bis in die

1970er-Jahre Obstgärten. Eine gezielte Förderung und Wiederherstellung solcher Obstbaumhaine mittels auszuwehender «Hochstamm-Obstgärten» würde die Frage bezüglich Siedlungsbegrenzung klären und die Entwicklung ins Dorffinnere auch längerfristig mitbegünstigen. Nebst einer ästhetischen und ökologischen Aufwertung liesse sich damit auch der Naherholungsraum aufwerten, denn eine temporäre Nutzung solcher Haine (z.B. Sommerfeste oder Erntefeste) bietet sich ebenfalls an.

#### *Wildtierkorridor*

Der Wildtierkorridor Aeschi-Bolken wird mit der kommunalen Landschaftsschutzzone zum grossen Teil umgesetzt.

### **2.4.2. Gewässer**

#### *Gewässerraum*

##### *Allgemeine Bemerkungen*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundeigentümmerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV).

Wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches die strategischen Gewässerplanungen (inklusive Revitalisierungsplanung von 2014) umfasst. Die Grundlagen sind auf den Webseiten des AfU verfügbar. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Zum gewählten Vorgehen und den dazu eingesetzten Instrumenten sind folgende Bemerkungen anzubringen bzw. eine Überprüfung und Anpassungen erforderlich:

#### *Dägenmoosbächli*

Bei GB Nr. 150 (westlich Siedlungsgebiet) ist die Uferschutzzone beim Dägenmoosbächli (ausserhalb Bauzone) bis an die Bauzonengrenze in voller Breite darzustellen.

#### *Oberwaldgraben*

Ein kurzer Abschnitt des eingedolten Oberwaldgrabens vor dem Inkwilersee verläuft auf Gemeindegebiet Bolken (ausserhalb Bauzone), daher kann vorläufig auf die Gewässerraumausscheidung verzichtet werden. Dies ist jedoch im Raumplanungsbericht zu ergänzen. Dieser Abschnitt des Oberwaldgrabens ist auf dem Gesamtplan darzustellen.

Im Weiteren weisen wir darauf hin, dass auch eingedolte Abschnitte (Dägenmoosbächli, Turbenmoosbach) zu beschriften sind.

#### *Revitalisierungsplanung*

Die Aussagen auf Seite 87 des Raumplanungsberichtes sind korrekt. Wir weisen einzig darauf hin, dass auch das Turbenmoosbächli in der Revitalisierungsplanung mit einem mittleren Nutzen für eine Aufwertung (Ausdolung) abgebildet ist.

### **2.4.3. Geotope**

Gemäss § 3 der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz schützen der Kanton und die Gemeinden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) und Naturdenkmäler. Im Raumplanungsbericht (Seite 83) sind die im kantonalen Geotop-Inventar eingetragenen Objekte vollständig und korrekt aufgeführt. Die Geotope werden jedoch nicht in den Nutzungsplänen dargestellt.

Der Inkwilersee wird bereits als kantonales Naturreservat im Gesamtplan dargestellt, er muss nicht zusätzlich als Geotop eingezeichnet werden. Die beiden anderen Objekte (Erratiker «Bielacker» und Drumlin «Längacker») sind jedoch im Bauzonen-, bzw. im Gesamtplan als Orientierungsinhalt darzustellen, damit die Geotope bei Bauvorhaben als solche ersichtlich sind.

#### **2.4.4. Naturgefahren Wasser / Geologie**

Die Beurteilung der Ortsplanung basiert auf den Pflichten, welche der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss Richtplantext (Stand 25.05.2021, Kapitel L-6 Naturgefahren) obliegen. Massgeblich für die vorliegende Stellungnahme ist das Ziel einer Gefahrenreduktion mittels raumplanerischer Massnahmen und das Erkennen von Gefahren und Risiken (Richtplantext S. 155). Arbeitsgrundlagen und rechtliche Grundlagen für diese Stellungnahme sind im Richtplan-text ab Seite 155 unter C aufgeführt. Geprüft werden die Planungsgrundsätze und -aufträge L-6.1 bis L-6.8.

Zur Beurteilung der Unterlagen werden die Gefahrenhinweiskarte (<https://geo.so.ch/map/?t=nhk>), die Gefahrenkarte (<https://geo.so.ch/map/?t=ngk>), der Ereigniskataster (inklusive Schadenhistorie der SGV) und die Schutzzielmatrix (Erstellung von Gefahrenkarten – Leitfaden und Datenmodell (2012), Ziffer 6.5) beigezogen. Im Übrigen gelten die im Richtplantext (S. 157f.) aufgeführten Grundlagen unter besonderer Hervorhebung der Wegleitungen Naturgefahren im Siedlungsgebiet (2002) und Naturgefahren ausserhalb der Bauzone (2006). Die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure sind in der Arbeitshilfe Informationsblätter zur Umsetzung der kommunalen Gefahrenkarte (2007) definiert.

Für die Gemeinde Bolken liegen keine Gefahrenkarten vor. Sämtliche Rückmeldungen beziehen sich auf alle Gefahrenprozesse:

Raumplanungsbericht:

Im Kapitel 15.5 «weitere Auswirkungen / Umwelt» wird die Thematik Naturgefahren abgehandelt. Wie richtig festgehalten wurde weist die Gefahrenhinweiskarte des Kantons keine Gefährdungen durch gravitative Naturgefahren aus. 2003 hat der Kanton deshalb entschieden, dass für die Gemeinde Bolken keine Gefahrenkarten zu erarbeiten sind. Für die kantonale Koordinationsstelle Naturgefahren ist diese Beurteilung auch aus heutiger Sicht nachvollziehbar. Für die Gemeinde Bolken müssen für gravitative Prozesse keine Gefahrenkarten erstellt werden. Der Abschnitt über die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss wird begrüsst. Die gemachten Aussagen stimmen mit der Karte überein.

Gesamtplan/Zonenplan:

Im Bauzonenplan wurde ein entsprechender Hinweis zur Oberflächenabflusskarte des BAFU gemacht. Dieser wird begrüsst. Der Oberflächenabflusslayer kann neu auch auf dem Geoportal des Kantons abgerufen werden. Es wird empfohlen auf dem Gesamtplan den Hinweis auch noch zu ergänzen.

Zonenreglement:

Der Paragraph zur Thematik Oberflächenabfluss wird begrüsst.

Schutzwald

Auf Gebiet der Gemeinde Bolken sind keine Waldflächen mit besonderer Schutzfunktion gegen Naturgefahren ausgeschieden. Eine Bearbeitung dieser Thematik im Rahmen der OPR ist damit obsolet.

Fazit:

Die Thematik Naturgefahren wurde vorbildlich abgehandelt. Sie ist mit den oben aufgeführten Punkten noch zu ergänzen.

#### **2.4.5. Lärm / Strahlung**

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt und auf dem Bauzonenplan sowie im Zonenreglement ausgewiesen. Wir sind mit den Zuordnungen einverstanden.

Mit § 8 des Zonenreglements bezüglich Mobilfunkanlagen sind wir einverstanden. Die Priorisierung erscheint sinnvoll.

#### **2.4.6. Geruchsproblematik**

Bei Zonenplanänderungen in der Nähe von Landwirtschaftsbetrieben hat die zuständige Gemeindebehörde auf die einzuhaltenden Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben zu bewohnten Zonen zu

achten. Im Rahmen von Zonenplanänderungen ist sicherzustellen, dass keine Wohn- und Kernzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die nach geltender Berechnung festgelegten Mindestabstände bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben unterschreiten. Kann diese Vorgabe nicht eingehalten werden, muss die zuständige Gemeindebehörde eine Interessensabwägung vornehmen.

Das Thema wird in den Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung nicht behandelt. Wir empfehlen eine grobe Prüfung der Abstände bei Betrieben die in unmittelbarer Nähe der Bauzone liegen.

#### **2.4.7. Belastete Standorte**

Die Angaben im Kapitel 15.5, Seite 88 des Raumplanungsberichts sind grundsätzlich korrekt. Wir empfehlen den Text wie folgt zu ergänzen:

Gemäss Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn (KbS) sind in Bolken zwei belastete Standorte erfasst. Der Ablagerungsstandort «Ehem. Grube Längacker» ist als belastet ohne Untersuchungsbedarf klassiert, beim Ablagerungsstandort «Ehemalige Kehrrechtdeponie Rütönen» besteht ein Untersuchungsbedarf. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) respektive § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA).

#### **2.4.8. Schadstoffbelastete Böden**

Die Thematik der schadstoffbelasteten Böden ist im Zonenreglement mit § 21 und im Bauzonen- sowie dem Gesamtplan korrekt dargestellt. Es könnte auf den Plänen noch erwähnt werden, dass die schadstoffbelasteten Böden im Geoportal unter «Prüfperimeter Bodenabtrag» zu finden sind.

#### **2.4.9. Energie**

Die Gesamtrevision der Ortsplanung greift das Thema «Energie/Energieversorgung» leider nicht auf. Wir empfehlen, die Siedlungsentwicklung und die Energienutzung zur Verbesserung der Ressourcennutzung aufeinander abzustimmen. Denkbar wären Vorgaben zur Energie in den Zonenvorschriften beispielsweise zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Vorbildfunktion Gemeinde) oder Kern- und Gewerbezone.

#### **2.4.10. Anlagensicherheit / Störfallvorsorge**

Die Ausführungen zur Störfallvorsorge im Kapitel 15.5 sind vollständig und bis auf ein Detail korrekt. Es handelt sich um eine Erdgashochdruckleitung der Gasverbund Mittelland AG und nicht um eine Gasleitung der Regioenergie Solothurn. Der Text zur Erdgashochdruckleitung ist anzupassen.

### **2.5. Landwirtschaft**

Die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe in Bolken liegen alle ausserhalb des Siedlungsgebietes. Hier besteht aktuell kein Handlungsbedarf. Bezüglich Nährstoffeintrag in den Inkwilersee durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung müssen, wie mit der Gemeinde besprochen, Wege ausserhalb der Ortsplanung gesucht werden.

### **2.6. Planungsinstrumente**

#### **2.6.1. Pläne**

Ein Verweis auf das IVS im Gesamtplan genügt nicht, um bei allfälligen Bauarbeiten auf die historischen Verkehrswege aufmerksam zu machen. Die Wege sollen sowohl im Bauzonen- wie auch im Gesamtplan als Linien festgehalten werden.

Aus unserer Sicht würde es Sinn machen die kantonale Uferschutzzone bis zur Wasserfläche auszuscheiden (nördlich Inkwilersee).

## 2.6.2. Zonenreglement (ZR)

### *Allgemeine Bemerkungen*

Das ZR von Bolken wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst.

### *Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen*

#### § 5 Grünflächenziffer

Empfehlungen für eine Ergänzung (ggf. auch im Baureglement):

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume mit den wesentlichen Gestaltungselementen und den ökologischen Ausgleichsmassnahmen einzureichen.

Öffentliche Aussenräume sind nach Möglichkeit naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

Die Materialisierung von Verkehrsflächen, Plätzen, Terrassen usw. sowie von deren Oberflächenbeschaffenheit und Einfärbung ist so zu wählen, dass sie dem Hitzeinseleffekt entgegenwirkt.

#### § 6 Bauweise und Gestaltung

Abs. 3: Wir begrüssen diesen Ansatz, allerdings wird nicht klar, was der angestrebte Zielzustand ist. Sollen möglichst keine Einfriedigungen errichtet werden? Oder in bestimmter Art, an einer bestimmten Lage? Hier müsste die Gemeinde transparent machen, was ihre Überlegungen zu diesem Übergangsbereich sind, z.B. mit einer Schemaskizze o.ä.

#### § 10 Wohnzone W2

Abs. 2 Der Satz zu den Einliegerwohnungen ist zu streichen. Solche sind in der Wohnzone grundsätzlich zulässig, zudem gilt ja § 3.

Eine geschlossene Bauweise ohne Einschränkung betr. zusammengebauter Bauten soll möglich sein. Dies, um das Verdichtungspotential zu erhöhen.

#### §11 Wohnzone W3

Der Beizug eines Begleitgremiums für die Beurteilung des Vorprojekts wird begrüsst.

Falls die Neueinzonung überhaupt erfolgen sollte, ist im Zonenreglement zu präzisieren:

Abs. 4: Die Erschliessung hat über den Mattenweg zu erfolgen. Es ist ein zusätzlicher öffentlicher Fussweg zur Aeschstrasse vorzusehen.

Im Sinne der Biodiversitätsförderung sollte im Rahmen von Gestaltungsplänen eine mehrheitlich einheimische und standortgerechte Bepflanzung angestrebt werden.

Der letzte Satz von Abs. 4 ist wie folgt zu ergänzen: "es ist eine attraktive und stark durchgrünte Umgebungsgestaltung mit mehrheitlich einheimischer und standortgerechter Vegetation vorzuziehen."

#### § 12 Kernzone

Die Gemeinde hält im Abs. 3 die Möglichkeit fest, externe Fachpersonen beizuziehen. Wir begrüssen diesen Ansatz. Sollten erhaltens- und/oder schützenswerte Kulturobjekte in die Ortsplanung aufgenommen werden, sollte diese Möglichkeit auch dort vorgesehen werden. Die Fachstelle Heimatschutz im Amt für Raumplanung nimmt nur noch Stellung, wenn die Baubehörde vorgängig eine Zweitmeinung von einer externen Fachperson oder einem Beurteilungsgremium eingeholt hat. Die Formulierung im Abs. 3 ist deshalb nicht ganz korrekt. Wir machen die Gemeinde auf die Möglichkeit aufmerksam, organisatorische oder auch finanzielle Unterstützung beim Kanton zu beantragen, wenn Interesse daran besteht ein Fachgremium aufzubauen ggf. auch regional über mehrere Gemeinden.

Der letzte Absatz unter Abs. 3 ist unserer Meinung nach so rechtlich nicht haltbar, ausser es liegen entsprechende Dienstbarkeiten vor.

Abs. 4: Gewisse Vorgaben zur Gestaltung werden im Zonenreglement (entgegen dem alten Reglement) weggelassen. Es bleibt ein Verweis auf das Baureglement bestehen, welches wiederum auf «besondere Auflagen» im Zonenreglement verweist. Damit nicht (versehentlich) Anforderungen an die

Gestaltung von Neu- und Umbauten verloren gehen, empfohlen wir, die (alten) Bestimmungen zur Dacheindeckung (und evtl. auch weitere) zu reflektieren und wieder ins Zonenreglement zu integrieren.

#### §14 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Bei diesen Zonen handelt es sich mehrheitlich um Areale der Gemeinde. Grünflächen werden von der Gemeinde angelegt und gepflegt. Um mit gutem Beispiel voranzugehen, sollten diese Grünräume möglichst naturnah gestaltet und unterhalten werden. Dies gilt umso mehr als dass keine Grünflächenziffer festgelegt wird (§29).

#### § 16 Landwirtschaftszone

Silos in dunkelblauer Farbe sollen nicht zulässig sein, diese sind sehr auffällig und störend. Die zulässige Höhe sollte zudem auf die Landschaft abgestimmt sein.

#### § 17 Naturschutzzone

Empfehlung: Unter den besonderen Bestimmungen sollte zusätzlich eine generelle Leinenpflicht und das Verbot jeglicher Art von Fahrzeugen ergänzt werden.

#### § 20 Belastete Standorte / Altlasten

Es fehlen einige Hinweise auf Gesetzesartikel. Wir empfehlen den Text wie folgt anzupassen:

1 Beschreibung: Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) in einem öffentlichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 der Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) und § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet.

#### § 27 Ausrichtung von Entschädigungen

Empfehlung: Auch den Ersatz und ggf. die Pflege von Einzelbäumen mit Beiträgen unterstützen.

#### § 28 Geschützte archäologische Fundstellen

Der Text ist folgendermassen zu ergänzen bzw. zu ersetzen:

##### 1 Zweck

Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19. Dezember 1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch bisher unbekannte, unmittelbar geschützt. Die bekannte Fundstelle auf der Insel im Inkwilensee ist Teil des UNESCO-Welterbes «Prähistorische Pfahlbauten rund um die Alpen».

##### 2 Hinweis

Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen und deren Umgebung beinhalten.

Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

#### § 29 Baumasse und Nutzungsziffern

Die neuen Nutzungsziffern werden in den Unterlagen nicht hergeleitet. Evtl. gibt es dazu einschlägige Literatur? Oder wurden die Quartiere diesbezüglich genauer analysiert und das Verhältnis zwischen heutigen Fussabdrücken der Gebäude zur Grundstücksfläche ermittelt? Jedenfalls weisen wir darauf hin, dass eine Überbauungsziffer von 30% in der Wohnzone W2 insbesondere in Kombination mit einem allfälligen Bonus von 10% bereits zu deutlich grösseren Baukörpern führen kann als bisher.

Hinweis bzgl. Silohöhe: wir schlagen vor, keine Höhe festzulegen, sondern eine Interessenabwägung zwischen betrieblichen Anforderungen und landschaftlicher Einpassung im Einzelfall vorzunehmen.

#### *Fehlende Bestimmungen*

##### Amphibien

Wir vermissen Bestimmungen zum Schutz von Amphibien (s. auch Anmerkungen zum Naturinventar).

Wir empfehlen, Bestimmungen zu ergänzen, welche regeln, dass Schächte mit Ausstiegshilfen für Amphibien und andere Kleintiere versehen werden müssen, insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen.

#### Kulturobjekte

Der Umgang mit Kulturobjekten, welche als 'schützenswert' oder 'erhaltenswert' eingestuft sind, ist entsprechend im Zonenreglement zu formulieren. Diese Bestimmungen sind unter Kapitel '5. Geschützte Natur- und Kulturobjekte' zu ergänzen und können in etwa folgendermassen lauten:

#### Generelle Vorschriften

Baugesuche, (die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche,) die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, fallen in die Zuständigkeit der Gemeinde.

Kulturobjekte können auch durch Beschluss des Gemeinderates geschützt sein. In solchen Fällen überprüft die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die kantonale Denkmalpflege zur Beratung beiziehen.

Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojekts, mit den kantonalen Fachstellen und der Baubehörde abzusprechen.

Es gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

#### (Geschützte Kulturobjekte

Geschützte Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt. Die entsprechende Verfügung beschreibt den Schutzzumfang.

Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.

Sämtliche Veränderungen am Äusseren und im Inneren des Kulturobjekts sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc. Alle Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.)

#### Schützenswerte Kulturobjekte

Schützenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die sowohl als Einzelobjekt (Eigenwert) als auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind.

Ziel ist es, sie in ihrer Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen), äusseren Erscheinung und ihre historische Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

#### Erhaltenswerte Kulturobjekte

Erhaltenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, denen als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.

Ziel ist es, diese in Stellung und Volumen (Proportionen, Geschoszahl, Fassadenflucht, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

### **2.6.3. Baureglement**

Das Baureglement wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht eingereicht. Wir empfehlen im Falle einer Überarbeitung, die Parkierung gemäss KBV Anhang III im Baureglement verbindlich zu regeln. Zudem sollen die normgerechten Sichtweiten im Baureglement geregelt werden.

## Thema Lichtverschmutzung

Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. BAFU, abrufbar unter: [www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren](http://www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren)). Die Gemeinden können mit konkrete Vorschriften im Zonenreglement mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen. Siehe "Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen" Bafu 2021 (Vollzugshilfe): Vollzugshilfe ([admin.ch](http://admin.ch)).

Wir empfehlen der Gemeinde im Zonenreglement Bestimmungen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen zu ergänzen.

Formulierungsbeispiel im Zonenreglement: §... Lichtemissionen

1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.

### 2.6.4. Erschliessungsplan

- Die Darstellung der Sichtbermen im Erschliessungsplan ist zu begrüssen. Bei diversen Strassen fehlen die Sichtbermen allerdings. Die Sichtbermen auf die Kantonsstrassen (auch bei Einmündungen von Privatstrassen) müssen dargestellt werden. Auf dem kommunalen Strassennetz empfehlen wir dies ebenfalls.
- Entlang der Dorfstrasse existiert ein Fussgängerlängsstreifen. Wir empfehlen, diesen als solchen zu klassifizieren.
- Entlang der Kantonsstrassen in Bolken existieren noch einzelne unbebaute Grundstücke. Wir weisen darauf hin, dass gemäss § 53<sup>bis</sup> KBV neue Ein-/Ausfahrten zu Kantonsstrassen nur zulässig sind, sofern eine zweckmässige Erschliessung nicht anders möglich ist. Bei mehreren beieinanderliegenden Grundstücken ist, wenn möglich eine gemeinsame Ein-/Ausfahrt anzustreben.
- Nach § 103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG sind private Erschliessungen nur für «eine oder wenige Wohneinheiten» vorgesehen. In der Praxis des Bau- und Justizdepartements gilt der Grundsatz, dass bestehende private Erschliessungen, die mehr als drei Wohneinheiten dienen, von der Gemeinde innert 15 Jahren zu übernehmen sind (§ 105 PBG) und im Erschliessungsplan als öffentliche Erschliessungen darzustellen sind. Dies trifft unserer Meinung nach auf die Strasse GB Nr. 71 zu, den Blumenweg sowie auf die Stichstrassen ab der Biblismattstrasse (oder gibt es dort Festlegungen im Rahmen der Gestaltungspläne?).
- Auf dem Erschliessungs- und Baulinienplan weichen etliche Baulinien – zum Beispiel bei den Bushaltestellen – vom genehmigten kantonalen Erschliessungsplan ab. Das Amt für Verkehr und Tiefbau würde es sehr begrüssen, den Plan an einer gemeinsamen Sitzung mit der Gemeinde Bolken, dem Amt für Raumplanung und dem Planungsbüro BSB zu besprechen. Dabei schlagen wir vor, dass auch die Gefahrenstellen thematisiert werden. Wir bitten, von Seiten des AVT Peter Portmann ([peter.portmann@bd.so.ch](mailto:peter.portmann@bd.so.ch) / 032 627 26 50) und Adrian Schaad ([adrian.schaad@bd.so.ch](mailto:adrian.schaad@bd.so.ch) / 032 627 79 81) zu dieser Besprechung einzuladen.
- Der Erschliessungsplan gibt nicht die aktuellen Eigentumsverhältnisse wieder. Bei einem allfälligen Ausbau der Bushaltestellen ist es wichtig, einen Landabtausch in Betracht zu ziehen.
- Im Hinblick auf die erwähnten Gefahrenstellen empfehlen wir, Wanderwege und Velolandrouten von SchweizMobil in den Plänen orientierend darzustellen.

### 2.6.5. Waldfeststellungsplan

In der Gemeinde Bolken gibt es einen Waldfeststellungsplan (Plan Nr. 20322/7 erstellt 3.5.200 sig 1.10.2004 durch den Kreisförster). Im Bereich der Bauzone in Bolken wurde kein Wald festgestellt. Dieser Plan behält nach wie vor seine Gültigkeit und dient als Grundlagenplan. Die Ausführungen im Raumplanungsbericht sind korrekt.

### **2.6.6. Plan der Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Der Sachplan FFF des Bundes verpflichtet die Kantone zur Sicherstellung eines Mindestumfanges an FFF. Gestützt auf den Sachplan hat der Kanton Solothurn die FFF aufgrund von einheitlichen Kriterien gemäss der Vollzugshilfe 2006 zum Sachplan FFF erhoben. Die Fruchtfolgeflächen sind im Web GIS Solothurn orientierend dargestellt. Ein separater Plan muss nicht erstellt werden, jedoch sind die FFF in den Unterlagen zu diskutieren. Nach der Genehmigung der Ortsplanung werden die FFF vom Kanton nachgeführt.

### **2.6.7. Digitale Pläne**

Die Gemeinde Bolken hat dem Amt für Raumplanung bisher keine an die neue Ortsplanung angepassten digitalen Pläne gemäss Datenmodell Nutzungsplanung zur Prüfung eingereicht. Spätestens mit der Genehmigung der Ortsplanung sind die digitalen Daten einzureichen.

### **2.6.8. Raumplanungsbericht**

Der Raumplanungsbericht hat u.a. die Aufgabe, die planerischen Überlegungen der Gemeinde zu Händen der Prüf- und Genehmigungsbehörde nachvollziehbar darzulegen. Dies gelingt dem beigelegten Bericht fast ausnahmslos. Er handelt alle relevanten Themen ab.

### **2.6.9. Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente**

Insgesamt bedarf es nur wenigen redaktionellen Anpassungen an den Unterlagen.

## **2.7. Fazit und weiteres Vorgehen**

Im Ergebnis kommen wir zum Schluss, dass die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision bereits jetzt eine hohe Qualität aufweisen. Die Gemeinde hat sich in den Bereichen Siedlung und Landschaft mit den wichtigen Fragen auseinandergesetzt und stützt ihre Überlegungen auf entsprechende fundierte Grundlagen.

Der einzige Genehmigungsvorbehalt besteht hinsichtlich der Einzonung Niderfeld. Hier sollen die entsprechenden Massnahmen nochmals grundlegend überdacht werden. Aus unserer Sicht dürfte eine zweckmässige Lösung an anderer Stelle, z.B. auf den im Eigentum der Gemeinde stehenden Parzellen in direkter Nachbarschaft zum angedachten Dorfzentrum möglich sein.

Wir schlagen daher vor, dass die Unterlagen zu gegebener Zeit und nach Klärung der Einzonungsabsicht nochmals zu einer kurzen Nachkontrolle eingereicht werden.

Das Ergebnis der ersten Vorprüfung haben wir am 12. Januar 2023 gemeinsam besprochen. Sollten Sie Fragen haben oder eine weitere Besprechung wünschen, melden Sie sich bei der zuständigen Kreisplanerin Corinne Stauffiger.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.



Sacha Peter  
Amtschef/Kantonsplaner