



Ortsplanungsrevision Bolken Öffentliche Mitwirkung

Informationsveranstaltung vom 25. November 2023



Inhalt Informationsveranstaltung

1. Begrüßung
2. Auslöser und Ausgangslage der OPR
3. Ablauf der OPR und der Mitwirkung
4. Inhalte und wesentliche Änderungen der OPR
5. Ausblick
6. Dank und Verabschiedung



Auslöser und Ausgangslage der Ortsplanungsrevision



Warum eine Revision der Ortsplanung

2.2. Ortsplanung

§ 9 A. Allgemeines 1. Zuständigkeit und Inhalt

- ¹ Die Ortsplanung ist Aufgabe der Einwohnergemeinde.
- ² Sie besteht im Erlass von Nutzungsplänen (§§ 14 und 15).
- ³ Die Einwohnergemeinde gibt ihrer Bevölkerung Gelegenheit, sich an der Ortsplanung zu beteiligen.
- ⁴ Die Ortsplanung hat sich an die kantonalen und regionalen Bestimmungen zu halten und im Falle von Abweichungen:
 - a) das von der Gemeindeversammlung oder dem Gemeindeparlament verabschiedete Ziel zu verfolgen;
 - b) die kantonalen und regionalen Interessen;
 - c) eine zweckmässige Abstimmung mit der Planung der Nachbargemeinden.

§ 9bis* ...

§ 10 2. Zeitliche Durchführung

- ¹ Die Einwohnergemeinde hat die Ortsplanung beförderlich durchzuführen. Haben sich die Verhältnisse geändert, so kann sie anzuordnen, dass die Ortsplanung anzupassen. Der Auftrag zur Überprüfung der Ortsplanung kann durch die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament erteilt werden.

- ² Sie hat die Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern.

Wohnraum sichern
Landschaft schützen



Raumplanungsgesetz

JA
am 3. März 2013

Kantonaler Richtplan
Richtplantext

KANTON solothurn
Bau- und
Justizdepartement



05/2021



Auslöser: Planungspflicht

Kantonales Planungs- und Baugesetz PBG Kt. SO

§ 10: Ortsplanung muss in der Regel alle 10 Jahre überprüft und wenn nötig geändert werden

Heute **rechtsgültige Ortsplanung** von Bolken ist 20-jährig:
Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2004 / 379 vom 17. Februar 2004

Neue Bestimmungen und Anforderungen wie:

- Rev. Gesetzgebungen Stufe Bund (z.B. RPG, GSchG)
- Rev. Kant. Richtplan / Bauverordnung
- Neue Gesetzgebungen Kanton (z.B. Planungsausgleichsgesetz PAG)
- Digitalisierung der Zonendaten



Neue Anforderungen und Rahmenbedingungen

Der «Volksauftrag»

 KANTON **solothurn**

Amt für Raumplanung

Wichtige Ziele und Grundsätze

- *Siedlungsentwicklung nach innen lenken mit **Qualität***
- ***Kompakte** Siedlungen schaffen*
- *Massnahmen zur **besseren Nutzung** der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ergreifen*
- *Möglichkeiten zur **Verdichtung** der Siedlungsfläche schaffen*
- *Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten **Kulturlandes** erhalten bleiben*



Neue Anforderungen und Rahmenbedingungen

*Herausforderung
Siedlungsentwicklung nach innen*

Was wir beachten sollten:

- *Qualität vor Quantität*
- *Grenzen der Verdichtung*
- *Nutzen der Potenziale*
- *Dem Ort entsprechende Lösungen*
- *Fachwissen und Erfahrung*
- *Einbezug der Bevölkerung*

KANTON **solothurn**

Amt für Raumplanung





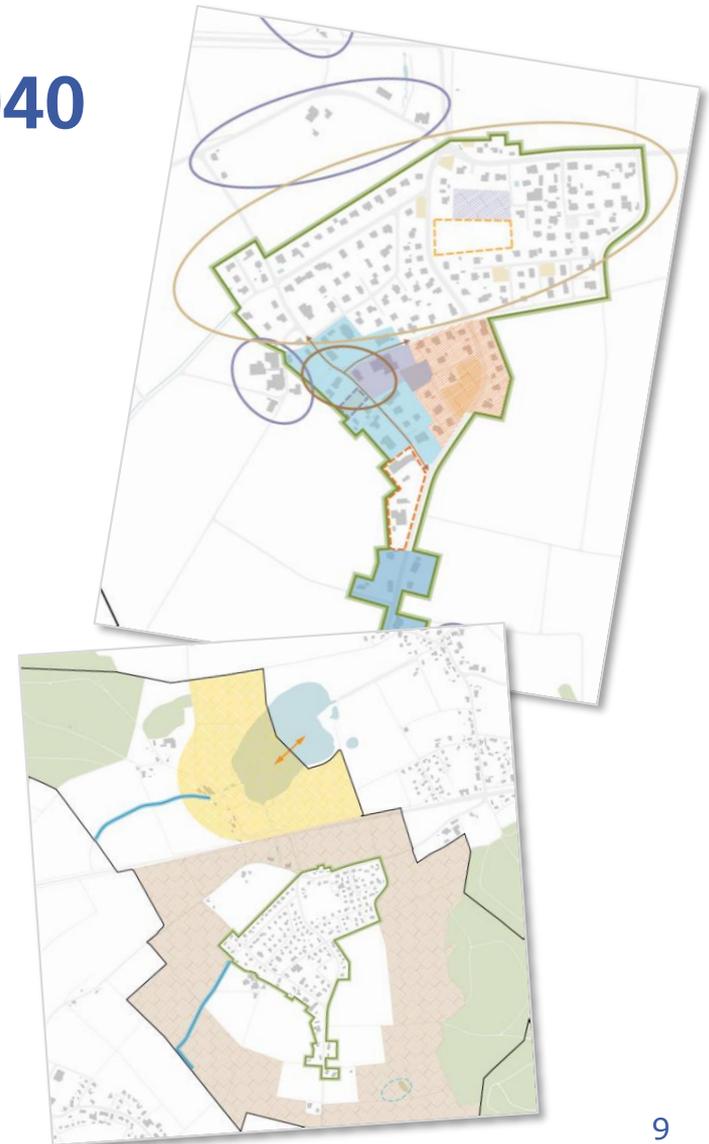
Planungsausgleich

- **Planungsausgleichsgesetz PAG (2018)** regelt den Ausgleich von Vor- und Nachteilen, welche durch raumplanerische Massnahmen entstehen (z.B. Ausgleich des Mehrwerts durch Einzonungen, Umzonungen). Das PAG ist in der OPR anzuwenden.
- Planungsmehrwert wird mit einem Satz von mind. 20% ausgeglichen, Gemeinden können Satz auf 40% erhöhen.
- **Kommunales Planungsausgleichsreglement PAR** wurde an der Gemeindeversammlung im Dezember 2022 verabschiedet: Planungsmehrwert von Einzonungen und relevanten Umzonungen wird mit **40 %** abgeschöpft.



Räumliches Leitbild Bolken 2040

- Am 16. Dezember 2020 von der Gemeindeversammlung verabschiedet
- Bevölkerungsprognose: 650 E bis 2040
- Verträgliche Siedlungsentwicklung, Erhalten des ländlichen Dorfcharakters und der hohen Wohnqualität
- Wohnraum für alle Generationen
- Aufwertung Ortskern
- Erhalten und Schützen wertvoller Landschaften und der Landwirtschaftsflächen in Abstimmung verschiedener Interesse





Ablauf der Ortsplanungsrevision und Mitwirkung



Bisheriger Verlauf der Ortsplanungsrevision

- 16. Dezember 2020 Verabschiedung Räumliches Leitbild an der GV als Grundlage für die Ortsplanungsrevision
- Mai 2021 Beginn Ortsplanungsrevision (Überarbeitung der Nutzungspläne)
- Juni 2022 – Jan. 2023 Kant. Vorprüfung durch Amt für Raumplanung
- 16. Oktober 2023 Freigabe der OPR durch den GR für die öffentliche Mitwirkung und Schlussprüfung
- **November 2023 Abgabe beim Amt für Raumplanung zur Schlussprüfung,
Start öffentliche Mitwirkung**



Zuständigkeiten Erarbeitung der OPR

Planungskommission (vorberatend):

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



Zuständigkeiten Erarbeitung der OPR

Gemeinderat:

Planungsbehörde, trifft abschliessend die Entscheidungen (Verabschiedung der OPR z.H. Vorprüfung, Mitwirkung, Auflage und Genehmigung)

Kanton:

Genehmigungsbehörde (kantonale Vorprüfung, Genehmigung durch Regierungsrat)

Planungsbüros:

- BSB + Partner AG, Oensingen: Gesamtprojektleitung, Raum- und Erschliessungsplanung, Natur und Landschaft
- ssm architekten ag, Solothurn: Fachpersonen Ortsbild, Architektur



Öffentliche Mitwirkung

vom 18. November 2023 bis 20. Januar 2024

Informieren Sie sich und wirken Sie mit!

- Informationsveranstaltung vom 25. November 2023
- Dauerausstellung des Dossiers auf der Gemeindeverwaltung
- Online: Gesamtes Dossier auf www.bolken.ch/politik/publikationen
- Sprechstunden zur Klärung von Fragen oder Unklarheiten, Sitzungszimmer Gemeinderat (Container oben):
Montag, 11. Dezember 2023, 18:30 – 19:30 Uhr
Dienstag, 19. Dezember 2023, 18:30 – 19:30 Uhr



Mitwirkungseingaben

Einreichen von Anliegen bis am 20. Januar 2024 (schriftlich)

- **Per Post an:**
Gemeindeverwaltung
Ortsplanungsrevision
Schulhausstrasse 13
4556 Bolken
- **Oder per E-Mail an:**
kanzlei@bolken.ch



Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision



Inhalte der Ortsplanung

Genehmigungsinhalte:

- **Bauzonenplan** mit Lärmempfindlichkeitsstufen: Legt die Nutzung innerhalb des Siedlungsgebiets (Bauzone) fest.
- **Gesamtplan**: Legt die Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone fest.
- **Zonenreglement**: Enthält die Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften der im Bauzonen- und Gesamtplan enthaltenen Festlegungen



Inhalte der Ortsplanung

Genehmigungsinhalte:

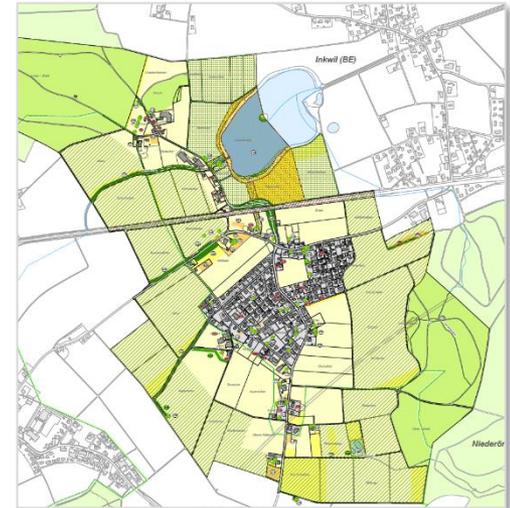
- **Erschliessungsplan** mit Strassenklassierung und Baulinien:
Regelt die Erschliessung der Bauzone und legt die Strassenkategorie sowie die Baulinien fest.
- **Kantonale Baulinienpläne:** Legen die Änderungen von Baulinien entlang der Kantonsstrassen fest.



Inhalte der Ortsplanung

Orientierende Beilagen / Grundlagen:

- Raumplanungsbericht / Plan der Änderungen
- Aktualisiertes Naturinventar und Naturkonzept
- Siedlungsentwicklungsanalyse (ssm architekten ag)
- Pläne Baulandreserven, Bauentwicklung
- Vorprüfungsbericht der kantonalen Vorprüfung
- Räumliches Leitbild
- usw.





Kantonale Vorprüfung – Fazit

- Gute Qualität der erarbeiteten Unterlagen
- Gemeinde hat sich in den Bereichen Siedlung und Landschaft mit den wichtigen Fragen auseinandergesetzt und stützt ihre Überlegungen auf entsprechende fundierte Grundlagen.
- Genehmigungsvorbehalt: Einzonung im Gebiet Niderfeld
- Verbesserungspotential: Stärkung des Ortskerns
- Punktuelle Überarbeitung und anschliessende Schlusskontrolle



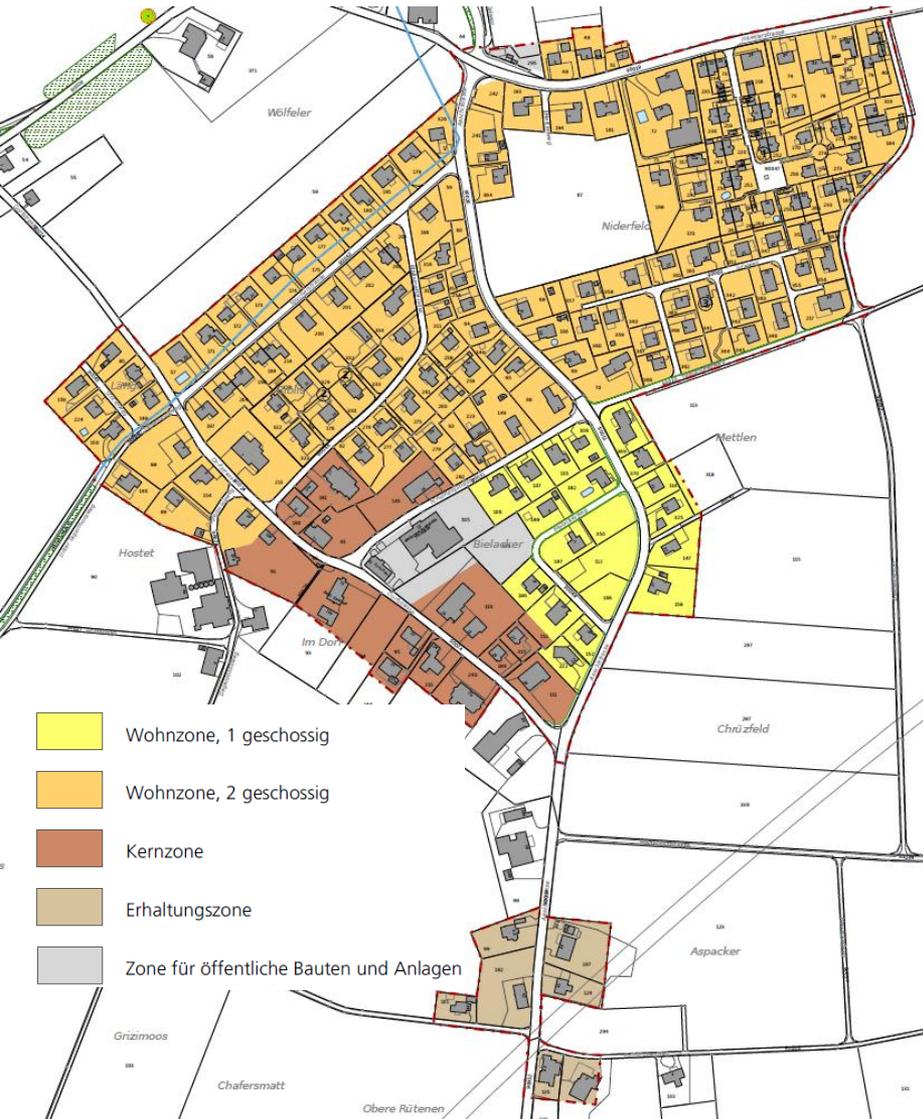
Begehren aus der Bevölkerung

Mitwirkungsbericht (Beilage 6) mit Beschlussfassungen und Begründungen:

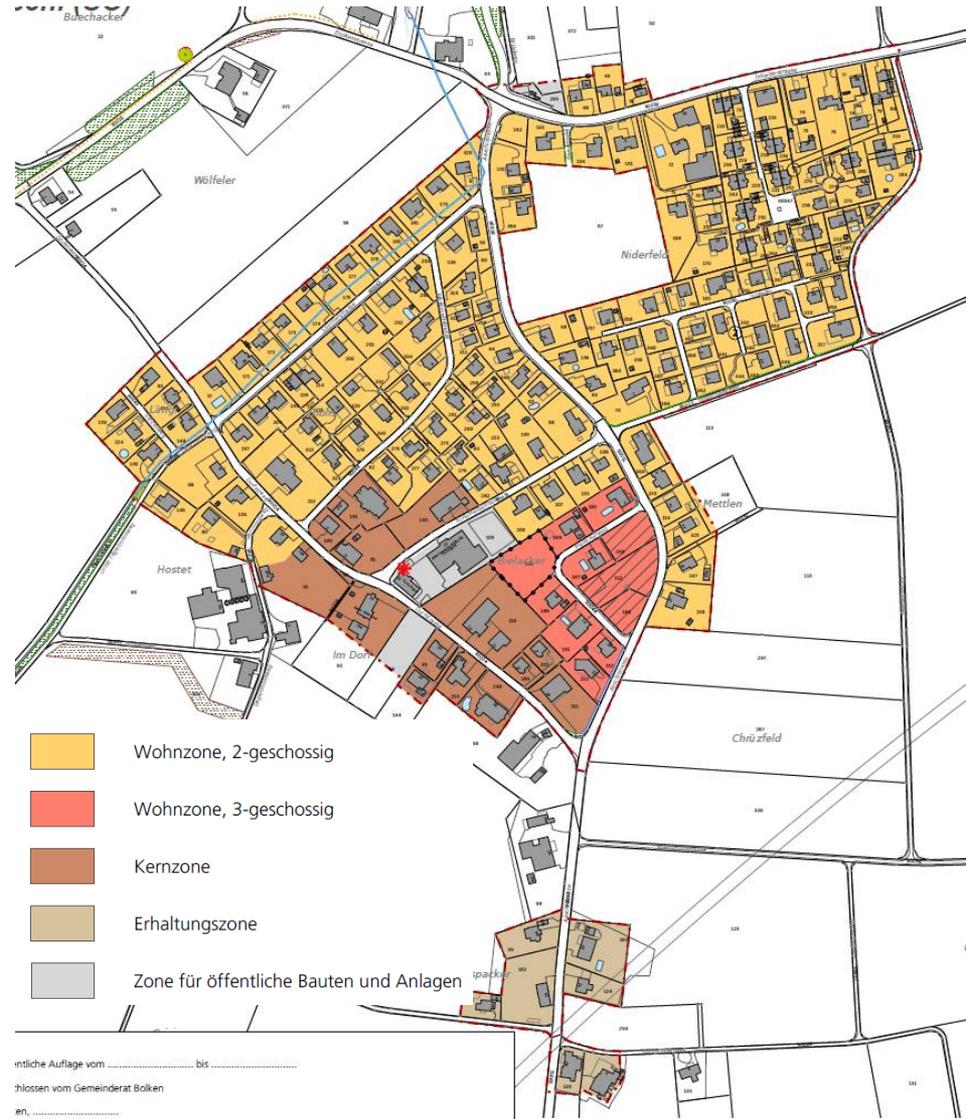
- Begehren zum räumlichen Leitbild mit Relevanz für die OPR
- Begehren vor / während der OPR (18 Eingaben)
- Neue Begehren während öffentlicher Mitwirkung werden anschliessend ergänzt

Bauzonenplan - Wesentliche Änderungen

Bauzonenplan vor OPR



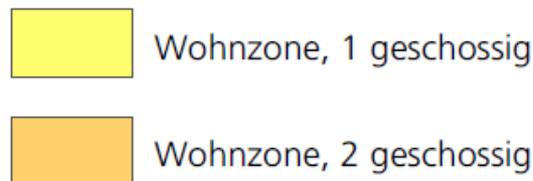
Bauzonenplan nach OPR



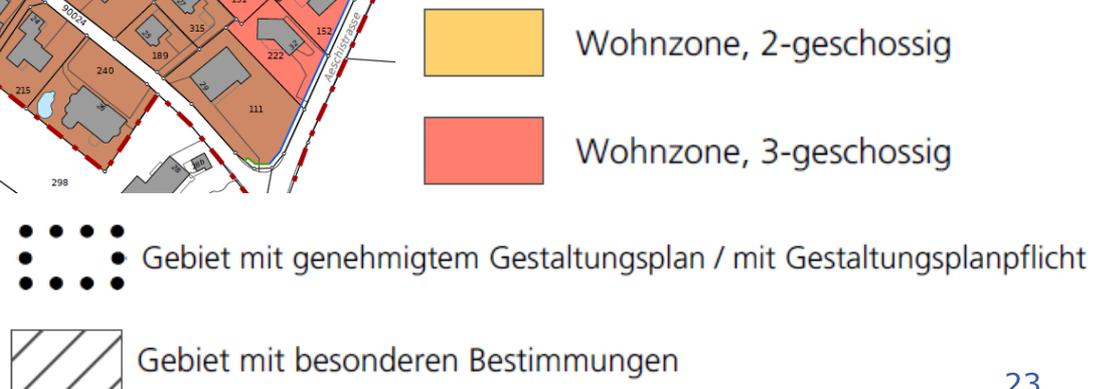


Umzonungen in W2 und W3 Bielacker

Alt



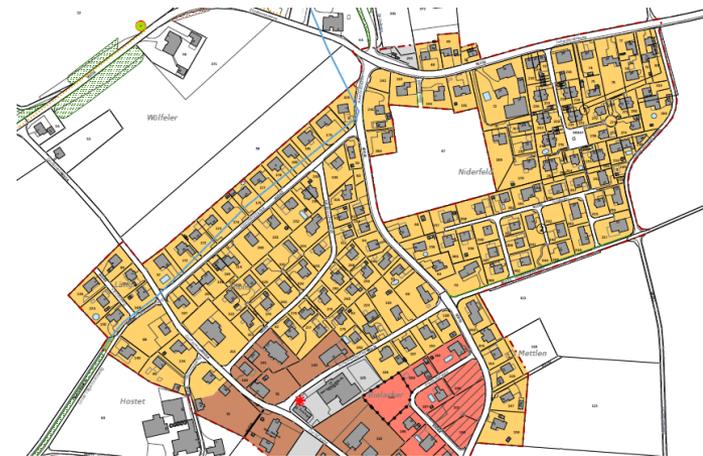
Neu





Neue Bestimmungen in der W2

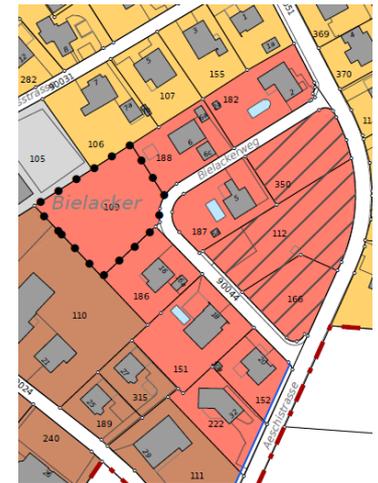
- Es dürfen **max. 3 EFH** zusammengebaut werden (vorher max. 2)
- Neu sind auch **Mehrfamilienhäuser** zulässig (Gebäudelänge max. 25.0 m)
- Es sind **mindestens / maximal zwei Vollgeschosse** zu erstellen
- **Dachform**: Gemäss Baureglement (weiterhin Satteldach, **keine Flachdächer**)
- Bei zusammengebauten Gebäuden wird kein Gebäudeversatz mehr gefordert





Bestimmungen W3

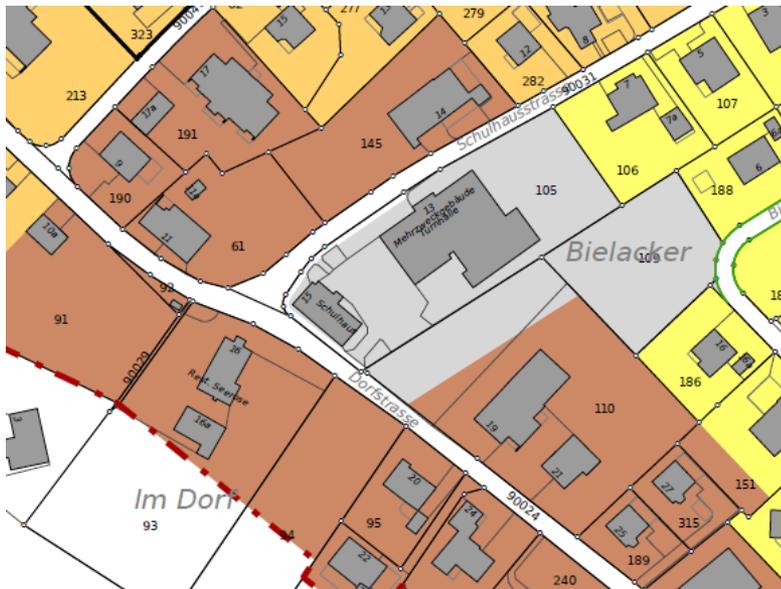
- Es sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse zu erstellen
- Dachform: Gemäss Baureglement (weiterhin Satteldach, keine Flachdächer)
- Gebiet mit besonderen Bestimmungen: Mehrfamilienhäuser mit mind. 3 Wohneinheiten (keine EFH und Doppel-EFH zulässig)
- Gestaltungsplanpflicht GB Nr. 109:
 - Dichte Bebauung mit MFH und eher kleinen Wohneinheiten,
 - Gute Eingliederung in das Ortsbild,
 - ausgereiftes Vorprojekt,
 - unterirdische Parkierung,
 - attraktive Umgebungsgestaltung



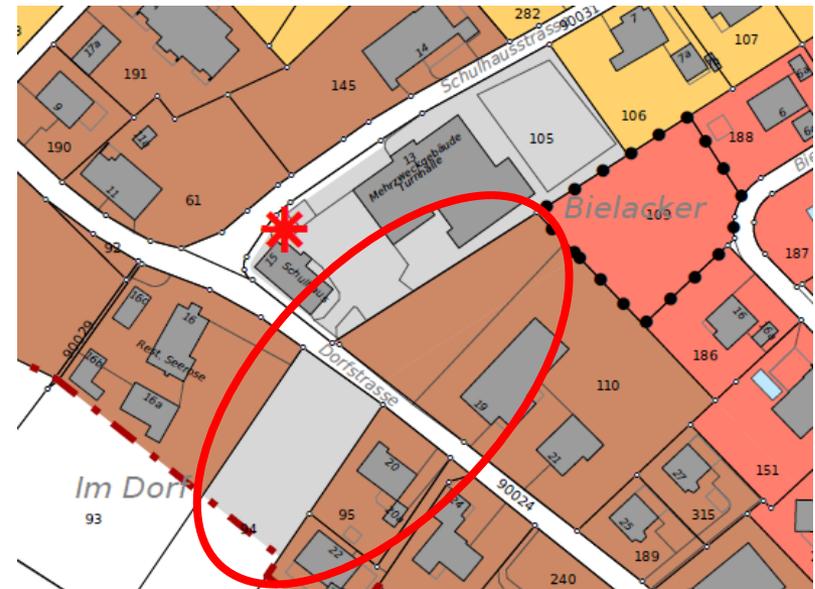


Umzonungen Kernzone - öBA

Alt



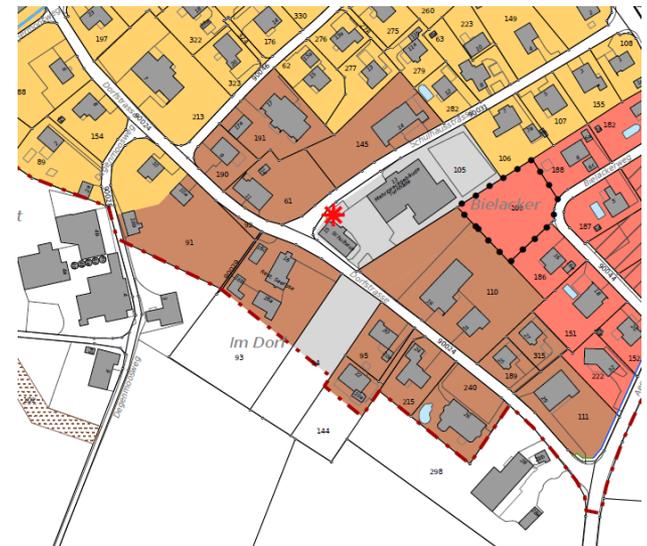
Neu





Bestimmungen Kernzone

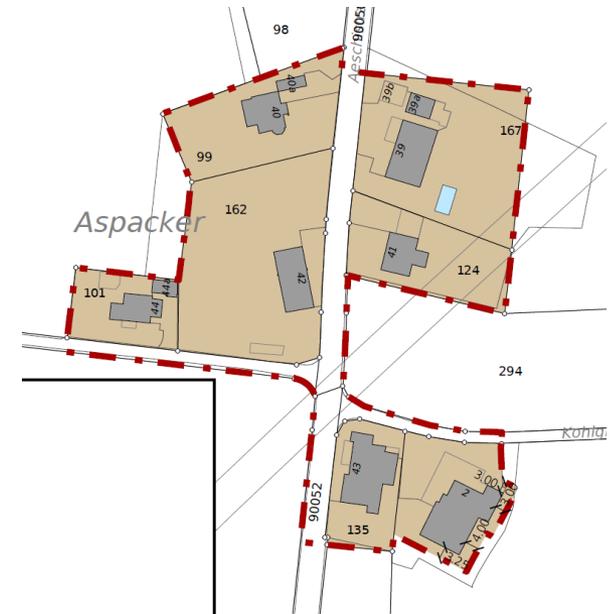
- Zweck: Erhaltung, Nutzung und Stärkung des Dorfkerns mit den ortstypischen Bauten, Strassenräumen und Grünflächen.
- Vorschriften wurden leicht verschärft
- Baubewilligungsbehörde kann Fachpersonen sowie den Gemeinderat beiziehen und betreffend Gestaltung und Stellung des Gebäudes, Umgebungsgestaltung, Parkierung, Gestaltung Strassenraum usw. spezifische Anforderungen stellen.





Erhaltungszone

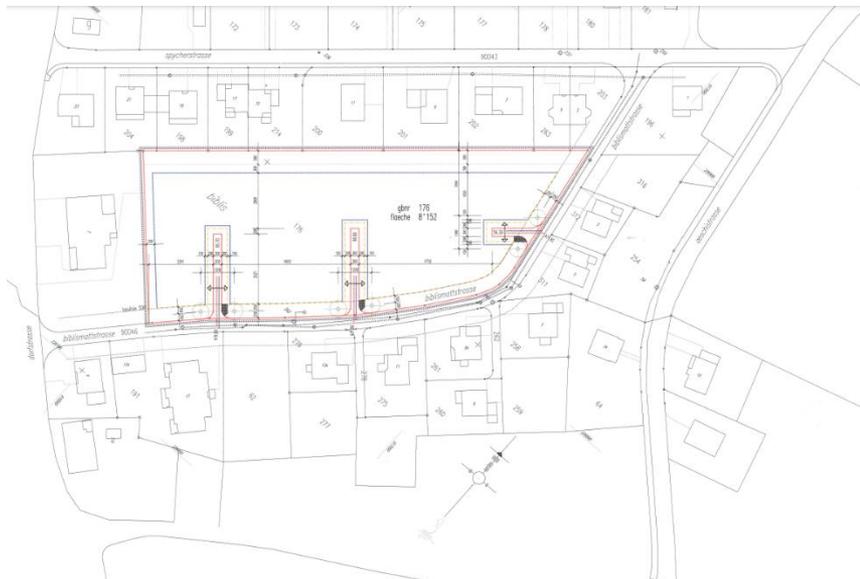
- Zweck: Erhaltung der vorhandenen Baustrukturen
- Ziel: Erhalt Bestand, keine Weiterentwicklung
- Nutzung gemäss heutigem Bestand, zusätzliche Wohn- oder Gewerbebauten nicht zulässig.
- Neue, unbewohnte 1-geschossige Nebenbauten (z.B. Carport, Gartenhaus, Hühnerstall usw.) zulässig.





Aufhebung Gestaltungsplan Biblismatt

Gestaltungsplan Biblismatt (RRB Nr. 2002/1707)
und die Gestaltungsplanänderung (RRB Nr.
2003/1768) werden aufgehoben



legende

- 0.1 planmässige Grundstücke
- 0.2 Grundstücke
- 0.3 Grundstücke
- 0.4 Grundstücke
- 0.5 Grundstücke
- 0.6 Grundstücke
- 0.7 Grundstücke
- 0.8 Grundstücke
- 0.9 Grundstücke
- 1.0 Grundstücke

konkret auszuführen
gestaltungsplan
"biblismatt"

parzelle gnr 176
ma 1:1500

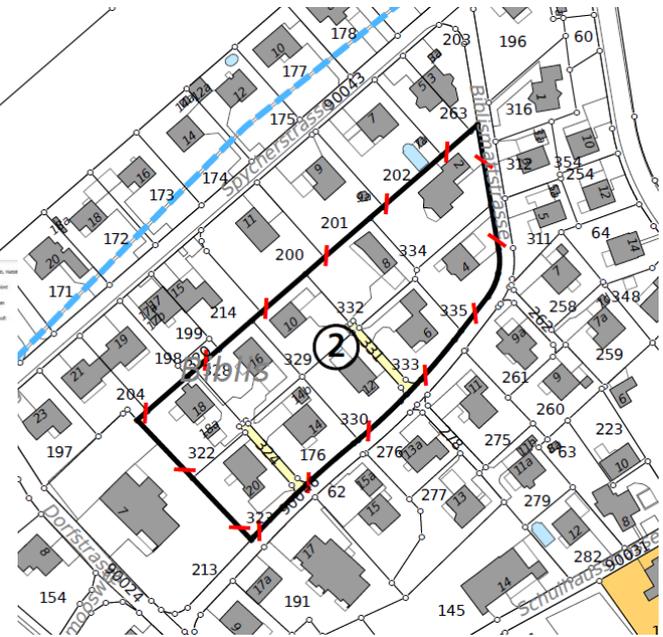
Auflageplan

öffentliche karte vom 01.01.2002 bis 31.12.2002

beschluss
der gem. rath der g. m. b. o. bolken
am 11.12.2002
der gem. rath der g. m. b. o. bolken
am 11.12.2002

der regierungsrat mit nr. 176 vom 30.12.02
der staatsrat

in mai 2002



Gesamtplan - Wesentliche Änderungen

Genehmigungsinhalt



Zonen ausserhalb Bauzonen

Landwirtschaftszone



Landwirtschaftszone (Juraschutzzone überlagert, angepasst)



Naturschutzzone Tümpel Turbenmoos

Überlagernde Festlegungen



Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (der Landwi

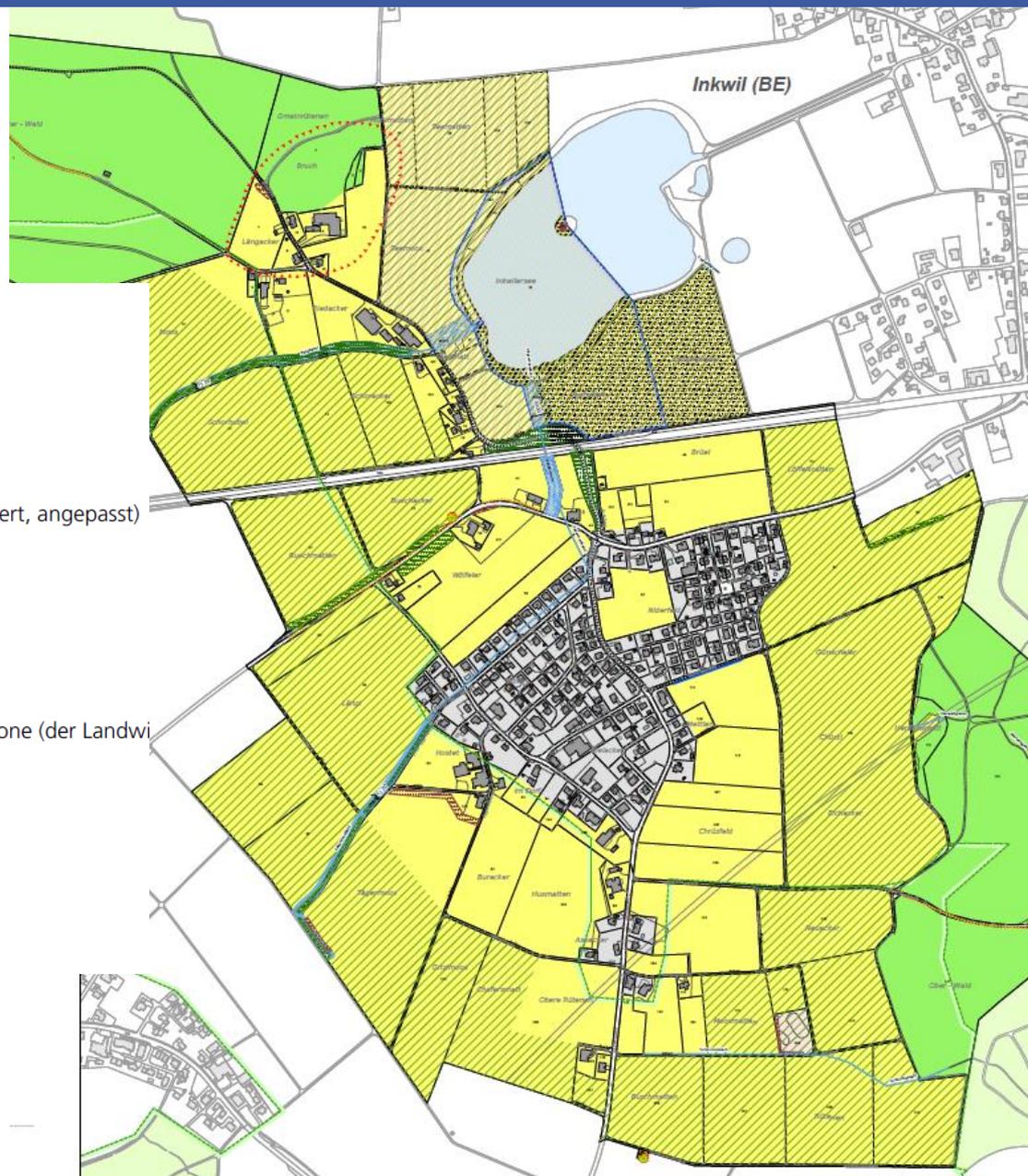


Kommunale Landschaftsschutzzone

Naturobjekte



Geschützter Einzelbaum





Naturschutzzone Tümpel Turbenmoos

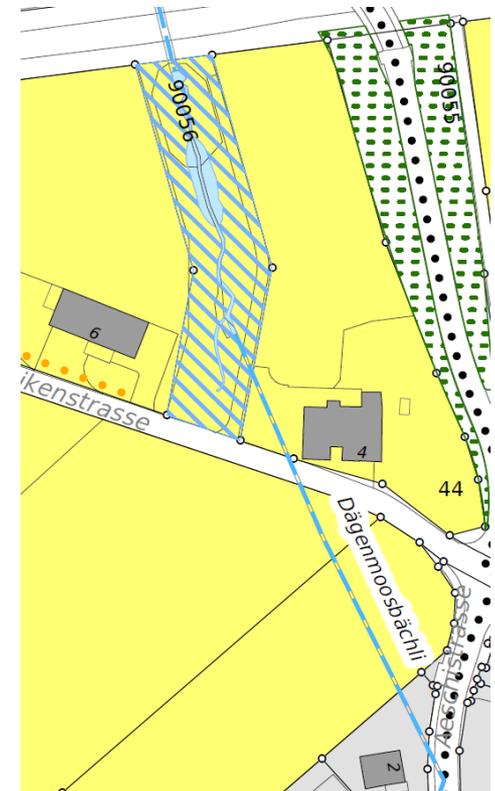
- Bereich ehemalige Schiessanlage (Sanierung belasteter Standort)
- Wertvolles Libellenhabitat
- Neue Heckenpflanzungen





Gewässerraum / Uferschutzzone

- Uferschutzzone bei offen fliessenden Gewässern ausserhalb der Bauzone (der Landwirtschaftszone überlagert)
- Symmetrische Ausscheidung ab Bachmitte (im Minimum 11 m)
- Eingedolte Abschnitte: Auf Festlegung des Gewässerraums wird noch verzichtet (Verlauf für allfällige Ausdolung nicht klar)
- Nutzung: Insbesondere Art. 41c GschV massgebend (extensive Nutzung, nur standortgebundene Bauten und Anlagen usw.)



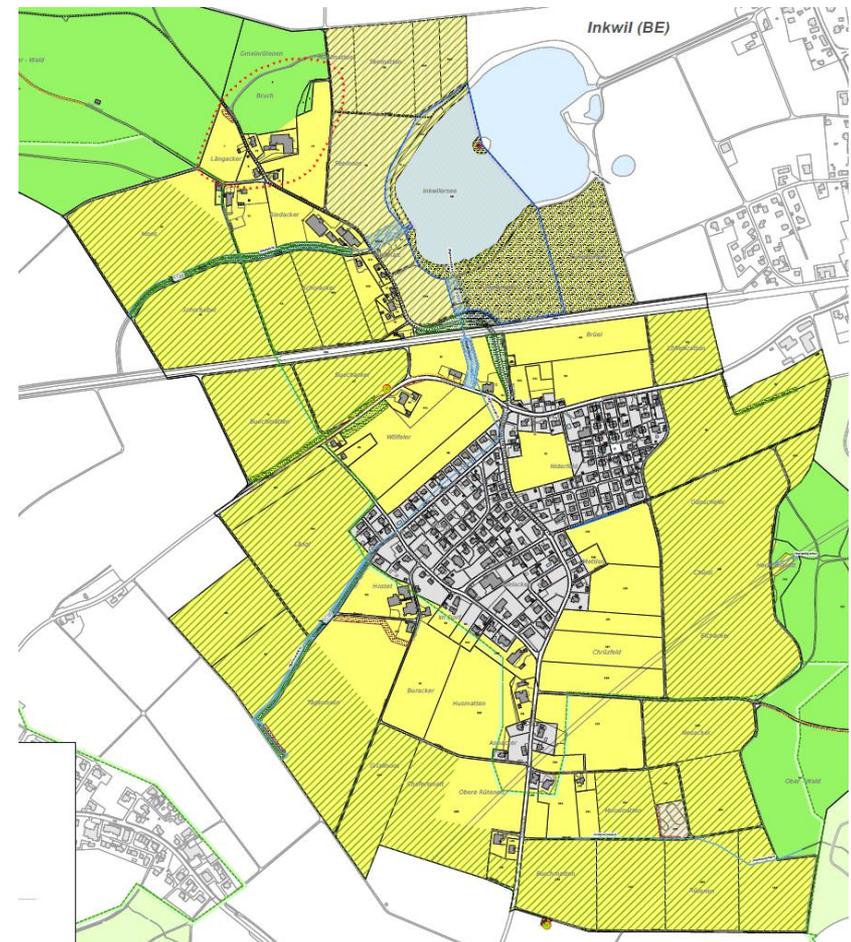


Landschaftsschutzzone

- Zweck:
Erhaltung unverbaute Landschaft, Hecken Bäume usw., Freihalten vor Bauten und Anlagen, Wanderung Wildtiere
- Primär Übernahme der bestehenden Gebiete
- Neu im Bereich Inkwilersee



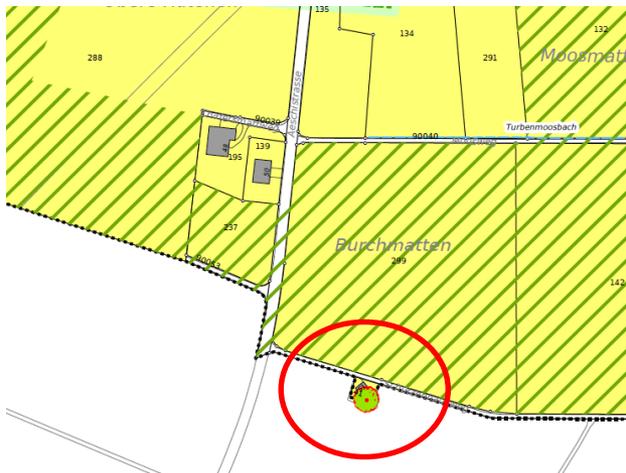
Kommunale Landschaftsschutzzone





Geschützte Bäume

- Neuer geschützter Baum (Schützenhaus)
- Aufhebung „erhaltenswerte Bäume“ (liegen im Bereich einer geschützten Hecke)



Erschliessungspläne - Wesentliche Änderungen

Genehmigungsinhalt Gemeinde



Strassenklassierung

Öffentliche Sammelstrasse



Öffentliche Erschliessungsstrasse



Öffentlicher Fussweg und Trottoir



Private Erschliessungsstrassen



Grünfläche im öffentlichen Strassenareal



Geplante Strassenlinie



Baulinien und Sichtzonen

Baulinie entlang Gemeindestrasse



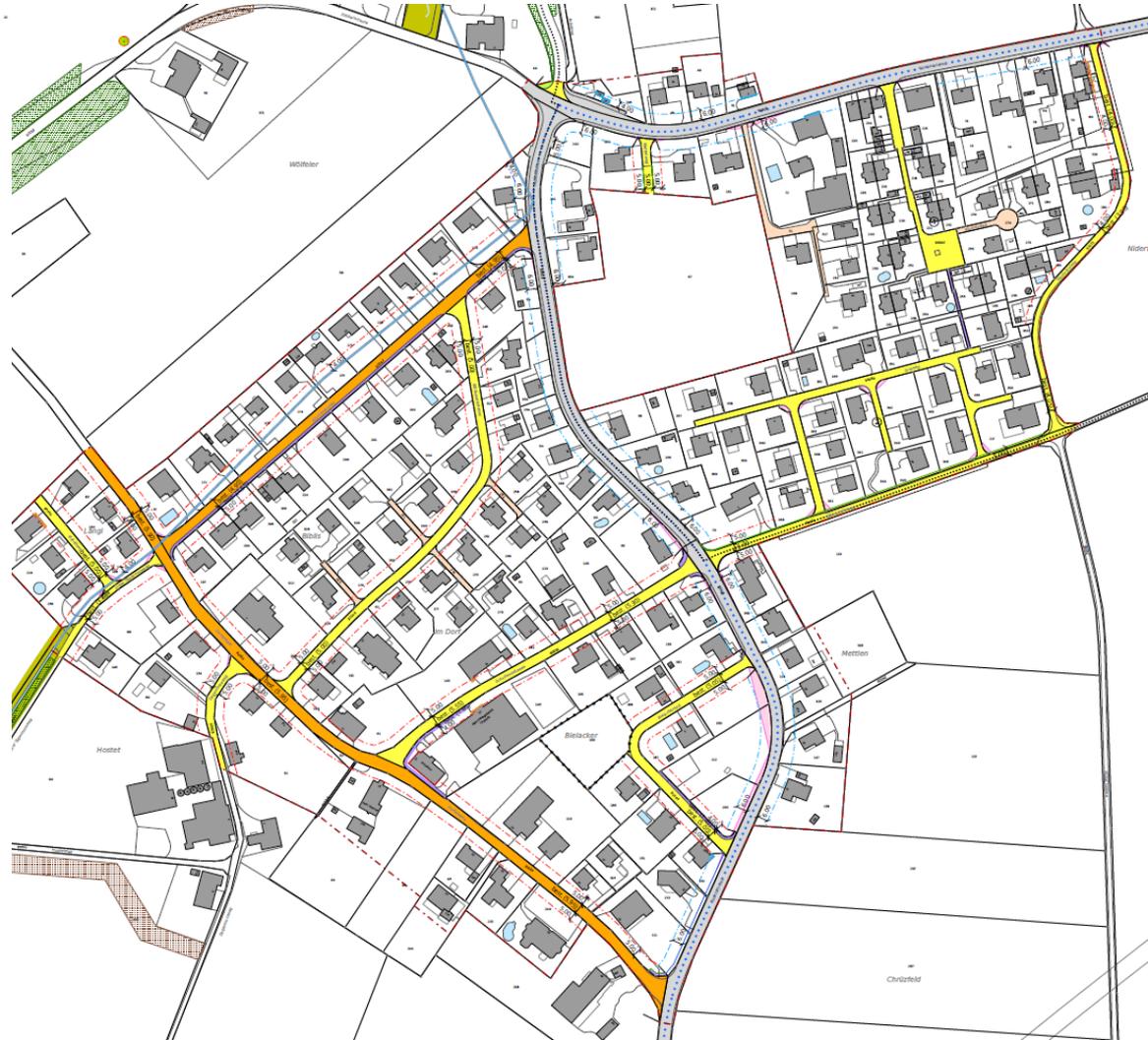
Vorbaulinie



Unterhaltsbaulinie



Sichtzone (nach §50 KBV)





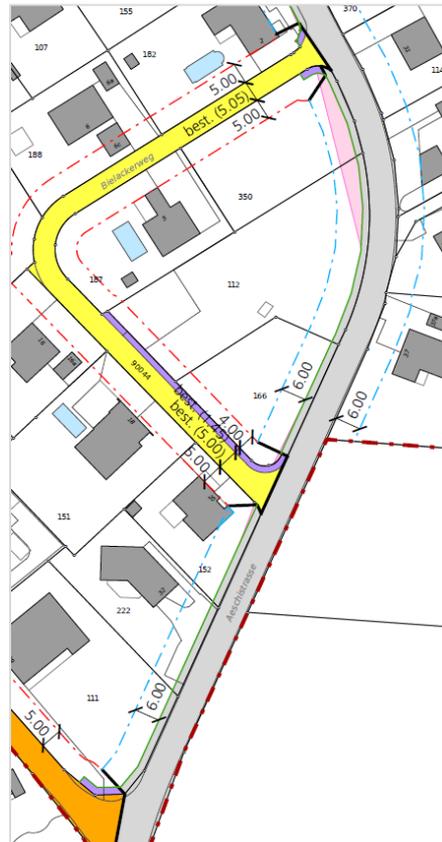
Troittoir Aeschistrasse

Erschliessungsplan

bestehend



neu



Geplantes Troittoir
wird gesamthaft
beibehalten
(GR-Beschluss vom
20.11.2023)



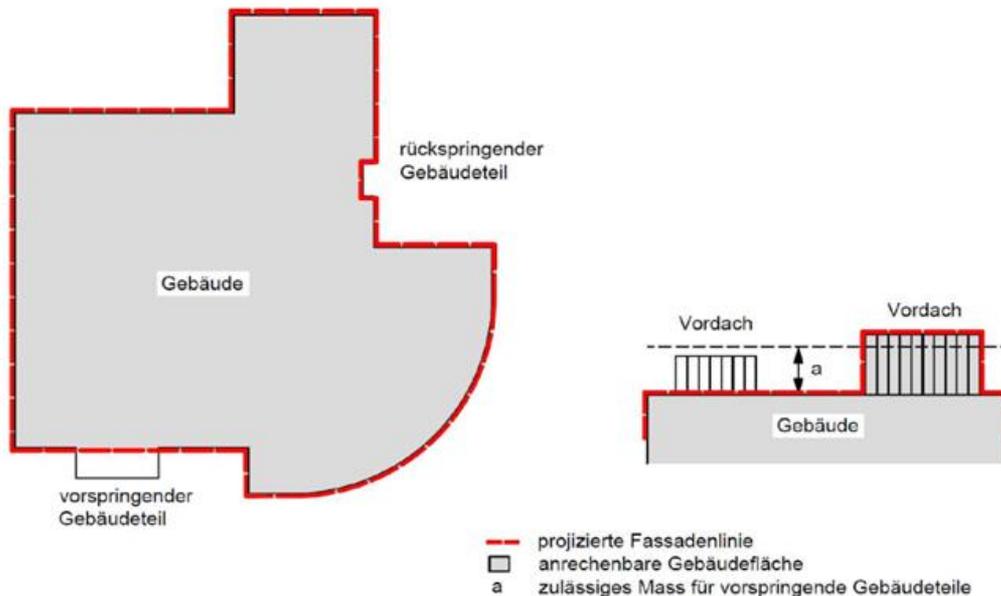
Zonenreglement – wesentliche Änderungen

- Aktualisierung auf neue «gesetzliche» Anforderungen, insb. Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen gemäss revidierter kant. Bauverordnung
- Überprüfung sämtlicher Zonenvorschriften
- **Neu: Überbauungsziffer, keine Ausnützungsziffer mehr**
- Aufhebung 1-geschossige Bauweise
- Neue Begriffe und Messweisen, z.B. Fassadenhöhe anstatt Gebäudehöhe
Gesamthöhe anstatt Firsthöhe



Wesentliche Änderungen Zonenreglement

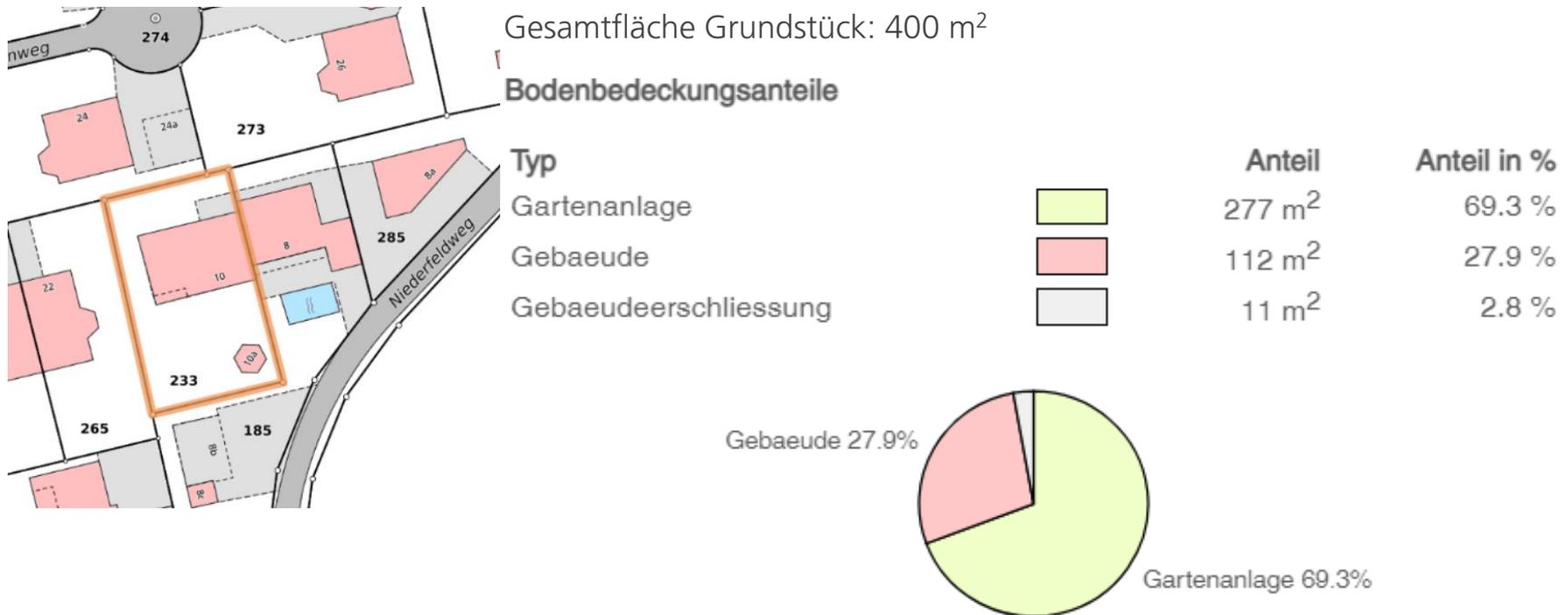
- Anpassung an Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) / neue gesetzliche Bestimmungen
- Neue Nutzungsziffer: **Überbauungsziffer (ÜZ, §35 KBV)**, AZ darf nicht mehr angewendet werden



- $\text{ÜZ} = \text{Verhältnis anrechenbare Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche}$
- $\text{Anrechenbare Gebäudefläche} = \text{Fläche innerhalb projizierter Fassadenlinie}$



Beispiel Überbauungsziffer



Quelle: WebGIS Kt. Solothurn, Grundstücksinformation



Übersicht Baumasse und Nutzungsziffern

§ 30 Baumasse und Nutzungsziffern

Bezeichnung	W2 Wohnzone 2-geschossig	W3 Wohnzone 3-geschossig	K Kernzone	E Erhaltungszone	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	LW Landwirtschaftszone
* min. Vollgeschosszahl [VG] (§16 ^{ter} KBV)	2VG	2 VG	2 VG	1 VG		
max. Vollgeschosszahl [VG] (§16, §16 ^{ter} KBV)	2 VG	3 VG	2 VG	2 VG	2 VG	2 VG
max. Fassadenhöhe [Fh] (§18 KBV)	7.50 m	10.50 m	7.50 m	7.50 m	7.50 m	7.50 m Silos: 12.50
max. Gesamthöhe [Gh] (§18 ^{bis} KBV) / Max. Dachneigung	11.0 m Max. 45°	18.0 m	18.0 m Max. 45°	18.0 m Max. 45°	18.0 m Max. 45°	Max. 40°
max. Gebäudelänge [Gl] (§21 KBV)	Alleinstehende EFH: 20.0 m MFH, Reihen- und Doppel-EFH: 25.0 m	30.0 m	30.0 m	30.0 m	frei	
max. Überbauungsziffer [ÜZ] (§35 KBV) - Oberirdischer Anteil - Anteil Unterniveaubauten (§21 ^{bis} Abs. 3 KBV)	30 % 60 %	30 % 60 %	30 % 60 %	Gemäss heutigem Bestand **	frei 60 %	
min. Grünflächenziffer [GFZ] (§36 KBV)	40 %	40 %	40 %	40 %	frei	
Lärmempfindlichkeitsstufe ES	II	II	II	II	II	III

* 1-geschossige Nebengebäude sind gemäss § 19 KBV in allen Zonen zulässig (freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten wie z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Pavillons; eine Wohn- bzw. gewerbliche Nutzung ist nicht zulässig.)

** Neue unbewohnte, 1-geschossige, kleine Nebenbauten (z.B. Carport, Gartenhaus, Hühnerstall, usw.) sind zulässig.



Baureglement

- **Nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision,** wird aber idealerweise parallel zur OPR überprüft und aktualisiert.
- **Anderes Verfahren:**
Das Baureglement wird im Gegensatz zur Ortsplanungsrevision von der Gemeindeversammlung verabschiedet, bevor es vom Regierungsrat genehmigt wird.



Weitere Schritte / Ausblick



Ausblick Ortsplanungsrevision

Februar 2024	Prüfung der Mitwirkungseingaben durch Planungskommission
März / April 2024	Überarbeitung OPR nach Mitwirkung und nach Schlussprüfung Kanton
ca. Mai / Juni 2024	Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit
Sommer/Herbst 2024	Übergabe der OPR zur Genehmigung an den Regierungsrat

Zeitplan abhängig von allfälligen Einsprachen / Beschwerden



**Haben Sie Verständnisfragen?
Besten Dank für Ihr Interesse und fürs Mitwirken!**

Öffentliche Mitwirkung Ortsplanungsrevision 18. November 2023 bis 20. Januar 2024

Dauerausstellung des Dossiers auf der Gemeindeverwaltung

Online: Gesamtes Dossier abrufbar auf
www.bolken.ch/politik/publikationen

Sprechstunden im Sitzungszimmer Gemeinderat (Container oben):

- Montag, 11. Dezember 2023, 18:30 – 19:30 Uhr
- Dienstag, 19. Dezember 2023, 18:30 – 19:30 Uhr

Anliegen / Mitwirkungsbeiträge bis am 20. Januar 2024:

Per Post an: Gemeindeverwaltung, Ortsplanungsrevision,
Schulhausstrasse 13, 4556 Bolken

Per E-Mail an: kanzlei@bolken.ch