



# 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

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

### § 9bis\* ...

### § 10 2. Zeitliche Durchführung

- <sup>1</sup> Die Einwohnergemeinde hat die Ortsplanung beförderlich durchzuführen. Haben sich die Nutzungspläne geändert, so muss die Ortsplanung angepasst werden. Der Auftrag zur Überprüfung der Ortsplanung kann durch die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament erteilt werden.

- <sup>2</sup> 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](http://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](mailto: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:

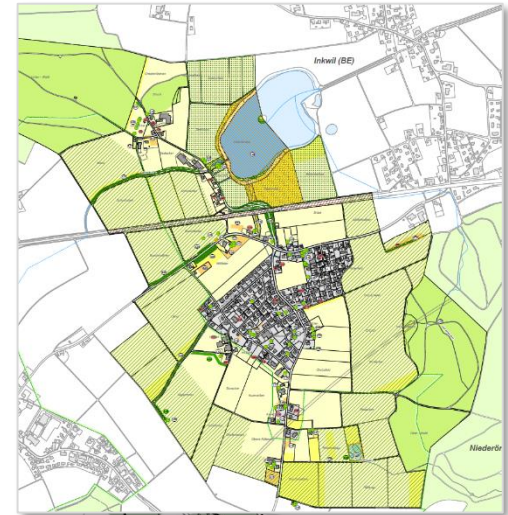
- **Erschliessungsplan** mit Strassenklassierung und Baulinien:  
Regelt die Erschliessung der Bauzone und legt die Strassenkategorie sowie die Baulinien fest.
- **Kantonale Baulinienpläne:** Legen die Änderungen von Baulinien entlang der Kantonsstrassen fest.



# 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



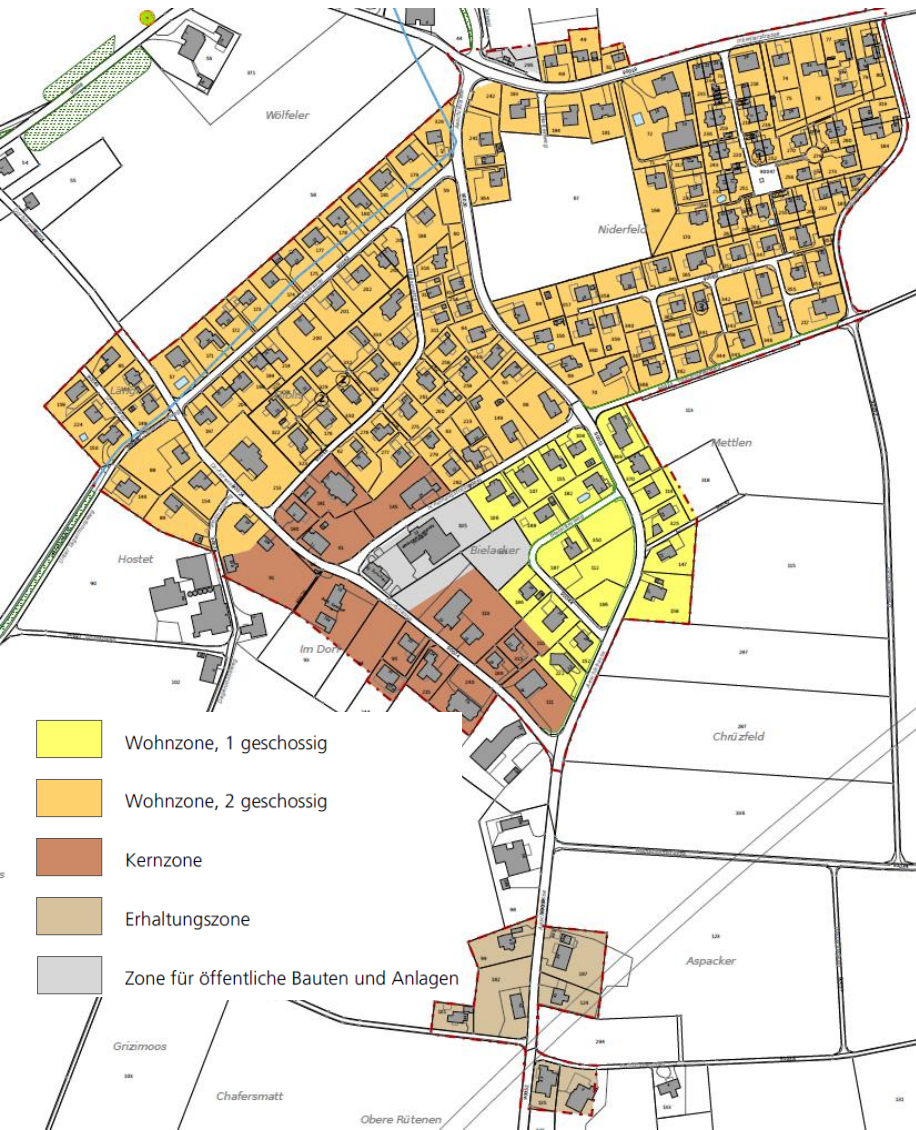
## Begehren aus der Bevölkerung

**Mitwirkungsbericht (Beilage 6)** mit Beschlussfassungen und Begründungen:

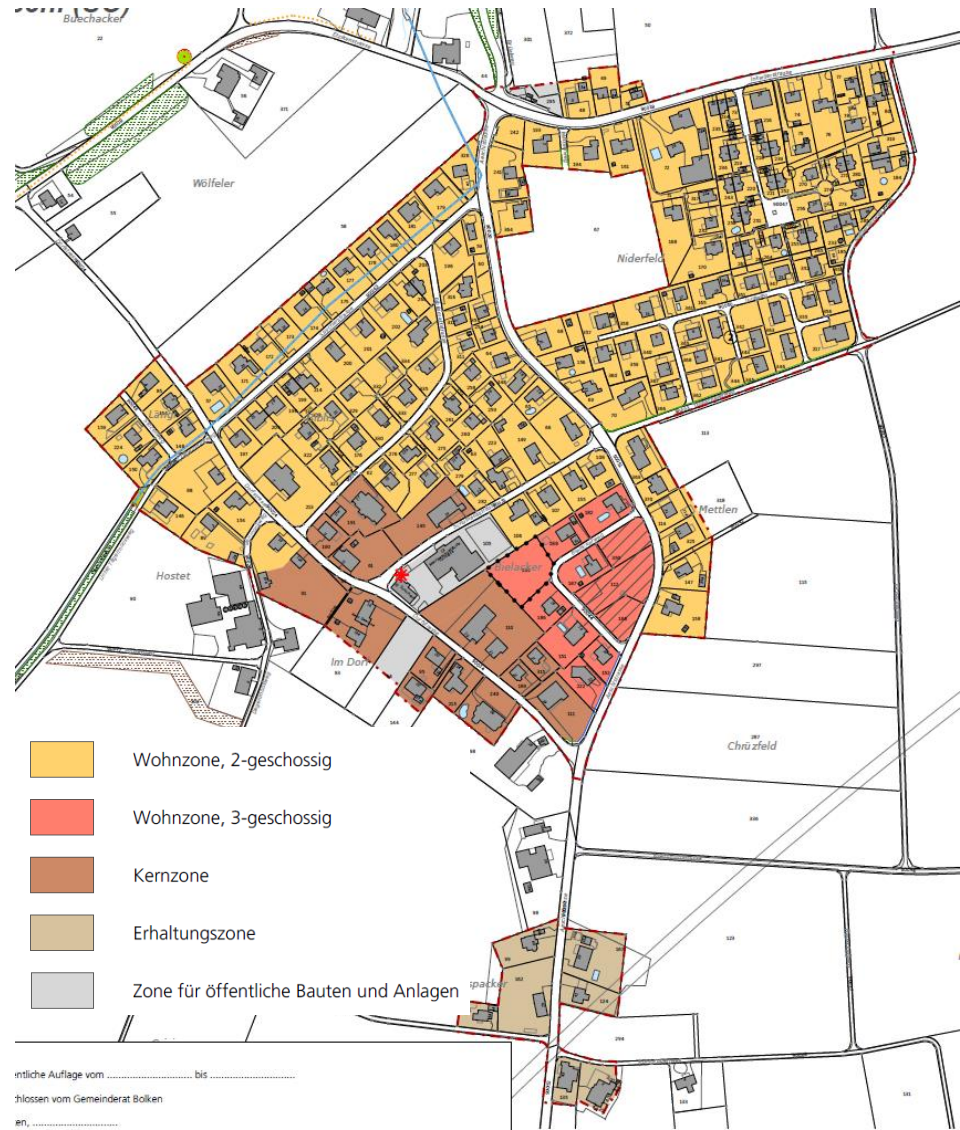
- Begehren zum räumlichen Leitbild mit Relevanz für die OPR
- Begehren vor / während der OPR (18 Eingaben)
- Neue Begehren während öffentlicher Mitwirkung werden anschliessend ergänzt

# Bauzonenplan - Wesentliche Änderungen

## Bauzonenplan vor OPR



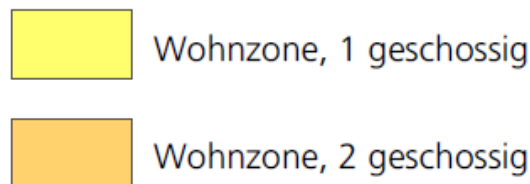
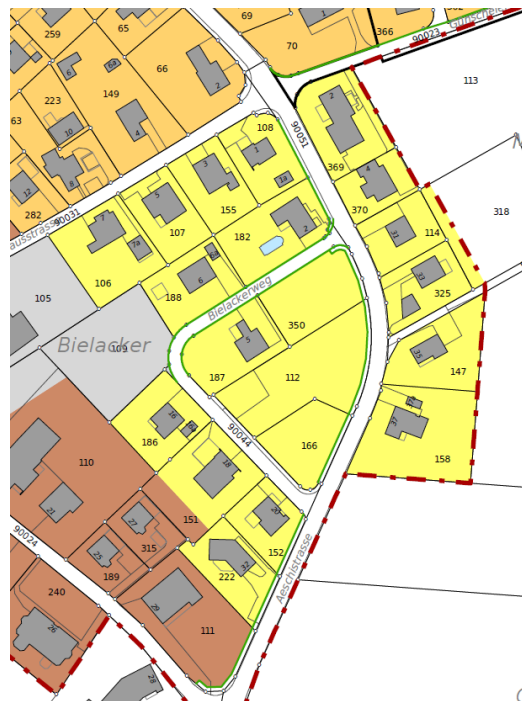
## Bauzonenplan nach OPR



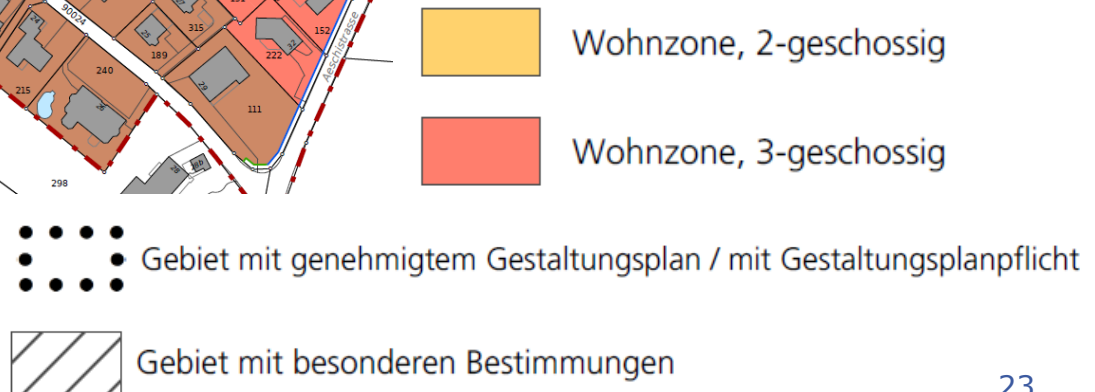


# Umzonungen in W2 und W3 Bielacker

Alt



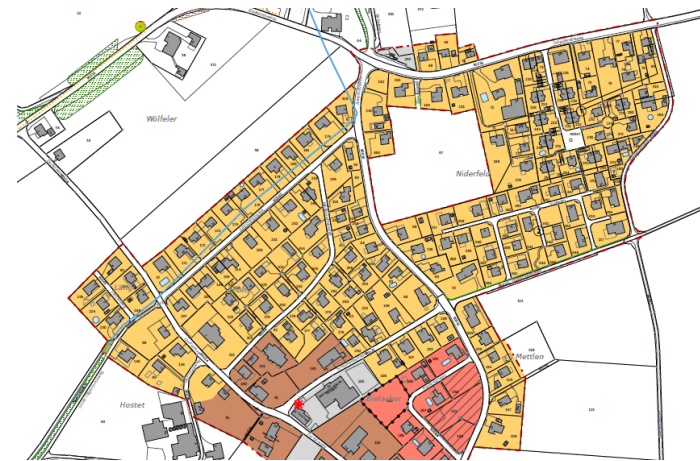
Neu





## 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



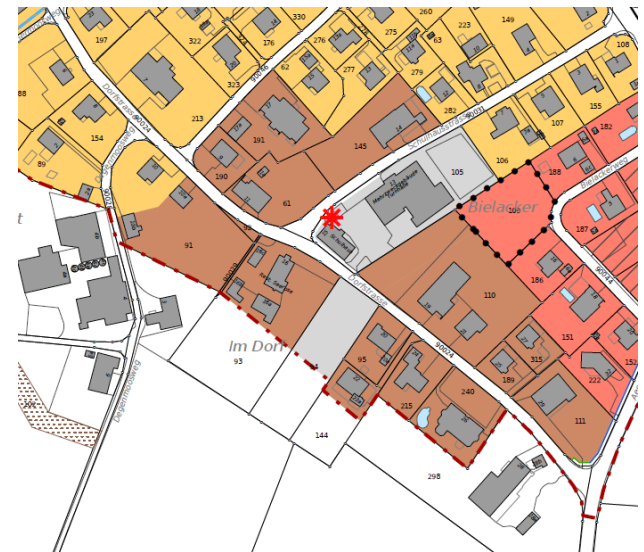
Neu





## Bestimmungen Kernzone

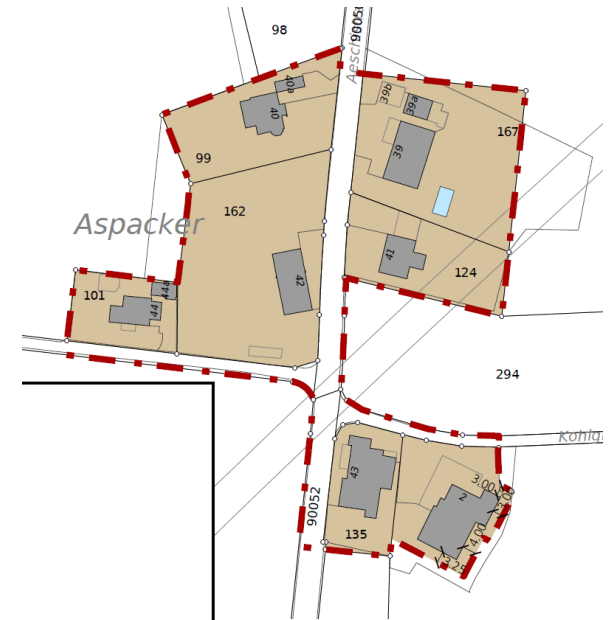
- Zweck: Erhaltung, Nutzung und Stärkung des Dorfkerns mit den ortstypischen Bauten, Strassenräumen und Grünflächen.
- Vorschriften wurden leicht verschärft
- Baubewilligungsbehörde kann Fachpersonen sowie den Gemeinderat beiziehen und betreffend Gestaltung und Stellung des Gebäudes, Umgebungsgestaltung,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





## Erhaltungszone

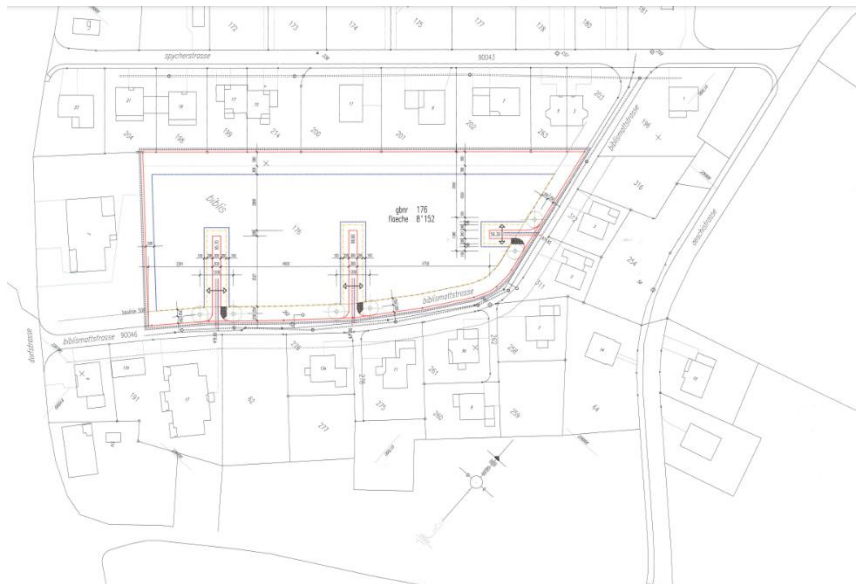
- Zweck: Erhaltung der vorhandenen Baustrukturen
- Ziel: Erhalt Bestand, keine Weiterentwicklung
- Nutzung gemäss heutigem Bestand, zusätzliche Wohn- oder Gewerbebauten nicht zulässig.
- Neue, unbewohnte 1-geschossige Nebenbauten (z.B. Carport, Gartenhaus, Hühnerstall usw.) zulässig.





# 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

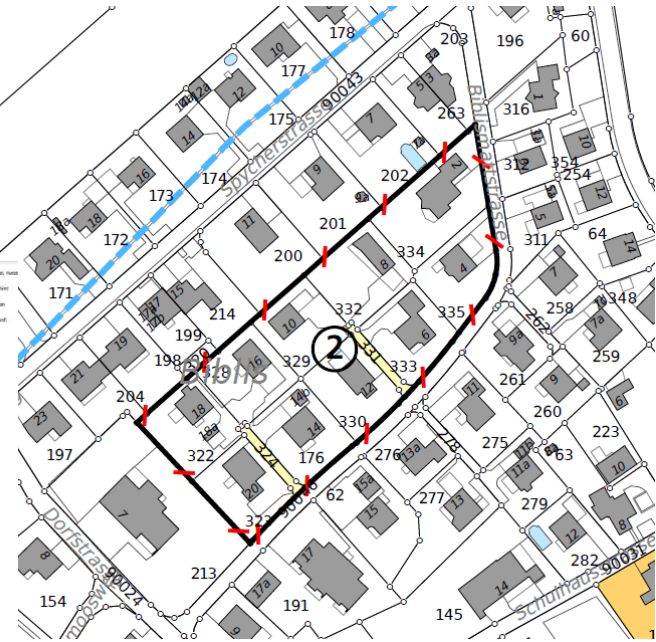
**Auflageplan**

öffentliche karte vom 01.01.2002 bis 31.12.2002

beschluss  
der gem. rath mit 10 st. am 11.12.2002  
der gem. rathpräsident  
die gem. rathschreiberin

der regierungsrat mit 10 st. am 11.12.2002  
der staatssekretär

in ma 2002



# Gesamtplan - Wesentliche Änderungen

## Genehmigungsinhalt



### Zonen ausserhalb Bauzonen

Landwirtschaftszone



Landwirtschaftszone (Juraschutzzone überlagert, angepasst)



Naturschutzzone Tümpel Turbenmoos



Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (der Landwi

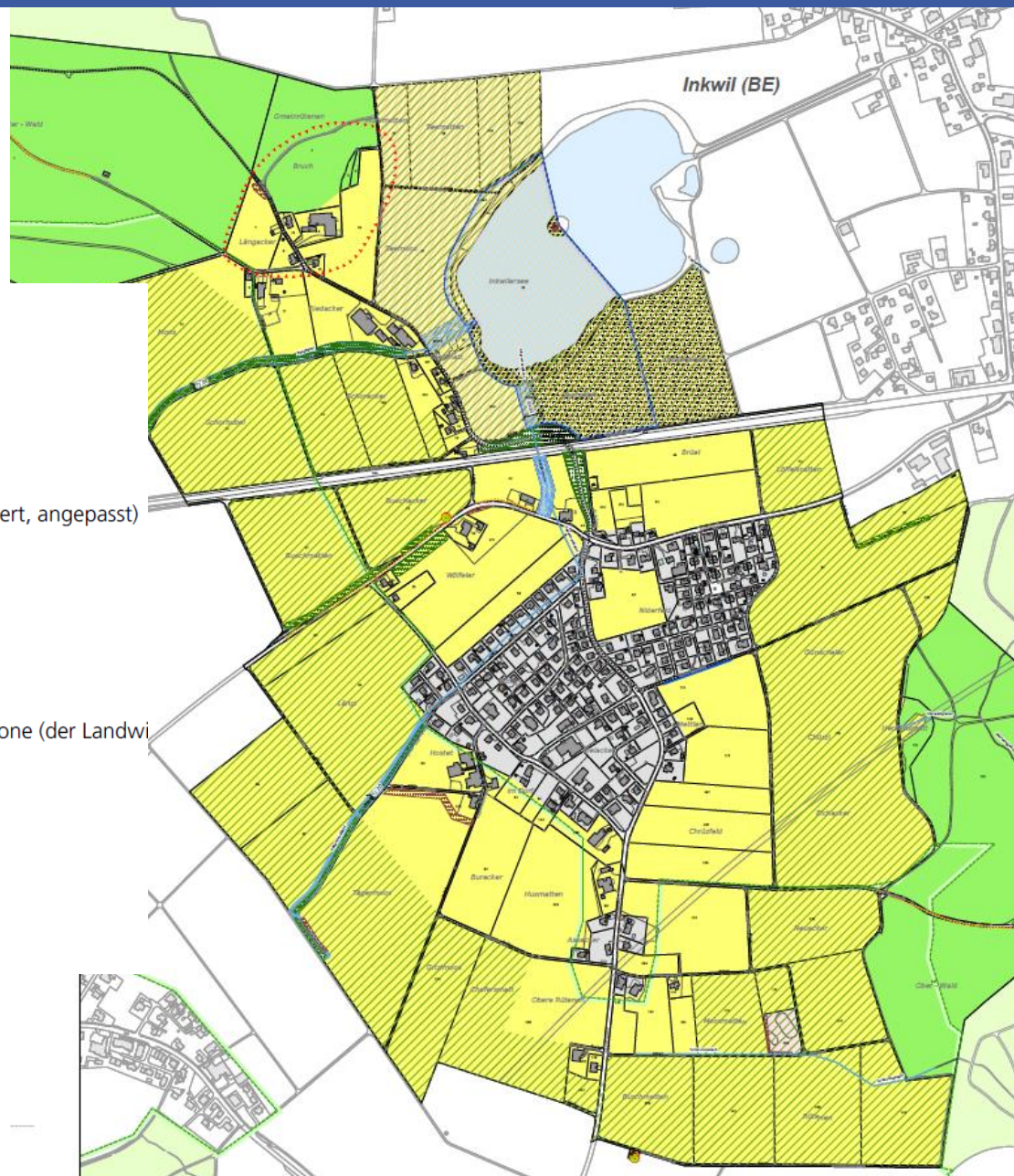


Kommunale Landschaftsschutzzone

### Naturobjekte



Geschützter Einzelbaum





## Naturschutzzone Tümpel Turbenmoos

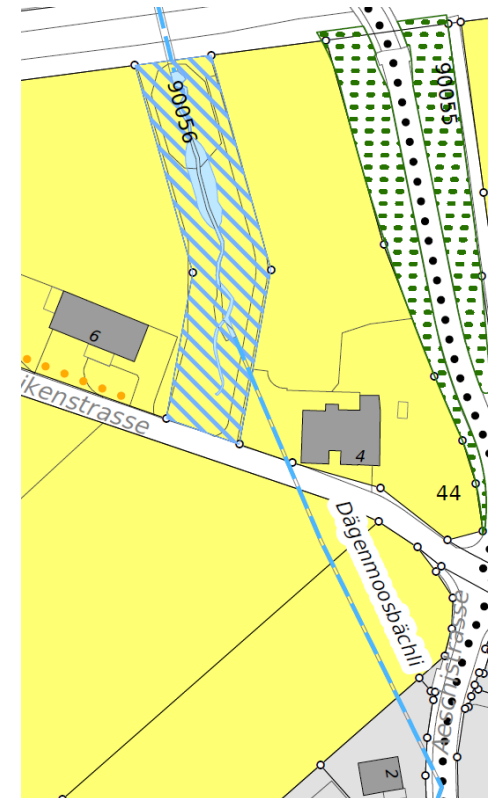
- Bereich ehemalige Schiessanlage (Sanierung belasteter Standort)
- Wertvolles Libellenhabitat
- Neue Heckenpflanzungen





## 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.)





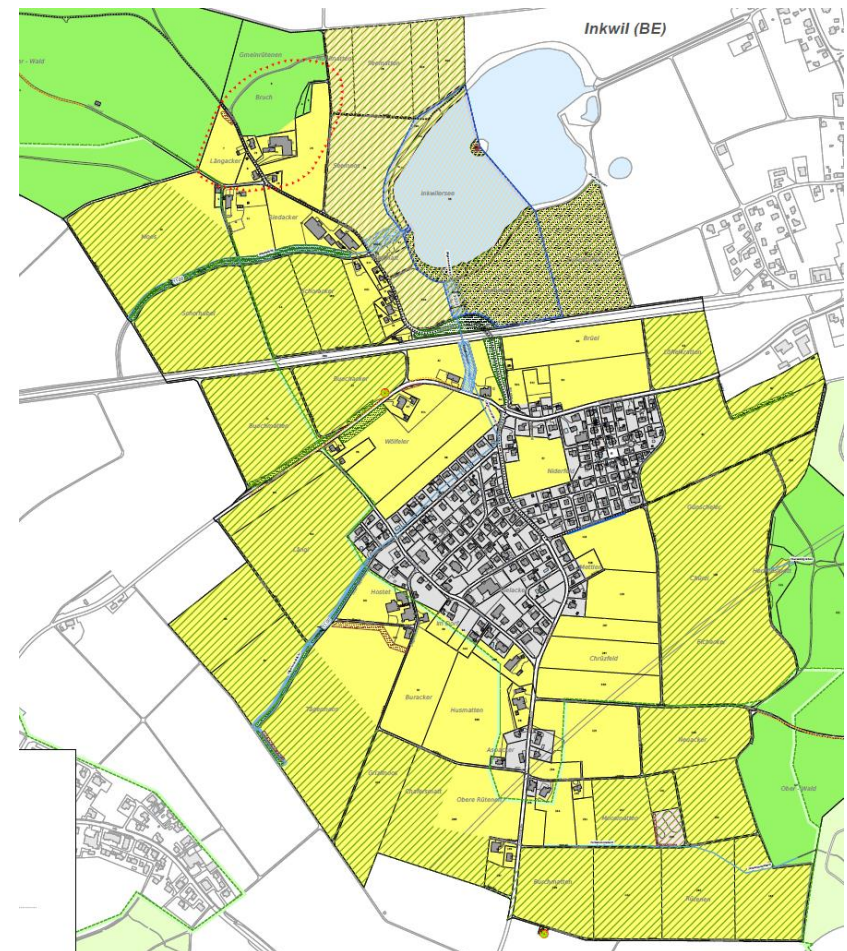


## Landschaftsschutzzone

- 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





# Inkwilersee

Neu:  
Landschaftsschutzzone

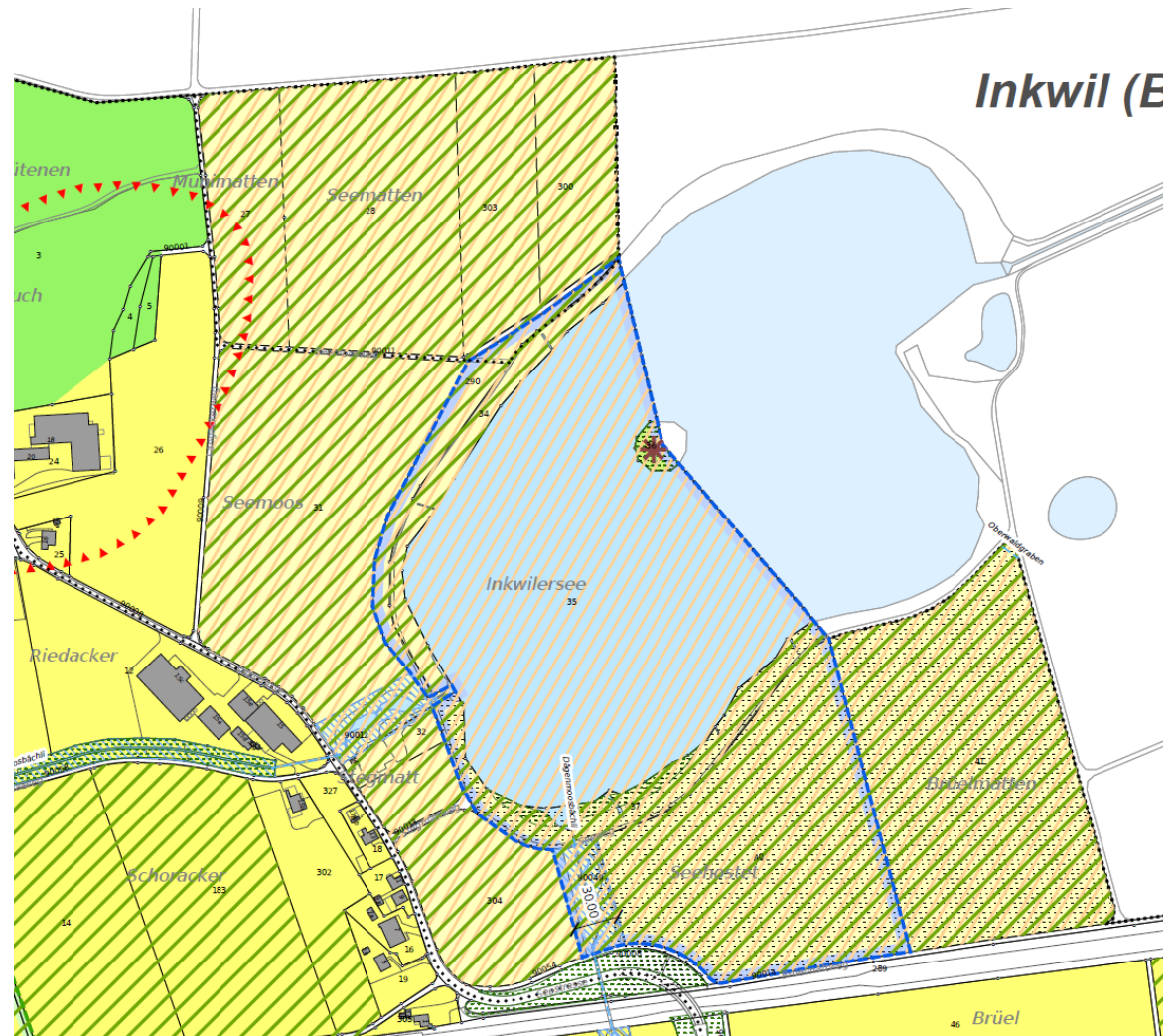


Orientierend:

Kant. Vorranggebiet  
Natur & Landschaft



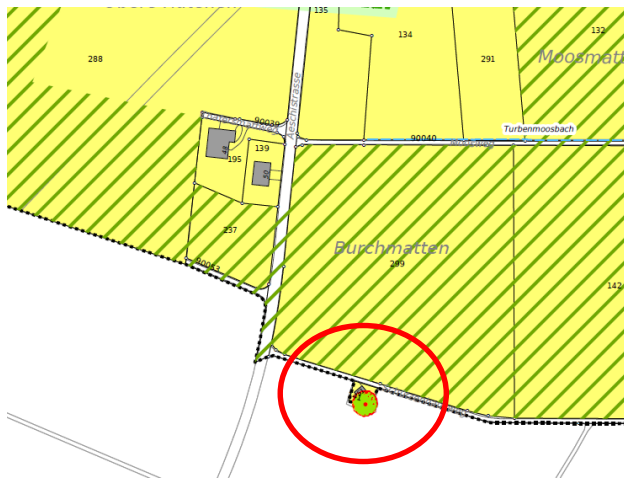
Kant. Naturreservat





# 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



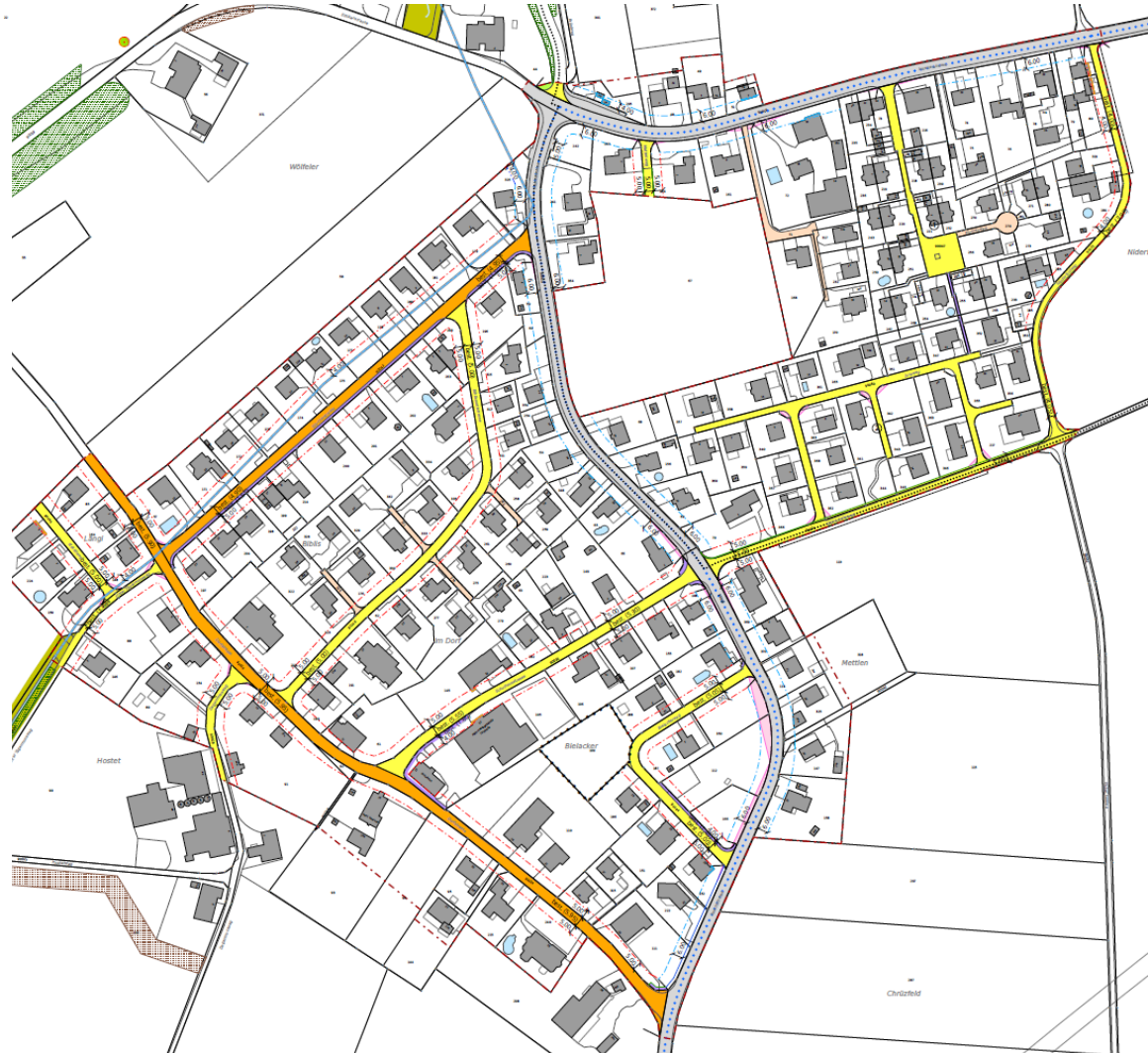
Vorbaulinie



Unterhaltsbaulinie



Sichtzone (nach §50 KBV)

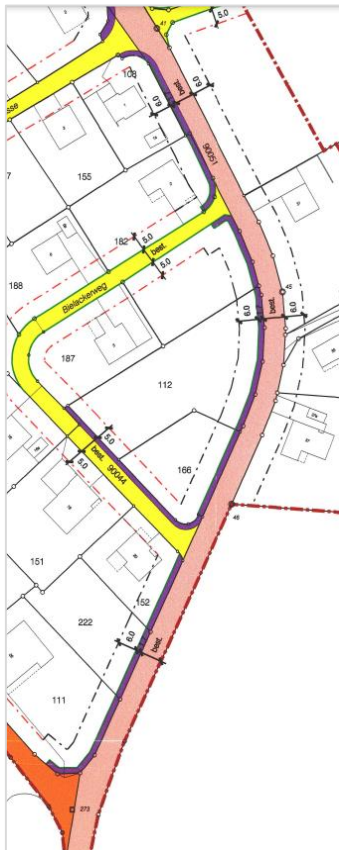




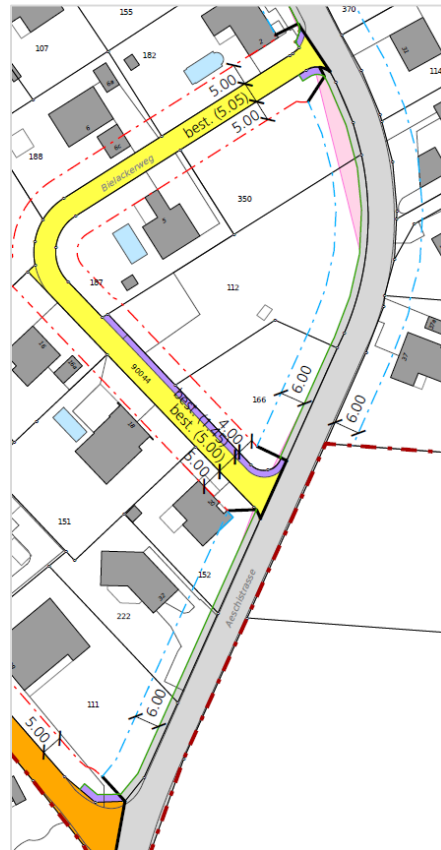
# Troittoir Aeschistrasse

Erschliessungsplan

bestehend



neu



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



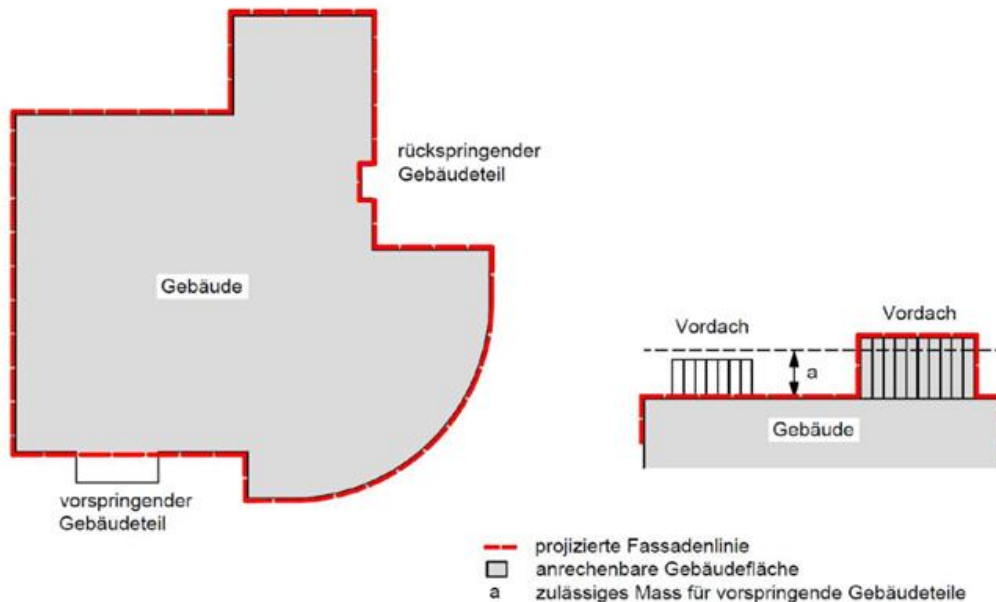
# Zonenreglement – wesentliche Änderungen

- 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

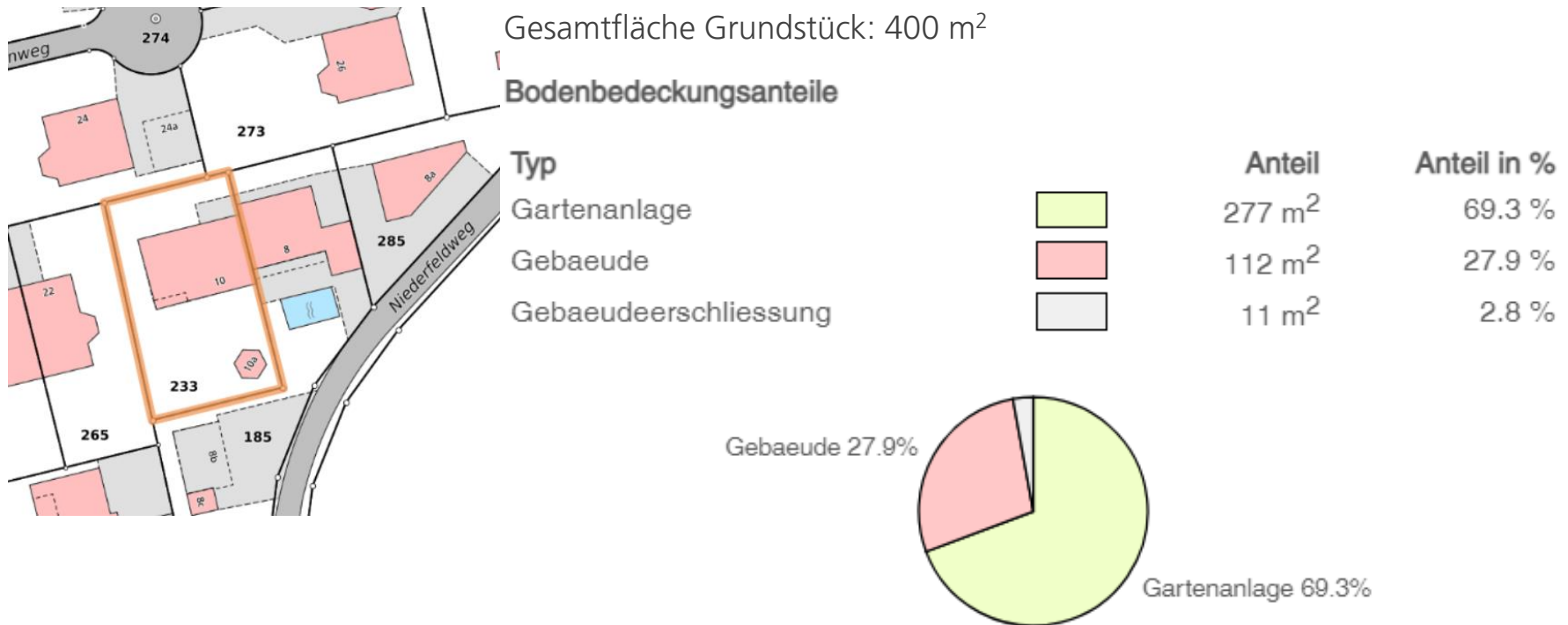
- Anpassung an Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) / neue gesetzliche Bestimmungen
- Neue Nutzungsziffer: **Überbauungsziffer (ÜZ, §35 KBV)**, AZ darf nicht mehr angewendet werden



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



# Beispiel Überbauungsziffer



Quelle: WebGIS Kt. Solothurn, Grundstücksinformation





# Übersicht Baumasse und Nutzungsziffern

## § 30 Baumasse und Nutzungsziffern

| Bezeichnung   | W2<br>Wohnzone<br>2-geschossig  | W3<br>Wohnzone<br>3-geschossig | K<br>Kernzone      | E<br>Erhaltungszone           | öBA<br>Zone für öffentliche<br>Bauten und Anlagen | LW<br>Landwirtschaftszone |
|---|---|--------------------------------|--------------------|-------------------------------|---|---------------------------|
| * min. Vollgeschosszahl [VG] (§16 <sup>ter</sup> KBV)   | 2VG   | 2 VG                           | 2 VG               | 1 VG                          |   |                           |
| max. Vollgeschosszahl [VG] (§16, §16 <sup>ter</sup> 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<br>Silos: 12.50    |
| max. Gesamthöhe [Gh] (§18 <sup>bis</sup> KBV) /<br>Max. Dachneigung   | 11.0 m<br>Max. 45°  | 18.0 m                         | 18.0 m<br>Max. 45° | 18.0 m<br>Max. 45°            | 18.0 m<br>Max. 45°                                | Max. 40°                  |
| max. Gebäudelänge [Gl]<br>(§21 KBV)   | Alleinstehende EFH:<br>20.0 m<br>MFH, Reihen- und<br>Doppel-EFH: 25.0 m | 30.0 m                         | 30.0 m             | 30.0 m                        | frei  |                           |
| max. Überbauungsziffer [ÜZ] (§35 KBV)<br>- Oberirdischer Anteil<br>- Anteil Unterniveaubauten (§21 <sup>bis</sup> Abs. 3 KBV) | 30 %<br>60 %  | 30 %<br>60 %                   | 30 %<br>60 %       | Gemäss heutigem<br>Bestand ** | frei<br>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](http://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](mailto:kanzlei@bolken.ch)