

Einwohnergemeinde Bolken

## Mitwirkungsbericht



Gesamtrevision der Ortsplanung Bolken

**Auftraggeber/in**

Einwohnergemeinde Bolken  
Schulhausstrasse 13  
4556 Bolken

**Verfasser/in**

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

**Dokumentinfo**

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
<b>Mitwirkungsbericht</b>	<b>21476</b>	<b>30</b>
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Bolken\22055 Ortsplanungsrevision\04 Verfahren\04 Mitwirkung\Mitwirkungsbericht\3 Stand Auflage\Mitwirkungsbericht OPR Bolken.docx		
Gedruckt	<b>28.05.2024</b>	

**Änderungsverzeichnis**

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Stand kantonale Vorprüfung	iro	14.04.2022
002	Stand kantonale Schlussprüfung	iro	05.10.2023
003	Nach öffentlicher Mitwirkung	iro	28.05.2024

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Inhalt des Mitwirkungsberichts</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Beschlussfassung Mitwirkungseingaben</b>	<b>6</b>
3.1	Begehren während OPR / vor der öffentlichen Mitwirkung zur OPR	6
3.2	Eingaben zum Räumlichen Leitbild (relevant für OPR)	18
3.3	Eingaben während der öffentlichen Mitwirkung	22

## 1 Inhalt des Mitwirkungsberichts

Während der Ortsplanungsrevision (OPR) – welche durch die Erarbeitung des räumlichen Leitbilds gestartet wurde (Verabschiedung 2020) – wurde die Bevölkerung von Bolken in den Planungsprozess einbezogen und regelmässig über den aktuellen Stand informiert. Die Bevölkerung hatte während den Arbeiten zum räumlichen Leitbild und zur OPR die Möglichkeit, schriftliche Begehren an den Gemeinderat zu richten. Die Begehren wurden in der Planungskommission und im Gemeinderat diskutiert und sind teilweise in die OPR eingeflossen.

Im Mitwirkungsbericht sind die nachfolgende Begehren und Anträge aus der Bevölkerung sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde zusammengefasst:

Begehren vor /  
während der OPR

- Begehren / Anträge, welche zu Beginn bzw. während der Arbeiten an der OPR bei der Gemeinde eingegangen sind (18 Eingaben).

Eingaben zum  
räumlichen Leitbild

- Begehren / Anträge, welche während der öffentlichen Mitwirkung zum räumlichen Leitbild eingegangen sind und welche für die OPR bzw. für die Nutzungsplanung relevant sind. Mitwirkungsbeiträge zum Räumlichen Leitbild, welche ausserhalb der OPR bearbeitet werden müssen, werden im Mitwirkungsbericht nicht aufgeführt.

Öffentliche Mitwirkung  
Ortsplanungsrevision

- Begehren / Anträge, welche während der öffentlichen Mitwirkung zur OPR eingegangen sind (7 Eingaben)

## 2 Öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision

### Mitwirkung

Nach der kantonalen Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision (OPR) fand vom 18. November 2023 bis 20. Januar 2024 das Mitwirkungsverfahren zur OPR statt. An der Informationsveranstaltung vom 25. November 2023 wurde die Bevölkerung über die erarbeitete OPR und die Möglichkeiten zur Mitwirkung informiert. Zu den folgenden Unterlagen mit Genehmigungsinhalt konnte die Bevölkerung schriftlich ein Mitwirkungsbeitrag an die Gemeinde einreichen:

#### Genehmigungsinhalte

- Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen
- Gesamtplan
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung
- Zonenreglement
- Kantonale Baulinienpläne Inkwilerstrasse und Aeschstrasse

Die übrigen, folgend aufgeführten Unterlagen bilden die Grundlage für die Ortsplanungsrevision und wurden entsprechend benötigt, um die Nutzungsplanung zu erarbeiten. Sie sind orientierender Art und konnten während der Mitwirkung ebenfalls eingesehen werden.

#### Orientierende Inhalte

- Mitwirkungsbericht
- Plan Bauentwicklung 2004 – 2021 (Erhebung Mai 2021)
- Plan Baulandreserven vor OPR (Erhebung Mai 2021)
- Plan Baulandreserven nach OPR (Erhebung März 2022)
- Plan der Änderungen
- Quartieranalyse Bolken (ssm architekten ag, 2019)
- Naturinventar und –konzept Bolken, 2021
- Mobilitätsplan
- Räumliches Leitbild Bolken 2040
- Vorprüfungsbericht vom 16. Januar 2023

### Mitwirkungseingaben

Während der öffentlichen Mitwirkungsfrist wurden 7 Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Eingaben wurden in der Planungskommission und im Gemeinderat beraten. Die Beschlüsse und Begründungen zu den Eingaben sind in Kapitel 3.3 zu finden.

### 3 Beschlussfassung Mitwirkungseingaben

Der Mitwirkungsbericht wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 27. Mai 2024 gesamthaft für die öffentliche Auflage freigegeben.

#### 3.1 Begehren während OPR / vor der öffentlichen Mitwirkung zur OPR

ID	Ort/ Parzelle / Thema	Begehren / Begründung	Beschluss Gemeinderat (09.05.2022) und Begründung
1	GB Nr. 115 / Aeschistrasse / Mettlen	<p><u>Begehren:</u> Umzonung der Parzelle von der Landwirtschaftszone in die Bauzone (z.B. 3-geschossige Wohnzone).</p> <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erweiterung und Stärkung unserer Gemeinde liegt uns sehr am Herzen.</li> <li>- Wir wollen Wohnraum für junge Familien auf der entsprechenden Parzelle entstehen lassen. Dies würde der Gemeinde weitere Steuereinnahmen einbringen. Ebenfalls würde im Umkehrschluss das Dorfleben stark gefördert.</li> <li>- Wir sind überzeugt, dass Bolken eine tolle Wohnlage im Naherholungsgebiet bietet. Das Interesse, auf dem Land zu wohnen, nimmt gerade bei jungen Familien sehr stark zu.</li> <li>- Meine Tochter – mit ihrer Familie – will sich in Bolken ihren Wohntraum erfüllen. Ich selber bin momentan ebenfalls im Gedankenprozess, in Bolken sesshaft zu werden. Die Natur, das Dorfleben und die einmaligen Möglichkeiten betreffend Erholung sprechen klar dafür.</li> <li>- Bei unserer Parzelle besteht bereits die vorbereitete Anschlussstrasse der Gemeinde. Dies ist ein wichtiger Aspekt betreffend Zugänglichkeit zu der Parzelle.</li> </ul>	<p><b>Dem Begehren wird <u>nicht</u> entsprochen; das Grundstück wird nicht eingezont.</b></p> <p>Die Hürden für Einzonungen sind mit dem revidierten Raumplanungsbesetz und kantonalen Richtplan sehr hoch. Die Einzonung an diesem Standort ist insbesondere aufgrund der folgenden Punkte nicht mit den übergeordneten Raumplanungsrecht vereinbar (Vorgaben des Richtplans nicht erfüllt):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Parzellen befindet sich am Siedlungsrand und mit der Einzonung würde das Siedlungsgebiet nach aussen erweitert. Dies trägt nicht zu einer kompakten Siedlung bei.</li> <li>- Einzonungen sind in ländlichen Gemeinden grundsätzlich kaum mehr möglich. Für eine Einzonung muss es sich um eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgebiets handeln (z.B. von Bauzone umschlossen) und die Gemeinde muss den Bedarf für zusätzliche Bauzone nachweisen können.</li> <li>- Der Bedarf an Wohnraum wird mit den getroffenen Massnahmen in der Ortsplanungsrevision bereits ausreichend abgedeckt. Es kann kein zusätzlicher Bauzonenbedarf nachgewiesen werden.</li> <li>- Mit der Einzonung würde Kulturland zerstückelt. Es handelt sich um Fruchtfolgefächern.</li> </ul>

## Mitwirkungsbericht

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aus der Vogelperspektive würde bei einer Genehmigung der Zonenänderung zudem das Ortsbild – aus der Vogelperspektive – abgerundet und sehr stimmig aussehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück ist für den öffentlichen Verkehr schlecht erschlossen (Angemessene Erschliessung als Vorgabe des Richtplans für Einzonungen).</li> <li>- Die Siedlungsentwicklung an diesem Standort entspricht nicht den Absichten des Räumlichen Leitbilds.</li> <li>- Neu eingezonte Flächen müssen mit einer überdurchschnittlichen Einwohnerdichte genutzt werden (Dichte im Bereich von Mehrfamilienhäusern). Ein Bau von Einfamilienhäusern wäre nicht möglich.</li> </ul>
2	GB Nrn. 44 + 301 / Brüel	<p><u>Begehren:</u> Umzonung der Grundstücke von der Landwirtschaftszone in eine 2-geschossige Wohnzone. Dabei verweise ich auch auf die diesbezüglich bereits von meinem Vater eingereichten schriftlichen Anträge vom 18.01.2016 sowie 24.01.2017.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bolken ist eine attraktive, gut erschlossene Wohngemeinde für Familien mit Interessen an Wohneigentum.</li> <li>- In der 2-geschossigen Wohnzone gibt es nur noch wenige Baulücken (wenige einzelne Grundstücke, aber keine zusammenhängenden Flächen für neue Siedlungsgebiete).</li> <li>- Direkt angrenzend zum Grundstück Nr. 301 bestehen bereits zweigeschossige Bauten (GB Nrn. 48, 49 und 51). Eine Erweiterung dieser zweigeschossigen Bauzone auf die GB Nrn. 44, 301 und 372 würde eine gute und sinnvolle Einordnung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild mit zusammenhängender Fläche ergeben.</li> <li>- Die Erschliessung der Grundstücke Nr. 44 und 301 ist problemlos möglich.</li> <li>- Die Grundstücke liegen an der Hauptverkehrsachse Inkwiler- und Etzikenstrasse, was die Zu- und Abfahrten (Anschlüsse) vereinfacht. Die Sicherheit dieser Hauptverkehrsachse könnte im Interesse der gesamten Wohnbevölkerung von Bolken und</li> </ul>	<p><b>Dem Begehren wird <u>nicht</u> entsprochen; die Grundstücke werden nicht eingezont.</b></p> <p>Die Hürden für Einzonungen sind mit dem revidierten Raumplanungsbesetz und kantonalen Richtplan sehr hoch. Die Einzonung an diesem Standort ist insbesondere aufgrund der folgenden Punkte nicht mit den übergeordneten Raumplanungsrecht vereinbar (Vorgaben des Richtplans nicht erfüllt):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Parzellen befindet sich am Siedlungsrand und mit der Einzonung würde das Siedlungsgebiet nach aussen erweitert. Dies trägt nicht zu einer kompakten Siedlung bei.</li> <li>- Gemäss kantonalem Richtplanbeschluss S-1.1.12 (Einzonungen von Spezialfällen) können nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen, bei Erfüllung bestimmter Kriterien der Bauzone zugewiesen werden. Damit ein ehemaliger Betrieb die Bauzone «zweckmässig ergänzt», muss dieser von der bestehenden Bauzone umschlossen sein oder direkt an diese angrenzen. Beim Grundstück Nr. 44 sind diese Kriterien für eine Einzonung nicht ausreichend erfüllt.</li> <li>- Einzonungen sind in ländlichen Gemeinden grundsätzlich kaum mehr möglich. Für eine Einzonung</li> </ul>

## Mitwirkungsbericht

		in Absprache mit dem Kanton verbessert werden. Zudem ist der Zugang zum öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle Dorf / Inkwilerstrasse – Aeschstrasse) unmittelbar neben meinen Grundstücken gegeben.	<p>muss es sich um eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgebiets handeln (z.B. von Bauzone umschlossen) und die Gemeinde muss den Bedarf für zusätzliche Bauzone nachweisen können.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Bedarf an Wohnraum wird mit den getroffenen Massnahmen in der Ortsplanungsrevision bereits ausreichend abgedeckt. Es kann kein zusätzlicher Bauzonenbedarf nachgewiesen werden.</li> <li>- Mit der Einzonung von GB 301 würde Kulturland zerstückelt. Es handelt sich um Fruchtfolgeflächen.</li> </ul>
3	GB Nr. 353 / Niederfeld	<p><u>Begehren</u>: Geschlossene Garage für zwei Autos auf unserem Parkplatz.</p> <p><u>Begründung</u>: Wetterschutz für die Fahrzeuge, Vervollständigung des Bauvorhabens, Sichtschutz für aufgeräumtes Ortsbild.</p>	<p><b>Dem Begehren wird <u>nicht</u> entsprochen, bzw. das Begehren ist nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision.</b></p> <p>Das Grundstück liegt im Baulinienabstand des Niederfeldwegs. Gemäss Gestaltungsplan Günscheler gilt dort ein Baulinienabstand von 5 m. Das Erstellen einer Garage oder anderen Bauten kann deshalb nicht bewilligt werden. Die Nutzung als Parkplatz ist zulässig.</p>
4	GB Nr. 106 / Bielacker	<p><u>Begehren</u>: Umzonung der 1-geschossigen Wohnzone im Bielacker mindestens in eine 2-geschossige Wohnzone.</p> <p><u>Begründung</u>: Das Bauen ist in der W1 oft nur mit Einschränkungen möglich.</p>	<p><b>Dem Begehren wird entsprochen. Die W1 wird in der OPR umgezont in eine W2 oder W3.</b></p> <p>Die Absicht für eine Umzonung der 1-geschossigen in eine 2-geschossigen Wohnzone ist bereits im räumlichen Leitbild festgehalten und wird in der OPR umgesetzt.</p>



5	GB Nr. 107 / Bielacker	<p><u>Begehren:</u> Umzonung der 1-geschossigen Wohnzone in eine 2-geschossige Wohnzone.</p> <p><u>Begründung:</u> Es findet sich keine plausible Begründung, weshalb – ausgenommen in der Kernzone – im ganzen Dorf W2-Zone gilt, jedoch südlich der Schulhausstrasse im Gebiet Bielacker noch W1 eingetragen ist.</p> <p>Am Bielackerweg und an der Aeschstrasse befinden sich noch die letzten bescheidenen Baulandreserven des Dorfes.</p> <p>Aufgrund der immer knapper werdenden Bauplätze ist es aus unserer Sicht nicht mehr vertretbar, weiterhin eingeschossige und grossflächige Gebäude gesetzlich vorzuschreiben und so dem Anspruch auf verdichtetes Bauen keine Rechnung zu tragen.</p>	<p><b>Dem Begehren wird entsprochen. Die W1 wird in der OPR umgezont in eine W2 oder W3.</b></p> <p>Die Absicht für eine Umzonung der 1-geschossigen in eine 2-geschossigen Wohnzone ist bereits im räumlichen Leitbild festgehalten und wird in der OPR umgesetzt.</p>
6	GB Nrn. 64 + 87 / Einzonung	<p><u>Begehren:</u> Wir wären interessiert, wenn teilweise Land eingezont würde, z.B. Dorfstrasse oder wir mit einem Landabtausch die Gemeinde unterstützen könnten.</p> <p><u>Begründung:</u> Als Heimatberechtigte von Bolken würden wir uns freuen, in unserem Heimatort etwas bewegen zu können.</p>	<p><b>Dem Begehren wird <u>nicht</u> entsprochen, eine Einzonung an dieser Lage wird nicht vorgenommen.</b></p> <p>Die Hürden für Einzonungen sind mit dem revidierten Raumplanungsbesetz und kantonalen Richtplan sehr hoch. In ländlichen Gemeinden sind Einzonungen grundsätzlich kaum mehr möglich. Für eine Einzonung muss es sich um eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgebiets handeln (z.B. von Bauzone umschlossen) und die Gemeinde muss den Bedarf für zusätzliche Bauzone nachweisen können. Der Bedarf an Wohnraum wird mit den getroffenen Massnahmen in der Ortsplanungsrevision bereits ausreichend abgedeckt. Es kann kein zusätzlicher Bauzonenbedarf nachgewiesen werden.</p>

## Mitwirkungsbericht

7.1	Bauzonenplan	<p><u>Begehren:</u> Es soll keine 1-geschossigen Wohnzonen W1 mehr geben. Mindestens 2-geschossig W2, allenfalls sind 3-geschossige Wohnzonen W3 zu prüfen.</p> <p><u>Begründung:</u> Das Raumplanungsgesetz des Bundes gibt seit 1.1.2014 vor, Bauzonen nach innen zu verdichten. Damit soll haushälterischer mit der Ressource Boden umgegangen werden. 1-geschossige Zonen entsprechen seit Jahren nicht mehr dieser Vorgabe und dürften aus meiner Sicht nicht mehr realisiert werden.</p>	<p><b>Dem Begehren wird entsprochen. Die W1 wird in der OPR umgezont in eine W2 oder W3.</b></p> <p>Die Absicht für eine Umzonung der 1-geschossigen in eine 2-geschossigen Wohnzone ist bereits im räumlichen Leitbild festgehalten und wird in der OPR umgesetzt.</p>
7.2	Bauzonenplan	<p><u>Begehren:</u> Vor weiteren Einzonungen am Siedlungsrand sind Parzellen ausserhalb der Bauzone, aber inmitten des Dorfes, einzuzonen (Bsp. GB 67).</p> <p><u>Begründung:</u> Das Raumplanungsgesetz gibt vor, die Siedlungs-ränder zu schützen und wenn möglich nicht weiter auszudehnen. Zudem würde dieser Antrag ebenfalls dem Grundsatz des Raumplanungsgesetzes der Verdichtung nach Innen entsprechen.</p>	<p><b>Dem Begehren wird grundsätzlich entsprochen; eine Einzonung der GB Nr. 67 wurde geprüft, jedoch wieder verworfen.</b></p> <p>Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz und kantonalen Richtplan sind Einzonungen am Siedlungsrand, welche die Bauzone nicht sinnvoll ergänzen, grundsätzlich nicht mehr möglich.</p> <p>Bei der Fläche GB Nr. 67 handelt es sich um eine vom bestehenden Siedlungsgebiet umschlossene Fläche. Eine Einzonung stellt an diesem Standort eine sinnvolle Ergänzung dar. Eine (Teil)Einzonung der Fläche ist bereits im Räumlichen Leitbild abgebildet. Die kantonale Vorprüfung hat jedoch gezeigt, dass eine Einzonung der GB Nr. 67 vom Kanton nicht bewilligt werden kann.</p>

## Mitwirkungsbericht

7.3	Zonenreglement	<p><u>Begehren</u>: In allen Bauzonen soll eine minimale Ausnutzung von 0.6 möglich sein.</p> <p><u>Begründung</u>: Die heutigen AZ sind sehr tief und entsprechen in keiner Weise der Absicht des Raumplanungsgesetzes der verdichteten Bauweise. Wir können nicht mit der Begründung, wir seien ein Dorf, weiter derart verschwenderisch mit der Ressource Boden umgehen. Eine zu starke Verdichtung ist automatisch mit Grenzabständen, Gebäudehöhen und -längen, Geschossflächenziffer, allenfalls Grünflächenziffer oder Überbauungsziffer verunmöglicht, wenn die entsprechenden Faktoren aufeinander abgestimmt sind.</p>	<p><b>Dem Begehren wird teilweise entsprochen.</b></p> <p>Aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) kann zukünftig die Ausnützungsziffer AZ nicht mehr als Nutzungsziffer verwendet werden. Neu wird in Bolken die Überbauungsziffer ÜZ angewendet. Mit der ÜZ wird tendenziell eine höhere Ausnutzung möglich sein als mit der rechtsgültigen Ortsplanung / mit der AZ.</p>
7.4	Baureglement	<p><u>Begehren</u>: Allgemein gehaltene Regelungen wie "Die Farben von Haupt- und Nebengebäuden sind der jeweiligen Umgebung anzupassen" oder "Bei der Gestaltung von Dächern ist auf eine gute Gesamtwirkung bezogen auf Proportionen und Materialwahl, zu achten" sollen gestrichen werden. Klare und objektive Regelungen einführen.</p> <p><u>Begründung</u>: Einerseits sind solche Formulierungen subjektiv. Zum andern verhindern sie grundsätzlich neuzeitliche oder anders gestaltete Bauten, was aber dem Lauf der Zeit entsprechen würde. Denn wenn sich ein Bau den ortsüblichen Bauweisen anpassen muss, wird er zwangsläufig auch aussehen, wie die bestehenden und alten Gebäude. Auch die neuen Generationen haben ein Recht auf die Platzierung ihrer Architektur. Oder soll Bolken noch in 100 Jahren aussehen, wie im letzten Jahrhundert?</p>	<p><b>Dem Begehren wird nicht entsprochen, an Gestaltungsvorschriften wird festgehalten.</b></p> <p>Die Bauvorschriften werden gesamthaft überprüft. An gestalterischen Vorschriften, insbesondere in der Kernzone, wird jedoch festgehalten. Auch eher schwammig wirkende Vorschriften geben der Baukommission eine Handhabung bei Baugesuchen. Schöne, ältere Gebäude welche das Ortsbild prägen stellen eine Qualität in einem Dorf dar, welche es auch zukünftig zu erhalten gibt. In den normalen Wohnzonen können hingegen auch modernere Baustiele Platz finden.</p> <p>Das Baureglement ist nicht Teil des Ortsplanungsdossiers (nur Zonenreglement) und wird separat überarbeitet.</p>

## Mitwirkungsbericht

7.5	Baureglement	<p><u>Begehren</u>: Flach- und Pultdächer sollen zugelassen sein.</p> <p><u>Begründung</u>: Es ist unverständlich, warum keine Flach- und Pultdächer gebaut werden dürfen. Es ist eine subjektive Annahme, dass diese nicht schön seien oder nicht ins Dorfbild passen. Diese Dachformen gehören seit langem zur Architektursprache der aktuellen Zeit. Es ist unverständlich, warum man die aktuelle Bauepoche in Bolken in Zukunft nicht erkennen darf (weil nicht vorhanden). Mit einer solchen neuen Regelung würden natürlich sämtliche Regelungen zu min. und max. Dachneigungen hinfällig.</p>	<p><b>Dem Begehren wird <u>nicht</u> entsprochen, es werden keine Flachdächer zugelassen.</b></p> <p>Aufgrund der heutigen, sehr einheitlichen Dachlandschaft mit Satteldächern wird aus ortsbaulichen Gründen davon abgesehen, Flach- und Pultdächer zuzulassen. Flachdächer würde das Ortsbild deutlich verändern.</p> <p>Das Baureglement ist nicht Teil des Ortsplanungsdossiers (nur Zonenreglement) und wird separat überarbeitet.</p>
7.8	Baureglement	<p><u>Begehren</u>: Die Dacheindeckungen sollen nicht mehr eingeschränkt werden, sondern offen sein.</p> <p><u>Begründung</u>: Es gibt viele neue Dachmaterialien, die mit der aktuellen Regelung nicht realisierbar sind. Auch können mit den aktuellen Einschränkungen keine zukunftsorientierten Energiedächer (und das wäre sinnvoll in Zukunft) gebaut werden.</p>	<p><b>Das Begehren ist bei der Überarbeitung des Baureglements zu diskutieren.</b></p> <p>Aus ortsbaulicher Sicht wird empfohlen, zumindest farbliche Vorgaben für die Dacheindeckung zu machen. Auf die Einschränkung von engobierten / nicht engobierten Ziegeln kann verzichtet werden.</p> <p>Das Baureglement ist nicht Teil des Ortsplanungsdossiers (nur Zonenreglement) und wird separat überarbeitet.</p>

## Mitwirkungsbericht

7.9	Strassen- und Baulinienplan	<p><u>Begehren:</u> Die Baulinien entlang der Erschliessungsstrasse der Gemeinde sollen wegfallen und die normalen Grenzabstände sollen gelten.</p> <p><u>Begründung:</u> Aktuell gelten an einigen Erschliessungsstrasse 4m, an den meisten 5m Baulinien. Dies führt zu Erschliessungskorridoren mit einer Breite von ca. 15 m. Das ist mehr als genügend. Beim Verzicht auf die Baulinien und bei der Anwendung der normalen Grenzabstände (2m für 1-geschossige Bauten und 3m für 2-geschossige Bauten) würden noch immer Erschliessungskorridore von 9 bis 11m Breite verbleiben. Dies würde auf vielen Grundstücken ein Potential für Anbauten oder gar zusätzlichen Neubauten ergeben, das voll im Einklang mit der raumplanerischen Vorgabe der Inneren Verdichtung stehen würde.</p>	<p><b>Dem Begehren wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Wenn auf das Festlegen von Baulinien verzichtet wird, richtet sich der Abstand zu öffentlichen Erschliessungsstrassen nach §46 KBV (5 m zu Gemeindestrassen, 6 m zu Kantonsstrassen). Die normalen Grenzabstände gelten nur gegenüber anderen Parzellen.</p> <p>In der Ortsplanungsrevision wird an den bereits gültigen Baulinien festgehalten.</p>
7.10	GB Nr. 311 / Biblismattstrasse / Strassen- und Baulinienplan	<p><u>Begehren:</u> Reduktion der Baulinie entlang der Biblismattstrasse von heute 5 auf 3 m.</p> <p><u>Begründung:</u> Insbesondere auf unserer Parzelle schränkt die Baulinie auf Grund der Parzellenform und der Strassenkurve die zukünftige Bebaubarkeit der Parzelle stark ein.</p>	<p><b>Dem Begehren wird nicht entsprochen.</b></p> <p>Die Baulinien werden im gesamten Gemeindegebiet nicht reduziert. Die Bebaubarkeit der Parzelle ist trotz der Baulinie ausreichend gewährleistet.</p>
8 9 10 11 12	GB Nr. 67 / Niederfeld	<p><u>Begehren:</u> Ein Teil des Ackerlandes GB Mr. 67 soll in Bauland eingezont werden (wie in der Analyse vorgeschlagen).</p> <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Fläche ist für die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung bereits teilweise erschlossen, weshalb eine Teileinzonung des Landes Sinn macht.</li> <li>- Die Gemeinde Bolken möchte gemäss Leitbild moderat wachsen. Damit dies möglich wird, sollte in Zukunft Bauland zur Verfügung stehen. GB Nr. 67 war bereits bei der letzten OPR zur Einzonung vorgesehen.</li> </ul>	<p><b>Dem Begehren wird nicht entsprochen. Auf eine Einzonung wird aufgrund des negativen Entscheids des Kantons verzichtet.</b></p> <p>Die Hürden für Einzonungen sind mit dem revidierten Raumplanungsbesetz und kantonalen Richtplan sehr hoch. In ländlichen Gemeinden sind Einzonungen grundsätzlich kaum mehr möglich. Bei einer Einzonung muss es sich um eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgebiets handeln (z.B. von Bauzone umschlossen) und die Gemeinde muss den Bedarf für zusätzliche Bauzone nachweisen können.</p>

Mitwirkungsbericht

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Land würde sich z.B. für ein Mehrgenerationenhaus und eine Abparzellierung in kleine Landstücke eignen.</li> <li>- Fraglich ist im Moment auch noch, inwiefern ein Landstrich entlang der Aeschistrasse eingezont werden könnte.</li> </ul>	<p>Beim Grundstück GB Nr. 67 handelt es sich grundsätzlich um eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgebiets. Eine Teileinzonung ist im Räumlichen Leitbild vorgesehen und wurde in der Ortsplanungsrevision geprüft. Die Einzonung wurde in die kantonale Vorprüfung eingegeben.</p> <p>Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons vom 16. Januar 2023 kann die Einzonung jedoch nicht genehmigt werden (Genehmigungsvorbehalt). Insbesondere kann der Bedarf für zusätzliche Bauzone nicht ausreichend nachgewiesen werden.</p>
13 14 15 16	GB Nrn. 8, 11, 23, 24 / Längacker, "Seemoosmatt"	<p><u>Begehren:</u> Umzonung der Grundstücke im Gebiet Seemoosmatt in eine Weilerzone.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gemäss dem kommunalen Leitbild soll vorhandenes Bauvolumen ausgenützt und eine angemessene Nutzungserhöhung ermöglicht werden. Auch in der 2019 erarbeiteten Analyse von ssm-Architekten AG steht als Empfehlung, dass die Bauten im Bestand zu erneuern und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse anzupassen sind. Aktuell lässt die Zone, in welcher sich die Seemoosmatt befindet, keinerlei Änderungen diesbezüglich zu. Zum Anpassen an die aktuellen Wohnbedürfnisse gehört auch die Möglichkeit, etwa ein zusätzliches Fenster oder einen Autounterstand errichten zu können. Auch sollten Umnutzung von bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden möglich sein (z.B. Schreinerei, Gewerbe, Lagerräume, etc.).</li> <li>- Unserer Ansicht nach entspricht die Zone Seemoosmatt den Kriterien für eine Weilerzone nach Art. 18 RPG und Art. 33 RPV. Ein Weiler weist mehrere landwirtschaftliche Betriebe und/oder ein ländliches Gewerbe auf. Er besitzt mindestens</li> </ul>	<p><b>Dem Begehren wird <u>nicht</u> entsprochen; die Umzonung in eine Weilerzone entspricht nicht dem übergeordneten Raumplanungsrecht.</b></p> <p>Weilerzonen sind gemäss Rückmeldung des Bundes zum revidierten kantonalen Richtplan Kanton Solothurn nicht mit dem Bundesrecht vereinbar. Deshalb wird der §34bis des kantonalen Planungs- und Baugesetzes zukünftig gestrichen werden. Es dürfen keine neuen Weilerzonen ausgeschieden werden bzw. bestehende Weilerzonen müssen einer bundesrechtskonformen Zone zugewiesen werden.</p> <p>Im Kanton Solothurn ist das Amt für Raumplanung Solothurn zuständig, nicht das Amt für Gemeinden und Raumordnung Bern (AGR). Der Umgang mit Weilerzonen ist im Kanton Bern anders geregelt als im Kt. Solothurn. Gemäss Art. 33 RPV können Weiler- oder Erhaltungszonen nur ausgeschieden werden, wenn dies der kantonale Richtplan vorsieht. Anders als im Kanton Bern, ist die Ausscheidung von Weilerzonen im kantonalen Richtplan Solothurn nicht vorgesehen und ist somit im Kanton Solothurn nicht mit dem übergeordneten Gesetz vereinbar.</p>

		<p>fünf ganzjährig bewohnte, nicht landwirtschaftlich oder gewerblich genutzte Bauten. Unsere Kleinsiedlung "Seemoosmatt" erfüllt diese Vorgaben in allen Belangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Rauplanungsverordnung (RPV) stellt mit Art. 33 den Kantonen und Gemeinden ein planerisches Mittel zur Verfügung, welches erweiterte Baumöglichkeiten ausserhalb der ordentlichen Bauzonen erlauben soll. Weilerzonen erlauben Um- und Ausbauten von bestehenden Gebäuden über das Mass hinaus, welches in der Landwirtschaftszone erlaubt ist. Zonenkonforme Baugesuche in Weilerzonen sind von den zuständigen Baubewilligungsbehörden zu entscheiden. Eine Zustimmung des Kantons nach Art. 25 Abs. 2 RPG ist nach der Praxis des AGR nicht erforderlich.</li> <li>- Mit Ausnahme des Siedlungsgebietes wird das Gemeindegebiet von Bolken fast vollständig von der Juraschutzzone überlagert. Durch eine Umzonung in einen Weiler würde sich nach wie vor nichts an dieser Sachlage ändern. Ausserdem würde durch eine Umzonung der Einwohnergemeinde keinerlei zusätzliche Kosten und Verpflichtungen entstehen.</li> <li>- Die Umsetzung der Juraschutzzone ist aus unserer Sicht eher widersprüchlich. Befinden sich doch auf der betreffenden Zone Seemoosmatt ein eigetragener belasteter Standort, Hochspannungsmasten und ein Schweinemastbetrieb. Im Bewusstsein, dass an der Juraschutzzone nichts geändert werden kann, möchten wir daher auf eine Umzonung in einen Weiler appellieren.</li> <li>- Wir sehen uns in der Pflicht, als Liegenschaftsbesitzer zu dieser Zone Sorge zu tragen. Gleichzeitig werden wir jedoch durch die geltenden Bestimmungen und dem Umstand, dass wir uns ausserhalb der Bauzone befinden, massiv in unseren Möglichkeiten eingeschränkt. Aus dem Leitsatz "Quartier</li> </ul>	<p>Betreffend Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken: Grundsätzlich gelten die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone. Gemäss kantonalem Richtplanbeschluss S-1.1.12 (Einzonungen von Spezialfällen) können nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen, bei Erfüllung bestimmter Kriterien der Bauzone zugewiesen werden. Damit ein ehemaliger Betrieb die Bauzone «zweckmässig ergänzt», muss dieser von der bestehenden Bauzone umschlossen sein oder direkt an diese angrenzen. Dies ist bei den Liegenschaften an der Seestrasse nicht der Fall. Auf diese gesetzlichen Bestimmungen kann die Gemeinde keinen Einfluss nehmen und die Grundeigentümer diesbezüglich nicht unterstützen.</p>
--	--	---	---

## Mitwirkungsbericht

		Seemoosmatt" vom Räumliche Leitbild ist zu entnehmen, dass der Erhalt und der Ausbau der Wohnqualität im Fokus steht. Die Bedürfnisse von Seiten Landwirtschaft, Naturschutz und Naherholung seien aufeinander abzustimmen. Die Bedürfnisse der Grundstückeigentümer werden jedoch in keins-ter Weise erwähnt. Eine Umzonung würde die Möglichkeiten verbessern, den Empfehlungen vom Leitsatz nachkommen zu können.	
17	GB Nr. 133 / Moosmatten	<p><u>Begehren:</u> Das ausgemachte Grundstück mit Liegenschaft ist in die Erhaltungszone aufzunehmen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundstück (Landwirtschaftszone) wurde im Zusammen- hang mit der Bahn 2000 abparzellierte, damit die Liegenschaft später einfacher verkauft werden kann (Landwirtschaftsland darf nicht von Privaten / Nicht-Landwirten erworben werden).</li> <li>- Bei Um- oder Anbauten werden Baugesuche durch das Land- wirtschaftsamt blockiert.</li> </ul>	<p><b>Dem Begehren wird <u>nicht</u> entsprochen; das Grund- stück kann nicht der Erhaltungszone zugewiesen werden.</b></p> <p>Die Zuweisung zur Erhaltungszone entspricht einer Einzo- nung in die Bauzone. Eine Einzonung in die Bauzone (Er- haltungszone) ist an diesem Standort nicht mit dem über- geordneten Raumplanungsrecht vereinbar.</p> <p>Gemäss kantonalem Richtplanbeschluss S-1.1.12 (Einzo- nungen von Spezialfällen) können nicht mehr landwirt- schaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen, bei Erfüllung bestimm- ter Kriterien der Bauzone zugewiesen werden. Damit ein ehemaliger Betrieb die Bauzone «zweckmässig ergänzt», muss dieser von der bestehenden Bauzone umschlossen sein oder direkt an diese angrenzen. Beim Grundstück Nr. 133 sind die Kriterien für eine Einzonung nicht erfüllt.</p>



## Mitwirkungsbericht

18.1	GB Nr. 80 / Niederfeld / Erschliessungsplan	<p><u>Begehren:</u> Verschiebung der Strassenbaulinie zum Niederfeldweg um mind. zwei, besser drei Meter näher zur Strasse.</p> <p><u>Begründung:</u> Die jetzige Strassenbaulinie läuft durch das bestehende Gebäude.</p>	<p><b>Dem Begehren wird nicht entsprochen; die Baulinie wird nicht angepasst.</b></p> <p>Die Strassenbaulinie für das Grundstück GB Nr. 80 ist im Gestaltungsplan Niederfeld (RRB Nr. 1989/1331) festgelegt. Die Baulinien werden im gesamten Gemeindegebiet nicht reduziert und gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan erhalten. Für das bestehende Gebäude hat gilt die Besitzstandgarantie gemäss §34ter kantonalem Planungs- und Baugesetz PBG.</p>
18.2	GB Nr. 80 / Niederfeld / Erschliessungsplan	<p><u>Begehren:</u> Löschung der Strassenbaulinie an der Südseite des Grundstücks Niederfeldweg 4.</p>	<p><b>Dem Begehren wird entsprochen; die Baulinie auf der Südseite von GB Nr. 80 wird aufgehoben.</b></p> <p>Die Baulinie auf der Südseite der GB Nr. 80 wurde im Gestaltungsplan Niederfeld (RRB Nr. 1989/1331) festgelegt, da eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen Niederfeldweg und Blumenweg vorgesehen war. Diese öffentliche Fusswegverbindung ist heute nicht mehr vorgesehen. Entsprechend kann diese Baulinie aufgehoben werden.</p>

### 3.2 Eingaben zum Räumlichen Leitbild (relevant für OPR)

ID	Ort/ Parzelle / Thema	Begehren / Begründung	Beschluss Gemeinderat (09.05.2022) und Begründung
19	Landwirtschaftsflächen um den Inkwilersee / kommunale Schutzzone	<p><u>Begehren (mehrere):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine allfällige kommunale Schutzzone um den Inkwilersee muss sich auf die nahe Umgebung des Sees beschränken und soll nicht westlich über die Seestrasse hinausreichen.</li> <li>- Auf eine Schutzzone ist zu verzichten.</li> <li>- Ackerbau soll weiterhin möglich sein.</li> <li>- Bei einer Ausscheidung einer Landschaftsschutzzone um den Inkwilersee sind die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe abzuklären und sicherzustellen.</li> </ul> <p><u>Begründungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Den bestehenden Landwirtschaftsbetrieben sind ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten offen zu halten. Bauverbotszonen sind nicht akzeptabel. Weidezäune, Weideunterstände und Intensivobstanlagen müssen in jedem Fall weiterhin zulässig sein.</li> <li>- Die Ausscheidung einer Schutzzone darf nicht zu Einschränkungen der Entwicklungs- und der Anpassungsmöglichkeiten der Landwirtschaftsbetriebe führen.</li> </ul>	<p><b>Den Begehren wird teilweise entsprochen.</b></p> <p>Die Prüfung einer kommunalen Schutzzone um den Inkwilersee entsprach einem Bedürfnis der Bevölkerung, was unter Anderem in den Workshops zum räumlichen Leitbild zum Ausdruck kam. In der OPR wurden die Möglichkeiten zum Schutz des Sees umfassend geprüft und abgewogen. Die Gemeinde verzichtet auf eine Schutzzone, welche die Bewirtschaftung der Flächen einschränkt. Im Zusammenhang mit dem Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft wird geprüft, ob Vereinbarungen auf freiwilliger Basis abgeschlossen werden können.</p> <p>Betreffend Bauverbotszonen: Die bereits heute bestehende Landschaftsschutzzone gemäss Gesamtplan wird beibehalten. Neubauten sind im Bereich der bestehenden Bauten zu erstellen. Neu festgelegt wird im Gesamtplan die Landschaftsschutzzone um den Inkwilersee. Diese bezweckt, dass auf diesen Flächen keine Bauten und Anlagen erstellt werden können (Freihaltung der unverbauten Landschaft). Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Landwirtschaftsbetriebe werden mit der Landschaftsschutzzone aus Sicht der Gemeinde nicht eingeschränkt.</p>

20	Inkwilersee	<p><u>Begehren:</u> Es wird als wichtig erachtet, dass weiträumig um den See eine Zone ohne intensive Landwirtschaft festgelegt wird. In dieser Zone sollen keine Jauche ausgebracht und keine neuen Mastbetriebe oder Gewächshäuser erstellt werden dürfen.</p> <p><u>Begründung:</u> Zur Erhaltung des Sees wurde viel Aufwand betrieben.</p>	<p><b>Den Begehren wird <u>nicht</u> entsprochen; auf eine Einschränkung der intensiven Landwirtschaft um den Inkwilersee wird verzichtet.</b></p> <p>Die Prüfung einer kommunalen Schutzzone um den Inkwilersee entsprach einem Bedürfnis der Bevölkerung, was unter Anderem in den Workshops zum räumlichen Leitbild zum Ausdruck kam. In der OPR wurden die Möglichkeiten zum Schutz des Sees umfassend geprüft und abgewogen. Die Gemeinde verzichtet auf eine Schutzzone, welche die Bewirtschaftung der Flächen bzw. die intensive Landwirtschaft einschränkt. Im Zusammenhang mit dem Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft wird geprüft, ob Vereinbarungen auf freiwilliger Basis abgeschlossen werden können.</p> <p>Eine grossflächige Nutzungseinschränkung um den See ist nicht verhältnismässig und entsprechende Entschädigungen können durch die Gemeinde nicht getragen werden. Zudem gelangen die Nährstoffeinträge insbesondere durch das Drainagesystem der umliegenden Landwirtschaftsgebiete in den See. Für einen effektiven Schutz des Sees müsste das gesamte Drainagen-Einzugsgebiet extensiviert werden. Dies ist nicht verhältnismässig und nicht realistisch.</p>
21	Seestrasse	<p><u>Begehren:</u> An der Seestrasse sollte die bebaute Fläche bzw. die bestehenden Gebäude als «Weilerzone» eingestuft werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Dadurch könnten bestehende Gebäude zu Wohnzwecken genutzt werden, ohne dass neue Flächen überbaut werden müssen.</p>	<p><b>Dem Begehren wird <u>nicht</u> entsprochen; die Umzonung in eine Weilerzone entspricht nicht dem übergeordneten Raumplanungsrecht.</b></p> <p>Siehe Erläuterungen zu den Begehren Nrn. 13 – 16 in Kapitel 3.1.</p>

## Mitwirkungsbericht

22	Biodiversität / Reglemente	<u>Begehren:</u> Betreffend Biodiversität sollte eine Massnahme festgelegt werden, die Einfluss auf das Baureglement hat (z.B. Bei Neubauten Mindestfläche Biodiversität, keine "Steinwüsten").	<b>Den Begehren wird entsprochen.</b> Im Zonenreglement werden Bestimmungen aufgenommen, welche auf die Förderung der Biodiversität abzielen (Vorschriften zur Umgebungsgestaltung / Grünflächen, Begrenzung von Steingärten usw.).
23	Gebiet Niderfeld, GB Nr. 67	<u>Begehren:</u> - Erweiterung der Bauzone auf GB Nr. 67. - Nur W2-Bauten, keine Gewerbe/Industriebauten. - Geringe Überbauungsziffer auf GB Nr. 67 (10-15%) <u>Begründungen:</u> - Geringe Überbauungsziffer: der ländliche Charakter von Bolken soll erhalten bleiben. - Für Gewerbebauten besteht kein Bedarf.	<b>Dem Begehren wird nicht entsprochen. Auf eine Einzonung wird aufgrund des negativen Entscheids des Kantons verzichtet.</b> Beim Grundstück GB Nr. 67 handelt es sich grundsätzlich um eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgebiets. Eine Teileinzonung ist im Räumlichen Leitbild vorgesehen und wurde in der Ortsplanungsrevision geprüft. Die Einzonung wurde in die kantonale Vorprüfung eingegeben. An Einzonungen werden von Seiten Raumplanungsgesetzgebung sehr hohe Anforderungen gestellt. Gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons vom 16. Januar 2023 kann die Einzonung jedoch nicht genehmigt werden (Genehmigungsvorbehalt). Insbesondere kann der Bedarf für zusätzliche Bauzone nicht ausreichend nachgewiesen werden.
24	GB 195, ausserhalb Bauzone	<u>Begehren:</u> Umzonung des Grundstücks von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone. <u>Begründung:</u> - Die Landwirtschaftszone erlaubt uns nicht, die ungenutzt bestehenden Kubaturen in unserem Haus zu nutzen (Ergänzung mit einer Wohnung im bestehenden Volumen). - Das Haus ist voll erschlossen.	<b>Dem Begehren wird nicht entsprochen; das Grundstück kann nicht der Bauzone zugewiesen werden.</b> Eine Einzonung in die Bauzone (Wohnzone) ist an diesem Standort nicht mit dem übergeordneten Raumplanungsrecht vereinbar. Gemäss kantonalem Richtplanbeschluss S-1.1.12 (Einzonungen von Spezialfällen) können nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen, bei Erfüllung bestimmter Kriterien der Bauzone zugewiesen werden. Damit ein ehemaliger Betrieb die Bauzone «zweckmässig ergänzt»,

Mitwirkungsbericht

			muss dieser von der bestehenden Bauzone umschlossen sein oder direkt an diese angrenzen. Beim Grundstück Nr. 195 sind die Kriterien für eine Einzonung nicht erfüllt. Es gelten die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone.
25	GB 298, Dorfstrasse, ausserhalb Bauzone	<u>Begehren / Hinweis</u> : Gemäss Leitbildplan Siedlungsentwicklung soll in der OPR das Bedürfnis für eine Einzonung abgeklärt werden (Verknüpfung Kernzone – Erhaltungszone). Von Seiten Grundeigentümerschaft besteht kein Bedürfnis für eine Einzonung, die Grundeigentümerschaft will aber der Gemeinde auch nicht im Weg stehen.	<b>Dem Begehren wird entsprochen; es wird keine Einzonung vorgenommen.</b> Von Seiten Gemeinde besteht kein Bedürfnis für eine Einzonung. Wenn auch von Seiten Grundeigentümerschaft kein Bedürfnis besteht, wird von einer Einzonung in der OPR in jedem Fall abgesehen.

### 3.3 Eingaben während der öffentlichen Mitwirkung

Während der öffentlichen Mitwirkung (18. November 2023 bis 20. Januar 2024) wurden die nachfolgenden 7 Eingaben eingereicht.

ID	Ort/ Parzelle / Thema	Begehren / Begründung	Beschluss Gemeinderat vom 18.03.2024 und Begründung
26.1	GB Nr. 44 und 301 Etzikenstrasse / Brüelweg  Siehe auch Begehren ID 2 aus der ersten Mitwirkung	<p><u>Begehren:</u> Umzonung der Parzellen GB Bolken Nrn. 44 und 301 von der Landwirtschaftszone in die Bauzone in eine zweigeschossige Wohnzone.</p> <p><u>Bezug:</u>            Dabei verweise ich auf die diesbezüglich bereits von meinem Vater J.E. (Eigentümer bis am 30. Juni 2021) eingereichten schriftlichen Begehren vom 18. Januar 2016 sowie vom 24. Januar 2017 und meinem schriftlichen Antrag vom 16. August 2021. Weiter stelle ich fest, dass auch die RLB Analyse vom August 2019 das Siedlungsentwicklungspotential vom Unterdorf als prüfbar beurteilt.</p> <p><u>Fragen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Welche gesetzlichen Grundlagen verunmöglichen die Prüfung einer anderen Führung der Bauzonengrenze? Das Grundstück Nr. 301 grenzt direkt an die bestehende Bauzone.</li> <li>- Weshalb kann nicht anstelle des von Ihnen definierten „unattraktiven“ Grundstücks Nr. 242 das Grundstück Nr. 301 zur zweigeschossigen Bauzone erklärt werden? Wir sind überzeugt, dass Bolken eine tolle Wohnlage im Naherholungsgebiet bietet. Das Interesse, auf dem Land zu wohnen, nimmt gerade bei jungen Familien sehr stark zu.</li> </ul>	<p><b>Das Begehren wird <u>abgelehnt</u>; die Grundstücke werden nicht eingezont.</b></p> <p>Die Hürden für Einzonungen sind mit dem revidierten Raumplanungsbesetz und kantonalen Richtplan sehr hoch. Die Einzonung an diesem Standort ist insbesondere aufgrund der folgenden Punkte nicht mit den übergeordneten Raumplanungsrecht vereinbar (Vorgaben des Richtplans nicht erfüllt):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Parzellen befindet sich am Siedlungsrand und mit der Einzonung würde das Siedlungsgebiet nach aussen erweitert. Dies trägt nicht zu einer kompakten Siedlung bei und steht im Widerspruch zum Raumplanungsgesetz. Die Einzonung wird durch die Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kant. Richtplans verunmöglicht.</li> <li>- Einzonungen sind in ländlichen Gemeinden grundsätzlich kaum mehr möglich. Für eine Einzonung muss es sich um eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungsgebiets handeln (z.B. von Bauzone umschlossen) und die Gemeinde muss den Bedarf für zusätzliche Bauzone nachweisen können. Die Gemeinde kann keinen Bauzonenbedarf nachweisen. Zudem ergänzen die Grundstücke die Bauzone nicht sinnvoll: GB Nr. 44 weder an Bauzone angrenzend noch umschlossen, GB Nr. 301 knapp angrenzend.</li> </ul>

Mitwirkungsbericht

ID	Ort/ Parzelle / Thema	Begehren / Begründung	Beschluss Gemeinderat vom 18.03.2024 und Begründung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Was spricht für und gegen eine Umzonung des Grundstückes Nr. 44 von der heutigen Landwirtschaftszone in die Erhaltungszone?</li> <li>- Warum wird ein Spickel vom Grundstück Nr. 301 in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen? Was sind die Pläne der Gemeinde Bolken? Warum nicht Bauzone?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Einzonung von GB 301 würde Kulturland zerstückelt. Es handelt sich um Fruchtfolgeflächen (FFF). FFF sind grundsätzlich zu schonen und können nur eingezont / beansprucht werden, wenn ein überwiegendes Interesse besteht (z.B. kantonales Interesse) und die Flächen möglichst dicht genutzt werden.</li> <li>- GB Nr. 44: Gemäss Richtplanbeschluss S-1.1.12 (Einzonungen von Spezialfällen) können nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen, bei Erfüllung bestimmter Kriterien der Bauzone zugewiesen werden. Damit ein ehemaliger Betrieb die Bauzone «zweckmässig ergänzt», muss dieser von der bestehenden Bauzone umschlossen sein oder direkt an diese angrenzen. Beim Grundstück Nr. 44 sind diese Kriterien für eine Einzonung nicht ausreichend erfüllt. Auch die Zuteilung zur Erhaltungszone wäre eine Einzonung in eine Bauzone.</li> <li>- Eine Einzonung müsste mit einer flächengleichen Auszonung kompensiert werden. Ein Abtausch mit der GB Nr. 242 wäre nicht flächengleich und somit nicht ausreichend.</li> <li>- Die Siedlungsentwicklung an diesem Standort entspricht nicht den Absichten und Beurteilungen des Räumlichen Leitbilds.</li> <li>- Umgang öBA-Fläche auf GB-Nr. 301: In der OPR wird keine Anpassung vorgenommen.</li> </ul>

ID	Ort/ Parzelle / Thema	Begehren / Begründung	Beschluss Gemeinderat vom 18.03.2024 und Begründung
26.2	GB Nr. 44	<p><u>Frage:</u>            Welche Einflüsse hat die OPR auf den Ausbau des ungenutzten Ökonomiegebäudes auf GB Nr. 44?            Ist ein Ausbau in Wohnungen aufgrund der Ausnützungsziffer und der heutigen Landwirtschaftszone möglich?            Welche Instanzen haben in diesem Fall ein Baugesuch zu bewilligen?</p>	<p><b>Kein Antrag; keine Anpassungen erforderlich.</b>            Die OPR hat keinen Einfluss auf den Ausbau des Ökonomiegebäudes, das Grundstück ist nach wie vor der Landwirtschaftszone zugeteilt. Für einen Ausbau gelten die Vorgaben zum Bauen ausserhalb Bauzone (grundsätzlich durch das Bundesrecht geregelt). Für Baubewilligungen ausserhalb Bauzone ist der Kanton zuständig. Die Umnutzung zu neuen Wohnflächen ist in der Landwirtschaftszone aktuell nur eingeschränkt möglich.            Infos:  <a href="https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/baugesuche/bauen-ausserhalb-bauzone/">https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/baugesuche/bauen-ausserhalb-bauzone/</a>            Aktuell läuft die 2. Etappe der Revision Raumplanungsgesetz (RPG2). Im Zentrum steht das Bauen ausserhalb Bauzone. Der Gestaltungsspielraum der Kantone könnte zukünftig erhöht werden. Wann die Revision in Kraft tritt, ist noch nicht klar.</p>
26.3	GB Nr. 44, Naturinventar	<p><u>Frage:</u>            Im Naturinventar ist auf dem Grundstück GB Nr. 44 ein Kirschbaum aufgeführt. Was bedeutet dies für die Grundeigentümerschaft? Ist die Beseitigung bewilligungspflichtig? Ist eine Ersatzpflanzung notwendig?</p>	<p><b>Kein Antrag; keine Anpassungen erforderlich.</b>            Beim Naturinventar handelt es sich um ein Inventar mit wertvollen Naturobjekten. Es handelt sich nicht um einen grundeigentümergebundenen Plan. In der OPR wurde der Baum nicht als geschützter Baum festgelegt. Eine allfällige Beseitigung des Baumes wäre bedauernd, ist jedoch nicht bewilligungspflichtig und eine Ersatzpflanzung nicht zwingend vorzunehmen.</p>



## Mitwirkungsbericht

ID	Ort/ Parzelle / Thema	Begehren / Begründung	Beschluss Gemeinderat vom 18.03.2024 und Begründung
26.4	GB Nr. 44 und 301, Plan der Änderungen	<u>Frage:</u> Im Plan der Änderungen sind Flächenanteile der GB Nrn. 44 und 301 als «kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft, aufgehoben» gekennzeichnet. Was bedeutet dies für die Grundeigentümerschaft?	<b>Kein Antrag; keine Anpassungen erforderlich.</b> Die Aufhebung des kommunalen Vorranggebiets Natur und Landschaft hat keinen Auswirkungen für die Grundeigentümer. In den Gebieten Brüel und Bruch (Waldfläche) / Gmeirütene war ein kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgeschieden (Zweck: Erhaltung und Aufwertung der vielfältigen und wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen). Die Nutzung dieser Flächen ist heutzutage meistens über Verträge im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft geregelt. Es besteht somit heute kein Bedarf mehr für einen zusätzlichen Schutz der Flächen über ein kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft.
26.5	GB Nr. 44, Dägenmoosbächli	<u>Frage:</u> Das Dägenmoosbächli verläuft entlang des Grundstücks GB Nr. 44. Welche Auswirkungen hat das Thema Gewässerraum und Uferschutzzone auf das Grundstück? Gibt es zukünftig Einschränkungen bei der Bewirtschaftung der Wiese?	<b>Kein Antrag; keine Anpassungen erforderlich.</b> Die Uferschutzzone / der Gewässerraum des Dägenmoosbächlis verläuft in diesem Abschnitt innerhalb der öffentlichen Parzelle GB Nr. 90056 und tangiert die GB Nr. 44 nicht. Der Gewässerraum hat keine Auswirkungen auf die Bewirtschaftung der GB Nr. 44. Grundsätzlich sind die Gewässerräume extensiv zu bewirtschaften. Die Nutzung richtet sich insbesondere nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung und nach der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung.

ID	Ort/ Parzelle / Thema	Begehren / Begründung	Beschluss Gemeinderat vom 18.03.2024 und Begründung
27	GB Nr. 108 Schulhausstrasse / Aeschistrasse  Kant. Baulinienplan	<p><u>Begehren:</u> Rückversetzung der Stopplinie auf den ursprünglichen Stand vor der Sanierung der Aeschistrasse.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Gemäss Beilage 4.2 kant. Baulinienplan Aeschistrasse wird im Bereich Schulhausstrasse neu eine Sichtzone gemäss § 50 KBV im Bereich der Grundstücke GB 108, GB 99 und GB 369 eingezeichnet. In unserem Fall betrifft dies GB 108, wo die Sichtzone so eingefügt wurde, dass ein Teil unserer seit langem bestehender Naturhecke davon betroffen ist.</p> <p>Im Jahr 1993 wurde die bestehende Stützmauer laut kantonalem Erschliessungsplan Inkwilstrasse um 1.7 m zurückversetzt. Seit diesem Zeitpunkt wurde das Grundstück GB 108 immer mit einer lückenlosen Naturhecke zur Strasse hin abgegrenzt.</p> <p>Nach der letzten Sanierung der Aeschistrasse wurde die Markierung der Stopplinie auf der Schulhausstrasse weiter zurückversetzt. Seither ist an dieser Kreuzung die Sicht nach links und nach rechts eingeschränkt.</p> <p>Aus diesen Gründen sind wir der Meinung, dass die Strassenmarkierung der Stopplinie überprüft und wieder, wie vor der Sanierung Aeschistrasse gesetzt werden muss. Die Sicht auf die Aeschistrasse ist somit wieder gegeben und die Sichtzone im Bereich der GB 108 und GB 99 somit hinfällig.</p>	<p><b>Das Begehren wird abgelehnt.</b></p> <p>Das Versetzen von Strassenmarkierungen ist nicht Gegenstand einer Ortsplanungsrevision.</p> <p>Die Einhaltung von Sichtzonen wird in Baugesuchen standardmässig überprüft (VSS-Norm, Verordnung über Strassenverkehr). Im Sinne einer Übersicht wurden die Sichtzonen im Erschliessungsplan der Ortsplanungsrevision dargestellt. Neu (nach der Mitwirkung) werden die Sichtzonen als orientierender Inhalt und nicht als Genehmigungsinhalt dargestellt, da sich die Verhältnisse im Falle von Änderungen des Temporegimes (z.B. Umstellung auf T30) ändern können.</p>

ID	Ort/ Parzelle / Thema	Begehren / Begründung	Beschluss Gemeinderat vom 18.03.2024 und Begründung
28	Private Erschliessungsstrasse Inkwilerstr. 6, 10, 12 und 12a	<p><u>Begehren:</u> Prüfen einer Klassierung der Privatstrasse als öffentliche Erschliessungsstrasse, bzw. Prüfen einer Übernahme durch die Gemeinde.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Strassenklassierungsplan ist die Erschliessung der Liegenschaften Inkwilerstrasse 6, 12a, 12 und 10 gemäss heutiger Situation als Privatstrasse klassiert. Gemäss den Grundsätzen des Erschliessungsrechts (Baukonferenzen 2009, Thomas Wiggli, lic. Iur., Baudepartement) sind private Erschliessungsstrassen wenn möglich zu vermeiden.</p>	<p><b>Das Begehren wird abgelehnt.</b></p> <p>Eine Übernahme der Privaterschliessung GB Nr. 71 als öffentliche Gemeindestrasse ist aktuell nicht vorgesehen und wird nicht detailliert geprüft. Eine Übernahme in das öffentliche Strassenareal ist für die Gemeinde sowie für die Anstösser mit einem grossen finanziellen Aufwand verbunden.</p> <p>Die Privatstrasse erschliesst aktuell 4 Wohneinheiten. Die Zufahrten zu den GB-Nrn. 168, 170, 232, 317 sind heute über Dienstbarkeiten im Grundbuch (Wegrechte) sichergestellt. Nach § 103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG sind private Erschliessungen nur für eine oder wenige Wohneinheiten vorzusehen. Nach Praxis des Bau- und Justizdepartements werden private Erschliessungen für bis zu maximal vier Wohneinheiten oder Gebäude zugelassen.</p>
29.1	W3 Bielacker	<p><u>Begehren:</u> Rückzonung der geplanten 3-geschossigen Wohnzone im Bielacker in eine 2-geschossige Wohnzone. Vorschlag: W2 mit begrenztem Dachausbau und klar definierter Gebäudebreite.</p> <p><u>Begründung:</u> In diesem Bereich stehen mehrheitlich (neuere) eingeschossige Einfamilienhäuser. Zudem würden zu bestimmten Tageszeiten die bereits überbauten Parzellen durch die neuen Bauten beschattet (Minderwert). Am Rande der Wohnzone würden künftig die höchsten Gebäude stehen. Und nicht wie üblicherweise im Ortskern.</p>	<p><b>Das Begehren wird abgelehnt; an der Um- und Aufzonung in die W3 wird festgehalten.</b></p> <p>Die Gemeinden sind gemäss Raumplanungsgesetz und kantonalem Richtplan in den Ortsplanungsrevisionen beauftragt, Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen zu treffen. Im Gebiet Bielacker, welches aktuell einer 1-geschossigen Wohnzone zugewiesen ist und zudem über mehrere Baulandreserven in der Gemeinde verfügt, besteht aus raumplanerischer Sicht ein Entwicklungspotenzial. Die Gemeinde erachtet eine Innenverdichtung in diesem Gebiet als sinnvoll. Dem Bericht zur kantonalen Schlussprüfung ist zu entnehmen, dass auch der Kanton die Aufzonung in die W3 begrüsst und als verträglich beurteilt. Für bestehende Liegenschaften besteht die Möglichkeit, jedoch keine Pflicht, auf drei Wohngeschosse aufzustocken.</p>

ID	Ort/ Parzelle / Thema	Begehren / Begründung	Beschluss Gemeinderat vom 18.03.2024 und Begründung
29.2	Kernzone / öBA	<p><u>Begehren:</u> Erhöhung der zulässigen Anzahl Geschosse in der Kernzone und der Zone für öffentliche Bauten öBA von 2 auf 3 Vollgeschosse (wie bereits aktuell zum Teil der Fall).</p> <p>Vorschläge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Breite klar definieren: Da nur die Länge (30 m) definiert wird, könnten praktisch quadratische „Klötze“ erstellt werden. Vorschlag: max. Breite von 18 m.</li> <li>- Um den ländlichen Charakter der künftigen Bauten zu verstärken, würde ich eine Reduktion der Fassadenhöhe auf z.B. 10.00 m vorschlagen. Mit diesen Massnahmen könnte bei einer max. Dachneigung von 45° die max. Gebäudehöhe (18 m) erreicht werden. (Nebenbei; im Ortskern hat es Gebäude mit gut und gern 45° Dachneigung,)</li> <li>- Sollte es bei 2 VG bleiben, müsste die oberirdische Überbauungsziffer auf 40 % (Nebengebäude werden ja mitgerechnet) erhöht werden.</li> </ul> <p><u>Begründung:</u> In den Planungszielen der OPR und dem Leitbild des Kantons wird die „Stärkung des Ortskerns“ bekräftigt. Dieser, mit den Zonen ÖBA und Kernzone, soll aufgewertet werden. Dieses Ziel wird mit dem aktuellen Stand der Unterlagen zur Ortsplanungsrevision nicht erreicht. Schon heute stehen in den zwei Zonen grössere Bauten als neu erlaubt würden.</p> <p>Nur mit diesen Massnahmen kann man dem Willen und Vorsatz der Ortskernaufwertung „einigermassen“ gerecht werden. Alle Vorschriften, Reglemente etc. verkommen zu Makulatur, wenn wie aktuell z.B. in der Kernzone grossflächige Nebenbauten (Bretterverschläge) bewilligt werden.</p>	<p><b>Das Begehren wird abgelehnt.</b></p> <p>Die Stärkung des Ortskerns wird vor allem durch Inwertsetzung der Strassenräume und Stärkung der optischen Wahrnehmung des Dorfkerns angestrebt (siehe Räumliches Leitbild Bolken 2040, Leitsatz Dorfzentrum, Seite 12). Es soll maximal eine zweigeschossige Zone bestehen bleiben. Eine Aufstockung auf W3 würde den oben genannten Bestrebungen entgegenwirken.</p> <p>Die Überbauungsziffer, Grenzabstände, Grünflächenziffer und die Strassenbaulinien schränken den Gebäudegrundriss hinreichend ein.</p> <p>Die Zonenvorschriften zur Kernzone geben zudem vor, dass sich bauliche Massnahmen bezüglich Massstab, Stellung, Proportionen, Volumen, Bauart, Dachform, Material und Farbgebung in das charakteristische Dorfbild der Kernzone einfügen sollen. Die Gemeinde kann zudem gemäss Zonenreglement in der Kernzone Fachpersonen zur Beratung beiziehen. Wir sind der Ansicht, dass durch all diese Vorschriften das Bauen von Gebäuden, welche im Ortskern fremd sind, verhindert werden kann.</p> <p>Die in der Kernzone liegenden Parzellen weisen mit den bestehenden Bauten eine durchschnittliche Überbauungsziffer von ca. 19 % auf (zwischen 8 – 27 %). Mit der im Zonenreglement festgelegten ÜZ von 30 % könnte somit grundsätzlich auf jedem Grundstück der Kernzone eine zusätzliche Fläche bebaut werden. Eine ÜZ von 40 % könnte zu massiven baulichen Erweiterungen und damit zu einer starken Veränderung des Ortsbilds führen.</p>

ID	Ort/ Parzelle / Thema	Begehren / Begründung	Beschluss Gemeinderat vom 18.03.2024 und Begründung
30	Zonenreglement § 6 Abs. 5, Solaranlagen	<p><u>Begehren:</u> Paragraf zu Solaranlagen zu überprüfen.</p> <p><u>Begründung:</u> Der erste Satz führt zu unnötigen Diskussionen. Im Art. 32a RPV ist alles schon gesagt. Hingegen fehlt der Hinweis auf die Gesetzgebung vom Kanton Solothurn (Meldeformular für Solaranlagen vom Bau- und Justizdepartement). Dort ist der Hinweis, dass z.B. sogenannte Balkonkraftwerke Baubewilligungspflichtig sind (da die Solarpanels ja meistens vertikal an oder vor der Fassade montiert werden).</p>	<p><b>Dem Begehren wird teilweise entsprochen.</b></p> <p>Am ersten Satz wird keine Anpassung vorgenommen («Solaranlagen sind sorgfältig und möglichst unauffällig in die Dachgestaltung und die Umgebung zu integrieren und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören»). Dieser Satz ermöglicht der Baukommission eine gewisse Handhabung bezüglich Gestaltung von Solaranlagen.</p> <p><u>Der zweite Satz wird folgendermassen aktualisiert:</u></p> <p>«Die Baubewilligungs- und Meldepflicht richtet sich nach Art. 18a RPG, Art. 32a-c RPV und nach den Planungsgrundsätzen und -aufträgen des kantonalen Richtplans (E-2.5).»</p>
31	GB Nr. 72, Inkwilerstrasse	<p><u>Frage:</u> Muss bei dieser Parzelle auf irgendwelche Besonderheiten (allgemein und natürlich hinsichtlich der Zonenplanrevision) geachtet werden?</p>	<p><b>Kein Begehren; keine Anpassungen erforderlich.</b></p> <p>In der OPR werden keine Änderungen an der Zone vorgenommen, die Parzelle liegt nach wie vor in der W2. Die Zonenvorschriften wurden aktualisiert, weshalb für die Parzellen die neuen Zonenvorschriften massgebend sind. Dafür ist das Zonenreglement zu konsultieren.</p> <p>- Neu gilt nicht mehr die Ausnutzungsziffer, sondern die Überbauungsziffer.</p>
32	Verkehrsfläche Bahnareal SBB	<p><u>Feststellung:</u> Nach abgeschlossener interner Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen, hat die SBB keine Hinweise zur Berücksichtigung.</p>	<p><b>Kein Begehren; keine Anpassungen erforderlich.</b></p>

