

**Amt für Raumplanung**  
Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 25 61  
arp@bd.so.ch  
arp.so.ch

**Sacha Peter**  
Amtschef/Kantonsplaner  
Telefon 032 627 25 60  
sacha.peter@bd.so.ch

Gemeindepräsidium  
Einwohnergemeinde Bolken  
Schulhausstrasse 13  
4556 Bolken

3. Mai 2024 SP / sts / AR

**Bolken: 2. Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Meier,  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 16. Januar 2023 haben wir der Einwohnergemeinde Bolken den Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Am 3. November 2023 (Eingang im ARP) haben wir das überarbeitete Planungsdossier (analoge und digitale Dokumente) zur 2. Vorprüfung erhalten. Gemäss dem Begleitschreiben wurde das Planungsdossier vom Gemeinderat am 16. Oktober 2023 z. Hd. der 2. Vorprüfung verabschiedet. Das gesamte Dossier umfasst folgende Dokumente (Bemerkung «neu» im Vergleich zum Stand der 1. Vorprüfung):

Genehmigungsinhalt

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (neu)
- Gesamtplan (neu)
- Erschliessungsplan (neu)
- Kantonaler Baulinienplan Inkwilerstrasse (neu)
- Kantonaler Baulinienplan Aeschstrasse (neu)
- Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bolken (synoptisch nach Vorprüfung, neu)

Orientierender Inhalt

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV (synoptisch nach Vorprüfung, neu)
- Mitwirkungsbericht (neu)
- Plan Bauentwicklung 2004 – 2021 (neu)
- Plan Baulandreserven Stand vor OPR
- Plan Baulandreserven Stand nach OPR (neu)
- Plan der Änderungen (neu)
- Quartieranalyse Bolken 2019, Bericht
- Naturinventar/-konzept 2023, Plan und Bericht (neu)
- Räumliches Leitbild 2040 (ohne Erläuterungsbericht) mit Leitbildplänen (neu)
- Vorprüfungsbericht ARP vom 16. Januar 2023, kommentierte Version (neu)
- Begleitbrief BSB + Partner Ingenieure und Planer AG vom 30. Oktober 2023 (Eingang am 3. November 2023, neu)

Wir haben die Unterlagen zusammen mit den kantonalen Ämtern geprüft. Das Resultat der 2. Vorprüfung folgt nachstehend. Allgemeine Hinweise und Bemerkungen des Vorprüfungsberichts vom 16. Januar 2023 sind nach wie vor zu berücksichtigen. Die Erkenntnisse unserer gemeinsamen Besprechung vom 12. Januar 2023 sind in den vorliegenden Bericht eingeflossen.

## **1. Allgemeines**

### *Allgemeine Würdigung*

Schon bei der ersten Abgabe wies die Planung einen guten Bearbeitungsstand auf und zeigte, dass die Einwohnergemeinde Bolken mit dem begleitenden Planungsbüro einen intensiven Planungsprozess durchlaufen hatte. Unsere Anregungen der 1. Vorprüfung wurden grossmehrheitlich in das vorliegende Dossier eingearbeitet. Dennoch haben wir einige orientierenden Anmerkungen, denen wir im Rahmen der 2. Vorprüfung erneut Platz einräumen möchten.

### *Planungsausgleichsgesetz PAG*

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichsgesetz (PAG, BGS 711.18) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen.

Für die aktuelle Ortsplanung in der Einwohnergemeinde Bolken ist das PAG anzuwenden. Die Gemeindeversammlung Bolken hat im Dezember 2021 ein kommunales Planungsausgleichsreglement PAR verabschiedet.

Die im Kapitel 14.6 des Raumplanungsberichts getroffenen Aussagen zu den Abgabetatbeständen und der Abschöpfung von entstehenden Planungsmehrwerten sind korrekt.

### *Digitalisierung der Ortsplanung*

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG, BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Einwohnergemeinde Bolken hat die Ersterfassung der rechtskräftigen Nutzungsplandaten im Jahr 2019 fristgerecht abgeschlossen. Mit dem Genehmigungsantrag ist der für die Nachführung erforderliche Geodatenatz einzureichen. Die technischen Anforderungen sind auf der internet-Seite des ARP umschrieben ([arp.so.ch](http://arp.so.ch) -> Nutzungsplanung -> Digitale Nutzungsplanung).

### *Information und Mitwirkung*

Die Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision hat während der zweiten kantonalen Vorprüfung stattgefunden. Den Unterlagen liegt ein Mitwirkungsbericht bei, welcher die vor der Mitwirkung eingegangenen Beiträge zusammenfasst und auswertet. Der definitive Mitwirkungsbericht liegt jedoch dieser Vorprüfung nicht vor. Falls aus der Mitwirkung Aspekte hervorgehen, die eine erneute Prüfung der Unterlagen erfordern, stehen wir zur Verfügung.

## **2. Siedlung**

### *Siedlungs- und Quartieranalyse*

Es handelt sich bei der Einwohnergemeinde Bolken um ein kleines Dorf, welches entlang der Strassen gewachsen ist. Die besondere Lagequalität inmitten von Wiesen zeichnet das Dorf aus. Die Wohngebiete sind primär von Einfamilienhäusern geprägt; Mehrfamilienhäuser sind nur vereinzelt vorhanden.

Diese gewachsene Dorfstruktur stellt eine Qualität von Bolken dar, welche auch in Zukunft erhalten bleiben soll. Zu dieser Einschätzung kommt auch die Quartieranalyse vom ssm architekten ag und BSB + Partner AG.

### *Ortsbild / Ortsbildschutz / Kulturdenkmäler*

#### *Umzonungen ÖBA / Kernzone*

Im Vergleich zu der ersten Vorprüfung hat die Einwohnergemeinde hier eine Änderung in der Zonierung vorgenommen. Das Grundstück GB Bolken Nr. 94 soll von der Kernzone in die ÖBA-Zone umgezont werden. Durch die Umzonung des Grundstückes GB Bolken Nr. 94 wird ein überschaubares Potential zur Aufwertung des Ortskerns freigesetzt, denn die Überschneidung von vis

à vis liegenden ÖBA-Zonen ist sehr gering. Der Strassenraum kann entsprechend nur jeweils einseitig von einer öffentlichen Nutzung gerahmt werden. Ein konkretes Vorhaben scheint gemäss den uns vorliegenden Unterlagen noch nicht zu bestehen.

Weiter soll eine Teilfläche von GB Bolken Nr. 110 von der ÖBA zur Kernzone übernommen werden, was der Zonierung des restlichen Grundstückes entspricht. Dadurch wird eine Privatperson durch die Mehrwertabgabe nach § 5 PAG tangiert.

Wir können den beiden oben erwähnten Planungsmassnahmen im Grundsatz zustimmen, lassen aber offen, ob dies nicht mit einer späteren Teilzonenplanänderung erfolgen sollte. Dies, da offenbar noch kein konkretes Projekt vorliegt. Denn gemäss dem Raumplanungsbericht war ursprünglich auf dem Streifen des Grundstückes GB Bolken Nr. 110 ein öffentlicher Parkplatz geplant. Dieses Vorhaben wurde nicht umgesetzt. Eine weitere noch nicht konsolidierte Umzonung sollte möglichst vermieden werden.

#### Schutzstatus neu festlegen

Der kantonale Richtplan sowie die Liste der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten keinen Eintrag zum Ortsbild der Einwohnergemeinde Bolken. Die Gemeinde verfügt über keine Ortsbildschutzzone und über keine Gebäude oder andere Kulturobjekte mit einem kantonalen oder kommunalen Schutzstatus. Aus diesem Grund soll in einem ersten Schritt ein Bauinventar ausgearbeitet werden, jedoch nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Der Gemeinderat hat am 16. Oktober 2023 beschlossen, zum aktuellen Zeitpunkt auf die Erarbeitung eines Bauinventars zu verzichten. Solange kein Bauinventar vorliegt, wird auf die Festlegung von Schutzstatus für bestimmte Gebäude verzichtet, weshalb diese auch in den Plänen nicht spezifisch gekennzeichnet wurden.

Es wird grundsätzlich begrüsst, dass die Gemeinde nach der Ortsplanungsrevision ein Bauinventar anlegen will, auch wenn die Thematik der wertvollen Kulturobjekte üblicherweise im Gesamtpaket der Ortsplanung abgehandelt werden sollte. In diesem Zusammenhang empfehlen wir bei der Erarbeitung des Inventars den im Kapitel 10.5 des RPB aufgenommenen Vorschlag der kantonalen Denkmalpflege noch einmal zu prüfen.

#### Umzonungen

##### Verdichtung

Eine Umzonung des Grundstückes GB Bolken Nr. 109 in eine W3 mit entsprechend höherer Dichte als die herkömmlichen Einfamilienhäuser ist an diesem Ort verträglich. In diesem Zusammenhang begrüssen wir auch die Aufzonung zu W3 der gesamten Insel zwischen Bielackerweg und Aeschstrasse sowie der zum Bielackerweg hin ausgerichteten Parzellen. Die Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle GB Bolken Nr. 109 erachten wir jedoch als nicht unbedingt zweckmässig (s. dazu nachfolgend «Spezifische Vorgaben zu Gestaltungsplanpflichten»).

##### Veränderung der Bauzonengrösse

Der Verzicht auf eine teilweise Einzonung der Parzelle GB Bolken Nr. 67 von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone wird begrüsst. Damit entfällt der Genehmigungsvorbehalt aus der ersten Vorprüfung.

#### Bestehende Gestaltungspläne

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

#### Spezifische Vorgaben zu Gestaltungsplanpflichten

Der revidierte Bauzonenplan weist eine neue Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle GB Bolken Nr. 109 in der W3 aus, welche eine dichte Bebauung und gute Einbettung in das Ortsbild sicherstellen soll. Aus unserer Sicht ist diese Gestaltungsplanpflicht nicht zweckmässig. Wir empfehlen der Gemeinde für die Parzelle ein «Gebiet mit besonderen Bestimmungen» innerhalb der W3 zu definieren und mit Formulierungen zu minimalen Anforderungen an das Bauprojekt, die Erschliessung und den Prozess zu präzisieren. Die Qualitätssicherung einer Überbauung kann so dann beispielsweise in einem Wettbewerbs- oder Varianzverfahren sichergestellt werden, ohne

ein Nutzungsplanverfahren durchführen zu müssen. Diese Bedingungen können im Zonenreglement aufgenommen werden.

#### *Reservezonen*

Bereits die rechtsgültige Ortsplanung weist keine Reservezonen auf. Neue Reservezonen sind ebenfalls nicht vorgesehen. Die entspricht der kantonalen Siedlungsstrategie.

#### *Fazit Siedlung*

Der überarbeitete Bauzonenplan weist in der Bilanz eine geringfügige Zunahme der Bauzone um ca. 500 m<sup>2</sup> auf. Diese Zunahme resultiert aufgrund von kleineren Arrondierungen, der Aufhebung des geplanten Trottoirs entlang der Aeschstrasse im Bereich Bielacker sowie der Festlegung einer Uferschutzzone innerhalb der Bauzone (Tägermoosweg).

Den Entscheid, die gesamte Parzelle GB Bolken Nr. 67 in der Landwirtschaftszone zu belassen und die Weiterentwicklung der Gemeinde mittels Innenentwicklung voranzutreiben, wird begrüsst. Auch ohne neue, zusätzliche Bauzonen kann mehr Wohn- und Arbeitsraum zur Verfügung gestellt und gleichzeitig die Lebens- und Freiraumqualität gezielt erhöht werden.

### **3. Verkehr**

#### *Kantonale Erschliessungs- und Baulinienpläne*

In den neu erstellten kantonalen Baulinienplänen sind die überarbeiteten Inhalte und deren Auswirkungen ersichtlich. Gleichwohl sind folgende Bemerkungen noch anzubringen:

- Der Neubau des Trottoirs entlang der Aeschstrasse zwischen Dorfstrasse und Bielackerweg ist orientierend darzustellen, da die Planungshoheit auf Kantonsstrassen beim Kanton liegt. Gemäss unserer Einschätzung wurde diese Anpassung bereits vorgenommen.
- Die Sichtzonen sind im Plan lediglich orientierend darzustellen.
- Die Baulinie an der Aeschstrasse (zwischen den beiden Einmündungen Bielackerweg) wird entgegen der Plandarstellung nicht angepasst – der rechtsgültige Zustand wird beibehalten. Dies ist in der Planung entsprechend anzupassen.
- Die Geltungsbereiche (Abgrenzung Kanton / Gemeinde) sind gemäss telefonsicher Absprache vom 22. Januar 2024 anzupassen.

#### *RPB, Kapitel 12.2*

Entsprechend den Weisungen des Bau- und Justizdepartements muss eine Strasse ihre Rechtsgültigkeit mittels eines Erschliessungsplans behalten. Die im Raumplanungsbericht in Kapitel 12.2 erwähnten kantonalen Erschliessungspläne aus den 80er-Jahren bleiben deshalb – abgesehen von den Baulinien – gültig. Ferner ist der Absatz «Änderung Trottoir-Ausbau» in Kapitel 12.2 zu streichen (E-Mail vom 23. November 2023 an die Einwohnergemeinde).

#### *Fazit Verkehr*

Die kantonalen Baulinienpläne sind gemäss den obigen Kommentaren anzupassen. Diese sind dem AVT für eine kurze Nachkontrolle einzureichen. Anschliessend kann die Planung öffentlich aufgelegt werden.

### **4. Natur und Landschaft**

#### *Naturinventar und -konzept*

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

#### *Einzelbäume und Hochstammobstbäume*

Das neu erarbeitete Naturinventar enthält zahlreiche wertvolle bis sehr wertvolle Einzelbäume, welche seit der Erarbeitung des letzten Naturinventars verschwunden sind. Daher wäre es aus unserer Sicht zu begrüssen, wenn weitere Einzelbäume (auch auf Privatland) verbindlich geschützt würden. Diese prägen insbesondere am Siedlungsrand den Ortsbildcharakter positiv. Dieselbe Anregung möchten wir bezüglich des Schutzes der Hochstammobstbäume anbringen, welche als gefährdete Schutzobjekte zu betrachten sind und möglichst erhalten bleiben sollten. Zu deren Erhalt wurden im Naturinventar wenige verbindliche Vorschläge gemacht. Wir empfehlen

der Gemeinde, weitere Massnahmen zu Einzel- und Hochstammobstbäumen zu prüfen (beispielsweise eine Hostet-Zone im Gesamtplan). Generell weisen wir darauf hin, dass es im Bereich von Natur und Landschaft viele Möglichkeiten für konkrete Schutz- oder Aufwertungsmassnahmen gibt, die sich teilweise auch ausserhalb der Ortsplanungsrevision umsetzen lassen.

#### *Amphibien*

Das aktualisierte Naturinventar nimmt keinen Bezug zu den Amphibien. Die Gemeinde setzt aber unabhängig vom Naturinventar flankierende Massnahmen für Amphibien um, was wir begrüssen. Allfällige weitere Massnahmen werden ausserhalb der Ortsplanungsrevision in Angriff genommen.

#### *Kantonale Naturschutzobjekte*

Der Inkwilersee ist mit verschiedensten planerischen Instrumenten gesichert, u.a. dem kantonalen Naturreservat, welches mit einer Nutzungsplanung (RRB 2017/2115) neu und grundeigentümergebunden festgelegt wurde. Die kantonale Uferschutzzone ist in der vorliegenden Planung mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone ersetzt bzw. umgesetzt (gemäss Auftrag aus dem Richtplan).

#### *Weitere kantonale Schutzobjekte*

Folgendes Schutzobjekt wird nicht mehr im kantonalen Richtplan aufgeführt:

Die Winterlinde auf Parzelle GB Bolken Nr. 22 (RRB Nr. 952 vom 25. Februar 1972) wird im kantonalen Richtplan nicht mehr aufgeführt. Der noch geltende kantonale Schutzbeschluss wird vom Kanton bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision aufgehoben. Da die Linde unter kommunalem Schutz steht, sind hierzu keine weiteren Schritte notwendig.

#### *Umwelt*

##### *Naturgefahren*

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

##### *Gewässerraum*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) und Gewässerschutzverordnung (GSchV) vorgenommen. Der Gewässerraum ist grundeigentümergebunden festgelegt, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV).

##### *Geotope*

Gemäss § 3 der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz werden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) und Naturdenkmäler durch Kanton und Gemeinden geschützt. Im Raumplanungsbericht sind die im kantonalen Geotop-Inventar eingetragenen Objekte vollständig und korrekt aufgeführt.

##### *Lärm*

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

##### *Geruch*

Aktuell besteht in der Gemeinde in der Thematik der Geruchsabstände kein Handlungsbedarf. Im Bereich der Bauzone betrifft das Thema Geruchsabstände nur den Betrieb von P. Meier (De-genmoosweg). Der Schweinemastbetrieb an der Seestrasse wurde dazumal abgeklärt.

## Energie

Die Gesamtrevision der Ortsplanung greift das Thema «Energie/Energieversorgung» leider nicht auf. Wir empfehlen, die Siedlungsentwicklung und die Energienutzung zur Verbesserung der Ressourcennutzung aufeinander abzustimmen. Denkbar wären Vorgaben zur Energie in den Zonenvorschriften, beispielsweise zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Vorbildfunktion Gemeinde) oder Kern- und Gewerbezone. Solche thematisch abgrenzbaren Anpassungen können zur Entlastung des Gesamtprozesses auch der Ortsplanungsrevision nachgelagert noch vorgenommen werden.

## 5. Planungsinstrumente

### Raumplanungsbericht

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

### Situationspläne:

- Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt zu platzieren (vgl. Vorlage auf unserer Webseite: <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/nutzungsplanung/planungsinstrumente/formelle-anforderungen/>)
- Bezüglich Platzierung der Genehmigungsvermerke auf den kantonalen Baulinienplänen (aktuell keine Genehmigungsvermerke vorgesehen) empfehlen wir mit Peter Portmann (AVT) Kontakt aufzunehmen.
- Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine Publikationsnummer mehr vor).

## 6. Fazit und weiteres Vorgehen

Wir nehmen erfreut zur Kenntnis, dass die wesentlichen Bemerkungen berücksichtigt worden sind. Insbesondere wird auf die ursprünglich vorgesehene Einzonung auf Parzelle GB Bolken Nr. 67 verzichtet. Dieser Genehmigungsvorbehalt entfällt somit.

Aus Sicht des Kantons weist die Planung jedoch keine wesentlichen Defizite mehr auf und kann nach Berücksichtigung unserer Bemerkungen und der erneuten Prüfung der kantonalen Baulinienpläne durch das Amt für Verkehr und Tiefbau von der Einwohnergemeinde öffentlich aufgelegt werden. Es bestehen in der vorliegenden Planung noch einige Punkte, deren Bearbeitung unseres Erachtens sinnvoll wären (Empfehlungen). Diese stehen jedoch in keinem Konflikt mit übergeordneten Planungen und dem Recht. Entsprechend liegt die Entscheidung bei der Einwohnergemeinde, inwieweit sie diesen Empfehlungen folgen will.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse



Sacha Peter  
Amtschef / Kantonsplaner

Kopie an: - SOBAU #82546  
(Email) - BSB+Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen