

Regierungsratsbeschluss

vom 10. November 2025

Nr. 2025/1846

Bellach: Änderung § 32 Zonenreglement Spezialzone Gartenbau, Parzelle GB Nr. 2399

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des § 32 Zonenreglement, Spezialzone Gartenbau, Parzelle GB Nr. 2399 zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgendem Genehmigungsdokument:

- Änderung § 32 Zonenreglement.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1).

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Das Gartenbauunternehmen Egger AG, im Besitz der Grundstücke GB Bellach Nrn. 720 und 2399, möchte auf GB Bellach Nr. 2399 einen Neubau für Büro- und Aufenthaltsräumlichkeiten für die Angestellten realisieren. Damit könnten alle Nutzungen des Unternehmens auf dieser Parzelle konzentriert werden, und GB Bellach Nr. 720 wäre frei für eine anderweitige Nutzung und allfällige Veräusserung.

Das Grundstück GB Bellach Nr. 2399 umfasst über 8'000 m² und befindet sich in der Spezialzone für «Gartenbau». Gemäss dem rechtsgültigen § 32 des Zonenreglements Bellach ist nur die Nutzung zur Lagerung von Materialien, Geräten und Maschinen, die dem Gartenbau dienen, sowie das Parkieren von Fahrzeugen der Firma und der Angestellten erlaubt. Die Fassadenhöhe für Bauten, die der erwähnten Nutzung dienen, dürfen max. 7.5 m hoch sein.

Mit der vorliegenden Änderung werden neu auch Büroflächen und dazugehörige Sozialräume zugelassen und die Fassadenhöhe auf max. 10 m festgelegt. Dadurch kann der Betrieb auf GB Bellach Nr. 2399 konzentriert werden und GB Bellach Nr. 720 wird für eine andere Nutzung frei.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Einwohnergemeinde Bellach hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im Web GIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung

der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 28. August 2025 bis 29. September 2025. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Bellach hat die Änderung § 32 Zonenreglement Spezialzone Gartenbau, Parzelle GB Nr. 2399 am 19. August 2025 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung § 32 Zonenreglement Spezialzone Gartenbau, Parzelle GB Nr. 2399 der Einwohnergemeinde Bellach wird genehmigt.
- 3.2 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Bellach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 2'530.00, zu bezahlen.



Yves Derendinger
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationsgebühr:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 2'530.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (2), Dossier-Nr. 102'074, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach, mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach, mit 1 gen. Dossier und 1 gen. Zonenvorschriften (später)

BSB+Partner Ingenieure und Planer AG, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Bellach: Genehmigung Änderung § 32 Zonenreglement Spezialzone Gartenbau, Parzelle GB Nr. 2399)

Regierungsratsbeschluss

vom 26. Februar 2019

Nr. 2019/303

Bellach: Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet mit Schreiben vom 9. August 2018 an das Amt für Raumplanung dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Bauzonenplan, 1:2'000
- Gesamtplan, 1:5'000
- Zonenreglement
- 4 Erschliessungspläne Südost, Südwest, Nordost, Nordwest mit Baulinien und Strassenklassierung, 1:2'000, und
- Naturgefahrenplan, 1:3'000.

Die Revision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem Räumlichen Leitbild 2013.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen der Ortsplanung

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

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

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

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

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

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde in den vergangenen Jahren gesamthaft überprüft und angepasst. Er berücksichtigt damit die Vorgaben und Anforderungen, die sich aus dem revidierten RPG ergeben.

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. In seinem Prüfbericht zur Genehmigung des Richtplanes richtet der Bund zwei wesentliche Vorbehalte und Aufträge an den Kanton.

Erstens ist die Definition des Siedlungsgebietes gemäss Prüfbericht im Richtplan wie folgt anzupassen:

"Als Siedlungsgebiet wird der in S-1.1.2 festgelegte quantitative Umfang von 9'027 ha genehmigt. Es umfasst:

- *die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht;*
- *die un bebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird;*

- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind."

Durch die Anpassung der Definition "Siedlungsgebiet" wird folglich der Stellenwert der Ortsplanungen bekräftigt. Das Siedlungsgebiet umfasst neben der bestehenden Bauzone die allenfalls nach einer Überprüfung in der Reservezone verbleibende Fläche. Mit der Genehmigung von Ortsplanungen wird folglich das Siedlungsgebiet im Richtplan fortgeschrieben. Im vom Bundesrat genehmigten Richtplan wird das Siedlungsgebiet somit lediglich numerisch, nicht aber kartografisch festgelegt.

Zweitens macht der Bund einen Vorbehalt bezüglich der Dichtevorgaben für Bauzonen:

"(...) Aus den im Rahmen der Prüfung nachgereichten Unterlagen des Kantons zur Umsetzung der Siedlungsstrategie geht hervor, dass der Kanton sein Ziel der Innenentwicklung gegenüber den Gemeinden klar zum Ausdruck bringt und auf dessen Umsetzung in der Nutzungsplanung hinarbeitet, auch bereits im Rahmen von aktuell laufenden Nutzungsplanungen. Für den Bund ist es jedoch wichtig, dass sich dazu auch im Richtplan eine verbindliche Absicht findet. Ideal wäre die Ausarbeitung eines Kapitels zur Siedlungsentwicklung nach innen / Verdichtung, welches sich umfassend mit dem Thema befasst und die wichtigsten Vorgaben seitens des Kantons aufzeigt. (...)

(...) Dichtevorgaben für Einzonungen sollten grundsätzlich nicht hinter die der kantonalen Auslastungsrechnung gemäss Technischer Richtlinie Bauzonen (TRB) zugrundeliegenden Dichtewerte zurückfallen. (...) Der Kanton wird aufgefordert, innerhalb eines Jahres zu prüfen, ob die Dichte-Richtwerte im Ergebnis über den ganzen Kanton zu mindestens gleich hohen Anforderungen führen, wie sie - ebenfalls über den ganzen Kanton gemittelt - der Auslastungsrechnung gemäss TRB zu Grunde liegen. (...) In der Zwischenzeit ist diesem Auftrag im Rahmen der Genehmigung von Nutzungsplänen bereits entsprechend Rechnung zu tragen."

Mit der bundesrätlichen Genehmigung wird die Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund gestellt. Damit gewinnen das Nutzen und Schaffen von Potenzialen in den bebauten Bauzonen an Bedeutung. Durch die Vorbehalte und Aufträge aus der Genehmigung des Bundes ist folglich in diesen Themenbereichen auf kantonaler Ebene eine strengere Beurteilung der Ortsplanung Bellach als noch zum Zeitpunkt der beiden Vorprüfungen im Jahr 2016 angezeigt. Die Festlegungen des kantonalen Richtplans stellen dabei weiterhin die wichtigsten übergeordneten Vorgaben für die Beurteilung der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Der kantonale Richtplan basiert u.a. auf dem durch den Regierungsrat verabschiedeten Raumkonzept Kanton Solothurn (RRB Nr. 2012/1522 vom 3. Juli 2012). Das Raumkonzept enthält Leitsätze, Grundsätze und Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik wesentlich sind. Die Umsetzung erfolgt in den drei Handlungsräumen "urban", "agglomerationsgeprägt" und "ländlich". Bellach wird im Richtplan als urbane Gemeinde eingestuft. Im urbanen Raum sind die Siedlungen dicht zu gestalten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind die Potenziale der Frei- und Grünräume innerhalb und ausserhalb der Siedlungen auszuschöpfen bzw. zu fördern. Diese Anforderungen sind in der Gemeinde Bellach heute erst zum Teil erfüllt. Mit der vorliegenden Ortsplanung soll deshalb auch ein Beitrag zur besseren Zielerreichung geleistet werden.

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

2.1.3 Regionale Grundlage "Agglomerationsprogramm Solothurn"

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen wie bspw. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden.

Die Gemeinde Bellach liegt im Perimeter des Agglomerationsprogrammes Solothurn. Anfang 2019 wurde mit der Erarbeitung des Agglomerationsprogrammes 4. Generation begonnen. Ziel der Agglomerationsprogramme ist die Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft. Diese Abstimmung ist im Zukunftsbild, in den Teilstrategien sowie in den Massnahmen aufzuzeigen. In einem ersten Schritt ist das Zukunftsbild der Agglomeration zu überarbeiten und zu konkretisieren. Ziel ist es, eine regionale Abstimmung der Entwicklungsschwerpunkte Wohnen und Arbeiten vorzunehmen. Massnahmen werden aus dem Zukunftsbild und dem ermittelten Handlungsbedarf hergeleitet.

Es bietet sich an, die sich aus der vorliegenden Genehmigung ergebenden Aufgaben im Rahmen des Agglomerationsprogramms weiterzuverfolgen und die weitere räumliche Entwicklung von Bellach mit jener der Nachbargemeinden abzustimmen.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Bellach

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Bellach wurde mit Beschluss Nr. 1255 vom 12. Juni 2001 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

2.1.5 Räumliches Leitbild 2013

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) schreibt in § 9 vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 18. Juni 2013 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die Verabschiedung erfolgte somit vor Inkrafttreten des revidierten RPG. Zu dieser Zeit war noch nicht absehbar, welche erhöhten Anforderungen sich an ein räumliches Leitbild hinsichtlich Form und Inhalt aufgrund der Vorgaben des RPG ergeben würden. Inzwischen lassen sich die Anforderungen an ein räumliches Leitbild konkretisieren. Heute sollen räumliche Leitbilder vertiefte Analysen und Aussagen zu Qualitäts- und Dichtefragen, Potenzialanalysen auf Stufe Quartier etc. enthalten. Das Amt für Raumplanung hat auch deshalb im Mai 2018 den Leitfaden "Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)" herausgegeben, welcher die oben genannten Fragen aufgreift.

Im räumlichen Leitbild von Bellach werden thematisch Ziele festgelegt, begründet und mögliche Massnahmen definiert. Übergeordnete Ziele, wie eben die Siedlungsentwicklung nach innen, die Verfügbarkeit und Nutzung der Bauzone sowie die Rücksichtnahme auf landwirtschaftlich nutzbare Flächen und Landschaften sind im räumlichen Leitbild festgehalten.

Die Gemeinde setzt sich im Leitbild auch das Ziel, die bestehenden Gebiete massvoll und unter Wahrung der bestehenden Eigenschaften und Qualitäten zu verdichten und ausgewählte, neue Wohngebiete mit dichteren Wohnformen zu überbauen. Insgesamt strebt die Gemeinde eine bessere Nutzung der Wohnflächen an, dies aber stets mit dem Ziel einer hohen Wohnqualität (inkl. Aussenraumqualität). Die Zentrumsachse soll ein Ort der Begegnung sein und die angrenzenden Gebiete mit einem vorstädtischen Charakter und einem klaren Strassenbezug aufgewertet werden. Eine hohe Qualität der öffentlichen Räume / Strassen ist ein weiteres räumliches Ziel von Bellach. Siedlungserweiterungen sollen nur noch an einzelnen, gezielt ausgewählten Stellen

erfolgen und in der Ortsplanung überprüft werden. Die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden wird auf Stufe Leitbild als wichtig angesehen.

2.2 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, mit geeigneten Massnahmen gute Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen. Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potenziale in der bebauten Bauzone aktiviert werden können und auch eine Nachverdichtung stattfinden kann. So erfolgen an geeigneten und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen wie bspw. entlang der Zentrumsachsen Aufzonungen oder andere planerische Massnahmen, die eine Nachverdichtung ermöglichen. Auch das Zonenreglement wird diesbezüglich überarbeitet und lässt eine höhere Ausnutzung der Grundstücke zu als bis anhin. Zudem werden im Zonenreglement die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) übernommen.

Die Verfügbarkeit von zwei grösseren, bereits eingezonten aber bisher gehorteten Flächen wird mit entsprechenden Verträgen sichergestellt. Diese fordern eine Überbauung innert maximal 15 Jahren. Dasselbe gilt für die neu eingezonte Fläche im Gebiet Mühlacker, welche zwischenzeitlich bereits beplant wurde und unmittelbar nach der Genehmigung der Ortsplanung entwickelt werden soll.

Weiter werden drei nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten als Spezialfälle ohne Kompensationspflicht und im Sinne von Arrondierungen der Bauzone zugewiesen. Durch die Zuweisung zur Bauzone kann eine - wenn auch minimale - Nachverdichtung auf bereits überbauten Flächen erfolgen. Die Zuweisung des ehemaligen Bahnhofareals (heute Eisenbahnareal) zur reinen Gewerbezone stellt rechtlich keine Einzonung sondern eine Umzonung dar und ermöglicht eine bessere Nutzung der bereits heute versiegelten Fläche. Im Gebiet Henzirain wird eine neue Reservezone ausgeschieden.

Eine Einzonung von unbebauter Fläche erfolgt lediglich im Gebiet Mühlacker. Hier wird die heute in der Reservezone liegende Fläche der Wohnzone 2-geschossig mit Dichtevorgaben und einer Gestaltungsplanpflicht zugeteilt.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden im Verfahren zum räumlichen Leitbild (2011 - 2013) behandelt. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Bellach ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Insgesamt wurden drei öffentliche Auflagen der Ortsplanungsrevision durchgeführt. Die erste öffentliche Auflage erfolgte vom 8. Juni 2017 bis am 10. Juli 2017. Innerhalb der Auflagefrist gingen 25 Einsprachen ein. Es fanden diverse Einspracheverhandlungen statt. Der Gemeinderat hat die Einsprachen am 19. Dezember 2017 behandelt und mit Beschluss vom 4. Januar 2018 gutgeheissen, teilweise gutgeheissen oder abgewiesen. Die Planung wurde in einigen Punkten angepasst und die Änderungen nochmals öffentlich aufgelegt.

Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 11. Januar 2018 bis am 9. Februar 2018. Gegenstand dieser Auflage waren hauptsächlich Änderungen aufgrund der Einsprachen aus der ersten

öffentlichen Auflage. Während der zweiten Auflage lagen die Änderungen des Bauzonenplans (1:2'000), die Änderungen der Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung (1:1'000) sowie die Änderungen am Zonenreglement öffentlich auf. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein, eine davon als vorsorgliche Einsprache. Es fand eine weitere Einspracheverhandlung statt. Der Gemeinderat hat die Einsprachen aus der zweiten öffentlichen Auflage am 22. Mai 2018 und am 3. Juli 2018 behandelt und mit Beschluss vom 4. Juli 2018 gutgeheissen bzw. auf Nicht-Eintreten entschieden.

Die dritte öffentliche Auflage erfolgte vom 21. Juni 2018 bis am 23. Juli 2018. Gegenstand dieser Auflage waren die Änderungen des Bauzonenplans (1:2'000) sowie § 20 des Zonenreglements. Während der dritten öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen mehr ein.

Der Gemeinderat hat schliesslich die Gesamtrevision der Ortsplanung am 22. Mai 2018 - unter dem Vorbehalt von Einsprachen in der dritten öffentlichen Auflage - beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

3.2 Prüfung

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan. Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Angesichts der zahlreichen Hinweise und Aufträge, welche aus der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat resultieren, drängt sich hier eine vergleichsweise umfassende Prüfung auf.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die Prüfung im Bereich des Siedlungsgebiets lehnt sich thematisch an die übergeordneten Ziele und Grundsätze des RPG an, d.h. insbesondere

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Kompakte Siedlungen schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} RPG),
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ergreifen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche schaffen (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG),
- Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

3.2.1 Planungsauftrag S-1.1.13 "Gesamtüberprüfung der Ortsplanung"

Die Gemeinden haben ihre Ortsplanungen anhand der übergeordneten Vorgaben zu überprüfen und die Planungen mit den Nachbargemeinden abzustimmen. Sie erarbeiten insbesondere räumliche Leitbilder.

Die Gemeindeversammlung Bellach hat ihr räumliches Leitbild am 18. Juni 2013 verabschiedet. Es diene als wichtige Grundlage bei der Überarbeitung der Gesamtrevision der Ortsplanung, unter anderem auch in Bezug auf das im räumlichen Leitbild festgelegte Bevölkerungsziel. Die Gemeinde hat in ihrem räumlichen Leitbild festgehalten, dass die Bevölkerung jährlich um ca. 1 % wachsen soll, d.h. sich bis 2030 bei rund 5'700 Einwohnerinnen und Einwohnern bzw. 2035 bei rund 6'000 Einwohnerinnen und Einwohnern einpendeln soll. Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario) dient als

Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Nach diesen Zahlen wären für die Gemeinde Bellach bis ins Jahr 2035 rund 5'400 Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten.

Per 31. Dezember 2017 lebten bereits ca. 5'300 Einwohnerinnen und Einwohner in Bellach, davon ca. 5'200 innerhalb der Bauzone. Es ist offensichtlich, dass die kantonale Prognose von 5'400 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2035 zu tief angesetzt ist. Das angestrebte Ziel von rund 6'000 Personen (ohne die im Gebiet Bellach Ost zu erwartende Bevölkerungszunahme) wird vom Amt für Raumplanung als realistisch beurteilt und als Basis für die Berechnung des Bauzonenbedarfs anerkannt.

Die Gemeinde hält im Raumplanungsbericht fest, dass der Fokus der vorliegenden Gesamtrevision bei der Verdichtung bzw. bei der Innenentwicklung liege. Die Gemeinde stützt sich diesbezüglich auf die bereits im räumlichen Leitbild festgelegte Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Thematik wurde in der Gemeinde während des gesamten Ortsplanungsprozesses mehrfach und vertieft diskutiert und es wurden konkrete Massnahmen ergriffen, welche bereits im räumlichen Leitbild angedacht worden sind. Besondere Erwähnung verdienen die von der Gemeinde gesetzten Prioritäten:

1. Priorität: Unbebaute Bauzonen ausnützen

"Die Gemeinde setzt sich für die Nutzung der bestehenden unbebauten Baulandreserven ein, fordert deren Verfügbarkeit und prüft zweckmässig regulatorische Massnahmen zur Baulandverflüssigung."

2. Priorität: (Nach-)Verdichtung wo möglich

"Bellach geht verantwortungsvoll mit dem Boden um und unterstützt eine quartierspezifische Umnutzung beziehungsweise erhöhte Ausnutzung der bestehenden Bausubstanz. Diese Massnahmen der Verdichtung müssen quartierverträglich sein und dem Aspekt der Qualität (Architektur, Aussen- und Freiraumgestaltung, Einbindung in Quartier resp. Orts- und Landschaftsbild hohe Aufmerksamkeit schenken."

3. Priorität: Neue Entwicklungsgebiete falls notwendig

"Bellach geht verantwortungsvoll mit dem Boden um und ist bestrebt, das heutige Siedlungsgebiet langfristig nach innen zu entwickeln. Die Erweiterung der heutigen Bauzone an raumplanerisch sinnvoller und attraktiver Lage erfolgt nur bei ausgewiesenem Bedarf sowie unter Berücksichtigung der Prioritäten "Unbebaute Bauzonen" und "(Nach-)Verdichtung" sowie der langfristigen Siedlungsgrenzen."

Es ist zu begrüßen, dass die Gemeinde dem Umgang mit vorhandener (unbebauter) Bauzone erste Priorität einräumt. Die grösste Herausforderung wird jedoch die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale im bebauten Gebiet unter Sicherstellung hoher Qualität darstellen.

Inwiefern die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten mit den Nachbargemeinden erfolgt ist, geht aus dem Raumplanungsbericht nicht hervor. Wie im Kapitel 2.1.3 "Regionale Grundlage Agglomerationsprogramm Solothurn" bereits erwähnt, bietet sich eine Intensivierung der Zusammenarbeit und der Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg im Rahmen des Agglomerationsprogrammes 4. Generation an.

3.2.2 Planungsauftrag S-1.1.16 "Verdichtungspotenziale und -massnahmen im bebauten Gebiet"

In der Ortsplanung sind die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und entsprechende Massnahmen auszuweisen. Die kantonale Siedlungsstrategie

zeigt, dass die Dichte im überbauten Gebiet in Bellach im Vergleich mit anderen urbanen Gemeinden im mittleren Bereich liegt. Ein Nachverdichtungspotenzial ist somit gegeben.

Die Verdichtungspotenziale im bebauten Gebiet können zum einen quantitativ, mittels statistischen Werten, ermittelt werden. Dieses „theoretische“ Potenzial wird rein rechnerisch ermittelt und bezieht sich nicht auf räumliche Faktoren. Deshalb ist eine ergänzende qualitative Analyse (z.B. Quartieranaysen) genauso wichtig wie die rechnerische Herleitung. Erst mit beiden Komponenten können geeignete Verdichtungsgebiete ausgeschieden werden.

Die quantitative Abschätzung des Nachverdichtungspotenzials erfolgt in der Ortsplanung unter anderem in der " Fassungsvermögen-Tabelle". Diese sagt aus, wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die heute vorhandene Bauzone (unbebaut und bebaut) fassen kann und somit auch, ob für die angestrebte oder prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ein zusätzlicher Bedarf an Bauzone besteht. Bei Berechnung des Fassungsvermögens wird das Nachverdichtungspotenzial anhand von Ist- und Soll-Dichten (EW/ha) ermittelt. Im vorliegenden Fall wurden die Ist-Dichten vom Planungsbüro GIS-basiert ermittelt (Einwohnerregister). Für die höher angesetzten Soll-Werte hat das Amt für Raumplanung pro Handlungsraum und Zone Richtwerte definiert, die es zu berücksichtigen gilt. In Bellach weisen gewisse Zonen bereits heute eine Dichte auf, die den Soll-Dichten entsprechen. Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotenzial pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungsfaktor von 30 % stützt sich auf die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotenziale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Eine qualitative Analyse findet sich im Raumplanungsbericht keine. Dies wird als Mangel eingestuft, welcher im Nachgang zur kantonalen Genehmigung durch die Gemeinde beseitigt werden sollte.

Für eine Nachverdichtung und die Aktivierung der Potenziale hat die Gemeinde folgende Massnahmen ergriffen:

- Das Nachverdichtungspotenzial wird durch spezifische Aufzonungen, primär an zentralen Lagen, erhöht. So wird entlang der Zentrumsachsen eine 3- und eine 4-geschossige Zentrumszone geschaffen und geeignete Gebiete werden von der Wohnzone 2-geschossig in eine 2- bis 3-geschossige Wohnzone aufgestuft.
- Rahmenbedingungen für eine Nachverdichtung im Bestand werden durch diverse Massnahmen wie eine höhere Nutzungsziffer, Reduktion der Baulinien etc. verbessert.
- Anreiz zur Nachverdichtung mit der Möglichkeit unter bestimmten Voraussetzungen einen "Nutzungsbonus ohne Gestaltungsplan" beanspruchen zu können.
- Die überbaute Fläche von drei nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Höfen am Siedlungsrand werden der Bauzone zugewiesen. Dadurch können die grossen Volumina ausgebaut und eine Nachverdichtung erreicht werden.
- Für diverse Zonen wird eine generelle Gestaltungsplanpflicht erlassen. In diesem nachgelagerten Verfahren kann der Aspekt der (Nach-)Verdichtung überprüft und aktiv gesteuert werden.

Die ergriffenen Massnahmen sind grundsätzlich zu begrüessen. Die Umsetzung des von der Gemeinde verfolgten Ansatzes "(Nach-)Verdichtung wo möglich" sollte sich aber auf eine gut dokumentierte qualitative Auseinandersetzung mit den Eigenschaften der einzelnen Quartiere stützen können. Mit dem pauschalen Öffnen der planungsrechtlichen Möglichkeiten für nahezu das gesamte Gemeindegebiet könnte nämlich eine Beeinträchtigung der heutigen, gewachse-

nen und teils homogenen Strukturen erfolgen. Einzelne Eingriffe, die nicht ortsverträglich sind, könnten im schlechtesten Fall ein gesamtes Quartierbild negativ verändern. Aus dem Raumplanungsbericht gehen die diesbezüglichen konkreten Absichten der Gemeinde nicht hervor. Das Amt für Raumplanung empfiehlt der Gemeinde daher, im Rahmen des nachfolgenden Baubewilligungsverfahrens jeweils ein spezielles Augenmerk auf die Einhaltung von § 8 des Zonenreglements zu legen, welcher vorgibt, dass sich Bauten gut in das Siedlungsgebiet / Quartierbild einzugliedern haben und diese insbesondere bezüglich ihrer Bauweise (Volumen, Typologie, Dachform etc.) jeweils konkret zu prüfen.

3.2.3 Planungsgrundsatz S-1.2.1 "Gebiete mit Verdichtungspotenzial bestimmen"

Die Gemeinden haben im Rahmen der Ortsplanung ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen zu bezeichnen und dabei auf die gewachsenen Strukturen zu achten.

Mit der Ortsplanung Bellach werden diverse bereits überbaute Gebiete um- bzw. aufgezonzt, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. So werden beispielsweise die Grundstücke entlang der wichtigsten Zentrumsachsen von der Kernzone in die Zentrumszonen 3- bzw. 4-geschossig mit genereller Gestaltungsplanpflicht umgezont. Damit soll der Zentrumscharakter gestärkt und eine innere Verdichtung ermöglicht werden. Ein weiteres Beispiel für eine Siedlungsentwicklung nach innen stellt der Umgang mit dem ehemaligen Bahnhofareal im Westen des Dorfes dar (GB Nr. 2489). Dieses wird aufgrund der Verschiebung des Bahnhofes nicht mehr für den ursprünglichen Zweck benötigt und deshalb in eine reine Gewerbezone umgezont. Die Umzonung dieser versiegelten, brachliegenden Fläche erlaubt künftig eine zweckmässige und haushälterische Nutzung derselben.

Im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV werden zum Thema Verdichtung zwei Pläne dargestellt, welche quantitative Aussagen zu den einzelnen Quartieren machen. Hier werden die Potenziale anhand der bestehenden Zonierung, der Überbauungsziffer, dem Überbauungsjahr, der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr sowie der Bevölkerungsdichte pro Hektare aufgezeigt. Weitergehende, qualitative Analysen wie bspw. anhand der gewachsenen Strukturen, Identitäten und Qualitäten der Quartiere und prägender Elemente fehlen hingegen im Bericht. Dadurch ist nicht ohne weiteres abschätzbar, ob die angestrebten neuen Nutzungsmasse die Qualitäten der einzelnen Quartiere beeinträchtigen könnten oder im Einklang mit diesen stehen. Augenfällig ist dies beispielsweise in der Wohnzone 2-geschossig, wo mit der Überbauungsziffer von min. 20 % bis max. 50 % im Vergleich zu den heutigen Einfamilienhausquartieren eine starke Erhöhung vorgesehen ist, welche sich unter Umständen nicht mit der heute starken Durchgrünung dieser Quartiere vertragen könnte. Ein entsprechender Nachweis wird jedenfalls nicht erbracht.

3.2.4 Planungsauftrag S-1.2.7 "Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten schaffen"

Fragen zur Siedlungsqualität sollen die Gemeinden in ihren räumlichen Leitbildern ausweisen und dabei auch die Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums behandeln. In der Ortsplanung sind diese Ziele dann mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

Das räumliche Leitbild Bellach greift den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in einzelnen Zielen / Massnahmen auf. So ist beispielsweise die Gestaltung der Übergänge von der Landschaft zur Siedlung zu beachten. Auf- und Neueinzonungen sollen mit Auflagen betreffend Arealentwicklung und Überbauungsstandards versehen werden.

In der zur Genehmigung vorliegenden Ortsplanung wird mit dem Erlass von Gestaltungsplanpflichten für diverse Zonen / Gebiete eine Auseinandersetzung mit dem Thema Siedlungsqualität eingefordert. Der Gestaltungsplan ist ein geeignetes Instrument, die Siedlungsentwicklung

zu steuern und um einen gewissen Qualitätsstandard der Vorhaben erreichen zu können. Ergänzend weist das Amt für Raumplanung die Gemeinde darauf hin, dass in vielen Fällen vorgelegte Qualitätsverfahren sehr gewinnbringend sein können und die Chancen erhöhen können, dass mit dem Gestaltungsplan tatsächlich eine gute Siedlungsqualität sichergestellt werden kann.

Mit der Bestimmung "Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan" wird flächendeckend die Möglichkeit geschaffen - unter bestimmten Bedingungen -, eine höhere Ausnützung zu realisieren. Der Ansatz wird im Grundsatz begrüsst. Eine quartierverträgliche Verdichtung setzt aber zusätzlich einen sorgfältigen Umgang mit der Architektur, der Aussen- und Freiraumgestaltung sowie der konkreten Einbindung ins Quartier resp. Orts- und Landschaftsbild voraus. Der Bonus sollte deshalb zwingend an einen Qualitätsnachweis geknüpft werden, der zeigt, dass die angestrebte Dichte / Ausnutzung ortverträglich ist und welcher der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren eine abschliessende Beurteilung ermöglicht. Der Aufwand für einen solchen Qualitätsnachweis erscheint angesichts der in Aussicht gestellten Mehrnutzung vertretbar.

Neben diesen grundlegenden Vorkehrungen werden in der Ortsplanung weitere Festlegungen zur Förderung der Siedlungsqualität getroffen:

- Der alte Ortskern von Bellach ist im Zonenplan in reduzierter Grösse mit dem Ortsbildschutzperimeter überlagert. Dies ist zu begrüssen, kann doch mit einem schonenden Umgang mit erhaltens- und schützenswerten Gebäuden ebenfalls ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der räumlichen und objektspezifischen Qualitäten geleistet werden.
- § 7 des Zonenreglements legt fest, dass die Gestaltung der Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen hat. Weiter regelt § 7, dass entlang bestehender Strassenachsen (Kantons- und Sammelstrassen) eine einheitliche Bepflanzung mit einheimischen, hochstämmigen Bäumen anzustreben ist.
- § 8 des Zonenreglements regelt die Gestaltung der Bauten. Angestrebt werden eine quartierweise architektonische Einheitlichkeit sowie eine gute Eingliederung der Bauten bezüglich Bauweise, Form und Materialisierung. Mit der Vorschrift Flachdächer extensiv zu begrünen, kann ein ökologischer Beitrag geleistet werden.

3.2.5 Planungsgrundsatz S-1.2.3 "Neue Siedlungsqualität durch Nutzungen und Gestaltung schaffen"

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

Mit der Ausscheidung der Zentrumszonen in der Ortsplanung Bellach wird eine wesentliche Voraussetzung für die Weiterentwicklung eines nutzungsdurchmischten Zentrums geschaffen. Diese Gebiete sind heute bereits gut - auch mit dem öffentlichen Verkehr - erschlossen. Mit den konkretisierten Zonenvorschriften bezüglich Gestaltung der Strassenzüge mit Alleebäumen etc. kann der öffentliche Raum an Qualität gewinnen. Die Schaffung von attraktiven öffentlichen Räumen, Plätzen und auch Freiräumen, gerade im Kontext mit den angestrebten dichteren Zentrumszonen, hängt allerdings letztlich von den konkreten, von der Gemeinde getragenen Umsetzungsmassnahmen ab.

3.2.6 Planungsgrundsatz S-1.2.4 "Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität"

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen auch die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Es sind Massnahmen aufzuzeigen, wie diese Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Die Gemeinde Bellach berücksichtigt in der Ortsplanung die Lebensräume von einheimischen Pflanzen insofern, als dass bestehende Hecken / Ufergehölze und besonders wertvolle Naturobjekte wie prägende Einzelbäume im Zonenplan und im Zonenreglement gesichert werden. Zudem werden neue Grünzonen ausgeschieden. Auch sollen gemäss § 7 des Zonenreglements künftig nur noch einheimische und standortgerechte Pflanzen gepflanzt werden, was die Förderung qualitativvoller Grünräume unterstützt.

Das Naturkonzept 2017 von Bellach, welches auf dem Naturinventar 2008 basiert, beinhaltet diverse Aufwertungsmassnahmen. Im Raumplanungsbericht werden die Massnahmen zwar nochmals aufgelistet, jedoch nicht in welchem Umfang diese Massnahmen auch umgesetzt werden sollen. Wir gehen deshalb davon aus, dass die Umsetzung der Massnahmen - sofern diese in der Ortsplanung zu erfolgen hätte - durch die Gemeinde geprüft wurde. Für die Verbesserung der Siedlungsqualität ist es wichtig, dass diese Massnahmen auch ausserhalb bzw. nachgelagert zur Ortsplanung tatsächlich weiterverfolgt und umgesetzt werden.

3.2.7 Zwischenfazit "Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen"

Im Rahmen der Ortsplanung Bellach wurde das Verdichtungspotenzial quantitativ mittels statistischen Werten ermittelt. Die planungsrechtlichen Vorgaben wurden gestützt darauf mit diversen Massnahmen im Sinne der Nachverdichtung angepasst. Aus dem Bericht geht allerdings nicht hervor, inwiefern auch eine qualitative Auseinandersetzung mit den Potenzialen der einzelnen Quartiere erfolgt ist und ob dies allenfalls Einfluss auf die Auswahl geeigneter Verdichtungsgebiete hätte. Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 erweist sich somit als lückenhaft. Anzuerkennen gilt es, dass Aspekte zum Thema Siedlungsqualität in Form von Bestimmungen im Zonenreglement behandelt werden.

3.2.8 Planungsauftrag S-1.1.17 "Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone"

Im Rahmen ihrer Ortsplanungen haben Gemeinden die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zu überprüfen. Gestützt darauf sollen die für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung erforderlichen Massnahmen ergriffen werden.

Per Ende Oktober 2018 waren in Bellach ca. 6 ha unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vorhanden. Dies ist im Verhältnis zur Gemeindegrösse und im gesamtkantonalen Vergleich ein eher geringer Anteil. In der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde die unbebauten Wohn- und Mischzonen überprüft, über Zentrumszonen hat sie bisher nicht verfügt. Das Resultat dieser Analyse deckt sich mit der kantonalen Siedlungsstrategie: In Bellach machen grössere, zusammenhängende Flächen (> 2'500 m²) flächenmässig den grösseren Anteil an unbebauter Bauzone aus. Es gibt nur wenige, meist nicht verfügbare, kleinere unbebaute Einzelparzellen. Bei den grösseren zusammenhängenden Arealen wurden im Rahmen der Ortsplanung die Spitzallmend und das Gebiet Bellach Ost als grösste Flächen erkannt. Die Spitzallmend ist mittlerweile überbaut worden. Das Gebiet Bellach Ost befindet sich zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanung im Gestaltungsplanverfahren. Es werden Mindestvorgaben für Einwohner-Dichten definiert und die Qualität mittels Qualitätsverfahren sichergestellt.

Im Zusammenhang mit unbebauten Bauzonen hat die Gemeinde folgende weitere Massnahmen ergriffen:

- Gespräche mit Grundeigentümern von gehorteten Parzellen mit dem Ziel, diese verfügbar zu machen.
- Der Abschluss von vertraglichen Bauverpflichtungen für zwei bereits eingezonte Flächen.

- Neue Bestimmung im Zonenreglement: Für alle unbebauten Baulandparzellen, welche zum Zeitpunkt der Genehmigung durch den Regierungsrat über keine unterzeichnete vertragliche Bauverpflichtung verfügen, ist eine Bauverpflichtung einzufordern und im Grundbuch anzumerken, sobald die entsprechende kantonale gesetzliche Grundlage in Kraft ist.
- Neue Bestimmung im Zonenreglement: Nutzungsboni für eine dichtere Bebauung von unbebauten Parzellen oder für eine Nachverdichtung im Bestand, unabhängig eines Gestaltungsplanes. Beispielsweise bei Erstellen einer zusätzlichen, unabhängigen Wohneinheit, für Generationenwohnen, Quartiererneuerungen mit guter Aussenraumqualität etc..

3.2.9 Planungsauftrag S-1.1.15 "Grösse der Bauzone und Verfügbarkeit vorhandener unbebauter Bauzone"

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt, überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren und Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen. Zudem sind die Reservezonen in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

In der Gemeinde Bellach bestehen keine überdimensionierten Bauzonen, Rückzonungen sind daher nicht vorzunehmen.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden mit den Grundeigentümern von unbebauten Parzellen teilweise Gespräche geführt betreffend Zukunftsabsichten. Ziel war es, gehortete Flächen verfügbar zu machen und auf freiwilliger Basis Bauverpflichtungsverträge analog § 26^{bis} PBG abzuschliessen zu können. Dies gelang für zwei bereits eingezonte Parzellen im Gebiet Rüti (GB Nrn. 26 und 1927, Wohnzone 2-geschossig) und für eine Parzelle am Bündenweg (GB Nr. 260, Wohnzone 2-geschossig). Diese Bauverpflichtungen verpflichten die Grundeigentümer dazu, in- nert spätestens 15 Jahren nach der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision mit der Überbauung der unbebauten Grundstücke zu beginnen und diese ohne Unterbruch zu vollenden. Bei Nichterfüllen kann der Gemeinderat mit Feststellungsverfügung die Umzonung der Flächen in die Reservezone, die Landwirtschafts- oder Grünzone verfügen. An dieser Stelle verweist das Amt für Raumplanung darauf, dass eine allfällige Umzonung bei Nichterfüllen ein ordentliches Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG bedingen würde. Bereits eingezontes Land kann nicht mittels Feststellungsverfügung um- bzw. ausgezont werden.

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan sind diverse Flächen der Reservezone zugeteilt. Ein Teil der bisherigen Reservezone Industrie (GB Nrn. 1100 und 1101), welche am Siedlungsrand liegt, wird in die Landwirtschaftszone überführt. Auf die ursprünglich angedachte Einzonung der Reservezone Industrie im Gebiet Stadtallmend wird verzichtet, die Fläche verbleibt aber in der Reservezone Entwicklungsgebiet Arbeiten. Weiter in der Reservezone verbleiben das Gebiet Turbenloch sowie der östliche Teil der Spezialzone Bellach Ost. Neu von der Landwirtschaftszone der Reservezone Wohnen zugewiesen wird das Gebiet Henzirain (Teil GB Nr. 18). Der Umgang mit den Reservezonen ist im Ergebnis nachvollziehbar.

3.2.10 Planungsauftrag S-1.1.18 "Effiziente Nutzung der unbebauten Arbeitszone"

In den Arbeitszonen haben die Gemeinden mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulands zu sorgen.

Mit der Ortsplanung Bellach werden für die Arbeitszonen minimale Überbauungsziffern festgelegt sowie eine neue Bestimmung zur Parkierung aufgenommen. Diese besagt, dass in der reinen Gewerbe- und Industriezone die Parkierung in Einstellhallen zu erfolgen hat. Weiter werden sämtliche Planungs- und Bauvorhaben anhand eines neu entworfenen Beurteilungsrasters

bezüglich ihrer Qualität überprüft. Diese Massnahmen unterstützen den haushälterischen Umgang mit dem Boden und sind zu begrüssen.

3.2.11 Zwischenfazit "Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone"

Die betreffend Nutzung der noch unbebauten Bauzone im Rahmen der Ortsplanung getroffenen Vorkehrungen erscheinen geeignet, eine haushälterische und qualitätsvolle Bodennutzung zu ermöglichen. Das gewählte und bereits angelaufene Vorgehen mit Studienauftrag, Gestaltungsplan und Mindestdichten bei der grössten zusammenhängenden Fläche Bellach Ost erscheint zweckmässig. Und auch für eine dichte Bebauung der kleineren Einzelparzellen (< 2'500 m²) werden planungsrechtliche Massnahmen ergriffen, deren Umsetzung jedoch stark von der jeweiligen Eigentümerschaft abhängig sein werden. Die neu erlassenen Vorgaben für die Arbeitszonen werden im Sinne einer flächensparenden Nutzung begrüsst.

3.2.12 Planungsgrundsatz S-1.1.9 "Grundsätze für Einzonungen"

Unter Berücksichtigung der bebauten Bauzone, der noch unbebauten Bauzone sowie der heutigen und angestrebten Einwohner-Dichten ergibt sich ein Fassungsvermögen, welches die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung in Bellach nicht in Gänze abzudecken vermag. Es erscheint daher gerechtfertigt, im Sinne von Art. 15 Abs. 4 RPG Einzonungen im Rahmen der Ortsplanung zu prüfen.

Unter Berücksichtigung des 15-jährigen Baulandbedarfs, der Erhältlichkeit und der Eignung für eine dichte Bebauung (Siedlungs- und Quartierstruktur, Topographie, Zentralität etc.) soll die Fläche im Gebiet Mühlacker mit vorliegender Ortsplanung eingezont werden. Das unbebaute Gebiet (GB Nr. 2365, Teil GB Nr. 2445) soll von der Reservezone in die Wohnzone 2-geschossig mit Gestaltungsplanpflicht und besonderen Bestimmungen für verdichtetes Bauen überführt werden. Die dazugehörige Grünzone bleibt bestehen. Für die Parzellen liegen vertragliche Bauverpflichtungen vor. Die Einzonung Mühlacker erfüllt somit die grundsätzlichen Anforderungen an Einzonungen.

3.2.13 Planungsgrundsatz S-1.1.12 "Einzonungen von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht"

Mit vorliegender Ortsplanung werden drei kleinere überbaute und eine grössere unbebaute Fläche eingezont. Bei diesen drei Flächen handelt es sich allesamt um Spezialfälle ohne Kompensationspflicht. Es handelt sich um folgende Flächen:

- Der überbaute Teil des ehemaligen Grederhofes (Teil GB Nr. 625) wird von der Reservezone in die Spezialzone Bellach Ost eingezont.
- Der ehemalige Hof an der Webereistrasse wird von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig eingezont (Teil GB Nr. 1085).
- Ein weiterer ehemaliger Hof im Gebiet Neumatt (GB Nr. 1005) wird ebenfalls von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig eingezont.

Die Zuweisung der bebauten Flächen dieser nicht mehr genutzten Landwirtschaftsbetriebe zur Bauzone ist aus raumplanerischer Sicht recht- und zweckmässig.

3.2.14 Würdigung der von der Gemeinde gesetzten Prioritäten

Die von der Gemeinde gesetzten Prioritäten zeigen, dass der Schwerpunkt der kommunalen Planung richtigerweise in der Siedlungsentwicklung nach innen liegen soll. Dabei sollte der

(Nach-)Verdichtung im bebauten Gebiet aus verschiedenen Gründen oberste Priorität eingeräumt werden.

Im Rahmen der Ortsplanung hat eine quantitative Auseinandersetzung mit den Potenzialen in bebauten und unbebauten Bauzonen stattgefunden. Die ergriffenen planungsrechtlichen Massnahmen erscheinen auch geeignet, um eine häusliche Bodennutzung zu ermöglichen. Allerdings ist der Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung bei der Umsetzung besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Das Öffnen planungsrechtlicher Möglichkeiten ist als Anstoss zwar richtig. Für eine erfolgreiche Umsetzung der Siedlungserneuerung ist dies jedoch nicht ausreichend. Auch deshalb ist zu bedauern, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision die qualitativen Fragen nicht behandelt wurden. Zumindest sind die Erkenntnisse nicht in den Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV eingeflossen und somit für die Genehmigungsbehörde auch nicht nachvollziehbar. Da die Anforderungen an Ortsplanungen betreffend Auseinandersetzung mit Fragen der Dichte und der Siedlungsqualität zum Zeitpunkt der Vorprüfung noch unbestimmt waren, ist das Fehlen von entsprechenden Erläuterungen im Raumplanungsbericht zumindest teilweise erklärbar.

Die Umsetzung der Siedlungserneuerung bringt vielfältige Herausforderungen für die Gemeinde mit sich. Ohne einen bewussten Umgang mit den Qualitäten und Potenzialen in den einzelnen Quartieren läuft die Gemeinde Gefahr, mit unerwünschten Veränderungen der Siedlungsstruktur konfrontiert zu werden. Es besteht somit auch nach der kantonalen Genehmigung Bedarf für eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort. Wir empfehlen der Gemeinde mit Nachdruck, die Entwicklung strategisch wichtiger Orte, bspw. der Zentrumszonen entlang der definierten Zentrumsachsen, mittels eines entsprechenden Konzeptes zu schärfen. Dabei sollten Qualitäten, Schwachstellen, Potenziale und Rahmenbedingungen ermittelt werden und eine Vision für das angestrebte Zentrum entstehen. Erst basierend auf einer solchen umfassenden Analyse können entsprechende Anforderungen an die Qualität geschärft und räumlich verortet werden. Dies als notwendige Voraussetzung für eine aktive Lenkung der Entwicklung an dafür geeignete Orte durch die Gemeinde.

3.2.15 Bilanz Veränderung der Bauzone und Reservezone

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Bauzone in der Gemeinde Bellach um insgesamt 1.7 ha vergrössert. Davon entfallen 0.9 ha auf heute bereits überbaute Flächen. Die Überprüfung der Reservezonen hat zudem ergeben, dass für die langfristige Entwicklung neben den Bauzonen weitere 6 ha Reservezone im Sinne des Siedlungsgebietes des kantonalen Richtplans gesichert werden sollen. Der Richtplan wird entsprechend fortzuschreiben sein.

3.2.16 Planungsausgleich

Bei den Einzonungen wird - auf vertraglicher Basis - eine Abgabe auf dem planungsbedingten Mehrwert erhoben. Da die öffentliche Auflage der Planung vor Inkrafttreten des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18) stattfand, findet dieses bei der vorliegenden Planung keine Anwendung.

3.2.17 Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplanes wurden vollständig überprüft und aktualisiert. So wird entlang der Fliessgewässer der Gewässerraum grundeigentümerverschrieben mit einer kommunalen Uferschutzzone ausgedehnt.

Die Objekte aus dem Burki-Inventar Nr. 3.4 Bülletsbach, Uferbepflanzung, und Nr. 3.5 Chatzestäge-Wasserfall im Haltenbach wurden mit RRB Nr. 2446 vom 2. Mai 1972 kantonal geschützt. Beide Objekte werden mit der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanung aus dem kantonalen Schutz entlassen und als kommunal geschützte Naturobjekte in den Gesamtplan aufgenommen.

men. Ein weiteres neues kommunal geschütztes Naturobjekt ist der raumprägende Baum bei der Liegenschaft an der Hasenmattstrasse 1. Das Wäldchen bei der Stadallmend gehört zum kantonalen Naturreservat und ist deshalb - entgegen den Unterlagen - kein kommunal zu schützendes Objekt. Siehe dazu auch die Ausführungen unter den materiellen Bemerkungen (Kapitel 3.3).

Weiter werden die Wälder und Hecken ausserhalb der Bauzone gemäss amtlicher Vermessung übernommen und die Waldgrenzen gemäss den bestehenden Waldfeststellungsplänen dargestellt.

Der Perimeter der kantonalen Landwirtschafts- und Schutzzone Witi im Süden der Gemeinde bleibt unverändert (es gilt RRB Nr. 2782 vom 20. September 1994). Ebenfalls unverändert bleibt die kommunale Landschaftsschutzzone im Westen und Norden der Gemeinde. Diese dient der Erhaltung der unverbauten Landschaftskammer am Jurasüdfuss und stellt den ungeschmälernten Erhalt der typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Bachläufe usw. sicher.

3.2.18 Erschliessungspläne

Mit vorliegender Ortsplanung werden diverse neue öffentliche Rad- und Fusswege angestrebt sowie - wo möglich und sinnvoll - in den Erschliessungsplänen geregelt. In den Erschliessungsplänen werden Flächen ausgeschieden, in welchen Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr erforderlich sind (Handlungsbedarf Langsamverkehr). Diese Gebiete sind in den Plänen als orientierende Inhalte aufgeführt.

Die Erschliessungspläne aus der letzten Ortsplanungsrevision weisen eine hohe Anzahl an Privaterschliessungen aus. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde geprüft, welche dieser Erschliessungen im Sinne von § 103 Abs. 1 PBG neu als öffentliche Erschliessungsstrassen klassiert werden müssen. Als Resultat werden mehrere private Erschliessungen in öffentliche Erschliessungsstrassen überführt. Die Gemeinde erstellt im Nachgang zu der Ortsplanungsrevision für alle öffentlichen Strassen, inklusive der zu übernehmenden Privatstrassen und für die Erschliessung der neu eingezonten Fläche im Mühlacker, ein Erschliessungsprogramm. Darin werden der voraussichtliche Realisierungszeitpunkt und die Kosten aufgezeigt. Die Gemeinde beabsichtigt eine bauliche Umsetzung der im Erschliessungsprogramm aufgeführten Strassenbauarbeiten in 10 Jahren, jedoch spätestens bis zur nächsten Ortsplanungsrevision.

3.2.19 Waldfeststellung

Der Wald ist durch die in der Ortsplanung vorgenommenen Änderungen nicht betroffen. Die bisherigen Waldfeststellungspläne bzw. die sich daraus ergebenden festgestellten Waldgrenzen wurden somit in die Pläne übernommen und behalten weiterhin Gültigkeit.

3.2.20 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (FFF) nur eingezont werden, wenn

- ein auch aus der Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a) und
- sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Gemeinde Bellach sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien "FFF geeignet" zu 100 % und "FFF bedingt geeignet" zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie "FFF in Reservezonen" ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Durch die in der Ortsplanungsrevision Bellach getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF um insgesamt 2.1 ha zu.

3.2.21 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen.

Das Amt für Geoinformation finanziert die Datenerfassung der Gemeinden nach dem neuen Datenmodell mit max. 40 % (Kostendach Fr. 18'000.00 inkl. MwSt.) pro Gemeinde bis Ende 2019 (RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013). Die Einwohnergemeinde Bellach hat noch kein Beitragsgesuch gestellt. Die digitalen Zonendaten sind dem Amt für Raumplanung spätestens 3 Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung zur Verifizierung einzureichen.

3.3 Materielle Bemerkungen

3.3.1 Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht besteht aus drei Teilberichten:

- "Raumplanungsbericht" Stand Auflage vom 30. Mai 2017
- "Bericht zu den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage" vom 6. Dezember 2017
- "Auszug aus dem Gemeinderatsprotokoll" vom 22. Mai 2018.

Der Raumplanungsbericht erweist sich vor dem Hintergrund der Anforderungen nach Art. 47 RPV in verschiedener Hinsicht als unvollständig. Er müsste weitergehende Informationen in diversen Sachbereichen enthalten, insbesondere zur Frage der bestehenden Siedlungsqualitäten und angestrebten Nutzungsdichten in den Quartieren. Auch die Form als dreiteiliger, nicht nachgeführter Bericht erweist sich als unzweckmässig. Relevante, im Verlaufe der Ortsplanungsrevision erarbeitete Grundlagen - wie bspw. das nachgeführte Fassungsvermögen - sollten konsequent in den Bericht integriert werden. Die Gemeinde Bellach wird eingeladen, den Raumplanungsbericht nach der Genehmigung der Ortsplanung entsprechend den Erwägungen der kantonalen Prüfung nachzuführen, zu ergänzen und dem Amt für Raumplanung zur Kenntnis zu bringen.

3.3.2 Bauzonenplan

Der Legendeneintrag "Reservezone Regionale Arbeitsplatzzone" ist in Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan durch "Reservezone Entwicklungsgebiet Arbeiten" zu ersetzen.

Bei den Nummern 5 und 10 der Auflistung "Rechtsgültige Gestaltungspläne innerhalb Bauzone" werden die Teilzonenpläne durch die vorliegende Gesamtrevision abgelöst. Die Bezeichnung ist anzupassen.

3.3.3 Gesamtplan

Das Burki-Objekt Nr. 3.1 Wäldchen, Alleen in der Stadtallmend (Parzellen GB Nrn. 726, 1711 und 1712) ist ein kantonales Naturreservat und im Gesamtplan orientierend darzustellen. Es ist demnach kein kommunales Naturschutzobjekt. Gesamtplan und Zonenreglement, Anhang 1, Schutzverzeichnis, sind anzupassen. Die Fläche kann beim Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, bezogen werden.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Gemeinde

Die Revision der Ortsplanung von Bellach wurde mit Brief und Bericht vom 28. April 2016 unter dem Einbezug der kantonalen Ämter und Fachstellen vorgeprüft. Mit der Nachprüfung vom 13. Dezember 2016 hat das Amt für Raumplanung weitere Anmerkungen an die Gemeinde gerichtet. Im Nachgang zu diesen zwei Prüfungen fanden diverse weitere fachliche Gespräche zwischen den kantonalen Ämtern, der Gemeinde und dem Planungsbüro statt und die Planung wurde jeweils entsprechend überarbeitet. Die in den Vorprüfungsberichten enthaltenen Anträge und besprochenen Änderungen wurden in den zur Genehmigung vorliegenden Unterlagen grösstenteils übernommen.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Planung Massnahmen zur Unterstützung der Siedlungsentwicklung nach innen ergriffen werden. Die Frage, was die Gemeinde nebst der Erhöhung der Nutzungspotenziale aktiv zur Baulandmobilisierung und -aktivierung unternimmt, ist mit der vorliegenden Planung allerdings noch nicht abschliessend beantwortet. Eine verträgliche, qualitätsvolle Nachverdichtung der bebauten Bauzonen sowie die dichte, qualitativ hochwertige Bebauung der noch unbebauten Flächen werden für die Gemeinde Bellach die zentralen Aufgaben der nächsten 10 bis 15 Jahre darstellen. Die Entwicklung sollte im Interesse der Gemeinde nicht zufällig geschehen; es drängt sich insbesondere an strategisch wichtigen Lagen eine aktive Steuerung und Begleitung durch die Gemeinde auf. Dabei sind die Fragen der Siedlungsqualität von entscheidender Bedeutung.

Für die Gemeinde Bellach erscheint es zielführend, für die aufgestuften zentral gelegenen Zonen (Zentrumszonen, evtl. zentrale Wohnzonen ab 3 Geschossen) eine vertiefte Quartieranalyse zu erarbeiten und darauf basierend die Zentrumsplanung zu konkretisieren. Die generelle Qualitätssicherung im Baugebiet ist ebenfalls ein Thema, welches zunehmend an Bedeutung gewinnen wird. Der Gemeinde wird empfohlen zu prüfen, ob für ausgewählte Gebiete entsprechende Verfahren unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer durchgeführt werden können.

Die vorliegende Revision der Ortsplanung vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Die Planung erweist sich unter Berücksichtigung der folgenden Handlungsanweisungen daher als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

5. **Beschluss**

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Bellach, bestehend aus

- Bauzonenplan, 1:2'000
- Gesamtplan, 1:5'000
- Zonenreglement
- 4 Erschliessungsplänen Südost, Südwest, Nordost, Nordwest mit Baulinien und Strassenklassierung, 1:2'000, und
- Naturgefahrenplan, 1:3'000,

wird genehmigt.

5.2 Die Gemeinde wird eingeladen, den Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV als wichtigste Grundlage der vorliegenden Planung im Sinne der vorstehenden Erwägungen nachzuführen und zu ergänzen. Die Gemeinde wird gebeten, den überarbeiteten Bericht dem Amt für Raumplanung zuzustellen (Vollständigkeit des Dossiers).

5.3 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung Bellach resultiert eine Zunahme der Bauzone um 1.7 ha. Die Überprüfung der Reservezonen hat ergeben, dass für die langfristige Entwicklung 6 ha Reservezone im Sinne des Siedlungsgebietes gesichert werden sollen. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.

5.4 Durch die in der Ortsplanungsrevision getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbaren FFF um insgesamt 2.1 ha zu. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.

5.5 Die Objekte aus dem Burki-Inventar Nr. 3.4 Bülletsbach, Uferbepflanzung, und Nr. 3.5 Chatzestäge-Wasserfall im Haltenbach werden aus dem kantonalen Schutz gemäss RRB Nr. 2446 vom 2. Mai 1972 entlassen und mit vorliegender Gesamtrevision als kommunale Naturschutzobjekte im Gesamtplan geschützt.

Das Burki-Objekt Nr. 3.1 Wäldchen, Alleen in der Stadtallmend (Parzellen GB Nrn. 726, 1711 und 1712) ist ein kantonales Naturreservat und von Amtes wegen als orientierender Inhalt im Gesamtplan darzustellen. Der Kanton Solothurn (Amt für Raumplanung) führt dieses Objekt von Amtes wegen im Inventar der kantonalen Naturreservate nach (gemäss Richtplanbeschluss L-2.4.2).

5.6 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 1255 vom 12. Juni 2001 genehmigte Ortsplanung bestehend aus Bauzonenplan (3/127), Gesamtplan (3/128), Erschliessungspläne Blatt 1 - 4 (3/129-132) und Empfindlichkeitsstufenplan (3/133). Folgende Grundlagen sind zu ersetzen: Fruchtfolgeflächenplan (3/135+169) und Landwirtschaftsinventar (3/134).

Aufgehoben werden zudem folgende kommunale Teilzonen- und Erschliessungspläne:

- Zonenplan "Aarewerft Lehmann" mit Zonenvorschriften (3/174) (Gestaltungsplan mit SBV bleibt rechtskräftig) (RRB Nr. 2017/35 vom 10. Januar 2017)
- Änderung Bauzonenplan "Spitzallmend" (3/170) (Gestaltungsplan mit SBV bleibt rechtskräftig) (RRB Nr. 2014/1282 vom 12. August 2014)
- Teilzonen- und Erschliessungsplan "Bellach Ost" mit Zonenvorschriften (3/167) und Strassenklassierung (3/168) (RRB Nr. 2014/810 vom 29. April 2014)
- Teilzonenplan "Hübeli" (3/165) (Gestaltungsplan mit SBV bleibt rechtskräftig) (RRB Nr. 2013/2324 vom 17. Dezember 2013)
- Teilzonen- und Erschliessungsplan "Landi RESO" (3/163) (RRB Nr. 2012/888 vom 8. Mai 2012)
- Teilzonen- und Erschliessungsplan "AEK Energiezentrale" (3/161) (RRB Nr. 2010/1982 vom 2. November 2010)
- Änderung Erschliessungsplan "Hofweg" (3/157) sowie Änderung Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung (3/159) (Gestaltungsplan mit SBV bleibt rechtskräftig) (RRB Nr. 2010/1984 vom 2. November 2010)
- Änderung Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung GB Bellach Nrn. 1103, 1104 (3/156) (RRB Nr. 2010/132 vom 25. Januar 2010)
- Teilzonenplan "Wengerhof" und Abänderung des Zonenreglementes (§ 14 ZR) (3/153) (Gestaltungsplan mit SBV bleibt rechtskräftig) (RRB Nr. 2007/1159 vom 3. Juli 2007)
- Änderung Bauzonenplan, Umzonung Teilparzelle GB Nr. 1187 (3/151) (RRB Nr. 2005/2576 vom 12. Dezember 2005)
- Anpassung Bauzonengrenze und Strassen- und Baulinienplan GB Nrn. 800 / 805 / 13 (3/150) (RRB Nr. 2005/2184 vom 31. Oktober 2005)
- Teilzonen- und Gestaltungsplan GB Bellach Nr. 421/422 (Louis Prétat SA) mit Sonderbauvorschriften (3/119) (RRB Nr. 1975 vom 22. September 1998)
- Erschliessungsplan Dorfstrasse (3/115) (RRB Nr. 1279 vom 9. Dezember 1997)
- Erschliessungsplan über die "Gärischstrasse" (3/78) (RRB Nr. 2331 vom 20. August 1984).

5.7 Die Einwohnergemeinde Bellach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 29. März 2019 - unter Berücksichtigung der materiellen Bemerkungen im Kapitel 3.3 - nachgeführte und genehmigte 6 Exemplare des Bauzonenplans, 5 Exemplare des Gesamtplanes, 5 Zonenreglemente, je 2 Exemplare der Erschliessungspläne sowie je 3 Exemplare des Naturgefahrenplans, Fruchfolgeflächenplans und Landwirtschafts-inventars zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

- 5.8 Die Einwohnergemeinde Bellach hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.
- 5.9 Die Einwohnergemeinde Bellach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 12'023.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

**Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, Postfach 248
4512 Bellach**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 12'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 12'023.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (js) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci) (2)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft

Amt für Umwelt, mit je 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen und Naturgefahrenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)
Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft, mit Fruchtfolgeflächenplan und Landwirtschaftsinventar (später)

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan (später)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, Postfach 248, 4512 Bellach, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Bellach, Dorfstrasse 3, Postfach 248, 4512 Bellach

Spezialkommission Ortsplanung Bellach, Dorfstrasse 3, Postfach 248, 4512 Bellach

BSB+Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Bellach: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung)

