



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde Bellach

Gesamtrevision der Ortsplanung

Genehmigung

RRB Nr. 2019/303 vom 26. Februar 2019



Raumplanungsbericht (orientierend)

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Bellach
Dorfstrasse 3, Postfach 248
4512 Bellach

Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. +41 32 671 22 22
Fax +41 32 671 22 00
E-Mail: alain.kunz@bsb-partner.ch
Alain Kunz

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	6
2	Ausgangslage	9
3	Übergeordnete Planungen	13
4	Kommunale Grundlagen	20
5	Inhaltliche Grundlagen	32
6	Planbeständigkeit	48
7	Änderung Bauzonenplan	49
8	Änderungen Erschliessungspläne	82
9	Änderungen Gesamtplan	95
10	Änderungen Zonenreglement	96
11	Änderungen Baureglement	105
12	Gestaltungspläne / Planungszonen	106
13	Mitwirkung und Vorprüfung	108
14	Interessenabwägung	111
15	Zielerreichung, Konflikte, Interessenabwägung	122
16	Schlussfolgerungen und Würdigung	124
Anhang 1:	Theoretisches Fassungsvermögen vor OP	126
Anhang 2:	Theoretisches Fassungsvermögen nach OP (inkl. Spitzallmend/exkl. Bellach Ost)	127
Anhang 3:	Auswertung der Mitwirkung (Mitwirkungsbericht)	128

Unterlagen zur Genehmigung

- Bauzonenplan (Plan Nr. 21379/1)
- Gesamtplan (Plan Nr. 21379/2)
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung (Pläne Nr. 21379/10 bis 13)
- Naturgefahrenplan (Plan Nr. 21379/50)
- Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bellach

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden Raumplanungsbericht sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

- Inventar der Fruchtfolgeflächen (orientierend, Plan Nr. 21379/20)
- Bauentwicklung 2001 - 2014 (orientierend, Plan Nr. 21379/23)
- Baulandreserven 2014 (orientierend, Plan Nr. 21379/24)
- Änderung Bauzonenplan (orientierend, Plan Nr. 21379/30)
- Landwirtschaftsinventar (orientierend, Plan Nr. 21379/51)
- Mobilitätsplan (orientierend, Plan Nr. 21379/55)
- Räumliches Leitbild Bellach 2013

Abkürzungsverzeichnis

ALW	Amt für Landwirtschaft, Kt. Solothurn
ARP	Amt für Raumplanung, Kt. Solothurn
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau
BJD	Bau- und Justizdepartement, Kt. Solothurn
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe
FFF	Fruchtfolgeflächen
GEP	Gesamtentwässerungsplan
GIS	Geographisches Informationssystem
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KBV	Kantonale Bauverordnung
LSV	Lärmschutzverordnung
OP	Ortsplanung
PBG	Planungs- und Baugesetz, Kanton Solothurn
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SPK OPR	Spezialkommission Ortsplanungsrevision Bellach

1 Planungsgegenstand

1.1 Einleitung

Die aktuell rechtsgültige Ortsplanung (OP) der Einwohnergemeinde Bellach wurde im Rahmen der letzten OP-Revision in den Jahren 1997 bis 2001 erarbeitet. Nach den öffentlichen Auflagen im Jahr 2000 genehmigte der Regierungsrat die Akten am 12. Juni 2001 (RRB Nr. 1255). Seit der Genehmigung erfolgten mehrere Anpassungen (u. A. grössere Einzonung im Gebiet Bellach Ost).

Als wichtige Grundlage für die geplante OP-Revision hat die Einwohnergemeinde Bellach im Räumlichen Leitbild 2013 die gewünschte Entwicklung für die nächsten 15 – 20 Jahre dargestellt. Gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PGB) wurde die Bevölkerung über das Leitbild informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Das Räumliche Leitbild wurde an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2013 verabschiedet und gilt als wegleitende Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten.

Neben diesen kommunalen Grundlagen bilden auch die übergeordnete Gesetzgebung, das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG), der kantonale Richtplan, die Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans inkl. Entwurf Siedlungsstrategie, die Harmonisierung der Baubegriffe sowie weitere Planungen wie regionale und kantonale Konzepte (z. B. Raumkonzept Kanton Solothurn) eine wichtige Grundlage für die OP-Revision. Die Umsetzung dieser übergeordneten Planungsvorgaben auf Gemeindeebene ist zum Teil bereits im Räumlichen Leitbild dargelegt.

Diese Absichtserklärungen (Wegweiser) aus dem Räumlichen Leitbild sowie die übergeordneten Planungsvorgaben gilt es nun im Rahmen der Gesamtrevision der OP umzusetzen. Dabei ist u. A.

- sicherzustellen, dass die Umsetzung der übergeordneten Vorgaben aus dem Raumkonzept Kanton Solothurn mit der natürlichen Entwicklung im Bestand bzw. innerhalb Siedlungsgrenze einhergeht: Bellach liegt im urbanen Raum. Hier erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Verkehrserschliessung ist sehr gut. Die weitere Siedlungsentwicklung ist auf diesen Raum zu konzentrieren. Der urbane Raum ist der eigentliche Wirtschaftsmotor des Kantons.
- zu überprüfen, ob die Bauzone dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entspricht.

- Massnahmen zur dichteren Nutzung der bebauten und unbebauten Bauzone zu prüfen.
- der minimal erforderliche Gewässerraum planerisch sicherzustellen.
- die Baubegriffe in den kommunalen Reglementen gemäss Interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen.
- die Zonenpläne gemäss kantonaler Verordnung über den elektronischen Austausch von Zonendaten zwischen Einwohnergemeinden und Kanton zu digitalisieren.

Das vorliegende Gesamtdossier wurde am 19. Mai 2015 vom Gemeinderat für die öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet. Im Anschluss und nach Berücksichtigung der Eingaben aus der Mitwirkung vom 3. Juni bis 6. Juli 2015 wurde das Gesamtdossier vom Kanton vor geprüft. Die im entsprechenden Vorprüfungsbericht vom 28. April 2016 enthaltenen Punkte wurden mit den zuständigen kantonalen Behörden eingehend diskutiert. Dabei wurde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Behörden entschieden, das Gesamtdossier gemäss dem Vorprüfungsbericht soweit wie möglich anzupassen und anschliessend zu einer abschliessenden Nachprüfung einzureichen. Die Unterlagen wurden anschliessend gemäss Nachprüfungsbericht vom 13. Dezember 2016 mit dem Kanton besprochen und bereinigt.

Die öffentliche Auflage des Gesamtdossiers erfolgte vom 8. Juni bis 10. Juli 2017. Aufgrund von einigen punktuellen Anpassungen auf dem Zonenplan, den Erschliessungsplänen und im Zonenreglement folgten zwei weitere öffentliche Auflagen (11. Januar bis 9. Februar 2018 sowie 21. Juni bis 23. Juli 2018). Gegenstand dieser 2. und 3. Auflage waren nur noch die vorgenommenen Anpassungen.

Der Gemeinderat hat das bereinigte Dossier am 22. Mai 2018 zur Genehmigung durch den Regierungsrat verabschiedet.

1.2 Auftrag

Der Gemeinderat hat das Ingenieur- und Planungsbüro BSB + Partner mit der Erarbeitung der Revision der OP beauftragt.

Die Arbeiten gliedern sich in folgende Schritte:

- Erarbeitung Grundlagen
- Erarbeitung Planung und Bericht
- Durchführung öffentliche Mitwirkung
- Begleitung / Durchführung Nutzungsplanverfahren: Vorprüfung / Nachprüfung / öffentliche Auflagen / Genehmigung

1.3 Gemeinderätliche Spezialkommission Ortsplanungsrevision Bellach (SPK OPR)

Die Planung wurde durch die Spezialkommission Ortsplanungsrevision Bellach (vorberatende Kommission) erarbeitet und begleitet:

Vorsitz: Beat Späti

Mitglieder: Felix Glatz-Böni; Christoph Henzi; Stefan Henzi (bis Ende 2016); Jürg Gutjahr; Heli Schaffter; Oswald Schneider; Linda Walter-Naef; Hans Lüthi (Bauverwalter, von Amtes wegen bis Ende Juni 2016), Jürg Vifian (Bauverwalter, von Amtes wegen seit Juni 2016)

Ortsplaner: BSB + Partner, Ingenieure und Planer

Thomas Ledermann, Dr. phil.-nat. Geograph, Raumplaner FSU

Alain Kunz, dipl. phil.-nat. Geograph

1.4 Ablauf der Planung

Die Gesamtrevision der OP Bellach wurde bereits im Mai 2011 mit den Arbeiten zum Räumlichen Leitbild eingeleitet. Am 9. August 2018 wurde die Planung dem Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn zur Genehmigung eingereicht werden.

Table 1:

Terminplanung der laufenden OP-Revision Bellach

Mai 2011	Beginn der Arbeiten zum Räumlichen Leitbild
April 2013	Mitwirkung zum Räumlichen Leitbild
Juni 2013	Verabschiedung Räumliches Leitbild durch die Gemeindeversammlung
September 2013	Beginn der Revision der OP
Sommer 2015	Mitwirkung zur OP-Revision
Frühling bis Winter 2016	kantonale Vor- und Nachprüfung
Sommer 2017 bis Sommer 2018	öffentliche Auflagen
26. Februar 2019	Genehmigung durch den Regierungsrat

2 Ausgangslage

2.1 Ziele und Absichten der Ortsplanungsrevision

Für die OP-Revision bildet das Räumliche Leitbild Bellach 2013 eine zentrale Grundlage (siehe Kapitel 4.2)

Neue Planungsgrundlagen

Für die zweckmässige Umsetzung der OP-Revision wurden folgende Grundlagen erarbeitet bzw. bestehende Grundlagen überprüft und bei Bedarf aktualisiert:

- Bauentwicklung seit letzter OP-Revision
- Baulandreserven (unbebaute Bauzonenflächen aufgeteilt in Einzelparzellen / zusammenhängende Flächen)
- Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen
- Naturinventar und -konzept
- Gefahrenkarte
- Landwirtschaftsinventar
- Inventar der Fruchtfolgeflächen

2.2 Weitere (laufende) kommunale Planungen

Zurzeit ist insbesondere die Bebauung des Gebiets Bellach Ost in Planung, welche es im Rahmen der OP entsprechend zu berücksichtigen gilt. In der Spezialzone Bellach Ost ist eine etappierte Realisierung von mindestens 3-geschossigen Wohnnutzungen sowie untergeordneten Anteilen an mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorgesehen. Das Gebiet wurde im Zusammenhang mit der Buserschliessung der neuen Bahnhofstabelle Bellach mit einer neuen Verbindungsstrasse von der Greder- zur Marktstrasse erschlossen.

Der Gestaltungsplan «Bellach Ost» befindet sich zurzeit in der kantonalen Vorprüfung.

2.3 Rechtskräftige Ortsplanung Bellach

Die aktuelle rechtsgültige OP der Einwohnergemeinde Bellach wurde im Rahmen der letzten OP-Revision in den Jahren 1997 bis 2001 erarbeitet. Nach den öffentlichen Auflagen im Jahr 2000 genehmigte der Regierungsrat die Akten am 12. Juni 2001 (RRB Nr. 1255).

Rückblick auf die letzte OP-Revision

Die Ziele der letzten OP-Revision waren u. A. (siehe Genehmigungsbericht zur Revision der OP Bellach, RRB Nr. 1255 vom 12. Juni 2001):

- Bereitstellung von Bauland für einen Bevölkerungszuwachs von ca. 500 Personen (Total ca. 5'700) bis ins Jahr 2010
- Waldfeststellung
- Erhebung und Sicherstellung der erforderlichen Fruchtfolgeflächen

Die angestrebten Ziele wurden weitgehend erreicht. Die für das Jahr 2010 angestrebte Bevölkerungszahl von rund 5'700 Personen wurde nicht erreicht.

Bestehende rechtskräftige Erschliessungspläne

Seit der letzten OP-Revision wurde die Erschliessungsplanung durch diverse Erschliessungspläne angepasst oder ergänzt. Diese Teiländerungen der Erschliessungsplanung werden nun im Rahmen der aktuellen OP-Revision formell in den eigentlichen Erschliessungsplan integriert. Nach der Genehmigung der laufenden OP liegt somit ein umfassender und aktualisierter Zustand vor.

Nutzungsplanung seit letzter OP / laufende Planungen

Seit der Genehmigung der aktuell geltenden OP erfolgten 24 Anpassungen in der Nutzungsplanung (siehe *Tabelle 2*):

- 2 Teilzonenpläne
- 2 Gestaltungspläne
- 6 Erschliessungspläne
- 13 kombinierte Pläne (Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungspläne, davon 2 mit Änderungen des Zonenreglements)
- 1 Schutzzonenplan

Die als letztes vorgenommenen Nutzungsplanänderungen betreffen

- den Teilzonen- und Gestaltungsplan Spitzallmend mit SBV (RRB Nr. 1282 am 12. August 2014),
- den Teilzonen- und Erschliessungsplan Bellach Ost mit Zonenvorschriften und Strassenklassierung (RRB Nr. 810 vom 29. April 2014),
- den Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV Aarewerft Lehmann (RRB Nr. 35 vom 10. Januar 2017) sowie
- den Schutzzonenplan Römersmattquellen (RRB Nr. 114 vom 23. Januar 2017).

Tabelle 2: Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit der letzten OP-Revision

Datum	Planart	Planbezeichnung	RRB Nr.
23.01.17	Schutzzonenplan	Schutzzonenplan Römersmattquellen	114
10.01.17	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV	Aarewerft Lehmann	35
12.08.14	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV	Spitzallmend	1282
29.04.14	Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Zonenvorschriften und Strassenklassierung	Bellach Ost	810
25.02.14	Änderung Gestaltungsplan mit UVB	Klär- und Kompostieranlage	268
17.12.13	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV	Hübeli	2324
21.10.13	Aufhebung Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit SBV	Zentrum West	1879
08.05.12	Teilzonen- und Erschliessungsplan	Landi RESO	888
03.04.12	Änderung Teilzonen- und Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit SBV	Grederstrasse Ost	690
02.11.10	Teilzonen- und Erschliessungsplan	AEK Energiezentrale	1982
02.11.10	Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan	Grederstrasse Ost	1981
02.11.10	Änderung Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung	Allmendgasse	1984
02.11.10	Änderung Gestaltungsplan mit Anpassung SBV	Leuenmatt	1984
02.11.10	Änderung Erschliessungsplan	Aufhebung geplante Strassenverbindung Hofweg – Turmstrasse / Neue Wendensche	1984
25.01.10	Änderung Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung	GB Bellach Nrn. 1103, 1104	132
07.12.09	Erschliessungsplan	Bielstrasse, Grundstückserschliessung GB Nr. 1103/1104	2219
22.04.08	Grundwasserschutzzone	Römersmattquellen (zwischenzeitlich aufgehoben)	616
03.07.07	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonenvorschriften	Wengerhof	1159
12.12.05	Kantonaler Zonen- und Gestaltungsplan	Parkplatz Aareweg	2599
12.12.05	Änderung Bauzonenplan	Umnutzung Teilparzelle GB Nr. 1187	2576
31.10.05	Anpassung Bauzonengrenze Strassen- und Baulinienplan	GB Nrn. 800/805/13	2184
19.08.03	Kantonsstrassenplan	Lommiswiler- und Bellacherstrasse	1444
22.10.02	Erschliessungsplan	Teilstrecken Ost, Mitte und West	2039
01.12.01	Gestaltungs- und Erschliessungsplan	Grederstrasse Ost	2315
12.06.01	Nutzungspläne gesamt	OP-Revision	1255

Umfang der vorliegenden OP-Revision

Im Rahmen der laufenden OP-Revision werden sämtliche Nutzungspläne (Bauzonenplan, Naturgefahrenplan, Erschliessungspläne, Gesamtplan) öffentlich aufgelegt, auch wenn die Inhalte keine Änderung erfahren haben. Dies ermöglicht es allen Grundeigentümern zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planinhalte vergangener OP-Revisionen korrekt wiedergegeben wurden. Dies ist insbesondere auch von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt wurden (Bauzonenplan, Gesamtplan).

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Revision der Eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung

Am 3. März 2013 haben die Schweizer StimmbürgerInnen die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Das Gesetz trat am 1. Mai 2014 in Kraft. Im Kanton Solothurn ist der Regierungsrat befugt, die Recht- und Zweckmässigkeit von Nutzungsplanungen umfassend zu prüfen. Diese regierungsrätliche Feststellung erfolgt abschliessend zum Genehmigungszeitpunkt.

3.2 Raumkonzept Schweiz

Am 21. Januar 2011 wurde das Raumkonzept Schweiz der Öffentlichkeit vorgestellt. Dieses enthält Strategien zur zukünftigen räumlichen Entwicklung unseres Landes. Weil heute viele Schweizer und Schweizerinnen täglich zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen pendeln und dadurch Gemeinde-, Kantons- oder gar Landesgrenzen überqueren, schlägt das Raumkonzept ein Planen und Handeln in überregionalen Handlungsräumen vor. Das Raumkonzept Schweiz gibt unter anderen folgenden Empfehlungen an die Städte und Gemeinden ab, die diese bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben (räumliche Entwicklung) aktiv umzusetzen haben:

- Nachhaltige Siedlungsentwicklung fördern
- Siedlungsentwicklung nach innen vorantreiben
- Ortskerne und Quartiere aufwerten
- Regionale Entwicklungsstrategien erarbeiten

Bellach wird im Raumkonzept der Hauptstadtregion Schweiz zugewiesen. Die Hauptstadtregion Schweiz ist als grossstädtisch geprägter Handlungsraum definiert. Die Hauptstadtregion Schweiz bietet von Landwirtschaft geprägte Hügel- und Tallandschaften und ein naturnahes Netz von Flüssen und Seen. Die Region zeichnet sich durch vielseitige urbane und ländliche Arbeits- und Wohnqualitäten aus.

Für die Entwicklung der Hauptstadtregion Schweiz werden zudem spezifische strategische Stossrichtungen definiert:

- Förderung von hoher Lebensqualität indem die Potenziale der Freiräume und Landschaften inner- und ausserhalb der Siedlung gezielt gefördert werden.

- Die prägenden Hügel-, See- und Flusslandschaften sollen aufgewertet und die vielfältigen Landschaftsräume und Naherholungsgebiete gefördert werden.
- Grosse Landwirtschaftsgebiete sollen durch eine nach innen gelenkte Siedlungsentwicklung vor Überbauung geschützt werden. Die grossen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Gebiete sind als zusammenhängende und multifunktional genutzte landwirtschaftliche Vorranggebiete vor der Zersiedlung zu bewahren und ökologisch zu vernetzen.

3.3 Konzepte und Sachpläne des Bundes

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes werden im kantonalen Richtplan berücksichtigt und behördenverbindlich festgelegt (siehe Kapitel 3.5).

3.4 Bundesinventare

ISOS: Inventar Schützenswerter Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) umfasst 1281 Ortsbilder von nationaler Bedeutung. Das Bundesinventar wird durch die Listen der Ortsbilder von regionaler und lokaler Bedeutung ergänzt.

Das Ortsbild von Bellach ist im ISOS als Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgeführt. Die ISOS-Aufnahme aus dem Jahr 1984 weist 5 Baugruppen mit ländlichem Ursprung auf. Von diesem Ensemble ist heute allerdings nur noch die Baugruppe im Gebiet Winkel einigermaßen ablesbar. Gemäss kantonalem Richtplan verfügt Bellach über kein Ortsbild von regionaler Bedeutung. In der bisher rechtsgültigen Nutzungsplanung der Gemeinde ist keine Ortsbildschutzzone ausgewiesen.

IVS: Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

Auf der Rechtsgrundlage der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) sorgt das Bundesamt für Strassen (ASTRA) für die Erhaltung der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Schwerpunkte dieser Aufgabe bilden die Aufsicht, die Ausrichtung von Bundesbeiträgen (Finanzhilfen) und die Fachinformation. Für die Aufnahme, die Bezeichnung, die Publikation und den Schutz von Objekten von regionaler und lokaler Bedeutung sind grundsätzlich die Kantone zuständig.

In Bellach gilt gemäss IVS einzig die Strecke Bellach – Selzach (Selzacherstrasse) als historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung. Folgende Verkehrswege sind von lokaler Bedeutung:

- Solothurn – Stadtallmend
- Grederhof – Lommiswil
- Kirchweg vor 1613
- Kirchweg nach 1613
- Fahrstrasse nach 1870
- Seuset – Ober Bellach
- Hubel – Oberdorf/Busleten

Alle im IVS aufgeführten Verkehrswege sind heute als Strassen bzw. Wege ausgebaut. Aufgrund der IVS besteht für Bellach im Rahmen der OP-Revision kein Handlungsbedarf.

BLN: Bundesinventar der Landschaft und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) macht mit seinen 162 Objekten 19% der Schweizer Landesfläche aus. Das Ziel des BLN ist der Schutz und die Pflege der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart. Die Aufnahme ins BLN bedeutet, dass das Landschaftsobjekt in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung verdient.

Bellach verfügt gemäss BLN über keine Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung. Aufgrund des BLN besteht für Bellach im Rahmen der OP-Revision somit kein Handlungsbedarf.

3.5 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Der Richtplan des Kantons Solothurn (durch den Bundesrat am 24. Oktober 2018 genehmigt) legt die künftige Besiedlung und Nutzung des Kantons in den Grundzügen fest. Die Konzepte und Sachpläne des Bundes werden im kantonalen Richtplan berücksichtigt und behördenverbindlich festgelegt.

Jede Gemeinde weist aufgrund ihrer Lage, Erreichbarkeit, Grösse und Struktur unterschiedliche Entwicklungsvoraussetzungen auf. Diese sind bei sämtlichen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen.

Der Richtplan ist in der kommunalen Nutzungsplanung eigentümergebunden verbindlich (parzellenscharf) umzusetzen.

- Kantonale Siedlungsstrategie** Weiter zu berücksichtigen ist die Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinde gemäss kantonaler Siedlungsstrategie. Nach dieser gilt für die Bauzone von Bellach folgendes:
- Wohn-, Misch und Zentrumszonen: Geringer Anteil an unbebauten Bauzonen; Dichte im Bereich des Medianwertes; Bauzonen ausreichend. Bevölkerungsentwicklung liegt im Bereich des mittleren Szenarios.
 - Arbeitszonen: Geringer Anteil an unbebauter Arbeitszone; Dichte liegt im Bereich des Medianwertes; das Gebiet „Stadtallmend Bellach“ (GB Bellach Nrn. 719 und 772) ist kantonales Entwicklungsgebiet Arbeiten.
- Raumkonzept Kanton Solothurn** Ebenfalls ist das Raumkonzept mit zu berücksichtigen. Das Raumkonzept Kanton Solothurn (RRB Nr. 1522 vom 3. Juli 2012) enthält Leitsätze, Grundsätze und Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik gelten. Gemäss dem Raumkonzept wurden drei Handlungsräume definiert. Das Siedlungsgebiet von Bellach gehört demnach zum urbanen Raum, während die weitgehend unbebaute Witiebene dem ländlichen Raum zugeordnet ist.
- Im urbanen Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Er ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Die Nutzungen sind stark durchmischt und die Verkehrserschliessung ist sehr gut, sowohl für den öffentlichen Fern-, Regional- und Ortsverkehr wie auch für den Fuss- und Veloverkehr. Die weitere Siedlungsentwicklung und verkehrintensiven Einrichtungen sind auf diesen Raum zu konzentrieren. Der urbane Raum ist der eigentliche Wirtschaftsmotor des Kantons.
- Neben den Leitsätzen und Grundsätzen werden im Konzept zehn Handlungsstrategien ausgewiesen:
- HS1: Siedlungsentwicklung nach innen lenken
 - HS2: Siedlungsqualität erhöhen
 - HS3: Siedlung und Verkehr konsequent abstimmen
 - HS4: Wirtschaftliche Entwicklungsgebiete festlegen
 - HS5: Bestehende Verkehrsinfrastruktur optimal nutzen
 - HS6: Kulturland erhalten
 - HS7: Unverbaute Landschaften erhalten und naturnahe Lebensräume schützen
 - HS8: Ressourcen nachhaltig nutzen / Naturgefahren berücksichtigen
 - HS9: Energie effizient nutzen und erneuerbare Energien fördern
 - HS10: Funktionale Teilräume stärken

Diese Handlungsstrategien sollen im kantonalen Richtplan konkretisiert und als behördenverbindliche Beschlüsse (Planungsgrundsätze und Planungsaufträge) in die Fachkapitel aufgenommen werden.

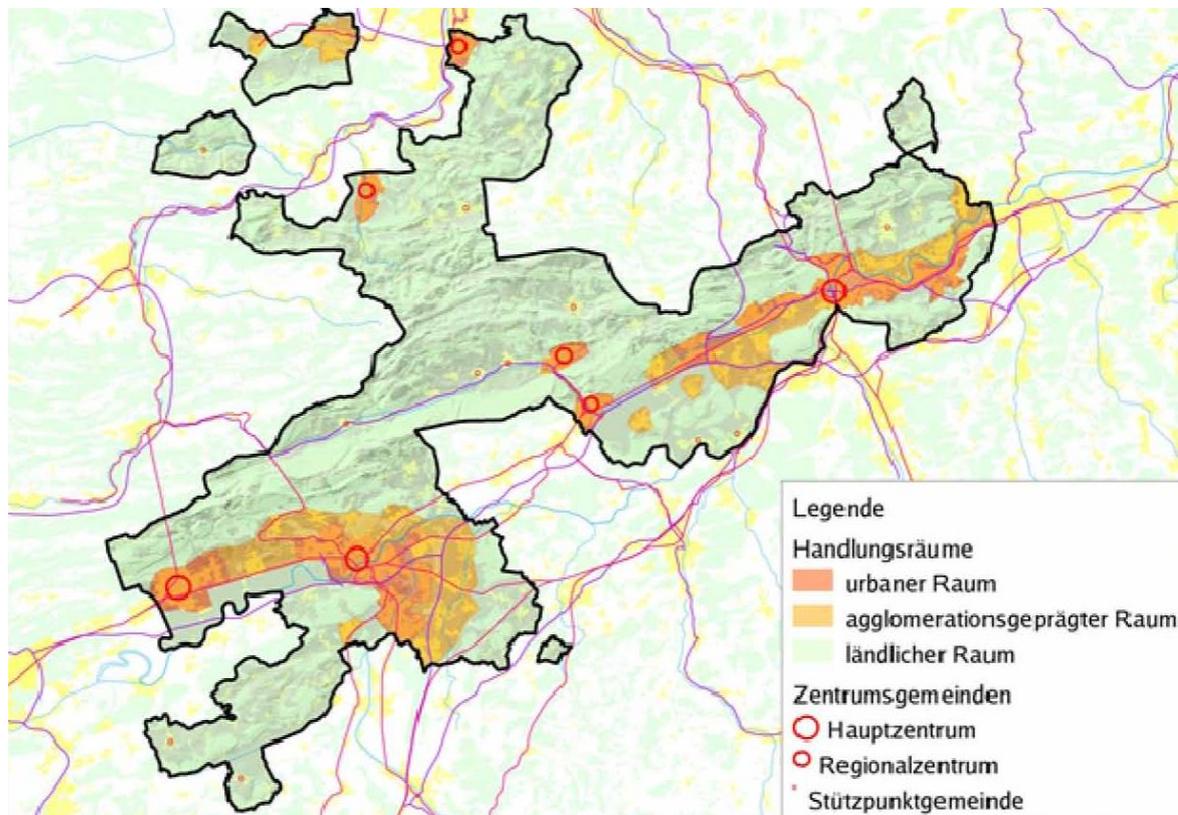


Abbildung 1:

Handlungsräume im Kanton Solothurn (Raumkonzept des Kantons Solothurn (RRB Nr. 1522 vom 3. Juli 2012))

3.6 Weitere übergeordnete Grundlagen

Agglomerationsprogramm

Das Agglomerationsprogramm Solothurn stimmt die Siedlungsentwicklung und den Verkehr miteinander ab. Es teilt Bellach dem urbanen Raum zu.

Die im Agglomerationsprogramm 1. Generation vorgesehene Optimierung der Bahnhofstandorte im Raum Solothurn West – Bellach ist durch die bereits erfolgte Verschiebung der Haltestelle Bellach und die Erstellung der neuen Haltestelle Solothurn Allmend abgeschlossen.

Neben diversen Verkehrsmaßnahmen bezeichnet das Agglomerationsprogramm 2. Generation das Gebiet „Bellach Ost“ als kurzfristig zu realisierendes Siedlungsentwicklungsgebiet von kantonalen Bedeutung. Dies wegen der guten Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, der guten ÖV-Erschliessung und wegen der Lage im urbanen Raum, in welchem die hauptsächliche Siedlungsentwicklung stattfinden soll. Ziele sind die Schaffung einer ressourcenschonenden Raum- und Siedlungs-

struktur, die gezielte Förderung des Wohnungsbaus an zentraler Lage. Aufgrund der neuen Haltestelle Bellach ist die Entwicklung in Bellach Ost zu fördern.

Im Agglomerationsprogramm 2. Generation wurde zudem die Umsetzung von Tempo 30 im ganzen Siedlungsgebiet als A-Massnahme eingegeben.

Gewässerraum

Seit dem 1. Januar 2011 ist das teilrevidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft, die dazugehörige teilrevidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) seit dem 1. Juni 2011. Für die Kantone resultiert daraus die Pflicht zur strategischen Planung und Umsetzung der Revitalisierung der Gewässer. Insbesondere ist gemäss Art. 36a GSchG der Gewässerraum festzulegen. Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Nutzungsplanung berücksichtigt wird.

Für die Revision der OP bedeuten die neuen gesetzlichen Bundesvorgaben, dass der erforderliche Gewässerraum für alle Gewässerabschnitte im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen ist. Dies kann gemäss kantonaler Praxis grundsätzlich über die Ausscheidung von Gewässer- bzw. Uferschutzzonen oder über die Festlegung von Baulinien Gewässerraum erfolgen.

Art. 41c GSchV "Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums" wurde im 2017 betr. den Nutzungseinschränkungen wie folgt ergänzt (Stand 1. Mai 2017):

Art. 41c Abs. 4^{bis}

Reicht der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht oder bei Eisenbahnlinien entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus, so kann die Behörde für den landseitigen Teil des Gewässerraums Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach den Absätzen 3 und 4 bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.

Revision kantonale Bauverordnung / Harmonisierung der Baubegriffe

Am 1. März 2013 ist die revidierte Kantonale Bauverordnung (KBV) in Kraft getreten. Zahlreiche Bezeichnungen werden im Zusammenhang mit der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe neu definiert. Neue OP sind grundsätzlich auf der Basis des neuen Rechts zu erlassen. Die Gesamtrevision, insbesondere das Zonenreglement ist deshalb auf die neue KBV und die neuen Begriffe auszurichten. Dabei wird beispielsweise die Ausnützungsziffer (AZ) durch die Überbauungsziffer (ÜZ) als Mass für die Dichte ersetzt.

Digitalisierung der OP

Nach der kantonalen Verordnung über den elektronischen Austausch von Zonendaten zwischen Einwohnergemeinden und Kanton (RRB Nr. 1735 vom 22. September 2009) hat jede Einwohnergemeinde ihren Zonenplan (Bauzonen- und Gesamtplan) in digitaler Form dem Kanton einzureichen. Das kantonale Geoinformationsgesetz sieht vor, dass alle digitalen Nutzungsplandaten der Einwohnergemeinden durch den Kanton verwaltet und im Internet für die Öffentlichkeit verfügbar gemacht werden. Der Bauzonen- und der Gesamtplan der Einwohnergemeinde Bellach sind daher in einem Geographischen Informationssystem (GIS) erarbeitet.

4 Kommunale Grundlagen

4.1 Politisches Leitbild

Die Einwohnergemeinde Bellach verfügt aktuell über kein politisches Leitbild.

4.2 Kommunales Räumliches Leitbild Bellach 2013

Als wichtige Grundlage für die OP-Revision hat die Einwohnergemeinde Bellach im Räumlichen Leitbild 2013 (siehe Beilagen) die gewünschte Entwicklung für die nächsten 15 – 20 Jahre dargestellt. Gestützt auf das PBG wurde die Bevölkerung über das Leitbild informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Dabei wurde die Möglichkeit geboten, sich über die Grundzüge der anzustrebenden Ordnung zu äussern. Das Leitbild wurde von der Spezialkommission OP-Revision und dem Gemeinderat unter Berücksichtigung der Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren beraten und dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet (Stellungnahme vom 23. August 2012). Die Bemerkungen aus der kantonalen Stellungnahme wurden im Leitbild weitgehend berücksichtigt. Das Räumliche Leitbild wurde an der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2013 verabschiedet und gilt als wegleitende Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten.

Das Räumliche Leitbild besteht zusammengefasst aus einem Bericht mit:

- Allgemeiner Einleitung
- Themenspezifischen Zielen, Begründungen und Massnahmen und Plänen
- Grundlagenteil

Die im Leitbild festgelegten Ziele gilt es, im Rahmen der Revision umzusetzen. Die wichtigsten Leitbildziele sind zusammengefasst:

- Erwartete jährliche Bevölkerungszunahme von 1 % bei steter natürlicher Entwicklung, maximal 6'000 Einwohner bei zusätzlicher Erschliessung von Bellach Ost und Spitzallmend (siehe Kapitel 4.5)
- Es wird eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur angestrebt (Familien, verschiedene Altersgruppen etc.). Einwohnerinnen und Einwohner integrieren sich und gestalten das Dorfleben aktiv mit. Leistungsbewusste und förderorientierte Schulen mit Klassen aller Stufen vom Kindergarten bis zur 9. Klasse befinden sich in unserem Schulkreis.
- Bellach engagiert sich in der gemeindeüberschreitenden Zusammenarbeit.

- Die Gemeinde vertritt den Grundsatz der Entwicklung nach innen. Die nicht überbauten, aber eingezonten Parzellen sollen überbaut werden. Die Gemeinde verfolgt eine aktive Baupolitik.
- Die Siedlungslücken sollen gefüllt werden. Es handelt sich u. A. um die Gebiete Turbenloch, Hintermatt und Mühlacker.
- Im Gebiet Grederhof Ost wird eine Mischnutzung Dienstleistung und Wohnen angestrebt.
- Hohe Wohnqualität, für ländliches Wohnen im nördlichen Teil und urbanes Wohnen im Dorfzentrum und im südlichen Teil der Gemeinde. Es soll Wohnraum für jedes Alter geschaffen werden. Neuer Raum fürs Wohnen im Alter soll u. A. als „Motor der Umschichtung“ dienen.
- Ein grösseres Dorf bilden mit den alten Ortsteilen Oberbellach- Zentrum/Dorf- matten und Gärisch sowie dem mittelfristig weiter zu entwickelnden Kern bei der Gemeindeverwaltung.
- Öffentliche Räume sollen eine hohe Qualität aufweisen.
- Raumplanerische Ansätze und Nachhaltigkeitskriterien sollen künftig nebst baurechtlichen, architektonischen und nutzungsorientierten Überlegungen bei Bauprojekten vermehrt einfließen.
- Die Gemeinde schafft gute Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe, Industrie und Dienstleistungen.
- Landwirtschaftliche Betriebe sollen sich weiter entwickeln können.
- Die Qualität der Landschaft soll erhalten und aufgewertet werden.
- Gute ÖV-Anbindung dank der Buslinien und der neuen Bahnhaltestelle Grederhof.
- Die Anliegen des Fuss- und Veloverkehrs sollen in ausgewählten Gebieten/Abschnitten/ Quartieren berücksichtigt werden. Ausgeschlossen sind die Gewerbe- und Industriegebiete südlich der Bielstrasse.

4.3 Bauentwicklung seit der letzten Ortsplanung

Seit der letzten OP-Revision im Jahre 2001 bis zum Oktober 2014 hat folgende Bauentwicklung stattgefunden (siehe Planbeilage Nr. 21379/23 bzw. Fassungsvermögen im Anhang):

Tabelle 3: Baulich genutzte Bauzonenfläche

	Wohnzonen [ha]	Mischzonen [ha]	Arbeits- zonen [ha]	weitere Zonen [ha]	Total [ha]
bis 2001	65.49	8.26	31.12	13.00	117.87
von 2002 bis Ok- tober 2014	6.42	1.46	5.75	4.78	18.41
Total	71.91	9.72	36.87	17.78	136.28

Gemäss *Tabelle 3* wurde während dieser Zeit im Durchschnitt pro Jahr rund 1.4 ha Bauland überbaut. Hiervon fallen rund 43 % auf Wohn- und Mischzonen und ca. 57 % auf Arbeitszonen sowie weitere Zonen.

4.4 Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen

Das theoretische Fassungsvermögen zeigt, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind (siehe Anhang 1) und wurde im Rahmen der Arbeiten zur OP-Revision auf Oktober 2014 aktualisiert. Gleichzeitig wird ersichtlich, für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die Bauzonenreserven theoretisch noch Platz bieten. Weil sich das Siedlungsgebiet laufend weiterentwickelt, handelt es sich beim Fassungsvermögen um eine eigentliche Momentaufnahme. Diese wurde fortan als Grundlage bzw. „Ausgangswert“ für die weitere Erarbeitung der OP-Revision verwendet.

Aus dem aktuellen theoretischen Fassungsvermögen (Einwohner pro ha für jede Zone anhand der effektiven, anonymisierten Daten der Einwohnerkontrolle exakt berechnet) geht hervor, dass bei einer Einwohnerzahl von 5'248 (Stand Oktober 2014) Kapazität für weitere ca. 584 Personen besteht (Bauzonen nicht überbaut). Dies bedeutet wiederum, dass die heutige Bauzone ein totales Fassungsvermögen von ca. 5'832 aufweist (unter Berücksichtigung der Reserven im Gebiet «Spitzallmend» und «Bellach Ost»).

Bei diesem Fassungsvermögen gilt es zu beachten, dass die Bebauung der heutigen Spezialzone Bellach Ost gemäss Zonenvorschriften nur etappenweise in Schritten von jeweils 100 - 200 Einwohnern freigegeben werden darf. Zudem ist mit den betroffenen Grundeigentümern vertraglich geregelt, dass bis zum Jahr 2030 (Planungshorizont für die Festlegung des Baulandbedarfs) max. die Hälfte des eingezonten Teils dieser Spezialzone bebaut werden darf. Entsprechend wurde beim theoretischen Fassungsvermögen nach OP-Revision nur die Hälfte der bereits eingezonten Spezialzone Bellach Ost als „Bauland“ angerechnet. Entsprechend wurde für diese Fläche eine Kapazität von 297 Personen angenommen (entspricht der Hälfte der in der eingezonten Spezialzone angestrebten Anzahl Bewohner). Für den noch unbebauten Gestaltungsplanperimeter „Spitzallmend“ wurde für die 90 projektierten Wohnungen aufgrund des vorgesehenen Wohnungsmix aus Erfahrung eine Belegung von 1.8 Personen pro Wohnung angenommen. Im Rahmen des theoretischen Fassungsvermögens vor OP-Revision wurden für den Perimeter Spitzallmend somit total 162 Personen berücksichtigt (unter Berücksichtigung der bereits überbauten Wohnzone W4 ergibt sich für diese Zone zusammengefasst eine Einwohnerdichte von 126 Personen pro ha).

4.5 Ermittlung Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre

Baulandbedarf Wohnen

Bellach ist gemäss kantonalem Raumkonzept als urbane Gemeinde eingestuft. Damit ist Bellach im Gegensatz zu Agglomerationsgemeinden bzw. ländlichen Gemeinden im regionalen Kontext stärker für eine Entwicklung des Siedlungsgebietes prädestiniert. Die Gemeinde will diese Verantwortung übernehmen. Mit einer gezielten Siedlungsentwicklung „am richtigen Ort“ (urbaner Raum, Nähe zu den Zentren Solothurn und Grenchen, gute (öffentliche) Verkehrserschliessung) will die Gemeinde in Anlehnung ans Räumliche Leitbild zu einer Entlastung des Siedlungsdrucks in weniger geeigneten Gemeinden (z. B. ländlicher Bucheggberg) beitragen und der Zersiedelung in der Region entgegenwirken. Dabei legt Bellach grossen Wert auf eine qualitativ hochwertige Entwicklung seines Siedlungsgebietes.

Der Baulandbedarf Wohnen hängt in erster Linie von der erwarteten Bevölkerungsentwicklung ab. Im Räumlichen Leitbild 2013 wird ein qualitatives Wachstum angestrebt, welches durch ein mässiges quantitatives Wachstum begleitet wird. Bis 2030 werden 5'700 Einwohner angestrebt und ein Maximalwert von 6'000 Einwohnern erwartet. Dies wird wie folgt begründet:

- Bellach ist bereits heute eine bevorzugte Wohngemeinde mit Gewerbe, Arbeitsplätzen, Kreisschule BELOSE, gut ausgebauter Verwaltung und attraktiven Naherholungsgebieten.
- Die Bevölkerungszunahme von rund 1 % jährlich (langjähriger Durchschnitt) hat sich für die Gemeinde als ideal erwiesen. Dieses Wachstum wird auch in Zukunft erwartet. Dieser Wert entspricht einer Bevölkerungszunahme von ca. 50 Personen pro Jahr. Werden die Siedlungsschwerpunkte Grederhof Ost (zwischenzeitlich umbenannt zu „Bellach Ost“) und/oder die geplante Spitzallmend in den kommenden Jahren realisiert (wovon aufgrund der unterzeichneten vertraglichen Bauverpflichtungen auszugehen ist), wird eine maximale Einwohnerzahl von 6'000 Personen erwartet.

Neben der Bevölkerungsentwicklung sind für die Berechnung des Baulandbedarfs Wohnen folgende Kennwerte massgebend:

- Die Differenz zwischen der aktuellen Einwohnerzahl (5'248 Personen, Stand Oktober 2014) und dem bis 2030 erwarteten Maximalwert von 6'000 Personen (gemäss Räumlichem Leitbild) beträgt rund 750 Personen.
- Bauzone und Baulandreserven: Die bestehenden, un bebauten Baulandreserven bieten freie Kapazitäten für ca. 584 Personen. Die bestehende Bauzone hat somit ein theoretisches Fassungsvermögen von ca. 5'832 Einwohnerinnen und Einwohnern (ohne Berücksichtigung von Nachverdichtungs- / Verdichtungspotentialen).
- Belegungsdichte: Die Belegungsdichte betrug im Jahr 2010 rund 2.2 Einwohner pro Wohnung und ist somit etwas tiefer als im Jahr 1990 (2.5 Einwohner pro Wohnung). Damit hat eine Ausdünnung der Bauzone (zunehmender Wohnflächenbedarf pro Kopf) stattgefunden.
- Leerwohnungsziffer / Wohnungsbedarf: Der Leerwohnbestand beträgt in Bellach 32 Wohnungen (per 1. Juni 2013). Der prognostizierte Wohnungsbedarf für das Jahr 2030 beträgt zusätzlich rund 310 Wohnungen (hohes Szenario aus dem Räumlichen Leitbild mit einer Einwohnerzahl von 6'000 inkl. Bellach Ost und Spitzallmend, also zusätzlich ca. 750 neue Einwohner bei einer Belegung von 2.2 Personen pro Wohnung).

- Beschäftigte/Einwohner-Verhältnis: Das Verhältnis zwischen der Anzahl Arbeitsplätze in der Gemeinde und der Anzahl Einwohner betrug im Jahr 2000 rund 0.38 (1'900 Beschäftigte auf 5'027 Einwohner) und 2011 ca. 0.44 (2'311 Beschäftigte auf 5'276 Einwohner).
- Beim Gebiet Bellach Ost handelt es sich um einen Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung. Insbesondere aufgrund der entsprechenden übergeordneten Interessen (u. A. Bundesbeiträge an den Kanton im Zusammenhang mit der neuen Bahnhaltestelle Bellach) wurde die Umzonung dieses Gebietes in die Spezialzone Bellach Ost der vorliegenden OP-Revision vorgezogen. Für die Einwohnergemeinde erfolgte dies aber unter der Voraussetzung, dass diese Umzonung weitgehend losgelöst und unabhängig von der Entwicklung in den übrigen Gemeindegebieten nördlich der Hauptstrasse H5 in der OP-Revision erfolgt und diese Entwicklung nicht massgeblich einschränkt (u. A. bezüglich Baulandbedarf) wird. Es ist davon auszugehen, dass sich südlich der H5 (Gebiete Bellach Ost und Spitzallmend) mehrheitlich Neuzuzügler ansiedeln werden. Nördlich der H5 will die Gemeinde auch Wohnraum für die «alteingesessene» Bevölkerung bereitstellen.
- Für die Bevölkerungsentwicklung kommt gemäss kantonaler Siedlungsstrategie generell das „hohe“ kantonale Bevölkerungsszenario zur Anwendung. Dieses rechnet in Bellach im Jahr 2030 mit 5'533 Einwohnern. Diese Bevölkerungsentwicklung ist aus den in Kapitel 14.1 genannten Gründen in Frage zu stellen.

Tabelle 4: *Wachstumspotential gemäss Szenarien aus dem Räumlichen Leitbild 2013*

	Szenario nach Leitbild 2013
	hohes Szenario
erwartete Einwohnerzahl 2030	6'000 Einw.
Fassungsvermögen Okt. 2014 (best. Bauzone)	5'832 Einw.
Wachstumspotential 2030	168 Einw.

Aus dem theoretischen Fassungsvermögen (siehe Anhang 1) geht hervor, dass im September 2014 in allen Wohn- und Mischzonen, Arbeitszonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) unbebautes Bauland zur Verfügung steht. Die grössten Flächen stehen dabei in der 4-geschossigen Wohnzone (W4) im Gebiet Spitzallmend und in der Spezialzone Bellach Ost (SBO, Wohnzone grösser 4 Geschosse) frei. Für den erwarteten Maximalwert von 6'000 Personen muss in Bellach somit theoretisch noch Raum für ca. 168 Einwohner geschaffen werden. Dies soll neben der Nutzung der vorhandenen Baulandreserven hauptsächlich durch qualitativ hochwertige Verdichtung der bestehenden Bauzone erfolgen. Dass der Baulandbedarf der Gemeinde durch diese Verdichtungsmaßnahmen gedeckt werden kann, ist zwar nicht auszuschliessen, aber kaum abschätzbar (Langfristigkeit der Massnahmen sowie Abhängigkeit vom Willen der Grundeigentümer, die Verdichtungspotenziale auch auszuschöpfen). Deshalb und insbesondere auch aufgrund der Rolle von Bellach als urbane Gemeinde soll die Bauzone der Gemeinde zusätzlich gezielt arrondiert werden (Siedlungsentwicklung „am richtigen Ort“ als Massnahme gegen die Zersiedelung).

Baulandbedarf Arbeiten

Die Arbeitsplatzgebiete der Einwohnergemeinde Bellach besitzen gemäss kantonalem Richtplan 2000 überörtliche Bedeutung. Im Rahmen der Überarbeitung des Richtplans sollen diese Gebiete neu einem Entwicklungsgebiet Arbeiten zugewiesen werden.

Wie oben bereits erwähnt, ist das Beschäftigte/Einwohner-Verhältnis in den letzten Jahren gestiegen. Das erwartete Bevölkerungswachstum wird entsprechend auch dazu führen, dass der Bedarf an neuen Arbeitsplätzen in der Gemeinde zunehmen wird.

Zur Abdeckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs im Bereich Arbeiten wurden bestehende Reservezonen innerhalb der kommunalen Arbeitszonen im Hinblick auf eine mögliche Ein- oder Umzonung überprüft. Gleichzeitig wird für das (Klein-)Gewerbe geprüft, ob eine Umzonung in bestimmten Gebieten sinnvoll und zweckmässig ist.

Die Industriezone von Bellach ist bereits weitgehend überbaut. Im Industriegebiet ist die Beibehaltung der Reservezone "Stadtallmend Bellach" für zukünftige Ansiedlungen von regionaler Bedeutung geplant. Eine Einzonung soll bei Vorliegen von konkreten Absichten bzw. Interessen erfolgen und nicht im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision. Das ARP begrüsst dieses Vorgehen und wird zum Zeitpunkt einer notwendigen Einzonung Hand bieten. Mit dieser Absicht kommt Bellach u. A. seiner Verantwortung als urbane Gemeinde nach, die Voraussetzungen für eine Siedlungsentwicklung im regionalen Kontext an zentraler Lage längerfristig zu fördern (Entwicklung „am richtigen Ort“ als Mass-

nahme gegen die Zersiedelung). Weiter werden die Voraussetzungen für eine angemessene wirtschaftliche Entwicklung anhand der im Siedlungsgebiet vorgesehenen Umzonungen in die Gewerbezonen (GW, GR) und in die Zentrumszone (ZZ) verbessert.

4.6 Baulandreserven und Verfügbarkeit

Unbebaute, zusammenhängende Wohn- und Mischzonen

Bellach weist über die gesamte Bauzone verteilt unbebaute Wohn- und Mischzonen auf, welche bis anhin nicht verfügbar und deshalb nicht überbaut werden konnten. Dabei handelt es sich in der Anzahl grösstenteils um kleinere Einzelparzellen, die nur teilweise am Siedlungsrand liegen. Die grösseren, zusammenhängenden Bauparzellen (> 0.25 ha) machen flächenmässig den grösseren Anteil an freiem Bauland aus (Stand Oktober 2014). Diese liegen sowohl innerhalb als auch am Rand der Bauzone. Die bestehenden Baulandreserven in den Wohn- und Mischzonen sind mit rund 3.28 ha (ohne Spitzallmend und Bellach Ost) aber relativ gering (auch im Vergleich zu vergleichbaren Gemeinden im Kanton Solothurn).

Die Gebiete Spitzallmend und Bellach Ost bilden die grössten Baulandreserven. Aufgrund der im Gebiet Bellach Ost unterzeichneten baulichen Bauverpflichtungen und dem erst vor kurzem genehmigten Teilzonen- und Gestaltungsplan Spitzallmend ist kurz- bis mittelfristig mit einer Teilüberbauung dieser zwei Gebiete zu rechnen.

Der Gemeinderat bekennt sich dazu, dass die Bauzone zur Überbauung dient. Er hat deshalb im Sinne von §26^{bis} PBG vorgesehenen, sowohl mit den Eigentümern von Neueinzonungen als auch von bereits eingezonten, aber nicht mit Hochbauten bebauten Parzellen vor der öffentlichen Auflage jeweils eine vertragliche Bauverpflichtung abzuschliessen. Letzteres im Wissen, dass die Baulandverflüssigung von bereits eingezontem Bauland gesetzlich noch nicht geregelt ist. Aufgrund dieser fehlenden Gesetzgebung haben sich allerdings einige Grundeigentümer von bereits eingezonten Grundstücken gegen die Unterzeichnung der Bauverpflichtung gewehrt. Im Sinne der Gleichbehandlung sah sich die Einwohnergemeinde gezwungen, die verlangten Bauverpflichtungen in diesen Fällen vorläufig als gegenstandslos zu erklären, falls die betroffene Grundstücksfläche < 2'500 m² (ab diesem Grenzwert gelten die Flächen gemäss kantonaler Praxis als "grosse" bzw. "zusammenhängende" Flächen, siehe z. B. Beurteilung des theoretischen Fassungsvermögens im Anhang).

Im Falle von Neueinzonungen sowie bei nicht überbauten Bauparzellen mit einer betroffenen Fläche > 2'500 m² kann das Land bei Nichtunterzeichnung bzw. Nichteinhaltung der Bauverpflichtung durch Feststellungsverfügung des Gemeinderats je nach Lage und Situation der Reserve-, der Grün- oder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Neueinzonungen sind grundsätzlich nur mit Unterzeichnung der Bauverpflichtung vor der öffentlichen Auflage möglich (analog Einzonungen im Gebiet Bellach Ost). Die Bauverpflichtung ist im Grundbuch anzumerken.

Bei bereits eingezonten, aber nicht überbauten Bauparzellen < 2'500 m² wird hingegen im Zonenreglement festgelegt, dass vertragliche Bauverpflichtung einzufordern und im Grundbuch einzutragen sind, sobald eine entsprechende kantonale Gesetzgebung in Kraft ist. Davon ausgenommen sind Grundstücke, die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bellach befinden.

Tabelle 5:

Unbebaute zusammenhängende Bauzonen in Wohn- und Mischzonen (Stand Oktober 2014, Nummerierung gemäss Abbildung 2)

Nr.	Gebiet	GB Nr.	¹ Zone	Fläche	Bemerkungen
1	Rüti	26	E2a	0.21 ha	neu Wohnzone W2
2	Rüti	1927	E2a	0.35 ha	neu Wohnzone W2-3
3	Geugisbüel	1812	W2	0.26 ha	neu SGW
4	Spitzallmend Bellach	700	W4	1.31 ha	rechtsgültiger Teilzonen- und Gestaltungsplan
5	Bellach Ost 1	625	SBO	2.67 ha	vertragliche Bauverpflichtung bereits unterzeichnet
6	Bellach Ost 2	628	SBO	0.60 ha	vertragliche Bauverpflichtung bereits unterzeichnet
Total				5.40 ha	

¹ gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung

Auszonung und Kompensation – das Potential fehlt

Aus dem Beilageplan «Fassungsvermögen» wird u.a. ersichtlich, dass Bellach nur bedingt über Auszonungs- bzw. Kompensationspotential (für allfällige Neueinzonungen) verfügt; dies im Gegensatz zu anderen Gemeinden im Kanton Solothurn.

Dies begründet sich auf den Tatsachen, dass

- Bellach grundsätzlich über «relativ» geringe Baulandreserven in den Wohn- und Mischzonen verfügt (wird auch durch die kant. Siedlungsstrategie bestätigt bzw. von allen «urbanen» Gemeinden sind nur Schönenwerd, Gerlafingen, Derendingen, Biberist und Solothurn gleich klassiert).

- aufgrund der Lage der Baulandreserven Auszonungen aus raumplanerischer Sicht grösstenteils unzweckmässig und nicht sinnvoll sind.
- Bellach weder in den Arbeitszonen noch in den Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen über zu grosse Reserven verfügt (gemäss Ampelsystem der Siedlungsstrategie mit einem grünen Punkt beurteilt).
- Bellach in seiner Ortsplanung auch keine grösseren Freihaltezonen, Grünzonen, etc. besitzt, welche als Kompensation rückgezont werden könnten.

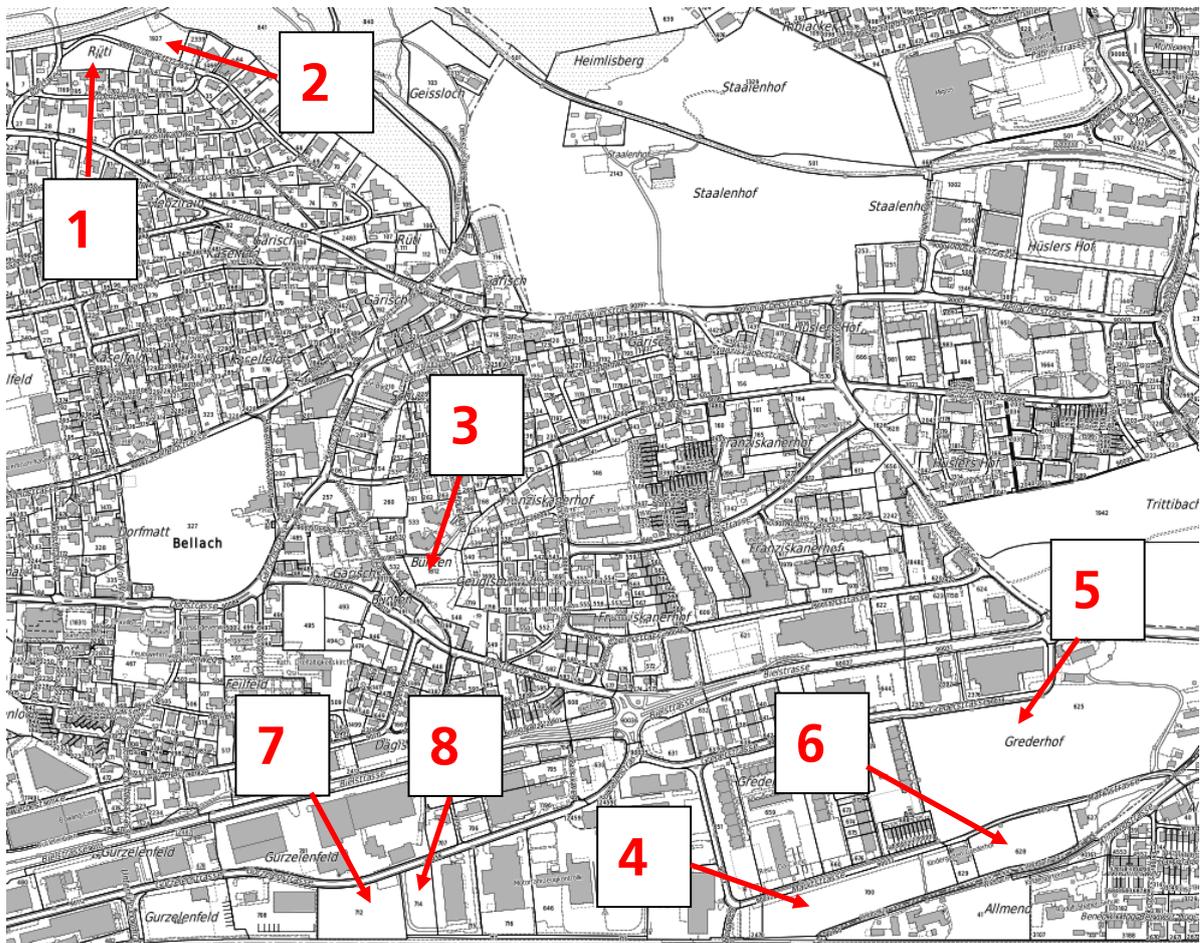


Abbildung 2:

Unbebaute zusammenhängende Bauzonen in Wohn- und Mischzonen (Stand Oktober 2014, Nummerierung gemäss Tabelle 5 und Tabelle 6)

Unbebaute, zusammenhängende Arbeitszone

In den Gewerbebezonen und der Industriezone bestehen im Stand vor der OP-Revision nur einzelne kleine freie Bauparzellen, welche alle innerhalb des Siedlungsgebietes liegen. Die einzigen grösseren freien Bauparzellen (> 0.25 ha) sind in der *Tabelle 6* zusammengefasst:

Tabelle 6: Unbebaute zusammenhängende Parzellen der Arbeitszone (Stand Oktober 2014, Nummerierung gemäss Abbildung 2)

Nr.	Gebiet	GB Nr.	¹ Zone	Fläche	Bemerkungen
7	Gurzelenfeld	712	I	0.65 ha	-
8	Gurzelenfeld	714	I	0.33 ha	-
Total				0.98 ha	

¹ gemäss rechtsgültiger und neuer Nutzungsplanung

Die Flächen, für welche vor der öffentlichen Auflage vertragliche Bauverpflichtungen mit den betroffenen Grundeigentümern abzuschliessen sind, sind im Bauzonenplan entsprechend markiert. Die Bauverpflichtungen liegen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage bzw. Genehmigung vor.

Reservezone

Bellach verfügt gemäss rechtsgültigem Zonenplan zusammengefasst über folgende Reservezonen:

- Reservezone Einfamilienhauszone E2a 0.70 ha
- Reservezone Einfamilienhauszone E2b 1.03 ha
- Reservezone Spezialzone Bellach Ost SBO 2.82 ha
- Reservezone Industriezone I 4.27 ha

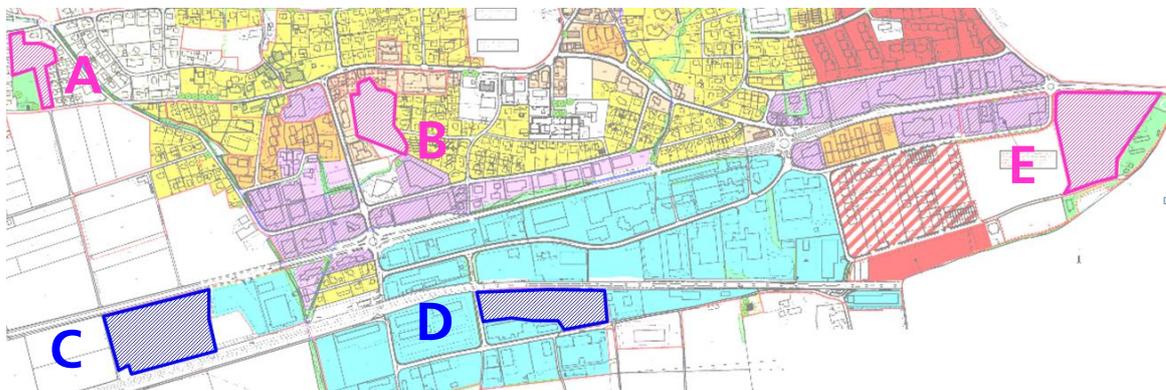


Abbildung 3: Rechtsgültiger Zonenplan mit Reservezonen für Wohn und Mischnutzung (pink schraffiert) und für Arbeitszonen (blau schraffiert). ID gemäss Tabelle 7

Für die Reservezonen wurde eine Zuweisung in die Bauzone wie folgt geprüft.

Tabelle 7: *Bestehende Reservezonen (Nichtbauzone) und mögliche Zonenzuweisungen im Rahmen der OP-Revision (ID gemäss Abbildung 3)*

ID	Gebiet	GB Nr.	Zonenzuweisung nach OP
A	Mühlacker	2365, 2445	neu in Wohnzone zweigeschossig W2 mit besonderen Bestimmungen
B	Turbenloch	461, 462	neu in Reservezone für Spezialzone Generationenübergreifendes Wohnen SGW
C	Witimatten	1100, 1101	neu in Landwirtschaftszone
D	Stadtallmend Bellach	719, 772	neu in Reservezone Entwicklungsgebiet Arbeiten
E	Bellach Ost 1	625	bleibt mit Ausnahme des Bereichs Hofensemble Grederhof in Reservezone Spezialzone "Bellach Ost" (Reservezone von kantonaler Bedeutung)

5 Inhaltliche Grundlagen

5.1 Ortsbildschutz

Die rechtsgültige OP kennt keine Ortsbildschutzzonen. Das Gebäudeensemble im Gebiet Winkel ist jedoch im ISOS als Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgenommen.

Die unter Schutz stehenden Objekte sind im rechtsgültigen Bauzonenplan ausgewiesen.

Die Vollständigkeit und Schutzwürdigkeit der Objekte wurde im Rahmen der vorliegenden OP-Revision anhand des kantonalen Schutzverzeichnisses überprüft und aktualisiert.

5.2 Gefahrenkarte / Gewässerraum Fließgewässer

Die synoptische Gefahrenkarte der Einwohnergemeinde Bellach wurde im Jahr 2007 erarbeitet (BSB + Partner).

Wassergefahren

Die folgenden Erläuterungen beziehen sich auf den technischen Bericht zur Gefahrenkarte Wassergefahren.

Laut Gesetzgebung bestehen bei der Umsetzung von Schutzmassnahmen folgende Hierarchien, wobei einzig die raumplanerischen Massnahmen im Rahmen der OP berücksichtigt werden können:

- Sachgerechter Gewässerunterhalt
- Raumplanerische Massnahmen
- Technische Massnahmen: Schutzbauwerke

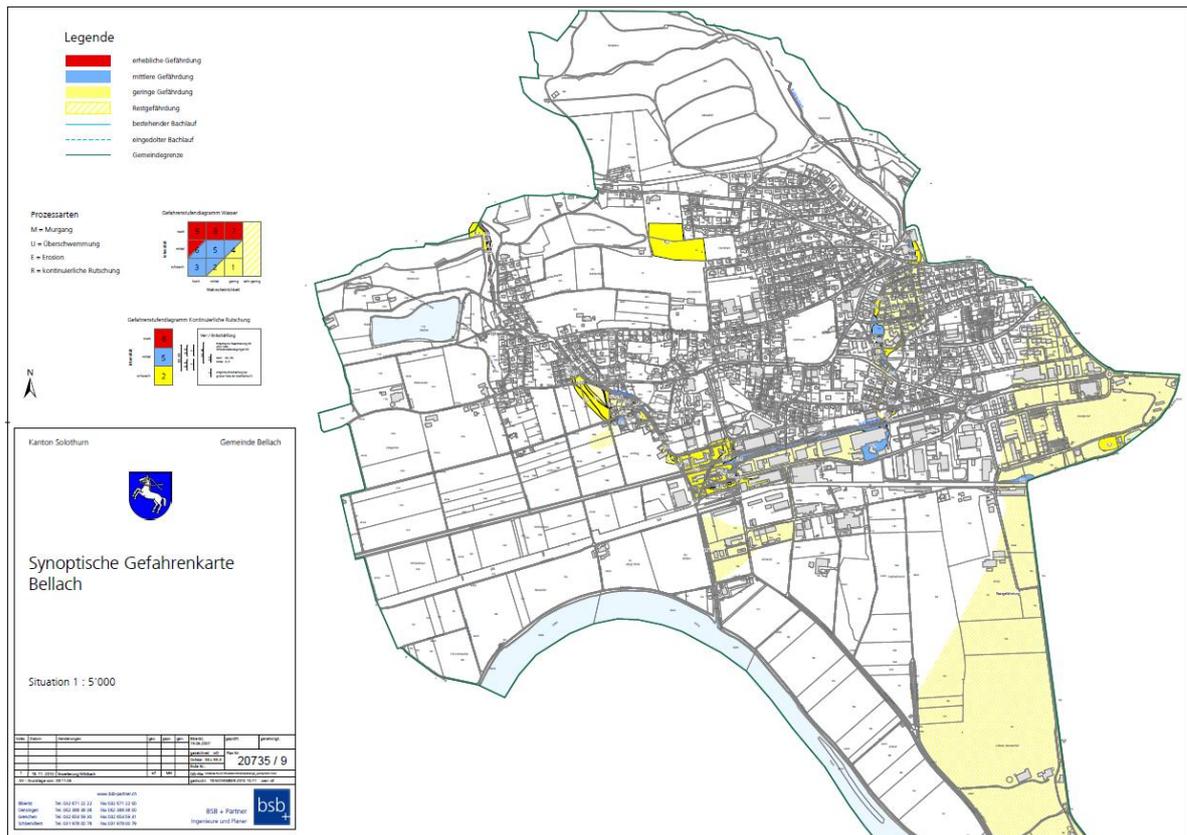


Abbildung 4: Synoptische Gefahrenkarte, IST Zustand (BSB + Partner, 2007)

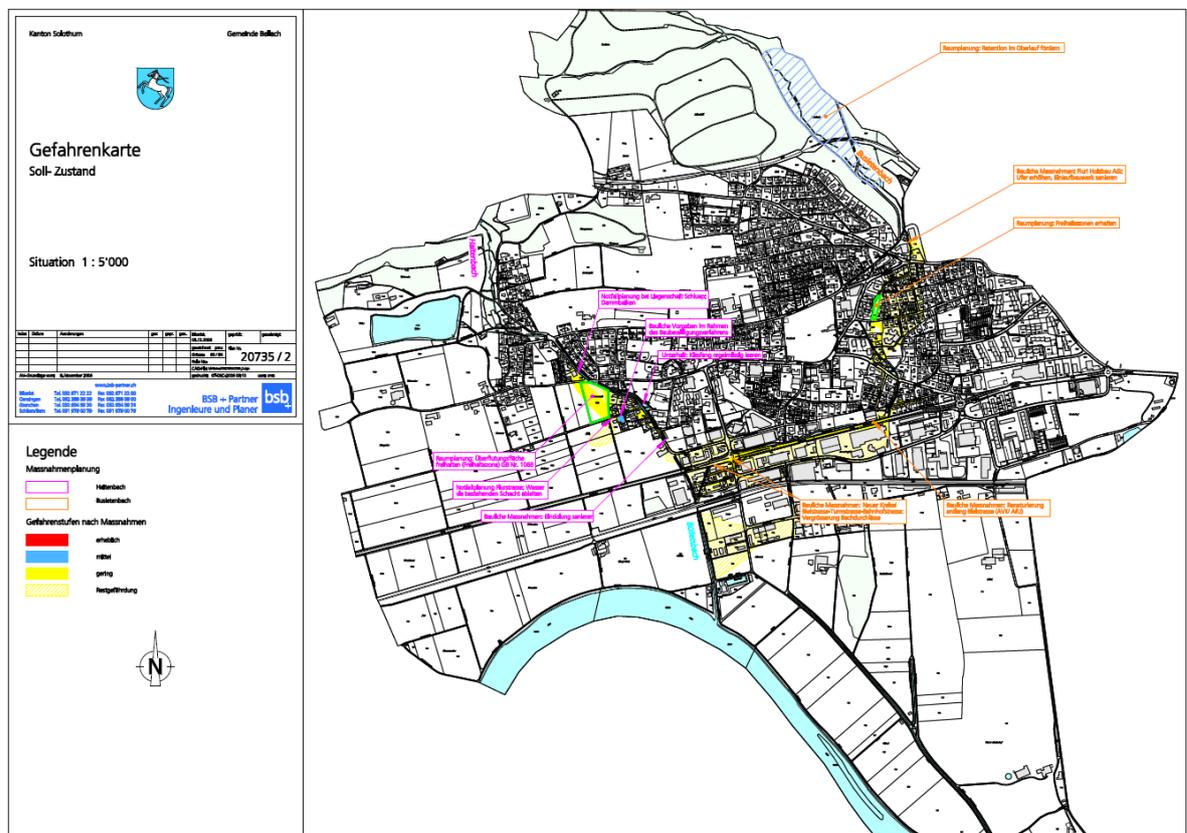


Abbildung 5: Gefahrenkarte Wassergefahren Bellach, Soll-Zustand nach Realisierung der Massnahmen (BSB + Partner, 2007)

**Raumplanerische
Massnahmen**

Mit raumplanerischen Massnahmen ist grundsätzlich der erforderliche Raum von Gewässern sicherzustellen. Es handelt sich um passive Massnahmen zum Schutz bestehender oder künftiger Nutzungen (Verminderung des Schadenpotentials).

Die raumplanerischen Massnahmen umfassen das Ausscheiden und Sicherstellen von Freihalteräumen in Gebieten, in denen Gefahrenprozesse aufgefangen, gebremst oder aufgehalten werden können. Diese Bereiche sind von Bauten und Anlagen freizuhalten, damit die Funktion dieser Flächen nicht beeinträchtigt wird. In Bellach besteht diesbezüglich infolge der dichten Bebauung entlang der Gewässer nur wenig Spielraum.

Folgende raumplanerische Massnahmen werden vorgeschlagen:

Haltenbach

Der Überflutungskorridor zwischen Selzacher-/Weberei-/Brunnmatstrasse (GB Bellach Nr. 1066) bleibt als Freihaltefläche in der Landwirtschaftszone.

Busletenbach

- Nutzung des bestehenden Retentionsvolumens (natürliche Wannen im Oberlauf, Geissloch). Diese Nutzung ist hydrologisch noch nicht abschliessend geklärt und bezüglich dem Kosten-Nutzen-Verhältnis in einer weiteren Phase vertieft zu untersuchen.
- Ausscheiden einer kommunalen Uferschutzzone nördlich Bündenweg (GB Bellach Nr. 254 sowie gefährdeter Bereich von GB Bellach Nr. 210)

In Zusammenhang mit der Erhöhung der Sicherheit vor Hochwassergefahren ist die Sicherung des Raumbedarfs der Fliessgewässer ein zentrales Anliegen. Durch die Umsetzung in die Nutzungsplanung wird der Hochwasserschutz mit den entsprechenden Bauvorschriften im Bereich gefährdeter Parzellen gewährleistet.

Die einzelnen Gefahrenbereiche werden in den Nutzungsplänen nicht eigentümerverbindlich dargestellt. Auf dem Zonenplan wird aber darauf verwiesen, dass die Gefahrenbereiche im Plan Naturgefahren entsprechend dargestellt sind und dass dieser Plan bei allen Bauvorhaben zwingend zu konsultieren ist. Das Zonenreglement enthält auf die einzelnen Gefahrenstufen abgestimmte Vorgaben/Auflagen.

5.3 Naturinventar und –konzept

Naturinventar

Das Naturinventar von Bellach wurde im Jahr 2008 durch BSB + Partner aktualisiert. Dieses gilt nach Rücksprache mit dem ARP als aktuell und wird im Rahmen der OP-Revision nicht überarbeitet.

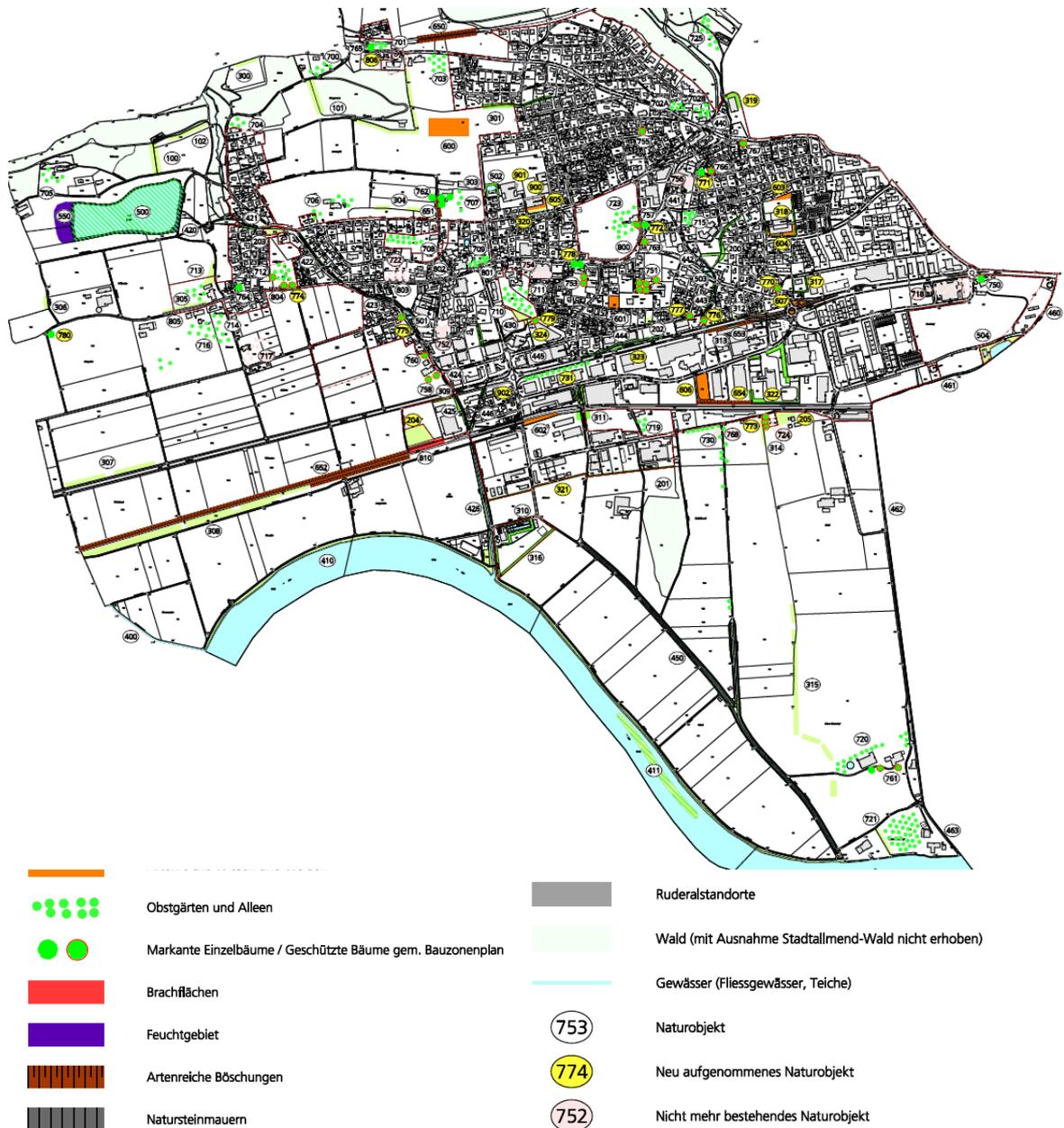


Abbildung 6:

Plan Naturinventar Bellach, Aktualisierung 2008 (BSB + Partner, 2008)

Naturkonzept

Im Gegensatz zum Naturinventar wurde ein neues Naturkonzept erarbeitet. Dieses sieht folgende Massnahmen/Empfehlungen vor:

Förderung von Verbindungswegen

Zwischen bestehenden und neu zu gestaltenden Naherholungsgebieten sollen attraktive Spazierwege geschaffen werden. Die Aufwertung soll durch die Möblierung mit Sitzbänken und Bäumen und dem Anbringen von Informationstafeln über die Geschichte von Bellach sowie weiteren Massnahmen erfolgen. Vorgesehen sind folgende Verbindungen:

- Dorfmatte – Dorfstrasse – Winkelgasse – Hübeliweg – Hübelistrasse
- Breitenfeldstrasse – Hohlenstrasse – Schützenstrasse – Bellacherweiher – Schützenstrasse - Hohlenstrasse – Breitenfeldstrasse – Kaselfeldstrasse – Dorfmatte
- Dorfmatte – Dorfstrasse – Winkelgasse – Breitenfeldstrasse – Kaselfeldstrasse – Dorfmatte

Gestaltung "Bellach Ost"

Die Gestaltung beinhaltet die Entfernung der Gebäude in der Grünzone des Gebietes Bellach Ost und die Erschliessung des Gebietes mit einem Fussweg. Weiter wird das Naherholungsgebiet mit Strukturen, wie Strauchgruppen, Bäumen, Sitzbänken, Feuchtbiotopen und Grillstellen möbliert, die das Gebiet für die Erholungsnutzung attraktiv machen. Neben dem Bereich der Grünzone wird auch das Gebiet um den Kiesfang in die Gestaltungsmassnahmen integriert. Entlang der Marktstrasse wird ein Spazierweg geschaffen, der einen Einblick in den Weiher erlaubt.

Gestaltung Dorfzentrum "neue Mitte"

Ziel ist die Aufwertung der Dorfmatte (GB Bellach Nr. 327) im Dorfzentrum im Sinne einer Begegnungszone mit „Flaniermeile“. Namentlich die Verbindung zwischen dem Zentrum und der Schule soll attraktiver gestaltet werden. Im vorliegenden Naturkonzept werden erste Ideen in verschiedenen Varianten zur angestrebten Attraktivierung vorgeschlagen.

Die Umsetzung steht in Abhängigkeit des Weiterbestandes des betroffenen Landwirtschaftsbetriebes sowie der Einwilligung des Grundeigentümers.

5.4 Landwirtschaft

Fruchtfolgefleichen FFF

Gemäss kantonalen Erhebung 1987 (Zuweisung Kontingent auf der Grundlagekarte 1:25'000) sollte Bellach mindestens 189.4 ha Soll-FFF ausweisen.

Im Rahmen der letzten OP wurden FFF von 207.7 ha ausgewiesen.

Im Jahr 2013 wurden die aktuellen FFF durch das kantonale Amt für Landwirtschaft (ALW) neu erhoben (gemäss Vollzugshilfe 2006 des Bundes zum Sachplan FFF, siehe *Abbildung 7*). Die Erhebung hat eine Fläche von gesamthaft rund 204.92 ha ergeben (mit rund 4.64 ha bedingten FFF). Dabei sind die in den rechtsgültigen Reservezonen enthaltenen FFF (6.81 ha) nicht eingerechnet.

Tabelle 8:

Fruchtfolgefleichen (FFF) vor OP-Revision (ALW)

Vollumfänglich (zu 100 %) anrechenbare FFF		200.29 ha
Bedingt geeignete FFF (zu 60 % anrechenbar)	60 % von 7.73 ha	4.64 ha
Flächen mit fruchtbarem Oberboden in Reservezonen	nicht anrechenbar	6.81 ha
Total vorhandene anrechenbare FFF vor OP-Rev.		204.92 ha

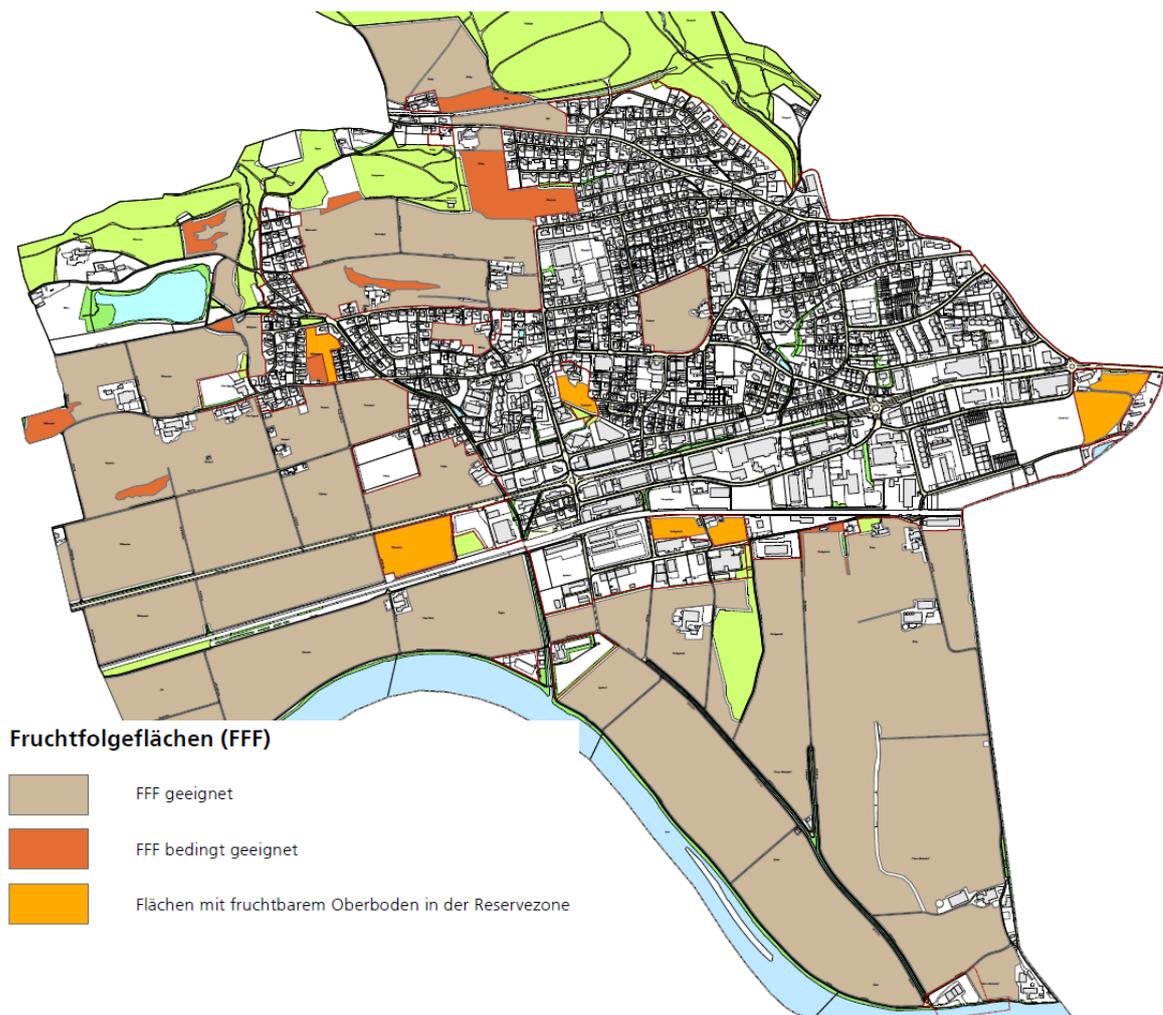


Abbildung 7:

Erhebung der Fruchtfolgeflächen FFF vor der OP-Rev. Bellach (BSB + Partner, März 2015)

Zukunftsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe

Alle Landwirte und Eigentümer von landwirtschaftlichen Gebäuden auf dem Gemeindegebiet von Bellach wurden durch die Einwohnergemeinde im Sommer 2014 schriftlich über ihre Zukunftsabsichten (Erweiterungs- bzw. Umnutzungsabsichten, geplante Aufnahme zusätzlicher Tiere sowie allfällig geplante Aufgabe des Hofes oder Aussiedlung) befragt. Die entsprechenden Rückmeldungen dienen im Rahmen der OP-Revision als wichtige Grundlage u. A. für den Entscheid, inwiefern die Einzonung eines Hofes im Siedlungsgebiet zu prüfen ist. Die nachfolgende *Tabelle 9* zeigt die Ergebnisse und deren Relevanz für die OP-Revision. Diese Ergebnisse wurden im Rahmen der OP-Revision entsprechend berücksichtigt:

Tabelle 9: Auswertung der Befragung aller Landwirtschaftsbetriebe

Standort Nr.	Name, Adresse	Erweiterungs- bzw. Umnutzungsabsichten	Geplante Aufnahme zusätzlicher Tiere	Geplante Aufgabe Hof / Aussiedlung	Bemerkungen	Relevanz für OP-Rev.
1	Michel Affolter Friedensstrasse 12 4512 Bellach	Nein	Nein	Nein	Offen, was in 1 – 2 Jahren sein wird	Irrelevant (keine Einzonung in relevanter Distanz geplant)
2	Christoph Henzi Winkelgasse 8 4512 Bellach	Nein	Nein	Nein		Irrelevant
3	Martin Henzi Breitenfeldstrasse 2 4512 Bellach	Interesse an Einzonung eine Bautiefe am Quellenweg	Mutterkühe	Nein		Einzonung eine Bautiefe am Quellenweg prüfen, sonst irrelevant (grenzt bereits an Bauzone)
4	Stefan Henzi Selzacherstrasse 28 4512 Bellach	– Ersatz alte Silos – Stallerweiterung	0 – 50 Kühe und Rinder	Nein		Irrelevant (keine Einzonung in relevanter Distanz geplant)
5	Fritz Lehmann Mutenweg 10, Bellach 4500 Solothurn	Ja	– Schweinezucht auf 40 Zuchtsauen – Schweinemast auf 200 Plätze – Evtl. Pensionspferde	Nein		Irrelevant (keine Einzonung in relevanter Distanz geplant)
6	Peter u. Daniel Mosimann Mutenweg 6, Bellach 4500 Solothurn	Ja, je nach Wirtschaftslage	Ja, je nach Wirtschaftslage	Nein		Irrelevant (keine Einzonung in relevanter Distanz geplant)
7	Heinrich u. Ulrich Rothen Mutenweg 4 4512 Bellach	– Neubau Kuhstall am Mutenweg 4 – Umnutzung best. Kuhstall in Jungviehstall Mutenweg 4 – Allmendstrasse 15 in 8 – 15 Jahren sanieren/Neubau Wohnhaus	Heute 80 Kühe und 40 Jungvieh, Ausbau für 80 Kühe und 20 Jungvieh	Nein	Vertraulich!	Irrelevant (keine Einzonung in relevanter Distanz geplant)
8	Adrian Stüdeli Allmendstrasse 12 4512 Bellach	Ja	Ja	Nein		Irrelevant (keine Einzonung in relevanter Distanz geplant)
9	Hans Trittbach Hasenmattstrasse 1 4512 Bellach	Erweiterung Wagenschopf	Nein	Nein		Irrelevant
10	Thomas u. Marianne von Burg Hubel 10, Lommiswil 4512 Bellach	Nein	Nein	Nein	Offen, was in 10 Jahren sein wird	Erweiterung könnte im Konflikt mit benachbarter Einzonung stehen!
11	Markus von Rohr Weiherstrasse 15 4512 Bellach	Nein	Nein	Nein	Pächter bei der Bürgergemeinde	Irrelevant
12	Alois Frei Flurstrasse 27 4512 Bellach	Wohnraum für nächste Generation	Mutterkuherde 20 Stück	Nein		Irrelevant (keine Einzonung in relevanter Distanz geplant)
13	Ruth Probst Allmendgasse 2 4512 Bellach	Umnutzung von Scheune zu Schopf	Nein	Betriebsauflösung 2018		Einzonung prüfen (grenzt bereits an reine Gewerbezone)
14	Margrit Wittwer Selzacherstrasse 4 4512 Bellach	Brunnmatt umzonen (Bauland)	Nein	Aufgabe Hof		Bereits in Kernzone Alt, Umzonung prüfen!
15	Hof Bielstrasse 1: Josef Fröhlicher Ob. Steingrubenstrasse 36 4500 Solothurn	Nein	Nein	Aufgabe Hof 2016/17		Irrelevant (bereits in Reservezone Bellach Ost umgezont)
16	Bruno Käch Dorfstrasse 27 4512 Bellach	Nein	Nein	Aufgabe Hof ca. 2019		Verbleib in Reservezone (Trubenloch)

Standort Nr.	Name, Adresse	Erweiterungs- bzw. Umnutzungsabsichten	Geplante Aufnahme zusätzlicher Tiere	Geplante Aufgabe Hof / Aussiedlung	Bemerkungen	Relevanz für OP-Rev.
17	Kurt Wenger Hechtenweg 1 4512 Bellach	Nutzungsbringende/sinnvolle Nutzung im Sinne der Gemeinde	Nein	Nein (bereits erfolgt)	Grundstück ist Endmoräne mit Erratischen Blöcken und als Landwirtschaftsland nur schwer nutzbar	Irrelevant
17	Janine Böhi Hechtenweg 1 4512 Bellach	– Tierporthalle – Hundespielwiese für Allgemeinheit – Erweiterung Parkplätze	Einheimische Wild- und Heimtiere	Nein (bereits erfolgt)		Irrelevant
18	Mirjam Lüthi Wächterweg 3 4512 Bellach	Nein	Nein	Nein		Irrelevant
19	Niklaus Fröhlicher Winkelgasse 5 4512 Bellach	Nein	Nein	Nein		Irrelevant
20	Anton von Felten Dorfstrasse 25 4512 Bellach	Nein	Nein	Nein		Irrelevant
21	Werner Marti Allmendstrasse 5 4512 Bellach	Nein	Nein	Nein		Irrelevant
22	Urs Fröhlicher Selzacherstrasse 1 4512 Bellach	Nein	Nein	Nein		Irrelevant
	Beat Heiniger Kaselfeldstrasse 29 4512 Bellach	Wohnungsbau	Nein	Nein		Irrelevant für
	Stephan Fröhlicher Seidenweg 1 4512 Bellach	Nein	Nein	Nein		Irrelevant

5.5 Belastete Standorte/Altlasten

Die *Abbildung 8* zeigt die belasteten Standorte auf dem Gemeindegebiet von Bellach. Dabei handelt es sich im Sinne der Altlastenverordnung (AltV) um Ablagerungsstandorte (ehemalige Deponien), Betriebsstandorte (Fabriken, Industriearale und Schiessanlagen) und Unfallstandorte. Mit pinkfarbener Schraffur werden diejenigen Standorte dargestellt, für welche bereits ein rechtskräftiger Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KBS) vorliegt. Im grün hinterlegten Bereich sind keine Belastungen bekannt.

In Bellach befinden sich belastete Standorte grösstenteils in der Industriezone. Einzelne Flächen verteilen sich über das restliche Siedlungsgebiet oder liegen im Wald bzw. im Bereich einer Wiese beim Bellacher Weiher.

Hinweis: Mehrere belastete Standorte liegen direkt an Fließgewässern (Busleten-, Halten- und Chalenbach). Bei diesen Standorten ist durch die betroffenen Grundeigentümer durch geeignete Massnahmen (z. B. Abdichtung usw.) dafür zu sorgen, dass kein belastetes Material in das betroffene Fließgewässer gelangen kann. Grundsätzlich ist aber festzuhalten, dass altlastenrechtliche Massnahmen nicht nur an Fließgewässern notwendig sind.

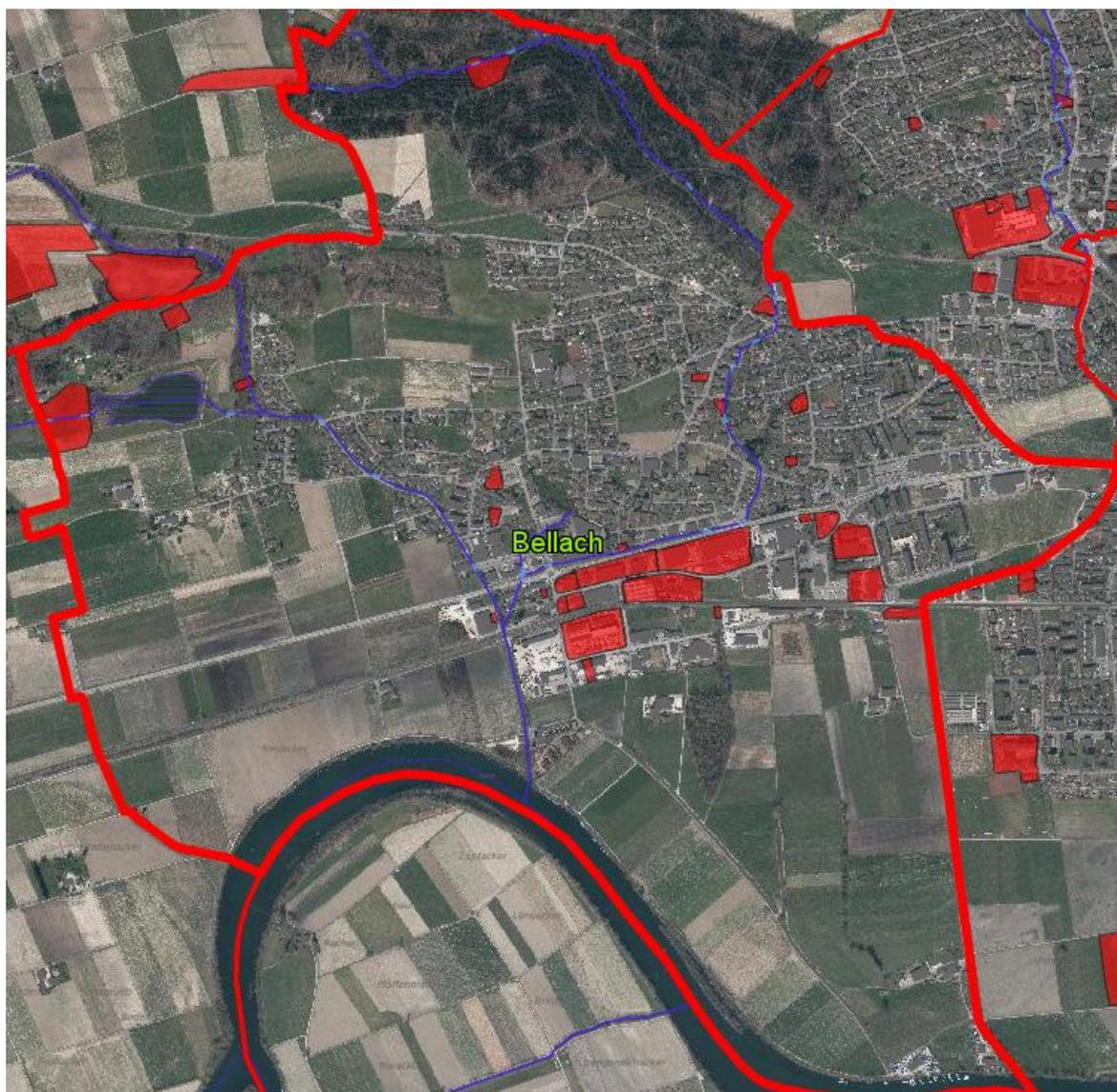


Abbildung 8:

Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (so-gis.ch, Zugriff: 18. November 2014)

5.6 Lärmkataster

Das Gemeindegebiet von Bellach ist unterschiedlich stark durch den Strassenverkehrslärm (siehe *Abbildung 9* und *Abbildung 10*) bzw. Bahn­lärm der SBB (siehe *Abbildung 11* und *Abbildung 12*) betroffen. Kritische Gebiete liegen dabei insbesondere entlang der Biel-, Turm-, Gärisch-, Linden-, Lommiswiler-, Bellacher-, Franziskaner- und Tellstrasse sowie entlang der Bahnlinie.

In Abhängigkeit von der Nutzung und dem Erschliessungsgrad ist im Rahmen der OP-Revision zu prüfen, wo mögliche Grenzwertüberschreitungen nach Lärmschutzverordnung (LSV) auftreten könnten.

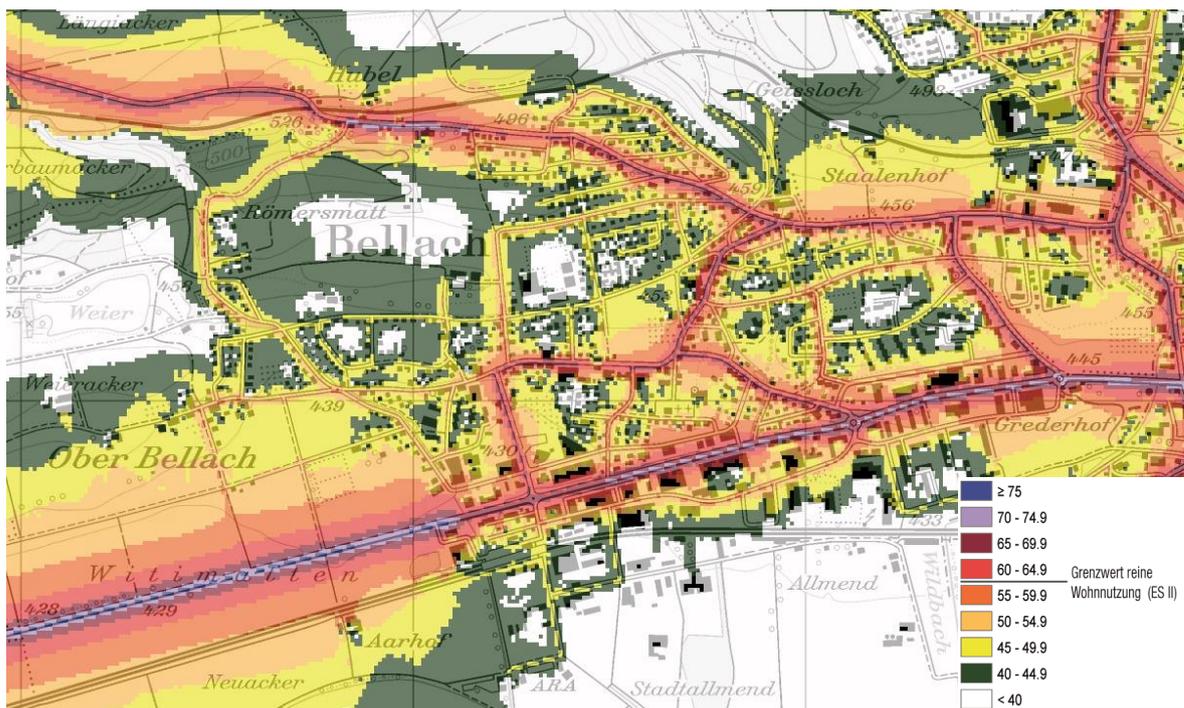


Abbildung 9:

Strassenverkehrslärm am Tag. Kritischer Immissionsgrenzwert für bestehende, erschlossene Bauzone: Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II = 60 dB(A), ES III = 65 dB(A); für Neueinzonungen Planungswert ES II = 55 dB(A), ES III = 60 dB(A) (map.bafu.admin.ch, Zugriff: 18. November 2014).

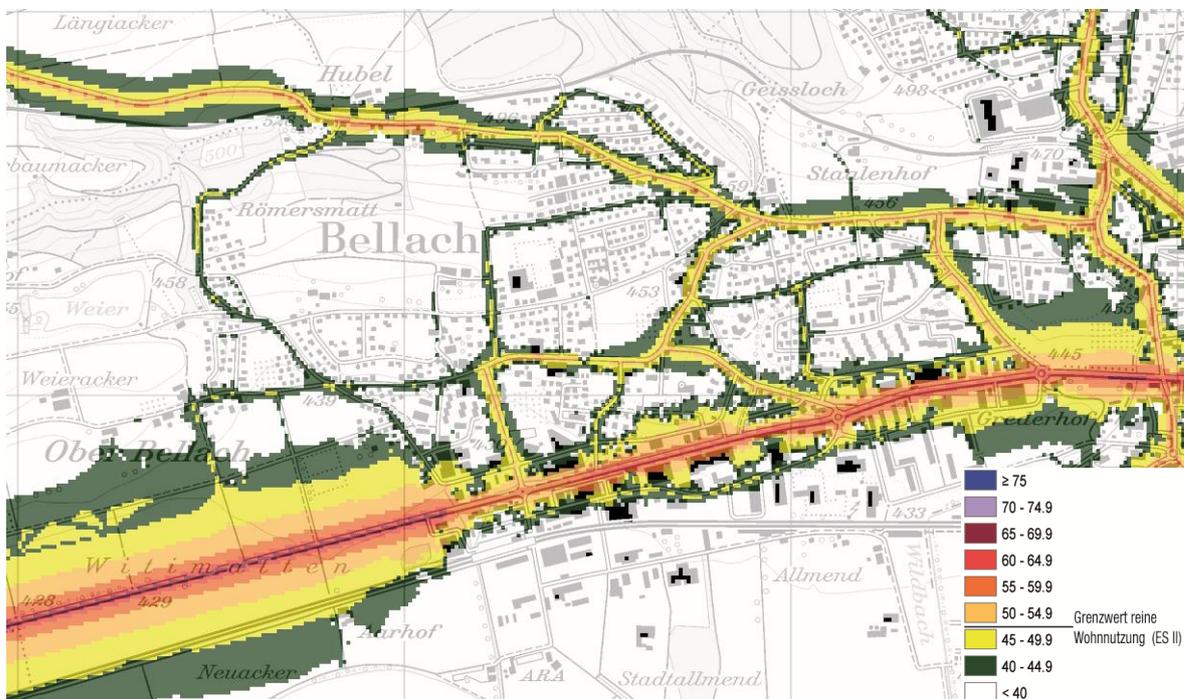


Abbildung 10:

Strassenverkehrslärm während der Nacht. Kritischer Immissionsgrenzwert für bestehende, erschlossene Bauzone: ES II = 50 dB(A), ES III = 55 dB(A); für Neueinzonungen Planungswert ES II = 45 dB(A), ES III = 50 dB(A) (map.bafu.admin.ch, Zugriff: 18. November 2014).

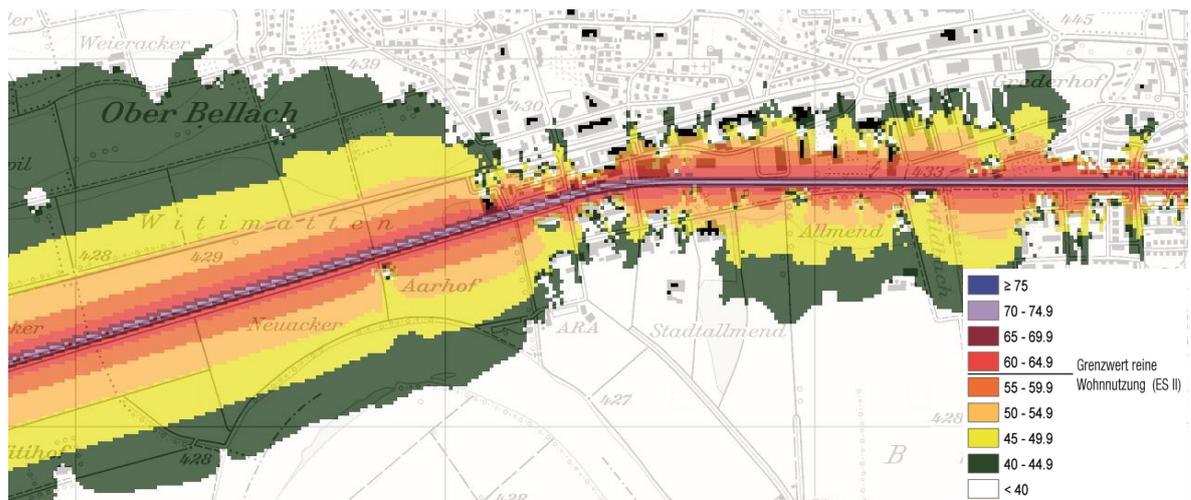


Abbildung 11:

Eisenbahnlärm am Tag. Kritischer Immissionsgrenzwert für bestehende, erschlossene Bauzone: ES II = 60 dB(A), ES III = 65 dB(A); für Neueinzunungen Planungswert ES II = 55 dB(A), ES III = 60 dB(A) (map.bafu.admin.ch, Zugriff: 18. November 2014).

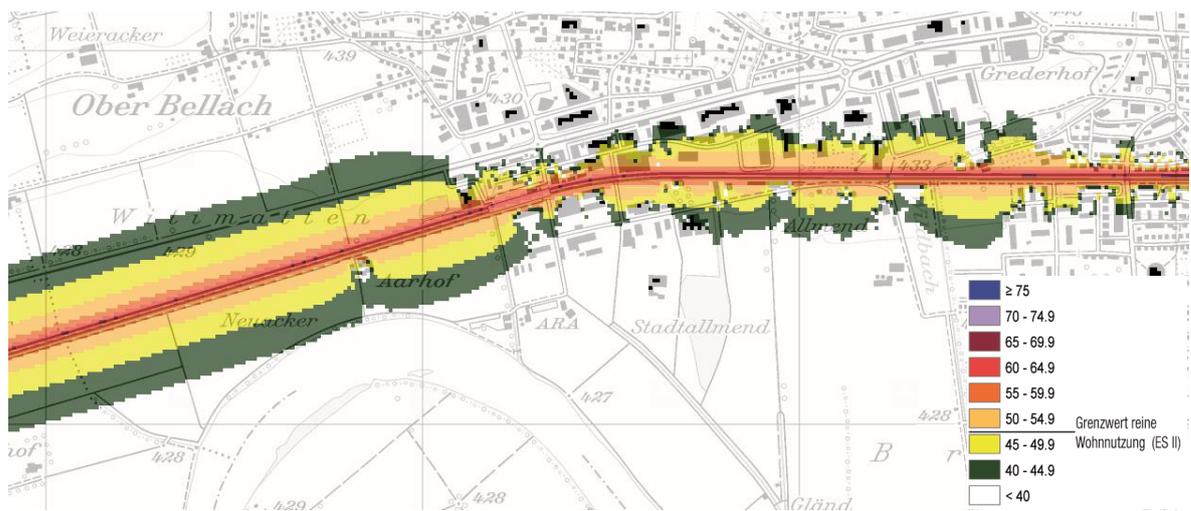


Abbildung 12:

Eisenbahnlärm während der Nacht. Kritischer Immissionsgrenzwert für bestehende, erschlossene Bauzone: ES II = 50 dB(A), ES III = 55 dB(A); für Neueinzunungen Planungswert ES II = 45 dB(A), ES III = 50 dB(A) (map.bafu.admin.ch, Zugriff: 18. November 2014).

5.7 Quell- und Grundwasserschutzzonen

Die Wasserversorgung Bellach bezieht einen bedeutenden Teil ihres Trinkwassers aus den Römersmattquellen. Die Römersmattquellen verfügen über eine rechtsgültige Grundwasserschutzzone, genehmigt mit RRB Nr. 1531 vom 7. Juni 1995 und RRB Nr. 2008/616 vom 22. April 2008. In der heutigen Grundwasserschutzzone bestehen Nutzungskonflikte. Deshalb ist die Einwohnergemeinde zum Schluss gekommen, dass von der westlichen Quellgruppe nur noch die besonders ergiebigen Fassungsstränge 2 und 3 der Quelle 2 sowie die Quelle 3 genutzt werden sollen. Die gesamte östliche Quellgruppe wird zukünftig nicht mehr genutzt. Die weiterhin genutzten Quellen wurden in den letzten Jahren neu gefasst und saniert. Entsprechend wurde die bestehende Grundwasserschutzzone den neuen Fassungs- und Nutzungsverhältnissen überarbeitet. Die östliche Quellgruppe wird in der Folge nicht mehr für die öffentliche Wasserversorgung genutzt. Der entsprechend angepasste neue Schutzzonenplan wurde mit RRB Nr. 114 vom 23. Januar 2017 genehmigt und in den Nutzungsplänen der vorliegenden OP-Revision entsprechend übernommen.

5.8 Geotope / Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (INGESO)

Auf dem Gemeindegebiet von Bellach bestehen gemäss kantonalem Inventar über die geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (Geotop-Inventar INGESO), folgende Objekte, die im Rahmen der vorliegenden OP-Revision auf dem Zonen- bzw. dem Gesamtplan orientierend dargestellt wurden:

- Seitenmoräne und Seitenentwässerung Länghölzli (INGESO-OID 103)
- Erratiker Kaselfeld (INGESO-OID 395)
- Erratiker Busleten 2 (INGESO-OID 424)
- Erratiker Geissloch (INGESO-OID 425)
- Erratiker Dälwäldli (INGESO-OID 427)
- Erratiker Dälwäldli 3 (INGESO-OID 428)
- Erratiker Weiherrain (INGESO-OID 429)
- Erratiker Weiherrain 2 (INGESO-OID 430)
- Erratiker Mätschenland 2 (INGESO-OID 440)
- Schalenstein Geissloch (INGESO-OID 431)

5.9 Verkehrskonzept

Im Rahmen der OP-Revision gilt es, im Bereich Verkehr gemäss Räumlichem Leitbild Bellach 2013 insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

Abstimmung Verkehr und Entwicklung

- Neue Wohn- und Arbeitsgebiete werden so erschlossen, dass keine Verkehrskonflikte entstehen, insbesondere in den Wohngebieten und den Ortskernen.
- Der ÖV und der Fuss- und Veloverkehr sind zu fördern.
- Gefahrenbereiche für Fussgänger, Radfahrer und Motorfahrzeuglenker sind mit planerischen Massnahmen zu entschärfen.
- Die Massnahmen des Agglomerationsprogramms werden umgesetzt. Zusätzlich sind weitere Massnahmen vorgesehen, z. B. die Querung Lommiswilerstrasse / bei Zugang zum Naherholungsgebiet Geissloch oder mangelnde Radwege Lommiswilerstrasse / Franziskanerstrasse Richtung Langendorf und Solothurn (Schul- und Arbeitsweg).
- Kritische Verkehrsknoten und –bereiche sind zu überprüfen.
- Die Gemeinde sucht mit dem Kanton und der Stadt Solothurn nach allseitig vertretbaren Lösungen zum Fluchtverkehr.
- Auf der Flurstrasse zwischen Bellach und Selzach sind Verkehrsmassnahmen zu prüfen (z.B. Geschwindigkeitsbegrenzung oder Fahrverbot für Personen- und Lastwagen), wobei Landwirtschaft und Zubringerdienst gestattet sind.
- Anliegen des Fuss- und Veloverkehrs und Verkehrsberuhigungsmassnahmen sollen in ausgewählten Gebieten/Abschnitten/ Quartieren berücksichtigt werden. Es soll klar zwischen Durchfahrts- und Quartierstrassen unterschieden werden, z. B. mit der Gestaltung von Tempo 30-Zonen, die gleichzeitig die Möglichkeiten bieten, Parkierungsprobleme zu lösen. Von diesen Massnahmen ausgeschlossen sind zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiete südlich der Bielstrasse.
- Erweiterungen des Netzes werden auf Fussgänger und auf das Velo ausgerichtet. Die Stadt Solothurn soll mit dem Velo gut und sicher erreichbar sein.

Fuss- und Veloverkehr

- Schulen, Kindergärten, Spielplätze sowie weitere öffentliche Einrichtungen sind mit dem Fuss- und Veloverkehr gefahrlos und ohne Umwege erreichbar.
- Querungen von viel befahrenen Strassen werden sicher gestaltet. Höchste Beachtung wird dabei der Schulwegsicherung geschenkt.
- Für Velos sind bei der neuen Bahnhofstabelle und Bushaltestellen, öffentlichen Einrichtungen und den Dorfkernen Parkierungsmöglichkeiten anzustreben. Die Gemeinde setzt sich im öffentlichen Raum für die Realisierung von gedeckten Veloabstellplätzen ein, bei Wohn- und Arbeitsgebieten sowie grösseren Umbauten werden genügend Veloabstellplätze verlangt.

Öffentlicher Verkehr

- Das Dorf ist mittels gut ausgebauten, sicheren und attraktiven Fuss- und Veloverkehrsachsen und dem ÖV an die neue Bahnhofstabelle anzuschliessen.

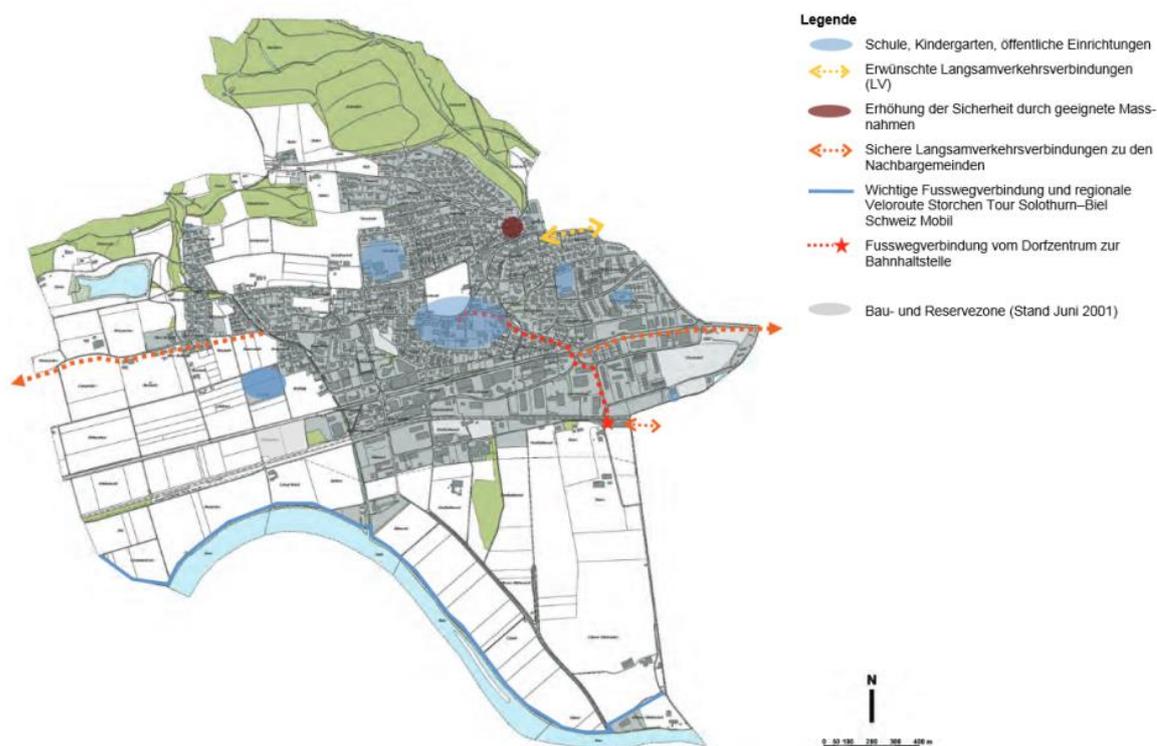


Abbildung 13:

Plan „Bellach und seine Erschliessung“ aus dem Räumlichen Leitbild Bellach 2013

Die meisten im Räumlichen Leitbild Bellach 2013 festgelegten Verkehrsmassnahmen sind nicht im Nutzungsplanverfahren umzusetzen und sind somit nicht Gegenstand der OP-Revision. In der OP-Revision wurden die möglichen Massnahmen wie folgt umgesetzt bzw. berücksichtigt:

- Optimale Erschliessung neuer Wohn- und Arbeitsgebiete
- Orientierende Kennzeichnung zu prüfender bzw. zu entschärfender Gefahrenbereiche für Fussgänger, Radfahrer und Motorfahrzeuglenker sowie von kritischen Verkehrsknoten in den Erschliessungsplänen
- Orientierende Darstellung von Fuss- und Radwegen sowie von Fuss- und Radwegverbindungen (Fuss- und Veloverkehrsachsen) in den Erschliessungsplänen
- Übersichtliche Darstellung verkehrsrelevanter Gegebenheiten bezüglich öffentlichem Verkehr und Fuss- und Veloverkehr in einem orientierenden Mobilitätsplan (siehe Planbeilage Nr. 21379/55).

Kommunal zu lösende Verkehrskonflikte

Auf dem Gemeindegebiet Bellach kommt es zu Verkehrskonflikten, die durch die Gemeinde ausserhalb der OP-Revision zu lösen sind. Dies insbesondere im Zusammenhang mit Bikern, Wanderern, Reitern, Nutzern von Vita Parcours etc.

Die gemeindeinterne Diskussion um Verkehrsmassnahmen ist noch nicht abgeschlossen. Denkbar wäre u. A., in mehreren Quartieren Tempo 30 einzuführen. Mit dieser Lösung könnten viele Verkehrsprobleme gelöst und Gefahrenstellen entschärft werden.

Kantonal zu lösende Verkehrskonflikte Lommiswilerstrasse

Die verhältnismässig stark befahrene Lommiswilerstrasse (Kantonsstrasse) weist bezüglich der Verkehrssicherheit Defizite auf. Anlässlich einer Begehung mit dem AVT wurden mögliche Massnahmen geprüft. Diese Massnahmen sollen im Rahmen einer kantonalen Erschliessungsplanung umgesetzt werden. Bei der Festlegung der Massnahmen sind auch die Anliegen und Wünsche der Gemeinde zu berücksichtigen. Diese kantonale Erschliessungsplanung wird parallel zur vorliegenden OP-Revision erarbeitet und wird deshalb in den kommunalen Erschliessungsplänen noch nicht berücksichtigt.

6 Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind nach §10 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die aktuell geltende OP der Einwohnergemeinde Bellach wurde am 12. Juni 2001 (RRB Nr. 1255) rechtsgültig. Die Planbeständigkeit ist somit erfüllt. Die Einwohnergemeinde kommt mit der vorliegenden Revision ihrer Überprüfungspflicht nach.

7 Änderung Bauzonenplan

Die vorgesehenen Änderungen des Bauzonenplans sind auf dem orientierenden Plan „Änderungen Bauzonenplan“ (BSB + Partner, siehe Planbeilage Nr. 21379/30) ersichtlich.

Als wichtigste Anpassungen im Bauzonenplan sind zu nennen:

- Überführung der Einfamilienhauszonen E2a/E2b, der Spezialzone „Atriumhäuser“ und der Wohnzone W2 in eine einheitliche Wohnzone W2 (gebietsweise dreigeschossig ohne Gestaltungsplan unter festgelegten Voraussetzungen zulässig)
- Neue Zone: Wohnzone zwei- bis dreigeschossig W2-3 mit Möglichkeit zur Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss)
- Neue Zonen: Ausweisung und Definition einer drei- bzw. viergeschossigen Zentrumszone ZZ3/ZZ4 entlang der wichtigsten Zentrumsachsen (mit bedingten Gestaltungsplanpflichten)
- Neue Zone: Ausweisung und Definition einer Spezialzone „Generationenübergreifendes Wohnen“ SGW mit Gestaltungsplanpflicht
- Neue Zone: Ausweisung und Definition einer Grünzone G
- Einzonung der Reservezone Mühlacker in die zweigeschossige Wohnzone W2 (mit Gestaltungsplanpflicht und gebietsspezifischen Verdichtungsauflagen) inkl. Umzonung Backhaus in Spezialzone „Back- und Pulverhaus“
- Umzonung von der Einfamilienhauszone E2b in die zweigeschossige Wohnzone W2 mit besonderen Bestimmungen im Westbereich der Terrassenstrasse (mit Gestaltungsplan Terrassensiedlung möglich)
- Einzonung Hofensemble Grederhof von der Reservezone in die Spezialzone Bellach Ost SBO
- Umzonung von der Wohnzone W2 in die Spezialzone „Generationenübergreifendes Wohnen“ SGW im Gebiet Geugisbüel
- Einzonung ehemaliger Hof im Siedlungsgebiet in die zweigeschossige Wohnzone W2
- Diverse Umzonungen entlang dem Hofweg und dem Blumenweg sowie nördlich der Grederstrasse
- Einzonung des ehemaligen Bahnhofareals in die reine Gewerbezone GR
- Umzonung der Spezialzone "Reservoir Hubel" in die öBA. Erlass von besonderen Bestimmungen im Zonenreglement.
- Umzonung von Landwirtschaftszone in Reservezone Wohnen Re W im Gebiet Henzirain
- Neu: Reservezone Entwicklungsgebiet Arbeiten Gebiet Stadtallmend Bellach

- Umzonung des Gebiets Turbenloch (GB Bellach Nrn. 461 und 462 von der Reservezone für Wohnzone W2 in die Reservezone für Spezialzone „Generationenübergreifendes Wohnen“ Re SGW
- Zuweisung der Reservezone Industrie in die Landwirtschaftszone (Gebiet Witimatten)
- Festlegung von gestaltungsplanpflichtigen Gebieten auf den Nutzungsplänen
- Sicherstellung des Raumbedarfs (Gewässerraum) für Fließgewässer: Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum soweit wie möglich mit einer kommunalen Uferschutzzone sichergestellt (Grundnutzung). Wo dies aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich bzw. zweckmässig ist, werden Baulinien Gewässerraum festgelegt. Ist bei eingedolten Bächen eine Ausdolung unwahrscheinlich, so werden Unterhaltsbaulinien Gewässer festgelegt (in der Regel jeweils 4.0 m ab Leitungssachse).
- Ausweisung eines Ortsbildschutzperimeters im alten Dorfkern
- Überarbeitung / Ergänzung des Schutzverzeichnisses von Kultur- und Naturobjekten
- Aktualisierung von bestehenden bzw. geplanten Bäumen
- Übernahme der Wälder und Hecken gemäss amtlicher Vermessung sowie Darstellung der bestehenden Waldfeststellungen
- Übernahme der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (Erratiker) gemäss kantonalem Inventar (INGESO)

Die Darstellung der Gefahrenbereiche Naturgefahren wird nicht im Bauzonenplan ausgewiesen, sondern aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit in einem neuen Plan „Naturgefahren“ (BSB + Partner, Plan Nr. 21379/26). Dabei werden die Prozessarten Überflutung und Rutschung dargestellt und unterschieden. Auf dem Bauzonenplan wird in einen Vermerk auf diesen Plan verwiesen. Das Zonenreglement wird mit entsprechenden Vorschriften ergänzt.

Weiter wird auf dem Zonenplan ebenfalls auf die Darstellung von belasteten Standorten / Altlasten sowie von schadstoffbelasteten Böden verzichtet und stattdessen auf die entsprechenden kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

7.1 Berücksichtigung der Begehren an die Ortsplanung

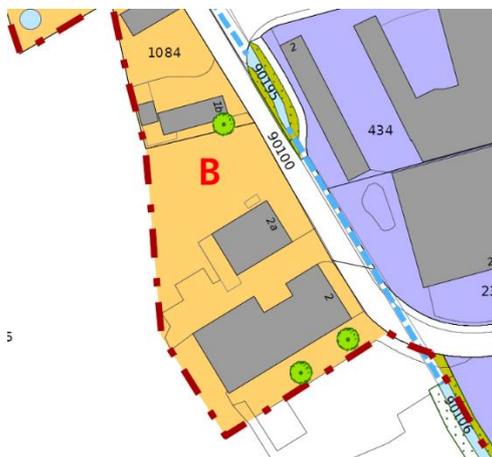
Die vorgängigen bzw. im Laufe der Erarbeitung der vorliegenden OP-Revision eingegangenen Begehren aus der Bevölkerung wurden durch den Gemeinderat beurteilt und wie folgt berücksichtigt:

Tabelle 10: *Begehren Grundeigentümer und Beurteilung durch den Gemeinderat*

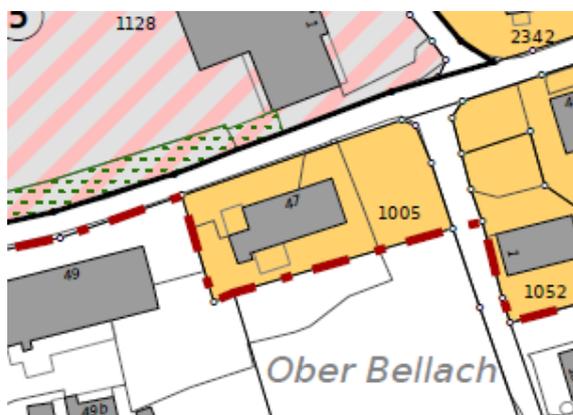
GB Nrn.	Gebiet	Begehren	Beurteilung
461, 462	Turbenloch	Einzonung Hofareal aufgrund Hofauflösung	Der Gemeinderat hätte eine Einzonung in die Spezialzone „Generationenübergreifendes Wohnen“ SGW begrüsst (Innere Verdichtung an zentraler Lage). Das Einzonungsbegehren wurde im Rahmen der OP-Revision aber wieder zurückgezogen. Deshalb Umzonung in Reservezone für Spezialzone „Generationenübergreifendes Wohnen“ SGW.
825	Ostseite Quellenweg	Einzonung erste Bautiefe entlang Quellenweg	Nicht einzonen (Einzonung würde dem Räumlichen Leitbild widersprechen)
1066	Brunnmatt	Einzonung	Nicht einzonen (Gebiet liegt in Gefahrenbereich Naturgefahren)
1085	Westseite Gewerbestrasse / Webereistrasse	Einzonung Hofareal aufgrund im Jahr 2018 geplanter Hofauflösung	Einzonung des Hofes und dessen Umgebung

7.2 Einzonungen von bereits überbauten Gebieten

Gebiet Ischlag: GB Nr. 1085 teilweise (in zweigeschossige Wohnzone W2)



Die Einzonung von 2'954 m² wird dadurch begründet, dass der auf dem Grundstück liegende Hof nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird und das Gebiet direkt an die Bauzone angrenzt (Arrondierung der Bauzone). Für den noch nicht überbauten Nordbereich der Einzonungsfläche wird eine vertragliche Bauverpflichtung verlangt.

Gebiet Ober Bellach: GB Nr. 1005 (in zweigeschossige Wohnzone W2)

Bildquelle: GoogleEarth, Zugriff am 8. April 2019

Das Grundstück GB Bellach Nr. 1005 liegt in der Landwirtschaftszone (Lw) und grenzt nord- und ostseitig an die Bauzone. Eine Einzonung war bisher nicht vorgesehen.

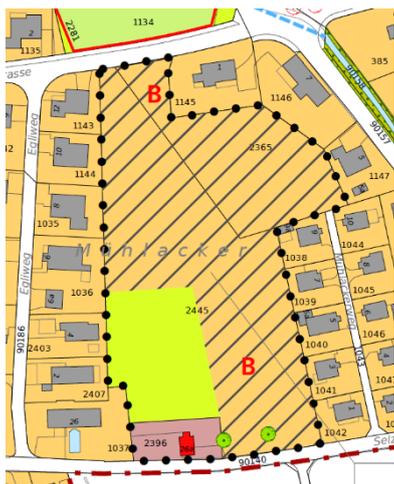
Auf dem Grundstück befindet sich die Liegenschaft Selzacherstrasse 47 (ursprüngliches Bauernhaus), dessen Ökonomietrakt seit längerer Zeit zu Wohnzwecken (zwei Wohneinheiten) umgebaut wurde. Der ehemalige Hof wird seit Jahrzehnten nicht mehr als solcher genutzt. Im Hinblick auf eine bessere bauliche Ausnützung des bestehenden Gebäudes wurde deshalb in der Einsprache die Einzonung des Grundstücks beantragt.

Das westlich angrenzende Grundstück GB Bellach Nr. 1004 (Lw) beinhaltet heute einen Pferdestall mit insgesamt sechs Boxen, wovon aktuell nur zwei Boxen belegt sind. Der Eigentümer des Pferdestalls hat gemäss eigenen Angaben keine Erweiterungsabsichten. Nach Rückmeldung mit der Abteilung Luft/Lärm des Amts für Umwelt (AfU) kann der aufgrund der Geruchsemissionen von Tierhaltungsbetrieben erforderliche Mindestabstand (FAT-Abstand) bei dieser Einzonung problemlos eingehalten werden. Sollte das Grundstück GB Bellach Nr. 1004 doch einmal anderweitig benutzt werden (z. B. als Pferdepension oder Reitzentrum) wäre die Situation auf GB Bellach Nr. 1004 neu zu beurteilen. Da alle Stallungen (belegt oder nicht belegt) recht weit von GB 1005 entfernt liegen sind aber auch in einer allenfalls künftigen Situation mit mehr Pferden keine Probleme zu erwarten. Zusammenfassend werden die Rahmenbedingungen für eine Einzonung somit erfüllt. Das Grundstück wird neu der Wohnzone, 2-geschossig (W2) zugewiesen.

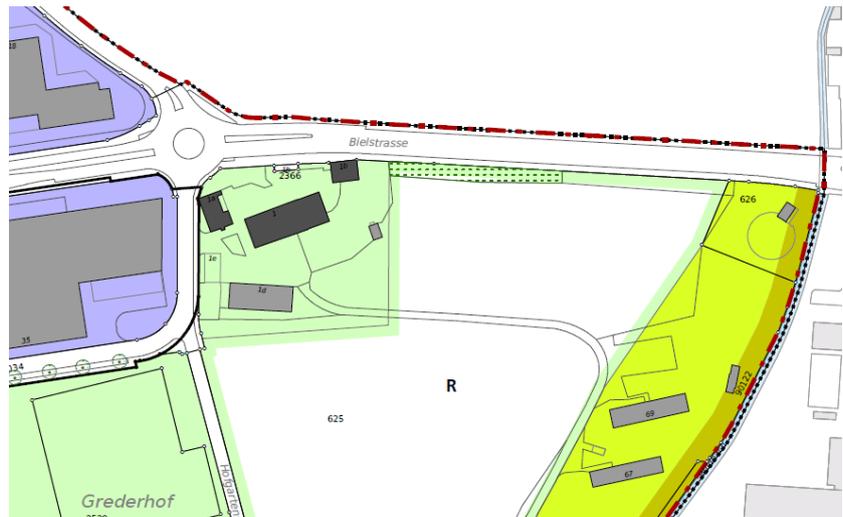
7.3 Einzonung aus bestehender Reservezone

Im Rahmen der OP-Revision sollen folgende Parzellen von der Reservezone in die Bauzone eingezont werden:

Gebiet Mühlacker: GB Nr. 2365 (in zweigeschossige Wohnzone W2 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht mit besonderen Bestimmungen)



Mit der gemäss Leitbild vorgesehenen Einzonung aus der Reservezone Einfamilienhauszone E2a in die Wohnzone W2 mit besonderen Bestimmungen (total 8'169 m²) wird eine Siedlungslücke geschlossen. Das Gebiet ist weitgehend von der W2 umgeben. Die südwestlich angrenzende Grünzone wird in den Gestaltungsplanperimeter integriert, wobei das Grundstück GB Bellach Nr. 2396 mit dem geschützten Backhaus von der Freihaltezone in die Spezialzone „Back- und Pulverhaus“ SBP umgezont wird. Auch diese Einzonung erfolgt im Sinne der inneren Verdichtung. Gemäss Zonenreglement ist ein angemessener Bestand an Hochstammbäumen im Interesse des Ortsbildes möglichst zu erhalten. Falls eine öffentliche Erschliessung auf dem Areal Mühlacker notwendig ist, hat diese über eine durchgehende, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Einbahnstrasse zu erfolgen (genaue Lage im Gestaltungsplan zu regeln). Für dieses Gebiet ist eine dichtere Bauweise anzustreben, als dies die Zonenvorschriften der W2 vorsehen. Deshalb wird im Zonenreglement festgelegt, dass durchschnittlich pro 500 m² Landfläche mind. 1 Wohneinheit zu erstellen ist.

Gebiet Bellach Ost: GB Nr. 625 (teilweise in Spezialzone Bellach Ost SBO)

Die im Zusammenhang mit der Überbauung der Spezialzone Bellach Ost SBO erarbeiteten Planungsstudien (Testplanungen) sehen einen Einbezug des bestehenden und charakteristischen Hofensembles Grederhof im Nordwestbereich von GB Nr. 625 vor. Der dort bestehende Landwirtschaftsbetrieb wird aufgelöst. Um diese Gebäude vor dem Zerfall zu bewahren, sollen die Voraussetzungen für deren Erhalt und baldige Umnutzung geschaffen werden. Dabei soll das Ensemble im Hinblick auf Finanzierbarkeit der Umnutzung auch durch zusätzliche Gebäude aufgewertet werden können. Deshalb soll das Gebiet rund um die bestehenden Gebäude aus der Reservezone in die SBO eingezont werden. Gleichzeitig sollen der Grederhof (Bielstrasse 1), der Spycher (Bielstrasse 1a) und das Gebäude Bielstrasse 1b als kommunal schützenswerte Gebäude eingestuft werden. Falls der Spycher künftig zugunsten einer besseren Verkehrserschliessung (z. B. mögliche separate Busspur beim Franziskanerkreisel) weichen muss, ist dessen Verschiebung gemäss Zonenreglement an einen anderen, im Bereich des Hofensembles Grederhof liegenden Standort anzustreben.

7.4 Umzonungen

Nachfolgend werden die wichtigsten Umzonungen kurz zusammengefasst:

Generelle Umzonung der Einfamilienhauszonen E2a/E2b, der Spezialzone „Atriumhäuser“ und der Wohnzone W2 in eine einheitliche Wohnzone W2

Diese Umzonung umfasst weite Teile der gesamten Bauzone von Bellach und dient der Vereinheitlichung der zweigeschossigen Wohnzonen sowie der besseren Nutzung.

Baugebiete entlang dem Seidenweg und der Viaduktstrasse: Umzonung von der Einfamilienhauszone E2a bzw. E2b in die Wohnzone zwei- bis dreigeschossig W2-3

Die im Zonenplan speziell ausgewiesenen Gebiete entlang dem Seidenweg und der Viaduktstrasse eignen sich aufgrund der Topographie für ein zusätzliches Geschoss. In diesen Bereichen besteht bei zweigeschossiger Bauweise die Möglichkeit zur Aufstockung um ein zusätzliches Vollgeschoss (im Sinne der inneren Verdichtung).

Baugebiete entlang der wichtigsten Zentrumsachsen: Umzonung in die Zentrumszonen drei- bzw. viergeschossig ZZ3/ZZ4 (viergeschossige Zentrumszone ZZ4 mit allgemeiner Gestaltungsplanpflicht)

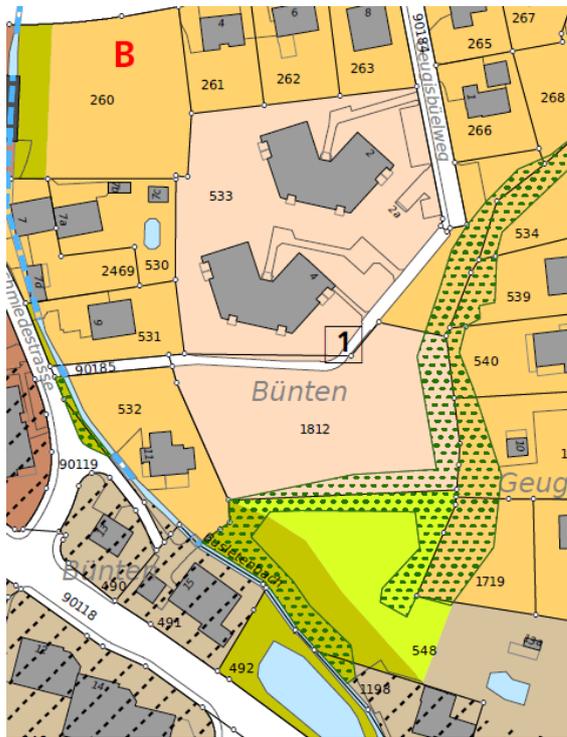
Durch die Umzonung in diese Mischzone sollen der Zentralitätscharakter und die innere Verdichtung entlang wichtiger Zentrumsachsen gestärkt werden. Die Kernzone K und Kernzone Alt KA werden dadurch aufgehoben. Die beiden Zentrumszonen weisen zusammengefasst eine Gesamtfläche von 137'448 m² auf.

Gebiet Terrassenstrasse: Umzonung von der Einfamilienhauszone E2b in die Wohnzone zweigeschossig W2 mit besonderen Bestimmungen



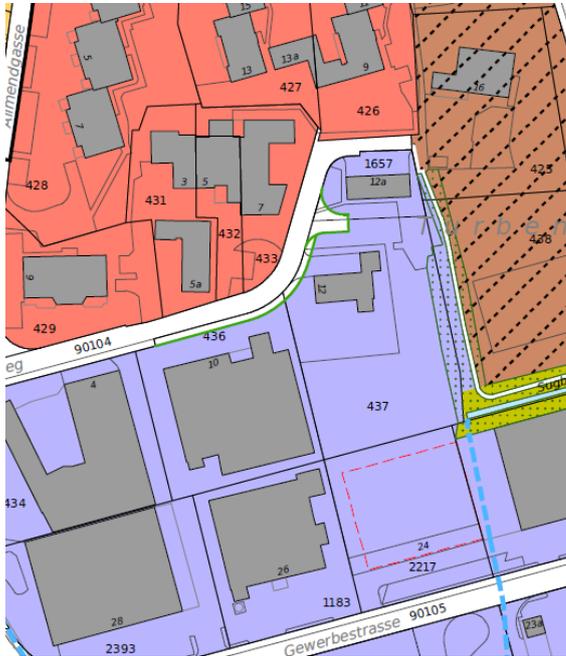
Die Zonenzuweisung dieser Umzonung (total 5'041 m²) entspricht der westlich angrenzenden Einzonung. In dieser Zone ist im Rahmen eines Gestaltungsplanes die Errichtung einer Terrassensiedlung zulässig. Dies in Anlehnung an die östlich und westlich angrenzende Spezialzone „Terrassensiedlung“ STs.

Gebiet Geugisbüel: Umzonung von der Wohnzone W2 in die Spezialzone „Generationenübergreifendes Wohnen“ SGW



Aufgrund der zentralen Lage eignet sich das Gebiet (6'532 m²) für generationenübergreifendes Wohnen („Motor der Umschichtung“) und für dichtere Bauformen im Sinne der inneren Verdichtung. Es sind dreigeschossige Gebäude zulässig.

Gebiet Hofweg: Umzonungen von der Gewerbezone mit Wohnnutzung GW in die dreigeschossige Wohnzone W3 bzw. in die reine Gewerbezone GR



Die Grundstücke GB Nrn. 431, 432 und 433 werden analog der nördlich des Hofweges liegenden Nachbargrundstücke im Sinne einer Bauzonenerreinigung der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeordnet (2'410 m²). Auf der Südseite des Hofweges wird GB Nr. 437 nach dem gleichen Prinzip in die reine Gewerbezone GR umgezont (3'375 m²).

Gebiet Blumenweg / ehemaliges Bahnhofareal: Umzonung von der Einfamilienhauszone E2b in die Gewerbezone mit Wohnnutzung GW bzw. vom Bahnareal in die reine Gewerbezone GR



Gebiet Blumenweg

Das Wohngebiet am Blumenweg (6'145 m²) bildet eine isolierte Wohnzone umgeben von Gewerbe- und Industriezone. Die Umzonung erfolgt im Sinne einer Bereinigung der Bauzone. Für die bestehenden Nutzungen gilt die Besitzstandsgarantie nach §34^{ter} PBG.

Entlang dem Blumenweg werden die Betriebszeiten für gewerbliche Nutzungen gemäss Zonenreglement zum Schutz der Bewohner auf Montag bis Freitag, jeweils von 07.00 – 19.00 Uhr beschränkt. Davon ausgenommen ist stilles Gewerbe wie z. B. Büronutzungen.

Ehemaliges Bahnhofareal

Durch die Verschiebung des Bahnhofs Bellach ins Gebiet Grederhof wird das alte Bahnhofareal nicht mehr als solches genutzt. Auf dem ehemaligen Bahnhofareal steht heute im Ostbereich das alte Bahnhofgebäude. Der Rest der Fläche ist asphaltiert (Park- und Abstellplatz). Das Areal wurde zwischenzeitlich durch die Almeta Recycling AG (ganzheitliche Entsorgungslösungen für Werkstoffe und Abfälle zur Weiterverwertung) erworben, um darauf einen regionalen Sammelhof mit einem Einzugsgebiet von Grenchen bis Solothurn zu errichten.

Für die Gemeinde Bellach und die Region ist diese Umnutzung von hohem Interesse. Zudem ist das Areal heute schon weitgehend als bebaut. Die Fläche gilt aktuell rechtsgültig als SBB-Areal (keine Bauzone im eigentlichen Sinn). Aufgrund des bedeutenden übergeordneten Interesses wird das Grundstück (3'266 m²) in die reine Gewerbezone RG umgezont. Nach Rücksprache mit dem ARP soll diese Umzonung unabhängig der Übergangsbestimmungen des revidierten RPG (keine Vergrößerung der Bauzone) ermöglicht werden. Das entsprechende Verfahren wird auf der Basis eines durch die Almeta Recycling AG erbrachten Betriebskonzeptes (siehe Anhang) bilateral zur vorliegenden OP-Revision durch das ARP geregelt. Die Unabhängigkeit dieser Einzonung von den Übergangsbestimmungen des revidierten RPG ist aber an die Nutzung des Areals als regionaler Sammelhof gebunden.

Bereich nördlich der Grederstrasse: Umzonung von der dreigeschossigen Wohnzone W3 in die viergeschossige Wohnzone W4



Die Umzonung dieses zentral gelegenen Gebiets (9'860 m²) erfolgt im Sinne der inneren Verdichtung. Zudem sind die bestehenden Gebäude heute bereits viergeschossig.

Reservoir Hubel: Umzoning von der Spezialzone Reservoir Hubel in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA mit besonderen Bestimmungen



Zur Vereinfachung des Zonenplans wird die Spezialzone "Reservoir Hubel" in die öBA umgezont (ca. 2'720 m²). Das Zonenreglement wird dahingehend angepasst, dass die Nutzung des Reservoirs nicht mit den Zonenvorschriften der öBA im Konflikt steht.

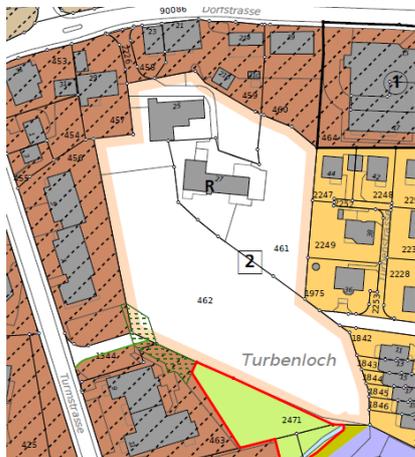
Umzoning in die Grünzone G bei geeigneten Flächen



Auf GB Nr. 548 ist keine weitere Bebauung vorgesehen und die betroffene Fläche soll vor einer Überbauung geschützt werden. Deshalb wird er Westbereich des Grundstücks der Grünzone G zugeordnet. Gemäss Zonenreglement sind in den Grünzonen nur Grünflächen sowie Bauten und Anlagen, welche dem Zweck der Zone dienen. Andere Bauten sowie Parkplätze sind nicht zulässig. Die Grünzonen sind naturnah zu gestalten. Im Interesse des Ortsbildes ist ein angemessener Bestand an Hochstammbäumen möglichst zu erhalten. Zulässig sind auch Bachrenaturierungen- und revitalisierungen.

7.5 Umzoning Reservezone

Gebiet Turbenloch: GB Nr. 461 und 462 (in neue Reservezone für Spezialzone „Generationenübergreifendes Wohnen“ SGW)



Die im Siedlungsgebiet liegenden Grundstücke GB Bellach Nrn. 461 und 462 werden nach Angaben der betroffenen Grundeigentümer heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Gemäss Leitbild ist hier ein Einzoning aus der Reservezone Einfamilienhauszone E2b in die Spezialzone „Generationenübergreifende Wohnen“ SGW vorgesehen (insgesamt 10'223 m²). Die betroffenen Grundeigentümer verzichten allerdings aktuell auf eine Einzoning. Aufgrund der Zentralität und der topographischen Situation bietet sich das Areal aber künftig für eine dichte Nutzung und für generationenübergreifendes Wohnen als „Motor der Umschichtung“ mit bis zu 5-geschossigen Bauten an (innere Verdichtung). Deshalb wird diese Reservezone in die neue Reservezone für Spezialzone „Generationenübergreifendes Wohnen“ SGW umgezont. Die künftige Erschliessung des Areals erfolgt von Westen ab der Turm- bzw. von Norden ab der Dorfstrasse. Auf der Turbenstrasse ist eine adäquate Wendemöglichkeit für die Entsorgung sicherzustellen. Die interne Verkehrserschliessung der künftigen Überbauung ist im Gestaltungsplan zu regeln (bei einer künftigen Einzoning in die SGW gilt die generelle Gestaltungsplanpflicht).

Gebiet Stadtallmend Bellach: GB Nrn. 719 und 772 (in Reservezone Entwicklungsgebiet Arbeiten)

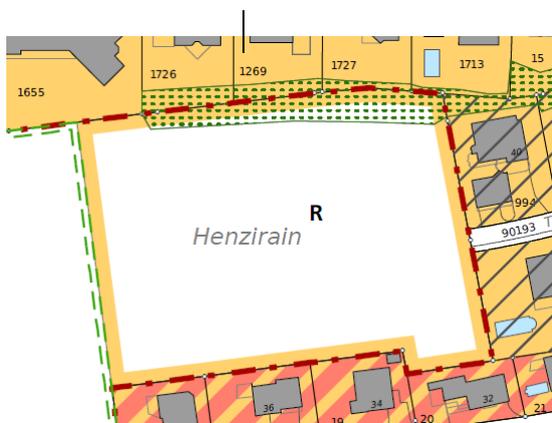


Ursprünglich war eine Einzonung dieses Gebiets in die Industriezone I vorgesehen. Diese hätte das ARP im Rahmen der Vor- und Nachprüfung grundsätzlich gutgeheissen. Aufgrund fehlender und konkreter Bauabsichten durch die Eigentümer verzichtet die Gemeinde vorerst auf diese Einzonung. Mit der Beibehaltung der Reservezone werden aber die Voraussetzungen für die längerfristige Einbettung dieses Gebiets in eine Regionale Arbeitsplatzzone RAZ geschaffen.

7.6 Reservezonen

Im Rahmen der OP-Revision soll folgende Parzelle von der Landwirtschaftszone in die Reservezone umgezont werden:

Gebiet Henzirain: GB Nr. 18 teilweise in Reservezone Wohnen Re W



Gemäss räumlichem Leitbild Bellach 2013 gilt der Henzirain aber als Entwicklungsgebiet (Siedlungslücke) an guter Wohnlage. Im Hinblick auf eine mögliche künftige Einzonung im Rahmen einer nachfolgenden Ortsplanungsrevision und auf der Grundlage des revidierten Richtplans wird die betroffene Fläche neu der Reservezone Wohnen Re W zugeordnet.

Gebiet Witimatten: GB Nrn. 1100 und 1101 in Landwirtschaftszone

Im Rahmen der OP-Revision sollen die Grundstücke GB Nrn. 1100 und 1101 aus der Reservezone Industrie I in die Landwirtschaftszone ausgezont werden (insgesamt 25'308 m²). Dies erfolgt nach den Vorgaben des Räumlichen Leitbildes Bellach 2013.



7.7 Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) Verdichtungsstrategie und Umsetzung im Rahmen der OP-Revision

Verdichtung beziehungsweise Innenentwicklung ist der Fokus der neuen Ortsplanungsgenerationen. Das revidierte RPG fordert die Entwicklung bestehender Siedlungen statt weitere Bauten auf der grünen Wiese und markiert damit einen Paradigmenwechsel der Raumplanung. Jetzt gilt "Innenentwicklung kommt vor Aussenentwicklung". Dies bedeutet: Neueinzonungen kann es nur noch ausnahmsweise geben und erst, wenn alle Landreserven innerhalb der bestehenden Bauzonen ausgenutzt sind. Das Gesetz (Art. 15 Abs. 4 RPG) nennt weitere Kriterien, die erfüllt sein müssen. Beispielsweise muss die "rechtliche Verfügbarkeit" des Landes, das neu eingezont werden soll, sichergestellt sein.

Bereits das alte RPG von 1980 schrieb vor, dass die Bauzonen dem Bedarf von 15 Jahren zu entsprechen haben, also nicht darüber hinaus eingezont werden darf. Schon das alte Recht verlangte die Reduktion von überdimensionierten Bauzonen. Das revidierte RPG erhöht nun aber den Druck, dieses Recht tatsächlich umzusetzen. Zum Beispiel, indem es von den Kantonen im Richtplan Aussagen zur Verteilung der Siedlungsfläche verlangt, und von den Gemeinden Massnahmen gegen die Baulandhortung fordert. Weiter verlangt das revidierte RPG neu auch die Mehrwertabschöpfung. Ihr Zweck ist der "angemessene Ausgleich" von Vor- und Nachteilen, die allein durch einen Planungsentscheid entstehen (Art. 5 RPG).

„Verdichtung“ im revidierten
Richtplan Kanton Solothurn -
das Wichtigste aus Kapitel S-
1.1

Grundlagen Kanton Solothurn

Planungsgrundsätze

Das Siedlungsgebiet bezeichnet das Gebiet für die bauliche Entwicklung der nächsten 20 bis 25 Jahre. Es umfasst: S-1.1.1

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

Planungsaufträge

Aufgaben der Gemeinden

Die Gemeinden überprüfen ihre Ortsplanungen nach der kantonalen Siedlungsstrategie und der Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision. Sie weisen den **Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre aus** und stimmen die Planungen mit den Nachbargemeinden ab. Sie berücksichtigen die vom Kanton bereitgestellten Grundlagen der Siedlungsstrategie und setzen die entsprechenden Vorgaben um. S-1.1.13

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt: S-1.1.15

- **überdimensionierte** Bauzonen zu reduzieren (rückzonen);
- **Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen** zu ergreifen;
- **Reservezonen** zu überprüfen. Diese sind in der Regel der

Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.	S-1.1.16
--	----------

Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung.	S-1.1.17
---	----------

Aufgaben des Kantons

Der Kanton (Bau- und Justizdepartement) erarbeitet ein Planungsausgleichsgesetz .	S-1.1.19
--	----------

Der Kanton (Bau- und Justizdepartement) erarbeitet Vorschläge, mit welchen Massnahmen die Verfügbarkeit von Bauland im Sinne von Art. 15a RPG gefördert werden kann.	S-1.1.20
---	----------

„Innenverdichtung“ –Auszüge aus der Homepage des ARP Solothurn

„Obschon der Begriff der "Inneren Siedlungsentwicklung" oder "Verdichtung nach Innen" schon länger existiert, sind auf Stufe Ortsplanung kaum praxisnahe Erfahrungen und gefestigte Methoden zur Umsetzung der baulichen Verdichtung vorhanden.“

Bauliche Dichte hängt immer eng mit der Frage der Siedlungs- und Ausenraumqualität zusammen und das Verdichtungspotenzial muss Gebietsweise und im Einzelfall detailliert herausgeschält werden. Bevor mit der baulichen Verdichtung der Siedlungsgebiete begonnen werden kann, braucht es somit Vorstellungen darüber, was unter Siedlungsqualität verstanden wird und welche Dichte in einem Quartier, bezogen auf die städtebaulichen Veränderungen und der vorhandenen Infrastruktur, verträglich ist.

Durch Eingriffe in die baurechtliche Zonenordnung (Aufzoning, Umzoning, Gestaltungsplanung) können die Behörden das Nachverdichtungspotenzial auf geeigneten Arealen neu definieren oder erhöhen.

Das Prinzip der inneren Verdichtung besteht darin, bei gleichbleibender Grundfläche des Areals oder der Parzelle das Nutzungsvolumen (Wohnfläche, Arbeitsplatzfläche) zu vergrössern um einerseits die Einwohner-/Arbeitsplatzdichte zu erhöhen und andererseits den wachsenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner abzudecken. Dies geschieht durch: Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbau, Abbruch und Ersatzneubau sowie Umnutzungen.

Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision Bellach

«Dichte» im räumlichen Leitbild Bellach 2013

Die Strategie der Siedlungsentwicklung bzw. auch der Verdichtung und Entwicklung nach innen ist im räumlichen Leitbild Bellach 2013 wiedergegeben. Die aufgezeigten Massnahmen wurden im Rahmen der Nutzungsplanung gesamthaft umgesetzt.

Konzept Siedlungsentwicklung	
Ziele	a) Das Siedlungsgebiet von Bellach soll nur noch an einzelnen, gezielt ausgewählten Stellen erweitert werden. Dabei ist grosse Rücksicht auf die knapper werdenden landwirtschaftlich nutzbaren Flächen und auf die schöne Landschaft zu nehmen.
Begründungen	b) Eingezonte, aber nicht überbaute Parzellen sollen überbaut werden (Baulandhortung). c) Die rasante Bautätigkeit und der oft damit verbundene Kulturlandverlust – nicht nur in Bellach, sondern in der ganzen Schweiz – ist nicht nachhaltig. Das Siedlungsgebiet dehnt sich all zu stark in die Landschaftsgebiete aus und zerstört wichtige Lebensräume von Menschen, Tieren und Pflanzen. Ein sorgfältiger Umgang mit der begrenzten Ressource Boden ist deshalb notwendig. d) Die Baulandhortung behindert die Entwicklung der Gemeinde Bellach, weil dadurch Bauinteressenten keine Baulandparzellen mehr zur Verfügung stehen. e) Der Kanton bewilligt Neueinzonungen nur sehr restriktiv.
Massnahmen	f) Primär sollen nicht bebaute, aber eingezonte Parzellen genutzt werden. Die Gemeinde regelt dies mittels Vereinbarungen mit den entsprechenden Eigentümerinnen und Eigentümern während der Ortsplanungsrevision. g) Die Gemeinde fordert Eigentümerinnen und Eigentümer von leer stehenden oder unternutzten Gebäuden und Gebieten auf, diese wieder aktiv zu bewirtschaften. h) Ausgewählte Siedlungslücken sind zu füllen. Aus heutiger Sicht handelt es sich um die Gebiete Turbenloch, Hintermatt und Mühlacker. Es ist aber auch möglich, dass sich bei der Ortsplanungsrevision erweist, dass diese oder andere Gebiete als wichtige Grünräume im Siedlungsgebiet erhalten und als solche ausgeschrieben werden sollen.
Dichte der Siedlung und Flächenbeanspruchung	
Ziele	a) Die bestehenden Gebiete werden massvoll und unter Wahrung der bestehenden Eigenschaften und Qualitäten verdichtet . b) Ausgewählte, neue Wohngebiete sollen dichtere Wohnformen aufweisen. c) Die Gemeinde strebt eine bessere Nutzung der Wohnflächen an.
Begründung	d) In der Schweiz wird pro Person immer mehr Wohnraum beansprucht – so auch in Bellach: Der Druck auf eine Ausdehnung der Siedlungsfläche wächst. Gleichzeitig besteht aber auch das Bedürfnis etlicher Einwohnerinnen und Einwohner, aus Altersgründen die grossen Wohnflächen und Gärten der Einfamilienhäuser nicht mehr selber zu nutzen und zu unterhalten, sondern in eine gut erschlossene Alterswohnung, vorzugsweise in Mehrfamilienhäusern, innerhalb von Bellach umzuziehen. Dadurch werden die Einfamilienhäuser wieder für Eltern mit Kindern frei.
Massnahmen	e) Altersgerechte Wohnungen für Bellacher Einwohnerinnen und Einwohner im Pensionsierungsalter erstellen: Um den Umzug vom unterhaltsaufwändigen Einfamilienhaus in ein Mehrfamilienhaus zu ermöglichen, legt die Gemeinde Wert auf den Bau von Mehrfamilienhäusern mit angemessenen Ausbaustandard, zum Beispiel im Zentrum Dorfmatte und in Siedlungslücken. Hier ist auf eine gute ÖV-Erschliessung besonders zu achten. f) Die Gemeinde verfolgt eine aktive Baupolitik. Zu diesem Zweck versteht sie Auf- und Neueinzonungen mit Auflagen betreffend Arealentwicklung und Überbauungsstandards. Diese betreffen z.B. Mindestwerte betreffend Nutzung und Nutzungsdichte, der minimalen Gebäudehöhe und der Bauweise. Mögliche Werkzeuge dazu sind z.B.: - die Bauverpflichtung (inkl. Frist der Überbauung) der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei Einzonungen gemäss kantonaler Bauverordnung - eine gute Gestaltung der öffentlichen und privaten Räume und der Architektur (arealbezogene Qualitätsverfahren, Konzepte, Gestaltungspläne). g) Überprüfen der Zonenvorschriften: Die Zonenzuteilung und die Nutzungsdichten werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Dichtere Bauweisen in Wohn- und Mischzonen werden gebietsweise überprüft (dichtere Bauweisen in den Hanglagen erfordern andere Bestimmungen als in der Ebene). Gleichzeitig werden die Zonenvorschriften auf ihre Praxistauglichkeit überprüft und an die neue kantonale Bauverordnung angepasst. Die Gefahrenkarte Wasser wird integriert. h) Baulinien anpassen: Die Baulinien werden zugunsten der Nutzbarkeit der Parzellen auf das gesetzliche Minimum reduziert.

Umsetzung im Rahmen der OP-Revision

Im Rahmen der laufenden OP-Revision wurde das Thema „Innere Siedlungsentwicklung“ oder "Verdichtung nach Innen" mehrfach und vertieft in der SPK OPR diskutiert und entsprechende Massnahmen ergriffen. Die Vorgaben gemäss revidierter Raumplanungsgesetzgebung sowie kantonalem Richtplan erachtet die SPK OPR als erfüllt.

Diese Aussage begründet sich insbesondere auch auf der Tatsache, dass die in den einleitenden Textpassagen enthaltenen "Schlüsselinhalt" einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bzw. einer Verdichtung nach innen im Rahmen der OP-Revision gesamthaft angesprochen und umgesetzt werden:

Tabelle 11:

Umsetzung der Schlüsselinhalt einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bzw. einer Verdichtung nach innen im Rahmen der OP-Revision

Schlüsselinhalt	Umgang im Rahmen der OP (nicht abschliessend)
Landreserven ausgenutzt	Bellach verfügt zum heutigen Zeitpunkt über einen geringen Anteil an unbebauten Bauzonen. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Plan «Fassungsvermögen» erbracht. Die kantonale Siedlungsstrategie bestätigt diese Aussage

Baulandhortung / rechtliche Verfügbarkeit	Sowohl für die bestehende Bauzone (alle unbebauten Bauparzellen mit einer massgebenden Fläche > 2'500 m ²) wie auch für die Neueinzonungen wird mit vertraglichen Bauverpflichtungen die Verfügbarkeit sichergestellt bzw. Massnahmen gegen die Baulandhortung ergriffen. Leider liegt im Kanton noch keine gesetzliche Grundlage vor, die vertragliche Bauverpflichtung auch für bestehende Bauzonen durchzusetzen (gemäss aktueller Rückmeldung BJD); durch eine klare Haltung im Gemeinderat wird aber versucht, auch in diesem Falle Verpflichtungen abzuschliessen. Die Gemeinde Bellach geht hier einiges weiter als andere Gemeinden.
Mehrwertabgabe	Am Beispiel von "Bellach Ost" werden alle Einzonungen mit einem vertraglich festgelegten Planungsausgleich belegt.
Verdichtung bereits bebauter Bauzonen	Für die Verdichtung bereits bebauter Bauzonen werden unterschiedliche Massnahmen in den Zonenvorschriften sowie im Bauzonenplan ausgewiesen. Die Rahmenbedingungen werden somit gesetzt; die Umsetzung kann aber nicht erzwungen werden.
Dichte Überbauung unbebauter Bauzonen	Neueinzonungen sowie grössere, unbebaute Bauzonen werden, falls quartierverträglich, mit entsprechenden Vorschriften für eine verdichtete Bauweise belegt (z. B. Gebiet Mühlacker – min. Anzahl Wohneinheit pro Landfläche, Gebiet Turbenloch – bis 5G, Gebiet Viaduktstrasse – mögliche Aufstockung etc.). Verschafft man sich einen Überblick wird schnell ersichtlich, dass diese Massnahmen quartierspezifisch festgelegt wurden.
Überdimensionierte Bauzonen reduzieren	Bellach verfügt nicht über überdimensionierte Bauzonen.
Massnahmen gegen Baulandhortung ergreifen	vgl. Ausführungen oben. Zusätzlich werden zwei grössere unbebaute und nicht erhältliche Bauparzellen ausgezont.
Rechtliche Verfügbarkeit sicherstellen	vgl. Ausführungen oben
Massnahmen zur Verdichtung	vgl. Ausführungen oben
Gebietsspezifisch verdichten und Qualität sichern	Viele der im Rahmen der OP-Revision ausgewiesenen Verdichtungsmassnahmen weisen Hinweise zur Qualität auf bzw. verlangen einen Gestaltungsplan.

Konkrete Massnahmen wie Anbau, Aufstockung, Ergänzungs- bau, Abbruch und Ersatzneubau sowie Umnutzungen umsetzen	Alle genannten Massnahmen wurden im Rahmen der OP- Revision quartierspezifisch geprüft und nach Möglichkeit um- gesetzt: Zonenreglement, vgl. § 3 "Nutzungsboni ohne Gestal- tungsplan" betr. Anbau, Umbau, Ersatzneubau; vgl. § 17 "2-3- geschossig" betr. Aufstockung; vgl. Gebiet nördl. Grederstrasse bzw. "Zentrumszonen" betr. Umzonung. Dies ist nur eine Auswahl der umgesetzten Massnahmen.
Bedarf von 15 Jahren ausgewiesen	Der Bedarf der nächsten 15 Jahre ist im Raumplanungsbericht sowie im Fassungsvermögen ausgewiesen.

Bellach verfügt über keine grösseren Baulandreserven für die Wohn- und Mischnutzung. Hinzu kommt, dass ein Grossteil dieser Reserven als nicht verfügbar eingeschätzt wird. Die Dichte liegt im kantonalen Mittel (bezogen auf den Handlungsraum).

Folgende Grundsätze wurden bei der OP-Revision angewendet:

1. Priorität: Unbebaute Bauzonen ausnützen

Bellach geht verantwortungsvoll mit dem Boden um. Die Gemeinde setzt sich für die Nutzung der bestehenden unüberbauten Baulandreserven ein, fordert deren Verfügbarkeit und prüft zweckmässige regulatorische Massnahmen zur Baulandverflüssigung.

Umgesetzte Massnahmen:

- mit den Grundeigentümern wurden z. T. Gespräche geführt; für alle bestehenden Baulandreserven > 2'500 m² sowie für die Gebiete von Neueinzonungen werden Bauverpflichtungen abgeschlossen. Diese werden im Bauzonenplan orientierend dargestellt. Für bestehende Baulandreserven < 2'500 m² wird im Zonenreglement festgehalten, dass Bauverpflichtungen abzuschliessen sind, sobald die entsprechende kantonale Gesetzgebung in Kraft ist (Sensibilisierung und leichter "Druck").
- Hinzuziehen der Quartieranalyse als Grundlage für die Anpassung des Zonenreglements; Einführen eines Nutzungsbonus in der Wohnzone W2 bei Erfüllung festgelegter Qualitätsanforderungen
- Prüfen von Auszonungen

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 ins Quartier- resp. Orts- und Landschaftsbild) hohe Aufmerksamkeit schenken.

Umgesetzte Massnahmen:

- laufend: Hand bieten für sinnvolle und individuelle Lösungen
- OP-Revision: Quartieranalyse als Grundlage für die Anpassung des Zonenreglements; Einführen eines Nutzungsbonus in der Wohnzone W2 bei Erfüllung festgelegter Qualitätsanforderungen
- OP-Revision: Auf der Basis der Quartieranalyse Qualitätsanforderungen an Neubauprojekte definieren und im Zonenreglement vorgeben
- OP-Revision: Hinzuziehen der Quartieranalyse, Definieren von spezifischen Entwicklungszielen (gemäss den charakterprägenden Quartiermerkmalen wie z. B. Körnigkeit, Typologie, Struktur)
- OP-Revision: Erhöhen des zulässigen Nutzungsmasses in dafür geeigneten Gebieten (z. B. Anpassung der Nutzungspläne und Reglemente, Ausscheiden von „dichten“ Wohnzonen)
- OP-Revision: Nutzungsbonus in der W2 und W2-3 ohne Gestaltungsplan bei Erfüllung von festgelegten Qualitätsanforderungen
- OP-Revision: Nutzungsbonus in den Wohnzonen W2, W2-3, W3 und W4 im Rahmen eines Gestaltungsplanes
- OP-Revision: Prüfen der Einzonung nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen

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 Leitsätze „Unbebaute Bauzonen“ und „(Nach-) Verdichtung“ sowie der langfristigen Siedlungsgrenze.

Umgesetzte Massnahmen:

- laufend: Prüfen der Infrastruktur bzw. deren Auslastung
- laufend und OP-Revision: Abschliessen von vertraglichen Bauverpflichtungen

- OP-Revision: Prüfen von möglichen Einzonungen unter Berücksichtigung des 15-jährigen Baulandbedarfs, der Erhältlichkeit und der Eignung für eine dichte Bebauung (Siedlungs- und Quartierstruktur, Topographie, Zentralität etc.)
- OP-Revision: Überprüfen der Reservezonen, teilweise Rückführen zu Landwirtschaftszone bzw. Umzonung in die Reservezone eines anderen Zonentyps mit höherem Verdichtungspotenzial
- OP-Revision: Festlegen von Mindestausnützungen

**Verdichtungsanalyse Bellach
(vor OP-Revision)**

Im Rahmen der OP-Revision wurden zum Thema "Verdichtung" diverse Karten bzw. Pläne erarbeitet (eine Auswahl findet sich unten angefügt), in der SPK OPR besprochen und darauf aufbauend quartierspezifisch Massnahmen ergriffen.

Die nachfolgende *Abbildung 14* zeigt alle Parzellen/Gebiete mit Verdichtungspotenzial. Im bereits überbauten Gebiet weisen dabei folgende Kriterien auf ein Verdichtungspotenzial hin:

- Parzelle liegt in der Zone E2a, E2b, W2, K oder K alt
- Überbauungsziffer grösser kleiner oder gleich 32.5
- vor 1981 bebaut
- ÖV-Erschliessungsgüte besser als D2
- Bevölkerungsdichte kleiner oder gleich 45 Einwohner/ha

Aus *Abbildung 14* ist ersichtlich, dass sich das Verdichtungspotenzial im bereits überbauten Baugebiet über das gesamte Siedlungsgebiet von Bellach verteilt, aber keine eigentlichen "Hotspots" für eine Verdichtung bestehen. Auf den betroffenen Parzellen stehen heute in den meisten Fällen Einfamilienhäuser. Daneben besteht bei den ungebauten Bauparzellen aller Zonentypen ein Verdichtungspotenzial. Auch diese verteilen sich über das gesamte Siedlungsgebiet. Ein "Hotspot" bildet dabei im Wesentlichen das Gebiet Bellach Ost.

Die in der OP-Revision vorgesehenen Verdichtungsmassnahmen können örtlich grob wie folgt zusammengefasst werden:

- Ganzes Siedlungsgebiet: Bauverpflichtungen für Neueinzonungen und für eingezonte, aber noch unbebaute Parzellen
- Wohnzone W2 und W2-3 generell: Nutzungsbonus bei Erfüllung festgelegter Qualitätsanforderungen
- Wohnzonen W2, W2-3, W3 und W4 generell: Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses im Rahmen eines Gestaltungsplanes
- Ausgewählte Gebiete entlang Turmstrasse, Dorfstrasse, Gärischstrasse, Lindenstrasse, Lommiswilerstrasse, Viaduktstrasse, Seidenweg und Nelkenweg: Zulässigkeit eines zusätzlichen Geschosses in der Zentrumszone bzw. Wohnzone W2-3

- Gebiet zwischen der Greder- und der Bielstrasse: Aufzoning von der Wohnzone W3 zu W4

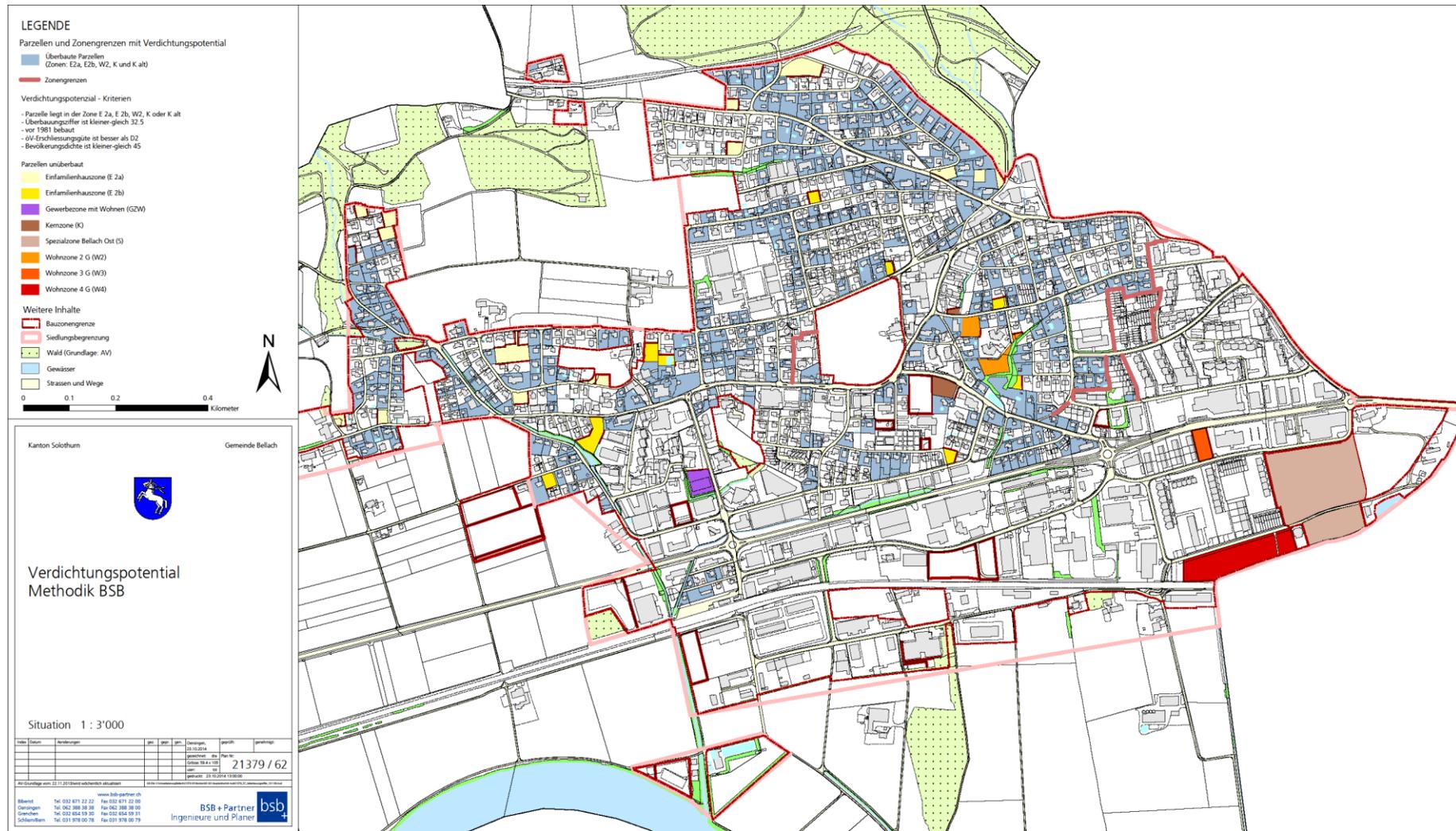


Abbildung 14: Synthesekarte "Verdichtungspotential"



Abbildung 15: Teilplan "Bevölkerungsdichte"

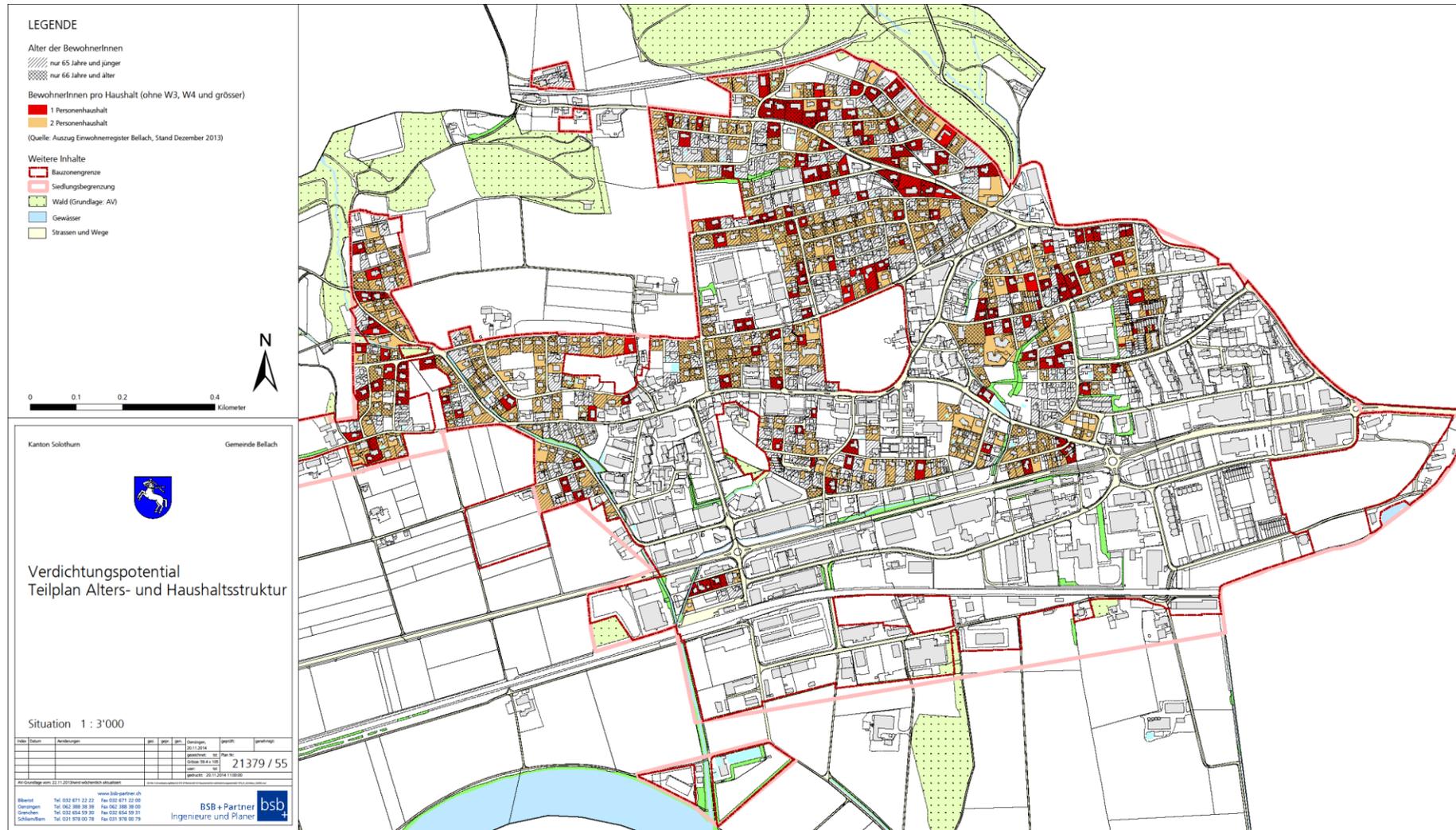


Abbildung 16: Teilplan "Alters- und Haushaltsstruktur"

Zusammengefasst wurde die Verdichtungsstrategie in der OP-Revision durch folgende Massnahmen umgesetzt:

- Schliessung von Baulücken (insbesondere Gebiet Mühlacker)
- Überführung der Einfamilienhauszonen E2a/E2b, der Spezialzone „Atriumhäuser“ und der bisherigen Wohnzone W2 in eine einheitliche Wohnzone W2 (ermöglicht z. T. eine höhere Ausnützung), wobei gebietsweise unter festgelegten Voraussetzungen ein zusätzliches Geschoss zulässig ist
- Umzonung in Zentrumszonen ZZ entlang der wichtigsten Zentrumsachsen (3-geschossig, gebietsweise auch 4 Geschosse zulässig)
- Umzonung in die Spezialzone „Generationenübergreifendes Wohnen“ SGW, in welcher dichtere Bauweisen zulässig sind („Motor der Umschichtung“)
- Umzonung von der 3-geschossigen Wohnzone W3 in die 4-geschossige Wohnzone W4 nördlich der Grederstrasse
- Gewährung von Nutzungsboni unter Auflagen im Zonenreglement
- Zonenspezifische Festlegung der minimalen Geschosszahl und Überbauungsziffer im Zonenreglement
- Festlegung im Zonenreglement, wonach im Gebiet Mühlacker durchschnittlich pro 500 m² Landfläche mind. eine Wohneinheit zu erstellen ist

Mit diesen Massnahmen werden in Bellach vielseitige, auf die jeweiligen Örtlichkeiten und räumlichen bzw. siedlungstechnischen Strukturen abgestimmte Möglichkeiten zur inneren Verdichtung geschaffen. Dabei legt die Gemeinde grossen Wert auf eine qualitativ hochwertige Verdichtung. In der bereits überbauten Bauzone ist eine quantitative Abschätzung der Wirkung von Verdichtungsmassnahmen jedoch sehr schwierig. Zum einen wird es sich bei der Umsetzung/Nutzung solcher Massnahmen um einen langfristigen Prozess handeln. Zudem ist nicht abschätzbar, in welchem Mass das Potenzial zur Verdichtung künftig tatsächlich genutzt wird.

7.8 Weitere Anpassungen

Aufgrund des aktuellen Schutzverzeichnisses der kantonalen Denkmalpflege und auf Anregung des Kantons wurden auf den Plänen folgende Änderungen durchgeführt:

- Das geschützte Gebäude Nr. 2 „Ofenhaus“ heisst neu „Backhaus“ (gemäss Schutzverzeichnis).
- Als schützenswertes Gebäude neu hinzu kommt das Gebäude Selzacherstrasse 1
- Als erhaltenswerte Gebäude neu hinzu kommen die katholische Dreifaltigkeitskirche, die reformierte Kirche (ohne Pfarrhaus), Dorfstrasse 39/41 (Restaurant Rössli), Winkelgasse 8, und Muttenweg 6.
- Das Geschützte Kulturobjekt Nr. 3a „Wegkreuz Weiherstrasse 1“ ist im Schutzverzeichnis nicht aufgeführt und wird gelöscht.
- Die Gebäude Bielstrasse 1, 1a und 1b gelten neu als erhaltenswert.

7.9 Grundeigentümergevereinbarungen

Vertragliche Bauverpflichtung

Für alle Neueinzonungen sowie für alle bereits eingezonten, aber unüberbauten Bauparzellen mit einer betroffenen Fläche von $> 2'500 \text{ m}^2$ sind bis zur öffentlichen Auflage Grundeigentümergevereinbarungen (Bauverpflichtung) zu unterzeichnen. Die Bauverpflichtungen werden nach erfolgter Genehmigung der OP im Grundbuch angemerkt.

Bei bereits eingezonten, aber nicht überbauten Bauparzellen $< 2'500 \text{ m}^2$ wird hingegen im Zonenreglement festgelegt, dass vertragliche Bauverpflichtung einzufordern und im Grundbuch einzutragen ist, sobald die entsprechende kantonale Gesetzgebung in Kraft ist.

Von der vertraglichen Bauverpflichtung ausgenommen sind Grundstücke, die sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bellach befinden.

Mehrwertabschöpfung

Für den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile sollen die Planungsvorteile (Mehrwert), welche aus Einzonungen entstehen, im Sinne des RPG mit einem Satz von 20% durch die Einwohnergemeinde abgeschöpft werden. Der für den Ausgleich bedeutsame Mehrwert besteht in den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks, welche sich aufgrund der Einzonung ergeben. Der finanzielle Planungsmehrwert entspricht dabei der Differenz zwischen dem Verkehrswert des jeweiligen Grundstücks vor und jenem nach Inkrafttreten der Einzonung. Die Ausgleichsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung auf dem Grundstück oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig. Der aus den Ausgleichsabgaben resultierende Ertrag wird durch die

Gemeinde insbesondere für Entschädigungen aus materieller Enteignung verwendet.

Allfällige Planungsvorteile werden unabhängig der bevorstehenden Inkraftsetzung des kann

tonalen Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) abgeschöpft. Sollten sich infolge des Inkrafttretens des PAG Änderungen zu den oben erwähnten Ausführungen ergeben, gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss PAG. Dabei werden die zu jenem Zeitpunkt bereits durch den Grundeigentümer geleisteten Ausgleichszahlungen angerechnet.

Die Mehrwertabschöpfung ist zwischen der Einwohnergemeinde und den betroffenen Grundeigentümern vertraglich zu regeln. Die Vertragsunterzeichnung hat vor der öffentlichen Auflage der vorliegenden OP-Revision zu erfolgen und gilt als Voraussetzung für die Einzonung des betroffenen Grundstücks.

7.10 Zusammenfassung Änderungen Bauzonenplan

Zusammenfassend sieht die vorliegende OP-Revision folgende Erweiterung des Siedlungsgebietes vor (Bauzone und Reservezone), wobei explizit keine Priorisierung von einzelnen Einzonungen besteht:

Tabelle 12:

Zusammenfassung Erweiterung der Bauzone nach abgeschlossener OP-Revision

Einzonungen Wohn- und Mischzonen, nicht überbaut	von Landwirtschaftszone	0.00 ha
	von Reservezone	0.60 ha
Einzonungen Wohn- und Mischzonen, bereits überbaut	von Landwirtschaftszone	0.40 ha
	von Reservezone	0.70 ha
Einzonungen Arbeitszonen	von Bahnareal SBB, bereits überbaut	0.33 ha
	von Reservezone	0.00 ha
Einzonungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	von Landwirtschaftszone	0.00 ha
	von Reservezone	0.00 ha
Einzonung Grünzone	von Landwirtschaftszone	0.00 ha
	von Reservezone	0.00 ha
./. Rückzonungen aus Bauzone	in Reservezone	./. 0.00 ha
	in Landwirtschaftszone	./. 0.00 ha
Total Erweiterung Bauzone		2.03 ha

Die Erweiterung der Bauzone beinhaltet eine Fläche von zusammengefasst 1.43 ha, welche bereits überbaut ist. Dabei handelt es sich grösstenteils um nicht mehr als solche genutzten landwirtschaftlichen Höfe im Siedlungsgebiet bzw. am Siedlungsrand sowie um das ehemalige Bahnhofareal Bellach.

Weiter werden insgesamt 2.53 ha aus der Reservezone in die Landwirtschaftszone rückgezont.

8 Änderungen Erschliessungspläne

Die Gemeinde hat die bestehenden Erschliessungspläne eingehend überprüft und an die heutigen Bedürfnisse angepasst.

Allgemeine Grundsätze

Die Anpassung der Erschliessungsplanung erfolgte zusammengefasst nach den folgenden Grundsätzen:

- Alle öffentlichen Erschliessungen (inkl. Fusswege) wurden mit Baulinien versehen. Dies mit Ausnahme der Gestaltungsplangebiete (Festlegung der Baulinienabstände im Rahmen des Gestaltungsplans).
- Bei Einbahnstrassen und Sackgassen wird ein Baulinienabstand von beidseitig 3 m festgelegt, sofern jeweils eine adäquate Wendemöglichkeit besteht.
- Bei Erschliessungsstrassen sowie bei Sammelstrassen mit Trottoir wird ein beidseitiger Baulinienabstand von 4 m ausgeschieden.
- Bei allen übrigen Sammelstrassen beträgt der Baulinienabstand beidseitig 5 m.
- Wo entlang der öffentlichen Gewässer aufgrund der örtlichen Situation keine kommunale Uferschutzzone ausgeschieden werden kann, wird eine Baulinie Gewässerraum festgelegt.
- In der Industrie bzw. reinen Gewerbezone wird der Baulinienabstand von 6 m beibehalten (begründet mit strassenseitiger Parkierung und besseren Sichtverhältnissen).
- Hecken werden gemäss aktueller Vermessungssituation übernommen und die Heckenbaulinien entsprechend aktualisiert.
- Bei gefährlichen Verkehrsknoten werden Sichtzonen nach § 50 KBV festgelegt (berechnet nach VSS-Norm).
- Bestehende bzw. geplante Einzelbäume werden aktualisiert.

Strassenklassierung

Informationen über die Bedeutung der Strassenklassierung finden sich in der kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren (GBV).

- Folgende Strassen werden von der Sammelstrasse zur öffentlichen Erschliessungsstrasse umklassiert: Selzacherstrasse West, Hasenweg, Höhenweg, Burgunderstrasse, Römerstrasse und Grederstrasse West.
- Folgende Strassen werden von der öffentlichen Erschliessungsstrasse zur Sammelstrasse umklassiert: Webereistrasse, Allmendstrasse (bis Tenniszentrum), Grederstrasse Ost und Werkstrasse.

- Der östliche Abschnitt der Breitenfeldstrasse sowie der südliche Teil des Egliwegs werden von der Sammelstrasse zur öffentlichen Erschliessungsstrasse umklassiert (analog den restlichen Abschnitten dieser Strassen).
- Auf der Flurstrasse wird ab der öBA mit einem Fahrverbot (Zubringer, Forst- und Landwirtschaft gestattet) vorgesehen.

Private Erschliessungen

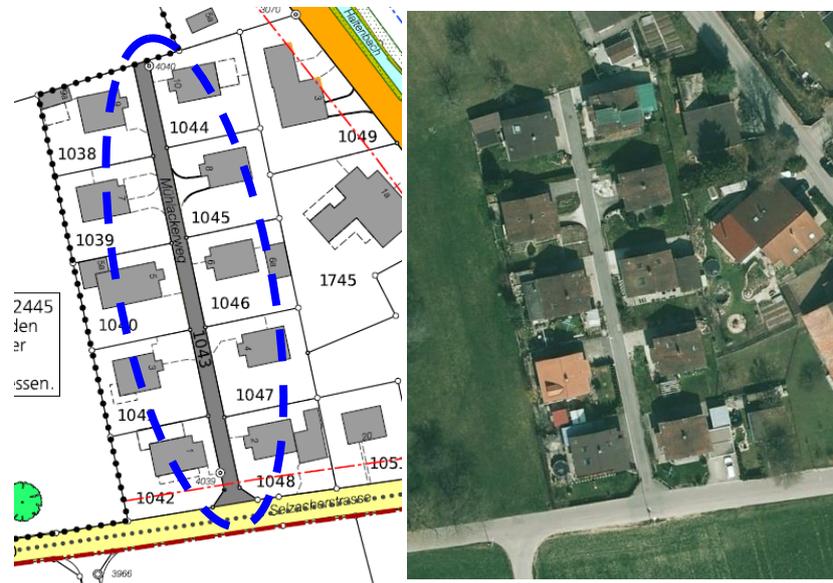
Gemäss den rechtsgültigen Erschliessungsplänen bestehen in Bellach mehrere Privatstrassen, für welche eine Überführung ins öffentliche Strassennetz geprüft wurde. Die Beurteilung der Privatstrassen erfolgte in der Regel nach den folgenden Grundsätzen:

- Nach § 103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) dienen Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten. Gemäss kantonaler Praxis gilt dies in der Regel für die Erschliessung von bis zu 3 Bauten oder Wohneinheiten.
- Die Breite öffentlicher Erschliessungsstrassen ist nicht normiert. Grundsätzlich sollte sie aber den Durchgang von Rettungsfahrzeugen gewährleisten. Ob dies der Fall ist, ist situativ anhand der lokalen Situation (z. B. seitlich parkierten Autos, Mauern entlang der Strasse usw.) zu prüfen.
- Die Breite einer öffentlichen Erschliessungsstrasse soll aus verkehrstechnischer Erfahrung möglichst 3.5 oder 4.5 m betragen, damit das Kreuzen eines Fussgängers/Velos mit einem bzw. zwei Autos möglich ist (Begegnungsfall). Bei einer Breite von nur 3 oder 4 m besteht die Gefahr, dass Fußgänger/Velos beim Kreuzen abgedrängt werden, weil die Strasse optisch als breiter wahrgenommen wird.
- Der Baulinienabstand sollte dem für öffentliche Erschliessungsstrassen üblichen Mass von 4.0 m entsprechen.
- Die Wendmöglichkeit soll dem Quartierstandard entsprechen. Insbesondere für den Schneepflug und die Kehrriktabfuhr empfiehlt sich eine Wendemöglichkeit.

Die Beurteilung der Privaterschliessungen erfolgte auch nach dem Grundsatz, dass nur Strassen für die Erschliessung von mehr als 3 Wohneinheiten übernommen werden (bei 4 Wohneinheiten wurde situativ entschieden). Dabei spielt insbesondere der bauliche Zustand (Sanierungsbedarf) der Strassen und der eingebauten Werkleitungen eine Rolle.

Die Überprüfung der Privatstrassen nach den genannten Kriterien hat zu folgender Beurteilung geführt:

Mühlackerweg (GB Nr. 1043)

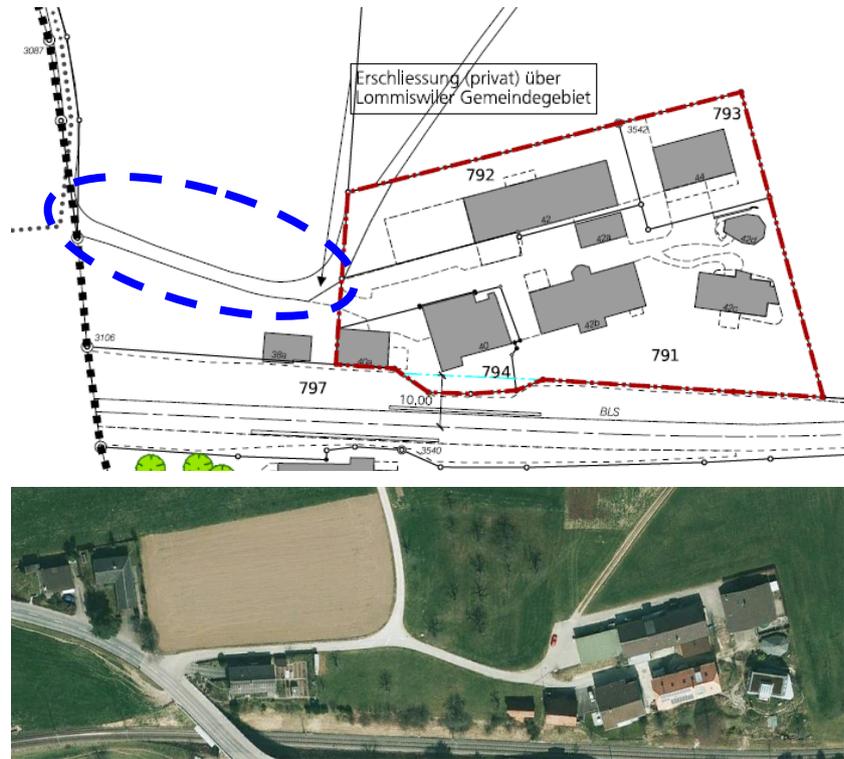


Der Mühlackerweg wird in eine öffentliche Erschliessungsstrasse überführt, weil dieser baulich relativ neu und in gutem Zustand ist. Zudem werden über diese Strasse viele Wohneinheiten erschlossen.

Südlicher Teil Venusstrasse (GB Nr. 1689)



Die Venusstrasse gilt bereits als öffentliche Erschliessungsstrasse. Der Südliche Teil weist aber nicht eine für öffentliche Strassen übliche Parzellennummer (90'000er-Nummer) auf und befindet sich in Privatbesitz. Die Venusstrasse ist baulich in gutem Zustand bleibt öffentlich. Eine Übernahme des südlichen Strassenabschnitts durch die Gemeinde ist pendent.

Erschliessung des Gebiets Hubel (GB Nr. 790)

Die Privaterschliessung erfolgt zu einem Grossteil über das Gemeindegebiet Lommiswil, wo sie nur teilweise als öffentliche Erschliessungsstrasse gilt. Eine allfällige Überführung der Privaterschliessung in eine öffentliche Erschliessungsstrasse hat zusammen mit der Einwohnergemeinde Lommiswil in einem der OP-Revision nachgelagerten Nutzungsplanverfahren zu erfolgen. Die Erschliessung der Bauzone im Gebiet Hubel wird aufgrund der Planbeständigkeit deshalb von der Genehmigung der vorliegenden OP-Revision ausgenommen und die Planbeständigkeit relativiert. Diese Erschliessung wird ins Erschliessungsprogramm aufgenommen.

Schmiedestrasse: Einfahrt zu GB Nr. 490 und 491

Der private Teil der Strasse dient der Zufahrt von drei Liegenschaften. Zudem ist die Strasse mit einer stellenweisen Breite von 3 m eng. Dieser Teil der Schmiedestrasse bleibt privat und soll vom öffentlichen Teil der Strasse abparzelliert werden. Eine Übernahme des privaten Strassenabschnitts durch Private wird angestrebt.

GB Nr. 360 (südlich Kaselfeldstrasse)

Die private Erschliessung weist mit 4 m eine ungünstige Breite auf, verfügt über keine Wendemöglichkeit und ist baulich in schlechtem Zustand. Weil sie aber der Erschliessung von fünf Liegenschaften dient, wird sie neu öffentlich.

GB Nrn. 2252/2253: Teil Turbenstrasse

Über diese Strasse sind nur vier Liegenschaften erschlossen. Dabei handelt es sich um eine enge Sackgasse, die über keine Wendemöglichkeit verfügt. Die Strasse bleibt privat.

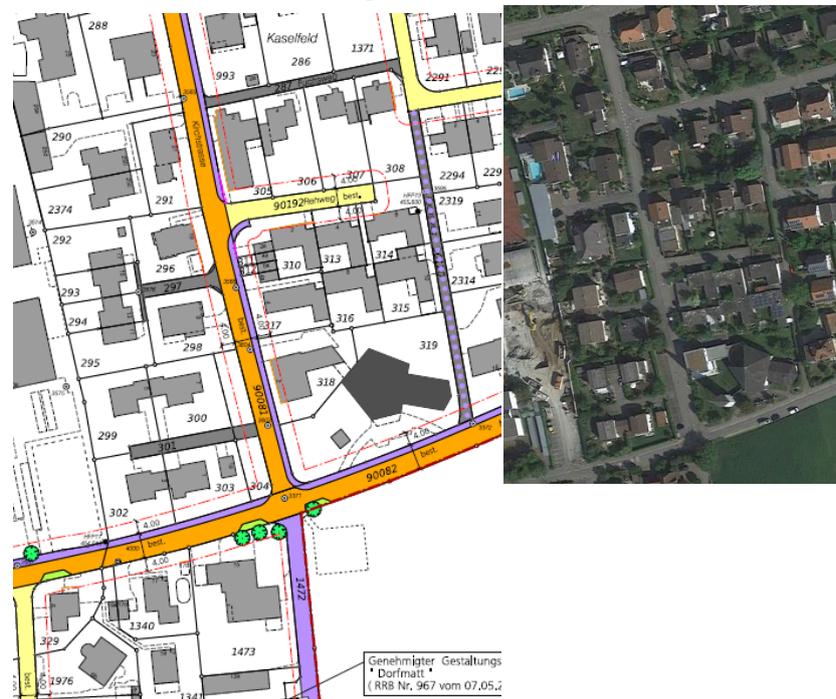
Teil Turbenstrasse (GB 2246)

Die Strasse verfügt über einen Wendehammer und wird u. A. auch durch die Kehrrichtensorgung genutzt. Sie dient auch der Erschliessung von mehr als drei Liegenschaften. Deshalb wird die Strasse neu öffentlich (aber ohne die nördliche Fusswegverlängerung und ohne die Stichstrasse zwischen GB Nrn. 2227 und 2231).

Teil Turbenstrasse (GB 1705)

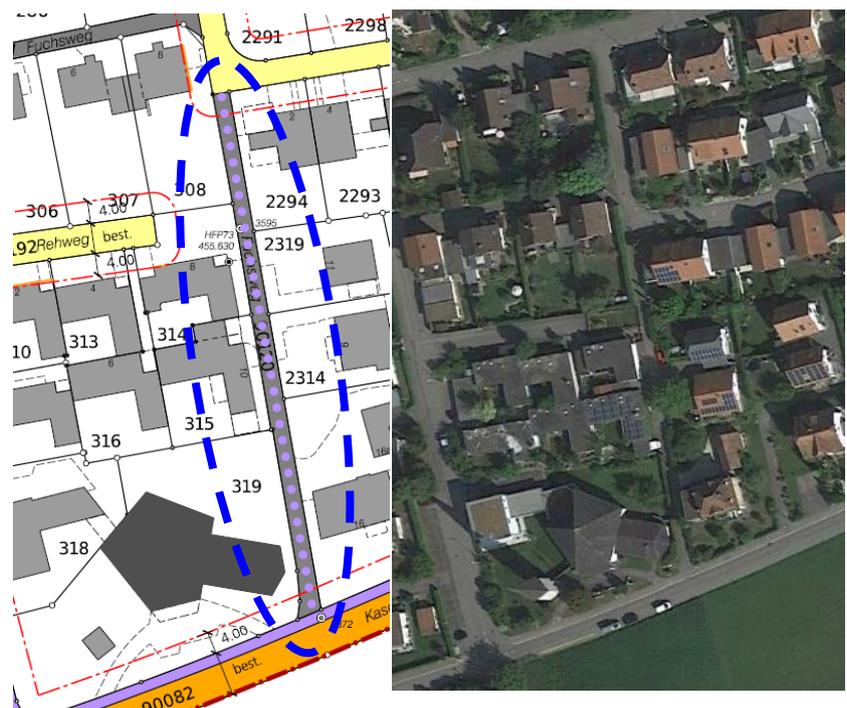
Bei dieser Strasse handelt es sich eigentlich um eine Sackgasse, da sie baulich nicht in der geplanten Form durchgehend umgesetzt wurde. Zudem wird die Strasse vorwiegend als Garagenvorplatz genutzt. Deshalb bleibt die Strasse privat.

Stichstrassen Bereich Kirchstrasse und Kaselfeldstrasse (GB Nrn. 297 und 301) sowie Fuchsweg Nord (GB Nr. 287)



Die betroffenen Strassen sind zu eng, weisen keine adäquate Wendemöglichkeit auf oder dienen der Erschliessung von zu wenigen Wohneinheiten. Zudem besteht beim Fuchsweg (GB Nr. 287) heute ein Fahrverbot. Deshalb bleiben diese Strassen privat.

Fuchsweg Süd (GB Nr. 90120)



Über diesen Privatweg mit Fusswegrecht sind fünf Wohneinheiten erschlossen. Der Weg wird neu öffentlich. Das Fahrverbot wird beibehalten, das Fusswegrecht aber gelöscht.

Hasenmattstrasse (GB Nr. 1345)

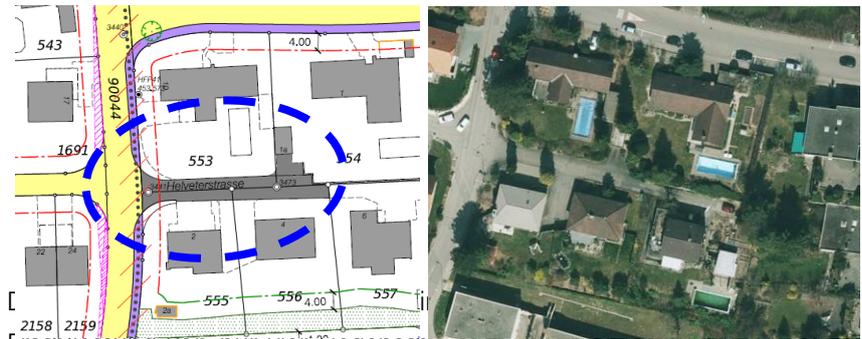


Über diese Strasse sind fünf Wohneinheiten erschlossen. Deshalb wird die Strasse neu öffentlich.

Friedensstrasse (GB Nrn. 231 und 233)



Die Strasse bleibt privat, weil sie mit einer Breite von 3 m zu eng ist und keine Wendemöglichkeit aufweist. Zudem dient sie der Erschliessung von nur drei Liegenschaften.

Helveterstrasse (GB Nrn. 553 bis 556)

Erschliessung von nur vier Liegenschaften dient und baulich in schlechtem Zustand ist.

Gässli (GB Nr. 1385)

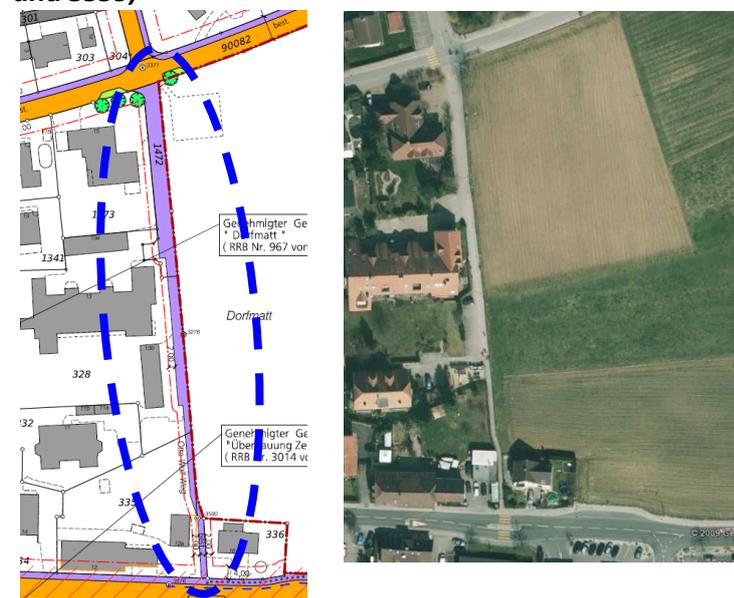
Die Strasse bleibt privat, weil sie keine Wendemöglichkeit aufweist und der Erschliessung von nur zwei Liegenschaften dient.

Guglerstrasse mit Wegverbindung zum Bündenweg (GB Nrn. 160, 166 und 1391)



Die Klassierung als Privatstrasse bzw. als privater Fussweg wurde im Rahmen der Quartierplanung vertraglich geregelt. Zudem dient die Privatstrasse vorwiegend der quartierinternen Parkierung. Deshalb bleiben die Strasse und der Weg privat.

Teil Kaselfeldstrasse und Otto-Wolf-Weg (GB Nrn. 328, 336, 1472 und 3335)



Diese Erschliessung dient insbesondere auch als Schulweg. Bis zur südlichen Parzellengrenze von GB Bellach Nr. 328 wird die Erschliessung zur öffentlichen Erschliessungsstrasse.

Gewerbezone Gärisch (GB Nr. 116)

Dieser Weg ist auf dem rechtsgültigen Erschliessungsplan als geplanter öffentlicher Fussweg ausgeschieden, wurde aber noch nicht als solcher erstellt. Der Weg liegt zudem auf einem privaten Firmenareal und wird nicht mehr als öffentlicher Fuss- und Radweg in den Erschliessungsplänen berücksichtigt.

Erschliessungsprogramm

Nach § 105 PBG hat die Gemeinde in der Bauzone private Erschliessungsanlagen, die in den Nutzungsplänen zu öffentlichen Erschliessungsanlagen bestimmt sind, innert 15 Jahren zu übernehmen und soweit erforderlich auszubauen. Die Entschädigung richtet sich nach den Grundsätzen des Enteignungsrechts.

Die Gemeinde erstellt nach der OP-Revision für alle öffentlichen Strassen, inklusive der zu übernehmenden Privatstrassen und für die Neueinzonungen, ein Erschliessungsprogramm. Darin werden der voraussichtliche Realisierungszeitpunkt und die entstehenden Kosten aufgezeigt. Die Gemeinde beabsichtigt eine bauliche Umsetzung der im Erschliessungsprogramm aufgeführten Strassenbauarbeiten innert 10 Jahren, jedoch spätestens bis zur nächsten Ortsplanungsrevision. Das für das Wohnquartier Hubel durchzuführende Nutzungsplanverfahren hat in den nächsten 5 Jahren zu erfolgen.

Die Beitragspflicht der Anstösser an die Strassenbauarbeiten richtet sich nach Kapitel 4. „Erschliessung, Erschliessungsbeiträge und –gebühren“ des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PGB) und dem „Reglement über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren“ der Einwohnergemeinde Bellach.

Fuss- und Veloverkehr

- Entlang der Achse Werk- und Allmendstrasse wird nordseitig ein Rad- und Fussweg bis zur Bahnhofunterführung festgelegt. Die Strasse wird südseitig entsprechend verbreitert.
- Entlang der Lommiswilerstrasse (Kantonsstrasse) wird in „Aufwärtsrichtung“ (d. h. entlang der Bergseite) ein Radstreifen angestrebt (im Erschliessungsplan orientierend dargestellt). Dasselbe gilt für einen beidseitigen Radweg entlang der Dorfstrasse im Bereich der öBA Dorfmatte.
- Im Gebiet Henzirain wird ein geplanter Fussweg ausgeschieden.
- Wichtige Wegverbindungen werden als Wanderwege orientierend dargestellt.
- Gebiete, bei welchen Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit für den Fuss- und Veloverkehr erforderlich sind, werden orientierend bezeichnet (nicht Teil des Nutzungsplanverfahrens).

Die gemeindeinterne Arbeitsgruppe „Mobilität“ hat der Bevölkerung von Bellach die Möglichkeit gegeben, sich schriftlich über Verkehrsdefizite auf dem Gemeindegebiet zu äussern und Massnahmen vorzuschlagen. Die eingebrachten Punkte werden zurzeit ausgewertet und mögliche Massnahmen gemeindeintern diskutiert.

Weitere Anpassungen

- Bei der Einzonung Mühlacker (GB Bellach Nrn. 2365 und 2445) mit Gestaltungsplanpflicht wird festgelegt, dass das Gebiet mit einer durchgehenden Einbahnstrasse zwischen der Oberbellach- und der Selzacherstrasse zu erschliessen ist.
- Die bisher im Gebiet Turbenloch vorgesehene Verbindungsstrasse zwischen der Turm- und der Turbenstrasse wird gelöscht. Auf der Turbenstrasse ist eine adäquate Wendemöglichkeit für die Entsorgung sicherzustellen. Die Erschliessung des Turbenlochs hat ab der Turm- bzw. der Dorfstrasse zu erfolgen und ist nach einer künftigen Einzonung im Gestaltungsplan festzulegen.
- Beim Knoten Weiherstrasse – Breitenfeldstrasse ist ein neuer Wendeplatz vorgesehen.

9 Änderungen Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplans wurden überprüft und aktualisiert. Der Gesamtplan wird zudem wie folgt angepasst (siehe Planbeilage Nr. 21379/2):

- Entlang der Fließgewässer wird eine kommunale Uferschutzzone ausgedehnt (Sicherstellung des Raumbedarfs für Fließgewässer).
- Die Lage des „Chrützschei“ (erhaltenswertes Kulturobjekt Nr. 14) wird korrigiert.
- Folgende Objekte werden als geschützte Naturobjekte aufgenommen: Wäldchen Stadallmend, Uferbepflanzung Büllletsbach (Selzacherstrasse bis und mit Weiher) und Chatzestäge-Wasserfall (Halt-enbach), geschützter Baum vor dem Gebäude Hasenmattstrasse 1.
- Die Wälder und Hecken wurden gemäss aktueller amtlicher Vermessung übernommen und die bestehenden Waldfeststellungen entsprechend dargestellt.
- Die geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (Erratiker sowie Seitenmoräne und Seitenentwässerung) werden gemäss kantonalem Inventar (INGESO) übernommen.

10 Änderungen Zonenreglement

Im Rahmen der Gesamtrevision der OP wurde das Zonenreglement gesamthaft überprüft und angepasst bzw. aktualisiert. Zusammengefasst werden folgende wesentliche Anpassungen vorgenommen:

- Aktualisierung des Zonenreglements unter Berücksichtigung neuer Anforderungen und neuer gesetzlicher Bestimmungen (eidgenössisch, kantonal).
- Ergänzung des bestehenden Reglements mit neuen allgemeinen Bestimmungen: Zweck / Geltungsbereich und Besitzstandgarantie
- Erarbeitung der Zonenvorschriften für die neu ausgewiesenen Bau- und Schutzzone: zweigeschossige Wohnzone W2, Wohnzone zwei- bis dreigeschossig W2-3, Zentrumszone drei- bzw. viergeschossig ZZ3 bzw. ZZ4, Spezialzone „Generationenübergreifendes Wohnen“ SGW sowie Ortsbildschutzperimeter OBS
- Integration des Backhauses in die bisherige Spezialzone „Pulverhaus“ SPu (neue Zonenbezeichnung: Spezialzone „Back- und Pulverhaus“ SPB)
- Folgende Zonentypen werden ersatzlos gestrichen: Einfamilienhauszonen E2a und E2b, Kernzone K, Kernzone alt Ka, Spezialzone „Atriumhäuser“, Spezialzone "Reservoir Hubel" und spezielle Freihaltezone „Dägischer“. Es gilt zu beachten, dass die bisherige Kernzone alt Ka zwar nicht mehr als solche existiert, diese Zone aber sinngemäss durch den neuen Ortsbildschutzperimeter OBS ersetzt wird.
- Als neue Inhalte zum Naturgefahrenplan werden im Reglement die Gefährdungsbereiche geringe, mittlere und erhebliche Gefährdung definiert.
- Bezüglich den belasteten Standorten / Altlasten und schadstoffbelasteten Böden werden neue Inhalte definiert.
- Zum kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft, zum kantonalen Naturreservat, zur kantonalen Landwirtschafts- und Schutzzone Witi und zur kantonalen Uferschutzzone werden neue Vorschriften ergänzt.
- Zu Nutzungsboni, Gestaltungsplanpflicht, vertraglichen Bauverpflichtungen, Überbauungsziffer, Gestaltung, Grünflächenziffer, Baumäquivalent und Strassenbepflanzung, Kultusbauten, Sexgewerbe, Solaranlagen, Mobilfunkanlagen, Lärmempfindlichkeit und Lärnmachweis werden neue Vorschriften ergänzt.
- Die schutzwürdigen Bauten und Objekte werden im Anhang aktualisiert.

- Als neuer Anhang wird ein Beurteilungsraster mit Punktesystem für neue Ansiedlungen und wesentliche Umnutzungen in der Industriezone sowie für Arealüberbauungen eingefügt.

10.1 Harmonisierung der Baubegriffe:

Gemäss § 70 Abs. 3 KBV sind Gemeinden verpflichtet, ihre Zonenreglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen und die neuen Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen.

Die neuen harmonisierten Baubegriffe und Messweisen wurden im Zonenreglement übernommen. Als massgebendes Nutzungsmass wurde anstelle der Ausnutzungsziffer die Überbauungsziffer (ÜZ) gewählt.

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beschreibt nach § 35 KBV das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (ÜZ=aGbF/aGSF). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 34 KBV) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden ebenfalls angerechnet; Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Nach § 35 Abs. 2 und 3 KBV gilt weiter: Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.

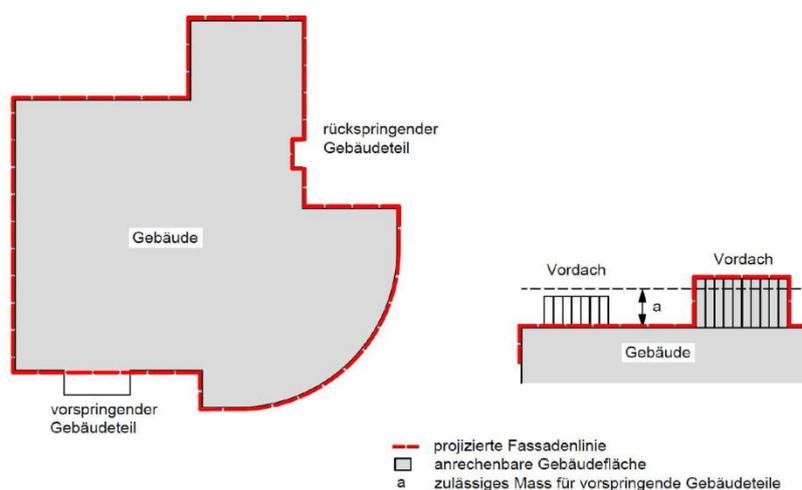


Abbildung 17 Überbauungsziffer (gemäss Anhang I Figur 15 KBV), $a = 1.2\text{m}$

Berechnung Überbauungsziffer (überbaute Bauzone)

Für die Umrechnung der früheren Ausnützungsziffer in die heutige Überbauungsziffer (ÜZ) wurde die heute bereits bebaute Bauzone zonenpezifisch mit Hilfe eines GIS analysiert und ausgewertet (siehe *Tabelle 13*):

Tabelle 13:

Analyse der heutigen Überbauungsziffer im bebauten Gebiet (siehe auch Abbildung 18 bis Abbildung 26)

Zone	AZ / ÜZ rechtsgültig	Überbauungsziffer (ÜZ) [%]			
		*Median	**Mittelwert	Min.	Max.
E2a	max. AZ 0.35	17.8	18.7	8.5	48.6
E2b	max. AZ 0.40	19.2	20.6	5.7	64.5
W2	max. AZ 0.45	33.9	32.5	12.2	54.0
W3	max. AZ 0.65	22.9	27.0	11.0	31.8
W4	max. AZ 0.75	22.9	22.9	4.0	33.6
K	max. ÜZ 0.60	26.9	27.5	10.9	57.5
GW	max. ÜZ 0.60	22.7	25.5	9.5	43.2
GR	max. ÜZ 0.60	28.8	31.6	10.5	71.4
I	-	Neu wird eine min. ÜZ festgelegt			
öBA	-	Es wird weiterhin keine ÜZ festgelegt			

* Median = Wert an mittlerer Stelle, wenn die Werte der Größe nach sortiert werden (bei 50% der Grundstücke liegt der Wert unter, bei den anderen 50% über dem Medianwert)

** Mittelwert = Durchschnittswert über alle Grundstücke gemittelt

Gleichzeitig wurden die Ergebnisse für die einzelnen, relevanten Zonen auch noch graphisch ausgewertet (rot gekennzeichnet sind die Überbauungsziffern ÜZ, wie sie im Zonenreglement jeweils neu festgelegt werden):

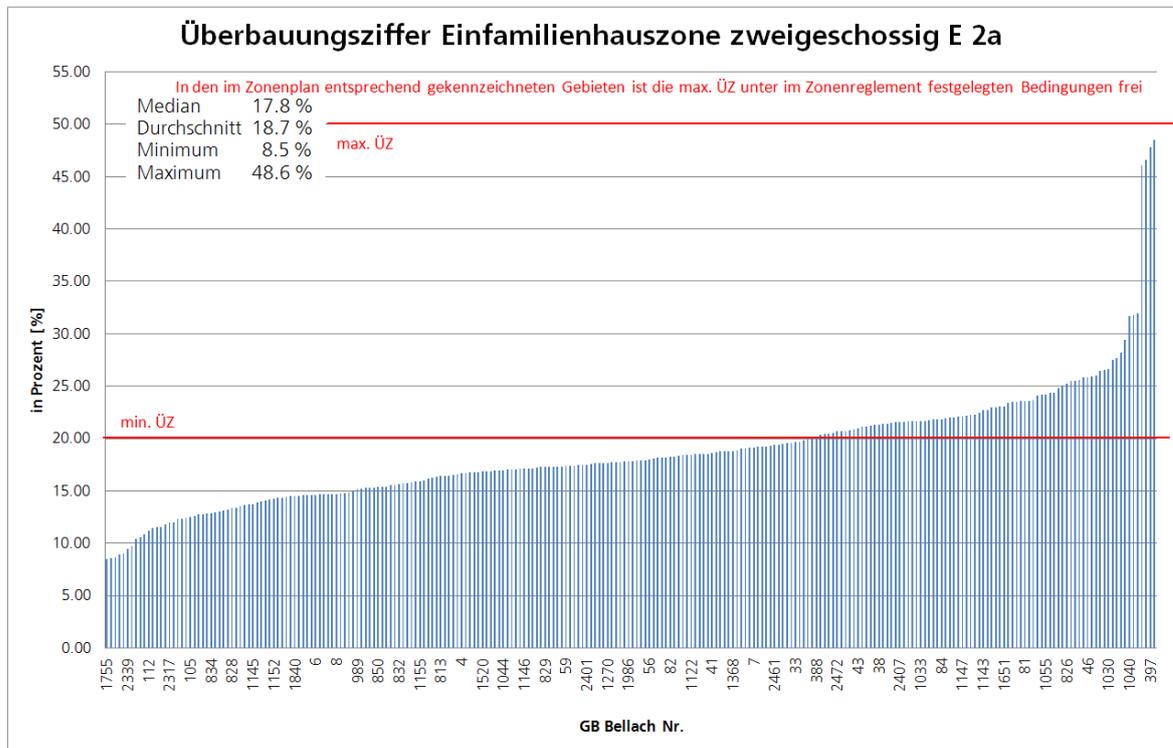


Abbildung 18:

Analyse der heutigen Überbauungsziffer im bebauten Gebiet E 2a

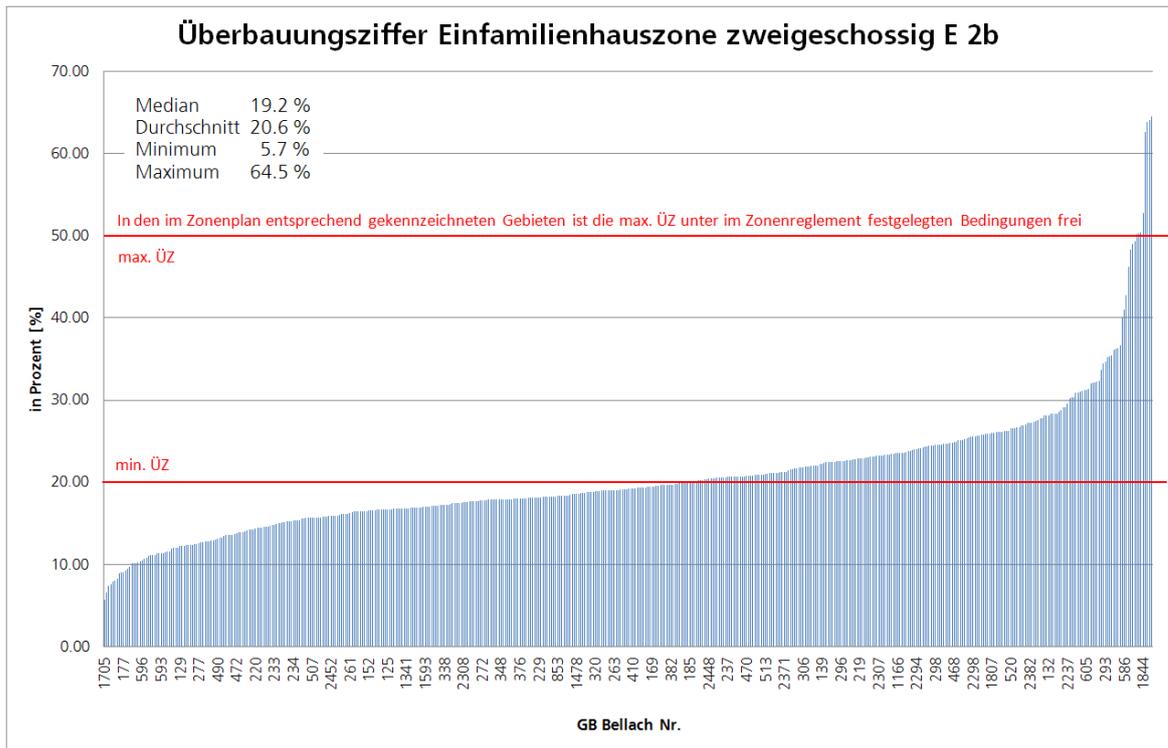


Abbildung 19: Analyse der heutigen Überbauungsziffer im bebauten Gebiet E 2b

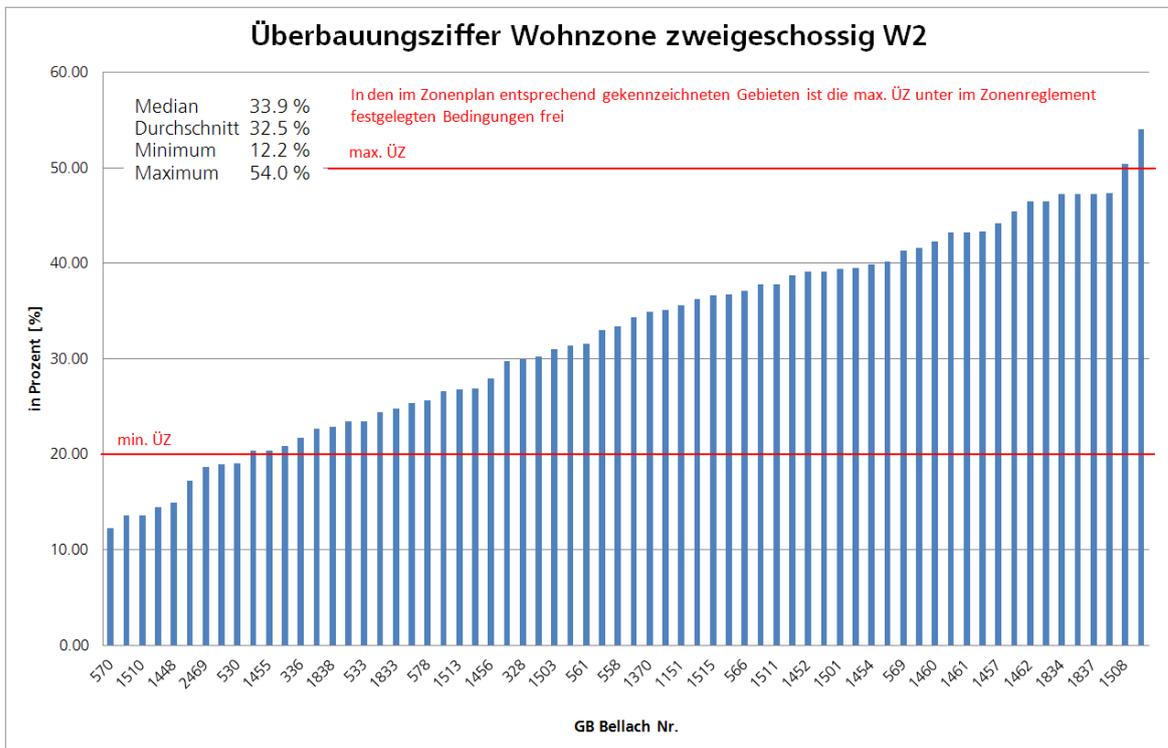


Abbildung 20: Analyse der heutigen Überbauungsziffer im bebauten Gebiet W2

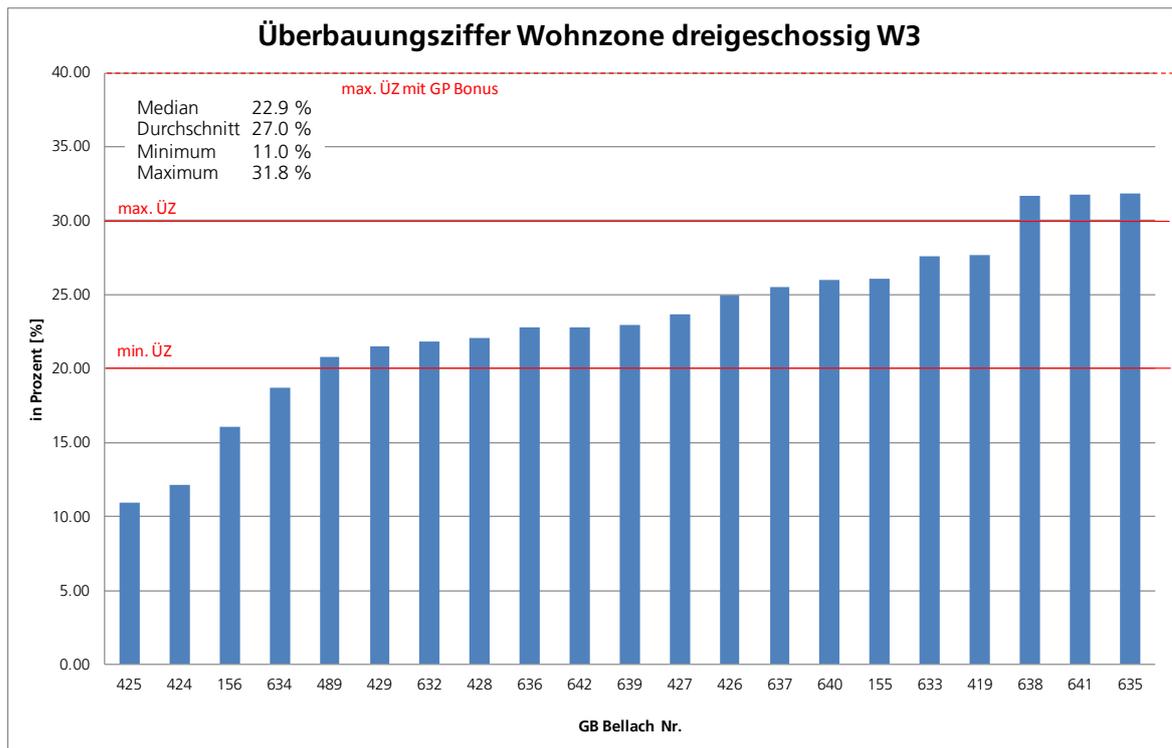


Abbildung 21: Analyse der heutigen Überbauungsziffer im bebauten Gebiet W3

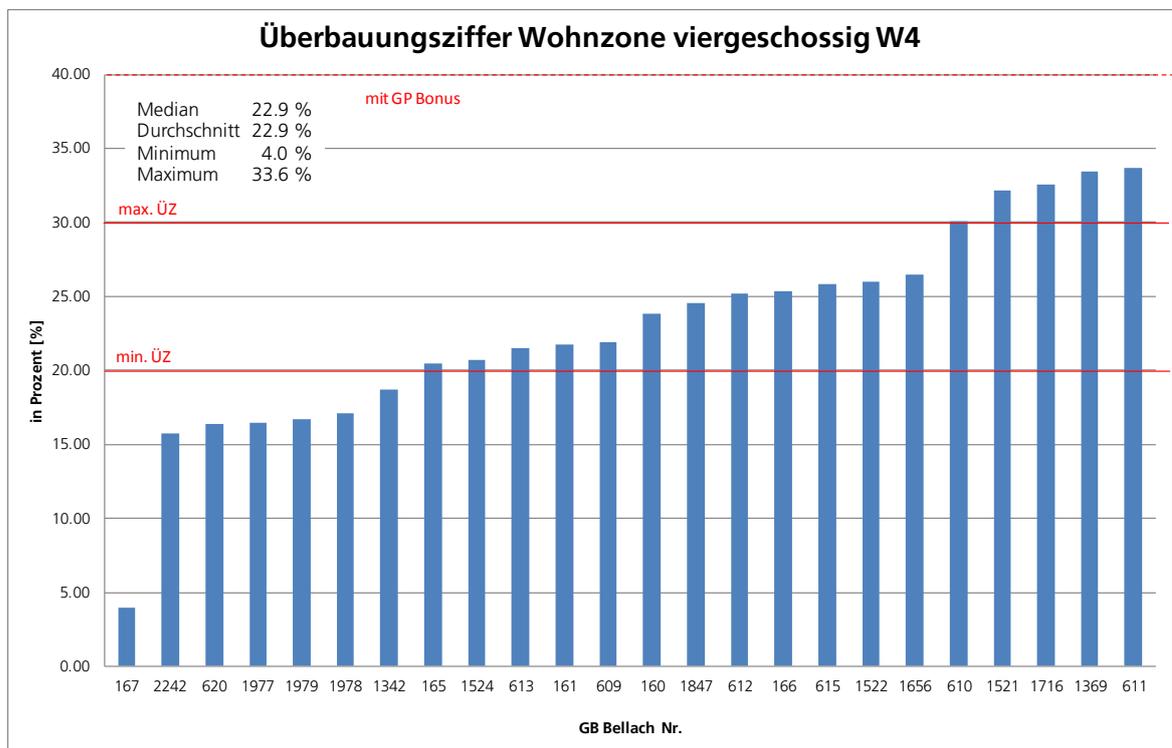


Abbildung 22: Analyse der heutigen Überbauungsziffer im bebauten Gebiet W4

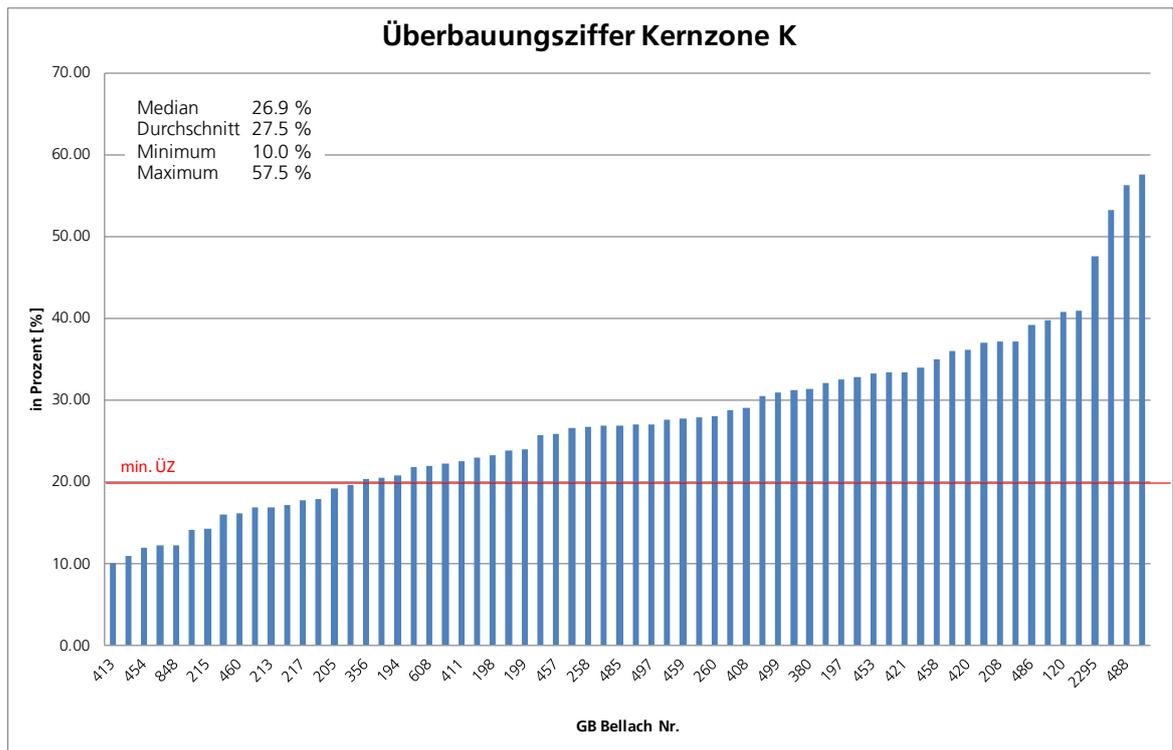


Abbildung 23: Analyse der heutigen Überbauungsziffer im bebauten Gebiet K

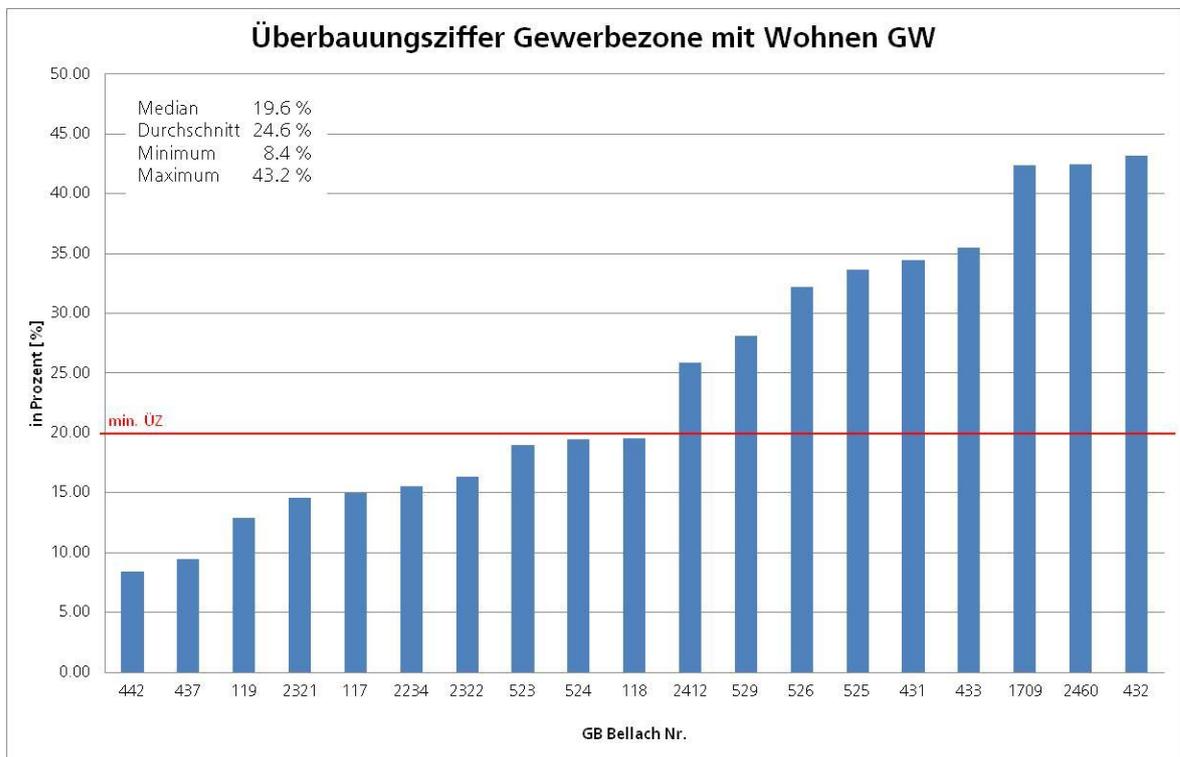


Abbildung 24: Analyse der heutigen Überbauungsziffer im bebauten Gebiet GW

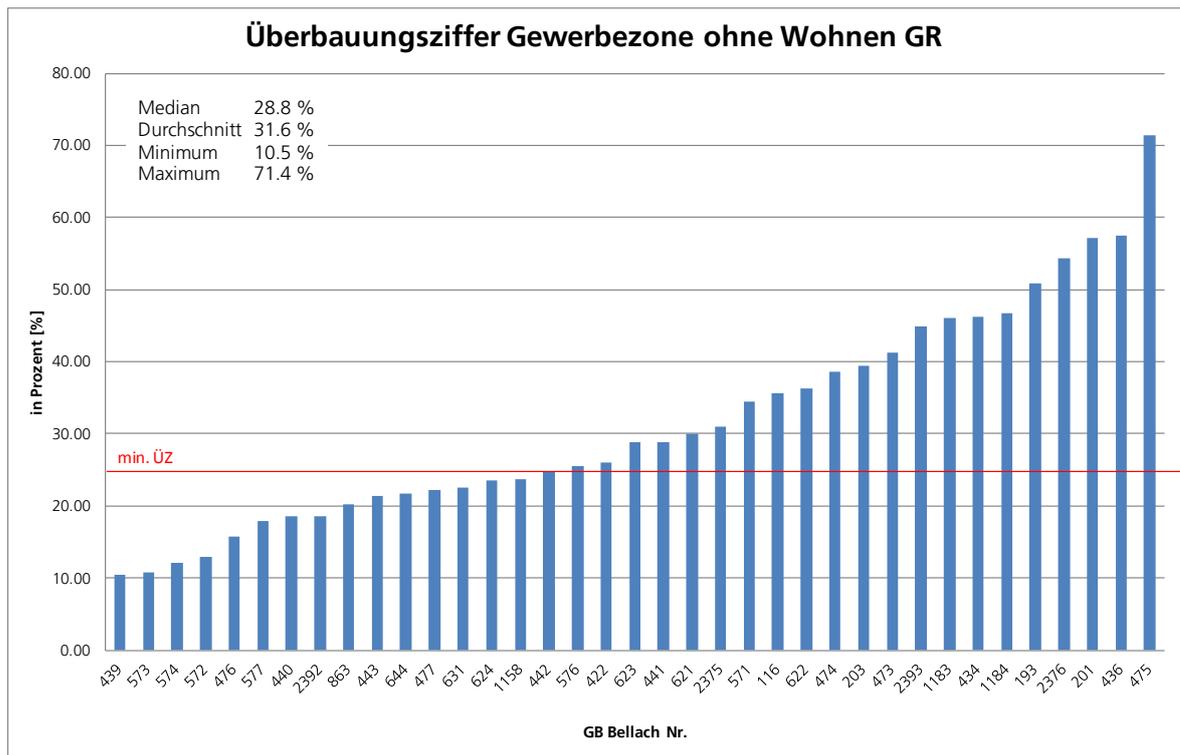


Abbildung 25: Analyse der heutigen Überbauungsziffer im bebauten Gebiet GR

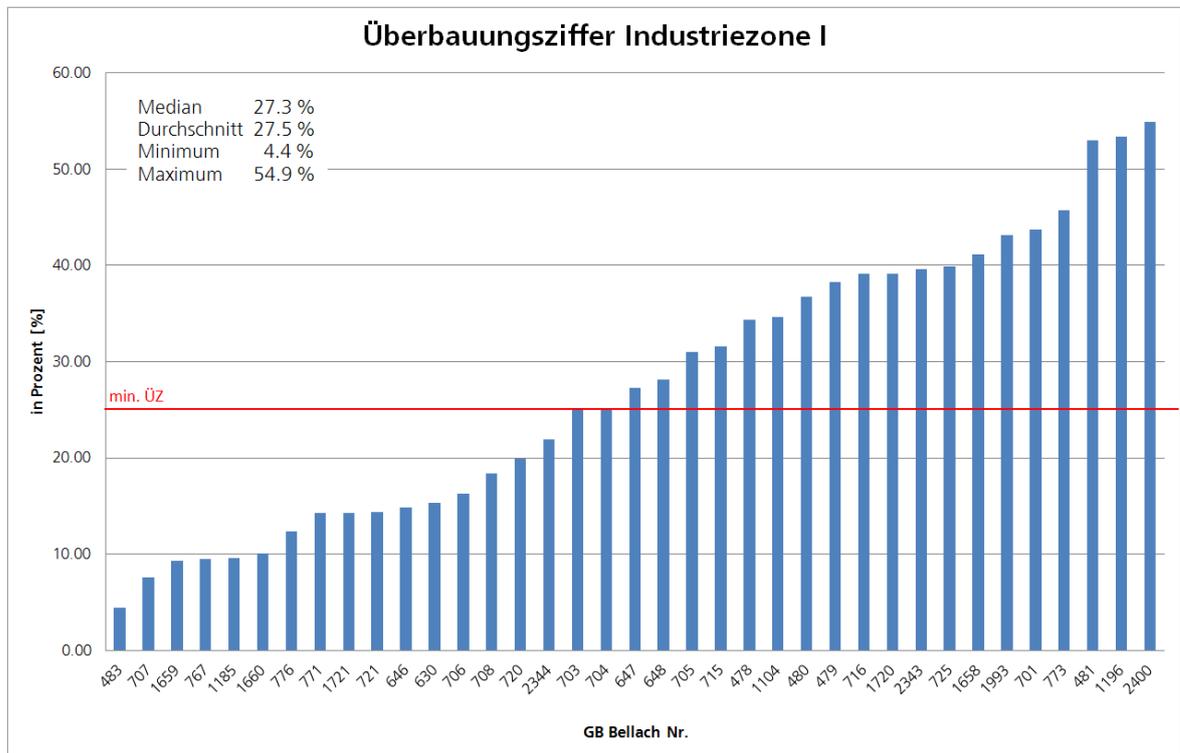


Abbildung 26: Analyse der heutigen Überbauungsziffer im bebauten Gebiet I

Aus den Analysen ausgeschlossen wurden Parzellen, welche nur durch (1) eine Garage / Nebengebäude bebaut sind, (2) keine Hausnummer besitzen, (3) die Gebäudefläche annähernd der Grundstückfläche entspricht und/oder (4) einen offensichtlichen Spezialfall darstellen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Auswertungen wurden die minimalen und maximalen Überbauungsziffern für die einzelnen Zonen definiert und im Zonenreglement festgelegt. Neben der Überbauungsziffer, welche die Ausnutzungsziffer ersetzt, wurden neu definiert:

- Maximale Fassadenhöhen F_h anstelle der Gebäudehöhe
- Maximale Gesamthöhe G_h anstelle der Firsthöhe

Bei diesen beiden Nutzungsziffern werden die bestehenden Masse gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung teilweise verändert.

11 Änderungen Baureglement

Das Baureglement wurde im Rahmen der OP-Revision überarbeitet.

Das Baureglement wird im Anschluss an die öffentliche Auflage der vorliegenden Ortsplanungsrevision der Gemeindeversammlung Bellach zur Genehmigung vorgelegt.

12 Gestaltungspläne / Planungszonen

12.1 Gestaltungspläne

Die bestehenden Gestaltungspläne wurden im Rahmen der OP-Revision überprüft. Gestaltungspläne, welche zum heutigen Zeitpunkt bereits gesamthaft realisiert sind und keine Funktion mehr haben, werden aufgehoben. Dies trifft in Bellach auf den Gestaltungsplan „Areal Prétat“ (RRB Nr. 1975 vom 22. September 1998) zu. Der Aufhebungsbeschluss erfolgt im Rahmen der OP-Revision durch den Gemeinderat. Den betroffenen Grundeigentümern wird im Rahmen der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung die Möglichkeit zur Einsprache gewährt.

Für die im aufgehobenen Gestaltungsplan erfasste Bauzone gilt grundsätzlich die festgelegte Grundnutzung gemäss Zonenplan (§ 47 Abs. 2 PBG). Falls ein bestehender Gestaltungsplan realisiert wurde (auch bei einer nur teilweisen Realisation), gilt die Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} 2 PBG (siehe auch Zonenreglement).

Die nachfolgend aufgeführten Gestaltungspläne bleiben weiterhin bestehen. Diese Gestaltungspläne und deren Sonderbauvorschriften sind Teil der öffentlichen Auflage der vorliegenden OP-Revision und werden mit dieser auch erneut genehmigt. Die Planbeständigkeit dieser Gestaltungspläne wird mit der Genehmigung der vorliegenden OP-Revision somit erneuert (mit Datum des Regierungsratsbeschlusses RRB der OP-Revision).

Tabelle 14:

Zusammenstellung der weiterhin rechtsgültigen Gestaltungspläne

Datum	RRB Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
10.01.2017	35	Aarewerft Lehmann	teilweise realisiert
11.09.1990 25.02.2014	2969 268	Klär- und Kompostieranlage (ARA)	realisiert bzw. in Bearbeitung
12.08.2014	1282	Spitzallmend	in Bearbeitung
17.12.2013	2324	Hübeli	in Bearbeitung
01.12.2001 18.01.2004 02.11.2010 03.04.2012	2315 146 1981 650	Grederstrasse Ost	realisiert
29.05.2001 02.11.2010	1088 1984	Leuenmatt	realisiert
03.07.2007	1159	Wengerhof	realisiert
12.12.2005	2599	Parkplatz Aareweg - Bülletsbach	realisiert
07.05.2001	967	Dorfmat	realisiert

07.09.1993

3014

Überbauung Zentrum

realisiert

12.2 Planungszonen

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Zentrum West“ wurde mit RRB Nr. 1230 am 13. Mai 1996 genehmigt, aber nie realisiert. Inzwischen hat sich die bauliche Situation im Gebiet verändert, so dass sich der Gestaltungsplan nicht mehr realisieren lässt. Auch im Hinblick auf die vorliegende OP-Revision hat der Gemeinderat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften auf Antrag der Grundeigentümer mit Beschluss vom 28. Mai 2013 aufgehoben. Gleichzeitig hat der Gemeinderat über den betroffenen Planungsperimeter (GB Bellach Nrn. 543, 454, 455, 457, 458, 459 und 2226) eine auf 3 Jahre befristete Planungszone nach § 23 PBG erlassen (siehe *Abbildung 27*). Diese ist aktuell die einzige Planungszone in Bellach. Die Planungszone wird mit dem neuen Zonenplan aufgehoben.

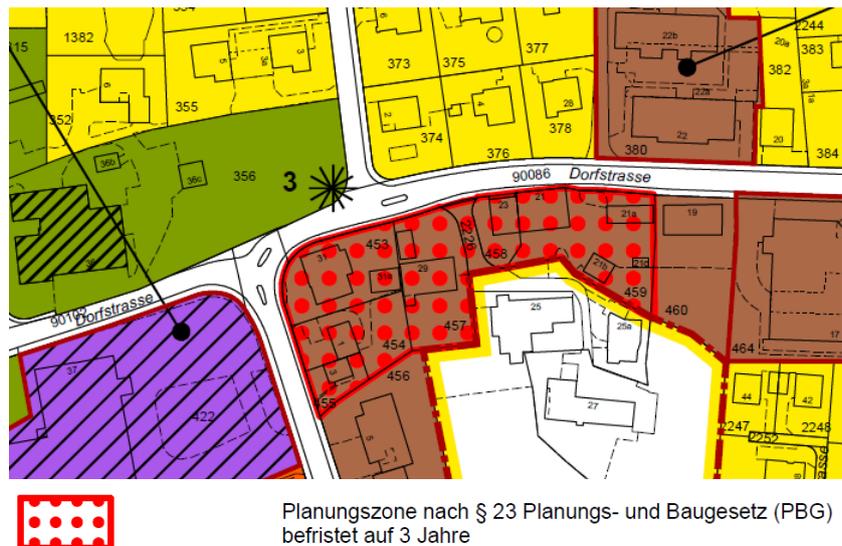


Abbildung 27 Aufzuhebende Planungszone Zentrum West (Gemeinderatsbeschluss vom 28. Mai 2013)

13 Mitwirkung und Vorprüfung

13.1 Räumliches Leitbild Bellach 2013

Gestützt auf das PBG wurde die Bevölkerung zum Räumlichen Leitbild informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Im Rahmen einer Orientierungsversammlung (9. April 2013) sowie mit Fragebogen an alle Haushalte und Firmen wurde die Möglichkeit geboten, sich über die Grundzüge der angestrebten räumlichen Ordnung zu äussern. Das Leitbild wurde von der Spezialkommission Ortsplanung und dem Gemeinderat unter Berücksichtigung der Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren beraten und an der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2013 in Anwesenheit von ca. 650 Personen mit grosser Mehrheit verabschiedet. Die im Leitbild festgelegten Zielsetzungen werden von der Bevölkerung begrüsst und unterstützt.

13.2 Begehren aus Bevölkerung

Die Begehren aus der Bevölkerung wurden durch die Spezialkommission Ortsplanung sowie den Gemeinderat von Bellach geprüft und zum Teil im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung berücksichtigt (siehe auch Kapitel 7.1). Dies gilt auch für die Resultate aus der durch die Arbeitsgruppe „Mobilität“ durchgeführten Umfrage über die vorhandenen Verkehrsdefizite (siehe Kapitel 8).

13.3 Ortsplanung

Im Juni/Juli 2015 hat das 4-stufige Mitwirkungsverfahren zur OP-Revision stattgefunden:

- 1. Stufe – Initialzündung: am 3. Juni 2015 fand die öffentliche Orientierungsveranstaltung zur OP-Revision mit Präsentation und Informationsständen statt.
- 2. Stufe – Sprechstunden am 10., 15. und 18. Juni 2015
- 3. Stufe – Dauerausstellung vom 5. Juni bis 6. Juli 2015
- 4. Stufe – Vernehmlassung: Bis am 6. Juli 2015 hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, schriftlich zur OP-Revision Stellung zu nehmen. Pläne und Reglemente waren während der Vernehmlassungszeit auf der Webseite der Gemeinde abrufbar.

Die Mitwirkung fand vor der kantonalen Vorprüfung statt. Es sind rund 35 schriftliche Eingaben aus der Bevölkerung eingegangen (siehe Mitwirkungsbericht im Anhang 3).

13.4 Kantonale Vor- und Nachprüfung

Vorprüfung

Die im Vorprüfungsbericht des Kantons vom 28. April 2016 enthaltenen Bemerkungen und Anliegen wurden durch die beauftragte Spezialkommission der Einwohnergemeinde Bellach eingehend geprüft. Die wichtigsten Punkte aus dem Vorprüfungsbericht wurden zudem mit dem ARP und dem Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) besprochen. Auf dieser Basis einigten sich die Vertreter des Kantons und der Gemeinde, das Gesamtdossier zu einer abschliessenden Nachprüfung einzureichen, nachdem die Vorprüfungsergebnisse soweit wie möglich/sinnvoll im Dossier eingeflossen sind.

Nachprüfung

Der Gemeinderat hat über die von der Spezialkommission vorgeschlagenen Änderungsvorschläge eingehend beraten und das Gesamtdossier am 5. Juli 2016 entsprechend zur Nachprüfung verabschiedet.

Die Ergebnisse aus dem Nachprüfungsbericht vom 13. Dezember 2016 wurden ebenfalls soweit wie möglich/sinnvoll im Dossier berücksichtigt. Dies gilt insbesondere auch auf einige Anpassungen im Zonenreglement, die im Rahmen der Nachprüfung mit dem ARP und dem Rechtsdienst des BJD vertieft besprochen wurden.

Der Gemeinderat hat über die von der Spezialkommission vorgeschlagenen Änderungsvorschläge gemäss der Nachprüfung eingehend beraten und das Gesamtdossier am 30. Mai 2017 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

13.5 Öffentliche Auflage

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, die Änderungen der Erschliessungspläne 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 sowie 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.

14 Interessenabwägung

14.1 Siedlung und Infrastruktur

Planungsgrundsätze RPG

Die OP-Revision Bellach erfolgte nach den in Art. 3 RPG festgelegten Planungsgrundsätzen:

- Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen
 - a. der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.
 - b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen.
 - c. Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden.
 - d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben.
 - e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

- Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen
 - a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.
 - b. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche.
 - c. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.
 - d. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden.
 - e. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.
 - f. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

- Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen
 - a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden.
 - b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein.
 - c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden.

Diese Planungsgrundsätze nach RPG werden mit der vorliegenden OP-Revision erfüllt.

Kantonaler Richtplan

Den Vorgaben des kantonalen Richtplans wird im Rahmen der OP-Revision mit den vorgenommenen Ein-, Um- und Aufzonungen (inkl. Bellach Ost und Spitzallmend) sowie mit den neuen Zonenvorschriften Rechnung getragen.

Raumkonzept Kanton Solothurn

Gemäss dem Raumkonzept des Kantons Solothurn gehört das Siedlungsgebiet von Bellach zum urbanen Raum (siehe Kapitel 3.5), in welchem die Hauptentwicklung des Kantons erfolgt. Die weitere Siedlungsentwicklung hat sich auf diesen Raum zu konzentrieren.

Auch diesen Grundsätzen wird mit der vorliegenden OP-Revision Folge geleistet.

Siedlungsstrategie Kanton Solothurn

Die Einschätzung der Bauzone der Gemeinde Bellach in der kantonalen Siedlungsstrategie zeigt folgende Resultate:

- Wohn-, Misch- und Zentrumszonen: Bellach verfügt über einen geringen Anteil an unbebauten Bauzonen; Dichte im Bereich des Medianwerts. Die Bauzonen sind ausreichend. Die Bevölkerungsentwicklung liegt im Bereich des mittleren kantonalen Bevölkerungsszenarios (altes hohes Szenario 2035: 5'615, neues mittleres Szenario 2035: 5'379).
- Arbeitszonen: Bellach verfügt über einen geringen Anteil an unbebauter Arbeitszone; Dichte im Bereich des Medianwerts. Das Gebiet „Stadtallmend“ ist kantonales Entwicklungsgebiet Arbeiten.

Baulandbedarf Wohnen

Die Einschätzungen der Bauzone gemäss kantonaler Siedlungsstrategie wurden im Rahmen der OP-Revision durch die Gemeinde kritisch überprüft. In diesem Zusammenhang ist für die Wohn- und Mischzonen folgendes festzuhalten:

- Gemäss kantonaler Bevölkerungsprognose (oberes Szenario) hat Bellach im Jahr 2014 eine Einwohnerzahl von 5'198 Personen. Die effektive Bevölkerungszahl betrug jedoch 5'248 (Stand September 2014) und lag damit bereits deutlich über der kantonalen Prognose. Entsprechend ist davon auszugehen, dass auch die Bevölkerungszahl im Jahr 2030 über dem Prognosewert des Kantons liegen wird.
- Im Rahmen der kantonalen Bevölkerungsprognose wurde die Entwicklung der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (insbesondere im Gebiet Bellach Ost) sowie im Gebiet Spitzallmend nicht explizit berücksichtigt. In den Arealen Bellach Ost und Spitzallmend wird jeweils eine dichte Überbauung mit einem grossen Wohnanteil entstehen. Die Bevölkerungszahl von Bellach wird dadurch deutlich stärker ansteigen, als dies vom Kanton prognostiziert wurde.

Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass in Bellach im Jahr 2030 (Prognosehorizont der OP-Revision) mit einer höheren Bevölkerungszahl zu rechnen ist, als dies gemäss der kantonalen Bevölkerungsprognose erwartet wird. Dies wirkt sich direkt auf den Baulandbedarf der Gemeinde aus. Die in der Siedlungsstrategie Kanton Solothurn enthaltene Beurteilung der aktuellen Wohn- und Mischzonen von Bellach als „ausreichend“ ist somit kaum realistisch. Dabei gilt es zu beachten, dass Bellach als Agglomerationsgemeinde gemäss kantonalem Raumkonzept der „richtige“ Ort für eine Siedlungsentwicklung ist. Durch eine auf die Agglomerationen fokussierte Siedlungsentwicklung wird der Druck auf andere Räume (z. B. ländliche Gemeinden) aus regionaler Sicht reduziert. Aufgrund der oben genannten Punkte muss in Frage gestellt werden, ob der Baulandbedarf der Wohn- und Mischzonen bis ins Jahr 2030 gedeckt werden kann.

Gemäss Räumlichem Leitbild Bellach 2013 gilt als Zielwert eine Bevölkerungszahl von 5'700 Personen. Unter Berücksichtigung der Gebiete Bellach Ost und Spitzallmend wird eine maximale Bevölkerungszahl von 6'000 Personen erwartet. Für die Gemeinde steht die bestmögliche Deckung des entsprechenden Baulandbedarfs durch geeignete Verdichtungsmassnahmen an gut erschlossener Lage im Vordergrund (Überführung E2a, E2b und Spezialzone „Atriumhäuser“ in W2, neue ZZ und SGW, Umzonung von W3 zu W4, Gebietsweise Möglichkeit zur Aufstockung in der W2-3, neue Festlegung der minimalen Ausnützung in der W2, W3, W4, ZZ3, ZZ4, SGW, GW, GR und I, Möglichkeit zur höheren Ausnützung im Rahmen eines Gestaltungsplanes in der W2, W3, W4, ZZ3 und ZZ4 sowie Festlegung einer minimalen Anzahl Wohneinheiten pro Landfläche im Gebiet Mühlacker).

Dass der Baulandbedarf durch diese Massnahmen vollständig gedeckt werden kann, ist aber nicht zuletzt aufgrund der Langfristigkeit des Umsetzungsprozesses sowie aufgrund der Abhängigkeit vom Umsetzungswillen der Grundeigentümer eher nicht zu erwarten. Deshalb soll die Bauzone von Bellach in Ergänzung zu den Verdichtungsmassnahmen im Sinne von Arrondierungen gezielt vergrössert werden.

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der laufenden OP-Revision geplanten Änderungen weist die Bauzone von Bellach inkl. Überbauung des Gebietes Spitzallmend, aber ohne Berücksichtigung einer Überbauung der Spezialzone Bellach Ost neu ein theoretisches Fassungsvermögen von ca. 5'713 Personen auf (siehe Anhang 2). Die (teilweise) Überbauung der Spezialzone Bellach Ost wurde gemäss Empfehlung des Kantons im Rahmen der Nachprüfung im Fassungsvermögen ausgeklammert, weil es sich dabei um einen Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung handelt.

Das Fassungsvermögen der neuen Bauzone liegt somit theoretisch um ca. 13 Personen über dem im Leitbild ohne Überbauung Spitzallmend und Bellach Ost angestrebten Zielwert von 5'700. Im Vergleich zu diesem Zielwert beinhaltet das Fassungsvermögen aber auch die künftige Bevölkerung im Gebiet Spitzallmend mit voraussichtlich 183 Personen. Werden diese vom Fassungsvermögen nach der OP-Revision abgezogen, ergibt dies $5'713 - 183 = 5'530$ Personen. Dieser Wert liegt unter dem im Leitbild angestrebten 5'700 Personen, welcher ohne Berücksichtigung der Überbauungen Spitzallmend und Bellach Ost angestrebt wird. Das ausgewiesene theoretische Fassungsvermögen der neuen Bauzone (inkl. Überbauung Spitzallmend) von insgesamt 5'713 Personen wird somit gerechtfertigt.

Um die Verfügbarkeit von bestehenden, unbebauten Bauparzellen ab einer betroffenen Fläche von $> 2'500 \text{ m}^2$ sowie von neu eingezontem Bauland sicherzustellen, wird der Gemeinderat mit den betroffenen Grundeigentümern vor der öffentlichen Auflage vertragliche Bauverpflichtungen abschliessen (gemäss § 26bis PBG). Zudem wird im Zonenreglement neu festgelegt, dass für unbebaute Bauparzellen mit einer betroffenen Fläche $< 2'500 \text{ m}^2$ Bauverpflichtungen abzuschliessen sind, sobald die entsprechende kantonale Gesetzgebung in Kraft ist. Damit kommt die Einwohnergemeinde Bellach dem Auftrag nach, die Verfügbarkeit des Baulandes bestmöglich zu gewährleisten bzw. für kommende OP-Revisionen die notwendigen raumplanerischen Weichen zu stellen (Vereinbarungen als Grundlage für Rückzonungen unbebauter Bauzonen in die Reservezone bzw. Landwirtschaftszone oder Grünzone).

Baulandbedarf Arbeiten	Mit den vorgesehenen Anpassungen der Bauzone werden in moderatem Mass zusätzliche Flächen für betriebliche Nutzungen geschaffen.
Siedlungsqualität, Ortsbild und Schutzobjekte	<p>Bei den vorgesehenen Ein- und Umzonungen wurde darauf geachtet, dass sich die zulässigen Nutzungen und Bauten/Anlagen funktional, optisch und geographisch in die umliegenden Strukturen einpassen. Aus städtebaulicher Sicht wird dabei eine Verdichtung insbesondere entlang der Hauptverkehrsachsen sowie in den Gebieten Geugisbüel, Seidenweg, Viaduktstrasse und nördlich der Grederstrasse sowie längerfristig im Gebiet Turbenloch angestrebt.</p> <p>Mit der Aufhebung der Kernzone K und der Kernzone Alt Ka (Zuweisung in die neuen Zentrumszonen ZZ3 bzw. ZZ4) geht keine generelle Reduktion des Ortsbildschutzes einher. Das Gebiet der bisherigen Ka wird neu weitgehend mit einem Ortsbildschutzperimeter OBS überlagert. Dieser erstreckt sich u. A. über die Gebäudegruppe im Gebiet Winkel, welche gemäss ISOS als Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgeführt ist. Gleichzeitig wird mit den Ergänzungen im Schutzverzeichnis sichergestellt, dass die markanten Objekte, welche das Ortsbild und damit einhergehend auch die Siedlungsqualität beeinflussen, langfristig erhalten bleiben.</p> <p>Weiter werden bewusst Gebiete mit Wohn- und Mischnutzung an bedeutender Lage mit einer generellen Gestaltungsplanpflicht belegt. Anhand der Ergänzungen im Zonenreglement werden zudem die Anforderungen an die Gestaltungspläne umfassender definiert. Dabei wird u. A. der Grünraumgestaltung ein hoher Stellenwert beigemessen.</p> <p>Mit der Ausweisung der kommunalen Uferschutzzone, von Grünzonen sowie von geschützten Naturobjekten können langfristig markante Grünelemente im Siedlungsraum erhalten und mit geeigneten Massnahmen aufgewertet werden. Dies wird sich positiv auf die Siedlungsqualität auswirken, insbesondere da die Fliessgewässer dadurch langfristig für den Menschen als Naherholungsraum in unmittelbarer Nähe zum Zentrum zugänglich werden.</p> <p>Durch die ergänzenden Bestimmungen im Zonenreglement betreffend die Dachformen, die Dach- und Fassadengestaltung, die Strassenbepflanzung, die Kultusbauten, das Sexgewerbe, die Solaranlagen, sowie Mobilfunkanlagen trägt die Gemeinde zusätzlich der Siedlungsqualität und dem Ortsbild Rechnung.</p>

Die Ortseingänge gelten als identitätsstiftende Bereiche einer Ortschaft. Dies trifft in Bellach insbesondere auf die Einfahrten der Bielstrasse ins Dorf von Westen (Selzach) bzw. von Osten (Solothurn) her. Die Einfahrt von Selzach her grenzt nordseitig an die aus ortsbildtechnischer Sicht unproblematische Landwirtschaftszone und südseitig an das Industrieareal der Marti AG. Der rechtsgültige Gestaltungsplan des Betriebsareals sowie die kantonale Erschliessungsplanung sehen in diesem Bereich beidseitig der Strasse die Errichtung je einer Baumreihe vor (u. A. als Sichtschutz). Auf dem Firmenareal wird diese Baumreihe demnächst realisiert. Beide Baumreihen werden im Rahmen der vorliegenden OP-Revision als "projektiert" im Orientierungsinhalt dargestellt. Die Realisierung beider Baumreihen wird sich positiv auf das Erscheinungsbild dieser Ortseinfahrt auswirken.

Die ostseitige Ortseinfahrt grenzt gegen Norden an das unbebaute Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Langendorf. Hier hat die Einwohnergemeinde Bellach deshalb keinen direkten Einfluss auf die Gestaltung. Südseitig der Strasse befindet sich die Reservezone des Gebiets Bellach Ost. Eine aus ortsbildschützerischen Gründen positive Gestaltung ist zu gegebener Zeit im Rahmen des Überbauungsprojektes "Bellach Ost" sicherzustellen. Zusammenfassend kann diese Ortseinfahrt aus der Sicht des Ortsbildschutzes als unproblematisch bezeichnet werden. Da die Ortseinfahrt auch hier über eine Kantonstrasse (Bielstrasse) erfolgt, steht es dem Kanton frei, allenfalls für eine Aufwertung des Ortsbildes durch Massnahmen auf dem Strassenareal zu sorgen.

14.2 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Für die vorgesehenen Einzonungen ist folgende Verkehrserschliessung vorgesehen:

- Die Erschliessung der W2 im Gebiet Mühlacker erfolgt mit einer durchgehenden Einbahnstrasse zwischen der Oberbellach- und der Selzacherstrasse (genaue Festlegung im Gestaltungsplanverfahren).
- Die Reservezone SGW im Gebiet Turbenloch wird gegen Westen an die Turmstrasse bzw. gegen Norden an die Dorfstrasse angeschlossen (genaue Festlegung im Gestaltungsplanverfahren). Die Turbenstrasse soll am Westende voraussichtlich mit einem Wendehammer versehen werden.
- Die Gebiete der W2, ZZ3 und ZZ4 sind über die bestehenden Erschliessungs- und Sammelstrassen erschlossen.

Die Änderungen der Nutzungsplanung führen auf dem übergeordneten Verkehrsnetz zu keinen massgebenden Auswirkungen auf den Verkehr.

Die Neueinzonungen sind generell von eher marginaler Grösse bzw. sind über das bereits bestehende Strassennetz ausreichend erschlossen. Die ausgewiesenen Umzonungen umfassen zudem zu einem Grossteil die bereits bebaute Bauzone. Allerdings stösst die Kapazität der Hauptstrasse T5 heute insbesondere während der Stosszeiten an ihre Grenzen. Die Einwohnergemeinde Bellach setzt sich aber u. A. im Gebiet Bellach Ost für qualitative Verkehrslösungen ein (z. B. Förderung des öffentlichen Verkehrs, direktere und sicherere Fuss- und Veloverkehrsverbindungen usw.), um dem Verkehrsaufkommen allgemein entgegen zu wirken. Im Kontext der anstehenden Entwicklung von Bellach Ost wird erwogen, dass im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens speziell die Parkierung und in diesem Zusammenhang auch autoarme bzw. autofreie Wohnformen geprüft werden.

Fuss- und Veloverkehr

In Bellach bestehen bereits heute mehrere durchgehende Fuss- und Veloverkehrssachsen in Nord-Süd- als auch in West-Ost-Richtung. Diese bestehenden Achsen werden durch die neue Fusswegverbindung auf der Nordseite der Allmendstrasse ergänzt.

Zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs sind gemäss § 13 Zonenreglement bei Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr ausreichend Veloabstellplätze vorzusehen.

Strassenraumgestaltung

Entlang bestehender Strassenachsen (Kantons- und Sammelstrassen) soll mittel- bis langfristig eine neue Strassengestaltung insbesondere mit Baumpflanzungen umgesetzt werden. Dabei ist auf folgende Punkte zu achten:

- Für ein grösstmögliches ökologisches Potenzial sind einheimische, hochstämmige und möglichst langlebige Baumarten zu verwenden.
- Die Bepflanzung soll für den Strassenraum geeignet sein (unempfindlich gegen Streusalz, schnittverträglich, wenig Totholzanteil, kein Fallobst usw.). Dazu eignen sich z. B. Ahorne, Linden, Eschen oder Eichen.
- Die vorgesehene Bepflanzung ist durch die Baubehörde zu prüfen.
- Bei Einzelbaumpflanzungen ist die VSS-Norm 640 678 „Alleebäume, Baumartenwahl“ zu berücksichtigen.

Diese Anforderungen werden im Zonenreglement neue unter § 7 aufgeführt.

14.3 Natur und Landschaft

Die vorliegende OP-Revision tangiert mit Ausnahme der Ufer der Fließgewässer keine Naturobjekte und Schutzzonen. Mit der Ausscheidung einer kommunalen Uferschutzzone entlang der Fließgewässer werden die Ufer zudem besser geschützt und der Raumbedarf Gewässer langfristig gesichert. Die Sicherstellung des Raumbedarfs für Fließgewässer erfolgte grundsätzlich gemäss der kantonalen Arbeitshilfe „Gewässer-raum für Fließgewässer. Die Breiten des erforderlichen Raumbedarfs der Fließgewässer wurden für jeden Gewässerabschnitt vom Kanton jeweils berechnet (abrufbar in der digitalen Karte "Ökomorphologie der Fließgewässer" unter <http://www.sogis1.so.ch/map/oeko>). Darauf basierend wurde die Uferschutzzone in der vorliegenden Nutzungsplanung ausgeschieden. Wo dies aufgrund der bestehenden Strukturen nicht sinnvoll und zweckmässig ist (z. B. im bebauten Gebiet), wurden anstelle der Uferschutzzone im nötigen Abstand Gewässerbauinien ausgeschieden. Die Einzonungen finden grundsätzlich im Bereich des bestehenden Siedlungsgebietes bzw. in bereits überbauten Bereichen statt, so dass auch keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Geschützte Bäume sind im Zonenplan ausgewiesen. Im Siedlungsgebiet wird zudem eine neue Grünzone ausgeschieden. Bestehen in dieser Grünzonen Hochstammbäume, so sind diese gemäss § 35 Zonenreglement im Interesse des Ortsbildes in angemessener Anzahl möglichst zu erhalten.

Die im Naturkonzept ausgewiesenen Naturobjekte ausserhalb des Siedlungsgebietes verbleiben in der Landwirtschaftszone und werden bereits heute durch kommunale und kantonale Schutzzonen geschützt (siehe beiliegender Gesamtplan Nr. 21379/2).

14.4 Landwirtschaft / Fruchtfolgeflächen

Landwirtschaftsinventar / FAT-Abstände

Als Entscheidungsgrundlage für die laufende OP-Revision wurde das Landwirtschaftsinventar aktualisiert und planerisch dargestellt (siehe Planbeilage Nr. 21379/51). Zudem wurden alle Landwirte und Eigentümer von landwirtschaftlichen Gebäuden durch die Einwohnergemeinde schriftlich über ihre künftigen Entwicklungsabsichten befragt.

Die Einzonung im Gebiet Mühlacker führt zu einer Reduktion des landwirtschaftlich bewirtschafteten Bodens.

Die vorliegenden Änderungen der Bauzone stehen nirgendwo im Konflikt mit den Geruchsemissionen von Tierhaltungsbetrieben. Die in diesem Zusammenhang massgebenden Mindestabstände zwischen der Bauzone und den Tierhaltungsbetrieben (sogenannte „FAT-Abstände“) werden überall eingehalten. Die vorgesehenen Änderungen der Bauzone führen auch nicht zu Einschränkungen der Expansionsmöglichkeiten von Tierhaltungsbetrieben.

Fruchtfolgefleichen FFF

Gemäss kantonalen Erhebung 1987 (Zuweisung Kontingent auf der Grundlagenkarte 1:25'000) muss Bellach mindestens 189.4 ha Soll-FFF ausweisen. Nach der vorliegenden OP-Revision weist Bellach insgesamt 206.35 ha FFF auf. Damit wird das Soll-FFF nach der OP-Revision deutlich eingehalten.

14.5 Umwelt

Naturgefahren

Die Gefahrenzonen Naturgefahren werden neu auf dem Naturgefahrenplan gemäss Gefahrenkarte grundeigentümerverbindlich ausgewiesen. In den Zonenvorschriften werden für die betroffenen Gebiete entsprechende Auflagen zum Schutz vor den bestehenden Gefahren festgelegt und die Zuständigkeiten geregelt. Die vorgesehenen Einzonungen liegen ausserhalb bzw. teilweise am Rand von Gebieten mit geringer Gefährdung.

Immissionen Lärm und Luft

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) werden im Bauzonenplan (siehe Planbeilage Nr. 21379/1) verbindlich dargestellt. Dabei wird den einzelnen Zonen folgende ES zugeteilt:

- Bei vorwiegender Wohnnutzung die ES II: alle Wohnzonen sowie STs, SGr, ZZ3, ZZ4, SGW und öBA
- Bei Mischzonen und gewerblicher Nutzung die ES III: SBO, GW, GR, SBP, SHK, SGa, SWe
- Bei Industriezonen die ES IV

Bereits rechtskräftige Aufstufungen der ES-Stufe gemäss der letzten OP-Revision wurden weitgehend übernommen. Für die Grundeigentümer entstehen damit im Rahmen der vorliegenden OP-Revision aus lärmtechnischer Sicht keine zusätzlichen Auflagen oder nennenswerte Mehrbelastungen.

Die Spezialzone "Bellach Ost" wird neu der ES III zugeordnet, weil in dieser Zone u. A. mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind.

Zum Schutz der Anwohner vor zusätzlichen Lärmimmissionen sind die Betriebszeiten für gewerbliche Nutzungen in der Gewerbezone mit Wohnen GW entlang dem Blumenweg auf Montag bis Freitag, jeweils von 07.00 – 19.00 Uhr beschränkt. Davon ausgenommen ist stilles Gewerbe wie z. B. Büronutzungen.

Zum Schutz lärmempfindlicher Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) haben Betriebe grundsätzlich die in der LSV gesetzlich geregelten Lärm-Grenzwerte sowie allfällig im Rahmen des Baugesuchverfahrens durch die Gemeinde verfügte Lärmschutzauflagen einzuhalten. Dennoch sind bei der Einwohnergemeinde in der Vergangenheit vermehrt Klagen von Bewohnern bezüglich dem Industrie- und Gewerbelärm aus benachbarten Betrieben eingegangen (betrifft u. a. Betriebe in der Gewerbezone entlang der Grederstrasse). Dies lässt vermuten, dass die verfügbaren Lärmauflagen durch einige Betriebe teilweise missachtet werden. Für den Vollzug ist die Einwohnergemeinde zuständig. Zur Vorbeugung solcher Fälle wird im Baureglement jedoch neu festgelegt, dass die Betriebe eine regelmässige Selbstkontrolle über die Einhaltung der Lärm-Grenzwerte und -auflagen durchzuführen haben.

Belastete Standorte / Altlasten / schadstoffbelastete Böden

Die OP-Revision beinhaltet keine nennenswerten Umnutzungen von belasteten Standorten und steht somit nicht im Konflikt mit Altlasten.

Die belasteten Gebiete bzw. Gebiete mit Altlasten sowie schadstoffbelasteten Böden werden im Bauzonenplan nicht dargestellt. Es wird aber auf die Bezugsstelle (<http://www.sogis1.so.ch/map/altlast>) für aktuelle Informationen hingewiesen.

Nichtionisierende Strahlungen, Störfallverordnung

Mit Ausnahme der an den Bahngleisen der SBB liegenden Einzonung des ehemaligen Bahnhofs Bellach in die reine Gewerbezone GR besteht für keine Einzonung die Gefahr von Störfällen.

Das gleiche gilt für die nichtionisierenden Strahlungen (NIS-Verordnung). Bei Bau- und Umnutzungsvorhaben auf diesen Arealen ist im Rahmen der jeweiligen Baugesuchverfahren der Nachweis zu erbringen, dass die massgebenden Grenzwerte gemäss NIS-Verordnung aufgrund der von den Fahrleitungen der SBB ausgehenden nichtionisierenden Strahlung eingehalten werden.

Gemäss neuem Zonenreglement sind visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen nach folgenden Standortprioritäten zu erstellen:

- 1. Priorität: Industrie- und Gewerbezone (I, GR, GW)
- 2. Priorität: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA), Spezialzonen "Bellach Ost" (SBO) und "Grederhöfe" (SGr) sowie Wohnzone 4-geschossig (W4)

In den übrigen Bauzonen sind solche Anlagen nur zulässig, wenn kein Standort in einem der 1. oder 2. Priorität zugewiesenen Gebiet möglich oder sinnvoll ist. Für bestehende Anlagen gilt die Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} PBG.

15 Zielerreichung, Konflikte, Interessenabwägung

Die vorliegende Gesamtrevision der OP basiert u. A. auf dem Räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde Bellach. Die definierten strategischen Ziele zur räumlichen Entwicklung werden berücksichtigt und mit der Planung weitgehend erreicht. Zudem wird auf einen möglichst schonenden und nachhaltigen Umgang mit der Ressource Boden geachtet. Insbesondere wird der verdichteten Bauweise Rechnung getragen.

Mit den gemäss Räumlichem Leitbild vorgesehenen Ein- und Umzonungen sowie den vertraglichen Bauverpflichtungen werden die auf das angestrebte Bevölkerungswachstum bzw. auf die Nachfrage nach Bauland abgestimmten Landreserven geschaffen. Südlich der Hauptstrasse T5 besteht insbesondere Raum für dichte Wohnformen (Gebiete Bellach Ost und Spitzallmend). Mit den Ein- und Umzonungen werden auch nördlich der T5 die Möglichkeiten für eine gemäss Leitbild angestrebte, angemessene und zweckmässige Gemeindeentwicklung geschaffen.

Sowohl aus raumplanerischer Sicht wie auch in Bezug auf Natur, Landschaft, Landwirtschaft und Umwelt sind aufgrund der vorliegenden Planung keine nennenswerten negativen Auswirkungen zu erwarten. Die geplanten Änderungen können objektiv als sinnvoll und zweckmässig erachtet werden.

Durch die Förderung der Siedlungsentwicklung im urban geprägten Raum wird der Druck auf das Siedlungsgebiet insbesondere des ländlichen Raums (z. B. Bucheggberg) als auch des agglomerationsgeprägten Raums verkleinert. Dies entspricht den Grundsätzen sowohl des RPG als auch des Raumkonzepts Kanton Solothurn. In diesem Zusammenhang fordert die Gemeinde eine gesetzliche Regelung zum finanziellen Ausgleich von Planungsvor- und Nachteilen nicht nur innerhalb der einzelnen, sondern auch zwischen den Gemeinden.

Aus Sicht der Gemeinde wird mit der Gesamtrevision der OP ein optimales Gleichgewicht der verschiedenen Interessen bzw. Anforderungen (Gemeinde, Bevölkerung, Umwelt und Wirtschaft) im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung erreicht.

Die vorliegende Planung berücksichtigt dabei auch die übergeordneten Zielsetzungen von Bund und Kanton ebenso wie die Vorgaben aus den Leitbildern der Region und Gemeinde:

- Berücksichtigung der neuen Anforderungen an OP-Revisionen: z. B. Abstimmung der Grösse der Bauzone auf die erwartete Bevölkerungsentwicklung der nächsten 15 Jahre, Abstimmung Siedlung und Verkehr, Berücksichtigung der Gefahrenkarte, Bereitstellung der Pläne in digitaler Form (GIS).
- Eine weitere, geordnete Entwicklung innerhalb des urbanen Siedlungsgebietes der Agglomeration Solothurn wird ermöglicht.
- Die nachhaltige Siedlungsentwicklung wird durch gezielte Massnahmen (Siedlungsentwicklung- bzw. -verdichtung nach innen, begrenzte Neueinzonungen ausserhalb des heutigen Siedlungsgebietes und klare städtebauliche Entwicklung mit einer verstärkten Nutzung entlang den Hauptverkehrsachsen) gefördert.
- Sicherstellung einer Entwicklung mit einer gemischten Siedlungsstruktur
- Aufwertung und Sicherung des Ortsbildes über den Ortsbildschutzperimeter sowie über die unter Schutz gestellten Bauten und Objekte
- Berücksichtigung regionaler und kommunaler Konzepte, Strategien und Studien

16 Schlussfolgerungen und Würdigung

Der Gemeinderat von Bellach erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als sinnvoll und zweckmässig. Wie im vorliegenden Raumplanungsbericht dargelegt, können mit der vorliegenden Planung die von der Gemeinde angestrebten Wachstumsziele quantitativ (Bevölkerungswachstum) knapp und qualitativ (Siedlungsentwicklung) weitestgehend erreicht werden. Mögliche nachteilige Auswirkungen wurden minimiert, so dass mit der vorliegenden Planung eine gezielte Entwicklung der Einwohnergemeinde (v. a. nach innen) stattfinden kann.

Grundsätzlich deckt sich die vorliegende OP-Revision mit den im kommunalen Räumlichen Leitbild Bellach 2013 gesteckten Zielen. Weiter entspricht die vorliegende OP-Revision auch den Zielsetzungen der Region (Agglomerationsprogramm Solothurn). Durch die geschaffenen Voraussetzungen für eine qualitative Entwicklung sowohl in der Gemeinde selbst als auch im regionalen Kontext (u. A. Förderung der Siedlungsentwicklung im urbanen Raum zur Entlastung des Siedlungsdrucks im ländlichen und agglomerationsgeprägten Raum) übernimmt Bellach seine Verantwortung im Sinne der übergeordneten Planungen (insbesondere RPG, Raumkonzept Kanton Solothurn). Aus dieser Optik steht die vorliegende OP-Revision im Einklang mit den übergeordneten Grundlagen und Anforderungen von Region, Kanton und Bund.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Thomas Ledermann



Alain Kunz

Biberist, 8. April 2019

Anhang 1: Theoretisches Fassungsvermögen vor OP

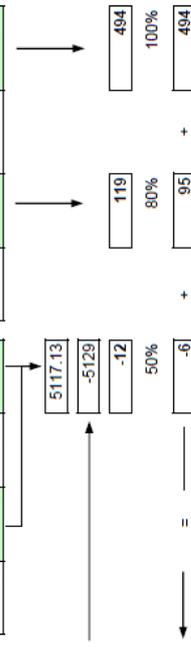
Gemeinde: Bellach

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: Oktober 2014)

Bauzonen	AZ		E/ha		Bauzonen überbaut				Bauzonen nicht überbaut				Total	
	Wohnzonen		ha	E	bis Juni 2001	seit Juni 2001	Einzelparzellen	zusammenhängende Flächen	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzone 2	W2	0.40	41		51.76	2122	6.16	252	1.79	73	0.85	35	60.55	2483
Wohnzone 3	W3	0.85	141		3.34	470	0.14	19	0.20	28			3.67	517
Wohnzone 4	W4	0.75	126		6.00	756	0.12	16			1.31	162	7.43	933
Wohnzone grösser 4	WG	0.75	222		4.40	977					1.85	297	7.75	1274
Total Wohnzonen					65.49	4325	6.42	287	1.99	101	3.81	494	79.40	5207
Kernzone Erhaltung	KER		27		1.53	41			0.14	4			1.67	45
Kernzone Entwicklung	KEN		60		5.01	298	0.48	29	0.20	12			5.68	339
Gewerbezone mit Wohnen	GM		23		1.72	39	0.98	22	0.11	2			2.81	63
Total gemischte Zonen					8.26	378	1.46	51	0.44	18			10.16	447
Gewerbezone ohne Wohnen	GO		3		9.08	26	2.65		0.21				11.94	26
Industriezone	I		1		22.03	18	3.10		0.20		0.99		26.32	18
Total Arbeitszonen					31.12	44	5.75		0.41		0.99		38.26	44
Zone für off. Bauten und Anlagen	OeBA		1		6.30	9	3.83	5			0.43	1	10.56	15
Zone für off. Sport- und Freizeitanl.	FE				1.90								1.90	
Weilerzone	W				1.91								1.91	
Grünzone	GZ				2.89	14	0.95	4					3.84	18
Hofstattzone	HS				13.00	22	4.78	10					18.21	33
Spezialzone	S		5											
Total weitere Zonen					117.87	4770	18.40	348	2.83	119	5.23	494	146.03	5731
Total														
Einwohnerzahl Stand Sept. 2014 (Total)														
Einwohner ausserhalb Bauzone ca.														
Einwohner in der Bauzone														
Verdichtungspotential														
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren														
Freie Kapazitäten														
Fassungsvermögen Total														
angestrebte Einwohnerzahl nach Leitbild														

Spitzalmend 90 Wohnungen à 1.8 Einw. berücksichtigt. (Erfahrungswert Baderpartner gemäss geplantem Wohnungs-Split)

Fläche und Anz. Personen: Nur 1/2 der eingezonten Fläche Bellach Ost berücksichtigt, da bis 2030 nur Hälfte überbaubar gemäss Vereinbarung



Bemerkung: Kennziffer E/ha basierend auf einer GIS-Auswertung anhand aktueller Daten der Einwohnerkontrolle berechnet.

Anhang 2: Theoretisches Fassungsvermögen nach OP (inkl. Spitzallmend/exkl. Bellach Ost)

Bauzonen		E/ha*		E/ha**	Bauzonen überbaut bis Dez 2014		Nachverdichtung bis Dez 2030		Bauzonen nicht überbaut zusammenhängende Flächen		Total ohne Nachverdichtung		Total mit Nachverdichtung	
		Wohnzonen	Wohnzonen		ha	E	ha	E	Einzelparzellen	ha	E	ha	E	ha
Wohnzone, 2-geschossig	W2	42	45	49.35	2073	49.35	148	2.28	103	51.63	2175	2323		
Wohnzone, 2-3-geschossig	W2.3	27	50	4.34	117	4.34	100	0.12	6	4.82	141	241		
Wohnzone, 3-geschossig	W3	125	125	2.01	251	2.01	0	0.20	28	2.01	251	251		
Wohnzone, 4-geschossig	W4	140	140	6.80	952	6.80	0			8.31	1163	1163	inkl. Spitzallmend	
Spezialzone Terrasseniedlung	STe	65	65	0.49	32	0.49	0			0.49	32	32		
Spezialzone Grederhölle	SGr	222	222	4.42	981	4.42	0			4.42	981	981		
Spezialzone Bellach Ost	SBO	10	10	0.42	4	0.42	0			3.70	4	4	exkl. Bellach Ost	
Total Wohnzonen				67.82	4410	67.82	248	2.60	136	1.67	201	4996		
Zentrumszone, 3-geschossig	ZZ3	40	45	5.17	207	5.17	26	0.34	15			248		
Zentrumszone, 4-geschossig	ZZ4	45	50	8.86	399	8.86	44					399		
Spezialzone Generationenwohnen	SGW	80	80	0.39	31	0.39	0		0.26	21		52		
Gewerbezone mit Wohnen	GW	30	30	2.05	62	2.05	0					62		
Total gemischte Zonen				16.47	698	16.47	70	0.34	15	0.26	21	805		
Reine Gewerbezone	RG	2	2	10.16	20	10.16	0	0.10				20		
Industriezone	I	1	0	25.05	21	25.05		0.20		1.08	0	21		
Total Arbeitszonen				35.22	41	35.22	0	0.30	0	1.08	0	41		
Zone für öffentl. Bauten/Anlagen	OeBA	1	1	9.54	10	9.54	0			0.43	0	10		
Spezialzone Back-/Pulverhaus	SOP	0	0	0.20	0	0.20	0					0		
Spezialzone Freizeit und Sport	SFS	0	0	2.07	0	2.07	0					0		
Spezialzone Hunde/Kleintiere	SHK	17	17	1.09	18	1.09	0					18		
Spezialzone Gartenbau	SGa	0	0	0.78	0	0.78	0					0		
Spezialzone Parkplatz	SPa	0	0	0.53	0	0.53	0					0		
Spezialzone Werftanlagen	SWe	2	2	1.17	2	1.17	0					2		
Grünzone	G	0	0	0.92	0	0.92	0					0		
komm. Uferschutzone innerhalb BZ	USZI	0	0	2.65	0	2.65	0					0		
Total weitere Zonen				18.95	30	18.95	0	0.00	0	0.43	0	31		
Total				138.46	5180	138.46	318	3.23	151	3.45	223	5872		
Einwohnerzahl Stand Sept. 2014			5248											
Einwohner ausserhalb Bauzone ca.			119											
Einwohner in der Bauzone			5129											
Verdichtungspotential			51											
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren			25	50%	51									
Freie Kapazitäten			465											
Fassungsvermögen Total			5713											
angestrebte Einwohnerzahl nach Leitbild			6000											
Kant. Prognose neu mittel 2030			???											

5180	→	151	→	223
- 5129		80%		100%
51		121	+	223
50%		95		
25				
		318	30%	
		151	80%	
		121	+	223
		151	→	223

* effektive Einwohnerdichte pro Zone (auf der Grundlage der Daten der Einwohnerkontrolle)
 ** angestrebte Einwohnerdichte pro Zone (in Abstimmung auf Kap. S-1.1.9 kantonalen Richtplan, Dichte 65 Einw./ha)

Anhang 3: Auswertung der Mitwirkung (Mitwirkungsbericht)

Auswertung Mitwirkung Ortsplanung Bellach

ID	Mitwirkungsangabe / Kernaussagen	Themenbereiche	Bezug zu Eingaben/Gebiet/G B Nrn.	Beurteilung SPK-OPR / GR	Umsetzung
1a	Zweckmässigkeit des Geschossigkeit-Bonus aufgrund erhöhter Energieeffizienz (§39 KBV) wird in Frage gestellt.	Zonenreglement, §3		Der Bonus aufgrund der Energieeffizienz wird bereits in §39 KBV geregelt. Der im Zonenreglement erwähnte Bonus für Energieeffizient fällt weg.	ja, Zonenreglement wird entsprechend angepasst
1b	Zweckmässigkeit Geschossigkeit-Bonus allgemein: Vereinbarkeit mit §17 KBV, Notwendigkeit einer max. Gebäudehöhe, Bedingungen für Geschossigkeitsbonus besser definieren (plus 1 Geschoss heisst nicht zwingend Verdichten)	Zonenreglement, §3		Ein Bonus auf der Geschossigkeit ist nur dann zulässig, wenn dabei eine neue Wohneinheit entsteht (d.h. mehr Einwohner auf der gleichen Fläche). Das Zonenreglement wird entsprechend konkretisiert.	ja, Zonenreglement wird entsprechend angepasst
2c	Der Paragraph betr. den Mobilfunkanlagen ist sehr unpräzise und würde bei Einsprachen einer Beurteilung durch das Bundesgericht nicht standhalten. Vorschlag für Vorschrift im Begehren enthalten.	Zonenreglement, §11		Zonenvorschriften werden soweit korrigiert, dass sie dem Bundesgerichtsentscheid nicht widersprechen.	ja, Zonenreglement wird entsprechend angepasst
24j	§5 Überbauungs- und Grünflächenziffer: Warum nur 50% einheimische und nicht 100% einheimische und standortgerechte Pflanzen?	Zonenreglement: §5		Gemäss §34 KBV gelten als Grünfläche auch humusierte und begrünte Flächen über Einstellhallen und Sockelgeschossen sowie nichtverdichtete Wege, Mergel- und Spielplätze. Die 50% beziehen sich einzig auf (Hochstamm-)Bäume und Sträucher. Deshalb ist ein Wert von 50% sinnvoll und zweckmässig. In §5 Zonenreglement wird aber ergänzt, dass Grünflächen generell mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen sind. Im Baureglement wird zudem die Empfehlung aufgenommen, dass Privatgärten vor allem mit einheimischen, standortgerechten Bäumen zu bepflanzen sind.	Zonenreglement sowie Baureglement werden z. T. ergänzt
24k	§10 Solar- und Windenergieanlagen: Windenergieanlagen nicht im selben Wortlaut wie Solaranlagen und ohne Baubewilligung zulassen. Standorte für Windenergieanlagen sind im Richtplan fesgelegt.	Zonenreglement: §10		Die im Richtplan ausgewiesene Positivplanung gilt nur für potenzielle Gebiete grösserer Windparks. Gemäss §18a RPB sind Solaranlagen nicht baubewilligungspflichtig. Dieser Grundsatz soll aber nicht für Windenergieanlagen gelten.	ja, Zonenreglement wird entsprechend angepasst
24m	§36 Grünzone: Ergänzen mit "Die Grünzonen sind naturnah und mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gestalten."	Zonenreglement: §36			ja, Zonenreglement wird entsprechend angepasst
24n	§39 Kommunale Uferschutzzone (innerhalb Bauzone) ergänzen bei Unterhalt: "Die Pflege der Ufergehölze richtet sich nach der Heckenrichtlinie des Kantons Solothurn (rev. 2008)"	Zonenreglement: §39		Für den Unterhalt ist nicht die Heckenrichtlinie, sondern das GWBA massgebend. Im Zonenreglement wird die Bestimmung zum Unterhalt deshalb ergänzt mit Verweis auf §35ff GWBA.	Zonenreglement wird entsprechend ergänzt
24o	Kommunale Uferschutzzone (ausserhalb Bauzone): Ergänzen analog §39 mit Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung. Wichtig ist auch der Art. 41c der GSchV über die extensive Gestaltung und Pflege des Gewässerraums	Zonenreglement: §43		Die gewählte Formulierung entspricht der kantonalen Arbeitshilfe „Gewässerraum für Fließgewässer“ (in Ausarbeitung).	nein, keine Änderung
2d	Spezialzone Wohnen im Alter (insbes. Mindestmass von 25%): Die Spezialzone sollte entsprechend ihrer Namengebung eine Zone sein, die einzig Raum für Alterswohnungen bzw. fürs Wohnen von Pflegebedürftigen und den dafür notwendigen Raum für Dienstleistungen und Infrastruktur sicherstellen. Es stellt sich aber die Frage, ob neben dem Altersheim Leuenmatt drei weitere Alterswohnungen notwendig sind.	Zonenreglement, §24		Die Zonenbezeichnung wird geändert auf Spezialzone "generationenübergreifendes Wohnen". Der Zweck der Zone wird im Zonenreglement klarer definiert. Der Absatz "Nutzungsbonus" wird durch einen Absatz "Bedingungen" ersetzt, wonach der Anteil von Generationenwohnen an der anrechenbaren Geschossfläche bei mind. 50% liegen muss. Für die Gebiete Henzrain und Turbenloch gilt weiterhin die Gestaltungsplanpflicht, für das Geugisbuel genügt hingegen ein umsetzbares Betriebs-, Nutzungs- und Bebauungskonzept.	ja, Zonenreglement wird entsprechend angepasst
24l	§23 Spezialzone "Bellach Ost": Folgende Bedingungen sind zu erfüllen: verdichtete Bauweise, aktuelle strenge Umwelt- und Energiestandards, autoarmes Wohnkonzept, genügend ökologisch wertvolle Grünflächen, Verbindungsstrasse (Marktstrasse) nur für Velo und Fussgänger und mit allg. Fahrverbot	Zonenreglement: §23	Bellach Ost	Planung Bellach Ost wurde mit RRB Nr. 810 vom 29.04.2014 genehmigt. Dabei wurden die Zonenvorschriften im Sinne der nachfolgenden Gestaltungsplanung (zwingend) offen formuliert. Die Punkte aus dem Begehren werden im Rahmen der Gestaltungsplanung und auf der Grundlage der Ergebnisse des Studienauftrags nach Möglichkeit berücksichtigt.	nein, im Zonenreglement keine Änderung
33a	Regelungen im Zonenreglement werden verschlechtert: §22 neue Flächenbeschränkung für Neubauten auf 12 m2, Bewilligungsprozess für Abbruch und Wiederaufbau wird verlängert/verhindert, Erneuerung sind nur noch für Bestand möglich, Absatz zu Balkonverglasungen wurde gestrichen, Grederhof fehlt in §37a	Zonenreglement	Grederhöfe	Die neuen Zonenvorschriften werden gemäss den bisherigen Vorschriften der Sepialzone "Grederhöfe" sinngemäss ergänzt. Bauliche Anpassungen werden aber an ein Nutzungs- und Gestaltungskonzept geknüpft.	ja, Zonenreglement wird entsprechend angepasst
33b	Massnahmen zur inneren Verdichtung der Bauzone wurden bei Grederhöfen vergessen, eine Überprüfung zur optimalen Ausschöpfung und Verdichtung der Spezialzone Grederhöfe muss stattfinden	Zonenreglement	Grederhöfe	Bestehende Freiflächen in den Grederhöfen (u. a. Spielplätze) sollen nicht überbaut werden. Die Grederhöfe weisen bereits heute eine hohe Dichte auf. Je dichter die Bebauung, desto wichtiger die Grösse und die Qualität des Aussenraums.	nein, keine Änderung

33c	Zunächst könnte/sollte mit einer verdichteten Bauweise der bestehenden Zonen ein unnatürliches Wachstum verhindert/gefördert und dementsprechend die Vermietbarkeit aller freistehenden Wohnungen geebnet sein. SBO hat keine Etappierung und somit keine schrittweise Entwicklungsstrategie, keine Begrenzung (mit Ausnahme der Geschosshöhen), mehrere 100 neue Wohnungen auf einmal auf dem Markt führen zum Kollaps der Mietpreise	Geplante Neuzonierung der SBO	Bellach Ost	Planung Bellach Ost wurde mit RRB Nr. 810 vom 29.04.2014 genehmigt. Die Etappierung der Überbauung wird in den Zonenvorschriften verbindlich geregelt.	nein, keine Änderung
2a	Die Gefahrenkarte Wasser ist von einem versierten Naturgefahrenbüro zu überarbeiten und diese ist für die OP-Revision anzuwenden.	Plan Naturgefahren	Naturgefahren	Für die Erarbeitung der Ortsplanung wurde auf die Gefahrenkarte 2006/2007 abgestützt. Diese wurde bis anhin von Seiten Kanton bestätigt. Aus dem Jahr 2014 besteht ein Gewässerunterhaltskonzept, das ebenfalls auf der Gefahrenkarte Wasser aufgebaut ist. Allfälliger Handlungs- bzw. Anpassungsbedarf ist Gegenstand der kantonalen Vorprüfung.	nein, kant. Vorprüfung wird abgewartet.
2b	Das Thema Naturgefahren ist zu mager abgehandelt, Beratung durch versiertes Naturgefahrenbüro.	Naturgefahren im Raumplanungsbericht		Die Naturgefahren werden im Raumplanungsbericht im üblichen Rahmen behandelt.	nein, keine Änderung
34	Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufen entlang der Bahn (insbesondere GB Nr. 799) entsprechend Art. 29 LSV, welcher vorschreibt, dass neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen lediglich dort ausgeschieden werden, wo die Planungswerte eingehalten werden oder entsprechende Massnahmen eingeleitet werden können.	Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe	GB Nr. 799	Lärmberechnungen von BSB haben gezeigt, dass die für den Bahnlärm massgebenden Planungswerte der Lärm-ES II beim auf dem Grundstück bestehenden Gebäude eingehalten werden. Allerdings werden die Planungswerte entlang der Lommiswilerstrasse überschritten (Strassenverkehrslärm). Deshalb wird die erste Bautiefe entlang der Lommiswilerstrasse von der ES II in die ES III aufgestuft.	ja, erste Bautiefe entlang Lommiswilerstrasse aufstufen
29	Vorschlag A (Alternativvariante): Umzonung von GB 2426 von Landwirtschaftszone (Juraschutzzone, kommunale Schutzzone) in Wildtierbetreuungszone (eingeschossige Bauten und mit entsprechender Tierhaltung verbundener Einzäunung) für eine Wildtierauffangstation Vorschlag B (Bestvariante): Erweiterung der Zone Hunde- und Kleintierbetreuung auf GB Nr. 2426 und Umbenennung in "Haus- und Wildtierbetreuung" (eingeschossige Bauten und mit entsprechender Tierhaltung verbundener Einzäunung)	Bauzonenplan	GB Nrn. 1128 und 2426 (Gebiet Wengerhof)	Eine Einzonung an dieser Lage ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht sinnvoll und zweckmässig bzw. nicht mit den neuen Gesetzgebungen bzw. Richtplanung konform. Zudem liegt das Gebiet ausserhalb der im Räumlichen Leitbild Bellach verbindlich festgelegten, langfristigen Siedlungsgrenzen.	nein, keine Änderung
14	Schulhaus 1 sollt in diese Planung einbezogen werden	Bauzonenplan	Turbenloch, "Schulhaus 1" (GB Nr. 460)		Gestaltungsplanperimeter wird auf GB Nr. 460 ausgeweitet
43	Mündliche Eingabe: Ausweitung Gestaltungsplanperimeter inkl. Chäsi und Schule prüfen	Bauzonenplan	Turbenloch		
24f	Turbenloch mit GP-Pflicht versehen (mit Vorschriften für hohe Energiestandards und verdichtete Bauweise)	Bauzonenplan	Turbenloch	Gestaltungsplan-Pflicht ist vorgesehen. Weitergehende Vorschriften werden im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens festgelegt.	nein, keine Anpassung
2e	Turbenloch in Grünzone statt in SWA umzonen. Allenfalls Erschliessung ab Turmstrasse statt ab Turbenstrasse	Umzonung	Turbenloch, GB Nrn. 461, 462		
9	Auf die Überbauung des südl. Abschnittes des Turbenlochs ist zu verzichten, nördlicher Teil max. 2-geschossig, Turbenstrasse nicht als Zubringer (Alternative: Erschliessung von Norden - über die Dorfstrasse prüfen), Moor und Hostett als schützenswert	Bauzonenplan, Strassen- & Baulinienplan	Turbenloch, GB Nrn. 461, 462		
10a	a) Turbenloch für Überbauung im Alter ungeeignet da Topographie zu steil, b) zu hohe Geschossigkeit und damit massiver Wertverlust (durch die Gemeinde auszugleichen), c) Natur und Landschaft beachten (Turbenloch = kleines Biotop), d) Turbenstrasse als Erschliessungsstrasse von SWA ungeeignet (Erschliessung von Norden als Alternative), e) Turbenloch als kulturhistorischen Teil von Bellach erhalten, f) Turbenloch als Moorgebiet bedingt teures Pfählen, g) Planerisch sicherstellen, dass auch wirklich Alte dort wohnen, h) Turbenloch mit Sugbach überflutungsgefährdet, i) Mindestens zwei der drei Grundeigentümer wollen gar nicht bauen	Bauzonenplan	Turbenloch, GB Nrn. 461, 462	Die raumplanerische Gesamtsicht ist höher zu werten, als Partikularinteressen. Die Einzonung und die zulässige Geschossigkeit im Turbenloch bleiben bis auf weiteres bestehen (die Bereitschaft der Eigentümer zur Einzonung ist in Abklärung). Das Land ist als Reservezone bereits als Bauzone vorgesehen. Eine allfällige Abstufung der Gebäudehöhen aufgrund der Umgebung/Topographie ist im Gestaltungsplan zu regeln. Dasselbe gilt für die Erschliessung, welche aber nicht ab der Turbenstrasse, sondern ab der Turm- bzw. von Norden ab der Dorfstrasse erfolgen soll. Auf der Turbenstrasse ist die Entsorgung zu regeln (Wendemöglichkeit). Die Hostett und das Moor gelten gemäss aktueller Nutzungsplanung nicht explizit als schützenswert. Der Umgang mit der Topographie im Zusammenhang mit Generationenwohnen ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens bzw. des Bauprojekts aufzuzeigen.	Sofern Bereitschaft der Grundeigentümer zur Einzonung besteht, wird der Erschliessungsplan entsprechend angepasst. Der Bauzonenplan erfährt keine Änderung.
16	Turbenloch für Einzonung nicht geeignet (Topographie, schützenswerte Moorlandschaft und Hostett); Geschossigkeit (Bauhöhe, Beeinträchtigung Einfamilienhäuser, passt nicht ins Dorfbild), Erschliessung über Turbenstrasse ungeeignet (schmale Strasse ohne Trottoir, Unfallgefahr)	Bauzonenplan, Strassen- & Baulinienplan	Turbenloch, GB Nrn. 461, 462		
17	Turbenloch nicht einzonen und nicht über Turbenstrasse erschliessen: Gebäude bei Einzonung Turbenloch zu hoch (Schattenwurf), Turbenstrasse als Zufahrt gefährlich, kein Trottoir, zu schmal, Gefahr für Kinderspielplatz. Gegen eine Umzonung und gegen eine Durchfahrt durch die Turbenstrasse	Bauzonenplan, Strassen- & Baulinienplan	Turbenloch, GB Nrn. 461, 462		
28	Turbenloch für Wohnen im Alter ungeeignet: Teuer, da gepfählt werden muss sowie Topographie ungünstig für alte Menschen (viele Treppen usw.)	Bauzonenplan	Turbenloch		

38	Mündliche Eingabe: Wenig Interesse an Einzonung von GB Nr. 461, Erschliessung noch offen, klären ob Wohnbereich des Hofes eingezont werden kann (heute keine Tierhaltung mehr, nur noch Maschinen- und Fahrzeugpark)	Bauzonenplan	Turbenloch, GB Nr. 461		
42	Mündliche Eingabe: Eher keine Einzonung von GB Nr. 462	Bauzonenplan	Turbenloch, GB Nr. 462		
44	Mündliche Eingabe: Falls trotzdem Einzonung, dass Gebäudehöhen abgestuft unter Berücksichtigung Umfeld	Bauzonenplan und Zonenreglement	Turbenloch	Die raumplanerische Gesamtsicht ist höher zu werten, als Partikularinteressen. Die Einzonung und die zulässige Geschossigkeit im Turbenloch bleiben bis auf weiteres bestehen (die Bereitschaft der Eigentümer zur Einzonung ist in Abklärung). Das Land ist als Reservezone bereits als Bauzone vorgesehen. Eine allfällige Abstufung der Gebäudehöhen aufgrund der Umgebung/Topographie ist im Gestaltungsplan zu regeln. Dasselbe gilt für die Erschliessung, welche aber nicht ab der Turbenstrasse, sondern ab der Turm- bzw. von Norden ab der Dorfstrasse erfolgen soll. Auf der Turbenstrasse ist die Entsorgung zu regeln (Wendemöglichkeit). Die Hostett und das Moor gelten gemäss aktueller Nutzungsplanung nicht explizit als schützenswert. Der Umgang mit der Topographie im Zusammenhang mit Generationenwohnen ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens bzw. des Bauprojekts aufzuzeigen.	Sofern Bereitschaft der Grundeigentümer zur Einzonung besteht, wird der Erschliessungsplan entsprechend angepasst.
3	Turbenstrasse zu schmal, daher Erschliessung ab Turmstrasse	Strassen- & Baulinienplan	Turbenstrasse		
13	Turbenstrasse als Zufahrt für Turbenloch im aktuellen Zustand nicht geeignet. Zustand der Strasse ist zu überprüfen und in Planung einzubeziehen: einheitliche Breite (Rückbau Löffelsteinmauer an der Turbenstrasse 4), Trottoir oder Tempo 30, Besucherparkplätze, Sicherheit Kinderspielplatz, Signalisation "kein Vortritt" bei Kreuzungen mit Privatstrassen	Strassen- & Baulinienplan	Turbenstrasse		
23	Tubenloch nicht über Turbenstrasse erschliessen (Verkehrssicherheit)	Strassen- & Baulinienplan	Turbenstrasse		
32	Wohnen im Alter im Turbenloch nicht über Turbenstrasse erschliessen, da Strasse für Mehrverkehr ungeeignet (schmale Strasse, kein Trottoir, Sichtweiten bei Einmündungen ungenügend, keine Besucherparkplätze, Gefahr beim Spielplatz)	Strassen- & Baulinienplan	Turbenstrasse		
7	Blumenweg nicht umzonen. Andernfalls wird verbindliche Antwort verlangt, wer für Wertverlust aufkommt.	Bauzonenplan	Blumenweg, GB Nr. 446		
15	Quartier Blumenweg nicht umzonen. Quartier verliert seinen Charakter, neue Gebäude ein Stockwerk höher als bestehende Wohnhäuser möglich, Wertverlust. Unterlagen vor Einreichung zur kantonalen Vorprüfung nochmals den Grundeigentümern am Blumenweg vorlegen.	Bauzonenplan	Blumenweg	Die Umzonung ist aus raumplanerischer Sicht, "logisch", sinnvoll und zweckmässig. Die raumplanerische Gesamtsicht ist höher zu werten, als Partikularinteressen. Aufgrund der Besitzstandgarantie und der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten wird kein bedeutender Wertverlust erwartet. Das Gebiet ist zudem bereits von Gewerbe/Industrie umgeben. Bezüglich dem Lärm gelten nach wie vor die gleichen Grenzwerte (Lärm ES III). Der Ausgleich allfälliger Planungsnachteile ist nachgelagert zur regierungsrätlichen Genehmigung zu klären. Der Gemeinde steht es gemäss §233bis EG ZGB zu, im Fall von grossen finanziellen Forderungen bezüglich Ausgleich von Planungsvor- und Nachteilen nachträglich zum RRB auf Umzonungen zu verzichten. Ob dies auch im Rahmen einer OP-Revision gilt, muss juristisch noch geklärt werden. Aufgrund der Besitzstandgarantie steht einer Umnutzung bzw. zonenkonformen Übergangslösungen nichts im Wege.	nein, keine Änderung. Juristische Abklärung bezüglich Ausgleich von Planungsvor- und nachteilen noch ausstehend.
20	Blumenweg nicht Umzonen. Wertverlust der Liegenschaft durch Umzonung und durch geänderte Gewässerbaulinie, Parzelle für Gewerbe aufgrund Baulinien uninteressant, signifikante Reduktion der Wohnqualität (neue Gebäudehöhen, höhere Ausnützung). Für alle Parteien ist ein akzeptabler Übergangsplan zu entwickeln. Dieser soll den Bewohnern des Blumenwegs die Möglichkeit eröffnen, ihre Wohnsituation mittelfristig (5 - 10 Jahre) den geplanten Veränderungen anzupassen, bevor die geschaffenen Wertverluste Veränderungen unmöglich machen.	Bauzonenplan	Blumenweg, GB Nr. 452		
40	Mündliche Eingabe: Umzonung Blumenweg in neue Spezialzone prüfen mit Zonenvorschriften, die eine Umnutzung mit Übergangslösung zulassen	Bauzonenplan und Zonenreglement	Blumenweg		
27	Blumenweg nicht umzonen (mehr Lärm und Schmutzbelastung, Wertverlust)	Bauzonenplan	Blumenweg		
30	Blumenweg nicht umzonen, Unterlagen den Grundeigentümern am Blumenweg vor Einreichung zur kantonalen Vorprüfung nochmals vorlegen	Bauzonenplan	Blumenweg		
22	Umzonung von der reinen Gewerbezone in die Gewerbezone mit Wohnnutzung	Bauzonenplan	GB Nr. 443 (etwas nördlich Blumenweg)	Aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung ist eine Umzonung in eine reine Wohnzone entlang der Bielstrasse nicht möglich (Lärm). Zudem entspricht eine solche Umzonung nicht den Prinzipien der Umzonung am Blumenweg.	nein, keine Änderung
31	GB Nr. 448 nicht umzonen (Wertverlust). Söhne beabsichtigen auf GB Nrn. 447 und 448 eine gemeinsame, verdichtete Wohnnutzung. Falls Umzonung nicht verhindert werden kann, dann Möglichkeit vor der rechtsgültigen Umzonung das Grundstück an die Gemeinde zu veräussern.	Bauzonenplan	Blumenweg GB Nr. 448	Aus raumplanerischer Sicht ist einen verdichtete Wohnnutzung an diesem Standort nicht sinnvoll und zweckmässig (vgl. räumliches Leitbild). Bezüglich einem allfälligen Grundstücksverkauf an die Gemeinde müssen die Eigentümer aktiv werden.	nein, keine Änderung
2f	Privaterschliessungen hinsichtlich §§101ff PBG überprüfen und gegebenenfalls öffentlich führen, Abschluss von Übernahmeverträgen	Privaterschliessungen		Die Privatstrassen wurden nach den im Raumplanungsbericht aufgeführten Kriterien umfassend beurteilt.	nein, keine Änderung
8	Privatstrasse Turbenstrasse Nord: falsche Angaben im RPB Seite 74, deshalb als öffentliche Strasse aufnehmen. Erschliessungskonzept aus dem Jahre 1995 liegt vor (vgl. Begehren)	Privaterschliessungen	Turbenstrasse Nord GB Nr. 2246	Mit diesem Thema hat sich die Gemeinde bereits seit längerem auseinandergesetzt. Für die Gemeinde sprechen viele Gründe aus der Planungsgeschichte dieser Strasse für einen Beibehalt als private Erschliessung (siehe dazu Schreiben der Einwohnergemeinde vom 14. September 2010). Auf eine Übernahme wird deshalb verzichtet.	nein, keine Änderung

6	Nur teilweise in Grünzone umzonen. 365m2 gemäss Beilageplan sollten in Bauzone bleiben (östl. Teil)	Bauzonenplan	Tellstrasse 13, GB Nr. 548	Die in der Planbeilage ausgewiesenen 365 m2 werden statt der Grünzone der Zentrumszone zugewiesen. Für den gesamten in der Zentrumszone liegenden Teil von GB Nr. 548 wird aber eine Bauverpflichtung verlangt.	ja, Zonenplan anpassen, aber mit Bauverpflichtung
19a	Ganze Parzelle GB Bellach Nr. 548 in Bauzone belassen	Bauzonenplan	GB Nr. 548		
19b	Ganze Parzelle GB Bellach Nr. 548 der Zentrumszone zuordnen	Bauzonenplan	GB Nr. 548		
19c	Auf Zuordnung in Grünzone verzichten (kleine isolierte und nicht einsehbar Grünzonen im Dorf auf Privatgrundstück bringt niemandem etwas und entspricht nicht der inneren Verdichtung). Grünzone würde zu materieller Enteignung mit Entschädigungspflicht der Gemeinde führen.	Bauzonenplan	GB Nr. 548	Eine Zuweisung in die Grünzone entspricht der Forderung der Pro Natura aus der Beschwerde Bellach Ost, wonach GB Nr. 548 als natürlicher Trittstein im Siedlungsgebiet rückgezogen werden soll. Die ausgeschiedene kommunale Uferschutzzone entspricht der Gewässerschutzgebung (Raumbedarf für Fliessgewässer) und ist hier sinnvoll und zweckmässig. Ein Augenschein vor Ort wird im Mitwirkungsverfahren nicht durchgeführt.	nein, keine Änderung
19d	Westlicher Teil der Parzelle nicht der kommunalen Uferschutzzone (USZ) zuordnen (an diesem Ort nicht sinnvoll).	Bauzonenplan	GB Nr. 548		
19e	Mit der Gesuchstellerin ein Augenschein vor Ort abhalten	Bauzonenplan	GB Nr. 548		
24d	Umzonung in Grünzone wird begrüsst	Bauzonenplan	GB Nrn. 260 und 548	Wird zur Kenntnis genommen	keine Änderung
24e	Ostbereich von GB Nr. 1812 ebenfalls in Grünzone als Vernetzung mit GB Nr. 260 und 548	Bauzonenplan	GB Nrn. 1812, Bünthen	Eine gewisse Vernetzung besteht auf GB Nr. 1812 bereits über die bestehende Hecke sowie über den Busletenbach. Zwischen GB Nrn. 260 und 1812 besteht allerdings auf GB Nr. 533 eine grössere Siedlung, die eine optimale Vernetzung verhindert. Deshalb ist eine Ausscheidung einer Grünzone auf GB Nr. 1812 nach Rücksprache mit einem Biologen nicht sinnvoll und zweckmässig.	nein, keine Änderung
4a	Durch die Vereinheitlichung bestehender Zonen wie Kern-, Wohn-, Geschäfts-, Industriezonen zur neuen Zentrumszone fallen die erweiterten Abstände zum Wohnen mit besserem Immissionsschutz weg. Es muss überlegt werden, wie der bessere Schutz fürs Wohnen beibehalten werden kann auch innerhalb der neuen Zentrumszone.	Immissionsschutz		Für Industrie- und Gewerbebauten wird der Grenzabstand gegenüber Zonen, die nicht in der Industrie- oder Gewerbezone liegen, in §24 KBV geregelt. Er beträgt mindestens 10 m. Bezüglich den Lärmimmissionen gelten die in der LSV festgelegten Grenzwerte.	nein, keine Änderung
4b	Konsequente Beibehaltung des Rechtsvortritts mit einheitlicher, tiefer Geschwindigkeit innerorts birngt mehr Sicherheit. Dadurch braucht es keine separat auszuscheidende Verkehrsflächen für den Langsamverkehr.	Verkehrssicherheit		nicht Gegenstand der Ortsplanung	nicht ortsplnungsrelevant
5	Verzicht auf Umzonung in die Bauzone da gegenwärtig bereits Um- und Ausbau stattfindet und wohnräumlichen Bedürfnisse gedeckt sind. Zusätzlich Perimeterbeiträge und Katasterwerterhöhung	Einzonung	Hubel, GB Nr. 13	Die Einzonung entspricht dem Zweck der heutigen Nutzung und ist flächig begrenzt. Allfällige Perimeterbeiträge bzw. Katasterwerterhöhungen sind nicht massgebend für Beurteilung von Umzonungen.	nein, keine Änderung
12	Einzonung von GB Nr. 1059 von Landwirtschaftszone in Bauzone W2 oder W3 (Bauland für Kinder)	Einzonung	GB Nr. 1059	Die Parzelle ist isoliert in der Landwirtschaftszone. Einzonungen ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe sind nur in Siedlungsnähe möglich. Eine Einzonung würde an dieser Stelle die Zersiedelung fördern und nicht dem revidierten RPG entsprechen.	nein, keine Änderung
21	Zonen- und Grenzberreinigung: Teil von GB Nr. 403 zu GB Nr. 406 (Bauzone), dafür in Kompensation gleich grosse Fläche im Norbereich von GB Nr. 406 an GB Nr. 403 (Landwirtschaftszone). Siehe Planbeilage	Zonenberreinigung	GB Nrn. 403 und 406		ja, Nutzungspläne anpassen (Mutation bereits angemeldet)
24c	Henzirain nicht einzonnen, da ökologisch wertvolles Potential, Hanglage fürs Wohnen im Alter ungeeignet	Einzonung	Henzirain	Die Einzonung entspricht dem räumlichem Leitbild.	nein, keine Änderung
26	Einzonnen, da bereits von zwei Seiten erschlossen und landwirtschaftlich nur bedingt nutzbar	Einzonung	GB Nr. 1131	Die Einzonung wiederentspricht dem räumlichen Leitbild (ausserhalb der langfristigen Siedlungsgrenze) und dem Gedanken der inneren Verdichtung gemäss revidiertem RPG.	nein, keine Änderung
35	Auf die Rückzonung von GB Nr. 1100 aus der Reservezone in die Landwirtschaftszone verzichten	Bauzonenplan	Reservezone GB Nr. 1100	Das Gebiet liegt heute in der Reservezone und entspricht rechtlich somit der Landwirtschaftszone. Die Aufhebung dieser Reservezone ist im räumlichen Leitbild vorgesehen.	nein, keine Änderung
36	Mündliche Eingabe: Teileinzonung von GB Nr. 1004 (Hofparzelle Affolter) prüfen	Einzonung	GB Nr. 1004	Es handelt sich nach wie vor um einen Tierhaltungsbetrieb. Deshalb ist eine Einzonung rechtlich nicht möglich.	nein, keine Änderung
41	Mündliche Eingabe: Einzonung Hof GB Nr. 1085 prüfen	Einzonung	Webereistrasse GB Nr. 1085	Eine Einzonung des Hofbereichs ist bereits vorgesehen.	keine Änderung
18e	Zentrumszone 4-geschossig zu hoch (unattraktiv Ortsbild)	Bauzonenplan, Zonenreglement	Zentrumszone	Die 4-geschossige Zentrumszone ist aufgrund der umgebenden Strukturen/Topographie räumlich begrenzt und im Sinne der inneren Verdichtung sinnvoll und zweckmässig. Neu wird für die 4-geschossige Zentrumszone aber mit einer allgemeinen Gestaltungsplanpflicht belegt, wobei der Gemeinderat im Rahmen eines Nutzungs- und Bebauungskonzeptes auf einen Gestaltungsplan verzichten kann.	Anpassung Zonenreglement

10b Bellach wächst gar nicht so stark und braucht gar nicht so viel Bauland	Wachstum / Baulandbedarf		Die Wachstumsziele sind im Räumlichen Leitbild definier. Der Baulandbedarf wird im Raumplanungsbericht begründet.	keine Änderung
18a Wachstum gut oder schlecht?	Wachstum / Baulandbedarf			
11 Bauzonenplan: 1) Die Umzonung "Mühlacker" ist unabhängig der Genehmigung des kant. Richtplans (Übergangsbestimmungen des RPG) zu erwirken und sollte mit der rechtsgültigen neuen Ortsplanung einher gehen, 2) Anpassung Freihaltezone gemäss Vorplanung Anderegg&Partner, 3) auf eine Gestaltungsplanpflicht ist zu verzichten, 4) Quartierserschliessung ist durchgehend zu planen (evtl. Einbahnverkehr). Eine Sackgasse wäre ökologisch und technisch ohne Mehrwert.	Einzonung und GP- Pflicht, Erschliessung	Mühlacker	Vor Genehmigung des kant. Richtplanes sind Einzonungen nur bei flächengleicher Auszonung möglich (Übergangsbestimmungen RPG). Deshalb muss die Genehmigung des Richtplanes abgewartet werden (der Kanton würde eine Einzonung auch nur im Rahmen der OP-Revision genehmigen). Die Vorplanung ist weit ausgereift und wurde von den kommunalen Behörden bereits grundsätzlich gutgeheissen. Da das konkrete Bauvorhaben im Rahmen der Vorplanung nicht rechtsverbindlich ist, wird an der Gestaltungsplanpflicht festgehalten. Der Gemeinderat kann im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts von der Gestaltungsplanpflicht befreien. Die Ausdehnung der Grünzone wird aber an die Vorplanung angepasst und die Pläne mit einem Textkasten versehen, wonach die Erschliessung des Areals mit einer durchgehenden Einbahnstrasse zu erfolgen hat. Die im Gestaltungsplanperimeter liegende Parzelle GB Nr. 2396 mit dem geschützten Backhaus (ehemals Freihaltezone) wird der "Spezialzone Back- und Pulverhaus" zugewiesen (gleiche Zonenvorschriften wie die bisherige "Spezialzone Pulverhaus").	keine vorzeitige Genehmigung der Einzonung; Gestaltungsplanpflicht beibehalten; Grünzone gemäss Vorplanung anpassen; durchgehende Erschliessung als Einbahnstrasse zulassen; Zuweisung GB Nr. 2396 in "Spezialzone Back- und Pulverhaus"
24b Einzonung Mühlacker kritisch, Hochstammbäume wertvoll, wertvoller ökologischer Vernetzungskorridor Richtung Nord-Süd. Falls Einzonung dann mit GP-Pflicht. Evtl. nur östlichen Teil bebauen	Einzonung und GP- Pflicht	Mühlacker	Die bestehenden Hochstammbäume liegen weitgehend innerhalb der Grünzone und werden dadurch geschützt (siehe § 36 Zonenreglement).	nein, keine Änderung
18b Bauauflagen für artgleichen Ersatz von Bäumen und Sträuchern bei bewachsene Bauparzellen	Bäume und Sträucher		Geschützte Bäume und Hecken werden in den Nutzungsplänen ausgewiesen und geschützt. Die Bauzone ist in erster Linie zur Überbauung und nicht zur Begrünung da. Artgleiche Bäume und Sträucher und deren Anzahl für die Grünraumgestaltung zu verlangen, ist ein zu grosser Eingriff, zumal auch bestehende Bäume nicht immer standortgerecht sind.	nein, keine Änderung
18c Beschattung von Parkplätzen, Industriearealen und Strassen, Flachdächer begrünen	Begrünung		Die Flachdachbegrünung wird im Zonenreglement vorgeschrieben. Durch die Anrechenbarkeit eines Baumäquivalents u. A. in der Industriezone gemäss Zonenreglement wird ein Anreiz für die Bepflanzung von Bäumen geschaffen. Die Parkplatzgestaltung soll aber nicht zu straff geregelt werden. Grössere Parkplätze werden zudem tendenziell Bestandteil von gestaltungsplanpflichtigen Gebieten sein, wobei die Begrünung im Rahmen des Gestaltungsplanes zu regeln ist.	nein, keine Änderung
18d Trockenmauern und Hostetten erhalten (Realersatz für bereits zerstörte Objekte), Renaturierung Busletenbach	Naturobjekte		Die zu erhaltenden Naturobjekte wurden gemäss Naturinventar in den Nutzungsplänen entsprechend übernommen. Für die Bachrenaturierung wurden mit der Ausscheidung der kommunalen Uferschutzzone und von Gewässerbaulinien die Voraussetzungen für eine Renaturierung umgesetzt (Sicherstellung Raumbedarf für Fliessgewässer). Die Renaturierung selbst ist nicht Teil der OP-Revision.	nein, keine Änderung
24i V. a. im westlichen Gemeindegebiet mit kommunalem Wildtierkorridor ist die Vernetzung gemäss Vernetzungsprojekt umzusetzen. Ökologische Verbindungselemente als nördlich-südlich ausgerichtete Leitstrukturen (Hecken, Buntbrachen, Einzelbäume etc.) sind neu anzulegen. Umsetzung des Pflegekonzepts Bellacher Weiher weiterverfolgen (Eutrophierung mittels extensiver Bewirtschaftung im Einzugsgebiet anstreben). Kritik gegenüber dem laufenden Test mit der Plocher-Methode	Naturinventar und Naturkonzept		Der Wildtierkorridor liegt ausserhalb des Gemeindegebiets von Bellach. Alle anderen Punkte sind nicht Gegenstand der Ortsplanung.	nein, keine Änderung
39 Mündliche Eingabe: Bäume auf GB Nr. 2361 prüfen (es handelt sich um "normale" Gartenpflanzungen)	Bäume	GB Nr. 2361	Ein Augenschein vor Ort hat gezeigt, dass diese Bäume "normalen" Gartenpflanzungen analog anderer Gärten entsprechen und eine spezielle Ausscheidung auf den Nutzungsbäumen nicht zweckmässig erscheint. Diese Bäume wurden deshalb zwischenzeitlich auf den Plänen bereits gelöscht.	bereits bereinigt
18f Problematische Abfälle im Einzugsgebiet des Busletenbach erfordert Massnahmen	Altlasten	Einzugsgebiet Busletenbach	Massnahmen bei Altlasten sind nicht Teil der OP-Revision, wurden aber im Raumplanungsbericht (Kap. 5.5, orientierend) aufgenommen.	bereits so weit möglich berücksichtigt
18g Landwirtschaftsgebiet besser aufwerten	Landwirtschaft		Die Ausdehnung der kommunalen Landschaftsschutzzone wurde eingehend geprüft.	bereits so weit möglich berücksichtigt
24a Mehrwertabschöpfung bis 50% statt 20%	Mehrwert- abschöpfung		Die Mehrwertabschöpfung von 20% entspricht dem Minimalwert gemäss Bundesgesetzgebung. Solange es keine kantonale bzw. kommunale Regelung gibt, wird dieser Wert übernommen.	nein, keinen Änderung

24g fehlende Beschreibung der ausgeschiedenen Gewässerräume im Raumplanungsbericht (Herleitung der Breiten), Festlegung der Breite der einzelnen Gewässerräume im Zonenreglement ergänzen	Gewässerraum		Die vom Kanton berechneten Breiten des Raumbedarfs für Fließgewässer sind für jeden Gewässerabschnitt in der digitalen Karte "Ökomorphologie der Fließgewässer" (http://www.sogis1.so.ch/map/oeko) abrufbar. Darauf basierend wurde die Uferschutzzone ausgeschieden. Wo dies nicht sinnvoll und zweckmässig ist, wurden dafür im nötigen Abstand Gewässerbaulinien ausgeschieden. Die Uferschutzzone darf aber aufgrund der äusseren Gegebenheiten etwas variieren, entspricht aber über die Länge des jeweiligen Abschnitts im Schnitt etwa der vorgegebenen Breite. Die Uferschutzzone bzw. die Gewässerbaulinien sind in den Nutzungsplänen verbindlich festgelegt. Im Raumplanungsbericht kann die Herleitung aber ausführlicher beschrieben werden.	Herleitung der kommunalen Uferschutzzone im Raumplanungsbericht ausführlicher darlegen
24h Darstellung von Freihaltefläche und Überflutungskorridor des Haltenbachs im Zonenplan	Gewässerraum	Haltenbach, GB Nr. 1066	GB Nr. 1066 liegt vollständig in der Landwirtschaftszone. Eine Ausseidung einer Freihaltefläche als Überflutungskorridor auf GB Nr. 1066 in den Nutzungsplänen entfällt daher. Die Überflutungsfläche ist zudem auf der Gefahrenkarte dargestellt.	nein, keine Änderung
25 Künftig kein MFH auf GB Nr. 2208 (MFH im EFH-Quartier unpassend), erbitten Gespräch mit Gemeinde	Überbauung im Wohnquartier	Überbauung Hübeli, GB Nr. 2208	Gemäss neuen Zonenvorschriften (§ 16) sind in der W2 nur Ein- und Zweifamilienhäuser (Doppeleinfamilienhäuser in geschlossener Bauweise) erlaubt. Die angesprochene Überbauung Hübeli wurde im Rahmen eines Gestaltungsplanes realisiert. Für das noch überbaubare Land gilt aber keine Gestaltungsplanpflicht.	nein, keine Änderung
37 Mündliche Eingabe: Haus GB Nr. 257 gilt nicht als schützenswert	Schutzstatus Gebäude	GB Nr. 257	Das Gebäude wurde im neuen Zonenplan irrtümlicherweise als schützenswert dargestellt und zwischenzeitlich wieder als solches gelöscht.	bereits bereinigt