

ORTSPLANUNGSREVISION BONINGEN



Wieso wurde die Ortsplanung in Boningen überarbeitet?

Unsere bisher rechtsgültige Ortsplanung datiert aus dem Jahr 2000. Das Planungs- und Baugesetz verlangt von den Gemeinden, dass sie ihre Ortsplanungen alle 10 Jahre überprüfen. In Boningen ist diese Frist seit mehreren Jahren erreicht.

Im Weiteren haben sich die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen auf kantonaler und eidgenössischer Ebene wesentlich verändert. Insbesondere fordern das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan eine Siedlungsentwicklung nach Innen. Auf Grund der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe sind zudem die Baumasse zu überprüfen und wo nötig, neu zu definieren.

Rückblick auf den bisherigen Planungsprozess

Im Rahmen der Ortsplanung wurde als erstes das Leitbild überarbeitet und an der Gemeindeversammlung vom 10.12.2013 beschlossen. Auf dieser Basis und unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungsgrundlagen wurde anschliessend ein Entwurf der neuen, kommunalen Planungsgrundlagen ausgearbeitet und im Juli 2018 dem kantonalen Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht vom 2. Mai 2019 wurden die Unterlagen anschliessend ergänzt und bereinigt.

Was sind die wichtigsten Änderungen in den Unterlagen der Ortsplanung?

Nachfolgend sind zu den wichtigsten Dokumenten der Planung die massgebenden Änderungen zusammengefasst. Die Details und Begründungen der Anpassungen erfahren Sie im Raumplanungsbericht.

Zonenplan

Auf Grund der oben erwähnten neuen Definitionen der Baubegriffe und Messweisen in der kantonalen Bauverordnung und der neuen Anforderungen bezüglich Innenentwicklung und Verdichtung wurden alle bisherigen Bauzonen überprüft und teilweise neu festgelegt. Die Aufteilung der Zonen und die künftigen Bestimmungen der neuen Zonen basieren auf einer umfassenden Siedlungs- und Quartieranalyse.

ORTSPLANUNGSREVISION

BONINGEN



Es wurden folgende generellen Anpassungen vorgenommen:

- **Neue Aufteilung der Wohnzone**
Anhand der Zielsetzungen aus der Siedlungs- und Quartieranalyse wird die Wohnzone neu in eine Wohnzone W2a (2-geschossige Bauzone mit loser Bauungsstruktur, Einfamilienhäuser zulässig, Attikageschosse nicht zulässig), eine Wohnzone W2b (2-geschossige Bauzone mit verdichteter Bauweise, mindestens Doppel­einfamilienhäuser, Attikageschosse zulässig) und eine Wohnzone W3 (3-geschossige Wohnzone mit verdichteter Bauweise, Attikageschosse zulässig) unterschieden. Der Besitzstand der heutigen Bauungen ist in allen neuen Zonen gewährt.
- **Auszonung Gewerbezone Stockacker**
Die Grundeigentümer haben im Rahmen der schriftlichen Befragung und im persönlichen Gespräch zum Ausdruck gebracht, dass eine Überbauung oder Veräusserung der Parzellen innert der nächsten Planungsperiode nicht in Betracht gezogen würde. Die Planungsbehörde hat deshalb beschlossen das Grundstück im Rahmen der Überarbeitung der Ortsplanung aus der Bauzone auszuzonen. Die Fläche würde sich grundsätzlich für eine gewerbliche Nutzung eignen. Es ist darum durchaus denkbar, dass zu einem späteren Zeitpunkt wieder über eine Einzonung verhandelt werden kann.
- **Diverse Einzonungen von Einzelparzellen**
Gestützt auf ein konkretes Einzonungsbegehren (GB Nr. 69 & 424) sowie gestützt auf die Entwicklungsabsicht und die erwartete Bevölkerungszunahme, will die Planungsbehörde mit der vorliegenden Planungsrevision verschiedene Gebiete einzonen. Für die Einzonung innerhalb der Wohnzonen wurden Flächen von Grundeigentümern berücksichtigt, welche im Zuge der letzten Überarbeitung bereit waren, ihre Flächen aus der Bauzone auszuzonen (GB Nr. 113, 367, 313). Zusätzlich wird in der Verlängerung des Weidbodens, auf Antrag der Bürgergemeinde, der Bauzonenverlauf angepasst und eine Einzonung für die Erweiterung der Gewerbezone vorgeschlagen. Die Einzonungen werden mit der Auszonung der Gewerbezone Stockacker in etwa flächengleich kompensiert. Insgesamt verändert sich die Fläche der Bauzone nur geringfügig (ca. +1'600 m²).
- **Umgang mit Reservebauzonen**
Gemäss kantonalem Richtplan sind die Reservezonen im Rahmen einer Ortsplanungsrevision zu überprüfen und in aller Regel der Landwirtschaftszone zu zuweisen. Reservezonen können nur belassen werden, wenn sie der Erweiterung bestehender Betriebe, der Ansiedlung neuer Betriebe, der Sicherung strategischer Standorte dienen oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen. Mit Ausnahme, dass die Reservezonen der bisherigen Planung teilweise von Bauzone umschlossen sind und diese sinnvoll ergänzen, treffen keine Argumente für die Erhaltung der Reservezonen von Boningen zu. Mit Ausnahme der Einzonungen, werden mit der vorliegenden Revision der Ortsplanung sämtliche Reservezonen des bislang gültigen Bauzonenplans aufgehoben und gemäss Regelfall des kantonalen Richtplanes der Landwirtschaftszone zugeordnet. Dabei handelt es sich nicht um Auszonungen, da die Reservezonen nicht den Status einer Bauzone haben.

ORTSPLANUNGSREVISION

BONINGEN



▪ Umgang mit Kulturobjekten

Im Ortskern von Boningen bestehen diverse Bauten, welche aufgrund ihrer Historie, der äusseren Erscheinung oder besonderen Gestaltung, ihrer Stellung und oder ihres Volumens für das Ortsbild prägend oder sogar identitätsstiftend wirken und deshalb als geschützte oder erhaltenswerte Kulturobjekte bezeichnet sind. Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurden diese Kulturobjekte untersucht und die Aufrechterhaltung der Schutzbestimmungen beurteilt. Anhand der Zustandsbeurteilung werden fünf Änderungen bei der Liste der als erhaltenswerten Kulturobjekten aufgeführten Gebäude vorgeschlagen. Vier der Liegenschaften, welche nicht mehr als erhaltenswert klassiert werden, befinden sich im Zentrum zwischen der Gemeindeverwaltung und der Schnäggehalle. Die heutigen Gebäude können aufgrund der Gebäudestruktur nicht in eine zeitgemässe Nutzung überführt werden. Zudem bietet sich mit dem umliegenden Areal der Gebäude eine Möglichkeit zu einer gesamtheitlichen Planung und Umnutzung an. Die fünfte Liegenschaft ist, anhand der Beurteilung, weder bezüglich ihrer Stellung, ihres Volumens noch ihrer Gestaltung Ortsbild prägend oder identitätsstiftend. Im Gegenteil, das Gebäude am Aareweg wirkt eher etwas verloren neben den direkt danebenliegenden Bauten.

▪ Entwicklung im Ortskern – Gestaltungsplanpflicht „Lindenpark“

Das als „Lindenpark“ bezeichnete Areal liegt in Mitten des Dorfes Boningen, eingebettet zwischen der Kirche, der Gemeindeverwaltung und der Schule mit der Mehrzweckhalle. Das ehemalige Restaurant „Linde“ ist seit längerem geschlossen. Die bestehende Struktur des Gebäudes kann kaum in eine zeitgemässe Nutzung überführt werden. Der zum ehemaligen Restaurant gehörende Parkplatz wird bei Anlässen in der Schnäggehalle genutzt. Innerhalb des Areals soll eine für ein Dorfzentrum angepasste Überbauung entstehen können, welche zur Belebung und Aufwertung des Ortskerns führt. Die Gemeinde will aktiv Einfluss auf die künftige Entwicklung des Areals nehmen. Bei einer baulichen Veränderung auf dem Areal will die Gemeinde ihren Bedarf an Parkplätzen einbringen und ihren Möglichkeiten entsprechend eine neue, öffentliche Parkierungsmöglichkeit im Zentrum schaffen. In der Beilage 2 zum Zonenreglement sind die Ausgangslage und die Planungsabsicht sowie die Bestimmungen zur künftigen Nutzung, zu den Baumassen, zur Bauweise, zu spezifischen Gestaltungsvorgaben, zur Parkierung, zum Umgang mit dem Bestand, zur Umgebungsgestaltung und zur Qualitätssicherung im Planungsverfahren festgelegt.



Erschliessungspläne

Das Baugebiet von Boningen gilt mit den heutigen Verkehrsanlagen als erschlossen. Die Verkehrsanlagen wurden bislang weitgehend gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan ausgebaut. Folgende Anlagen sind neu oder weiterhin als Ausbauprojekte dargestellt:

- **Ausbau Breitenweg**
Der Breitenweg ist heute lediglich auf eine Breite von 3.5 bis 4.0 m ausgebaut. Im Zusammenhang mit der Einzonung und einer Überbauung des unbebauten Baulandes wird im Erschliessungsplan ein Ausbau auf eine Breite von 5.0 m sowie die Optimierung des Einmündungsbereiches in die Gunzgerstrasse festgelegt. Ob die Verbreiterung auf der gesamten Länge erfolgt oder ggf. nur punktuelle Kreuzungs-/ Ausweichstellen geschaffen werden, kann im Rahmen des konkreten Bauprojektes durch den Gemeinderat festgelegt werden.
- **Ergänzung Trottoir Breitenstrasse (Einmündung Gunzgerstrasse)**
Im Einmündungsbereich der Breitenstrasse besteht lediglich ostseitig ein ordentlicher Wartebereich für die Fussgänger. Die Absicht den Einlenker zu vervollständigen war auch in der letzten Planung geäussert worden – der Ausbauvorschlag wurde aus dem bisherigen Erschliessungsplan übernommen.
- **Verlängerung Trottoir Dorfstrasse (Kreuzplatz)**
Im Einmündungsbereich der Dorfstrasse in den Kreuzplatz endet das westseitige Trottoir der Dorfstrasse beim heutigen Hauseingang der Parzelle GB Nr. 128. Da der gegenüberliegende Bau bis an den ostseitigen Strassenrand ragt, würde es die Sicherheit für die Fussgängern erhöhen, wenn das Trottoir westseitig weiter geführt würde. Diese Absicht war auch in der letzten Planung geäussert worden – der Ausbauvorschlag wurde aus dem bisherigen Erschliessungsplan übernommen.
- **Ergänzung Trottoir im Bättel (GB Nr. 540)**
Entlang der Strasse „Im Bättel“ ist bislang nur ein Trottoir zwischen der Fülenbacherstrasse und der privaten Zufahrt zur Einstellhalle der Parzellen GB Nr. 539-541 vorhanden. Zur Vervollständigung des Fusswegnetzes soll ab dieser Zufahrt bis in den Kreuzungsbereich südwestlich das Trottoir (entlang GB Nr. 540) ergänzt werden.
- **Übernahme von privaten Erschliessungsanlagen**
Nach Planungs- und Baugesuch dürfen private Erschliessungen nur einzelnen oder wenigen Wohneinheiten dienen. Ansonsten sind die Anlagen öffentlich zu erstellen oder bestehende Anlagen zu übernehmen. Mit der vorliegenden Planung wird die Grundlage geschaffen, um privat erstellte Anlagen mit öffentlichem Charakter zu übernehmen. Dies erfolgt nur unter Vorbehalt eines gütlichen Einvernehmens mit den betroffenen Grundeigentümern. Die Strasse muss baulich fertiggestellt sein, in einem baulich guten Zustand sein und der Gemeinde unentgeltlich übergeben werden.

ORTSPLANUNGSREVISION BONINGEN



Zonenreglement

Das Zonenreglement wurde komplett überarbeitet, so dass es den neuen Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

Da seit der Revision der Kantonalen Bauverordnung die Ausnützungsziffer (AZ), welche in der bisherigen Ortsplanung das Mass der Nutzung definierte, nicht mehr zulässig ist, musste das Nutzungsmass neu definiert werden. Im neuen Zonenreglement wird dieses Mass mit der Überbauungsziffer (ÜZ) für jede Zone festgelegt. Im Sinne der Förderung der Innenentwicklung wurden der Bestand analysiert und die Baumasse so angesetzt, dass künftig eine dichtere Bauweise und damit grössere Ausnutzung möglich sein wird. Damit diese Ausnutzung auch vollzogen werden kann, hat der Gemeinderat in den Wohnzonen und der Kernzone die minimal einzuhaltenden Grünflächenziffern reduziert.

An den Vorgaben zu den Dachformen wird nicht generell festgehalten. Flachdächer sind ausserhalb der Ortsbildschutzzone erlaubt. Ebenfalls werden im Sinne der inneren Verdichtung neu in einzelnen Zonen auch Attikageschosse zugelassen.

Öffentliche Mitwirkung – jetzt sind Sie gefragt!

Bei der Erarbeitung des Leitbildes haben Sie mit Ihrer Teilnahme am Workshop und dem Ausfüllen des Fragebogens wichtige Inputs für die Grundzüge der räumlichen Entwicklung Boningens geliefert, welche in den vorliegenden Entwurf der Ortsplanung so weit wie möglich eingeflossen sind.

Nun haben Sie wiederum die Gelegenheit aktiv mitzuwirken. Alle interessierten Personen und Kreise sind eingeladen, ab dem 14.09.2020 im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Ortsplanung Stellung zu nehmen und Anregungen oder Anpassungswünsche zu formulieren. Den zugehörigen Fragebogen können Sie ab 14.09.2020 bei der Gemeindeverwaltung beziehen. Sie können sich bis am 31.10.2020 zum Entwurf der Ortsplanung äussern.

Ausblick auf das Rechtsetzungsverfahren

Nach Auswertung der Mitwirkung werden die ergänzten Unterlagen nochmals dem Amt für Raumplanung zur Schlusskontrolle zugestellt, bevor anschliessend die öffentliche Auflage stattfindet. Die Auflage wird zur gegebenen Zeit wiederum im ordentlichen Publikationsorgan der Gemeinde (Anzeiger Thal Gäu Olten) publiziert.

Boningen, 13.08.2020

Gemeinderat und Kommission Ortsplanungsrevision Boningen