

Einwohnergemeinde
Selzach
Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----------|
| 1. EINLEITUNG | 5 |
| 1.1. ALLGEMEINE WÜRDIGUNG | 5 |
| 1.2. REVISION DES EIDGENÖSSISCHEN RAUMPLANUNGSGESETZES (RPG) | 5 |
| 1.3. KANTONALER RICHTPLAN | 5 |
| 1.4. STAND PLANUNGS-AUSGLEICHS-GESETZ (PAG) | 6 |
| 1.5. RÄUMLICHES LEITBILD SELZACH | 6 |
| 1.6. INFORMATION UND MITWIRKUNG | 6 |
| 1.7. DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG | 6 |
| 2. ORTSPLANUNGSREVISION | 8 |
| 2.1. AUSGANGSLAGE | 8 |
| 2.2. SIEDLUNG | 8 |
| 2.3. VERKEHR | 21 |
| 2.4. UMWELT | 24 |
| 2.5. LANDWIRTSCHAFT | 31 |
| 2.6. PLANUNGSINSTRUMENTE | 34 |
| 2.7. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN | 40 |

Eingereichte Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur Vorprüfung eingereicht:

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan Ortsteil Nord 1:4'000
- Gesamtplan Ortsteil Süd 1:4'000
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung 10 – 15, 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Bielstrasse / Solothurnstrasse 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Dorfstrasse 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Bärswilstrasse 1:1'000
- Zonenreglement

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Naturgefahrenplan Ortsteil Dorf 1:4'000
- Naturgefahrenplan Ortsteil Nord 1:4'000
- Bauentwicklung 2000 – April 2020 1:2'000
- Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (Stand April 2020) 1:2'000
- Baulandreserven nach Ortsplanungsrevision (Stand Mai 2022) 1:2'000
- Ortsplanungsrevision, Plan der Änderungen 1:2'000
- Plan der planungsbedingten Vorteile nach PAG / Auszonungen 1:2'000
- Konzept der Siedlungsentwicklung nach innen: Quartieranalyse
- Vertiefung 'Studienauftrag Bahnhofplatz Selzach' 1:500
- Siedlungsentwicklung nach innen: Personendichte und Potenziale (ohne Massstab)
- Siedlungsentwicklung nach innen: Bebauungsdichte / Ausbaugrad 1:2'000
- Kantonales / kommunales Schutzverzeichnis Gebäude und Kulturgüter
- Strassenklassierungsplan nach Ortsplanungsrevision 1:2'500
- Räumliches Leitbild Selzach 2016 (Leitbild mit Leitbildplänen)
- Bericht Naturinventar Selzach 2017
- Naturinventar Selzach 1:3'000
- Verkehrskonzept Altreu, Vorschlag Vorgehenskonzept
- Grundlagen für ein Besucherlenkungskonzept im Dorfteil Altreu, Selzach

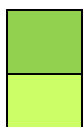
Vorbemerkung

Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung relevant sind. Abgegebene Dokumente, welche im Vorprüfungsbericht keine Erwähnung finden, sind dennoch im Vorprüfungsprozess beurteilt worden und fliessen in die Gesamtwürdigung ein.

Vorprüfung Ortsplanung Selzach: Planungswegweiser ARP

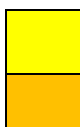
| | | | |
|-------------|---|---|---|
| Allgemein | Einbettung der Ortsplanung in den Kontext Umfassende Berücksichtigung der relevanten übergeordneten Planungsgrundlagen. | Gesamtbetrachtung (räumlich, thematisch) gewährleistet, Ausnahme: keine Erläuterungen zum Thema Landwirtschaft. | Verfahren und Terminplanung realistisch eingeschätzt, Mitwirkung erfolgt im Anschluss an die Vorprüfung. |
| | Genehmigungsunterlagen vollständig, bedürfen aber noch einiger Anpassungen. | Digitalisierung Nutzungsplandaten noch ausstehend, weiteres Vorgehen wird an Sitzung mit Planungsbüro im März 2023 festgelegt. | Siedlungs- und Quartieranalyse und Diplomarbeit ‚Besucherlenkungs-konzept Dorfteil Altreu‘ als informative und hilfreiche Grundlagen. |
| Siedlung | Vorgesehener Fokus der Entwicklung auf Bahnhofareal und vorgeschlagene Massnahmen gut nachvollziehbar. | Umgang mit Reservezonen in weiten Teilen korrekt, aber... | ... Verbleib der Reservezonen im Gebiet Steinacker und Bangeren nicht genehmigungsfähig. |
| | Auszonungen von Gewerbe- resp. Wohn-/Kernzone in Reservezone aus Sicht Kanton nicht zweckmässig. | Ehemaliger Weiler Haag kann nicht zu regulärer Bauzone werden. | Grossflächige Abzonung von W2b in W2a in einer agglomerationsgeprägten Gemeinde wie Selzach nicht zielführend. |
| Land-schaft | Naturinventar-Plan schwer leserlich, Bedarf der grafischen Überarbeitung. | Hecken wurden erfasst, einige Heckenbaulinien fehlen | |
| Verkehr | Temporeduktion auf Selzacherstrasse und Begegnungszone Altreu sind begrüssenswert. | Einzonung zweier Parzellen für Parkplatzzone im Dorfteil Altreu ist noch nicht beurteilbar, da Lösungsbeitrag unklar. Gesamtkonzept erforderlich. | Kommunale Erschliessungspläne bis auf ein paar wenige Änderungen in Ordnung. |
| | Besprechung zu den kantonalen Baulinien mit dem AVT notwendig. | Vorgeschlagener Kreisel Bahnhofstrasse – Solothurnstrasse mit Aufschüttung Unterführung wird aus raumplanerischer Sicht kritisch eingeschätzt. | |
| Umwelt | Die Gewässerraumausscheidung wurde differenziert vorgenommen, einzelne Anpassungen jedoch notwendig. | Naturgefahrenplan wurde erstellt, ein paar Anpassungen sind vorzunehmen. | Lärm Empfindlichkeitsstufen korrekt zugeordnet, eine kleinere Korrektur im ZR notwendig. |
| | Auseinandersetzung mit Landwirtschaft und allfälligen betrieblichen Entwicklungsbedürfnissen fehlt. | Erarbeitung eines neuen Waldfeststellungsplans notwendig; diverse Waldabstände ohne Begründung nicht eingehalten. | Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge entlang Jurasüdfusslinie erforderlich. |
| Instrumente | Raumplanungsbericht Über weite Teile sehr informativ und umfassend. Analyse zu Landwirtschaft muss noch ergänzt werden. | Zonenreglement z.T. nicht zweckmässige Bestimmungen, insb. zu wenig Rechtssicherheit bei Verlangen von Gestaltungsplänen. | Gesamtplan / Zonenplan div. Anpassungen vornehmen. |
| | Baureglement noch ausstehend, kein Genehmigungsvorbehalt | Planungsausgleichsreglement Liegt noch nicht vor. Muss vor öffentlicher Auflage genehmigt sein, damit anwendbar. | |

Legende zu Planungswegweiser:



recht- und zweckmässig

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen



Optimierungsbedarf / Empfehlungen

Genehmigungsvorbehalt

1. EINLEITUNG

1.1. Allgemeine Würdigung

Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde Selzach mit dem begleitenden Planungsbüro einen intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Ortsplanung knüpft an das räumliche Leitbild an. Anschliessend wurden insbesondere im Siedlungsbereich sehr gute und zweckdienliche Grundlagen in Form von verschiedenen Konzepten erarbeitet.

Aus Sicht Kanton weisen gewisse vorgeschlagene Planungsmassnahmen noch Defizite in Bezug auf die Übereinstimmung mit den Beschlüssen des kantonalen Richtplans auf. Im Vordergrund stehen dabei die Umzonungen in weniger dichte Wohnzonen sowie gewisse Reservezonen, die beibehalten werden sollen. Zu ergänzen ist zudem die noch fehlende Analyse der Bedürfnisse der Landwirtschaft, sowie eine Interessensabwägung zwischen landwirtschaftlichem Entwicklungspotential und Natur- und Landschaftsschutz.

1.2. Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Dieses ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Der Kanton Solothurn hat seinen Richtplan an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst.

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

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

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

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

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

1.3. Kantonaler Richtplan

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplangentwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die

Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen.

Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

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

Der Regierungsrat beschloss den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat genehmigte ihn am 24. Oktober 2018. Damit ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich.

1.4. Stand Planungsausgleichs-Gesetz (PAG)

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz beschlossen. Das PAG ist seit dem 1 Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Für die Gemeinde Selzach liegt noch kein genehmigtes Planungsausgleichsreglement (PAR) vor. Gemäss Raumplanungsbericht (RPB) beabsichtigt die Gemeinde, ein solches zu erlassen. Wichtig ist, dass das PAR im Moment der öffentlichen Auflage der vorliegenden Ortsplanungsrevision (OPR) nicht nur vom Gemeinderat verabschiedet, sondern auch vom Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements genehmigt sein muss, damit es auf allfällige planungsausgleichsrelevante Tatbestände angewendet werden kann.

1.5. Räumliches Leitbild Selzach

Mit Brief vom 29. Juli 2016 haben wir uns zum räumlichen Leitbild (rLB) von Selzach geäussert. Der kantonale Richtplan befand sich damals bereits in der Überarbeitung.

Wir haben damals bei der Prüfung des rLB festgestellt, dass

- es grundsätzlich eine gute Grundlage für die anstehende OPR ist
- die erwartete Bevölkerungsentwicklung als plausibel erachtet wird
- aus Sicht des Kantons kein Bedarf für Einzonungen gegeben ist und den eingezeichneten Siedlungsgrenzen nur teilweise zugestimmt werden kann
- unter 'Verdichtung' nicht nur das Schliessen von Baulücken verstanden wird, sondern auch das Identifizieren von Verdichtungspotentialen, auf Basis einer eingehenden Analyse des Bestandes resp. der aktuellen Bebauungsdichte
- der Kanton die Überprüfung des Schutzstatus der kulturhistorisch wertvollen Bauten im gesamten Gemeindegebiet empfiehlt
- eine Analyse der Landwirtschaftsbetriebe und ihrer allfälligen planerischen Bedürfnissen zu erstellen ist.

Das rLB wurde im März 2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Es ist damit zum Zeitpunkt der Vorprüfung der Ortsplanung 6 Jahre alt.

1.6. Information und Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung der OPR soll gestützt auf den Vorprüfungsbericht im 2. Quartal 2023 durchgeführt werden.

1.7. Digitalisierung der Ortsplanung

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG, BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die

Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147, s. auch unter www.arp.so.ch).

Das Amt für Geoinformation finanziert die Datenerfassung der Gemeinden nach dem neuen Datenmodell mit max. 40% (Kostendach Fr. 18'000.- inkl. MwSt.) pro Gemeinde bis Ende 2019 (RRB Nr. 2013/2064).

Die Gemeinde Selzach hat im September 2019 ein Beitragsgesuch eingereicht, dem noch im selben Monat entsprochen wurde. Es sind bisher aber keine digitalen Daten beim Kanton eingereicht worden. Das weitere Vorgehen soll anlässlich einer Sitzung im März 2023 mit dem zuständigen Planungsbüro besprochen werden.

2. ORTSPLANUNGSREVISION

2.1. Ausgangslage

2.1.1. Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Selzach wurde mit RRB Nr. 2345 vom 4. Dezember 2001 genehmigt. Auf Grund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.





2.1.2. Richtplan, Agglomerationsprogramm

Die übergeordneten Planungsgrundlagen sind im RPB übersichtlich und umfassend dargestellt. Gemäss Richtplan wird Selzach dem agglomerationsgeprägten Raum zugeordnet, in welchem die Nutzungen grundsätzlich durchmischt sind, der Fokus jedoch stärker beim Wohnen als beim Arbeiten liegt. Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum eine besondere Bedeutung zu.

In der vierten Generation des Agglomerationsprogramms Solothurn ist Selzach zwar nicht Teil des Perimeters des Agglomerationsprogramms, aber dennoch von LV-Massnahmen betroffen. So wird der Abschnitt Selzach der Velovorrangroute Solothurn-Grenchen als Massnahme mit Priorität B aufgelistet. Als weitere Ergänzungsmassnahmen werden die Veloverbindung Selzach-Bellach nördlich der Hauptstrasse H5, sowie die Umgestaltung und Aufwertung der Veloverbindung entlang der H5 zwischen Selzach und Bellach mit Priorität C erwähnt. Mit der zukünftigen 5. Generation der Agglomerationsprogramme wird Selzach neu Teil des Perimeters der Agglomeration Solothurn.

2.1.3. Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Selzach für 2021 wie folgt ein:

| | | |
|--|---|---|
| Wohn-, Misch-, Zentrumszone unbebaut/bebaut: |  | Der Anteil unbebauter WMZ ist gering. |
| Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte: |  | Die Dichte ist besser als der Medianwert. |
| Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf: |  | Die WMZ-Bauzone ist ausreichend. |
| Arbeitszonen unbebaut/bebaut: |  | Der Anteil unbebauter AZ ist mittel. |

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung der Gemeinde, die nachfolgend genauer zu betrachten ist.

2.1.4. Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner von Selzach bewegte sich zwischen den 1970-iger Jahren bis nach der Jahrtausendwende zwischen 2700 und 3000 Personen. Seit 2007 scheint die Entwicklung etwas anzuziehen, Ende 2021 zählte Selzach über 3500 Einwohnende, womit die Bevölkerungsprognosen des Kantons für 2021 um 150 bis 200 Personen zu tief liegen. Gemäss Aussagen im RPB (S. 82) erwartet Selzach bis 2038 rund 3900 Einwohnende, was angesichts der jüngsten Bevölkerungsentwicklung sowie der aktuell zu tiefen Bevölkerungsszenarien des Kantons als eher zu tief erscheint. Aus Sicht des Kantons wäre die Annahme von 4000 zukünftigen Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2038 möglicherweise etwas zutreffender. Letztendlich spielt dies jedoch nicht eine entscheidende Rolle für die vorliegende OPR, da die Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen von Selzach in jedem Fall genügend gross sind.

2.2. Siedlung

2.2.1. Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.16

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

S-1.2.1

Die Gemeinden bezeichnen ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen

S-1.2.3

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

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Siedlungs- und Quartieranalyse

Als Grundlage für die vorliegende OPR liegt eine umfassende, gut gestaltete und aussagekräftige Siedlungs- und Quartieranalyse (SQA) vor. Dies ist sehr positiv und trägt dazu bei, dass Qualitäten und Herausforderungen der einzelnen Quartiere differenziert wahrgenommen und das Potential zur Siedlungsentwicklung nach innen gezielt identifiziert werden kann. Die SQA unterscheidet 17 Quartiere und macht für jedes der Quartiere eine quantitative und eine qualitative Analyse sowie Empfehlungen zur weiteren Entwicklung. Der RPB listet die Ergebnisse und Empfehlungen detailliert auf.

Ebenfalls sehr zweckdienlich sind die zusätzlichen Analysen von Bebauungsdichte, Bevölkerungsdichte sowie weitere Darstellungen wie beispielsweise die nicht erfüllten Bauverpflichtungen. Insgesamt handelt es sich im Bereich des Siedlungsgebiets um ausserordentlich gute Grundlagen für eine Ortsplanungsrevision.

Bei den vorgeschlagenen Änderungen des Bauzonenplans hätten die Massnahmen (ab S. 98 im RPB) auch nach Quartieren zusammengefasst werden können, womit die raumplanerische Sicht und die differenzierte Herangehensweise gemäss den jeweiligen Einzigartigkeiten der Quartiere in den Vordergrund gerückt worden wäre. Es ist jedoch klar, dass die vorliegende Darstellung nach Einzonungen / Auszonungen / Umzonungen auch eine nachvollziehbare Logik hat.

Aus Sicht des Kantons wäre es interessant, wenn sich die Planungsbehörden noch etwas eingehender zu den in der SQA identifizierten Hotspots äussern würde. Die Überlegungen in der SQA zum Platz vor dem Passionsspielhaus, der viel Potential zur Aufwertung zu einem attraktiven Dorfplatz hat (Hotspot 1), sowie die Überlegungen zur Verbindung zwischen diesem möglichen Dorfplatz und dem Bahnhof erachten wir als sehr wertvoll. Dieses Gebiet ist aus Sicht des Kantons ein Schlüsselgebiet, in welchem die Gemeinde mit einer vertiefteren Auseinandersetzung im Anschluss an die OPR, beispielsweise im Sinne eines Masterplans, sehr viel für eine qualitätsvolle Innenentwicklung für das Dorf erreichen kann. Für den Bahnhofplatz liegen erste Überlegungen vor.

Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach Innen

Quartier Bahnhof

Das grösste Potential für die Innenentwicklung wurde richtigerweise im Bahnhofquartier identifiziert, es ist insbesondere durch den Bahnhof Selzach aber auch die Buslinien nach Grenchen und Lommiswil sehr gut erschlossen. Andererseits hat es durch einige unbebaute resp. unternutzte Parzellen viel Entwicklungspotential. Wir erachten die vorgeschlagenen Umzonungen als zielführend, insbesondere auch die Neudefinition einer 'Kernzone Bahnhof'.

Im Hinblick auf die Vermeidung der Entstehung eines beliebigen, austauschbaren Quartiers empfehlen wir, bereits bestehende Qualitäten und Identitäten (noch vermehrt) zu identifizieren und in die weitere Entwicklung einzubeziehen:

- die Bauten an der Bahnhofstrasse 11, am Zilmattweg 1 und 2 sowie am Zilweg 5 / 7 / 9 / 11 sollten als erhaltenswert klassifiziert werden;
- ebenfalls wichtig wären Überlegungen zu den zukünftigen Grünräumen, ev. könnten heute bestehende wertvolle Parks / Gärten identifiziert werden, die erhalten bleiben sollten. Auf alten Luftbildern ist zudem eine Allee erkennbar, die den Besucher vom Bahnhof in Richtung Dorf führt.

Aus Sicht des Kantons und gestützt auf die uns vorliegenden Grundlagen ist die Idee, die Unterführung, die heute eine sichere und direkte Verbindung zwischen Dorf und Bahnhof für den Fuss- und Veloverkehr darstellt, aufzuschütten und einen Kreisel an der Bielstrasse zu erstellen, nicht gut nachvollziehbar. Bedenken ergeben sich sowohl aus raumplanerischer wie aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht:

- Kreisverkehrs-Anlagen führen zu städtebaulich unbefriedigenden Lösungen, da die umliegenden Grundstücke und Bauten stärker tangiert werden als bei (T-)Kreuzungen. So wird das Vorland der Bauten zu einer Verkehrsfläche degradiert und kann (auch bei einer öffentlichen Nutzung im EG) nur sehr beschränkt belebt werden.
- die Fuss- und Velokorridore werden damit zusätzlich eingeschränkt und unsicherer. Die Beziehungen zwischen Ortsteilen für diese VerkehrsteilnehmerInnen werden geschwächt.

Angesichts des äusserst beschränkten Platzes innerhalb des Siedlungsraums empfehlen wir der Gemeinde dringend zu erwägen, welche Art der Mobilität sie wo durch einen Ausbau von Verkehrsinfrastrukturen fördern möchte. Aus Sicht des Kantons wäre es zu Gunsten einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen sinnvoll, die Verbindungen zwischen Dorf und Bahnhof in erster Linie für den Fuss- und Veloverkehr attraktiv zu machen, und nicht den Fokus zu stark auf den MIV zu legen.

Zu einzelnen Planungsmassnahmen im Quartier Bahnhof möchten wir noch auf Folgendes hinweisen:

- Gemäss § 24 des Zonenreglements (ZR) darf in der Kernzone Bahnhof das oberste Geschoss nicht den Charakter eines Attikageschosses aufweisen. Gleichzeitig ist jedoch gemäss § 53 ein zusätzliches Attikageschoss erlaubt. Wie ist das gemeint?
- Ebenfalls im § 53 ZR ist festgehalten, dass die oberirdische ÜZ in der Kernzone Bahnhof im Gestaltungsplan festzulegen ist. Aktuell ist jedoch nur für Parzelle GB 2014 eine GP-Pflicht definiert.
- Die Umzonung der Parzelle GB Nr. 3023 von einer Gewerbezone mit Wohnen in eine dreigeschossige Wohnzone beurteilen wir als zweckmässig. Betreffend Planungsausgleich ist festzuhalten, dass diese Massnahme nach unserer Einschätzung gemäss Planungsausgleichsgesetz (PAG) grundsätzlich abgabepflichtig und als solche aufzuführen wäre. Wir teilen jedoch die Einschätzung, dass durch den Vergleich der bisherigen und der neuen Nutzungsmöglichkeiten kein nennenswerter Mehrwert entsteht, und daher auch keine Abgabe geschuldet sein dürfte.
- Bei der Schraffierung der neugeschaffenen Zone für öBA entlang der Eichholzstrasse stellt sich die Frage, ob es sich um die Signatur 'Gebiet mit besonderen Bestimmungen' handelt, oder um Parkplätze. Wenn Ersteres zutrifft: wo wird präzisiert, was das bedeutet? Falls es Parkplätze wären: dies wäre aus unserer Sicht nicht das, was unter einer attraktiven Gestaltung dieses Potentialraums verstanden wird.

Zur Festlegung von 'Gebieten mit besonderen Bestimmungen' auf dem Bauzonenplan:

Im Zonenreglement finden sich nur zwei entsprechende Vorschriften dazu: in § 20 für die W2B (für das Gebiet Schildmatt) und in § 25 für die Kernzone Altreu (für einen Teil von GB Nr. 3598). Auf dem Bauzonenplan sind aber noch weitere Gebiete mit dieser Signatur versehen (bspw. GB Nr. 4170 und ff. oder Kernzone Dorf im Bereich Späret).

- Dies ist zu klären.

Weitere punktuelle Aufzonung im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen

Die Aufzonung zwischen dem Lochbachkanal und dem Gänsbrühlweg von einer W2-Zone in eine W3-Zone erachten wir ebenfalls als nachvollziehbar und zweckmässig, angesichts der zentralen Lage der Parzellen.

Beim ehemaligen Schiessplatz im Länghölzli soll das Schützenhaus eingezont werden. Dieser Massnahme kann zugestimmt werden.

- Allerdings erachten wir die Zone W2a nicht als geeignet (siehe untenstehend), und wir weisen darauf hin, dass daraus eine Abgabepflicht gemäss PAG § 5 entsteht.

Die Zuweisung der östlichen Teilfläche des ehemaligen Schiessplatzes zur Landwirtschaftszone wird ebenfalls grundsätzlich begrüsst.

- Die Fläche sollte aber wieder effektiv landwirtschaftlich nutzbar sein. Ansonsten wäre ev. eine Freihaltezone zu prüfen.

Aufzoning der Parzelle GB Nr. 3 von einer W1-Zone in eine W2b-Zone: eine Parzelle an dieser Lage würde heute sicher nicht mehr eingezont. Angesichts der Tatsache, dass sie zur Bauzone gehört und teilweise bebaut ist, macht diese Aufzoning Sinn.

Im Quartier 'Altreu Süd' wird in der SQA mittleres Verdichtungspotential verortet. Dem stimmen wir bedingt zu, denn typisch und ursprünglich für den Dorfteil Altreu ist eine lockere Bebauung mit Hochstudhäusern und dazwischenliegenden Hostetten. Die Aufzonungen von der W1-Zone in die W2-Zone sind sicherlich zweckmässig. Neue Bauten sollten jedoch dem Ort gut angepasst werden und insbesondere könnte mit einem parzellenübergreifenden Aussenraumkonzept die ursprünglichen Qualitäten (Hosteten) gefördert werden.

Massnahmen, die im Widerspruch zur Siedlungsentwicklung nach innen stehen

Grosse Teile des Quartiers Bangerten und grosse Teile des Siedlungsgebiets östlich der Schulhausstrasse (in der SQA 'HuHiChliWi' genannt) sollen von einer W2b in eine W2a abgezont werden. Dies erscheint uns nicht zweckmässig. Die W2a erlaubt auch eingeschossige Bauten, so dass zentral gelegene, heute noch unbebaute Bauzonen in Selzach mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut werden könnten. Dies entspricht weder einem nachhaltigen Umgang mit der knappen Ressource Boden, noch einer zeitgemässen Raumplanung, insbesondere im agglomerationsgeprägten Raum. Zudem käme es am Gänsbrühlweg sowie an der Schulhausstrasse zu einem raumplanerisch unerwünschten Bruch zwischen der (richtigerweise zonierten) W3-Zonen resp. der Kernzone Dorf und der W2a.

Beide Quartiere weisen grossflächig eine auffallend geringe Bevölkerungsdichte auf, und teilweise auch einen älteren Baubestand. Die Vermutung liegt nahe, dass hier eine Entwicklung im Sinne eines Generationenwechsels und einer Erneuerung und besseren Ausnutzung von bestehendem Wohnraum gehen könnte. Dies wären ausgezeichnete Voraussetzungen für eine Innenentwicklung, durchaus auch in moderater und auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmter Form.

- Hier stellt sich als erste Frage, ob allenfalls umzugswillige ältere Personen attraktive Alternativen zum Wohnen im Einfamilienhaus in Selzach vorfinden? Wie schätzt die Gemeinde die Situation ein?
- Es ist nachvollziehbar, dass eine Erneuerung im Bestand in diesen Quartieren sorgfältig und mit Rücksicht auf das Vorhandene erfolgen muss. Die vorgeschlagene grossflächige Abzoning erachten wir jedoch nicht als geeignete Lösung dafür. Es muss genauer identifiziert werden, welche Qualitäten wo erhalten werden sollen und wo – allenfalls punktuell - bestimmte Volumen nicht erwünscht sind (offenbar ist das Verhindern von Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäusern das Ziel). In der SQA wurde die Durchgrünung als wichtiges Qualitätsmerkmal dieser beiden Quartiere identifiziert. Dies kann auch in der W2b mit zweigeschossigen Bauten oder massvollen Reiheneinfamilien- oder Mehrfamilienhäusern sichergestellt werden. Möglicherweise könnte mit guten Beispielen von Nachverdichtungen und Gartengestaltungen gearbeitet werden.
- Eine W2a erachten wir generell nicht als zweckmässig, für die Wohnzone 2 sollten jedenfalls die Bestimmungen der W2b gelten. Allenfalls können punktuell Gebiete bestimmt werden, in welchen bestimmte Volumen nicht realisiert werden können.
- Ebenfalls nicht nachvollziehbar und unzuweckmässig erscheint die Umzoning von mehreren Parzellen im Quartier 'Schänzli-Gänsbrühl' (Parzellen Nr. GB 4090, 4698, 4582, 1961, teilweise bebaut, teilweise unbebaut) von der W2b in die W2a. Die Parzellen liegen unweit des Dorfkerns. Was sind die Überlegungen dazu?

Weitere vorgeschlagene Planungsmassnahmen im bebauten Gebiet

Quartier Moos

Wir interpretieren die Planungsunterlagen so, dass die 'Erhaltungszone Moos', wie sie bisher bestand, auch so weitergeführt werden soll, also keine Änderung von Zweck und keine Nutzungserweiterung

vorgesehen ist. Unter dieser Prämisse stellen sich jedoch folgende Fragen: Was ist mit der Bestimmung 'Eine Überbauung hat im Einklang mit dem Dorfbild zu erfolgen.' gemeint? Grössere Überbauungen sollten in der Erhaltungszone nicht erlaubt werden, und da das Dorf in einiger Entfernung liegt ist unklar, was mit dem Dorfbild gemeint ist. In § 26 Abs. 4 werden Vorgaben zu den Dachformen gemacht, unter § 55 sind die Dachformen frei für Neubauten. Die Bezeichnung sollte in § 55 übrigens 'Erhaltungszone Moos' heissen.

- Wir bitten um Präzisierungen, was die Planungsabsichten in der Erhaltungszone Moos sind.
- Auf dem Bauzonenplan und im ZR muss die Erhaltungszone Moos unter 'Eingeschränkten Bauzonen' aufgeführt werden.

Die bisherige 'Spezialzone Moosbächli' mit Gestaltungsplan soll unverändert in eine 'Wohnzone Moosbächli' überführt werden. Da mit dem Teilzonenplan Moosbächli mit RRB 2014/154 bereits die Wohnnutzung für dieses Gebiet verankert wurde, handelt es sich richtigerweise nicht um eine Einzonung. Allerdings wurde nie eine Grundnutzung definiert. Wir empfehlen der Einfachheit halber, eine Definition der Grundnutzung vorzunehmen (W2) und den Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften beizubehalten, so dass sich an den Entwicklungsmöglichkeiten nichts ändert. Die spezielle Signatur und Definition für diese Zone kann dann aber aufgehoben werden (es ist nicht ersichtlich, was in § 22 festgehalten wird, was nicht bereits in den SBV zum GP Moosbächli verankert ist).

Quartier Haag

Die Planungsbehörden schlagen vor, die Weilerzone Haag einerseits in eine Kernzone Haag, andererseits in eine Wohnzone W2a zu überführen. Dem kann nicht zugestimmt werden. An diesem Ort peripheren Ort, mitten im ansonsten unbesiedelten Gebiet zwischen Bettlach und Selzach, unmittelbar angrenzend an den Siedlungstrenngürtel zwischen Bettlach und Selzach, kann keine reguläre Bauzone ausgeschieden werden. Auch bisher handelte es sich nicht um eine Bauzone, ist das Gebiet doch im geltenden Zonenreglement als Weilerzone unter Kapitel 3 Gesamtplan, gleich nach der Landwirtschaftszone, aufgeführt.

- Folglich soll in diesem Gebiet eine eingeschränkte Bauzone im Sinne einer Erhaltungszone festgelegt werden (wir empfehlen 'Erhaltungszone Haag'). Zudem muss der Perimeter auf der Parzelle GB Nr. 5291 enger um die Bauten gefasst werden.
- Bisher galt der Grundsatz, dass die 'Weilerzone Haag' der Erhaltung sowie massvollen Nutzung und Ergänzung der bestehenden Gebäudegruppe im Gebiet 'Haag' dient. Dieser Grundsatz soll so beibehalten werden.
- Aus dem RPB erschliesst sich nicht, welche Absichten die Planungsbehörden mit einer Umzonung der Gewerbezone in eine Kernzone verfolgen. Erläuterungen dazu wären hilfreich.

Siedlungsqualität

Dorfteil Altreu: Die Verkleinerung der Ortsbildschutz- / Kernzone ist teilweise nachvollziehbar, geht aber an manchen Orten unseres Erachtens zu weit und führt zu einer Fragmentierung des Perimeters. Auch werden unsensible Vorgarten-/Vorplatzgestaltungen entlang öffentlicher Wege zementiert, wenn diese in eine Wohnzone überführt werden.

- Wir empfehlen dringend, die Parzellen GB Nr. 3777, 3823, 4109, 3612, 3613, 4874, 4718, 3607 (in Teilen), 3606 (in Teilen), 3605, 3604, 3600, 4739, 3599, 4433 (weiterhin) der Kernzone Altreu zuzuordnen.

Gestaltungsbaulinien können ein wichtiges gestalterisches Element sein. Im Fall von Selzach empfehlen wir, dass entlang folgender historischen Bauten Gestaltungsbaulinien festgelegt werden (Gem. Modul 9 der Arbeitshilfe zur OPR):

- Parzelle 5425, Haus Nr. 4
- Parzelle 5421, Haus Nr. 2
- Parzelle 5432, Haus Nr. 31
- Parzelle 1933, Haus Nr. 4 (gesamte Südfassade, Sicherung Platz)
- Parzelle 5202, Haus Nr. 15 (gesamte Nordfassade, Sicherung Platz)
- Parzelle 5263, Haus Nr. 8 (gesamte Südfassade ohne Anbau 8a, Sicherung Platz)
- Parzelle 5339, Haus Nr. 6 (gesamte Süd- und Westfassade, nicht nur Vorbaulinie, Sicherung Platz)
- Parzelle 5235, Haus Nr. 4 (Westfassade nicht nur Vorbaulinie, Südfassade zur Sicherung des Platzes)
- Parzelle 1994, Haus Nr. 3 (gesamte Nordfassade)
- Parzelle 5404, Haus Nr. 5 (Ostfassade)

- Parzelle 1991, Haus Nr. 31 (Ostfassade, kein historischer Bau, jedoch Fussabdruck mit historischem Hintergrund)
- Parzelle 3190, Haus Nr. 9 (Nordfassade)
- Parzelle 1527, Haus Nr. 2 (Westfassade, nicht nur Vorbaulinie)
- Parzelle 5404, Haus Nr. 5 (Ostfassade)
- Parzelle 2860, Haus Nr. 4 (östlichste Fassade, nicht nur Vorbaulinie)
- Parzelle 1956, Haus Nr. 2 (Ostfassade, nicht nur Vorbaulinie)

Kulturobjekte

Bei den in den vorliegenden Plänen vorgeschlagenen Gebäuden, welche als 'erhaltenswert' oder 'schützenswert' klassifiziert werden sollen, schlagen wir folgende Auf- bzw. Abstufung vor:

- Bielstrasse 4, Wohnhaus (Stähli-Villa), GB-Nr. 2853 -> schützenswert (anstatt erhaltenswert)
- Dorfstrasse 27, Mühlespeicher von 1717, GB-Nr. 3914 -> schützenswert (anstatt erhaltenswert)
- Eichackerweg 5, Restaurant zum grünen Aff, GB-Nr. 3598 -> erhaltenswert (anstatt schützenswert)
- Haagstrasse 8, Vielzweckbauernhaus, GB-Nr. 5203 -> keine Einstufung (anstatt erhaltenswert)
- Haagstrasse 10, Wohnstock, GB-Nr. 5203 -> schützenswert (anstatt erhaltenswert)
- Kronengasse 1, ehem. Gasthof Löwen, GB-Nr. 1966 -> schützenswert (anstatt erhaltenswert)
- Selzacherstrasse 17, GB-Nr. 3585, Hochstud-Bauernhaus -> schützenswert (anstatt erhaltenswert)

Aufgrund einer internen Begehung des Dorfes empfehlen wir zusätzlich die Kategorisierung folgender Gebäude und Objekte. Es handelt sich dabei um Baukörper, welche sowohl durch ihren Charakter und Ausdruck als auch als Zeugen der Entwicklung des Dorfes von grossem Wert sind. Sie prägen das Dorf- bzw. Landschaftsbild und sind für Selzach identitätsstiftend.

- Bahnhofstrasse 11, GB-Nr. 3034, Wohnhaus von 1922 -> erhaltenswert
- Bärswilstrasse 30a, GB-Nr. 5320, Hälbling-Speicher aus 18.Jh. -> schützenswert
- Bettlacherstrasse 7, GB-Nr. 3136, Vielzweckbauernhaus -> erhaltenswert
- Brüggli 26c, GB-Nr. 2788, Weidscheune -> erhaltenswert
- Brügglistrasse 4, GB-Nr. 5425, Vielzweckbauernhaus -> erhaltenswert
- die Brücken (3 Stk.) des Brügglibachs: unten und oben sowie westl. Brügglibach, GB-Nr. 2788 und 3029 -> schützenswert
- Kronengasse 9, GB-Nr. 1959, Vielzweckbauernhaus -> erhaltenswert
- Längackerstrasse 5, GB-Nr. 3593, Milchhäuschen -> erhaltenswert
- Längackerstrasse 6, GB-Nr. 3577, Hochstud-Bauernhaus -> erhaltenswert
- Moosstrasse 4, GB-Nr. 5235, Vielzweckbauernhaus -> schützenswert
- Moosstrasse 29 (inkl. Solitärbaum), GB-Nr. 5311, Vielzweckbauernhaus -> erhaltenswert
- Moosstrasse 29a (inkl. Solitärbaum), GB-Nr. 5432, Scheune -> schützenswert
- Moosstrasse 29b, GB-Nr. 5432, Speicher aus 18.Jh. -> schützenswert
- Moosstrasse 31a, GB-Nr. 5432, Speicher von 1755 -> schützenswert
- Moosstrasse 33a, GB-Nr. 5295, Hochstud-Bauernhaus -> schützenswert
- Oberhaagstrasse 14, GB-Nr. 5214, Vielzweckbauernhaus -> erhaltenswert
- Oberhaagstrasse 23, GB-Nr. 5285, Vielzweckbauernhaus -> erhaltenswert
- Oberhaagstrasse 23b, GB-Nr. 5285, Speicher von 1752 -> schützenswert
- Passionsstrasse 12, GB-Nr. 2966, Wohnhaus um 1900 -> erhaltenswert
- Riedweg 3, GB-Nr. 5363, Vielzweckbauernhaus aus 18.Jh. -> schützenswert
- Selzacherstrasse 54a, GB-Nr. 3596, Speicher -> erhaltenswert
- Zilmattweg 1 und Zilmattweg 2, GB-Nr. 2986 und 2987, Wohnhäuser von 1914/15 und 1924 -> erhaltenswert
- Zilweg 5/7/9/11, GB-Nr. 2866/2867/2868/2869, Ensemble von 1898 -> erhaltenswert

Zudem weisen wir auf die folgenden Objekte hin, welche in der 2013 erschienenen Publikation 'Baukultur im Kanton Solothurn 1940-1980, Ein Inventar zur Architektur der Nachkriegsmoderne' von Michael Hanak aufgeführt sind:

- Einfamilienhaus Reinhart, Oberer Baumgartenweg 12, GB-Nr. 4140, 1978 erbaut, Architekt: Hanspeter Rutishauser, Solothurn, -> wir empfehlen, dieses als 'schützenswert' aufzunehmen
- Fabrikanlage Galvano Wullimann AG, Bohnackerweg 3, GB-Nr. 3904, 1979-1994 erbaut, Architekt: Fritz Haller, Solothurn -> Wir empfehlen, diese als 'erhaltenswert' aufzunehmen

Bauinventar

Längerfristig empfehlen wir der Gemeinde, ein Bauinventar zu erarbeiten. Dieses bildet über den historischen Ortskern hinaus eine Grundlage für den Umgang mit denjenigen Bauten, welche jüngeren Datums sind. Bisher bezieht sich das Bewusstsein von wertvoller Baukultur eher auf historische Gebäude. Um den Verlust an Baukultur aus jüngerer Zeit zu vermeiden, und angesichts des Wissens um die graue Energie in Rück- und Neubauten, ist das Erkennen und der bewusste Umgang mit dem Vorhandenen wichtig.

Mögliche Objekte für ein Bauinventar sehen wir in Selzach folgende:

- Moosstrasse 12a
- Moosstrasse 31
- Moosgässli 2
- Moosgässli 4
- Hinterwinkelstrasse 1
- Hinterwinkelstrasse 3
- Späretweg 29 (1960er)
- Burgweg 4
- Grossmattweg 6, mit Garten
- Grossmattweg 6, Wohnteil mit Tenne, sowie Garten
- Längackerstrasse 10
- Längackerstrasse 13, mit Garten
- Siedlung am Breitenweg (1940-50er Jahre, evtl. ein überlagerter Schutz, Ensembleschutz)
- Häuser Nr. 11, 13, 15 am Weingartenweg und Haus Nr. 7 am Hubmattweg (1940-50er Jahre, evtl. ein überlagerter Schutz, Ensembleschutz)
- Forstweg 21 (1940-50er)
- Forstweg 23 (1940-50er)
- Weissensteinweg 12 (1940-50er)
- Weissensteinweg 8 und 10 (1930er)
- Weissensteinweg 6 (1970er)
- Weissensteinweg 4 (1940er)
- Seusethof 13 und 13a
- Bäriswilstrasse 5
- Bäriswilstrasse 24
- Bäriswilstrasse 30
- Lommiswilstrasse 1
- Bangertenweg 5, inkl. Gartenanlage
- Bielstrasse 9, inkl. Gartenanlage
- Bahnhofstrasse 9
- Zilweg 1
- Zilweg 11
- Postweg 9
- Grabmattweg 8
- Bohnackerweg 3 (Haller, 1979, siehe Baukultur im Kanton Solothurn, 1940-1980)

IVS (Inventar der historischen Verkehrswege)

Gemäss Planungsauftrag S-2.3.3 Richtplan Kanton Solothurn sollen die Verläufe der historischen Verkehrswege der Kategorien 'mit Substanz' und 'mit viel Substanz' orientierend in die Nutzungspläne übernommen werden. In Selzach gibt es diverse IVS-Objekte mit Substanz (im RPB Anhang XIV wird darauf verwiesen), diese sollen entsprechend im Gesamtplan und/oder dem Bauzonenplan ergänzt werden.

Unterstützung durch die kantonale Fachstelle für Ortsbildschutz

An verschiedenen Stellen im Zonenreglement wird eine Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz zwingend verlangt. Dies entspricht jedoch nicht mehr in allen Fällen dem vom Kanton zukünftig gewünschten Vorgehen. Massgebend ist unser Schreiben vom 19.10.2022 betreffend Neubesetzung und Ausrichtung der kantonalen Fachstelle Heimatschutz. Folgende Grundsätze sollten betreffend Selzach zukünftig gelten:

- ➔ Für die Beurteilung von Qualitätsfragen soll die Gemeinde die entsprechenden Fachkompetenzen bereitstellen. Dies kann z.B. in Form eines gestalterischen Beirats (spezifisch für Selzach oder in Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden), aber auch in Form von punktuell eingesetz-

ten FachexpertInnen (fachlich qualifizierte Personen aus den Bereichen Architektur, Denkmalpflege, Landschaftsarchitektur, Gartendenkmalpflege etc.) geschehen. Der Aufbau von Beiräten oder aber auch die Entschädigung von Fachexperten kann durch den NHS-Fonds einmalig finanziell unterstützt werden.

- Die Zuständigkeit dieses Beirats oder der Fachexperten kann z.B. im § 3 ZR definiert werden. Der Sachverhalt, wie sich die Gemeinden Fachkompetenzen aneignen oder extern einholen ist zu klären. Die Fachstelle Heimatschutz / Ortsbildschutz ist nicht erster Ansprechpartner, was die fachliche Projektberatung betrifft. Sie äussert sich zu ausgewählten Vorhaben, wenn bereits eine fachliche Stellungnahme der Gemeinde vorliegt.

Zum Zonenreglement § 25 / § 26 / § 38 / § 52: die Stellungnahmen seitens kantonaler Fachstelle zu Bauprojekten in der Kernzone Altreu, in der Ortsbildschutzzone, an erhaltenswerten oder schützenswerten Bauten etc. sind im Zonenreglement nicht als zwingend zu fordern. Eine Anfrage zu einer Stellungnahme soll zwar weiterhin möglich sein, jedoch unter Vorbehalt (Klärung Sachverhalt durch Gemeinde ist zwingend, siehe auch Hinweis zu §3):

- Nur, wenn sich die Gemeinde vorgängig eine Meinung gebildet hat und ggf. durch ein unabhängiges Begleitgremium und / oder eine / einen unabhängige/n Fachexpert/-in überprüfen liess.
- Nur, wenn diese Erkenntnisse beim Einholen der Stellungnahme beim Kanton offen gelegt werden.

Es erscheint wichtig und richtig, dass die Gemeinde in diesen Fällen als Planungs- und Baubehörde die Verantwortung für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung übernimmt und der Kanton nur in Ausnahmefällen ergänzend beigezogen wird.

2.2.2. Unbebauten Bauzonen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.17

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

S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt

- Überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen)
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten Arbeiten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

S-1.1.18

Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen, etc.)

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen

S-1.2.3

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

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Flächen

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand 31.12.2021) weist folgende Werte für Selzach aus:

| | bebaut | unbebaut | Total |
|--------------------------------|---------|----------|---------|
| Wohn-, Misch- und Zentrumszone | 73.9 ha | 4.4 ha | 78.3 ha |
| Arbeitszone | 20.8 ha | 3.3 ha | 24.1 ha |

Die Gemeinde weist im RPB S. 66 in der Tabelle 7 'Unbebaute Bauzonen (Stand April 2020)' unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Umfang von 8.29 ha und Arbeitszonen von 6.20 ha aus. Unter 'Weitere Zonen' werden 1.82 ha unbebaute Bauzonen ausgewiesen. Es bestehen somit grosse Differenzen zwischen den Abschätzungen der kantonalen Baustatistik und den Angaben der Gemeinde, wobei davon auszugehen ist, dass die Angaben der Gemeinde zwar etwas älter aber betreffend Grössenordnung zuverlässiger sind.

Die unbebauten Bauzonen sind in Selzach über das gesamte Siedlungsgebiet verstreut. Ein grosses Potential befindet sich, wie bereits in vorangehendem Kapitel kommentiert, im Gebiet des Bahnhofs. Mit Ausnahme der unbebauten Parzellen in den Quartieren Bangerten und HuHiChliWi, die der W2a-Zone zugeteilt werden sollen (siehe ebenfalls vorangehendes Kapitel), erachten wir die vorgesehenen Zonierungen der unbebauten Bauzonen als zweckmässig.

Baulandmobilisierung

Anlässlich der letzten Planungsperiode wurden 23 Bauverpflichtungen vereinbart, 9 wurden nicht umgesetzt (die Frist war 2006/2007 abgelaufen). Einige dieser Parzellen sind von Bauzonen umgeben mitten im Siedlungsgebiet, einige wenige liegen am Siedlungsrand, bei Letzteren kann sinnvollerweise eine Auszonung in Betracht gezogen werden (siehe nächstes Kapitel, Abschnitt zu Auszonungen).

Vorbemerkung zum Charakter der Reservezone

Die Reservezone wurde in den zurückliegenden Ortsplanungsrevisionen oft genutzt, um die mutmasslich mit der nächsten Revision einzuzonenden Flächen zu kennzeichnen. Mit dem neuen RPG und dem neuen Richtplan haben die Reservezonen ihren ursprünglichen Zweck weitgehend verloren. Im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen ist wenn immer möglich über die Zuweisung von bestehenden Reservezonen zu Landwirtschaftszonen oder Bauzonen zu entscheiden. Damit sind folgerichtig auch grundsätzlich keine neuen Reservezonen mehr auszuscheiden.

Zuweisung von Reservezonen zur Landwirtschaftszone

Die Gemeinde Selzach schlägt vor, den Grossteil ihrer Reservezonen der Landwirtschaft zuzuweisen. Das ist sehr begrüssenswert. Insbesondere im Gebiet Späret werden damit grosse Flächen vor weiterer Bebauung bewahrt.

Auch nördlich der Bielstrasse sollen grosse Teile von GB Nr. 3154 und 3155 der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Das ist positiv.

Reservezonen, die als Reservezonen belassen werden sollen

Nördlich der Bettlacherstrasse soll mit Parzelle GB Nr. 3087 eine knappe Hektare Land in der Reservezone belassen werden. Aus Sicht des Kantons ist dies nicht zweckmässig:

- Gründe, warum diese Parzelle, am Siedlungsrand und in unmittelbarer Nähe von wenig dichter Einfamilienhaus-Bebauung, sich für eine spätere Einzonung besonders eignen würde, sind keine ersichtlich. Die Parzelle ist daher der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Im Gebiet Steinacker sind es mehr als 3 ha, welche in der Reservezone belassen werden sollen. Angesichts der ausreichenden Kapazitäten im bestehenden Baugebiet ist nicht nachvollziehbar, warum ein so umfangreiches Gebiet als Reservezone ausgewiesen wird. In jedem Fall gilt, dass eine Reservezone anlässlich einer zukünftigen Ortsplanungsrevision nicht 'einfacher' eingezont werden kann, als wenn es sich um eine Landwirtschaftszone handelt. Insbesondere muss ein Bedarf nachgewiesen und eine adäquate Bebauung sichergestellt werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um (bedingt geeignete) FFF, an welche noch höhere Anforderungen gestellt werden bei einer allfälligen Einzonung.

- Die Flächen sind der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Auszonungen von Bauzonen zu Reservezonen

Verschiedene Parzellen sollen von Bauzonen in Reservezonen ausgezont werden:

- Westlicher Siedlungsrand, GB Nr. 4490, Grabachern (2'600 m²), aktuell eine W3-Zone, soll wegen nicht erfüllter Bauverpflichtung und fehlendem Bedarf in die Reservezone Wohnen zurückgezont werden. Die Planungsbehörden verlangen zudem, dass im RRB zur Genehmigung der OPR festgehalten wird, dass es sich bei dieser (und weiteren) Flächen nicht um FFF handelt und dass der Kanton allfällige Entschädigungen zu begleichen hat.
- Falls die Auszonung in eine Reservezone aus Sicht der Planungsbehörde die richtige Massnahme ist, so stellt sich der Kanton dem im Genehmigungsverfahren nicht entgegen. Da es sich um eine Parzelle mit unerfüllter Bauverpflichtung handelt, hat der Grundeigentümer einer entschädigungslosen Rückzonung in eine Reservezone (gemäss RPB S. 72, Inhalt der Bauverpflichtungsvereinbarung) zugestimmt, es wird daher ausgeschlossen, dass der Kanton für eine allfällige Entschädigung aufkommen könnte. Allenfalls könnte die Umzonung in eine eingeschränkte Bauzone geprüft werden.

Betreffend die Forderungen, dass im RRB festgehalten werden soll, dass es sich auch zukünftig nicht um FFF handle, und dass der Kanton für eine allfällige Entschädigung aufkomme, ist Folgendes anzumerken (dies gilt für alle entsprechenden Fälle, bei denen dies im RPB gefordert wird):

- Ob es sich um FFF handelt oder nicht wird aus den Grundlagendaten (Inventar) errechnet und wird nicht politisch vom Regierungsrat festgelegt. Daher wird im RRB auch keine Bestimmung betreffend bestimmten Parzellen und ihrer Nicht-Anrechnung an die FFF aufgenommen werden.
- Auch eine Garantie der Übernahme von Entschädigungszahlungen kann nicht im RRB verankert werden. Gerade bei Fällen von nicht umgesetzten Bauverpflichtungen ist ja die Idee, dass es bei einer nachfolgenden Planungsmassnahme (Zuweisung zu Reservezone / auszonieren) keine Entschädigung geschuldet ist. Es ist nicht angebracht, den Kanton für entsprechende allfällige Entschädigungsforderungen in die Pflicht nehmen zu wollen.

Grundsätzlich ist zum Aspekt der Reservezonen und FFF folgendes festzuhalten: Anlässlich der aktuellen OPR muss entschieden werden, was mit den Reservezonen geschieht: haben sie FFF-Qualität und werden sie der Landwirtschaftszone zugewiesen, so werden sie zukünftig an den Mindestumfang der FFF des Kantons Solothurn angerechnet. Verbleiben sie in der Reservezone, so werden sie - auch wenn sie FFF-Qualität haben - nicht an den Mindestumfang der FFF des Kantons Solothurn angerechnet, sie werden dafür dem kartographisch konkretisierten Siedlungsgebiet zugeordnet. In beiden Fällen wäre bei einer künftigen Einzonung die einschlägigen Vorgaben für Böden mit FFF-Qualität zu beachten.

Ebenfalls an der Bielstrasse, aber nördlich davon, sollen zwei Teilparzellen in der Grösse von insgesamt 3'200 m² von der Gewerbezone in die Reservezone Arbeiten umgezont werden. Auch hier kann dies angesichts der grossen unbebauten Reserven in der Arbeitszone eine sinnvolle Massnahme sein, die Bebauung von unbebauten Bauzonen etwas zu staffeln. Allerdings sind es nicht sehr bedeutende Flächen, und es werden mit dieser Planungsmassnahme Lücken im Baugebiet geschaffen, was nicht unbedingt wünschenswert ist.

Die Rückzonung der Parzelle GB Nr. 3288 (Leim) von einer Kernzone Dorf resp. W3-Zone in die Reservezone erachten wir nicht als zweckmässig. Die Parzelle liegt sehr zentral und könnte eine wichtige Rolle für die Entwicklung des Dorfes spielen (SQA: Hotspot Nr. 4, 'Allmend'). Auch wenn keine Eile für eine allfällige Entwicklung besteht, so bietet sie doch ein grosses Potential. Die Gemeinde könnte sich überlegen, ob sie die Parzelle übernehmen und / oder eine sinnvolle Entwicklung – ob baulich (Alterswohnungen? Schulstandort?) oder im Sinne der von ssm in der SQA angeregten Allmend-Nutzung – anstossen könnte.

Zusammengefasst erscheint uns der Ansatz, rechtskräftige Bauzonen einer Reservezone zuzuführen, nicht optimal. Auf Grund des bei den Planungsbehörden vorhandenen Wunsches der Staffelung der Bebauung des Siedlungsgebiets resp. einer Verlangsamung der dynamischen Bauentwicklungen der letzten Jahre, könnte der Kanton der Umwandlung einzelner Flächen in die Reservezone jedoch zustimmen. Dies mit Hinweis auf die abgelaufenen Bauverpflichtungen und dem ausdrücklichen Vorbehalt, nicht für allfällige Entschädigungsforderungen aufkommen zu können. Alternativ könnte eine neue Zonierung im Sinne einer eingeschränkten Bauzone geprüft werden. Insbesondere für Parzelle GB Nr. 3288 könnte dies in Betracht gezogen werden, im Sinne einer Allmend-Nutzung für die Bevölkerung.

Arbeitszonen effizient nutzen

Südlich der Solothurnstrasse resp. des Bahnhofs finden ausgedehnte unbebaute Arbeitszonen. Die Gestaltungsplanpflicht auf diesen Flächen ist zu begrüssen. Allerdings wäre es zweckdienlich, in den Zonenvorschriften Bestimmungen zur effizienten Nutzung des Bodens zu machen. Die Gemeinde sieht als Zweck die Ansiedlung von Betrieben mit hoher Arbeitsplatzdichte. Dies würde bspw. heissen, dass mehrstöckig gebaut werden könnte. Ebenfalls sollen Bestimmungen zu (unterirdischen) Parkplätzen aufgenommen werden.

Sicherung von öBA-Flächen

Es ist nicht nachvollziehbar, was es mit der grossen Zone für öBA im Bereich Gänsbrüel auf sich hat.

- ➔ Im RPB ist klarer darzulegen, wofür sie heute genutzt wird (welche temporären Nutzungen finden dort statt?), und was die zukünftigen Absichten sind.

2.2.3. Neue Bauzonen und Auszonungen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

Einzonungen fallen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn nach konsequenter Ausschöpfung der Möglichkeiten in den bereits bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen noch Bedarf verbleibt. Die Interessenabwägung ist gemäss Beschluss S-1.1.9 des kantonalen Richtplans für jede Einzonung aufzuzeigen.

S-1.1.12 Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

Gemäss Beschluss S.-1.1.12 können Flächen in folgenden Fällen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/ regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend);
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z.B. Deponien).

Einzonungen

Moosstrasse

An der Moosstrasse sollen verschiedene landwirtschaftliche Bauten von der Landwirtschaftszone der Kernzone Dorf zugeführt werden. Folgende Bemerkungen dazu:

Gemäss ALW handelt es sich beim Eigentum von GB Nr. 5235 (Christa von Burg) - entgegen den Aussagen im Bericht S. 95 und S. 100 - um einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb, der von Sohn Dominique von Burg bewirtschaftet wird. Der Betrieb weist einen Arbeitskräftebedarf von 0.55 Standardarbeitskräften (SAK) und erreicht damit die Gewerbegrösse knapp nicht, ist aber ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Es wird neben Ackerbau eine kleine Pferdehaltung betrieben.

- ➔ Wir bitten um Darlegung im RPB, was das Ziel dieser vorgeschlagenen Einzonung ist, und welches die Absichten betreffend landwirtschaftlicher Aktivität sind.

Bei den Gebäuden auf den Parzellen GB Nr. 5263, 5339, 4574 und 5202 kann einer Einzonung unter dem Tatbestand der nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten zugestimmt werden, mit folgenden Hinweisen: Das Gebiet stellt für Selzach ein wichtiges Puzzleteil der alten Dorfstruktur dar. Dreisässenhäuser mit verputztem Wohnteil und hölzernem Ökonomieteil reihen sich hier aneinander. Dazwischen öffnen sich grosse Lücken, wo früher Hostetten bis an den Strassenrand ragten. Eine Einzonung darf nicht dazu führen, dass die imposante Abfolge von Altbauten verlorengeht.

- ➔ Die Häuser an der Moosstrasse 6, 8 und 15 sollen hierzu als erhaltenswert eingestuft werden, Nr. 4 soll als schützenswert eingestuft werden. Der Gestaltung des Aussenraums ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken, wünschbar wäre, dass der grösstenteils versiegelte Aussenraum teilweise entsiegelt und in Anlehnung an den ursprünglichen Zustand bepflanzt wird.

- Bei GB Nr. 5263 ist der Status des befestigten Platzes zu klären. Entweder soll er auch eingezont werden, oder er verbleibt in der Landwirtschaftszone, dann muss zwingend ein Rückbau und eine Rekultivierung erfolgen.
- Dass GB Nr. 4786 von der Reservezone der Landwirtschaftszone zugewiesen wird ist zu begrüssen. Bei der Abgrenzung der Gebäude auf Parzelle GB Nr. 5202 stellt sich allerdings die Frage, ob sie nicht enger gefasst werden kann. Zwischen Moosbach und Gebäude Nr. 15 könnten 450 m² in der Landwirtschaftszone verbleiben.

Grabachern

Die Planungsbehörden schlagen beim Wirtshaus Grabachern eine Einzonung von 2'000 m² Landwirtschaftsland (als FFF klassifiziert) in die Gewerbezone vor (im RPB s. 102 steht fälschlicherweise W2B). Auf dem südlichen Teil des Landes befindet sich ein nicht mehr landwirtschaftlich genutztes Gebäude. Die Planungsbehörden sind der Ansicht, dass diese Einzonung die Bauzone zweckmässig ergänzt und ein Potential zur Innenentwicklung bestehe. Aus Sicht des Kantons trifft dies nicht zu. Einer Einzonung des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäudes kann jedoch zugestimmt werden.

- Der Perimeter des einzuzonenden Gebiets ist auf die Höhe des Gebäudes 20a zurückzunehmen.
- Die Aufhebung des Parkplatzes auf GB Nr. 4223 wird begrüsst.
- Es sollen keine neuen Nutzungen auf dem Areal entstehen, die Vorgaben der Gestaltungsplanungspflicht sind so zu formulieren, dass allfällige neue Bauten nur der vorhandenen Nutzung dienen oder mit dieser in direktem Zusammenhang zu stehen haben.

Hungersbühl

Im Bereich Hungersbühl sollen 451 m² der Parzelle GB Nr. 5398 aus der Reservezone in die Bauzone W2a eingezont werden. Die Fläche ist nicht als FFF klassifiziert und soll unter dem Tatbestand der Arrondierung der Bauzone (kleiner als 0.5 ha) eingezont werden. Der Kanton empfiehlt hier die integrale Zuweisung der Reservezone zur Landwirtschaftszone.

Dorfteil Altreu

Im Dorfteil Altreu sollen das Gebäude auf GB Nr. 3607 und die Parzelle GB Nr. 3615 von der Landwirtschaftszone eingezont werden. Gemäss ALW handelt es sich jedoch - entgegen den Aussagen im RPB S. 101 - noch um einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb (Urs Affolter). Der Betrieb weist einen Arbeitskräftebedarf von 1.15 SAK auf. Bewirtschaftet werden fast 40 ha und es werden 13 Mutterkühe gehalten. Die Gebäude werden also landwirtschaftlich genutzt.

- Einer Einzonung kann unter diesen Umständen nicht zugestimmt werden. Falls eine Betriebsaufgabe kurz bevorsteht, soll dies im RPB dargelegt werden, sodass eine Relativierung der Planbeständigkeit im Hinblick auf eine Einzonung (nach der OPR) vorgesehen werden kann (sobald der Betrieb aufgelöst und der entsprechende Nachweis erbracht wird, kann in einem separaten Nutzungsplanverfahren eine Einzonung gemäss kantonalem Richtplan S-1.1.12 erfolgen).

Die Umzonung der Parzelle GB Nr. 4025 von einer Spezialzone Parkplatz in eine Zone für öffentliche Anlagen ist nachvollziehbar und wird vom Kanton unterstützt.

Ebenfalls im Dorfteil Altreu sollen die Parzellen GB Nr. 4775 und 4776 von der Reservezone Wohnen in eine Zone für öffentliche Anlagen eingezont werden. Dies steht im Zusammenhang mit dem 'Besucherlenkungskonzept Dorfteil Altreu' und der Problematik des hohen BesucherInnenaufkommens an Spitzentagen, unter anderem auf Grund der Bekanntheit des Dorfteils Altreu als Storchendorf Europas, des Witibesucherzentrums, aber auch wegen des beliebten Badestrandes 'Sängli'. Dazu liegt eine informative Diplomarbeit 'Grundlagen für ein Besucherlenkungskonzept', welche die Problemlage im Dorfteil Altreu umfassend darstellt, sowie ein 'Verkehrskonzept Altreu' mit Plan vor. Dies ist hilfreich. Gemäss 'Verkehrskonzept Altreu' wurden im Juni 2021 Verkehrszählungen am Eichackerweg durchgeführt, welche ein Verkehrsaufkommen von bis zu gut 960 Motorfahrzeugen und knapp 630 Velos pro Richtung ergaben.

Wir erachten die Auseinandersetzung der Planungsbehörden mit dieser Problematik als sehr wichtig und es ist klar, dass neben den kurzfristigen Massnahmen, die offenbar schon für die Saison 2021 eingeführt werden konnten (u.a. neue und besser sichtbare Verkehrsschilder, Bodenmarkierungen, Parkverbotszone, Einsetzung einer Aufsichtsperson) weitere zielführende Massnahmen umgesetzt werden müssen.

Allerdings scheint uns

- eine Synthese der Grundlagen
 - ein umfassendes Zielbild,
 - sowie die Auflistung, welcher Strauss an Massnahmen letztendlich zu einer Verbesserung der Situation im Dorfteil Altreu umgesetzt werden soll,
- zu fehlen.

Wir stellen insbesondere fest, dass die nun vorgeschlagenen Massnahmen sehr MIV-fokussiert sind. Natürlich ist dies auch dem Umstand geschuldet, dass nur einzelne Planungsmassnahmen innerhalb der OPR umgesetzt werden, und andere Massnahmen nicht als Teil der OPR in anderen Prozessen und Gremien entschieden werden. Ohne Gesamtbild ist es aber schwierig zu beurteilen, ob die in der OPR vorgelegten Massnahmen (Einzonung der Parzellen GB 4775 und 4776, neue Zufahrt zum Parkplatz, Ausbau Bachweg, weitere?) sinnvoll und zweckmässig sind. Zu erwähnen ist auch, dass der Bedarf der Parzellen GB 4775 und 4776 weder in der erwähnten Diplomarbeit noch im Verkehrskonzept thematisiert werden. Teil des Verkehrskonzepts scheint hingegen die neu zu schaffende Erschliessung des Mawatec-Parkplatzes zu sein, auf dem Erschliessungsplan wird diese Massnahme jedoch ausdrücklich nicht verfolgt (letzteres ist grundsätzlich begrüssenswert, da eine neue Erschliessungsstrasse über den Bach und das Landwirtschaftsland als kritisch beurteilt würde).

Es stellen sich somit folgende Fragen:

- ist es zielführend, so nahe am Dorfzentrum zusätzlich zu den bestehenden 65 Parkplätzen ca. 80 weitere Parkplätze zu erstellen? Erzeugt dies nicht noch mehr unerwünschten MIV, und welchen substantiellen Beitrag können diese Parkplätze überhaupt leisten angesichts der Verkehrszahlen an Spitzentagen?
- Wie viele Parkplätze stünden auf dem Mawatec-Areal zur Verfügung? Gibt es eine attraktive Fusswegverbindung von diesem Parkplatz ins Zentrum des Dorfteils Altreu?
- Wurde geprüft, ob es landwirtschaftliche Flächen nördlich des Zentrums des Dorfteils Altreu gäbe, die punktuell an Spitzentagen als Parkplätze zur Verfügung gestellt werden könnten?
- Sind Massnahmen zur Parkplatzbewirtschaftung geplant?
- Wie wird unnötiger Parkplatzsuchverkehr verhindert, wenn die Parkplätze nahe dem Zentrum des Dorfteils Altreu an einem Spitzentag alle besetzt sind?

Generell sollen aus Sicht des Kantons auch der öffentliche Verkehr und der Velo- und Fussverkehr, resp. eine Kombination dieser Verkehrsarten einen wesentlichen Lösungsbeitrag leisten. Ob dies so vorgesehen ist, wird aus den Unterlagen nicht ersichtlich. Insbesondere weisen wir auf folgende Aspekte hin:

- Das Buskonzept Grenchen und Umgebung sieht für den Fahrplan 2026 eine Taktverdichtung zum Stundentakt an Sonntagen für den Dorfteil Altreu vor. Aktuell verkehren an Sonntagen lediglich einzelne Busse (ca. alle zwei bis drei Stunden und nur im Sommerhalbjahr) dorthin. Die Attraktivität der öV-Erschliessung für den Freizeitverkehr steigt damit deutlich.
- Der Dorfteil Altreu liegt an den nationalen Velorouten 5 und 8. Daher sind zusätzliche Massnahmen zur Förderung des Veloverkehrs zu prüfen. Wir regen insbesondere attraktive Veloabstellplätze an.
- Es stellt sich die Frage, ob attraktive Fusswege vom Bahnhof Selzach in den Dorfteil Altreu bestehen oder geschaffen werden können. Könnte ev. saisonal auch ein Angebot an Fahrrad- oder Trottinett-Verleih beim Bahnhof Selzach in Betracht gezogen werden?

Die Idee der Begegnungszone am Eichackerweg ist aus Sicht des Kantons sehr begrüssenswert.

Bezüglich dem Car-Parkplatz auf Parzelle GB Nr. 4118 gibt es zudem aus Sicht Natur und Landschaft folgende Bemerkungen:

- Er tangiert einen Feuchtstandort (siehe Orthophoto WebGIS) und einen Pionierlebensraum, der gemäss unserer Empfehlung ins Naturinventar aufgenommen werden sollte (siehe Abschnitt zum Naturinventar). Zudem befindet er sich im Heckenabstand. Wir empfehlen, dass hier lediglich eine Sanierung des Platzes vorgenommen werden soll. Der Platz soll mit Mergelbelag gestaltet werden, nicht mit Hartbelag (analog Parkplatz auf Parzelle GB Nr. 4025, heutiger Zustand). Parkfelder sollten mit Baumstämmen zu markiert werden (wie z. B. Parkplatz Bülletsbach in Bellach). Das Biotop sollte im Naturinventar aufgenommen, erhalten und möglichst aufgewertet werden.
- Wir empfehlen, bereits in der Konzeptphase zu prüfen, wie das Feuchtbiotop auf Parzelle GB Nr. 4118 als (temporärer) Tümpel erhalten und wenn möglich aufgewertet werden kann (z. B. Anordnung der Parkplätze).

Fazit:

- Die Auseinandersetzung mit der Frage des Erholungsverkehrs im Dorfteil Altreu ist richtig und wichtig.
- Der Bedarf und die Zweckmässigkeit dieser Anzahl zusätzlicher Parkplätze und somit die Einzonung von GB Nr. 4775 und 4776 kann auf Basis der vorliegenden Unterlagen nicht abschliessend beurteilt werden.
- Wir empfehlen den Planungsbehörden, das 'Verkehrskonzept Altreu' im Sinne der Beantwortung der vorangehenden Fragen zu aktualisieren und zu ergänzen und besser herauszuarbeiten, welche Rolle die im Rahmen der OPR zu beschliessenden Massnahmen im Rahmen des Gesamtkonzepts spielen würden.
- Aufgrund des Stellenwertes des Dorfteils Altreu sind die kantonalen Fachstellen insbesondere für Raumplanung und Verkehr gerne bereit, die Gemeinde bei den weiteren Abklärungen zu unterstützen.
- Da die vertiefte Auseinandersetzung mit diesen Fragen wahrscheinlich einige Zeit in Anspruch nehmen werden, kann - falls von den Planungsbehörden gewünscht - eine Relativierung der Planbeständigkeit für die Parzellen GB Nr, 4775 und 4776 in Betracht gezogen werden.

Auszonungen

Im Bereich Hungersbühl soll ein Teil der Parzelle GB 2709 (knapp 4'900 m²) von W2a in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Dies ist zu begrüssen. Für die Parzelle liegt eine nicht erfüllte Bauverpflichtung vor. Wie bereits erwähnt, gibt der Kanton keine Garantie, allfällige Entschädigungsforderungen der Grundeigentümerschaft zu begleichen.

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen weist die Einwohnerkapazität der vorhandenen Bauzone aus. Dazu werden einerseits Ist-Werte (entspricht der tatsächlichen Anzahl Einwohner/ha) und Soll-Werte (entspricht der angestrebten Anzahl Einwohner/ha) auf die Bauzonenflächen angewendet. Die Soll-Werte sind der Tabelle Mindestdichte des Amts für Raumplanung zu entnehmen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Beim Vergleich der Berechnungen des Fassungsvermögens für Selzach 'Stand vor OPR' und 'Stand nach OPR' (RPB Anhang V und Anhang VI) stellen wir fest, dass sich das berechnete Fassungsvermögen durch die OPR verkleinert (aber trotzdem noch bei knapp über 3900 Einwohnenden liegt). Wir gehen davon aus, dass dies nach Verzicht auf die grossflächigen Abzonungen nicht mehr der Fall sein wird. Auf alle Fälle kann davon ausgegangen werden, dass die Bauzone als genügend gross für das von der Gemeinde angestrebte Bevölkerungswachstum ist (und sogar auch für eine Bevölkerungszahl von 4'000 Einwohnenden reichen würde).

Planungsausgleich

Im Raumplanungsbericht wurden grossmehrheitlich korrekte Angaben zum Planungsausgleich gemacht. Wichtig ist nun, dass die Gemeinde Selzach ein Planungsausgleichsreglement verabschiedet und vom Rechtsdienst BJD genehmigen lässt. Zudem empfehlen wir der Gemeinde, die Mehrwerte vor der öffentlichen Auflage abzuschätzen und die betroffenen GrundeigentümerInnen darüber zu informieren.

2.2.4. Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Die Unterlagen sind umfassend und sehr gut erarbeitet. Bezüglich verschiedener Themen gibt es jedoch noch Überarbeitungsbedarf, insbesondere in Bezug auf die vorgeschlagenen grossflächigen Abzonungen in eine W2a, auf den Weiler Haag und auf die Reservezonen im Bereich Steinacker und Bangerten. Insgesamt hat Selzach mit den heutigen Bauzonen genügend Reserven, um das erwartete Bevölkerungswachstum aufzunehmen. Der besondere Fokus auf den Dorfteil Altreu ist angesichts des Stellenwertes als Hots-Spot Erholung richtig und wichtig, eine weitere Vertiefung zu einem umfassenden Gesamtkonzept dürfte sinnvoll sein.

2.3. Verkehr

2.3.1. Ausgangslage Verkehr

Bezüglich der in den Erschliessungsplänen eingezeichneten Kreisel hat Ende Oktober 2022 eine Besprechung zwischen Gemeinde, ARP und AVT stattgefunden. Das weitere Vorgehen wurde anlässlich

dieser Sitzung vereinbart. Insbesondere geht es darum, die Verkehrsbelastung quantitativ zu erfassen, die verschiedenen Aspekte des Verkehrsproblems in Selzach darzustellen, und danach in einem Variantenstudium die zweckmässigste Lösung zu bestimmen.

Im Rahmen der Vorprüfung wird deshalb keine weitere Stellungnahme zu diesem Thema abgegeben. Die Signaturen der Kreisel sind aus den kantonalen und den kommunalen Erschliessungsplänen zu entfernen. Die Dorfstrasse ist als Kantonsstrasse darzustellen, die Bahnhofstrasse als kommunale Strasse (heutiger Zustand). Sollten neue Anschlüsse an die Kantonsstrasse dereinst realisiert werden, sind separate Erschliessungspläne zu erarbeiten.

2.3.2. Fuss- und Veloverkehr (FVV)

Der kantonale Velonetzplan samt Velorouten von Kantonalen Bedeutung nach Art. 4^{bis} Strassengesetz (BGS 725.11) durchläuft aktuell ein Richtplanverfahren und wird aller Voraussicht nach im Sommer 2023 durch den Regierungsrat genehmigt. Wir bitten die Gemeinde, dies in ihren Plangrundlagen zu berücksichtigen. Geodaten stellt die Fachstelle Langsamverkehr des AVT gerne zur Verfügung.

Ausbau Moosstrasse: Linksabbiegesituationen, insbesondere in Steigungen, sind für Velos Manöver mit erhöhtem Unfallrisiko. Die Vortrittsregelungen sollten mit Signalisation und Markierung verdeutlicht werden.

Aus Sicht des Fuss- und Veloverkehrs ist die niveaufreie Kreuzung der Bielstrasse und der Bahnhofstrasse eine zweckmässige und sichere Infrastruktur für den Zugang aus dem Dorf zum Bahnhof und zur neuen Velovorrangroute. Eine Aufhebung dieser Unterführung ist deshalb aus Sicht des Kantons nicht nachvollziehbar. Die geplante Umklassierung von Dorfstrasse und Zilweg zu Fuss- und Radwegen ist deshalb vorderhand nicht vorzunehmen, da, wie bereits erwähnt, die heutige Situation in den Plänen abgebildet werden soll.

Der Knoten Solothurnstrasse / Oberer Suracherweg und der Knoten Oberer Suracherweg / Bellacherstrasse sind problematisch für den Veloverkehr – der Obere Suracherweg quert den Radweg entlang der Kantonsstrasse resp. die wichtige Veloachse Bellacherstrasse. Die Aufstufung des Oberen Suracherwegs von der Erschliessungsstrasse zur Sammelstrasse und dessen Ausbau wäre nur im Zusammenhang mit Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und bei positiver Entscheidung zum neuen Kreisel an der Solothurnstrasse zweckmässig. Vorerst ist daher auf die Aufstufung zu verzichten.

Die Bellacherstrasse ist aktuell als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert. Mit der Solothurnstrasse besteht bereits eine leistungsfähige Verbindung nach Bellach. Daher wäre es denkbar, die Strasse für den MIV (ausser Landwirtschaft) zu sperren.

Die geplante Temporeduktion auf der Selzacherstrasse sowie die Begegnungszone 'Grüne Aff' sind zu begrüssen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass diese Massnahmen bauliche Anpassungen an der Strasseninfrastruktur sowie an der Parkierungssituation im Bereich 'Grüne Aff' erfordern. Die entsprechenden Massnahmen sind mit Rücksicht auf den Busbetrieb der BGU-Linie 32 zu planen.

Wir weisen darauf hin, dass Carparkplätze, sofern sie dem Ein- und Ausstieg von Fahrgästen dienen, einen sicheren und qualitativ hochwertigen Fusswegerschliessung benötigen. Dabei ist insbesondere auf kritische Stellen wie Querungen von MIV-Fahrbahnen zu achten (Sichtweiten, etc.). Dies ist insbesondere im Hinblick auf die geplante Carparkierung unmittelbar nördlich der Bahnlinie relevant.

Im Hinblick auf die geplante Verlegung der Selzacherstrasse bei der Fischerstube wäre es wünschenswert, wenn die bisherige direkte Linienführung für die Fussgänger erhalten bliebe. Fussgänger haben eine sehr geringe Umwegtoleranz (max. 10% Zuschlag an Weglänge) und würden andernfalls auch den Weg über einen neuen Parkplatz oder eine anderweitig offene, aber nicht für sie bestimmte Fläche wählen.

Wir sehen zudem Potential für weitere öffentliche Wegverbindungen (Fussverkehr), die geprüft werden könnten:

- Entlang Lochbach, Parzelle GB Nr. 2892
- Entlang Lochbach, Parzelle GB Nr. 90316 (westlich vom Bach)
- Entlang Lochbach, Parzelle GB Nr. 90315 (östlich oder westlich vom Bach)

- Entlang Lochbach, Parzelle GB Nr. 2003/4106 – 4112 – 3144 – 2002 – 2966 – 2965
- Entlang Lochbach, Parzelle GB Nr. 1595 – 3790 – 3453
- Entlang Lochbach, Parzelle GB Nr. 3647 – 3584 – 4146 – 4876 – 4619 – 4618 – 4628 - 3823
- Entlang Moosbach Parzelle GB Nr. 90140
- Entlang Brüelbächli, Moosbach, Lochbach Parzelle GB Nr. 1625 – 4090 – 4698 – 4582 – 1961

2.3.3. Öffentlicher Verkehr

Die Aufwertung des Gebiets um den Bahnhof mit der Zuweisung zur neuen 'Kernzone Bahnhof' begrüßen wir ausdrücklich. Eine dichte, durchmischte Nutzung in diesem gut mit dem öV erschlossenen Bereich leistet einen wichtigen Beitrag zu Erhöhung des Modalsplits zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs. Ebenfalls positiv sehen wir die Attraktivitätssteigerung des Bahnhofs selbst. Eine zeitgemässe und einladende Gestaltung trägt zum einem positiven Bild des öffentlichen Verkehrs bei und kann dessen Nutzung ebenfalls verbessern.

2.3.4. Erschliessungen

Die dargestellten kantonalen Baulinien entsprechen an einigen Stellen nicht den rechtsgültigen. Wir empfehlen eine gemeinsame Besprechung zwecks Festlegung der kantonalen Baulinien. Seitens AVT sind Peter Portmann (Tel. 032 / 627 26 50) und Adrian Schaad (Tel. 032 / 627 26 40 oder 032 / 627 79 81) die Ansprechpersonen.

Sämtliche kantonalen Baulinien in den kantonalen Baulinienplänen sind in den Genehmigungsinhalt zu verschieben. Wenn bestehende Baulinien nur orientierend dargestellt sind, gibt es mindestens zwei Pläne pro Perimeter mit rechtsgültigen Baulinien. Dies sehen wir aus Gründen der Nachvollziehbarkeit als nicht zweckmässig an. Sämtliche Baulinien sollen in einem kantonalen Baulinienplan pro Perimeter im Genehmigungsinhalt dargestellt werden.

Gemäss kommunalem Erschliessungsplan sind die Zufahrten für folgende Grundstücke untersagt, da diese nur über einen Fuss- und Radweg erschlossen sind:

- GB-Nr. 1995
- GB-Nr. 2975
- GB-Nr. 1989

Die Erschliessung der obengenannten Parzellen ist mit den aktuellen Erschliessungsplänen somit nicht gegeben. Wir empfehlen, eine zusätzliche Information 'Zubringer gestattet' aufzunehmen.

Die Darstellung von Sichtzonen bei einigen kritischen Knoten wird ausdrücklich begrüsst. Wir empfehlen jedoch dringend, die Sichtzonen bei allen kritischen Knoten einzuzeichnen (z.B. Knoten Turnerweg / Schulhausstrasse). Gemäss Leitsatz aus dem räumlichen Leitbild sind die Sichtzonen insb. auf Schulwegen zu prüfen und wo notwendig sind Massnahmen zu ergreifen.

Entlang der Eichholzstrasse sind einige Bäume geplant. Diese sind aus den Sichtbermen zu verschieben. Alternativ können Hochstamm bäume gepflanzt werden, welche die Sichtbermen nicht beeinträchtigen.

Wir erachten die Senkrechtparkierung entlang GB-Nr. 3296 als Sicherheitsrisiko. Die Parkplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Schule und auf einem Schulweg. Um vom Parkplatz auf die Kantonsstrasse zu gelangen, muss man rückwärts über das Trottoir fahren. Fussgänger können hierbei kaum erkannt werden.

Die Knotensituation zwischen dem Grabmattweg, dem Postweg und der Bielstrasse ist ungünstig. Der Grabmattweg mündet unmittelbar im Knotenbereich Postweg – Bielstrasse schleifend in den Postweg ein. Die Situation ist unübersichtlich. Es ist zu prüfen, ob die Einmündung Grabmattweg zwingend benötigt wird und falls ja, wie diese besser gelöst werden kann.

Im RPB (Kapitel 12.3) wird beschrieben, welche Strassen weiterhin als Privatstrasse klassiert bleiben sollen. Die Strasse ab Parzelle GB Nr. 4539 bis GB Nr. 4626 ist ins kommunale Netz zu übernehmen, da diese mehr als vier Gebäude erschliesst. Zudem sind bei der Parzelle GB Nr. 4539 die Sichtzonen zu schaffen.

2.4. Umwelt

2.4.1. Natur und Landschaft

Selzach hat dank seiner Grossflächigkeit und grossen Höhenausdehnung von der Aare bis zur Hasenmatt eine herausragende Biodiversität. So haben nach heutigem Wissen mehrere Pflanzenarten auf den Selzacher Jurahöhen ihr einziges Vorkommen im Kanton und die Selzacherwiti hat die höchsten Hasen- und Feldlerchenbestände. Der Dorfteil Altreu erhielt das Label 'Storchendorf Europas'. Mehrere Trockenwiesen und Weiden sowie ein Auengebiet, alle von nationaler Bedeutung, stehen für wertvolle Lebensräume. Mehrere sehr grosse und bedeutende Naturreservate, die Witischutzzone sowie zahlreiche Vereinbarungsflächen im kant. Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft zeugen von erfolgreichen bisherigen Schutzbemühungen.

Naturinventar und –konzept

Im Archiv des ARP befinden sich ein kommunales Naturinventar von 1994 (Oeko fauna) sowie ein Naturkonzept von 2001 (BSB). Das Naturinventar umfasst das Gebiet von der Allmend bis zur Bahnlinie und enthält 218 Objekte, grösstenteils Hostetten. Ökologische Defizitgebiete werden in einem Plan des Berichts dargestellt. Objektbeschreibungen sind in einem Ordner abgelegt, die Objekte sind auf einem Plan dargestellt (Hecken, artenreiche Wiesen und Weiden, Hostetten, Gewässer). Das Naturkonzept besteht aus einem Plan und einer Tabelle und wurde im Rahmen der letzten OP verfasst. Es ist rudimentär.

Nun liegt ein aktuelles Naturinventar von 2017 (BSB) vor. Dieses bezieht sich nicht auf das vorangegangene Inventar. Es fanden keine Erhebungen im Feld statt. So wurden Objekte, welche nicht in der Landwirtschaft angemeldet sind oder in der AV erscheinen, nicht erfasst. Ein entsprechendes, aktuelles Naturkonzept, welches sich mit der anzustrebenden Entwicklung von Natur und Landschaft befasst, fehlt. Immerhin enthält das räumliche Leitbild 2016 (BSB) einen stark verkleinerten «Leitbildplan Natur und Landschaft», in welchem mögliche Gebiete für die kommunale Landschaftsschutzzone dargestellt werden. Es fehlt jedoch z. B. eine Auseinandersetzung mit ökologischen Schwerpunktgebieten, Defizitgebieten, Nutzungskonflikten Natur – Naherholung (z. B. Modellflugplatz in der Witischutzzone) etc. mit Lösungsansätzen. Wie sollen die Lebensräume und die Biodiversität in Selzach erhalten und weiterentwickelt werden?

- ➔ Der Naturinventar-Plan ist z. T. schwer leserlich und ist graphisch nicht optimal gestaltet. Auf dem Berg und im Gebiet Wannrain-Hochrüti sind die Schraffuren und Signaturen sehr unübersichtlich. Das sollte besser dargestellt werden. Für die Abgrenzung der Witischutzzone sollte eine andere Signatur verwendet werden (die jetzige erinnert an einen Stacheldraht).

Inhaltlich gibt es folgende Bemerkungen:

- ➔ Buntbrachen und Rotationsbrachen sind zeitlich befristet. Sie sollten als zeitlich befristete Objekte unterschieden werden.
- ➔ Die verschiedenen Typen von Biodiversitätsförderflächen müssen unterscheidbar dargestellt werden.
- ➔ TWW-Objekte sind besser erkennbar zu machen.
- ➔ Die Flächen MJPNL und Qualitätsstufe 2 prüfen und berichtigen (vier MJPNL-Flächen beim Etershof fehlen, die Vb MJPNL auf GB Nr. 139 soll korrekterweise nur den orange dargestellten Teil umfassen, Vermutung: Parzelle GB Nr. 3515 hat Qualitätsstufe 2, die MJPNL-Flächen im Süls werden nicht dargestellt, die MJPNL-Flächen beim Althüsli sind nicht vollständig.)
- ➔ Die wichtigen Biotope Schuldismatt und Herrenmatt darstellen.
- ➔ Das als Amphibienbiotop und Limikolenrastplatz (bisher 6 verschiedene Arten festgestellt) gestaltete, neue Retentionsbecken der ARA wird als Vereinbarungsfläche MJPNL dargestellt, was nicht mehr zutreffend ist. Die damalige Hecke wurde zum Biotop umgewandelt, es findet keine Pflege seitens Landwirtschaft mehr statt. Es soll als Amphibienbiotop und Limikolenrastplatz dargestellt werden.
- ➔ Das kant. Naturreservat «Vogelschutzgehölz beim Pumpenhaus» darstellen.
- ➔ Das Feuchtbiotop und der Pionierstandort auf Parzelle GB Nr. 4118 darstellen.

Naturobjekte

Diverse Objekte des Kantonalen Naturschutzinventars (1978) werden im Richtplan und im WebGIS nicht mehr dargestellt, die entsprechenden Schutzbeschlüsse wurden jedoch nicht aufgehoben. Einige

Objekte existieren möglicherweise nicht mehr, insbesondere Einzelbäume. Die Objekte sind zu überprüfen. Welche existieren noch? Welche sind aus Sicht Gemeinde schutzwürdig? Das ARP erachtet den kantonalen Schutz als nicht mehr angemessen. Die Gemeinde kann solche Objekte unter kommunalen Schutz stellen.

- 17.2 Eschenwäldchen Mannwil, GB Nr. 3421, RRB Nr. 1919 vom 27. April 1945, Feldgehölz 120x40m
- 17.10 Feldgehölz im Brüel, GB Nr. 1698, heute Nr. 5385 (Teil), RRB Nr. 5354 vom 15. September 1976, ca. 4 Aren bzw. 60x8m, gemäss AV kein Gehölz
- 17.11 Parkanlage Schlaefli-Stiftung, GB Nr. 3289, RRB Nr. 1919 vom 27. April 1945, 950 vom 25. Februar 1972
- 17.12 Eibe, GB Nr. 3304), RRB Nr. 1919 vom 27. April 1945, 950 vom 25. Februar 1972, Dorfstrasse beim Brunnen
- 17.13 Thuja neben der Kirche, GB Nr. 3298, RRB Nr. 1919 vom 27. April 1945, 950 vom 25. Februar 1972
- 17.14 Winterlinde und Erratischer Block, GB Nr. 76, RRB Nr. 1919 vom 27. April 1945, Witi, Zielgraben
- 17.15 Robiniengruppe Zielgraben, GB Nr. 88, RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972
- 17.16 Edelkastanie Länghölzli-Wald, GB Nr. 3322, RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972
- 17.17 Sommerlinde Vögelishof, GB Nr. öffentliches Strassengebiet, in der Strassenverzweigung, RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972
- 17.18 Bergulme Vögelishof, GB Nr. 1805, RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972, auf der Westseite des Bauernhofs
- 17.19 Sommerlinde Haag, GB Nr. 3510, RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972
- 17.20 Sommerlinde Unteres Brüggli, GB Nr. 2788, RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972, freistehender Weidbaum
- 17.21 Bergföhren Schauenburg, GB Nr. 2785, RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972, Bergföhrenhorst auf grossem, freistehendem Kalkblock in der offenen Weide westlich des Bauernhofs
- 17.22 Eibe «Im Gsäss», Hasenmattwald, GB Nr. 2784, RRB Nr. 1919 vom 27. April 1945, Nr. 950 vom 25. Februar 1972, Alter auf über 1000 Jahre geschätzt, am Südhang der Hasenmatt auf 1200 m ü. M. ca. 100m östlich des Dräischlipf
- 17.23 Erratischer Block Obere Allmend, GB Nr. 2780, RRB Nr. 3195 vom 11. Juli 1939, Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971

Hecken innerhalb der Bauzone

Es ist zu beachten, dass innerhalb der Bauzone die Heckenbaulinie 6 m vom äusseren Stockrand verläuft, da ein Krautsaum von 2 m Breite zur Heckenfläche zu rechnen ist (siehe kant. Heckenrichtlinie). In der AV sind nur die bestockten Flächen dargestellt. Hier ist also der Heckensaum zu addieren. Bei Unsicherheiten kann die Abt. N+L des ARP (Peter Jäggi) beigezogen werden.

In der Ortsplanungsrevision sind alle nach Art. 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 (NHV-SO; BGS 435.141) geschützten Hecken und Ufergehölze *innerhalb der Bauzone* in ihrer Lage und Ausdehnung zu überprüfen.

Im Zonenplan (Erschliessungsplan) wurden viele bestehende Hecken festgehalten. Bei der Überprüfung des Ist-Zustand der Hecken und deren Darstellung im Zonenplan wurde folgendes festgestellt:

- Bei Hecken die ausserhalb der Bauzone liegen, die jedoch an die Bauzone grenzen, wurden die Heckenbaulinien nicht dargestellt (bspw. GB Nr. 5408, 5412, 5402 und 5407).
- Heckenbaulinien gelten auch bei Ufergehölzen, insofern die Heckenbaulinie nicht innerhalb des Gewässerraums / der Uferschutzzone liegt.

Alle Ufergehölze sind als orientierende Inhalte aus der amtlichen Vermessung (AV) in die Nutzungspläne zu übertragen. Da die Ufergehölze in der Regel nicht nach den Bestimmungen der Heckenrichtlinie in die AV aufgenommen wurden, ist in den Nutzungsplänen an geeigneter Stelle folgender Hinweis in einem Kasten einzutragen: *'Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.'*

- Im Industriegebiet Eichholzacker (GB 43) sind Hecken ohne Baulinien im Zonenplan dargestellt. Auf dem Luftbild sind zudem keine Hecken ersichtlich. Handelt es sich um nicht realisierte Ersatzmassnahmen?
- Gebiet Haag (GB 1714) wurde eine gewachsene Hecke innerhalb der Bauzone im Zonenplan

nicht aufgenommen. Sie ist geschützt und muss in die Pläne aufgenommen werden.

- Die Heckenbaulinien sind in jedem Fall und bei jeder Hecke zu ergänzen. Auch wenn die Hecke ausserhalb der Bauzone liegt. Dasselbe gilt auch bei Hecken / Ufergehölz, sofern die Heckenbaulinie nicht innerhalb des Gewässerraums/Uferschutzzone liegt.

Die westseitige Uferbestockung des Lochbachs im Dorfteil Altreu wurde in jüngster Zeit erheblich reduziert zugunsten privater Gartengestaltungen. Dies ist nicht zulässig. Der ursprüngliche (Soll-)Zustand ist mit Baulinie darzustellen, die Hecke ist wiederherzustellen.

Naherholung und Naturschutz

Im RPB wird der Nutzungsdruck auf die Natur resp. den Wald nicht durch Freizeitaktivitäten (ausserhalb des Problemgebietes des Dorfteils Altreu) nicht thematisiert. Das Lenken von Freizeitaktivitäten zum Schutz der Wildtiere vor Störung in den Naturräumen ist ein zentrales und aktuelles Thema, welches für das Nichtsiedlungsgebiet thematisiert werden soll. Es besteht effektiv die Möglichkeit im Rahmen der OPR seitens der Gemeinde lokale Wildruhegebiete im Wald, unter Einbezug lokaler Naturkenner (z.B. Jagdverein), zu bezeichnen. Als Massnahmen kämen beispielsweise in Frage:

- Einbezug der Nutzungslenkung von Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet der Siedlungen im Hinblick auf die Störung von Wildtieren.
 - Prüfen der Möglichkeiten zum Ausscheiden von Wildruhegebieten in siedlungsferneren Naturräumen im Wald.
- Wir empfehlen, allfällige Probleme des Nutzungsdrucks in der OPR konkret zu thematisieren. Die Möglichkeit zum Ausscheiden von Wildruhegebieten sind zu prüfen. Hierfür bietet sich vor allem die beachtlichen Waldgebiete im Jura nördlich des Siedlungsgebiets von Selzach an. Das Zonenreglement ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

Wildtierkorridor / ökologische Aufwertung

In Selzach sieht das AWJF insbesondere folgendes Potential zur Verbesserung der grossräumigen Wanderung der Wildtiere:

- Gebiet südlich des Brüelwaldes. Erarbeiten einer optimalen Lösung, damit Wildtiere möglichst gefahrlos und ohne grössere Störungen vom Brüelwald über die Bielstrasse zur Hecke entlang des Haagbaches wechseln können. Die korrekte Lenkung der Wildtiere ist dabei von zentraler Bedeutung.
- Freihalten von zaun- und gebäudefreien Stellen im Gebiet Haag, Passage zwischen dem bewaldeten Haagbach-Abschnitt und dem Brüelwald gewährleisten.
- Erstellen einer Passiermöglichkeit westlich von Haag durch Leit- und Trittsteinelemente (Verbindung zwischen den Weihern bei Haag und der Wildwechselstelle südlich vom Brüelwald).

Geotope

Gemäss § 3 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz schützen der Kanton und die Gemeinden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) und Naturdenkmäler. Im kantonalen Geotop-Inventar sind auf dem Gemeindegebiet von Selzach diverse Objekte eingetragen. Es handelt sich um mehrere Landschaftsformen (Flächenobjekte), fast 20 Erratiker sowie den geologischen Aufschluss 'Tiergarten' oberhalb des Oberen Brüggli.

Im RPB wird auf die Geotope kurz eingegangen (S. 140), allerdings sind als Beispiele hier Geotope aus Balsthal aufgeführt, vermutlich aus einer Dokumentenvorlage. Im Gesamtplan sind einzelne Geotope im Orientierungsinhalt eingezeichnet, die meisten fehlen jedoch.

Die grossflächigen Landschaftsformen liegen mehrheitlich innerhalb von anderen Schutzgebieten (Naturreservate, Juraschutzzone, kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft). Daher kann hier aus unserer Sicht auf eine zusätzliche Darstellung der Geotop-Perimeter und auf einen separaten Schutzstatus verzichtet werden.

- Sämtliche Findlinge (erratische Blöcke) sind durch den Sammel-RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971 kantonal geschützt. Die Findlinge sind vollständig im Orientierungsinhalt des Ge-

samtplans, bzw. im Fall der Erratiker beim Kindergarten im Bauzonenplan, darzustellen. Ebenfalls sollen der Aufschluss 'Tiergarten' sowie die Felswand Hasenmatt mit einem Punktsymbol im Orientierungsinhalt des Gesamtplans eingezeichnet werden.

- Zudem sollen die ausgeprägten Dolinen beim Althüsli zur Information als Geotope eingetragten werden, auch wenn sie bisher nicht im kantonalen Inventar enthalten sind. Wir schlagen ein Punktsymbol nördlich der Zufahrtsstrasse (ca. 2'601'140 / 1'232'670) und eines südlich davon vor (ca. 2'601'100 / 1'232'630).

2.4.2. Gewässer

Gewässerraum

Allgemeine Bemerkungen

Im RPB S. 141 findet sich folgende Ausführung: 'Gemäss aktueller Rückmeldung der kantonalen Fachstellen gibt es im Richtplan die kantonalen Uferschutzzonen noch, die dazugehörigen Vorschriften existieren aber nicht mehr. Es wird empfohlen, die kantonale Uferschutzzone mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone zu überlagern. Auf eine orientierende Darstellung der kantonalen Uferschutzzone kann entsprechend verzichtet werden'.

- Gehen wir richtig in der Annahme, dass es nicht 'kommunale Landschaftsschutzzone', sondern 'kommunale Uferschutzzone' heissen sollte?

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundeigentümmerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV).

Wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches die strategischen Gewässerplanungen zusammenfasst. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Gewässerraumausscheidung

Die Gewässerraum-Ausscheidung wurde in der vorliegenden Planung differenziert und korrekt vorgenommen. Zum gewählten Vorgehen und den dazu eingesetzten Instrumenten sind folgende Bemerkungen anzubringen bzw. sind geringfügige Anpassungen erforderlich.

Bemerkungen zum RPB:

- Der fehlende Verweis auf das kantonale 'Wasserbaukonzept 2018', welches auf der strategischen Revitalisierungsplanung 2014 basiert, ist im RPB zu ergänzen.
- In der Auflistung der Gewässerraumfestlegung pro Fliessgewässer in Tab. 18 (S.136) sind folgende fehlende Gewässer zu ergänzen: Haagbächli, Chänelmoosbächli, Hudlismattbächli, Rüschiach, Chalenbach, Chrüzligaben und Allmendbach.
- Beim Chalenbach und Allmendbach ist die fehlende Ausscheidung auf dem Gesamtplan zu ergänzen.
- Hinweise zum Lochbach in Tab. 18: Ein Gewässerraum von 11 m beim Kraftwerkkanal ist korrekt, hingegen beträgt beim parallel verlaufenden Lochbach der minimale Gewässerraum 15 m (mit entsprechenden Vorbaulinien). Der Wechsel der minimalen Gewässerraumbreite von 15 m auf 17 m gilt nicht ab der Bielstrasse, sondern ab der Bahnlinie. Somit kann der einseitige Abstand der Gewässerbaulinien ab Bielstrasse von 8.5 m auf 7.5 m verringert werden (Erschliessungsplan mit Baulinien) und im Abschnitt Altreustrasse ist keine Ausnahme erforderlich (Text in Tab. 18). Zudem: Beim letzten Abschnitt vor der Einmündung in die Aare (d.h. ab Einmündung Haagbach) ist der Gewässerraum von 17 m auf 20 m zu korrigieren (Bericht und Plan).
- Hudlismattbächli, eingedolter Abschnitt zwischen Haagstrasse und Haagbach (Erschliessungsplan Nordwest Haag): Die vorgeschlagene Ausscheidung von Unterhaltsbaulinien im Abstand von je 4 m ab Leitungachse ist nicht zulässig. Eine Offenlegung dieses Abschnitts ist möglich (es existieren bereits Projektentwürfe, welche dies belegen) und daher ist der Gewässerraum in ordentlicher Breite auszuschneiden, als Uferschutzzone oder mittels Gewässerbaulinien. Breite im Minimum 11 m bzw. beidseitig je 5.5 m; Empfehlung: allenfalls asymmetrisch leicht nach Norden verschieben, für grosszügigere Gestaltungsmöglichkeiten des Bachlaufs (für die Realisierbarkeit nicht zwingend). Die Vorbaulinien für das bestehende Gebäude sind ok. Durch die ordentliche Gewässerraumausscheidung wird ein Korridor sichergestellt, in welchem

eine Ausdolung umsetzbar ist und im Anschluss an die OPR – mit der rechtskräftigen Sicherung des Gewässerraums – von der Gemeinde angegangen werden soll.

- Kap. 12.3 RPB, Erläuterungen Baulinien, letzter Absatz (S. 158): Die Aussage bezüglich eingedolter Gewässer ausserhalb der Bauzone ist wie folgt zu präzisieren: Auf die Ausscheidung des Gewässerraums kann vorläufig verzichtet werden, da Lage / Verlauf einer offenen Wasserführung meist noch unklar ist bzw. oft nicht dem heutigen Leitungsverlauf entsprechen wird.
- Kap. 19.10 Gesamtplan, letzter Absatz: Die Bezeichnung der Fliessgewässer wird hier in Frage gestellt, jedoch ohne dies konkret auszuführen. Somit ist keine Stellungnahme möglich. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass die Gemeinde im Rahmen der Aktualisierung des Gewässerkatasters im Jahr 2017 zum Gewässernetz Stellung nehmen konnte, jedoch bezüglich den Bachnamen keine Korrekturen gewünscht hat. Der Gemeinde steht es aber frei, eine begründete Änderung eines Bachnamens zu beantragen. Das detaillierte Verfahren zur Namensänderung müsste noch geklärt werden, falls dies tatsächlich angestossen werden soll. (Früher war eine sogenannte Nomenklatur-Kommission zuständig. Inwiefern diese noch besteht, ist zurzeit nicht bekannt.)

Bachumlegung Moosstrasse

Die Moosstrasse befindet sich hier im Gewässerraum des Moosbachs. Der geplante, geringfügige Ausbau der Moosstrasse gemäss geltenden VSS-Normen ist standortgebunden (bestehende Strasse mit Bestandesrecht, Ausbau auf gegenüberliegenden Strassenseite nicht möglich) und im öffentlichen Interesse (v.a. Sicherheit). Daher ist die vorgeschlagene Lösung nachvollziehbar und aus wasserbaulicher und gewässerschutzrechtlicher Sicht bewilligungsfähig.

- Für die Erteilung der erforderlichen, kantonalen Nebenbewilligungen (wasserbauliche und fischereirechtliche Bewilligung) ist zu gegebener Zeit das konkrete Bauprojekt beim AfU einzureichen. (Die Abt. Wasserbau des AfU kümmert sich um das Einholen der fischereirechtlichen Bewilligung beim VWD/AWJF.)
- Die gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauen im Gewässerraum liegt innerhalb Bauzone in der Zuständigkeit der Gemeinde.
- Die Bachverlegung muss die Anforderungen an den Hochwasserschutz und den naturnahen Wasserbau erfüllen.

Gewässerplanung

Auf S. 20 des RPB werden die laufenden kantonalen Nutzungsplanungen aufgeführt. Aktuell sind es zwei Hochwasserschutzprojekte, welche folgenden Stand haben (Herbst 2022):

- HWS-Projekt Lochbach Eichholzstrasse bis SBB, Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht.
- HWS-Projekt Lochbach Bielstrasse bis Eichholzstrasse, Erarbeitung Nutzungsplan, Vorprüfung noch nicht erfolgt.

2.4.3. Naturgefahren Wasser / Geologie

Allgemein

Die Beurteilung der Ortsplanung basiert auf den Pflichten, welche der kantonalen Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss Richtplantext (Stand 25.05.2021, Kapitel L-6 Naturgefahren) obliegen. Massgeblich für die vorliegende Stellungnahme ist das Ziel einer Gefahrenreduktion mittels raumplanerischer Massnahmen und das Erkennen von Gefahren und Risiken (Richtplantext S. 155). Arbeitsgrundlagen und rechtliche Grundlagen für diese Stellungnahme sind im Richtplantext ab Seite 155 unter C aufgeführt. Geprüft werden die Planungsgrundsätze und -aufträge L-6.1 bis L-6.8.

Zur Beurteilung der Unterlagen werden die Gefahrenhinweiskarte (<https://geo.so.ch/map/?t=nhk>), die Gefahrenkarte (<https://geo.so.ch/map/?t=ngk>), der Ereigniskataster (inklusive Schadenhistorie der SGV) und die Schutzzielmatrix ([Erstellung von Gefahrenkarten – Leitfaden und Datenmodell \(2012\)](#), Ziffer 6.5) beigezogen. Im Übrigen gelten die im Richtplantext (S. 157f.) aufgeführten Grundlagen unter besonderer Hervorhebung der Wegleitungen [Naturgefahren im Siedlungsgebiet \(2002\)](#) und [Naturgefahren ausserhalb der Bauzone \(2006\)](#). Die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure sind in der Arbeitshilfe [Informationsblätter zur Umsetzung der kommunalen Gefahrenkarte \(2007\)](#) definiert.

Für die Gemeinde Selzach liegen folgende Gefahrenkarten vor:

- Rutschgebiet Schauenburg Schwang / Wagnerbann, Selzach, Gefahren- und Risikoanalyse, Technischer Bericht zur Gefahrenkarte Massenbewegungen, 11. September 2009, SolGeo AG.
- Gefahrenkarte Gemeinde Selzach, Wassergefahren (Überflutung, Übersarung), technischer Bericht, Juni 2009, BSB + Partner.
- Gefahrenkarte Aare, Grenchen-Olten, Gefahrenkarte Winznau, 25. Februar 2015, Flussbau AG.

Da sich ein paar Rückmeldungen auf alle Gefahrenprozesse beziehen, werden diese zu Beginn der Stellungnahmen aufgelistet:

Im RPB wird vornehmlich im Kapitel 19.15 auf die Thematik Naturgefahren eingegangen. Gemäss dem Bericht soll auf eine öffentliche Auflage des Naturgefahrenplans verzichtet werden, da dieser bereits nach kürzester Zeit und nach Umsetzung von Schutzmassnahmen nicht mehr aktuell wäre.

- ➔ Eine öffentliche Auflage ist jedoch zwingend notwendig, damit die Gefahrenzonen grundeigentümerverbindlich werden und die betroffenen Grundeigentümer entsprechend Stellung nehmen können. Die Vorschriften alleine genügen nicht aus. Zu bedenken gilt es zudem, dass nicht andauernd Massnahmen aufgrund von Naturgefahren umgesetzt werden. Die Planung solcher Massnahme dauert meist länger. Nach der Umsetzung von Massnahmen wird die Gefahrenkarte normalerweise jeweils überarbeitet und dient auch gerade als Grundlage für den neuen Naturgefahrenplan.
- ➔ Der Hinweis auf die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFUs wird begrüsst. Es sollte jedoch auch im Bericht kurz beschrieben werden, ob der Prozess Oberflächenabfluss in Selzach zu Problemen führen kann.

Im Kapitel Naturgefahren wird nirgends auf die bestehenden Gefährdungen eingegangen oder beschrieben, wie man mit diesen künftig umgehen möchte.

- ➔ Dies ist entsprechend im Bericht zu ergänzen.

Im Naturgefahrenplan ist

- ➔ Die Bezeichnung 'orientierend' in beiden Plänen zu entfernen und die Pläne sind entsprechend öffentlich aufzulegen. Die Verweise 'gemäss SO!GIS Geodaten, Stand vom 16.09.2021' sind zu entfernen, da es sich auch zum jetzigen Zeitpunkt immer noch um dieselben Daten handelt. Aufzuführen sind die Namen und Daten der drei übertragenen Gefahrenkarten (siehe oben). Die eingetragenen Beschriftungen (wie 'U_2', 'R_5' etc.) sind in einer Legende zu erläutern. Aus unserer Sicht kann dabei die Beschriftung auf die Gefahrenart ('R', 'U', ...) reduziert werden. Für einen klareren Bezug zum Zonenreglement empfehlen wir, beim Genehmigungsinhalt als Untertitel noch 'Gefahrenzonen' einzufügen.
- ➔ Der Wald ist weniger dominant, als blasser Hintergrund, darzustellen. Weiter ist die Signatur anzupassen, dass der Genehmigungsinhalt des Plans (die Gefährdungen) deutlich lesbar ist. Die Ausdehnung der Schutzwälder ist zudem nicht korrekt (in Realität wesentlich geringer). Dies ist zu korrigieren.

Gefahrenprozess Wasser

Die Gefahrenkarte Wasser für dies Seitenbäche in Selzach stammt aus dem Jahr 2009. Seither wurden diverse Schutzmassnahmen entlang der Bäche umgesetzt. Aufgrund dieser Massnahmen sind die Gefahrenzonen nicht mehr aktuell.

- ➔ die Gefahrenkarte ist entsprechend zu überarbeiten.

Der Verzicht auf eine Einzonung der GB Nr. 4786 und 5396 wird aus Sicht Naturgefahrenprävention begrüsst (vgl. RPB S. 91). Die Teileinzonung der Parzelle 3607 könnte aus Naturgefahrnsicht durchgeführt werden. Die Formulierung auf S. 92 des RPB wäre aber dahingehend anzupassen, dass die Parzelle in einer Zone der Restgefährdung liegt.

Im Naturgefahrenplan Nord ist der Perimeter zu kontrollieren. Gemäss dem Plan geht die Restgefährdung teilweise über den Perimeter hinaus. Gemäss den Daten des Geoportals sollte dies jedoch nicht der Fall sein.

- ➔ Dies sollte überprüft werden.

Im Naturgefahrenplan Dorf fehlt die Gefährdung durch die Aare.

- ➔ Diese ist entsprechend zu ergänzen und der Perimeter anzupassen.

Gefahrenprozess Rutsch

Keine weiteren Bemerkungen.

Schutzwald

Keine weiteren Bemerkungen.

2.4.4. Grundwasser

Sämtliche Grundwasserschutzzonen sind vorhanden und korrekt dargestellt.

2.4.5. Lärm und NIS

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen. Ebenso sind die Aufstufungen von der ES II in die ES III im lärmvorbelasteten Gebiet aufgezeigt. Mit der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen sind wir einverstanden.

Im § 15 des Zonenreglements sind insgesamt 4 Punkte zum Thema Lärm aufgeführt. Während wir mit den ersten drei Punkten einverstanden sind, erachten wir Absatz 4 als problematisch. Grundsätzlich ist die Stossrichtung zu begrüssen, dass Anwohner in denen Liegenschaften, welche durch Strassen- oder Bahnlärm vorbelastet sind und deren Grundstück deshalb in die ES III aufgestuft wurden, nicht auch noch z.B. durch eine Wärmepumpe mehr Lärm als in der ES II erdulden müssen. Allerdings ist dazu die rechtliche Grundlage, um dort strikt die Planungswerte der ES II einfordern zu können, nicht vorhanden, auch nicht basierend auf dem Vorsorgeprinzip (Art. 11 USG). Wir schlagen daher vor, den entsprechenden Absatz so zu formulieren, dass die Planungswerte 'anzustreben' anstelle 'einzuhalten' sind.

Alternativ könnten die Aufstufungen jeweils nicht über die gesamte Parzellentiefe, sondern nur soweit ausgeschieden werden, dass die jeweils den Hauptlärmquellen (Strasse, resp. Bahnlinie) zugewandten Hausfassaden in die ES III aufgestuft werden und die rückseitigen Fassaden in der ES II verbleiben.

Im § 14 des Zonenreglements sind zudem Vorgaben zu Mobilfunkanlagen aufgeführt. Dabei erachten wir die Priorisierung im Absatz 2 als sinnvoll. Als problematisch stufen wir hingegen Absatz 3 ein. Für eine Referenzmessung der Gesamtgrundbelastung vor Erteilung einer Baubewilligung fehlt jegliche rechtliche Grundlage. Gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV), darf eine Bewilligung nur erteilt werden, wenn alle Vorgaben der NISV erfüllt sind. Dazu sind auch benachbarte Mobilfunkanlagen zu berücksichtigen, sofern sie innerhalb des Anlagenperimeters liegen. Über die Vorgaben der NISV hinausgehende Einschränkungen sind kompetenzwidrig und daher nicht zulässig. Der zweite Teil dieses Absatzes gibt eine Abnahmemessung nach der Inbetriebnahme vor. Gemäss der Vollzugshilfe des Bundesamtes für Umwelt ist eine Abnahmemessung erforderlich sofern bei einem OMEN der Anlagengrenzwert in der rechnerischen Prognose zu 80% und mehr erreicht wird. Insofern ist diese Formulierung im Zonenreglement überflüssig. Der gesamte Absatz 3 von § 14 ist daher ersatzlos zu streichen.

2.4.6. Schadstoffbelastete Böden

Die Thematik der schadstoffbelasteten Böden ist mit der Regelung im § 46 des Zonenreglements und mit den entsprechenden Hinweisen auf dem Bauzonen- und im Gesamtplan sachdienlich berücksichtigt.

2.4.7. Energie

Der Themenbereich 'Energie' wird im Zonenreglement in § 5 Abs. 4 (als Kann-Formulierung), in § 12 Energie (Vorbildfunktion der Gemeinde bei öffentlichen Bauten und Anlagen, Sanierungen, Beratung, Energieeffizienz) sowie in § 20 Abs. 4 Gebiete mit besonderen Bestimmungen (Gruppenheizungen oder zentrale Wärmeversorgung prüfen) vorbildlich aufgenommen.

Es könnten jedoch, basierend auf dem Energiegesetz (EnGSO; BGS 941.21) noch weitere und verbindlichere Massnahmen vorsehen:

- § 2 Abs. 4 Energiekonzept: Die Gemeinden können für ihr Gebiet in einem Energiekonzept die Zielsetzungen des kantonalen Energiekonzeptes ergänzen. Sie können zum Beispiel erhöhte Baustandards festgelegt, beim Heizungsersatz erneuerbare Energieträger oder allgemein die Nutzung von Solarenergie vorschreiben.
- § 4 Energieanlagen: Gemeinden können Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung von Energie selber erstellen und betreiben oder sich daran beteiligen. Zum Beispiel können Heizanlagen und Wärmeverbände erstellt und betrieben werden oder Dächer auf Gemeindebauten für Photovoltaik-Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung gestellt bzw. selber betrieben werden

- § 7 Energieversorgung in den Gemeinden: 1 Die Gemeinden können durch Erschliessungspläne und Reglemente Versorgungsgebiete für Gas- und Wärmeversorgung ausscheiden, die Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das Verwenden von bestimmten nicht erneuerbaren Energien in abgegrenzten Versorgungsgebieten ausschliessen. 2 Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz.
- § 8 Abs. 3 Wärmeschutz: Zum Zwecke der effizienten Energieverwendung können die Gemeinden weitergehende Vorschriften erlassen. Zum Beispiel verbesserte U-Werte oder Gebäudeanforderungen / Baustandards festlegen.

Im Themenbereich 'Klima' will die Gemeinde gemäss den Empfehlungen PLANAR (Reglementierungen im Energie- und Umweltbereich. Übersicht und Strukturierungsvorschlag. PLANAR 11.2021) vorgehen, welche für die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung in der OPR gesamthaft aufgenommen wurden. Weiter sollen im Umweltschutzreglement Vorschriften hierzu erlassen werden. Leider haben die Empfehlungen betreffend Gestaltungsplänen keinen expliziten Eingang gefunden. Es werden keine Massnahmen zur Klimaanpassung (Stichwort Hitzeinseln) oder konkrete Vorgaben zur Reduktion der Wärmebelastung formuliert.

2.4.8. Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Der kantonale Richtplan (Stand 25.05.2021), verpflichtet die Gemeinden zur Berücksichtigung der 'Gefahrenhinweiskarte Störfälle' bei der Planung (siehe <https://geoweb.so.ch/map/sorkas>). Wie der Gefahrenhinweiskarte Störfälle entnommen werden kann, ist in der Gemeinde Selzach die Jurasüdfusslinie der SBB für die Raumplanung relevant. Im RPB Kapitel 19.17 Störfallvorsorge, wird beschrieben, dass nur die Umzonung von GB Nr. 3182 innerhalb des Konsultationsbereichs liegt. Nach Überprüfung des RPB haben wir festgestellt, dass noch weitere Parzellen (GB Nr. 3229 und 3230) im Konsultationsbereich umgezont werden sollen.

- Im Abschnitt zur Störfallvorsorge sind die fehlenden Umzonungen von GB Nr. 3229 und 3230 zu ergänzen. Insbesondere ist zu prüfen, wie sich die Siedlungsentwicklung im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie mit der Störfallvorsorge vereinbaren lässt und was für Massnahmen zur Reduktion des Konfliktpotentials getroffen werden können.

2.5. Landwirtschaft

Auch wenn die Gemeinde von der Pflicht eines Landwirtschaftsinventars entbunden ist, müssen minimale Überlegungen zu den Bedürfnissen der Landwirtschaft und allfälligen planerischen Konflikten mit anderen Bereichen in der OPR dargelegt werden. Dies fehlt im RPB weitgehend. Selzach weist 23 direktzahlungsberechtigte Betriebe auf. Davon erfüllen aktuell 20 Betriebe die Anforderungen an ein Gewerbe von 0.75 Standardarbeitskräften. Die Landwirtschaft hat also eine wichtige Bedeutung für die Gemeinde.

- Im RPB sind die Resultate der Abklärungen zu den Bedürfnissen der Landwirtschaftsbetriebe darzulegen.

Aussiedlungsbedarf: Die meisten Betriebe haben ihre Standorte am Rand oder ausserhalb der Siedlung. Wir gehen daher nicht von Aussiedlungsbedarf aus, mit Ausnahme des Betriebs Flury Dominique. Dieser konnte aber den ehemaligen Witihof, der vor Jahren abgebrannt ist, erwerben (GB Nr. 122). Unseres Erachtens wäre dieser Standort für die Aussiedlung geeignet. Allenfalls könnte/sollte er in der OP bereits als Standort Aussiedlung Betrieb Flury bezeichnet und gesichert werden.

- Wir bitten um Aussagen dazu im RPB. Eine Sicherung des Aussiedlungsstandortes für den Betrieb Flury Dominique müsste auf dem Gesamtplan eingetragen werden.

In der Gemeinde Selzach bestehen 2 Flurgenossenschaften, welche sich als Unterhaltsgenossenschaften um die Aufrechterhaltung der Funktionstüchtigkeit der umfangreichen landwirtschaftlichen Entwässerungsanlagen kümmern. Es sind dies die Flurgenossenschaft Selzach Nord+ sowie die Flurgenossenschaft Selzach Witi. Im Gebiet Chalenbach ist eine Planung betreffend die Revitalisierung des Chalenbaches koordiniert mit der Sanierung der Drainagen im Einzugsgebiet im Gange. Dieser Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV soll im 2023 durch die Gemeinde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht werden. Das Gebiet des Dorfteils Altreu ist, als Unterhaltsgenossenschaft für die Entwässerungen, zudem zusätzlich im Einzugsgebiet der Flurgenossenschaft Bettlach.

Aareinseli

Die Feststellungen im RPB S.96 entsprechen unserem Kenntnisstand. Anlässlich der Sitzung vom 6. März 2020 wurde sowohl von Seiten Kanton wie auch von der Gemeinde ein Interesse an einer weiteren Entwicklung – Biodiversitätsförderung, Witschutzzoneverträgliche zurückhaltende Freizeitnutzung, landwirtschaftliche Nutzung - bekundet. Tatsache ist, dass heute dieser Betrieb kaum auf die Gewergrösse von 0.75 Standardarbeitskräften intensiviert werden kann, entsprechend ist ein nicht-landwirtschaftlicher Nebenbetrieb aktuell nicht bewilligungsfähig. Wie bereits an der Sitzung vom März 2020 angetönt, wäre eine kantonale Nutzungsplanung – als partizipativer Prozess unter Einbezug aller relevanten und interessierten Akteure - denkbar.

Aus Sicht des ALW wird die neue Schutzzone Wildtierkorridor in Verbindung mit den Zonenvorschriften als heikel betrachtet. Bei den Hanglagen westlich und östlich des Dorfs handelt es sich um für den Obstbau günstige Lagen und es bestehen vermutlich bereits umzäunte Obstanlagen (Betrieb Mann). Gemäss Zonenreglement sind neue Bauten und Anlagen, welche den freien Wildtierdurchgang behindern, nicht zulässig.

Im Leitbild steht folgende Aussage: 'Die Wildtierkorridore sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision sinnvoll, zweckmässig und zurückhaltend umzusetzen. Die Umsetzung der Wildtierkorridore erfolgt in Zusammenarbeit mit den Landwirten'. Aus dem Raumplanungsbericht geht nicht hervor, ob diese neue Schutzzone mit den Bauern abgesprochen wurde. Vorliegend werden die Perimeter WTK aus dem Bericht Hintermann&Weber 1:1 im Sinne von Wildschutzgebieten und nicht im Sinne der eigentlichen Korridorfunktion übernommen. Eine Schutzzone WTK ist u.E. erst recht- und zweckmässig, wenn der eigentliche Korridor mit Partizipation der Eigentümer und Bewirtschafter festgelegt ist und dann dieser Bereich mit beidseitigen Puffern gesichert werden soll. Ohne diese Festlegung besteht in der Beurteilung von Baugesuchen auch Rechtsunsicherheit, in welchen Teilen der Zone allenfalls noch Obstanlagen möglich wären.

- Im RPB muss präzisiert werden, ob die neue Schutzzone mit den Bauern abgesprochen wurde und wie die Interessenabwägung betreffend allfälligen landwirtschaftlichen Anliegen vorgenommen wird.
- Insbesondere sind allfällige Konflikte bei Obst- und Gemüsekulturen in geschützten Anlagen (Gewächshäuser, Zaun, Witterungs- und Insektenschutz) absehbar. Der Wildtierkorridor (inkl. Witschutzzone) umfasst praktisch die gesamte Landwirtschaftszone und es stellt sich die Frage, welche Anlagen in Verbindung mit dem in § 42 Abs. 3 ZR postulierten Bauverbot, überhaupt noch möglich wären. Mit Beibehaltung der vorgesehenen Ausdehnung müssten deshalb Ausnahme von Anlagen zum Zweck des Kulturschutzes, insb. Witterungs- und Insektenschutz im Zonenreglement explizit vorgesehen werden. Es ist zu prüfen, die Schutzzone WTK auf einen eigentlichen, auszuscheidenden Korridorbereich zu beschränken.
- Falls die Schutzzone beibehalten wird, sollten in den Zonenvorschriften Ausnahmen ausdrücklich vorgesehen werden (bspw. 'Obstanlagen, die notwendigen, festen Umzäunung und weitere Schutzanlagen sind bewilligungsfähig, solange sie den Wildwechsel nicht unverhältnismässig einschränken. ').

Fruchtfolgeflächen

Eine Überarbeitung der Beilage 13 (FFF Inventar) ist nicht erforderlich, weil die Daten auf dem Geportal des Kantons zur Verfügung stehen. Es ist jedoch ein entsprechender Hinweis auf dem Gesamtplan erforderlich.

Geruchsproblematik im Nahbereich von Landwirtschaftsbetrieben

Bei Zonenplanänderungen in der Nähe von Landwirtschaftsbetrieben hat die zuständige Gemeindebehörde auf die einzuhaltenen Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben zu bewohnten Zonen zu achten. Im Rahmen von Zonenplanänderungen ist sicherzustellen, dass keine Wohn- und Kernzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die nach geltender Berechnung festgelegten Mindestabstände bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben unterschreiten. Kann diese Vorgabe nicht eingehalten werden, muss die zuständige Gemeindebehörde eine Interessensabwägung vornehmen.

- Die Thematik wird in den Unterlagen nicht erwähnt. Es wird um eine kurze Erläuterung gebeten, ob es richtig ist, dass keine Konfliktpotentiale bestehen.

2.5.1. Wald

Im Rahmen der ersten Vorprüfung der OPR liegen folgende Dokumente mit für den Wald relevanten Inhalten zur Stellungnahme vor:

- Revision der Ortsplanung, Bauzonenplan 1:2000, Plan Nr. 21769/ 1

- Revision der Ortsplanung, Gesamtplan Nord 1:4000, Plan Nr. 21769 / 2
- Revision der Ortsplanung, Gesamtplan Süd 1:4000, Plan Nr. 21769 / 3
- Revision der Ortsplanung, Erschliessungsplan Nordwest/ Haag 1:1000, Plan Nr. 21769 / 10
- Revision der Ortsplanung, Erschliessungsplan Nordost 1:1000, Plan Nr. 21769 / 11
- Revision der Ortsplanung, Erschliessungsplan Südost 1:1000, Plan Nr. 21769 / 12
- Revision der Ortsplanung, Erschliessungsplan Südwest 1:1000, Plan Nr. 21769 / 13
- Revision der Ortsplanung, Erschliessungsplan Altreu Nord 1:1000, Plan Nr. 21769 / 14
- Revision der Ortsplanung, Erschliessungsplan Altreu Süd 1:1000, Plan Nr. 21769 / 15
- Revision der Ortsplanung, Zonenreglement

Waldfeststellungspläne

Für die Gemeinde Selzach liegt ein rechtskräftiger WFP vom 26.04.1999 mit Signatur KrF vom 11.03.2003 und Signatur GmdP vom 17.02.2000 vor.

Einen eigenen RRB über die WFP gibt es nicht, aber im RRB zur Genehmigung der letzten OPR (RRB 2345 vom 4. Dezember 2001) wird diese Waldfeststellung als 'rechtskräftig' bezeichnet.

Seit Erstellung der rechtskräftigen WFP sind in der Gemeinde Selzach im Bereich der Bauzonen keine Rodungen bewilligt oder Ersatzaufforstungen verfügt worden, welche eine Änderung der Waldfeststellungen erfordern würden.

Die Waldfeststellungen wurden mehrheitlich korrekt aus den WFP übernommen. Die Detailprüfung der Pläne zeigt jedoch, dass die Waldfeststellung im Bereich Längholz nicht korrekt abgebildet wurde. Das AWJF ist der Ansicht, dass in diesem Gebiet die Waldfeststellung, in Abstimmung mit den Zielen der Einwohnergemeinde Selzach und Bürgergemeinde Selzach (Grundeigentümerin), aufgrund der gesetzlichen Grundlagen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden soll. Zudem soll der WFP formal auf den neusten Stand gebracht werden.

Auf dem Gemeindegebiet sind diverse Auszonungen mit Auswirkungen auf Waldfeststellungen geplant:

- GB Nr. 4069/3590 (Altreu) in Landwirtschaftszone (ehem. Reservezone)
- GB Nr. 5422/5397/5420 in Landwirtschaftszone (ehem. Reservezone)
- GB Nr. 3312/3808 in Landwirtschaftszone, resp. Wald (ehem. öBA)

Die Auszonungen werden positiv zur Kenntnis genommen. Für die daran angrenzenden Wälder werden in den Unterlagen der OPR die Waldfeststellungslinien bis auf oben genannte Ausnahmen aus den aktuell rechtsgültigen WFP dargestellt.

In Absprache mit dem AWJF ist ein neuer Waldfeststellungsplan gemäss Musterplänen AWJF (vgl. Beilage) zu erarbeiten und gleichzeitig zu den Dokumenten der OPR aufzulegen. Als inhaltliche Grundlage ist der WFP, welcher im Rahmen der OPR 2001 erstellt wurde, zu verwenden und gemäss nachfolgenden Anträgen zu überarbeiten. Der neue WFP ist bis spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage zu erstellen und von der Kreisförsterin unterzeichnen zu lassen. In der Signatur und Legende ist zwischen orientierenden Inhalten (Waldfeststellungen, welche unverändert aus der bisherigen Waldfeststellung übernommen werden) und Genehmigungsinhalten (neue / veränderte Waldfeststellung) zu unterscheiden. Als Einspracheinstanz ist das VWD zu vermerken.

- Waldfeststellungen, welche mehr als 20 m von der Bauzone entfernt sind, sind aufzuheben. Dies betrifft den Bauzonenplan (Plan Nr. 21769/ 1), den Gesamtplan (Pläne Nr. 21769/ 2/3) und alle Erschliessungspläne (Pläne Nr. 21769/ 10-15).
- Für Parzellen GB Nr. 3590, 4069, 5397 erfolgt eine Aufhebung der Waldfeststellungen aufgrund Auszonung. Für Parzellen GB Nr. 3312, 3808 besteht auch nach der Auszonung ein Einfluss der Waldfeststellung auf benachbarte Bauzonen, die Waldfeststellung ist im Rahmen der Überarbeitung WFP in Absprache mit Gemeinde und Bürgergemeinde und nach geltendem Recht zu prüfen und anzupassen.
- Die Waldfeststellungen im Bereich GB Nr. 5420, 5422, 2728, 5291, 1722 müssen im Rahmen der Überprüfung WFP kontrolliert und dem neuen Zustand entsprechend angepasst werden.
- Schliesslich regt das AWJF an, die Waldfeststellung auf GB Nr. 5271 (angrenzend an GB Nr. 5309) im Rahmen der Überarbeitung WFP auf die Parzellengrenze zu arrondieren.

Die Zuständigkeiten des Genehmigungsinhalts von Waldfeststellungen in den Erschliessungsplänen sind momentan beim Kanton in Besprechung. Das AWJF ersucht die Gemeinde, vor Erstellung der

Pläne zur 2. Vorprüfung Kontakt aufzunehmen, damit die Waldfeststellungen in den Erschliessungsplänen dem korrekten Genehmigungsinhalt zugeteilt werden können.

- Zur Überarbeitung des Waldfeststellungsplanes sollte mit dem AWJF (vertreten durch Daniela Gurtner, 032 622 32 44., daniela.gurtner@vd.so.ch) Kontakt aufgenommen werden.
- Zusammen mit dem Plan sind digitale Datensätze (Shape-Files) der Waldfeststellungen beim AWJF einzureichen.

Auf GB Nr. 2621 ist eine Einzonung zu Freihaltefläche (ehem. Landwirtschaftszone) geplant. Die neue Bauzonengrenze (Freihaltezone) verläuft bis direkt an festgestellten Wald. Mit dieser Einzonung sollen laut RPB zusätzliche Nutzungen zulässig gemacht werden («Grünflächen, 1-geschossige Bauten und Anlagen»). Sollten die rechtsgültigen Waldabstandslinien eingehalten werden, sieht das AWJF diese Einzonung von Landwirtschafts- in Freihaltezone aus Waldsicht als genehmigungsfähig an.

Darstellung Wald 'ausserhalb Bauzone', alle Pläne

Im Zuge des Projekts 'Änderung Rodungsbewilligung Steinbruch Weberhüsli, RO-2022_014' ist im Gemeindegebiet Oberdorf eine Rodung projektiert. Die Verfügung zur Rodungsbewilligung ist im Oktober 2022 erfolgt. Im Bereich GB Nr. Selzach 5320 ist eine Ersatzaufforstung projektiert, welche im Rahmen dieser Rodungsbewilligung verfügt wird und mit der Verfügung Rechtskraft erhält. Die Ersatzaufforstung soll in die Darstellung Wald aller Pläne der OPR integriert werden.

- In den Plänen der OPR sind die waldderechtlich relevanten Inhalte aus dem Rodungsprojekt RO-2022_014 (Ersatzaufforstung auf GB Selzach 5320) darzustellen. Die Geodaten der Ersatzaufforstungsfläche können beim AWJF (vertreten durch Daniela Gurtner, 032 622 32 44., daniela.gurtner@vd.so.ch) bezogen werden.

Waldabstandslinien

Die Waldbaulinien werden in den Erschliessungsplänen 'Nr. 21769 / 10-15' als Genehmigungsinhalte Gemeinde aufgeführt. Die Waldbaulinien unterschreiten den gesetzlichen Waldabstand von 20 m, respektive von 10 m für Feldgehölze (Waldflächen < 3'600 m²), an zahlreichen Stellen. Die dafür gemäss § 141 PBG SO notwendige raumplanerische Begründung fehlt. Den gesetzlichen Abstand unterschreitende Waldbaulinien aus früheren OP / EP sind im Rahmen der OPR parzellenweise zu überprüfen und auf Grundsatz zu korrigieren oder deren Beibehaltung ist im Raumplanungsbericht zu begründen; bestehende Gebäude innerhalb Waldabstand können mit einer Vorbaulinie (§ 40 PBG SO) gesichert werden. Die (erneute) Festsetzung von Abständen < 20 m ist nur in begründeten Ausnahmefällen, mit sorgfältiger Würdigung der negativen Konsequenzen verminderter Waldbaulinien, genehmigungsfähig. Als negative Konsequenzen sind dabei nicht nur die Wirkungen des Waldes auf die Siedlung (Schattenwurf, Wohnhygiene, Sicherheit, Haftungsfragen), sondern auch die Wirkungen der Siedlung auf den Wald (Bewirtschaftung) und insbesondere den Waldrand (mit besonderem Wert für Ökologie und Erholung) in die Entscheidung miteinzubeziehen. Im Bereich von Wäldern mit ausgewiesenen, besonderen Leistungen sind aus Sicht AWJF keine verringerten Waldabstandslinien möglich. Weiter wird für einige Parzellen in unmittelbarer Nähe zum Wald gar keine Waldbaulinie ausgewiesen (z.B. GB Nr. 5309, 2620/2621/4802, 3648/3598).

- Die Waldbaulinie ist bei sämtlichen Parzellen, welche sich innerhalb des Baugebietes und innerhalb 20 m von festgestelltem Waldrand befinden, darzustellen und zu vermessen. Es gilt der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m (bei Waldflächen < 3'600 m²: 10 m). Abweichungen vom gesetzlichen Waldabstand sind pro Parzelle einzeln und hinreichend zu begründen. Für bestehende Bauten mit einem Abstand von weniger als 20 m kann eine Vorbaulinie entlang der bestehenden Fassade festgelegt werden.

Die aktuell vorliegenden Waldbaulinien von mehrheitlich < 20 m, resp. < 10 m, oder gar fehlend, werden als nicht genehmigungsfähig beurteilt.

2.6. Planungsinstrumente

2.6.1. Bauzonenplan

Im Bauzonenplan (1:2'000), im Gesamtplan Nord oder Süd (1:4'000) und sowie in den entsprechenden Erschliessungsplänen (1:1'000) sind die folgenden kantonal geschützten Objekte 'rot' einzufärben:

- Bellacherstrasse 1b, Steinspeicher, GB-Nr. 3280 -> der Steinspeicher ist kantonal geschützt;
- Sülshof 21a, Feldscheune, GB-Nr. 5261 -> die Feldscheune (Nr. 21a) ist kantonal geschützt und nicht der Sülshof selber (Nr. 21) (-> hier rote Farbe entfernen).

Die folgenden Objekte sind als schützenswert (blau) zu markieren:

- Bettlacherstrasse 5, Bauernhaus, GB-Nr. 2001 -> das Bauernhaus ist mit RRB-Nr. 1919 vom 27.04.1945 als schützenswert eingestuft (anstelle von geschützt);
- Bellacherstrasse 1, Bauernhaus, GB-Nr. 3280 -> Bauernhaus als schützenswert einstufen (anstelle von geschützt);
- Brücke über Lochbach bei Bettlacherstrasse 1 -> Brücke ist als schützenswert einzustufen (anstelle von geschützt).

Die Kernzone Bahnhof (KB) ist im Bauzonenplan, im Bereich entlang der Bahnlinie, als Gebiet mit Aufstufung definiert. Die gesamte KB ist jedoch bereits der ES III zugeordnet. Eine Aufstufung erübrigt sich somit.

Entlang der Solothurnstrasse ist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) im Bereich der Liegenschaften Zilweg 10 und 12, ebenfalls aufzustufen (heute bereits der ES III zugeordnet).

Entlang der Dorfstrasse sind im Bauzonenplan die Parzellen GB Nr. 3292 und 3296 als Gebiet mit Aufstufung definiert. Die beiden Liegenschaften liegen in der Kernzone mit ES III. Eine Aufstufung erübrigt sich somit.

Gemäss § 15 Zonenreglement sind Teile entlang der Bielstrasse, Solothurnstrasse und Dorfstrasse aufgestuft. Eine Aufstufung entlang der Dorfstrasse u.E. nicht notwendig (siehe Bemerkungen zu Parzellen 3292 und 3296).

Die Vermassung der Uferschutzzonen fehlt und ist an geeigneten Stellen zu ergänzen.

2.6.2. Gesamtplan

Seit 2021 sind die alten Buchenwälder am Bettlachstock als UNESCO Weltnaturerbe anerkannt. Ein Teil des Perimeters überschneidet sich mit dem Gemeindegebiet von Selzach. Auf dem Gesamtplan der soll daher der UNESCO Weltnaturerbe-Perimeter 'Bettlachstock' orientierend dargestellt werden (Kern- und Umgebungszone; bitte mit Jonas Lüthy, ARP Kontakt aufnehmen).

TWW-Objekte sind graphisch so schwach dargestellt, dass man sie nicht erkennen kann. Dies betrifft insbesondere Nr. 10635 (Hasenmatt), 10670 (Hasenmatt), 10669 (Müren) und 10808 (Bruech). Objekt Nr. 10691 (Schauenburg) ist knapp erkennbar. TWW-Objekte sind sehr wichtige Naturschutzobjekte des Gesamtplans, da sich der Kanton gegenüber dem BAFU verpflichtet hat, diese durch die Darstellung in den kommunalen Gesamtplänen zu sichern. Sie müssen sichtbar gemacht werden.

Das Auengebiet von nationaler Bedeutung Objekt Nr. 221 (Aare bei Altreu) wird nicht dargestellt. Es ist teilweise dem kant. Naturreservat Eichacker-Wannengraben überlagert. Es muss dargestellt werden.

Methodischer Hinweis: Als Grundlage für die kant. Naturschutzobjekte sind die Daten aus dem WebGIS Client zu verwenden. Sie werden laufend nachgeführt. Da vermutlich der kant. Richtplan verwendet wurde, fehlt das kant. Naturreservat 'Vogelschutzgehölz beim Pumpenhaus', GB Nr. 172 und Nr. 173, RRB Nr. 2446 vom 2. Mai 1972. Das Objekt wird bei der nächsten Revision automatisch wieder als kant. Naturreservat in den kant. Richtplan aufgenommen (es hat noch mehr solche Objekte in anderen Gemeinden).

Kant. Vorranggebiete Natur und Landschaft sind lediglich behördenverbindlich und zwar nur für die Abteilung Natur und Landschaft des ARP im Zusammenhang mit dem kant. Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft (Vereinbarungen sind prioritär in den Vorranggebieten abzuschliessen). Für die Gemeinde sind sie kaum von Bedeutung, so dass sie weggelassen werden können (sie sollen in absehbarer Zeit durch die in Planung befindliche ökologische Infrastruktur abgelöst werden). Daher ist es für die Gemeinde wichtig, kommunale Landschaftsschutzzonen auszuscheiden und diese wirksam zu reglementieren.

Die Juraschutzzone und die Witischutzzone werden als Genehmigungsinhalt bezeichnet. Das ist nicht zutreffend, sie müssen unter dem Orientierungsinhalt aufgeführt werden.

Waldreservate sind bedeutungsmässig wie kant. Naturreservate und sollen entsprechend dargestellt werden: Nr. 11.084 (Stallflue), Nr. 11.084 (Impeeri-Burgbüel-Hasenmatt), Nr. 11.074 (Wandflue). Die nicht öffentlichen Shapefiles können auf Verlangen vom AGI zur Verfügung gestellt werden.

Am Aareufer ist eine Landschaftsschutzzone ausgeschieden, überlagernd mit der Witschutzzone. Sie ist daher redundant bzw. kann keine weniger restriktiven Bestimmungen enthalten. Auch der Siedlungstrenngürtel ist redundant, soweit er in der Witschutzzone liegt.

Die kommunale Uferschutzzone der Aare entspricht mit 15m Breite kaum den Vorgaben / Anforderungen für den Gewässerraum in einer kantonalen Schutzzone / Auenobjekt von nationaler Bedeutung / kant. Naturreservat. Siehe https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-afu/pdf/wasser/315_ah_03_gewaesserraum.pdf Der Gewässerraum der Aare ist zu überarbeiten und separat zu reglementieren (Nutzung als extensive Wiese zulässig).

Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan: zwischen Bellach und Selzach fehlt ein Teil des Siedlungstrenngürtels (bspw. GB Nr. 5428 und weitere Parzellen).

Ortsteil Süd:

- Lochbach (Abschnitt unterhalb der Brücke Sägeweg): Die Vermassung von 7.00 m ist zu entfernen.
- Allmendbach: Fehlende Uferschutzzone ergänzen.
- Chalenbach: Fehlende Uferschutzzone ergänzen.
- Aare, Gebiet Chöppli (GB-Nr. 148, 151): Fehlende Uferschutzzone ergänzen.
- Teilweise liegt die Vermassung der Gewässer 'übereinander' und ist so schlecht lesbar.

Bitte einen Hinweis auf die FFF-Daten im SOGIS aufnehmen.

2.6.3. Zonenreglement (ZR)

Allgemeine Bemerkungen

Das ZR von Selzach wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die Überbauungsziffer abgelöst.

Gemäss Vorgaben im Richtplan Kanton Solothurn sind harmonische Übergänge vom Siedlungsrand zum Umland zu schaffen. Wir empfehlen dazu folgende beispielhafte Formulierung:

§ ... Siedlungsrand

Abs. 1 Die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende offene Landschaft und Waldgebiete abzustimmen.

Abs. 2 Für die Bepflanzung entlang der Siedlungsråder sind standortgemässe Pflanzen (z. B. Bäume, Sträucher, Saatgut für Wiesen und Ruderalflächen) zu verwenden.

Abs. 3 Terrainveränderungen und Stützmauern sind zu vermeiden. Wo Stützmauern notwendig sind, sind sie auf ein Minimum zu beschränken und ab ... m Länge zu gliedern und zu begrünen.

Abs. 4 Die Materialisierung und Dimensionierung sowie die Farbgebung der Bauten und Anlagen am Siedlungsrand sind auf die Umgebung abzustimmen.

Gute Ansätze im Bereich Natur und Landschaft sehen wird bei § 8 Abs. 1 Grünflächen und 3 Neophytenverbot (fehlt andernorts, z. B. §33), §27 Abs. 4, §28 Abs. 4, §29 Abs. 4 naturnahe, artenreiche Flächen und nährstoffarme Böden, allerdings war die alte Formulierung zielführender! Entsprechende Bestimmungen fehlen in §30 und §31. In §35 fehlt, z. B. beim Zweck, die Freihaltung von invasiven Neophyten mit gesetzlicher Grundlage. In §39 und §40 sollten explizit Einschränkungen bez. Folientunnel, Agrarfolien und Fliese ergänzt werden. §41 wie §35. §48 beim Ersatz von Einzelbäumen oder Neupflanzungen von «geplanten» Bäumen sollen möglichst standortheimische Arten verwendet werden.

Wir empfehlen auch

- die Förderung naturnaher Grünflächen mit standortheimischen Gehölzen, Hochstammobstbäumen, artenreichen Wiesen, Kleinstrukturen etc., insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen (z. B. §5 Abs. 4, 5, §8, §9 Abs. 5, §25 Abs. 6 Förderung Hochstammobstbäume).
- Eine 'Hostettzone' könnte die übrig gebliebenen Hostetten sichern (insbesondere, wenn gleichzeitig auch finanzielle Unterstützung dafür sichergestellt wird). Diese sind entlang der

Dorfstrasse, Bettlachstrass, Bellachstrasse und im Dorfteil Altreu sehr typisch und identitätsstiftend. Die Freihaltezone eignet sich dazu nicht, da in dieser laut ZR auch Fussballplätze, Spielplätze etc. möglich sind.

- Die Vermeidung von Lichtverschmutzung (insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen) mit folgendem Formulierungsbeispiel: §... Lichtemissionen: 1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. 2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. 3 Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blauanteil nachweislich mehr Insekten anziehen. 4 Leuchtreklamen sind zwischen 22:00h und 6:00h auszuschalten.

Zu den einzelnen Paragraphen

§ 5 Gestaltungspläne

Abs. 2 Pflicht: Aus Sicht des Kantons schaffen die ersten 5 Alinea, die beschreiben, wann die Planungsbehörden einen Gestaltungsplan verlangen können, eine zu grosse Rechtsunsicherheit für die GrundeigentümerInnen und sind so nicht genehmigungsfähig. Allgemeine Kriterien, gemäss derer ein Gestaltungsplan verlangt werden kann, sind möglich, aber sie müssen präziser definiert sein, so wie die darauffolgenden beiden Alinea, die wir als genehmigungsfähig erachten.

Abs. 5 Gebietsspezifische Anforderungen

Die ergänzenden Anforderungen sind zu begrüssen. Darin werden die wichtigsten Anliegen an den jeweiligen Ort festgehalten, was eine identitätsstiftende Planung ermöglicht. Ergänzend könnten folgende Hinweise ins Zonenreglement aufgenommen werden:

- Gebiet A, Moosbachweg: Ein öffentlicher Weg entlang Lochbach ist zu gewährleisten.
- Gebiet C, Grabachern: Mit den unbebauten Flächen westlich als auch östlich des Areals handelt es sich faktisch nicht um ein Tor, sondern um eine Art Vorposten der Siedlung. Wenn hier eine Entwicklung stattfinden soll, dann lediglich in einem Rahmen, der das Fortbestehen des Wirtshauses unterstützt. Neubauten sollen sich also dem erhaltenswerten Bau unterordnen und der Fussabdruck auf ein absolutes Minimum reduziert bleiben.
- Gebiet E, Villa Schläfli: Der hohe Baumbestand stellt einen integralen Bestandteil der Anlage dar. Bei einer Entwicklung des Areals soll diesem Umstand durch bestmöglich Baumerhalt Rechnung getragen werden.
- Gebiete F-H, sowie J-M, Arbeitszonen: In grossen Arbeitszonen gehen übergeordnete Leitgedanken oft vergessen. Insbesondere grosszügige (und arealübergreifende) Grünraumkorridore, Aufenthaltsbereiche oder auch ökologische und vernetzte Flächen sind Themen, die nicht erst bei der Erarbeitung des einzelnen Gestaltungsplans angegangen werden sollten. Die Anforderungen an Gestaltungspläne sind u. a. in § 44, Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes festgehalten: 'Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.' Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, sollen in den Gebieten F-H / J-M eine übergeordnete Leitidee entwickelt werden. Beispielsweise könnten Grünraumkorridore entlang der Geleise und/oder Hauptstrassen vorgesehen werden. Diese Leitideen sind im Zonenreglement in allen Arbeitszonen festzuhalten und im Zonenplan entsprechend zu sichern (z.B. mit einer überlagerten Schraffur für eben diese Grünraumkorridore).

Abs. 6: Tippfehler, ' (vgl. Abs. 8) ' anstelle ' (vgl. Abs. 6) '

§ 8 Grünflächen, Grünflächenziffer und Baumäquivalent

Abs.1: Um eine klimaverträgliche Siedlung mit hoher Baumdichte zu gewährleisten, wird eine Ergänzung der Anforderungen an die Bepflanzung empfohlen. Beispielsweise könnte ein Minimum an Baumpflanzungen pro m² gefordert werden.

Bäume könnten auch für den öffentlicher Strassenraum im ZR gefordert werden: Öffentliche Strassenräume mit mehr als ... m Breite dienen der Längsvernetzung von Lebensräumen und sind mit Solitärbäumen, Baumreihen oder Alleeen zu gestalten. Es ist darauf zu achten, den Standorten angepasste Arten zu wählen, die mit den anspruchsvollen Standortbedingungen langfristig zurechtkommen. Wenn immer möglich, sind standortgemässe Arten zu verwenden und die Baumscheiben naturnah mit standortgemässen Pflanzen zu begrünen.

Abs. 4: Um die Qualität der Grünflächen zu gewährleisten, wird empfohlen, die Vorschriften zum Baumäquivalent zu ergänzen. Einerseits mit der Forderung nach *raumwirksamen* Bäumen, andererseits mit der Forderung eines Minimaldurchmessers bei der Pflanzung. Die Ergänzungen könnten lauten:

- 'Es sind räumlich wirksame Arten mit mittlerer bis grosser Baumkrone zu verwenden. Bei der Baumpflege soll der natürliche Habitus respektiert werden, dies unter Berücksichtigung von notwendigen Lichtraumprofilen entlang von Strassen.'
- '...die Stammhöhe hat zum Zeitpunkt der Anpflanzung 1.20 m und der Stammdurchmesser 16-18cm zu betragen.'

§ 9 Gestaltung

Abs. 5: Es wird empfohlen, weitergehende gestalterische Anforderungen zu definieren. Insbesondere in den Hanglagen scheinen (zu) aufwändig gestaltete murale Lösungen Überhand zu nehmen:

- 'Terraindifferenzen sind mittels Böschungen zu lösen, Mauern sollen nur dann angewendet werden, wenn die nutzbare Gartenfläche unverhältnismässig eingeschränkt würde.'

Ein Materialkatalog könnte die Möglichkeiten in Sachen Belagsarten, Einfriedungen, Grünflächen, Ausstattungen, vorteilhafte Saatgutmischungen etc. aufzeigen (z.B. in einem Leitfaden zur Umgebungsgestaltung).

§ 15 *Lärmempfindlichkeit und Lärmmachweis*, Abs. 4: es sollte präzisiert werden, dass auch entlang der Bahnlinie Teile der Wohnzone aufgestuft werden.

§ 23 Kernzone Dorf

Wir empfehlen dringend, einen zusätzlichen Absatz zu den erwünschten Qualitäten des Aussenraumes einzufügen. Dabei sollen möglichst viele unversiegelte Flächen (beim Späret wären dies Hostetten, andernorts wären es Vorgärten) die Adresse der Bauten prägen. Auch die Förderung von Solitär-bäumen, die Nutzung der Vorplätze (keine Mononutzung durch PW-Abstellflächen, sondern multifunktionale Orte) soll dabei thematisiert werden.

§ 25 *Kernzone Altreu*: ist folgendermassen zu ergänzen:

'Abs. 10 Archäologische Fundstelle: Das Gebiet des ehemaligen mittelalterlichen Städtchens Altreu ist eine archäologische Fundstelle von nationaler Bedeutung. Deren Ausdehnung ist im Bauzonenplan verzeichnet. Der heute noch im Gelände erkennbare Stadtgraben darf nicht verändert werden. Der Umgang mit archäologischen Fundstellen ist in § 51 dieses Reglements geregelt.'

§ 37 *Landwirtschaftszone*

Abs. 5 *Silos*: Eine Limitierung der Silohöhe auf 12 m wird vom ALW nicht als praktikabel erachtet. Vorschlag Formulierung: 'Für neue Siloanlagen ist eine - in Abwägung aller Interessen - optimale Lösung zu wählen. Silos haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug zur Anordnung, Höhe und Gestaltung gut in die Landschaft einzufügen. Die Vorgaben der Juraschutzzone sowie der Witischutzzone sind, wo relevant, einzuhalten. Bei Silohöhen über 12 m wird von der Gemeinde ein Landschaftsgutachten verlangt.'

Abs. 8 und 9: Die Jura- und die Witischutzzone können nicht kommunal geregelt werden.

§ 39 *Siedlungstrenngürtel / Landschaftsschutzzone*

Die Formulierung von Abs. 3 mit den Ausnahmen ist begrüssenswert. Es gilt jedoch zu beachten, dass diese Zone vom Wildtierkorridor überlagert wird und dort restriktivere Bedingungen formuliert sind.

§ 41 *Uferschutzzone*

Insbesondere entlang der Aare reicht die Uferschutzzone landseitig über Bewirtschaftungswege hinaus. Zur Konkretisierung der möglichen Ausnahmebestimmung gemäss Art. 41c Abs. 4bis Gewässerschutzverordnung bezüglich Nutzungsbeschränkung ist folgender Wortlaut in das Zonenreglement aufzunehmen:

'Die Uferschutzzone ist grundsätzlich als extensives Grünland zu nutzen. Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, insbesondere der Bestimmungen zur Vermeidung von Abdrift und Abschwemmung, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1 m Breite anzulegen.'

§ 43 Grundwasserschutzzonen

Folgende Präzisierungen sollten vorgenommen werden:

Abs. 1 Zweck: 'Die Grundwasserschutzzonen dienen dem Schutz der im öffentlichen Interesse liegenden Quell- und Grundwasserfassungen.' oder sinngemäss.

Abs. 2 Nutzung: Die Aussage ist korrekt, die Schutzzonen haben jedoch Eigentumsbeschränkungen zur Folge – dies sollte aus der Beschreibung hervorgehen, eventuell mit Verweis auf die jeweiligen Reglemente.

§ 44 Naturgefahren (siehe Beilage 1)

Abs. 1 hält fest, dass Hinweisbereiche den Schutz von Menschen, Tieren und Sachwerten bezwecken. Es handelt sich bei den Gefahrenzonen jedoch nicht um Hinweisbereiche. Dies gilt es anzupassen.

Der Hinweis zu den Nachführungen ist komplett zu streichen, da der Naturgefahrenplan bei einer Überarbeitung der Gefahrenkarte jeweils neu öffentlich aufgelegt werden muss.

Abs. 3 ist wie folgt zu ändern: Die im Naturgefahrenplan gelb / gelb schraffiert / blau / rot dargestellten Bereiche liegen *in der jeweiligen Gefahrenzone* gemäss nachfolgenden Ausführungen.

Abs. 4: der Titel ist wie folgt zu ändern: Hinweisbereich *geringe Gefährdung (gelb) / Restgefährdung (gelb/weiss schraffiert)*

Abs. 5 ist zu ergänzen, dass bei sensiblen Objekten und bei Vorhaben ausserhalb der Bauzone die Koordinationsstelle Naturgefahren beigezogen werden sollte. Es ist zudem auf die Solothurnische Gebäudeversicherung anstatt der 'Solothurner Gebäudeversicherung' zu verweisen.

Abs. 7: es sind Massnahmen bzgl. Rutschungen zu ergänzen (vgl. Musterzonenvorschriften Naturgefahren).

Abs. 8: dieser Absatz ist zu streichen (wird durch die geforderten Ergänzungen in Absatz 5 und 9 ersetzt).

Abs. 9: folgende Begriffe sind anzupassen: Gefahrenquelle --> Gefährdung (1. Satz), Sicherheitsmassnahmen --> Schutzmassnahmen (3. Satz). Zudem ist der Absatz wie folgt zu ergänzen: Bei Vorhaben ausserhalb der Bauzone ist die kantonale Koordinationsstelle Naturgefahren beizuziehen, welche die vorgesehenen Massnahmen beurteilt.

Abs. 10: es wird festgehalten, dass wenn Massnahmen ergriffen wurden, das Amt für Umwelt und die Solothurnische Gebäudeversicherung die Gefährdung neu zu beurteilen hat. Die Zuständigkeit ist wie folgt anzupassen: Für die Gefahrenkarte ist die Gemeinde zuständig. Das Amt für Umwelt, das Amt für Wald, Jagd und Fischerei sowie die Solothurnische Gebäudeversicherungen stehen nur beratend zur Seite und leisten ihren finanziellen Beitrag.

Im Zonenreglement fehlen die Vorschriften zur roten Gefahrenzone. Diese sind zu ergänzen.

Die Präzisierungen zur Besitzstandsgarantie im § 4 wird begrüsst.

§ 45 Belastete Standorte / Altlasten

Die Angaben sind wie folgt sinngemäss zu korrigieren und zu ergänzen:

Abs. 1 Kataster: Belastete Standorte werden gemäss § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; GS 712.15) verzeichnet.

Abs. 3 Handlungsbedarf: Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

§ 47 Störfälle

Abs. 3 sollte treffender formuliert werden, mögliche Formulierung: 'Bei Umzonungen oder Gestaltungsplänen sowie Bauvorhaben in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV prüft der Gemeinderat die Risikorelevanz. Ist das Vorhaben risikorelevant, ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und Massnahmen zum Schutze der Nutzerinnen und Nutzer vor Störfällen zu prüfen.'

§ 48 Geschützte Naturobjekte

Abs. 1: Eine Ergänzung mit Gefährdungsbeispielen wäre sinnvoll, so z.B.: 'Verboten sind sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt dieser Einzelbäume gefährden (das Errichten von Bauten, Abgrabungen im Wurzelbereich sowie dem Schutzzweck widersprechende Massnahmen).'

Ebenfalls empfehlen wir eine Ergänzung mit: 'Bei Bauvorhaben in der Nähe von (erhaltenswerten oder geschützten) Bäumen ist eine fachkundige Person, eingetragen beim *Bund Schweizer Baumpflege* beizuziehen.'

§ 51 Geschützte archäologische Fundstellen: ist mit folgendem Text zu ersetzen:

'Abs. 1 Grundsatz: Durch §5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen. Geschützte archäologische Fundstellen im Gemeindegebiet sind zu schützen und zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist, wird eine archäologische Untersuchung durchgeführt. Die Fundstelle Selzach/Altreu, die die Überreste des spätmittelalterlichen Städtchens Altreu umfasst, ist eine Fundstelle von nationaler Bedeutung. Der heute noch im Gelände erkennbare Stadtgraben darf nicht verändert werden (vgl. § 25 Kernzone Altreu).

Abs. 2 Baugesuche: Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

Abs. 3 Informationspflicht: Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen.

Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. '

§ 52 Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)

Abs. 2 Geschützte Objekte: ist folgendermassen zu korrigieren und ergänzen: 'Alle Veränderungen, sowohl im Inneren als auch am Gebäudeäusseren sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc. Alle Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. '

Abs. 5 Unterhaltungspflicht: ist folgendermassen zu korrigieren: 'Die Durchsetzung der Unterhaltungspflicht ist Aufgabe der Baubehörde. '

§ 55 Bauvorschriften Landwirtschaftszone

Siehe obige Bemerkungen zu § 37 Abs.5 Silos.

2.6.4. Hinweise zum Baureglement (das Baureglement war noch nicht Teil der zu prüfenden Unterlagen)

Bei einer zukünftigen Überarbeitung des Baureglements empfehlen wir:

- die Schaffung der Sichtzonen nach kantonalen Bauverordnung § 50 zu regeln;
- die Erstellung von Veloabstellplätzen nach VSS-Normen 40'065 und 40'066 zu regeln.

2.6.5. Erschliessungsplan

Erschliessungsplan Südwest:

- Beim Lochbach im Abschnitt Hexengässli bis Eichholzstrasse ist der minimale Gewässerraum von 15 m gesamthaft sicherzustellen. Linksufrig bestehen Lücken; zu bereinigen.

Erschliessungsplan Altreu Nord/Altreu Süd:

- Lochbach: Ab Einmündung Haagbach beträgt der min. Gewässerraum 20 m; zu bereinigen.
- Aare: Im gesamten Aussenkurvenbereich fehlt die Gewässerbaulinie im Abstand von 15 m zur Uferlinie und ist zu ergänzen.

2.6.6. Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Insgesamt besteht bei verschiedenen Plänen und im Zonenreglement ein Bedarf an inhaltlichen Anpassungen, im Bereich Wald schlägt das AWJF die Erarbeitung eines neuen Waldfeststellungsplans vor.

2.7. Fazit und weiteres Vorgehen

Im Ergebnis kommen wir zum Schluss, dass insgesamt umfassende und gute Grundlagen erarbeitet

wurden für diese OPR und gute Planungsmassnahmen daraus abgeleitet werden. Die Herangehensweise im Bereich Siedlung mit der entsprechenden Quartieranalyse erachten wir als fundiert, sehen aber noch die eine oder andere Problematik bei den vorgeschlagenen Planungsmassnahmen. Einzig im Bereich Landwirtschaft fehlt es noch an grundlegenden Analysen und Aussagen zu den heutigen Entwicklungspotentialen und Absichten der Betriebe. Dies hat zur Folge, dass keine Interessensabwägung zwischen Landschafts- und Naturschutz sowie landwirtschaftlichen Bedürfnissen vorgenommen wurde. Dies ist nachzuholen.

Verschiedene vorgeschlagene Planungsmassnahmen erachten wir als recht- und zweckmässig, einige bedürfen noch der Überarbeitung im Sinne dieser Vorprüfung. Wir empfehlen der Gemeinde, uns die überarbeiteten Unterlagen zu einer zweiten Vorprüfung zumindest betreffend der von uns angesprochenen Genehmigungsvorbehalte einzureichen. Dadurch soll die Gemeinde mit Blick auf die öffentliche Auflage mehr Rechtssicherheit darüber erhalten, ob und wenn ja in welchem Umfang Genehmigungsvorbehalte bestehen.

Um uns eine erneute Prüfung zu erleichtern, bitten wir Sie schon jetzt, folgende Aspekte zur berücksichtigen:

- Kommentieren unseres Vorprüfungsberichts (welche Anträge von uns wurden umgesetzt, welche nicht, und wenn nicht weshalb?)
- Erläutern der neuen zusätzlichen Inhalte im Vergleich zur 1. Vorprüfung
- Kennzeichnen der im Vergleich zur ersten Vorprüfung vorgenommenen Änderungen an Vorschriften, Plänen und Berichten.
- Identifikation aller PAG-relevanten Tatbestände und Offenlegung der derzeitigen Mehrwert-schätzungen.

Der Entwurf des Vorprüfungsberichts wurde am 19. Januar 2023 gemeinsam besprochen. Sollten Sie Fragen zum definitiven Bericht haben, melden Sie sich bei der zuständigen Kreisplanerin Christina Hürzeler.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner