

Amt für Raumplanung

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

Sacha Peter

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

A-Post

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Selzach
Schänzlistrasse 2
Postfach 9
2545 Selzach

30. April 2025 / SP

Selzach: Zweite Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Spycher, *Liebe Silvia*
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 10. Februar 2023 haben wir der Einwohnergemeinde Selzach den Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Am 7. November 2024 haben wir das überarbeitete Planungsdossier (analoge und digitale Dokumente) zur 2. Vorprüfung erhalten. Gemäss dem Protokollauszug der Sitzung des Gemeinderates wurde das Planungsdossier vom Gemeinderat am 19. September 2024 z.Hd. der Vorprüfung verabschiedet. Das gesamte Dossier umfasst folgende Dokumente (Bemerkung «neu» im Vergleich zum Stand 1. Vorprüfung):

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtpläne, Ortsteil Nord, Ortsteil Süd 1:4'000
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung; Nordwest / Haag, Nordost, Südost, Südwest, Altreu Nord, Altreu Süd 1:1'000
- Kantonale Baulinienpläne, Dorfstrasse, Bielstrasse / Solothurnstrasse, Ortsteil Nord 1:1'000
- Naturgefahrenpläne, Ortsteil Dorf, Ortsteil Nord, 1:4'000
- Zonenreglement

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht
- Waldfeststellungspläne, Übersicht und Detailpläne A-E, 1:4'000 und 1:1'000 (neu)
- Mitwirkungsbericht (neu)
- Zonenreglement (synoptische Darstellung)
- Kantonales / kommunales Schutzverzeichnis

- Planungsgrundlage Verkehr (neu)
- Plan der planungsbedingten Vorteile gemäss PAG / Auszonungen (neu)
- Baulandreserven nach Ortsplanung (neu, Oktober 2024)
- Plan der Änderungen (neu)
- Kommentierter Vorprüfungsbericht (neu)

Wir haben die Unterlagen erneut zusammen mit einigen kantonalen Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der 2. Vorprüfung folgt nachstehend. Allgemeine Hinweise und Bemerkungen des Vorprüfungsberichtes vom 10. Februar 2023 sind nach wie vor zu berücksichtigen.

1. Allgemeines

1.1. Überarbeitung der Unterlagen

Die Unterlagen wurden umfassend überarbeitet und die in der ersten Vorprüfung fehlenden Genehmigungsunterlagen wurden erstellt, resp. die Gefahrenkarte befindet sich noch im Entwurfsstadium. In vielen Bereichen wurden die Hinweise des ersten Vorprüfungsberichts umgesetzt. Dies ist sehr positiv.

1.2. Information und Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 13. November 2023 bis am 18. Februar 2024 statt, mit einer Auftaktveranstaltung am 13. November 2023. Detailfragen konnte die Bevölkerung in den insgesamt sieben Sprechstunden mit den Mitgliedern des Gemeinderats und dem Planungsbüro klären. 42 Mitwirkende haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die Unterlagen waren in den Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung ausgedruckt und auf der Internetseite der Gemeinde elektronisch zugänglich. Es gingen 235 Mitwirkungsbeiträge ein.

Im Mitwirkungsbericht zeigt die Planungsbehörde nachvollziehbar auf, wie sie mit den Beiträgen umgegangen ist. Verschiedene Beiträge führten zu Anpassungen der Unterlagen.

2. Siedlung

2.1. Vorgeschlagene Ein- und Umzonungen

Folgende Bemerkungen sind aus unserer Sicht zu den nun vorgeschlagenen Ein- und Umzonungen zu machen:

Bei der Teileinzonung von GB Nr. 3279 wird aus dem Text im Raumplanungsbericht (RPB) nicht klar, ob die Bauten immer noch landwirtschaftlich genutzt werden, dies soll im RPB präzisiert werden. Wir gehen davon aus, dass die Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden. Es fehlt zudem die Flächenangabe, und die neue Zone wird die Kernzone Dorf sein, nicht die Erhaltungszone Haag. Zu erwähnen ist, dass diese Einzonung Mehrwertabgabepflichtig ist.

Einer Teileinzonung von GB Nr. 5235 kann zugestimmt werden. Es muss jedoch sichergestellt werden, dass nicht Gebäude umgenutzt werden und später Ersatzbauten dafür in der Landwirtschaftszone begründet werden (betrifft insb. Gebäude 4b).

Arrondierung bei Restaurant Sagi, GB Nr. 5382, Ortsteil Haag: es fehlt die Flächenangabe.

Das Grundstück GB Nr. 4025 soll von der Spezialzone «Parkplatz» einer sog. «Spezialzone Altreu» zugeordnet werden. Im Verkehrskonzept Altreu ist diese Parzelle als zentrales Element zur Lösung des Parkierungsproblems vorgesehen (ca. 65 Parkfelder), inkl. Optimierungen der Erschliessung zur Verkehrsberuhigung. Zu den vorgeschlagenen Einzonungen von GB Nrn. 4775 und 4776 als Ergänzung (zusätzliche 85 Parkfelder) haben wir uns bereits im ersten Vorprüfungsbericht kritisch geäussert, da andere, in den Planungsgrundlagen vorgeschlagene Massnahmen wie bspw. die temporäre Nutzung des Mawatec-Parkplatzes, offenbar nicht geprüft wurden. Nun soll GB Nr. 4025 so zoniert werden, dass Wohnbauten, nicht bis mässig störende Dienstleistungen sowie öffentliche Nutzungen gestattet sind. Gleichzeitig soll ein öffentlicher Parkplatz gewährleistet

werden, wobei die Anzahl der öffentlichen Parkfelder nicht festgelegt wird. Es wäre absehbar, dass die Anzahl bedeutend kleiner wäre, da für die zusätzlichen EinwohnerInnen resp. die zusätzlichen Nutzungen Parkfelder zur Verfügung gestellt werden müssten, und sich in einem eingeschossigen Parkhaus grundsätzlich weniger Autos parkieren liessen. Dies lässt die Frage aufkommen, ob damit die Parkplatzsituation nicht noch weiter verschärft anstatt entschärft würde. Die Beispielbilder im RPB suggerieren ein einstöckiges Parkhaus mit acht Wohneinheiten (?) auf dem Dach.

- Dies wirft einerseits angesichts des von der Planungsbehörde geltend gemachten Einzonungsbedarfs für zusätzliche Parkfelder der GB Nrn. 4775 und 4776 und andererseits in Bezug auf die gestalterischen Ansprüche an prominentester Lage im Dorfkern Altreu grundsätzliche Fragen auf Denn die Parkierung inkl. deren Erschliessung hätte sich im Ortsbild gestalterisch bestmöglich unterzuordnen, dies würde auch eine zurückhaltend gestaltete Zufahrt bedingen (z.B. in eine Fassade integriert und abseits der prominenten Hauptadresse). Zudem wäre die grosse Weide am Ostrand der Parzelle zu erhalten, sie wertet das Ortsbild in ausserordentlichem Masse auf.
- Die vorliegenden Abklärungen und Erläuterungen im Raumplanungsbericht vermögen diese Fragen noch nicht in genügendem Umfang zu beantworten. Falls diese Idee weiterverfolgt werden soll, wäre u.E. zunächst ein entsprechendes Richtprojekt für die Parkierung mit Synergienutzung Wohnen unter besonderer Betrachtung der Einordnung ins Ortsbild zu erarbeiten. Dabei wäre auch auszuloten, ob die Parkierung in einem solchen Fall nicht auch unterirdisch angeordnet werden sollte und aufzuzeigen, welche Auswirkungen auf den erzeugten Verkehr und das Parkplatzangebot zu erwarten wären. Unter Umständen würde sich bei einer zweigeschossigen Parkierung sodann auch die Einzonung von GB Nrn. 4775 und 4776 erübrigen.
- Die Arbeiten am Richtprojekt sollten umgehend an die Hand genommen werden. Sofern diese Abklärungen mehr Zeit in Anspruch nehmen würden, wäre es sinnvoll, die Zonierung von GB Nrn. 4775, 4776 sowie 4025 aus der Ortsplanung herauszulösen.

Im rechtsgültigen Erschliessungsplan ist auf der Parzelle GB Nr. 4025 eine Hecke inkl. Heckenbau- linie festgelegt. Wir bitten die Planungsbehörde darzulegen, wie damit umgegangen wird.

Zur vorgeschlagenen Einzonung von GB Nrn. 4775 und 4776 ist festzuhalten, dass hierzu aufgrund der vorliegenden Unterlagen kein kantonales Interesse geltend gemacht werden kann. Alternativen zu dieser Einzonung wurden offenbar nicht weiter verfolgt, wie bspw. die temporäre Nutzung von Firmenparkplätzen in der Umgebung an Wochenenden. Zudem bleibt anzumerken, dass die Erwähnung der Kompensation auf die Mehrwertabgabepflicht keine Auswirkungen hat. Die Frage, ob es sich bei der Auszonung der Parzelle GB Nr. 3808 (teilweise mit Wald bestockt) um eine materielle Enteignung handelt (und wie hoch die allfällige Entschädigung ausfallen würde), muss in einem von der Mehrwertabgabe separaten Verfahren festgestellt werden.

Vom Grundstück GB Nr. 3312 soll die gesamte Fläche bis zum Waldabstand von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die W2A umgezont werden. Dies ist nachvollziehbar. Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan befinden sich auf dieser Fläche zwei Hecken inkl. Heckenbau- linien. Im Rahmen des Baugesuchs zur Altlastensanierung wurde im begleitenden Bericht (Altlastensanierungen von belasteten Standorten bei Schiessanlagen, WAM, 8. August 2023) festgehalten, dass der Heckenersatz nach dem Erreichen des Sanierungsziels an Ort und Stelle mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern erfolgen wird. Wir bitten um Erläuterungen.

Gemäss eingereichtem BZ-Plan scheint die Aussage im RPB zu Parzelle GB Nr. 3087 nicht mehr gültig (Bild scheint richtig, Text jedoch nicht). Wir gehen davon aus, dass die Parzelle der Landwirtschaftszone zugewiesen wird, was begrüsst wird.

Betreffend die an verschiedenen Stellen des RPB geäusserten Forderungen, dass im Regierungsratsbeschluss zur Genehmigung der vorliegenden OPR festgehalten werden müsse, dass es sich bei Zuordnungen von Bau- oder Reservezonen zur Landwirtschaftszone auch zukünftig nicht um FFF handle, sowie, dass der Kanton für allfällige Entschädigungen aufkomme, verweisen wir auf unsere Aussagen im ersten Vorprüfungsbericht.

2.2. Reservezonen

Im Gebiet Bonacker sollen die Grundstücke GB Nrn. 3369 und 4769 im Umfang von 2.6 ha als Reservezone Arbeiten bestätigt werden. Dies wird im RPB nicht erläutert und kann nicht nachvollzogen werden. Es handelt sich teilweise um Fruchtfolgeflächen, das Gebiet liegt am äussersten östlichen Rand des Siedlungsgebiets und grenzt an drei Seiten an die Landwirtschaftszone. In der Gemeinde gibt es innerhalb der Arbeitszone umfangreiche unüberbaute Flächen. Wie im ersten Vorprüfungsbericht festgehalten, weisen wir an dieser Stelle nochmals darauf hin, dass mit dem neuen RPG und dem neuen kantonalen Richtplan die Reservezonen primär der Landwirtschaftszone zuzuweisen sind und Reservezonen darüber hinaus ihren ursprünglichen Zweck weitgehend verloren haben. Der Kanton erachtet den Verbleib der Grundstücke GB Nrn. 3369 und 4769 in der Reservezone nicht als genehmigungsfähig.

Unklar ist zudem, was mit der in den RRB Nr. 2007/2087 vom 11. Dezember 2007 und 2014/773 vom 29. April 2014 ausgeschiedenen «Ökologischen Ausgleichsfläche Längstücki» vorgesehen ist. Sie findet sich in den Unterlagen weder auf dem Bauzonen- noch auf dem Gesamtplan, der entsprechende Erschliessungsplan stellt diese Fläche nicht dar. Wir bitten um Erläuterungen im RPB.

Im ZR ist in § 37 Abs. 4 Folgendes zu lesen: «Die Freihaltezone mit besonderen Bestimmungen beschreibt eine «Bauzone, 2. Etappe» und dient einer verträglichen Entwicklung der Gemeinde. Die Fläche kann aufgrund ihrer Eignung als Bauentwicklungsland durch den Gemeinderat und bei Vorliegen eines kommunalen Bedarfs wieder der Bauzonen zugewiesen werden (im Rahmen eines Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht).» Es ist nicht ersichtlich, auf welche Parzelle die Freihaltezone und gleichzeitig die besonderen Bestimmungen anzuwenden sind. Zudem scheinen alle Freihaltezonen innerhalb der Bauzone zu liegen (bzw. sollen vorliegend eingezont werden, im Fall von GB Nr. 2621). Wir gehen davon aus, dass Abs. 4 gestrichen werden kann. Er wäre aus Sicht des Kantons auch nicht zweckmässig und daher als nicht genehmigungsfähig zu beurteilen, da damit eine vereinfachte Einzonung suggeriert wird, für die es keine übergeordnete gesetzliche Grundlage gibt.

Die Grüntöne von Freihaltezone und Wald sind sehr schwierig auseinanderzuhalten. Bitte eine deutlichere Signatur wählen.

2.3. Standortevaluation Oberstufenzentrum

Den Unterlagen liegt neu eine separate Analyse zu möglichen Standorten für das Oberstufenzentrum bei (ssm, 14. April 2023). Die möglichen Standorte wurden gemäss den Kriterien Zonenkonformität, (Möglichkeit einer späteren) Schulraumerweiterung, Schulwegsicherheit, Emissionen (i.S. von Lärm-, Abgas- und Staubemissionen, die auf die SchülerInnen einwirken) und Verkehrssicherheit evaluiert. Die Standorte Hintere Breiti Ost und West wurden deutlich besser beurteilt als die Standorte Unter Leim und Steinacker.

Allerdings sollen gemäss Planungsbehörde nun nur die letzteren beiden Standorte für weitere Planungsschritte beibehalten werden. Insbesondere das Gebiet Steinacker überzeuge, da es direkt an die Velorouten angebunden sei (ssm bewertete diesen Punkt anders), ein grosses Potenzial für Erweiterungen bestehe und wenig Immissionen auf die Wohnnachbarschaft entstehen würden (RPB Kap. 5.4.). Es scheint somit, dass die Planungsbehörde von der Evaluation nicht überzeugt ist, und nicht alle ihr wichtigen Kriterien abgebildet wurden (bspw. «Immissionen auf die Wohnnachbarschaft», «Konformität mit räumlichem Leitbild»).

Zur Diskussion des zukünftigen Standorts ist zudem anzumerken, dass der von der Planungsbehörde favorisierte Standort Steinacker nicht durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Gleichzeitig ist im Buskonzept Grenchen und Umgebung angedacht, alle Schülertransporte auf den Linienverkehr der BGU-Linie 32 zu lenken und kein überlagertes Angebot mit Schulbussen anzubieten. Das Buskonzept Grenchen und Umgebung 2026 wurde mit dem Schulkreis BeLoSe abgestimmt.

Die Planungsbehörde schlägt nun vor, das Gebiet Steinacker, namentlich die Parzellen GB Nrn. 3351 und 3352 im Umfang von über 3 ha mit FFF-Qualität (bedingt geeignet, Reservezone), von der Genehmigung auszunehmen. Die Parzellen sollen somit in der Reservezone verbleiben, damit die Planbeständigkeit einer allfälligen Einzonung für das Oberstufenzentrum nicht im Wege

stünde. (Hinweis: Am Schluss des Kap. 6.8. des RPB steht, dass beschlossen wurde, GB Nrn. 3351 und 3352 einzuzonen. Dies sollte korrigiert werden.)

Einerseits ist nachvollziehbar, dass die Option eines Standorts auf dem Steinacker erhalten bleiben soll. Andererseits scheinen für einen so weitreichenden Entscheid noch nicht genügend ausgereifte Grundlagen vorzuliegen (Evaluation mit allen relevanten Kriterien, ev. auch Standort 5 gemäss RPB hinzunehmen). Das Ausnehmen von der Genehmigung dieses einen Standorts kann kein Präjudiz für den definitiven Standortentscheid sein.

2.4. Quartiere mit geringer Dichte / Ausdehnung Wohnzone W2A

Wir bedauern, dass an der grossflächigen Abzonung in die W2A festgehalten wird. Dies erachten wir für eine agglomerationsgeprägte Gemeinde als nicht zielführend. Zudem sind dem RPB keine Überlegungen zu entnehmen, wie mit dem Thema der sehr tiefen Bevölkerungsdichte in einem grossen Teil dieser Quartiere umgegangen wird. Im Rahmen dieser OPR hätte es eine Chance sein können, eine mass- und qualitätsvolle Entwicklung dieser Quartiere anzustossen, bspw. im Rahmen von Erneuerungen des Gebäudebestands.

2.5. Siedlungsqualität

Bahnhofsgebiet: In der ersten Vorprüfung hatten wir bereits die Gelegenheit, ein paar Anregungen zum Qualitätserhalt resp. zur qualitätsvollen Weiterentwicklung des Gebiets mitzugeben. In den vorliegenden Unterlagen wird am Wunsch einer hochwertigen Bebauung festgehalten. Das ZR hält in § 25 Abs.1 fest: «Sie [die Kernzone Bahnhof] dient einer gemischten, dichten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise beidseits der Bahnhofstrasse. Langfristig soll sie sich zu einem attraktiven Ankunftsort von Selzach entwickeln.» Bis auf die Pflanzung einer einseitigen Baumreihe sind jedoch noch keine qualitätssichernden Massnahmen vorgesehen. Weder wird ein entsprechendes Verfahren (Wettbewerbe ab einem gewissen Interventionsausmass), noch der Einbezug externer Fachpersonen eingefordert. Die vorgesehenen Vorschriften in § 56 ZR haben zudem noch keinen Bezug zum Bestand, der wiederum durchaus wertvolle Objekte und Grünräume beinhaltet: Zwingend Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Gebäudelänge von bis zu 40 Metern sind momentan vorgesehen, wobei viele Bauten ein Steildach aufweisen und das Quartier mehrheitlich feinkörnig ist. Dieses Gebiet mit seinen Qualitäten und seinem Potenzial ist nicht «nur» als Ankunftsort, sondern generell für die Siedlungsentwicklung von Selzach von zentraler Bedeutung. Wir empfehlen dringend eine detailliertere Auseinandersetzung damit, so dass die passende Körnigkeit, Dichte und die Freiraumelemente etc. bestimmt und an geeigneter Stelle festgeschrieben werden können.

Platz am Passionshaus: Im RPB wird im Kap. 5.3. festgehalten, dass der Einbezug des Hotspots «Dorf – Passionsplatz» in die laufende OPR sinnvoll sei. Aus den vorliegenden Unterlagen wird jedoch nicht ersichtlich, in welcher Form dieser Einbezug nun stattfindet. In § 10 Abs. 2 ZR wird ein allgemeiner Hinweis auf die Quartieranalyse (ssm architekten, September 2019) gemacht, die bei Baubewilligungsverfahren zu beachten ist. Die Quartieranalyse macht jedoch lediglich Aussagen auf einer sehr hohen Flughöhe und genügt gemäss unserer Einschätzung als Grundlagen für eine verbindliche Nutzungsplanung noch nicht. Um eine qualitätsvolle Entwicklung des Ortes sicherzustellen, empfehlen wir einen weiteren qualitätssichernden Prozess zur Konkretisierung der heutigen Erkenntnisse.

Ortsteil Haag, Sägerei: Gemäss Aussagen im RPB unter Kap. 13 wird der Gestaltungsplan «Parzelle Nr. 1722, Fa. Wegmüller Holzbau, Haag» aufgehoben. Die Gestaltungsplanpflicht bleibt jedoch bestehen, was begrüsst wird. Wir weisen darauf hin, dass auch die Parzellen GB Nrn. 3160 und 4529 (Grabachern) mit dem Buchstaben B bezeichnet wurden, und sich die ergänzenden Anforderungen im Zonenreglement (ZR) auf Grabachern beziehen. Falls ein Missverständnis unsererseits besteht, und auch die Gestaltungsplanpflicht auf Parzelle GB Nr. 1722 wegfallen würde, so empfehlen wir, als Qualitätssicherung den Einbezug externer Fachpersonen vorzusehen.

Gebiet mit besonderen Bestimmungen: im ZR ist festgehalten, dass es einen Teil der Parzelle GB Nr. 3598 betrifft. Dies ist auf dem Bauzonenplan nicht so eingetragen (keine Schraffur dieser Parzelle). Die Parzelle GB Nr. 3160 (Grabachern) ist jedoch mit der entsprechenden Signatur belegt, es finden sich im ZR jedoch keine Hinweise, was dies für diese Parzelle bedeutet.

Gebiet mit Baubeschränkungen: Das Grundstück GB Nr. 4025 wird auf dem Bauzonenplan als Gebiet mit Baubeschränkung ausgewiesen, im ZR wird jedoch keinen Bezug darauf genommen.

2.6. Einstufung von Kulturobjekten

Es ist sehr begrüssenswert, dass die Gemeinde viele der vorgeschlagenen Einstufungen von Kulturobjekten (schützenswert / erhaltenswert) umgesetzt hat. Wir möchten an dieser Stelle die Gelegenheit nutzen und nochmals ein paar wenige, aber wichtige Zeitzeugen erwähnen, die aus unserer Sicht als schützenswert eingestuft werden sollten:

- Bäriswilstrasse 30a, GB-Nr. 5320, Hälbling-Speicher aus 18.Jh.
- Moosstrasse 29a, GB-Nr. 5432, Scheune / Wagenschopf
- Moosstrasse 31a, GB-Nr. 5432, Speicher von 1755
- die Brücken (3 Stk.) des Brügglibachs: unten und oben sowie westl. Brügglibach, GB-Nr. 2788 und 3029.

3. Verkehr

3.1. Planungsgrundlagen Verkehr und Erschliessungsplan Südost

Zur Verkehrssituation in Selzach wurden verschiedene Grundlagen erarbeitet. Die «Planungsgrundlage Verkehr» enthält viele wertvolle Überlegungen zur aktuellen Situation und zur Lösung von bestehenden Verkehrsproblemen. Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Planungsbehörde im Fazit den Fokus auf einen neuen Verkehrsknoten (Kreisel und Auffüllung der bestehenden Unterführung Bahnhofstrasse) und damit auf eine sicherere und komfortablere Einmündung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) des nördlichen Dorfteils auf die H5 legt. Vor dem Hintergrund der 4V-Strategie (Verkehr vermeiden, verlagern, verträglich gestalten, vernetzen) und einer Gesamtverkehrs- und raumplanerischen Optik, kann uns diese Gewichtung nicht überzeugen. In den Stossrichtungen der Massnahmen auf S. 17 in der «Planungsgrundlage Verkehr» wird unter anderem festgehalten, dass Verbesserungen für den Fuss- und den Veloverkehr angestrebt, die Trennwirkungen der Hauptachsen vermindert und die Koexistenz gefördert werden sollen. Dies scheint uns sehr sinnvoll, allerdings ist davon auszugehen, dass sich der vorgeschlagene Kreisel und die Aufschüttung der Bahnhofstrasse negativ auf diese Ziele auswirken.

Die Planungsbehörde beabsichtigt nun, im Erschliessungsplan (EP) Südost die entsprechenden Baulinien für einen Kreisel sowie die Auffüllung der Unterführung festzulegen. Sowohl im Mitwirkungsbericht (als Antwort der Planungsbehörde an die Einwohnenden, welche sich gegen den Kreisel und/oder eine Auffüllung der Bahnhofstrasse geäussert haben), als auch im RPB finden sich Aussagen, dass eine niveaufreie Querung für den Fuss- und Veloverkehr beibehalten werden soll. Auch das AVT legt viel Wert auf eine niveaufreie Querung der Solothurnstrasse für den Fuss- und Veloverkehr als wichtige Voraussetzung für einen sicheren und attraktiven Zugang zum Bahnhof. Eine den Unterlagen neu beigelegte Studie von ssm architekten («Thema: Bahnhofstrasse, Analyse: Hotspot 1-4») beurteilt jedoch eine Teilaufschüttung der heutigen Unterführung resp. die Erstellung einer reinen Fuss- und Velounterführung als problematisch: «Die angedachte Unterführung nur für den Fussgänger oder Velofahrer generiert eine enge und sehr lange Unterführung welche den räumlichen Ansprüchen im Dorfgefüge nur bedingt gerecht werden kann.» Es ist zudem bekannt, dass enge lange Unterführungen für zu Fuss Gehende (und auch Velofahrende) unattraktiv sind. Damit ist die Frage des sicheren und attraktiven Zugangs zum Bahnhof für den Rad- und Fussverkehr noch nicht beantwortet.

Wir sind der Ansicht, dass sich aus den vorliegenden Unterlagen noch kein schlüssiges Gesamtbild ergibt, welches die Ausrichtung der OPR auf diesen neuen Verkehrsknoten mit solch grossen verkehrlichen, raumplanerischen und finanziellen Folgen begründen würde.

Das Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) verweist auf die gemeinsame Besprechung vom 24. November 2024, gemäss welcher im kommunalen Erschliessungsplan im Bereich der Dorf-, Bahnhof- und Solothurnstrasse die aktuelle Situation (Anbindung an Solothurnstrasse via Dorfstrasse, Bahnhofstrasse als kommunale Strasse) darzustellen ist. Eine allfällige neue Verkehrssituation soll

ausschliesslich mittels Baulinien gesichert werden. Um den Platzbedarf einer möglichen, neuen Knotenlösung im Bereich Bahnhofstrasse / Solothurnstrasse abzuklären, soll eine gemeinsam von AVT und Gemeinde getragene Studie gestartet werden. Die Baulinien können erst bei Vorliegen der Resultate dieser Studie festgelegt werden.

3.2. Kantonale Baulinien

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.

Die kantonalen Baulinienpläne sind vor der öffentlichen Auflage durch das AVT freizugeben.

3.3. Öffentlicher Verkehr

Verkehrskonzept Altreu: Das AVT bestätigt die Anpassungen aus der Vorprüfung im Rahmen des Buskonzepts Grenchen und Umgebung 2026. Die Umsetzung erfolgt auf den Fahrplanwechsel im Dezember 2025.

3.4. Fuss- und Veloverkehr

Wir weisen darauf hin, dass der kantonale Velonetzplan inzwischen überarbeitet wurde und empfehlen, diesen im Raumplanungsbericht zu thematisieren.

Bei einer zukünftigen Überarbeitung des Baureglements empfehlen wir zudem, die Erstellung von Veloabstellplätzen nach VSS-Normen 40'065 und 40'066 zu regeln.

Wir begrüssen die Umwandlung der Bellacherstrasse in einen Fuss- und Veloweg sowie die Massnahmen zur Ergänzung des Fuss- und Veloverkehrsnetzes.

Die Studie «Grundlagen für ein Besucherlenkungskonzept im Dorfteil Altreu» legt den Fokus darauf, dass ein Grossteil der Gäste mit dem Auto anreist. Auch der Fuss- und Veloverkehr ist wichtig für eine verträgliche Erschliessung dieses Ausflugsziels – liegt Altreu doch an den nationalen Velorouten 5 und 8. Daher sind zusätzliche Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs zu prüfen.

3.5. Privatstrassen

Gemäss den vorliegenden Unterlagen verbleiben Privatstrassen, die mehr als 4 Wohneinheiten erschliessen (bspw. GB 4539 bis 4626). Gemäss der RRB Nr. 2020/1460 vom 19. Oktober 2020 ist unter «wenigen» Bauten oder Wohneinheiten in der Regel von drei, vier Bauten oder Wohneinheiten auszugehen. Darüber hinaus ist eine öffentliche Erschliessung zu wählen (s. auch Mitteilungsblatt 2009, 3. Öffentliche oder private Erschliessungsanlage? S. 45). Wir verweisen auf die geltenden übergeordneten Grundlagen, wonach private Erschliessungen nur für «eine oder wenige Wohneinheiten» vorgesehen sind und formulieren deshalb einen Genehmigungsvorbehalt.

4. Umwelt

4.1. Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor wurde mittels einer Kern- und einer Randzone gesichert und in § 45 ZR geregelt. Die Interessen von Wildtieren und Landwirtschaft werden darin wiedergegeben und sollten Lösungen ermöglichen, die beiden Interessen gerecht werden. Die Lösung in Selzach kann aus Sicht Amt für Landwirtschaft als Beispiel für andere Gemeinden dienen. Auch das Amt für Wald, Jagd und Fischerei bemerkt, dass insbesondere das Anliegen der Funktionalität von Wildtierkorridoren berücksichtigt wurde und schlüssige Paragraphen im Zonenreglement erarbeitet wurden.

Nicht nachvollziehbar ist, warum ausgerechnet die Bauten auf GB Nr. 195 oder auch GB Nr. 5214 spezifisch als Kernzone Wildtierkorridor ausgewiesen werden.

4.2. Gewässerraum

Die im Rahmen der 1. Vorprüfung beantragten Änderungen und Ergänzungen wurden weitgehend umgesetzt. Es sind einzig noch folgende Bemerkungen anzubringen respektive Anpassungen erforderlich:

Erläuterungen in der Tabelle 18 im RPB zum Allmendbach:

- Das kurze Stück Allmendbach auf Gemeindegebiet Selzach liegt vollständig im Landwirtschaftsgebiet (und nirgends in der Bauzone), der Text muss angepasst werden.
- Die Beschränkung des Gewässerraums auf die Gewässerparzelle genügt nicht, da zu schmal. Auch hier ist von einem minimalen Gewässerraum von 11 m auszugehen bzw. insbesondere linksufrig 5.5 m ab Bachmitte.

Auf dem Gesamtplan ist die fehlende Darstellung der Uferschutzzone Allmendbach ausserhalb Bauzone zu ergänzen, inklusive Vermassung.

Hudlismattbächli: Die Gewässerraumausscheidung muss entsprechend Tabelle 18 des Raumplanungsberichts vollständig umgesetzt werden, d.h. durchgehend mindestens 11 m Breite. Dies gilt auch für den untersten, zurzeit eingedolten Abschnitt; vergleiche Erläuterung im Vorprüfungsbericht vom 10.02.2023.

Teilweise liegen auf dem Gesamtplan die Vermassungen der Gewässer immer noch «übereinander» und sind so schlecht lesbar. Zudem passen in der Legende des Erschliessungsplans Nordwest / Haag Signatur und Text teilweise nicht zusammen (verschoben).

4.3. Hecken

Es fehlen nach wie vor Heckenbaulinien, bspw. bei GB Nrn. 5408, 5412, 5402, 5407. Dies entspricht nicht den Aussagen im RPB, wonach richtigerweise festgehalten wird, dass für alle Hecken innerhalb / am Rande der Bauzone Heckenbaulinien auszuscheiden sind.

5. Wald

5.1. Waldfeststellung

Im Rahmen der ersten Vorprüfung wurde diverse Anpassungen an den Waldfeststellungen vorgenommen und neue Waldfeststellungspläne erstellt. Es verbleibt die folgende grössere ausstehende Änderung auf dem Detailplan D, welche vor Genehmigung vorgenommen werden soll: Die Waldfeststellung hinter dem Pfarreizentrum ist leicht verschoben und falsch dargestellt. Beim Gebäude 33 auf Parzelle 1992 sollte sie gemäss dem rechtsgültigen Waldfeststellungsplan von 1999 bis ans Eck gehen, und nicht ins Gebäude ragen. Zudem ist die Ausdehnung nach Norden zu wenig weit, dafür zu weit im Süden. Vorschlag: Darstellung aus WebGIS Layer «Waldplan» übernehmen, bei Bedarf kann gerne Rücksprache mit dem Forstkreis genommen werden. Die Waldfeststellungspläne sind vor der Auflage durch den Forstkreis unterzeichnen zu lassen (siehe dazu auch die «Checkliste WFP in Nutzungsplanung» auf der Website des AWJF: <https://so.ch/verwaltung/volkswirtschaftsdepartement/amt-fuer-wald-jagd-und-fische-rei/wald/walderhaltung-waldrecht/waldfeststellung/>)

Zudem gilt zu beachten, dass die Waldfeststellungspläne (Übersicht und Detail) keine Genehmigungsinhalte haben, diese Titel sind in der Legende zu streichen. Wir verweisen auf obigen Link und empfehlen dringend, diese Vorlagen zu verwenden.

5.2. Darstellung Wald innerhalb Bauzone

Die festgestellten Waldgrenzen müssen in den Erschliessungsplänen zwingend als Genehmigungsinhalt mit Rechtsmittel dargestellt werden. Dabei ist Folgendes zu beachten (siehe oben erwähnte Checkliste):

- Titel: Erschliessungsplan mit Baulinien und Waldfeststellung;

- Legende: Genehmigungsinhalt: Waldgrenze gemäss Art. 13 WaG und § 3 WaG SO;
- Rechtsmittelbelehrung: Gegen die Waldfeststellung gemäss Art. 13 WaG und § 3 WaG SO kann während der Auflagefrist von 30 Tagen beim Volkswirtschaftsdepartement Einsprache erhoben werden.

Im Publikationstext zur Auflage OPR ist der Erschliessungsplan mit Baulinien und Waldfeststellung als Teil der Auflage zu erwähnen und die Rechtsmittelbelehrung betreffend Einspracheverfahren Waldfeststellung (siehe Text «Rechtsmittelbelehrung» oben) ist aufzuführen. Werden im Publikationstext auch orientierende Dokumente zur Einsicht erwähnt, so wird empfohlen darin auch den Waldfeststellungsplan aufzuführen.

5.3. Darstellung Wald ausserhalb Bauzone

Der Raumplanungsbericht weist darauf hin, dass für die Walddarstellung ausserhalb Bauzone für alle Pläne die Amtliche Vermessung verwendet wurde. Die aktuellen Waldpläne des AWJF sind zwar nicht rechtverbindlich, jedoch genauer als die AV (insbesondere sind alle Rodungen und Ersatzaufforstungen nachgeführt). Daher ist der Waldplan zu verwenden.

5.4. Waldabstand / Waldabstandslinien im Bereich der Bauzone

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 notwendige raumplanerische Begründung fehlt, es wird lediglich darauf verwiesen, dass die bestehenden Waldbaulinien grösstenteils übernommen wurden. Dies ist nicht zeitgemäss. Den gesetzlichen Abstand unterschreitende Waldbaulinien aus früheren Ortsplanungen sind im Rahmen der OPR zwingend 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) 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 werden für einige Parzellen in unmittelbarer Nähe zum Wald keine Waldbaulinie ausgewiesen (z.B. GB Nrn. 5309, 2620 / 2621 / 4802).

Zum Teil verdecken andere Inhalte die Waldfeststellung und den Abstand (GB Nr. 2728). Die Waldfeststellung sowie der Waldabstand ist gänzlich sichtbar darzustellen und zu vermessen.

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. Fehlende Waldabstände stellen einen Genehmigungsvorbehalt dar.

6. Landwirtschaft

Fruchtfolgefleichen (FFF): Diverse Reservezonen werden neu der Landwirtschaftszone zugeordnet, was ausdrücklich begrüsst wird. Das ALW wird das Inventar nachführen. Für diese Flächen liegen jedoch keine Bodendaten vor. Es kann somit nicht definitiv festgelegt werden, ob sie die Qualitätsanforderungen an FFF erfüllen. Die Flächen werden daher gemäss Datenbestand FFF Berechnung 2016 übernommen und wenn möglich dem Inventar FFF wieder angerechnet.

Im Gesamtplan soll neu ein Aussiedlungsstandort festgelegt werden auf GB Nr. 122. Im Raumplanungsbericht finden sich keine Erwähnung dazu. Es ist unklar, um welchen Betrieb es sich handelt, der dorthin aussiedeln möchte, und was genau die Absicht ist. Die Konformität mit der Witschutzzone müsste geklärt werden. Falls im Rahmen dieser OPR etwas verbindlich festgelegt werden sollte, so muss dies vorgängig mit dem ALW und der Fachstelle Natur und Landschaft des ARP koordiniert werden.

7. Naturgefahren

Gefahrenprozess Wasser

Im Raumplanungsbericht wird vornehmlich im Kapitel 19.15 auf die Thematik Naturgefahren eingegangen. Wie richtig vermerkt wurde, wird die Gefahrenkarte Wasser aktuell überarbeitet. Sobald diese vorliegt, muss sie entsprechend in den Naturgefahrenplänen berücksichtigt werden.

Im Naturgefahrenplan Nord und Dorf ist der Perimeter zu kontrollieren. Gemäss dem Plan geht die Restgefährdung teilweise über den Perimeter hinaus. Im Naturgefahrenplan Dorf fehlt die Gefährdung durch die Aare. Diese ist entsprechend zu ergänzen und der Perimeter anzupassen.

Schutzwald

Im Naturgefahrenplan Nord und Dorf sind folgende Punkte zur berücksichtigen und die entsprechenden Korrekturen vorzunehmen:

- Die Schutzwaldflächen (gepunktete Flächen) sind nicht korrekt. Sie liegen zum Teil auf Landwirtschaftsflächen (Sülshof) und es gibt viel zu viele Schutzwaldflächen. Die Schutzwaldflächen können aus dem digitalen Waldplan, Funktion Schutzwald, generiert werden.
- Die Waldfläche ist weniger dominant, als blasser Hintergrund, darzustellen, so dass der Genehmigungsinhalt des Plans (die Gefährdungen) deutlich lesbar ist.
- Die Abgrenzungen der einzelnen Waldbestandflächen sind nicht darzustellen, sondern es ist eine einheitliche Waldfläche im Hintergrund darzustellen.
- Die Waldgrenzen (grüne Flächen mit roter Begrenzung) sind im Naturgefahrenplan nicht darzustellen und aus der Legende zu entfernen.
- Legende: Die Quelle für alle Walddaten ist der Waldplan (Waldflächen generell und Wald mit Funktion Schutzwald Naturgefahren / Schutzwaldflächen).

8. Planungsausgleich gemäss PAG

Betreffend die Umwandlung von Weilerzonen in eingeschränkte Bauzonen resp. in Erhaltungszonen ist festzuhalten, dass es sich um Einzonungen handelt, die grundsätzlich der Mehrwertabgabepflicht unterliegen. In der Regel fällt durch diese Planungsmassnahme jedoch kein Mehrwert an, da keine zusätzlichen Spielräume gewährt werden. Dieser Sachverhalt muss im RPB erläutert werden.

Wie richtig festgehalten, soll im RPB die Tabelle 39 mit allen PAG / PAR-relevanten Ein- und Umzonungen nach der 2. Vorprüfung vervollständigt werden. Der Transparenz und Übersichtlichkeit halber empfehlen wir einen Tabelleneintrag pro Parzelle. Über die (allenfalls mehreren) Einzonungen gemäss Raumplanungstatbestand S-1.1.12 für Flächen, die der Arrondierung der Bauzone dienen und gesamthaft kleiner als 0,5 ha sein sollen, ist die Summe auszuweisen.

Wir empfehlen zudem, bei den mehrwertabgabepflichtigen Planungsmassnahmen vor der öffentlichen Auflage eine Schätzung erstellen zu lassen und diese den betreffenden Grundeigentümerschaften zu kommunizieren.

9. Planungsinstrumente

9.1. Raumplanungsbericht

In Kap. 6.8 des RPB wird festgehalten, dass GB Nrn. 3351 und 3352 anlässlich der OPR eingezont werden sollen. Dies steht im Widerspruch zu den Aussagen im Kap. 5.4. und dem Bauzonenplan. Wir gehen davon aus, dass die erwähnten Grundstücke nicht eingezont werden sollen.

9.2. Pläne

- Gesamtplan Süd, Bauzonenplan, Erschliessungspläne: Folgendes geschützte Objekt ist rot einzufärben: Bellacherstrasse 1b, Steinspeicher, GB-Nr. 3280 -> der Steinspeicher ist kantonal geschützt (-> RRB-Nr. 4345 vom 13.12.1940). Ebenso ist folgende Korrektur vorzunehmen: Dorfstrasse 27, Mühlespeicher von 1717, GB-Nr. 3914 -> es ist das *gesamte* Volumen schützenswert und daher blau einzufärben.
- Bauzonen- und Gesamtpläne: Die geschützten archäologischen Fundstellen (Schutzzonen) sind korrekt mit einer schwarzen Signatur eingetragen. Die Legenden sind folgendermassen anzupassen: «Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)»
- Bauzonen- und Gesamtpläne: Drei Fundstellen (Schalenstein Allmend, Burgstelle Schauenburg, Städtchen Altreu) stehen zusätzlich unter kantonalem Einzelschutz und müssen - zusätzlich zur Signatur der Fundstellen - mit roter Signatur als geschützte Kulturobjekte auf der Karte dargestellt werden. Die Burgstelle und das Städtchen sollen als Fläche markiert werden, wobei im Falle des ehemaligen Städtchens Altreu eher eine rote Schraffur verwendet werden sollte, die auch entsprechend in die Legenden aufgenommen werden muss. Der Schalenstein kann mit einer Sternsignatur bei Koordinate 2'600'365/1'229'775 markiert werden. Das zuständige Planungsbüro kann die entsprechende Shape-Datei direkt bei der Kantonsarchäologie beziehen (archaeologie@bd.so.ch).
- Gesamtplan: IVS-Objekte: Der Verlauf der historischen Verkehrswege der Kategorien «mit Substanz» und «mit viel Substanz» muss von den Gemeinden in ihren Nutzungsplänen als orientierender Planinhalt übernommen werden (siehe Richtplan S-2.3.3). Der Sinn darin ist, dass bei Bauvorhaben bestmöglich auf die Substanz der Verkehrswege aufmerksam gemacht wird und entsprechende Massnahmen frühzeitig eingeplant werden können. Der Übertrag der IVS-Objekte ist nun erfolgt, allerdings haben sich zwei Fehler eingeschlichen: In der Legende ist pauschal von «Historischer Verkehrsweg mit viel Substanz, regionale Bedeutung» die Rede. Es handelt sich jedoch (so unsere Einschätzung nach einer kurzen Sichtung der Karte) um Objekte mit lokaler Bedeutung und Substanz (also nicht viel Substanz). Unseres Erachtens ist S-2.3.3 umgesetzt, wenn bereits im Allgemeinen auf historische Verkehrswege mit Substanz hingewiesen wird. Wir schlagen darum vor, die Legende zu vereinfachen: «Historischer Verkehrsweg mit Substanz und/oder viel Substanz» (ohne Hinweis auf lokal/regional/national).
- Gesamtplan: Bei der Darstellung ist etwas unklar, welches die Kern- bzw. die Randzone ist. Allenfalls in der Legende Schraffur beider Zonen darstellen und eindeutig zuordnen.
- Erschliessungsplan Nordwest / Haag: in der Legende sind die Symbole des Orientierungsinhalts um eine Zeile verrutscht.
- Naturgefahrenplan: Legende: Die Verweise «gemäss SO!GIS Geodaten, Stand vom 16.09.2021» sind zu entfernen, da es sich auch zum jetzigen Zeitpunkt immer noch um dieselbe Daten handelt. Legende Ortsteil Dorf: E = Erosion (nur mit einem r).
- Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt zu platzieren. Eine entsprechende Vorlage finden Sie auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Planungsinstrumente > Formelle Anforderungen.
- Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).

9.3. Zonenreglement

§ 4 Externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat:

Der allgemein gehaltene § zu Beginn des Zonenreglements wird begrüsst. In den §§ zu sensiblen Quartieren (also zu jenen, die für den Ortsbildschutz zentral sind) ist nicht mehr die kantonale Fachstelle Heimatschutz die erste Anlaufstelle, was Voranfragen und Baugesuche betrifft. Abs. 5 sagt aus: «Die ausführlichen Bestimmungen betreffend den Beizug von Fachpersonen bzw. eines Gestaltungsbeirats sind durch den Gemeinderat zu beschliessen.» Um den gegenseitigen Kenntnisstand abzugleichen, regen wir an, diese Bestimmungen gemeinsam zu entwickeln (Gemeinde / BSB / Fachstelle Heimatschutz).

Abs. 2 Beizug: Wir verstehen den Absatz so, dass der Einbezug der externen Fachpersonen auch dann möglich ist, wenn in den nachgelagerten §§ keine explizite Pflicht kommuniziert wird. Wir regen an, den Absatz zu präzisieren, um diese Möglichkeit noch transparenter zu machen. Dies im Sinne von: «Der Einbezug der externen Fachpersonen / des Gestaltungsbeirats ist auch dann möglich, wenn unter den spezifischen Vorschriften keine Aussage gemacht wird. Namentlich bei Projekten in den Gebieten des BLN, der Juraschutzzone, der Witi und in historisch gewachsenen Quartieren kann dieser Einbezug notwendig sein.»

Abs. 4 Entschädigung: Hier regen wir an, eine offenere Formulierung zu wählen, um eine allfällige finanzielle Unterstützung seitens Gemeinde nicht auszuschliessen. Ggf. gibt es Objekte/Situationen, wo eine Beteiligung der Gemeinde angebracht sein wird. Mit der vorliegenden Formulierung wird das Interesse der Gemeinde (zur finanziellen Beteiligung und der damit verbundenen Qualitätssicherung) ggf. ausgehebelt.

§ 6 Gestaltungspläne:

Abs. 2 Pflicht: Zur Bestimmung, dass die Planungsbehörde über eine Aufteilung der Gestaltungsplanpflichten in mehrere Teilgestaltungspläne entscheiden kann, ist Folgendes anzumerken: Gestaltungsplanpflichten sollten generell zurückhaltend eingesetzt werden. Dort wo sie sinnvoll sind, sollte die Planungsbehörde den Perimeter so definieren, dass die raumplanerischen Ziele, die damit verfolgt werden, erreicht werden können (wobei ein freiwilliger Einbezug weiterer Parzellen immer möglich ist). Bei einer flexiblen Geometrie der Gestaltungsplanpflicht wird die Absicht und Wirkung eines Gestaltungsplans geschwächt. Bei einer Aufteilung in Teil-Gestaltungspläne ist somit mindestens ein Gesamtkonzept für das gesamte gestaltungsplanpflichtige Gebiet vorzulegen.

Gebiet C) Wie an anderer Stelle erläutert, sind die Voraussetzungen noch nicht gegeben, um sich (in den Plänen und) im ZR auf die Lage dieses Verkehrsknotens inkl. Auffüllung der Unterführung festzulegen. Die Aussagen zum Knoten, zur Auffüllung der Unterführung und zum städtebaulichen Konzept müssen umformuliert werden.

Gebiet O) Den Teil «und in Absprache mit der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz» streichen. Welche Fachpersonen einzubeziehen sind, soll unter den §§ zu den Kulturobjekten geregelt werden.

§ 24 Kernzone Dorf: Wir empfehlen den verbindlichen Einbezug externer Fachpersonen.

§ 26 Kernzone Altreu, Abs. 8: «...Der Umgang mit archäologischen Fundstellen im Allgemeinen ist in § 54 dieses Reglements geregelt.»

§ 28 Abs. 4: letzter Satz unvollständig.

§ 34 Erhaltungszone Haag:

Betreffend Abs. 2 ist zu prüfen, ob die Landwirtschaft nicht explizit erwähnt werden soll.

Vermisst werden die qualitätssichernden Vorschriften im nördlichen Gebiet, lediglich im südlichen Gebiet sind solche mittels überlagernder Ortsbildschutzzone vorgesehen. Die Absätze 3 / 4 / 5 / 7 aus den alten Vorschriften sind in geeigneter Form zu übernehmen (z.B. Ortsbildschutzperimeter auf das nördliche Gebiet ausweiten). Wir empfehlen zudem auch hier eine Pflicht zum Einbezug von Fachpersonen gem. § 4 des neuen Reglements.

§ 35 Spezialzone Camping: Wir empfehlen für diesen prominenten Ort ebenfalls den verbindlichen Einbezug externer Fachpersonen.

§41 Ortsbildschutzzone Abs. 6: «Die Fachstelle für Heimatschutz» durch «Die zuständige kantonale Fachstelle» ersetzen.

§ 47 Abs. 9: Wir schlagen vor, den Titel folgendermassen zu ergänzen: «Verbotsbereich erhebliche Gefährdung (rot)»

§ 54 Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)

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. ~~Geschützte archäologische Fundstellen im Gemeindegebiet sind zu schützen und zu erhalten. Wo dies nicht möglich ist, wird eine archäologische Untersuchung durchgeführt.~~

Abs. 2 Fundstellen: Die bekannten geschützten Fundstellen (Schutzzonen) sind in den Zonenplänen eingetragen. Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende archäologische Untersuchung vor beziehungsweise während eines Bauvorhabens. Einige Fundstellen (Schalenstein Allmend, Burgstelle Schauenburg, Städtchen Altreu) stehen zusätzlich unter kantonalem Einzelschutz und sind in den Zonenplänen durch die entsprechende Signatur als geschützte Kulturobjekte gekennzeichnet.

Die Fundstelle Selzach / Altreu, die die Überreste des spätmittelalterlichen Städtchens Altreu umfasst, ist zusätzlich zum kantonalen Einzelschutz eine Fundstelle von nationaler Bedeutung. Der heute noch im Gelände erkennbare Stadtgraben darf nicht verändert werden (vgl. § 26 Kernzone Altreu).

Abs. 3 Baugesuche: Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen (Schutzzonen) gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie der Abteilung Archäologie im Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme einzureichen.

Absatz 4 Informationspflicht:

Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Abteilung Archäologie im Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu verständigen.

Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan archäologischen Schutzzonen und der Bauzonen archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Abteilung Archäologie im Amt für Denkmalpflege und Archäologie zu benachrichtigen.

§ 55 Kulturobjekte:

Der Vorschlag bez. Einbezug von Fachstellen und externen Fachpersonen ist unseres Erachtens soweit schlüssig. Wir empfehlen, konsequent die Bezeichnung der «zuständigen kantonalen Fachstelle» zu verwenden (Stand heute sind die Zuständigkeiten wie folgt aufgeteilt: in der Ortsbildschutzzone und bei erhaltenswerten Kulturobjekten: Fachstelle Heimatschutz; bei schützenswerten und geschützten Kulturobjekten: Kantonale Denkmalpflege).

Auf Basis des synoptischen Zonenreglements haben die Denkmalpflege und die Fachstelle Heimatschutz Textanpassungen ausgearbeitet. Diese sind untenstehend türkis resp. türkis und durchstrichen dargestellt:

Abs. 1 Grundsatz:

Im gesamten Paragrafen sollte der Ausdruck «kantonale Denkmalpflege» ersetzt werden durch «Amt für Denkmalpflege und Archäologie», da auch archäologische Relikte geschützt sind.

Für die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte gelten erhöhte architektonische und gestalterische Anforderungen hinsichtlich Bausubstanz sowie Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild.

Ohne vorgängige Zustimmung der kommunalen Baubehörde sind keine baulichen Massnahmen bzw. Veränderungen an solchen Objekten zulässig. Diese sind ebenfalls frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit den kantonalen Fachstellen (Denkmalpflege oder Heimatschutz) abzusprechen.

Baugesuche und Voranfragen, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind via Baubehörde der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Solche, die schützenswerte oder erhaltenswerte Objekte betreffen, sind der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz verwal-

~~tungs~~externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat ~~und/oder der zuständigen kantonalen Fach-~~
~~stelle~~ zur Stellungnahme Beurteilung zu unterbreiten; eine frühzeitige Absprache mit der Baube-
~~hörde (und gegebenenfalls mit externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat) wird empfohlen. Bei~~
~~Bedarf kann die Baubehörde zudem die kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme einladen.~~
(Wiederholung von Obigem, darum streichen).

Abs. 2 Geschützte Objekte: Bitte den dritten Satz folgendermassen ergänzen: «Alle Veränderungen, sowohl im Inneren wie auch am Gebäudeäusseren bzw. im Gelände sind dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Genehmigung zu unterbreiten.»

Abs. 3 Schützenswerte Objekte:

Die in den Nutzungsplänen schützenswerten Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) wie auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz ~~im Äusseren und im Inneren~~ möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Diese Prüfung erfolgt unter Einbezug der zuständigen kantonalen Fachstelle. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baubehörde, in Absprache mit ~~der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz~~ ~~verwaltungs~~externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat / ~~kant. Fachstelle~~ (vgl. § 4), den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit ~~der kantonalen Fachstelle Orts-~~
~~bildschutz~~ ~~verwaltungs~~externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat / ~~kant. Fachstelle~~ festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden. ~~Der~~
~~Wiederaufbau muss zum Zeitpunkt des Abbruchgesuchs durch ein bewilligungsfähiges und finanziell gesichertes Ausführungsprojekt gesichert sein. Gebäudeteile oder -phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme durch externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat /~~ ~~kant. Fachstelle~~ (vgl. § 4) ~~der Fachstelle Ortsbildschutz~~ abgebrochen werden.

Abs. 4 Erhaltenswerte Objekte:

Die in den Nutzungsplänen erhaltenswerten Kulturobjekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Sie sind in ihrer ursprünglichen Form (~~äussere Bausubstanz,~~ Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, ~~äussere Erscheinung~~) sowie in ihrer Bausubstanz möglichst zu erhalten. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baubehörde, in Absprache mit ~~der kantonalen~~
~~Fachstelle Ortsbildschutz~~ ~~verwaltungs~~externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat / ~~kant. Fach-~~
~~stelle~~ (vgl. § 4), den Zustand der Baute zum Zeitpunkt der Abbruchbewilligung als abbruchwürdig beurteilt und die in Absprache mit ~~der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz~~ ~~verwaltungs~~externen Fachpersonen / Gestaltungsbeirat / ~~kant. Fachstelle~~ festgelegten Qualitätsanforderungen an den Wiederaufbau in der Abbruchbewilligung verfügt werden. ~~Der Wiederaufbau muss zum~~
~~Zeitpunkt des Abbruchgesuchs durch ein bewilligungsfähiges und finanziell gesichertes Ausführungsprojekt gesichert sein. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern sind zulässig.~~

Abs. 7: Beiträge:

Bitte ersten Abschnitt folgendermassen ergänzen: «... sind Beiträge des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie möglich. Sie bedingen einen Antrag an die zuständige kantonale Amtsstelle.»

Bitte zweiten Abschnitt folgendermassen ändern: «... sind Beiträge im Einzelfall möglich. Sie bedingen einen Antrag an die zuständige kantonale Amtsstelle und die Planungsbehörde Selzach. Diese befindenu abschliessend über mögliche Beiträge.»

§ 56 Tabelleneintrag «Anteil für 1-geschossige Bauten»: Wir gehen davon aus, dass hier Nebenbauten gemeint sind (sonst wären sie im oberirdischen Anteil der ÜZ eingerechnet). Falls dies zutrifft, muss der Eintrag zwingend gestrichen werden, da übergeordnet die Bestimmungen für Nebenbauten gelten (insb. KBV §§ 19 und 28). Falls dies nicht zutrifft, müsste dargelegt werden, was damit gemeint ist.

10. Fazit und weiteres Vorgehen

Wir nehmen erfreut zur Kenntnis, dass viele unserer Bemerkungen gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht übernommen und umgesetzt wurden. Der Kanton sieht nur noch wenige Genehmigungsvorbehalte, namentlich betreffend der Reservezone Arbeiten, einer Bestimmung zur Freihaltezone, Privatstrassen sowie fehlende Waldabstände. An verschiedenen Plänen müssen noch Korrekturen vorgenommen werden, unter anderem bei der Gewässerraumausscheidung, den Heckenbaulinien und den Naturgefahren.

Aus Sicht des Kantons verbleiben verschiedene offene Fragestellungen, die möglicherweise nicht im Rahmen der OPR abschliessend entschieden werden können. Wichtig scheint dabei, dass durch die vorliegende Planung keine Präjudizien für nicht optimale Lösungen geschaffen werden, respektive keine optimalen Lösungen verhindert werden. Dies betrifft unter anderem die Standortwahl des Oberstufenzentrums oder die Verkehrsanbindung an die H5 und die Frage der Aufschüttung der Unterführung.

Um die Lösung der künftigen öffentlichen Parkierung im Ortsteil Altreu weiterzuentwickeln, schlagen wir vor, ein entsprechendes Richtprojekt zu erarbeiten, welches insbesondere die Anliegen der Grundeigentümerschaft nach zusätzlichem Wohnraum sowie die Einbettung ins Ortsbild thematisiert. Wir können uns vorstellen, dass das kantonale Impuls-Programm «IQ!» hier wertvolle Unterstützung bieten könnte und stehen für einen entsprechenden Austausch gerne zu Verfügung.

Die Unterlagen sind gemäss unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Der Naturgefahrenplan sollte nach Fertigstellung dem Amt für Umwelt zur Kontrolle vorgelegt werden.

Nach der Überarbeitung kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse



Sacha Peter
Amtschef / Kantonsplaner

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #82'217
- BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Herr Thomas Ledermann, thomas.ledermann@bsb-partner.ch