

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

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

Corinne Stauffiger
Kreisplanerin
Telefon 032 627 25 71
corinne.stauffiger@bd.so.ch

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Selzach
Schänzlistrasse 2
2545 Selzach

29. September 2025 / SC

Schwarzer Text: Original Vorprüfungsbericht

Roter Text: Erläuterungen der Planungsbehörde (GR)

Blau hinterlegt = Änderung am Dossier werden umgesetzt, u-a- aufgrund der Empfehlungen

Grau hinterlegt = Kenntnisnahme, keine Änderungen am Dossier

Selzach: Vorprüfung Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Haagbach", Altreu GB Selzach Nr. 3596 und Sonderbauvorschriften

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Spycher
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Büro BSB + Partner AG hat uns am 13. Juni 2025 im Auftrag der Einwohnergemeinde Selzach den Gestaltungs- und Erschliessungsplan «Haagbach» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungs- und Erschliessungsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Richtprojekt Überbauung GB Nr. 3596
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Protokoll Gemeinderat 2025/42 vom 15. Mai 2025
- Begleitschreiben vom 11. Juni 2025

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der Vorprüfung ist nachstehend dargelegt.

1. Ausgangslage

Die Parzelle GB Selzach Nr. 3596 liegt im Ortsteil Altreu der Gemeinde Selzach. Gemäss Entwurf der neuen Ortsplanung Selzach (Stand 2. Vorprüfung) ist die Parzelle der Kernzone Altreu zugeordnet, überlagert mit einer Gestaltungsplanpflicht. Im östlichen Bereich wird für den Haagbach eine Uferschutzzone ausgeschieden. Die

vorliegende Planung basiert auf der neuen Zonierung. Auf der Parzelle befindet sich ein schützenswertes Gebäude (Selzacherstrasse 54), welches mit zwei weiteren Bauten ergänzt werden soll. Die weiteren bestehenden Bauten sollen rückgebaut werden. Die Erschliessung erfolgt über die Kantonsstrasse. Der Gestaltungsplan regelt die Baufelder sowie private und gemeinschaftliche Aussenräume, die Erschliessung und Parkierung sowie die Entsorgung. Die Sonderbauvorschriften ergänzen den Plan und machen Vorgaben zur Gestaltung sowohl der Gebäude wie auch der Aussenräume.

Gestützt auf die neuen Zonenvorschriften (§ 6 Abs. 8 Zonenreglement) forderte die Einwohnergemeinde Selzach einen kooperativen Prozess als Basis für den Gestaltungsplan. Dieser wurde in Form eines Workshopverfahrens durchgeführt, bei welchem auch die kantonale Denkmalpflege vertreten war. Der vorliegende Gestaltungsplan wurde auf der Grundlage des Resultats des Workshopverfahrens erarbeitet.

Wird zur Kenntnis genommen.

2. Beurteilung

Raumplanung und Ortsbild

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf einem sorgfältig durchgeführten Workshopverfahren in drei Durchgängen. Es wurden zahlreiche Varianten für die Setzung und Stellung der Bauten geprüft. Das Konzept mit dem Erhalt des schützenswerten Gebäudes in der Mitte und der Ergänzung von zwei Neubauten ist schlüssig und gut begründet. Die beiden Bauten Selzacherstrasse 54a und 54b dürfen rückgebaut werden. Der historische Speicher Selzacherstrasse 54a ist jedoch in seiner Substanz zu erhalten. Entweder durch Verschieben auf demselben Grundstück oder Errichtung an einem anderen Ort. Der Raumplanungsbericht dokumentiert den gesamten Prozess und die Überlegungen vorbildlich und ausführlich. Wir begrüßen den Entscheid zur Erhaltung des Hochstudhauses sehr. Sehr erfreulich ist auch die umfassende Auseinandersetzung mit dem Aussenraum und der Architektur. Das Konzept macht insgesamt einen durchdachten Eindruck.

Zur Frage bezüglich Abstimmung mit der Ortsplanung bzw. Umsetzung mit altem vs. neuem Erschliessungsplan: Grundsätzlich kann der vorliegende Gestaltungsplan erst genehmigt werden, wenn die Ortsplanungsrevision rechtskräftig ist. Eine öffentliche Auflage wäre auch vorher bereits möglich, allerdings mit einem gewissen Risiko verbunden. Insofern gilt es vor der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplans ohnehin nochmals einen Abgleich mit der Ortsplanung zu machen, zu diesem Zeitpunkt wären auch noch Änderungen möglich. Eine Darstellung des Gestaltungsplanes auf Basis der heute rechtskräftigen Situation halten wir nicht für sinnvoll, auch wenn die Umsetzung der neuen Strasse ggf. noch auf sich warten liesse. Wichtig ist, dass das Projekt in beiden Varianten funktioniert. Dies wäre wiederum im Raumplanungsbericht darzulegen.

Das Projekt wird so ausgelegt, damit es mit der rechtsgültigen und der «neuen» Situation funktioniert. Dies wird entsprechend im Raumplanungsbericht dargelegt.

Hinweise zum Richtprojekt

Die Setzung der neuen Hochbauten ist auf der verhältnismässig kleinen Parzelle herausfordernd, wenn man den Charakter des Ortes respektieren, respektive die Bestimmungen des Zonenreglements (Erhalt der lockeren Bebauung und der unverbauten Freiräume) umsetzen möchte. Der vorgeschlagene Städtebau berücksichtigt den Altbau, lässt gegenüber der Bachseite Raum, schafft im Südwesten eine interessante Engstelle im Strassenraum und lässt die Möglichkeit begrünter Aussenräume offen.

Die Haupteerschliessung erfolgt von Westen her, mehrere Fusswege von Westen/Süden/Norden her führen zum Zentrum der Parzelle mit Altbau und dessen befestigten Vorzonen. Die Erläuterungen des Konzepts im Bericht sind nachvollziehbar, der darin vorgestellte Charakter mit hohem Grünanteil und lebendiger/naturnaher Gestaltung zu begrüßen. Im Richtkonzept, auf das in den Sonderbauvorschriften unter § 2 referenziert wird, lässt diese angedachten Qualitäten im EG-Grundriss mit Aussagen zur Freiraumgestaltung nur geringfügig wiedererkennen. Wir regen an, diesen Plan durch das federführende Landschaftsarchitekturbüro zu überarbeiten und die vom Verfasser angedachten Ideen klarer festzuhalten. Vermisst werden insbesondere konkrete Aussagen zur Materialisierung (wo Asphalt / wo Juramergel / wo Wiese? etc.) und die propagierte dichte Durchgrünung (mehr Hochstammbäume vorsehen).

Die Aussenraumgestaltung wird nochmals überprüft.

Die im Richtprojekt/Richtkonzept erläuterten Ideen zur Gebäudegestaltung lehnen sich der traditionellen Bauweise an (natürliche Materialien / tiefe in der Fassade mit Schattenspiel / angemessene Proportionen) ohne zu historisieren. Es handelt sich um eine aus unserer Sicht attraktiv gestaltete Architektur, die in den Ort passt.

Verkehr

Erschliessung

Der Planungsperimeter liegt an der Selzacherstrasse. Diese ist aktuell eine Kantonsstrasse, welche jedoch der Gemeinde abgetreten werden soll. Die Darstellung der Baulinien wie im Plan gewählt ist so möglich. Mit dem grösseren Kantonsstrassenabstand von 6 m ist in jedem Fall die Einhaltung der Abstände sichergestellt. Eine andere Möglichkeit wäre aber auch, die Baulinien wegzulassen (mit Ausnahme der Gestaltungsbaulinie). Bei Baugesuchen im Strassenabstandsbereich wäre dann der Abstand nach § 46 KBV einzuhalten, d.h. 5 m bei Gemeindestrassen und 6 m bei Kantonsstrassen. Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Baufelder bedürfen so oder so keiner Ausnahmegewilligung mehr.

Angesichts der geplanten Abtretung der Selzacherstrasse an die Gemeinde verzichtet das Amt für Verkehr und Tiefbau auf weitere Äusserungen zu den Baulinien. Es ist Aufgabe der Gemeinde, die Baulinien so festzulegen, dass spätere, durch die Gemeinde vorgesehene Anpassungen am Strassenraum (z.B. für die Bushaltestelle) möglich bleiben.

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Sichtzonen aus den Parkierungen können aus unserer Sicht nicht eingehalten werden. Dies widerspricht § 16 der Sonderbauvorschriften. Ebenfalls empfehlen wir die Sichtzonen bei der Einmündung der Selzacherstrasse in die Längackerstrasse am nordöstlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters nachzuweisen. Wir weisen darauf hin, dass für die korrekte Einhaltung der Sichtzonen auf die kommunalen Strassen die Gemeinde verantwortlich ist.

Die Sichtzonen werden überprüft und ggf. werden die Parkplätze angepasst.

Fuss- und Veloverkehr

§ 16 Abs. 3: Die Ausführungen sind wie folgt zu ergänzen «Anzahl und Dimensionierung der Veloparkplätze richten sich nach den VSS-Normen SN 40'065 und SN 40'066. Die Einhaltung der Normen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Es sind eine ausreichende Anzahl von Parkplätzen für Spezialvelos (Cargobikes, Tandems, Veloanhänger, etc.) vorzusehen.»

Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend ergänzt.

Öffentlicher Verkehr

Altreu als Teil der Gemeinde Selzach wird ab Fahrplan 2026 durch die Linie 22 bedient. Die Linie verkehrt zwischen Grenchen, Fichtenweg und Bellach, Schulhaus im Stundentakt. Während den Hauptverkehrszeiten bzw. adaptiert auf die Zeiten der Schulen Selzach und Bellach ist der Takt auf 30 Minuten verdichtet. Aktuell sind auf der Linie 22 Normbusse (Länge 12 m) geplant, jedoch soll die Möglichkeit offenbleiben auch Gelenkbusse einzusetzen. Dies vor dem Hintergrund allfällig sich verändernder Schülerzahlen zwischen Altreu, Selzach und Bellach.

Die geplante Bushaltestelle im Bereich des Gestaltungsplanperimeters weist Defizite auf, welche nicht akzeptiert werden können:

- Die Haltestelle kann in Richtung Selzach, Bahnhof – Bellach nur mittels Schlaufenfahrt angefahren werden. Der dafür notwendige Zeitbedarf steht im Fahrplan nicht zur Verfügung.
- Die Haltestelle ist nicht hindernisfrei und verfehlt damit die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes (SR 151.3).

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist aufzuzeigen, wie pro Richtung (ohne Schlaufenfahrt) eine Haltekante für Gelenkbusse angeordnet werden kann, welche den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes genügt (**Genehmigungsvorbehalt**). Der Platzbedarf für diese Haltekanten ist im Erschliessungs- und Gestaltungsplan festzuhalten.

Die Haltekante wurden in der Arbeitsgruppe Verkehr diskutiert. Die neue Version des Projekts werden im Gestaltungsplan orientierend dargestellt und entsprechend berücksichtigt (Anpassung Gestaltungsplanperimeter).

Umwelt

Überprüfung Übereinstimmung GWP

Das Areal ist von der öffentlichen Wasserversorgung erschlossen. Die heutige Erschliessung ist jedoch nur für den Trinkwasserbedarf ausreichend. Die Löschwasserversorgung ist hingegen nicht ausreichend gewährleistet.

Der Raumplanungsbericht wie auch die Sonderbauvorschriften nehmen Bezug auf die Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP), genehmigt mit RRB Nr. 2323 vom 13.08.1991. Diese Planung ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen gesetzlichen Anforderungen. Die Gemeinde Selzach hat deshalb eine Revision der GWP in Angriff genommen und diese 2014 öffentlich aufgelegt. Aus verschiedenen Gründen wurde die GWP-Revision jedoch nie abgeschlossen.

Bereits die GWP 1991 sah für den Planungsperimeter verschiedene Massnahmen zur (Löschwasser-) Erschliessung vor. Diese wurden jedoch nicht umgesetzt. Der Entwurf der GWP-Revision 2014 sah deshalb wiederum Massnahmen zur Verbesserung der Erschliessung mit Trink- und Löschwasser vor. Auch diese wurden nie umgesetzt.

Damit das vorliegende Überbauungsprojekt Haagbach umgesetzt werden kann, muss der Gestaltungsplanperimeter erst ausreichend von der öffentlichen Wasserversorgung erschlossen und die Massnahmen gemäss GWP-Revision 2014 bezüglich der fehlenden Hydranten sowie der notwendigen Wasserleitungsausbauten und Wasserleitungsaufhebungen umgesetzt sein, dies ist im Bericht entsprechend aufzuzeigen (**Genehmigungsvorbehalt**). Die Zuständigkeit liegt bei der Einwohnergemeinde Selzach, welche die Wasserversorgung im Dorfteil Altreu an die Brunnengenossenschaft Altreu delegiert hat. In welchem Verfahren die erforderlichen Wasserversorgungsanlagen erstellt werden muss, ist vorgängig mit dem Amt für Umwelt abzuklären und hängt vom unbekannten Stand der seit Jahren pendenden Revision der GWP durch die Gemeinde Selzach ab.

Ergebnis wird entsprechend im Raumplanungsbericht ergänzt.

Raumplanungsbericht:

Dieser hat sich auf den Entwurfsstand der GWP-Revision 2014 zu beziehen. Im Bericht ist die ungenügende Erschliessung zu erwähnen und darauf hinzuweisen, dass die Überbauung erst realisiert werden kann, wenn die konforme Wassererschliessung, namentlich hinsichtlich Löschwassers, vorhanden ist. Dazu sind die fehlenden Hydranten sowie die notwendigen Wasserleitungsausbauten und Wasserleitungsaufhebungen vorgängig umzusetzen.

Der Raumplanungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Sonderbauvorschriften:

Der Bezug zur veralteten GWP von 1991 ist in § 21 zu löschen. In den Sonderbauvorschriften ist vielmehr festzuhalten, dass mit den Neubauten erst begonnen werden darf, wenn eine gesetzeskonforme Erschliessung mit Löschwasser gemäss den Bedingungen der SGV und gemäss der GWP-Revision (in Arbeit) vorhanden ist. Dazu sind die fehlenden Hydranten sowie die notwendigen Wasserleitungsausbauten und Wasserleitungsaufhebungen vorgängig umzusetzen.

Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend ergänzt.

Hinweis der SGV zu Feuerwehzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft und haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Sprechen Sie Feuerwehzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) ab.

Mit der SGV wird entsprechend Kontakt aufgenommen.

Beurteilung Naturgefahren (Wasser)

Wie im Raumplanungsbericht richtig festgehalten wurde, besteht für die Parzelle Nr. 3596 eine geringe Gefährdung durch Überschwemmungen durch den Haagbach. Zudem besteht stellenweise eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Diesen Gefährdungen ist im Rahmen vom Baugesuchsverfahren entsprechend Rechnung zu tragen. Da in den Zonenvorschriften der Gemeinde Selzach aktuell noch keine Vorgaben zu den Gefahrenzonen vorhanden sind, sind die Sonderbauvorschriften entsprechend zu ergänzen (Überschwemmung und Oberflächenabfluss).

Die Sonderbauvorschriften werden nicht ergänzt. Die Gemeinde Selzach befindet sich derzeit in der Revision der Ortsplanung. Im Rahmen dieser Revision werden die erforderlichen Bestimmungen zu den Naturgefahren, insbesondere zu Überschwemmungen sowie zum Oberflächenabfluss, in die Zonenvorschriften aufgenommen. Die Aufnahme entsprechender Regelungen in die Sonderbauvorschriften des vorliegenden Gestaltungsplans würde zu Doppelspurigkeiten führen und ist daher nicht erforderlich.

Unabhängig davon sind die Gefährdung durch Überschwemmungen sowie den Oberflächenabfluss im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen. Die notwendigen objektspezifischen Schutzmassnahmen sind gestützt auf die geltenden kantonalen Vorgaben im Rahmen des Bauprojekts nachzuweisen

Gewässerraum

Im Kapitel 2.10 «Gewässerraum» des Raumplanungsberichtes wird unter anderem beschrieben, dass ein Zugang mittels einer naturnahen Treppe erfolgen soll.

Aufgrund der unzureichenden Ökomorphologie des Haagbaches, soll dereinst die rechte Uferseite aufgewertet werden. Deshalb ist der Gewässerraum vorerst von Bauten und Anlagen freizuhalten (z.B. keine Fusswege und Sitzstufen). Der Gewässerraum ist naturnah zu halten.

Zudem soll im Gestaltungs- und Erschliessungsplan «Haagbach» in der Legende «Gestaltungsplan Genehmigungsinhalt» die Signatur und die Beschriftung «Zugang Haagbach» sowie in der Situation 1: 500, die Signatur entfernt werden. Auch soll der geplante Zugangsweg ausserhalb des Gewässerraums angelegt werden.

Ausserdem ist in den Sonderbauvorschriften unter § 15 «Aussenräume und Umgebungsgestaltung» Ziffer 9 der Hinweis, dass Im Bereich «Zugang Haagbach» eine naturnahe gestaltete Treppe und Weg aus Natursteinblöcke zulässig (innerhalb der Uferschutzzone) ist, wegzulassen (siehe obige Begründung). Weiter wird beschrieben, dass ein naturnaher gestalteter Aufenthaltsplatz mit Sitzgelegenheiten sowie eine natürlich gestaltete Grillstelle zulässig sind. Diese Bauten und Anlagen sind ebenfalls nur ausserhalb der Uferschutzzone (Gewässerraum) zu erstellen.

Die SBV wurden entsprechend angepasst. Die Ausgestaltung und Lager der Zugänglichkeit ist vorgängig mit dem Kanton abzusprechen. Grundsätzlich soll eine Zugänglichkeit zum Haagbach gewährleistet werden.

Überprüfung Übereinstimmung GEP

Unter Berücksichtigung des rechtsgültigen generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde Selzach (RRB Nr. 267 vom 25.02.2014) gilt für den Gestaltungsplanperimeter eine Entwässerung im Trennsystem und das Areal wird als erschlossen bezeichnet. Aus der GEP-Versickerungskarte ist zu entnehmen, dass die Versickerungsmöglichkeit (Versickerungsanlage) aus hydrogeologischer Sicht und dem vorhandenen kleinen Flurabstand, nicht möglich ist.

Hinsichtlich des Umgangs mit Regenwasser soll die Philosophie der Schwammstadt als Ansatz für ein klimaanangepasstes Wassermanagement in Siedlungsgebieten priorisiert werden. Wir empfehlen, die naturnahe oberflächliche Wasserführung in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Aufgrund der Grundwasserhältnisse (gespanntes Grundwasser) wird eine Versickerungsanlage nur erschwert möglich sein. Eine teilweise Entwässerung über die Schulter ist zu priorisieren.

Mit den Rahmenbedingungen in den Sonderbauvorschriften unter § 20 sind wir einverstanden.

Wird zur Kenntnis genommen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Gestaltungsplan

- 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.

Wird zur Kenntnis genommen.

- Bitte auch die Abstände zwischen den Baufeldern vermessen. Die Abstände können nicht unbegrenzt unterschritten werden. Gemäss kantonalen Praxis darf die Unterschreitung maximal ein Drittel des regulären Abstands betragen unter der Voraussetzung, dass die Auswirkungen dargelegt sind. Im Raumplanungsbericht ist die aufzuzeigen (nicht nur aus Brandschutzsicht sondern auch aus Sicht Wohnhygiene).

Der Gestaltungsplan sowie der Raumplanungsbericht wird entsprechend ergänzt.

- Gestaltungsbaulinien werden üblicherweise als durchgezogene, rote Linien dargestellt.

Wird zur Kenntnis genommen.

Sonderbauvorschriften

- § 2/§ 3: In den Sonderbauvorschriften steht «Richtkonzept», die Beilage ist aber als «Richtprojekt» betitelt, bitte bereinigen.

- § 4 Abs. 2: Der Gestaltungsplan kann erst genehmigt werden, wenn die Ortsplanungsrevision rechtskräftig ist. Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes wäre vorher möglich, sofern das entsprechende Risiko eingegangen werden soll. Aus unserer Sicht ist dieser Absatz der SBV nicht notwendig bzw. erübrigt sich im Laufe des Verfahrens.

- § 5 Abs. 1: Formulierung: gemeint ist vermutlich, dass der Gestaltungsplan in Etappen umgesetzt werden kann, d.h. ein Baufeld nach dem anderen und nicht, dass die einzelnen Baufelder auch noch etappiert werden können.

- § 10 Abs. 1: Die bestehenden Gebäude Selzacherstrasse 54a und 54b dürfen rückgebaut werden. Der historische Speicher, Selzacherstrasse 54a soll jedoch in seiner Substanz erhalten bleiben, indem er entweder auf demselben Grundstück verschoben und wieder errichtet oder an einem anderen Ort wieder aufgebaut wird.

Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Der Umgang mit dem bestehenden Speicher wurde im Rahmen des Qualitätssicherungsverfahrens unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass der Speicher keine besondere Schutzwürdigkeit aufweist und sich in einem baulich schlechten Zustand befindet. Zudem wurde die Bausubstanz im Laufe der Zeit durch verschiedene An- und Umbauten verändert. Im Rahmen der Interessenabwägung wird dem Erhalt des ortsbildprägenden Bauernhauses sowie der Schaffung einer qualitätsvollen Bebauungsstruktur für die angestrebte Innenentwicklung ein höheres Gewicht beigemessen als dem Erhalt des Speichers. Der Rückbau des Speichers ist erforderlich, um die vorgesehene städtebauliche Setzung und die qualitätsvolle Entwicklung des Areals zu ermöglichen.

- § 10 Abs. 2: Das bestehende Gebäude an der Selzacherstrasse 54 ist in seinem äusseren Erscheinungsbild sowie in seiner historischen Bausubstanz zu erhalten (vgl. § 8 dieser Sonderbauvorschriften). Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Flächen "Abbruch Gebäude bestehend" dürfen aufgrund späterer Eingriffe und im Sinne einer Bereinigung/Klärung der historischen Baute ganz oder teilweise rückgebaut werden.

- § 14 Abs. 2: Die bestehende Baute Das Dach darf für eine bessere Belichtung mit einzelnen Dachflächenfenstern oder Glasziegel-Reihen ausgestattet werden. Lage und Anzahl sind auf ein Minimum zu beschränken und richten sich nach der Ortsbild- und Objekt-Verträglichkeit. Eine Befensterung der Fassade im Bereich des Ökonomieteils muss ortsbild- und objekt-verträglich sein. Die detaillierte Gestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchsverfahrens.

- § 14 Abs. 3: Das Material Metall ist für die vertikale Fassadenstruktur zu streichen.

- § 14 Abs. 4: Der Baubereich A liegt mit der Südfassade nahe der Strasse. Vordächer dürfen nicht in den Strassenraum ragen, zudem gilt ohnehin, dass Vordächer höchstens 1.20m über die Fassadenflucht hinausragen dürfen (§ 21^{ter}, Abs. 4 KBV), die SBV sind entsprechend zu ergänzen.
- §15 Abs. 3: Um den Wert des hochwertigen Freiraums über den Zeitpunkt der Fertigstellung hinaus zu sichern, ist eine fachkundige Pflege (insbesondere in den ersten Jahren nach Erstellung, aber auch in den Jahren danach) erforderlich. Die Einforderung eines Pflegekonzepts zusammen mit der Baueingabe, erstellt durch eine/n Landschaftsarchitekten/-in BSLA ist hierzu zielführend. Abs. 9: streichen, s. oben.

Der Vorschlag wird teilweise übernommen.

- § 18 Abs. 2: PV-Anlagen sind auf dem historischen Bauernhaus nicht objektverträglich, streichen.
- Wir empfehlen die Begleitung der Freiraumplanung durch eine Fachperson (Landschaftsarchitekt/-in BSLA) bis und mit Abschluss der Ausführungsphase in den SBV zu sichern.

Raumplanungsbericht

- Am Anfang des Berichts ist von GB Lostorf Nr. xxxx die Rede, an mehreren Stellen wird auf die Gemeinde Lostorf referenziert. Es handelt sich vermutlich um einen Copy/Paste-Fehler, bitte bereinigen.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt weist die vorliegende Planung einen guten Stand auf. Es besteht Überarbeitungsbedarf bezüglich der Bushaltestelle sowie der Sonderbauvorschriften. Für das weitere Verfahren ist der Umgang mit der GWP zu klären. Die Unterlagen sind nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten und uns vor der öffentlichen Auflage nochmals zur zweiten Vorprüfung einzureichen.

Danach 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.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse

Corinne Stauffiger
Kreisplanerin

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #103'043
- BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Petra Müller petra.mueller@bsb-partner.ch