



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde
Selzach

Gesamtrevision der Ortsplanung Selzach

Exemplar für die öffentliche Auflage



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Bildquelle Titelseite Philipp Häfliger, Selzach

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Selzach

Schänzlistrasse 2, Postfach 324, 2545 Selzach

Verfasser

BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer

Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Tel. 062 388 38 55

E-Mail: thomas.ledermann@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Gesamtrevision der Ortsplanung Selzach	21769	253
Koreferat	Datum	Kürzel
Alain Kunz	15.12.2025	aku
Ablageort		
https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/21769OrtsplanungsrevisionSelzach/FreigegebeneDokumente/General/06 Produkte/01 Berichte/Raumplanungsbericht/OPR Selzach Raumplanungsbericht Auflage.docx		
Gedruckt	17.12.20255	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Vorprüfungsexemplar	tle	01.07.2022
002	Mitwirkungsexemplar (zH. AG)	tle	23.10.2023
003	Vorprüfungsexemplar 2. Vorprüfung	tle	25.10.2024
004	Auflageexemplar	tle	01.12.2025
005	Genehmigungsexemplar		

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	12
1	Anlass und Gegenstand der Planung	13
2	Ausgangslage in Selzach	16
2.1	Rechtskräftige Ortsplanung	16
2.2	Laufende Nutzungsplanungen	18
2.3	Planungszonen	18
2.4	Räumliches Leitbild «Selzach 2016»	20
2.5	Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen	21
2.6	Naturinventar und –konzept	22
2.7	Verkehr: Konzept und Planungsgrundlage	23
2.8	Weitere kommunale Planungsgrundlagen	23
2.9	Weitere massgebende Planungen	24
3	Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben	25
3.1	Raumplanungsgesetz	25
3.2	Eidgenössische Inventare / Weltnaturerbe	26
3.3	Kantonaler Richtplan	26
3.4	Regionale Grundlage	30
3.5	Digitale Zonenpläne	31
3.6	Planungsausgleichsgesetz	31
4	Planungszweck und Verfahren	33
4.1	Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision	33
4.2	Umfang, Perimeter und Planungshorizont	34
4.3	Verfahren und Planbeständigkeit	35
Teil B	Inhaltliche Planungsgrundlagen	36
5	Strategie der räumlichen Entwicklung	37
5.1	Räumliches Leitbild 2016	37
5.2	Konzept Siedlungsentwicklung nach innen	42
5.3	Fokusgebiete und Hotspots	52
5.4	Oberstufenzentrum BeLoSe	58
6	Grundlagen «Siedlung»	59
6.1	Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision	59
6.2	Bebaute Bauzonen und Bevölkerungsdichte	61
6.3	Baulandreserven und Verfügbarkeit	65
6.4	Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie	76
6.5	Bevölkerungsprognose	78
6.6	Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen	79
6.7	Qualitative Analyse zum Verdichtungspotenzial	80
6.8	Ermittlung Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre	81
7	Grundlagen «Verkehr»	83
7.1	Verkehrskonzept 2014	83
7.2	Planungsgrundlage Verkehr	84

8	Grundlagen «Natur & Landschaft»	89
Teil C	Planungsgegenstand	91
9	Änderungen Bauzonenplan	92
9.1	Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	92
9.2	Einzonungen aus der Landwirtschaftszone	94
9.3	Auszonungen in die Landwirtschaftszone / Wald	98
9.4	Umzonungen	103
9.5	Aufzonung	116
9.6	Arrondierungen	118
9.7	Aufhebung Reservezonen	118
9.8	Natur- und Kulturobjekte	120
9.9	Uferschutzzonen / Gewässerraum	122
9.10	Gestaltungsplanpflichten	125
9.11	Lärmempfindlichkeiten	126
9.12	Gebiete mit besonderen Bestimmungen	126
10	Änderungen Gesamtplan	127
10.1	Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte	127
10.2	Siedlungstrenngürtel / Landschaftsschutzzone	129
10.3	Vorranggebiet Natur und Landschaft	130
10.4	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	131
10.5	Schutzzone Wildtierkorridor	131
11	Änderungen Erschliessungspläne	134
11.1	Zusammenstellung der wesentlichen Inhalte	134
11.2	Umsetzung Verkehrskonzept 2014	136
11.3	Umsetzung Planungsgrundlage «Verkehr»	137
11.4	Kommunale Erschliessungspläne	138
11.5	Kantonale Erschliessungspläne	149
12	Gestaltungspläne	152
13	Planregister nach Ortsplanungsrevision	155
14	Änderungen Zonenreglement	159
14.1	Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen	159
14.2	Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen	161
14.3	Änderungen gemäss IVHB	162
15	Änderungen Baureglement	175
Teil D	Interessenabwägung und Auswirkung der Planung	176
16	Berichterstattung	177
17	Mitwirkung	177
18	Interessenabwägung	177
18.1	Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung	178
18.2	Kantonale Richtplanung	179
18.3	Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung	180
18.4	Legislaturziele Gemeinderat	181
18.5	Neue kantonale gesetzliche Vorgaben	181

18.6	(Nach)Verdichtungsmassnahmen	182
18.7	Dichte und Qualität	182
18.8	Bilanz Veränderung der Bauzone	184
18.9	Bilanz Veränderung des Siedlungsgebiets	184
18.10	Planungsausgleich	184
18.11	Gesamtplan	187
18.12	Erschliessungspläne	187
18.13	Gestaltungspläne	189
18.14	Waldfeststellung	189
18.15	Fruchtfolgeflächen	189
18.16	Naturgefahren	189
18.17	Digitale Zonenpläne	190
18.18	Weitere Auswirkungen	190
Teil E	Organisation und Verfahren	195
19	Organisation der Planungsarbeit	196
20	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	197
20.1	Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses	197
20.2	Kantonale Vorprüfung	198
20.3	Mitwirkung der Bevölkerung	199
20.4	Zweite kantonale Vorprüfung	199
20.5	Öffentliche Auflage	200
21	Schlussfolgerungen und Würdigungen	201

Anhang

Anhang I	Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR	I
Anhang II	Fassungsvermögen vor OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung)	II
Anhang III	Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss Gemeinde)	III
Anhang IV	IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 5/2017)	IV
Anhang V	Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie (ARP, 2021; vor OPR)	V
Anhang VI	Saldo der Bauzonen und Reservezonen nach OPR	VI
Anhang VII	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)	VII
Anhang VIII	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)	VIII
Anhang IX	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)	XL
Anhang X	Fruchtfolgeflächen vor OPR	XLI
Anhang XI	öV-Güteklassen	XLII
Anhang XII	Naturgefahren, synoptische Gefahrenkarte	XLIII
Anhang XIII	Gefahrenhinweiskarte Störfälle	XLIV
Anhang XIV	Kataster der belasteten Standorte	XLV
Anhang XV	Objektblätter Wildtierkorridore	XLVI

Das vorliegende OP-Dossier wurde mit Beschluss vom 15. Dezember 2025 vom Gemeinderat Selzach zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1	Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21769/1, BSB + Partner
Beilage 2	Gesamtplan Ortsteil Nord und Süd Massstab 1:4'000. Plan Nrn. 21769/2 und /3, BSB + Partner
Beilage 3.1	Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung Massstab 1:1'000. Plan Nrn. 21769/11 bis /15, BSB + Partner
Beilage 3.2	Kantonale Baulinienpläne Dorfstrasse, Bielstrasse / Solothurnstrasse, Bäriswilstrasse Massstab 1:1'000. Plan Nrn. 21769/17 bis /19, BSB + Partner
Beilage 4	Zonenreglement (inkl. synoptische Darstellung, orientierend)
Beilage 5	Baureglement (nicht Teil des Auflagedossier; separates Verfahren ohne öffentl. Auflage)
Beilage 6	Naturgefahrenplan Ortsteil Dorf und Nord (nicht Teil des Auflagedossier, der OPR nachgelagert)

Orientierende Beilagen

Beilage 7	Raumplanungsbericht nach Art. 47. RPV
Beilage 8	Bauentwicklung 2000 – Dezember 2025 Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21769/22, BSB + Partner
Beilage 9	Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (Stand Dezember 2025) Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21769/23, BSB + Partner
Beilage 10	Baulandreserven nach Ortsplanungsrevision (Stand Dezember 2025) Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21769/24, BSB + Partner
Beilage 11	Ortsplanungsrevision, Plan der Änderungen Massstab 1:2'000 (Planausschnitt Bauzonenplan). Plan Nr. 21769/30, BSB + Partner
Beilage 12	Plan der planungsbedingten Vorteile nach PAG / Auszonungen Massstab 1:2'000. Plan Nrn. 21769/31 und 33, BSB + Partner
Beilage 14.1	Konzept der Siedlungsentwicklung nach innen: Quartieranalyse Bericht und Pläne, ssm architekten, 09.2019
Beilage 14.2.1	Vertiefung «Studienauftrag Bahnhofplatz Selzach» Plan mit Erläuterungen, ssm architekten, ohne Datum
Beilage 14.2.2	Vertiefung Hotspot 1 – 4 / Oberstufenzentrum Bericht und Skizzen, ssm architekten, 04.2023 / 06.2023

- Beilage 14.3 Siedlungsentwicklung nach innen: Personendichte und Potenziale
 Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21769/40, BSB + Partner
- Beilage 14.4 Siedlungsentwicklung nach innen: Bebauungsdichte / Ausbaugrad
 Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21769/41, BSB + Partner
- Beilage 14.5 Kantonales / kommunales Schutzverzeichnis Gebäude und Kulturgüter
 Zusammenstellung, BSB + Partner, 17.12.2025
- Beilage 15 Räumliches Leitbild Selzach 2016 (Leitbild mit Leitbildplänen)
 Durch die Gemeindeversammlung verabschiedet am 27. März 2017
- Beilage 16 Naturinventar Selzach 2017
 Bericht und Plan, Massstab 1:3'000. Plan Nr. 21677/1, BSB + Partner
- Beilage 17.1 Planungsgrundlage «Verkehr»
 Bericht und Skizzen, Kontextplan AG, 7. September 2023
- Beilage 17.2 Strassenklassierungsplan
 Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21769/16, BSB + Partner
- Beilage 17.3 Verkehrskonzept Altreu, Vorschlag Vorgehenskonzept
 Bericht und Plan (Entwurf), W+H AG, 5.11.2021
- Beilage 17.4 Grundlagen für ein Besucherlenkungs-konzept im Dorfteil Altreu, Gemeinde Selzach,
 Diplomarbeit DAS Öffentliches Gemeinwesen Bauverwalter/in, Karin Elsässer –
 Dubach, 27. Juni 2021
- Beilage 18 Waldfeststellungspläne
 Übersicht Massstab 1:4'000, Detailpläne Massstab 1:1'000. Plan Nrn. 21769/100 bis
 /105, BSB + Partner
- Beilage 19 Vorprüfungsberichte
 1. Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 10.02.2023
 2. Vorprüfung, Amt für Raumplanung, 30.04.2025
- Beilage 20 Mitwirkungsbericht
 Durch den Gemeinderat verabschiedet am 19. September 2024

Abkürzungen

AfU	Amt für Umwelt, Kt. Solothurn
AG	Arbeitsgruppe Zonenplanrevision
ALW	Amt für Landwirtschaft, Kt. Solothurn
ARP	Amt für Raumplanung, Kt. Solothurn
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AV	Amtliche Vermessung
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau, Kt. Solothurn
AWJF	Amt für Wald, Jagd und Fischerei Kt. Solothurn
AZ	Arbeitszonen
BFS	Bundesamt für Statistik
BJD	Bau- und Justizdepartement, Kt. Solothurn
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
EFH	Einfamilienhaus
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV
FFF	Fruchtfolgeflächen
GeolG	kant. Geoinformationsgesetz
GIS	Geographisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
GR	Gemeinderat Selzach, Planungsbehörde
GSchG	eidg. Gewässerschutzgesetz
GWBA	Gesetz über Wald, Boden und Abfall, Kanton Solothurn
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KBV	kant. Bauverordnung
LSV	eidg. Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OP	Ortsplanung
OPR	Ortsplanungsrevision
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
öV	öffentlicher Verkehr (Bahn und Bus)
PAG	kant. Planungsausgleichsgesetz
PAR	Planungsausgleichsreglement

PBG	kant. Planungs- und Baugesetz
rLB	kommunales räumliches Leitbild
RP	kant. Richtplan
RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	eidg. Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBV	Sonderbauvorschriften (zum Gestaltungsplan)
SEin	Siedlungsentwicklung nach innen
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Die Gesamtrevision wird im vorliegenden Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

Art. 47 RPV Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

- ¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.
- ² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Foto: Philipp Häfliger, Selzach



Teil A

AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Rechtskräftige Ortsplanung

Die aktuell rechtsgültige Ortsplanung (OP) der Einwohnergemeinde Selzach wurde im Rahmen der letzten OP-Revision (OPR) erarbeitet und mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2345 vom 4. Dezember 2001 genehmigt. Die heute rechtskräftige OP ist somit mehr als 25 Jahre alt.

Auftrag zur Ortsplanungsrevision

Gemäss § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat die Gemeinde die OP in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und anzupassen. Entsprechend hat die Gemeinde die OPR mit der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes (rLB), welches an der Gemeindeversammlung vom 27. März 2017 genehmigt wurde, begonnen.

Zudem ist am 1. März 2013 die teilrevidierte kantonale Bauverordnung (KBV) in Kraft getreten. Der Änderungsbedarf ergab sich einerseits aus der Umsetzung von vier vom Kantonsrat erheblich erklärten Aufträgen. Andererseits sollen die vereinheitlichten Definitionen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012) ins kantonale Recht übernommen werden. Nach § 70 Abs. 3 der revidierten KBV sind die Gemeinden nun aufgefordert, ihre Zonenpläne und -reglemente bis spätestens 2023 dem neuen Recht anzupassen. Diese Frist konnte nicht eingehalten werden.

Ebenfalls beinhaltet der revidierte kantonale Richtplan (RP) vom Bundesrat genehmigt im Oktober 2018) diverse Aufträge an die Gemeinden, welche es im Rahmen der OPR zu beantworten gilt.

Mit der OPR kommt die Gemeinde Selzach dem Gesetzesauftrag nach PBG und KBV sowie den Beschlüssen nach kantonalem Richtplan nach.

Planungsgegenstand

Im Rahmen der OPR werden alle Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Selzach sowie die dazugehörigen Vorschriften überprüft und, wo nötig, überarbeitet. Dies umfasst folgende Dokumente und Planwerke:

- Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen
- Gesamtplan
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung
- Zonenreglement
- Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften

Neben diesen kommunalen Nutzungsplänen werden auch revidierte kantonale Baulinienpläne erarbeitet.

Aufgrund der noch nicht aktualisiert vorliegenden Naturgefahrenkarte (zurzeit in Erarbeitung) wird zurzeit, in Absprache mit dem kantonalen Amt für Umwelt (AfU), auf die öffentliche Auflage des grundeigentümerverbindlichen Naturgefahrenplans mit entsprechenden Zonenvorschriften verzichtet. Die öffentliche Auflage des Naturgefahrenplans erfolgt der Auflage der OPR nachgelagert und sobald vorliegend.

Räumliches Leitbild

Als Grundlage und ersten Arbeitsschritt der OPR hat die Einwohnergemeinde Selzach zusammen mit Ihrer Bevölkerung im Räumlichen Leitbild 2016 (rLB) die erwünschte räumliche Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre festgelegt. Mit diesem wichtigen Teilschritt einer umfassend verstandenen Ortsplanung legt das rLB somit auch den Grundstein für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Das rLB wurde im März 2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und ist damit im Ortsplanungsprozess durch die Planungsbehörde zu berücksichtigen.

Weitere Grundlagen und Rahmenbedingungen

Neben dem rLB stützt sich die OPR auf verschiedene weitere Grundlagen (Inventare, Konzepte usw.). Diese konkretisieren dabei die Teilziele und Massnahmen aus dem rLB.

Auch sind die zum Teil neuen bzw. revidierten, übergeordneten Planungsgrundlagen in der OPR zu berücksichtigen. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (RP), der kantonalen Siedlungsstrategie, der teilrevidierten Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG), dem kantonalen Planungsausgleichsgesetz (PAG) sowie der Anpassung der kantonalen Bauverordnung (KBV) liegt aus planerischer Sicht eine neue Ausgangslage vor (nicht abschliessende Aufzählung). Die Umsetzung dieser übergeordneten Grundlagen auf Gemeindeebene wurde bei den Arbeiten zur vorliegenden OPR berücksichtigt.

Wesentliche Inhalte der Ortsplanungsrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels und aufbauend auf den Zielen des rLB, gute räumliche und planerische Voraussetzungen für eine nachhaltige und wirtschaftlich gesunde Entwicklung der Gemeinde Selzach zu schaffen. Ein wichtiges Ziel ist auch die Erhöhung der Rechtssicherheit für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Bauwillige und von Bauprojekten Betroffene.

Präambel aus dem
räumlichen Leitbild

Die Einwohnergemeinde Selzach, oder Wir – gemeint ist die Gesamtheit von Behörden, Verwaltung, Grundeigentümer und Bevölkerung – identifizieren uns mit unserem Dorf. Wir übernehmen gemeinsam Verantwortung und verpflichten uns, zur nachhaltigen Entwicklung von Selzach, zum attraktiven Wohn- und Arbeitsort und zum Schutz der Landschaft beizutragen, den öffentlichen Raum lebendig zu gestalten und zu unseren Qualitäten wie den verschiedenen Ortsteilen, den vielfältigen Natur- und Naherholungsräumen sowie Umwelt Sorge zu tragen.

2 Ausgangslage in Selzach

2.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Rückblick letzte Ortsplanungsrevision

Die aktuell rechtsgültige OP der Einwohnergemeinde Selzach wurde mit RRB Nr. 2345 vom 4. Dezember 2001 genehmigt. Die Ziele der letzten OPR stützten sich insbesondere auf das vorgängig zur OP erarbeitete Leitbild Selzach, welches von der Gemeindeversammlung am 9. Dezember 1996 beschlossen wurde, sowie das Naturinventar (Oeko-fauna, 1994) und Naturkonzept (BSB + Partner, 2001).

Aus dem RRB Nr. 2345
vom 4. Dezember 2001

Zwischen 1980 bis 1999 ist die Bevölkerung um 79 Personen – von 2'739 auf 2'818 Einwohner/innen – gewachsen. Dabei wurden 10.73 ha an Bauland überbaut.

Gemäss neuem Bauzonenplan sind 19.94 ha Wohnzonen unbebaut. Die Grösse lässt ein Bevölkerungswachstum um etwa 770 Personen auf gegen 3'600 Einwohner/innen zu.

Die kantonale Erhebung 1987 verlangte für Selzach Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzone von 652 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF ergibt eine Fläche von 726 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

Überführung ins neuen
Räumliche Leitbild 2016

Die Ansätze der Siedlungsentwicklung konnten bis heute nur zum Teil verwirklicht werden. Eine Vielzahl der im alten Leitbild genannten Massnahmen sind auch heute noch von Bedeutung und wurden gesamthaft überprüft und zum Teil ins revidierte rLB 2016 übernommen.

Der Gemeinderat hat zudem am 29. Mai 2008 beschlossen, einen Prozess Lokale Agenda LA 21 zu starten. Dazu wurden Leitsätze für die Entwicklung der Gemeinde definiert, welche bis Ende 2011 umzusetzen seien. Raumrelevanten Inhalte wurden im rLB berücksichtigt.

Nutzungsplanungen seit der letzter OP

Seit der Genehmigung der aktuell geltenden OP erfolgten mehrere Anpassungen in den Nutzungsplänen (vgl. Tabelle 1). Die Nutzungspläne wurden im Rahmen der Arbeiten zur aktuellen OPR nachgeführt und aktualisiert.

Tabelle 1 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Teilzonen- und Gestaltungsplan	Moosbächli	2025/1278
Erschliessungsplan	Verlegung/Sanierung Altreustrasse	2022/1344
Teilzonen- und Erschliessungsplan	«Gewässerraum Lochbach»	2022/1344
Erschliessungsplan kantonal	«Hochwasserschutzprojekt Lochbach – Alt-reustrasse» / «Verlegung/Sanierung Alt-reustrasse»	2022/1344
Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Zonen- und SBV	«Bellacherstrasse Ost»	2022/306
Änderung Bauzonenplan, Änderung Erschliessungsplan und Gestaltungsplan mit SBV	«Rötiweg, Bereich GB Nr. 3062»	2021/1710
Gestaltungsplan mit SBV	«Bäriswil West»	2019/1484
Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV Ersatz Bachdurchlass Späretweg	Nutzungsplan, Strassenprojekt, Längen- und Querprofil Bach, Längenprofil Strasse, Querprofil Bach, Landerwerbsplan	2017/1245
Teilzonen- und Erschliessungsplan	Umzonung Südwestbereich von GB Nr. 3369 «Längstücki»	2014/773
Erschliessungsplan	Bäriswil West mit Schnitten 1:200	2014/149
Änderung Bauzonenplan mit Zonen-vorschriften	Bäriswil West	2014/149
Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonenvorschriften und SBV	Moosbächli	2014/154
Gestaltungsplan mit SBV	«Lindenpark»	2013/778
Änderung Strassen- und Baulinienplan	Friedhofstrasse	2013/655
Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan	Längmattweg GB Nr. 3608	2013/283
Genereller Entwässerungsplan	Teil-GEP Baumgartenweg	2012/1114
Änderung Bauzonenplan, Anpassung Strassen- und Baulinienplan	Baumgartenweg, Umzonung und Übernahme als Erschliessungsstrasse	2012/1114
Gestaltungsplan mit SBV	«Bangerten am Baumgartenweg»	2012/1114
Änderung Bauzonenplan	«Haag» GB Nr. 3502	2011/861
Gestaltungsplan mit SBV	«Winkel»	2010/367
Schutzzonenplan	Quellengebiet Schlangenbrunnen	2009/1523
Gestaltungs- und Erschliessungsplan	Aufhebung GP Chrummgässli und Gestaltungsplanpflicht (GB Nr. 3574 und 4646); neuer Erschliessungsplan «Chrummgässli»	2007/1704
Teilzonen- und Erschliessungsplan	Umzonung Gewerbezone Bäriswilstrasse	2007/57
Teilzonenplan	GB Nr. 3826	2007/56
Aufhebung Gestaltungsplanpflicht	GB Selzach Nrn. 3324 und 3315 im Gebiet	2007/55

Weissenstein		
Gestaltungsplan mit SBV	«Instandstellung des linken Aareufer»	2006/1599
Änderung Bauzonenplan und Erschliessungsplan	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht GB Nrn. 3339 und 3340 und Erschliessungsplan Hubmatt Ost	2006/1104
Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan)	Flankierende Massnahmen zur A5; Abschnitt Selzach; Biel-/Solothurnstrasse, Teilstrecke Oberer Gassacker – Leinweg	2004/2363
Ergänzung der OP	Steinacker	2004/927
Gestaltungsplan mit SBV	«Alter Reitplatz»	2003/1770
Letzte Ortsplanungsrevision		2001/2345

2.2 Laufende Nutzungsplanungen

kommunale Nutzungsplanungen

Parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision befindet sich zurzeit eine kommunale Nutzungsplanung in Erarbeitung:

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	Stand
Schutzzonenplan	Grundwasserschutzzonen Obermatt-Stollenmatt-Känelmoosquellen	In Bearbeitung
Gestaltungsplan	Entwicklung GB Selzach Nr. 3596	nach Vorprüfung

kantonale Nutzungsplanungen

Parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision befindet sich zurzeit zwei kantonale Nutzungsplanungen in Erarbeitung:

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	Stand
Erschliessungs- und Gestaltungsplan	Hochwasserschutzprojekt Lochbach Eichholzstrasse bis SBB, Beschwerdeverfahren	Beschwerdeverfahren
Erschliessungs- und Gestaltungsplan	Hochwasserschutzprojekt Lochbach Bielstrasse bis Eichholzstrasse	in Vorprüfung

2.3 Planungszonen

Planungszonen

Vorgängig bzw. parallel zur OPR wurden zwei Planungszonen nach § 23 PBG auf dem Gemeindegebiet von Selzach erlassen. Beide Planungszonen sind nicht mehr in Kraft; die Absicht der Planungsbehörde wurde jedoch in der OPR berücksichtigt.

Planungszone Industrie

Der Gemeinderat hat am 26. Oktober 2018 entschieden, eine Planungszone über die Industriezone Selzach zu legen. Diese stellt sicher, dass kurzfristig keine Bauvorhaben umgesetzt werden, welche der langfristigen Entwicklungsstrategie entgegenwirken. Zurzeit verfügt Selzach nur noch über wenige Baulandreserven in der Industriezone. Die Entwicklung dieser Flächen sowie allfällige Umstrukturierungen

bestehender heute flächenintensiver Betriebe muss unter Beachtung der Zielsetzungen gemäss RLB, aber auch unter Beachtung übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen erfolgen. Mit der Planungszone räumt sich der Gemeinderat die nötige Zeit ein, um sich vertieft mit der Frage der Entwicklung der Industriezone unter der Zielsetzung der Schaffung von Arbeitsplätzen und einer bodensparsamen und qualitätsvollen Entwicklung auseinanderzusetzen und daraus die notwendigen planungsrechtlichen Massnahmen abzuleiten.

Die öffentliche Auflage der Planungszone erfolgte vom 5. November 2018 bis am 5. Dezember 2018. Es sind keine Einsprachen beim Gemeinderat eingegangen. Im Rahmen einer zweiten öffentlichen Auflage wurde die Gültigkeit um weitere zwei Jahre verlängert; gegen die 2. Auflage sind keine Einsprachen eingegangen. Die Planungszone lief im November 2023 aus.

Planungszone Bettlacherstrasse

Der Gemeinderat hat am 12. Dezember 2019 entschieden, eine Planungszone entlang der Bettlacherstrasse (über die Grundstücke GB Selzach Nrn. 1997, 2001, 2948 und 4106) legen.

Der rechtsgültige Zonenplan der Einwohnergemeinde Selzach (RRB Nr. 2345 vom 4. Dezember 2001) weist im Orientierungsinhalt "mit RRB geschützte Gebäude" auf. Der Schutzstatus von Kulturobjekten und Gebäuden ist in der Nutzungsplanung von Selzach allerdings nicht konkreter geregelt. Diese "mit RRB geschützten Gebäude" sind jedoch im kantonalen Schutzverzeichnis erfasst und stehen damit unter kantonalem Denkmalschutz. Dies mit Ausnahme von vier Gebäuden im Dorfzentrum entlang der Bettlacherstrasse, deren Schutzstatus mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1919 vom 27. April 1945 geregelt wurde.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision soll der Ortsbildschutz eine gewichtige Rolle einnehmen. In diesem Zusammenhang gilt das Dorfzentrum als eine der Schlüsselstellen. Zudem will die Einwohnergemeinde den Schutzstatus von Kulturobjekten und Gebäuden gesamtheitlich überprüfen und im Zonenreglement verankern. Auch die Ortsbildschutzzone soll überprüft und aktualisiert werden. Mit diesen Massnahmen soll auf kommunaler Ebene mehr Klarheit über den Schutzstatus von Kulturobjekten / Gebäuden geschaffen werden. Entsprechende Festlegungen können damit aus dem RRB Nr. 1919 vom 27. April 1945 entlassen werden. Mit der Planungszone soll sichergestellt werden, dass kurzfristige baulichen Aktivitäten nicht im Konflikt mit diesen Planungsabsichten stehen.

Die öffentliche Auflage der Planungszone erfolgte vom 6. Januar bis am 5. Februar 2020. Es ist eine Einsprache beim Gemeinderat einge-

gangen; die Einsprache wurde abgewiesen. Im Rahmen des Beschwerdeverfahren hat der Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2022/21 wie folgt entschieden:

Betr. Parzelle GB Selzach Nr. 2001: «[...] Es ist festzustellen, dass das Haus, welches heute wohl auch als Ruine bezeichnet werden könnte, formell immer noch aufgrund des Regierungsratsbeschlusses Nr. 1919 vom 27. April 1945 geschützt ist. Der mittlerweile 75-jährige RRB hat gemäss den oben gemachten Ausführungen immer noch eine selbstständige Bedeutung. Angesichts des Zustandes der strittigen Bauten ist die damalige Schutzverfügung aber hiermit aufzuheben. Die Anmerkung im Grundbuch ist zu löschen.»

Betr. die Planungszone wurde die Beschwerde mit folgenden Erläuterungen abgewiesen: «Will eine Gemeinde das Ortsbild in einem bestimmten Gebiet sichern, hat die Gemeinde die Kompetenz, [...] eine Zone auszuscheiden und für diese Zonenvorschriften zu erlassen. Unter anderem könnte die Gemeinde darin Bestimmungen, beispielsweise über die Lage der Gebäude, deren Anordnung, die Dachform usw. erlassen. Diese Autonomie hat die Gemeinde, welche ihr auch zu belassen ist. Der Erlass solcher Vorschriften ist unabhängig vom Schutz eines Gebäudes möglich. So ist es der Gemeinde auch möglich, ganz konkrete Vorschriften zu machen, welche beim Wiederaufbau dann zu berücksichtigen sind.»

Das Urteil des Regierungsrats wurde durch den Gemeinderat Selzach nicht weitergezogen.

Die Planungszone wurde für 3 Jahre erlassen. Die Planungszone lief somit am 6. Januar 2023 aus.

2.4 Räumliches Leitbild «Selzach 2016»

Als wichtigste Grundlage für die OPR ist im rLB die gewünschte Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre dargestellt (vgl. Beilage 15). Dabei besteht das rLB 2016 aus einem Erläuterungsbericht (Grundlagenteil) sowie aus dem eigentlichen räumlichen Leitbild inkl. zwei Leitbildplänen, die schematisch die räumlichen Entwicklungsziele darstellen. Die Bevölkerung wurde mehrfach über das rLB informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Im Rahmen von zwei Mitwirkungsveranstaltungen wurde die Möglichkeit geboten, sich über die Grundzüge der räumlichen Entwicklung zu äussern. Das rLB wurde von der Arbeitsgruppe «räumliches Leitbild» und dem Gemeinderat unter Berücksichtigung der Eingaben aus der Bevölkerung beraten und dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet (Stellungnahme vom 29. Juli 2016). Mit der

Verabschiedung des rLB durch die Gemeindeversammlung im März 2017 wurde dieses für den Ortsplanungsprozess sowie für die Planungsbehörde richtungsweisend und legt somit den Grundstein für die vorliegende Gesamtrevision der Planungsinstrumente. Im Rahmen der Gemeindeversammlung wurden diverse Anträge zur Anpassung gestellt; zwei Anträge wurden angenommen und das rLB entsprechend angepasst (Streichung «Entwicklungsgebiete 3. Priorität», Leitbildplan Natur & Landschaft: Bezeichnung «kommunale Landschaftsschutzzone» ist in «mögliche Gebiete für kommunale Landschaftsschutzzone» zu ändern).

2.5 Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen

Spätestens 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. Mittels geeigneter 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. Mit der bundesrätlichen Genehmigung des revidierten kantonalen Richtplan (RP) wird die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen entsprechend in den Vordergrund gestellt.

Spezifisch zur Innenentwicklung hält der RP entsprechend fest:

- Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die Massnahmen dafür aus (S-1.1.16).
- Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung (S-1.1.17).
- Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulands (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen usw.) (S-1.1.18).
- Das Amt für Raumplanung des Kantons unterstützt die Gemeinden bei der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen (S-1.1.23).
- Es gilt der Planungsgrundsatz, dass die Gemeinden ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen bezeichnen. Dabei haben sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter zu achten (S-1.3.1).

- Weil der öffentlichen Hand eine Vorbildfunktion zukommt, haben gemeindeeigene Bauten und Anlagen hohe Ansprüche an die Gestaltung zu erfüllen. Dazu sind vermehrt qualitätssichernde Verfahren zu nutzen (S-1.3.2).
- Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass klar strukturierte, nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen dafür attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume (S-1.2.3).

Diese spezifischen Vorgaben stellen zum Teil eine grosse Herausforderung dar und verlangen nach einer vertieften Bearbeitung, aufbauend auf dem rLB. Im Rahmen der OPR wurde daher eine ausführliche «Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen», aufbauend auf einer vertieften Quartieranalyse (Qualitäten und Defizite) erarbeitet, welche neben der Ermittlung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere auch quartierspezifische Strategien für die langfristige Entwicklung aller Ortsteile sowie Massnahmen für deren quartierverträgliche und qualitative Umsetzung definiert.

Dieses Siedlungsentwicklungskonzept bildet eine wichtige Grundlage und liegt als Beilage dem Planungsdossier bei (vgl. Beilagen 14).



Abbildung 1 Die Instrumente der Gemeinde (Siedlungsentwicklung nach innen SEin. Leitfaden für die Gemeinden, ARP 2018)

Ergänzend zum Siedlungsentwicklungskonzept (vgl. Beilage 14.1) wurden noch zwei Analysepläne sowie gebietsbezogene Vertiefungskonzept erarbeitet (vgl. Beilagen 14.2 bis 14.4):

- Personendichte und Potenziale
- Bebauungsdichte und Ausbaugrad
- Vertiefung «Studienauftrag Bahnhofplatz Selzach» und «Hotspot 1 – 4 / Oberstufenzentrum»

2.6 Naturinventar und –konzept

Neben der Siedlungsentwicklung nach innen haben auch die Themen Kulturlandschaft, naturnahe Lebensräume und das Landschaftsbild an

Aktualität gewonnen. Es gilt, die bestehenden Qualitäten, den Erholungswert, den ökologischen Wert sowie die charakteristischen Landschaftsbilder nachhaltig zu erhalten bzw. aufzuwerten. Entsprechend wurde als wichtige Grundlage für die OPR das Naturinventar aus dem Jahr 1994 aktualisiert und überarbeitet (vgl. Beilage 16).

2.7 Verkehr: Konzept und Planungsgrundlage

Aus dem Jahr 2014 liegt ein Verkehrskonzept mit Massnahmenplan vor, welches die Verkehrssituation in Selzach eingehend überprüft hat (Arbeitsgruppe «agfa», Untergruppe Verkehr gemeinsam mit WAM Planer und Ingenieure, 4. Dezember 2014). Die vorgeschlagenen Massnahmen sind zum Teil bereits umgesetzt. Erkannte Schwachstellen / Konfliktstellen bzw. vorgeschlagene Massnahmen am Strassennetz, an Strassenzügen und an Knoten sind im Rahmen der OPR zu prüfen und gegebenenfalls anzugehen.

Für den Ortsteil Altreu liegt seit November 2021 ein Entwurf eines Verkehrskonzepts vor (vgl. Beilage 17.3). Ergänzend wurde im Rahmen einer Diplomarbeit die Grundlage für ein Besucherlenkungskonzept Altreu erarbeitet (vgl. Beilage 19). Beide Dokumente sind im Rahmen der OPR zu berücksichtigen.

Aufgrund der Empfehlungen aus der kantonalen Vorprüfung wurden aktuelle Fragestellungen zum Thema Verkehr konzeptionell aufgearbeitet und im Bericht als «Planungsgrundlage Verkehr» zusammengefasst (vgl. Beilage 17.1). Grundsätzlich wurden alle Verkehrsträger, also der motorisierte Individualverkehr MIV, der ÖV sowie der Fuss- und Veloverkehr einbezogen. Die Gesamtverkehrssicht wurde damit gewahrt. Die bearbeiteten Themenfelder richteten sich pragmatisch nach den gemeinsam definierten Fragestellungen. Die Planungsgrundlage Verkehr stellt somit kein klassisches Gesamtverkehrskonzept dar. Im Fokus stand die Festlegung von Stossrichtungen für zweckmässige Massnahmen. Aufgrund der zu bearbeitenden Fragestellungen im Bereich Verkehr und der entsprechenden Entscheide der Planungsbehörde wurde die übergeordnete Verkehrsstrategie der Gemeinde als Synthese hergeleitet. Die Planungsgrundlage lieferte eine massgebende Grundlage für die vorliegende OPR.

2.8 Weitere kommunale Planungsgrundlagen

Neue bzw. aktualisierte Grundlagen

Die OPR stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen ab. Neu erarbeitet bzw. aktualisiert wurden u.a. insbesondere:

- Aktualisierung des theoretischen Fassungsvermögens der Bauzone vor Ortsplanungsrevision (Anhang I und Anhang II)
- Analyse der Bauentwicklung seit der letzten Ortsplanungsrevision (Beilage 8)
- Inventarisierung der Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (Stand Dezember 2025) (Beilage 9)
- Aktualisierung des kommunalen Schutzverzeichnisses für Gebäude / Kulturgüter, Ergänzung mit kantonalen Schutzgütern (Beilage 14.5)
- Besucherlenkungskonzept Ortsteil Altreu (Beilagen 17.4)

Gemäss aktueller Praxis des kantonalen Amts für Landwirtschaft (ALW) ist die Gemeinden von der Pflicht, ein Landwirtschafts-Inventar zu erstellen, entbunden.

2.9 Weitere massgebende Planungen

Zurzeit laufen Abklärungen bzw. Planungen / Projekte auf dem Gemeindegebiet von Selzach, welche es im Rahmen der OPR zu berücksichtigen gilt bzw. Planungen ausserhalb des Gemeindegebietes, welche mit der OPR zu koordinieren sind, u.a.:

- Schulraumplanung BeLoSe
- Planungsstudie Ortsdurchfahrt H5 / Masterplan (der Planungsprozess wird der OPR nachgelagert / separat geführt)
- Planung Ersatzneubau SBB Durchlass Haagbach / Lochbach
- Planung Nutzungskonzept «Aareinseli» (der Planungsprozess ist zurzeit durch die Grundeigentümerschaft sistiert)
- Umgestaltung Bahnhofareal / Eichholzstrasse
- Personenunterführung SBB Bahnhof Selzach
- Agglomerationsprogramm 4. Generation; V-LV 401, Velokorridor Solothurn – Grenchen (A – B Horizont)

3 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben

Es gibt zahlreiche weitere Grundlagen und Vorgaben, welche den Rahmen für die Ortsplanungsrevision Selzach vorgeben: auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene. Diese sind in die Arbeiten eingeflossen und wurden in die Interessenabwägung einbezogen und gegebenenfalls berücksichtigt. Eine Zusammenstellung bzw. Hinweise auf die wesentlichsten Inhalte sich nachfolgend aufgeführt:

3.1 Raumplanungsgesetz

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (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. Mittels geeigneter 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. Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfelder, zu erhalten.

Beurteilung der Bauzonengrösse

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;
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist;
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Raumplanungsbericht

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

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,
- die Anregungen aus der Bevölkerung,
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie

- den Richtplan berücksichtigen und
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

3.2 Eidgenössische Inventare / Weltnaturerbe

BLN

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten, und sorgt dafür, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden. Auf Gemeindegebiet von Selzach befindet sich das BLN-Gebiet 1010 «Weissenstein».

ISOS

Selzach ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Die Gebiete Dorf, Altreu und Haag sind aber als Ortsbilder von regionaler Bedeutung ausgewiesen; die Aufnahmeblätter des ISOS sind zu berücksichtigen (vgl. Anhang VII).

IVS

Historische Verkehrswege hinterlassen Spuren in der Zeit, schlagen Brücken von der Vergangenheit in die Gegenwart. Ziel des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist es, diese wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen. Das IVS weist für Selzach entlang der Bettlacherstrasse sowie im Ortsteil Haag Objekte von nationaler Bedeutung (historischer Verlauf mit Substanz) aus (IVS-Objekt 4.1.2).

UNESCO-Welterbe

Der Bettlachstock ist Heimat von vielen uralten Buchen. Unter dem Titel «Alte Buchenwälder» wurde er beim UNESCO-Welterbe als Welterbe aufgenommen. Dieser Wald wird seit 35 Jahren nicht mehr bewirtschaftet und weist daher einen hohen Anteil von alten Bäumen auf – die ältesten sind über 200 Jahre alt.

Das BLN sowie das IVS sind für die OPR zu berücksichtigen; das UNESCO-Welterbe ist ebenfalls auszuweisen. Weitere eidgenössische Inventare, welche für Selzach relevant sind, finden sich keine.

3.3 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde in den vergangenen Jahren gesamthaft überprüft und angepasst. Er berücksichtigt damit die Vorgaben und Anforderungen, die sich aus dem revidierten RPG ergeben.

Mit RRB Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn.

**Definition
Siedlungsgebiet**

Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. In seinem Prüfbericht zur Genehmigung des Richtplanes richtet der Bund zwei wesentliche Vorbehalte und Aufträge an den Kanton.

Erstens ist die Definition des Siedlungsgebietes gemäss Prüfbericht im Richtplan wie folgt anzupassen:

"Als Siedlungsgebiet wird der in S-1.1.2 festgelegte quantitative Umfang von 9'027 ha genehmigt. Es umfasst:

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht;
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird;
- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind."

Durch die Anpassung der Definition "Siedlungsgebiet" wird folglich der Stellenwert der Ortsplanungen bekräftigt. Das Siedlungsgebiet umfasst neben der bestehenden Bauzone die allenfalls nach einer Überprüfung in der Reservezone verbleibende Fläche.

**Siedlungsentwicklung
nach innen**

Zweitens macht der Bund einen Vorbehalt bezüglich der Dichtevorgaben für Bauzonen:

"(...) Aus den im Rahmen der Prüfung nachgereichten Unterlagen des Kantons zur Umsetzung der Siedlungsstrategie geht hervor, dass der Kanton sein Ziel der Innenentwicklung gegenüber den Gemeinden klar zum Ausdruck bringt und auf dessen Umsetzung in der Nutzungsplanung hinarbeitet, auch bereits im Rahmen von aktuell laufenden Nutzungsplanungen. Für den Bund ist es jedoch wichtig, dass sich dazu auch im Richtplan eine verbindliche Absicht findet. Ideal wäre die Ausarbeitung eines Kapitels zur Siedlungsentwicklung nach innen / Verdichtung, welches sich umfassend mit dem Thema befasst und die wichtigsten Vorgaben seitens des Kantons aufzeigt. (...)

Mit der bundesrätlichen Genehmigung des RP wird die Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund gestellt. Damit gewinnen das Nutzen und Schaffen von Potenzialen in den bebauten Bauzonen an Bedeutung.

**Der kantonale Richtplan
als wichtige Vorgabe**

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans stellen dabei weiterhin die wichtigsten übergeordneten Vorgaben für die Beurteilung der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Der kantonale Richtplan basiert u.a. auf

dem durch den Regierungsrat verabschiedeten Raumkonzept Kanton Solothurn (RRB Nr. 2012/1522 vom 3. Juli 2012). Das Raumkonzept enthält Leitsätze, Grundsätze und Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik wesentlich sind. Die Umsetzung erfolgt in den drei Handlungsräumen "urban", "agglomerationsgeprägt" und "ländlich".

Selzach wird im Richtplan als agglomerationsgeprägte Gemeinde eingestuft. Agglomerationsgeprägte Räume liegen zwischen oder nahe von urbanen Räumen. Sie haben im Kanton Solothurn teilweise bereits ländlichen Charakter. Die Nutzungen sind grundsätzlich durchmischt, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Die Verkehrserschliessung ist gut, wenn auch mit tieferer Erschliessungsgüte als im urbanen Raum. Angesichts der grundsätzlich guten Erreichbarkeit und der relativen Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben. Diese sind auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken. Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und räumliche Qualität erhöhen. Die heutigen Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und als vielfältige Kulturlandschaften aufzuwerten. Besondere Bedeutung hat das einvernehmliche Nebeneinander des Siedlungsgebiets mit den Erholungsräumen und dem Landwirtschaftsgebiet (insbesondere auch den Fruchtfolgeflächen).

Planungsgrundsätze und –aufträge an die Gemeinde

Die Gemeinde hat 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.

Anpassungen

Die zurzeit laufende Richtplananpassung 2023 wurde nicht berücksichtigt; die OPR stützt sich auf den kantonalen Richtplan, Stand Oktober 2018 sowie die Anpassungen 2019, 2021 und 2022.

Selzach im kantonalen Richtplan

Folgende Richtplaninhalte, insbesondere auch Planungsgrundsätze und Planungsaufträge an die Gemeinde, beziehen sich explizit auf das Gemeindegebiet Selzach:

- Siedlungstrenngürtel von kantonomer Bedeutung zwischen Selzach - Bettlach und Selzach - Bellach (S-1.3.2):

Kantonale Siedlungstrenngürtel sind in der Nutzungsplanung zwingend umzusetzen (in der Regel mit Landschaftsschutzzonen). Die Gemeinden grenzen sie in der Nutzungsplanung parzellengenau ab. In den kantonalen Siedlungstrenngürteln gilt ein Bauver-

bot. Bestehende Bauten können angemessen erweitert werden (S-1.3.1).

- Ortsbilder von regionaler Bedeutung Dorf, Altreu, Haag:

Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für den Ortsbildschutz wahr. Sie berücksichtigen bei den raumwirksamen Tätigkeiten insbesondere das ISOS (S-2.1.1).

Die Gemeinden prüfen bei der Ortsplanung, ob die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes genügen. Sie passen bei Bedarf ihre Nutzungspläne und Zonenreglemente im ordentlichen Verfahren den neuen und veränderten Verhältnissen an. Sie berücksichtigen dabei, dass in der Regel eine angemessene Entwicklung in zeitgemässer Architektur von hoher Qualität möglich sein soll (S-2.1.3).

Die Gemeinden sind dafür besorgt, dass Baugesuche, welche kantonal geschützte Objekte oder Ortsbilder betreffen, der zuständigen kantonalen Fachstelle unterbreitet werden. Sie regeln in ihren Zonenreglementen, welche Baugesuche ebenfalls dem Kanton zu unterbreiten sind (S-2.1.4).

- Kantonale Naturreservate Wandflue-Stallflue-Hasenmatt, Bettlachstock, Eichacker-Wannengraben, Aareinsel mit Lagune, Lochbachschlucht, Grosse Aareinsel «Inseli», Widizopf:

Die Gemeinden übertragen die kantonalen Naturreservate und Geotope von kantonaler und nationaler Bedeutung als orientierenden Planinhalt in ihre Nutzungspläne (L-2.4.7).

- BLN-Gebiet Weissenstein:

Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für die Erhaltung und Entwicklung der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiete) wahr. Sie berücksichtigen in der Interessenabwägung bei Planungen und bei raumwirksamen Vorhaben die Schutz- und Entwicklungsziele (L-2.6.1).

Die Gemeinden übernehmen die Abgrenzungen der BLN-Gebiete in ihren Nutzungsplänen als orientierenden Planinhalt (L-2.6.3).

Die Gemeinden scheiden in ihren Nutzungsplänen Landschaftsschutzzonen für jene BLN-Gebietsteile aus, die aufgrund der Schutz- und Entwicklungsziele vollständig von Bauten und Anlagen freizuhalten sind (L-2.6.4).

- Kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft Burgmatt-Allmend-Büelen-Erlimoos-Wannenrain, Bellacherweiher-Länghölzli

Kanton und Gemeinden berücksichtigen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten die kantonalen Vorranggebiete Natur und Landschaft. In der Interessenabwägung kommt ihnen ein erhöhtes Gewicht zu (L-3.1.1).

Die Gemeinden übernehmen die kantonalen Vorranggebiete Natur und Landschaft in den Gesamtplan (orientierender Planinhalt). Darüber hinaus können sie kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft im Nutzungsplan festlegen (L-3.1.5).

- Wildtierkorridore von nationaler Bedeutung Riemberg-Lommiswil-Lüsslingen-Nennigkofen-Selzach und regionaler Bedeutung «Bettlach-Altreu»

Kanton und Gemeinden sorgen bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten dafür, dass die Wildtierkorridore für die grossräumigen Wanderungen des Wildes erhalten bleiben (Raumsicherung) (L-3.3.1).

Kanton und Gemeinden berücksichtigen die Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung und bei Projekten zur Förderung der Vernetzung und der Biodiversität. Sie sichern die Durchgängigkeit mit Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder anderen Zonen, die dem Schutzziel entsprechen (L-3.3.3).

- Gebiete und Vorhaben für Freizeit, Sport und Erholung: Altreu/Sängli; Badebucht Sängli bis Campingplatz Altreu
- Velorouten von kantonaler Bedeutung; Velovorrangrouten «Solothurn – Grenchen – (Biel/Bienne BE): Abschnitte Solothurn – Bellach und Bettlach – Grenchen» und Velohauptrouten «Solothurn – Grenchen – (Biel/Bienne BE)»

3.4 Regionale Grundlage

Die Gemeinde Selzach liegt ausserhalb der Agglomerationsprogramm-Perimeter Solothurn und Grenchen-Bettlach-Lengnau.

Agglomerationsprogramm Solothurn 4. Generation

Als Massnahme aus dem Agglomerationsprogramm für Selzach massgebend ist einzig V-LV 401, Velokorridor Solothurn – Grenchen (A Horizont; vgl. Abbildung 2). Der Abschnitt Solothurn-Selzach durch Selzach (V-LV 401.2) der Velovorrangroute Solothurn-Grenchen wird als Massnahme mit Horizont B aufgelistet.

Agglomerationsprogramm Solothurn 5. Generation

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.

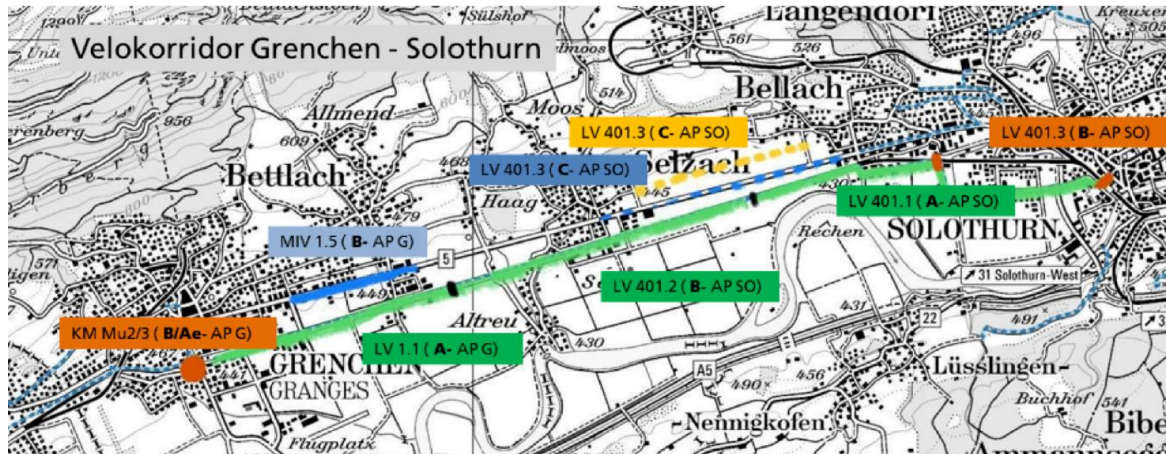


Abbildung 2 Übersicht Velokorridor Solothurn - Grenchen

3.5 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden sind mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich zu erfassen. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Spätestens bis Ende 2023 sind die Pläne (rechtsgültiger Zustand) in digitaler Form einzureichen.

Die Gemeinde Selzach ist diesem Gesetzesauftrag bereits vorgängig zur OPR nachgekommen; die Nutzungszonendaten der heute rechtsgültigen Ortsplanung liegen bereits im kantonalen Datenmodell vor. Die Publikation auf dem kantonalen WebGIS ist erfolgt; diese werden nach Rechtskraft der laufenden OPR auf die neue OP aktualisiert.

3.6 Planungsausgleichsgesetz

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz (PAG) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen.

Für die anstehende Ortsplanung ist das PAG anzuwenden. Die Gemeinde Selzach hat, vorgängig zur öffentlichen Auflage der OPR, ein kommunales Reglement zum Planungsausgleich (PAR) erlassen. Dieses wurde am 1. Juli 2024 durch die Gemeindeversammlung Selzach be-

geschlossen und ist somit für die OPR massgebend. Die Genehmigung des PAR durch das Bau- und Justizdepartement erfolgt am 17. September 2024.

PAR Selzach

Das PAR Selzach umfasst folgende, für die OPR wesentliche Bestimmungen:

	1 Zweck und Gegenstand
Zweck und Gegenstand	1. Das Reglement regelt den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vorteilen, welche durch kommunale raumplanerische Massnahmen nach eidgenössischem und kantonalem Recht entstehen. 2. Es betrifft das Verhältnis zwischen Grundeigentümer oder Grundeigentümerin einerseits und Einwohnergemeinde andererseits. Das Reglement stützt sich auf das im Ingress genannte kantonale Planungsausgleichsgesetz und regelt nur die darüber hinausgehenden kommunalen Aspekte.
	2 Abgabesatz
Abgabesatz	1. Der zu erfassende Planungsmehrwert wird mit folgenden Sätzen ausgeglichen: a. bei Einzonungen mit einem Satz von 40 %; der kantonale Anteil ist inbegriffen. b. bei Umzonungen von Arbeits-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weiler- und landwirtschaftliche Kernzonen sowie analogen kommunalen Bauzonen in Wohn- oder Kernzonen mit einem Satz von 40 %. c. Aufzonungen werden nicht ausgeglichen.

PAG Kt. Solothurn

Betreffend die Entstehung der Forderung und Fälligkeit ist das PAG massgebend:

§ 9 Entstehung der Forderung

¹ Die Forderung über die Ausgleichsabgabe entsteht mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung.

§ 10 Fälligkeit

¹ Die Ausgleichsabgabe wird mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig.

² Die Zahlung hat innert 30 Tagen nach Zustellung der Rechnung zu erfolgen. Nach diesem Zeitpunkt wird die Forderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich.

4 Planungszweck und Verfahren

4.1 Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Wandels und aufbauend auf den Zielen des RLB, gute räumliche und planerische Voraussetzungen für eine nachhaltige und wirtschaftlich gesunde Entwicklung der Gemeinde Selzach zu schaffen. Ein wichtiges Ziel ist auch die Erhöhung der Rechtssicherheit für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, Bauwillige und von Bauprojekten Betroffene. Dabei ist der planungsrechtliche Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potenziale aktiviert, bestehende Qualitäten erhalten bzw. gefördert und vorliegende Defizite behoben werden können, unter Berücksichtigung der massgebenden Rahmenbedingungen.

Für die Gemeindeentwicklung hat der Gemeinderat im rLB 2016 folgende Stossrichtung definiert:

Präambel aus dem räumlichen Leitbild

«Die Einwohnergemeinde Selzach, oder Wir – gemeint ist die Gesamtheit von Behörden, Verwaltung, Grundeigentümer und Bevölkerung – identifizieren uns mit unserem Dorf. Wir übernehmen gemeinsam Verantwortung und verpflichten uns, zur nachhaltigen Entwicklung von Selzach, zum attraktiven Wohn- und Arbeitsort und zum Schutz der Landschaft beizutragen, den öffentlichen Raum lebendig zu gestalten und zu unseren Qualitäten wie den verschiedenen Ortsteilen, den vielfältigen Natur- und Naherholungsräumen sowie Umwelt Sorge zu tragen.»

Ziele für die Ortsplanungsrevision

Mit der Gesamtrevision der OP werden folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzen bzw. Sicherstellen der im rLB ausgewiesenen Entwicklungsabsichten (behördenverbindliche Leitsätze und Leitbildpläne) in den grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplänen und Reglementen (vgl. Beilage 15).
- Aktualisieren, Nachführen und Anpassen der bestehenden Ortsplanungen aus den Jahren 2001 unter Berücksichtigung der neuen übergeordneten Rahmenbedingungen und Vorgaben auf Stufe Bund, Kanton, Region und Gemeinde, insbesondere des kantonalen Richtplans.
- Fokussieren der OPR auf eine qualitative Entwicklung nach innen, unter Wahrung des Dorfcharakters. Erste Priorität hat die Mobilisierung der bestehenden unbebauten Bauzone sowie Massnahmen zur Innenentwicklung. Durch Verdichtung und Nachverdichtung

soll die Entwicklung hauptsächlich innerhalb der bestehenden Bauzone stattfinden.

- Fokussieren der OPR auf ortsbauliche und freiräumliche / landschaftliche Qualitäten. Wahren sowie Fördern der hohen architektonischen Qualitäten der bestehenden Ortsteile Altreu, Moos, Chänelmoos und Haag, wie auch des Dorfs sowie der für die Siedlungsqualität wertvollen Grünräume. Schaffen von Instrumenten für die Qualitätssicherung im gesamten Gemeindegebiet.
- Dimensionieren der Bauzone auf eine Bevölkerungszahl von rund 3'750 bis 3'900 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2035 unter Berücksichtigung verträglicher und qualitätsvoller Massnahmen zur Verdichtung bzw. Nachverdichtung.
- Wahren und Fördern der bestehenden Qualitäten von Landschaft und Natur sowie des Landschaftsbildes der Gebiete und Bereiche ausserhalb der Bauzonen.
- Anpassen der Zonen- und Bauvorschriften auf das neue Recht (KBV, teilrevidiert aufgrund der Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen zu harmonisieren).

4.2 Umfang, Perimeter und Planungshorizont

Im Rahmen der laufenden OPR werden sämtliche Nutzungspläne über das gesamte Gemeindegebiet (Bauzonenplan, Erschliessungspläne, Gesamtplan sowie die Zonenvorschriften) öffentlich aufgelegt, auch wenn die Inhalte keine Änderung erfahren haben. Dies ermöglicht es allen Grundeigentümern*innen zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planinhalte vergangener OPR korrekt wiedergegeben wurden und ob die Zweckmässigkeit nach wie vorgegeben ist. Dies ist insbesondere auch von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt bzw. digitalisiert wurden.

Der zeitliche Planungshorizont umfasst die nächsten 15 Jahre. Da mit der regierungsrätlichen Genehmigung der OP frühestens Ende 2023 zu rechnen ist, wurde die Revision auf das Jahr 2038 als massgebender Horizont ausgerichtet.

Als Planungshorizont für die vorliegende OPR wird das Jahr 2038 festgelegt.

4.3 Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungspläne und Reglemente

Die vorliegende OPR beinhaltet die Überprüfung und Anpassung bzw. Erarbeitung der folgenden grundeigentümerverbindlichen Nutzungspläne und Reglemente der Einwohnergemeinde Selzach:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen (bestehend)
- Gesamtplan (bestehend)
- Erschliessungspläne mit Strassenklassierung und Baulinien (bestehend) sowie Waldfeststellung (neu)
- Zonenreglement (bestehend)
- Baureglement (bestehend)
- Naturgefahrenplan (neu)

Massgebendes Verfahren

Das massgebliche Verfahren ist das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15-21 PBG. Dabei treten die Nutzungspläne und das Zonenreglement nach der kantonalen Vorprüfung, der Bevölkerungsmitwirkung und der öffentlichen Auflage mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (RRB) im Amtsblatt in Kraft.

Baureglement

Das Baureglement wird im Nachgang zur OPR durch die Gemeindeversammlung beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt; das Baureglement kennt somit keine öffentliche Mitwirkung und keine öffentliche Auflage.

Naturgefahrenplan

Aufgrund der noch nicht aktualisiert vorliegenden Naturgefahrenkarte (zurzeit in Erarbeitung) wird zurzeit, in Absprache mit dem kantonalen Amt für Umwelt (AfU), auf die öffentliche Auflage des grundeigentümerverbindlichen Naturgefahrenplans mit entsprechenden Zonenvorschriften verzichtet. Die öffentliche Auflage des Naturgefahrenplans erfolgt der Auflage der OPR nachgelagert und sobald vorliegend (ebenefalls gemäss §§ 15-21 PBG).

Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind nach § 10 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die Planbeständigkeit der heute rechtskräftigen Ortsplanung der Einwohnergemeinde Selzach ist erfüllt (RRB 2001/2345).

Foto: Philipp Häfliger, Selzach



Teil B

INHALTLICHE PLANUNGSGRUNDLAGEN

5 Strategie der räumlichen Entwicklung

Die Strategie der räumlichen Entwicklung wurde im Rahmen der Arbeiten zum Räumlichen Leitbild 2016 (Beilage 15) erarbeitet und durch Beschluss der Gemeindeversammlung im März 2017 behördenverbindlich erklärt. Die nachfolgenden Leitbildpläne und Leitsätze bilden die wesentliche Grundlage für die vorliegende OPR:

5.1 Räumliches Leitbild 2016

Leitbildpläne

Im rLB ist anhand von zwei Leitbildplänen die beabsichtigte räumliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 – 20 Jahren räumlich dargestellt:



Abbildung 3 Leitbildplan Siedlungsgebiet, RLB Selzach 2016



Abbildung 4 Leitbildplan Natur und Landschaft, RLB Selzach 2016

Leitsätze

Übergeordneter Leitsatz Siedlungsentwicklung

Folgende behördenverbindlichen Leitsätze bilden die Stossrichtungen der angestrebten Entwicklung ab:

Die Gemeinde Selzach charakterisiert sich durch eine hohe Siedlungsqualität mit einer guten Grundversorgung, attraktiven Arbeitsplätzen und vielfältigen Naherholungsräumen. Eine Besonderheit von Selzach sind die verschiedenen Ortsteile, welche sich in deren Siedlungsstruktur und Bauten unterscheiden. Diese Qualitäten gilt es auch künftig zu erhalten und weiter zu fördern. Selzach strebt – unter Wahrung des Dorfcharakters – eine qualitative Entwicklung gegen Innen an.

LEITSATZ
Bevölkerungsentwicklung und
Baulandbedarf

Selzach erwartet für die nächsten 20 Jahre ein Bevölkerungswachstum von 0.5 – 0.7% pro Jahr. Bei einer Bevölkerungszahl von 3'407 Personen Ende 2016 ist daher mit 3'760 – 3'920 Einwohnerinnen und Einwohner bis ins Jahr 2036 zu rechnen. Für die erwartete Entwicklung sind der Bedarf an qualitativem und verdichtetem Wohnraum bzw. Bauland mit einer hohen Ausnutzung sowie die nötige Infrastruktur sicherzustellen.

LEITSATZ
Bevölkerungsdurchmischung

Wir sind bestrebt, die gesellschaftliche Durchmischung innerhalb des Dorfs Selzach langfristig sicherzustellen und die Anbindung der verschiedenen Ortsteile ans Zentrum zu erhalten bzw. zu fördern. Versorgungs- und Infrastrukturangebote sind für alle Generationen sicherzustellen. Insbesondere soll künftig vermehrt darauf geachtet werden, dass für die ältere Bevölkerung von Selzach attraktiver Wohnraum an gut erschlossener Lage (öV) zur Verfügung steht.

Selzach soll auch weiterhin ein Wohn- und Arbeitsdorf bleiben.

LEITSATZ
Nutzungspotenzial:
Entwicklungsgebiete
1. Priorität

Die Gemeinde Selzach geht verantwortungsvoll mit ihrem Boden um. Erste Priorität bei der Siedlungsentwicklung hat daher die Mobilisierung der bestehenden unbebauten Bauzone sowie weitere Massnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsgebietes.

Wir unterstützen Massnahmen zur Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsgebietes, insbesondere entlang der Bahnlinie (Verdichtungsachse). Der Erhalt des Dorfcharakters und die Berücksichtigung der bestehenden Strukturen stehen dabei aber im Vordergrund. Massnahmen, welche die Anzahl der Personen pro Fläche erhöhen, sind nicht nur in der Wohn- sondern auch in den Arbeitszonen zu prüfen.

LEITSATZ
Siedlungsentwicklung:
Entwicklungsgebiete
2. Priorität

Das Nutzungspotenzial nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen, wird im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision geprüft. Bei ausgewiesenem Baulandbedarf prüfen wir zudem neue Entwicklungsgebiete für die Wohn- und Mischnutzung. Dabei ist auf die bestehende Siedlungsstruktur, eine positiv gesteuerte Siedlungsqualität und eine Entwicklung gegen Innen zu achten. Bei Neueinzonungen sind zwingend Massnahmen zur Gewährleistung der Erhältlichkeit grundeigentümerverbindlich festzulegen (Bauverpflichtung).

LEITSATZ
Siedlungsqualität

Die hohe Qualität der bestehenden Ortsteile Altreu, Moos, Chänelmoos und Haag mit ihren attraktiven Bauernhäusern ist zu erhalten. Dazu wird die Nutzung des Gestaltungsplans (Gestaltungsplanpflicht), insbesondere für grössere, zentrale Wohnüberbauungen und in der Industriezone geprüft. Auch tragen wir dazu bei, dass die bestehenden ökologisch und gestalterisch wertvollen Grünräume (inkl. Feldgehölze und Hecken) innerhalb des Siedlungsgebietes gepflegt und erhalten bleiben.

Entlang der Dorfstrasse haben sich Neubauten an der vorhandenen Geometrie (Stellung, Lage und Volumen) zu orientieren.

LEITSATZ
Langfristige
Siedlungsbegrenzungen

Wir sind bestrebt, das heutige Siedlungsgebiet (Bauzone und Reservezone), dem Leitbildplan «Siedlungsgebiet» entsprechend, langfristig gegen innen zu verdichten (Innenentwicklung vor Aussenentwicklung).

Das Dorf Selzach soll auch weiterhin als eigenständiges Dorf wahrgenommen werden. Dazu sind in erster Linie die bestehenden östlichen und westlichen Grüngürtel zu erhalten und attraktiv zu gestalten.

LEITSATZ
Gewerbe und Industrie

Wir unterstützen den Erhalt der diversen Betriebszweige in der Gemeinde. Daher tragen wir zum Erhalt der ansässigen Gewerbe- und Industriebetriebe in Selzach bei und schaffen günstige Voraussetzungen für deren Weiterentwicklung. Betriebserweiterungen und Neuan-siedlungen von Gewerbe- und Industriebetrieben sind künftig auf das Gebiet angrenzend an die Bahnlinie zu konzentrieren.

LEITSATZ
Infrastruktur

Wir wollen der Bevölkerung von Selzach jederzeit eine gute Infrastruktur bieten und deren Erhalt sowie Erneuerung langfristig gewährleisten. Technische Innovationen sind zu prüfen und nach Möglichkeit umzusetzen.

LEITSATZ
Motorisierter
Individualverkehr (MIV)

Wir setzen uns für Verkehrsmassnahmen ein, welche die Lebensqualität und Verkehrssicherheit berücksichtigen, bestmöglich beibehalten bzw. bei Bedarf gezielt erhöhen und insbesondere die Wohnquartiere vor Immissionen (Lärm, Luft) schützen.

Dabei sind die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde und Entwicklungen im Bereich Verkehr und Sicherheit zu berücksichtigen.

LEITSATZ
öffentlicher Verkehr (öV)

Die Gemeinde Selzach ist ausreichend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Massnahmen zur Erhöhung der öV-Güte sind hinsichtlich der Fahrfrequenz zu fördern.

Das öV-Angebot ist soweit möglich auf den Schülertransport auszurichten.

LEITSATZ
Langsamverkehr (LV)

Wir fördern die bestehende Infrastruktur für den Langsamverkehr und ergreifen – wo nötig – Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Qualität (insbesondere hinsichtlich Schulwegsicherheit).

LEITSATZ
Gewässer / Grundwasser / Naturgefahren

Zur Gewährleistung des Hochwasserschutzes sorgen wir auch weiterhin für einen sachgerechten Unterhalt der öffentlichen Gewässer, so dass die Funktionsfähigkeit der Bauwerke und das Abflussvermögen der Gewässer sichergestellt werden. Mittels geeigneter Massnahmen ist das Risiko von Naturgefahren im Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet weiter zu minimieren.

Generell ist anzustreben, dass die natürlichen Bachläufe erhalten bleiben und nach Möglichkeit beeinträchtigte und naturfremde Strecken renaturiert werden.

Wir sind weiter darum besorgt, alle Grundwasserfassungen, die auch künftig genutzt werden sollen, sicherzustellen und zu schützen.

LEITSATZ
Natur und Landschaft

Wir sind bestrebt, die vorhandenen ökologisch wertvollen Landschaftsräume (siehe Leitbildplan «Natur und Landschaft») und Einzelobjekte (Bäume, geologische Objekte usw.) langfristig zu erhalten und aufzuwerten.

Die räumliche Ausdehnung der Witi Schutzzone muss (überkommunal) beibehalten werden.

Die Wildtierkorridore sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision sinnvoll, zweckmässig und zurückhaltend umzusetzen. Die Umsetzung der Wildtierkorridore erfolgt in Zusammenarbeit mit den Landwirten.

Leitsatz
Lärm

Die Belastung durch Lärmimmissionen in Selzach soll auch künftig möglichst gering gehalten werden. Negative Entwicklungen sind frühzeitig anzugehen und Massnahmen gegebenenfalls umzusetzen. Daher setzen wir uns dafür ein, dass die Lärmbelastung, wie z. B. durch den Regionalflugplatz Jura-Grenchen, künftig abnimmt.

LEITSATZ
Energie

Die Gemeinde sorgt für eine ökologisch und ökonomisch vertretbare Energiestrategie. Dazu unterstützt die Gemeinde – soweit finanziell vertretbar und mit dem Ortsbild- und Denkmalschutz verträglich – Massnahmen zur Förderung erneuerbarer Energien, zur Erhöhung der Energieeffizienz und zur Verringerung des Energieverbrauchs.

LEITSATZ
Freizeit und Erholung

Selzach zeichnet sich durch eine Vielzahl und Diversität an attraktiven Naherholungsräumen aus. Wir sind bestrebt, diese zu erhalten und tragen zu einem nachhaltigen Umgang mit der Natur bei.

LEITSATZ
Landwirtschaft

Wir schätzen und unterstützen die landwirtschaftliche Tätigkeit in der Gemeinde sowie die Arbeiten zum Vernetzungsprojekt Leberberg.

LEITSATZ
Wald, Hecken, Bäume

Der Wald, die Hecken und erhaltenswerte Bäume erfüllen eine wichtige Funktion als Produktions-, Erholungs- und Lebensraum. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten setzen wir auf die Sensibilisierung der Einwohnerinnen und Einwohner von Selzach bzw. der Region.

LEITSATZ
Regionale Zusammenarbeit

Die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden Bellach, Bettlach und Lommiswil funktioniert heute gut. Wir sind daher bestrebt, auch weiterhin mit den umliegenden Gemeinden zusammen zu arbeiten. Dabei sollen übergeordnete Interessen (v. a. im Bereich Verkehr, Siedlungsentwicklung, Sozialarbeit) aufeinander abgestimmt und Synergien effizienter genutzt werden.

Wir schätzen zudem die Zusammenarbeit mit der Bürger- und den Kirchgemeinden und setzen auf die Weiterführung der guten Beziehungen.

5.2 Konzept Siedlungsentwicklung nach innen

Als Grundlage für die Umsetzung einer «Siedlungsentwicklung nach innen» wurde durch ssm architekten, Solothurn ein Siedlungsentwicklungskonzept, aufbauend auf einer vertieften Quartieranalyse erarbeitet (vgl. Beilage 14.1). Diese bildet neben einer ausführlichen (qualitativen) Analyse insbesondere auch Verdichtungspotenziale sowie Empfehlungen für die OPR ab. Ergänzend finden sich weitere (quantitative) Analysen in den Beilagen 14.3: Personendichte und Potenziale und in der Beilage 14.4: Bebauungsdichte und Ausbaugrad.

Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte kurz zusammengefasst.

Definition
Siedlungsentwicklung nach innen
(ARP, 06/2019, gekürzt)

Die haushälterische Bodennutzung und verbunden mit ihr die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein zentrales Anliegen der Raumplanung. Bei der konkreten Umsetzung wird dabei die Komplexität dieser Aufgabenstellung sichtbar; insbesondere stellt sich die Frage betreffend Siedlungs- und Wohnqualität, der Ästhetik oder der gesellschaftlichen Akzeptanz.

Das Verdichtungspotenzial muss gebietsweise und im Einzelfall detailliert herausgeschält werden. Bevor mit der baulichen Verdichtung der Siedlungsgebiete begonnen werden kann, braucht es somit Vorstellungen darüber, was unter Siedlungsqualität verstanden wird und welche Dichte in einem Quartier, bezogen auf die städtebaulichen Veränderungen und der vorhandenen Infrastruktur, verträglich ist.

Durch Eingriffe in die baurechtliche Zonenordnung (Aufzonung, Umzonung, Gestaltungsplanung) können die Behörden das Nachverdichtungspotenzial auf geeigneten Arealen neu definieren oder erhöhen. Dabei werden städtebauliche Identität und höhere Aussenraumqualitäts-

ten gefordert und das Mass des Potenzials auf die Kapazität der Infrastruktur abgestimmt.

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

Quartiereinteilung und Charakterisierung

Das Gemeindegebiet von Selzach wurde nach funktional und formal logischen Einheiten (z.B. Topographie, Besiedlungsstruktur, Erschliessung) in 17 Quartiere wie aus Abbildung 5 ersichtlich, eingeteilt. Auch berücksichtigt wurden Gebäudetypologien und Gebäudealter (vgl. Abbildung 6 und Abbildung 7):

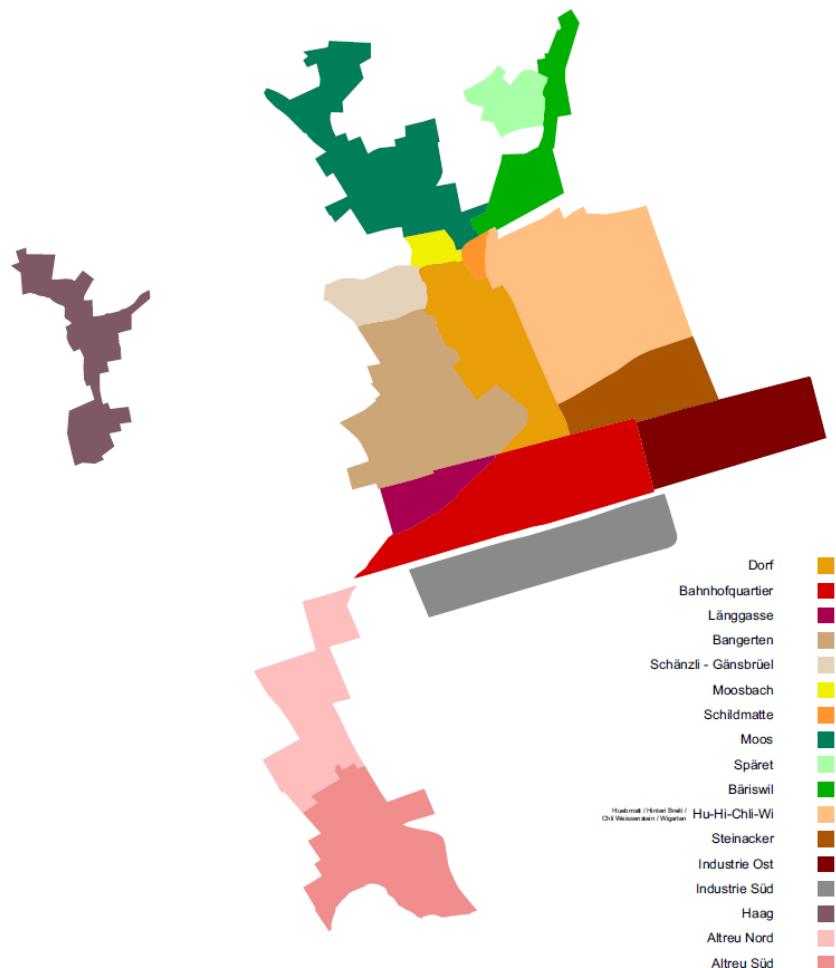


Abbildung 5 Quartiereinteilung (ssm, vgl. Beilage 14.1)

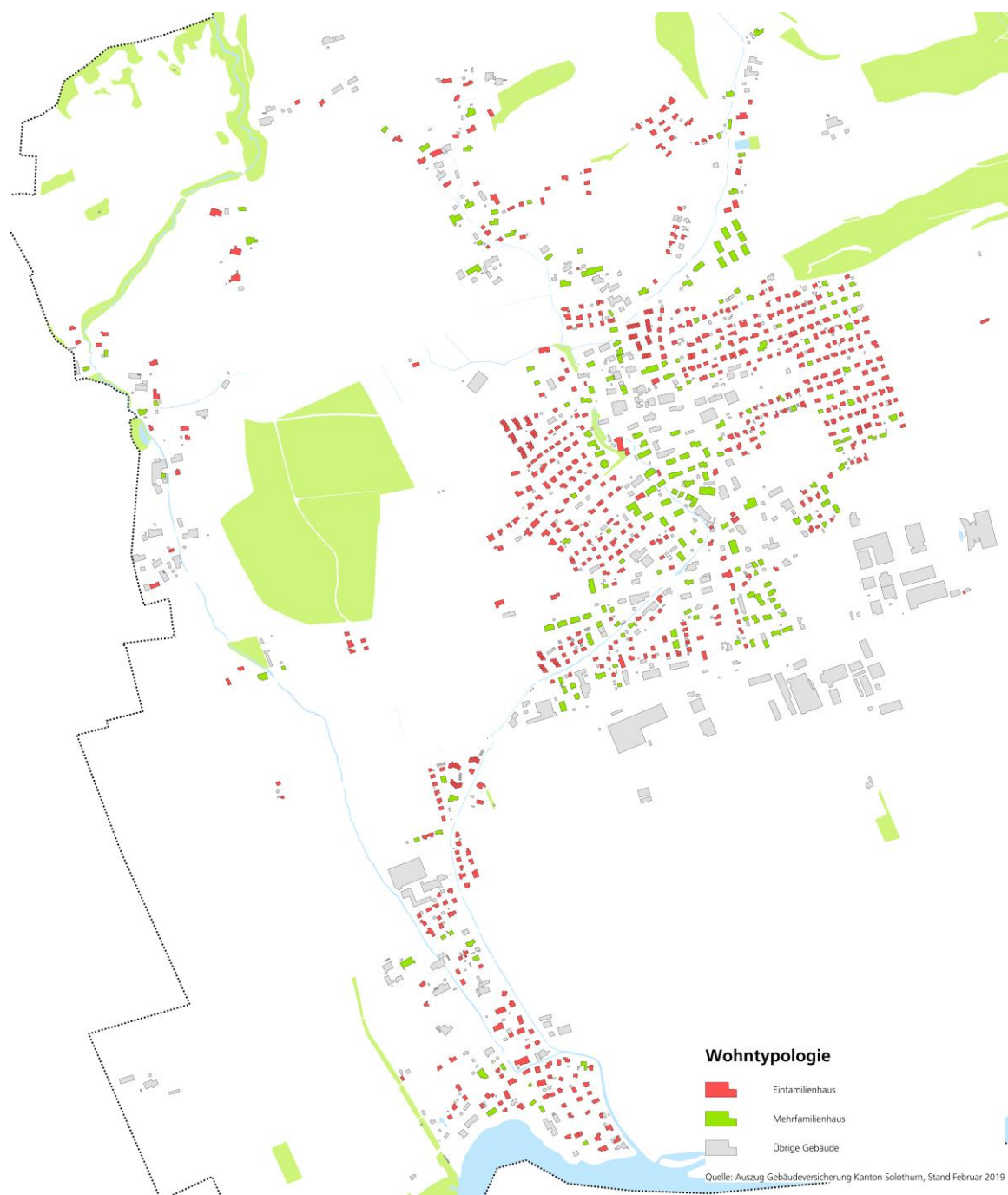


Abbildung 6 Wohntypologie Einfamilienhaus - Mehrfamilienhaus

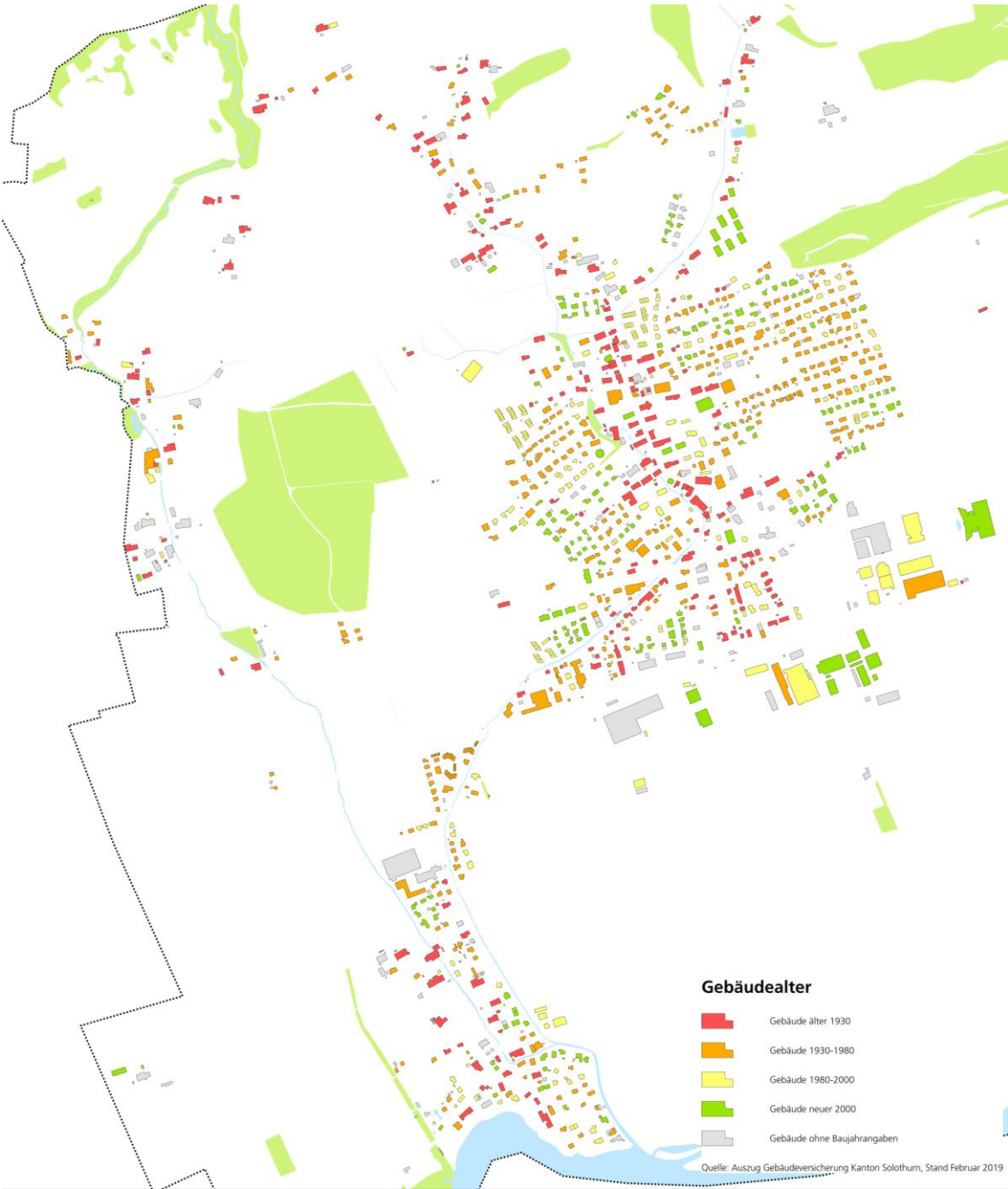


Abbildung 7 Gebäudealter

Die 17 Quartiere lassen sich wie folgt charakterisieren (nicht abschliessende Darstellung der Quartiermerkmale gemäss Beilagen 14.1-14.4):

Tabelle 2 Wesentliche Merkmale der Quartiere, zusammengefasst (vgl. Beilagen 14.1)

	Dorf	Bahnhofquartier	Länggasse
Struktur/ Körnigkeit	Geprägt durch rechtwinklig zur Strasser verlaufende Giebelhäuser EFH, MFH, Kirche, Bürogebäude	Fehlende Kompaktheit und architektonische Struktur, sehr heterogen EFH, MFH, Gewerbebauten	Fehlende Kompaktheit und architektonische Struktur, heterogen EFH, MFH, Gewerbebauten
Hauptnutzung	Nutzung des öffentlichen Raums (Dienstleistungen, Freizeit, Verwaltung) und Wohnen	Wohnen, Gewerbe	Wohnen
Geschossigkeit	2-3 geschossig	2-3 geschossig	2-3 geschossig
bauliche Dichte	Hoch	mittel	mittel
ØÜberbauungsziffer	0.21	0.15	0.18
Homogenität	Gering	gering	gering
Durchgrünung	Tief	mittel	mittel
ØEinw.-Dichte	46 EW/ha	50 EW/ha	68 EW/ha
	Bangerten	Schänzli – Gänsbrüel	Moosbach
Struktur/ Körnigkeit	Fehlende Kompaktheit und architektonische Struktur, heterogen (westlich des Bündtenweges) EFH, MFH, Gewerbebauten	heterogen EFH, MFH, Gewerbebauten, Kirche	EFH, MFH
Hauptnutzung	Wohnen	Wohnen, Dienstleistung, Freizeit, Kirche	Wohnen
Geschossigkeit	1-3 geschossig	1-2 geschossig	2 geschossig
bauliche Dichte	Mittel	tief	hoch
ØÜberbauungsziffer	0.15	0.11	0.22
Homogenität	hoch – mittel	gering	gering
Durchgrünung	Hoch	hoch	mittel
ØEinw.-Dichte	45 EW/ha	16 EW/ha	54 EW/ha
	Schildmatte	Hu-Hi-Chli-Wi	Steinacker
Struktur/ Körnigkeit	EFH	feinkörnig EFH, MFH, Kirche, Schulbauten	heterogen EFH, MFH, Gewerbebauten
Hauptnutzung	Wohnen	Wohnen, Schule, Friedhof	Wohnen, Gewerbe, Industrie, Sozial
Geschossigkeit	2 geschossig	1-2 geschossig	1-4 geschossig
bauliche Dichte	Hoch	mittel	tief
ØÜberbauungsziffer	0.22	0.16	0.8
Homogenität	Hoch	hoch	tief
Durchgrünung	Mittel	hoch	mittel
ØEinw.-Dichte	108 EW/ha	42 EW/ha	40 EW/ha

	Bäriswil	Späret	Moos
Struktur/ Körnigkeit	heterogen EFH, MFH, Bauernhöfe	EFH	EFH, MFH, Bauernhöfe
Hauptnutzung	Wohnen, Landwirtschaft	Wohnen	Wohnen, Landwirtschaft
Geschossigkeit	2 geschossig	1-2 geschossig	1-2 geschossig
bauliche Dichte	Mittel	tief	mittel
ØÜberbauungsziffer	0.15	0.08	0.17
Homogenität	Tief	hoch	gering
Durchgrünung	Hoch	hoch	hoch
ØEinw.-Dichte	63 EW/ha	24 EW/ha	28 EW/ha
	Haag	Altreu Nord	Altreu Süd
Struktur/ Körnigkeit	heterogen EFH, Gewerbebauten, Bauernhöfe	heterogen EFH, MFH, Gewerbebau- ten, Bauernhöfe	heterogen EFH, MFH, Bauernhöfe, Kapelle, Nester
Hauptnutzung	Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen		
Geschossigkeit	1-3 geschossig	1-2 geschossig	1-2 geschossig
bauliche Dichte	Tief	mittel	tief
Überbauungsziffer	0.13	0.17	0.13
Homogenität	Mittel	tief	mittel
Durchgrünung	Hoch	mittel	mittel
Einw.-Dichte	14 EW/ha	28 EW/ha	20 EW/ha
	Industrie Ost	Industrie Süd	
Struktur/ Körnigkeit	Gewerbebauten, Indust- riebauten	Gewerbebauten, Indust- riebauten	
Hauptnutzung	Gewerbe, Produktion	Gewerbe, Produktion, Freizeit	
Geschossigkeit	1-2 geschossig	1-2 geschossig	
bauliche Dichte	Hoch	hoch	
ØÜberbauungsziffer	0.26	0.27	
Homogenität	Hoch	hoch	
Durchgrünung	Tief	tief	
ØEinw.-Dichte	2 EW/ha	0.1 EW/ha	

**Verdichtungsstrategie
und –Potenziale**

Gestützt auf die Analysen lässt sich feststellen, welche Potenziale, Qualitäten und Eigenheiten in einem Quartier bestehen. Daraus lässt sich ableiten, wo der Erhalt der bestehenden Strukturen und Kulturwerte im Vordergrund steht, wo eine Erhöhung der Nutzungsdichte sinnvoll ist oder wo die Handlungsspielräume liegen.

Das Konzept zur Siedlungsentwicklung nach innen kommt zu folgendem Fazit:

Tabelle 3

Strategie der Innenentwicklung und Verdichtungspotenzial
(vgl. Beilage 14.1)

	Veränderungs- strategie	Verdichtungspotenzial
Dorf	Erhalten, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist tief. Die W3-Zonen östlich und westlich an die Kernzone angrenzend sind richtig. Die W3-Zonen unterstreichen die Verdichtung hin zur Dorfstrasse.
Bahnhof-quartier	Weiterentwickeln, Umstrukturieren, Neuentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist hoch, da es mehrere unternutze oder unbebaute Parzellen hat. Die unbebauten Parzellen sollen mit gezielten baulichen Massnahmen die Aufenthaltsqualität erhöhen und die Verdichtung im Bestand fördern.
Länggasse	Weiterentwickeln, Erneuern, Umstrukturieren	Das Verdichtungspotenzial ist mittel. Der westliche Quartiersektor ist gegenüber einer Nachverdichtung nicht tolerant. Einem erhöhten Wohnraumbedarf kann dort mit Anbauten entgegenkommen werden. Im östlichen Teil besteht die Möglichkeit zur Verdichtung (GB Nr. 1593 und 3152).
Bangerten	Erhalten, Erneuern, Weiterentwickeln, Umstrukturieren	Das Verdichtungspotenzial ist mittel. Es existieren einige freie Parzellen. Die Gebäude können durch Anbauten den heutigen Wohnflächenbedürfnissen angepasst werden.
Schänzli-Gänsbrüel	Weiterentwickeln, Neuentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist hoch. Die Wohnzone verfügt über noch unbebaute Parzellen und die überbauten Parzellen weisen eine geringe Dichte auf.
Moosbach	Erhalten, Erneuern, Neuentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist hoch. Auf der Arealfläche ist ein Viertel noch unbebaut. Ein möglicher Rückbau der älteren Gebäude führt zu einer Neubeurteilung des Potenzials.
Schildmatte	Erhalten	Das Verdichtungspotenzial ist tief. Es handelt sich um eine dicht-bebaute und introvertierte MFH-Siedlung.
Hu-Hi-Chli-Wi	Erhalten, Erneuern	Das Verdichtungspotenzial ist tief.
Steinacker	Weiterentwickeln, Umstrukturieren, Neuentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist hoch. Östlich der Dorfstrasse liegt ein grösseres Areal, welches ein einfach zu erschliessendes Verdichtungspotenzial aufweist. Entlang der Bellacherstrasse befindet sich eine grössere unbebaute Parzelle.
Bäriswil	Erneuern, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist mittel. Einzelne Parzellen haben einen niedrigen Ausbaugrad, v.a. am östlichen Siedlungsrand. Das Areal westlich der Bäriswilstrasse weist eine hohes Verdichtungspotenzial auf.
Späret	Erneuern, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist hoch. Das Quartier verfügt über noch unbebaute Baulücken und eine grosse unbebaute Parzelle. Einzelnen Parzellen weisen einen niedrigen Ausbaugrad auf.
Moos	Erneuern, Umstrukturieren	Das Verdichtungspotenzial ist tief.
Haag	Erhalten, Erneuern, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist tief.
Altreu Nord	Erneuern, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist tief.
Altreu Süd	Umstrukturieren	Das Verdichtungspotenzial ist mittel.
Industrie Ost	Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist hoch. Vier unbebaute Parzellen.
Industrie Süd	Erhalten, Weiterentwickeln	Das Verdichtungspotenzial ist hoch. Drei unbebaute Parzellen.

Tabelle 4

Empfehlungen und Potenziale (Auszug aus Beilage 14.1)

	Empfehlung	Potenziale
Dorf	ÖBA weiterentwickeln	Die ÖBA weist durch ihre zentrale Lage ein grosses Potenzial zur Weiterentwicklung auf. Der Dorfkern soll auf einen Strukturwandel reagieren können.
	Verkehrsberuhigende Massnahmen	Der Bereich Coop-Passionsspielhaus weist ein hohes Identifikationspotenzial auf. Durch die richtigen baulichen Massnahmen kann der in ost-west Richtung verbindende Charakter unterstützt werden. Durch verkehrsberuhigende Massnahmen kann das Potenzial des Passionspielhausplatzes als Dorfplatz weiter ausgeschöpft werden.
	Dächern und Fassaden erhöht Beachtung schenken	Bei Um- und Neubauten soll auf Firstrichtung, Material der Dacheindeckung, Farbgebund und Vermeidung von Kompaktfassaden geachtet werden um die Quartierstruktur zu erhalten.
Bahnhof-quartier	Ausscheiden einer Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW3)	Diese Zone dient als Lärmbarriere. Zudem wird die Durchmischung der Hauptnutzungen begünstigt.
	Gestaltungsplanpflicht	Die grösseren, zusammenhängenden Areale weisen einfach zu erschliessende Verdichtungspotenziale auf. Aus diesem Grund ist das Einführen einer Gestaltungsplanpflicht sinnvoll, um eine nachhaltige Qualitätskontrolle zu gewährleisten.
Länggasse	Siedlungsrand korrigieren	Die unbebaute Parzelle GB Nr. 4490 weist Potenzial auf den westlichen Siedlungsrand zu definieren.
	Erweiterung Gewerbezone mit Wohnnutzung	Diese Zone dient als Lärmbarriere und verbessert somit die Wohnqualität (GB Nr. 3776 und 3479).
	Gestalten öffentlicher Plätze	Öffentliche Plätze können durch Umgestaltung im Strassenraum oder im Bereich des Lochbaches gestaltet werden.
Bangerten	Aufzonierung W3	Der nördliche Abschnitt des Gänsbrühlweg ist in gleicher Dichte und Typologie zu ergänzen.
	Baulücken im gleichen Verbauungsmuster vervollständigen	Westlich des Gänsbrühl- und Bündtenweges soll die Wohnstruktur im Bestand erneuert und Baulücken im gleichen Bebauungsmuster vervollständigt werden.
	W2 Zone	Prüfen, ob W2a und W2b zu einer W2 zusammengefasst werden können.
	Mischzone	Entlang der Bielstrasse soll eine Mischzone entstehen, wodurch die existierende Gewerbezone und Gewerbezone mit Wohnnutzung umstrukturiert wird.
Schänzli-Gänsbrüel	Gestaltungsplanpflicht	Die ÖBA soll bezüglich des effektiven Flächenbedarfs geprüft werden und mit einer Gestaltungsplanpflicht in eine andere Zone überführt werden.
	Zulassung von mehreren Wohneinheiten in Wohnzone	Dadurch kann Wohnraum für mehr Personen geschaffen werden mithilfe von Ersatz-/Anbauten.

Moosbach	Neubeurteilung Moosstrasse	Die südlich der neuen EFH-Wohnsiedlung grösseren, freien Flächen sollen im Zusammenhang mit den alten Gebäuden an der Moosstrasse neu beurteilt werden.
	Integration der älteren Gebäude	Die älteren Gebäude könnten in den bestehenden Gestaltungsplanperimeter aufgenommen werden. Dies ist zu prüfen.
	Teilzonenplan/ Gestaltungsplan	Rechtliche Sicherung der ortsbaulich verträglichen Volumetrien, Aussen- und Strassenräume.
	Zonen- und Baureglement	Aufzonungen und Anpassungen sind zu prüfen.
Schildmatte	Typologie	Die Typologie der Siedlungsstruktur soll erhalten bleiben und gleichermassen ergänzt werden.
	Aufwertung des Aussenraumes	Eine Aufwertung des Aussenraumes hin zum Strassenraum soll überprüft werden. Dies ermöglicht eine bessere Anbindung des Quartiers.
Hu-Hi-Chli-Wi	Verzicht auf Bau von MFH	Bei Neubauvorhaben soll darauf geachtet werden, dass die bestehende Volumetrie in ihrer Massstäblichkeit respektiert wird.
	Nachverdichtung	An- und Ausbauten, kleinere Zubauten und Nachverdichtungen in Dachgeschossen.
Steinacker	Weiterentwickeln des gestaltungspflichtigen Areals	Die Erweiterung dieses Areals bis hin zur Bielstrasse mit Integration der geschützten Bauten soll überprüft werden.
	Zulassen von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten	Entlang des Steinackerwegs soll das Zulassen von Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten im Zonen- und Baureglement gefördert werden.
	Ausbaugrad ausschöpfen	Gemäss geltendem Zonenreglement.
	Aussen- und Strassenraum/ Verkehrsregime	Inwertsetzung ist zu überprüfen.
	Qualitätssichernde Massnahmen	Die grössere freie Parzelle entlang der Bellacherstrasse verlangt aufgrund der aus ortsbaulicher Sicht prominenten Lage nach qualitätssichernden Massnahmen (Definition des Siedlungsrandes, Strassenraumes).
Moos	Strassenraum als Verkehrsfläche	Mit Gestaltungsmassnahmen (Vorgärten, Vorplätze und markanten Bäumen) kann eine Identität gefördert werden.
	Nutzungsänderung/ Einzonung	Landwirtschaftsbetriebe stehen am Ende des Nutzungszyklus. Somit ist eine Nutzungsänderung und eine Einzonung zu prüfen.
	Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse	Sowohl die landwirtschaftlich geprägten Bauten als auch die Wohnbauten sind im Bestand zu erneuern. Vergrösserung der Wohnfläche durch Ausbauten im Dachgeschoss oder Anbauten.
Späret	Zonenvorschriften Moos	Diese sind zu überprüfen.
	Anbauten	Somit werden die Bedürfnisse nach mehr Wohnfläche gedeckt.
	Erneuerung der Bauten	Die Bauten sind zum Teil zu erneuern, dabei soll die Typologie und Quartierstruktur erhalten bleiben.

Bäriswil	Anbauten	Im nördlichen Teil der Bäriswilerstrasse können die Erhöhten Wohnflächenbedürfnisse mit Anbauten gedeckt werden.
	Baulücken vervollständigen	Diese sind im selben Bebauungsmuster zu ergänzen.
	Ersatzbauten	Diese entstehen im südlichen Teil der Bäriswilstrasse.
	Aufwertung des Strassenraums	Der Strassenraum soll die Funktion eines Begegnungsraumes übernehmen. Dies geschieht mit Gestaltungsmaßnahmen wie Vorgärten, Vorplätzen und markanten Bäumen.
Haag	Erneuerungsbedürftige Bauten	Im nördlichen Teil sind die Bauten zum Teil erneuerungsbedürftig.
	Ausbauten im Dachgeschoss	Diese sind im nördlichen Teil punktuell möglich.
	Adäquate Arealentwicklung anstreben	Der mittlere Teil (Sägerei, Restaurant zur Säge) weist für den Weiler ein hohes Identifikationspotenzial auf.
	Typologie und Quartiersstruktur erhalten	Der südliche Teil weist eine hohe räumliche Qualität auf.
Altreu Nord	Bauten erneuern	Die Bauten sind im Bestand zu erneuern und z.T. auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten.
	Vernetzung von Aussenraum mit Fuss- und Velowegnetz	Diese ist zu prüfen.
	Strassenraum für den Langsamverkehr aufwerten	Mit bewussten Gestaltungsmaßnahmen (Vorgärten, Vorplätzen, markanten Bäumen) kann das Potenzial des Strassenraumes als Aufenthaltsort und Verkehrsfläche für den Langsamverkehr ausgeschöpft werden.
Altreu Süd	Qualitätssichernde Verfahren	Für mögliche Neu-, Ersatz und grössere Umbauten.
	Baureglement anpassen	Die neuen EFH wirken ortsfremd und stören das Siedlungsbild.
	Spezialzone Altreu gegen Osten erweitern	Im Bereich der Anlegestelle gegen Osten hin in Ufernähe prüfen.
	W1 in W2 überführen	W1 ist zu prüfen und evtl. in W2 überzuführen.
	Strassenraum für den Langsamverkehr aufwerten	Die Vernetzung des Aussenraums, Fuss- und Velowegnetzes ist zu prüfen und attraktiv zu gestalten.
Industrie Ost	Optimierung der Zonen- und Baureglement	Dadurch kann zusätzliches Nutzungspotenzial ausgeschöpft werden.
	Regelungen der Volumengrösse/ Bebauungsziffer	Dies kann zusätzliche Nutzungsfläche generieren.
	hohe Arbeitsplatzdichte anstreben	Ansiedlung von Firmen mit hoher Arbeitsplatzdichte ist anzustreben. Zusätzliche Abstellplätze/ Lagerhallen sind zu vermeiden.
	Mobilitätskonzepte einfordern	Um die zusätzliche Verkehrsbelastung und den erhöhten Parkplatzbedarf zu optimieren.

Industrie Süd	Optimierung der Zonen- und Baureglement	Dadurch kann zusätzliches Nutzungspotenzial ausgeschöpft werden.
	Regelungen der Volumengrösse/ Bebauungsziffer	Dies kann zusätzliche Nutzungsfläche generieren.
	Mobilitätskonzepte einfördern	Um die zusätzliche Verkehrsbelastung und den erhöhten Parkplatzbedarf zu optimieren.
	Erhalt des Schrebergartenareals	Der Bedarf an Gartenfläche ausserhalb der Wohngebiete kann aufgrund der Siedlungsentwicklung nach Innen von grosser Bedeutung sein.

5.3 Fokusgebiete und Hotspots

Im Rahmen der Analyse wurden nebst den bereits genannten Quartieren auch sechs Fokusgebiete betrachtet. Diese Fokusgebiete, sogenannte Hotspots, weisen einen erhöhten Handlungsbedarf und Potenzial auf. Bei den Hotspots geht es darum, unter bestimmten Umständen eine mögliche zukünftige Entwicklung aufzuzeigen. Die Vorschläge für die Entwicklung der Hotspots soll vor Augen führen, wie die Räume durch die Nutzer und Nutzerinnen besetzt werden könnten; die Ideen sollen zum Querdenken anregen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist zu prüfen, wie mit den «Hotspots» umzugehen ist bzw. ob und wie viel von der aufgezeigten, möglichen Entwicklung bereits Gegenstand der laufenden OPR sein kann.

Bahnhofsgebiet

Das grösste Potential für die Innenentwicklung kann im Bahnhofquartier identifiziert werden. Das Quartier 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.

Unterführung / Ortsdurchfahrt

Betreffend die Verbindung «Bahnhof – Passionsplatz» wurden weitere Vertiefungen erarbeitet (vgl. Beilagen 14). Dabei ist die Planungsbehörde der Meinung, dass die Defizite dieser Achse stark mit dem «Unort» Unterführung im Zusammenhang stehen.

Die Verbesserung der Verkehrssituation auf der Ortsdurchfahrt H5 in Selzach ist das prioritäre Verkehrsanliegen der Gemeinde und bedarf ggf. einer kombinierten Betrachtung mit der bestehenden Unterführung. Dies ergab sich im Rahmen des Prozesses zur Ortsplanungsrevision bzw. der Diskussion der Planungsgrundlagen Verkehr (vgl. Beilage 17.1). Entsprechend wird zurzeit, gemeinsam mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT), eine Planungsstudie Ortsdurchfahrt H5 bzw. ein Masterplan für die Ortsdurchfahrt erarbeitet (durch Kontextplan AG, BSB + Partner AG, ssm architekten AG). Die hauptsächlichen Herausforderungen wurden wie folgt erkannt:

- Die Ortsdurchfahrt Selzach ist - auch nach der Umsetzung der FlaMa zur A5 - eine dominante, betont verkehrsorientierte Hauptachse mit stark siedlungstrennender Wirkung und mit geringem Durchfahrtswiderstand. Selzach ist durch die H5 deutlich in zwei Ortsteile getrennt.
- Der Hauptanschluss des nördlichen Dorfteils und damit des Dorfzentrums erfolgt über den Knoten H5 / Dorfstrasse / Zilweg. Die Verkehrssituation am Knoten ist vor allem in der Abendspitzenstunde prekär. Aufgrund der spezifischen Knoten- und Bebauungssituation sind geeignete Massnahmen zur Verbesserung nicht möglich. Vor diesem Hintergrund besteht die Idee eines neuen Hauptknotens H5 / Bahnhofstrasse im Bereich der bestehende Unterführung Bahnhofstrasse.
- Diese Verkehrslösung stellt eine wichtige Basis dar. Mit Aufwertungsmassnahmen im Strassenraum und mit der gezielten Nutzungsentwicklung im Umfeld der H5 ist die Vision verbunden, die Ortsteile über die H5 hinweg zusammenzuführen und die H5 siedlungsorientiert zu integrieren, die Vision «Transformation Ortsdurchfahrt».

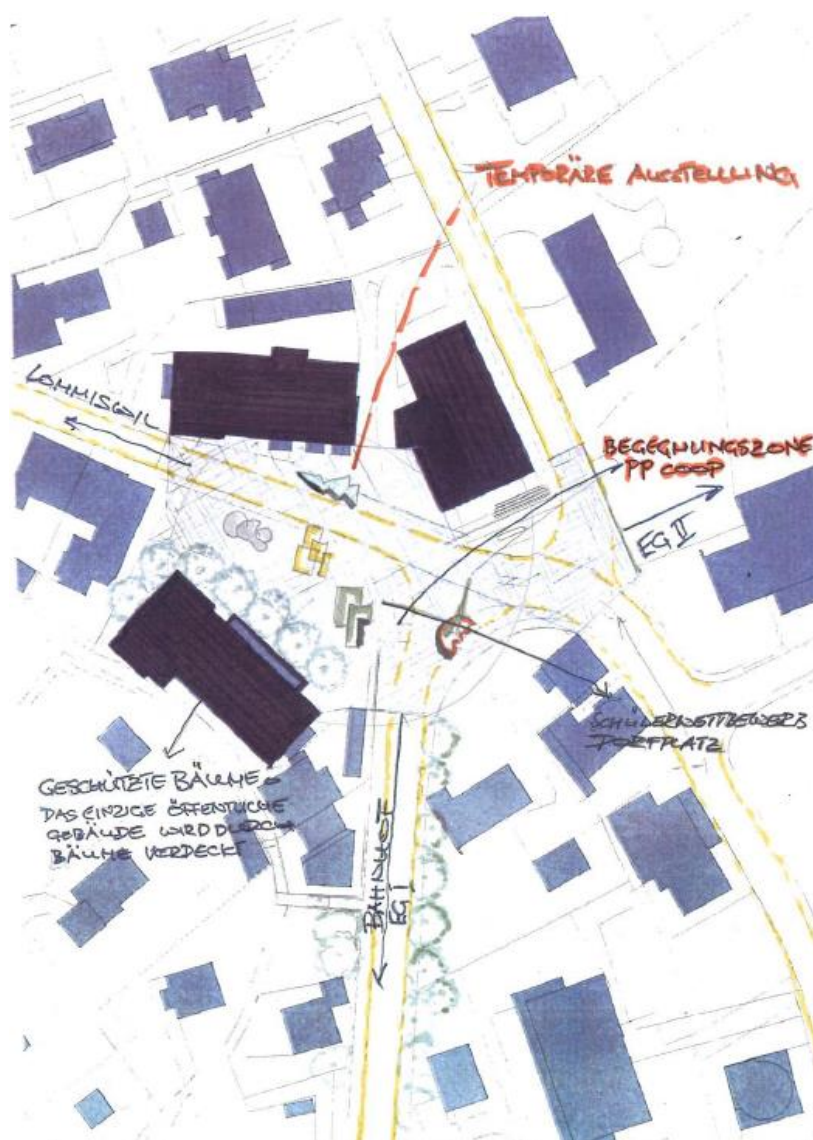
Die Planungsarbeiten betreffend die Unterführung und die Ortsdurchfahrt sind noch nicht abgeschlossen. Zudem bedarf es der Weiterführung des Dialogs mit den kantonalen Fachstellen, insbesondere mit dem AVT sowie mit der Selzacher Bevölkerung. Entsprechend werden diese beiden Handlungsschwerpunkt Unterführung / Ortsdurchfahrt nicht im Rahmen der laufenden OP weiterbearbeitet; mit geeigneten Massnahmen (u.a. Zonierungen, Baulinien) wird jedoch sichergestellt, dass eine Umsetzung der Masterplan H5 mit der OPR und mittel- bis langfristig möglich bleibt.

Eine Weiterführung der Arbeiten nach der OPR bedarf aber zwingend einer Nutzungsplanung mit Vorprüfung, Mitwirkung und öffentlicher Auflage. Der Dialog mit der Bevölkerung wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahren vertieft geführt.

Dorf - Passionsplatz

Der Strassenraum im Bereich Coop-Passionsspielhaus ist als Verbindungsort zur angrenzenden Bahnhofstrasse wichtig und weist unter Anwendung der richtigen baulichen Massnahmen ein hohes „Identifikationspotential“ auf. Verkehrsberuhigende Massnahmen können den verbindenden Charakter unterstützen, beziehungsweise verstärken. Bei möglichen Um- und Neubauten soll der Ausbildung von Dächern und Fassaden (Firstrichtung, Material der Dacheindeckung, Farbgebung, Vermeiden von Kompaktfassaden) eine erhöhte Beachtung geschenkt werden. Eine möglichst grosse Nutzungsvielfalt soll angestrebt werden,

um dem Anspruch an einen belebten Dorfplatz gerecht werden zu können.



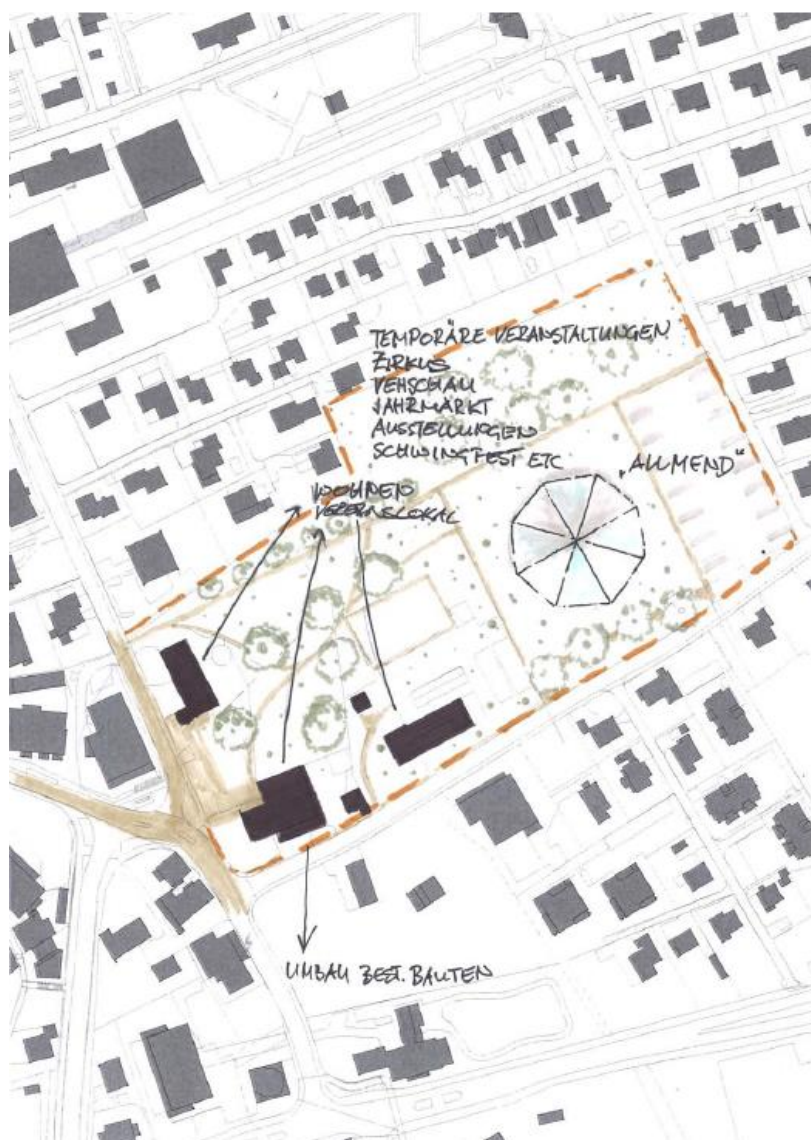
Diesen Hotspot in die laufende Ortsplanung miteinzubeziehen ist sinnvoll. Die in der Siedlungs- und Quartieranalyse identifizierten Merkmale betreffend den Platz vor dem Passionsspielhaus weisen auf ein grosses Potenzial zur Aufwertung für einen attraktiven Dorfplatz hin.

**Bahnhofquartier -
Bahnhofstrasse**

Spezifische Massnahmen wie die Rekonstruktion der historisch belegten Allee sollen die Attraktivität der wichtigen Verbindung Bahnhof-Dorfzentrum unterstützen. Wenn möglich sollen Mischnutzungen (Dienstleistungen im EG, Wohnen im OG) gefördert werden.

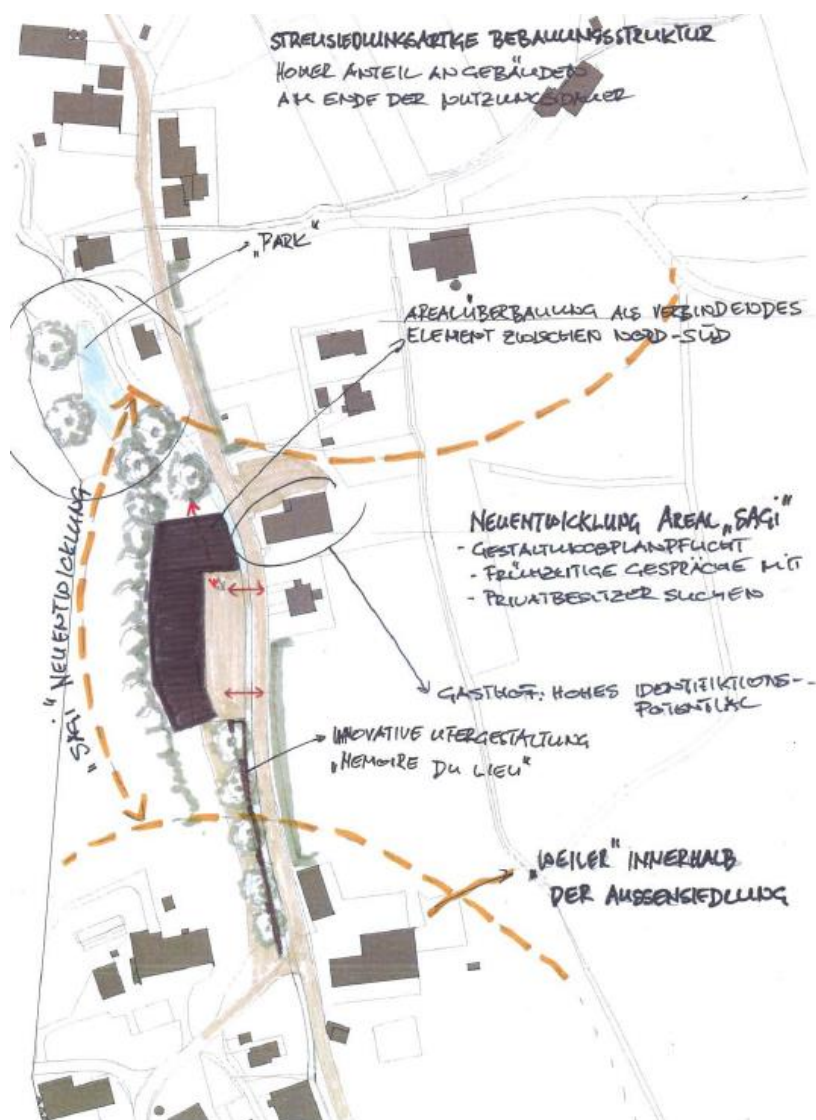
Diesen Hotspot in die laufende Ortsplanung miteinzubeziehen ist sinnvoll. Die in der Siedlungs- und Quartieranalyse identifizierten Merkmale betreffend dem Gebiet Bahnhof können für eine Attraktivitätssteigerung sorgen. Eine zeitgemässe und einladende Gestaltung trägt zu einem positiven Bild des öffentlichen Verkehrs bei und kann dessen Nutzung ebenfalls verbessern.

Hu-Hi-Chli-Wi - Allmend



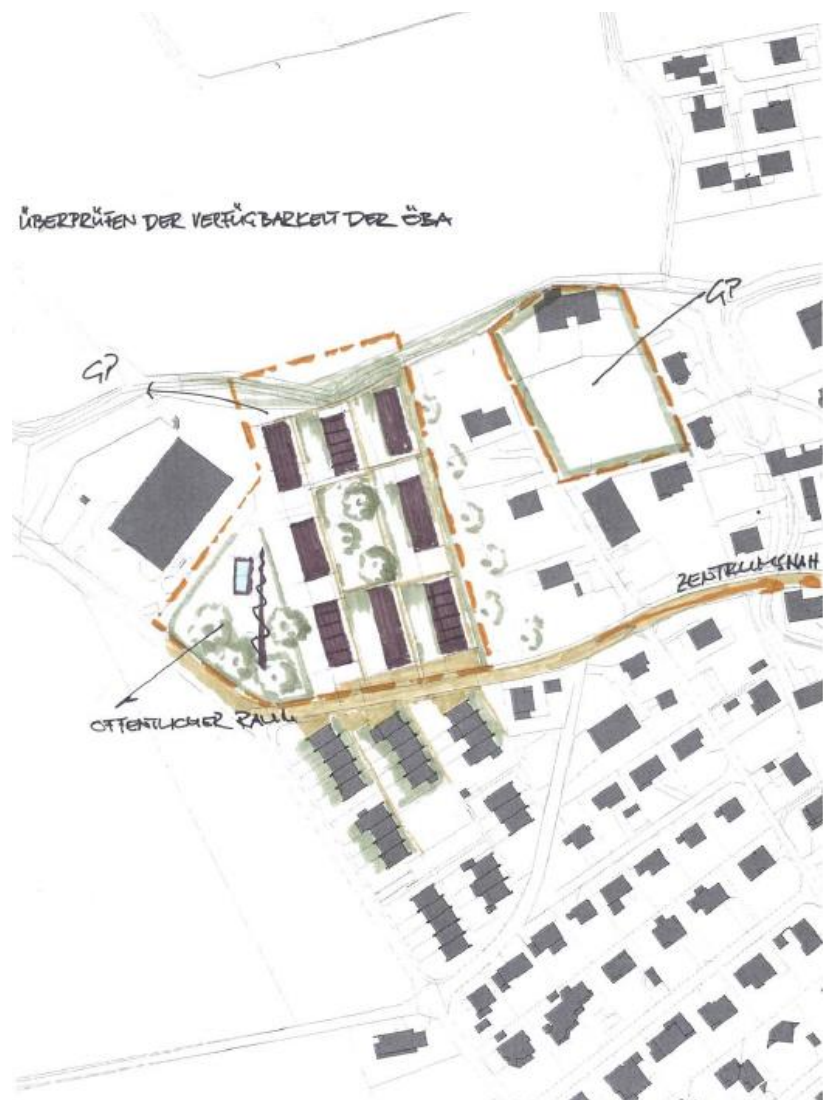
Diesen Hotspot wird im Rahmen der laufenden Ortsplanung nicht weiterverfolgt (die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt), stellt gegebenenfalls aber ein Potenzial für eine langfristige Siedlungsentwicklung im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision dar.

Haag – Sagi



Diesen Hotspot wird im Rahmen der laufenden Ortsplanung nicht weiterverfolgt (die Fläche wird zurzeit gewerblich genutzt), stellt gegebenenfalls aber ein Potenzial für eine langfristige Siedlungsentwicklung im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision dar.

Schänzli-Gänsbruel - öBA



Diesen Hotspot wird im Rahmen der laufenden Ortsplanung nicht weiterverfolgt (es besteht zurzeit/kurz- bis mittelfristig kein Bedarf für eine entsprechende Wohnentwicklung), stellt gegebenenfalls aber ein Potenzial für eine langfristige Siedlungsentwicklung im Rahmen einer nächsten Ortsplanungsrevision dar.

5.4 Oberstufenzentrum BeLoSe

Im Zusammenhang mit der Standortsuche für das Oberstufenzentrum im Schulkreis BeLoSe wurden diverse Standorte in Selzach geprüft und durch Dritte beurteilt. An dieser Stelle wird auf die Beilagen 14.2.2 verwiesen.

Das Vorhaben sowie die definitive Standortfestlegung wird zurzeit parallel zur OPR bzw. der OPR nachgelagert weiterbearbeitet; im Dialog mit den BeLoSe-Gemeinden. Im Rahmen der OPR erfolgen entsprechend keine planungsrechtlichen Festlegungen betreffend das Oberstufenzentrum.

6 Grundlagen «Siedlung»

Die folgenden Unterkapitel erläutern, in Ergänzung zu Kapitel 5 «Strategie der räumlichen Entwicklung» die für die vorliegende Revision der OP massgebenden inhaltlichen Grundlagen auf Gemeindeebene.

6.1 Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision

Seit der letzten OPR im Jahr 2001 hat folgende Bauentwicklung stattgefunden (Tabelle 5, vgl. auch Beilage 8 und Anhang I). Als Bauentwicklung gelten sämtliche Neubauten auf Parzellen, welche zum Zeitpunkt der letzten OP noch nicht bebaut waren (inkl. pendente Mutationen gemäss Amtlicher Vermessung, AV). Ersatzbauten sowie An- und Umbauten auf bereits bebauten Parzellen wurden hingegen nicht berücksichtigt.

Tabelle 5 Bauentwicklung 2000 – Dezember 2025

	^a Wohn-zonen	^b Misch-zonen	Arbeits-zonen	Weitere Zonen	Total
bis 2000	46.86 ha	13.64 ha	13.39 ha	10.79 ha	84.68 ha
2000 bis Dez 2025	13.69 ha	2.48 ha	5.37 ha	0.22 ha	21.76 ha
Total	60.55 ha	16.12 ha	18.76 ha	11.01 ha	106.44 ha

^a W1, W2a, W2b, W3, Erhaltungszone Moos, Spezialzone Moosbächli

^b Kernzonen, Dorfzone Altreu, Spezialzone Rest. Grüner Aff, Spezialzone Rest. Grabachern, Weilerzone «Haag», Gewerbezone mit Wohnnutzung

Tabelle 5 zeigt, dass in den letzten 25 Jahren insgesamt 21.76 ha an Bauland einer Überbauung zugeführt wurden. Dies sind im Durchschnitt pro Jahr rund 1 ha. Hiervon fallen rund 75 % auf die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ). In der Industriezone hat mit der Überbauung von rund 5.4 ha ebenfalls eine wesentliche bauliche Entwicklung stattgefunden; in der reinen Gewerbezone wurden keine Flächen neu überbaut.



Abbildung 8 Bauentwicklung 2000 – Dezember 2025, Teil Nord. Farbe
entsprechend der Zonierung (vgl. Beilage 8)

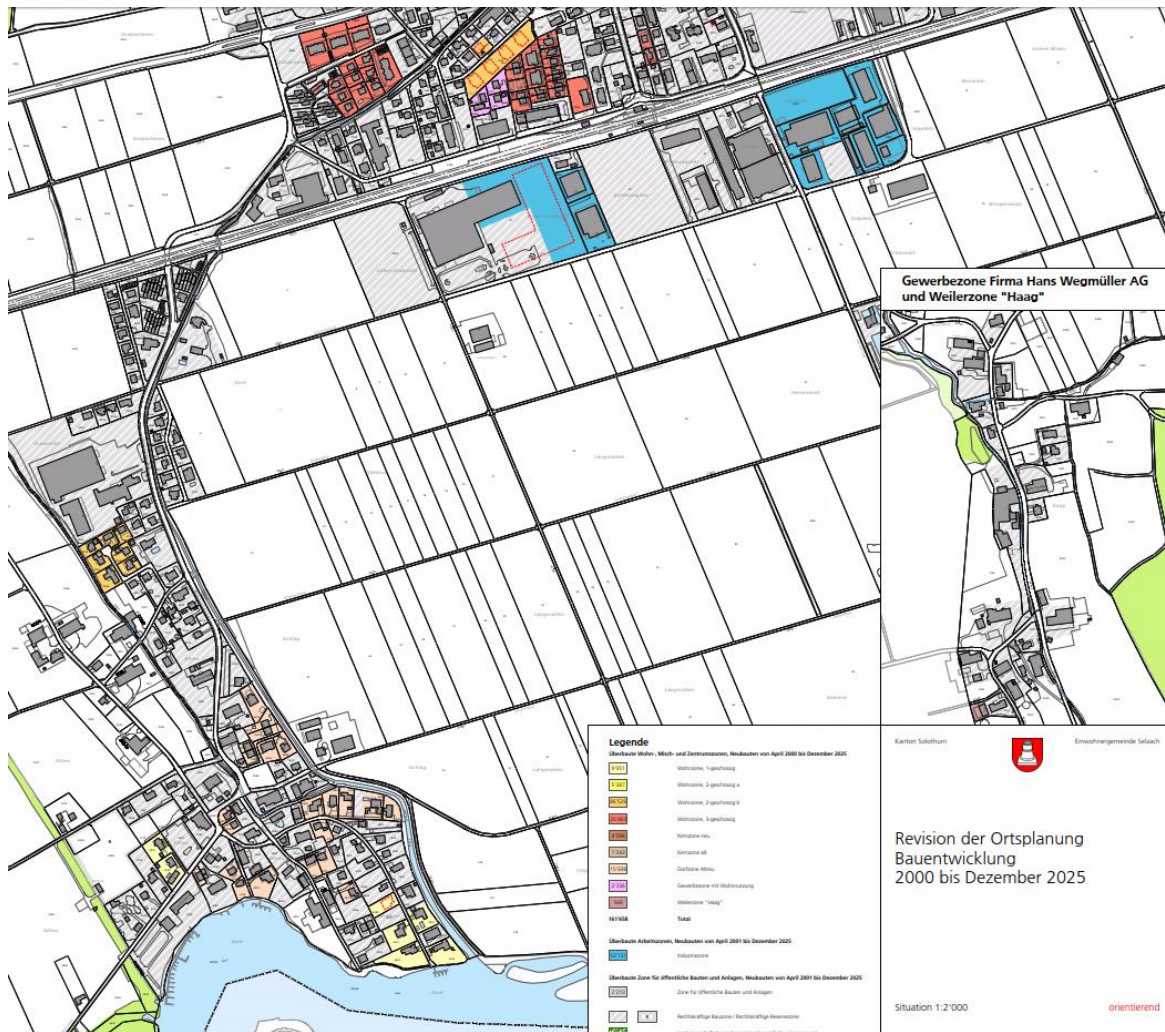


Abbildung 9 Bauentwicklung 2000 – Dezember 2025, Teil Süd. Farbe entsprechend der Zonierung (vgl. Beilage 8)

6.2 Bebaute Bauzonen und Bevölkerungsdichte

Personendichte

Auf der Basis anonymisierter Datengrundlagen der Einwohnerkontrolle Selzach (Stand Juni 2018) wurde die durchschnittliche Personendichte pro Bauzone errechnet und mit den kantonalen Werten des agglomerationsgeprägten Raumes verglichen (Tabelle 6, Anhang II). Ebenfalls wurden die Bevölkerungsdichten graphisch in einem Plan dargestellt (vgl. Beilage 14.3, Vergleich zu den SOLL-Dichten Kanton).

Tabelle 6

Durchschnittliche Personendichte pro Bauzone in Selzach

Bauzone	IST 2025	*IST agglomerationsgeprägt	*SOLL agglomerationsgeprägt
Wohnzone, 1-geschossig W1	18	27	45
Wohnzone, 2-geschossig W2a	26	36	55
Wohnzone, 2-geschossig W2b	47	36	55
Wohnzone, 3-geschossig W3	62	77	95
Erhaltungszone Moos EZ-M	35	34	35
Spezialzone Moosbächli SZ-M	4	34	35
Kernzone alt K3a	38	34	35
Kernzone neu K3	54	29	30
Dorfzone Altreu DA	27	34	35
Spezialzone Rest. Grüner Aff SZ-R	15	-	
Spezialzone Rest. Grabachern SZ-R	12	-	
Weilerzone "Haag" WZ	16	-	
Gewerbezone mit Wohnnutzung	35	12	15

* Gemäss IST- und SOLL-Dichten Kt. Solothurn pro Handlungsraum und Zone

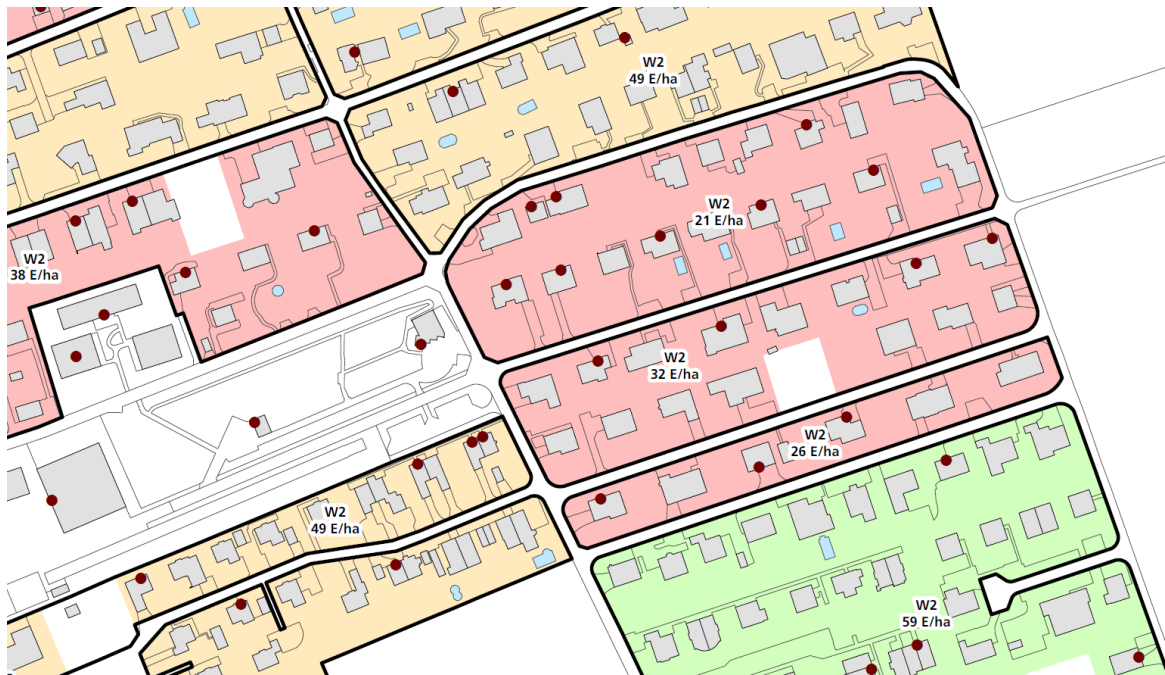


Abbildung 10

Personendichte im Vergleich zur angestrebten SOLL-Dichte Kanton (vgl. Anhang II) und in Abhängigkeit zur Bauzone. rot: Dichte sehr gering, orange: gering, grün: Dichte gut (Auszüge aus Beilage 14.3)

Aus Tabelle 6 wird ersichtlich, dass die Gemeinde Selzach in den reinen Wohnzonen über eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte verfügt (im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im agglomerationsgeprägten Raum des Kantons Solothurn). Einzig die Wohnzone W2b weist eine überdurchschnittliche Bevölkerungsdichte auf. Mit einem Anteil von knapp 60 % nimmt die Zone jedoch einen Grossteil der reinen Wohnzone ein.

Vergleicht man die Dichtewerte mit den anzustrebenden SOLL-Dichten, wird das Nachverdichtungspotenzial einzelner Quartiere ersichtlich (vgl. Anhang II). Dieses Nachverdichtungspotenzial ist jedoch kritisch zu prüfen; die Quartierverträglichkeit und qualitätsvolle Entwicklung stehen im Vordergrund.

Bei den Mischzonen ist die Personendichte gesamthaft besser als der Durchschnitt aller agglomerationsgeprägten Gemeinden.

Bauliche Dichte

Innerhalb der bebauten Bauzone sind Kapazitätsreserven bzw. Nachverdichtungspotenziale ausschliesslich auf unternutzten Parzellen bzw. Parzellenteilflächen vorhanden. Entsprechend ist neben der Personendichte auch die bestehende, bauliche Dichte ein wesentlicher Indikator für ungenutzte Entwicklungspotenziale. Mit der Ermittlung und Darstellung der tatsächlichen Überbauungsziffer bzw. des Ausbaugrads können unternutzte Parzellen innerhalb der bebauten Bauzone sichtbar gemacht werden. Dabei beschreibt der Ausbaugrad das Verhältnis zwischen der realisierten Geschossfläche und der unter geltendem Recht möglichen maximalen Geschossfläche wieder.

Aus Abbildung 11 wird ersichtlich, dass diverse Gebiete im Siedlungsgebiet der Gemeinde Selzach baulich unternutzt und gegebenenfalls Nachverdichtungspotenziale aufweisen. Im Rahmen der OPR sind diese Nachverdichtungspotenziale zu prüfen und entsprechende Rahmenbedingungen für eine Erhöhung der Dichte festzulegen; dabei steht aber nicht eine gesamthafte Nutzungsmaximierung im Vordergrund («Giesskannenprinzip»), sondern viel mehr eine auf die Quartierverträglichkeit abgestimmte Nachverdichtung (in Anlehnung an die Empfehlungen gemäss Kapitel 5, insbesondere Tabelle 4).



Abbildung 11

oben: Bauliche Dichte mit der Überbauungsziffer pro Parzelle bzw. dem Ausbaugrad pro Zonenschild / unten: Darstellung des Ausbaugrads pro Zonenschild (rote Schraffur: geringer Ausbaugrad, grüne Schraffur: hoher Ausbaugrad (Auszüge aus Beilage 14.4))

6.3 Baulandreserven und Verfügbarkeit

Gemäss Kapitel S-1.1.17 des kant. Richtplans haben die Gemeinden die unbebauten WMZ zu überprüfen und Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung zu ergreifen. Entsprechend wurden die noch nicht bebauten, rechtmässig eingezonten Bauparzellen ebenfalls erhoben (Tabelle 7, vgl. auch Beilage 9 und Anhang II).

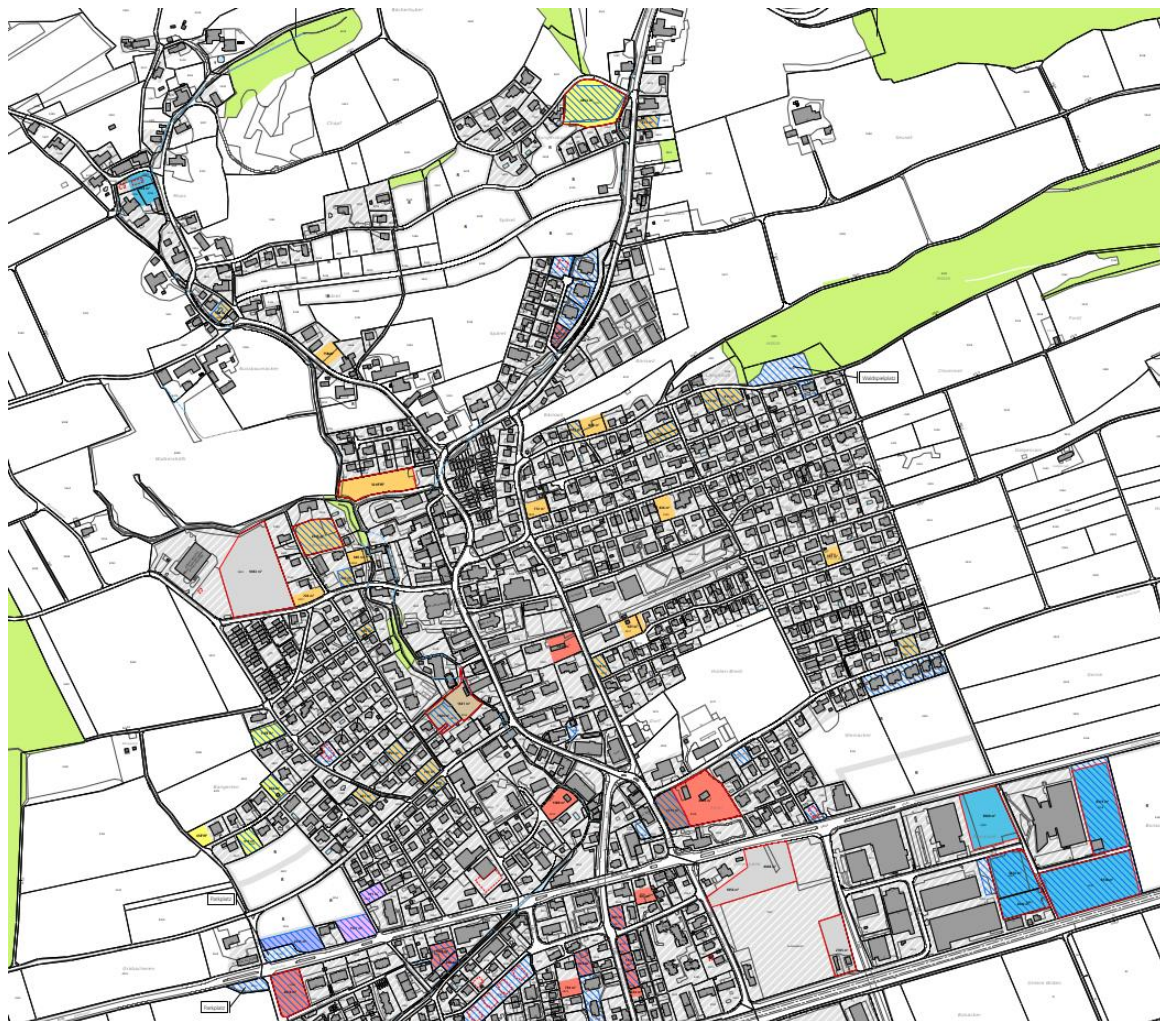


Abbildung 12 Unbebaute Bauzonen Dezember 2025, Teil Nord. Farbe entsprechend der Zonierung (vgl. Beilage 9)

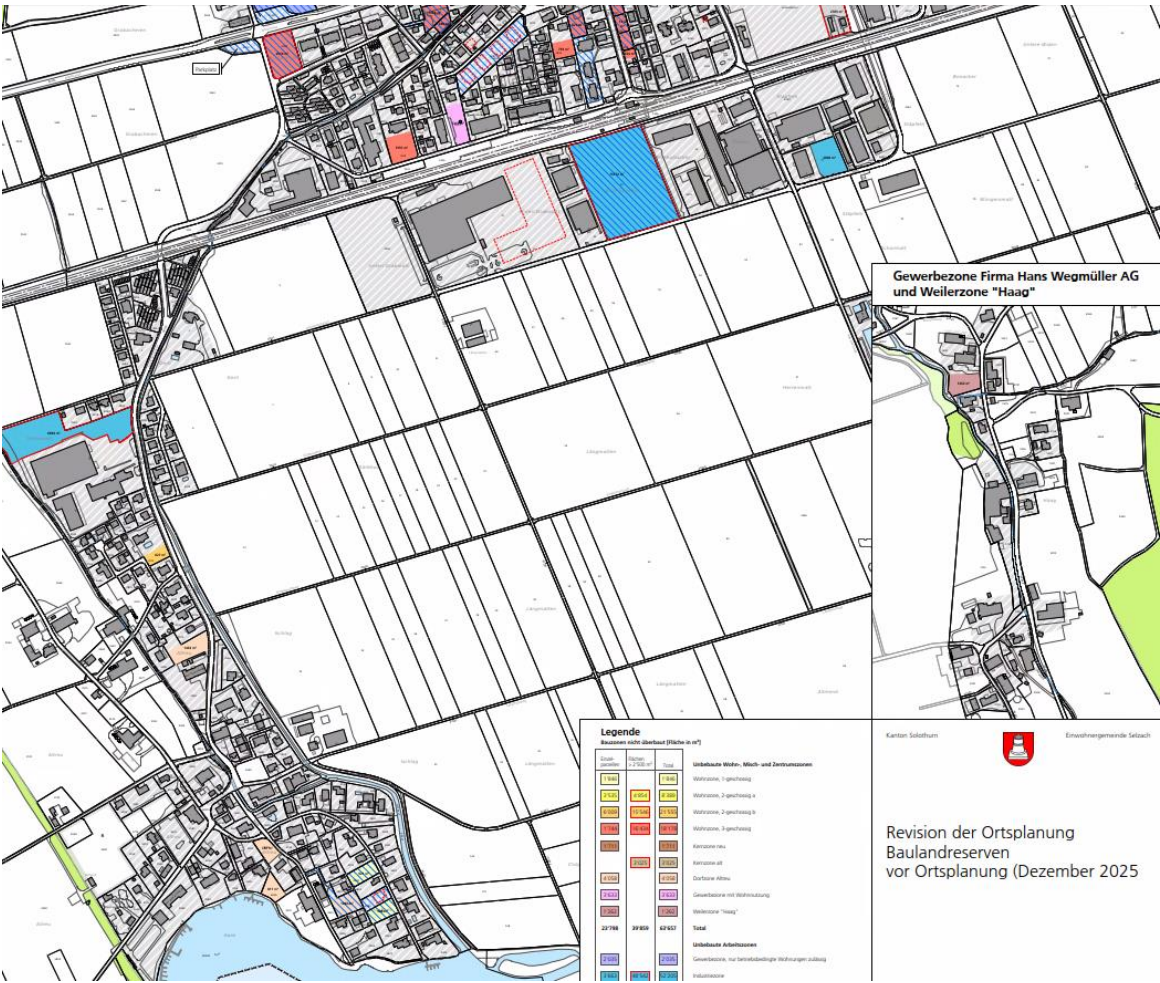


Abbildung 13 Unbebaute Bauzonen Dezember 2025, Teil Süd. Farbe entsprechend der Zonierung (vgl. Beilage 9)

Tabelle 7 Unbebaute Bauzonen (Stand Dezember 2025)

	^a Wohn- zonen	^b Misch- zonen	Arbeits- zonen	Weitere Zonen	Total
Einzelparzellen	1.31 ha	1.07 ha	0.57 ha	0.00 ha	2.95 ha
*Zusammenhängende Flächen	3.68 ha	0.30 ha	4.85 ha	1.82 ha	10.65 ha
Total	4.99 ha	1.37 ha	5.42 ha	1.82 ha	13.60 ha

* > 2'500 m²

^a W1, W2a, W2b, W3, Erhaltungszone Moos, Spezialzone Moosbächli

^b Kernzonen, Dorfzone Altreu, Spezialzone Rest. Grüner Aff, Spezialzone Rest. Grabachern, Weilerzone «Haag», Gewerbezone mit Wohnnutzung

Tabelle 7 zeigt auf, dass in Selzach 13.6 ha Bauzone nicht bebaut sind. Dabei sind rund die Hälfte der WMZ zugewiesen.

Verfügbarkeit / Erhältlichkeit

Die Verfügbarkeit des unbebauten Baulands, resp., die Verflüssigung des Baulands ist eine der grossen Herausforderungen für die Entwicklung einer Gemeinde.

Umfrage bei den
Grundeigentümern/innen

Der Arbeitsgruppe OPR hat deshalb entschieden, eine Umfrage bei den Grundeigentümern/innen von unbebauten Bauparzellen durchzuführen und die Verfügbarkeit des Baulands in Erfahrung zu bringen. Im Oktober / November 2018 wurden die Eigentümer*innen schriftlich über Verkaufs- und Bebauungsabsichten befragt. Die Ergebnisse dieser Umfrage sind in Tabelle 8 zusammengefasst. Eine Zusammenstellung zur Verfügbarkeit der Baulandreserven findet sich in Abbildung 14.

*Tabelle 8 Erhältlichkeit der Baulandreserven; anonymisierte Zusammenstellung aus der Umfrage mit den Grundeigentümern*innen*

	Wohn- und Mischzonen	Arbeitszonen
von Baulandumfrage erfasst	8.29 ha	6.20 ha
...*davon erhältlich	2.03 ha	3.00 ha
...davon nicht erhältlich bzw. keine Rückmeldung	6.26 ha	3.20 ha

* Veräusserung / Überbauung in den nächsten 10 Jahren

Gemäss Rückmeldung der Eigentümer/innen sind 2.03 ha an Bauzone in der WMZ und 3.00 ha in den Arbeitszonen verfügbar bzw. sollen in den nächsten 10 Jahren überbaut werden. Bei den WMZ sind von den bestehenden Reserven somit nur rund 25 % erhältlich. Bei den AZ liegt die Erhältlichkeit bei rund 50 %. Bei den WMZ sind dabei insbesondere die kleineren Einzelparzellen nicht erhältlich.

Einzelne Flächen wurden bei der Umfrage nicht berücksichtigt, da diese a) im Besitz der Gemeinde sind, b) bereits Planungen in Erarbeitung waren oder c) bereits Gespräche stattgefunden haben.



Abbildung 14 Verfügbarkeit der Baulandreserven gemäss Rückmeldung der Eigentümer/innen (Stand November 2018, in (hell)grün: erhältlich/verfügbar, in rot: nicht erhältlich/nicht verfügbar, in blau: keine Rückmeldung, in orange: kein Versand erfolgt)

Bauverpflichtungen

Im Rahmen der letzten OPR wurden insgesamt 23 Bauverpflichtungen abgeschlossen, davon 18 in der WMZ und fünf in der AZ. Zurzeit sind acht Bauverpflichtungen nicht erfüllt (keine Bebauung; vgl. Tabelle 9).

Tabelle 9 Parzellen mit nicht erfüllter Bauverpflichtung (Quelle Abbildungen: Auszug InfoGIS, Stand Dezember 2025)

Parzelle	Zone rechtsgültig	
GB Nr. 2709	WMZ	
GB Nr. 2892	WMZ	
GB Nr. 3288	WMZ	

GB Nr. 4490 WMZ



GB Nr. 4565 WMZ



GB Nr. 4572 WMZ



GB Nr. 3365 AZ



GB Nr. 4167 AZ



Die Bauverpflichtungen hat die Eigentümer*innen verpflichtet, das eingezonte Land innert 7 Jahren einer Überbauung zuzuführen. Gemäss Vereinbarung gilt weiter: «*Liegt bis zu dieser Frist kein Baugesuch vor (die Frist ist im 2006 / 2007 abgelaufen), legt der Gemeinderat die Umzonung in die Reservezone öffentlich auf und leitet das Umzonungsverfahren ein. Sowohl die Eigentümer*innen als auch die Gemeinde Selzach akzeptiert in einem solchen Fall die entschädigungslose Umzonung.*»

Die Bauverpflichtungen haben grossmehrheitlich dazu geführt, dass die Parzellen ihrem Zonenzweck entsprechend überbaut wurden; die Verpflichtungen haben sich entsprechend bewährt. Im Rahmen der laufenden OPR ist zu prüfen, wie mit den nicht erfüllten Bauverpflichtungen umzugehen ist bzw. für welche Parzellen eine Bauverpflichtung abgeschlossen werden muss.

**Baulandreserven
Wohn-, Misch- und
Zentrumszonen**

Die Baulandreserven der WMZ befinden sich vorwiegend in den reinen Wohnzonen W1, W2a, W2b und W3. Diese sind über das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde verteilt und liegen teilweise am Siedlungsrand und teilweise mitten im Siedlungsgebiet. Insbesondere sind um den Bahnhof Selzach, also an zentraler Lage, noch mehrere grössere unbebaute Bauparzellen vorhanden.

Grössere Baulandreserven
der WMZ (> 2'500 m²)

Nachfolgend findet sich eine Auflistung der grösseren, zusammenhängenden und unbebauten Bauparzellen (> 2'500 m², Stand Dezember 2025, vgl. Tabelle 10 und Beilage 9) sowie ergänzende Bemerkungen (z.B. Eignung, Verfügbarkeit, Erschliessungsgrad).

Tabelle 10 Grössere Baulandreserven der WMZ (Stand Dezember 2025)

Gebiet	GB-Nrn.	*Zone	Fläche unbebaut	Bemerkungen
Hungersbühl	2709	W2a	0.49 ha	Die Parzelle liegt peripher am Siedlungsrand und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Groberschliessung ist über den Hungersbühlweg sichergestellt; eine Feinerschliessung ist anspruchsvoll. Ebenfalls ist eine Bebauung aufgrund der Topographie und bestehenden Naturwerten (Hecke) herausfordernd. Es besteht zurzeit keine Planungs- bzw. Bebauungsabsicht. Aus der letzten OPR liegt eine unterzeichnete Bauverpflichtung vor.
Moos	2892	W2b	0.32 ha	Gemäss Rückmeldung der Grundeigentümerschaft besteht die Absicht, die Parzelle in den nächsten zehn Jahren zu überbauen. Zurzeit wird geprüft, ob ein Gestaltungsplan erarbeitet werden soll. Die Parzelle ist teilweise bereits unterirdisch (Tiefgarage) bebaut. Aus der letzten OPR liegt eine unterzeichnete Bauverpflichtung vor.
Gänsbrüel	4801	W2b	0.26 ha	Die Teilparzelle liegt am westlichen Siedlungsrand und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Erschliessung erfolgt über den Gänsbrüelweg; die Teilparzelle ist durch das bestehende Siedlungsgebiet gesamthaft umgeben. Gemäss Rückmeldung der Grundeigentümerschaft ist die Parzelle nicht verfügbar.
Winkel	4813, 4814	K alt	0.30 ha	Beide Parzellen liegen zentral im Dorfkern. Die Parzelle GB Nr. 4814 ist im Besitz der Einwohnergemeinde Selzach; die andere Parzelle liegt im Privateigentum. Für die beiden Parzellen liegt ein rechtsgültiger Gestaltungsplan vor. Zurzeit ist keine Überbauung in Planung.

Leim	3288	K neu, W3	0.65 ha	Die Parzelle liegt zentral im Dorfkern und ist gemäss rechtsgültiger Ortsplanung zwei Nutzungszonen zugewiesen. Gemäss Rückmeldung der Grundeigentümerschaft ist die Bauparzelle erhältlich; eine Überbauung ist nach Genehmigung der vorliegenden OPR vorgesehen. Aus der letzten OPR liegt eine unterzeichnete Bauverpflichtung vor.
Grabachern	4490	W3	0.26 ha	Die Parzelle liegt am westlichen Siedlungsrand und wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage am Siedlungseingang kommt einer qualitätsvollen Überbauung ein hoher Stellenwert zu. Es besteht zurzeit keine Planungs- bzw. Bebauungsabsicht. Aus der letzten OPR liegt eine unterzeichnete Bauverpflichtung vor.

* heute rechtskräftige Zonierung

Grössere Baulandreserven in der WMZ, für welche weder eine Bauabsicht besteht (z.T. mit nicht erfüllter Bauverpflichtung aus der letzten OPR) und welche sich aufgrund der Lage / örtlichen Gegebenheiten usw. nicht für eine Überbauung eignen, ist die Zonierung bzw. der Verbleib in der Bauzone im Rahmen der OPR vertieft zu prüfen.

Baulandreserven Arbeitszonen

In der Gewerbezone finden sich keine grösseren Baulandreserven mehr. Hingegen weist die Industriezone noch knapp 5 ha an unbebauter Bauzone auf.

Grössere Baulandreserven
der Arbeitszonen (> 2'500 m²)

Nachfolgend findet sich eine Auflistung der grösseren, zusammenhängenden und unbebauten Bauparzellen (> 2'500 m², Stand Dezember 2025, vgl. Tabelle 11) sowie ergänzende Bemerkungen.

Tabelle 11 Grössere Baulandreserven der Arbeitszonen (Stand Dezember 2025)

Gebiet	GB-Nrn.	*Zone	Fläche unbebaut	Bemerkungen
Bonacker	4768 (östlicher Parzellenteil)	I	0.64 ha	Die unbebaute Teilfläche der Parzelle liegt am östlichen Siedlungsrand und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche stellt eine strategische Landreserve der Grundeigentümerschaft dar. Aufgrund der Lage am Siedlungseingang kommt einer qualitätsvollen Überbauung ein hoher Stellenwert zu. Es besteht zurzeit keine Planungs- bzw. Bebauungsabsicht.

Bonacker	3359 (östlicher Parzellenteil)	I	0.51 ha	Die unbebaute Teilfläche der Parzelle wird landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche stellt eine strategische Landreserve der Grundeigentümerschaft dar. Es besteht zurzeit keine Planungs- bzw. Bebauungsabsicht.
Bonacker	4167, 3365	I	0.57 ha	Die Parzelle GB Nr. 4167 wird heute als Parkierungsfläche genutzt; GB Selzach Nr. 3365 ist ungenutzt. Gemäss Rückmeldung der Grundeigentümerschaft ist in den nächsten 10 Jahren eine Überbauung angedacht.
Bonacker	4910	I	0.87 ha	Die Parzelle liegt am südöstlichen Siedlungsrand und wird landwirtschaftlich genutzt. Die Parzelle befindet sich im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Selzach. Aufgrund der Lage am Siedlungseingang (Bahnlinie) kommt einer qualitätsvollen Überbauung ein hoher Stellenwert zu. Es besteht zurzeit keine Planungs- bzw. Veräusserungsabsicht.
Eichholzacker	42	I	1.57 ha	Die Parzelle liegt direkt südlich des Bahnhofes Selzach und wird landwirtschaftlich genutzt. Gemäss Rückmeldung der Grundeigentümerschaft ist die Parzelle erhältlich. Mit einer Grösse von rund 1.5 ha stellt die Parzelle die grösste zusammenhängende Baulandreserve in den Arbeitszonen dar.
Grossmatt	3554 (nördlicher Parzellenteil)	I	0.69 ha	Die Teilfläche der Parzelle ist heute ungenutzt. Die Fläche stellt eine strategische Landreserve der Grundeigentümerschaft dar. Gemäss Rückmeldung der Grundeigentümerschaft ist in den nächsten 10 Jahren eine Überbauung angedacht.

Aufgrund der Tatsache, dass die meisten grösseren Baulandreserven in der Arbeitszone eine strategische Reserve für einen bestehenden, ansässigen Betrieb darstellen, ist im Rahmen der OPR der Verbleib in der Bauzone zu bestätigen.

Baulandreserven Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen

Die Gemeinde verfügt zurzeit noch über rund 1.82 ha Baulandreserven in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Diese sind auf drei Parzellen verteilt. Zurzeit bestehen keine Bebauungsabsicht im Sinne des Zonenzwecks; die Nutzungsreserven auf GB Selzach Nr. 3357 werden zurzeit im Zusammenhang mit dem geplanten Oberstufenzentrum BeLoSe geprüft.

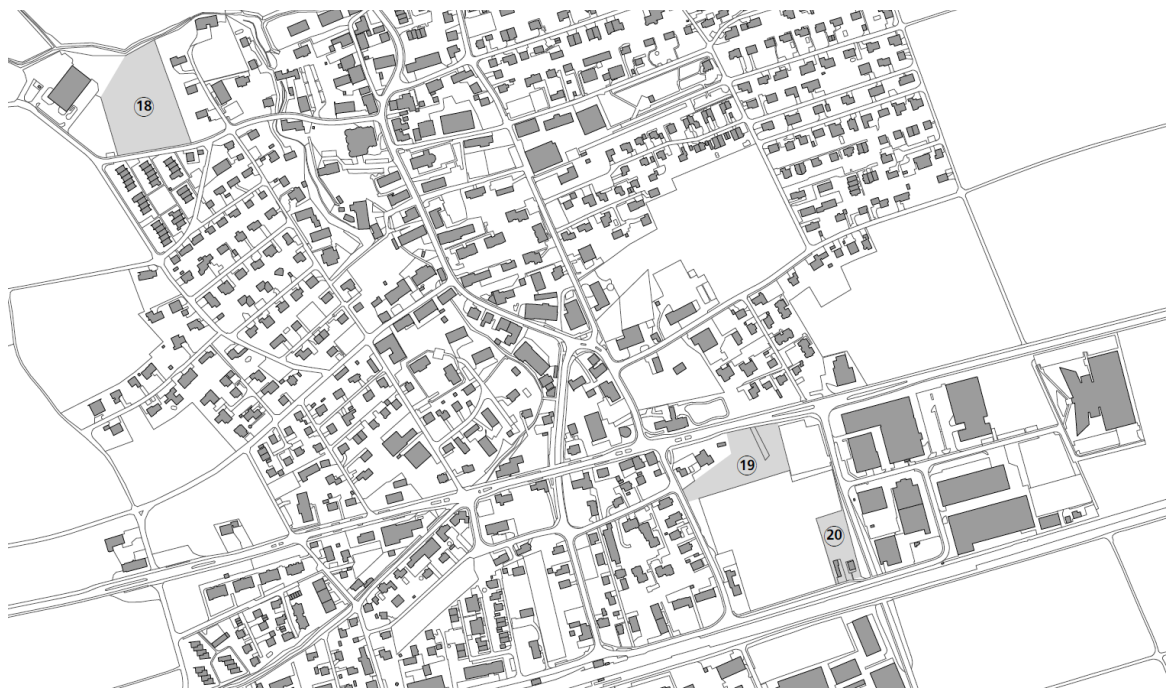


Abbildung 15 Grössere unbebaute Baulandreserven der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (> 2'500 m², Stand Dezember 2025, vgl. Beilage 9)

Tabelle 12 Grösser Baulandreserven der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Stand Dezember 2025)

Gebiet	GB-Nrn.	*Zone	Fläche unbebaut	Bemerkungen
Gänsbrüel	2981	öBA	0.95 ha	Die unbebaute Teilfläche der Parzelle liegt östlich des kommunalen Werkhofs / Feuerwehrmagazins sowie des Spielplatzes. Die Fläche wird temporär genutzt (grössere Anlässe) und stellt eine strategische Reserve dar. Zurzeit besteht keine Bebauungsabsicht; aufgrund der regelmässig stattfindenden, temporären Nutzungen ist die Fläche in der öBA zu belassen.
Unter Leim	3357 (nördlicher Parzellenteil)	öBA	0.58 ha	Die unbebaute Teilfläche der Parzelle liegt nördlich der Fussball-Anlagen und wird heute nur zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Die übrige Fläche wird durch Hecken / Bepflanzung bedeckt. Die Fläche wird heute weder temporär genutzt noch wird sich mittel- bis langfristig ein Bedarf für eine öffentliche Nutzung ergeben. Eine weitere Ausdehnung der Fussballanlage ist nicht vorgesehen; die bestehenden Anlagen bieten auch zukünftig genügend Platz. Der Standort wird zurzeit im Zusammenhang mit dem geplanten Oberstufenzentrum BeLo-Se geprüft.

3357	öBA	0.29	Die unbebaute Teilfläche der Parzelle liegt östlich des Fussballfeldes und ist zum Teil bereits bebaut bzw. wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche soll für geringe Ausbauten der Infrastruktur «Fussballplatz» mittel- bis langfristig zur Verfügung stehen. Ein konkreter Bedarf liegt zurzeit nicht vor.
------	-----	------	--

Aufgrund laufender Projektplanungen (insbesondere im Zusammenhang mit dem Oberstufenzentrum Schulkreis BeLoSe) sowie temporärem aber auch langfristigem Bedarf (noch unbekannt) ist an den Bau- landreserven der öBA festzuhalten.

6.4 Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie

Im Zusammenhang mit der Revision des kantonalen Richtplans hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn eine Siedlungsstrategie erarbeitet. Gegenstand dieser Arbeiten war auch eine Einschätzung der Bauzonengrösse aller Gemeinden im Kanton.

**Kantonale Erhebung,
Stand 2014**

Die kantonale Erhebung im Januar 2014 ergab für die Gemeinde Selzach die folgende Einschätzung:

Tabelle 13 Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinden, Stand 2014 (BJD, 06/2015)

Handlungsraum	WMZ unbebaut / bebaut	WMZ Dichte	Bauzonен- bedarf
agglomerations- geprägt			
Handlungsraum	AZ unbebaut / bebaut	AZ Dichte	Bauzonен- bedarf
agglomerations- geprägt			keine Aussage

Die kantonale Erhebung aus dem Jahr 2014 hat für die Gemeinde Selzach ein im Vergleich zum Medianwert der agglomerationsgeprägten Gemeinden mittleren Anteil an unbebauten Bauzonen in den WMZ sowie in den Arbeitszonen ergeben (orange Ampel). Die Dichte in den WMZ befindet sich im Bereich des Medianwertes (orange Ampel). In den Arbeitszonen ist die Dichte hingegen höher als der Medianwert (grüne Ampel). Gemäss Siedlungsstrategie wurde die Bauzone als ausreichend (rote Ampel). Ob die Bauzonen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entsprechen, ist im Rahmen der vorliegenden OPR zu prüfen.

**Kantonale Erhebung,
Stand 2020**

Die aktuellen Zahlen (Stand Dez. 2021, vgl. Anhang V) zeigen ein anderes Bild als noch im Jahr 2014. Gemäss der aktualisierten Bewertung des Kantons weisen die WMZ einen geringen Anteil an unbebauten Bauzonen auf (grüne Ampel). Zudem liegt ein mittlerer Anteil an unbebauten Arbeitszonen vor (orange Ampel). Betreffend die Personendichte in der WMZ liegt der errechnete Wert für Selzach im Mittel (orange Ampel).

Tabelle 14

Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinden, Stand 2021

Handlungsraum	WMZ unbebaut / bebaut	WMZ Dichte	Bauzonen- bedarf
agglomerations- geprägt			
Handlungsraum	AZ unbebaut / bebaut	AZ Dichte	Bauzonen- bedarf
agglomerations- geprägt		keine Aussage	keine Aussage

**Kommunale Erhebung,
Stand 2020**

Das Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014 / 2021 ergibt mit den aktuellen Daten der Gemeinde folgendes Bild (vgl. Tabelle 15 und Anhang V).

Tabelle 15

Unbebaute Bauzonen – Vergleich der kommunalen Daten zu den Daten der kantonalen Siedlungsstrategie (gemäss Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie, ARP 2017)

	WMZ	Arbeitszonen
Kant. Siedlungsstrategie 2014	10.4 ha	3.8 ha
Kant. Siedlungsstrategie 2021	2.9 ha	3.3 ha
*Kommunale Daten 2020	8.3 ha	6.2 ha

* gemäss Tabelle 7

Tabelle 16

Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse durch die Gemeinden

Handlungsraum	WMZ unbebaut / bebaut	WMZ Dichte	Bauzonен- bedarf
agglomerations- geprägt			
Handlungsraum	AZ unbebaut / bebaut	AZ Dichte	Bauzonен- bedarf
agglomerations- geprägt		keine Aussage	keine Aussage

Die durch die Gemeinde Selzach erhobenen und in Beilage 9 dargestellten Baulandreserven sind sowohl für die WMZ wie auch für die AZ markant grösser als die Baulandreserven gemäss kantonaler Einschätzung. Die Abweichung der Daten ergibt sich insbesondere aus der genaueren Analyse des Siedlungsgebietes.

6.5 Bevölkerungsprognose

Grundsatz

Gemäss Raumplanungsbericht zur letzten OPR (BSB + Partner, 11. Dezember 1997) wurde für das Jahr 2012 eine Bevölkerungszahl von 3'020 erwartet. Tatsächlich wohnten Ende 2012 3'130 Personen in Selzach, also 110 Personen mehr als erwartet. Das starke Bevölkerungswachstum hat ab der Jahrtausendwende gestartet – zwischen den Jahren 2000 und 2017 ist die Selzacher Bevölkerung durchschnittlich um rund 1.1 % pro Jahr gewachsen; in den vergangenen 5 Jahren gar um knapp 2 % pro Jahr (+64 Personen pro Jahr).

Die Gemeinde Selzach möchte künftig moderat wachsen und orientiert sich dabei an der aktuellen Prognose des Kantons. Gemäss rLB erwartet die Gemeinde Selzach für die nächsten 20 Jahre eine moderate Bevölkerungszunahme von 0.5 – 0.7 % pro Jahr. Bei einer Bevölkerungszahl von 3'703 Personen am 19.03.2025 (Stand 31. Dezember 2021: 3'569 Personen; Stand 5. Juli 2023: 3'650 Personen) ergibt sich für den Planungshorizont 2038 (15-jähriger Bedarf bei Genehmigung der OP im Jahr 2023) eine erwartete Bevölkerungszahl von rund 3'950 – 4'050 Einwohnern*innen (bzw. 3'880 - 4'020 Personen ab aktuellem Stand 31. Dezember 2021 bzw. 3'930 bis 4'050 Personen ab Stand 5. Juli 2023).

Die «alte» kantonale Bevölkerungsprognose (RRB 2017/518) prognostiziert für das Jahr 2038 eine Bevölkerungszahl von 3'825 Personen. Für das Jahr 2020 wurde ein Wert von 3'359 prognostiziert; dieser Wert liegt rund 75 Personen unter der effektiven Einwohnerzahl. D.h.

**Erläuterungen gemäss
Vorprüfungsbericht**

rechnet man die 75 Personen bei der Prognose 2038 dazu, geht auch der Kanton von einer Einwohnerzahl im Jahre 2038 von 3'900 aus. Die jüngste Bevölkerungsentwicklung mit 3'703 Personen am 19.03.2025 zeigt sogar auf, dass im Jahr 2038 eine Bevölkerungszahl von 4'000 Personen zutreffender ist.

Die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner von Selzach bewegte sich zwischen den 1970-iger Jahren bis nach der Jahrtausendwende zwischen 2'700 und 3'000 Personen. Seit 2007 scheint die Entwicklung etwas anzuziehen, Ende 2021 zählte Selzach über 3'500 Einwohnende, womit die Bevölkerungsprognosen des Kantons für 2021 um 150 bis 200 Personen zu tief liegen. Entsprechend dieser jüngsten Bevölkerungsentwicklung sind die Berechnungen für das Jahr 2038 eher zu tief angesetzt. Aus Sicht des Kantons wäre die Annahme von 4'000 zukünftigen Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2038 möglicherweise zutreffender.

Letztendlich spielt dies jedoch nicht eine entscheidende Rolle für die vorliegende OPR, da die Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen von Selzach genügend gross sind.

Der Gemeinderat legt auf der Grundlage des durch die Gemeindeversammlung verabschiedeten räumlichen Leitbilds und in Abstimmung mit den kantonalen Vorgaben die erwartete Bevölkerung im Jahr 2038 auf 3'900 Personen fest. Die OPR hat sich an dieser Prognose zu orientieren; das Jahr 2038 bildet den massgebenden Planungshorizont.

6.6 Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen

Theoretische Berechnung

Mit dem theoretischen Fassungsvermögen wird aufgezeigt, für wie viele Einwohner/innen die aktuell rechtsgültig eingezonten Bauzonen theoretisch noch Platz bieten. Das Fassungsvermögen für Selzach wurde auf der Grundlage der Angaben der Kapitel 6.1 bis 6.2 berechnet. Das theoretische Fassungsvermögen ist als Momentaufnahme zu verstehen, die jedoch den «Ausgangswert» und die Grundlage für die weiteren Berechnungen zur OPR darstellt.

Hinweis zu den Daten

Die Erhebungen der grundlegenden Angaben im Zusammenhang mit dem Fassungsvermögen (vor und nach OPR) erfolgte anhand aktueller, anonymisierter Daten der Einwohnerkontrolle (Stand Juni 2018). Die Angaben z.B. zu «Einwohner pro Hektare» oder «Einwohner ausserhalb Bauzone» sind somit sehr präzise.

Stand vor OPR

Am März 2025 waren in Selzach 3'703 Personen wohnhaft. Davon wohnten 3'454 Personen innerhalb der heutigen Bauzone, während 249 Personen ausserhalb der Bauzone lebten. Die Berechnung des

Fassungsvermögens hat ergeben, dass bei deutlicher Zunahme der Personendichte in den reinen Wohnzonen und unter Annahme, dass nach 15 Jahren 80 % der Einzelparzellen (< 2'500 m²) und 100 % der zusammenhängenden Flächen (> 2'500 m²) überbaut sind (gemäss kantonalen Vorgaben), die heutige Bauzone bis ins Jahr 2038 zusätzlich 674 Personen aufnehmen könnte.

Das theoretische Fassungsvermögen vor OP-Revision entspricht unter Berücksichtigung der Nachverdichtungspotenziale der bereits bebauten Bauzone sowie der Verdichtungspotenziale der unbebauten Baulandreserven somit rund 4'129 Einwohnerinnen und Einwohner (vgl. II).

6.7 Qualitative Analyse zum Verdichtungspotenzial

Das rLB 2016 macht insbesondere in den folgenden Leitsätze Aussagen zur Siedlungsentwicklung nach innen.

LEITSATZ Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf

Selzach erwartet für die nächsten 20 Jahre ein Bevölkerungswachstum von 0.5 – 0.7% pro Jahr. Bei einer Bevölkerungszahl von 3'407 Personen Ende 2016 ist daher mit 3'760 – 3'920 Einwohnerinnen und Einwohner bis ins Jahr 2036 zu rechnen. Für die erwartete Entwicklung sind der Bedarf an qualitativem und verdichtetem Wohnraum bzw. Bauland mit einer hohen Ausnutzung sowie die nötige Infrastruktur sicherzustellen.

LEITSATZ Nutzungspotenzial: Entwicklungsgebiete 1. Priorität

Die Gemeinde Selzach geht verantwortungsvoll mit ihrem Boden um. Erste Priorität bei der Siedlungsentwicklung hat daher die Mobilisierung der bestehenden unbebauten Bauzone sowie weitere Massnahmen zur Innenentwicklung des Siedlungsgebietes. Wir unterstützen Massnahmen zur Innenentwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets, insbesondere entlang der Bahnlinie (Verdichtungsachse). Der Erhalt des Dorfcharakters und die Berücksichtigung der bestehenden Strukturen stehen dabei aber im Vordergrund. Massnahmen, welche die Anzahl der Personen pro Fläche erhöhen, sind nicht nur in der Wohn- sondern auch in den Arbeitszonen zu prüfen.

LEITSATZ Langfristige Siedlungsbegrenzungen

Wir sind bestrebt, das heutige Siedlungsgebiet (Bauzone und Reservezone), dem Leitbildplan «Siedlungsgebiet» entsprechend, langfristig gegen innen zu verdichten (Innenentwicklung vor Aussenentwicklung). Das Dorf Selzach soll auch weiterhin als eigenständiges Dorf wahrgenommen werden. Dazu sind in erster Linie die bestehenden östlichen und westlichen Grüngürtel zu erhalten und attraktiv zu gestalten.

Analysen im Rahmen der OPR

Neben dem räumlichen Leitbild 2016 gibt auch der kantonale Richtplan (S-1.1.16) vor, dass im Rahmen der OPR die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen zu ermitteln und

Hohe Dichten
insb. bei Neubauten

entsprechende Massnahmen auszuweisen sind. Selzach hat dazu diverse Analysen und Konzepte erarbeitet (vgl. Ausführungen Kapitel 5).

Die Analysekarte (Beilage 14.3) zeigt, dass die Dichten im Vergleich zu den kantonalen SOLL-Dichten insbesondere bei den neueren Überbauungen (Baujahr ab 1980) gut bis sehr gut sind. Weiter fällt auf, dass die zweigeschossige Wohnzone (W2) sowie die Kernzonen teilweise über eine sehr hohe Dichte verfügen; dies insbesondere bei grösseren Siedlungen mit Reiheneinfamilienhäusern (60 – 80 E/ha). Die Dorfzone Altreu verfügt insgesamt betrachtet über eine mittlere Dichte im Vergleich zu den kantonalen SOLL-Dichten.

Die Dichtewerte in der dreigeschossigen Wohnzone (W3) sind sehr heterogen und bei einigen Überbauungen sehr hoch (> 110 E/ha). Hingegen weist die W3 zum Teil aber eine geringe bis sehr geringe Dichte im Vergleich zur kantonalen SOLL-Dichte auf. Diese geringe Dichte lässt sich im Bereich um den Bahnhof Selzach z. T. dadurch erklären, dass hier die bestehende Bebauung nicht der eigentlichen Zonierung entspricht bzw. die Massnahmen im Rahmen der letzten Ortsplanung (wesentliche Ausweitung der 3-geschossigen Wohnzone) baulich noch nicht «konsumiert» wurden.

6.8 Ermittlung Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre

**Baulandbedarf
Wohnen**

Der Baulandbedarf für das Wohnen richtet sich nach Funktion und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde innerhalb der Region. Die Grösse des Bedarfs ergibt sich aus verschiedenen Berechnungsgrössen und -kriterien. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen gemäss Art. 15 RPG und Kap. S-1.1 „Siedlungsgebiet und Bauzonen“ des revidierten kantonalen Richtplans massgebend.

Die Grösse dieses Bedarfs ergibt sich einerseits aus den kommunalen Absichten, die im räumlichen Leitbild mit der Zielgrösse der Bevölkerung dargestellt sind. Andererseits ist das theoretische Fassungsvermögen ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Weiter sind massgebend:

- die Funktion in der Region / der Handlungsraum
- die Personendichte (vgl. Kapitel 6.2)
- die Baulandreserven (vgl. Kapitel 0)
- die Bevölkerungsprognose (vgl. Kapitel 6.5)
- das Verdichtungspotenzial (vgl. Kapitel 6.6 und 6.7)

	Aufgrund der Analyse der genannten Grundlagen und der gemäss rLB erwünschten Entwicklung wird ersichtlich, dass die Gemeinde Selzach über keinen Bedarf an zusätzlichen Bauzonen (WMZ) verfügt. Die bestehenden Baulandreserven «Wohnen» sind genügend gross bzw. eher zu gross. Die Überprüfung der Bauzonengrösse sowie die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen (Nachverdichtung und Verdichtung, Qualitätsanforderungen) stehen im Fokus der OPR.
Baulandbedarf Arbeiten	Seit der letzten OPR wurden in den Arbeitszonen rund 5.4 ha überbaut. Dieser markanten Bautätigkeit stehen heute unbebauten Bauzonen in den Gewerbe- und Industriezone von rund 5.42 ha gegenüber. Für die Ausscheidung von neuen Arbeitszonen liegt kein kommunaler Bedarf vor. Die Überprüfung der Bauzonen sowie der geltenden Bestimmungen / Vorschriften zu diesen und die Förderung der Verfügbarkeit der bestehenden Baulandreserven sowie die Qualität zukünftiger Überbauungen stehen im Fokus der OPR.
Baulandbedarf öffentliche Nutzungen	Die Gemeinde Selzach verfügt zurzeit über rund 1.82 ha unbebaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Dabei weist insbesondere die Reserve östlich des bestehenden Werkhofs / Spielplatz ein grosses Potenzial für eine Überbauung aus. Zurzeit besteht kein konkretes Projekt bzw. kein konkreter Bedarf für eine Überbauung (für das neue Oberstufenzentrum liegt die Fläche zu peripher). Da die Fläche jedoch regelmässig durch temporäre Nutzungen genutzt wird, soll an dieser öBA-Fläche festgehalten werden.
Oberstufenzentrum Schulkreis BeLoSe	Das Vorhaben sowie die definitive Standortfestlegung wird zurzeit parallel zur OPR bzw. der OPR nachgelagert weiterbearbeitet; im Dialog mit den BeLoSe-Gemeinden. Im Rahmen der OPR erfolgen entsprechend keine planungsrechtlichen Festlegungen betreffend das Oberstufenzentrum. Die noch bestehenden Baulandreserven der öBA vermögen den zukünftigen Bedarf ohne Oberstufenzentrum zu decken bzw. sollen als strategische Reserve erhalten bleiben. Ob die Reserven auch für das Oberstufenzentrum ausreichend sind, wird sich nach der OPR im Rahmen eines separaten Planungsprozesses zeigen.

7 Grundlagen «Verkehr»

7.1 Verkehrskonzept 2014

Aus dem Verkehrskonzept 2014 (WAM Planer und Ingenieure AG) ist die Umsetzung der folgenden Massnahmen zu prüfen:

Netzmassnahmen

- Verkehrsbeschränkungen führen zu keinen Änderungen bei der Funktion der Strasse gemäss Nutzungsplan (Erschliessungsplan).
- Netzergänzungen zu Gunsten Langsamverkehr (LV): Entlang von Sammelstrassen und an besonders exponierten Stellen müssen die Fussgänger durch die Ergänzung / Erweiterung von Trottoirs besser geschützt werden. Diese Massnahme war gemäss Konzept an drei Stellen vorgesehen (Bellacherstrasse, Spielhofweg und Kirchgasse) und ist umgesetzt.
- Verbesserung Fussgängerquerung: Die Massnahme führt zu keiner Änderung der Nutzungspläne (Erschliessungsplan).

Massnahmen an Strassenzügen

- Fahrbahnbreiten: Die Fahrbahnbreiten sind häufig geprägt von der Verkehrsplanung vergangener Jahrzehnte. Die heutige / zukünftige Funktion dieser Strassenzüge rechtfertigt die eher grosszügigen Breiten meist nicht mehr.
- Temporeduktion / Einführung Begegnungszone (Tempo 20): Mit der Einführung der Begegnungszone im Perimeter der Schulhäuser (Schulhausstrasse) wurde der bestehende Konflikt bereit entschärft
- Betriebs- und Gestaltungskonzepte: Auf Strassenzügen mit aktuell überhöhten Geschwindigkeiten sind angemessene Massnahmen im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts vorzusehen (auf der Bettlacherstrasse bereits umgesetzt, auf dem Hubmattweg und Zilweg noch nicht)
- Eingangstor / Einfahrtsbremse: Angezeigt vor allem an Ortseingängen, wo allfällig überhöhte Geschwindigkeiten rechtzeitig auf Innerortsniveau anzupassen sind.

Massnahmen an Knoten

- Verbesserung Sichtweiten / Horizontalversatz Knoten: Diese Massnahme hat zum Ziel, die Sichtweiten und räumlichen Verhältnisse an Knoten mit Rechtsvortritt zu verbessern (durch Versatz / Verengung).
- Anpassen Knotengeometrie: Überdimensionierte Radien werden verengt, um die Ein- und Ausfahrgeschwindigkeiten aller Verkehrsteilnehmenden auf ein angemessenes Niveau zu bringen. Dabei

soll die Einmündung möglichst senkrecht zur Hauptrichtung angeordnet werden.

- Änderung Vortrittsregime: Die Massnahme führt zu keiner Änderung der Nutzungspläne (Erschliessungsplan).

7.2 Planungsgrundlage Verkehr

Aufgrund der Empfehlungen aus der kantonalen Vorprüfung wurden aktuelle Fragestellungen zum Thema Verkehr konzeptionell aufgearbeitet und im Bericht als «Planungsgrundlage Verkehr» zusammengefasst (vgl. Beilage 17.1). Grundsätzlich wurden alle Verkehrsträger, also der motorisierte Individualverkehr MIV, der ÖV sowie der Fuss- und Veloverkehr einbezogen. Im Fokus stand die Festlegung von Stossrichtungen für zweckmässige Massnahmen.

Die Planungsgrundlage stellt den Bezug her zwischen den hauptsächlichen Verkehrsanliegen der Gemeinde zu der Gesamtverkehrsstrategie, welche sich aus den Vorgaben des kantonalen Richtplans ableitet. Die Planungsgrundlage lieferte damit eine massgebende Grundlage für die vorliegende Ortsplanungsrevision (insbesondere betr. Strassenklassierung, Kantonsstrasse H5, Verkehrsanbindung Kantonsstrasse – Dorf und Verkehrsanbindung Altreu).

Die Planungsgrundlage kommt zu folgenden Empfehlungen:

Kantonstrassen

Der Handlungsbedarf konzentriert sich in Selzach hauptsächlich auf die Kantonsstrassenachsen H5 und Dorfstrasse/ Bärswilstrasse, mit den folgenden spezifischen Ausrichtungen:

- H5: Das wichtige und dringende Anliegen, die Haupteerschliessung der Gemeinde zukunftsfähig zu gestalten, erfordert als hauptsächliches Element einen neuen Knoten, welcher sich in der Achse Bahnhofstrasse aufdrängt. Der bestehende Knoten Dorfstrasse kann aufgrund der Bebauungssituation nicht ausreichend bzw. in ortsverträglicher Form weiterentwickelt werden. Die Reduktion der Trennwirkung, die verstärkte Integration des Strassenraumes in den Siedlungsraum, verbunden mit der für die künftigen Anforderungen erforderlichen Funktionalität der Strasse, führt zum Vorschlag der Transformation der H5 im Abschnitt zwischen bzw. inkl. den Ortseinfahrten. Dabei sollen die zukunftsgerichtet erforderlichen Standards für den Fuss- und Veloverkehr inkl. der Unterstützung von flexiblen Querungsmöglichkeiten berücksichtigt werden. Aufgrund der Wichtigkeit und Dringlichkeit ist es für die Gemeinde wichtig, dass kurzfristig zumindest eine konzeptionelle Planung über den Perimeter erfolgt und dass daraus die nachhaltige Ver-

besserung der hauptsächlichen Ortterschliessung mittelfristig konkretisiert und umgesetzt wird. Das Ziel der verstärkten Siedlungsorientierung der H5 erfordert eine integrale, koordinierte Entwicklungsplanung Strassenraum und begleitende Nutzungen und also eine partnerschaftliche Zusammenarbeit Kanton / Gemeinde.

- Dorfstrasse / Bäriswilstrasse Die heutige Ortsdurchfahrt weist deutliche Mängel vor allem in Bezug auf den Fussverkehr und in diesem Zusammenhang auch auf die Schulwegsicherheit auf. Der Strassenraum soll insgesamt aufgewertet werden und vermehrt auf das Bedürfnis der Koexistenz und der Zentrumsnutzungen ausgerichtet werden. Diese Anliegen sollen im Rahmen der anstehenden Sanierung der Ortsdurchfahrt in partnerschaftlicher Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinde kurzfristig angegangen werden.

Weitere Handlungsbedürfnisse bestehen nördlich der H5 in Bezug auf die Bereinigung der Ortsteil- und Ortsverbindungen. Südlich der H5 im Ortsteil steht die Verbesserung der Verträglichkeit zwischen der Ortsteilerschliessung und der touristischen Erschliessung von Altreu im Vordergrund.

Ergänzende Verkehrsanalysen (Verkehrszählungen November 2022) des kant. Amts für Verkehr und Tiefbau (AVT) wurden im Winter 2022 vorgenommen. Das AVT kommt zu folgendem Fazit:

- Aus verkehrlicher Sicht (Verkehrsqualität, Sicherheit) besteht für das AVT kurzfristig kein dringender Handlungsbedarf betr. der Sanierung und Umgestaltung der Verkehrsknoten auf der H5 in Selzach. Mittelfristig kann davon ausgegangen werden, dass ein «instabiler» Zustand am Knoten Dorfstrasse entsteht (Verkehr funktioniert in den Abend- und Morgenspitzenstunden nicht mehr).
- Das AVT ist sich aber bewusst, dass die H5 stark belastet ist. Auch stellt sich das AVT nicht grundsätzlich gegen Massnahmen an den Knoten innerorts; diese bedürfen aber einer vertieften Abklärung. Falls die Gemeinde einen (neuen) Knoten ausbaut, ist der Verkehr auf diesen zu konzentrieren und kein Ausbau weiterer Knoten weiter zu verfolgen.
- Auf der H5 wird die signalisierte Geschwindigkeit häufig überschritten. Entsprechende Massnahmen sind zu prüfen.
- Das Projekt Sanierung Dorfstrasse Selzach wird ab 2027 in enger Abstimmung mit der Gemeinde durchgeführt.

- Der Ausbau des Knotens beim oberen Suracherweg ist aus Sicht AVT nicht zielführend und nicht erwünscht, da negative verkehrliche und raumplanerische Auswirkungen zu erwarten sind.
- Das AVT begrüsst, dass die Gemeinde Selzach verkehrliche Themen im Rahmen eines Gesamtkonzepts angehen will und steht bei Bedarf für fachliche Fragen zur Verfügung.

Planungsgrundlage /
Masterplan H5

Die Verbesserung der Verkehrssituation auf der Ortsdurchfahrt H5 in Selzach ist das prioritäre Verkehrsanliegen der Gemeinde und bedarf ggf. einer kombinierten Betrachtung mit der bestehenden Unterführung. Dies ergab sich im Rahmen des Prozesses zur Ortplanungsrevision bzw. der Diskussion der Planungsgrundlagen Verkehr (vgl. Beilage 17.1). Entsprechend wird zurzeit, gemeinsam mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT), eine Planungsstudie Ortsdurchfahrt H5 bzw. ein Masterplan für die Ortsdurchfahrt erarbeitet (durch Kontextplan AG, BSB + Partner AG, ssm architekten AG).

Die Planungsarbeiten betreffend die Unterführung und die Ortsdurchfahrt sind noch nicht abgeschlossen. Zudem bedarf es der Weiterführung des Dialogs mit den kantonalen Fachstellen, insbesondere mit dem AVT sowie mit der Selzacher Bevölkerung. Entsprechend werden diese beiden Handlungsschwerpunkte Unterführung / Ortsdurchfahrt nicht im Rahmen der laufenden OP weiterbearbeitet; mit geeigneten Massnahmen (u.a. Zonierungen, Baulinien) wird jedoch sichergestellt, dass eine Umsetzung der Masterplan H5 mit der OPR und mittel- bis langfristig möglich bleibt.

Eine Weiterführung der Arbeiten nach der OPR bedarf aber zwingend einer Nutzungsplanung mit Vorprüfung, Mitwirkung und öffentlicher Auflage. Der Dialog mit der Bevölkerung wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens vertieft geführt.

**Verkehrskonzepte
für Altreu**

Ergänzend zum Verkehrskonzept der WAM AG bestehen Grundlagen betreffend den Ortsteil Altreu (Beilagen 17.3 und 17.4). Die in den Grundlagen aufgezeigten Massnahmen / Empfehlungen sind im Rahmen der OPR zu prüfen und falls zweckmässig und OPR-relevant zu berücksichtigen (vgl. u.a. Abbildung 16).

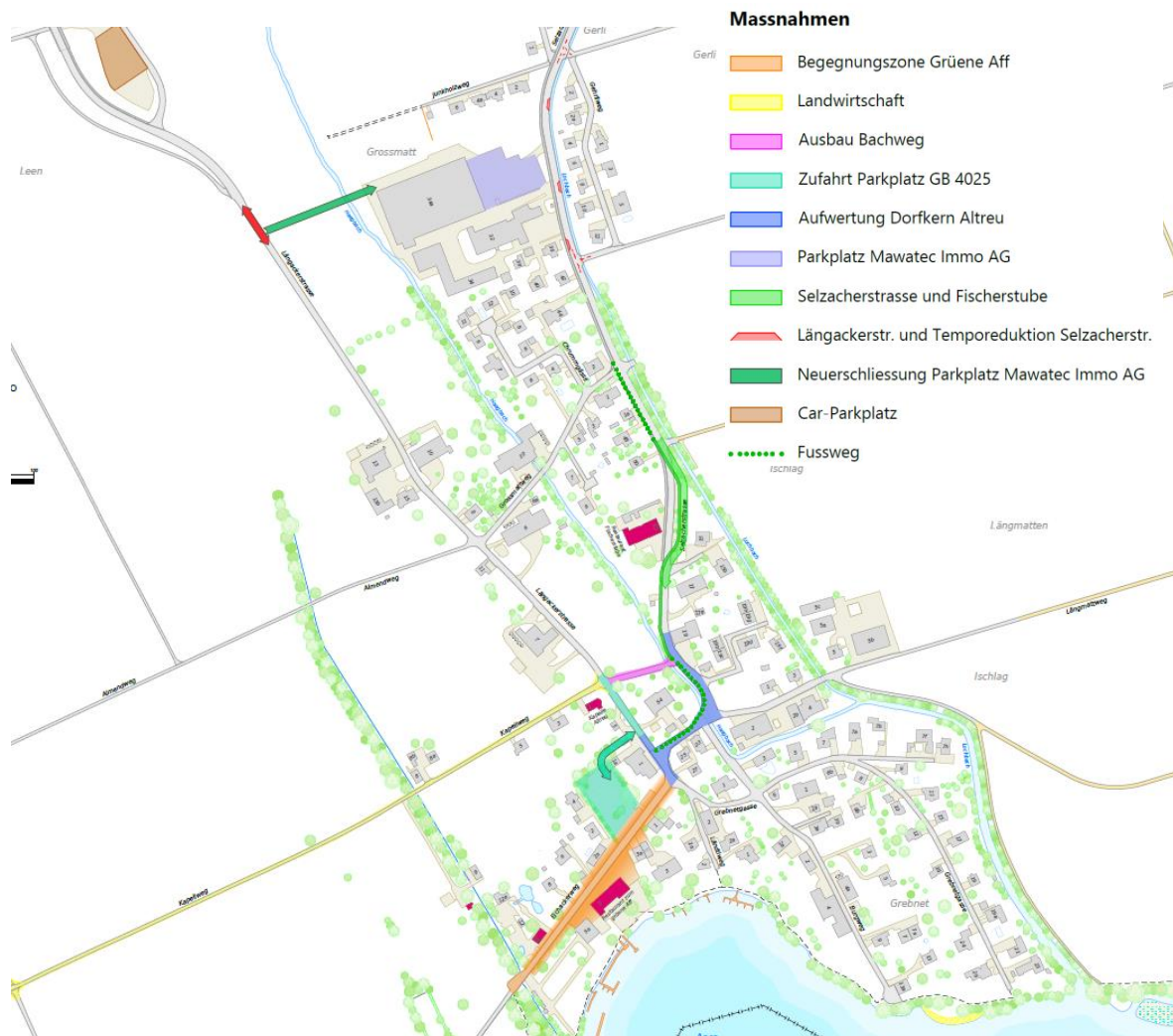


Abbildung 16 Massnahmenplan Verkehrskonzept Altreu (Beilage 17.3)

Aus dem Konzept betreffen Besucherlenkung (Beilage 17.4) sind folgende, längerfristige Massnahmen OPR-relevant (nicht abschliessend):

- Ab Höhe Fischerstube wird eine optische Einfahrt in die historische Kernzone Altreus wahrgenommen. Eine Verkehrsberuhigung in Form einer Begegnungszone innerhalb der Ortsbildschutzzzone kann die Attraktivität und Sicherheit der Selzacherstrasse erhöhen.
- Der Eichackerweg soll als Flaniermeile gestaltet werden und nur noch vereinzelt mit motorisierten Fahrzeugen befahren werden.
- Der fehlende Parkraum an Spitzentagen soll mit freistehenden Parkplätzen an Wochenenden bei der rund 800 m entfernten Industrieliegenschaft Mawatec AG überbrückt werden.
- Der Parkplatz am Eichackerweg soll in die Zone für öffentliche Bauten umgezogen werden und in das Eigentum der Einwohnergemeinde Selzach übergehen.

- Dem Kapellweg (nördliche Parallelstrasse vom Eichackerweg) soll mehr Raum gegeben werden, damit der landwirtschaftliche Verkehr freiwillig darauf ausweicht.
- Die Verkehrsorganisation insbesondere für den heute grosszügigen Strassenraum beim Knotenpunkt bei der Bushaltestelle "Infozentrum Witi " aber auch im ganzen Ortsteil Altreu ist zu überdenken. Eine aufwertende Gestaltung, eventuell sogar als Platzgestaltung mit attraktivem Raum für Begegnungen mit Einbezug der gemeindeeigenen Liegenschaften an der Längackerstrasse (ehem. Milchannahmestelle und Feuerwehrmagazin) soll geprüft werden.
- Ein schmaler Fussgängerpfad entlang des Haagbaches würde eine attraktive Verbindung in den südlichen Ortsteil bringen und die unübersichtlichen Engstellen ohne Trottoir auf der Selzacherstrasse umgehen.

8 Grundlagen «Natur & Landschaft»

Aus dem Naturinventar 2017 (Beilage 16) sind folgende Empfehlungen für die Umsetzung im Rahmen der OPR zu prüfen:

Die Naturobjekte im Siedlungsraum stellen teilweise isolierte Restflächen dar, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision erhalten und ergänzt werden sollen. Mit folgenden raumplanerischen Massnahmen sollen wertvolle Objekte erhalten werden:

- Kommunale Uferschutzzonen: Die Uferbereiche werden über die «kommunalen Uferschutzzonen» erhalten. Bei allen öffentlichen Gewässern werden Uferschutzzonen gemäss dem gesetzlich geforderten Gewässerraum ausgeschieden.
- Kommunale Hofstattzone: Diese beinhaltet ausgewählte Hochstamm-Obstgärten «Hostetten» ausserhalb der Bauzone, welche vor einer Entfernung geschützt werden sollen.
- Markante Einzelbäume: Aufgrund des Naturinventars wird empfohlen mehrere Objekte neu als «geschützte Einzelbäume» in die Nutzungspläne aufzunehmen.
- Kommunale Landschaftsschutzzonen: Die als wertvolle Landschaftsräume bezeichneten Gebiete (vgl. Plangrundlage zum Naturinventar, Beilage 16) sollen in der Ortsplanungsrevision als kommunale Landschaftsschutzzonen ausgeschieden werden. Sie dienen dem Erhalt der unverbauten Landschaftskammern mit ihren typischen Landschaftselementen. Damit können die Gebiete mit grosser Vielfalt, welche sie ästhetisch von der übrigen Umgebung abheben, geschützt werden. Sie sollen ihren Status in der neuen Ortsplanung beibehalten. Der genaue Wortlaut muss mit der Ortsplanungsrevision im Zonenreglement definiert werden. Mögliche Vorgaben sind ein Bauverbot und ein Verbot für Terrainveränderungen. Ästhetisch störende Elemente, wie Siloballen sowie Plastikfolien, wie sie im Erdbeeranbau verwendet werden, sollen verboten werden. Durch diese Massnahme kann der Plastikverschmutzung entgegengewirkt werden und das Landschaftsbild wird nicht gestört.
- Hecken und Gewässer sind gesetzlich geschützt, daher sind für deren Schutz im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine besonderen Massnahmen notwendig.

Naturgefahren

Aufgrund der noch nicht aktualisiert vorliegenden Naturgefahrenkarte (zurzeit in Erarbeitung) wird zurzeit, in Absprache mit dem kantonalen

Amt für Umwelt (AfU), auf die öffentliche Auflage des grundeigentümer-verbindlichen Naturgefahrenplans mit entsprechenden Zonenvorschriften verzichtet. Die öffentliche Auflage des Naturgefahrenplans erfolgt der Auflage der OPR nachgelagert und sobald vorliegend.



Teil C

9 Änderungen Bauzonenplan

9.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Die folgende Auflistung gibt die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan wieder (dieser zeigt die Nutzung innerhalb des Siedlungsgebiets einer Gemeinde auf). Diese sind auch auf dem Plan der Änderungen (Beilage 11) aufgeführt. Die wesentlichsten Änderungen werden anschliessend näher erläutert.

- **Bestehende Zonierung:** Die bestehende Zonierung wird gesamthaft überprüft und auf die amtliche Vermessung (heutige Parzellierung nach der neuen Landesvermessung LV95) angepasst. Dies führt zu minimalen Anpassungen der Bauzonen (Arrondierungen).
- **Neue Zonen:** Die Zonenzuteilung wird gesamthaft auf der Basis der tatsächlich bebauten Situation und der erarbeiteten Grundlagen, insbesondere das Konzept der Siedlungsentwicklung nach innen (Beilagen 14) überprüft und überarbeitet. Es werden neue Bauzonen festgelegt bzw. bestehende Bauzonen in bestehende oder neu formulierte Bauzonen überführt.

Neue Zonen sind: Erhaltungszone Haag (ersetzt Weilerzone Haag), Kernzone Dorf B (ehem. Wohnzone, 3-geschossig, Gewerbezone), Kernzone Altreu (ersetzt Dorfzone Altreu), Arbeitszone (ersetzt Industriezone), Spezialzone Altreu, Freihaltezone.

- **Aufhebung von Zonen:** Folgende Zonen werden aufgehoben bzw. überführt: Dorfzone Altreu, Wohnzone eingeschossig (neu Wohnzone, 2-geschossig A bzw. B), Industriezone, Weilerzone Haag
- **Spezialzonen:** Die Spezialzonen wurden mit Ausnahme der Spezialzone Camping und der neu festgelegten Spezialzone Altreu in analoge Bauzonen überführt.

Aufgehoben bzw. überführt werden folgende Spezialzonen: Spezialzone Rest. «Grüner Affe» (neu Kernzone Altreu), Spezialzone Storchensiedlung (neu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen), Spezialzone Wohnwagen (neu Spezialzone Camping), Spezialzone Parkplatz (neu Spezialzone Altreu), Spezialzone Grabachern (neu Gewebezone).

- **Um-, Ein-, Auf- und Auszonungen:** Es wurden diverse Um-, Ein-, Auf- und Auszonungen vorgenommen. Die Wesentlichen werden nachfolgend erläutert.

- **Reservezonen:** Die Reservezonen wurden gesamthaft auf der Grundlage des rLB überprüft und teilweise aufgehoben (nördlicher / südlicher Dorfteil) bzw. als strategische Reserven in Anwendung von § 27 PBG bestätigt (Abs. 1 «Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt, kann als Reservezone ausgeschieden werden.»).
- **Ortsbild:** Der Ortsbildschutzperimeter wurde überprüft und angepasst. Die Gebäude mit kommunalem Schutzstatus «erhaltenswert» und «schützenswert» wurden gesamthaft und auf der Grundlage des revidierten Schutzverzeichnisses (Beilage 14.5) überprüft und aktualisiert. Die Neudefinition «Kernzone Dorf B» bewirkt, dass bestehende Qualitäten und Identitäten zu identifizieren und in die Weiterentwicklung einzubeziehen sind. Im Hinblick auf die Vermeidung der Entstehung eines beliebigen, austauschbaren Quartiers wurden die Zonenvorschriften entsprechend geschärft und weitere Themen in den Nutzungsplänen berücksichtigt (u.a. Baumallee).
- **Gestaltungsplanpflicht:** Für diverse Gebiete wurde neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt bzw. die bestehenden Gestaltungsplanpflichten bestätigt. Jede Gestaltungsplanpflicht wurde mit einem entsprechendem Pflichtenheft im Zonenreglement ergänzt.
- **Lärmempfindlichkeitsstufen:** Der Bauzonenplan wird neu mit den Lärmempfindlichkeitsstufen ergänzt. Die bestehenden Aufstufungen wurden grossmehrheitlich übernommen und nur marginal angepasst.
- **Hinweise:** Der Bauzonenplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden sowie den Störfällen ergänzt; auf die Darstellung wird verzichtet und stattdessen auf die entsprechenden kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

9.2 Einzonungen aus der Landwirtschaftszone

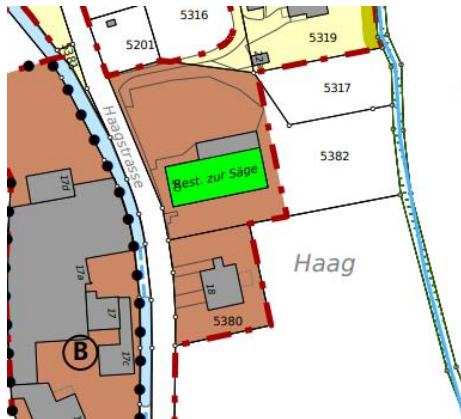
Späret	
GB Selzach Nrn.: 5263, 5339, 5235	Fläche: 7'324 m ²
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, z.T. Wohnnutzung	
Zonierung rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Kernzone Dorf, Gebiet mit besonderen Bestimmungen (Bauverbot für zusätzliche Hauptbauten)
Bauzonenplan alt	Bauzonenplan neu
	
Bemerkungen / Begründungen: Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten), welche mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Für die Einzonung bestehen diverse Begehren. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend)»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind keine Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV 

Grabachern	
GB Selzach Nrn.: 3160	Fläche: 2'089 m ²
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Baute und Anlagen, Parkierungsanlage	
Zone rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Gewerbezone (G) mit Gestaltungsplanpflicht (Gebiet mit besonderen Bestimmungen)
Bauzonenplan alt	Bauzonenplan neu
Bemerkungen / Begründungen: Die heutigen Bauten und Anlagen werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt bzw. dienen bereits der Nutzung des Wirtshaus zur Grabachern. Es besteht ein Potenzial für Innenentwicklung (Nutzung der bestehenden Bauten sowie zweckmässige Ergänzungen), welche mit der Einzonung nutzbar gemacht wird. Aufgrund der exponierten Lage am Ortseingang West und allfälligen Lärmimmissionen der Kantonsstrasse wird der Einzonung eine Gestaltungsplanpflicht sowie besondere Bestimmungen überlagert. Es handelt sich bei der Einzonung um einen Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 («für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend)»). Entsprechend bedarf die Einzonung keine Kompensation der Bauzone. Es sind zum Teil Fruchtfolgeflächen von der Einzonung betroffen (Flächen, ohne Bebauung). Mit der Einzonung wird die Bauzone auf GB Nr. 4223 (Parkierung) aufgehoben. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	
	Luftbild / AV 

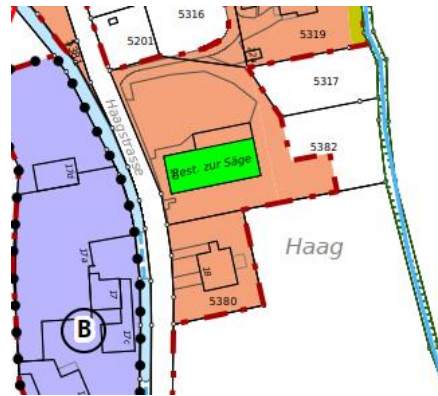
Bäriswil	
GB Selzach Nrn.: 2621	Fläche: 1'286 m ²
Heutige Nutzung: bewaldete Fläche (ehem. Feuerwehrweier)	
Zonierung rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Freihaltezone
Bauzonenplan alt	Bauzonenplan neu
	
Bemerkungen / Begründungen: Die Fläche des ehemaligen Feuerwehrweiers kann nicht landwirtschaftlich genutzt werden, entsprechend ist die heutige Zonierung nicht zweckmässig. Mit der Überführung in die Freihaltezone sind zusätzliche Nutzungen zulässig («Zulässig sind Grünflächen (Wiesen, Fussballplatz und Kinderspielplätze) sowie 1-geschossige Bauten und Anlagen, welche dem Zonenzweck dienen. Andere Bauten und Anlagen sowie Parkplätze sind nicht zulässig.»). Aufgrund der bestehenden Abstände zum Wald (20.0 m) und Strasse (6.0 m) ist eine Überbauung zur Wohnnutzung (Begehren Grundeigentümerschaft) ausgeschlossen. Die Einzonung ist abgabepflichtig gemäss PAG.	
Luftbild / AV 	

Restaurant Säge	
GB Selzach Nr.: 5382	Fläche: 371 m ²
Heutige Nutzung: Lieferantenzufahrt und Spielplatz des Restaurants	
Zonierung rechtskräftig: Landwirtschaftszone	Zone nach OPR: Erhaltungszone Haag

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2001/2354) liegen die beiden genannten Nutzungen (Lieferantenzufahrt, Spielplatz mit Sonnensegel) ausserhalb Bauzone in der Landwirtschaftszone; die Nutzungen sind somit nicht zonenkonform. Da jedoch beide Nutzungen für den Betrieb des Restaurants langfristig notwendig sind, wird die Bauzonen entsprechend erweitert / arrondiert.

Luftbild / AV



Hinteri Breiti

GB Selzach Nr.: 3279

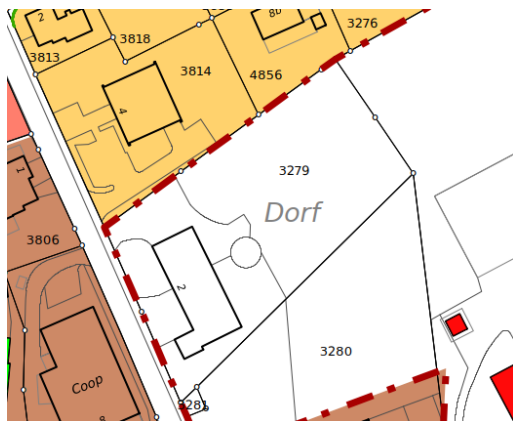
Fläche: 1'494 m²

Heutige Nutzung: landwirtschaftlich genutzte Bauten

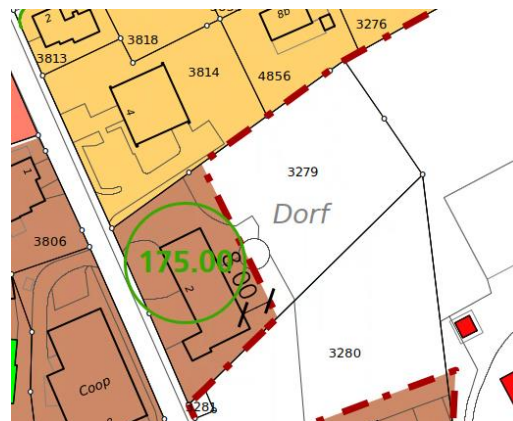
Zonierung rechtskräftig: Landwirtschaftszone

Zone nach OPR: Kernzone Dorf A

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2001/2354) liegen die landwirtschaftlichen Bauten in der Landwirtschaftszone. Die Planungsbehörde befürwortet eine Umzonung ehemals landwirtschaftlich genutzter Bauten in die Bauzone an zentrale Lage grundsätzlich. Die entspricht auch der revidierten Raumplanungsgesetzgebung bzw. dem revidierten kantonalen Richtplan. Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig.

Luftbild / AV



9.3 Auszonungen in die Landwirtschaftszone / Wald

Hungersbüel	
GB Selzach Nr.: 2709	Fläche: 4'869 m ²
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Wohnzone, 2-geschossig a (W2a)	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt	Bauzonenplan neu

zweckmässig. Da kein kompensatorisches Einzonungsbegehren der Gemeinde vorliegt, betrifft eine allfällige Entschädigung (materielle Enteignung) somit das kant. PAG, d.h. eine (finanzielle) Forderung der Grundeigentümerschaft wird durch den Kanton beglichen (im Sinne des Vollzugs des PAGs). Ein entsprechender Beschluss ist im RRB (Genehmigung) aufzunehmen.



Länghölzli

GB Selzach Nr.: 3312

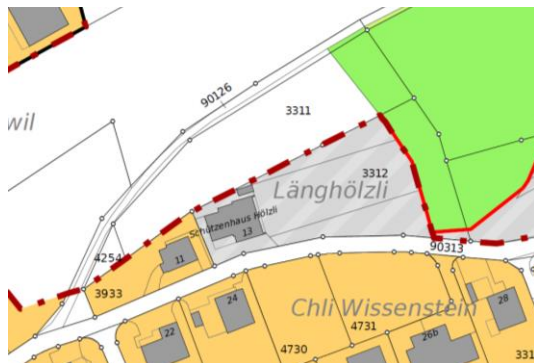
Fläche: 1'329 m²

Heutige Nutzung: ehemaliges Schützenhaus

Zonierung rechtskräftig: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone nach OPR: Landwirtschaftszone

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Bemerkungen / Begründungen:

Für das ehemalige Schützenhaus Hölzli besteht heute keine Nutzung mehr. Entsprechend wird die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ausgezont.

Von der öBA in die Wohnzone überführt wird das bestehende Schützenhaus; dieses kann zu Wohnzwecken umgenutzt werden.

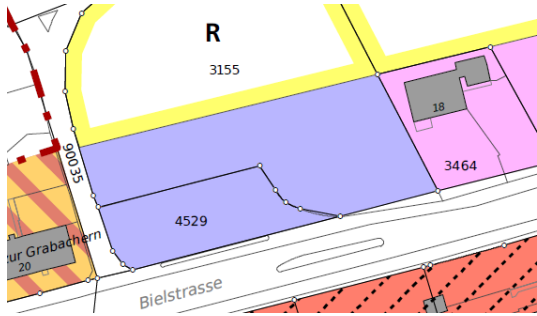
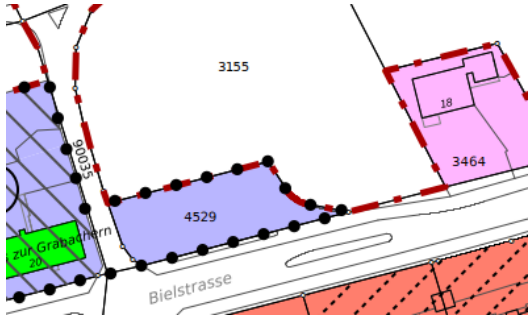
Für die vorliegende Auszonung / Umzonung besteht ein Begehren der Grundeigentümerschaft.

Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung. Dies wird im Rahmen einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft schriftlich festgehalten.

Aus der Umzonung entsteht eine Abgabepflicht gemäss PAG § 5.

Luftbild / AV



Umzonungen von der Zone öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone sind gemäss PAG § 5 abgabepflichtig.	
Bielstrasse	
GB Selzach Nr.: 3155 (teilweise)	Fläche: 2'035 m ²
Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Gewerbezone	Zone nach OPR: Reservezone Arbeiten
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Im Zusammenhang mit der zu grossen AZ wird die Parzelle im Rahmen der laufenden OPR ausgezont. Die Planungsbehörde stellt fest, dass das «Wirtshaus zur Grabachern» nicht den «Dorfeingang» definiert, sondern als «Insel» vor dem eigentlichen Dorfeingang wirkt. Der wahrgenommene Dorfeingang liegt heute beim «Oberer Gassacker», evtl. auch bei GB Nr. 3464. Diesem Umstand soll Rechnung getragen werden. Eine spätere Siedlungsentwicklung auf GB 3155 ist nicht erwünscht und würde sich aus Sicht Ortsbild negativ auf den Dorfeingang bzw. die «Insel Grabachern» auswirken. Entsprechend wird die Bauzone auf GB Nr. 3155 ausgezont und der Landwirtschaftszone (und nicht der Reservezone zugewiesen). Die Auszonung erscheint aufgrund des fehlenden Bedarfs als recht- und zweckmässig. Da kein kompensatorisches Einzonungsbegehren der Gemeinde vorliegt, betrifft eine allfällige Entschädigung (materielle Enteignung) somit das kant. PAG, d.h. eine (finanzielle) Forderung der Grundeigentümerschaft wird durch den Kanton beglichen (im Sinne des Vollzugs des PAGs).	Luftbild / AV 

Länghölzli

GB Selzach Nr.: 3808 (teilweise)

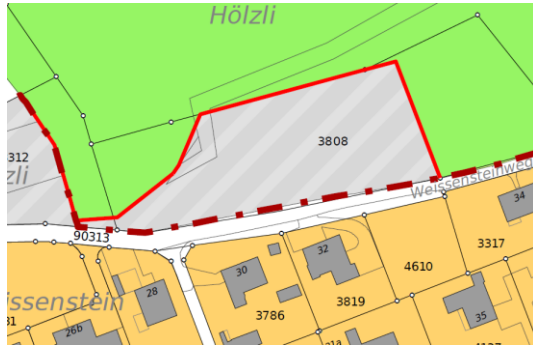
Fläche: 2'492 m²

Heutige Nutzung: bestockter Waldspielplatz

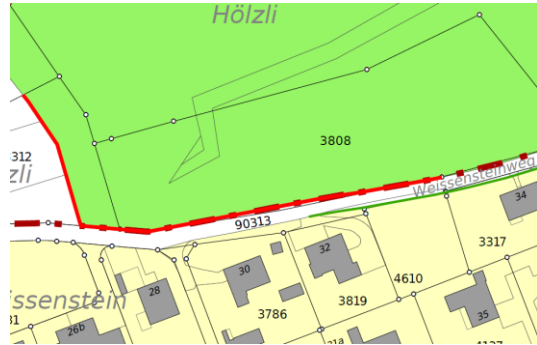
Zonierung rechtskräftig: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone nach OPR: Landwirtschaftszone / Wald

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Bemerkungen / Begründungen:

Der bestehende Waldspielplatz auf GB Nr. 3808 ist aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu entlassen; die Fläche wird neu als Wald ausgewiesen. Die bestehende Nutzung als Waldspielplatz kann weiterhin im Waldareal stattfinden; es besteht kein Bedarf für erweiterte Infrastruktur.

Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung.

Luftbild / AV

**Grabachern**

GB Selzach Nr.: 4223

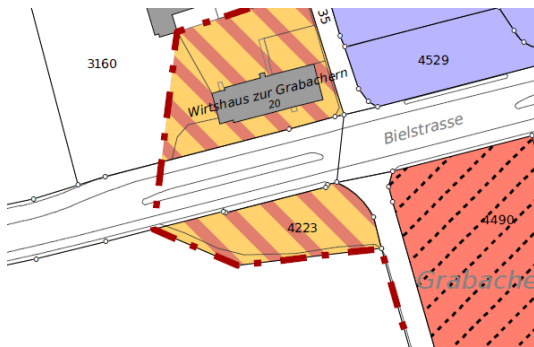
Fläche: 842 m²

Heutige Nutzung: Parkplatz

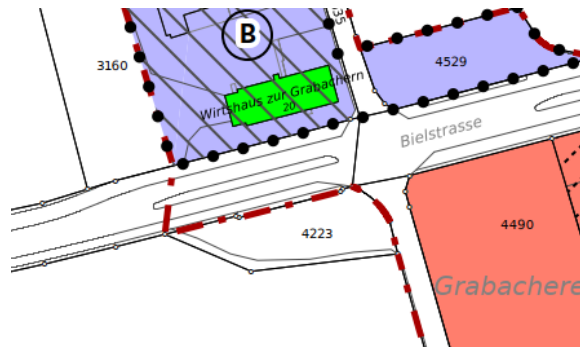
Zonierung rechtskräftig: Spezialzone Grabachern mit Parkplatz

Zone nach OPR: Landwirtschaftszone

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Bemerkungen / Begründungen:

Für den bestehenden Parkplatz auf GB Nr. 4223 besteht kein Bedarf mehr. Aufgrund der exponierten Lage ist die Bauzone aufzuheben und der Parkplatz zu renaturieren. Bei einem zukünftigen Bedarf bestehen Flächen nördlich der Hauptstrasse auf GB Nrn. 4529 und 3160 (die Bazonne auf GB Nr. 3160 wird erweitert).

Aus der Auszonung entsteht kein Anspruch auf materielle Entschädigung.

Luftbild / AV

**Bielstrasse**

GB Selzach Nr.: 3154 (teilweise)

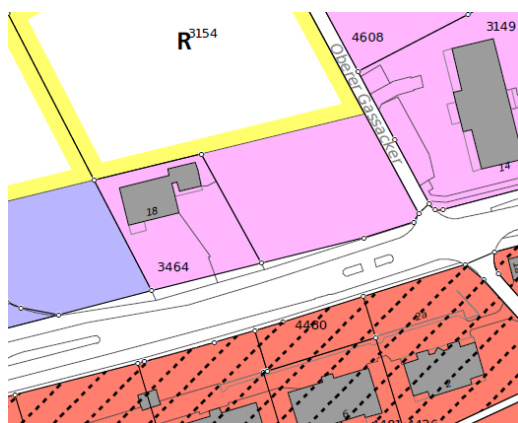
Fläche: 1'552 m²

Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung

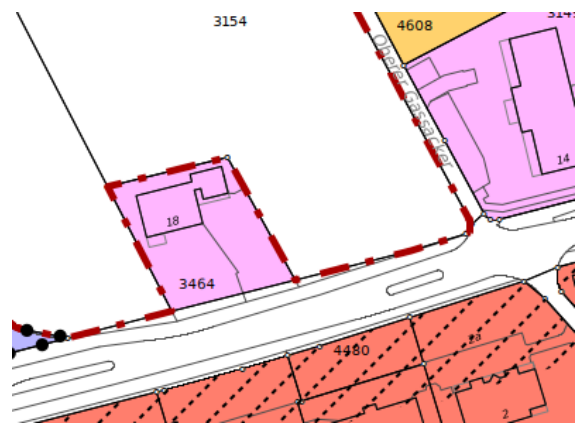
Zonierung rechtskräftig: Gewerbezone mit Wohnnutzung

Zone nach OPR: Landwirtschaftszone

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Bemerkungen / Begründungen:

Aufgrund der zentralen Lage der Parzelle im Siedlungsgebiet eignet sich die Parzelle langfristig für eine Überbauung. Im Zusammenhang mit der zu grossen WMZ / AZ wird die Parzelle im Rahmen der laufenden OPR ausgezont.

Die Teil-Auszonung von GB Nr. 3154 in die Landwirtschaftszone begründet sich durch einen fehlenden Bedarf an dieser Bauzonenfläche und nicht an der Eignung der Fläche für eine spätere Siedlungsentwicklung.

Die Auszonung erscheint aufgrund des fehlenden Bedarfs als recht- und zweckmässig. Da kein kompensatorisches Einzonungsbegehren der Gemeinde vorliegt, betrifft eine allfällige Entschädigung (materielle Enteignung) somit das kant. PAG, d.h. eine (finanzielle) Forderung der Grundeigentümerschaft wird durch den Kanton beglichen (im Sinne des Vollzugs des PAGs).



9.4 Umzonungen

Im Folgenden werden nur die wesentlichen Umzonung behandelt. Alle übrigen Umzonungen sind im Änderungsplan (Beilage 11) ersichtlich.

Altreu

GB Selzach Nr.: 3593

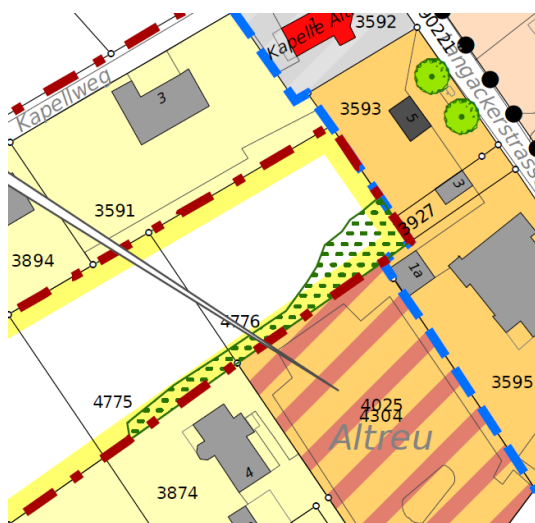
Fläche: 770 m²

Heutige Nutzung: öffentliche Sammelstelle

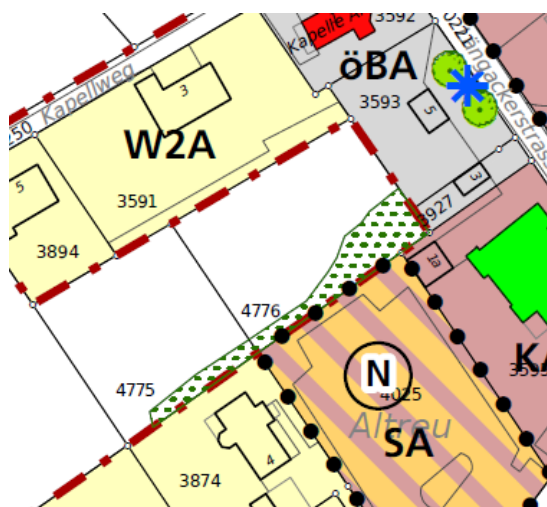
Zonierung rechtskräftig: Wohnzone, 2-geschossig W2b

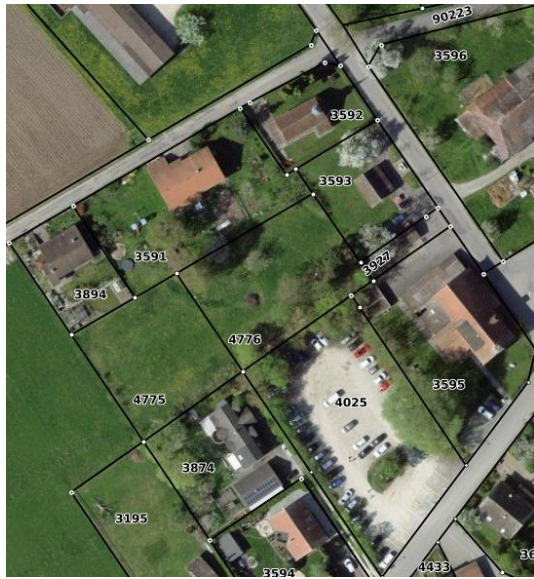
Zone nach OPR: Zone für öffentliche Bauen und Anlagen

Auszug Bauzonenplan alt



Auszug Bauzonenplan neu



Bemerkungen / Begründungen: Die Umzonung steht im Zusammenhang mit den bestehenden Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Ortsteil Altreu (Festsetzung gemäss kant. Richtplan L-5.7 Altreu/Sängli: Badebucht Sängli bis Campingplatz Altreu) und der fehlenden Parkierungsmöglichkeiten (Motorfahrzeuge, aber auch Velos), insbesondere an Spitzentage. Für eine geordnete Freizeit- und Erholungsnutzung besteht ein kommunales wie kantonales Interesse. Mit der Umzonung kann Parkierungsfläche zur Verfügung gestellt werden. Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Längackerstrasse, welches wiederum zu einer Verkehrsberuhigung im Gebiet führt. Die beiden geschützten Bäume sowie das schützenswerte Kulturobjekt können erhalten bleiben. Die Umzonung ist nicht abgabepflichtig gemäss PAG.	Luftbild / AV 
---	--

Leim	
GB Selzach Nr.: 3288	Fläche: 6'466 m ²
Heutige Nutzung: landwirtschaftliche Nutzung, schützenswerter Speicher wurde saniert (Dach)	
Zonierung rechtskräftig: Wohnzone, 3-geschossig (W3) und teilweise Kernzone Dorf	Zone nach OPR: Kernzone Dorf
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Für die bestehende Bauzone liegt eine Bauverpflichtung aus der letzten Ortsplanungsrevision vor; diese wurde nicht erfüllt. Die Zonenzuweisung wird entsprechend geprüft: Aufgrund der zentralen Lage der Parzelle im Siedlungsgebiet eignet sich die Parzelle für eine Überbauung. Die Parzelle wird im Rahmen der laufenden OPR in die Kernzone	Luftbild / AV

Dorf überführt. Die spezielle Lage der Parzelle erfordert eine sorgfältige Planung und Umsetzung. Es besteht die Notwendigkeit für einen Gestaltungsplan sowie Qualitätsverfahren, um sicherzustellen, dass die architektonische und freiräumliche Entwicklung im Einklang mit den bestehenden Strukturen und dem Charakter der Umgebung steht.



Östliche / westliche Einfamilienhausquartiere

GB Selzach Nrn.: div.

Fläche: -

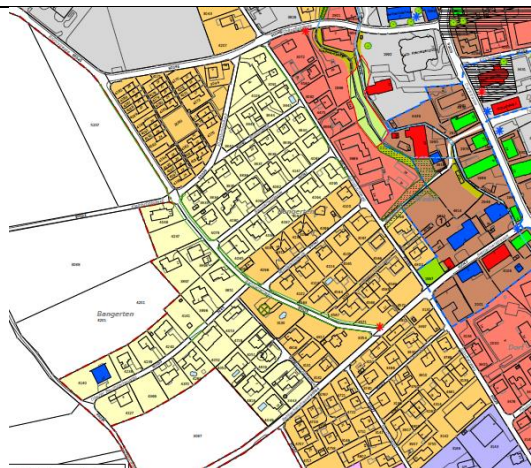
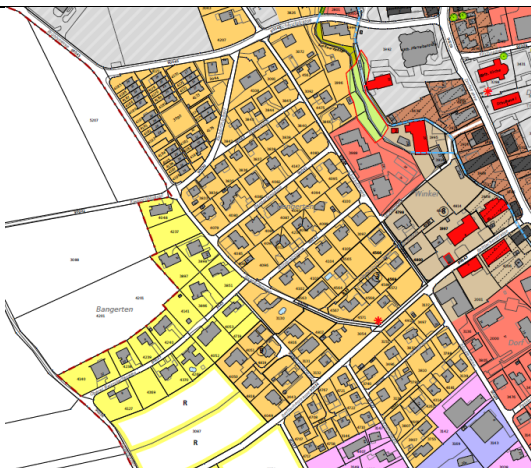
Heutige Nutzung: grossmehrheitlich Wohnnutzung

Zonierung rechtskräftig: Wohnzone, 2-geschossig b (W2b)

Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig A (W2A)

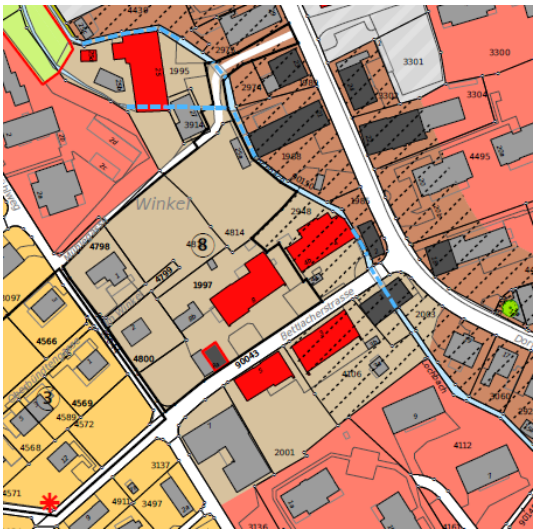
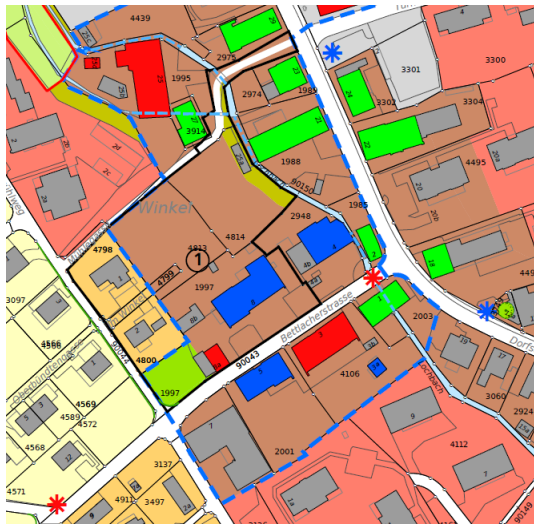
Bauzonenplan alt

Bauzonenplan neu



Bemerkungen / Begründungen:

Mit der Umzonung von der rechtsgültigen W2b in die W2A wird sichergestellt, dass zukünftig eine verträgliche Nachverdichtung in der W2A stattfinden wird. Die Umzonung entspricht dem rLB und den Empfehlungen aus dem Siedlungsentwicklungskonzept (Beilagen 14) und betrifft insbesondere «Quartiere», welche gegenüber Nachverdichtung / Verdichtung sensibel reagieren. Gemäss Zonenzweck gilt für die W2A: «Die Wohnzone, 2-geschossig A bezweckt den Erhalt homogener Quartiere sowie deren Ergänzung bzw. Erneuerung mit quartierverträglichen Wohnbauten.» Entsprechend ausgeschlossen werden in der zulässigen Nutzung «Reiheneinfamilienhäuser sowie neue Mehrfamilienhäuser, deren Erscheinung (auch des Aussenraums) und Massstäblichkeit nicht den benachbarten Bauten und der Bauweise der W2A angepasst sind.» Die bestehenden Gebiete in der heute rechtsgültigen W2a werden ebenfalls der revidierten W2A zugewiesen.

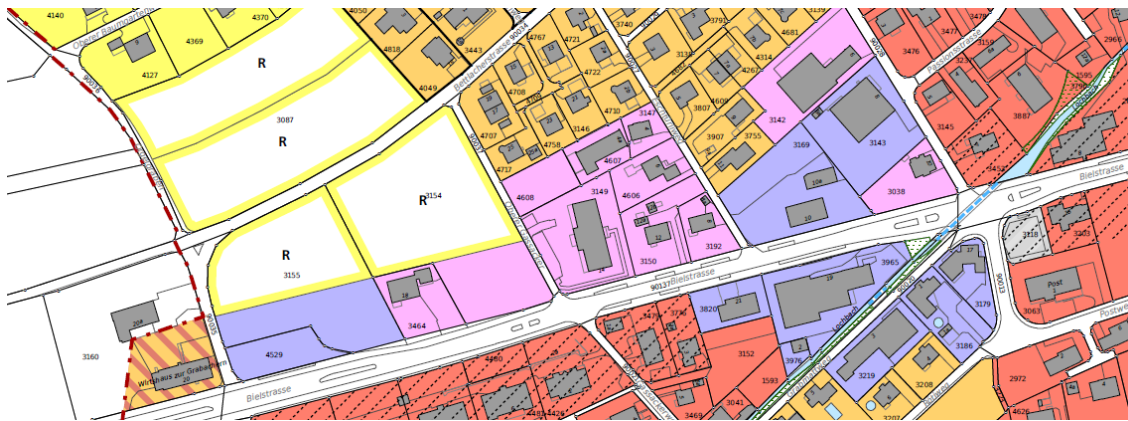
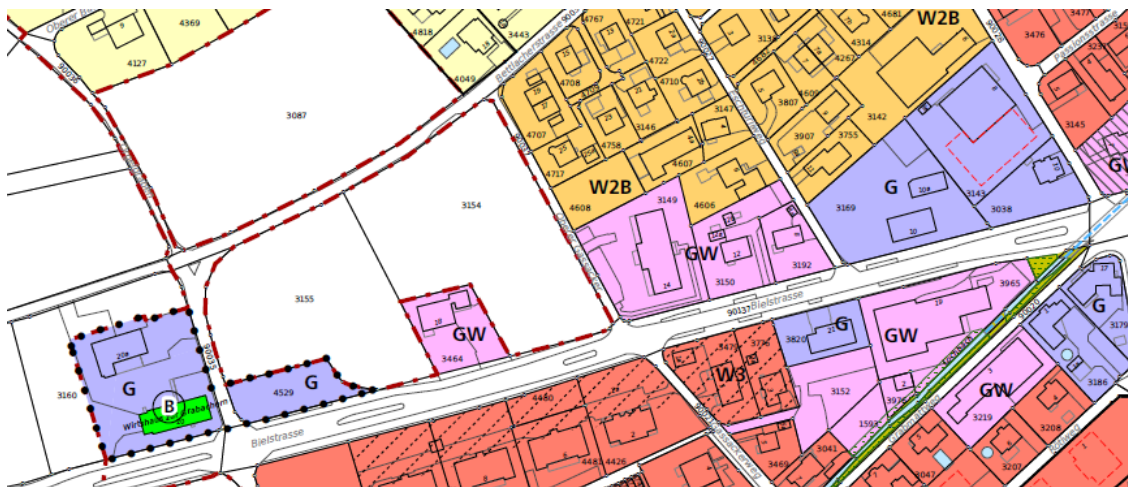
Winkel	
GB Selzach Nrn.: div.	Fläche: 14'160 m ²
Heutige Nutzung: Wohnnutzung	
Zonierung rechtskräftig: Kernzone alt	Zone nach OPR: Kernzone Dorf
Bauzonenplan alt	Bauzonenplan neu
	
Bemerkungen / Begründungen:	Luftbild / AV
Die bestehende Kernzone alt wird aufgehoben und das Gebiet der Kernzone Dorf zugewiesen (ehem. Kernzone neu). Mit der Aufhebung der Kernzone alt wird neu eine Ortsbildschutzzone über einen erweiterten Perimeter ausgewiesen, welcher die Bestimmungen zur Kernzone alt zum Teil übernimmt. Die Umzonung entspricht dem rLB und den Empfehlungen aus dem Siedlungsentwicklungskonzept (Beilagen 14) und erlaubt eine Vereinfachung der heute rechtsgültigen Zonierung und Schärfung der Ortsbildschutzzbestimmung innerhalb der Ortsbildschutzzzone.	

Bielstrasse

GB Selzach Nrn.: div.

Fläche: -

Heutige Nutzung: Arbeits- und Wohnnutzung

Zonierung rechtskräftig: Gewerbezone mit /
ohne WohnnutzungZone nach OPR: Gewerbezone mit / ohne
Wohnnutzung**Bauzonenplan alt****Bauzonenplan neu****Bemerkungen / Begründungen:**

Entlang der Bielstrasse wird die Zonierung der Gewerbezone gesamthaft überprüft, insbesondere wird aufgrund der heutigen Nutzung die Unterteilung in Gewerbezone mit Wohnen und Gewerbezone ohne Wohnen festgelegt. Insbesondere südlich der Bielstrasse erfolgt mehrheitlich eine Zonierung in Gewerbezone mit Wohnnutzung. Dies ist u.a auch aufgrund der Lage südlich der Bielstrasse (Lärmimmissionen entlang Nordfassade) begründet.

Umzonungen von der reinen Gewerbezone in die Gewerbezone mit Wohnnutzung sind gemäss PAG abgabepflichtig.

Ortsdurchfahrt H5 (Zentrumsbereich) - Bahnhofstrasse

GB Selzach Nrn.: div.

Fläche: -

Heutige Nutzung: Wohnnutzung, zum Teil mit Gewerbe / Dienstleistung

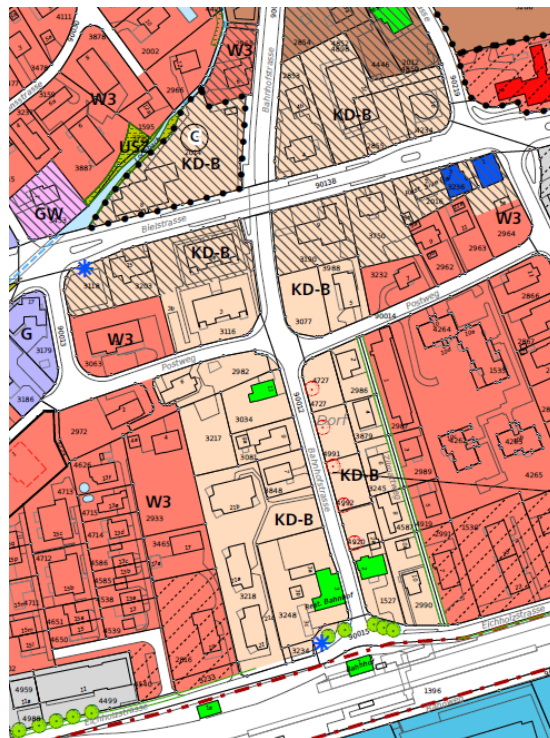
Zonierung rechtskräftig: Wohnzone,
3-geschossig, Kernzone

Zone nach OPR: Kernzone Dorf B

Bauzonenplan alt



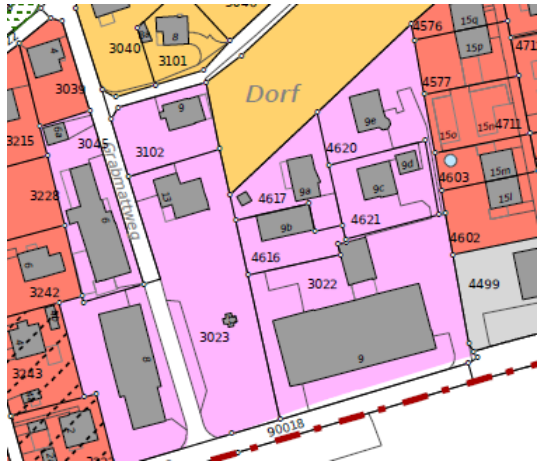
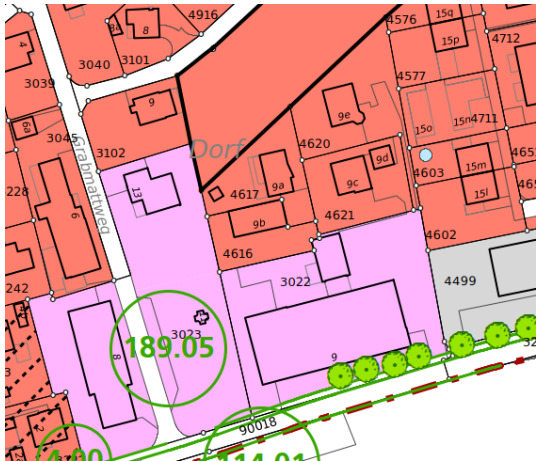
Bauzonenplan neu

**Bemerkungen / Begründungen:**

Entlang der Bahnhofstrasse ist gemäss rLB und Siedlungsentwicklungskonzept (Beilagen 14) eine verdichtete Mischnutzung erwünscht. Zudem zeigen die erarbeiteten Grundlagen betr. die Thematik Verkehr (Beilagen 17) das Potenzial einer Siedlungsorientierung des Zentrumsbereichs der Ortsdurchfahrt (entgegenen der heutigen, stark verkehrsorientierten Ausprägung). Entsprechend werden die Flächen parallel zur Bahnhofstrasse und zur Ortsdurchfahrt von der reinen Wohnzone, 3-geschossig in die Kernzone Dorf B umgezont. Die Kernzone Dorf B bezweckt durch die Umstrukturierung der bestehenden bzw. die Entwicklung neuer Nutzungen die Stärkung des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstrasse, der Ortsdurchfahrt und damit die Akzentuierung der Verbindung Dorf – Bahnhof und der Dorfeingänge West und Ost. Sie dient einer gemischten, dichten, ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise beidseits der Bahnhofstrasse / Ortsdurchfahrt. Langfristig soll sie sich zu einem attraktiven Ankunftsort von Selzach entwickeln.

BahnhofGB Selzach Nrn.: 3045, , 3102, 4617, 4616,
4620, 4621Fläche: 7'035 m²

Heutige Nutzung: östlich Grabmattweg Wohnnutzung, westlich Grabmattweg leerstehende Gewerbeflächen

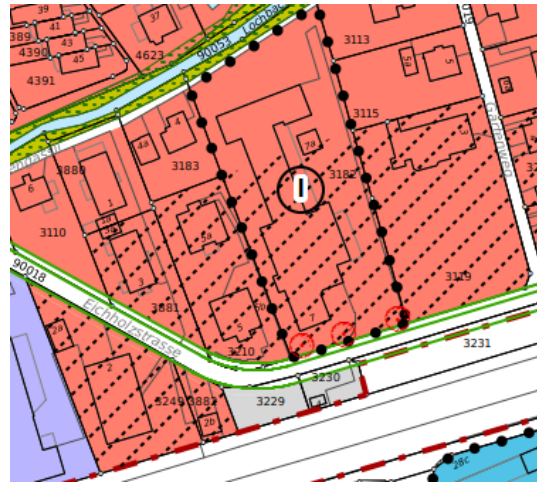
Zonierung rechtskräftig: Gewerbezone mit Wohnen	Zone nach OPR: Wohnzone, 3-geschossig (W3)
Bauzonenplan alt	Bauzonenplan neu
	
Bemerkungen / Begründungen: Aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Bahnhofsnähe, der bereits vorhandenen Wohnnutzung und der freistehenden Gewerbefläche werden die Flächen in die reine Wohnzone umgezont. Gemäss PAG ist diese Umzonung grundsätzlich abgabepflichtig. In der Gewerbezone mit Wohnnutzung ist bereits rechtskräftig die Wohnnutzung ohne Begrenzung zulässig. Entsprechend mit dem Vergleich der bisherigen und neuen Nutzungsmöglichkeiten entsteht kein nennenswerter Mehrwert. Es ist keine Mehrwertabgabe geschuldet. Auch die Aufzonung ist nicht abgabepflichtig (diese Aussage betr. Aufzonung ist nach Vorliegen des PAR zu prüfen).	Luftbild / AV 

Bahnhof	
GB Selzach Nrn.: 3182	Fläche: 3'895 m ²
Heutige Nutzung: leerstehende Gewerbeflächen	
Zonierung rechtskräftig: reine Gewerbezone	Zone nach OPR: Wohnzone, 3-geschossig (W3) mit Gestaltungsplanpflicht

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Bemerkungen / Begründungen:

Aufgrund der zentralen Lage in unmittelbarer Bahnhofnähe und der freistehenden Gewerbefläche wird die Flächen in die reine Wohnzone mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht umgezont. Für die Umzonung liegt ein Begehren der Grundeigentümerschaft vor.

Die Umzonung ist gemäss PAG abgabepflichtig.

Luftbild / AV:

**Altreu**

GB Selzach Nrn.: div.

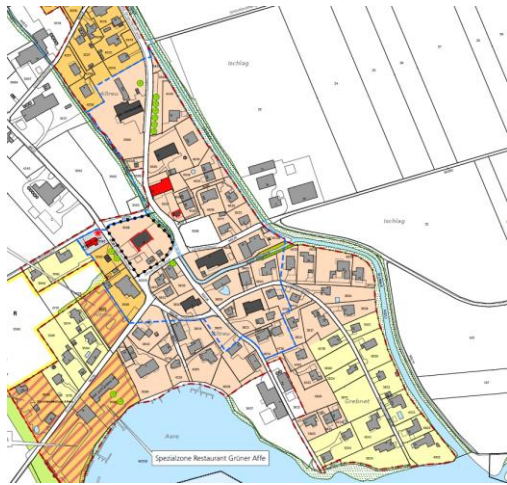
Fläche: -

Heutige Nutzung: Wohnnutzung, Gewerbe / Dienstleistung.

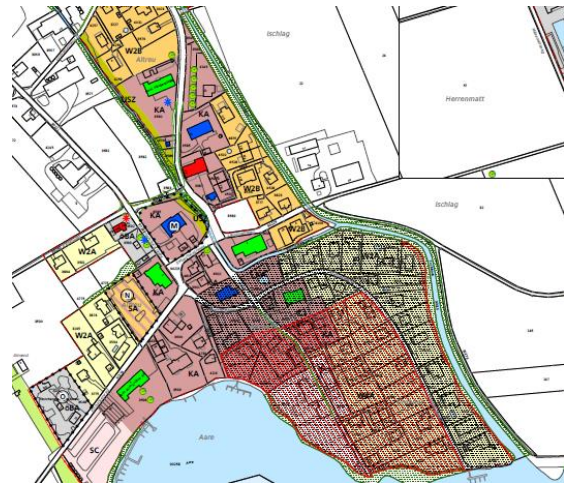
Zonierung rechtskräftig: Dorfzone Altreu (z. T. mit der Ortsbildschutzzzone überlagert), Wohnzone, 1-geschossig W1

Zone nach OPR: Kernzone Altreu, Wohnzone, 2-geschossig W2A

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Bemerkungen / Begründungen:

Die bestehende Dorfzone Altreu wird aufgehoben und das Gebiet der Kernzone Altreu bzw. zu Teilen der Wohnzone, 2-geschossig W2A zugewiesen. Die bestehende Ortsbildschutzzzone wird aufgehoben und die Bestimmungen zum Ortsbildschutz in den Zonenvorschriften zur Kernzone Altreu aktualisiert und geschärft. Ebenfalls wird der Perimeter der Kernzone Altreu gegenüber der Dorfzone Altreu verkleinert; damit sollen der Ortsbildschutz verstärkt in den Fokus gestellt werden (in den Gebieten, welche noch ortsbildschutzwürdig sind). Mit der Umzonung in die W2A wird der Situation vor Ort Rechnung getragen. Die Umzonung entspricht dem rLB und den Empfehlungen aus dem Siedlungsentwicklungskonzept (Beilagen 14) und erlaubt eine Vereinfachung der heute rechtsgültigen Zonierung und Schärfung der Ortsbildschutzbestimmungen innerhalb des heute noch schutzwürdigen Perimeters.

Altreu

GB Selzach Nr.: div.

Fläche: -

Heutige Nutzung: Freizeit und Erholung

Zonierung rechtskräftig: Spezialzonen Storchensiedlung, Spezialzone Wohnwagen, Spezialzone Restaurant Grüner Affe, Spezialzone Parkplatz

Zone nach OPR: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, Spezialzone Altreu, Kernzone Altreu, Spezialzone Camping

Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu

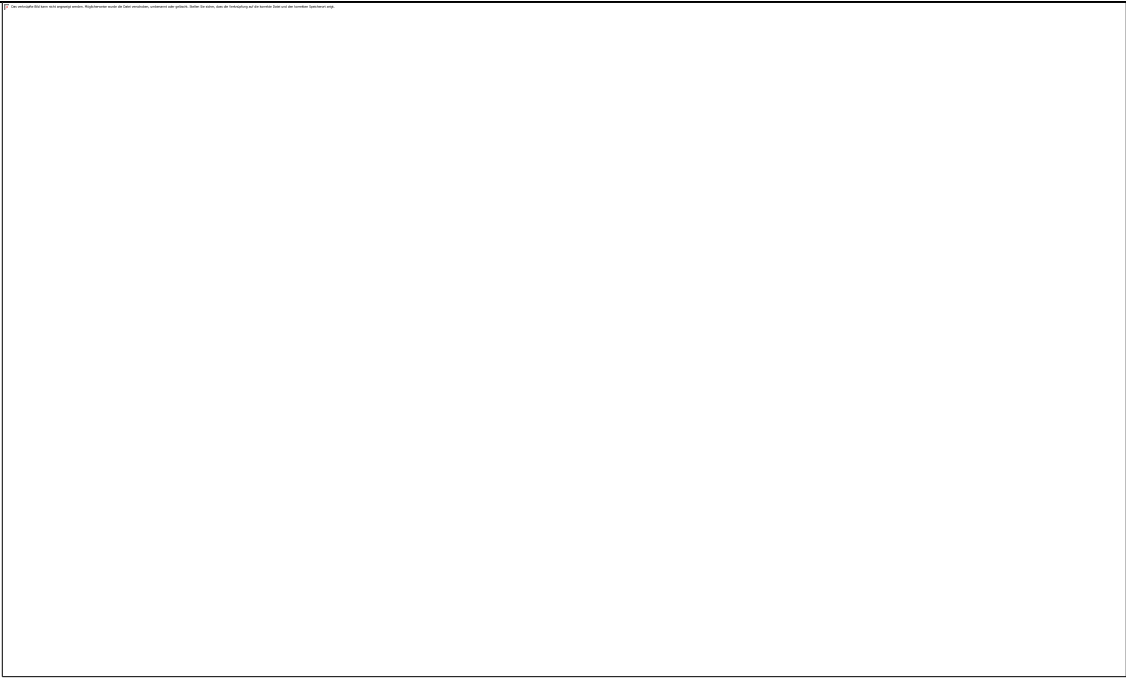


Bemerkungen / Begründungen:

Die diversen Spezialzone im Gebiet Altreu werden neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, einer Spezialzone Altreu und der Kernzone Altreu zugewiesen. Die entsprechenden Zonenvorschriften erlaubten die Nutzungen aus Freizeit und Erholung gemäss Festsetzung im kant. Richtplan (L-5.7 Altreu/Sängli; Badebucht Sängli bis Campingplatz Altreu). Als einzige Spezialzone wird die Spezialzone Camping bestätigt (mit revidierten Zonenvorschriften).

Als neue Spezialzone wird auf GB Nr. 4025 die Spezialzone Altreu mit Gestaltungsplanpflicht geschaffen. Die Eigentümerschaft möchte auf der Parzelle den öffentlichen Parkplatz mit einer Wohnnutzung kombinieren und eine Nutzungsverdichtung herbeiführen. Die Zonenvorschriften sind entsprechend detailliert ausgebildet und legen verbindlich fest, dass a) die öffentliche Parkierung kurz- bis langfristig erhalten bleiben muss, b) eine Vereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen werden muss und c) ein qualitätssicherndes Verfahren für die Überbauung notwendig wird. Erste Projektideen der Grundeigentümerin sind den beiden Skizzen zu entnehmen. Die Planungsbehörde begrüsst die «innovative» Projektidee im Sinne einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen insbesondere auch darum, weil damit sowohl das öffentliche Interesse an der Parkierung wie auch das private / öffentliche Interesse einer Nutzungsverdichtung sichergestellt werden kann.





Weilerzone Haag	
GB Selzach Nrn.: div.	Fläche: -
Heutige Nutzung: Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Landwirtschaft	
Zonierung rechtskräftig: Weilerzone «Haag»	Zone nach OPR: Erhaltungszone Haag
Bauzonenplan alt	Bauzonenplan neu

Bemerkungen / Begründungen:

Die im PBG definierte Formulierung der «Weilerzone» ist nicht mit dem RPG konform. Entsprechend der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Weilerzonen keine Bauzonen wie sie es nach § 15 PBG sind. Mit Schreiben vom 2. Februar 2017 orientierte der Kanton das Amt für Raumentwicklung des Bundes (ARE) darüber, dass er das Kapitel Weiler und Kleinsiedlungen im Richtplan ersatzlos streichen, den Weiler-Artikel im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) aufheben und die Gemeinden beauftragen will, die bestehenden Weiler- und Kleinsiedlungszonen zu überprüfen und einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Der Bund beauftragt nachfolgend weiter: «Die bestehenden Weiler- und Kleinsiedlungszonen sind auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen und nötigenfalls einer bundesrechtskonformen Zone zuzuweisen. Der Kanton sorgt mittels geeigneter Massnahmen dafür, dass bis zur erfolgten Überprüfung und allfälligen Zuweisung zu einer bundesrechtskonformen Zone nur Bewilligungen erteilt werden, welche den allgemeinen Regeln zum Bauen ausserhalb der Bauzonen entsprechen».

Mit der Zuweisung der ehemaligen Weilerzone in die Erhaltungszone Haag wird der Forderung gemäss RPG nachgekommen und die Weilerzone bundesrechtskonformen Zonen zugewiesen. Mit der Zuweisung in die Erhaltungszone wird weiter sichergestellt, dass nur eine eingeschränkte, restriktive Entwicklung von Bauten und Anlagen möglich wird und das «Bewahren» im Vordergrund steht (Volumenschutzes mit restriktiven Zonenvorschriften).

Die Umzonung von der Weilerzone in die Erhaltungszone Haag beschreibt einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG, entsprechend besteht eine Abgabepflicht. Da sich die Handlungsspielräume gegenüber heute jedoch nicht vergrössern werden, wird im Rahmen der Bemessung auch kein Mehrwert festgestellt.

Reformierte Kirchgemeinde

GB Selzach Nr.: 3826

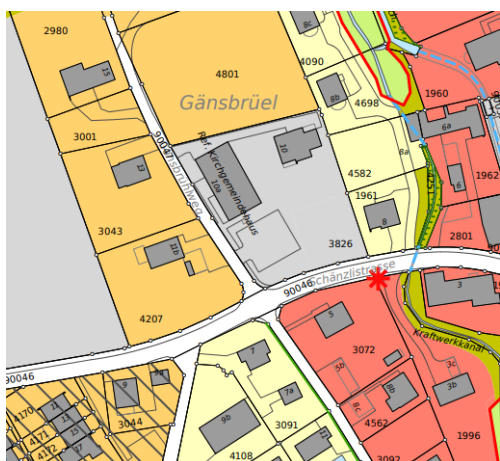
Fläche: -

Heutige Nutzung: Kirche – öffentlicher Raum, Wohnnutzung im «Pfarrhaus»

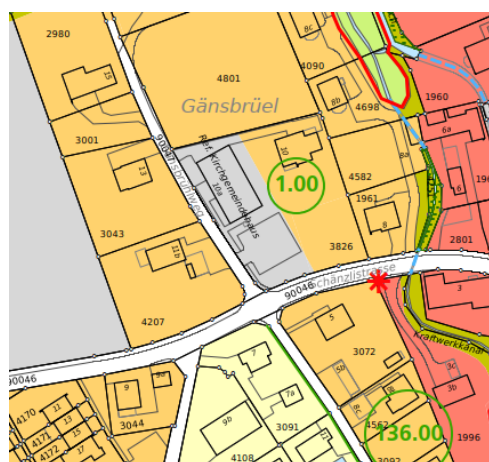
Zonierung rechtskräftig: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig B

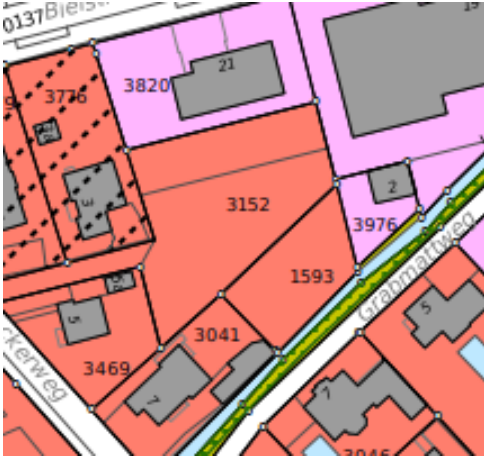
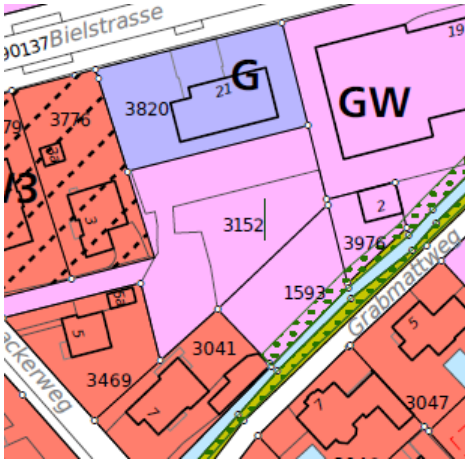
Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2001/2354) befindet sich die Parzelle in der Zone für öffentlichen Bauten und Anlagen (öBA). Ein Teil der Parzelle wurde im Jahr 2007 bereits der Wohnzone zugewiesen (im Rahmen einer Teilzonenplanung). Das Begehren sowie die Begründungen beurteilt die Planungsbehörde als zweck- und rechtmässig; die Umzonung in eine Wohnzone würde der heutigen / zukünftigen Nutzung entsprechen. Die Teil-Umzonung wird unter Berücksichtigung der Grenzabstände vorgenommen; das Ref. Kirchgemeindehaus verbleibt in der öBA. Die Umzonung unterliegt dem kantonalen Planungsausgleichsgesetz; es entsteht somit eine Abgabepflicht.	Luftbild / AV 
--	---

Grabmattweg	
GB Selzach Nr.: 3152, 1593	Fläche: ca. 1'500 m ²
Heutige Nutzung: unbebautes Land	
Zonierung rechtskräftig: Wohnzone, 3-geschossig	Zone nach OPR: Gewerbezone mit Wohnen
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 2001/2354) liegen die Parzellen GB 3152 und 1593 in der W3 und grenzen im Osten an die Gewerbezone. Die Planungsbehörde empfindet das Begehren als nachvollziehbar und zweckmässig. Eine Umzonung fördert das gewerbliche Entwicklungspotential der Parzelle, was im Sinne der Planungsbehörde ist.

Luftbild / AV



9.5 Aufzoning

Bahnhof

GB Selzach Nrn.: 3040, 3101, 3046, 4916, 3047, 3207, 3208

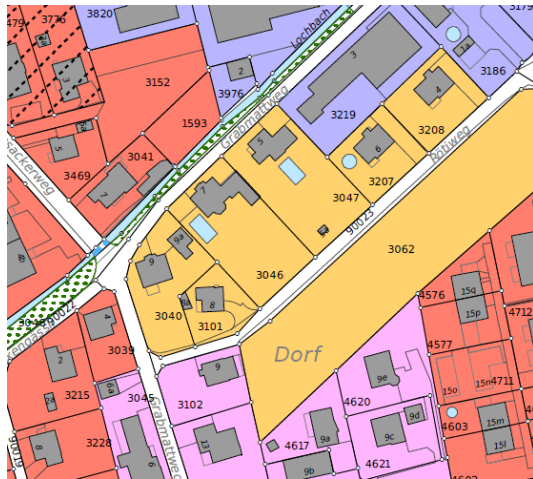
Fläche: 6'156 m²

Heutige Nutzung: Wohnnutzung

Zonierung rechtskräftig: Wohnzone, 2-geschossig

Zone nach OPR: Wohnzone, 3-geschossig

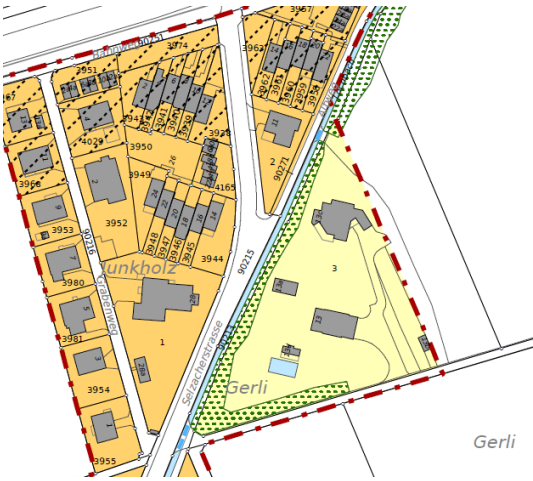
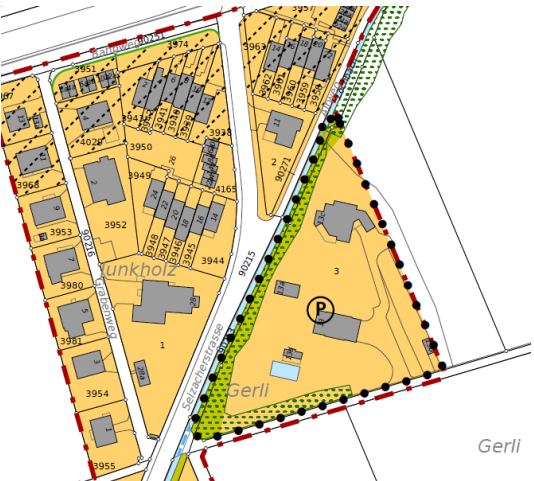
Bauzonenplan alt



Bauzonenplan neu



Bemerkungen / Begründungen: Die Aufzonung begründet sich aufgrund der benachbarten Zonierungen in der W3. Es liegt ein Nachverdichtungspotenzial vor; eine Aufzonung ist im Gebiet verträglich. Der Tatbestand der Aufzonung ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.	Luftbild / AV: 
--	--

Gerli	
GB Selzach Nr.: 3	Fläche: 8'400 m ²
Heutige Nutzung: Wohnnutzung	
Zonierung rechtskräftig: Wohnzone 1-geschossig (W1)	Zone nach OPR: Wohnzone, 2-geschossig (W2b) mit Gestaltungsplanpflicht
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 

Bemerkungen / Begründungen: Für das Gebiet liegt ein Nachverdichtungspotenzial vor; eine Aufzonung ist im Gebiet verträglich. Aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der Angrenzung an den Lochbach sowie bestehender Naturwerte ist eine Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der Tatbestand der Aufzonung ist gemäss PAG nicht abgabepflichtig.	Luftbild / AV: 
--	---

9.6 Arrondierungen

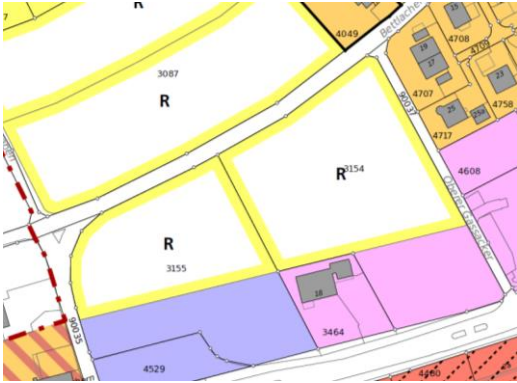
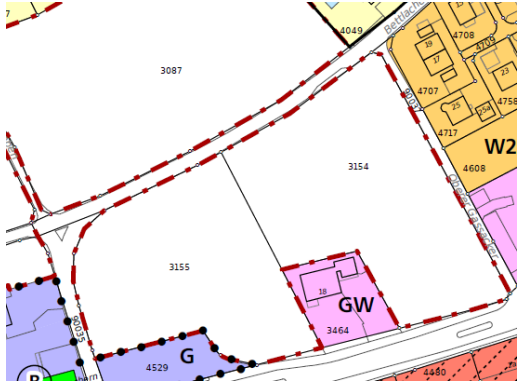
Im Rahmen der OPR erfolgen kleinere, weitere Arrondierungen, d.h. Ausweitungen der Bauzonen.

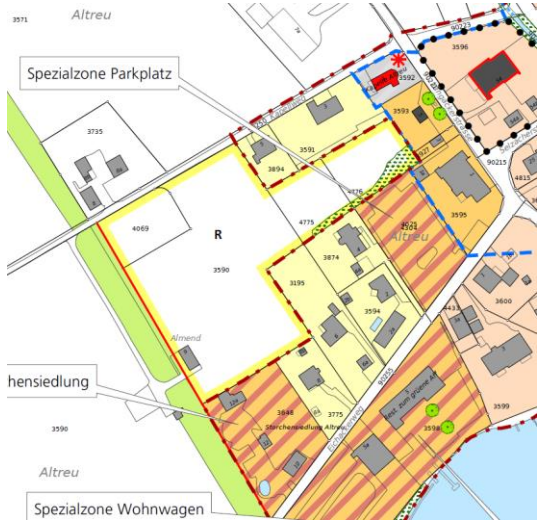
Im Zusammenhang mit der Erschliessungsplanung sowie mit der Ausscheidung der Uferschutzzonen erfolgen zum Teil Anpassungen an der Bauzonengrenze (vgl. Kapitel 10 und 11, diese betreffen aber keine Bauzonen im eigentlichen Sinne.

9.7 Aufhebung Reservezonen

Späret	
GB Selzach Nrn.: -	Fläche: 61'652 m ²
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Reservezone Wohnen	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 

Bemerkungen / Begründungen: Das Gebiet soll auch langfristig nicht baulich entwickelt werden. Bei der Rückzonung von Reservezonen in Landwirtschaftszonen handelt es sich um keine materielle Enteignung. Es entstehen somit kein Entschädigungsanspruch aus dieser Planungsmassnahmen.	Luftbild / AV: 
--	--

Bielstrasse	
GB Selzach Nrn.: 3155 (teilweise), 3154 (teilweise), 3087 (teilweise)	Fläche: -
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Reservezone	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt 	Bauzonenplan neu 
Bemerkungen / Begründungen: Das Gebiet südlich und nördlich der Bettlacherstrasse soll auch langfristig nicht baulich entwickelt werden. Bei der Rückzonung von Reservezonen in Landwirtschaftszonen handelt es sich um keine materielle Enteignung. Es entstehen somit kein Entschädigungsanspruch aus dieser Planungsmassnahmen.	Luftbild / AV 

Altreu	
GB Selzach Nrn.: 3590 (teilweise), 4069	Fläche: 8'833 m ²
Heutige Nutzung: Landwirtschaftliche Nutzung	
Zonierung rechtskräftig: Reservezone Wohnen	Zone nach OPR: Landwirtschaftszone
Bauzonenplan alt	Bauzonenplan neu
	
Bemerkungen / Begründungen: Das Gebiet soll auch langfristig nicht baulich entwickelt werden. Bei der Rückzonung von Reservezonen in Landwirtschaftszonen handelt es sich um keine materielle Enteignung. Es entstehen somit kein Entschädigungsanspruch aus dieser Planungsmaßnahmen.	Luftbild / AV: 

9.8 Natur- und Kulturobjekte

Naturobjekte

Naturschutzfachlich basiert die Revision des Bauzonenplans, auf dem für diesen Zweck revidierten, kommunalen Naturinventar 2017 (vgl. Beilage 16). Mit der Ausscheidung von geschützten Einzelbäumen (Genehmigungsinhalt) sowie der orientierenden Darstellung der gemäss NHV geschützten Hecken werden die geschützten Naturobjekte im Nutzungsplan festgelegt.

Kulturobjekte

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird den denkmalpflegerischen Aspekten ein grosser Stellenwert zugewiesen. Der Schutzstatus von Kulturobjekten und Gebäuden wurde gesamtheitlich überprüft (vgl. Beilage 14.5), in den Nutzungsplänen entsprechend ausgewiesen und im Zonenreglement verankert. Betreffend das revidierte Schutzverzeichnis (vgl. Beilage 14.5) wurde auch der Verein für Ortsgeschichte Selzach / Altreu zur Stellungnahme eingeladen.

Die Qualitäten des Ortsbildes werden mittels der Zusammenführung der beiden Kernzonen Dorf in eine Ortsbildschutzzone Dorf gesichert. Für Bauvorhaben in der Ortsbildschutzzone sind externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat beizuziehen. Hierfür wurden entsprechende Vorschriften im Zonenreglement aufgenommen. Die Freihaltezonen sowie die überlagernde Festlegung «Gebiete mit Baubeschränkung» bezwecken die Erhaltung wertvoller Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes.

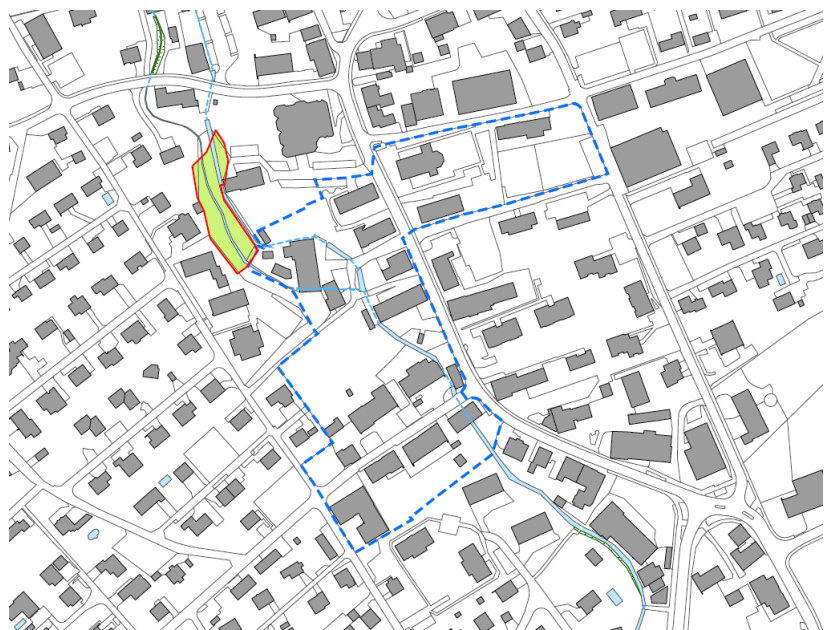


Abbildung 17 Perimeter Ortsbildschutzzone

Die Ortsbildschutzzone in Altreu hingegen wird durch die Neuausscheidung der Kernzone Altreu hinfällig und wird aufgehoben. Die wesentlichen Bestimmungen werden in die Vorschriften der Kernzone überführt. Mit der Aufhebung der Ortsbildschutzzone und Neuausscheidung der Kernzone Altreu wurde auch der «Perimeter» der Schutzbestimmungen reduziert; Zweck dieser Massnahme ist es, den Schutz in einem reduzierten Perimeter verstärkt sicherzustellen.

Der rechtsgültige Zonenplan der Einwohnergemeinde Selzach (RRB Nr. 2345 vom 4. Dezember 2001) weist im Orientierungsinhalt "mit RRB geschützte Gebäude" auf. Der Schutzstatus von Kulturobjekten und

Gebäuden ist in der Nutzungsplanung von Selzach allerdings nicht konkreter geregelt. Diese "mit RRB geschützten Gebäude" sind jedoch im kantonalen Schutzverzeichnis erfasst und stehen damit unter kantonalem Denkmalschutz. Dies mit Ausnahme von vier Gebäuden im Dorfzentrum entlang der Bettlacherstrasse, deren Schutzstatus mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 1919 vom 27. April 1945 geregelt wurde.

RRB Nr. 1945/1919

Der Regierungsrat wird aufgefordert, den Regierungsratsbeschlusses Nr. 1919 vom 27. April 1945 mit der Genehmigung der vorliegenden OPR aufzuheben.

9.9 Uferschutzzonen / Gewässerraum

Im Rahmen der OPR wird die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss eidgenössischer Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorgenommen. Zusätzlich wird an dieser Stelle auf das Wasserbaukonzept 2018 verwiesen, welches auf der strategischen Revitalisierungsplanung 2014 basiert. Dabei ist der Gewässerraum grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV und § 3 der Verordnung über Wasser, Boden und Abfall (VWBA)).

Die Gewässerraum-Ausscheidung wird dabei differenziert vorgenommen:

Gewässerraum innerhalb Bauzone

Innerhalb des Siedlungsgebiets und entsprechend im Bauzonenplan wird dabei der Gewässerraum mit Uferschutzzonen als Grundnutzung (mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement) festgelegt.

Ebenfalls innerhalb des Siedlungsgebiets wird zur Ausscheidung des Gewässerraums Gewässerbaulinien bzw. Gewässerunterhaltsbaulinien definiert; die Festlegung erfolgt dabei in den Erschliessungsplänen.

Gewässerraum ausserhalb Bauzone

Ausserhalb der Bauzone und somit im Gesamtplan (vgl. Kapitel 10.4) erfolgt die Ausscheidung durch eine Uferschutzzone, welche der Landwirtschaftszone überlagert ist (ebenfalls mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement).

Mit der differenzierten Ausscheidung wird sichergestellt, dass der Gewässerraum durchgehend und für alle Fliessgewässer als Gesamtsystem verbindlich festgelegt wird (vgl. Beispiel in Abbildung 18).

Gewässerraum innerhalb Wald

Auf Waldflächen kann auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet werden (Wald als Grundnutzung lässt keine überlagernde Festlegung zu).

Symmetrische Ausscheidung

Grossmehrheitlich und wenn immer möglich, wird die Gewässer-raumausscheidung auf beiden Seiten des Fliessgewässers mit der gleichen Breite festgelegt, d.h. die Achse des Fliessgewässers bildet die Mitte des Gewässerraumkorridors ab. Damit wird sichergestellt, dass beide Seiten der Fliessgewässer (beide Grundeigentümerschaften) gleich «belastet» werden.



Abbildung 18

Beispiel für die differenzierte Ausscheidung des Gewässerraums. Oben links: Ausscheidung mit Uferschutzzone (Grundnutzung im Bauzonenplan), oben rechts: Ausscheidung mit Gewässerbaulinien (im Erschliessungsplan), unten links: Ausscheidung mit Uferschutzzone (der Landwirtschaftszone überlagert im Gesamtplan), unter rechts: gesamthafte Ausscheidung als zusammenhängendes System

Spezifischer Gewässerraum pro Fliessgewässer

Der Gewässerraum wurde für die einzelnen Fliessgewässer wie folgt festgelegt (in Absprache mit dem AfU, vgl. Tabelle 17):

Tabelle 17

Gewässerraumfestlegung spezifisch pro Fliessgewässer
USZa: Uferschutzzone ausserhalb Bauzone
USZ: Uferschutzzone innerhalb Bauzone
GBL: Gewässerbaulinien

Fliessgewässer	Grundnutzung	Gewässerraum
Schwelligraben	Wald	Keine Festlegungen innerhalb Waldflächen
Cholgraben	Wald	Keine Festlegungen innerhalb Waldflächen
Brügglibach		
- Westlicher	Wald, Landwirtschaft	USZa: 5.50 m ausserhalb Waldflächen (5.50 m innerhalb Wald)
- Wandfluebach	Landwirtschaft	USZa: 11.00 m
- Mittlerer	Wald, Landwirtschaft	USZa: 11.00 m vor Eintritt Waldfläche
- Oberer	Wald, Landwirtschaft	USZa: 11.00 m vor Eintritt Waldfläche; 5.50 m ausserhalb Waldflächen (5.50 m innerhalb Wald)
- ab Erlimoosweg (Übergang Haagbach)	Wald, Landwirtschaft, Bauzone	USZa: 18.00 nach Austritt Waldfläche
Lochbach		
- Nord	Wald, Landwirtschaft	11.00 m vor Eintritt Waldfläche; 5.50 m ausserhalb Waldflächen (5.50 m innerhalb Wald)
- ab Känelmoos	Wald, Landwirtschaft, Bauzone	mit USZa, UFZ, GBL durchgehend 14.00 m
- ab Zufluss Moosbach, Brüelbächli	Wald, Landwirtschaft, Bauzone	mit USZa, UFZ, GBL durchgehend 15.00 m (Ausnahme 11.00 m Abschnitt mit Kraftwerkkanal) mit USZa, UFZ, GBL durchgehend 17.00 m
- ab der Bahnlinie	Landwirtschaft, Bauzone	mit USZa, UFZ, GBL durchgehend 20.00 m
- Ab Einmündung Haagbach bis Einmündung Aare	Landwirtschaft	
Moosbach	Wald, Landwirtschaft, Bauzone	mit USZa, UFZ, GBL durchgehend 11.00 m
- Bachumlegung GB Nrn. 4629, 5389	Bauzone	USZ: 11.00 m
Hudlismattbächli		
- eingedolt zwischen Haagstrasse	Bauzone	mit UFZ, GBL durchgehend 11.00 m (asymmetrisch)

und Haabach		
Brüelbächli	Wald, Landwirtschaft, Bauzone	mit USZa, UFZ, GBL durchgehend 11.00 m
Kraftwerkkanal	Wald, Bauzone	USZ, GBL: 11.00 m
Haagbach		
- Zuflüsse	Landwirtschaft	USZa: 11.00 m
- eingedolter Abschnitt (GB Nr. 5203)	Landwirtschaft, Bauzone	Keine Festlegung da Linienführung allfälliger Ausdolung unbekannt / Ausdolung nicht zweckmässig
- Haagbach	Wald, Landwirtschaft, Bauzone	mit USZa, USZ, GBL durchgehend 18.00 m
Aare	Landwirtschaft	mit USZa, UFZ, GBL durchgehend mindestens 15.00 kantonale Uferschutzzone parzellenscharf mit der kommunalen Landschaftsschutzzone festgelegt.
Rüschbach	Wald	Keine Festlegungen innerhalb Waldflächen
Chrüzliggraben	Landwirtschaft	USZa: 7.50 m
Haagbächli	Wald, Landwirtschaft, Bauzone	mit USZa, USZ, durchgehend 11.00 m
Allmendbach	Landwirtschaft	mit USZa
Hudlismattbächli	Landwirtschaft, Bauzone	mit USZa, USZ, GBL durchgehend 11.00 m; auf GB 5330 mit Unterhaltsbaulinien von je 4.00 m
Chänelmoosbächli	Landwirtschaft, Wald	Keine Festlegungen innerhalb Waldflächen, mit USZa durchgehend 11.00 m
Chalenbach	Landwirtschaft, Wald	Keine Festlegungen innerhalb Waldflächen, mit USZa durchgehend 11.00 m

9.10 Gestaltungsplanpflichten

Die Gemeinde Selzach hat über die vergangene Planungsperiode mehrheitlich gute Erfahrungen mit dem Instrument des «Gestaltungsplans» gemacht; insgesamt wurden durch diese Sondernutzungsplanung und den Einbezug von Kanton und Bevölkerung (Mitwirkung) im Ergebnis «qualitativ» hochwertigere Projekte realisiert. Entsprechend wird für insgesamt 17 Gebiete eine Pflicht zur Gestaltungsplanung auferlegt bzw. gemäss rechtsgültiger OP bestätigt. Die Pflicht begründet sich u. a. aufgrund der exponierten Lage (planerisch empfindlich bzw. wertvolle Gebiete) oder Nutzung (Arbeitszonen). Die Anforderungen an die Gestaltungsplanung sind im revidierten Zonenreglement für jedes Gebiet spezifisch aufgeführt; mit den formulierten Anforderungen

wird auch ersichtlich, welche «Gründe» zur Gestaltungsplanpflicht geführt haben.

Auch die erarbeiteten Grundlagen zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen (vgl. Beilagen 14) zeigen den Mehrwert und entsprechend die Notwendigkeit solcher Gestaltungsplanungen auf.

9.11 Lärmempfindlichkeiten

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung zugeteilt und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen. Dabei wurden auch Aufstufungen nach Art. 43 Abs. 2 LSV (aufgrund des Strassenverkehrslärm der Solothurn- / Bielstrasse und des Eisenbahnlärms der SBB-Strecke Olten – Biel) gesamthaft überprüft und auf die revidierte Zonierung angepasst.

9.12 Gebiete mit besonderen Bestimmungen

Zu den im Bauzonenplan bezeichneten Gebieten mit besonderen Bestimmungen finden sich die entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement. Die Bestimmungen betreffen Vorgaben zur Energie (z.B. Zusammenschluss zu Gruppenheizungen oder die Versorgung über zentral hergestellte Wärme) sowie Baubeschränkungsvorgaben.

10 Änderungen Gesamtplan

10.1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Die folgende Auflistung gibt die wichtigsten Änderungen im Gesamtplan wieder (dieser zeigt die Nutzung ausserhalb des Siedlungsgebiets einer Gemeinde auf). Diese sind auch auf dem Plan der Änderungen (Beilage 11) zum Teil aufgeführt. Die wesentlichsten Änderungen werden anschliessend näher erläutert.

- **Überprüfung und Aktualisierung:** Die bestehenden Planinhalte wurden gesamthaft überprüft und aktualisiert.
- **Anpassungen an Bauzonenplan:** Auf der Grundlage des revidierten Bauzonenplans wurde der Gesamtplan angepasst und aktualisiert, insbesondere betr. die Einzonungen, Auszonungen und Aufhebungen der Reservezonen.
- **Aufhebung Gesamtplaninhalte:** die im rechtskräftigen Gesamtplan festgelegten Grundnutzungen «Weilerzone Haag», «Erhaltungszone Moos» und «Sondernutzungszone ARA» werden mit dem revidierten Bauzonenplan neu in eine entsprechende Bauzone bzw. eine eingeschränkte Bauzone überführt. Entsprechend entfallen diese Inhalte im Genehmigungsinhalt des Gesamtplans.
- **Neue Festlegungen:** Der Landwirtschaftszone überlagert finden sich im Gesamtplan folgende neue Festlegungen (Genehmigungsinhalt); diese Inhalte sind in der heute rechtsgültigen Ortsplanung noch nicht festgelegt: Vorranggebiet Natur und Landschaft (neu), Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (neu), Schutzzone Wildtierkorridor (neu).
- **Bestehende Festlegungen:** Neben der Landwirtschaftszone werden die bereits rechtsgültigen Festlegungen betr. Siedlungstrenngürtel und Landschaftsschutzzone überprüft und ggf. angepasst.
- **Aktualisierung Naturinventar:** Die Inhalte aus dem Naturinventar 2017 wurden soweit zweckmässig im Gesamtplan übernommen. Ebenfalls wurden die Naturobjekte aus dem bestehenden, rechtskräftigen Gesamtplan überprüft und ggf. bestätigt bzw. aufgehoben.
- **Einzelbäume / Hecken:** Die Einzelbäume und Hecken (innerhalb und ausserhalb Bauzone) wurden gemäss aktualisiertem Naturinventar übernommen.

- **Schutzverzeichnisse:** Überprüfung und Aktualisierung der kommunalen Schutzverzeichnisse der «Kulturobjekte»; Übernahme des kantonalen Schutzverzeichnisses.
- **Orientierende Inhalte:** Gemäss § 3 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz schützen Kanton und Gemeinden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) und Naturdenkmäler. Im kantonalen Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (INGESO) befinden sich in Selzach mehrere Geotope. U.a. sind dies folgende Objekte: Hasenmatt-Höhle (OID 40), Felswand Hasenmatt (OID 213), Typuslokalität Tiergarten (OID 179), Felswand Wandflue (OID 227), Bettlachstock (OID 162), Brügglibach-Schlucht Bettlach (OID 177), Lochbach-Schlucht Selzach (147), Hochterrassenschotter Stägersrüti (OID 265), Erratiker Sülsrain (OID 447), Erratiker Sülsrain 2 (OID 460), Schalenstein Allmend (OID 325), Erratiker Wannenrain 2 (OID 461), Erratiker Wannenrain (OID 446), Seitenmoräne Büelen (OID 262), Erratiker Kindergarten (OID 502), Erratiker Hölzli, 2, 3, 4, 5, 6 (OID 455, 456, 457, 458, 459, 470), Erratiker Mannwil (OID 433), Erratiker Buechholen, 2,3, 4, 5, 6 (OID 448, 451, 452, 453, 454, 471), Moräne Länghölzli (OID 147), Seitenmoräne und Seitenentwässerung Länghölzli (OID 103). Die Objekte werden im Gesamtplan orientierend aufgeführt.

Weitere orientierende Darstellungen beinhalten die Wanderwege, die Trockenwiesen und –weiden (gemäss Bundesinventar der Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung), das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN, gemäss kant. Richtplan) die Richtplaninhalte «kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft», «kantonale Naturreservate», «Schutzwald» und die geschützten archäologischen Fundstellen (gemäss Amt für Denkmalpflege und Archäologie).

- **Grundwasserschutzzonen:** Ebenfalls orientierend dargestellt werden die rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen.
- **Wald:** Übernahme der Wälder gemäss amtlicher Vermessung sowie Darstellung der bestehenden Waldfeststellungen.
- **Hinweise:** der Gesamtplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden sowie den Störfällen ergänzt; auf die Darstellung wird verzichtet und stattdessen auf die entsprechenden kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

10.2 Siedlungstrenngürtel / Landschaftsschutzzone

Folgende Inhalte aus dem kantonalen Richtplan werden gemäss Richtplanbeschluss im Gesamtplan mit der Zone «Siedlungstrenngürtel / Landschaftsschutzzone» grundeigentümergebunden umgesetzt:

Siedlungstrenngürtel

Gemäss Kapitel S-1.3 kantonalen Richtplan gilt betreffend die Siedlungstrenngürtel folgende Ausgangslage: «Die Siedlungsfläche nimmt durch den steigenden Flächenverbrauch stetig zu. Dörfer wachsen zusammen und Siedlungen breiten sich flächig in die Landschaft aus. Mit Siedlungstrenngürteln sollen diese unerwünschten Entwicklungen verhindert werden. Siedlungstrenngürtel tragen dazu bei, Landschaftsräume langfristig offen zu halten und zu verbinden. Sie sind teilweise auch wichtige Wildtierkorridore. Zudem gliedern sie die Landschaftsräume.». Im RP entsprechend festgehalten ist folgender Planungsauftrag an die Gemeinden: «Die Gemeinden grenzen sie in der Nutzungsplanung parzellengenau ab. In den kantonalen Siedlungstrenngürteln gilt ein Bauverbot. Bestehende Bauten können angemessen erweitert werden.».

Kantonale Uferschutzzone

Im RP ist betreffend die kantonale Uferschutzzone folgender Planungsauftrag festgehalten: «Die Gemeinden übernehmen die Uferschutzzone des Richtplans in ihre Nutzungsplanung und legen sie parzellengenau im kommunalen Gesamtplan fest.»

Gemäss aktueller Rückmeldung der kantonalen Fachstellen gibt es im Richtplan die kantonalen Uferschutzzone 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.

Im Teil der kantonalen Uferschutzzone nach Richtplan, welcher ausserhalb des Gewässerraums nach GSchV liegt, sind die Gemeinden angehalten, eine anderweitige kommunale Schutzzone auszuscheiden. Dies erfolgt in der Regel als kommunale Landschaftsschutzzone (der LW-Zone überlagert) oder im Einzelfall als Schutzzone im Sinn von Art. 17 RPG (und damit als Grundnutzung). Die kantonale Uferschutzzone ist also nicht einfach als Polygon zu übernehmen und an die amtliche Vermessung anzugleichen, sondern durch die örtliche Planungsbehörde differenziert und als Resultat einer Interessenabwägung festzulegen.

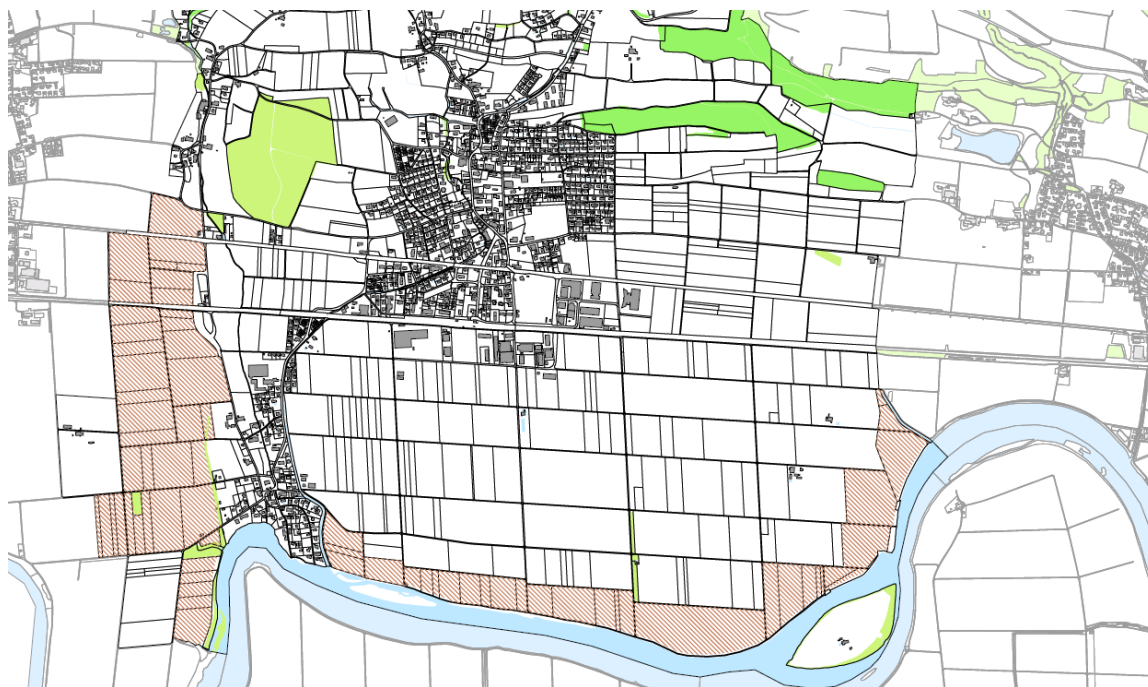


Abbildung 19 Perimeter Siedlungstrenngürtel / Landschaftsschutzzone in
rot

10.3 Vorranggebiet Natur und Landschaft

Die Festlegung der Vorranggebiete Natur und Landschaft entsprechen den Vorgaben aus dem rLB («mögliche Gebiete für die kommunale Landschaftsschutzzone») bzw. dem kantonalen Richtplan (das Vorranggebiet Natur und Landschaft «Bellacherweiher – Länghölzli» wird übernommen und als kommunale Schutzzone im Gesamtplan abgebildet) und bezweckt den langfristigen Schutz, den Erhalt und die Aufwertung dieser besonders wertvollen Landschafts-, Natur- und Lebensräumen. Die Zweckbestimmung gilt dem Natur- und Landschaftsschutz mit dem Ziel der Biodiversitätsförderung.

Schutz und Unterhalt von Lebensräumen sind, wenn möglich mit Vereinbarungen zu regeln. Partner sind dabei die Bewirtschafter und allenfalls die Grundeigentümer. Die Zonenvorschriften legen entsprechend Vorschriften fest.

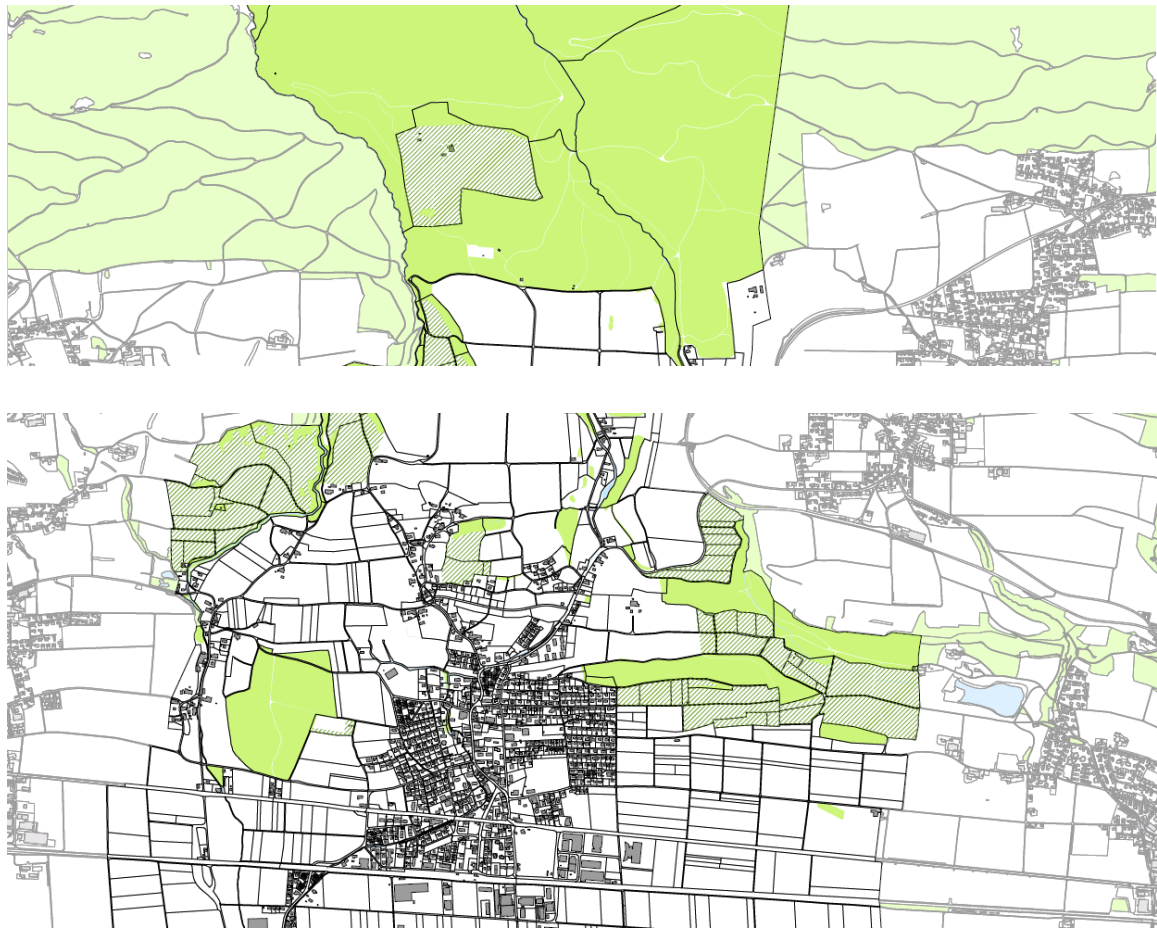


Abbildung 20 Perimeter Vorranggebiet Natur und Landschaft in grün (Ausschnitt Nord und Ausschnitt Süd)

10.4 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone

Vgl. Ausführungen unter Kapitel 9.9 Uferschutzzone / Gewässerraum.

10.5 Schutzzone Wildtierkorridor

Gemäss Kapitel L_3.3.3 RP gilt folgender Planungsauftrag: «Kanton und Gemeinden berücksichtigen die Wildtierkorridore in der Nutzungsplanung und bei Projekten zur Förderung der Vernetzung und der Biodiversität. Sie sichern die Durchgängigkeit mit Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder anderen Zonen, die dem Schutzziel entsprechen.» Im Rahmen der vorliegenden OPR ist die Gemeinde diesem Auftrag mit der Festlegung der «Schutzzone Wildtierkorridor» (mit entsprechenden Bestimmungen im revidierten Zonenreglement) nachgekommen. Betreffend die Umsetzung der Wildtierkorridore im Rahmen der OPR hat die Gemeinde im Kontakt mit dem ARP, dem ALW und dem AWJF ein überarbeiteter Vorschlag erarbeitet und die Nutzungspläne und das Zonenreglement entsprechend angepasst. Dabei ist von einer Zonierung wie folgt aus-

zugehen: (1) äusserer, weniger einschränkender Perimeter «Randzone Wildtierkorridor» (mit der Möglichkeit für landwirtschaftliche Bewirtschaftung) und (2) räumlich in der Ausdehnung begrenzte «Kernzone Wildtierkorridor» (Gebiet in der «Kernzone» mit absolutem Vorrang für Wildtiere).

Der ausgewiesene Perimeter wird grundeigentümergebunden mit einer «Kernzone» und einer «Randzone» auf Grundlage der Objektblätter im Anhang XV ausgewiesen:

- SO 1: Riemberg–Lommiswil (nationale Bedeutung)
- SO 16: Bettlach–Altreu (regionale Bedeutung)

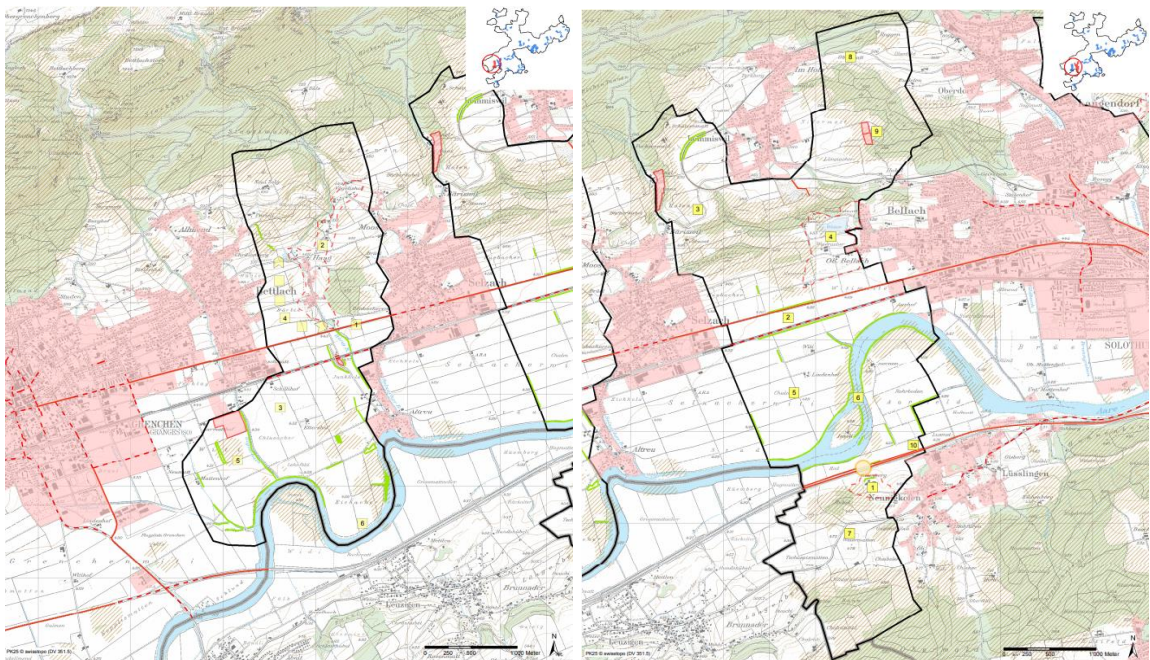


Abbildung 21 Perimeter der beiden Wildtierkorridore (Hintermann & Weber AG, 12.2007)

Die Vorschriften gemäss öffentlicher Mitwirkung wurden im Sinne der gemeinsamen Erkenntnisse nochmals revidiert. Damit wird nun explizit auch die bauliche Entwicklung bestehender Betriebe mit den Vorschriften sichergestellt (zudem wurden auch grössere «Fenster» im Gesamtplan ausgewiesen).

Hinweise zu den Bestimmungen im Zonenreglement finden sich im Bericht von Hintermann & Weber (Wildtierkorridore im Kanton Solothurn: Räumliche Ausscheidung und Massnahmenvorschläge, Dezember 2007):

Themenbereich Raumsicherung

- Bauzonen im Korridor nicht weiter ausweiten.
- Gesuche für Bauten ausserhalb der Bauzonen durch das Amt für Wald, Jagd und Fischerei im Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung der Korridorfunktionen prüfen.
- Bei UVP-pflichtigen Projekten innerhalb des Korridorperimeters und bis in 500 m Abstand zur Korridorgrenze ist zu prüfen, ob Korridorfunktionen durch die geplanten Projekte nicht beeinträchtigt werden.

Themenbereich Lebensraumverbund

- Die ökologischen Ausgleichsflächen entsprechend den spezifischen Ansprüchen für Korridore (Leitelemente, Trittsteine, Warteräume) anlegen.
- Bestehende Hecken, Bachufervegetation etc. mit Deckung bietenden Gebäuden ergänzen/verbreitern/verdichten.
- Deckung bietende Strukturen in der offenen Landschaft (Trittsteine) und Leitelemente pflanzen. Dabei soll besonders auf die korrekte Ausrichtung von Leit-/Linienelementen geachtet werden, da sich Wildtiere entlang dieser Strukturen bewegen.
- Korridorspezifische Verbindungsbedürfnisse mit den lokalen Naturschutzkonzepten abstimmen.

Themenbereich Zäune

- Fest installierte Maschendraht-, Neuseeland- und Elektrozaune sollen grundsätzlich auf die Verträglichkeit mit den Korridorfunktionen geprüft werden.
- Mobile und fest installierte Elektrozaune sollen bei Nichtbenutzung (d.h. kein Vieh auf der Weide) ausgeschaltet werden.
- Bei Zäunen, welche länger als 1 Monat nicht gebraucht werden, sollen die Litzen entfernt werden. Zäune, die gar nicht mehr gebraucht werden, müssen ganz abgebaut werden.
- Vermeiden, dass grosse Korridorabschnitte durch mobile Elektrozaune unterbrochen werden.
- Flexinetze in Korridoren vermeiden.

Themenbereich Mauern

- Neu zu bauende Mauern im Hinblick auf die Verträglichkeit mit den Korridoraufgaben prüfen und Baubewilligungen nur erteilen, wenn die Passierbarkeit des Korridors durch die Mauern nicht eingeschränkt wird.
- Problematische Stützmauern abbauen und mit für Wildtiere passierbaren Stützmethoden ersetzen.

Themenbereich Gewässer

- Verbaute Gewässer revitalisieren.
- Ausstiegsmöglichkeiten aus verbauten Gewässern schaffen.
- Natürliche Uferbestockung wiederherstellen.

Themenbereich Verkehr

- Wildwechselwarnschilder auf Strassen mit > 3'000 DTV aufstellen.
- Geschwindigkeitsbegrenzungen an kritischen Stellen von Überlandstrassen einführen.
- An Strassen mit besonders hohen Unfallrisiko neue Wildwarnmethoden installieren.
- Bekannte Unfallstrecken sanieren.
- Warteräume korrekt ausrichten.

Themenbereich Beleuchtung

- Bauten und Grünflächen nachts nur minimal beleuchten.
- Strassenbeleuchtungen so ausrichten, dass lediglich die Strasse und ein je 10 m breiter Streifen beidseitig der Strasse beleuchtet werden.
- Radwege nicht oder nur minimal beleuchten.

Themenbereich landwirtschaftliche Einrichtungen

- Folientunnel, Netze aller Arten und dergleichen nur mit Bewilligung aufgrund einer fachlichen Überprüfung erlauben.

Themenbereich Jagd

- Den Jagdbetrieb an die jeweilige Korridorsituation anpassen.

Themenbereich Menschliche Störungen

- Keine flächendeckenden Sport- und Freizeitveranstaltungen, keine grösseren Veranstaltungen nach 22:00 durchführen und Lärm begrenzen.
- Im Bereich von Trittsteinen Personen sinnvoll lenken.

Themenbereich Weitere Störungen

- Keine weiteren Hundesportplätze einrichten, bereits bestehende Hundesportplätze nicht weiter ausbauen.
- Hunde generell an der Leine führen.

Abbildung 22 *Checkliste der allgemeinen Massnahmen (Hintermann & Weber, Dezember 2007)*

11 Änderungen Erschliessungspläne

Gemäss § 39 PBG sind bei der OPR auch die Erschliessungspläne über das gesamte Gemeindegebiet zu überprüfen bzw. neu zu erarbeiten. Dabei findet gemäss § 5 GBV die Verordnung Anwendung auf die öffentlichen Erschliessungsanlagen, welche u.a. dem Verkehr dienen. Öffentliche Erschliessungsanlagen sind Anlagen, die in den Erschliessungsplänen enthalten sind oder welche sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden. Gemäss § 39 GBV werden die Strassen im Gemeindegebiet eingeteilt in: a) Erschliessungsstrassen (Feinerschliessung), b) Sammelstrassen (Groberschliessung), c) Hauptverkehrsstrassen (Groberschliessung). Zu ergänzen sind die Privatstrassen. Der Gemeinderat teilt sämtliche im Erschliessungsplan enthaltenen bestehenden und projektierten Strassen in eine dieser Kategorien ein (§ 39 Abs. 2 GBV).

11.1 Zusammenstellung der wesentlichen Inhalte

Im Rahmen der OPR werden die Erschliessungspläne im Wesentlichen aufgrund der nachfolgenden Grundsätze überprüft und gegebenenfalls angepasst:

- **Erschliessungspläne:** Die Erschliessungsplanung ist im Massstab 1:1'000 aufzubereiten. Für das Gemeindegebiet von Selzach wurden sechs Erschliessungspläne erarbeitet. Ebenfalls liegt ein orientierender Strassenklassierungsplan im Massstab 1:2'500 über das gesamte Gemeindegebiet vor.
- **Strassenklassierung:** Die Strassenklassierung erfolgt über das gesamte Gemeindegebiet und abgestimmt auf die jeweils zu erfüllende Funktion jedes Strassenabschnitts (gemäss Schweizer Norm SN 640 040b/044/045). Die Klassierung erfolgt weiterhin in Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen und Fusswege / Trottoirs.

Privatstrassen: Neu werden auch die Privatstrassen als zu genehmigender Inhalt ausgewiesen.

Fuss- und Velowege: Ebenfalls wird die Klassierung «Fusswege/Trottoirs» neu in drei Kategorien unterteilt: 1. Fusswege / Trottoirs, 2. Fuss- und Velowege und 3. Fuss- und Wanderwege (mit reduziertem Ausbau). Fuss- und Fahrwegrechte mit verbindender Funktion sind in den Erschliessungsplänen auch dargestellt, unabhängig davon, ob bereits eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch besteht.

- **Strassenverbreiterungen (Strassenausbauten):** Strassenverbreiterungen werden in den Erschliessungsplänen ausgewiesen. Dabei erfolgt die Festlegung von Strassenverbreiterungen zurückhaltend und auf Grundlage der jeweiligen Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute, insbesondere SN 40 040b. Für die Sammel- und Erschliessungsstrassen wurden drei Lichtraumprofile definiert, welche als Richtlinien dienen (vgl. Abbildung 24).
- **Strassenneubauten:** Strassenneubauten werden in den Erschliessungsplänen ebenfalls ausgewiesen. Es wurde aber festgestellt, dass das heutige Siedlungsgebiet für den motorisierten Individualverkehr bereits voll erschlossen ist. Mit Ausnahme von Neubauten beim Langsamverkehr (Schliessen von Netzlücken beim Fuss- und Veloverkehr) sind keine Neubauten notwendig.
- **Baulinien:** Die Erschliessungspläne werden über die gesamte Bauzone mit Baulinien ergänzt (Strassenbaulinien, Vorbaulinien, Gestaltungsbaulinien aber auch Hecken-/ Wald- und Gewässerbaulinien). Neben den kommunalen werden auch die Baulinien entlang von Kantonsstrassen eingehend überprüft und an die heutigen Bedürfnisse angepasst (kantonale Baulinienpläne).
- **Sichtzonen:** Bei den massgebenden Verkehrsknoten werden in den Erschliessungsplänen Sichtzonen nach § 50 KBV festgelegt (berechnet nach VSS-Norm) und entsprechende Bestimmungen in den kommunalen Reglementen ergänzt.
- **Wald und Hecken:** Die Wälder und Hecken gemäss amtlicher Vermessung und dem Naturinventar Selzach 2015 werden übernommen und dargestellt. Im Bereich der Bauzonen werden die bestehenden Waldfeststellungen übernommen und erstmals als Genehmigungsinhalt verbindlich verabschiedet. Ebenfalls werden, wo notwendig Heckenfeststellung durchgeführt und ebenfalls mit der OP genehmigt. Die bestehenden Hecken- und Waldbaulinien (Abstände) werden grösstenteils übernommen.
- **Gewässerraum für Fliessgewässer:** Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum in bebauten Gebieten mit einer Gewässerbaulinie gesichert. Diese sind in den Erschliessungsplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt. In wenig dichten oder unbebauten Gebieten wurde der Gewässerraum mit einer Uferschutzzone innerhalb Bauzone ausgedehnt (in Bauzonenplan). Orientierend wird in den Erschliessungsplänen auch die kommunale Uferschutzzone (innerhalb/ausserhalb Bauzone) dargestellt (der Massstab von 1:1'000 erlaubt im Bereich des Siedlungsgebietes ei-

ne genauere Lagedefinition als der Gesamtplan mit Massstab 1:4'000).

11.2 Umsetzung Verkehrskonzept 2014

Auf der Grundlage des Massnahmenplans (vgl. Abbildung 23, Verkehrskonzept WAM Planer und Ingenieure AG) wurden folgende Massnahmen wie folgt umgesetzt bzw. berücksichtigt:

- Sperren / Änderung Erschliessungsplan: Die Friedhofstrasse ist neu nur noch als öffentliche Langsamverkehrsachse klassiert. Die Schulhausstrasse wird im Bereich nördlich der Begegnungszone neu als Erschliessungsstrasse klassiert (ehem. durchgehend Sammelstrasse).
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Bettlacherstrasse: Die Erschliessungspläne wurden auf die heute gebaute Situation angepasst (Berücksichtigung Bauprojekt 2020).
- Ergänzung Trottoir: Die geplanten Trottoirs gemäss rechtsgültiger Erschliessungsplanung entlang des Spielhofwegs / Bellacherstrasse wurde beibehalten. Entlang der Kirchgasse wird hingegen kein Trottoirausbau ausgewiesen.
- Knotengeometrie: Die Knotengeometrien wurden auf die heute gebaute Situation angepasst.

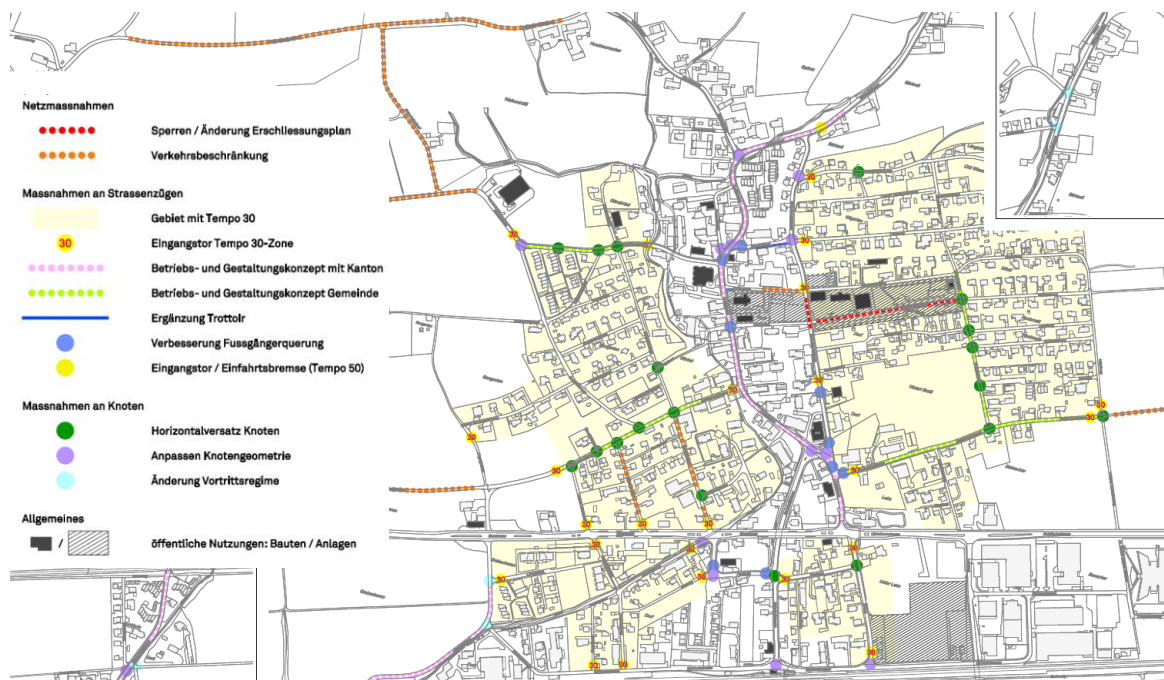


Abbildung 23 Massnahmenplan aus dem Verkehrskonzept (WAM Planer und Ingenieure, 21.01.2013)

Im Rahmen der Arbeiten zum Verkehrskonzept wurde auch eine Schwachstellenanalyse betr. Verkehrssicherheit durchgeführt. Für alle ausgewiesenen Knoten mit kritischen Sichtverhältnissen wurden neu die Sichtberme (Sichtzonen gemässe § 50 KVB) im Erschliessungsplan verbindlich festgelegt.

11.3 Umsetzung Planungsgrundlage «Verkehr»

Die Planungsgrundlage Verkehr (vgl. Beilage 17.1) sieht u.a. folgende Stossrichtungen bzw. Massnahmen vor. Diese wurde zum Teil im Rahmen der OPR umgesetzt (in Kenntnis, dass diverse vorgeschlagene Massnahmen nicht Gegenstand der Nutzungsplanung bzw. der Ortsplanung sind, sondern eine Umsetzung auf Grundlage der Normen der VSS, des Strassenverkehrsgesetzes und der Signalisationsverordnung erfordern). Die Stossrichtungen umfassen:

- Konzeption Verkehrserschliessung
- Aufwertung Dorfstrasse / Bärswilstrasse
- Lenkung Tourismusverkehr Altreu
- Förderung Fuss- und Veloverkehr
- Ausbau Bus-Angebot Richtung Solothurn

Ortsdurchfahrt Biel- /Solothurnstrasse (H5)

Die Verbesserung der Verkehrssituation auf der Ortsdurchfahrt H5 in Selzach ist das prioritäre Verkehrsanliegen der Gemeinde und bedarf ggf. einer kombinierten Betrachtung mit der bestehenden Unterführung. Dies ergab sich im Rahmen des Prozesses zur Ortplanungsrevision bzw. der Diskussion der Planungsgrundlagen Verkehr (vgl. Beilage 17.1). Entsprechend wird zurzeit, gemeinsam mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT), eine Planungsstudie Ortsdurchfahrt H5 bzw. ein Masterplan für die Ortsdurchfahrt erarbeitet (durch Kontextplan AG, BSB + Partner AG, ssm architekten AG).

Die Planungsarbeiten betreffend die Unterführung und die Ortsdurchfahrt sind noch nicht abgeschlossen. Zudem bedarf es der Weiterführung des Dialogs mit den kantonalen Fachstellen, insbesondere mit dem AVT sowie mit der Selzacher Bevölkerung. Entsprechend werden diese beiden Handlungsschwerpunkt Unterführung / Ortsdurchfahrt nicht im Rahmen der laufenden OP weiterbearbeitet; mit geeigneten Massnahmen (u.a. Zonierungen, Baulinien) wird jedoch sichergestellt, dass eine Umsetzung der Masterplan H5 mit der OPR und mittel- bis langfristig möglich bleibt.

Eine Weiterführung der Arbeiten nach der OPR bedarf aber zwingend einer Nutzungsplanung mit Vorprüfung, Mitwirkung und öffentlicher Auflage. Der Dialog mit der Bevölkerung wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahren vertieft geführt.

11.4 Kommunale Erschliessungspläne

Strassenklassierung

Eine erste Beurteilung der ausgewiesenen Strassenklassierung auf der Grundlage der massgebenden Normen (insbesondere SN 640 040b, SN 640 044, 640 045) zeigt auf, dass die Klassierung grossmehrheitlich nachvollziehbar und zweckmässig erscheint.

Folgende wesentliche Klassierungen werden im Rahmen der OPR geändert:

Sammelstrasse (neu)

- Erschliessung Altreu: Die Altreustrasse / Selzachstrasse wird neu als kommunale Sammelstrasse klassiert (ehemals Kantonsstrasse)
- Erschliessung Altreu West: Längackerstrasse, nördl. Teil Sammelstrasse
- Erschliessung Altreu, Zusammenführung Sammelstrassen über den Bachweg (GB Selzach Nr. 90223)
- Erschliessung Dorf Ost und Anbindung an die Solothurnstrasse: Hölzliweg / Oberer Suracherweg
- Neuen Industrieerschliessung und Anbindung an die Solothurnstrasse: Industriestrasse / Bohnackerstrasse / Leimweg / Dr. Homer Stryker Strasse
- Forstweg (vorher Erschliessungsstrasse)
- Ergänzung Strassenklassierung ausserhalb Bauzone: Erlimoosweg, Haagstrasse, Brügglistrasse, Moosstrasse

Erschliessungsstrasse (neu)

- Chappeliweg, neu Erschliessungsstrasse (vorher Sammelstrasse)
- Mannwilweg, neu Erschliessungsstrasse (vorher Sammelstrasse)
- Schulhausstrasse Bereich Schulhaus, neu Erschliessungsstrasse (vorher Sammelstrasse)
- Postweg, neu Erschliessungsstrasse (vorher Sammelstrasse)
- Altreustrasse (südlicher Teil), neu Erschliessungsstrasse (vorher Kantonsstrasse)
- Längackerstrasse, südl. Teil Erschliessungsstrasse (ab Bachweg gegen Süden)

- Zilweg (südlicher Teil), neu Erschliessungsstrasse (vorher Sammelstrasse)
 - Chrummgässli (nördlicher Teil), neu Erschliessungsstrasse (vorher nicht klassiert)
 - Hubmattweg (südlicher Teil), neu Erschliessungsstrasse (vorher Sammelstrasse)
 - Brühlstrasse, neu Erschliessungsstrasse (vorher Sammelstrasse)
 - Moosbachweg, neu Erschliessungsstrasse (vorher nicht klassiert)
 - Leimweg (nördlicher Teil), neu Erschliessungsstrasse (vorher Sammelstrasse)
 - Ergänzung Strassenklassierung ausserhalb Bauzone: Chappeliweg, Brühlstrasse, Türlihübelweg, Bettlacherstrasse, Grossmattweg West, Burweg
- Fuss-/Velo-/Wanderwege (neu)
- Öffentliches Fusswegrecht Türlihübel - Brugglistrasse (auf GB Selzach Nr. 90098), neuer Fussweg (vorher nicht klassiert)
 - Hubmattweg nördl. Forstweg, neu Fuss- und Radweg (vorher Fussweg)
 - Hubmattweg zwischen Forstweg – Weingartenweg, neu Fuss- und Radweg, Anstösser / Zubringer gestattet (vorher Erschliessungsstrasse)
 - Verbindung Forstweg – Mööslweg (im Osten), neu Fuss- und Wanderweg
 - Friedhofstrasse, neu Fuss- und Radweg (vorher Sammelstrasse)
 - Aareweg (durchgängiger Fussweg entlang der Aare), neu öffentlicher Fussweg (Rest. Grüner Aff mit Fusswegrecht)
 - Fusswegrecht auf GB Selzach Nrn. 3223, 4713, 4712, 4651, 4650 (Verbindung Postweg – Eichholzstrasse)
 - Neuer Fuss- und Wanderweg entlang Moosbach (ab GB Selzach Nr. 4574 bis GB 90047)
 - Neuer Fuss- und Wanderweg Gebiet Späret (ab Gabelmattweg bis Hungersbühlweg)
 - Moosgässli, neu Fuss- und Radweg (vorher Fussweg und Trottoir)
 - Moosgässli (südöstlicher Teil), neu Fussweg und Trottoir (vorher Erschliessungsstrasse)
 - Fussweg über Moosbach (GB Selzach Nr. 90063 und 4574) (vorher nicht klassiert)

- Baumgartenweg (nördlicher Teil), neu Fussweg und Trottoir (vorher nicht klassiert)
- Bahnweg, neu Fuss- und Radweg (vorher Fussweg und Trottoir oder nicht klassiert)
- Altweg, neu Fuss- und Radweg (vorher Fussweg und Trottoir)
- Erschliessung Altreu: neu Fussweg und Trottoir entlang der Alt-reustrasse / Selzachstrasse (ehemals Kantonsstrasse)
- Ländtiweg, neu Fusswegrecht (vorher Erschliessungsstrasse)
- Grebnetgasse (südlicher Teil), neu Fussweg und Trottoir (vorher nicht klassiert)
- Hexengässli, neu Fuss- und Radweg (vorher Fussweg und Trottoir)
- Rötiweg, neu Fussweg und Trottoir
- Verbindung Bielstrasse – Postweg: Zilweg, neu Fuss- und Radweg (vorher Sammelstrasse)
- neuer Fussweg und Trottoir entlang Bohnackerweg (vorher nicht klassiert)

Wesentlich betr. die Strassenklassierung ist die Neuklassierung der diversen Verbindungstrassen im Dorf bzw. in die Nachbargemeinden als öffentliche Fuss- und Radwege (Zubringerdienst / Forst- und Landwirtschaft gestattet). Dies sind:

- Erlimoosweg (nach Bettlach)
- Bellacherstrasse (nach Bellach)

Neu nicht mehr klassiert (wird zur Bauzone):

Neu nicht mehr klassiert sind folgende Abschnitte:

- Fussweg auf GB Selzach Nr. 90031 (Zugang aus Unterführung auf GB Selzach Nr. 2966)
- Fussweg auf GB Selzach Nrn. 1960, 1962, 4737 (Verbindung Schänzlistrasse – Parkplatz Gemeindehaus – Kronengasse)

Privatstrassen

Im Rahmen der Ortsplanung gilt es zu prüfen, ob und welche Privatstrassen ins öffentliche Strassenareal überführt werden sollen. Nach § 103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG sind private Erschliessungen nur für eine oder wenige Wohneinheiten vorzusehen. Nach Praxis des Bau- und Justizdepartements werden private Erschliessungen für bis zu maximal vier Wohneinheiten oder Gebäude zugelassen. Diese Grenze wird bei mehreren bestehenden privaten Erschliessungen heute überschritten. Es gilt der Grundsatz, dass bestehende private Erschliessungen, die mehr als vier Wohneinheiten dienen, von der Gemeinde

innert 15 Jahren zu übernehmen sind (§ 105 PBG) und im Erschliessungsplan als öffentliche Erschliessungen darzustellen sind.

Der Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Forderung und damit der Nutzen ist die:

- Gleichbehandlung der Bevölkerung
- Sicherstellung des Unterhalts
- Werkeigentümerhaftung durch die Gemeinde
- Vermeidung von Finanzierungsstreitigkeiten (privatrechtlich)

Eine Übernahme wäre somit rechtmässig. Eine Übernahme aller Privatstrassen (ab vier Wohneinheiten) ins öffentliche Netz wird jedoch nicht angestrebt. Insbesondere auch nicht, weil diese bis heute zu keinen Konflikten geführt haben, keine öffentlichen Werke vorgesehen sind und auch der Unterhalt zufriedenstellend privat geregelt ist.

Folgende Privaterschliessungen werden öffentlich klassiert:

- Stichstrasse ab Eichholzstrasse, GB Selzach Nr. 4540, 4602
- Baumgartenweg (südlicher Teil)

Folgende Privaterschliessungen werden nicht öffentlich klassiert

- Private Stichstrasse ab Moosstrasse, Erschliessung von GB Selzach Nr. 5311; auf GB Selzach Nr. 90142. Begründung: nur ein Gebäude ausserhalb Bauzone erschlossen.
- Rebenweg, auf GB Selzach Nrn. 4575, 3891, 3923. Begründung: nur vier Gebäude erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Hungersbühlweg, auf GB Selzach Nr. 3902. Begründung: nur ein Gebäude erschlossen.
- Drei private Stichstrassen ab Sägeweg, auf GB Selzach Nrn. 4843 – 4847. Begründung: Jeweils nur zwei bzw. drei Gebäude erschlossen.
- Zwei private Stichstrassen ab Moosbachweg, auf GB Selzach Nrn. 4658, 4659, 4660, 4660. Begründung: weniger als vier Gebäude erschlossen.
- Zwei private Stichstrasse ab Schänzlistrasse, auf GB Selzach Nrn. 1961, 4582, 4698, 4090, 2801. Begründung: nur drei Gebäude und eine Bauparzelle bzw. ein Gebäude erschlossen.
- Tiefgarageneinfahrt und Zufahrt Privatparkplatz ab Dorfstrasse auf GB Selzach Nr. 2863.

- Private Stichstrasse ab Oberer Weingartenweg, auf GB Selzach Nr. 4726. Begründung: nur zwei Gebäude erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Hasenmattweg, auf GB Selzach Nrn. 3315, 4761, 4762. Begründung: nur drei Gebäude erschlossen.
- Zwei private Stichstrassen ab Forstweg, auf GB Selzach Nrn. 4125, 4126, 4135 - 4139, 3318. Begründung: jeweils nur vier Gebäude erschlossen.
- Oberbündtengasse, GB Selzach Nr. 3133. Begründung: nur vier Gebäude erschlossen.
- Grebnetgasse Ost, GB Selzach Nrn. 4825, 4826, 4828
- Grossmattweg Süd, GB Selzach Nr. 5311. Begründung: nur zwei Gebäude erschlossen.
- Gebiet Länggasse / Grabacheren, GB Selzach Nrn. 4426, 4481, 3157, 4491
- Gebiet Hexengässli, GB Selzach Nrn. 3881, 3880
- Im Winkel, GB Selzach 4799. Begründung: nur zwei Gebäude erschlossen.
- Baumgartenweg, südlich Erschliessungsstrasse / nördlich Fussweg, GB Selzach Nr. 90317
- Weg auf GB Selzach Nrn. 4602, 4603, 4711, 4577, 4576. Begründung: nur vier Gebäude erschlossen.
- Weg auf GB Selzach Nrn. 4650, 4651, 4712, 4713. Begründung: nur vier Gebäude erschlossen.
- Weg auf GB Selzach Nrn. 4539, 4538, 4585, 4586, 4714, 4715, 4626
- Weg auf GB Selzach Nr. 3152
- Weg auf GB Selzach Nr. 3575. Begründung: nur drei Gebäude erschlossen.
- Weg auf GB Selzach Nr. 4709. Begründung: nur vier Gebäude erschlossen.
- Weg auf GB Selzach Nr. 3159 (ab Passionsstrasse). Begründung: nur drei Gebäude erschlossen.
- Stich ab Breitenweg, GB Selzach Nr. 90171 (erschliesst GB 3492)
- Private Stichstrasse ab Haagstrasse, auf GB Selzach Nr. 5382, 5316, 5315. Begründung: nur zwei Gebäude erschlossen.

- Weg auf GB Selzach Nr. 3147. Begründung: nur zwei Gebäude erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Eschtürliweg auf GB Selzach Nrn. 4682, 4314, 4681. Begründung: nur vier Gebäude erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Bielstrasse auf GB Selzach Nr. 2014. Begründung: nur ein Gebäude erschlossen.
- Weg auf GB Selzach Nr. 4857. Begründung: nur zwei Gebäude erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Eichholzstrasse, auf GB Selzach Nr. 2816. Begründung: nur zwei Gebäude erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Eichholzstrasse, auf GB Selzach Nr. 3022, 4621, 4620. Begründung: nur drei Gebäude erschlossen.
- Private Stichstrasse ab Eichholzstrasse, auf GB Selzach Nr. 3022, 4616. Begründung: nur ein Gebäude erschlossen.
- Private Stichstrasse südlich ab Postweg, auf GB Selzach Nr. 2972, 2982. Begründung: nur ein Gebäude erschlossen.
- Stichstrasse ab Burgweg, auf GB Selzach Nr. 3900, 3623. Begründung: drei Gebäude erschlossen.
- Stichstrasse ab Burgweg, auf GB Selzach Nr. 3616, 4091. Begründung: zwei Gebäude erschlossen.
- Weg auf GB Selzach Nr. 4875. Begründung: nur zwei Gebäude erschlossen.
- Weg auf GB Selzach Nr. 4637, 3588. Begründung: nur vier Gebäude erschlossen.
- Private Stichstrasse auf GB Selzach Nr. 3585. Begründung: nur ein Gebäude erschlossen.

Folgende öffentliche Erschliessung wird neu als privat klassiert

- Ländtiweg (vorher Erschliessungsstrasse)

Strassenverbreiterungen (Strassenausbauten)

Die heute rechtsgültigen Erschliessungspläne weisen mit dem Inhalt «geplante Strassenlinien» bereits mehrere Strassenverbreiterungen aus. Diese gilt es im Rahmen der OP auf ihre Umsetzung und Zweckmässigkeit zu überprüfen bzw. zu ergänzen (nach der OPR wird auf dieser Grundlage auch das Erschliessungsprogramm gemäss §101 PBG erarbeitet).

Für die Strassenausbauten (auch Neuanlagen und Strassenverbreiterungen) sind die folgenden Normalprofile richtungsweisend (d.h. unter

Berücksichtigung der lokalen Gegebenheiten insbesondere Platzverhältnisse und Eigentumssituation).

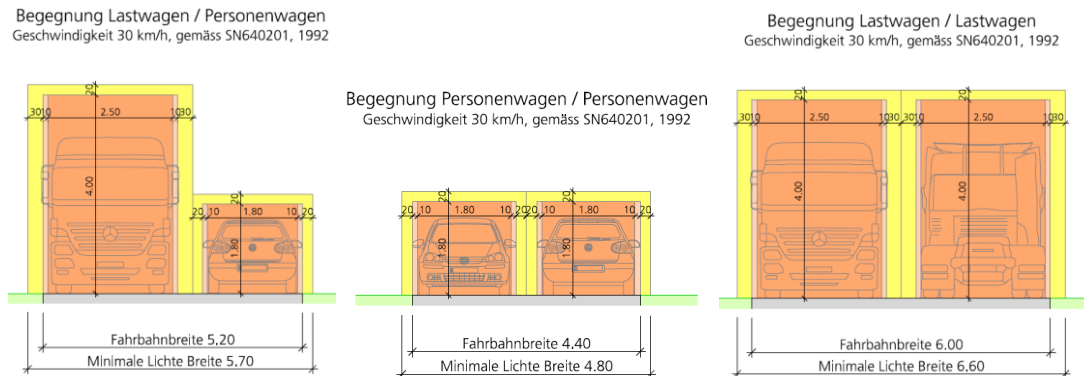


Abbildung 24 Massgebende Lichtraumprofil für Sammelstrassen (links), Erschliessungsstrasse (mittig), Industrieerschliessung (rechts)

Für folgende Strassenabschnitte sind Strassenverbreiterungen (geplante Strassenlinien) in den neuen Erschliessungsplänen ausgewiesen:

- Moosstrasse / Moosgässli: Die Moosstrasse wird auf eine Breite von 5.50 m ausgebaut. Im Bereich von GB Selzach Nrn. 5225, 5337 ist ein Ausbau auf 5.50 m aufgrund der bestehenden Bebauung und ohne Eingriff in den Moosbach nicht möglich; der Ausbau soll aber durchgehend eine Breite von 5.50 m ausweisen. Aus diesem Grunde wird mit dem Strassenausbau eine Anpassung der Linienführung des Moosbaches notwendig. Auch im südlichen Kurvenbereich erfolgt eine Optimierung der Linienführung; diese führt insbesondere zu besseren Sichtverhältnissen.

Das Moosgässli wird bei beiden Anknüpfungspunkten an die Moosstrasse senkrecht geführt. Ein «Durchschieszen» aus Norden mit dem Velo ist dadurch nur mit Bremsen möglich und könnte im Idealfall dazu führen, dass die Velofahrenden abwärts auf der Moosstrasse bleiben.

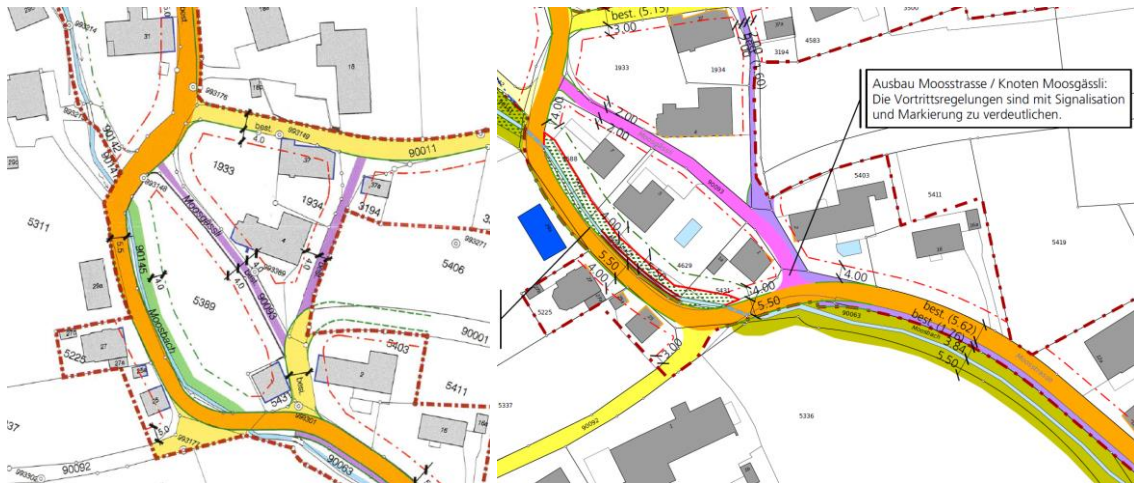


Abbildung 25 geplanter Strassenausbau Moosstrasse / Moosgässli (rechts-gültiger Zustand links, revidierter Zustand rechts)

- Bachweg (GB Selzach Nr. 90223): Der Bachweg wird auf Grundlage der Planungsgrundlage Verkehr (vgl. Beilage 17.1) und dem Verkehrskonzept Altreu (vgl. Beilage 17.3) neu als Sammelstrasse klassiert. Dafür muss die Strasse ausgebaut werden; ein entsprechender Ausbau ist in den Erschliessungsplänen ausgewiesen. Gleichzeitig bedingt auch der Knoten Bachweg – Selzacherstrasse verkehrstechnische Ertüchtigung, insbesondere betr. die Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr. Dafür muss der Bachweg im östlichen Abschnitt gegen Norden verschoben werden.

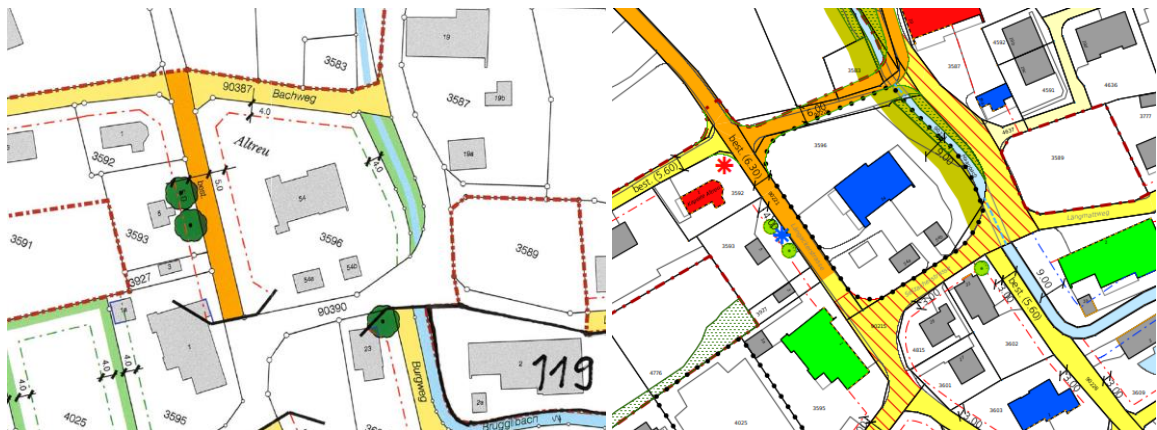


Abbildung 26 geplanter Strassenausbau Bachweg (rechts-gültiger Zustand links, revidierter Zustand rechts)

Als Grundlage für den «neuen» Bachweg wurde das Verkehrskonzept Altreu (vgl. Beilage 17.3) weiterentwickelt.

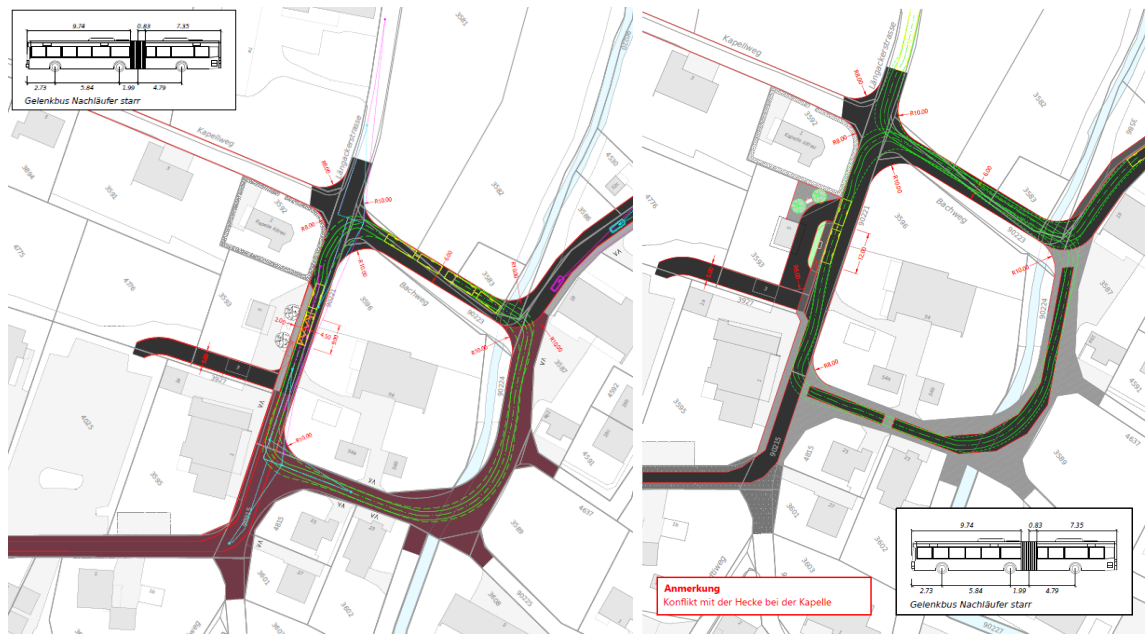


Abbildung 27 Varianten mit der Bushaltestelle Altru, Info Zentrum Witi im Westen von GB Selzach Nr. 3596 und mit Ausbau Bachweg (W+H, Okt. 2023; auf Grundlage von Beilage 17.3; die beiden abgebildeten Varianten stellen eine Weiterentwicklung der Beilage 17.3 dar und sind in Beilage 17.3 noch nicht eingearbeitet)

- Spielhofweg, Trottoirausbau
- Mööslweg Ost, neu 4.5 m
- Hölzliweg, neu 5.5 m
- Oberer Suracherweg, neu 6.0 m
- Bellacherstrasse Ost, Trottoirausbau
- Eichholzstrasse West, neu 5.5 m plus Trottoir 2.0 m
- Burgweg, neu 4.5 m
- Kapellweg, neu 4.5 m
- Untere Grabmatt, 6.0 m (bestehend 6.0 m)
- Bangertenweg, 5.5 m plus Trottoir 2.0 m (bestehend 5.0 m mit Trottoir)
- Gänsbrühlweg, 4.5 m (bestehend 5.0 m)
- Weissensteinweg Ost, Strassenausbau neu 4.5 m (vorher 5.0 m)
- Dr. Homer Stryker Strasse, neu 6.0 m
- Bahnweg, neu 4.5 m

Für folgende Strassenabschnitte fallen die Strassenausbauten (geplante Strassenlinien) aus den rechtsgültigen Erschliessungsplänen weg:

- Moosstrasse bis Moosgässli, Strassenausbau inkl. Trottoir erfolgt
- Oberer Weingartenweg, Strassenausbau erfolgt
- Hubmattweg, Strassenausbau erfolgt
- Hasenmattweg, Strassenausbau erfolgt
- Schulhausstrasse, Trottoirausbau erfolgt
- Mannwilweg, kein Ausbau notwendig
- Bellacherstrasse Ost, Trottoirausbau im Gestaltungsplan festgelegt
- Rötiweg, Strassenausbau erfolgt
- Länggasse, Strassenausbau erfolgt inkl. Fuss- und Veloweg
- Bettlacherstrasse Ost, Strassenraumgestaltung erfolgt, kein Trottoirausbau mehr notwendig
- Oberer Baumgartenweg, Strassenausbau erfolgt
- Grabmattweg Süd, Strassenausbau erfolgt
- Oberer Gassacker, kein Ausbau notwendig
- Weingartenweg, Strassenausbau erfolgt

Baulinien

Für sämtliche öffentlichen Verkehrsanlagen sind Baulinien auszuscheiden. Grundlage für die Festlegung bilden dabei einerseits die bestehenden Baulinien (keine zusätzlichen Einschränkungen für Grundeigentümer*innen) sowie u.a. Aspekte des Quartier- und Ortsbildes, der Bebaubarkeit / Einschränkung, Sichtberme, zukünftige Strassenausbauten, zukünftiger Strassenausbau, zukünftiger Strassenunterhalt bzw. fehlender Platz für Ersatz von bestehenden Werkleitungen und/oder neuen Werkleitungen (auch Baupiste, Materialdepot während Bauzeit), privilegierte bzw. auskragende Bauteile, Emissionen Winterdienst (Schnee) und permanent 'verschmutzte Fassade bei Regen.

Es wird zwischen folgenden Baulinien unterschieden:

- **Baulinien:** Alle öffentlichen Erschliessungen (inkl. Fuss- und Velowege) werden konsequent mit Baulinien versehen. Dabei wurden die bestehenden Baulinien überprüft und nach Möglichkeit wie folgt festgelegt: Erschliessungsstrassen/Sammelstrassen (auf der Seite mit Trottoir): 3 m, übrige Sammelstrassen: 4 m, Gewerbe-, Arbeits- und Industriezonen: 6 m. Ausnahmen: bei engen Strassen-

bzw. eingeschränkten Sichtverhältnissen sowie aus ortsbaulichen Überlegungen (z.B. Möösliweg).

- **Gestaltungsbaulinien:** Gestaltungsbaulinien werden ebenfalls aus ortsbaulichen Überlegungen definiert und beschreiben eine Baulinie mit Anbaupflicht.
- **Waldbaulinien:** Für alle Waldgebiete innerhalb/am Rande der Bauzone sind Waldbaulinien auszuscheiden. Grundlage bildet die bestehende Waldfeststellung. Mit den Erschliessungsplänen wird auch die Waldfeststellung genehmigt. Falls gegenüber dem gesetzlichen Abstand von 20.00 m eine reduzierte Waldbaulinie festgelegt wird, wird im Erschliessungsplan auf die kantonale Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand verwiesen: *«Der Eigentümer oder die Eigentümerin einer Baute oder baulichen Anlage, welche weniger als 20 m vom Wald entfernt ist, kann für Schäden, die aus dem Bestand des Waldes entstehen, gegenüber dem Waldeigentümer oder der Waldeigentümerin keine Ansprüche geltend machen. Umgekehrt haftet der Eigentümer oder die Eigentümerin für Schäden, die dem Wald entstehen.»* (für Waldbaulinien < 20.00 m gilt § 6 VWW, BGS 931.72)
- **Heckenbaulinien:** Für alle Hecken innerhalb/am Rande der Bauzone sind Heckenbaulinien auszuscheiden. Grundlage bildet die Heckenfeststellung. Mit den Erschliessungsplänen wird auch die Heckenfeststellung genehmigt.
- **Gewässerraum: Gewässer- und Unterhaltsbaulinien:** Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss GSchG und GSchV vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümergebunden festzulegen.

Die raumplanerische Sicherstellung des Gewässerraums erfolgt ausserhalb der Bauzone in der Regel mit einer Uferschutzzone (der Landwirtschaftszone überlagert). Innerhalb der Bauzone ist in erster Priorität eine Uferschutzzone (als Grundnutzung) auszuscheiden, fallweise sind Gewässerbaulinien zulässig.

Für alle Fliessgewässer ist innerhalb/am Rande der Bauzone die Uferschutzzone orientierend darzustellen (Genehmigung erfolgt im Bauzonen- bzw. Gesamtplan). Wo die Sicherstellung des Gewässerraums nicht durch Uferschutzonen erfolgen kann, sind Gewässerbaulinien auszuscheiden. Grundlage bildet die spezifische Gewässerraumbestimmung für jedes Fliessgewässer. Bei Gewässer-

baulinien ist ebenfalls ein Hinweis auf die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV anzubringen.

Für eingedolte Fließgewässer gilt: Innerhalb der Bauzone ist bei eingedolten Abschnitten, wo eine spätere Offenlegung technisch möglich ist, der minimale Gewässerraum auf der ganzen Breite auszuscheiden; ansonsten sind Unterhaltsbaulinien von beidseitig 4.00 m festzulegen. Ausserhalb Bauzone kann auf die Ausscheidung des Gewässerraums vorläufig verzichtet werden, da Lage / Verlauf einer offenen Wasserführung meist noch unklar ist bzw. oft nicht dem heutigen Leitungsverlauf entsprechen wird.

11.5 Kantonale Erschliessungspläne

Die Inhalte der rechtsgültigen kantonalen Erschliessungspläne werden orientierend in den kommunalen Erschliessungsplänen abgebildet. Dabei werden die kantonalen Baulinien / kantonalen Vorbaulinien überprüft, bei Bedarf angepasst und parallel zur OPR im Rahmen eines kantonalen Nutzungsplanverfahrens gesamthaft «neu» genehmigt.

Zurzeit sind folgende kantonale Erschliessungspläne rechtsgültig:

Tabelle 18 Rechtsgültige kantonale Erschliessungspläne

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Kant. Erschliessungsplan Ersatz Bachdurchlass Späretweg	Nutzungsplan, Strassenprojekt	2017/1245
Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan)	Flankierende Massnahmen zur A5; Abschnitt Selzach; Biel-/Solothurnstrasse, Teilstrecke Oberer Gassacker – Leinweg	2004/2363
Erschliessungsplan	Bielstrasse T5	1983/2066
Strassen- und Baulinienplan	Kantonsstrasse	1982/925
Strassen- und Baulinienplan	Kantonsstrasse Kreuzung Ost	1979/1837
Strassen- und Baulinienplan	Kantonsstrasse (Dorfstrasse, in drei Teilen)	1976/5764
Strassen- und Baulinienplan	Altreustrasse	1975/4656

Die kantonalen Erschliessungspläne wurden zusammen mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) überprüft und wo nötig Anpassungen vorgenommen werden.

Erschliessung ab Solothurnstrasse / Bielstrasse

Der Gemeinderat Selzach hat die Überprüfung der bestehenden Verkehrserschliessung bzw. Verkehrsanbindung an die Biel- und Solothurnstrasse beim kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) be-

antrag. Gegebenenfalls sind auch die rechtgültigen kantonalen Erschliessungspläne im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision anzupassen.

Das Anliegen begründet sich wie folgt:

Erschliessungsplanung
aus dem Jahre 2004

Im Jahr 2004 wurde der kantonale Erschliessungsplan "Biel- / Solothurnstrasse, Oberer Glasacker - Lehnweg" durch den Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 2004/2363). Im Sinne einer flankierenden Massnahme zur Autobahn A5 sah diese Planung eine Umgestaltung des betroffenen Strassenzuges auf dem Gemeinde Selzach vor. Das Ziel dieser Umgestaltung lag insbesondere in der Umsetzung und Einhaltung der im Projekt vorgesehenen Herabsetzung der Durchfahrtschwindigkeit von 70 km/h auf neu 60 km/h bzw. 50 km/h. Das Projekt wurde seinerzeit vom Gemeinderat begrüsst.

Heutige Situation

Zwischenzeitlich wurde die Umgestaltung dieses Strassenzuges gemäss der Erschliessungsplanung baulich umgesetzt. Es zeigt sich, dass die Umgestaltung als Massnahme zur avisierten Herabsetzung der Durchfahrtschwindigkeit in der Regel greift.

Nicht zu befriedigen vermag jedoch die verkehrliche Anbindung an die H5, insbesondere der Knoten Dorfstrasse – H5. Die heutige Situation ist problematisch. Auch stellt sich grundsätzlich die Frage, wie das Siedlungsgebiet optimal an die H5 angeschlossen werden kann.

Planungsgrundlage Ortsdurch-
fahrt H5 / Masterplan

Die Verbesserung der Verkehrssituation auf der Ortsdurchfahrt H5 in Selzach ist das prioritäre Verkehrsanliegen der Gemeinde und bedarf ggf. einer kombinierten Betrachtung mit der bestehenden Unterführung. Dies ergab sich im Rahmen des Prozesses zur Ortsplanungsrevision bzw. der Diskussion der Planungsgrundlagen Verkehr (vgl. Beilage 17.1). Entsprechend wird zurzeit, gemeinsam mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT), eine Planungsstudie Ortsdurchfahrt H5 bzw. ein Masterplan für die Ortsdurchfahrt erarbeitet (durch Kontextplan AG, BSB + Partner AG, ssm architekten AG).

Die Planungsarbeiten betreffend die Unterführung und die Ortsdurchfahrt sind noch nicht abgeschlossen. Zudem bedarf es der Weiterführung des Dialogs mit den kantonalen Fachstellen, insbesondere mit dem AVT sowie mit der Selzacher Bevölkerung. Entsprechend werden diese beiden Handlungsschwerpunkt Unterführung / Ortsdurchfahrt nicht im Rahmen der laufenden OP weiterbearbeitet; mit geeigneten Massnahmen (u.a. Zonierungen, Baulinien) wird jedoch sichergestellt, dass eine Umsetzung der Masterplan H5 mit der OPR und mittel- bis langfristig möglich bleibt.

Eine Weiterführung der Arbeiten nach der OPR bedarf aber zwingend einer Nutzungsplanung mit Vorprüfung, Mitwirkung und öffentlicher Auflage. Der Dialog mit der Bevölkerung wird im Rahmen des Nutzungsplanverfahren vertieft geführt.

12 Gestaltungspläne

Die rechtsgültigen Gestaltungspläne (GP) mit bzw. ohne Sonderbauvorschriften (SBV) sind im Rahmen der OPR grundsätzlich zu überprüfen, d.h. ob diese aufgehoben werden sollen oder rechtsgültig bleiben sollen (vgl. Tabelle 19).

Tabelle 19 Beurteilung der rechtsgültigen Gestaltungspläne mit SBV
(fett: Gestaltungsplan wird mit der OPR aufgehoben)

RRB Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen / Beschluss
2022/306	Gestaltungsplan mit SBV «Bellacherstrasse Ost»	bleibt bestehen; erst kürzlich genehmigt und noch nicht realisiert
2021/1710	Gestaltungsplan mit SBV «Rötiweg, Bereich GB Nr. 3062»	bleibt bestehen; erst kürzlich genehmigt und noch nicht realisiert
2019/1484	Gestaltungsplan mit SBV «Bäriswil West»	bleibt bestehen; erst kürzlich genehmigt und noch nicht realisiert
2017/1245	<i>Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Ersatz Bachdurchlass Späretweg»</i>	<i>bleibt bestehen; kantonale Planung.</i>
2014/154	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonenvorschriften und SBV «Moosbächli»	bleibt bestehen; noch nicht realisiert.
2013/778	Gestaltungsplan «Lindenpark» mit SBV	Überbauung vollständig realisiert, bleibt aufgrund nicht realisierter Inhalte bzw. SBV bestehen
2012/1114	Gestaltungsplan «Bangerten am Baumgartenweg» mit SBV	noch nicht vollständig realisiert; jedoch verbleibt lediglich GB Nr. 4817 unbebaut.
2010/367	Gestaltungsplan «Winkel» mit SBV	noch nicht vollständig realisiert. GP mit auf die örtliche Situation abgestimmten Bestimmungen (Kernzone, geschützter Speicher (Bettlachstr. 8a), ökologische Vernetzung).
2007/1704	Gestaltungs- und Erschliessungsplan «Chrummgässli», Aufhebung GP Chrummgässli und Gestaltungsplanpflicht (GB Nrn. 3574 und 4646)	bereits aufgehoben. Das öffentliche Strassenareal (Erschliessungsstrasse Chrummgässli) wird in den Erschliessungsplan übernommen.

2006/1599	Gestaltungsplan Instandstellung des linken Aareufer mit SBV	
2003/1770	Gestaltungsplan «Alter Reitplatz» mit SBV	wird aufgehoben, vollständig realisiert. Das öffentliche Strassenareal (Erschliessungsstrasse Moosbachweg) wird in den Erschliessungsplan übernommen.
2002/2603	Gestaltungsplan «Lindenpark» mit SBV	bereits aufgehoben mit RRB Nr. 2013/778
2002/752	Gestaltungsplan «Weingarten» (GB Selzach Nr. 3257) mit SBV	wird aufgehoben, vollständig realisiert. Die Bauordnung wird im Rahmen der OPR gesamthaft überprüft.
2001/1089	Gestaltungsplan «Hubmatt» mit SBV	wird aufgehoben, vollständig realisiert.
2000/533	Gestaltungsplan «Chrummgässli» Altreu (GB Nr. 3574)	bereits aufgehoben mit RRB Nr. 2007/1704.
2000/507	Gestaltungsplan «Martimatte» mit SBV	wird aufgehoben Gebiet noch nicht vollständig überbaut. Jedoch Anpassung der Baulinien auf neue OPR nötig. Oberbündtengasse inkl. deren Gestaltung ist realisiert. Das öffentliche Strassenareal (Erschliessungsstrasse Oberbündtengasse) wird in den Erschliessungsplan übernommen.
1996/2897	Teilzonen- und Gestaltungsplan «AEK-Familiengarten auf GB Nr. 4218 im Eichholz» mit SBV	
1994/684	Gestaltungsplan «Überbauung Hubmatt»	bereits aufgehoben
1992/2134	Gestaltungsplan «Weissenstein» mit SBV	bereits aufgehoben mit RRB Nr. 2002/752.
1990/3050	Zonen- und Gestaltungsplan «Parzelle Nr. 1722, Fa. Wegmüller Holzbau, Haag»	wird aufgehoben, vollständig realisiert (inkl. Heckenneupflanzung).

Gesamthaft werden sieben Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften (vgl. Tabelle 19) aufgehoben. Die Aufhebung wird publiziert und ist Gegenstand der öffentlichen Auflage der OP-Revision.

Die restlichen Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften bleiben rechtskräftig. Diese sind ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision und werden bestätigt. In den Nutzungsplänen werden diese als „rechtsgültige Gestaltungspläne“ aufgeführt und verortet. Eine generelle Anpassung dieser rechtsgültigen Gestaltungspläne an das neue Recht (KBV) ist nicht notwendig (§ 70 Abs. 3 KBV). Die „alten“ Vorschriften finden so lange Anwendung, bis der GP aufgehoben bzw. durch einen neuen GP ersetzt wird.

13 Planregister nach Ortsplanungsrevision

Das Planregister des ARP bildet die bestehenden Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Selzach ab.

Im Rahmen der laufenden OPR werden diverse rechtskräftige Nutzungsplänen aufgehoben (Gestaltungspläne) bzw. verlieren ihre Rechtskraft (Teilzonen- und Erschliessungspläne) (gelb markiert). Die Aufhebung von Gestaltungsplänen wird dabei separat publiziert.

Beibehalten werden nur kantonale Nutzungspläne oder kommunale Gestaltungspläne (grün markiert).

Tabelle 20

Umgang mit rechtskräftigen Nutzungsplänen (rot: Nutzungspläne sind bereits nicht mehr rechtskräftig; gelb: Nutzungsplanung wird aufgehoben, Inhalte werden z.T. in OPR überführt; grün: Nutzungspläne bleiben rechtskräftig (Quelle: Planregister ARP))

Plan Nr.	Planart	Planbezeichnung	Massstab	RRB Nr.	Datum	Bemerkungen
17 # 132	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften	Bänwil West	500	1484	24.9.10	
17 # 131	Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV Ersatz Bachdurchlass Späretweg	Landenwehplan	200	1245	4.7.12	in Projektmappe
17 # 130	Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV Ersatz Bachdurchlass Späretweg	Querprofile Bach	50	1245	4.7.12	in Projektmappe
17 # 129	Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV Ersatz Bachdurchlass Späretweg	Längsprofile Strasse	500	1245	4.7.12	in Projektmappe
17 # 128	Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV Ersatz Bachdurchlass Späretweg	Längen- und Querprofil Bach	500	1245	4.7.12	in Projektmappe
17 # 127	Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV Ersatz Bachdurchlass Späretweg	Strassenprojekt	200	1245	4.7.12	in Projektmappe
17 # 126	Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV Ersatz Bachdurchlass Späretweg	Nutzungsplan	200	1245	4.7.12	
17 / 125	Teilzonen- und Erschliessungsplan	Umzonung Südwestbereich von GB Nr. 3369 "Längstücker"	1000	773	29.4.14	
17 / 124	Erschliessungsplan	Bänwil West mit Schnitten 1:200	200 1000	149	4.2.14	
17 / 123	Anderung Bauzonenplan mit Zonenvorschriften	Bänwil West	1000	149	4.2.14	
17 / 122	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Zonenvorschriften und SBV	Moosbächli	500	154	4.2.14	
17 / 121	Gestaltungsplan	Lindenpark, mit SBV	500	778	6.5.13	
17 / 120	Anderung Strassen- und Baulinienplan	Friedhofstrasse	2000	655	23.4.13	
17 / 119	Anderung Erschliessungsplan	Längmatweg	1000	283	25.2.13	
17 / 118	Anderung Bauzonenplan	Längmatweg	1000	283	25.2.13	
17 / 117	Genereller Entwässerungsplan	Teil-GEP Baumgartenweg	1000	1114	5.6.12	
17 / 116	Anderung Bauzonenplan, Anpassung Strassen- und Baulinienplan	Baumgartenweg, Umzonung und Übernahme als Erschliessungsstrasse	1000	1114	5.6.12	

Tabelle 21

Umgang mit rechtskräftigen Nutzungsplänen (rot: Nutzungspläne sind bereits nicht mehr rechtskräftig; gelb: Nutzungsplanung wird aufgehoben, Inhalte werden z.T. in OPR überführt; grün: Nutzungspläne bleiben rechtskräftig; blau: Pläne ohne Rechtskraft (Quelle: Planregister ARP))

Plan Nr.	Planart	Planbezeichnung	Massstab	RRB Nr.	Datum	Bemerkungen
17 / 115	Gestaltungsplan	Bangerten am Baumgartenweg, mit SBV	500	1114	5.6.12	
17 / 114	Änderung Bauzonenplan	Haag	500	981	26.04.11	
17 / 113	Gestaltungsplan	Winkel, mit SBV	500	367	02.03.10	
17 / 112	Schutzonenplan	Quellengebiet Schlangenbrunnen	2000	1523	01.09.09	Siehe Plan 4 / 132
17 / 111	Teilzonen- und Erschliessungsplan	Längsücker	1000	2097	11.12.07	im Archiv
17 / 110	Gestaltungs- und Erschliessungsplan	Aufhebung GP Chrummgässli und Gestaltungsplanpflicht (GB Nr. 3574 und 4646); neuer Erschliessungsplan "Chrummgässli"	500	1704	22.10.07	
17 / 109	Teilzonen- und Erschliessungsplan	Umzonung Gewerbezone Bäriswilstrasse	1000	57	23.01.07	
17 / 108	Teilzonenplan	GB Nr. 3826	500	56	23.01.07	
17 / 107	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht	GB Selzach Nm. 3324 und 3315 im Gebiet Weissenstein	500	55	23.01.07	
17 / 106	Gestaltungsplan	Instandstellung des linken Aareufer mit SBV	1'000	1599	28.08.06	
17 / 105	Änderung Bauzonenplan und Erschliessungsplan	Aufhebung Gestaltungsplanpflicht GB Nm. 3339 und 3340 und Erschliessungsplan Hubmatt Ost	1000	1104	13.06.06	
17 / 104	Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan)	Flankierende Massnahmen zur A5; Abschnitt Selzach; Biel-/Solothurnstrasse; Teilstrecke Oberer Gassacker - Leinweg	500	2363	23.11.04	
17 / 103	Ergänzung der Ortsplanung	Steinacker		927	04.05.04	Nachtrag zur Ortsplanung Pläne 90-97
17 / 102	Gestaltungsplan	"Alter Reitplatz" mit SBV	500	1770	23.09.03	
17 / 101	Gestaltungsplan	Lindenpark mit SBV	500	2603	17.12.02	im Archiv
17 / 100	Inventar der Fruchtfolgeflächen		5000			
17 / 99	Kein Plan registriert					
17 / 98	Waldfeststellungsplan		2000			
17 / 97	Strassen- und Baulinienplan		1000	2354	04.12.01	
17 / 96	Strassen- und Baulinienplan		1000	2354	04.12.01	
17 / 95	Strassen- und Baulinienplan		1000	2354	04.12.01	
17 / 94	Strassen- und Baulinienplan		1000	2354	04.12.01	
17 / 93	Strassen- und Baulinienplan		1000	2354	04.12.01	
17 / 92	Strassen- und Baulinienplan		1000	2354	04.12.01	
17 / 91	Strassen- und Baulinienplan		1000	2354	04.12.01	

Tabelle 22

Umgang mit rechtskräftigen Nutzungsplänen (rot: Nutzungspläne sind bereits nicht mehr rechtskräftig; gelb: Nutzungsplanung wird aufgehoben, Inhalte werden z.T. in OPR überführt; grün: Nutzungspläne bleiben rechtskräftig (Quelle: Planregister ARP))

Plan Nr.	Planart	Planbezeichnung	Massstab	RRB Nr.	Datum	Bemerkungen
17 / 90	Strassen- und Baulinienplan		1000	2354	04.12.01	
17 / 89	Lärmempfindlichkeitsstufen		5000	2354	04.12.01	
17 / 88	Gesamtplan		5000 10000	2354	04.12.01	
17 / 87	Bauzonenplan		2000	2354	04.12.01	
17 / 86	Gestaltungsplan	"Weingarten" (GB Selzach Nr. 3257) mit SBV	500	752	23.05.02	
17 / 85	Gestaltungsplan	"Hubmatt" mit SBV	500	1089	29.05.01	
17 / 84	Gestaltungsplan	"Chrummygässli" Altreu (GB Nr. 3574)	500	633	14.03.00	im Archiv
17 / 83	Gestaltungsplan	"Martimatte" mit SBV	200	507	07.03.00	
17 / 82	Teilzonenplan und Gestaltungsplan	AEK-Familiengarten auf GB Nr. 4218 im Eichholz, mit SBV	500	2897	09.12.96	
17 / 81	Teilzonenplan	Stäpen	1000	1254	21.05.98	im Archiv
17 / 80	Teilzonenplan	Scholzstrasse	1000	1187	13.05.95	im Archiv
17 / 79	Teilzonenplan	Gebiet Langgasse (GB Nr. 4081)	1000	2404	26.09.95	im Archiv
17 / 78	Schutzzonenplan	Weiler, SBV	1000	1571	13.05.91	
17 / 77	Teilzonenplan	GB Nr. 3300	1000	1787	04.07.95	im Archiv
17 / 76	Teilzonenplan	Gebiet Gröbnet in Altreu	1000	1140	25.04.95	im Archiv
17 / 75	Schutzzonenplan	und SZR "Witi", Nutzungsplan A	10000	2782	20.09.94	Siehe Pl. Nr. 7/232/233
17 / 74	Gestaltungsplan	Überbauung Hubmatt	500	684	01.03.94	im Archiv
17 / 73	Empfindlichkeitsstufenplan		500	375	02.02.93	im Archiv
17 / 72	Schutzzonenplan	Wasserversorgung Selzach (Oberratt, Stollenmatt, Känelmoos)	1000	281	18.01.92	
17 / 71	Schutzzonenplan	für Trinkwasserversorgung Altreu	2000	281	18.01.92	
17 / 70	Gestaltungsplan	Weissenstein mit SBV	500	2134	30.06.92	im Archiv siehe Pl. Nr. 17/86
17 / 69	Baulandumlegung	Spaen	1000	1834	02.07.92	im Archiv
17 / 68	Schutzzonenplan	Stollen- und Rüschrabenquellen	5000	461	18.02.92	
17 / 67	Erschliessungsplan	Blatt 44	500	1578	13.05.91	im Archiv
17 / 66	Erschliessungsplan	Blatt 43	500	1578	13.05.91	im Archiv
17 / 65	Erschliessungsplan	Blatt 39	500	1578	13.05.91	im Archiv
17 / 64	Erschliessungsplan	Blatt 38	500	1578	13.05.91	im Archiv
17 / 63	Erschliessungsplan	Blatt 34	500	1578	13.05.91	im Archiv
17 / 62	Erschliessungsplan	Blatt 33	500	1578	13.05.91	im Archiv
17 / 61	Strassenkategorienplan	Altreu	5000	1578	13.05.91	im Archiv
17 / 60	Zonenplan	Südlicher Teil Altreu	2000	1578	13.05.91	im Archiv
17 / 59	Zonen- und Gestaltungsplan	Parzelle Nr. 1722, Fa. Wegmüller Holzbau, Haag	500	3050	11.09.90	

Tabelle 23

Umgang mit rechtskräftigen Nutzungsplänen (rot: Nutzungspläne sind bereits nicht mehr rechtskräftig; gelb: Nutzungsplanung wird aufgehoben, Inhalte werden z.T. in OPR überführt (Quelle: Planregister ARP)

Plan Nr.	Planart	Planbezeichnung	Massstab	RRB Nr.	Datum	Bemerkungen
17 / 55	Änderung Erschliessungsplan	Blatt 10, Gebiet Weissenstein	500	425	06.02.98	im Archiv
17 / 57	Strassen- und Baulinienplan	Spaene	500	426	06.02.98	im Archiv
17 / 58	Zonenplan	nördlich Fa. Rudolf AG Sägerei	1000	425	06.02.98	im Archiv
17 / 56	Änderung Erschliessungsplan	Nr. 19	500	2589	31.08.87	im Archiv
17 / 54	Strassenkategorienplan		5000	2481	19.08.88	im Archiv
17 / 51-53	Erschliessungspläne	Strassen- und Baulinienpläne	500	2481	19.08.88	im Archiv
17 / 50	Zonenplan	Teil Süd	2000	2481	19.08.88	im Archiv
17 / 49	Zonenplan	Teil Nord	2000	2481	19.08.88	im Archiv
17 / 28	Erschliessungsplan	Cholgraben 3	5000	406	05.02.85	
17 / 27	Erschliessungsplan	Bielstrasse T5	200	2066	12.07.83	
17 / 26	Umzonung	Steinacker		614	02.03.82	im Archiv
17 / 25	Strassen- und Baulinienplan	Karlonsstrasse	500	925	30.03.82	
17 / 24	Strassen- und Baulinienplan	Industriestrasse nörd. SBB	500	5807	24.10.79	im Archiv
17 / 23	Strassen- und Baulinienplan	Industriestrasse süd. SBB	500	5807	24.10.79	im Archiv
17 / 22	Strassen- und Baulinienplan	Karlonsstrasse Kreuzung Ost	500	1837	06.04.79	
17 / 21	Strassen- und Baulinienplan	Bangerlen West	500	5089	30.08.77	im Archiv
17 / 19-20	Strassen- und Baulinienplan	Karlonsstrasse	500	5764	12.10.76	
17 / 17	Strassen- und Baulinienplan	Altrestrasse	500	4666	05.08.75	
17 / 16	Strassen- und Baulinienplan	Quartierplanung westlich Passionspielhaus	500	602	31.01.75	im Archiv
17 / 15	Strassen- und Baulinienplan	Almend-Altau	1000	228	14.01.75	im Archiv
17 / 14	Strassen- und Baulinienplan	Bangerlen	500	5068	29.10.74	im Archiv
17 / 13	Strassen- und Baulinienplan	Hutmat	500	4771	31.08.73	im Archiv
17 / 12	Bachkorrektur	Lochbach	500	3227	18.06.71	im Archiv
17 / 11	Zonenplan	II. Teil	2000	6774	31.12.65	im Archiv
17 / 10	Zonenplan	I. Teil	2000	6774	31.12.65	im Archiv
17 / 9	Änderung Baulinienplan	Strassen Selzach-Dorf	500	6237	07.12.65	im Archiv
17 / 8	Strassen- und Baulinienplan	Situationsplan Garageausfahrt	200	5578	20.11.68	im Archiv
17 / 7	Baulinienplan	Umtriebsstrasse	500	2922	13.06.68	im Archiv
17 / 6	Strassen- und Baulinienplan		1000	2922	13.06.68	im Archiv
17 / 5	Strassen- und Baulinienplan			837	12.02.66	Plan fehlt
17 / 4	Strassenplan	Nr. 2		4295	27.09.55	Plan fehlt
17 / 3	Strassenplan	Nr. 3		4295	27.09.55	Plan fehlt
17 / 2/2a	Bebauungsplan	Durchgangsstrasse Situation I und II	500	3290	12.08.38	im Archiv

Nicht aufgehoben werden können der Fruchtfolgeflächenplan und der Waldfeststellungsplan; diese sind orientierend und wurden entsprechend nicht vom Regierungsrat genehmigt.

14 Änderungen Zonenreglement

Die Änderungen im Zonenreglemente sind in der synoptischen Darstellung vgl. Beilage 4) gesamthaft wiedergegeben und klar sichtbar gemacht. Es bedingt an dieser Stelle keine weitergehenden Erläuterungen.

14.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Im Rahmen der OP-Revision wurde das Zonenreglement gesamthaft überprüft und angepasst bzw. aktualisiert. Als wichtigste Anpassungen im Zonenreglement sind zu nennen (nicht abschliessend):

- **Aktualisierung:** Die bestehenden Bestimmungen und Vorschriften wurden unter Berücksichtigung neuer Anforderungen und gesetzlichen Bestimmungen überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Es ist Aufgabe der OPR, Bestimmungen für jeden Genehmigungsinhalt der Nutzungspläne zu formulieren. Dies war rechtsgültig nicht der Fall.

- **Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen:** Das Zonenreglement wird gesamthaft auf die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen angepasst. Es gilt neu gesamthaft die Überbauungsziffer; die Festlegung bzw. Beibehält der Ausnützungsziffer ist nicht rechtmässig (mit der Revision der kantonalen Bauverordnung wurde die Ausnützungsziffer als Nutzungsmass aufgehoben). Ebenfalls neu festgelegt wird die Gesamthöhe.
- **Gliederung:** Die Gliederung des Zonenreglements orientiert sich am kantonalen Datenmodell wie folgt: Bauzonen, Eingeschränkte Zonen, Zonen ausserhalb Bauzone, überlagernde Festlegungen und Natur- und Kulturobjekt.
- **Allgemeine Bestimmungen:** Das Zonenreglement wird mit den allgemeinen Bestimmungen ergänzt, u.a. § Gestaltungspläne, § Nutzungsboni ohne Gestaltungspläne, § Grünflächen, § Gestaltung, § Kultusbauten, § Sexgewerbe, § Energie, § Solaranlagen, § Mobilfunkanlagen, § Lichtemissionen ergänzt.

Im Rahmen der OPR wurde festgestellt, dass diverse Bauten und Anlagen auf dem Gemeindegebiet über keine Baubewilligung verfügen. Um dieser Feststellung Rechnung zu tragen, wurden Bestimmungen betr. «rechtswidrige Zustände» und «Widerrechtlichkeit» im Reglement aufgenommen.

- **Bauzonen:** Es werden folgende neue Bauzonen festgelegt: Erhaltungszone Haag, Kernzone Dorf B, Kernzone Altreu, Arbeitszone.

Die folgenden Bauzonen werden aufgehoben und die Flächen überführt in eine andere Zonierung: Dorfzone Altreu, Wohnzone eingeschossig, Kernzone neu/alt, Spezialzonen Altreu, Rest. «Grüner Affe», Storchensiedlung, Wohnwagen, Parkplatz, Grabachern, Industriezone.

- **Eingeschränkte Bauzonen:** Die Spezialzone Wohnwagen wird zur Spezialzone «Camping» und als eingeschränkte Zone festgelegt. Ebenfalls als eingeschränkte Zonen gelten die Erhaltungszonen Moos sowie die Schrebergartenzone. Neu wird zudem die Erhaltungszone Haag (ehem. Weilerzone) und eine Freihaltezone definiert.

Die Bestimmungen «Grünflächen mit hochstämmigen Laubbäumen» wird aufgehoben.

- **Zonen ausserhalb Bauzone:** Neu werden Bestimmungen zu den Reservezonen definiert. Die Weilerzone Haag wird aufgehoben und in eine bundesrechtskonforme Bauzone überführt (neu Erhaltungszone Haag).

Überlagernde Festlegungen: Mit den Zonen Siedlungstrenngürtel / Landschaftsschutzzone, Vorranggebiet Natur und Landschaft und Schutzzone Wildtierkorridor werden drei der Landwirtschaftszone überlagernde Zonen neu geschaffen.

Betreffend die Ortsbildschutzzone gilt: Die Kernzone alt K3a wird zur Kernzone Dorf / Haag. Die geltenden Vorschriften werden in die neu ausgeschiedene Ortsbildschutzzone Dorf / Haag übernommen.

Ebenfalls finden sich neue Bestimmungen betreffend Naturgefahren, belastete Standorte / Altlasten, Schadstoffbelastete Böden und Störfälle.

- **Natur- und Kulturobjekte:** mit diesen zum Teil neuen Bestimmungen werden die Interessen betr. die Natur- und Kulturobjekte verbindlich festgehalten. Die Bestimmungen beinhalten die Themen geschützte Naturobjekte, Wald, Feld- und Ufergehölze, Hecken, schützenswerte geowissenschaftliche Objekte, geschützte archäologische Fundstellen und geschützte, schützenswerte bzw. erhaltenswerte Kulturobjekte. Dabei wurde auf die neuen (gesetzlichen) Grundlagen und Weisungen aus den kant. Fachstellen abgestützt.

14.2 Erläuterungen zu einzelnen Bestimmungen

Das revidierte Zonenreglement beinhaltet Paragraphen, welche erläuternden Charakter besitzen. Dies sind u.a. die folgenden Paragraphen:

Besitzstandgarantie

Die Besitzstandgarantie gibt im Vollzug bzw. im Rahmen von Baubewilligungsverfahren immer wieder Anlass zu Diskussionen, insbesondere, weil der Paragraph zum Besitzstand im PBG wenig schlüssig ist. Entsprechend wurde das Zonenreglement mit Erläuterungen zur Besitzstandgarantie innerhalb Bauzone ergänzt. Dabei wird der «Normalfall» beschrieben; im Grundsatz bedingt der «Einzelfall» aber einer Beurteilung.

Rechtswidriger Zustand / Widerrechtlichkeit

Die Arbeiten zur Ortsplanungsrevision zeigen auf, dass diverse Bautätigkeiten auf Gemeindegebiet von Selzach ohne Baubewilligungen erfolgt sind (innerhalb wie ausserhalb Bauzonen). Diese Bauten und Anlagen sind rechtswidrig. Solche rechtswidrigen Zustände bedingen ggf. ein nachträgliches Baugesuch bzw. müssen wegverfügt werden. § 3 der kantonalen Bauverordnung (BV, BGS 711.61) regelt, für welche Bauten und Anlagen ein Baugesuch notwendig ist. Mit der erläuternden Bestimmung im Zonenreglement möchte die Gemeinde alle Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen, Planer und Architekten darauf hinweisen, zukünftig von Bautätigkeiten ohne Baubewilligung abzusehen bzw. sich bei Fragen an die Bauverwaltung zu wenden.

Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

Abweichungen von der Regelbauweise gemäss Zonenreglement bedingen normalerweise Gestaltungsplanverfahren. Diese sind häufig aufwendig sowie kosten- und zeitintensiv. Der Gemeinderat möchte unter bestimmten Bedingungen und im Sinne einer zweckmässigen Nachverdichtung (abschliessend im § 7 Abs. 2 Zonenreglement) Abweichungen auch ohne Gestaltungsplanung zulassen. Dieser Paragraph dient dieser Absicht.

Weitere Hinweise zu den revidierten Zonenvorschriften sind:

Mobilfunksendeanlagen

Der § 15 Mobilfunksendeanlagen berücksichtigt die «Richtlinien für den Bau und Betrieb von Mobilfunkanlagen in der Gemeinde Selzach, welche der Gemeinderat am 16. November 2000 beschlossen hat.

Externe Fachpersonen / Gestaltungsbeirat

Aufgrund der Neuausrichtung der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz (ehem. Fachstelle für Ortsbildschutz, vgl. dazu kant. Vorprüfung) wird ein Paragraph betr. den Einbezug externer Fachpersonen bzw. eines Gestaltungsbeirats ergänzt.

14.3 Änderungen gemäss IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen (harmonisieren). Das Konkordat definiert 30 Baubegriffe und Messweisen und besteht aus Text und Skizzen. Die Baubegriffe und Messweisen werden (formell) definiert, die Masse hingegen nicht (materiell) festgelegt. So wird zum Beispiel die «Gesamthöhe» definiert und festgelegt, wie sie sich bemisst, hingegen wird das Mass der Gesamthöhe nicht bestimmt. Die zulässigen Masse sind von den Kantonen und Gemeinden festzulegen. Das Konkordat strebt also nicht eine materielle, sondern lediglich eine formale Baurechtsharmonisierung an.

Der Kanton Solothurn ist der IVHB beigetreten und somit verpflichtet, die vereinheitlichten Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. Die Übernahme erfolgte mit der Revision der KBV. Die Gemeinden haben im Rahmen der OPR die harmonisierten Baubegriffe in ihrem Zonenreglement zu übernehmen.

Baubegriffe und Messweisen

Betreffend die Baubegriffe hat das revidierte Zonenreglement insbesondere folgende neue Begriffe aufgenommen:

- Fassadenhöhe, ersetzt die Gebäudehöhe
- Überbauungsziffer

Überbauungsziffer

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

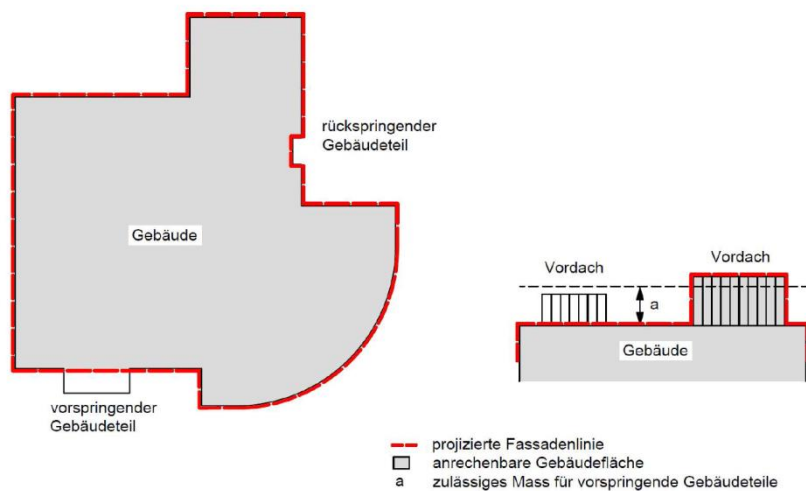


Abbildung 28 Überbauungsziffer (gemäss Anhang I Figur 15 KBV), $a = 1.2m$

Bestimmungen im
Zonenreglement

Die Überbauungsziffer wird in Ergänzung zur KBV im Zonenreglement wie folgt reglementiert:

§ 8

Überbauungsziffer

- 1 Oberirdischer Anteil / Anteil für Unterniveaubauten

Die Überbauungsziffer wird in einen oberirdischen Anteil (Voll-, Dach- und Attikageschosse gemäss § 16^{ter}, § 17^{bis} und § 17^{ter} KBV) und einen Anteil für Unterniveaubauten (gemäss § 21^{bis} Abs. 3 KBV) aufgeteilt (vgl. Anhang I zum Reglement). Die maximal zulässigen Überbauungsziffern sind zonenspezifisch und in § 56, § 57 und § 58 dieses Reglements aufgeführt.

Abbildung 29 Bestimmungen zur Überbauungsziffer im revidierten Zonenreglement

Aufgrund der Tatsache, dass Unterniveaubauten (wie z.B. eine gemeinsame Tiefgarage) ebenfalls zur ÜZ zählen (gemäss § 21^{bis} Abs. 3 KBV sind Unterniveaubauten Gebäude, die höchstens 0.5 m über das massgebende respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen») ist die Aufteilung in einen oberirdischen Anteil und einen Anteil für Unterniveaubauten gemäss § 8 Abs. 1 Zonenreglement zwingend notwendig.

Die zonenspezifische Festlegung der maximalen ÜZ-Werte im Zonenreglement (Tabelle Bauvorschriften und Nutzungsziffern) erfolgt auf Basis der aktuellen Überbauungsziffern der bebauten Bauzone (vgl. nachfolgende Abbildungen / Tabellen):

Wohnzone, 2-geschossig W2a

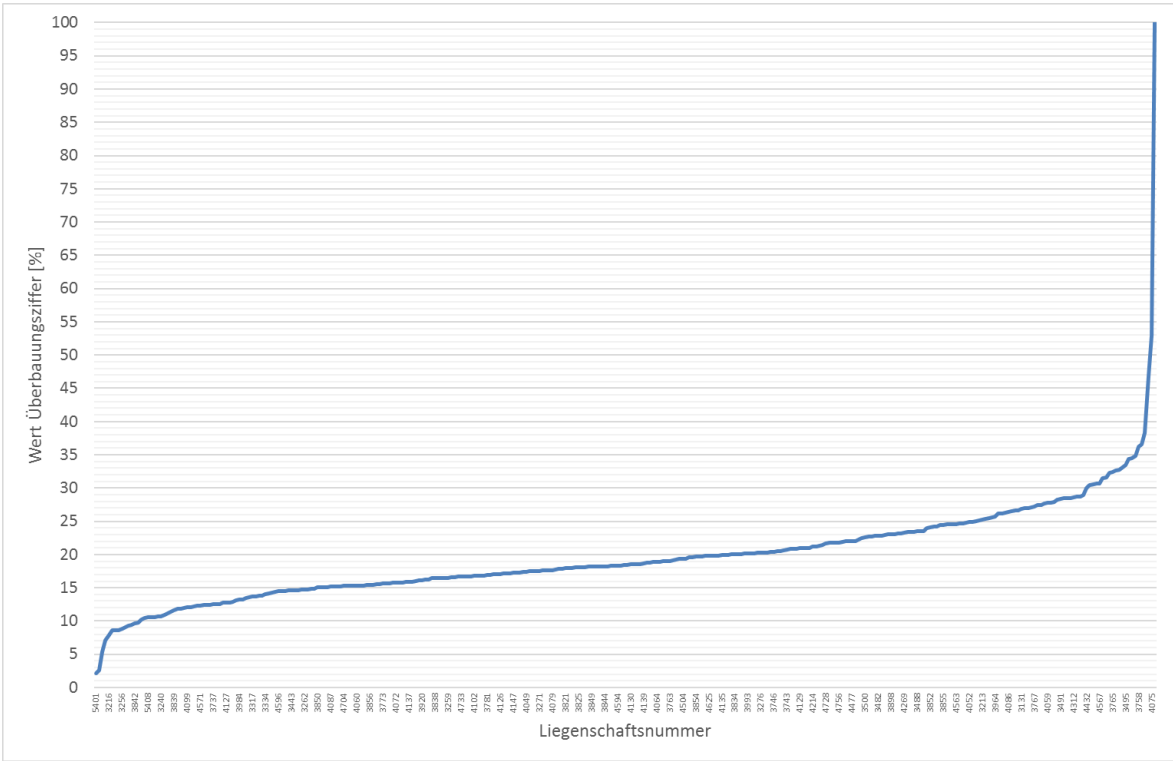


Abbildung 30 Aktuelle ÜZ der bebauten Parzellen in der zweigeschossigen Wohnzone W2A (blau)

Tabelle 24: Auswertung Überbauungsziffer in der W2a

Zone	Zweigeschossige Wohnzone a
Fläche Parzellen [m²]	244'341
Anzahl Parzellen	326
Durchschnittliche Parzellengrösse [m²]	750
ÜZ Durchschnitt [%]	20
ÜZ Minimum [%]	2
ÜZ Maximum [%]	100
ÜZ Median [%]	18
ÜZ 3. Quartil [%]	23
ÜZ 1. Quartil [%]	15

Wohnzone, 2-geschossig W2b

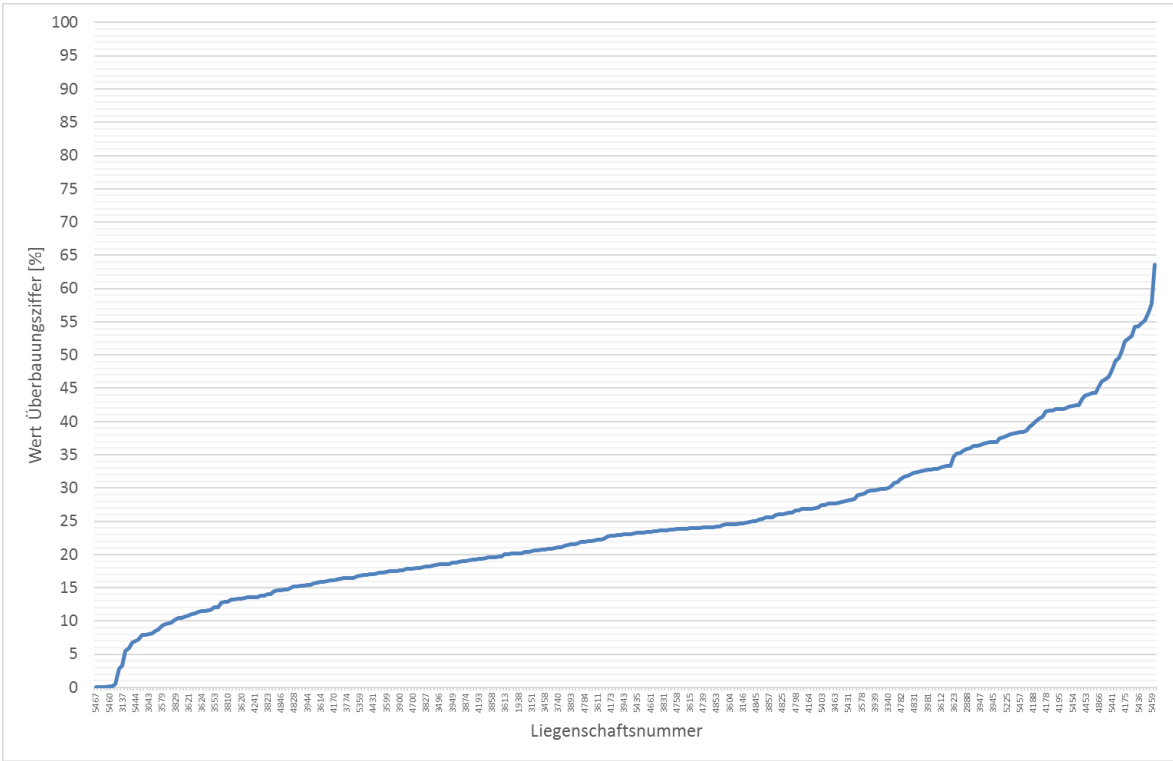


Abbildung 31 Aktuelle ÜZ der bebauten Parzellen in der zweigeschossigen Wohnzone W2B (blau)

Tabelle 25: Auswertung Überbauungsziffer in der W2b

Zone	Zweigeschossige Wohnzone b
Fläche Parzellen [m²]	199'593
Anzahl Parzellen	322
Durchschnittliche Parzellengrösse [m²]	620
ÜZ Durchschnitt [%]	24
ÜZ Minimum [%]	0
ÜZ Maximum [%]	64
ÜZ Median [%]	23
ÜZ 3. Quartil [%]	30
ÜZ 1. Quartil [%]	17

Wohnzone, 3-geschossig W3

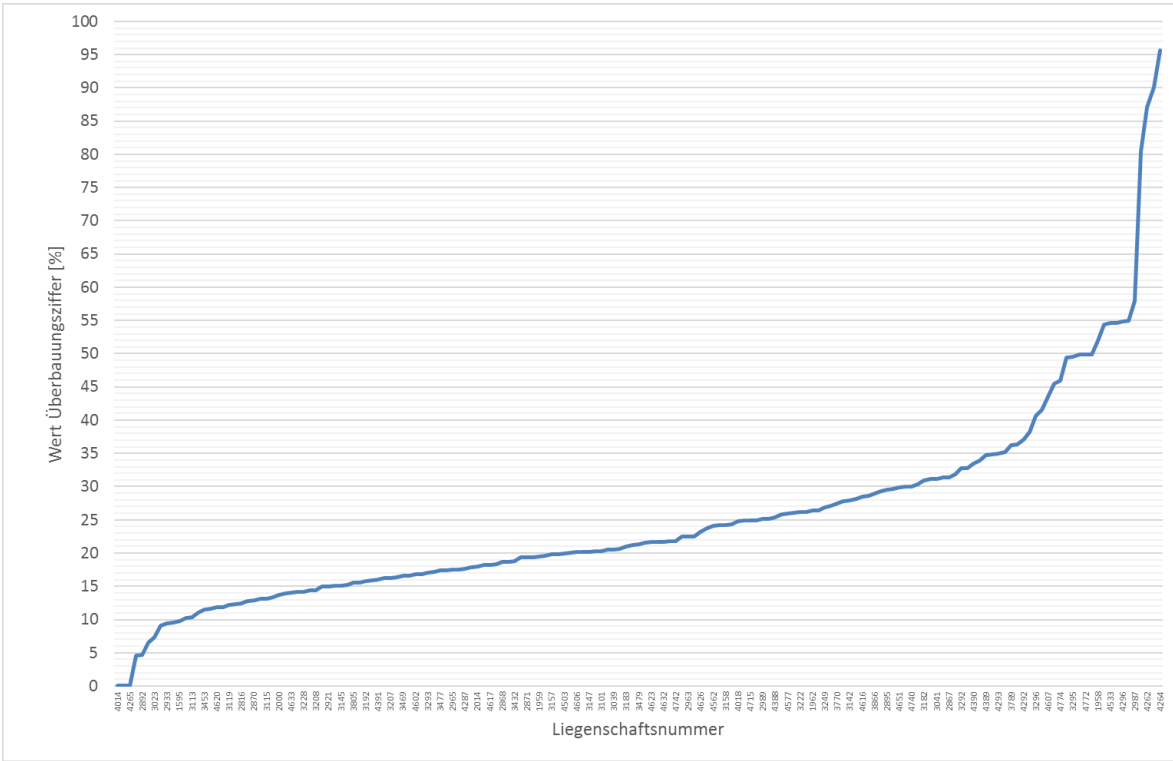


Abbildung 32 Aktuelle ÜZ der bebauten Parzellen in der dreigeschossigen Wohnzone W3 (blau)

Tabelle 26: Auswertung Überbauungsziffer in der W3

Zone	Dreigeschossige Wohnzone
Fläche Parzellen [m ²]	166'596
Anzahl Parzellen	169
Durchschnittliche Parzellengrösse [m ²]	986
ÜZ Durchschnitt [%]	25
ÜZ Minimum [%]	0
ÜZ Maximum [%]	96
ÜZ Median [%]	21
ÜZ 3. Quartil [%]	30
ÜZ 1. Quartil [%]	16

Erhaltungszone Moos

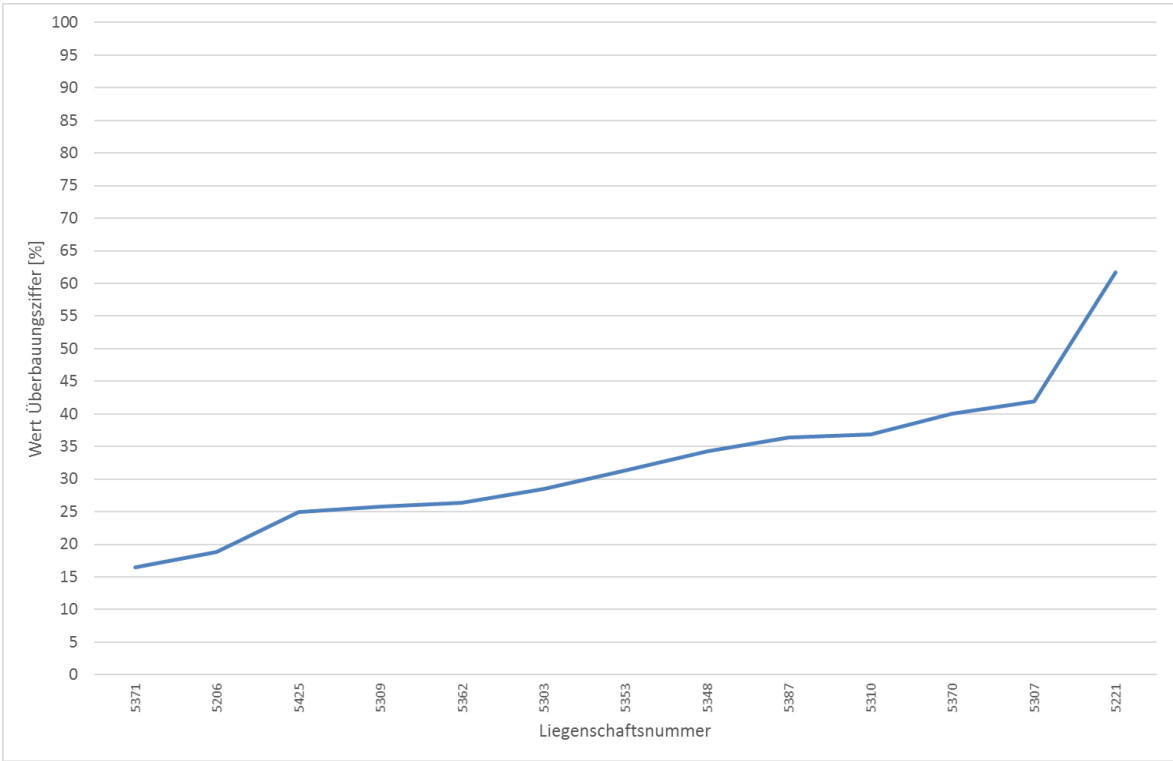


Abbildung 33 Aktuelle ÜZ der bebauten Parzellen in der Erhaltungszone Moos (blau)

Tabelle 27: Auswertung Überbauungsziffer in der Erhaltungszone Moos

Zone	Erhaltungszone Moos
Fläche Parzellen [m²]	10'560
Anzahl Parzellen	13
Durchschnittliche Parzellengrösse [m²]	812
ÜZ Durchschnitt [%]	33
ÜZ Minimum [%]	17
ÜZ Maximum [%]	62
ÜZ Median [%]	31
ÜZ 3. Quartil [%]	37
ÜZ 1. Quartil [%]	26

Gewerbezone mit Wohnnutzung
GW

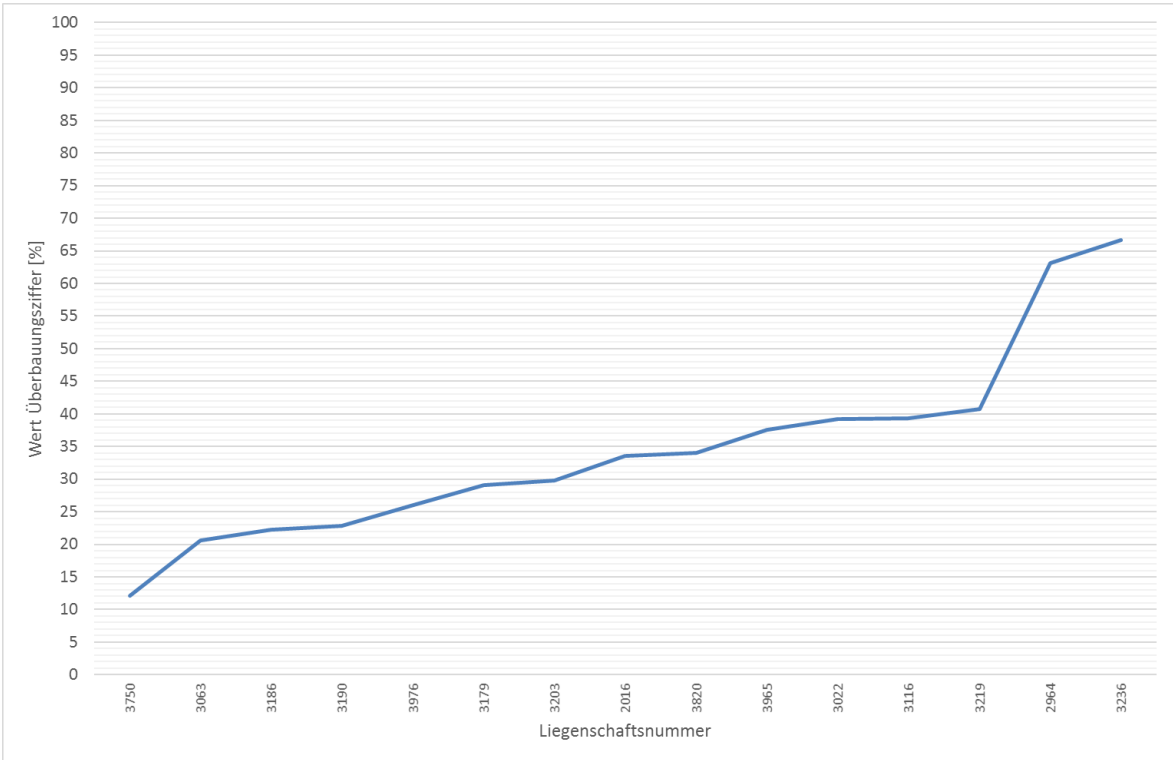


Abbildung 34 Aktuelle ÜZ der bebauten Parzellen in der Gewerbezone mit Wohnnutzung GW (blau)

Tabelle 28: Auswertung Überbauungsziffer in der GW

Zone	Gewerbezone mit Wohnnutzung
Fläche Parzellen [m²]	15'425
Anzahl Parzellen	15
Durchschnittliche Parzellengrösse [m²]	1'028
ÜZ Durchschnitt [%]	34
ÜZ Minimum [%]	12
ÜZ Maximum [%]	67
ÜZ Median [%]	34
ÜZ 3. Quartil [%]	39
ÜZ 1. Quartil [%]	24

Gewerbezone, nur betriebsbedingte Wohnnutzung zulässig

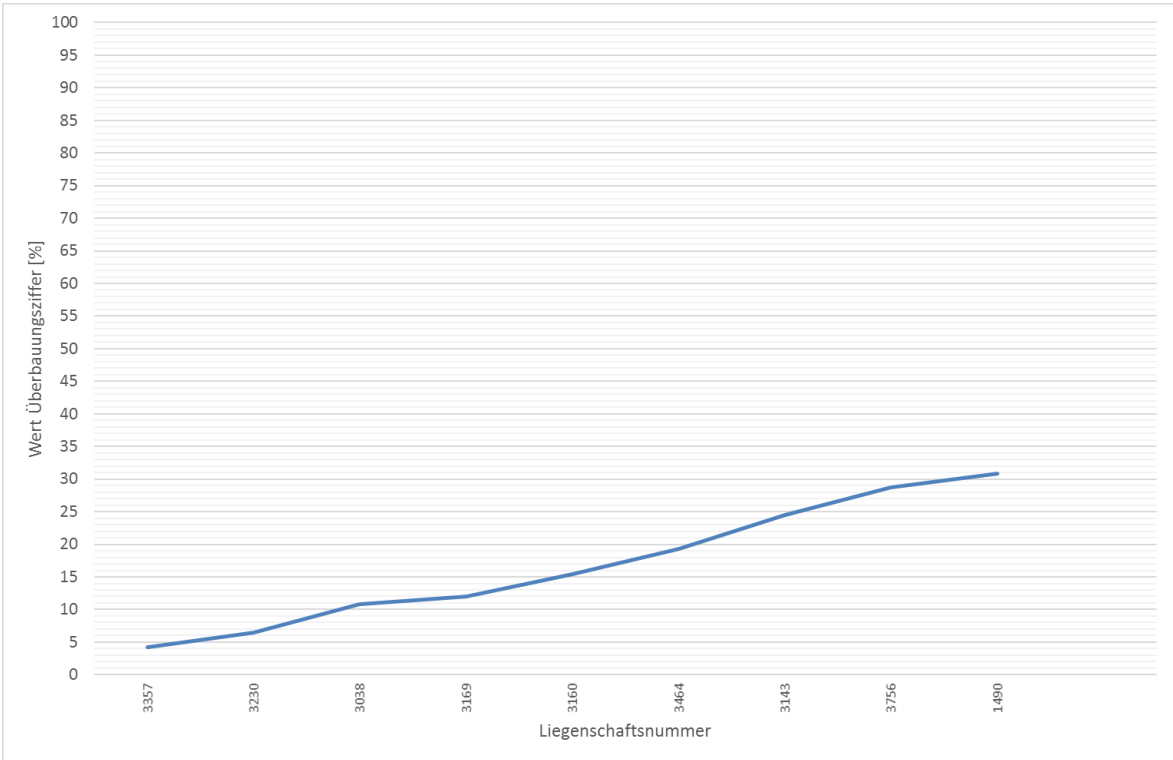


Abbildung 35 Aktuelle ÜZ der bebauten Parzellen in der Gewerbezone nur betriebsbedingte Wohnnutzung zulässig (blau)

Tabelle 29: Auswertung Überbauungsziffer in der Gewerbezone, nur betriebsbedingte Wohnnutzung zulässig

Zone	Gewerbezone, nur betriebsbedingte Wohnnutzung zulässig
Fläche Parzellen [m²]	30'742
Anzahl Parzellen	9
Durchschnittliche Parzellengrösse [m²]	3'416
ÜZ Durchschnitt [%]	17
ÜZ Minimum [%]	4
ÜZ Maximum [%]	31
ÜZ Median [%]	15
ÜZ 3. Quartil [%]	24
ÜZ 1. Quartil [%]	11

Industriezone

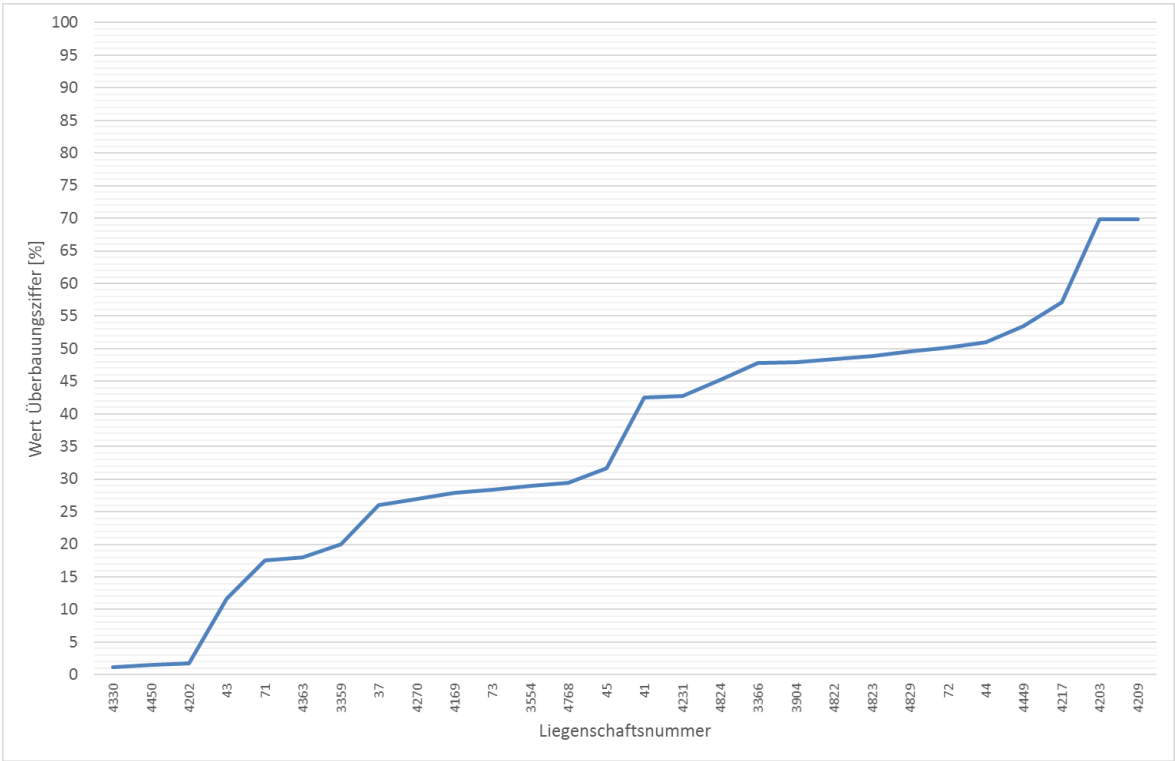


Abbildung 36 Aktuelle ÜZ der bebauten Parzellen in der Industriezone (blau)

Tabelle 30: Auswertung Überbauungsziffer in der Industriezone

Zone	Industriezone
Fläche Parzellen [m²]	175'842
Anzahl Parzellen	28
Durchschnittliche Parzellengrösse [m²]	6'280
ÜZ Durchschnitt [%]	36
ÜZ Minimum [%]	1
ÜZ Maximum [%]	70
ÜZ Median [%]	37
ÜZ 3. Quartil [%]	49
ÜZ 1. Quartil [%]	25

Kernzone Altreu

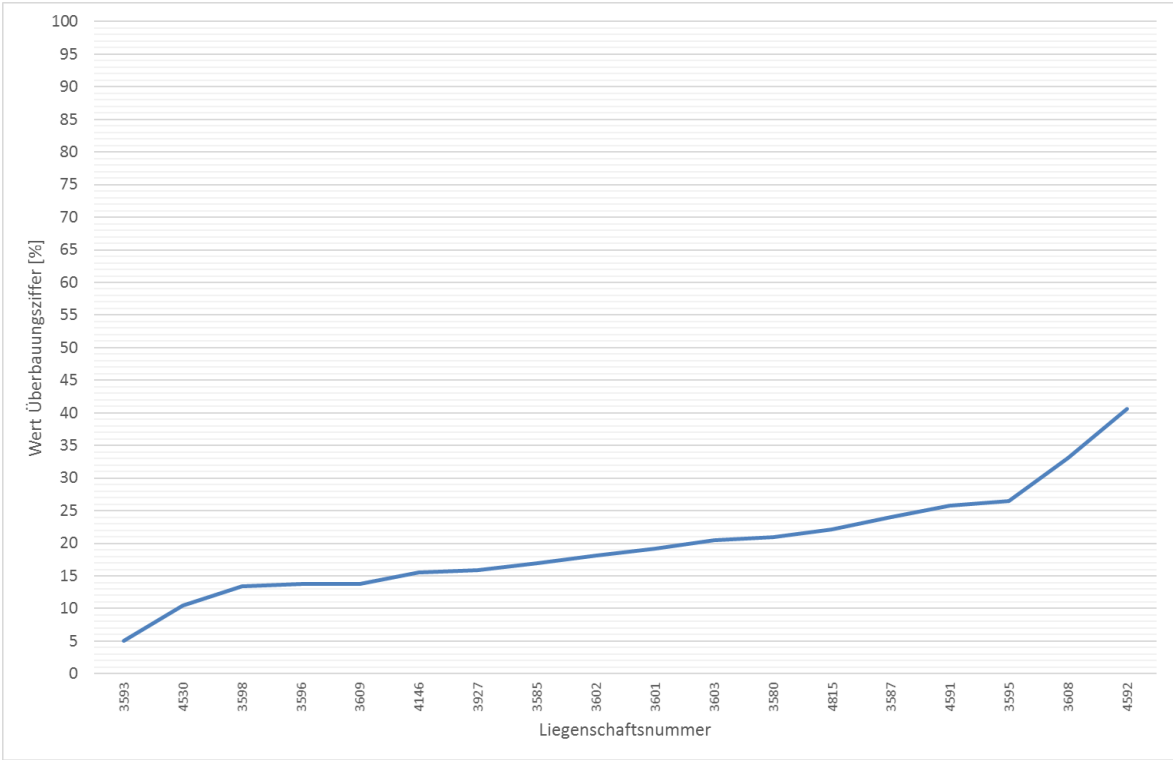


Abbildung 37 Aktuelle ÜZ der bebauten Parzellen in der Kernzone Altreu (blau)

Tabelle 31: Auswertung Überbauungsziffer in der Kernzone Altreu

Zone	Kernzone Altreu
Fläche Parzellen [m²]	24'600
Anzahl Parzellen	18
Durchschnittliche Parzellengrösse [m²]	1'367
ÜZ Durchschnitt [%]	20
ÜZ Minimum [%]	5
ÜZ Maximum [%]	41
ÜZ Median [%]	19
ÜZ 3. Quartil [%]	24
ÜZ 1. Quartil [%]	14

Kernzone Dorf B

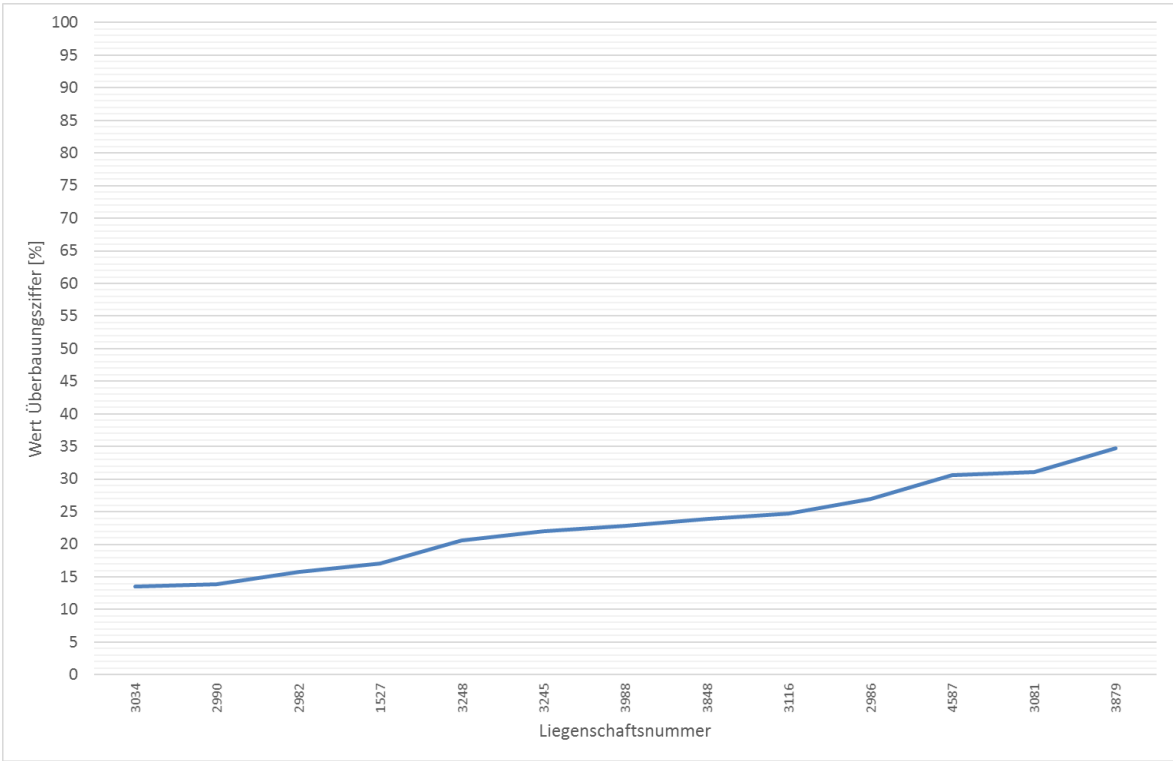


Abbildung 38 Aktuelle ÜZ der bebauten Parzellen in der Kernzone Dorf B (blau)

Tabelle 32: Auswertung Überbauungsziffer in der Kernzone Dorf B

Zone	Kernzone Dorf B
Fläche Parzellen [m²]	9'807
Anzahl Parzellen	13
Durchschnittliche Parzellengrösse [m²]	754
ÜZ Durchschnitt [%]	23
ÜZ Minimum [%]	14
ÜZ Maximum [%]	35
ÜZ Median [%]	23
ÜZ 3. Quartil [%]	27
ÜZ 1. Quartil [%]	17

Kernzone Dorf

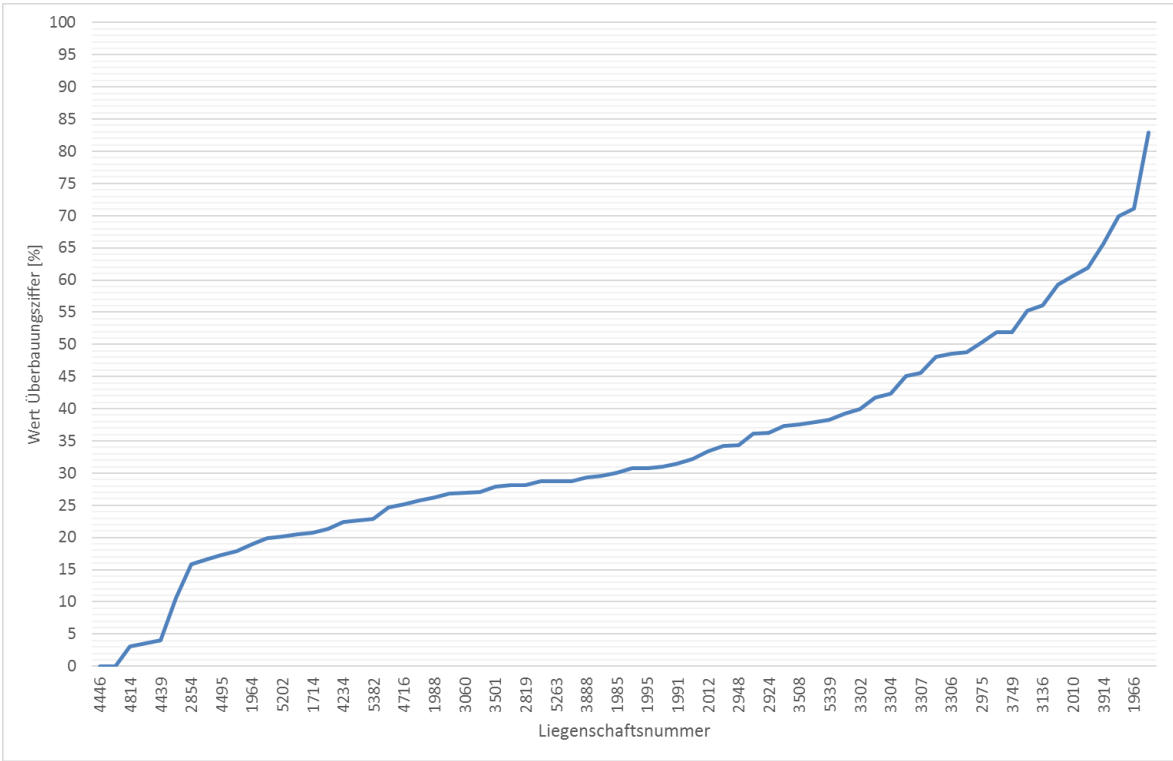


Abbildung 39 Aktuelle ÜZ der bebauten Parzellen in der Kernzone Dorf (blau)

Tabelle 33: Auswertung Überbauungsziffer in der Kernzone Dorf

Zone	Kernzone Dorf
Fläche Parzellen [m²]	85'099
Anzahl Parzellen	70
Durchschnittliche Parzellengrösse [m²]	1'216
ÜZ Durchschnitt [%]	33
ÜZ Minimum [%]	0
ÜZ Maximum [%]	83
ÜZ Median [%]	30
ÜZ 3. Quartil [%]	42
ÜZ 1. Quartil [%]	23

Zone für öffentliche Bauten und
Anlagen öBA

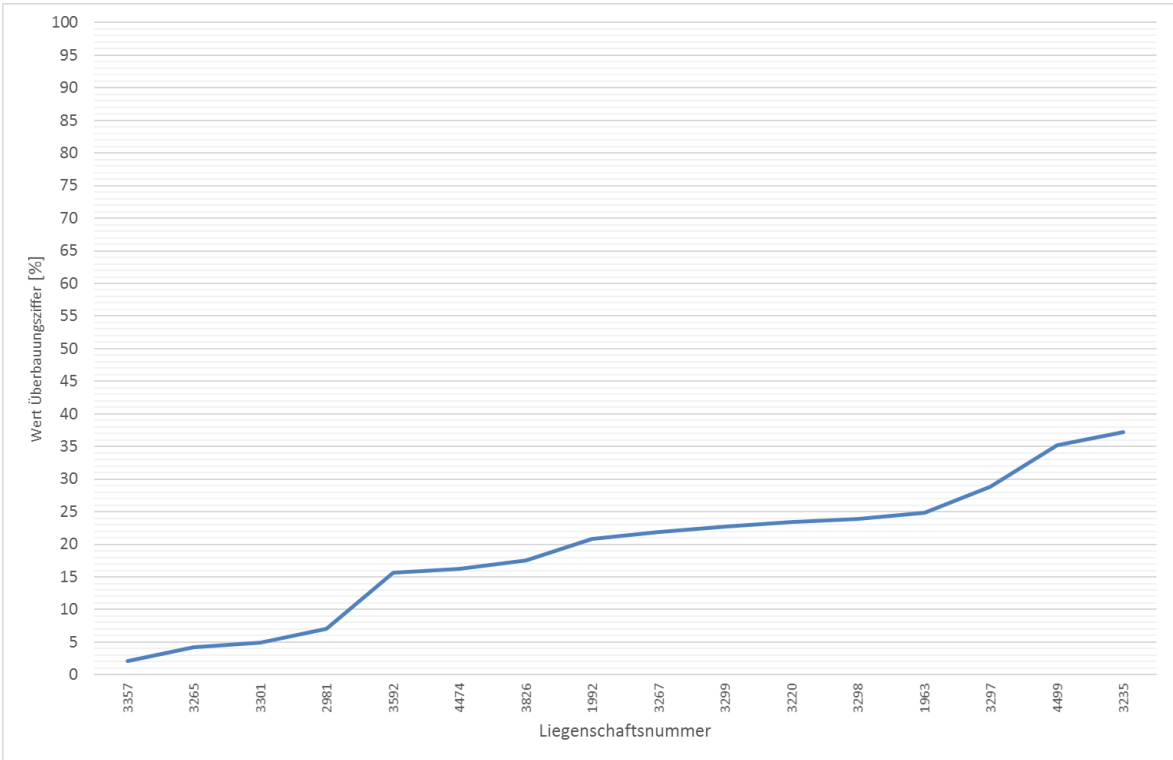


Abbildung 40 Aktuelle ÜZ der bebauten Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA (blau)

Tabelle 34: Auswertung Überbauungsziffer in der öBA

Zone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
Fläche Parzellen [m²]	85'646
Anzahl Parzellen	16
Durchschnittliche Parzellengrösse [m²]	5'353
ÜZ Durchschnitt [%]	19
ÜZ Minimum [%]	2
ÜZ Maximum [%]	37
ÜZ Median [%]	21
ÜZ 3. Quartil [%]	24
ÜZ 1. Quartil [%]	13

15 Änderungen Baureglement

Das Baureglement wird zeitlich verschoben zur Gesamtrevision der Ortsplanung überarbeitet und erst nachträglich zur Vorprüfung eingereicht. Nach der Vorprüfung erfolgt die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung bzw. den Regierungsrat.



Teil D

INTERESSENABWÄGUNG UND AUSWIRKUNG DER PLANUNG

16 Berichterstattung

Die Gesamtrevision wird im vorliegenden Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV umfassend erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen gegenüber der Bevölkerung, betroffenen Grundeigentümer/Grundeigentümerinnen wie auch der Prüf- und Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

Mit dem vorliegenden Raumplanungsbericht wird dem Auftrag nach Art. 47 RPV vollumfänglich nachgekommen.

17 Mitwirkung

Der Bevölkerung wurde während des gesamten, bisherigen Planungsprozesses die Möglichkeit geboten, sich über die Ortsplanungsrevision zu informieren (Prozess, keine inhaltlichen Auskünfte) bzw. ihre Anliegen und Fragen einzugeben (ortsplanung@selzach.ch). Über die «Homepage» der Gemeinde wie auch mit diversen Beiträgen im «DorfBlitz Selzach» wurde aktuell informiert.

Die eigentliche Mitwirkung (Information über die Inhalte und Beschlüsse) wurde nach der kantonalen Vorprüfung durchgeführt (vgl. Beilage 20).

18 Interessenabwägung

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung Selzach stützt sich auf eine Vielzahl verschiedener Inventare und Konzepte sowie weitere, zum Teil neu erarbeitete Grundlagen. Entsprechend umfassend konnte die Interessenabwägung durchgeführt werden. Die wesentlichen Interessen sowie deren Abwägung sind im Folgenden dargelegt.

18.1 Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung

Die Gemeinden haben sich an den Zielen und Grundsätze des revidierten RPG zu orientieren. Dabei hat die Umsetzung dieser Ziele und Grundsätze auf die jeweilige Situation und den Raum adaptiert zu erfolgen, d.h. die Umsetzung derselben Ziele und Grundsätze tritt im ländlichen Raum anders in Erscheinung als im urbanen Raum.

Im Rahmen der vorliegenden OPR wird die Siedlungsentwicklung konsequent nach innen gelenkt und langfristig eine kompakte Siedlungsentwicklung sichergestellt (u.a. Aufheben der Reservezonen, Fokussieren der Siedlungsentwicklung innerhalb der rechtsgültigen Bauzonen sowie Ermöglichen von Verdichtung / Nachverdichtung an «zentralen» Lagen, Auszonungen an peripheren Lagen, Reduzieren der Bauzonen auf den 15-jährigen Bedarf). Gleichzeitig wird der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung mit diversen Festlegungen wesentlich Rechnung getragen (z.B. Definieren von quartierspezifischen Bau- und Gestaltungsvorschriften, spezifische Pflichtenhefte für Gestaltungsplangebiete, Festlegen von Reglementierungen betreffend Gestaltung von Bauten, Anlagen aber auch Aussen- und Freiräumen, Festigen von Kultur- und Naturwerten). Die Umsetzung erfolgte dabei auf diverse, neu erarbeitete Grundlage wie z.B. Konzept der Siedlungsentwicklung nach innen (Beilagen 14), revidiertes kommunales Schutzverzeichnis der Gebäude und Kulturgüter, aktualisiertes Naturinventar.

Mittels geeigneter Massnahmen wird die Nutzung von brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen im Siedlungsgebiet verbessert (z.B. Einzonung ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe, Umzonung von ungenutzten Arbeitszonen in Bahnhofsnähe, Auszonungen von nicht erhältlichen bzw. peripher liegenden Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) und mit angepassten, quartierspezifischen Reglementierungen die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste, qualitätsvolle Verdichtung ausgeschöpft.

Durch die Tatsache, dass die Bauzone reduziert und das Siedlungsgebiet massiv reduziert wird, kann der Landwirtschaft langfristig genügend Flächen geeignetes Kulturland, insbesondere Fruchtfolgeflächen erhalten werden.

Die vorliegende OPR schafft es, die zukünftige Entwicklung abgestimmt auf die Qualitäten der Gemeinde und im Kontext zum Raum festzulegen. Die Bestimmungen aus der revidierten Raumplanungsgesetzgebung werden vollumfänglich erfüllt.

18.2 Kantonale Richtplanung

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen.

Mit dem revidierten Richtplan wird insbesondere die Siedlungsentwicklung nach innen in den Vordergrund gestellt. Damit gewinnen das Nutzen und Schaffen von Potenzialen in den bereits bebauten Bauzonen an Bedeutung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen
- Ausweisung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität
- Schaffung von strukturierten,utzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Die OPR hat das Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen und die damit verbundenen Planungsgrundsätze gemäss S-1.1.1 wesentlich berücksichtigt.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Selzach zur Verfügung:

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

- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.

Auch die Planungsgrundsätze gemäss Richtplan-Kapitel S-1.1.2 werden im Rahmen der OPR gesamthaft umgesetzt, u.a. werden die Reservezonen gesamthaft überprüft und in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Selzach-spezifischen Richtplaninhalte, insbesondere auch Planungsgrundsätze und Planungsaufträge an die Gemeinde, sind umfassend in die OPR eingeflossen.

Die Gemeinde hat bei der vorliegenden OPR alle Richtplan-Beschlüsse geprüft und wenn zweckmässig erachtet, umfassend berücksichtigt und umgesetzt.

18.3 Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung

Die vorliegende OPR weist eine hohe Übereinstimmung mit dem räumlichen Leitbild auf (vgl. Beilage 15). Die Leitsätze sowie die für die OPR relevanten Massnahmen wurden gesamthaft geprüft und falls zweckmässig, umgesetzt. Dabei wurde auch die kantonale Stellungnahme zum rLB berücksichtigt.

Insbesondere die im rLB festgelegte, erwartete Bevölkerungsentwicklung und der sich daraus ergebende Bedarf an qualitativem und verdichtetem Wohnraum bzw. Bauland hat dazu geführt, dass die Bauzone der WMZ im Rahmen der OPR wesentlich reduziert wird (unter Berücksichtigung einer Nachverdichtung der bereits bebauten WMZ-Zonen gemäss Vorgaben Kanton). Ohne diese «Reduktion» wäre die Bauzone gegenüber den Vorgaben aus dem rLB zu gross dimensioniert.

Ebenfalls umfassend berücksichtigt werden die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäss den Leitsätzen:

- Nutzungspotenzial: Entwicklungsgebiete 1. Priorität
- Siedlungsentwicklung: Entwicklungsgebiete 2. Priorität
- Siedlungsqualität
- Langfristige Siedlungsbegrenzung

Die Inhalte der beiden Leitbildpläne «Siedlungsgebiet» und «Natur und Landschaft» sind gesamthaft in die OPR eingeflossen.

Die regionale Abstimmung erfolgt durch die Berücksichtigung des rLB wie auch der kantonalen und regionalen Grundlagen gemäss den Kapiteln 3.3 und 3.4. Im Rahmen der OPR werden entsprechend diverse

Anpassungen vorgenommen bzw. rechtsgültige Inhalte bestätigt wie u.a.

- Sicherstellen des Velokorridors Solothurn – Grenchen (Agglomerationsprogramm).
- Berücksichtigen der regionalen / überregionalen Bedürfnisse an den Ortsteil «Altreu» als Gebiete für Freizeit, Sport und Erholung (Tourismus)

Es ist zudem vorgesehen, die OPR im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung den Nachbargemeinden zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Die vorliegende OPR stützt sich auf verschiedene kommunale und regionale Grundlagen und konkretisiert die Leitsätze aus dem rLB umfassend. Die vorliegende Gesamtrevision steht ebenfalls im Einklang mit den im Agglomerationsprogramm verfolgten Zielen.

18.4 Legislaturziele Gemeinderat

Im Rahmen der OPR werden folgende Legislaturziele der Amtsperiode 2017-2021, welche in Bezug zur OP gesetzt werden können, angegeben:

Behörden, Verwaltung und Organisation

- 1.2.3 Willkommen in Selzach (Bahnhofplatzgestaltung)

Bau und Umwelt

- 2.1 Selzach ist eine energiebewusste Gemeinde
- 2.2 Wir gestalten aktiv die Entwicklung von Selzach und erarbeiten die neue Orts- und Zonenplanung
- 2.3 Wir reduzieren die Risiken aus Naturgefahren
- 2.4 Wir streben eine zeitgemässe und ganzheitliche Verkehrsplanung an.

Die Legislaturziele mit Bezug zur OPR werden gesamthaft berücksichtigt.

18.5 Neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende OPR setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) um.

18.6 (Nach)Verdichtungsmassnahmen

Im Rahmen der OPR und auf der Basis der erarbeiteten Grundlagen werden Massnahmen betreffend die Verdichtungspotentiale verbindlich in den Nutzungsplänen bzw. im Zonenreglement umgesetzt. Dabei werden die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Nachverdichtung nicht pauschal geöffnet, sondern insbesondere auf der Grundlage des Siedlungsentwicklungskonzepts (vgl. Beilagen 14) quartierspezifisch festgelegt. Entsprechend wurde die heutige 2-geschossige Wohnzone in zwei Zonen unterteilt; dies führt dazu, dass die Vorschriften der W2a betreffend die Nachverdichtung gegenüber den heute rechtskräftigen Bestimmungen eher zurückhaltender formuliert wurden. Die Beeinträchtigung der heutigen, gewachsenen und teils homogenen Strukturen kann damit verhindert werden (einzelne Eingriffe, die nicht ortsverträglich sind, könnten im schlechtesten Fall ein gesamtes Quartierbild negativ verändern).

Die erarbeiteten Grundlagen führen ebenfalls dazu, dass die «Verdichtungsachse» in den zentralen Gebieten entlang der Biel-/ Solothurnstrasse sowie Bahnhof/Bahnlinie gemäss rLB in der OPR verbindlich gefestigt wird. Ebenfalls geprüft und zurückhaltend umgesetzt wird die Möglichkeit von 4-geschossigen WMZ-Zonen innerhalb dieser Verdichtungsachse; eine 4-geschossige Bauweise wird «nur» für die Kernzone Dorf B als verträglich und zweckmässig erachtet.

Die für die vorliegende OPR massgebenden Fassungsvermögen stehen, unter Berücksichtigung der kantonalen Vorgaben betr. Nachverdichtung und Verdichtung (SOLL-Werte gemäss Anhang IV) und nach erfolgen Anpassungen an den Bauzonen (insbesondere Reduktion durch Auszonungen) im Einklang mit dem Bevölkerungsziel gemäss rLB.

Die OPR bzw. die Bauzone der WMZ ist unter Berücksichtigung der Nachverdichtung somit auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abgestimmt.

18.7 Dichte und Qualität

Im Rahmen der vorliegenden OPR hat die Gemeinde die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, die Arbeitszonen sowie die öffentlichen Zonen gesamthaft überprüft und auf den erwarteten Bedarf abgestimmt. Gestützt auf diese Überprüfung werden Rahmenbedingungen, welche eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung zulassen, verbindlich umgesetzt. Aufgrund «guter» Erfahrungen mit dem Instrument «Gestaltungsplan» werden im Rahmen der OPR und für die WMZ mehrere Gestaltungsplanpflichten mit spezifischen

«Pflichtenheften» definiert. Die OPR schafft aber nicht nur mit nachgelagerten Gestaltungsplanungen Qualität, sondern beinhaltet im Zonenreglement auch für die «Regelbauweise nach Grundnutzung» entsprechende Bestimmungen (z.B. §§ Gestaltung / Grünflächen, zonenspezifische Vorgaben an Massnahmen zur Qualitätssicherung, revidierte Vorschriften betreffend Natur- und Kulturobjekte).

In der Gemeinde bestehen in der WMZ und in Anlehnung an die Bevölkerungsprognose gemäss rLB leicht überdimensionierten Bauzonen. Mit gezielten Rückzonungen und dem Verzicht auf Neueinzonungen wird dieser Tatsache entgegengewirkt. Die Reservezonen werden wesentlich reduziert; die Beibehaltung der Reservezonen in einzelnen Gebieten und strategisch wie räumlich an der «erwünschten» Lage entspricht der angestrebten Entwicklung gemäss rLB.

Die «Abzonung» von der W2b in eine W2A in Teilen des Quartiers Bangerten und in Teilen des Siedlungsgebiets östlich der Schulhausstrasse (in der SQA 'HuHiChliWi' genannt) wird als zweckmässig erachtet und mit entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement berücksichtigt. Die revidierten Bestimmungen der W2A entsprechen nicht den rechtsgültigen Bestimmungen der W2a. Die revidierten Vorschriften lassen «mehr zu». Auch kommt hinzu, dass das Zulassen einer 1-geschossigen Bauweise nicht zwangsläufig nur noch zu 1-geschossigen Bauten führt.

Die schützenswerten Aspekte (Kultur und Natur) werden ebenfalls mit entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement und Inhalten in den Nutzungsplänen berücksichtigt. Dabei fokussieren sich die Bestimmungen auf den Dorfkern sowie das Städtchen Altreu (z.B. mit der neuen Ortsbildschutzzone im Dorf oder die neue Kernzone Altreu). Über das gesamte Gemeindegebiet wurden im revidierten Schutzverzeichnis die wertvollen Kulturobjekte erfasst und ebenfalls verbindlich in den Nutzungsplänen aufgeführt; in dieser Thematik finden sich im revidierten Zonenreglement erstmals auch griffige Reglementierungen.

Die vorliegende OPR berücksichtigt auch die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb wie ausserhalb der Siedlungsgebiete. Die Umsetzung mit verbindlichen Bestimmungen stellt die Förderung und bessere Vernetzung dieser Lebensräume langfristig sicher.

Die OPR hat sich den Forderungen wie auch Bedürfnissen an Dichte und Qualität angenommen und schafft verbindliche Rahmenbedingungen, dass Qualität trotz Dichte erhalten werden bzw. entstehen kann.

Die Neuausrichtung der kantonalen Fachstelle für Heimatschutz (Amt für Raumplanung) wurde in den Bestimmungen im Zonenreglement berücksichtigt.

18.8 Bilanz Veränderung der Bauzone

Gemäss Anhang II und Anhang III weist die vorliegenden OPR ein Bauzonensaldo von gesamthaft minus 0.25 ha auf (vgl. Tabelle 35). In den WMZ nimmt die Bauzone um 0.22 ha zu. Bei Nicht-Berücksichtigung der Spezialfälle gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 kantonalen Richtplan (ausschliesslich Einzonungen von ehemaligen landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen, für welche keine Kompensationspflicht der Bauzone besteht) nimmt die Fläche der WMZ sogar ab.

Tabelle 35 Bauzonensaldo OPR nach Zonentypen (wird nach der 2. kant. Vorprüfung angepasst)

	vor OPR [ha]	nach OPR [ha]	Differenz [ha]	Bemerkungen
Wohnzonen	65.54	63.72	-1.82	diverse Um- und Auszonungen
Mischzonen	17.48	19.51	+ 2.04	Einzonung Moosstrasse, Umzonungen in Kernzone Dorf B (S-1.1.12)
Arbeitszonen	24.19	23.37	- 0.82	Insb. Umzonungen von Gewerbezone in WMZ entlang der Bielstrasse / Bahnlinie
Weitere Zonen	12.83	13.18	+ 0.35	Insb. Parkierung Altreu und neuer Standort Oberstufenzentrum
Total	120.04	119.78	- 0.25	

Damit werden die Planungsaufträge S-1.1.14 und S-1.1.15 gemäss kantonalem Richtplan durch die Gemeinde umgesetzt.

18.9 Bilanz Veränderung des Siedlungsgebiets

Im Rahmen der OPR werden Reservezonen von 12.91 ha aufgehoben.

18.10 Planungsausgleich

Planungsvorteil

Die Gemeinde hat im Rahmen der Arbeiten zur OPR ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erarbeitet und durch das Bau- und

Justizdepartement genehmigen lassen. Das PAR ist entsprechend für die OPR anzuwenden.

Diverse Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR beschreiben Abgabetatbestände gemäss PAG (Einzonungen sowie Umzonungen); die Abgabe erfolgt unter Anwendung des seit dem 1. Juli 2018 geltenden kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG) sowie dem kommunalen PAR.

Gemäss PAG und PAR gilt:

- Der relevante Mehrwert besteht in den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks, welche sich aufgrund von raumplanerischen Massnahmen ergeben (Einzonung, Umzonung). Es geht somit um die Frage, welche Nutzung vorher bzw. nachher zulässig ist.
- Die konkrete Bemessung des Mehrwerts kann erst nach Rechtskraft einer planerischen Massnahme erfolgen. Im Planungsprozess muss für den/die Grundeigentümer/in aber ableitbar sein, in welcher Grössenordnung sich der Mehrwert bewegt. Entsprechend wurden bereits vor der öffentlichen Auflage alle Betroffenen informiert, mit den Schätzungen bedient und zur Stellungnahme eingeladen. Nach der Information über die zu erwartende Grössenordnung lag es im Ermessen der Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen zu entscheiden, ob sie an den raumplanerischen Massnahmen (Einzonung, Umzonung) festhalten oder darauf verzichten wollen.
- Bei Abgabeerträgen, die dem Kanton zufließen, sind die Beschlüsse des zuständigen Gemeindeorgans auch dem Kanton mit einem Rechtsmittel zu eröffnen. Die entsprechenden Beschlüsse / Verfügungen müssten somit folgende Elemente enthalten: 1) Feststellung (Abgabetatbestand), 2) Erwägungen (Berechnung), 3) Dispositiv (Abgabesumme), 4) Rechtsmittelbelehrung (Beschwerde innert 10 Tagen an kantonale Schätzungskommission).
- Bei denjenigen Fällen, bei denen die Mehrwertabgabe dem Kanton zufließt, ist ein Vertrag nur ausnahmsweise denkbar und die Zustimmung des Kantons erforderlich. Der primäre Verwendungszweck gemäss Gesetz ist nach §12 PAG die Entschädigung für materielle Enteignung.
- Die Mehrwertabgabepflicht ist im Grundbuch anmerken zu lassen.
- Es wird empfohlen, zur Ermittlung der Verkehrswerte vor und nach der Planungsmassnahme bzw. zur Bemessung des Mehrwertes an-

erkannte Schätzmethoden zu verwenden und die Schätzung durch Fachexperten durchführen zu lassen. Die Schätzungen wurden durch die ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG erarbeitet.

Für die Erhebung des Planungsausgleichs wurde eine Planbeilage erarbeitet (vgl. Beilage 12), welche aufzeigt, welche Flächen aufgrund der OPR einen Planungsmehrwert erfahren und entsprechend abgabepflichtig werden. Ebenfalls aus der Beilage ersichtlich ist, nach welchem Richtplansachverhalt die Einzonungen beurteilt werden bzw. wer Abgabe-Begünstigter ist (vgl. auch **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Spezialfall „Weilerzone Haag“

Die Einzonung der «Weilerzone Haag» in eine bundesrechtskonforme Bauzone (Erhaltungszone Haag; Volumenschutz) gilt als relevanter Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG. Da sich mit der Umzonung die Handlungsspielräume gegenüber heute nicht vergrössern werden, wird jedoch kein Mehrwert festgestellt; d.h. die Umzonung der Weilerzone Haag in die Erhaltungszone Haag resultiert in keinem bedeutsamen Mehrwert. Auf eine Abgabe wird verzichtet.

**Planungsnachteile
(Auszonungen)**

Im Rahmen der vorliegenden OPR werden mehrere Parzellen aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone bzw. Reservezone ausgezont. Die Eigentümer bzw. Eigentümerinnen erfahren entsprechend einen planungsbedingten Nachteil. Gemäss § 4 PAG gilt: «Die Entschädigung für erhebliche planungsbedingte Nachteile richtet sich nach den Bestimmungen über die materielle Enteignung gemäss §§ 237 ff. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 4. April 1954.». § 13 Abs. 3 PAG legt dabei fest, dass die Entschädigung aus materieller Enteignung der Kanton trägt, unter Vorbehalt von § 13 Abs. 5 PAG d.h. keine kompensatorische Auszonung aufgrund einer Einzonung vorliegt.

Sämtliche Auszonungen sind zweck- und rechtmässig und erfolgen ohne kompensatorische Einzonung, d.h. allfällige Entschädigungen aus materieller Enteignung trägt der Kanton. Für einzelne Auszonungs-Parzellen liegen unerfüllte Bauverpflichtungen aus der letzten OPR vor; mit den Bauverpflichtungen haben die Eigentümerschaften auf eine Entschädigung bei Nichterfüllen der Bauverpflichtung verzichtet.

18.11 Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplanes wurden vollständig überprüft und aktualisiert. Die Empfehlungen aus dem aktualisierten Naturinventar werden bestmöglich umgesetzt (Ausnahme: auf die Festlegung von Hostett-Schutzzonen wird verzichtet).

Entlang der Fliessgewässer wird der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich mit Uferschutzzonen ausgedehnt. Durch die in der Regel umgesetzte Gleichbehandlung der linken und rechten Uferseiten (der Gewässerraum wird beidseits mit gleicher Breite ausgedehnt) entstehen keine einseitigen Belastungen für die betroffenen Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen.

Neu ausgewiesen wird auch die Schutzzone Wildtierkorridor (in Zonenreglement und im Gesamtplan). Die Schutzbestimmungen wurden gemeinsam mit den beiden kant. Fachstellen Amt für Landwirtschaft und Amt für Wald, Jagd und Fischerei, auf Grundlage der Umsetzungsbeispiele in anderen Kantonen, entwickelt und sind dabei zweckmässig, aber mit Rücksicht auf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zurückhaltend erfolgt; die Einschränkungen erscheinen «verträglich». Mit dem Vorranggebiet Natur und Landschaft werden spezifische Gebiete im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Biodiversitätsförderung unter Schutz gestellt.

Weiter werden die Wälder und Hecken ausserhalb der Bauzone gemäss amtlicher Vermessung übernommen und die Waldgrenzen gemäss den bestehenden Waldfeststellungsplänen dargestellt.

Betreffend die Heckenfeststellungen findet sich eine Bestimmung im Zonenreglement wie folgt: «Bei Planungs- und Bauvorhaben auf Parzellen mit Hecken / Ufergehölzen ist die Grenze der Hecke / des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum innerhalb und 12.0 m ausserhalb der Bauzone einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baubehörde. Die entsprechenden Baulinien sind im Baugesuchverfahren oder in allfälligen Teilzonenplänen festzulegen.». Entsprechend wurde im Rahmen der OPR auf die Durchführung von umfassenden Heckenfeststellungen verzichtet.

18.12 Erschliessungspläne

Für die Revision der Erschliessungspläne liegen diverse Grundlagen vor, deren Empfehlungen im Rahmen der OPR geprüft und ggf. umgesetzt wurden.

**Motorisierter
Individualverkehr (MIV)**

Mit der vorliegenden OPR werden erfolgen auch Änderungen an den Erschliessungsplänen, insbesondere werden die Strassenklassierungen und Strassendimensionierungen (in Abhängigkeit zur Klassierung) gesamthaft überprüft und angepasst. Die Änderungen des Bauzonenplans (Einzonungen, Umzonungen, Auszonungen) bedingen jedoch keine neuen Infrastrukturen auf «grüner» Wiese; das Siedlungsgebiet ist bereits voll erschlossen.

Obwohl keinen neuen Strassen notwendig werden, bedingt die heute zum Teil unzweckmässige Erschliessung und die entsprechend im Rahmen der OPR neu festgelegte Verkehrserschliessung / Verkehrsführung (vgl. Strassenklassierung) diverse Strassenausbauten in unterschiedlichem Ausmass. Insbesondere sind zu nennen:

- die Moosstrasse,
- Ausbauten im Zusammenhang mit der neuen Verkehrsführung in Altreu, insb. der Bachweg,

Die Erschliessungspläne aus der letzten Ortsplanungsrevision weisen die Privaterschliessungen nicht aus; dies wird nun ergänzt. Gleichzeitig wurde im Rahmen der OPR geprüft, welche dieser Privaterschliessungen im Sinne von § 103 Abs. 1 PBG neu als öffentliche Erschliessungsstrassen klassiert werden sollen (ab 3-4 Wohneinheiten). Die Überprüfung zeigt auf, dass zwar ein Bedarf zur Übernahme von privaten Erschliessungen in öffentliche Erschliessungsstrassen besteht, eine Übernahme durch die Gemeinde aber als nicht notwendig und zweckmässig erachtet wird.

Ebenfalls gesamthaft überprüft und angepasst wurden die Baulinien. Anpassungen (insbesondere reduzierte Abstände) erfolgen im Sinne einer erweiterten Bebaubarkeit der Bauzone. Dabei wurden aber immer auch ortsbauliche Aspekte (Ortsbild) in Betracht gezogen und falls notwendig auf eine Reduktion verzichtet (z.B. Möösliweg) bzw. bewusst reduziert (z.B. Bahnhofstrasse). Ebenfalls der Qualität und dem Ortsbild bzw. der Gestaltung von Strassenräumen mit seinen Vorgärten, Plätzen usw. dienen die festgelegten Gestaltungsbaulinien.

Öffentlicher Verkehr (öV)

Der öV kann im Rahmen der OPR nur bedingt beeinflusst werden. Mit Vorgaben zur Gestaltung des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstrasse bzw. der Gebiete entlang der Bahnlinien kann die «Ankunft» aber in Wert gesetzt und der öV indirekt gefördert werden.

Fuss- und Veloverkehr (FVV)

Die OPR hat sich intensiv mit dem Fuss- und Veloverkehr auseinandergesetzt und schafft es, mit Festlegungen im Erschliessungsplan (öffentliche Fuss- und Velowege, öffentliche Fusswege und Trottoirs, öffentlichen Fuss- und Wanderwege mit reduziertem Ausbau sowie öffentliche

Fusswegrechte) Netzlücken im öffentlichen FVV-Netz zu schliessen und sowohl in West-Ost-Richtung wie Nord-Süd-Richtung durchgängige und attraktive Wegbeziehungen grundeigentümerverbindlich festzulegen.

Wesentlich betr. die Strassenklassierung ist die Neuklassierung der diversen Verbindungstrassen in die Nachbargemeinden als öffentliche Fuss- und Radwege (Bellacherstrasse, Erlimoosweg; Zubringerdienst / Forst- und Landwirtschaft gestattet). Ziel dieser Massnahmen ist es, den Verkehr auf die Hauptstrasse H5 zu führen und damit den Verkehr im Dorf bzw. durchs Dorf (aus den Nachbargemeinden) bestmöglich einzudämmen

18.13 Gestaltungspläne

Mit der vorliegenden OPR werden die rechtsgültigen Gestaltungspläne gesamthaft überprüft und entweder bestätigt oder aufgehoben.

18.14 Waldfeststellung

Der Wald ist durch die in der Ortsplanung vorgenommenen Änderungen nicht betroffen. Die bisherigen Waldfeststellungen bzw. die sich daraus ergebenden festgestellten Waldgrenzen werden gemäss RRB der letzten OPR in die Pläne übernommen (Ausnahme: die Waldfeststellung wird auf GB Selzach Nr. 3808 auf die Grenze zum Weissensteinweg festgelegt). Auf dieser Basis wurden in Absprache mit dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei die neuen Waldfeststellungspläne erarbeitet.

18.15 Fruchtfolgeflächen

Durch die in der OPR getroffenen Planungsmassnahmen verändert sich die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF nur unwesentlich. Mit der vorliegenden Planung wird somit sichergestellt, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben (insbesondere auch durch die Aufhebung von rund 13 ha Reservezonen).

18.16 Naturgefahren

Aufgrund der noch nicht aktualisiert vorliegenden Naturgefahrenkarte (zurzeit in Erarbeitung) wird zurzeit, in Absprache mit dem kantonalen Amt für Umwelt (AfU), auf die öffentliche Auflage des grundeigentümerverbindlichen Naturgefahrenplans mit entsprechenden Zonenvor-

schriften verzichtet. Die öffentliche Auflage des Naturgefahrenplans erfolgt der Auflage der OPR nachgelagert und sobald vorliegend.

18.17 Digitale Zonenpläne

Die Gemeinde kommt im Rahmen der OPR dem Gesetzesauftrag gemäss kantonalem Geoinformationsgesetz (GeolG) nach; die Nutzungszonendaten liegen nach OPR im kantonalen Datenmodell vor.

18.18 Weitere Auswirkungen

Lärm

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) zugeteilt und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen. Ebenso sind die Aufstufungen von der ES II in die ES III im lärmvorbelasteten Gebiet im Bauzonenplan aufgezeigt.

Im revidierten Zonenreglement findet sich zudem ein § Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis, welcher insbesondere Vorschriften zu den grösseren, durch die Kantonsstrasse bzw. die Eisenbahnlinie lärmvorbelasteten Gebiete festlegt.

Störfallvorsorge

Art 11a Abs. 3 Störfallverordnung (StFV) sowie der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden zur Berücksichtigung der «Gefahrenhinweiskarte Störfälle» (Geoportal Kt. SO). In der OPR Selzach ist die Konsultationsbereiche der SBB Linie zu berücksichtigen.

Die Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR liegen grossmehrheitlich ausserhalb der Konsultationsbereiche; es sind keine ergänzenden Massnahmen vorgesehen. Nur die Umzonung von GB Selzach Nr. 3182 von der Gewerbezone in die Wohnzone W3 liegt innerhalb des Konsultationsbereichs und verlangt ggf. Massnahmen. Entsprechend wurde das Zonenreglement mit Bestimmungen zur Störfallvorsorge ergänzt.

Mit der Umzonung der GB Nrn. 3229 und 3230 steigt die Anwohnerzahl nicht weiter an und somit steigt auch die Zahl der potenziellen Opfer bei einem Störfall nicht weiter an. Bei der Umzonung von der Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird das Risiko minimiert. Das heisst, das Schadensausmass und damit das Risiko nehmen ab. Nach heutigem Kenntnisstand ist das Risiko für die Bevölkerung trotz der Umzonung in einem tragbaren Bereich.

Auf die Ermittlung Bewohnende pro Fläche pro Zone und Beschäftigte im Vollzeitäquivalent wird an dieser Stelle verzichtet. Der Referenzwert von 400 Personen (gilt als Referenzwert bei Eisenbahnanlagen) kann auf Basis der SOLL-Werte im agglomerationsgeprägten Raum in der Wohnzone 3-geschossig nicht erreicht werden. Der SOLL-Wert liegt bei 95 Personen pro ha.

	$P_{\text{Ist}} + P_{\text{Zus}} \leq 400$ Personen ist auf jeden Fall erfüllt.
Belastete Standorte / Altlasten	Die Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR betreffen keine Altlasten bzw. belastete Standorte. Unabhängig davon wurde das Zonenreglement mit entsprechenden Bestimmungen bzw. ein Hinweis auf den Nutzungsplänen ergänzt; weitere Massnahmen sind nicht notwendig.
Energie	Gemäss Empfehlungen PLANAR (Reglementierungen im Energie- und Umweltbereich. Übersicht und Strukturierungsvorschlag. PLANAR 11.2021) wird empfohlen, in den kommunalen Reglementen grundeigentümerverbindliche Vorschriften zu erlassen, welche die Bestrebungen der Gemeinde als Energiestadt unterstützen. Konkret wird zu folgenden Themen eine Reglementierung im Zonenreglement empfohlen:
Energie	- Einzelfeuerungsanlagen sind zu vermeiden, wenn ein Zusammenschluss zu einer Gruppenheizung oder die Versorgung mit Abwärme oder zentral hergestellter Wärme möglich, sinnvoll und zumutbar ist. - Steht Fernwärme aus erneuerbarer Energie oder aus Abwärme zur Verfügung, ist ein Anschluss namentlich unter den Gesichtspunkten der technischen Machbarkeit und des längerfristigen Verhältnisses zwischen Aufwand und Ertrag zu prüfen. - Pflicht für Solaranlagen ab einer anrechenbaren Gebäudefläche von 50 m².
Dachgestaltung	- Solaranlagen sind sowohl gestalterisch als auch baulich sorgfältig in die Dach- oder Fassadenfläche zu integrieren. Bei Neubauten sind mit Ausnahme von Lösungen auf Flachdächern nur Indachlösungen zulässig. Die Module und Rahmen sollen möglichst unauffällig gehalten werden. - Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden oder eine Regenwassernutzung erstellt wird, mindestens extensiv zu begrünen.
Grünflächen	- Vorgaben für Baumpflanzungen - Vorgaben zum Grad der Versiegelung
Gestaltungsplanung	- Vorgaben für Energiekonzepte - Definition einer Zielvorgabe für die Minstdichte (Einwohner pro Hektare). - Flächeneffiziente Erschliessung, unterirdische Parkierung. - Bezüglich Energie sollen die Bauten gegenüber den aktuellen Erlassen deutlich bessere Werte erreichen.

- Attraktive öffentliche Langsamverkehrsverbindung durch das Areal.

Das revidierte Zonenreglement nimmt die Empfehlungen betr. Dachgestaltung und Gestaltungsplangebieten grossmehrheitlich auf und schafft damit eine Reglementierung im Energiebereich. Ebenfalls finden sich gebietsspezifische Empfehlungen zur Energieeffizienz.

Mit den «Richtlinien über Förderbeiträge der Einwohnergemeinde Selzach» (aus dem Jahre 2019) werden Massnahmen im Bereich zusätzlich mit Beiträgen gefördert.

Das bestehende Nachhaltigkeitsreglement der Einwohnergemeinde Selzach (12.2019) regelt Förderbeiträge und deren Finanzierung im Bereich Energie und unterstützt entsprechend die Umsetzung der Bestimmungen aus dem Zonenreglement.

Schutzobjekte Natur

Gemäss Empfehlungen PLANAR (Reglementierungen im Energie- und Umweltbereich. Übersicht und Strukturierungsvorschlag. PLANAR 11.2021) wird empfohlen, in den kommunalen Reglementen grundeigentümerverbindliche Vorschriften im Umweltbereich zu erlassen. Konkret wird zu folgenden Themen eine Reglementierung im Zonenreglement empfohlen:

Den Schutz der Naturobjekte gemäss Naturinventar im Bau- und Zonenreglement umsetzen

- Umsetzung der Massnahmen aus dem Naturinventar. Es handelt sich dabei um Schutzzonen, Hochstammobstgärten und Einzelbäume, welche grundeigentümerverbindlich geschützt werden sollen.
- Berücksichtigung des Naturinventars bei baulichen Veränderungen.
- Bei Bedarf können ergänzende und spezifische Vorschriften für den Umgang mit den einzelnen Objekten in einem separaten Umweltschutzreglement festgeschrieben werden.
- Erweiterung: Schutz von Bäumen entlang von Strassen im Bau- und Zonenreglement.

Die OPR nimmt die Empfehlungen betr. die Schutzobjekte grossmehrheitlich auf und schafft damit eine Reglementierung im Umweltbereich.

Das bestehende Nachhaltigkeitsreglement der Einwohnergemeinde Selzach (12.2019) regelt Förderbeiträge und deren Finanzierung im Bereich Umwelt und unterstützt entsprechend die Umsetzung der Bestimmungen aus dem Zonenreglement.

Mit der Erarbeitung eines Umweltschutzreglements (zurzeit in Erarbeitung) werden zukünftig ergänzende und spezifische Vorschriften erlassen.

Klima und Biodiversität

Gemäss Empfehlungen PLANAR (Reglementierungen im Energie- und Umweltbereich. Übersicht und Strukturierungsvorschlag. PLANAR 11.2021) wird empfohlen, in den kommunalen Reglementen grundeigentümergebundene Vorschriften im Umweltbereich zu erlassen. Konkret wird zu folgenden Themen eine Reglementierung im Zonenreglement empfohlen:

Aussenraum- und Umgebungsgestaltung:

- Wege, Plätze usw. sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig zu gestalten und die Versiegelung von Aussenflächen ist auf das Notwendigste zu beschränken. Steingärten sind nur auf untergeordneten, klar abgegrenzten Flächen zulässig. Kies- und Schottergärten sind nicht erlaubt.
- Aussenraum- und Umgebungsgestaltung bilden einen Bestandteil des Bauprojektes und sind im Baugesuch auszuweisen (inkl. Bepflanzung). Für die Umgebungsgestaltung sind vorwiegend standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.
- Flachdächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Terrassen oder zur Energiegewinnung genutzt werden oder eine Regenwassernutzung erstellt wird, mindestens extensiv zu begrünen. Anzustreben ist eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlage, da durch die kühlende Wirkung der Begrünung der Wirkungsgrad der PV-Anlage vergrössert werden kann.
- Der Gemeinderat kann in einer Baubewilligung Bepflanzungen zur Durchgrünung des Siedlungsbereichs verfügen.
- Der Gemeinderat kann auch auf Kosten des Gesuchstellers ein Fachgutachten bezüglich der Umgebungsgestaltung einholen.
- Abgabe einer Pflanzliste mit Baugesuch > Kontrolle und Beratung durch Gemeinde.

Gestaltungsplanung

- Angabe einer Mindestfläche, welche als Freifläche und/oder naturnahe Parkanlage auszuscheiden ist.
- zu bestimmende Gebäudeanordnung zur Optimierung der Frischluftzufuhr (abhängig von der Hauptwindrichtung)
- zu bestimmender minimaler Anteil nicht unterkellelter und nicht überbauter Flächen

- Festlegen von minimaler Erdüberdeckung von Tiefgaragen, um das Pflanzen grösserer Sträucher und Bäume zu ermöglichen.
- Bestimmte Mindestanzahl an ökologisch wertvollen Bäumen
- Vorgaben bezüglich maximalem Versiegelungsgrad
- intensive Dachbegrünung und / oder Fassadenbegrünung
- naturnahe und klimaangepasste Gestaltung gemäss den unter Aussenraum- und Umgebungsgestaltung genannten Grundsätzen. Auch für die Freiraumgestaltung qualitätsfördernde Verfahren verlangen.

Die OPR nimmt die Empfehlungen betr. die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung gesamthaft auf und schafft die entsprechende Reglementierungen.

Mit der Erarbeitung eines Umweltschutzreglements (zurzeit in Erarbeitung) werden zukünftig ergänzende und spezifische Vorschriften erlassen.

Die Empfehlungen betreffend Gestaltungsplanungen geht zu weit und findet nur zum Teil Aufnahme in den Bestimmungen im Zonenreglement. Unabhängig davon steht es dem Gemeinderat als Planungsbehörde aber frei, die Empfehlungen im Rahmen eines Gestaltungsplans zu fordern. Dies soll aber bewusst erst zum Zeitpunkt der Gestaltungsplanung erfolgen.



Teil E

ORGANISATION UND VERFAHREN

19 Organisation der Planungsarbeit

Ortsplanungsrevision

Der Gemeinderat Selzach hat am 26. April 2018 die Erarbeitung der Revision der OP beauftragt. Die Arbeiten gliedern sich in folgende Schritte:

- Erarbeitung Grundlagen
- Erarbeitung Planung und Bericht
- Durchführung von Mitwirkungen und Präsentationen
- Begleitung und Durchführung des Nutzungsplanverfahren: Vorprüfung, öffentliche Auflage, Genehmigung

Gemeinderat als Planungsbehörde

Der Gemeinderat Selzach als oberste Planungsbehörde hat für die Erarbeitung der OPR die Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision (AG OPR) eingesetzt. In der AG OPR haben mitgewirkt:

- Amiet Frank, Mitglied Umweltkommission, Bürgergemeinde
- Brotschi Viktor, Gemeinderat
- Caspar Mario, Gemeindeschreiber
- Dietschi Markus, Mitglied
- Hugi Simon, Gemeinderat, Kommandant-Stv. Feuerwehrkomm.
- Kocher Fabian, Präsident Bau- und Werkkommission
- Leimer Thomas, Bauverwaltung
- Scholl Christoph, Gemeinderat
- Spycher Silvia, Gemeindepräsidentin
- Steiner Bianca, Ersatzmitglied Gemeinderat
- Stüdeli Viktor, demissioniert
- Studer Thomas, Gemeindevizepräsident
- von Büren Stephan, Ersatzmitglied Gemeinderat / Umweltkomm.

Fachliche Begleitung

Fachlich begleitet wurden die Arbeiten von:

- Gesamtprojektleitung BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG (raumplanerische, umweltrechtliche Themen)
- ssm architekten ag (städtebauliche, freiräumliche Themen)
- Kontextplan AG (verkehrliche Themen)
- ZIBAG Zentrum für Immobilienbewertung AG (Schätzungen Planungsmehrwert)

20 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

20.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses

Die Gesamtrevision der OP Selzach wurde im Mai 2014 mit den Arbeiten zum Räumlichen Leitbild aufgenommen. Dieses wurde an der Gemeindeversammlung vom 27. März 2017 verabschiedet.

Die Gemeinde Selzach plant, die Unterlagen zur OPR Anfangs 2024 dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen

Tabelle 36

Terminplanung der laufenden OPR

27. März 2017	Verabschiedung räumliches Leitbild an der Gemeindeversammlung
13. Jun. 2018	Startsitzung zur OPR
Jun. 2018 – Dez. 2021	Erarbeitung OPR in AG OPR
10. Februar 2023	Kantonale Vorprüfung
4. Quartal 2023 / 1. Quartal 2024	Öffentliche Mitwirkung zur OPR
1. Halbjahr 2024	Prüfung Mitwirkungsbeiträge und Erarbeitung Exemplar zur 2. Vorprüfung
4. Quartal 2024 / 1. Quartal 2025	2. kantonale Vorprüfung
2. Quartal 2025 / 3. Quartal 2025	Prüfung 2. kantonale Vorprüfung und Erarbeitung Exemplar zur öffentlichen Auflage
4. Quartal 2025	Beschluss zur öffentlichen Auflage
4. Quartal 2025 1. Quartal 2026	Öffentliche Auflage
2. Halbjahr 2026	Genehmigung durch den Regierungsrat

20.2 Kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsdossier wurde am 30. Juni 2022 durch den Gemeinderat Selzach verabschiedet und am 7. Juli 2022 in die kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 10. Februar 2023 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zur OPR Selzach bezogen (vgl. Beilage 19).

Die kantonale Vorprüfung kommt zu folgendem Fazit:

«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.»

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde das OPR-Dossier nochmals überarbeitet. Für die Überarbeitung wurden auch weitere Grundlagen, u.a. die Planungsgrundlage Verkehr bzw. die Vertiefungsstudien von ssm architekten ag sowie weitere Plangrundlagen erarbeitet (u.a. Waldfeststellungspläne).

Der revidierte Entwurf liegt nun für die öffentliche Mitwirkung bereit.

20.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Mitwirkungsveranstaltung zur OPR

Nach der Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Gemeinderat Selzach wurde die Bevölkerung umfassend informiert und zur Mitwirkung eingeladen werden.

Das Vorgehen sowie die Anträge aller Mitwirkenden bzw. die Beschlüsse der Planungsbehörde zu allen Anträgen sind im Mitwirkungsbericht (vgl. Beilage 20) umfassend zusammengestellt.

20.4 Zweite kantonale Vorprüfung

Das aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung revidierte Planungsdossier wurde am 7. November 2024 in die kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 30. April 2025 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zur OPR Selzach bezogen (vgl. Beilage 19).

Die 2. kantonale Vorprüfung kommt zu folgendem Fazit:

«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 HS 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.»

Aufgrund der 2. kantonalen Vorprüfung wurde das OPR-Dossier nochmals überarbeitet. Dabei verzichtet die revidierte OPR auf Festlegungen betreffend

- eine Standortwahl des Oberstufenzentrums,
- die Verkehrsanbindung an die HS,
- die Aufschüttung der Unterführung und auf
- die Einzonung künftiger öffentlicher Parkierungsflächen im Ortsteil Altreu.

Damit sind die noch offenen Fragestellungen nicht weitere Gegenstand des OPR-Auflagedossiers.

Aufgrund der noch nicht aktualisiert vorliegenden Naturgefahrenkarte (zurzeit in Erarbeitung) wird zurzeit, in Absprache mit dem kantonalen Amt für Umwelt (AfU), auf die öffentliche Auflage des grundeigentümerverbindlichen Naturgefahrenplans mit entsprechenden Zonenvorschriften verzichtet. Die öffentliche Auflage des Naturgefahrenplans erfolgt der Auflage der OPR nachgelagert und sobald vorliegend.

20.5 Öffentliche Auflage

Dieses Kapitel wird nach erfolgter öffentlicher Auflage entsprechend ergänzt.

21 Schlussfolgerungen und Würdigungen

Der Gemeinderat von Selzach erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als zweck- und rechtmässig. Wie im Raumplanungsbericht dargelegt, können mit der vorliegenden Planung die von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele sowohl qualitativ (Siedlungsentwicklung) wie auch quantitativ (Bevölkerungswachstum) erreicht werden. Mögliche nachteilige Auswirkungen wurden minimiert, so dass mit der vorliegenden Planung eine gezielte Entwicklung der Einwohnergemeinde stattfinden kann. Die Empfehlungen aus den beiden kantonalen Vorprüfungen wurden umfassend bearbeitet und in Hinblick auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit überprüft. Dies hat dazu geführt, dass diese grossmehrheitlich umgesetzt wurden. Ebenfalls vertieft geprüft wurden die über 200 Mitwirkungsbeiträge; die Beschlussfassung durch die Planungsbehörde hat nochmals zu einer wesentlichen Überarbeitung im Sinne einzelner Anträge geführt.

Grundsätzlich deckt sich die vorliegende OPR mit den im räumlichen Leitbild 2016 gesteckten Zielen. Weiter entspricht die vorliegende OPR auch den Zielsetzungen der Region und steht im Einklang mit den übergeordneten Grundlagen und Anforderungen von Kanton und Bund.

Mit den erarbeiteten Grundlagen betreffend Themenbereiche Siedlung (Siedlungsentwicklungskonzept mit Vertiefungsstudien), Verkehr (Verkehrskonzept, Planungsgrundlage Verkehr), Natur / Landschaft / Landwirtschaft (Naturinventar) sowie Umwelt (Aktualisierung Gefahrenkarte, zurzeit noch in Ausarbeitung) stand der Planungsbehörde eine ausgewogene und breit abgestützte Planungsgrundlage zur Verfügung; diese Grundlagen bzw. die entsprechenden Empfehlungen an die OPR wurden gesamthaft geprüft und falls zweck- und rechtmässig, berücksichtigt.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer

Thomas Ledermann

Oensingen, 01.12.2025

Anhang I Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik.

Gemeinde: Selzach

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP, Dezember 2025)
mit IST-Einwohnerdichten, ohne Nachverdichtung/Verdichtung

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST ¹	E/ha überbaut SOLL ²	E/ha unbebaut SOLL ²	Bauzonen überbaut bis 2000		Bauentwicklung 2000 bis April 2020		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						ha	E	ha	E	Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
Wohnzonen	Wohnzone, 1-geschossig	W1	18	-	-	1.86	33	0.90	16	0.18	3	0.00	0	2.94	53
	Wohnzone, 2-geschossig	W2a	26	-	-	3.56	93	0.54	14	0.35	9	0.49	13	4.94	128
	Wohnzone, 2-geschossig	W2b	47	-	-	27.61	1298	8.65	407	0.60	28	1.55	73	38.42	1806
	Wohnzone, 3-geschossig	W3	62	-	-	12.20	757	3.60	223	0.17	11	1.64	102	17.62	1092
	Erhaltungzone Moos	EZ-M	35	-	-	1.11	39	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.11	39
	Spezialzone Moosbächli	SZ-M	4	-	-	0.51	2	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.51	2
Total Wohnzonen						46.86	2221	13.69	660	1.31	52	3.68	188	65.54	3120
Mischzonen	Kernzone alt	K3a	38	-	-	1.13	43	0.13	5	0.00	0	0.30	11	1.56	59
	Kernzone neu	K3	54	-	-	3.72	201	0.46	25	0.17	9	0.00	0	4.35	235
	Dorfzone Altreu	DA	27	-	-	3.90	105	1.59	43	0.41	11	0.00	0	5.90	159
	Spezialzone Rest. Grüner Aff	SZ-R	15	-	-	0.32	5	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.32	5
	Spezialzone Rest. Grabachern	SZ-R	12	-	-	0.24	3	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.24	3
	Weilerzone "Haag"	WZ	16	-	-	2.76	44	0.06	1	0.13	2	0.00	0	2.95	47
	Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW	35	-	-	1.57	55	0.23	8	0.36	13	0.00	0	2.16	76
Total Mischzonen						13.64	456	2.48	82	1.07	35	0.30	11	17.48	584
Arbeitszonen	Gewerbezone	GR	6	-	-	3.27	18	0.00	0	0.20	1	0.00	0	3.47	19
	Industriezone	I	1	-	-	10.12	7	5.37	3	0.37	0	4.85	3	20.72	13
Total Arbeitszonen						13.39	25	5.37	3	0.57	1	4.85	3	24.19	32
Weitere Zonen	Spezialzone Storchensiedlung	SZ-S	0	-	-	0.29	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.29	0
	Spezialzone Wohnwagen	SZ-W	4	-	-	0.47	2	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.47	2
	Spezialzone Parkplatz	SZ-P	0	-	-	0.22	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.22	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	1	-	-	8.28	6	0.22	0	0.00	0	1.82	1	10.32	7
	Schrebergartenzone	SGZ	0	-	-	1.53	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	1.53	0
Total weitere Zonen						10.79	8	0.22	0	0.00	0	1.82	1	12.83	9
Total						84.68	2709	21.76	746	2.95	88	10.66	203	120.05	3746

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	274	0	+	70	+	203
Fassungsvermögen Total (E)	3729					

Einwohnerzahl total Stand 19.03.2025	3'703	gemäss kant. Prognose 3'705 (mittl. Sz., oberer Wert)
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	249	218 in LW, 32 ausserh., 3 SBB-Areal, 4 GIS-Fehler
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	3'454	
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2038	3'900	
Bevölkerungsprognose Jahr 2038 mittl. Szenario	3'835	mittleres Szenario, oberer Wert

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

¹ gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten

² gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

³ (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Anhang II Fassungsvermögen vor OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik.

Das im Anhang V vorliegende Fassungsvermögen vor OPR berücksichtigt allfällige Nachverdichtungspotenziale der bereits bebauten Bauzonen sowie Verdichtungspotenziale der unbebauten Bauzonen gemäss den Soll-Dichten Amt für Raumplanung (vgl. Anhang VI).

Gemeinde: Selzach, agglomerationsgeprägt

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP, Dezember 2025)
mit IST-Einwohnerdichten, mit Nachverdichtung/Verdichtung SOLL ARP

Bauzonen mit Einwohnern					Bauzonen überbaut		Nachverdichtung ³		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
					bis April 2020		bis April 2020		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²			
					ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone, 1-geschossig	W1	18	45	2.76	50	2.76	74	0.18	9	0.00	0	2.94	133
	Wohnzone, 2-geschossig	W2a	26	50	4.10	107	4.10	98	0.35	19	0.49	27	4.94	251
	Wohnzone, 2-geschossig	W2b	47	55	36.27	1704	36.27	290	0.60	36	1.55	93	38.42	2124
	Wohnzone, 3-geschossig	W3	62	95	15.80	980	15.80	521	0.17	17	1.64	164	17.62	1683
	Erhaltungszone Moos	EZ-M	34	35	1.11	38	1.11	1	0.00	0	0.00	0	1.11	39
	Spezialzone Moosbächli	SZ-M	4	35	0.51	2	0.51	16	0.00	0	0.00	0	0.51	18
Total Wohnzonen					60.54	2880	60.54	1001	1.31	82	3.68	284	65.54	4248
Mischzonen	Kernzone alt	K3a	38	33	1.26	48	1.26	-6	0.00	0	0.30	11	1.56	52
	Kernzone neu	K3	54	49	4.18	226	4.18	-21	0.17	8	0.00	0	4.35	213
	Dorfzone Altretu	DA	27	30	5.49	148	5.49	16	0.41	14	0.00	0	5.90	179
	Spezialzone Rest. Grüner Aff	SZ-R	15	15	0.32	5	0.32	0	0.00	0	0.00	0	0.32	5
	Spezialzone Rest. Grabachern	SZ-R	12	12	0.24	3	0.24	0	0.00	0	0.00	0	0.24	3
	Weilerzone "Haag"	WZ	16	16	2.82	45	2.82	0	0.13	2	0.00	0	2.95	47
	Gewerbezone mit Wohnnutzung	GW	35	32	1.80	63	1.80	-5	0.36	12	0.00	0	2.16	69
Total Mischzonen					16.11	538	16.11	-16	1.07	36	0.30	11	17.48	568
Arbeitszonen	Gewerbezone	GR	6	0	3.27	18	3.27	-18	0.20	0	0.00	0	3.47	0
	Industriezone	I	1	0	15.50	11	15.50	-11	0.37	0	4.85	0	20.72	0
Total Arbeitszonen					18.77	29	18.77	-29	0.57	0	4.85	0	24.19	0
Weitere Zonen	Spezialzone Storchensiedlung	SZ-S	0	0	0.29	0	0.29	0	0.00	0	0.00	0	0.29	0
	Spezialzone Wohnwagen	SZ-W	4	0	0.47	2	0.47	-2	0.00	0	0.00	0	0.47	0
	Spezialzone Parkplatz	SZ-P	0	0	0.22	0	0.22	0	0.00	0	0.00	0	0.22	0
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	1	0	8.50	6	8.50	-6	0.00	0	1.82	0	10.32	0
	Schrebergartenzone	SGZ	0	0	1.53	0	1.53	0	0.00	0	0.00	0	1.53	0
Total weitere Zonen					11.01	8	11.01	-8	0.00	0	1.82	0	12.83	0
Total					106.44	3454	106.44	949	2.95	118	10.66	295	120.05	4816

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	674	←	285	+	95	+	295
Fassungsvermögen Total (E)	4129						

Einwohnerzahl total Stand 19.03.2025	3703	gemäss kant. Prognose 3705 (mittl. Sz., oberer Wert)
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	249	210 E. in LW, 32 ausserh., 3 SBB-Areal, 4 GIS-Fehler
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	3454	
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2038	3900	
Bevölkerungsprognose Jahr 2038 mittl. Szenario	3835	mittleres Szenario, oberer Wert

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

^{*1} gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten

^{*2} gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017), agglomerationsgeprägt

^{*3} (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Anhang III Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss Gemeinde)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik.

Das im Anhang VI vorliegende Fassungsvermögen nach OPR berücksichtigt die revidierte Ortsplanung und die aus Sicht der Gemeinde «realistischen» Nachverdichtungspotenziale / Verdichtungspotenziale der bebauten bzw. unbebauten Bauzonen.

Gemeinde: **Selzach**, agglomerationsgeprägt

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP)
mit Nachverdichtung/Verdichtung SOLL ARP

Bauzonen mit Einwohnern				E/ha überbaut IST ¹	E/ha überbaut SOLL ²	E/ha unbebaut SOLL ²	Bauzonen überbaut bis Mai 2022		Nachverdichtung ³ bis Mai 2022		Bauzonen unbebaut, Mai 2022				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung		
							ha	E	ha	E	Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E	
											ha	E	ha	E			
Wohnzonen	Wohnzone, 2-geschossig A			W2A	38	50	55	23.39	889	23.39	281	1.40	77	0.00	0	24.79	1247
	Wohnzone, 2-geschossig B			W2B	49	55	60	21.25	1041	21.25	128	0.94	57	0.57	34	22.77	1260
	Wohnzone, 3-geschossig			W3	62	95	100	15.16	940	15.16	500	0.78	78	0.00	0	15.94	1519
	Spezialzone Altreu			SZ-A	0	25	25	0.00	0	0.00	0	0.22	6	0.00	0	0.22	6
Total Wohnzonen																	
							59.80	2870	59.80	909	3.35	218	0.57	34	63.73	4031	
Mischzonen	Kernzone Dorf A			KD-A	41	35	40	6.07	249	6.07	-36	0.00	0	0.91	36	6.98	249
	Kernzone Dorf B			KD-B	34	95	100	2.50	85	2.50	153	0.36	36	0.00	0	2.87	274
	Kernzone Altreu			KA	23	30	35	3.80	87	3.80	27	0.15	5	0.00	0	3.95	119
	Erhaltungszone Moos			EM	34	30	40	1.10	38	1.10	-5	0.00	0	0.00	0	1.10	33
	Erhaltungszone Haag			EH	16	30	40	2.82	45	2.82	40	0.13	5	0.00	0	2.95	90
	Gewerbezone mit Wohnen			GW	29	15	20	1.39	40	1.39	-19	0.27	5	0.00	0	1.66	26
Total Mischzonen							17.69	545	17.69	158	0.92	52	0.91	36	19.51	791	
Arbeitszonen	Gewerbezone			G	7	0	0	2.87	20	2.87	-20	0.00	0	0.00	0	2.87	0
	Arbeitszone			A	1	0	0	15.52	10	15.52	-10	0.20	0	4.78	0	20.50	0
Total Arbeitszonen							18.39	30	18.39	-30	0.20	0	4.78	0	23.37	0	
weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen			öBA	1	0	0	8.82	5	8.82	-5	0.00	0	2.08	0	10.90	0
	Spezialzone Camping			SC	0	0	0	0.39	0	0.39	0	0.00	0	0.00	0	0.39	0
	Schreibergartenzone			SGZ	0	0	0	1.55	0	1.55	0	0.00	0	0.00	0	1.55	0
	Freihaltezone				0	0	0	0.34	0	0.34	0	0.00	0	0.00	0	0.34	0
Total weitere Zonen							11.09	5	11.09	-5	0.00	0	2.08	0	13.17	0	
Total							106.97	3450	106.97	1032	4.47	270	8.34	71	119.79	4822	
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren									30%		80%		100%				
Freie Kapazitäten (E)				596				309		+	216		+	71			
Fassungsvermögen Total (E)				4046													
Einwohnerzahl total Stand 31.12.2021				3703		gemäss kant. Prognose 3'705 (mittl. Sz., oberer Wert)											
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone				203		200 E. in LW, 3 SBB-Areal, 4 GIS-Fehler											
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone				3500													
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035				3900													
Bevölkerungsprognose 2038 mittl. Szenario				3'835		mittleres Szenario, oberer Wert											

¹ gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten
² gem. IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017), agglomer geprägt
³ (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Anhang IV

IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 5/2017)

IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO									
IST					bebaute Zonen				
Zonen	ländlich	m2EW+BS	E/ha	Fläche ha	EW+BS/ha	Fläche ha	agglomerprägt	EW+BS/ha	Fläche ha
W1	387		24	56.2			416	27	16.5
W2	311		32	900.3			242	36	1068.7
W3	176		87	14.3			109	77	72.9
W4	0		0	0			69	115	20.3
WG	0		0	0			0	0	0
GWZ	378		13	41.7			407	12	35.2
KEN	338		23	30			230	29	43
KER	263		30	36			234	34	136.3
Total IST			4341.5				5506.3		
E/ha (IST Mittelwert gerundet)			33				39		
E/ha (IST Mittelwert gerundet)									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
60									
156064									
6									

Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014 / 2021

Gemeinde: **Selzach** Handlungsraum:

Bezirk: **Lebern** agglomeriert:

Hinweis für die Gemeinde:

Version 004

Anhang VI Saldo der Bauzonen und Reservezonen nach OPR

Gemeinde: Selzach, agglomerationsgeprägt

Bauzonen-/Reservezonensaldo Ortsplanungsrevision

Bauzonen (Bezeichnung/Zuteilung nach OPR)		Bauzonen vor OPR ha	Bauzonen nach OPR ha	Bauzonensaldo mit OPR ha
Wohnzonen	Wohnzone, 1-geschossig	2.94	0.00	-2.94
	Wohnzone, 2-geschossig A	4.94	24.79	19.85
	Wohnzone, 2-geschossig B	38.42	22.77	-15.65
	Wohnzone, 3-geschossig	17.62	15.94	-1.68
	Spezialzone Altreu	0.00	0.22	0.22
	Erhaltungszone Moos	1.11	0.00	-1.11
	Spezialzone Moosbächli	0.51	0.00	-0.51
Total Wohnzonen		65.54	63.72	-1.82
Mischzonen	Kernzone Dorf A inkl. Spezialzonen	6.47	6.98	0.51
	Kernzone Dorf B	0.00	2.87	2.87
	Dorfzone Altreu / Kernzone Altreu	5.90	3.95	-1.95
	Erhaltungszone Moos	0.00	1.10	1.10
	Weilerzone "Haag" / Erhaltungszone Haag	2.95	2.95	0.00
	Gewerbezone mit Wohnen	2.16	1.66	-0.50
Total Mischzonen		17.48	19.51	2.04
Arbeits- zonen	Gewerbezone	3.47	2.87	-0.60
	Industriezone / Arbeitszone	20.72	20.50	-0.22
				0.00
Total Arbeitszonen		24.19	23.37	-0.82
weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	10.32	10.90	0.58
	Spezialzonen	0.98	0.39	-0.59
	Schrebergartenzone	1.53	1.55	0.02
	Freihaltezone	0.00	0.34	0.34
Total weitere Zonen		12.83	13.18	0.35
Total Bauzonen		120.04	119.78	-0.25
Reservezonen (Bezeichnung/Zuteilung nach OPR)		Reservezonen vor OPR ha	Reservezonen nach OPR ha	Reservezonen mit OPR ha
	Reservezonen Wohnen	11.75	0.36	-11.39
	Reservezonen Arbeiten	4.22	2.70	-1.52
Total Reservezonen		15.97	3.06	-12.91



Anhang VIII Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)



Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Datum/Bearbeiter
SO	7	Selzach	— Selzach	2. Fassung 04.84 / nvh

Nachträge

- ☒ aufgenommen
☐ besucht, nicht aufgenommen
☐ Hinweis Streusiedlung

Siedlungsentwicklung

Historischer und räumlicher Zusammenhang der wesentlichen Gebiete, Baugruppen, Umgebungen und Einzelelemente; Konflikte; spezielle Erhaltungshinweise.

Selzach, das durch seine Passionsspiele über die Landesgrenzen bekannt geworden ist, liegt am Südfuss des Jurakamms etwa in der Mitte zwischen Solothurn und Grenchen. Die frühe Besiedlung der Gegend wird in dieser Gemeinde durch besonders zahlreiche Funde, vor allem aus der Römerzeit, bezeugt. Die Ortschaft, welche 1185 bzw. 1245 erstmals urkundlich als "villa Selsacho" erwähnt worden ist, steht an der Stelle der römischen Siedlung "Salsae Aquae", deren Name an eine verschüttete salinische Quelle erinnert. Schon im 12. Jahrhundert besass das St. Ursenstift in Selzach Güter. 1389 wurde der Ort mit der Herrschaft Lebern von den Herren von Neuenburg an die Stadt Solothurn verkauft. - Der 1228 erstmals erwähnte Kirchensatz wurde ebenfalls von den Neuenburgern gegründet. Dieser kam zuerst über das Kloster Gottstatt an Bern, welche ihn aber nach der Reformation an Solothurn abtrat. 1477 wurde der Turm, Wahrzeichen des Ortes, errichtet, 1514 das Schiff der gotischen Kirche erbaut (E 1.0.2). Das 1869 ergänzte, neugotische Interieur wurde im Zusammenhang mit der Reonvation von 1976 entfernt.

Die ehemals bäuerliche Siedlung entwickelte sich gegen Ende des 19. Jahrhunderts dank des Aufkommens der Uhrenindustrie zu einem Industrieort. Eine Uhrmacherei beschäftigte um 1900 schon 200 Arbeiter, die Ortschaft zählte damals über 1500 Einwohner. Diese Zahl hat sich dank der Ansiedlung weiteren Gewerbes und vieler Neuzuzüger, welche sich in den 50er und 60er Jahren am sonnigen Hang ein Einfamilienhäuschen bauten (U-Zo IV und VII), verdoppelt. Die strukturell bedingte wirtschaftliche Rezession der Uhrenindustrie hat die Bevölkerungszahl in Selzach in den letzten zehn Jahren leicht zurückgehen lassen (vgl. ORL-Daten).

./.

Qualifikation

Vergleichsraster

- ☐ Stadt (Flecken)
☐ Kleinstadt (Flecken)
☐ Verstädtertes Dorf
☒ Dorf
☐ Weiler
☐ Spezialfall

Lagequalitäten
 räumliche Qualitäten
 architekturhistorische Qualitäten
 zusätzliche Qualitäten



Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich

Das ehemalige Bauerndorf hat sich dank der Uhrenindustrie und anderem Gewerbe in den letzten hundert Jahren zu einem kleinen Industrieort entwickelt.

Die Ortschaft, welche sich über eine Länge von eineinhalb Kilometern von den Hängen am Südfuss des Jurakamms bis zur Aareebene hin erstreckt, besitzt gewisse Lagequalitäten dank der Unverbautheit der Wiesenhänge, welche sich im oberen Ortsteil noch bis zwischen die Altbauten hinein erstrecken. Die neuen Einfamilienhauszonen, welche sich im unteren Ortsteil an den Wiesenhängen seitlich ausdehnen, werden von den zentralen, älteren Siedlungsteilen durch teilweise unverbaute Hosteten getrennt.

./.

O

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	2. Fassung
SO	7	Selzach	— Selzach	2
Nachträge				

Siedlungsentwicklung (Fortsetzung)

Trotz der Entwicklung zum Industrieort hat die Landwirtschaft in Selzach noch heute eine gewisse Bedeutung. Neben den zwei anderen, bäuerlichen Siedlungen in der Gemeinde, den Weilern Altreu und Haag, prägt die bäuerliche Nutzung heute noch die Bebauung, welche an den Hängen am Fuss des Jurakamms erhöht über der Ortschaft situiert ist (G 2 und G 3).

Beim oberen Abschluss des Hauptteils der Ortschaft verzweigt die Dorfstrasse Y-förmig in zwei Äste. Der westliche Ast (G 2) steigt schräg den gegen Süden abfallenden Wiesenhang an, wobei das Strässchen im oberen Teil früher in zwei parallelen Strängen verlief, welche zwei innere Freiräume einfassen (2.0.11/12). Bei den hangparallel angeordneten Bauernhöfen handelt es sich im obersten Abschnitt mehrheitlich um gut erhaltene Hochstuhlhäuser aus dem 18. Jahrhundert, denen gegen Süden hin vorwiegend Dreisässenhäuser aus dem 19. Jahrhundert folgen, wo unter einem geraden oder abgewalmten Satteldach hellverputzte Wohnteile und bretterverschaltete Oekonomieeile vereint sind, wie dies für den Bezirk Lebern typisch ist. Leider wird der lockere Zusammenhang der teilweise weit auseinander verstreuten Höfe an ein paar Stellen durch neue, kleine Einfamilienhäuser beeinträchtigt (2.0.13). Dies gilt ebenso für den weiten Hangrücken, welcher sich zwischen die Bebauungsäste nach Süden verschiebt (U-Zo IX), während die seitlich angrenzenden Wiesenhänge noch nicht überbaut worden sind (U-Ri VIII und IX).

Entlang des östlichen Astes, der Strasse nach Lommiswil, sind im Verlauf des 19. und noch zu Beginn dieses Jahrhunderts ein paar wenige Aussiedlerhöfe erbaut worden. Dank der Unverbauteit der Wiesenflächen können die weit auseinander aufgereihten Höfe noch als zusammenhängende Reihe erkannt werden (G 3).

Von den oberen Ortsteilen durch einen flachen Hangrücken abgelöst, erstreckt sich im südlichen Abschnitt am sonnigen Hang der Hauptteil der Ortschaft bis zum Rand der Aareebene. Heute erlebt man die Dorfstrasse (G 1), welche von Süden nach Norden den Hang leicht ansteigt, als geschlossene, oftmals dichte, meist giebelständig angeordnete Bebauung. Die vorwiegend in der Mitte oder gegen Ende des 19. Jahrhunderts erbauten, ehemals noch bäuerlich genutzten Häuser werden heute zu Wohn- und Gewerbezwecken genutzt. - Am besten ist diese Bebauungsstruktur im Oberdorf erhalten geblieben (B 1.3), wo die hier ehemals geradlinig verlaufende Dorfstrasse von Bauten aus dem Ende des 19. Jahrhunderts eng eingefasst wird.

./.

Qualifikation (Fortsetzung)

Dank der differenzierten, teilweise hierarchischen Anordnung der Altbauten besitzt das Ortsbild von Selzach gewisse räumliche Qualitäten. Im Hauptteil ergibt die oftmals hangparallele Stellung der Bauten eine dichte, meist giebelständige Staffelung entlang der den Hang ansteigenden Dorfstrasse, von der traufständig gefasste breite Gassen mit Vorplätzen und bäuerlich genutzten Gärten ausgehen. Diese Bebauung wird im oberen Ortsteil durch langgestreckte, wenig dicht gereihte Siedlungsäste mit hangparallel situierten Bauernhöfen ergänzt, wo sich zwischen die manchmal weit auseinanderliegenden Häuser die unverbaute Wiesenlandschaft hinein schiebt.

Aufgrund der Ablesbarkeit der Siedlungsentwicklung anhand einzelner Ortsteile, deren unterschiedliche Nutzung und Entstehungszeit sich in differenzierten Bebauungsstrukturen ausdrückt, als auch dank bedeutender Einzelbauten besitzt Selzach besondere

./.

O

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort		
SO	7	Selzach	— Selzach	2.Fassung	3
Nachträge					

Siedlungsentwicklung (Fortsetzung)

Diese hangansteigende Bebauungsstruktur überlagert eine ältere, noch hangparallel angeordnete Bebauung. Die alte Landstrasse von Solothurn über Bellach, Selzach und Bettlach nach Grenchen verlief etwas erhöht (0.0.31) und bildete im Ortszentrum von Selzach ein grosses "S". Entlang dieser alten Verbindung reihen sich noch heute gut-erhaltene Dreissässenhäuser aus dem Ende des 18. Jahrhunderts (B 1.1) bzw. aus dem 19. Jahrhundert (B 1.2). Die traufständig angeordneten stattlichen Höfe mit ihren vorge-lagerten Plätzen (1.1.8), Gärten oder Hosteten geben den Baugruppen noch ein ursprüng-liches, bäuerlich erhaltenes Erscheinungsbild.

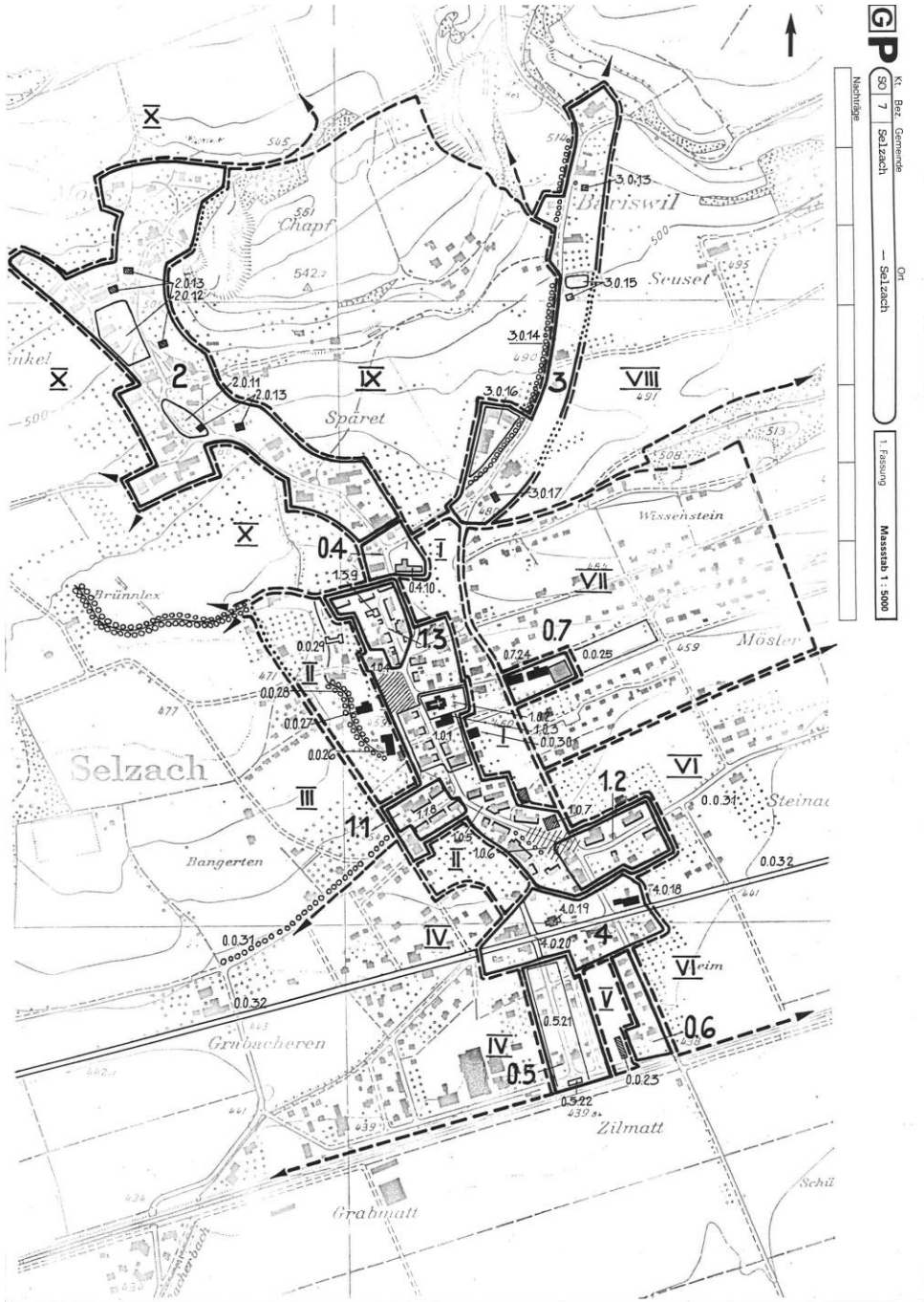
Das Ortszentrum wird durch eine Reihe von öffentlichen Bauten markiert. Die schon er-wähnte, von einem ummauerten Friedhof eingefasste gotische Kirche (E 1.0.2) und das angebaute, klassizistische alte Schulhaus (heute Gemeindehaus E 1.0.3) werden auf der anderen Seite der Strasse durch den stattlichen Komplex der alten Mühle (E 0.0.26) als auch durch das klassizistische Pfarrhaus (E 0.0.27) ergänzt, welche abgesetzt am Bach in den Hosteten liegen (U-Zo II). Auf gleicher Höhe, ebenfalls durch Hosteten (U-Zo I) von der Dorfstrasse abgetrennt, ist um die Jahrhundertwende die Sekundar-schulanlage (B 0.7) erbaut worden. Bei dem grossdimensionierten, dreigeschossigen Schulhaus als auch bei der angebauten, niedrigen Turnhalle wurden historisierende Stilelemente verwendet (E 0.7.24).

Leider wird die Dichte entlang der Dorfstrasse durch den niedrigen, flächigen Bau-kubus des neuen Pfarreizentrums (1.0.4) unterbrochen. Wie im unteren Strassen-abschnitt der Ausbau der Kreuzung als auch der Ladenpavillion (1.0.7), bilden diese neuen Eingriffe einen Fremdkörper innerhalb der kontinuierlich dicht bebauten Dorfstrasse mit ihren zweigeschossigen, oftmals giebelständig aufgereihten Altbauten. Deshalb sind Eingriffe entlang der Dorfstrasse (G 1), zentralem Element des Orts-bildes, auf ein Minimum zu beschränken und bei Neubauten die erwähnten Merkmale der Altbauung wieder aufzunehmen.

Als Folge des Aufschwungs in Zusammenhang mit der Industrialisierung kam es in Sel-zach gegen Ende des 19. und zu Beginn des 20. Jahrhunderts zu einer regen Bautätig-keit, welche die ehemals bäuerliche, damals aber aufstrebende Ortschaft um teilweise städtische, der Gründerzeit entnommene Bauweisen und Stilelemente bereicherte. So finden wir ein Bahnhofquartierchen (B 0.5), welches sich aber wegen der grossen Dis-tanz zum Ortszentrum nur rudimentär entwickeln konnte, als auch eine Reihe abge-setzter Aussiedlerhöfe (B 0.6), sowie ein bescheidenes Villenquartier (G 4). Leider sind die wenigen, aber teilweise stattlichen Villen aufgrund des Ausbaus der Schnell-strassen und der neuen Kreuzung samt Unterführung (4.0.20) in ihrem Zusammenhang, als auch in Bezug auf ihre Bedeutung kaum mehr erlebbar. Diesem Quartier mit seinen verwahrlosten Parks ist heute besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Qualifikation (Fortsetzung)

architekturhistorische Qualitäten. Im Ortszentrum, wo die zentral gelegene, erhöht situierte und von einem ummauerten Friedhof eingefasste gotische Kirche, das ange-baute Schulhaus als auch, auf der anderen Strassenseite, eine grosse alte Mühle und das klassizistische Pfarrhaus einen besonderen Akzent setzen, findet man neben ehe-mals bäuerlich genutzten Höfen Bauten aus der Anfangszeit der gewerblichen Entwick-lung gegen Ende des 19. Jahrhunderts. Gegen den Jurakamm zu ist die auch heute noch weitgehend bäuerlich genutzte Bebauung aus dem 18. und 19. Jahrhundert erhalten ge-blieben. Als Folge der Industrialisierung sind gegen die Ebene hin typische Bebau-ungen aus der Gründerzeit entstanden: einige verstreute bürgerliche Villen, ein klei-nes Bahnhofquartierchen und eine Reihe von Aussiedlerhöfen.



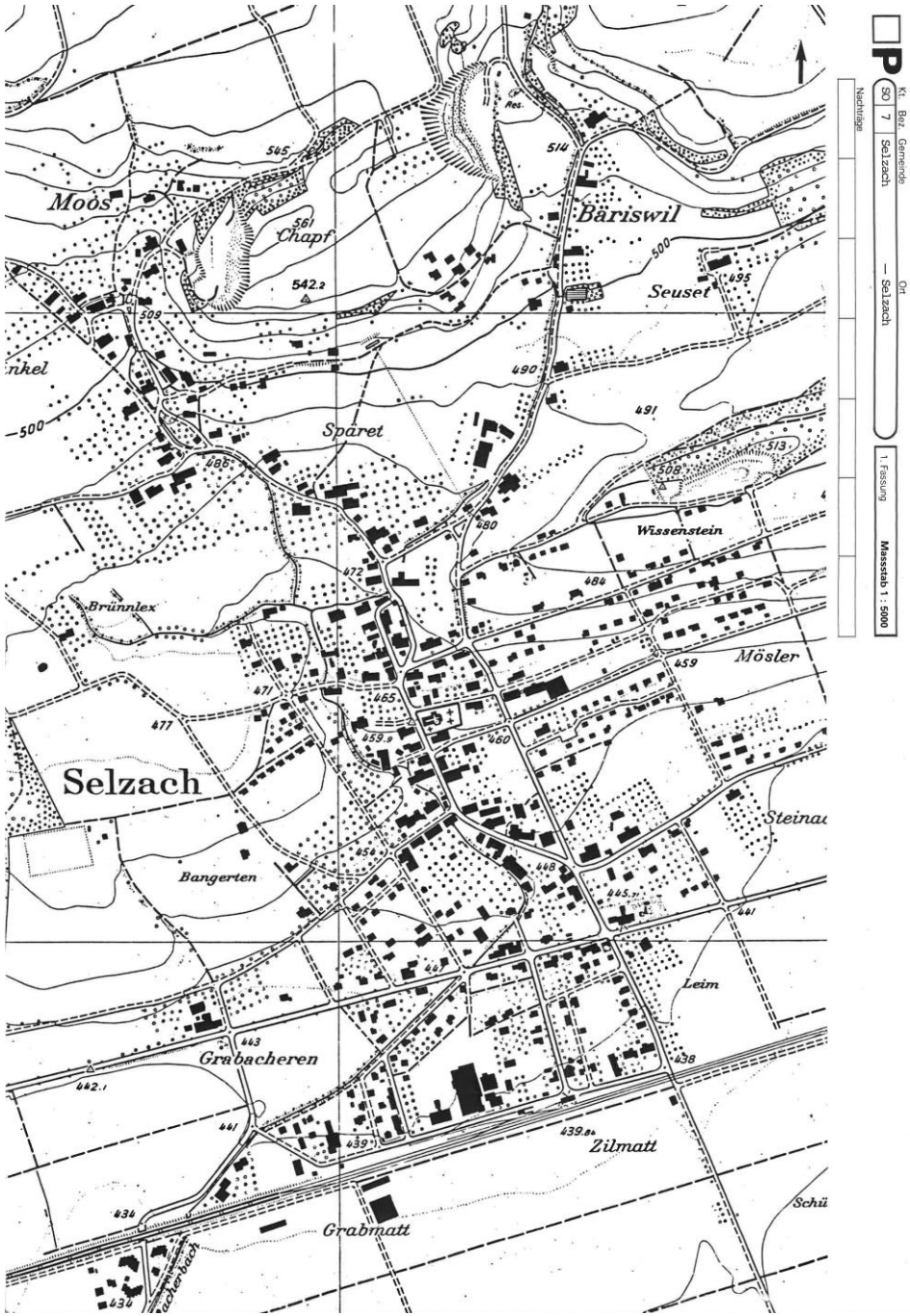
L	Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	2. Fassung	04.84 / nvh
	SO	7	Selzach	— Selzach		
Nachträge						

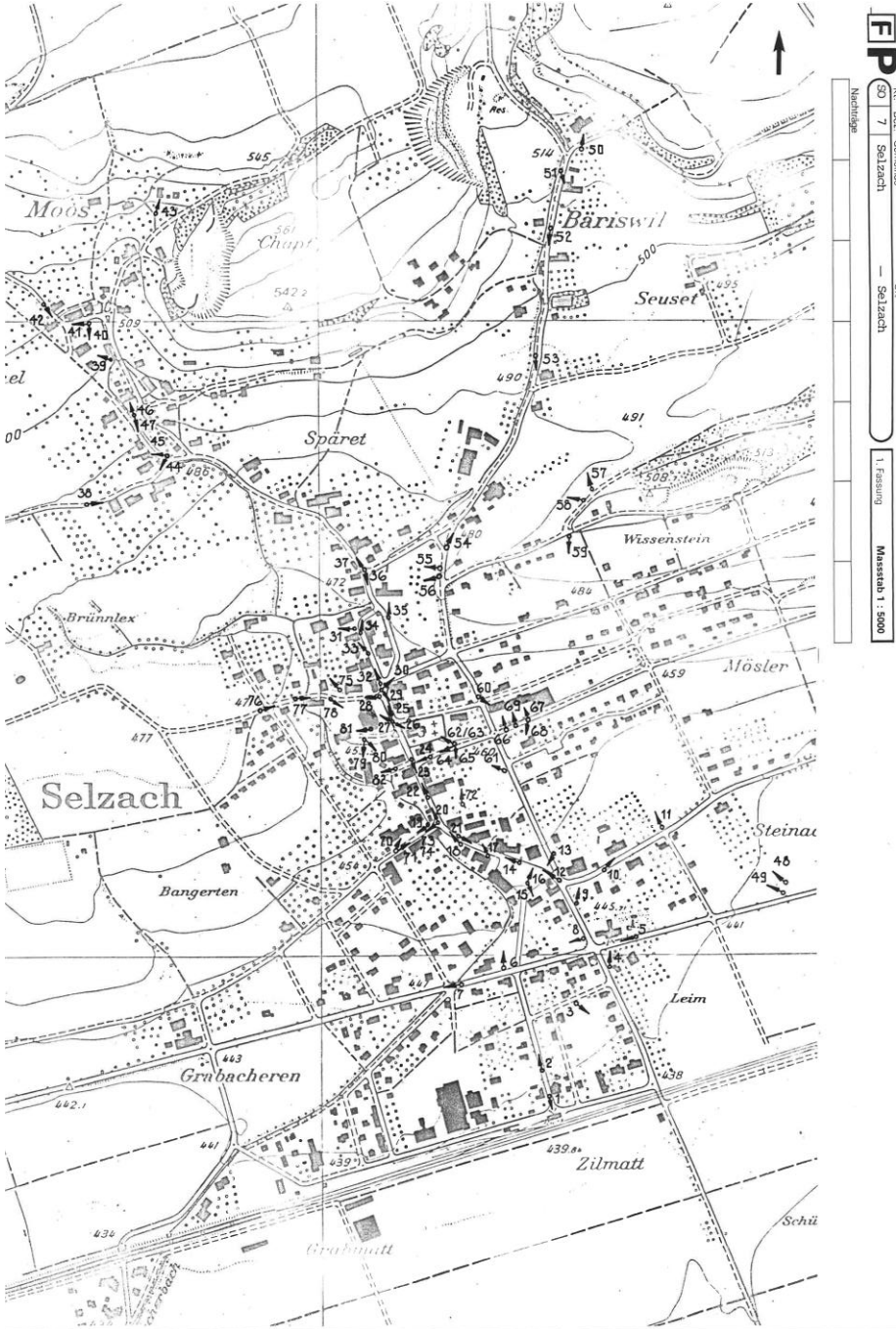
**Gebiete, Baugruppen, Umgebungs-Zonen,
Umgebungs-Richtungen und Einzelelemente ***

	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie räumliche Qualität arch. hist. Qualität Bedeutung Erhaltungsziel Hinweis störend	Foto-Nummer
G	1	Dorfstrasse	B / X / X / B	12-34,36
		Ehem.bäuerlich, heute gewerblich		
B	1.1	Bettlacherstrasse. Dreisässenhäuser	A / X / X / A	19,70-74
B	1.2	Unterdorf. Dreisässenhäuser, 19.Jh.	A / X / X / A	10
B	1.3	Oberdorf. Dreisässen- und Wohnhäuser	A / B / X / A	31-34,36
G	2	Moos; Gereimte Dreisässenhöfe	A / B / X / A	37-47
G	3	Bäriswil; weit gereimte Dreis.höfe	A / X / X / A	50-54,57
G	4	Villen und Wohnhäuser E.19./A.20.Jh.	A / B / X / B	4-9
B	0.4	Gewerbliche Gruppe um ehemalige Mühle	B / X / X / B	35,55,56
B	0.5	Bahnhofquartierchen, E.19./A.20.Jh.	B / X / X / B	1,2
B	0.6	Dreisässen-Aussiedlerhöfe E.19.Jh.	A / X / X / A	3
B	0.7	Abgesetzte Sekundarschul-Anlage	A / X / X / A	60,66,67,69
U-Zo	I	Teilweise überbaute östl.Hosteten	a / b / X / a	61,68
U-Zo	II	Nur teilw. überbaute Hosteten	a / b / X / a	76,79-82
U-Ri	III	Weiter, nur gering bebauter Hang	a / b / X / a	-
U-Ri	IV	Wohn- und Gewerbezone in der Ebene	b / X / X / b	-
U-Zo	V	Kleines trennendes Wiesenstück	a / X / X / a	3
U-Ri	VI	Nur gering bebaute Wiesen-Ebene	a / X / X / a	8,49
U-Zo	VII	Neue ausgedehnte Einfamilienhauszone	b / X / X / b	11,49,59,48
U-Ri	VIII	Weiter, unverbaute Wiesenhang, Ost	a / X / X / a	57
U-Zo	IX	Weiter Wiesenhang; verstreute EFHs	a / b / X / a	58
U-Ri	X	Weiter, unverbaute Wiesenhang, West	a / X / X / a	-
	1.0.1	Dichte giebelständige Reihung		21,22,23
E	1.0.2	Kath.Pfarrkirche Maria Himmelfahrt Turm 1457, Schiff 1514, umgeb. 1867 gotische Kirche, ummauerter Friedhof		26,61,62,63
E	1.0.3	Klassizistisches altes Schulhaus		63,64
	1.0.4	Neues Pfarreizentrum. Niedrige Kuben		27,78
	1.0.5	Strassenverengung. Div. Bauten		14,17,18
	1.0.6	Baumreihe und ausgebaute Kreuzung		12,13,15
	1.0.7	Neuer niedriger Ladenvavillon		16
	1.1.8	Rechteckige platzartige Erweiterung		19,70,71
	1.3.9	Stattl. Restaurant Krone, E.19.Jh.		33
	0.4.10	Ehemalige Mühle, ab 1865 Uhrenfabrik		35,56
	2.0.11	Innerer, ummauerter Freiraum		-
	2.0.12	Innerer Freiraum, Gärtnerei		39,40
	2.0.13	Vereinzelte neue EFHs neben Höfen		-
	3.0.14	Offenes Bachbett mit Uferallee		-
	3.0.15	Kleiner Teich, neueres Wohnhaus		-
		./.		

* ausführlicher Beschrieb auf A-, U- und E-Blättern: vorhanden/nicht vorhanden

./.





F	Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Film-Nummer
	SO	7	Selzach	— Selzach	4553

		
01	07	13
		
02	08	14
		
03	09	15
		
04	10	16
		
05	11	17
		
06	12	18

F

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Film-Nummer
SO	7	Selzach	— Selzach	4553



19



25



31



20



26



32



21



27



33



22



28



34



23



29



35



24



30



36

F

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Film-Nummer
SO	7	Selzach	— Selzach	4554 / 4552



4553

37



43



49



4554

38



44



50



39



45



51



40



46



52



41



47



53



42



4552

48



54

F

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Film-Nummer
SO	7	Selzach	— Selzach	4552



5 5



6 1



6 7



5 6



6 2



6 8



5 7



6 3



6 9



5 8



6 4



7 0



5 9



6 5



7 1



6 0



6 6



7 2

F	Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Film-Nummer
	SO	7	Selzach	— Selzach	4552



73



79



74



80



75



81



76



82



77



78

O

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Datum/Bearbeiter
SO	7	Selzach	— Altreu	2. Fassung 03.84 nvh

Nachträge

- ☒ aufgenommen
☐ besucht, nicht aufgenommen
☐ Hinweis Streusiedlung

Siedlungsentwicklung

Historischer und räumlicher Zusammenhang der wesentlichen Gebiete, Baugruppen, Umgebungen und Einzelelemente; Konflikte; spezielle Erhaltungshinweise.

Eine grosse Zahl von Funden bezeugen uns, welche Bedeutung die Gegend des Jura-südfusses und die Aareebene schon in römischer Zeit besaßen. Die wichtigste Siedlung jener Epoche scheint nun Altreu gewesen zu sein, wo man Reste einer Befestigung und einer Aarebrücke gefunden hat. Man nimmt an, dass hier ein Städtchen gelegen war, welches von den Guglern zerstört worden ist. Von der abgegangenen Ortschaft sind uns aber nur Wall und Graben erhalten geblieben, welche im heutigen Ortsbild nicht mehr zu erkennen sind. 1389 verkaufte Graf Ulrich von Neuenburg die Herrschaft Altreu, zu der niedergerichtlich Selzach gehörte, an die Stadt Solothurn, welche sie der Herrschaft Lebern inkorporierte.

Altreu liegt auf der nördlichen Seite der Aare zwischen Selzach und Bettlach. Die Ortschaft erstreckt sich quer über die Ebene und der südlichste Zipfel reicht bis zum ehemaligen Uebergang über die Aare. Der in weitem Bogen mäandernde Fluss mit seinen kaum befestigten, noch ursprünglichen Ufern, ist hier von besonderem landschaftlichen Reiz. Ohne topographische Hindernisse in der Ebene gelegen, wird das Ortsbild seitlich durch hohe Baumreihen, welche sich entlang kleiner Kanalisationsbäche aufreihen, abgeschirmt (0.0.13), sodass sich die Umgebung in die direkt angrenzenden Hosteten (U-Zo III und IV) sowie in die weite, unverbaute Aareebene (U-Ri V und VI) unterteilen lässt. Leider sind in den letzten Jahren an verschiedenen Stellen am Ortsrand neue, teilweise verstreute Einfamilienhäuser entstanden (0.0.10,11,12). Die Einfamilienhauszone (U-Zo VII), welche sich entlang der Strasse nach Selzach erstreckt, ist hingegen eine natürliche Weiterentwicklung der Ortschaft, zumal die seitlich durch Baumreihen abgeschlossene Bauzone das Ortsbild im wesentlichen nicht beeinträchtigt.

./.

Qualifikation

Vergleichsraster

- ☐ Stadt (Flecken) ☐ Dorf
☐ Kleinstadt (Flecken) ☐ Weiler
☐ Verstädtertes Dorf ☒ Spezialfall

Lagequalitäten
 räumliche Qualitäten
 architekturhistorische Qualitäten
 zusätzliche Qualitäten



Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich

Dem Weiler Altreu kommt am Jurasüdfuss zwischen Solothurn und Biel besondere Bedeutung zu. Dank der idyllischen Lage an der Aare und aufgrund der bekannten Storchensiedlung wird die Ortschaft von zahlreichen Ausflüglern besucht. Wenige wissen, dass es sich bei Altreu um eine sehr alte Ortschaft handelt, welche auf ein im Mittelalter abgegangenes Städtchen mit einem Aareübergang, ja sogar auf eine frühere römische Siedlung zurück geht. Somit hat Altreu beachtliche zusätzliche Qualitäten und wurde deshalb dem Vergleichsraster Spezialfall zugeordnet.

Die obengenannte idyllische Lage an der Aare und die noch weitgehend unverbauten Hosteten, welche durch hohe Baumreihen begrenzt werden, geben dem Ortsbild besondere Lagequalitäten.

./.

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Auftraggeber: Bundesamt für Forstwesen, Abteilung Natur- und Heimatschutz, 3001 Bern
 Auftragnehmer: Architekturbüro Sibylle Heusser-Keller, Usterstrasse 23, 8001 Zürich

3.82 15232/1

O

Kt.	Bez.	Gerneinde	Ort	
SO	7	Selzach	— Altreu	
2. Fassung				2
Nachträge				

Siedlungsentwicklung (Fortsetzung)

Die in der Breitseite nach Süden orientierten Bauernhäuser des alten Weilers (G 1) reihen sich entlang zweier schmaler, kaum befahrener Strassen auf. Diese verlaufen in etwa parallel zueinander in Nord-Süd-Richtung bis hinunter zur Aare. Dazwischen schiebt sich ein fast durchgehender, auf dem G-Plan allerdings nur teilweise ausgedehnter Freiraum (U-Zo I). Mit Ausnahme der bedeutenden Hochstudhäuser (siehe B 1.1) handelt es sich bei den übrigen Bauten vorwiegend um die für den Jurasüdfuss typischen, langgestreckten "Dreisässenhäuser", welche hier unter bernischen Einfluss meist ein an der Giebelseite abgewalmtes Satteldach aufweisen. Die wenigen anderen Bauten haben dagegen auf das Gesamterscheinungsbild nur geringen Einfluss: Eine 1819 erbaute Kapelle mit Dachreiter (E 1.0.), welche von einem kleinen Park mit Lebhag umgeben wird; ein paar Nebenbauten wie ein Milchdepot, sowie, als bekanntes Ausflugsziel an der Aare, das um die Jahrhundertwende erbaute Restaurant "zum grünen Affen" (1.0.7).

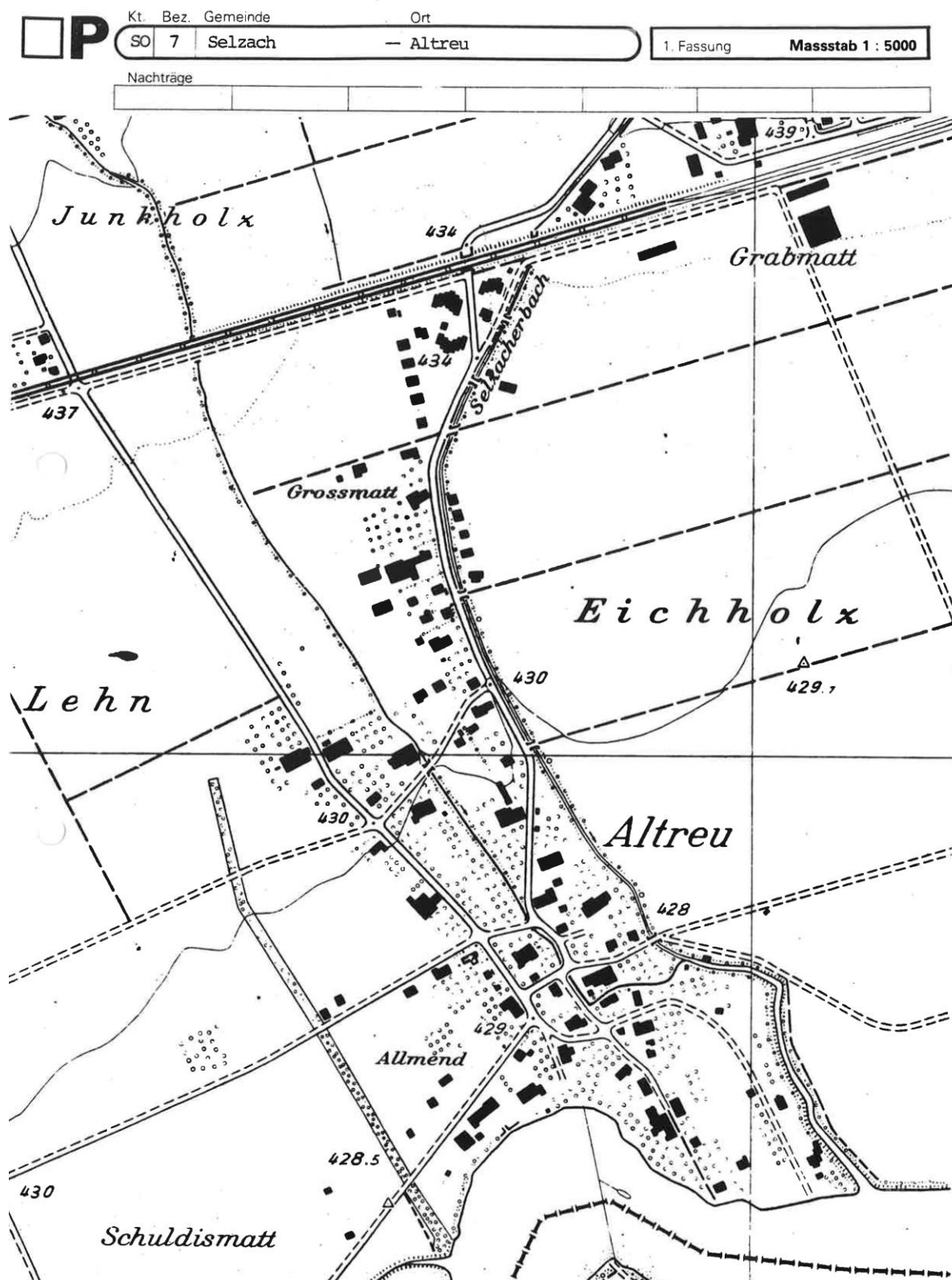
Das Ortsbild von Altreu wird allerdings von Hochstudhäusern geprägt (B 1.1/E 1.1.2). In keiner anderen Ortschaft im Kanton Solothurn finden wir noch eine derartige Zahl dieses Bautyps, welcher bis vor etwa 150 Jahren das Bild aller Ortschaften am Jurasüdfuss (Solothurn und Aargau) bestimmte. Typisches Merkmal dieses Bautyps sind die sehr hohen, mit der Traufe bis auf die Höhe der Fenster des Erdgeschosses reichenden, seitlich abgewalmten Dächer. Zwar wurden aus feuerpolizeilichen Gründen alle Strohdächer durch Ziegel- oder Eternitbedachungen ersetzt, aber ansonsten sind die aus dem 18. Jahrhundert stammenden Bauten kaum verändert worden. Sie werden auch heute noch rein bäuerlich genutzt, doch sind ein paar dieser bedeutenden Zeugen früherer Bauweise nur noch in schlechtem Zustand erhalten geblieben. Auch die Hochstudhäuser stehen teilweise weit auseinander (B 1.1). Leider wurde auch hier der lockere Zusammenhang durch neue kleine Einfamilienhäuser beeinträchtigt.

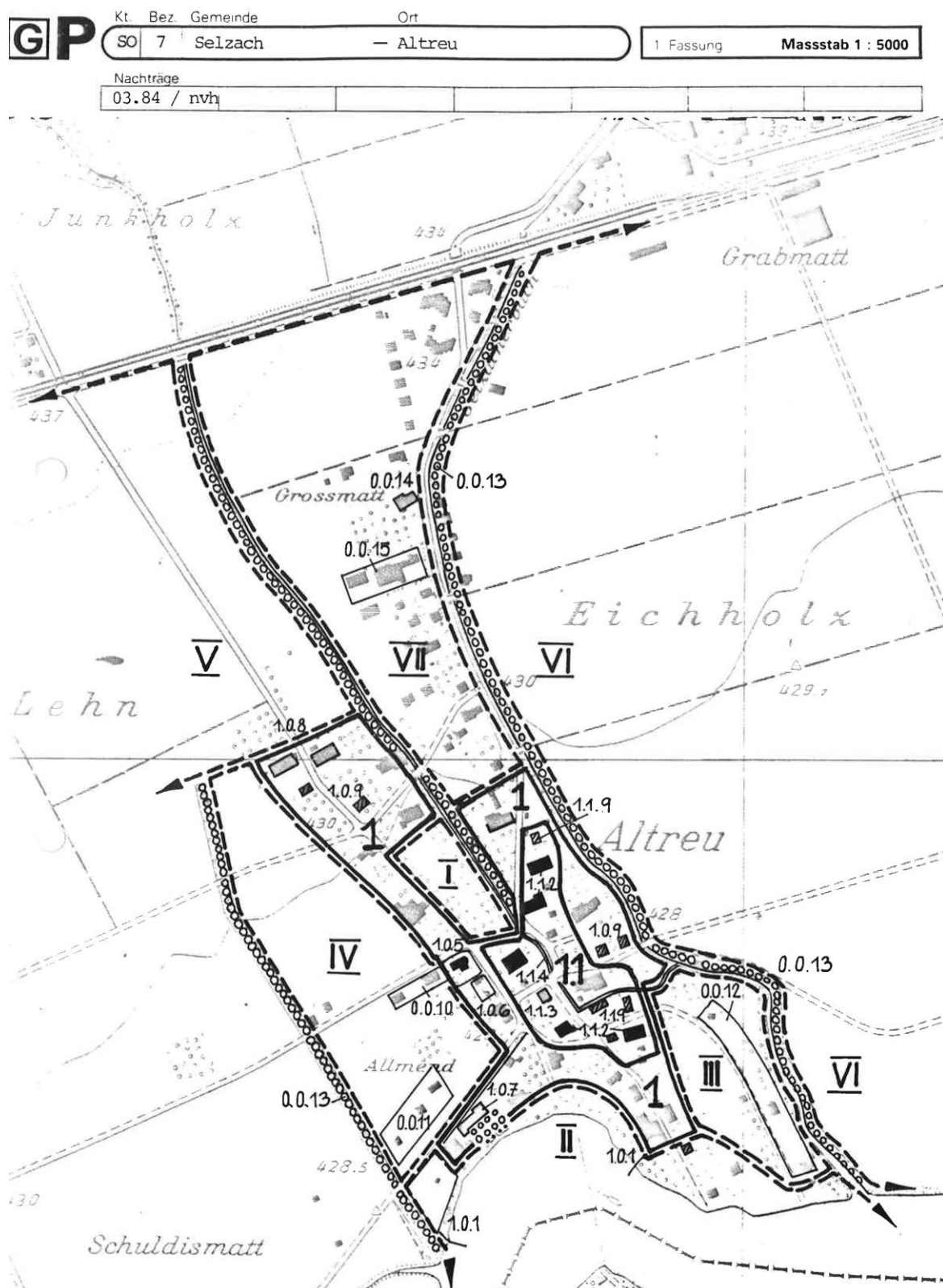
Es ist kaum verständlich, dass hier, in unmittelbarer Nähe bedeutender Altbauten, Baubewilligungen für Einfamilienhäuser erteilt wurden. Angesichts der Bedeutung des Ortsbildes (siehe Qualifikation) ist es angebracht, für das alte Siedlungsgebiet des Weilers (G 1) ein totales Verbot von Neubauten auszusprechen, damit der Zusammenhang der Altbauten und deren Weitwirkung dank unverbauter Freiräume noch erhalten bleibt. Im engsten Umkreis der Hochstudhäuser (B 1.1) sollten mit der Zeit die störenden Eingriffe wie Einfamilienhäuser (1.1.9) und unnötiger Strassenausbau (1.0.4) wieder rückgängig gemacht werden. Das strenge Bauverbot soll auch auf die angrenzenden Hosteten (U-Zo III und IV) angewandt werden. Mit der Neubauzone gegen Selzach besitzt der Ort ein genügendes Entwicklungsgebiet.

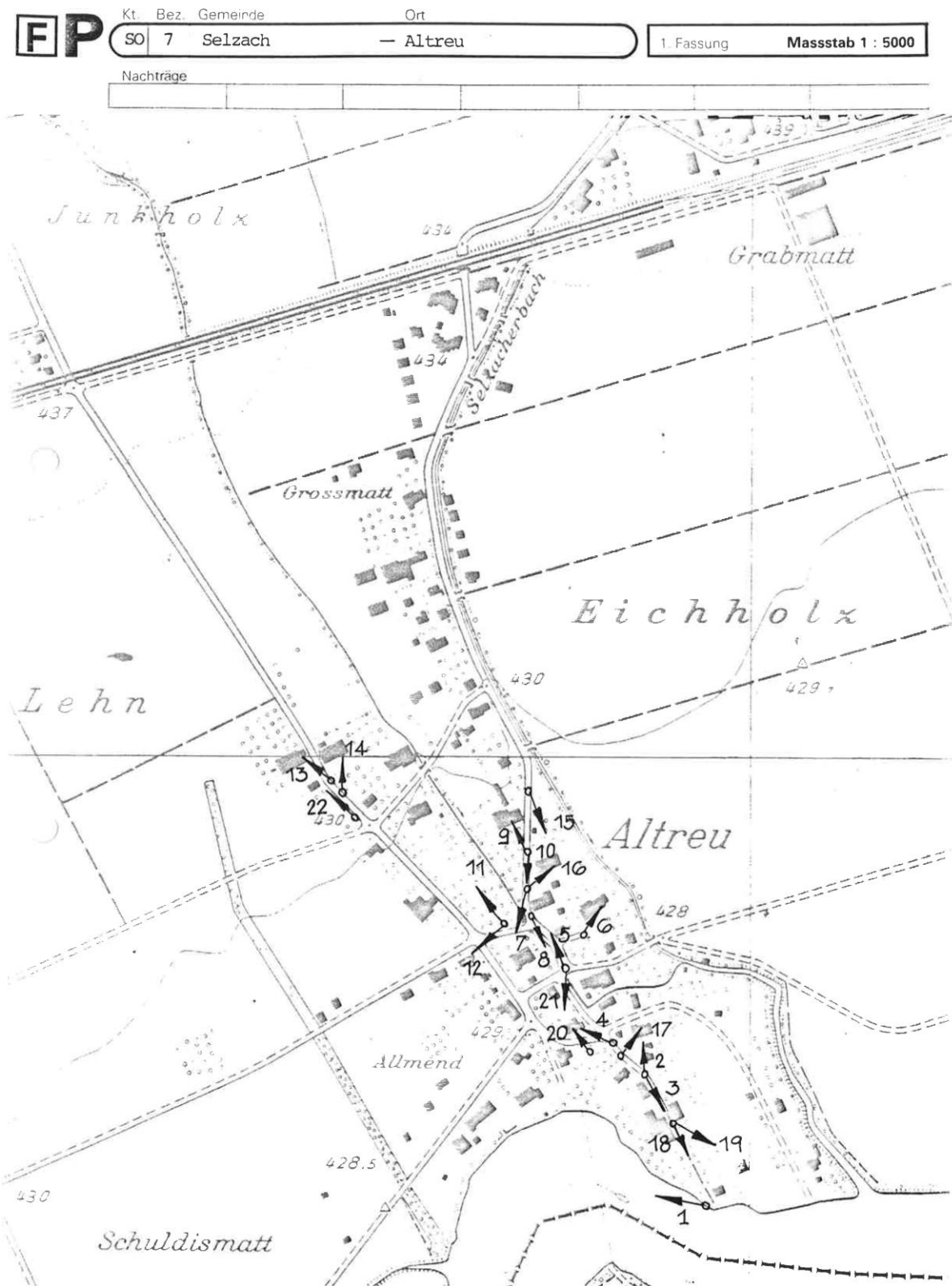
Qualifikation (Fortsetzung)

Zwischen den Altbauten, welche entlang paralleler Strässchen angeordnet sind, erstrecken sich grosse, meist noch als Wiesen genutzte Freiräume. Diese Anordnung lässt nur einen lockeren Zusammenhang erkennen, welcher leider durch ein paar wenige, dazwischen erstellte Einfamilienhäuser in starkem Masse beeinträchtigt wird.

In Altreu findet sich heute die grösste Zahl von noch erhaltenen und noch rein bäuerlich genutzten Hochstudhäusern im Kanton Solothurn. Die mächtigen Zeugen dieses nur noch selten anzutreffenden, früher aber für den Jurasüdfuss bestimmenden Bautyps mit den hohen Walmdächern geben der Ortschaft ein markantes Gepräge von besonderer architekturhistorischer Bedeutung.







F

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Film-Nummer
SO	7	Selzach	— Altreu	4556



1



7



13



2



8



14



3



9



4



10

FILM NR 4897



5



11



15



6



12



16

F	Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Film-Nummer
	SO	7	Selzach	— Altreu	4897



17



18



19



20



21



22

KT	Bezirk	Gemeinde	Ort	ISOSO	Revision
SO	Lebern	Selzach	Haag	Aufnahme basiert auf dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz 1. Fassung 03.1984/nvh	inventare.ch GmbH M. Zweifel/G. Aurora 12.2011

Siedlungsart/Einstufung

Weiler von regionaler Bedeutung

Weiler am Übergang von den südlichen Abhängen der Hasenmatt in die Aareniederung zwischen Selzach und Bettlach, umgeben von Obstbäumen, Ackerland sowie von gegen Norden zu den Jurafluren hin ansteigenden Wiesen. Ein an einer leichten Geländeerhöhung und in der Mulde des Haagbachs liegender Ortsteil aus haufenförmig angeordneten, teils stattlichen Mehrzweckbauten und eine Ansammlung von Höfen am Hang sind bis heute stark bäuerlich geprägt. Misthaufen, Pflanzgärten und Naturbodenbeläge charakterisieren hier die Zwischenbereiche. Im mittleren Ortsteil reihen sich Wohn- und Gewerbebauten sowie ein Gasthof locker zu beiden Seiten des offen verlaufenden Haagbachs.

Bewertung**XX/ Lagequalitäten**

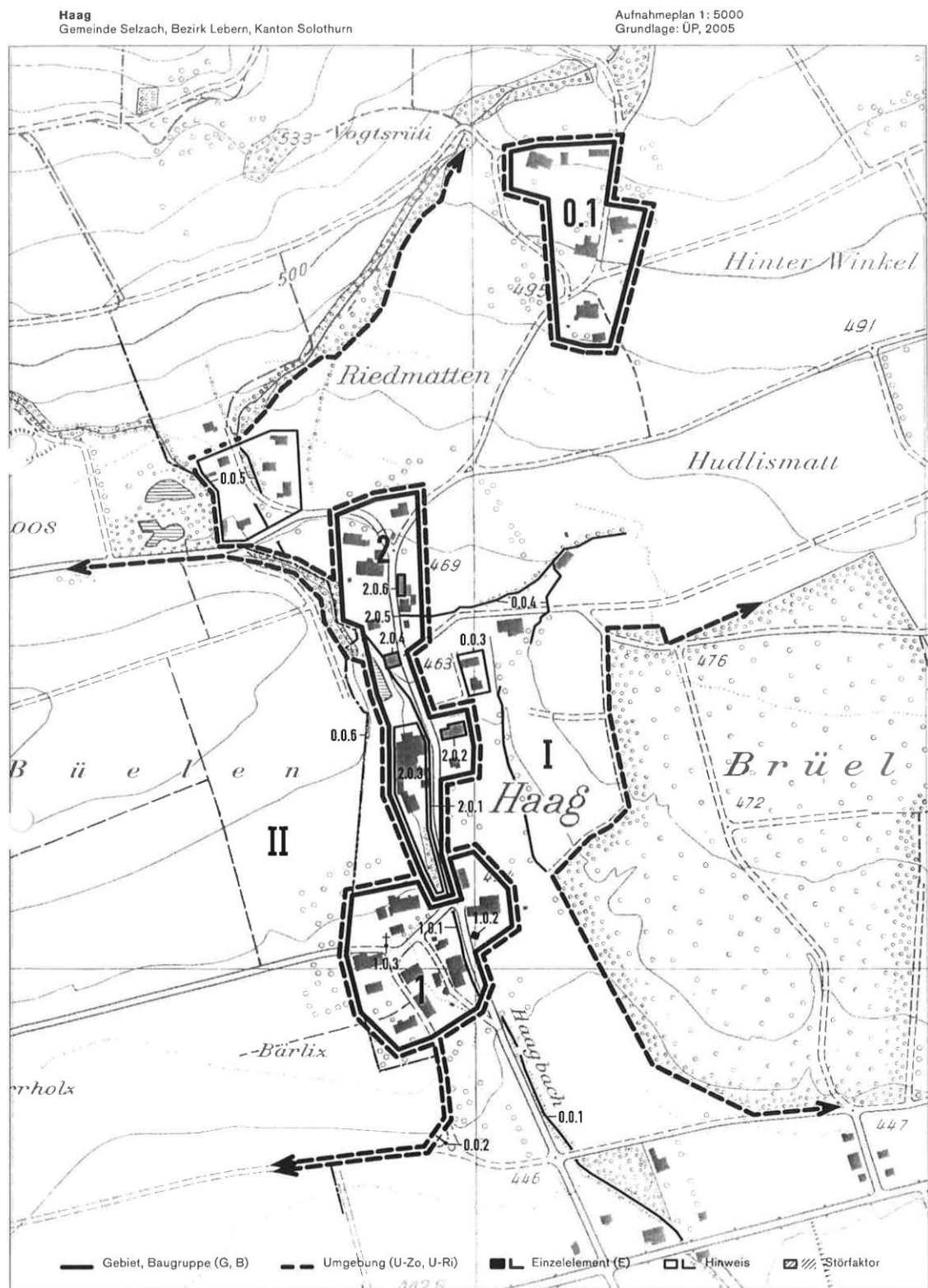
Hohe Lagequalitäten wegen der weitgehend unverbauten Situation der grösstenteils in einer Bachmulde gelegenen Siedlung. Obstbaumgärten säumen den westlichen Siedlungsrand, sonst reichen Äcker und Wiesen unmittelbar an die Altbebauung heran.

XX Räumliche Qualitäten

Gewisse räumliche Qualitäten wegen der vom Bachufer gegen Westen sich das Bord hinaufstapelnden, haufenförmig angeordneten Mehrzweckbauten im südlichen Ortsteil und wegen des bachzeilendorfartigen mittleren Abschnitts, wo Wohn- und Gewerbebauten locker dem offen verlaufenden Haagbach folgen, der hier von einem Zufluss gespeist wird. Hohe räumliche Qualitäten in der lockeren Ansammlung von Bauernhöfen am Hang, wo die umliegenden Wiesen mit Obstbäumen in die Hofplätze hineinreichen.

XX Architekturhistorische Qualitäten

Gewisse architekturhistorische Qualitäten dank der teils stattlichen, grösstenteils gut erhaltenen und bis heute bäuerlich genutzten Mehrzweckbauten aus verschiedenen Bauepochen sowie auch dank der ins späte 14. Jahrhundert zurückgehenden Wegkapelle.



KT	Bezirk	Gemeinde	Ort	ISOSO	Revision				
SO	Lebern	Selzach	Haag	Aufnahme basiert auf dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz 1. Fassung 03.1984/mvh	inventarch GmbH M. Zweifel/G. Aurora 12.2011				
G	Gebiet								
B	Baugruppe								
U-Ri	Umgebungsrichtung								
U-Zo	Umgebungszone								
E	Einzelelement								
Typ	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	räumliche Qualitäten	arch.-hist. Qualitäten	Bedeutung	Erhaltungsziel	Hinweis	störend
G	1	Bäuerlicher Siedlungskern, haufenförmig angeordnete Mehrzweckbauten an Durchgangsstrasse und Bach sowie an gegen Westen ansteigendem Bachbord, 18./19.Jh., einige Ökonomieteile zu Wohnzwecken umgebaut	AB	X	/	X	A		
	1.0.1	Haagbach, offener, im Siedlungsinne von Mauern gefasster Bachlauf (auch 2.0.1, 0.0.1)						o	
E	1.0.2	Holzspeicher mit gemauertem Sockel und bis zum Boden heruntergezogenem Satteldach				X	A		
	1.0.3	Wegkreuz an Strassenverzweigung						o	
G	2	Lockere, gemischte Bebauung entlang Durchgangsstrasse und Bach, Gewerbe-, Wohn- und Mehrzweckbauten, 19./20.Jh.	BC	/	/	X	B		
	2.0.1	Haagbach, im unteren Abschnitt einseitig von Holzstapeln der Sägerei gefasst (auch 1.0.1, 0.0.1)						o	
	2.0.2	Restaurant „zur Säge“, grossvolumiges ehem. Bauernhaus						o	
	2.0.3	Holzbaubetrieb und Sägerei, unterschiedlich grosse Bauten um Werkhof, 2.H.20.Jh., Lager mit hohen Holzbeigen						o	
	2.0.4	In der Farbe aufdringliches Einfamilienhaus, 2011, isoliert an Strassenverzweigung anstelle eines kleinen Hochstuhlhäuses						o	
	2.0.5	Offen verlaufender Haagbachzufluss (auch 0.0.4)						o	
	2.0.6	Lang gezogener Wohn-/Gewerbebau, 2.H.20.Jh.						o	
B	0.1	Gut erhaltenes bäuerliches Ensemble, sich locker den Hang hinaufstapelnde Mehrzweckbauten, 19.Jh.	A	/	/	/	A		
U-Ri	I	Von kleinen Bächen gegliederte Wiesen und Äcker an gegen Norden ansteigendem Hang, Obstbäume entlang des Bebauungsrandes	ab			X	a		
	0.0.1	Haagbach, ausserhalb der Bebauung von hohen Bäumen und Büschen begleitet (auch 1.0.1, 2.0.1)						o	
E	0.0.2	Kleine Wegkapelle in Strassenverzweigung am Hangfuss, dat. 1379				X	A		
	0.0.3	Unscheinbare Einfamilienhäuser in respektvollem Abstand zur Altbauung, 4.V.20.Jh.						o	
	0.0.4	Von Büschen und Bäumen begleiteter Haagbachzufluss (auch 2.0.5)						o	
	0.0.5	Abgesetzte Einfamilienhäuser am Brügglbach zwischen Obstbäumen, A.20.Jh.						o	
U-Ri	II	Äcker und Wiesen, am Siedlungsrand Obstbäume	a			X	a		
	0.0.6	Gemeindegrenze zu Bettlach						o	

O

Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Datum/Bearbeiter
SO	7	Selzach	— Haag	1. Fassung 03.84 / nvh

Nachträge			

- ☒ aufgenommen
☐ besucht, nicht aufgenommen
☐ Hinweis Streusiedlung

Siedlungsentwicklung

Historischer und räumlicher Zusammenhang der wesentlichen Gebiete, Baugruppen, Umgebungen und Einzelelemente; Konflikte; spezielle Erhaltungshinweise.

Der Weiler liegt am Jurasüdfuss am Uebergang zur Aareebene, etwa in der Mitte zwischen Bettlach und Selzach. In einer noch rein landwirtschaftlich genutzten Umgebung wird der Weiler von weiten, noch fast unverbauten Wiesenhängen eingefasst, welche gegen Norden zu den Jurafluren hin ansteigen (U-Ri II,III,IV). Der kleine Ort erstreckt sich entlang einer flachen Bachmulde, welche gegen Westen durch ein steiles Bord begrenzt wird (U-Ri III), während auf der östlichen Seite ein Waldrand bzw. eine Reihe hoher Bäume entlang des Bachs (0.0.10) den Abschluss bilden.

Der alte Siedlungsteil des Weilers (G 1) umfasst nur sieben Höfe, welche in loser, wenig einheitlicher Anordnung eine in etwa kreisförmige Anlage bilden. Zwischen den Höfen liegen grössere Freiräume, welche noch als Hofvorplätze, Gärten oder nur Wiesen noch bäuerlich genutzt werden. Bei den Bauernhäusern handelt es sich durchwegs um guterhaltene, nicht umgebaute und meist auch stattliche Beispiele aus verschiedenen Epochen. So findet sich ein Hochstufhaus, ein erhöht gelegener breitgelagerter Hof aus dem Ende des 18. Jahrhunderts und mehrere sogenannte "Dreisässenhäuser" aus dem 19. Jahrhundert mit den, für den Jurasüdfuss typischen, abgewalmten Satteldächern. Besonders zu erwähnen sind ein paar kleine, meist massive Nebenbauten (1.0.2 - 1.0.4). Deuten diese auf eine schon frühe gewerbliche Nutzung der Wasserkraft des Bachs hin?

Zwischen dem Bach und der parallel verlaufenden, kleinen Strasse bilden ein paar giebelständig angeordnete "Dreisässenhäuser" eine teilweise nur einseitig verlaufende Bebauungsreihe (G 2). Wie auch bei anderen Siedlungen der Gemeinde (Altreu, Moss, Bäriswil) sind die Höfe sehr locker, mit grossem Abstand zueinander angeordnet. Ein Teil der Höfe, welche aus dem Ende des 19. und aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts stammen, wurde später zu gewerblichen Zwecken umgebaut. Entlang des Bachs erstreckt sich eine Sägerei mit teilweise neueren Bauten und einem grossen Holzlager (2.0.5).

./.

Qualifikation

Vergleichsraster

- ☐ Stadt (Flecken) ☐ Dorf
☐ Kleinstadt (Flecken) ☒ Weiler
☐ Verstädtertes Dorf ☐ Spezialfall

Lagequalitäten
 räumliche Qualitäten
 architekturhistorische Qualitäten
 zusätzliche Qualitäten



Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich

Kleiner, abgesetzter Weiler mit ein paar Gewerbebauten (Säge).

Gewisse Lagequalitäten des in einer flachen Bachmulde situierten Weilers. Die bäuerliche Bebauung geht ohne Beeinträchtigung in die unverbauten Wiesenhänge über.

Gewisse räumliche Qualitäten. Die Höfe, zwischen denen noch grosse, bäuerlich genutzte Zwischenbereiche liegen, gruppieren sich in kaum einheitlicher Anordnung zu einem kreisförmigen Weiler. Diese Form ist am Jurasüdfuss eher selten anzutreffen.

Gewisse architekturhistorische Qualitäten. Im kleinen Weiler finden sich allesamt nicht umgebaute, guterhaltene und oftmals stattliche Bauernhäuser. Da die Höfe aus verschiedenen Epochen stammen, kann man im Ort "Haag" bilderbuchartig die bauliche Entwicklung der Bauernhäuser im westlichen Teil des Kantons ablesen.

O

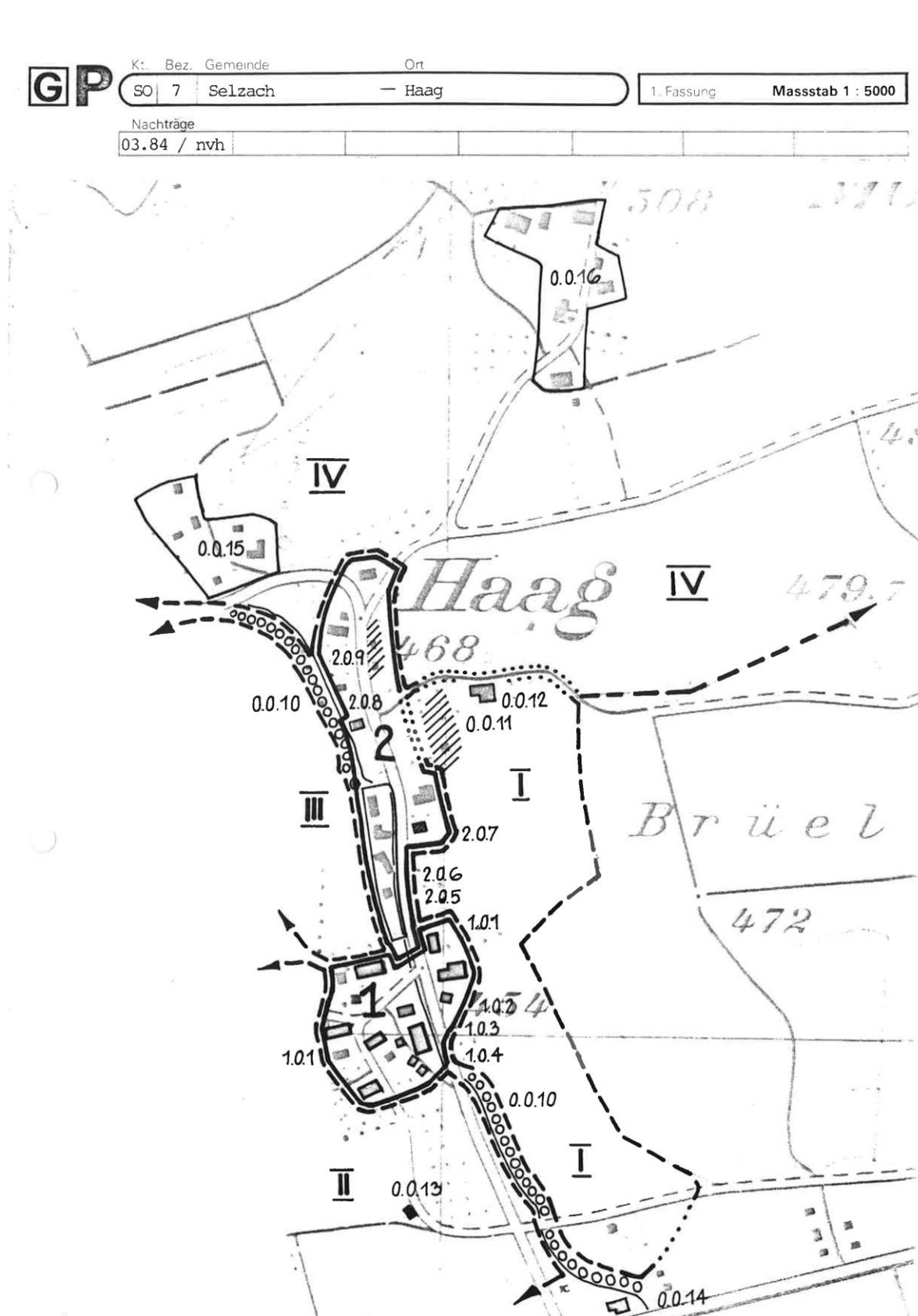
Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	
SO	7	Selzach	— Haag	1. Fassung
Nachträge				

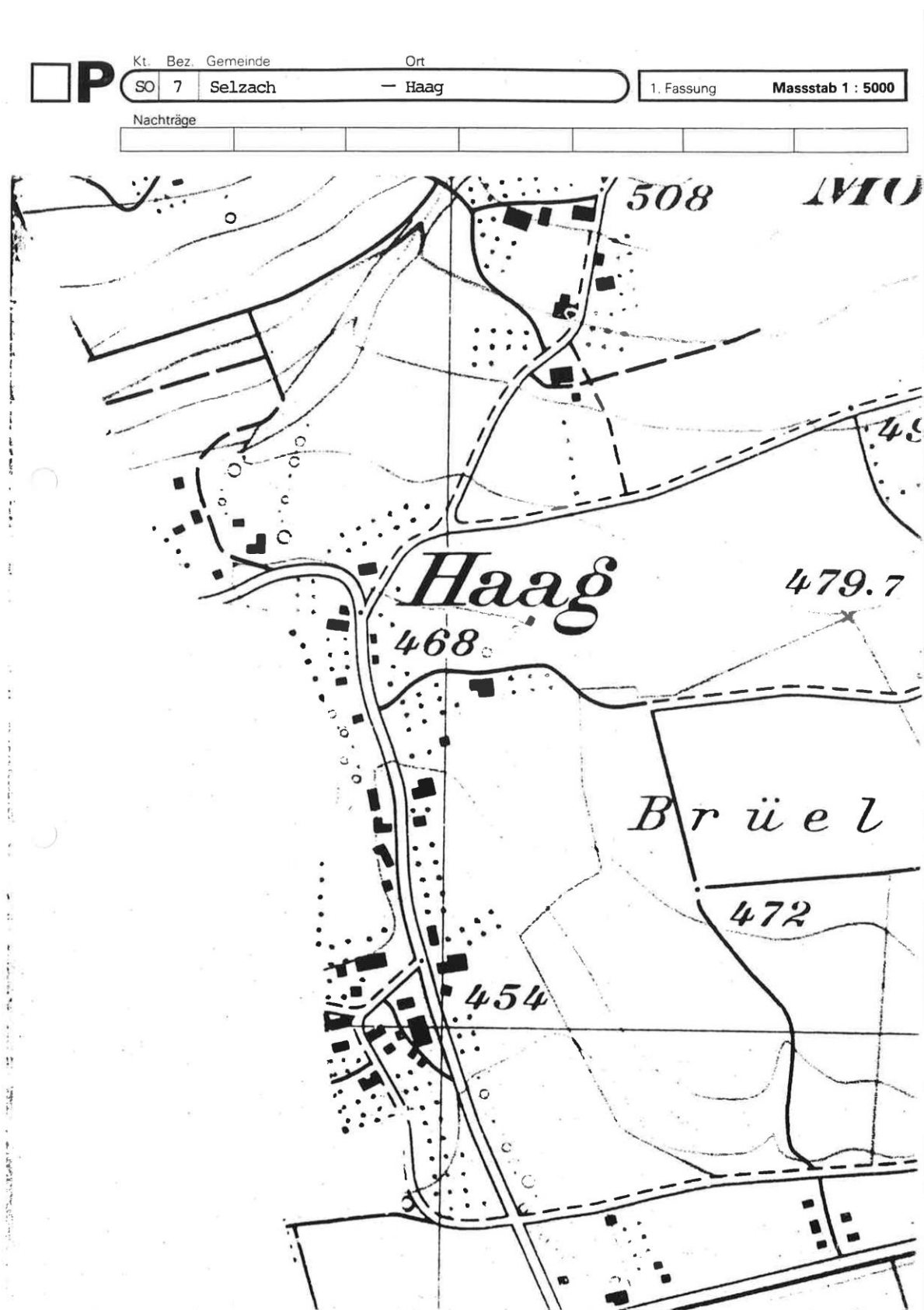
Siedlungsentwicklung (Fortsetzung)

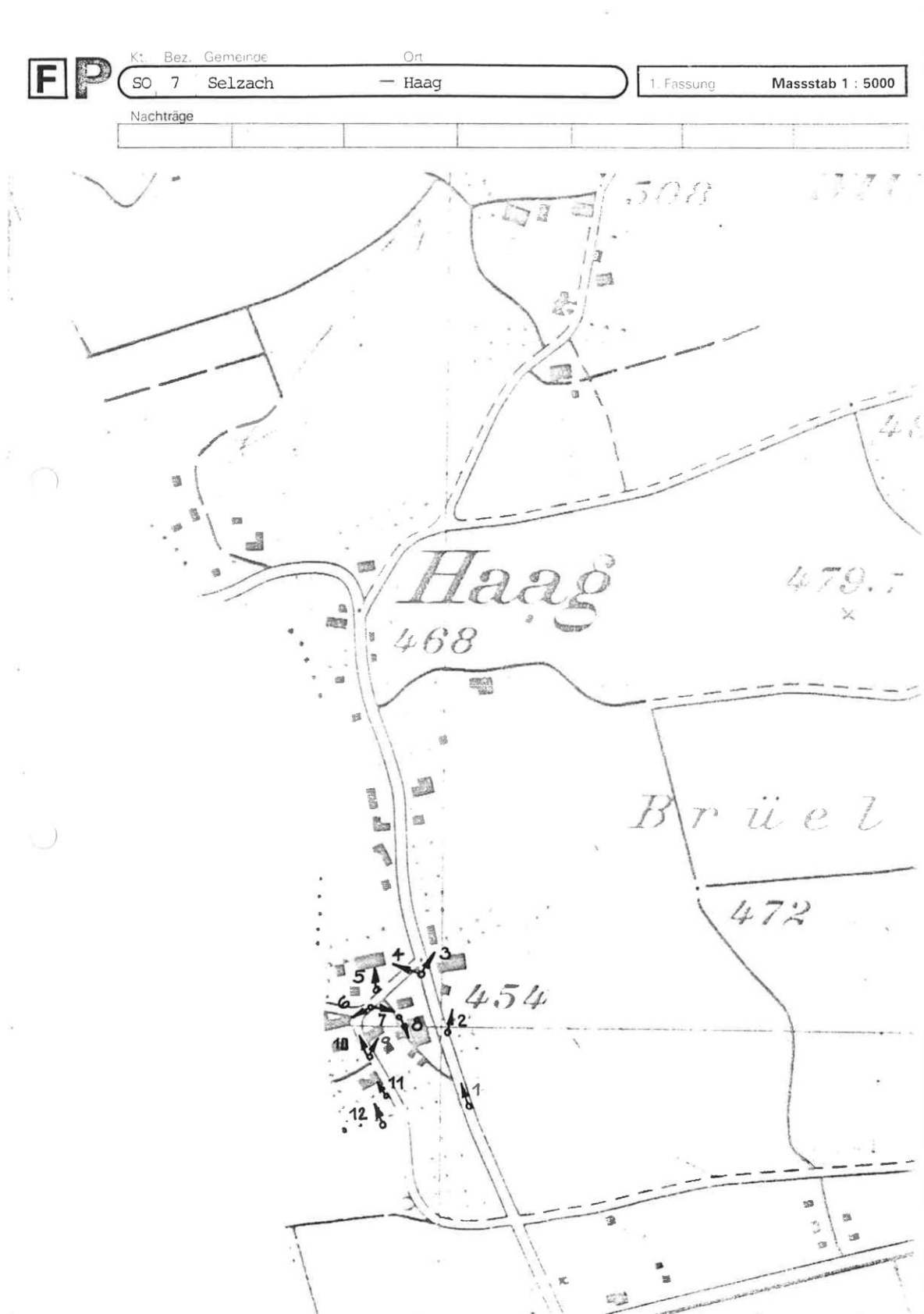
Diese sehr lockere Bebauung führt zu den abgesetzteren Ortsteilen: ein paar Wohnhäusern, welche im Verlauf des 20. Jahrhunderts hier erbaut wurden (0.0.15); sowie einer abgesetzten Gruppe von fünf Höfen, welche aufgrund ihrer auffallenden Lage am ansteigenden Hang eine von Weitem sichtbare, markante Silhouette bilden.

Spezieller Erhaltungshinweis

Der kleine Weiler wird von weiten Wiesenhängen eingebettet, in denen noch fast kein Neubau zu finden ist. Umso störender fallen deshalb ein paar wenige, neue Einfamilienhäuser auf, welche hier vollkommen zufällig erbaut worden sind (2.0.9/0.0.11). Da es sich bei Haag nicht um eine selbständige Gemeinde handelt, kann hier sowohl aus Gründen des Ortsbild- wie des Landschaftsschutzes auf eine Bauzone verzichtet werden.







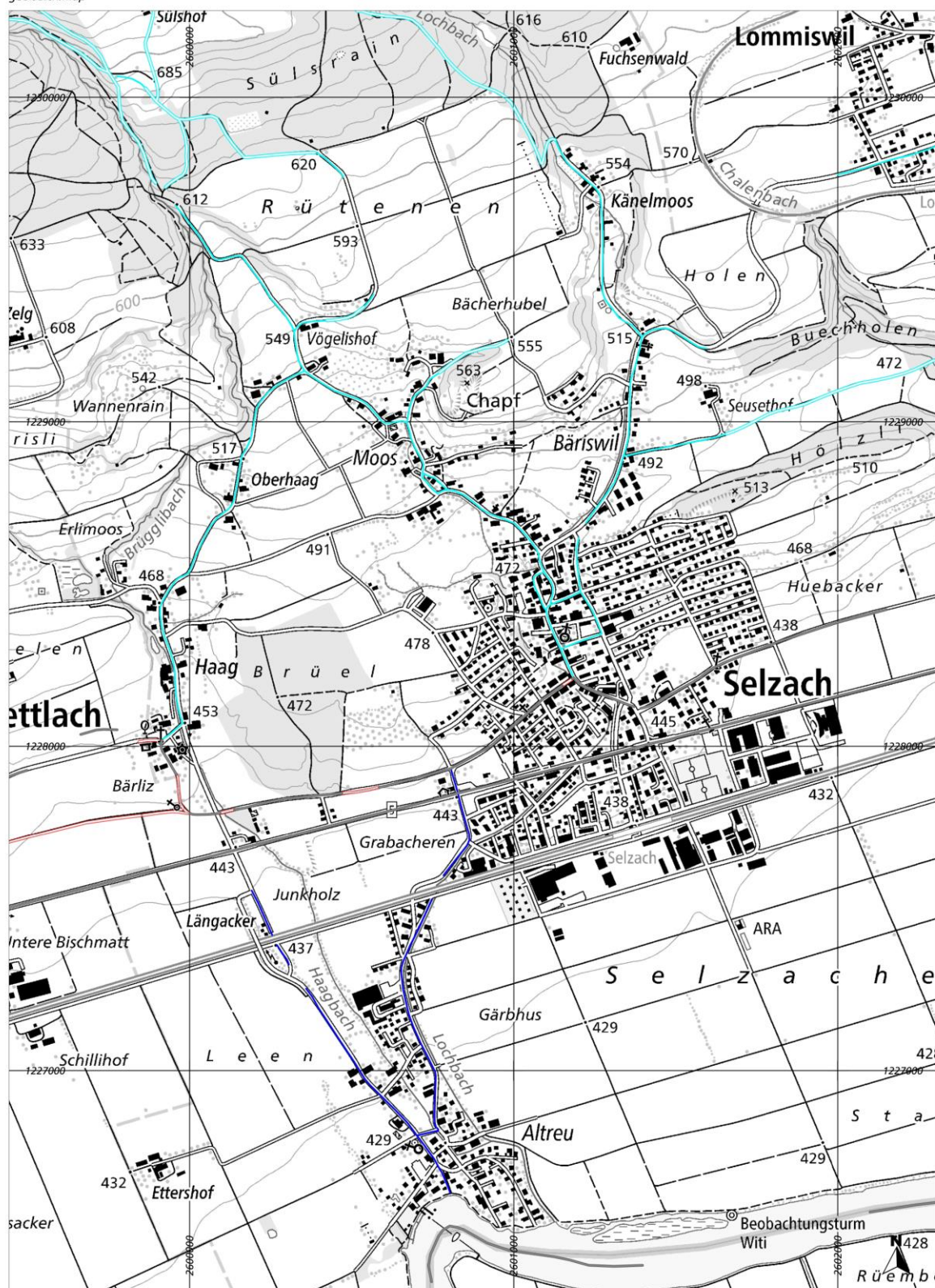
F	Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Film-Nummer
	SO	7	Selzach	— Haag	4561

	
01	07
	
02	08
	
03	09
	
04	10
	
05	11
	
06	12

Anhang IX Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Amt für Geoinformation
geo.so.chimap

KANTON **solothurn**



Erstellt: 17. Dezember 2025

Massstab 1:10'000

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

Anhang X Fruchtfolgeflächen vor OPR

Amt für Geoinformation
geo.so.ch/map

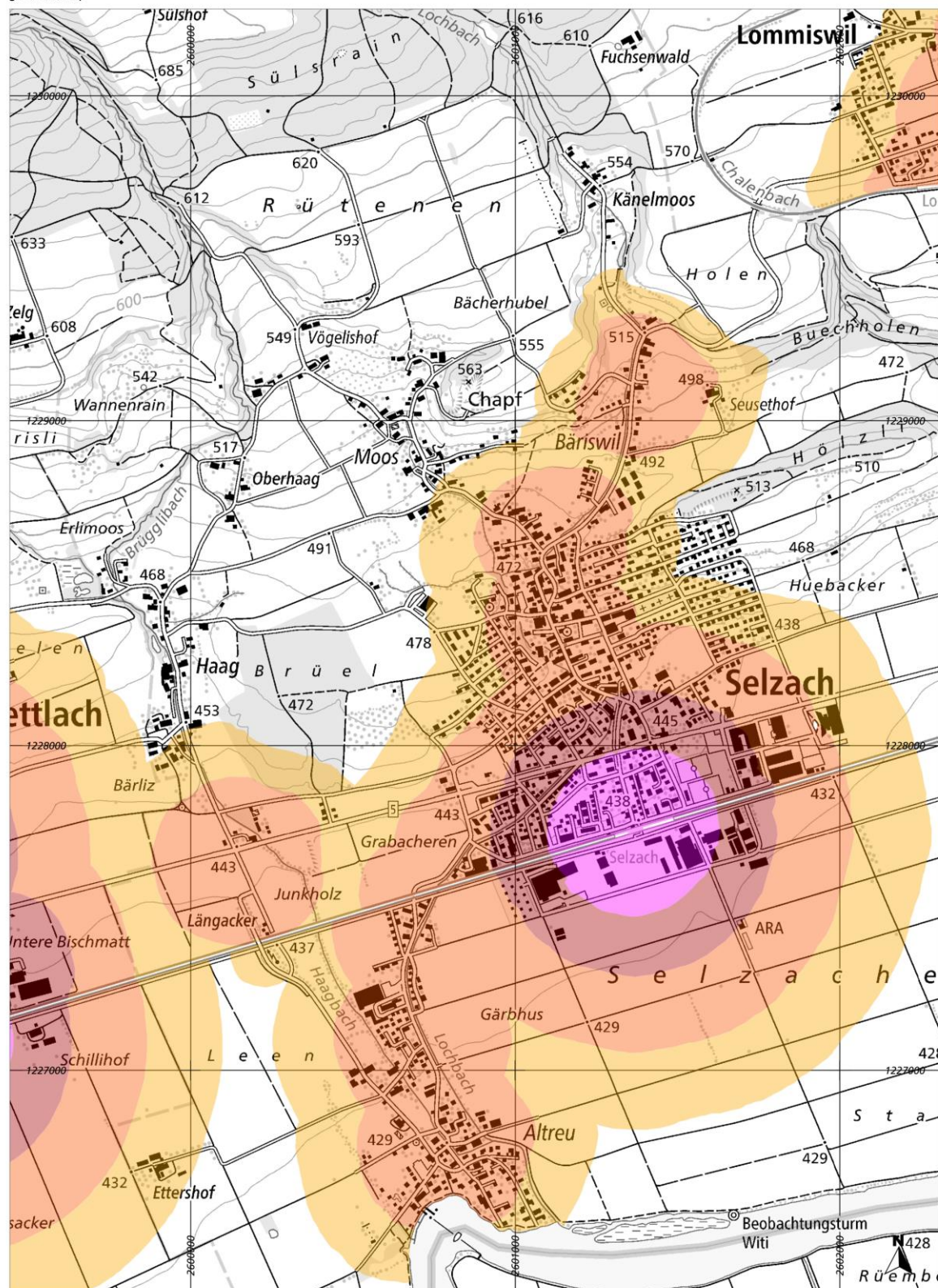
KANTON **solothurn**



Anhang XI öV-Güteklassen

Amt für Geoinformation
geo.so.ch/map

KANTON **solothurn**



Erstellt: 17. Dezember 2025

Massstab 1:10'000

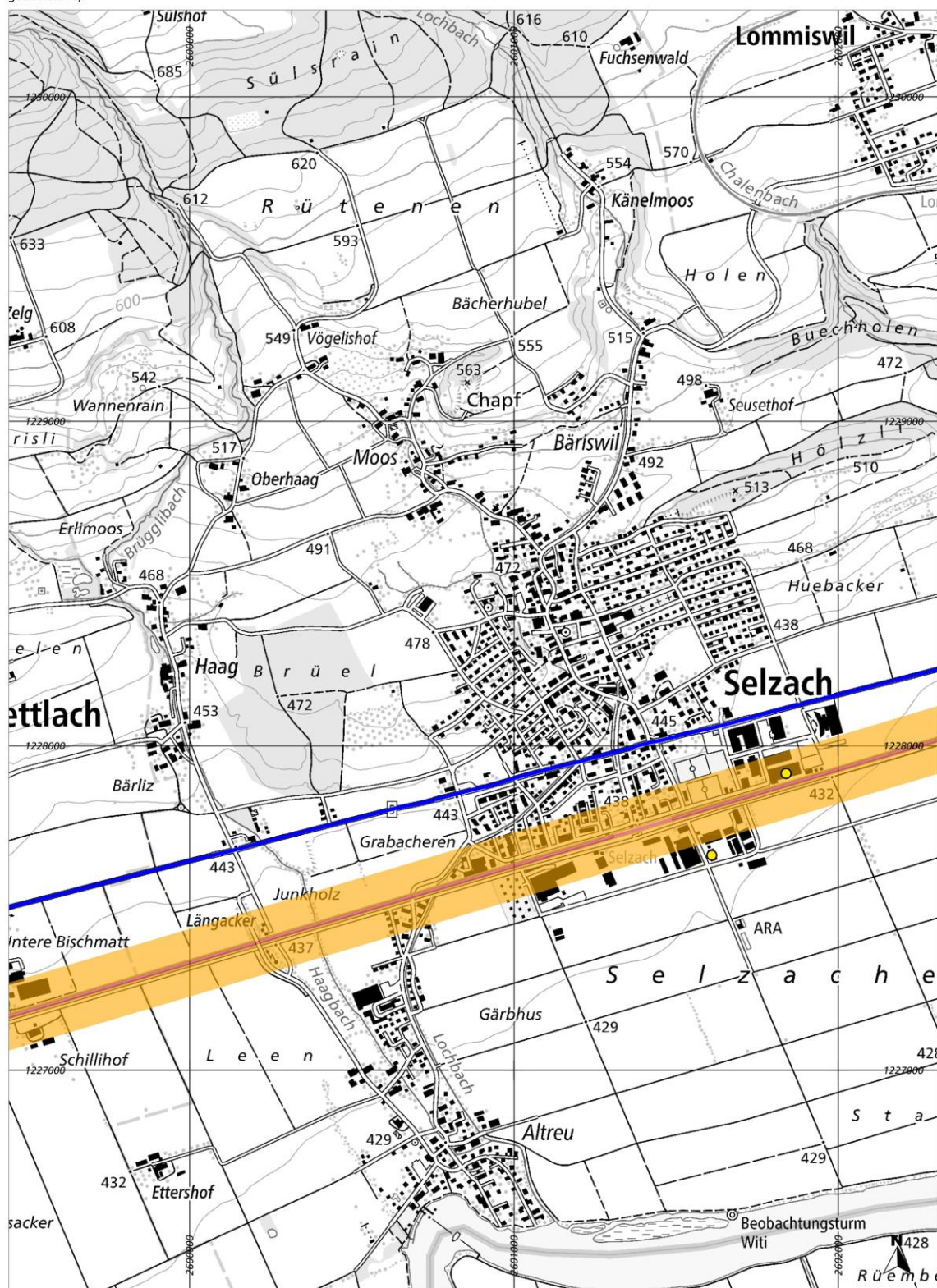
Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.



Anhang XIII Gefahrenhinweiskarte Störfälle

Amt für Geoinformation
geo.so.ch/map

KANTON **solothurn**



Erstellt: 17. Dezember 2025

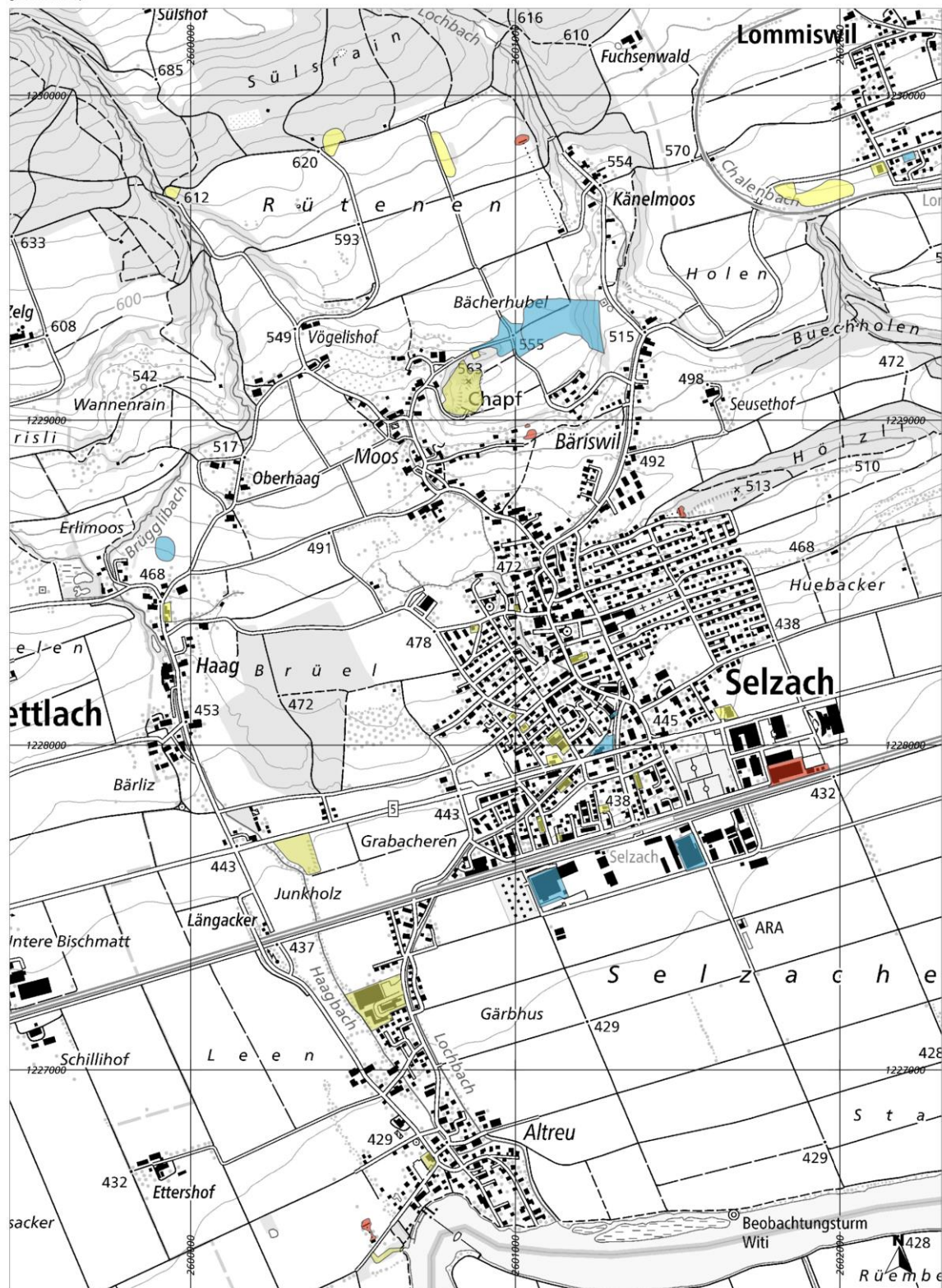
Massstab 1:10'000

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

Anhang XIV Kataster der belasteten Standorte

Amt für Geoinformation
geo.so.ch/map

KANTON **solothurn**



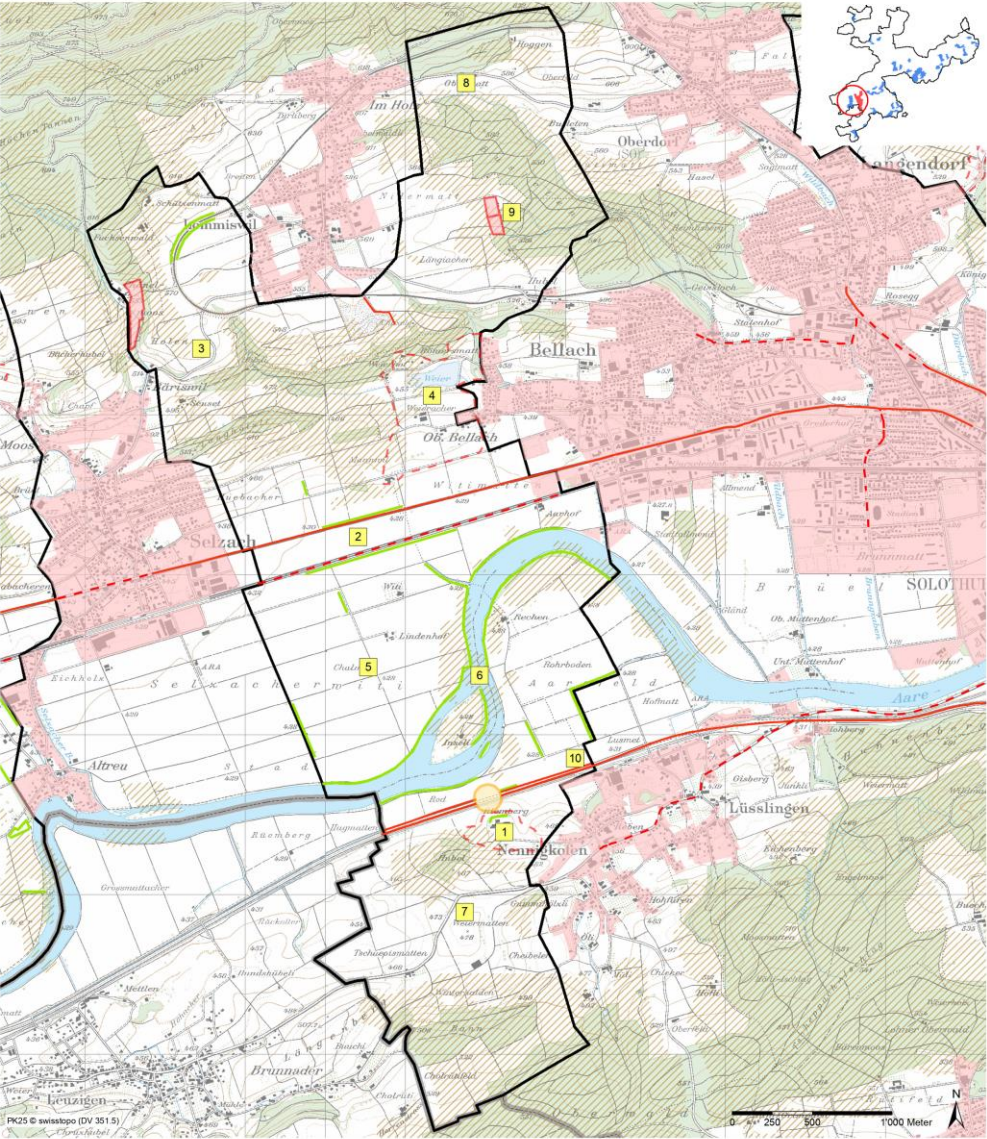
Erstellt: 17. Dezember 2025

Masstab 1:10'000

Aus den Daten können keine rechtlichen Ansprüche, insbesondere auch keine Haftung des Kantons abgeleitet werden.

Anhang XV Objektblätter Wildtierkorridore

Wildtierkorridor SO 1 «Riemberg-Lommiswil»
beeinträchtigt



- Wildtierkorridor**

 - Perimeter Wildtierkorridor
 - Grundsätzlich gelten die allgemeinen Massnahmen.
 - 1** Zusätzliche spezifische Massnahmen gemäss folgenden Seiten.
- Orientierender Planinhalt**

 - Bauzone
 - Wildtierbarriere Stufe I: Strassen mit DTV > 10'000, stark befahrende Bahnstrecken, festinstallierte / unpassierbare Zäune, Mauern, verbaute Flüsse
 - Flächige Wildtierbarrieren Stufe I: umzäunte Flächen, Hundesportplätze, Sportplätze
 - Wildtierbarrieren Stufe II: Strassen mit DTV 3'000-10'000, und weitere relevante Hindernisse
 - Bestehende Zwangspassage
 - Hecken, Feldgehölze
 - gute bis ideale Erreichbarkeit für Rehe
 - Kantonsgrenze

Hintermann & Weber AG | Referenz: 716 Wildtierkorridor SO01_V2 | Autorin: Gr | PL/GL: We | Freigabe: Gr | 29.10.2008

Objektblatt SO 1 «Riemberg-Lommiswil»

Objektnummer¹: SO 1

Objektname: Riemberg-Lommiswil

Gemeinden: Bellach, Lommiswil, Lüsslingen, Nennigkofen, Selzach

Bedeutung¹: national

Lage im Vernetzungssystem: *Achse:* Wichtige Verbindung zwischen der Jurafusskette mit den grösstflächig zusammenhängenden Wäldern im Mittelland rund um den Leuzingerwald.
Nächste überregionale Korridore: SO 2
Nächste regionale Korridore: SO 16, SO 17

Zielarten: Baumarder, Dachs, Feldhase (lokal), Luchs, Reh, Rothirsch, Wildschwein

Beschreibung: Der Korridor SO 1 reicht vom Jurawald oberhalb von Selzach und Lommiswil über die Selzacher Witi und die Aare bis zur Kantonsgrenze im Wald westlich von Nennigkofen. Begrenzt wird er westlich von Selzach (in 100 m Abstand zur Bauzone), einem Feldweg mit Hecken (innerhalb des Korridors) und der Kantonsgrenze. Im Osten wird der Korridor durch mehrere Strassen, zwei Bächlein (bei Bellach und auf dem Aarefeld, beide innerhalb des Korridors), die Bauzonen von Lommiswil, Bellach und Nennigkofen und Feldwege (Aarefeld) begrenzt.

Gegenwärtiger Zustand: *Beeinträchtigt:* Insgesamt queren 2 Strassen mit über 10 000 DVT den Korridor (Bielstrasse, Autobahn A5). Zusätzlich liegen mit der Lommiswilerstrasse und der Bürenstrasse zwei Wildunfallstrecken im Perimeter. Einzige Querungsmöglichkeiten über die A5 bilden eine Brücke bei Nennigkofen und eine bereits gebaute Wildtierbrücke beim Riemberg, die sich jedoch gleich neben einem grösseren Hof mit eingezäunten Anlagen befindet. Weitere Hindernisse bilden die Aare, die umzäunte Wohnsiedlung im Chänelmoos nördlich von Selzach, das Gebiet um den Weiher bei Bellach (Wohnhäuser, Zäune, Weiher) sowie die fehlende Gehölzdeckung in der Selzacher Witi.

¹ Gemäss Holzgang, O.; Pfister, H.P.; Heynen, D.; Blant, M.; Righetti, A.; Berthoud, G.; Marchesi, P.; Maddalena, T.; Müri, H.; Wendelspiess, M.; Dändliker, G.; Mollet, P.; Bornhauser-Sieber, U., 2001: Korridore für Wildtiere in der Schweiz. Schriftenreihe Umwelt Nr. 326, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), Schweizerische Vogelwarte Sempach, Bern, 116 S.



Objektblatt SO 1 «Riemberg-Lommiswil»

Allgemeine Massnahmen Objekt SO 1 wie für alle Wildtierkorridore

Besonders wichtig ist das bereitstellen von deckungsreicher Vegetation in Form von Brachen, Krautsäumen oder Röhrichten in der Witi.

Spezifische Massnahmen Objekt SO 1

Nr. gemäss Plan

P1 = zwingend

- Nr. **1** Detaillierte Planung und Realisierung von Begleitmassnahmen bei der bestehenden Wildtierbrücke und Anlegen von Warteräumen und Leitstrukturen.
- Nr. **2** Verbesserung der Passagestelle über die Bielstrasse und die Bahnlinie: Umbau der parallel zu der Bielstrasse und der Bahnlinie gelegenen Hecken zu geeigneten Warteräumen, Pflanzen einer grösseren Trittsteinstruktur zwischen Bahnlinie und Strasse, Absicherung gegen Wildunfälle.

P2 = wichtig

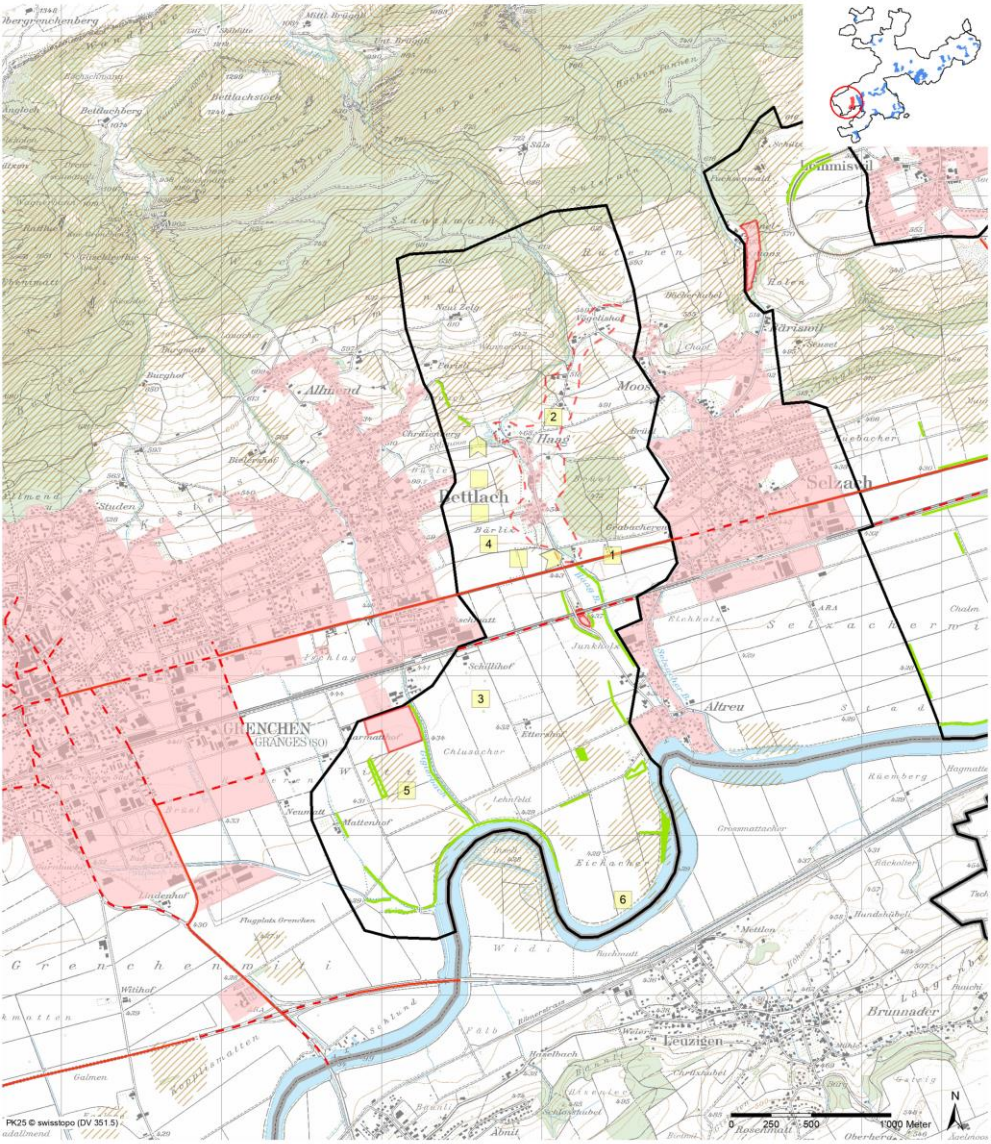
- Nr. **3** Massnahmen zur Verminderung von Wildunfällen auf der Lommiswilerstrasse (gesamte Korridorbreite).
- Nr. **4** Minimieren der Beeinträchtigungen um den Weiher bei Bellach (Ersatz der Elektrozaune mit drei Elektrobändern, Heckenpflanzungen, etc.)
- Nr. **5** Geeignete Strukturen in der Witi pflanzen. Die Strukturen müssen mit dem Naturschutzkonzept für die Witi vereinbar sein.
- Nr. **6** Warteräume auf beiden Seiten der Aare schaffen, Gehölze und Schilfflächen verbreitern.
- Nr. **7** Massnahmen zur Verminderung von Wildunfällen auf der Bürenstrasse (gesamte Korridorbreite)

P3 = unterstützend

- Nr. **8** Entfernen der nicht mehr genutzten Zäune beim Obermatthof.
- Nr. **9** Störungsmindernde Massnahmen beim Fussballfeld auf der Niedermatt.
- Nr. **10** Strukturen zur Abschottung der Brücke über die A5 gegenüber dem Dorf Nennigkofen pflanzen. Abblendungen am Brückengeländer anbringen.

Wildtierkorridor SO 16 «Bettlach-Altreu»

beeinträchtigt



Wildtierkorridor

Perimeter Wildtierkorridor

Grundsätzlich gelten die allgemeinen Massnahmen.

1 Zusätzliche spezifische Massnahmen gemäss folgenden Seiten.

Orientierender Planinhalt

Bauzone

Wildtierbarriere Stufe I: Strassen mit DTV > 10'000, stark befahrene Bahnstrecken, festinstallierte / unpassierbare Zäune, Mauern, verbaute Flüsse

Flächige Wildtierbarrieren Stufe I: umzäunte Flächen, Hundesportplätze, Sportplätze

Wildtierbarrieren Stufe II: Strassen mit DTV 3'000-10'000, und weitere relevante Hindernisse

Bestehende Zwangspassage

Hecken, Feldgehölze

gute bis ideale Erreichbarkeit für Rehe

Kantonsgrenze

Objektblatt SO 16 «Bettlach-Altneu»

Objektnummer¹: SO 16

Objektname: Bettlach-Altneu

Gemeinden: Bettlach, Grenchen, Selzach

Bedeutung¹: regional

Lage im Vernetzungssystem: *Achse:* Parallelverbindung zu SO 1 zwischen der ersten Jurakette und den grösstflächig zusammenhängenden Wäldern im Berner Mittelland rund um den Leuzingerwald.

Nächste überregionale Korridore: SO 1

Nächste regionale Korridore: SO 14, SO 15

Zielarten: Baumarder, Dachs, Feldhase (lokal), Luchs, Reh, Rothirsch, Wildschwein

Beschreibung: SO 16 verbindet die Jurawälder nördlich von Selzach und Grenchen mit Wäldern im Kanton Bern. Der Perimeter auf solothurnischem Gebiet wird hauptsächlich durch die Bauzonen von Selzach und Bettlach bestimmt. Nördlich von Bettlach verläuft der Korridorperimeter entlang einer Kuppe, im Süden bestimmen ein Feldweg und der Mündungsbereich des Willibaches die Korridorgrenze.

Gegenwärtiger Zustand: *Beeinträchtigt:* Mitten im Korridor liegt die stark befahrene Bielstrasse (Wildfallstrecke mit > 10 000 DTV) und die Bahnlinie Olten-Solothurn. Geeignete Warteräume existieren keine in deren Nähe. Ein weiteres grösseres Hindernis bildet das Gebiet Haag zwischen Bettlach und Selzach: Es ist zwar reich an Strukturen, hat aber viele verstreute Wohnhäuser und wegen der Viehhaltung auch sehr viel umzäunte Flächen. Hecken und Warteräume entlang von Bächen und an der Aare existieren, sind jedoch auf den östlichen und westlichen Korridorrand begrenzt. Zudem besteht bei gewissen Hecken die Gefahr der Fehlleitung, da sie ungünstig liegen.

¹ Gemäss Holzgang, O.; Pfister, H.P.; Heynen, D.; Blant, M.; Righetti, A.; Berthoud, G.; Marchesi, P.; Maddalena, T.; Müri, H.; Wendelspiess, M.; Dändliker, G.; Mollet, P.; Bornhauser-Sieber, U., 2001: Korridore für Wildtiere in der Schweiz. Schriftenreihe Umwelt Nr. 326, Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), Schweizerische Vogelwarte Sempach, Bern, 116 S.



Objektblatt SO 16 «Bettlach-Altreu»

Allgemeine Massnahmen Objekt SO 16 wie für alle Wildtierkorridore

Spezifische Massnahmen Objekt SO 16

Nr. gemäss Plan

P1 = zwingend

- Nr. **1** Detailplanung im 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.
- Nr. **2** Freihalten von zaun- und gebäudefreien Stellen im Gebiet Haag, Passage zwischen dem bewaldeten Haagbach-Abschnitt und dem Brüelwald gewährleisten.
- Koordination mit dem Kanton Bern.

P2 = wichtig

- Nr. **3** Geeignete Strukturen östlich des Gigenbaches pflanzen. Die Strukturen müssen mit dem Naturschutzkonzept für die Witi vereinbar sein.
- Nr. **4** Erstellen einer Passiermöglichkeit westlich von Haag durch Leit- und Trittsteinelemente (Verbindung zwischen den Weihern bei Haag und der Wildwechselstelle von Nr. 1).
- Nr. **5** Überprüfen, ob durch die Hecken und bewachsenen Bachufer östlich des Gigenbaches keine Gefahr der Fehlenkung von Wildtieren besteht. Gegebenenfalls Massnahmen dagegen unternehmen.

P3 = unterstützend

- Nr. **6** Verdichten und Verbreitern der Ufervegetation entlang der Aare.