



## **Protokoll der 2. ausserordentlichen Sitzung des Gemeinderates der Amtsperiode 2013-2017 vom Donnerstag, 23. Februar 2017, 19:30 Uhr im Gemeinderatszimmer**

---

Vorsitz: Spycher-Gerber Silvia, Gemeindepräsidentin

Anwesend: Scholl Christoph, Vize-Präsident  
Studer Thomas, Mitglied  
von Büren-Wemer Stephan, Ersatzmitglied  
Zuber-Raymann Andreas, Mitglied  
Altermatt-Tschida Andreas, Mitglied  
Däster-Engel Peter, Mitglied  
Hadorn-Zaugg Hans Peter, Mitglied  
Zeller-Vuilleumier Carmen, Mitglied  
Andres Oliver, Mitglied  
Kohler-Jipulan Beat, Ersatzmitglied

Entschuldigt Grab Franziska, Mitglied  
Heimgartner-Steiner Max, Mitglied  
Hugi Fabian, Ersatzmitglied  
Lüdi Walter, Ersatzmitglied  
Ziegler-Zimmermann Norbert, Ersatzmitglied  
von Burg Franziska, Ersatzmitglied

Protokollführung: Caspar Mario, Gemeindeschreiber  
Rüetschi Matthias Sebastian, Verwaltungsangestellter Allgemeine Dienste

Referenten: Ledermann Thomas, BSB + Partner  
Leimer Thomas, Bauverwalter

### **Traktanden**

#### **öffentlich**

1. Gesamtrevision der Ortsplanung  
**Genehmigung räumliches Leitbild zuhanden der Gemeindeversammlung**
2. Einberufung der Gemeindeversammlung  
**Einberufung der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 27. März 2017**
3. Mitteilungen und Verschiedenes  
**Mitteilungen und Verschiedenes**

790  
15-2017

Recht

## 1. **Gesamtrevision der Ortsplanung** **Genehmigung räumliches Leitbild zuhanden der Gemeindeversammlung**

### Akten

- Plan „Natur und Landschaft“
- Plan „Siedlungsqualität“
- Räumliches Leitbild
- Erläuterungsbericht

### Ausgangslage

Das räumliche Leitbild bildet die erste Arbeit und die wichtigste Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung. Das räumliche Leitbild gibt die Richtung der räumlichen Entwicklung vor und ist massgebend für die Abgrenzung der Siedlungsentwicklung.

### *Rechtlicher Hintergrund*

Nach § 9 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) gibt die Einwohnergemeinde ihrer Bevölkerung Gelegenheit, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (Leitbild). Die Ortsplanung hat das Leitbild zu berücksichtigen (§ 9 Abs. 4 lit. a PBG).

### *Bedeutung und Funktion*

Im Gegensatz zum allgemeinen (politischen) Leitbild legt das räumliche Leitbild die Zielvorstellungen der künftigen räumlichen Entwicklung fest. Die Einwohnergemeinde Selzach entscheidet darin in Grundzügen, wo sie den Boden in Zukunft wie nutzen will (Zeithorizont: ca. 25 Jahre). Im räumlichen Leitbild werden sowohl die Möglichkeiten als auch die Grenzen des Wachstums aufgezeigt. Es hat eine wegweisende Funktion und ist entsprechend eine wichtige Grundlage für die bevorstehende Revision der Ortsplanung.

### *Form und Inhalt*

Das räumliche Leitbild besteht aus

- dem Eigentlichen räumlichen Leitbild, welches die Leitideen sowie die Strategien und Massnahmen für die schrittweise Umsetzung des Leitbildes festhält
- Dem Erläuterungsbericht, der die Ausgangslage beschreibt
- Den Leitbildplänen Natur und Landschaft und Siedlungsqualität, mit Legende, welche schematisch die räumlichen Festlegungen darstellt.

Inhaltlich ist im Leitbild hauptsächlich die angestrebte Entwicklung folgender Punkte darzulegen:

- Entwicklung (Bevölkerung/Haushalte/Altersaufbau, Arbeitsplätze/Arbeitsstätten, Stellung in der Region)
- Siedlungsgebiet (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Bauten und Anlagen, Siedlungsqualität, Siedlungsgrenzen, Ortsbild, Grünräume im Siedlungsgebiet)
- Verkehr (Motorisierter Individualverkehr, öffentlicher Verkehr, Langsamverkehr)
- Umwelt, Energie
- Nicht Siedlungsgebiet (Landwirtschaft, Natur und Landschaft, Freizeit und Erholung)

### *Verfahren*

Das räumliche Leitbild wird unter der Aufsicht des Gemeinderates als kommunale Planungsbehörde erarbeitet. Die Dorfbevölkerung hat möglichst früh im Rahmen einer Mitwirkung

die Gelegenheit erhalten, aktiv an der Erarbeitung des Leitbildes mitzuwirken. Die Mitwirkung soll in Form einer Informationsveranstaltung mit anschliessender Diskussion durchgeführt werden. Weiter soll der Bevölkerung die Gelegenheit geboten werden, das Leitbild während einer bestimmten Dauer bei der Gemeindeverwaltung Selzach einzusehen und danach schriftlich Stellung nehmen zu können. Das definitiv erstellte Leitbild wird danach von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Vor der eigentlichen Ortsplanungsrevision ist das Leitbild dem Kant. Amt für Raumplanung (ARP) zur Abstimmung mit der kantonalen Planung (Kant. Richtplan) und Stellungnahme vorzulegen.

Am 6. März 2014 hatte der Gemeinderat beschlossen:

1. Mit den Planerleistungen für das Erstellen des räumlichen Leitbilds Selzach wird BSB + Partner, Ingenieure und Planer, von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen zum Preis von netto inkl. MWSt. 25'596.00 (inkl. Zukunftswerkstatt, jedoch ohne Digitalisierung der Daten) beauftragt.
2. Für die Schaffung des räumlichen Leitbilds wird eine wie folgt zusammengesetzte Arbeitsgruppe gebildet:

Gemeindepräsidentin  
 Bauverwalter  
 Gemeinderat (2 Mitglieder)  
 Bau- und Werkkommission (2 Mitglieder)  
 Umweltkommission (2 Mitglieder)

3. Als Vertreter des Gemeinderates werden gewählt: Christoph Scholl und Stephan von Büren
4. Bau- und Werkkommission sowie Umweltkommission werden ersucht ihre Vertreter zu melden

Gemäss Punkt 4 delegierten die fraglichen Kommissionen folgende Vertreter in die Arbeitsgruppe:

Bau- und Werkkommission: Rolf Brudermann und Robin Grabherr  
 Umweltkommission: Stephan Affolter und Viktor Stüdeli-Scholl

Die Arbeitsgruppe hatte an etlichen Sitzungen das nun vorliegende räumliche Leitbild, den Erläuterungsbericht und einen Fragebogen zur Mitwirkung erarbeitet und vom Amt für Raumplanung vorprüfen lassen.

Am 22. September 2016 hatte der Gemeinderat deshalb beschlossen:

1. Der Gemeinderat nimmt den Fragebogen, das räumliche Leitbild, den Erläuterungsbericht, sowie die Stellungnahme des Amtes für Raumplanung zur Kenntnis
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung die Mitwirkung mittels vorliegenden Unterlagen im Zeitraum vom 3.10.16 – 14.10.16 sicherzustellen.

Die eingegangenen Mitwirkungsbeiträge wurden in der Arbeitsgruppe diskutiert und zum Teil ins Leitbild aufgenommen. Die Mitwirkung hat auch gezeigt, dass noch einige Fragen und Unklarheiten hinsichtlich Bedeutung des Leitbildes und übergeordneter Vorgaben bestehen. Um diese Fragen zu klären, fand am 21.11.2016 ein Informationsanlass statt.

Wichtigste Rückmeldungen der Bevölkerungsmitwirkung vom 29.09.16 – 14.10.16

- Bevölkerungsentwicklung auf 0.2 % pro Jahr festlegen
- Abstimmung der Infrastruktur auf Bevölkerungsentwicklung
- Verkleinerung Entwicklungsgebiete Arbeiten, 2. Priorität

- Keine kommunalen Landschaftsschutzzonen im Junkholz und im Süls
- Wie sollen die Wildtierkorridore umgesetzt werden?

Stellungnahme durch **Thomas Ledermann, BSB + Partner:**

<i>Bevölkerungsentwicklung</i>	Die Begründung für das geplante Wachstum von jährlich 0.5 bis 0.7 % ergibt sich aus der Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte
<i>Abstimmung Infrastruktur</i>	Bei einer Bevölkerungszahl von 3'303 Ende 2015 ist bei einem jährlichen Wachstum gemäss Bevölkerungsentwicklung bis 2035 mit 3'650 bis 3'900 Einwohnern zu rechnen. Die Infrastruktur muss also entsprechend angepasst werden
<i>Entwicklungsgebiete Arbeiten Kommunale Landschaftsschutzzonen Junkholz und Süls</i>	Es geht darum, langfristig Entwicklungsmöglichkeiten für die bestehenden Betriebe sicherzustellen <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bezwecken die Erhaltung der unverbauten Landschaftskammern</li> <li>• Nutzung entspricht der Grundnutzung (Landwirtschaftszone)</li> <li>• Generelles Bauverbot für Neubauten und landwirtschaftsfremde Anlagen</li> <li>• Zonenkonforme oder standortgebundene Neubauten und Anlagen im Bereich von bestehenden Gebäudegruppen zulässig</li> <li>• Ausserhalb von bestehenden Gebäudegruppen sind Kleinbauten, Weideunterstände, Weidezäune, etc. möglich</li> </ul>
<i>Umsetzung Wildtierkorridore</i>	z.B. mittels einer kommunalen Landschaftsschutzzone

Aufgrund von weiteren Rückmeldungen hat die Arbeitsgruppe folgendes geändert:

- Ergänzung Leitsatz „Regionale Zusammenarbeit“ mit der Massnahme „Bei Bestrebungen einer Busverbindung in Richtung Bellach-Solothurn wird die Zusammenarbeit mit den Gemeinden gesucht“
- Gewährleistung des Hochwasserschutzes wird im Leitsatz „Gewässer/Grundwasser/Naturgefahren“ hervorgehoben
- Leitsatz „Gewässer/Grundwasser/Naturgefahren“ wird so ergänzt, dass „nach Möglichkeit beeinträchtigte und naturfremde Strecken renaturiert werden“
- Tempo-30-Zone im Bereich der Schulanlagen wird umgesetzt (sogar Begegnungszone mit Tempo-20-Bereich)
- Schadstoffbelastung durch Schiessanlage wird angegangen
- Anpassung des Verkehrssystems beim Eingang Dorfstrasse/Bielstrasse ist Sache des Kantons

Zum Teil werden Mitwirkungsbeiträge auch im Rahmen der Ortsplanungsrevision näher angeschaut werden müssen.

Im Anschluss an die Mitwirkungsveranstaltung hat die Arbeitsgruppe die vorliegenden Unterlagen nochmals überarbeitet.

Eintreten wird beschlossen.

**Thomas Ledermann** erläutert anhand einer PowerPoint-Präsentation den jetzigen Stand des Räumlichen Leitbildes. Er betont zu Beginn, dass das Leitbild nicht parzellenschaft sei.



**Wie sehen wir unsere Gemeinde heute?  
Wie sehen wir unsere Gemeinde in 20 Jahren?**

**Thomas Ledermann:** Die Grundlage für die Zukunftsprognosen bildet die Ist-Situation.



## Selzach in 20 Jahren!?!

- Das räumliche Leitbild beantwortet die Frage:  
**Wie und wo will sich die Gemeinde Selzach in den nächsten 20 Jahren räumlich entwickeln?**
- Gemeinde muss sich den **aktuellen Rahmenbedingungen** (z.B. revidiertes Raumplanungsgesetz, neuer kantonaler Richtplan etc.) und **Herausforderungen** (insb. Verdichtungsthematik) stellen.

### 2.2. Ortsplanung

- § 9 A. Allgemeines  
1. Zuständigkeit und Inhalt
- 1 Die Ortsplanung ist Aufgabe der Einwohnergemeinde.
  - 2 Sie besteht im Erlass von Nutzungsplänen (§§ 14 ff.) und der zugehörigen Vorschriften und stützt sich auf einen Raumplanungsbefehl. Planungsbefehl ist der Gemeinderat.
  - 3 Die Einwohnergemeinde gibt ihrer Bevölkerung Gelegenheit, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (Leitbild).
  - 4 Die Ortsplanung hat sich an die kantonalen und regionalen Pläne zu halten und im Rahmen der §§ 1 und 4 namentlich zu berücksichtigen.
- a) das von der Gemeindeversammlung oder dem Gemeindeparlament verabschiedete Leitbild der Gemeinde;  
b) die kantonalen und regionalen Interessen;  
c) eine zweckmässige Abstimmung mit der Planung der Nachbargemeinden.

**Thomas Ledermann:** Die Beschwerdefrist für Beschwerden gegen den Kantonalen Richtplan ist abgelaufen. Es sind 19 Beschwerden eingegangen, darunter auch die aus Selzach. Im Anschluss wird der Richtplan vom Kantonsrat und am Schluss vom Bundesrat genehmigt werden. Die Bevölkerung wurde gut in das Verfahren einbezogen; dies wurde auch von Seiten des Kantons festgehalten.



## Auch mit der Bevölkerung...

... Zukunftskonferenz vom 18. August 2014



... schriftliche Mitwirkung (30 Stellungnahmen)



### RÄUMLICHES LEITBILD 2016

Fragebogen zur Mitwirkung  
Name, Vorname (beliebig):

1. Was spricht Sie am Räumlichen Leitbild 2016 besonders an? Was fehlt Ihnen?

+ Thematik Verdichtungszonen

... und Infoanlass vom 22. Nov.  
2016 mit rund 70 Teilnehmenden

**Gemeindepräsidentin:** Der Infoanlass hat am 21. November stattgefunden. Dies muss noch auf der Folie korrigiert werden.



## Das räumliche Leitbild Selzach 2016 umfasst...

... den Bericht «Räumliches Leitbild 2016» mit der behördenverbindlichen **Präambel und den 21 Leitsätzen**

... die beiden behördenverbindlichen Leitbildpläne **«Siedlungsgebiet» und «Natur und Landschaft»**

**Das Leitbild ist durch die Gemeindeversammlung als Ganzes zu verabschieden.** Keine Umformulierungen einzelner Leitsätze oder Wortlaute. Anmerkungen, die an der GV gemacht werden, sind zu protokollieren und können als Erläuterungen im Leitbild ergänzt werden, jedoch ohne damit behördenverbindlich zu werden.

**Thomas Ledermann** auf Anfrage von **Hans Peter Hadorn**: Das Fehlen oder Abändern eines Elementes kann das ganze Leitbild in Frage stellen. Würde dies an der Gemeindeversammlung so geschehen, müsste das Leitbild zurückgewiesen werden.

**Christoph Scholl**: Diese Folie könnte als implizite Drohung an die anwesenden Personen der Gemeindeversammlung aufgefasst werden.

**Thomas Ledermann** auf Anfrage von **Christoph Scholl**: Falls doch unwesentliche Änderungen zugelassen werden, hat dies vermutlich im weiteren Verlauf der Ortsplanungsrevision keine ernsthaften Konsequenzen.

**Gemeindepräsidentin**: Ich würde den Hinweis erst machen, wenn wesentliche Änderungen beantragt werden.

**Thomas Ledermann**: Als wesentliche Änderung kann beispielsweise eine Änderung der Bevölkerungsprognose angesehen werden.

**Thomas Leimer**: Wir müssen verhindern, dass objektiv falsche Informationen ins Leitbild gelangen. Ich mache beliebt, dass Änderungen in einem gewissen Masse zugelassen werden.

**Christoph Scholl**: An der Gemeindeversammlung müssen die Einwände mit Argumenten entkräftet werden können.



## ... und orientierende Inhalte

... nicht behördenverbindlich, erläuternd sind:

- **Massnahmen** zu den Leitsätzen mit unterschiedlichen Fristen
  - laufend
  - kurzfristig: 5 Jahre (Horizont: inkl. nächste Orstplanung)
  - mittelfristig: 5-15 Jahre (ausserhalb OP)
  - langfristig: > 15 Jahre (ist in der übernächsten OP anzugehen)
  
- **Erläuterungsbericht** (Ist-Situation, Ausgangslage)

**Thomas Ledermann** auf Anfrage von **Christoph Scholl**: Die Klammerbemerkungen werden noch gelöscht. Die Massnahmen sind als Ziele zu verstehen, die nicht zwingend in die Periodizität der Ortsplanungen passen.



## Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf

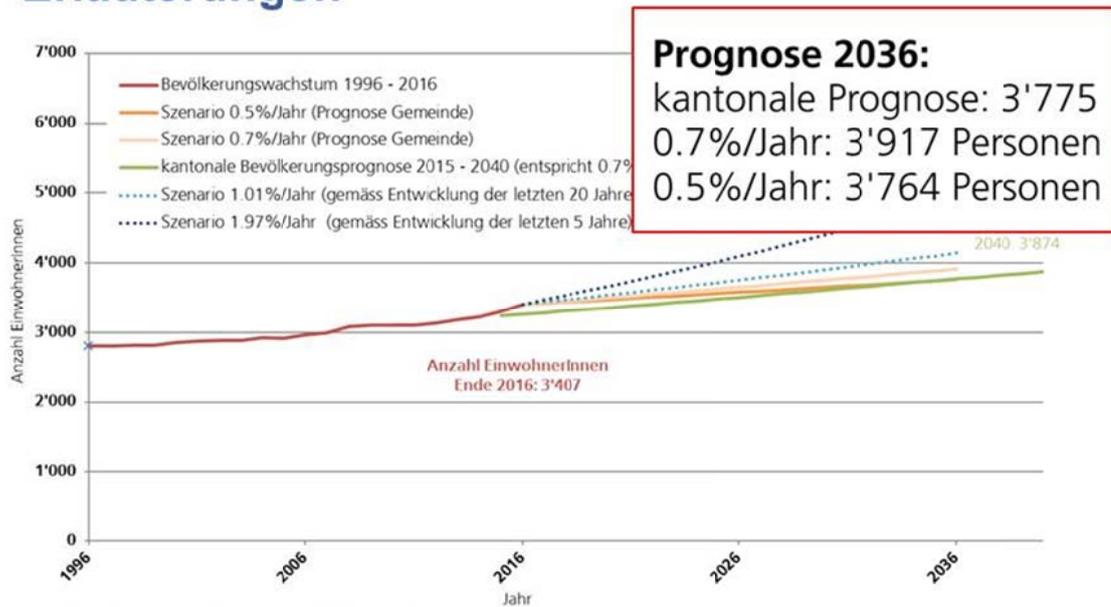
Selzach **erwartet** für die nächsten 20 Jahre ein **Bevölkerungswachstum von 0.5 – 0.7% pro Jahr**. Bei einer Bevölkerungszahl von **3'407 Personen Ende 2016** ist daher mit **3'760 – 3'920 Einwohnerinnen und Einwohner bis ins Jahr 2036** zu rechnen. Für die erwartete Entwicklung sind der Bedarf an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

**Christoph Scholl:** Hier hatten wir noch Differenzen bereinigt. Man sollte die Zahlen nochmals prüfen, so dass sie mathematisch nachvollzogen werden können.

**Thomas Ledermann** auf Anfrage von **Christoph Scholl:** Sicherstellen meint, dass man der zu erwartenden Bevölkerungsprognose Rechnung tragen will. Forderungen nach tieferen Prognosen im Leitbild könnten nicht nur auf die eigentliche Bevölkerungszunahme, sondern auf die Verhinderung der künftigen Überbauung von landwirtschaftlich nutzbarem Land abzielen.



## Erläuterungen



Was ist ein räumliches Leitbild – Leitsätze und Leitbildpläne – Beschlussfassung

22

**Thomas Ledermann:** Wir sehen, dass die bereits im Vorfeld genannte Zahl von maximal 500 Personen Zuwachs in 20 Jahren mit dem oberen Szenario von 0.7% übereinstimmt.



**Thomas Studer:** Die schraffierte Fläche (süd-östlich der Bahnlinie), liegt in der Witi-Schutzzone. Die CVP-Fraktion möchte diese Fläche nicht als Entwicklungsgebiet 3. Priorität deklarieren. Aus meiner Sicht muss hinterfragt werden, ob in jeder Gemeinde eine Entwicklung im Gewerbe- und Industriebereich sinnvoll ist. Die Einwohnergemeinde Selzach hat sich im Zusammenhang mit der Pistenverlängerung des Flugplatzes Grenchen für die Witi eingesetzt. Diese Deklaration steht dazu im Widerspruch.

**Christoph Scholl:** Wir müssen beachten, dass wir unsere gute finanzielle Lage zu einem grossen Teil unseren Industriebetrieben verdanken.

**Thomas Studer:** Ich habe vernommen, dass bei Industriebetrieben auch Aufstockungen geprüft werden. Ich möchte, dass die schraffierte Fläche süd-östlich der Bahnlinie gelöscht wird.

**Thomas Leimer:** Aufgrund der neuen Gesetzeslage im Bereich der Raumplanung sind Neueinzonungen nur noch schwer umsetzbar. Die Chancen bei Neuansiedlungen von Industriebetrieben wird vermutlich erhöht, wenn mögliches Einzonungspotenzial im Leitbild ersichtlich ist.

**Andreas Altermatt:** Wir schaffen uns so Handlungsspielraum.

**Christoph Scholl:** Aufgrund der Mitwirkung der Bevölkerung wurden die Entwicklungsgebiete, resp. deren Prioritäten überarbeitet. Falls es künftig aufgrund von Neuansiedlung von Industriebetrieben zu Einzonungen kommen würde, so müsste das Bauland womöglich anderswo wieder ausgezont werden. Die Entwicklungsgebiete sind nicht mit geplanten Einzonungen zu verwechseln. Sie sind vielmehr als mögliche Entwicklungsvarianten zu verstehen.

**Gemeindepräsidentin:** Wir müssen beachten, dass auch neues Land der Witi-Schutzzone zugewiesen wird (südlich der Firma Fankhauser Solar). Ich frage mich, ob durch diesen Abtausch die Witi-Schutzzone nicht gar aufgewertet wird?

**Thomas Studer:** Wir müssen uns entscheiden, ob wir ein Dorf mit einem möglichst hohen Pro-Kopf-Vermögen sein, oder mehr Wert auf eine intakte Witi legen wollen? Die Einzonung süd-östlich der Bahnlinie wird bei späteren Einzonungen Probleme bereiten. In der Wahrnehmung der Bevölkerung sind wir immer noch ein Bauerndorf und wollen es auch bleiben.

**Christoph Scholl:** Die Ausscheidung von Entwicklungsgebieten darf nicht mit Einzonungen verwechselt werden. Entwicklungsgebiete zeigen mögliche Optionen auf. Werden diese nicht ausgeschieden, so verzichtet man bereits vorab auf Chancen.

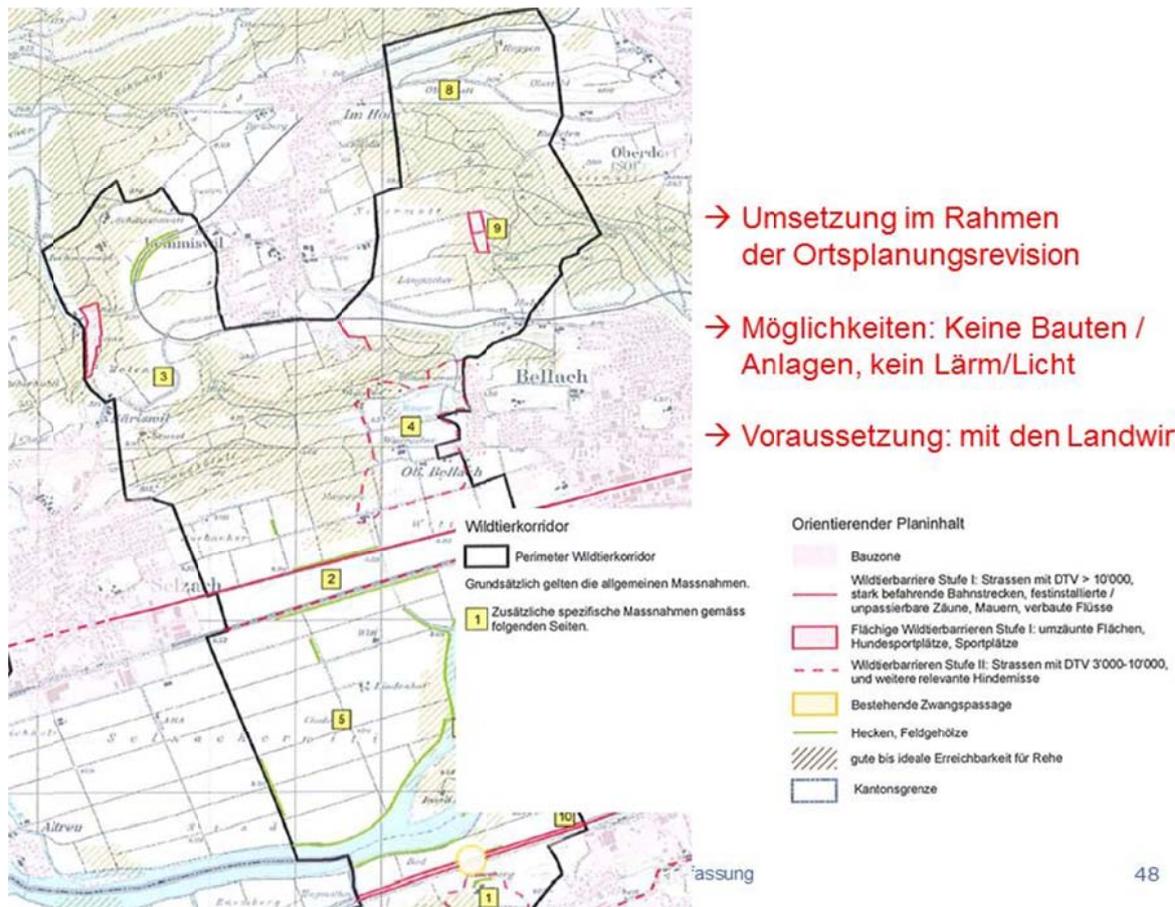
**Thomas Leimer:** Falls an der Gemeindeversammlung Änderungen bei den Entwicklungsgebieten vorgenommen würden, so würde dies die Genehmigung wohl nicht verunmöglichen.

**Thomas Ledermann:** Die Bezeichnung „Prioritäten“ bei den Entwicklungsgebieten ist irreführend. Ich werde dies noch konkretisieren.



## Natur und Landschaft

Wir sind bestrebt, die vorhandenen **ökologisch wertvollen Landschaftsräume** (siehe Leitbildplan «Natur und Landschaft») und **Einzelobjekte** (Bäume, geologische Objekte etc.) langfristig zu **erhalten und aufzuwerten**. Die räumliche Ausdehnung der **Witi Schutzzone** muss (überkommunal) beibehalten werden. Die **Wildtierkorridore** sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision sinnvoll und zweckmässig umzusetzen. Die Umsetzung der Wildtierkorridore erfolgt in **Zusammenarbeit mit den Landwirten**.



**Thomas Studer:** Bei den Wildtierkorridoren sind nicht primär die Landwirtschaft, sondern die Strassen problematisch.

**Thomas Ledermann:** Beispielsweise bei der T5 stehen Hecken parallel, direkt an der Strasse. Diese führen zu Konflikten bei der Querung der Tiere, resp. zu viel Fallwild. Dieses Problem kann nur in Zusammenarbeit mit den Bauern gelöst werden. Man muss beachten, dass Wildtierkorridore von Seiten Bund und Kanton festgelegt und von den Gemeinden umgesetzt werden müssen.

**Christoph Scholl:** Man kann den Leitsatz so ergänzen, dass man von „sinnvoll, zweckmässig und zurückhaltend“ spricht. Dies soll signalisieren, dass die Gemeinde bei der konkreten Umsetzung nicht die Maximalvariante anstreben wird.



## 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.

**Gemeindepräsidentin:** Man sollte die Rechtsform des Regionalflugplatzes (AG) noch ergänzen.





