



**Protokoll der 04. Sitzung des Gemeinderates vom Montag, 15. Dezember 2025 der
Amtsperiode 2025-2029, 19:00 bis 19:05 Uhr im Gemeinderatszimmer**

Vorsitz: Danz Brigitte, Gemeindepräsidentin

Anwesend: Scholl Christoph, Gemeindevizepräsident
Studer Thomas, Gemeinderatsmitglied
Amiet Joris, Gemeinderatsmitglied
Bichsel Peter, Gemeinderatsmitglied
Blum Marco, Gemeinderatsmitglied
Brotschi Viktor, Gemeinderatsmitglied
Bur Nathalie, Gemeinderatsmitglied
Ferretti Fabio, Gemeinderatsmitglied
Hugi Simon, Gemeinderatsmitglied
Schär Zoe, Gemeinderatsmitglied

Entschuldigt: Heimgartner Cédric, Gemeinderatsersatzmitglied
Junker Markus, Gemeinderatsersatzmitglied
Lanz Franco, Gemeinderatsersatzmitglied
Mann Aldo, Gemeinderatsersatzmitglied
Mehlhase Sven, Gemeinderatsersatzmitglied
Schaad Melanie, Gemeinderatsersatzmitglied
Wenger Florian, Gemeinderatsersatzmitglied

Protokollführung: Caspar Mario, Gemeindeverwalter

Referenten: Elsässer Karin, Bauverwalterin

Gast
Winkelhausen Kuno

Traktanden

öffentlich

1. Gesamtrevision der Ortsplanung
Gesamtrevision der Ortsplanung
- Verabschiedung der Unterlagen zur Auflage

Verhandlungen

Die Traktandenliste gemäss Einladung wird beschlossen

7900 Raumordnung (allgemein)
0-2025

1. Gesamtrevision der Ortsplanung
Gesamtrevision der Ortsplanung
- Verabschiedung der Unterlagen zur Auflage

Akten

- Inserat öffentliche Auflage

Genehmigungsinhalt

- Zonenreglement synoptisch_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
- Gesamtplan Süd_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
- Gesamtplan Nord_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
- Erschliessungsplan 15_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
- Erschliessungsplan 14_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
- Erschliessungsplan 13_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
- Erschliessungsplan 12_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
- Erschliessungsplan 11_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
- Erschliessungsplan 10_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
- Bauzonenplan_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung

Orientierungsinhalt

- Strassenklassierung_2Vorprüfung

Ausgangslage

Der Gemeinderat hatte am 30.06.2022 beschlossen

Der Gemeinderat verabschiedet die von Arbeitsgruppe Ortsplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro BSB + Partner erarbeiteten folgenden Akten, inkl. die heute besprochenen Änderungen, für die Revision der Ortsplanung Selzach zur Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung.

- Revision der Ortsplanung Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Plan Nr. 21769/1, 29.05.18
- Revision der Ortsplanung Gesamtplan, Ortsteil Nord Plan Nr. 21769/2, 04.06.18
- Revision der Ortsplanung Gesamtplan, Ortsteil Süd, Plan Nr. 21769/3, 04.06.18
- Revision der Ortsplanung Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Nordwest/Haag, Plan-Nr. 21769/10, 14.04.19
- Revision der Ortsplanung Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Nordost, Plan-Nr. 21769/11, 14.04.19
- Revision der Ortsplanung Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Südost, Plan-Nr. 21769/12, 14.04.19
- Revision der Ortsplanung Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Südwest, Plan-Nr. 21769/13, 14.04.19
- Revision der Ortsplanung Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Altreu Nord, Plan-Nr. 21769/14, 14.04.19
- Revision der Ortsplanung Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Altreu Süd, Plan-Nr. 21769/15, 14.04.19
- Kantonalen Baulinienplan Bielstrasse/Solothurnstrasse, Plan-Nr. 21769/17, 10.12.20
- Kantonalen Baulinienplan Dorfstrasse, Plan-Nr. 21769/18, 10.12.20

- Kantonaler Baulinienplan Bäriswilstrasse, Plan-Nr. 21769/19, 10.12.20
- Zonenreglement (inkl. Exemplar mit synoptischer Darstellung)

Im Anschluss an die Sitzung ist folgendes erfolgt:

- Der Vorprüfungsbericht vom Amt für Raumplanung vom 10. Februar 2023 ist eingetroffen.
- Die Arbeitsgruppe hat das Planungs-Dossier überarbeitet und für die Mitwirkung vorbereitet.

Der Gemeinderat hatte am 26.10.23 beschlossen

Der Gemeinderat verabschiedet die von der Arbeitsgruppe Ortsplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro BSB + Partner erarbeiteten folgenden Akten, inkl. die heute besprochenen Änderungen, für die Mitwirkung der Revision der Ortsplanung Selzach durch die Bevölkerung:

Akten

- VP-Bericht_def_kommentiertAG_230830

Genehmigungsinhalte

- Beilage_1_Bauzonenplan
- Beilage_2_1_Gesamtplan_Süd
- Beilage_2_1_Gesamtplan_Nord
- Beilage_3_1_1_Erschliessungsplan Nordwest Haag
- Beilage_3_1_2_Erschliessungsplan Nordost
- Beilage_3_1_3_Erschliessungsplan Südost
- Beilage_3_1_4_Erschliessungsplan Südwest
- Beilage_3_1_5_Erschliessungsplan Altreu Nord
- Beilage_3_1_6_Erschliessungsplan Altreu Süd
- Beilage_3_2_kantonaler_Baulinienplan_Biel_Solothurnstrasse (kant. Genehmigungsinhalt)
- Beilage_3_2_kantonaler_Baulinienplan_Bäriswilstrasse (kant. Genehmigungsinhalt)
- Beilage_3_2_kantonaler_Baulinienplan_Dorfstrasse (kant. Genehmigungsinhalt)
- Beilage_4_Zonenreglement synoptisch (orientierend)
- Beilage_6_Naturgefahrenplan_Dorf (Gefahrenkarte wird überarbeitet)
- Beilage_6_Naturgefahrenplan_Nord (Gefahrenkarte wird überarbeitet)

Orientierungsinhalte

- Beilage_8_Bauentwicklung2000_April2020
- Beilage_9_Baulandreserve_vor_OP
- Beilage_10_Baulandreserve_nach_OP
- Beilage_11_Plan der Änderungen
- Beilage_12_Plan der planungsbedingten Vorteile
- Beilage_14_1_KonzeptSiedlungsentwicklungNachInnen
- Beilage_14_2_1_StudienauftragBahnhofplatz
- Beilage_14_2_2_Bahnhofstrasse_Dorfstrasse_Biel_Solothurnstrasse
- Beilage_14_3_SEin_PersonendichtePotentiale
- Beilage_14_4_SEin_BebauungsdichteAusbaugrad
- Beilage_14_5_SchutzverzeichnisGebäude_Kulturgüter
- Beilage_15_Strassenklassierung
- Beilage_16_Räumliches Leitbild 2016
- Beilage_17_Naturinventar 2017_Bericht
- Beilage_17_Naturinventur 2017_Plan

- Beilage_18_1_Planungsgrundlagen Verkehr
- Beilage_18_2 Verkehrskonzept Altreu_Plan
- Beilage_18_3 Verkehrskonzept Altreu_Plan revidiert
- Beilage_19_Besucherlenkungskonzept Dorfteil Altreu
- Beilage_14_21 StudienauftragBahnhofplatzSelzach
- Beilage_20_Waldfeststellung_Uebersicht (kant. Genehmigungsinhalt)
- Beilage_20_Waldfeststellung_Detail_A (kant. Genehmigungsinhalt)
- Beilage_20_Waldfeststellung_Detail_B (kant. Genehmigungsinhalt)
- Beilage_20_Waldfeststellung_Detail_C (kant. Genehmigungsinhalt)
- Beilage_20_Waldfeststellung_Detail_D (kant. Genehmigungsinhalt)
- Beilage_20_Waldfeststellung_Detail_E (kant. Genehmigungsinhalt)

- Im Anschluss wurde die Bevölkerung wie besprochen per Inserat aufgerufen, bis am 05.01.23 öffentlich mitzuwirken.
- Aufgrund der Rückmeldungen anlässlich der Gemeindeversammlung vom 11.12.23 wurde deutlich, dass sich mehrere Teilnehmende mehr Zeit und einen engeren Einbezug in den Prozess wünschen.
- Das Gemeindepräsidium hat daher als Sofortmassnahme einen weiteren Sprechstundenblock am 10.01.24 organisiert.
- Damit die Bevölkerung genügend Zeit für Mitwirkungseingaben hatte, wurde die kommunizierte Frist bis Sonntag, 18.02.24 verlängert.

Der Gemeinderat hatte am 18.01.24 beschlossen (gemäss einstimmigen Vorabentscheid vom 17.12.23)

1. Die Frist zur Einreichung von Mitwirkungsbegehren wird bis zum 18.02.24 erstreckt.
2. Die Bevölkerung ist via Anzeiger und Dorfblitz über die Verlängerung zu informieren.
3. Die Verwaltung wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Anschluss an die Sitzung ist folgendes erfolgt:

- Es sind über 200 Mitwirkungseingaben eingegangen, welche geprüft, diskutiert und die Beschlüsse der Arbeitsgruppe im Mitwirkungsbericht erfasst wurden.

Der Gemeinderat hatte am 19.09.2024 einstimmig beschlossen

1. Der Gemeinderat beschliesst den vorliegenden Mitwirkungsbericht.
2. Der Gemeinderat verabschiedet die von der Arbeitsgruppe Ortsplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro BSB + Partner aufgrund der Mitwirkung bereinigten folgenden Akten, inkl. die heute besprochenen Änderungen, für die Revision der Ortsplanung Selzach zur Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung.

- Mitwirkungsbericht

- Genehmigungsinhalt

Zonenreglement synoptisch_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
Gesamtplan Süd_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
Gesamtplan Nord_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
Erschliessungsplan 15_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
Erschliessungsplan 14_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
Erschliessungsplan 13_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
Erschliessungsplan 12_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
Erschliessungsplan 11_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung
Erschliessungsplan 10_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung

Bauzonenplan_Änderungen Mitwirkung_2Vorprüfung

- Orientierungsinhalt
Strassenklassierung_2Vorprüfung

Im Anschluss an die Sitzung ist folgendes erfolgt:

- Der Vorprüfungsbericht vom Amt für Raumplanung vom 30.04.2025 ist eingetroffen.
- Die Arbeitsgruppe hat das Planungs-Dossier überarbeitet und für die öffentliche Auflage vorbereitet.

Folgende Anpassungen wurden nun noch dokumentiert:

Im Zonenreglement (§ 27 Spezialzone Altreu, Abs. 4 Besondere Bestimmungen) wurde der Satz zur Erschliessung gestrichen:

Alt (Version der GR-Sitzung vom 04.12.2025):

4	Besondere Bestimmungen	An der qualitätsvollen Entwicklung der Parzelle besteht ein öffentliches Interesse. Ein zukünftiges Bauvorhaben hat im Untergeschoss bzw. im Erdgeschoss (auch Unterniveauaubaute) zwingend eine öffentliche Parkierungsanlage zu realisieren. Die Anzahl an öffentlichen Abstellplätzen, die Bewirtschaftung der Abstellplätze sowie weitere Inhalte bedingen einer unterzeichneten Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde; die Vereinbarung hat zwingend vor der öffentlichen Auflage einer Gestaltungsplanung bzw. eines Baugesuchs unterzeichnet vorzuliegen. Die Erschliessung der öffentlichen Parkplätze erfolgt von Norden über GB Selzach Nrn. 3927 und 4776. Als Grundlage für das Gestaltungsplanverfahren bzw. Baugesuch und auf Kosten der interessierten Grundeigentümerschaft ist ein kooperativer Planungsprozesses (z.B. Workshopverfahren mit Gemeinde, Kanton, Planern/innen) durchzuführen. Führt der Planungsprozess nicht zu ausreichenden Ergebnissen, kann die Planungsbehörde die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Anlehnung an die sia Ordnungen 142 / 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe und –studienaufträge, Stand 01.10.2009) bzw. ein vergleichbares Verfahren verlangen. Der bestehende, öffentliche Parkplatz ist bis zum Vorliegen einer Baubewilligung gemäss diesen Bestimmungen durch die Grundeigentümerschaft zu dulden.
---	------------------------	--

Neu:

- 4 Besondere Bestimmungen
- An der qualitätsvollen Entwicklung der Parzelle besteht ein öffentliches Interesse. Ein zukünftiges Bauvorhaben hat im Untergeschoss bzw. im Erdgeschoss (auch Unterniveauabau) zwingend eine öffentliche Parkierungsanlage zu realisieren. Die Anzahl an öffentlichen Abstellplätzen, die Bewirtschaftung der Abstellplätze sowie weitere Inhalte bedingen einer unterzeichneten Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde; die Vereinbarung hat zwingend vor der öffentlichen Auflage einer Gestaltungsplanung bzw. eines Baugesuchs unterzeichnet vorzuliegen.
- Als Grundlage für das Gestaltungsplanverfahren bzw. Baugesuch und auf Kosten der interessierten Grundeigentümerschaft ist ein kooperativer Planungsprozesses (z.B. Workshopverfahren mit Gemeinde, Kanton, Planern/innen) durchzuführen. Führt der Planungsprozess nicht zu ausreichenden Ergebnissen, kann die Planungsbehörde die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens in Anlehnung an die sia Ordnungen 142 / 143 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe und –studienaufträge, Stand 01.10.2009) bzw. ein vergleichbares Verfahren verlangen.
- Der bestehende, öffentliche Parkplatz ist bis zum Vorliegen einer Baubewilligung gemäss diesen Bestimmungen durch die Grundeigentümerschaft zu dulden.

Weiter wurde in der Legende der Erschliessungspläne die Bezeichnung der öffentlichen Fuss- und Radwege angepasst (pinke Füllung). Wo die Nutzung der Fuss- und Radwege durch die Landwirtschaft gestattet ist, wurde dies direkt in den Plänen vermerkt.

Alt (dies wurde im Zusammenhang mit den dazumal vorgesehenen Strassenschliessungen Bettlacherstrasse, Hinterwinkelstrasse, ... ergänzt, was ja wieder weggefallen ist)



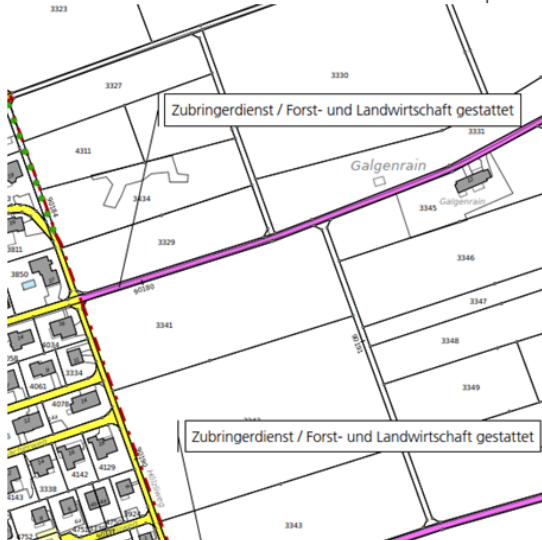
Öffentlicher Fuss- und Radweg (Landwirtschaft gestattet)

Neu:



Öffentlicher Fuss- und Radweg (Zubringerdienst gestattet)

Das Zulassen der Landwirtschaft findet sich dann strassenabschnittsspezifisch wieder auf den Erschliessungsplänen:



Hinweis: Auf den Plänen ist aktuell noch das falsche Beschlussdatum eingetragen (4. statt 15. Dezember). Für die öffentliche Auflage wird das Datum entsprechend korrigiert!

Eintreten wird beschlossen

Einstimmig wird beschlossen

1. Der Gemeinderat verabschiedet die von Arbeitsgruppe Ortsplanung in Zusammenarbeit mit dem Büro BSB + Partner erarbeiteten folgenden Akten für die Revision der Ortsplanung Selzach zur öffentlichen Auflage:

Genehmigungsinhalte

- Beilage_1_Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen
- Beilage_2_1_Gesamtplan_Süd
- Beilage_2_1_Gesamtplan_Nord
- Beilage_3_1_5_Erschliessungsplan Alteu Nord
- Beilage_3_1_4_Erschliessungsplan Südwest
- Beilage_3_1_6_Erschliessungsplan Alteu Süd
- Beilage_3_1_2_Erschliessungsplan Nordost
- Beilage_3_1_1_Erschliessungsplan Nordwest Haag
- Beilage_3_1_3_Erschliessungsplan Südost
- Beilage_4_Zonenreglement synoptisch (orientierend)
- Beilage_14_22_Kantonale Baulinienpläne
(Dorfstrasse_Bäriswilstrasse_Biel_Solothurnstrasse)
- Erschliessungsstrasse mit Waldfeststellung

Orientierungsinhalte

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Pläne Bauentwicklung
- Plan der Änderungen / Plan der planungsbedingten Vorteile
- Räumliches Leitbild Selzach 2016
- Konzept Siedlungsentwicklung nach innen / Verteilung Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse
- Pläne Siedlungsentwicklung nach innen (Personendichte Potentiale, Bebauungsdichte)
- Schutzverzeichnis Kulturobjekte
- Planungsgrundlagen Verkehr / Verkehrskonzept Altreu / Besucherlenkungskonzept Altreu
- Strassenklassierungsplan
- Naturinventar / Naturkonzept 2017
- Waldfeststellungspläne
- Vorprüfungsberichte
- Mitwirkungsbericht

2. Die Bauverwaltung wird mit dem Vollzug beauftragt.

- Die öffentliche Planaufgabe soll im Azeiger vom 18. 12.2025 und im digitalen Amtsblatt Kanton Solothurn ebenfalls ab dem 18. 12.2025 publiziert werden.
- Die Unterlagen liegen vom 19. Dezember 2025 bis 3. Februar 2026 öffentlich auf
 - . auf der Gemeindeverwaltung Selzach (während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten)
 - . digital unter www.selzach.ch

. auf dem Kreisbauamt I, Langfeldstr. 34, Zuchwil (nur kant. Baulinienpläne)

Während den Festtagen, wenn die Gemeindeverwaltung geschlossen ist, sind die Unterlagen nur digital einsichtbar. Die Auflagefrist ist entsprechend verlängert.

- Für die Bevölkerung findet am 8. Januar 2026 um 19.30 Uhr im Gemeindezentrum eine Informationsveranstaltung betreffend der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision statt.

Selzach, den 19.01.2026

Einwohnergemeinde Selzach

Danz Brigitte
Gemeindepräsidentin

Caspar Mario
Gemeindeverwalter