

23. Mai 2025 / CH, sts

Selzach: Vorprüfung Änderungen der Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan «Moosbächli»

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Spycher
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns am 3. April 2025 die Änderung der Sonderbauvorschriften (SBV) des Gestaltungsplans «Moosbächli» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungs-dossier umfasst folgende Dokumente:

- Sonderbauvorschriften mit den Änderungen
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- Begleitmail vom 3. April 2025

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit der Fachstelle Heimatschutz geprüft. Das Resultat der Vorprüfung ist nachstehend dargelegt.

1. Ausgangslage

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Nrn. 4993, 4994 und 5295, insgesamt eine Fläche von gut 0.5 ha und liegt südlich der Erhaltungszone Moos im Nordwesten der Gemeinde.

Die Parzelle GB Nr. 5295 (damals noch eine einzige Parzelle, das gesamte Areal umfassend) wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) 2014/154 vom 4. Februar 2014 der Spezialzone «Moosbächli» zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Im selben RRB wurde auch der entsprechende Gestaltungsplan (GP) «Moosbächli» genehmigt. Ziel der Bestimmungen war es, den Charakter des durchgehend begrünten früheren Gärtnereiareals («Insel» zwischen zwei Bachläufen) und der bestehenden Bauten an der Moosstrasse 33 und 33a zu erhalten, und eine massvolle Nutzung der Restfläche mit zeitgemäss gestalteten, zweigeschossigen Neubauten zu ermöglichen.

Gemäss den vorliegenden Unterlagen soll in den Baufelder 1 und 2, in welchen Neubauten zugelassen sind, die Vorgabe von Flachdächern wegfallen. Stattdessen sollen die Neubauten mit Satteldächern (ohne zusätzl. Dachgeschoss, Neigung 38 °, max. 50 cm Dachvorsprung) erstellt werden.

Zudem wird die an die Baubewilligung geknüpfte Bedingung betreffend Löschwasserversorgung umformuliert (Löschwasserversorgung für den GP-Perimeter muss neu von der Solothurnischen Gebäudeversicherung gutgeheissen worden sein).

Die Einwohnergemeinde Selzach ist daran, ihre Ortsplanung zu revidieren. Der zweite Vorprüfungsbericht wurde der Planungsbehörde Anfang Mai 2025 zugestellt. Gemäss den Unterlagen, die zur zweiten Vorprüfung eingereicht wurden, soll das Areal neu der Wohnzone W2A zugeordnet werden. Der GP «Moosbächli» soll bestehen bleiben.

2. Beurteilung

Änderung der Vorgaben zur Dachform

Aus Sicht der Fachstelle Heimatschutz ist zur Änderungen der §§ 7 und 10 (Flachdach-Vorschrift) Folgendes festzuhalten:

- Es ist zielführend, wenn sich die beiden Neubauten dem alten Bauernhaus unterordnen. Unterordnen kann sich ein Bau z.B. aufgrund seiner Materialisierung (z.B. Anlehnung an einen hölzernen Nebenbau), oder aber auch durch seine Grösse.
- Eine Lösung mit Steildach läuft dem Ziel der Unterordnung nicht zwingend zuwider. Ein Neubau mit flach geneigtem Sattel- oder Pultdach könnte sich ebenfalls zurückhaltend präsentieren.
- In Nachbarschaft zum Gebiet «Moos» - wo nach gültigem Zonenreglement Dachneigungen analog der Weilerzone «Haag» gefordert werden – wären Steildächer zudem adäquat.
- Durch die schützenden Baumhecken, die den GP-Perimeter hier umgeben, ist jedoch auch eine Flachdachlösung «nicht falsch».
- Die Fachstelle Heimatschutz kann sich somit aus fachlicher Sicht und unter Einhaltung weiterer Kriterien (wie angemessene Materialwahl oder auch stimmige Freiraumgestaltung) hinter beide Lösungen stellen.

Es ergeben sich daher keine Einwände zur Anpassung der SBV. zur Festlegung von exakt 38° Dachneigung empfehlen wir eine grössere Flexibilität einzubauen, z.B. im Sinne von «Dachneigung zwischen X° und Y°».

Änderung der Baubewilligungs-Bedingung zur Löschwasserversorgung

Zur Änderung von Paragraph 13 (Löschwasserversorgung) ist dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 13. März 2025 zu entnehmen, dass eine Lösung erarbeitet wurde, die von der Solothurnischen Gebäudeversicherung gutgeheissen werden dürfte.

Vereinbarkeit mit rechtsgültigem Zonenreglement (ZR) und den Bestimmungen gemäss Unterlagen der Ortsplanungsrevision

In der Spezialzone «Moosbächli» wurde eine maximale Gebäudehöhe von 7.50 m festgesetzt. Gemäss der laufenden Ortsplanungsrevision soll das Areal, wie erwähnt, der W2A zugeordnet werden, in welcher eine maximale Fassadenhöhe von 7.50 m und eine maximale Gesamthöhe von 10.50 m zugelassen ist. In den SBV werden keine Angaben zu maximalen Höhen-Baumassen gemacht. Damit gelten die Bestimmungen der rechtsgültigen Grundnutzung.

Es sind keine Widersprüche zwischen den vorgeschlagenen Änderungen der SBV und den rechtsgültigen resp. geplanten Bestimmungen erkennbar.

Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 15. April 2025 bis am 2. Mai 2025 statt. Die Änderungen der SBV wurden auf der Internetseite der Gemeinde publiziert und erläutert. Es gingen keine Eingaben ein.

Eingereichte Unterlagen

Im Hinblick auf die Genehmigung ist das Dokument der Änderungen der SBV mit den üblichen Genehmigungsvermerken zu versehen.

3. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Unterlagen können aus Sicht des Kantons öffentlich aufgelegt werden. Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Stephan Schader
Kreisplaner a.i.

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #102'951
- Stefan Freiburghaus, apfelboxli@gmail.com