

Gemeinde Bättwil

Gesamtrevision der Ortsplanung

2. öffentliche Auflage



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV (orientierend)

Erläuterungen der Änderungen, die aufgrund der Einsprachen aus der 1. öffentlichen Auflage vorgenommen wurden.

HINWEIS:

Gegenstand der 2. öffentlichen Auflage sind ausschliesslich die im vorliegenden Bericht erläuterten Änderungen.

29. April 2026

Vom Gemeinderat am 11. Mai 2026 zuhanden der 2. öffentlichen Auflage verabschiedet

Impressum

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung Bättwil
Auftraggeberin	Gemeinde Bättwil, Bahnweg 10, 4112 Bättwil
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, MAS ETH Raumplanung FSU SIA, barbara.wittmer@planteam.ch Claudio Birnstiel, MA Politikwissenschaft, cand. MAS Raumentwicklung FHO, claudio.birnstiel@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	bät_Raumplanungsbericht_2öA_260429.docx
Auftragsnummer	251.83
Version	1.0

Inhaltsverzeichnis

1.	Genehmigungsinhalt	5
2.	1. Öffentliche Auflage	7
2.1	Verfahren	7
2.2	Übersicht über die Einsprachen	7
2.3	Zurückgezogene Einsprachen	8
3.	Einspracheverhandlungen als Grundlage für die 2. öffentliche Auflage	9
4.	Die Änderungen im Bauzonen- und Gesamtplan	10
4.1	Parzelle GB Nr. 667: Entfernung geschützter Bäume	10
5.	Die Änderungen im Zonenreglement	11
5.1	§ 7 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren: Anpassung Fläche für Qualitätssicherungsverfahren	11
5.2	§ 10 Tabelle Baumasse, W3R: Erhöhung Gebäudelänge und Bonus Gestaltungsplan	11
5.3	§ 17 Sportzone für Sportanlagen nach RPG Art. 18: Anpassung Zonenbezeichnung und Präzisierung der Nutzung	12
5.4	§ 20: Grünzone: Ergänzung mit standortgebundenen Bauten und Anlagen	13
5.5	§ 44 Mobilfunkanlagen	13
5.5.1	Abs. 2 Dialogmodell Mobilfunkanlagen	13
5.5.2	Abs. 4 lit. a Weitere Zonen für Mobilfunkanlagen	14
5.5.3	Abs. 5 Bewilligung sichtbarer Antennen ohne Einbezug Denkmalpflege	14
6.	Die Änderungen im Erschliessungs- und Baulinienplan	15
6.1	Parzellen GB Nr. 634 und 673: Verzicht auf Trottoir	15
7.	Anträge, die nicht umgesetzt werden	16
7.1	Zonenreglement	16
7.1.1	§ 10 Tabelle Baumasse, Zone W3R: Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	16
7.1.2	§ 10 Tabelle Baumasse, Zone W3R: Erhöhung unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu)	16
7.1.3	§ 10 Tabelle Baumasse, Zone W3R : Erhöhung Gebäudehöhe	17

7.1.4	§ 10 Tabelle Baumasse, Gewerbezone: Reduktion der Grünflächenziffer resp. Umgang mit dem Baumäquivalent	17
7.1.5	§ 10 Tabelle Baumasse, Gewerbezone: Erhöhung der Gesamthöhe	18
7.1.6	§ 10 Tabelle Baumasse, Gewerbezone: Erhöhung Wohnanteil von mindestens 30%	18
7.1.7	§ 10 Tabelle Baumasse, Gewerbezone: Erhöhung unterirdische Geschossflächenziffer für mehrgeschossige Untergeschosse	19
7.1.8	§ 25: Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker: Verzicht auf Varianzverfahren	19
7.2	Erschliessungs- und Baulinienplan	20
7.2.1	Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker: Keine Aufnahme der östlichen Erschliessungsstrasse	20
8.	Anträge, auf die nicht eingetreten wird	21
8.1	§ 25 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker: Anrechenbarkeit der Spielfläche an die Grünflächenziffer	21
9.	Entwicklung Planungszone: Zusätzlicher Antrag während 1. öffentlicher Auflage	22
10.	Weiteres Vorgehen	23

1. Genehmigungsinhalt

Zur 2. öffentlichen Auflage liegen vor:

1. Zonenreglement, Änderungen gegenüber der 1. Öffentlichen Auflage
2. Bauzonen- und Gesamtplan (Massstab 1:2500), Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage:
3. Erschliessung- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen und Waldfeststellung (Massstab 1:1000), Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage

Einsprachen können nur gegen die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage eingereicht werden.

Zur Orientierung liegen vor:

4. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV für die 2. öffentliche Auflage vom 29. April 2026
5. Bauzonen- und Gesamtplan (Massstab 1:2500) vom 1. Mai 2026
6. Erschliessung- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen und Waldfeststellung (Massstab 1:1000) vom 1. Mai 2026
7. Zonenreglement vom 29. April 2026
8. Fortschreibung Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV (Hauptbericht) vom 31. Juli 2025, mit Änderungen vom 29. April 2026
9. Tabelle Naturinventar Bättwil 2019, Kurzbeschrieb Objekte Naturinventar Bättwil 2019, Plan Naturinventar 2020, revidiert Mai 2026.

Nicht angepasste Unterlagen seit der 1. öffentlichen Auflage:

10. Baureglement und Mehrwertabgabereglement
11. Natur- und Freiraumkonzept Bättwil 2021
12. Räumliches Leitbild Bättwil vom 24. Oktober 2018
13. Stand der Überbauung und Fassungsvermögen (Stand mit rechtsgültiger OP und projektiertem Zonenplan) jeweils Übersichtsplan und Tabelle
14. Vorprüfungsbericht vom 8. März 2022
15. Tabelle mit der Auswertung und Umsetzung der Anträge aus dem Vorprüfungsbericht 2022
16. Vorprüfungsbericht vom 29. Mai 2024

17. Tabelle mit der Auswertung und Umsetzung der Anträge aus dem Vorprüfungsbericht 2024
18. Bericht zur öffentlichen Mitwirkung vom 22. September 2024
19. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 20. Dezember 2024 (Grundlagenteil)
20. Zonenreglement mit hervorgehobenen Änderungen aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfungen

2. 1. Öffentliche Auflage

2.1 Verfahren

Der Gemeinderat von Bättwil verabschiedete die Gesamtrevision der Ortsplanung zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung am 22. März 2021

Die Mitwirkung erfolgte vom 11. Oktober 2023 bis 8. November 2023, der Informationsanlass fand am 18. Oktober 2023 statt.

Am 8. Mai 2023 verabschiedete der Gemeinderat die Gesamtrevision der Ortsplanung zuhanden der 2. kantonalen Vorprüfung.

Der Gemeinderat verabschiedete die Gesamtrevision der Ortsplanung zuhanden der öffentlichen Auflage am 25. Juni 2025.

Vom 25. August bis 3. September 2025 fand die 1. öffentliche Auflage statt. Während der Auflagefrist gingen insgesamt 23 Einsprachen ein, die Einspracheverhandlungen fanden im Januar / Februar 2026 statt.

2.2 Übersicht über die Einsprachen

Die Einsprachen beinhalten unter anderem folgende Themen:

Bauzonen- und Gesamtplan

- Parzelle GB Nr. 667: Kein Schutzstatus der Bäume

Zonenreglement

- § 10 Tabelle Baumasse:
 - 3-geschossige Wohnzone reduziert: Reduktion der Grünflächenziffer resp. Umgang mit dem Baumäquivalent, Erhöhung Geschossflächenziffer oberirdisch, Erhöhung unterirdische Geschossflächenziffer für mehrgeschossige Untergeschosse, Erhöhung Gebäudehöhen und -längen
 - Mischzone: Anpassung Fläche für Qualitätssicherungsverfahren
 - Gewerbezone: Reduktion der Grünflächenziffer resp. Umgang mit dem Baumäquivalent, Erhöhung der Gesamthöhe, Erhöhung Wohnanteil von mindestens 30%, unterirdische Geschossflächenziffer für mehrgeschossige Untergeschosse erhöhen
 - § 20 Grünzone:
 - Anpassung der Zonierung wegen betrieblich bedingter Bauten und Anlagen für die BLT auf der Parzelle GB Nr. 5143
 - § 25: Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker:
 - Verzicht auf Varianzverfahren
-

- *Anrechenbarkeit der Spielfläche an die Grünflächenziffer*
- § 44 Mobilfunkanlagen:
 - *Anpassung betreffend Vorgehen zur Festlegung von Antennenstandorten*
- Erschliessungsplan Parzellen GB Nr. 673 und 634:
 - *Verzicht auf die Verlängerung des Trottoirs parallel zur Hauptstrasse*
- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker:
 - *Keine Aufnahme der östlichen Erschliessungsstrasse ausserhalb der östlichen Gebietsgrenzen in den Erschliessungsplan*

2.3 Zurückgezogene Einsprachen

Bis zur Verabschiedung der Ortsplanungsrevision für die 2. öffentliche Auflage durch den Gemeinderat wurden keine Einsprachen zurückgezogen. Die Erwägungen der Arbeitsgruppe Raumplanung und des Gemeinderates mit den Einsprachen und allfällige Anpassungen an den Planungsdokumenten sind den Kapiteln 4 bis 8 zu entnehmen.

3. Einspracheverhandlungen als Grundlage für die 2. öffentliche Auflage

Vertretungen der Arbeitsgruppe Raumplanung und des Gemeinderates führten mit Unterstützung des mandatierten Ortsplanungsbüros mit einzelnen Einsprechenden Verhandlungen durch. Ziel war es, deren Anträge zu hören, zu gewichten und Lösungen zu finden, die sowohl das private als auch das öffentliche Interesse berücksichtigt.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass bei jenen monierten Punkten, bei denen Anpassungen an der Ortsplanung vorgenommen werden, überzeugende und tragbare Lösungen gefunden werden konnten.

Die Änderungen werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert:

- Die Änderungen im Bauzonen- und Gesamtplan → siehe Kapitel 4
- Die Änderungen im Zonenreglement → siehe Kapitel 5
- Die Änderungen im Erschliessungs- und Baulinienplan → siehe Kapitel 6

4. Die Änderungen im Bauzonen- und Gesamtplan

4.1 Parzelle GB Nr. 667: Entfernung geschützter Bäume

Die im Zonenplan festgelegten Bäume auf der Parzelle GB Nr. 667 werden entfernt. Damit wird der Zonenplan u.a. den realen Gegebenheiten angepasst, wonach zwei der Bäume aufgrund von Krankheit bereits gefällt wurden. Entsprechend wurde auch das Naturinventar angepasst, wo einer der Einzelbäume als Objekt Nr. B17 noch gelistet war. Das Objekt ist nun nicht mehr Teil des Inventars. Zudem werden die Objekte aus Anhang 2 des Zonenreglements gestrichen.

Für die Weiterentwicklung des Gebiets ist ein Gestaltungsplan mit Varianzverfahren vorgesehen. Die Umgebungsgestaltung ist wichtiger Bestandteil einer Arealentwicklung, die Pflanzung von Bäumen wird im Rahmen der Beurteilung des Umgebungskonzepts entsprechend berücksichtigt. Aus heutiger Sicht sollen mindestens 2 adäquate Bäume an geeigneter Stelle gepflanzt werden, worauf die Gemeinde im Varianz- resp. Gestaltungsplanverfahren entsprechend hinwirken wird.

Die Bäume werden daher nicht mehr als Naturobjekte im Zonenplan geführt. Das Naturinventar wird entsprechend angepasst.

Stand 1. öffentliche Auflage



Abbildung 1: Stand öffentliche Auflage

Entwurf 2. öffentliche Auflage



Abbildung 2: Änderung für die 2. öffentliche Auflage.

5. Die Änderungen im Zonenreglement

5.1 § 7 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren: Anpassung Fläche für Qualitätssicherungsverfahren

Es wurde der Antrag gestellt, dass Qualitätssicherungsverfahren auch bei Arealen mit weniger als 3'000 m² zugelassen werden sollen. Der Überlegung ist, dass dann in der Mischzone bei einer Durchführung eines Varianzverfahrens 5 Vollgeschosse erstellt werden können.

Dies ist aus Sicht der Gemeinde zweckmässig, da die der Mischzone zugewiesenen Gebiete sich zentral bei der BLT-Station befinden. Eine bauliche Entwicklung mit entsprechender Dichte und Qualität ist an diesem Standort ortsbaulich sinnvoll und entspricht den übergeordneten planerischen Vorgaben, insbesondere dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz RPG.

Anstatt dies in § 10 Zonenreglement, Tabelle Baumasse, Fussnote (2) anzupassen, wird § 7 Abs. 1 präzisiert. Die Mindestfläche, ab welcher ein solches Verfahren verlangt werden kann, wird von 3'000 m² auf 1'800 m² reduziert.

Es sind dann im Rahmen eines Gestaltungsplans total 5 Vollgeschosse (resp. vier Vollgeschosse mit Attikageschoss) zulässig. Ein zusätzliches Attikageschoss über dem fünften Vollgeschoss ist nicht zulässig. Damit wird eine bestehende Unklarheit bereinigt.

5.2 § 10 Tabelle Baumasse, W3R: Erhöhung Gebäudelänge und Bonus Gestaltungsplan

max. Gebäudelänge

Es wird beantragt, die zulässige Gebäudelänge von 30 m auf 36 m zu erhöhen, da 30 m für eine Reihenhausüberbauung als zu kurz erachtet werden. Die Arbeitsgruppe Raumplanung und der Gemeinderat teilen diese Auffassung und stimmen einer max. Gebäudelänge von 30 m zu.

Die Erhöhung der zulässigen Gebäudelänge ermöglicht bei Reiheneinfamilienhäusern eine effizientere Grundrissgestaltung, da mehr Länge eine klarere Anordnung der Räume erlaubt und der Anteil an Erschliessungsflächen wie Treppen und Korridoren reduziert werden kann. Gleichzeitig verbessert sich die Ausnutzung der Parzellen, weil innerhalb des zulässigen Baukörpers mehr zusammenhängende und gut nutzbare Wohnfläche entsteht und weniger Restflächen anfallen.

Dem Antrag wird stattgegeben.

Gestaltungsplanbonus

Zudem wird die Fussnote (4) in der Tabelle Baumasse dahingehend geändert, dass in der Zone W3R bei Vorliegen eines Gestaltungsplans nicht ein zusätzliches Vollgeschoss, sondern eine zusätzliche Ausnützung von bis zu 20% zulässig ist (Bonus). Der Gemeinderat reagiert damit gleichzeitig auf zwei Aspekte: Einerseits wird dadurch sichergestellt, dass im sowohl ortsbaulich als auch landschaftlich sensiblen Gebiet «Grienacker» (Grenze zu Juraschutzzone und Rand des Siedlungsgebietes) keine 4-geschossigen Bauten möglich werden. Andererseits erhalten Projektentwickler mehr Flexibilität. Konkret kann ober- und unterirdisch mehr Geschossfläche realisiert werden. Mit dem verpflichtenden Varianzverfahren gemäss § 7 des Zonenreglements kann somit die möglichst optimale und praktikabelste Lösung (Verhältnis und Anzahl Wohnfläche, Einstellhalle etc.) gefunden werden.

5.3 § 17 Sportzone für Sportanlagen nach RPG Art. 18: Anpassung Zonenbezeichnung und Präzisierung der Nutzung

In der rechtsgültigen Nutzungsplanung ist die Sportzone für Reiten und Tennis definiert (§ 8 Zonenreglement). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde sie aufgrund der Empfehlung des Kantons im Vorprüfungsbericht in «Zone für Sportanlagen nach RPG Art. 18» umbenannt.

Im Zuge der vorliegenden 2. öffentlichen Auflage wird nochmals eine Umbenennung in «Sportzone 1» vorgenommen. Die Bestimmungen im Zonenreglement werden gegenüber der 1. öffentlichen Auflage präzisiert. Nutzungseinschränkungen sind damit jedoch nicht verbunden. Betroffen im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ist die Parzelle GB Nr. 423 (Reithof).

Grund für die Umbenennung und Präzisierung ist eine künftig vorgesehene planerische Unterscheidung der beiden Sportnutzungen auf den Parzellen GB Nr. 423 (Reithof) sowie 444 und 1074 (Tennisclub). Letztere sind bis längstens 8. Februar 2028 mit einer Planungszone belegt, die im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung aufgehoben werden soll (siehe Kapitel 9). Überdies steht beim Tennisclub derzeit eine allfällige Bauzonenerweiterung im Raum. Im Rahmen der anstehenden Teilrevision wird derzeit in Erwägung gezogen, dafür zum gegebenen Zeitpunkt die «Sportzone 2» mit auf die Nutzung für den Tennissport präzisierten Bestimmungen einzuführen.

Somit bezieht sich die vorliegenden Zonenanpassung nur auf den Pferdesport bzw. das Grundstück GB Nr. 423. Eine Änderung der Nutzungsbestimmung ergibt sich für dieses Grundstück daraus aber nicht. Es bleibt in der regulären Bauzone gemäss rechtskräftigem Zonenplan.

Da die Parzelle GB Nr. 1074, auf der als einzige nach der Gesamtrevision der Ortsplanung noch die Sportzone für Reiten und Tennis gilt, aufgrund der Planungszone von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen ist, kann diese Zone im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung noch nicht aufgehoben werden und verbleibt vorerst als § 17 im neuen Zonenreglement.

5.4 § 20: Grünzone: Ergänzung mit standortgebundenen Bauten und Anlagen

Es wird beantragt, den von der BLT erworbenen Teil der Parzelle GB Nr. 5143 der Bahnparzelle GB Nr. 5144 zuzuteilen und entsprechend der Verkehrszone Bahnareal zuzuweisen. Der verbleibende Teil der Parzelle soll in der Wohnzone bleiben.

Dem Antrag wird teilweise stattgegeben. Das Vorhaben der BLT liegt im öffentlichen Interesse.

Anstelle einer Umzonung der Grünzone zu Verkehrsfläche, wird § 20 in dem Sinne ergänzt, als dass standortgebundene Bauten und Anlagen in der Grünzone zulässig sind. Dies steht mit dem übergeordneten Recht im Einklang, da die Grünzone gemäss kantonalen Handhabung eine (eingeschränkte) Bauzone ist. Gleichzeitig wird dadurch sichergestellt, dass die Möglichkeiten zur Installation von Bauten und Anlagen nicht zu stark geöffnet wird und die Grünzone ihren Zweck beibehält.

5.5 § 44 Mobilfunkanlagen

5.5.1 Abs. 2 Dialogmodell Mobilfunkanlagen

Die Zonenbestimmungen werden aufgrund der Einsprache angepasst: Die Bestimmung in § 44 Abs. 2 ist nicht mehr erforderlich, da das Dialogmodell für die Standortevaluation von Mobilfunkanlagen angewandt wird. Es gibt nun ein einheitliches Vorgehen, das zwischen dem Kanton Solothurn, dem Verband der Einwohnergemeinden und den Mobilfunkanbietern vereinbart wurde. Bereits in mehreren Gemeinden im Kanton Solothurn gilt mittlerweile dieses Vorgehen. Der Absatz 2 wird dementsprechend angepasst.

Das Dialogmodell regelt die Standortevaluation einheitlich und entspricht inhaltlich weitgehend dem bisherigen Absatz 2. In der Kernzone sowie in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) sollen Mobilfunkantennen weiterhin zurückhaltend realisiert werden.

5.5.2 Abs. 4 lit. a Weitere Zonen für Mobilfunkanlagen

Die Zonenbestimmungen werden aufgrund der Einsprache angepasst:

§ 44 wird in Abs. 4 lit. a ergänzt. Neu werden auch die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Sportzone 1 sowie die Sportzone für Reiten und Tennis (Zone wird im Rahmen Aufhebung der Planungszone definiert, siehe Kapitel 5.3) aufgeführt.

Die Ergänzung wird als zweckmässig erachtet, da eine geografische Einschränkung der Standorte nicht sinnvoll ist. In der Gewerbezone halten sich teilweise mehr Personen über längere Zeit auf als in anderen Zonen, weshalb die Anzahl Personen nicht der einzig massgebende Beurteilungsfaktor sein kann. Zudem haben Mobilfunkantennen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in den Sportzonen keine wesentlichen ortsbaulichen Auswirkungen und können funktional zweckmässig sein.

5.5.3 Abs. 5 Bewilligung sichtbarer Antennen ohne Einbezug Denkmalpflege

Die Zonenbestimmungen werden aufgrund der Einsprache angepasst:

In § 44 wird der neue Abs. 4 wie folgt ergänzt: *«In der Ortsbildschutzzone dürfen keine visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen erstellt werden. Die Baubewilligungsbehörde kann, in Absprache mit der Baukommission, dem Bau als solche erkennbarer Mobilfunkanlagen jedoch zustimmen, sofern der Bedarf nachgewiesen wird.»*

Die Ergänzung wird als sinnvoll erachtet.

Eine Einbindung der kantonalen Denkmalpflege ist jedoch nicht vorgesehen, da diese übergeordnet nicht verpflichtend ist.

§ 44 Abs. 5 Zonenreglement wird entsprechend angepasst, ohne Passus zur kantonalen Denkmalpflege.

6. Die Änderungen im Erschliessungs- und Baulinienplan

6.1 Parzellen GB Nr. 634 und 673: Verzicht auf Trottoir

Die Einsprache wird gutgeheissen, das Trottoir auf den Parzellen GB Nr. 643 und 673 wird aus dem Erschliessungs- und Baulinienplan gestrichen und die betroffene Fläche der Gewerbezone 10.5 analog der restlichen Parzelle zugeteilt.

In der Einsprache wird moniert, dass das im Erschliessungsplan vorgesehene Trottoir aus Sicht der Einsprechenden derzeit keine funktionale Notwendigkeit aufweist. Im Gewerbegebiet bestehe nur ein geringes Fussgängeraufkommen.

Weiter wird ausgeführt, dass ein Trottoir Eingriffe in private Grundstücke erfordert und bestehende Zu- und Ausfahrten sowie Parkierungsflächen beeinträchtigen könne. Dies würde die Nutzung der betroffenen Parzellen einschränken und insbesondere für gewerbliche Nutzungen nachteilig sein. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für die Festlegung eines Trottoirs derzeit keine ausreichenden Bedarfsnachweise vorlägen.

Obwohl es sich beim Trottoir lediglich um eine orientierende Darstellung ohne Rechtswirkung handelt, wird dessen Aufhebung im Erschliessungsplan im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage bewusst ausgewiesen. Damit wird gegenüber Öffentlichkeit und Betroffenen transparent gemacht, wie mit der entsprechenden Einsprache umgegangen wurde.

7. Anträge, die nicht umgesetzt werden

Folgende Einsprachen resp. Anträge aus der 1. öffentlichen Auflage werden abgelehnt und somit im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage nicht umgesetzt:

7.1 Zonenreglement

7.1.1 § 10 Tabelle Baumasse, Zone W3R: Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)

Es wurde beantragt, die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) zu erhöhen, um eine wirtschaftlichere Bebauung zu ermöglichen. Es wird darauf hingewiesen, dass mit der bestehenden Regelung bei drei Geschossen pro Geschoss nur eine vergleichsweise geringe Ausnutzung möglich sei.

Die zulässige GFZo wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingehend geprüft und stellt einen ausgewogenen planerischen und politischen Kompromiss dar. Dabei wurden sowohl die angestrebte bauliche Dichte als auch die Einbettung in das bestehende Umfeld und die Interessen der Nachbarschaft berücksichtigt.

Eine generelle Erhöhung der GFZo wird daher als nicht zweckmässig erachtet. Es besteht im Rahmen eines Gestaltungsplans jedoch die Möglichkeit, bei nachgewiesener Qualität eine höhere Ausnutzung von bis zu 20% zuzulassen (siehe Kapitel 5.2). In welchem Umfang dies möglich ist, wird im Varianzverfahren gemäss § 7 Zonenreglement unter Berücksichtigung der ortsbaulichen und architektonischen Qualität beurteilt.

Der Antrag wird abgewiesen.

7.1.2 § 10 Tabelle Baumasse, Zone W3R: Erhöhung unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu)

Es wurde beantragt, die unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) zu erhöhen, um mehrgeschossige Untergeschosse oder Tiefgaragen zu ermöglichen. Die vorgesehene und in der 1. öffentlichen Auflage aufgelegten Ziffern werden dafür als zu wenig grosszügig beurteilt. Jedoch kann die GFZu im Rahmen eines Gestaltungsplans erhöht werden. Details sind Kapitel 5.2 zu entnehmen.

Der Antrag wird abgewiesen.

7.1.3 § 10 Tabelle Baumasse, Zone W3R : Erhöhung Gebäudehöhe

Er wird beantragt, die Gebäudehöhen um jeweils 1.0 m anzuheben:

- Gesamthöhe für Flachdächer: von 10.0 m auf 11.0 m
- Fassadenhöhe für Firstdächer: von 9.0 m auf 10.0 m
- Gesamthöhe für Firstdächer: mind. 14.0 m

In der dreigeschossigen Wohnzone reduziert (W3+R) betrug vor der Mitwirkung eine Gesamthöhe (GH) von 11 m und eine Fassadenhöhe (FH) von 8 m für Firstdächer sowie 10 m GH für Flachdächer mit Attikaregelung.

Der Antrag wurde so bereits im Rahmen der Mitwirkung vom 11. Oktober bis 8. November 2023 eingereicht. Aufgrund der eingegangenen Eingabe im Rahmen wurde bereits damals die Gesamt- und Firsthöhe (GH und FH) in der Zone W3R nochmals überprüft und mit der Zone W2 verglichen.

Nach diesem Vergleich wurde die FH für Firstdächer bereits auf 9 m erhöht, während die GH von 11 m beibehalten wurde. Für Flachdächer wurde die GH auf 10 m festgelegt, wobei eine freie Dachgestaltung ohne Attikaregelung möglich ist. Eine weitere Erhöhung erachten der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe Raumplanung mit Blick auf den räumlichen und baulichen Gesamtkontext als nicht opportun (vgl. Ausführungen in Kapitel 7.1.1)

Der Antrag wird abgewiesen.

7.1.4 § 10 Tabelle Baumasse, Gewerbezone: Reduktion der Grünflächenziffer resp. Umgang mit dem Baumäquivalent

Die im § 10 festgelegte Grünziffer (GZ) von 20 % im Gewerbegebiet wird als zu hoch erachtet. Zudem hat sich die Definition der anrechenbaren Grünflächen geändert, wodurch beispielsweise Parkplätze mit Rasensteingitter nicht mehr an die GZ angerechnet werden können (§ 36 Abs. 2 KBV).

Die GZ von 20 % ist jedoch bereits im geltenden Zonenreglement festgeschrieben und stellt somit keine Verschärfung dar. In allen anderen Zonen ist die GZ ausserdem höher bzw. sie wurde im Gewerbegebiet bewusst tiefer gehalten. Gleichzeitig ermöglicht die revidierte Ortsplanungsrevision insgesamt eine intensivere Nutzung der Grundstücke (vgl. Kapitel 7.1.5). Hinzu kommt das Baumäquivalent, gemäss dem hochstämmigem, standortgerechtem Baum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm mit je 30 m² Grünfläche angerechnet werden.

Die übergeordneten Vorgaben von Bund und Kanton verlangen angemessene Grünanteile sowie die Förderung der Siedlungsqualität (insbesondere Art. 3 Abs. lit. e RPG). Eine Reduktion der GZ würde diesen Zielsetzungen widersprechen und bedürfe einer entsprechenden Begründung. Diese erachten der Gemeinderat und die Arbeitsgruppe Raumplanung jedoch als nicht gegeben.

Der Antrag wird abgewiesen.

7.1.5 § 10 Tabelle Baumasse, Gewerbezone: Erhöhung der Gesamthöhe

Es wird beantragt, die zulässige Gesamthöhe in der Gewerbezone auf mindestens 12.50 m zu erhöhen sowie die Zonenbezeichnung entsprechend in «G12.5» anzupassen.

Eine Erhöhung der Gesamthöhe würde das Ortsbild entlang der Hauptstrasse wesentlich verändern und wird aus ortsbaulichen Gründen nicht als opportun erachtet.

Zudem wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision auf der Parzelle GB Nr. 773 bereits eine Erhöhung auf 14.5 m und somit eine intensivere Nutzung zugelassen. Eine darüberhinausgehende generelle Anpassung wird daher nicht als angemessen beurteilt.

Der Antrag wird abgewiesen.

7.1.6 § 10 Tabelle Baumasse, Gewerbezone: Erhöhung Wohnanteil von mindestens 30%

Es wird beantragt, in der Gewerbezone entlang der Kantonsstrasse einen Wohnanteil von mindestens 30 % zuzulassen.

Der Antrag wird abgewiesen. Mit der Ortsplanungsrevision wird bewusst das Ziel verfolgt, die Gewerbezone für gewerbliche Nutzungen zu sichern und zu stärken. Zumal die Gewerbebezonen kantonsweit ohnehin eher knapp bemessen sind. Eine Ausweitung des Wohnanteils würde langfristig die Gefahr bergen, dass gewerbliche Nutzungen verdrängt werden.

Zudem ist Wohnen in der Gewerbezone aufgrund von Lärm- und anderen Emissionen nur eingeschränkt geeignet. Die Flächen sollen daher prioritär weiterhin dem Gewerbe vorbehalten bleiben.

Eine Anpassung der Nutzungsbestimmungen erfolgt nicht.

7.1.7 § 10 Tabelle Baumasse, Gewerbezone: Erhöhung unterirdische Geschossflächenziffer für mehrgeschossige Untergeschosse

Eine höhere unterirdische Geschossflächenziffer (GFZu) ist nicht zweckmässig, da sonst grosse Teile der Fläche unterkellert werden können. Dies erschwert eine Begrünung insbesondere mit grösseren Bäumen. Insbesondere mit Blick auf die klimatischen Veränderungen wird dies als nicht opportun betrachtet. Überdies sehen die übergeordneten rechtlichen Vorgaben vor, dass Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG). Ausserdem liegt der Grundwasserspiegel in diesem Gebiet vergleichsweise hoch, was aus Sicht der Arbeitsgruppe Raumplanung und des Gemeinderates klar gegen zusätzliche Untergeschosse spricht.

7.1.8 § 25: Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker: Verzicht auf Varianzverfahren

Es wird beantragt, auf ein Varianzverfahren gemäss § 7 Zonenreglement zu verzichten, um eine rasche Bebauung zu ermöglichen und zusätzliche Kosten zu vermeiden.

Der Antrag wird abgewiesen. Das Varianzverfahren dient der Sicherstellung einer angemessenen baulichen Dichte sowie einer qualitätsvollen und ortsverträglichen Entwicklung im Gebiet Grienacker. Eine Verdichtung und Intensivierung dieser Flächen ist also gegenüber den Interessen insbesondere der näheren Umgebung sowie der exponierten Lage am Rand des Siedlungsgebietes und angrenzend an die Juraschutzzone gemäss dem kant. Richtplan und § 121 Abs. 1 PBG zu beurteilen (vgl. auch Ausführungen in Kapitel 7.1.1). Dem Varianzverfahren zur Qualitätssicherung kommt eine entsprechend hohe Bedeutung zu.

Kommt hinzu, dass die Juraschutzzone gemäss dem kant. Richtplan sich auch über die Grundstücke GB Nrn. 5089, 5090, 5091 und 5092 erstreckt. In der Nutzungsplanung wird diese Parzellen mit Blick auf die Bebaubarkeit bewusst nicht wie übergeordnet vorgesehen der Juraschutzzone zugeteilt. Dennoch zeigt dies die räumlich und landschaftlich sensible Lage des Gebietes Grienacker deutlich auf.

Das Varianzverfahren kann in einer schlanken und kostengünstigen Form durchgeführt werden und ist nicht zwingend mit aufwendigen Verfahren verbunden.

Der Antrag wird abgewiesen.

Legende



Juraschutzzone gemäss Zonenplan	
Juraschutzzone gemäss kant. Richtplan	



Abbildung 3: Juraschutzzone im kant. Richtplan.



Abbildung 4: Juraschutzzone im Bauzonen- und Gesamtplan.

7.2 Erschliessungs- und Baulinienplan

7.2.1 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker: Keine Aufnahme der östlichen Erschliessungsstrasse

Es wird beantragt, die östliche Erschliessungsstrasse lediglich als Raumsicherung festzulegen, um alternative Erschliessungen offenzuhalten. Die bestehende Strasse soll nicht als Erschliessungsstrasse im Erschliessungs- und Baulinienplan festgesetzt werden.

Der Antrag wird abgewiesen. Gegenüber dem rechtskräftigen Erschliessungsplan ergibt sich jedoch keine materielle Verschlechterung für die Grundeigentümerschaft. Die Strasse dient der Erschliessung des Waldes und der Landwirtschaftszone und liegt somit im öffentlichen Interesse.

Die Ortsplanungsrevision verbessert die Situation insofern für das Gebiet Grienacker, als die bisher vorgesehene Erschliessung quer durch die Parzellen verlief und mit der angepassten Linienführung auch entsprechende Baulinien wegfallen. Die bebaubare Fläche wird dadurch erweitert und es besteht künftig mehr räumliche Flexibilität.

Weiter hat die Festlegung der Strasse keine einschränkende Wirkung auf die konkrete Arealerschliessung. Deren genaue Ausgestaltung wird im Rahmen eines Varianzverfahrens bestimmt.

Eine Anpassung des Erschliessungs- und Baulinienplan erfolgt nicht.

Der Antrag wird abgewiesen.

8. Anträge, auf die nicht eingetreten wird

8.1 § 25 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker: Anrechenbarkeit der Spielfläche an die Grünflächenziffer

Es wird beantragt, die im Westen vorgesehene Spielfläche an die Grünflächenziffer anzurechnen. Zudem wird davon ausgegangen, dass die Erstellung durch die Gemeinde erfolgt.

Auf die Einsprache wird nicht eingetreten. Der Antrag betrifft Inhalte der Vereinbarungen zwischen den privaten Grundeigentümerschaften und der Gemeinde, die ebenfalls als Grundeigentümerin auftritt, im Rahmen der gemeinsamen Entwicklung innerhalb des Gestaltungsplanpflichtgebietes. Somit ist dies eine privatrechtliche Angelegenheit zwischen Grundeigentümerschaften. Gegenstand der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind naturgemäss jedoch ausschliesslich öffentlich-rechtliche Festlegungen.

Gemäss § 36 Abs. 2 KBV gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks als anrechenbare Grünflächen, sofern sie nicht versiegelt sind oder als Abstellflächen dienen. Bei entsprechender Ausgestaltung im Bauprojekt bzw. der Umsetzung des gemeinsamen Gestaltungsplans können die Spielflächen somit an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Die konkrete Ausgestaltung und Anordnung der Grünflächen wird im Rahmen eines Varianzverfahrens ermittelt und im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.

9. Entwicklung Planungszone: Zusätzlicher Antrag während 1. öffentlicher Auflage

Parallel zur 1. öffentlichen Auflage wurde von der Grundeigentümerschaft der mit einer Planungszone bis längstens 8. Februar 2028 belegten Parzellen GB Nrn. 444 und 1074 ein Antrag (keine Einsprache) zum weiteren Vorgehen zur Aufhebung der Planungszone und zur Weiterentwicklung der Tennisanlage eingereicht.

Die Einsprache beinhaltet folgende Anträge:

- Erhöhung der Länge sowie die Gebäude- und Fassadenhöhe für betriebsnotwendige Bauten zu erhöhen, um die Anforderungen der Swisstennis-Norm zu erfüllen.
- Anderer Zonierungsvorschlag
- Parzelle GB Nr. 5088: Antrag zur Einzonung

Wie in Kapitel 5.2 erwähnt, wird für die Entwicklung der von der Planungszone betroffenen Grundstücke eine der Gesamtrevision nachgelagerte Teilrevision der Ortsplanung nötig sein. Die Arbeitsgruppe Raumplanung und der Gemeinderat haben den Antrag folglich ebenfalls im Rahmen der Einspracheverhandlung behandelt, um eine Gesamtsicht zu erhalten und um zu eruieren, ob und inwiefern die Aufhebung der Planungszone bereits im Rahmen der Gesamtrevision umgesetzt werden könnte. Aufgrund verschiedener rechtlicher und verfahrenstechnischer Fragen wurde indes entschieden, dies in einem separaten Verfahren vorzunehmen. Vordringlich aus dem Grund, die Gesamtrevision der Ortsplanung dadurch nicht zeitlich zu verzögern und möglichst bald Rechtssicherheit für Bauwillige in der Gemeinde zu schaffen.

Die Gemeinde hat den Prozess bereits gestartet und steht mit der Grundeigentümerschaft und dem Kanton im Austausch.

10. Weiteres Vorgehen

Für die Gesamtrevision der Ortsplanung gilt weiterhin der folgende Verfahrensablauf:

Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung	März 2021
Mitwirkung	Oktober 2023 bis 8. November 2023
Informationsanlass während der Mitwirkung	24. November 2023
Kantonale Vorprüfung (inkl. Besprechungen beim Amt für Raumplanung)	14. April 2021
Überarbeitung und Integration der Änderungsanträge in die Nutzungsplanung im Anschluss an die kantonale Vorprüfung und die Mitwirkung	8. März 2022
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der 2. kantonalen Vorprüfung	8. Mai 2023
Abschliessende kantonale Vorprüfung	23. Mai 2023
Behandlung im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage	23. Juni 2025
1. öffentliche Auflage (30 Tage)	25. August bis 23. September 2025
Sichtung der Einsprachen durch Arbeitsgruppe Raumplanung und Gemeinderat	Herbst 2025
Gemeindeversammlung: Verabschiedung Baureglement (einstimmig)	10. Dezember 2025
Einspracheverhandlungen	Januar / Februar 2026
Beschluss Gemeinderat z.Hd. 2. öffentliche Auflage	11. Mai 2026
2. öffentliche Auflage (30 Tage)	28. Mai bis 26. Juni 2026
Einspracheverhandlungen	Herbst 2026
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

Tabelle 1: Verfahrensablauf