

Gesamtrevision der Ortsplanung



Gemeinde Bättwil

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Vom Gemeinderat am 23. Juni 2025 zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet

31. Juli 2025

Teil II Änderungen in der Nutzungsplanung

Der vorliegende Bericht behandelt die **Änderungen in der Nutzungsplanung**.

Die Grundlagenthemen, welche für die Revision der Ortsplanung von Bedeutung sind, werden im Teil I abgehandelt.

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, barbara.wittmer@planteam.ch Saideh Moshayedi, MSc Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur, saideh.moshayedi@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	bät_RPB_Hauptbericht_Stand öA_250731
Auftragsnummer	251.83
Version	2.1

Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht über die Unterlagen	5
2.	Gründe für die Überarbeitung der Ortsplanung	6
3.	Rechtsgültige Planungsinstrumente	7
4.	Grundsätze für die Nutzungsplanung	8
4.1	Ziele der Nutzungsplanung	8
4.2	Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Lebensraums als Hauptziel der Ortsplanung	9
4.3	Siedlungsentwicklung nach innen	10
4.4	Planungszone Kronenhof	11
4.5	Baulandverflüssigung	11
5.	Bedarfs- und Flächennachweis	13
5.1	Übersicht über die Baulandentwicklung	13
5.2	Einschätzung des Baulandbedarfs für die kommende Planungsperiode	13
5.3	Einschätzung der Kapazität der Bauzonen für die kommende Planungsperiode	17
6.	Die Änderungen im Zonenreglement	18
6.1	Aufbau Zonenreglement	18
6.2	Änderungen, die das ganze Zonenreglement betreffen	18
6.3	Eingeschränkte Bauzonen	21
6.4	Anpassungen von Regelungen, die in mehreren Paragraphen vorkommen	21
6.5	Erläuterung der einzelnen Paragraphen	22
7.	Die Änderungen im Zonenplan	36
7.1	Grundsätze	36
7.2	Die wichtigsten Änderungen im Zonenplan	36
7.3	Zonenzuteilungen grösserer Gebiete	37
7.4	Neue 3-geschossige Wohnzone Dorf	40
7.5	Entwicklungsgebiete	40
7.6	Auszonungen	49
7.7	Weitere Änderungen der Grundnutzung	52
7.8	Überlagernde Festlegungen	57
7.9	Änderungen im Bereich Natur und Landschaft	60
7.10	Darstellung übergeordneter Festsetzungen	64

8.	Die Änderungen im Erschliessungsplan	65
8.1	Das räumliche Leitbild als Grundlage für die Überarbeitung des Erschliessungsplans	67
8.2	Netzanalyse und Veränderungen am Netz	68
8.3	Infrastruktur für den Fuss- und Radverkehr gemäss räumlichem Leitbild	71
8.4	Anpassungen bei den Strassenkategorien	75
8.5	Privatstrassen	77
8.6	Baulinien und ortsbauliche Gestaltung	79
9.	Die Änderungen im Bereich Natur und Landschaft	87
9.1	Umsetzung Gewässerraum	87
10.	Landwirtschaft	91
10.1	Kein Landwirtschaftsinventar nötig	91
10.2	Fruchtfolgeflächen	91
11.	Die Änderungen im Waldfeststellungsplan	94
12.	Weitere Informationen	96
12.1	Baureglement	96
12.2	Mehrwertabgabe	99
12.3	Planbeständigkeit	99
12.4	Digitalisierung des Zonen- und Erschliessungsplans im GIS	100
13.	Verfahren	101
13.1	Verfahrensablauf	101
14.	Planerlassverfahren	102
14.1	1. Kantonale Vorprüfung	102
14.2	Mitwirkung	102
14.3	Abschliessende kantonale Vorprüfung	103
14.4	Öffentliche Auflage	104
14.5	Beschluss Gemeinderat zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung.	104

1. Übersicht über die Unterlagen

Folgende Unterlagen liegen für die öffentliche Auflage auf:

Grundeigentümergebundene Planungsinstrumente:

1. Bauzonen- und Gesamtplan (1:2500)
2. Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen und Waldfeststellung (1:2000)
3. Zonenplan Gefahren (1:2000)
4. Waldfeststellungsplan (1:2000)
5. Zonenreglement und Tabelle Baumasse

Zur Orientierung liegen vor:

6. Baureglement (Stand für Gemeindeversammlung vom Dezember 2025) und Mehrwertabgabereglement (vom 31. August 2022)
7. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV: Grundlagenteil und Hauptbericht mit Änderungen in der Nutzungsplanung
8. Tabelle Naturinventar Bättwil 2019, Kurzbeschreibung Objekte Naturinventar Bättwil 2019, Plan Naturinventar 2020
9. Natur- und Freiraumkonzept Bättwil 2021
10. Räumliches Leitbild Bättwil vom 24. Oktober 2018
11. Stand der Überbauung und Fassungsvermögen (Stand mit rechtsgültiger OP und projektiertem Zonenplan)
12. Vorprüfungsbericht vom 8. März 2022
13. Tabelle mit der Auswertung und Umsetzung der Anträge aus dem Vorprüfungsbericht 2022
14. Vorprüfungsbericht vom 29. Mai 2024
15. Tabelle mit der Auswertung und Umsetzung der Anträge aus dem Vorprüfungsbericht 2024
16. Bericht zur öffentlichen Mitwirkung vom 22. September 2024
17. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV: Grundlagenteil und Hauptbericht mit Änderungen in der Nutzungsplanung mit hervorgehobenen Änderungen aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfungen
18. Zonenreglement mit hervorgehobenen Änderungen aufgrund der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfungen

2. Gründe für die Überarbeitung der Ortsplanung

Der Regierungsrat Solothurn genehmigte die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Bättwil am 18. August 1998 mit Beschluss Nr. 1734.

Seither erfolgten mehrere projektbezogene Teiländerungen des Zonen- und Erschliessungsplans. Zudem wurden einige Gestaltungspläne erlassen (siehe Kapitel 7.5). Die Gemeinde entschied deshalb aus verschiedenen Gründen, die Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten und an die aktuellen Verhältnisse anzupassen:

- Die Ortsplanung ist mittlerweile ca. 22 Jahre alt. Gemäss übergeordneter Gesetzgebung (§ 10 kantonales Planungs- und Baugesetz PBG) ist die Nutzungsplanung etwa alle zehn Jahre zu überprüfen. Die Planbeständigkeit ist somit gegeben.
- In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die rechtsgültigen Instrumente nicht mehr den Bedürfnissen von Gesellschaft, Politik und Wirtschaft entsprechen. Anstatt auf diese Bedürfnisse weiterhin mit Teilrevisionen einzugehen, soll eine robuste und zukunftsfähige Ortsplanung geschaffen werden.
- Die Nutzungsplanung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und den übergeordneten Grundlagen, insbesondere dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Inkrafttreten am 1. Mai 2014), dem neuen kantonalen Richtplan und der revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung.

Für eine möglichst langfristige Ausrichtung der Ortsplanung erarbeitete die Gemeinde im Jahr 2018 das räumliche Leitbild. Dieses behördenverbindliche räumliche Leitbild dient nicht nur als Grundlage für die zu überarbeitende Ortsplanung, sondern ist auch als langfristige Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat bei allen raumrelevanten Aspekten vorgesehen.

3. Rechtsgültige Planungsinstrumente

In Bättwil sind diese grundeigentümergebundenen Planungsinstrumente rechtsgültig:

Zonen- und Gesamtplan	Datum	RRB Nr.
Änderung Bauzonenplan Parzelle GB Nr. 996 (teilweise)	06.07.2010	1275
Änderung Bauzonenplan im Gebiet "Rosenmatt" (Parzelle GB Nr. 638)	20.02.2007	195
Änderung Bauzonenplan Naturschutzzone Haugrabenbach	13.06.2006	1108
Änderung Bauzonenplan Parzellen GB Nrn. 572, 575 und 680 und Parzellen GB Nrn. 616 und 408	06.12.2005	2503
Änderung Bauzonenplan im Bereich Parzelle GB Nr. 710 (alt)	12.07.2005	1524
Ortsplanung	18.08.1998	1734

Tabelle 1: Übersicht über die (Teil-)Zonenpläne

Erschliessungspläne	Datum	RRB Nr.
Erschliessungsplan Ausbau Benkenstrasse, im Friesigraben-Benkenstrasse (Witterswil)	26.06.2012	1311
Änderung Strassen-, Baulinien- und Klassifizierungsplan Im Gebiet "Rosenmatt" (Parzelle GB Nr. 638)	20.02.2007	195
Trassenlinienplan Flüh – Ettingen BLT	18.08.1998	1734
Ortsplanung mit Strassen- und Baulinienplan, Klassifizierungsplan	18.08.1998	1734

Tabelle 2: Übersicht über die Erschliessungspläne

Kommunale Gestaltungspläne	Datum	RRB Nr.
Mutation Gestaltungsplan mit SBV Rosenmatt (Parzellen GB Nrn. 343 / (714) / 873 / (678)	20.02.2007	196
Gestaltungsplan mit SBV Rösliarten	06.12.2005	2502
Aufhebung Gestaltungsplanpflicht (im Gebiet zwischen der Hauptstrasse, der Leymenstrasse und dem Tramgleis)	22.08.2000	1640
Gestaltungsplan mit SBV Rosenmatt	20.04.1993	1340
Gestaltungsplan mit SBV Kreisschule	06.04.1993	1284
Gestaltungsplan mit SBV Mühleareal	05.12.1989	3878

Tabelle 3: Übersicht über die kommunalen Gestaltungspläne

Kantonale Gestaltungspläne	Datum	RRB Nr.
Kantonaler Gestaltungsplan mit SBV: Revitalisierung, Renaturierung und Besucherlenkung Haugraben	09.05.2006	904

Tabelle 4: Übersicht über den kantonalen Gestaltungsplan

4. Grundsätze für die Nutzungsplanung

4.1 Ziele der Nutzungsplanung

Die Gemeinde Bättwil hat die Nutzungsplanung gesamthaft überarbeitet. Bei der Überarbeitung setzte sie sich insbesondere folgende Ziele:

- Umsetzen des räumlichen Leitbilds
- Erhalt des historischen Dorfkerns sowie die Verbindung zwischen dem Dorfkern und der Rosenmatt (Bahnhof Flüh)
- Einzonen und überbauen der Reserven, da in Bättwil fast keine nicht überbauten Bauzonen mehr zur Verfügung stehen. Von grösster Bedeutung sind hier die qualitätsvolle und zeitgemässe Überbauung, sprich angemessene Dichten sind hier Bedingung.
- Massvolle Weiterentwicklung der überbauten Bauzonen unter Berücksichtigung der heutigen Strukturen
- Sichern von qualitativ hochstehenden Be- und Überbauungen (v.a. Lebensqualität, Umgebungsgestaltung, Bezug zum Strassenraum), insbesondere im Ortskern
- Anpassung der Bauvorschriften und der Zonierung an veränderte Raumansprüche (demographischer Wandel)
- Schutz der Natur und der Landschaft, insbesondere Obstgärten und weitere Naturwerte im Gebiet Haugraben
- Weitere Interessen, wie der Schutz von Kulturgütern und eine gute ortsbauliche Integration, sind bei allen Massnahmen berücksichtigen.
- Energieeffizientes Bauen und das Entwickeln vorhandener Gebäude (anstatt neu bauen) ist in sämtlichen Zonen erwünscht.
- Koordination der Nutzungs- und Erschliessungsplanung mit der Verkehrsplanung (BLT und Kantonsstrasse) unter Beachtung ortsbaulicher Qualitäten.
- Aktualisieren der Nutzungsplanung und Anpassung an neue, übergeordnete Grundlagen.

4.2 Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Lebensraums als Hauptziel der Ortsplanung

Die qualitativ hochwertige Gestaltung und Weiterentwicklung des Lebensraums ist eines der Hauptziele der Gesamtrevision der Ortsplanung. Der Druck auf das Siedlungsgebiet steigt durch die Bautätigkeit. Die qualitative Siedlungsentwicklung wird immer wichtiger. Für eine langfristige, nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen braucht es mehr als nur Baugesuche, die die Massvorschriften einhalten.

Diese Abkehr von einer «quantitativen» hin zu einer «qualitativen Raumplanung» ist eine Herausforderung für sämtliche Beteiligten (Behörden, Bevölkerung etc.). Die Zusammenarbeit zwischen den Behörden und den Bauwilligen wird viel wichtiger als bisher. Aus diesem Grund werden klarere / ausführlichere Vorgaben in den Reglementen erlassen. Es werden dabei verschiedene Ansätze verfolgt:

- Die Gemeinde hält die Fäden für die Siedlungsentwicklung nach innen in der Hand. Sie vertritt das öffentliche Interesse an der qualitativ hochwertigen Gestaltung des Lebensraums, in dem sich die gesamte Bevölkerung wohl fühlen soll. Aus diesem Grund werden in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung diverse «Notbremsen» für die Gemeinde in das Bau- und Zonenreglement integriert.
- Erlass von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht inkl. zusätzlichen, klar formulierten Mindestanforderungen für diverse Gebiete.
- Klare Anforderungen an die Gestaltung von Bauten und der Umgebung in bestimmten Zonen.
- In der Dorfkernzone sind präzise gestalterische Vorschriften formuliert. Gestaltungsbaulinien sichern die Bauten und die Freiflächen (insbesondere Gärten).
- In allen Zonen, auch in den Gewerbezone, sind auf das angrenzende Landschaftsbild und die Gestaltung entlang der Kantonsstrasse Rücksicht zu nehmen.
- Bei der Gewerbezone entlang der Kantonsstrasse ist auf die Gestaltung zu ebendieser, grosse Rücksicht zu nehmen.
- Auch in der Landwirtschaftszone verlangt die Gemeinde eine gute Integration in die Umgebung.
- Schutz respektive geregelte Weiterentwicklung des historischen Ortskerns mittels der Kernzone und der Ortsbildschutzzone.
- Vorgaben zur Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen sowie zur Vorgartengestaltung (Bereich zwischen Gebäude und Strasse) hinsichtlich einer architektonisch und ortsbaulich optimalen Integration in die bestehenden Quartierstrukturen.

4.3 Siedlungsentwicklung nach innen

Der Siedlungsentwicklung nach innen kommt in der Ortsplanung oberste Priorität zu. Dies ist ein übergeordneter Auftrag unserer Raumplanungsgesetzgebung.

Ausgangslage für die Herleitung der Massnahmen zur Verdichtung nach innen bildet das räumliche Leitbild Bättwil. Darin sind folgende Ziele festgehalten:

Kapitel B2

- *Das Rosenmattquartier nimmt zusammen mit dem Ortsteil Flüh seine Funktion als regionales Zentrum wahr. Dies durch eine bauliche Verdichtung und Zentrumsentwicklung, wie auch durch eine Verdichtung der Nutzungen. In den Erdgeschossen werden Nutzungen mit hoher Besucherfrequenz angestrebt, in den Obergeschossen Dienstleistungen und Wohnen.*
- *Das Gebiet um den Bahnhof wird als Teil von Bättwil erkennbar. Es wird baulich an die weiteren Quartiere Bättwils angeschlossen, und ein gefühlter Teil des gesamten Dorfes.*

Kapitel B3

- *Das Gebiet der ungenutzten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird aufgewertet und zu einem wichtigen Aufenthalts- und Treffpunkt für die Gemeinde entwickelt. Ein für alle Generationen attraktiver Spiel- und Aufenthaltsplatz bildet zusammen mit dem Gemeindezentrum den Kern.*
- *Um diesen Kern wird ein modernes, neues Wohnquartier entwickelt. Das Gemeindezentrum wird damit zum Quartiermittelpunkt an attraktiver Lage und das Quartier Brunnacker besser an die Dorfstruktur im Westen angebunden.*

Kapitel B4

- *Das Gewerbegebiet wird, in dem ihm eigenen Charakter mit der guten Durchmischung an Handwerksbetrieben und Wohnanteilen erhalten, das zulässige Nutzungsmass angemessen erhöht.*
- *Eine massvolle Erhöhung des Wohnanteils an dafür geeigneten Lagen, ohne das Gewerbe dadurch massgeblich einzuschränken, ist vorstellbar.*

Kapitel C2

Nutzung und Gestaltung der alten Sägerei tragen zur regionalen Bedeutung des Rosenmattquartiers bei. Ihre Gestaltung und Erschliessung trägt entscheidend zur Anbindung des Rosenmattquartiers an das Gewerbegebiet und die weiteren Ortsteile bei.

Kapitel D1

- *Intakte Quartierstrukturen werden erhalten und eine sanfte Weiterentwicklung ermöglicht. Dabei steht die Schaffung von zusätzlichen Wohnungen im Vordergrund, nur sekundär die Vergrösserung der bestehenden Wohneinheiten.*
- *Durch die Ermöglichung einer Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision sorgfältig ermittelt wird, wird die Identität der Wohnquartiere erhalten und teilweise gar gestärkt.*

4.4 Planungszone Kronenhof

Auf der Parzelle GB Nr. 444 befindet sich heute das Restaurant Kronenhof. Die Zuteilung des Grundstücks zur Wohnzone ist aufgrund der heutigen Nutzung nicht passend. Da aber die künftige Nutzung des Grundstücks nicht abschliessend geklärt ist, verbleibt das Restaurant vorläufig in der Wohnzone.

Kürzlich wurden die 2-geschossige Wohnzone und die Parzelle GB Nr. 1074, künftige Zone für Sportanlagen, verkauft. Diese neue Grundeigentümerschaft möchte das Gebiet entwickeln. Die Bedenken der Gemeinde, dass dieses Gebiet schwierig zu entwickeln ist, haben sich bestätigt. Aus diesem Grund wurde für dieses Gebiete anfangs Februar 2023 eine Planungszone für 5 Jahre aufgelegt. So haben die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft ausreichend Zeit, eine neue Nutzung resp. Überbauung zu klären. Das Gebiet kann allenfalls auch umgezont werden, sollte sich eine bessere Nutzung ergeben. Dies würde im Rahmen einer Teilrevision geschehen. Dieses Vorgehen wurde am 9. Dezember 2022 von Samuel Schmid per E-Mail an die Gemeinde bestätigt.

Dies wird im Zonenplan entsprechend dargestellt.

4.5 Baulandverflüssigung

Es gibt in der Gemeinde fast keine nicht überbauten Bauzonen mehr: ca. 10 Parzellen, die der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt sind, sind noch nicht überbaut. Ein aktives Baulandmanagement o.ä. wird deshalb in der Gemeinde nicht organisiert, grössere Arealentwicklungen und -umnutzungen leisten einen deutlicheren Beitrag zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen.

Der Fokus wird auf die grösseren Entwicklungsgebiete gelegt, so dass dort keine Baulandhortung entstehen kann.

Die qualitativ hochwertige Gestaltung und Weiterentwicklung des Lebensraums ist eines der Hauptziele der Gesamtrevision der Ortsplanung, siehe oben.

5. Bedarfs- und Flächennachweis

5.1 Übersicht über die Baulandentwicklung

Um einen Überblick über die Baulandentwicklung zu gewinnen und den Bedarfsnachweis bei Neueinzonungen zu erbringen, wird im folgenden Kapitel die Baulandentwicklung in der Gemeinde aufgezeigt. Dabei wird das Fassungsvermögen der gesamten Bauzonenfläche vor der Ortsplanung mit der Bauzonenfläche nach erfolgter Ortsplanung verglichen.

5.2 Einschätzung des Baulandbedarfs für die kommende Planungsperiode

In der Gemeinde Bättwil präsentiert sich der Stand der Überbauung in den Zonen im rechtsgültigen Zonenplan wie folgt:

Der Stand der folgenden Karte und Tabellen entsprechen dem Stand von 10. Februar 2021. Seitdem wurden 5 Parzellen bebaut (total 0.17 ha). Zudem wurden auf der Parzelle GB Nr. 467 zusätzliche 0.08 ha Erschliessungsstrasse in W2 umgezont (vgl. Kap. 8.5).

Zone	Überbaut in ha (absolut)	Überbaut (relativ)	Nicht überbaut in ha (absolut)	Nicht überbaut (relativ)	Total in ha (absolut)
W2 Feb. 2021	10.73	94%	0.74	6%	11.47
W2 Aug. 2024	10.98	95%	0.57	5%	11.55
W2a	2.73	96%	0.12	4%	2.85
W3	0.41	100%	0.0	0%	0.41
K+OBS	5.13	99%	0.07	1%	5.2
G	5.6	79%	1.52	21%	7.12
Oe+BA	0.42	21%	1.59	79%	2.01

Tabelle 5: Stand der Überbauung, rechtsgültiger Bauzonenplan

Die gelb hervorgehobenen Parzellen sind mittlerweile überbaut

Legende

bebaut		unbebaut		
Bauzonen	Einzel-parzellen*	zusammen-hängende Flächen**		
13.9 ha 94 %	0.9 ha 6 %	0 ha 0 %	14.8 ha 100 %	reine Wohnzone
5.1 ha 88 %	0.1 ha 2 %	0 ha 0 %	5.2 ha 100 %	Mischzone
5.6 ha 79 %	0.5 ha 7 %	1.1 ha 14 %	7.2 ha 100 %	Arbeitszone
0.4 ha 25 %	0.1 ha 5 %	1.5 ha 70 %	2 ha 100 %	weitere Gebiete
25 ha 87 %	1.5 ha 5 %	2.5 ha 8 %	29 ha 100 %	Total



Abbildung 1: Karte des Stands der Bebauung, rechtsgültige Ortsplanung (Berechnung Stand der Überbauung vom 10.02.2021).

Der Stand der Überbauung zeigt folgendes:

- Die Wohnzonen W2, W2a und W3 sind zu einem grossen Teil überbaut (zwischen 94 und 100 % überbaut). Es bestehen nahezu keine Reserven, um das vom Regierungsrat prognostizierte Bevölkerungswachstum gemäss mittlerem Szenario (1'307 Personen bis 2042) aufzunehmen.
- Dasselbe Bild zeigt sich bei der Kernzone mit Ortsbildschutz, auch hier bestehen nahezu keine Baulandreserven. Zurzeit ist in der Kernzone noch eine Parzelle unbebaut.
- Die Gewerbezone ist zu 79 % überbaut.
- Einzig bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bestehen noch Baulandreserven.

Die Gemeinde hat neben Anpassungen im Zonenreglement für eine bessere Ausnützung der Parzellen diverse Umzonungen vorgenommen, die dichtere Bauformen auch auf bereits überbauten Parzellen ermöglichen. Die Flächenbilanz dieser Veränderungen präsentiert sich wie folgt:

Legende

Die gelb hervorgehobenen Parzellen sind mittlerweile überbaut

bebaut		unbebaut		
Bauzonen	Einzelparzellen*	zusammenhängende Flächen**		
16.3 ha 87 %	1.0 ha 6 %	1.2 ha 7 %	17.5 ha 100 %	reine Wohnzone
4.1 ha 22 %	0.1 ha 2 %	0.0 ha 0 %	4.8 ha 100 %	Mischzone
5.1 ha 80 %	0.7 ha 11 %	0.6 ha 9 %	6.4 ha 100 %	Arbeitszone
2.4 ha 100 %	0.0 ha 0 %	0.0 ha 0 %	2.4 ha 100 %	weitere Gebiete
27.5 ha 88 %	1.8 ha 6 %	1.8 ha 6 %	31.1 ha 100 %	Total

* Baulücken innerhalb des erschlossenen Baugebiets mit einer Fläche bis 2'500 m²
 ** zusammenhängende Baugebiete mit einer Fläche von mehr als 2'500 m²



Abbildung 2: Karte des Stands der Bebauung, Zonenplan Vorprüfung 2024 (Berechnung Stand der Überbauung vom 01.09.2022).

Zone	Fläche in ha vor OP	Fläche in ha nach OP	Differenz in ha
Wohnzonen	14.7	17.5	+2.7
Mischzonen	5.2	4.8	-0.4
Arbeitszonen	7.1	6.4	-0.7
Weitere Gebiete	2.0	2.4	+0.4
Total	29	31.1	+2.1

Tabelle 6: Abgleich der Flächen vor und nach der Ortsplanungsrevision

Der Tabelle kann folgendes entnommen werden:

- Die Flächen der Wohnzonen haben durch die Einzonung der Landwirtschaftszone im Gebiet Grienacker, die Umzonung einiger Kernzonen sowie der ehemaligen Zone für öffentliche Bauten zugenommen.
- Die Mischzonen haben etwas abgenommen, was auf die Reduktion der Kernzone im Dorfkern zurückzuführen ist.
- Die Arbeitszonen haben durch eine Rückzonung der Parzelle GB Nr. 649 in die Grünzone und die Umzonung der ehemaligen Sägerei in eine Mischzone abgenommen.

- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hat durch die Einzonung des Oberstufenzentrum Leimental zugenommen. Dieses war in der rechtskräftigen Ortsplanung keiner Grundnutzung zugeordnet. Die Differenz ist verhältnismässig klein, weil das Friedhofsareal ausgezont wird.

Die Einwohnerdichten für die Berechnungen des Fassungsvermögens entsprechen den Dichten gemäss Vorlage des Amts für Raumplanung «IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone» für agglomerationsgeprägte Räume.

Für die Dichten der Gemeinde Bättwil wurden die Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister der Gemeinde verwendet. Es ergibt sich dabei folgendes Bild:

Bauzone	E/ha überbaut IST	E/ha überbaut SOLL	E/ha unbebaut SOLL
W2	59	59	60
W3R	0, da neue Zone	80	80 (Mittelwert zwischen W2 und W3)
W3D	94	95	100
M	33	35	40
K	39	39	40
G9	5	5	5
G14	9	9	9
Oe+BA	1	1	1

Tabelle 7: Abgleich der Dichten der Gemeinde Bättwil mit den IST- und SOLL-Dichten gemäss ARP

Die Dichten der Wohn- und Mischzonen entsprechen bereits heute den Dichtevorgaben des Kantons. Der Nachverdichtung sind – ausser in einem Teil des Gebiets Rosenmatt – innerhalb der überbauten Bauzonen Grenzen gesetzt. Ohne zusätzliche Massnahmen ist in Bättwil keine Siedlungsentwicklung mehr möglich. Es sind deshalb eine Ein-, und eine Umzonung vorgesehen (siehe Kapitel 7.5).

5.3 Einschätzung der Kapazität der Bauzonen für die kommende Planungsperiode

Gemäss räumlichem Leitbild sollte bis im Jahr 2042 die Bevölkerung ca. 1'400 Personen betragen. Dies entspricht gegenüber heute einem Wachstum von ca. 222 Personen. Dieses Wachstum kann durch die vorhandenen Infrastrukturen (Schule, Kindergarten, Werke etc.) in der Gemeinde aufgenommen werden. Die kantonalen Bevölkerungsprognose geht im mittleren Szenario von 1'310 Personen im Jahr 2042 aus.

Aufgrund des angestrebten Bevölkerungswachstums und der einzigen Ein- resp. Umzonung im Gebiet Grienacker, wird der Druck auf die bereits verhältnismässig dicht überbauten Bauzonen steigen. Das Verdichtungspotenzial beträgt bei den Einzelparzellen («Nachverdichtung») insgesamt nur 4 Personen, bei einer erwarteten Ausschöpfung von 30 % in einer Planungsperiode ist dies eine Person. Dieses Nachverdichtungspotenzial ist so tief, weil die Dichte der überbauten Bauzonen genau dem kantonalen Durchschnitt entspricht und dadurch keine zusätzlichen «Verdichtungsforderungen» seitens Kantons hinzukommen. In den nicht bebauten Bauzonen besteht zudem ein Potenzial für 160 Personen.

Insgesamt wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Zunahme der Bauzonenkapazitäten für gut 160 Personen innerhalb einer Planungsperiode erreicht. Damit kann das oben erwähnte erwartete Bevölkerungswachstum in der Gemeinde knapp aufgenommen werden.

6. Die Änderungen im Zonenreglement

6.1 Aufbau Zonenreglement

Das Zonenreglement ist möglichst einfach aufgebaut. In weiten Teilen entspricht es dem Aufbau der Legende des Bauzonen- und Gesamtplans (die Nummerierung entspricht dem Entwurf des Zonenreglements):

1. Formelle Vorschriften
2. Einleitende Vorschriften
3. Bauzonen
4. Eingeschränkte Bauzonen
5. Landwirtschaftszone
6. Schutzzone ausserhalb Bauzonen
7. Überlagernde Zonen und Gebiete
8. Natur- und Kulturobjekte
9. Gefahrenzonen
10. Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen
11. Weitere Bestimmungen
12. Inkrafttreten

6.2 Änderungen, die das ganze Zonenreglement betreffen

6.2.1 Anpassung an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Da in der Schweiz das Baurecht kantonal geregelt ist, gibt es viele unbefriedigende Situationen. So hat beispielsweise derselbe Begriff in verschiedenen Kantonen unterschiedliche Bedeutungen. Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vereinheitlicht deshalb die wichtigsten Baubegriffe.

Die föderalistische Struktur und die Gemeindeautonomie werden dabei erhalten. Der Kanton Solothurn hat die IVHB auf den 1. Juli 2012 in Kraft gesetzt. Die IHVB wurde in der kantonalen Bauverordnung umgesetzt, diese trat am 1. März 2013 in Kraft. Das Zonenreglement wurde in diesem

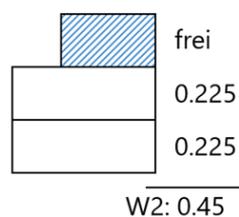
Sinne überarbeitet. Die technischen Änderungen werden im Zonenreglement zu Beginn der Paragraphen erläutert.

6.2.2 Umrechnung von der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer / Gleichzeitige generelle Erhöhung der Ausnützung

Da die gesamte Ortsplanungsrevision im Sinne der Verdichtung nach innen steht, soll unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen eine sanfte Erhöhung der Geschossflächenziffer vorgenommen werden. Das bedeutet, dass auf einer Parzelle gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung geringfügig mehr gebaut werden darf. Ziel dieser Massnahme ist, dass eine grundsätzliche Verdichtung in sämtlichen Zonen angestrebt wird. Wichtig ist aber auch, dass die gewachsenen Quartierstrukturen erhalten bleiben. Wegen den verhältnismässig grossen Parzellen können bereits mit der rechtsgültigen Nutzungsplanung recht grosse Volumen erstellt werden (z.B. Mehrfamilienhäuser). Aus diesem Grund wird auf eine allzu grosse Verdichtung nach innen verzichtet.

Anschliessend wurde diese erhöhte Ausnützungsziffer in die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZ) umgerechnet. Da neu auch das Dachgeschoss angerechnet wird (in der rechtsgültigen Nutzungsplanung wird das Dach- oder Attikageschoss nicht in die Ausnützungsziffer eingerechnet), wird die GFZ entsprechend erhöht.

ALT: Ausnützungsziffer



NEU: Geschossflächenziffer

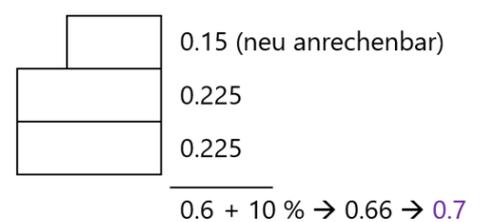


Abbildung 3: Beispiel Umrechnung von der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer in der zweigeschossigen Wohnzone

Die unterirdische Geschossflächenziffer wird je nach Dichte der Zone unterschiedlich festgelegt:

- 2-geschossige Wohnzone,
 3-geschossige Wohnzone reduziert,
 3-geschossige Wohnzone Dorf 0.6
- Kernzone frei
- Mischzone, Gewerbezone 10.5 m, Gewerbezone 14.0 m,
 Zone für Sportanlagen nach RPG Art. 18, Zone für öffentliche
 Bauten und Anlagen 0.8

So kann das gesamte Untergeschoss in vielen Fällen grösser gemacht werden als der oberirdische Teil, so dass diese Grundstücke unterirdisch möglichst gut genutzt werden können (Einstellhallen, mehrgeschossige Keller etc.). Es darf unterirdisch bis zu den Baulinien gebaut werden.

Die «Gebäudehöhe» entspricht der neuen «Fassadenhöhe» (siehe Abbildung Anhang 1 Figur 6 KBV).

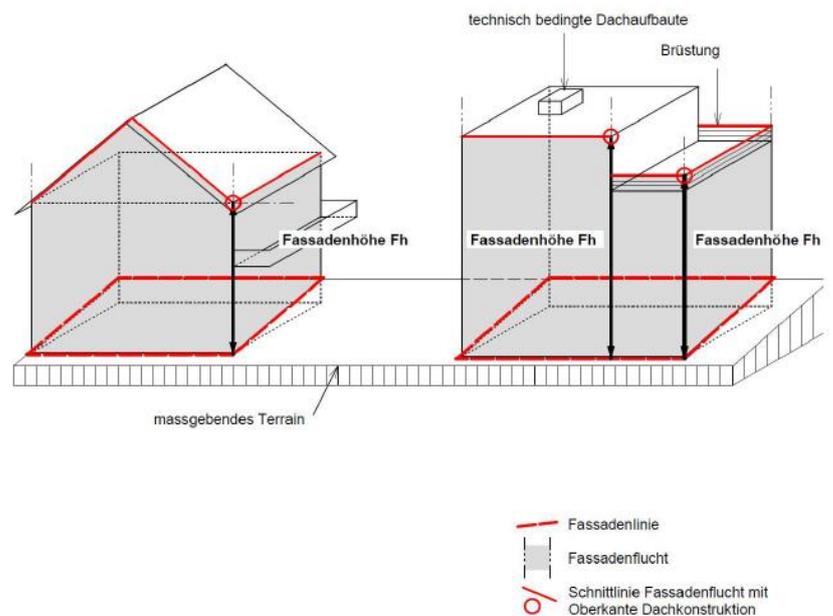


Abbildung 4: Fassadenhöhe gemäss kantonomer Bauverordnung, Anhang 1 Figur 6 Fassadenhöhe KBV

Die Überprüfung der Geschossflächenziffer hat ergeben, dass viele Parzellen eine gute Ausnützung haben und teils nur noch wenig Ausnutzungsmöglichkeiten haben. Dies ist vor allem südliche der Bahnlinie der Fall. Auf diesen allen Parzellen könnte somit noch zusätzlicher Wohnraum erstellt werden.

6.3 Eingeschränkte Bauzonen

Aufgrund übergeordneter Vorgaben gibt es neu die eingeschränkten Bauzonen. Dies sind Bauzonen, in denen nur unter strengen Vorgaben resp. in Ausnahmefällen gebaut werden darf. In Bättwil gibt es nur eine eingeschränkte Bauzone, nämlich die Grünzone.

6.4 Anpassungen von Regelungen, die in mehreren Paragraphen vorkommen

«Dienstleistungsbetriebe, die dem Quartiercharakter entsprechen»

In der W2, in der W3R und in der W3 Dorf werden «Dienstleistungsbetrieben, die dem Quartiercharakter entsprechen» erwähnt. Dies bedeutet, dass nur Nutzungen zulässig sind, die sich in das bestehende Quartier einfügen. Es ist absichtlich etwas vage formuliert, da so auf die jeweiligen quartierspezifischen Gegebenheiten und Bedürfnisse Rücksicht genommen werden kann. So ist beispielsweise in der Nähe der Tramhaltestelle ein kleiner Kaffee- und Brötchenstand denkbar, im Gebiet Eichacker eher nicht, da davon auszugehen ist, dass die Menschen mit dem Auto einkaufen gingen. Wichtig ist, dass hier keine Willkür geschaffen wird, sondern nur Nutzungen zulässig sind, die die heutigen Qualitäten der Quartiere nicht beeinträchtigen.

«Messen der Firsthöhe»

In etlichen Bauzonen wird die Messweise der Firsthöhe geregelt. Dies ist nun in der KBV geregelt. Die Fassadenhöhe wird im § 18 KBV und der Figur 6 in Anhang 1 geregelt, die Gesamthöhe im § 18bis und der Figur 7 vom Anhang 1. Die Messweise wird daher nicht mehr erläutert.

Keine Baumasse mehr in den einzelnen Bauzonen

Im rechtsgültigen Zonenreglement sind alle Baumasse inkl. Präzisierungen im jeweiligen Paragraphen aufgeführt. Im Entwurf des Zonenreglements werden alle Baumasse in der «Tabelle Baumasse» zusammengestellt. Das Reglement erscheint so übersichtlicher, die einzelnen Paragraphen sind kürzer und die Unterschiede zwischen den einzelnen Bauzonen sind besser ersichtlich.

6.5 Erläuterung der einzelnen Paragraphen

Grundsätzlich folgt das Zonenreglement dem Prinzip, dass kein «Papageienrecht» geschaffen werden soll: Was in einem anderen Rechtstext geregelt ist, wird nicht wiederholt. Auf die wichtigsten Rechtstexte wird indes aus Gründen der Leser:innenfreundlichkeit hingewiesen.

Die nachfolgenden Erläuterungen folgen den §§ des neuen Zonenreglements. Sie präzisieren die Absichten zu den einzelnen Vorschriften und fassen die wesentlichen Neuerungen zusammen. Selbsterklärende Paragraphen werden nicht erläutert.

§ 1 Geltungsbereich

Die Ortsplanung der Gemeinde Bättwil besteht aus dem Zonenreglement, dem Bauzonen- und Gesamtplan, dem Zonenplan Gefahren sowie dem Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierung. Alle diese Dokumente sind aufeinander abgestimmt und ergeben so ein sich möglichst stimmiges Bild der angestrebten räumlichen Entwicklung.

§ 2 Übergeordnete Vorschriften

Es wird generell auf die übergeordnete Gesetzgebung verwiesen. Dafür wird jeweils versucht, einen Verweis auf das PBG und die KBV in den Paragraphen zu machen.

§ 3 Planungsgrundsätze

Die Planungsgrundsätze sind dem räumlichen Leitbild entnommen. Sie zeigen den strategischen Überbau für die räumliche Entwicklung der Gemeinde auf und sind als «Leitstern» für sämtliche raumrelevanten Entscheide gemäss Ortsplanung zu verwenden.

§ 4 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer wird in eine ober- und unterirdische Geschossflächenziffer unterteilt. So kann am ehesten die heutige Ausnutzungsziffer weitergeführt werden. Dies ist wichtig, da sich künftige Bauten genauso gut in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren sollen wie solche, die nach den rechtsgültigen Baumassen gebaut werden.

Die Umrechnung der Ausnutzungsziffer in die Geschossflächenziffer ist schwierig. So gibt es z.B. keinen Umrechnungskoeffizienten von der Ausnutzungsziffer in die Geschossflächenziffer. Deshalb regelt § 4 Abs. 2, dass bei altrechtlich erstellten Bauten sämtliche Geschosse genützt (also auch ausgebaut) werden dürfen, auch wenn die zulässige

Geschossflächenziffer dann überschritten wird. Zugleich ist dies auch ein Beitrag für die Verdichtung nach innen.

§ 5 Mindestausnutzung

Die Mindestausnutzung wird im Sinne eines Beitrags zur Siedlungsentwicklung nach innen festgesetzt. So soll verhindert werden, dass auf sehr grossen Grundstücken nur ein Haus o.ä. erstellt wird, bei dem die Ausnutzung sehr tief ist. Sollte es aus verschiedenen Gründen nicht möglich sein, diese Mindestausnutzung zu erreichen, ist der Nachweis zu erbringen, dass durch eine zonengemässe Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden kann.

§§ 6 und 7 Qualitätssicherung mit Voranfragen und Varianzverfahren

Die Vorgaben des räumlichen Leitbilds sowie die Planungsgrundsätze werden mit Bauvorschriften umgesetzt. Dabei werden die ortsbauliche Qualität, die Strassenraumgestaltung, der Umgang mit Frei- und Grünräumen und die Integration von Bauten in gewachsene Strukturen mit qualitätssichernden, reglementarischen Bestimmungen sichergestellt.

Die Qualitätssicherung erfolgt mit folgenden Massnahmen:

§ 6 Qualitätssicherung mit Voranfragen

Voranfragen können von Seiten der Baubehörde und der Bauherrschaft gewünscht werden.

Absatz 1 regelt die Möglichkeit, wann die Baubehörde eine Stellungnahme und / oder Fachgutachten erstellen lassen möchte.

Stellungnahmen zu einer Voranfrage betreffend ortsbauliche und architektonische Qualität: Voranfragen bieten Bauherrschaften die Möglichkeit, vor einem Baubewilligungsverfahren einzelne, wesentliche Aspekte durch die Baubehörde prüfen zu lassen. Dadurch erhält die Bauherrschaft Planungssicherheit für weitere Investitionen und das nachfolgende Baubewilligungsverfahren bereits in einer frühen Planungsphase. Ziel ist, dass die Bauherrschaft und die Baubehörde in einen Austausch treten, der die Anforderungen und Bedürfnisse beider beteiligten Seiten frühzeitig koordiniert.

Dieses Vorgehen wird üblicherweise von der Bauherrschaft geschätzt, da sie so bereits zu einem frühen Zeitpunkt eine gewisse Planungssicherheit erhält. Für die Baubehörde wiederum ist dies auch ein Vorteil, da sie von Beginn einer Planung involviert ist und nicht erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ihre Rückmeldungen geben kann. So kann – falls

Bedarf besteht – das öffentliche Interesse bereits frühzeitig angemeldet werden.¹

§ 7 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren

Diese Vorgabe ist für grössere Arealentwicklungen, die einen gewichtigen Einfluss unter anderem auf das bauliche, soziale und wirtschaftliche Gefüge der Gemeinde haben. Aus heutiger Sicht ist dies primär entlang der Hauptstrasse, aber beispielsweise auch im Rosenmattquartier soll die Gemeinde die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrags verlangen können, falls die erforderliche Qualität nicht anderweitig erreicht werden kann.

Der Entscheid, dass eine solche Qualitätssicherung verlangt wird, erfolgt nicht willkürlich: Die Baubehörde stellt Antrag an den Gemeinderat und begründet diesen entsprechend.

Absatz 1 verlangt ein Varianzverfahren. Im Abs. 3 werden die Mindestanforderungen an ein Varianzverfahren für Gebiete mit Gestaltungsplanungspflicht erläutert. Mit diesen Vorgaben kann erreicht werden, dass ein guter Variantenfächer entsteht und so eine räumlich optimale Lösung gefunden wird. So bedingt der Bau eines Mehrfamilienhauses beispielsweise neben einem geschützten Naturobjekt ein anderes Verfahren als die Überbauung eines 3'000 m² grossen Areals unmittelbar angrenzend an den historischen Ortskern.

Sofern ein grosses öffentliches Interesse am Planungs- oder Bauvorhaben besteht, beteiligt sich die Gemeinde angemessen an den Kosten des Verfahrens.

§ 8 Einteilung des Gemeindegebiets in Zonen, Gebiete und Objekte

In diesem Paragraphen werden im Sinne einer Übersicht sämtliche Bau- und Nichtbauzonen, eingeschränkte Bauzonen, überlagerte Zonen und Gebiete, Einzelobjekte, Gefahrenzonen, der orientierende Planinhalt sowie die Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan / kantonaler Gesetzgebung im Sinne einer ganzheitlichen Übersicht aufgeführt.

¹. Die Voranfrage ist ähnlich dem generellen Baubegehren im Kanton Basel-Stadt gemäss kantonalen Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung (ABPV) § 13: «Generelles Baubegehren (§ 32 BPV):
1 Zur Abklärung von Grundsatzfragen oder wesentlichen Teilfragen für die Projektierung eines Vorhabens, dessen Realisierung eine Baubewilligung voraussetzt, kann ein generelles Baubegehren durchgeführt werden.
2 Das generelle Baubegehren führt zu einem Vorentscheid, in dem die gestellten Fragen verbindlich beantwortet werden. Der Vorentscheid erlaubt noch keine Bauausführung, sondern dient nur als Grundlage für die weitere Projektierung des Vorhabens.

§ 9 Nutzungsvorschriften

Der Vollständigkeit halber wird hier auf die übergeordnete Gesetzgebung verwiesen, da dort zu den Zonen Aussagen gemacht werden, die im kommunalen Zonenreglement nicht wiederholt werden.

§ 10 Tabelle Baumasse

In der Tabelle Baumasse sind sämtliche metrischen Vorgaben aller Bauzonen aufgeführt. Dies ist übersichtlicher als die Auflistung in den jeweiligen Zonen. So wird auch das Zonierungskonzept (z.B. abnehmende Dichte vom Zentrum in die Wohngebiete etc.) klar ersichtlich.

§ 11 2-geschossige Wohnzone (W2)

Der Paragraph wird deutlich vereinfacht. Die massgebenden Baumasse sind in der Tabelle Baumasse ersichtlich. Künftig sollen unter Wahrung der bestehenden Quartierstrukturen auch Reihenhäuser und Einliegerwohnungen zulässig sein.

Flachdächer werden zugelassen. Das Bedürfnis nach Flachdächern ist gross, es ist bei fast allen Baugesuchen ein Thema. Die Gemeinde möchte hier den Grundeigentümerschaften entgegenkommen, da Flachdachbauten einer zeitgemässen Bauweise entsprechen. Sie ermöglichen zudem eine bessere Nutzbarkeit des Dachgeschosses, was auch einer effizienteren Raumnutzung entspricht. Hinzu kommt, dass auf Flachdächern PV-Anlagen und extensive Begrünungen, was wichtig für Retention von Regenwasser ist, erstellt werden können.

Der rechtsgültige Zonenplan schreibt vor, dass zwischen der Benken- und der Witterswilerstrasse entlang der Bauzonengrenze eine minimal 2.00 m breite Hecke sowie pro Parzelle ein hochstämmiger Baum in einem Abstand von max. 20.00 m zu pflanzen ist, ergänzt mit Hinweisen zur Umsetzung, Pflege etc. Diese Regelung wurde nie umgesetzt, zumal nicht klar ist, ob diese Hecke innerhalb der Bauzone oder in der Landwirtschaftszone zu liegen kommen soll. Eine Umsetzung ist nun nicht mehr absehbar, da die meisten Häuser ihre Parzellengrenze ohnehin begrünt haben. Aus diesem Grund wird diese Regelung aufgehoben.

§ 12 3-geschossige Wohnzone reduziert (W3R)

Die Gemeinde möchte das Gebiet Grienacker dichter als die umliegenden Wohnquartiere entwickeln, aber es ist ihr ein Anliegen, die bestehende Siedlungsstruktur zu erhalten. Aus diesem Grund wird die 3-geschossige Wohnzone reduziert eingeführt. Die 3-geschossige Wohnzone reduziert verfügt über fast die gleiche Baumasse wie eine 2-geschossige Wohnzone, jedoch hat sie eine höhere Geschossflächenziffer und die Fassaden- und Gesamthöhe sind jeweils 50 cm höher, so dass für die Überbauung

resp. deren Architektur, die im Rahmen eines Qualitätsverfahrens und Gestaltungsplans etwas mehr Spielraum besteht.

Der Unterschied zwischen einer 2-geschossigen Wohnzone und einer 3-geschossigen Wohnzone reduziert liegt somit in der Nutzung des Dachgeschosses: Dieses kann vollständig genutzt werden. In einer W2 schränkt der Kniestock die Nutzungen ein oder die Attikaregelung gemäss KBV gibt die Ausgestaltung des Attikageschosses vor (siehe nachfolgende Erläuterung).

Bessere Nutzung des Dachgeschosses

Im Kanton Solothurn kann das oberste Geschoss entweder als Giebel-dach oder als Attikas ausgestaltet werden.

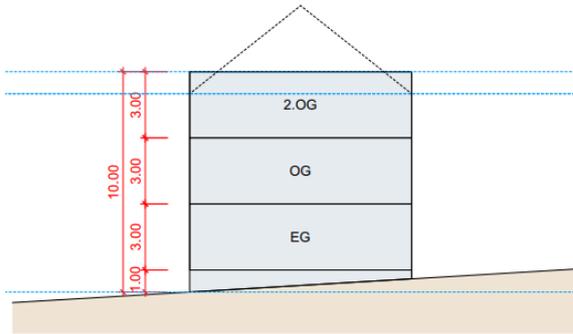
Das Attikageschoss muss gemäss § 17ter KBV das Attikageschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens folgendes Mass zurückversetzt sein:

- 1) bei einer ganzen Längsfassade 4 m,
- 2) bei zwei ganzen Längsfassaden je 2 m oder
- 3) bei einer ganzen Längsfassade und zwei ganzen Breitfassaden je 2 m.

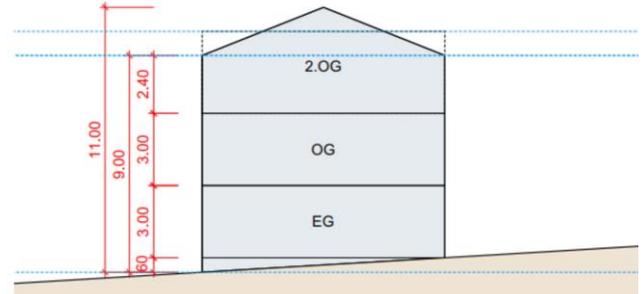
Indes können auch andere Anordnungen des obersten Geschosses sinnvoll sein – Aussenräume, die im Unterschied zu den drei Varianten nach KBV (kantonale Bauverordnung) nicht längsgerichtet sind, sondern eher quadratisch. Aus diesem Grund soll die Form des obersten Geschosses frei sein. Mit der neuen Regelung schafft die neue Zonenplanung die Rahmenbedingungen, damit die Anordnung der Attikageschosse frei wählbar ist. Dieser gestalterische Spielraum trägt zu einer besseren architektonischen und städtebaulichen Qualität bei.

Das heisst: Eine bisherige zweigeschossige Wohnzone W2 ermöglichte zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Attika oder einen Dachausbau. Neu ermöglicht die gleiche Zone drei Vollgeschosse, aber weder ein zusätzliches Attika noch einen Dachausbau.

Variante oberstes Geschoss als Flachdach

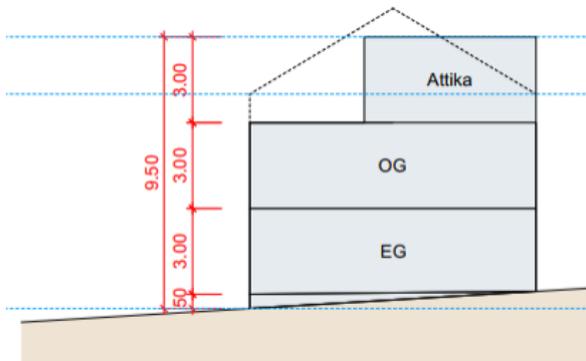


Variante Giebeldach

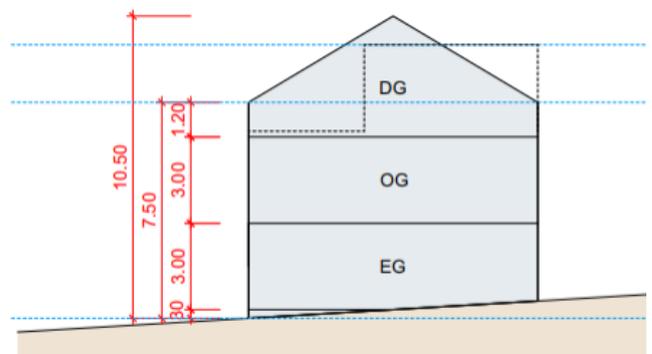


Entwurf Gesamthöhe GH und Fassadenhöhe FH gemäss ZR § 10 Tabelle Baumasse: Dreigeschossige Wohnzone reduziert (W3R)

Variante Attika



Variante Giebeldach



Gesamthöhe GH und Fassadenhöhe FH gemäss ZR § 10 Tabelle Baumasse: Zweigeschossige Wohnzone (W2)

Abbildung 5: Schematische Darstellung der Umzonung der W2 in die W3reduziert. Stand Frühjahr 2024

Es sind Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser zugelassen. Die Nähe zur Tramhaltestelle, wie auch der Bedarf an kleineren Wohnungen als zusätzliches Wohnungsangebot zu den bestehenden Wohntypologien (vornehmliche Einfamilienhäuser) rechtfertigt die Erstellung von Mehrfamilienhäusern in Bättwil.

§ 13 3-geschossige Wohnzone Dorf (W3D)

Da die 3-geschossige Wohnzone Dorf direkt an die Kernzone angrenzt, haben die Bauten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung zu erfüllen. Das heisst, dass sie sich an «den Gestaltungsgrundsätzen des charakteristischen Orts- und Strassenbildes» zu orientieren haben. Nicht erwünscht ist hingegen eine historisierende Architektur, sondern eine zweckdienliche ortsbauliche Gestaltung. Flachdächer sind wegen der Nähe der W3 zur Kernzone nicht zulassen.

Da sich die beiden W3D in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns resp. die Parzelle GB Nr. 664 sich sogar darin befindet, wird in den Zonenbestimmungen darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen der Ortsbildschutzzone sinngemäss gelten. So kann auf eine Wiederholung ähnlich lautender Bestimmungen im Zonenreglement verzichtet werden.

§ 14 Kernzone (K)

Die Gestaltungsgrundsätze werden vereinfacht resp. anders formuliert, da die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung und die Integration in die Umgebung generell erhöht werden. Es ist deshalb nicht mehr nötig, diverse Gegebenheiten einzeln und sehr detailliert zu regeln. Ein Beispiel ist die spezifische Regelung betreffend Laubenbalkone, sie wird aus diesen Gründen aufgehoben.

Für die Gestaltung der Parkplätze gelten neu Regeln, die mehr auf die Integration in das Ortsbild Rücksicht nehmen. Die Ersatzabgabe wurde bis anhin nie angewendet, sie wird deshalb aufgehoben. Der Schutz der Gewässer umfasst die Erhaltung und die Sanierung der ober- und unterirdischen Gewässer in qualitativer und quantitativer Hinsicht. Dazu gilt die Gewässerschutzverordnung Kanton Solothurn (GSchV-SO).

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Landwirtschaftsbetrieben in der Kernzone sowie betreffend Silos werden gestrichen, da es keine aktiven Landwirtschaftsbetriebe in dieser Zone mehr gibt.

In der Kernzone ist bezüglich der Anpassung der Baulinie auf der Parzelle GB Nr. 824 zwischen der Mühle und der Kantonsstrasse eine 1-geschossige Neubaute zulässig. Für das Baugesuchsverfahren gilt § 6 ZR.

Die Baubehörde entscheidet, ob sie die Prüfung des Ortsbildschutzes selbst vornimmt oder Fachpersonen beizieht. Für eine Zweitmeinung kann die Fachstelle Ortsbildschutz (Amt für Raumplanung) beigezogen werden.

Für Reklamen gilt KBV § 64bis, der Reklamen ausreichend regelt.

§ 15 Mischzone (MZ)

Die Mischzone befindet sich rund um den BLT-Bahnhof Flüh-Station. Zulässig sind Nutzungen, die das Gebiet beleben, also Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe inkl. Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs. Deshalb werden reine Lager- und Umschlagsflächen ausgeschlossen.

Der Mindestanteil an Gewerbeflächen wird bei 25% festgelegt. Mit Blick auf die räumlichen und funktionalen Gegebenheiten dieses Gebietes mag dieser Wert tief erscheinen. Da es sich um eine 3-geschossige Bauzone handelt, wären bei einem Mindestgewerbeanteil von 50% jedoch auf 1.5 Geschossen und somit auch in Teilen des ersten Obergeschosses Gewerbenutzungen zu realisieren. Die Vermietung solcher

Gewerbeflächen erachten aber sowohl die Grundeigentümerschaften als auch der Gemeinderat als nicht realistisch und ein Wert von 50% Gewerbeanteil wäre nicht zielführend und könnte zu unerwünschten Leerständen führen. Da sich das Gebiet ausserdem in der kantonalen ÖV-Gütekategorie B befindet, ist eine Nutzung mit höherem Wohnanteil ebenfalls zielführend.

Für Baugesuche ist eine Konzeptstudie einzureichen, so dass die Gemeinde und die Bauherrschaft in einen frühzeitigen Austausch treten können. In dieser Konzeptstudie sind diverse ortsbauliche und gestalterische Vorgaben aufzuzeigen.

§ 16 Gewerbezone 10.5 m (G10.5) und 14.0 m (G14)

Die Gewerbezone wird gemäss den Entwicklungsvorstellungen im räumlichen Leitbild unterteilt. In der ersten Bautiefe nördlich der Hauptstrasse ist die zulässige Gesamthöhe auf 10.5 m beschränkt. In der G10.5 sind Läden bis zu einer Fläche von 1'000 m² gestattet. In der zweiten Bautiefe beträgt die maximale Gesamthöhe 14 m, zudem ist nur der produktionsbedingte Verkauf von produzierten Erzeugnissen bis maximal 500 m² Verkaufsfläche zulässig.

Da sich die Gewerbezone von Bättwil inmitten der Gemeinde befindet, stellt der Paragraf zusätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Neu- und Umbauten.

§ 17 Sportzone für Reiten und Tennis (SPO)

Die Sportzone für Reiten und Tennis befindet sich auf der nordöstlichen Seite der Gemeinde Bättwil. Die Parzelle GB Nr. 1074, die sich in dieser Zone befindet, ist vom 9. Februar 2023 bis am 8. Februar 2028 mit einer Planungszone belegt. Aus diesem Grund können weder die Grundnutzung noch die Zonenbestimmungen überarbeitet werden. § 17 folgt aus diesem Grund dem Aufbau des «alten» Zonenreglements, und nicht demjenigen des Vorliegenden.

Die Gemeinde ist mit der Grundeigentümerschaft betreffend mögliche Nutzungen in Kontakt. Wenn eine Lösung gefunden wird, die sowohl für die öffentlichen und privaten Interessen stimmig ist, wird im Rahmen einer Teilrevision des Zonenplans die entsprechende Grundnutzung festgelegt.

§ 18 Zone für Sportanlagen (ZSP) nach Art. 18 RPG

Der Nutzungszweck wird geöffnet, so dass ggf. auch andere Sportarten zugelassen werden können.

Auch an die Zone für Sportanlagen werden gemäss Art. 18 RPG zusätzliche Anforderungen bezüglich Gestaltung und Integration in die Umgebung gestellt.

§ 19 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA)

Da den Gebäuden in der öBA eine Vorbildfunktion in der Gemeinde zukommt, werden zusätzliche Anforderungen an deren Gestaltung gestellt.

Die Regelung betreffend Abtretungspflicht ist im PBG § 42 geregelt, dieser Abschnitt wird daher gestrichen.

§ 20 Grünzone (GR)

Der Zweck der ehemaligen Freihaltezone wird umformuliert: Zulässig sind der Gartenbau und die Kleintierhaltung. Es sind lediglich der Nutzung dienende Anlagen und Kleinbauten zugelassen, und vorzugsweise einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher bei der Begrünung zu verwenden.

§ 21 Landwirtschaftszone (L)

Es werden keine massgeblichen inhaltlichen Änderungen gegenüber den rechtsgültigen Zonenvorschriften vorgenommen.

§ 22 Uferschutzzone gemäss Art. 41c GSchV

Der Artikel wird an die neue Gesetzgebung gemäss Art. 41c GSchV angepasst.

Gefahrenzone Schiessanlage 300 m

Die Schiessanlage ist nicht mehr in Betrieb und ist als Altlast klassiert. Daher wird der Artikel gestrichen.

§ 23 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht existierten in der rechtsgültigen Ortsplanung keine kommunalen Bestimmungen. Der neue Paragraph zu Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 44 PBG regelt detailliert den Erlass von Gestaltungsplänen, die mögliche Aufteilung von Gebieten in Teilgebiete, die Zusammenarbeit mit Behörden, die zur erfüllenden Mindestinhalte eines Gestaltungsplans und den Energiebedarf.

§§ 24 – 25 Präzisierungen zu Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht

Die §§ 24 bis 25 machen Zielvorgaben für die Gebiete Rosenmattquartier und Grienacker, zusätzlich zu den Zielvorgaben gemäss § 6 ZR.

Die zusätzlichen Mindestanforderungen an die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind im Kapitel 7.5 erläutert.

§ 26 Ortsbildschutzzone

Die Ortsbildschutzzone resp. deren Perimeter bestand bereits in der rechtsgültigen Ortsplanung, nur enthielt das rechtsgültige Zonenreglement keine Bestimmungen dazu.

Der neue Paragraph macht Aussagen zum Zweck der Schutzzone, der zulässigen Bauweise, Neubauten, Baumasse und besonderen Bestimmungen. Die Integration in die bestehenden Strukturen mit den Bauten, Vorgärten, Bäumen, Mäuerchen etc. ist von übergeordneter Bedeutung. Aus diesem Grund haben sich die Baumasse etc. dieser Vorgaben unterzuordnen. Von grosser Bedeutung ist bei Bauvorhaben der Austausch mit der Gemeinde, so dass die heutigen Identifikationswerte und Strukturen erhalten resp. gestärkt werden.

§ 27 Landschaftsschutzzone LS (PBG § 36)

Es werden keine massgeblichen inhaltlichen Änderungen gegenüber den rechtsgültigen Zonenvorschriften vorgenommen.

Diese Zone wird aufgehoben, da der Bäramsle-Weiher nun ein kantonales Naturreservat ist.

§ 28 Kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft N+L

Mit dem neuen Absatz 4 zum kommunale Vorranggebiete Natur- und Landschaft wird der Unterhalt von Obstgärten und von Ersatzpflanzungen geregelt.

§ 29 Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III

Da die Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe selbsterklärend ist, wird direkt auf den Zonenplan verwiesen.

Die Lärmgrenzwerte entlang der Kantonsstrassen sind im Strassenareal kritisch. Deswegen werden entlang dieser die Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III erhöht (vgl. Kapitel 8.2.1)

Dies ist jedoch keine Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung.

§ 30 Kommunal geschützte Naturobjekte

Der Schutz von Naturobjekten ist aus verschiedenen Gründen wichtig, z.B. wegen dem Erhalt der Biodiversität, Trittsteinen für kleine Lebewesen, aber auch für die Identifikation mit dem Orts- und Landschaftsbild.

Besonders wertvolle Naturobjekte aus dem Naturinventar werden deshalb geschützt und sowohl im Bauzonen- und Gesamtplan als auch im Anhang zum Zonenreglement aufgeführt. Sie sind ungeschmälert zu erhalten und zu pflegen. Bei einem Abgang sind sie zu ersetzen.

§ 31 Obstgärten und Baumreihen

Der Artikel befasst sich mit den Obstbaumbeständen und speziellen Baumreihen, die für das Ortsbild von Bedeutung sind. Diese sind zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

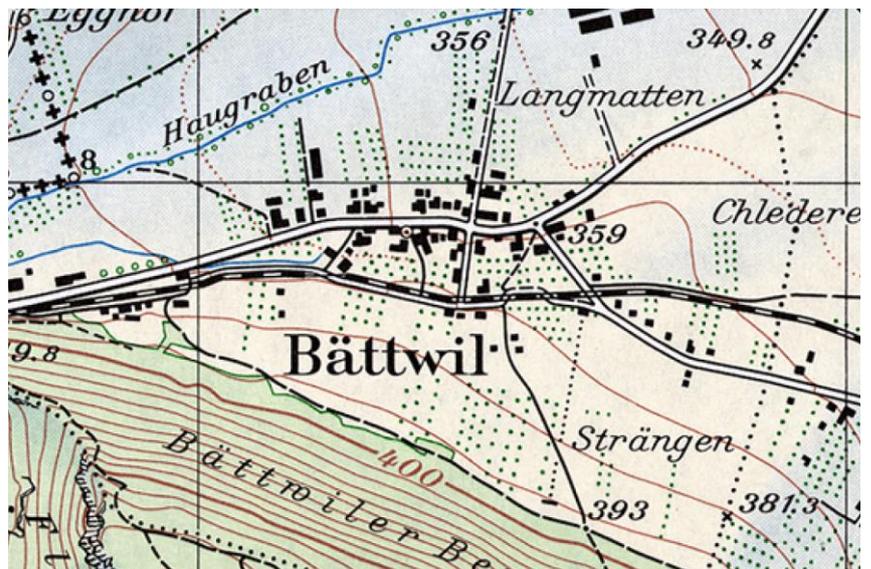


Abbildung 6: Historische Obstgärten und Baumreihen, map.geo.admin.ch, Download: 21.01.21

§ 32 Gebäude erhaltenswert

Bei den erhaltenswerten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie haben eine wichtige lokalhistorische Bedeutung, so weisen sie z.B. auf Strukturen, Handwerke und Menschen hin, die für die Identität und das Ortsverständnis von Bättwil von Bedeutung sind.

Sie sind in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Der Abbruch ist unter Voraussetzungen möglich. Hinzu kommt gemäss neuer Vorgabe des Amts für Raumplanung zusätzlich der Erhalt der

Bausubstanz und die Erscheinung. Dies ist so, weil eben das Volumen, die Erscheinung und die Bausubstanz voneinander abhängen und nicht eindeutig getrennt werden können.

Bei Veränderungen ist es wichtig ist, dass die heutige Situation zumindest erhalten oder verbessert wird.

Dieser Paragraf wurde gemäss den Formulierungsvorgaben des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie angepasst.

§ 33-37 Naturgefahren, Naturgefahrenbereich – Restgefährdung, geringe, mittlere und erhebliche Gefährdung

Diese Paragrafen regeln die Vorschriften für Bauten und Anlagen innerhalb der verschiedenen Gefahrenzonen Wasser und Sturzprozesse (geringe, mittlere und erhebliche Gefährdung sowie Hinweisbereich). Die Naturgefahrenzonen, die im Zonenplan Naturgefahren dargestellt sind, umfasst die vorhandenen Gefahrenzonen innerhalb des Perimeters der kommunalen Gefahrenkartierung.

Für besonders sensible Objekte wie z.B. Schulen oder Lager gefährlicher Stoffe gelten wegen den grösseren räumlichen resp. menschlichen Auswirkungen strengere Bestimmungen. Die Formulierungen wurden vom Amt für Umwelt übernommen und entsprechen somit den kantonalen Vorgaben.

Die Gemeinde weicht für die Formulierungsvorschlag ab, weil sie davon ausgeht, dass die Bauherrschaft selbst für das Einholen der sämtlichen relevanten Grundlagen zuständig ist.

§ 38 Oberflächenabfluss

Dieser Paragraf erläutert die Gefährdung durch Oberflächenabfluss und verweist auf die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes. Bei Starkregen – einem der grössten Risiken aufgrund des Klimawandels neben Hitzeperioden – können die Niederschlagsmengen nicht mehr abfliessen resp. versickern, was zu Überschwemmungen führen kann. Aus diesem Grund wird die Gefährdungskarte Oberflächenwasser immer wie wichtiger. Im Zonenreglement gibt es entsprechende Vorgaben wie z.B. Erhöhung der Gebäudeöffnungen bei Hauszugängen, Fensteröffnungen, Abfahrten und Lichtschächte.

§ 39 Archäologische Fundstellen (mit Archivnummer)

Der Paragraf entspricht den aktuellen Formulierungsvorgaben des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie. Insbesondere wird auf die Informationspflicht vor Inangriffnahme von Grabarbeiten hingewiesen.

§ 40 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte

Kantonal geschützte Kulturobjekte sind vom Regierungsrat mittels einer Verfügung geschützt.

Der Paragraph entspricht den Formulierungsvorgaben des Amts für Denkmalpflege und Archäologie. Demnach sind Baugesuche, die die kantonal geschützten Bauten und Objekte betreffen, dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) zur Genehmigung zu unterbreiten.

§ 41 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz

Der Artikel weist auf das Natur- und Heimatschutzgesetz sowie der Verordnung hin, welche Hecken, Uferbestockungen und Feldgehölz schützen und deren Pflege regeln.

§ 42 Weitere kantonale Festlegungen

Der Artikel weist darauf hin, dass kantonale Schutzgebiete, Schutzobjekte und Festlegungen den Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 oder jenen der jeweiligen Schutzverfügung (RRB) unterliegen und der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements bedürfen.

§ 43 Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen

Die Umgebungsgestaltung und mit ihr die Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Wegen, Vorplätzen und weiteren Aussenbereichen sind wichtig für das Ortsbild und die Einordnung der Siedlung in die Landschaft.

Dieser Artikel regelt die Materialisierung von Plätzen und Wegen, die Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen und Bäumen und die Pflicht, bei grösseren baulichen Veränderungen einen Umgebungsplan einzureichen.

§ 44 Mobilfunkanlagen

Mobilfunkanlagen können das Ortsbild stören. Sie sollen an Standorten errichtet werden, wo sie visuell nicht stark in Erscheinung treten. Dieser Artikel regelt den Umgang mit Mobilfunkanlagen sowie das Verfahren für die Baubewilligung. Visuell erkennbare Anlagen werden innerhalb der Ortsbildschutzzone gänzlich ausgeschlossen, da die Gemeinde über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung verfügt.

§ 45 Schadstoffbelastete Böden

Dieser Paragraph regelt den Umgang mit schadstoffbelasteten Böden: Ausgehobener schadstoffbelasteter Boden kann bei gleicher Bodenbelastung vor Ort weiterverwendet werden oder muss als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden. Es gilt die Abfallverordnung (VVEA) und § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA).

Die Formulierung des Paragraphen ist vom Amt für Umwelt übernommen.

§ 46 Belastete Standorte / Altlasten

Dieser Paragraph regelt den Umgang mit belasteten Standorten. Die belasteten Standorte nach Art. 32 USG sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) der Website des Amts für Umwelt Kanton Solothurn (AfU) einsehbar.

Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Die Formulierung des Paragraphen ist vom Amt für Umwelt übernommen.

§ 47 Verfahren

Für die Nutzungsplanung gilt das Verfahren nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz.

§ 48 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Das Reglement tritt mit der Publikation des Amtsblatts in Kraft und findet ab der öffentlichen Auflage Anwendung.

§ 49 Aufhebung des alten Rechts

Künftig werden nur noch die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeiteten Planungsinstrumente gültig sein. Die Teilzonenpläne etc., die zwischen der Genehmigung der vormaligen Ortsplanung und dieser erstellt wurden, wurden in die vorliegende Nutzungsplanung integriert.

7. Die Änderungen im Zonenplan

7.1 Grundsätze

Siedlungsentwicklung an gut erschlossenen Lagen	Die künftige Siedlungsentwicklung soll primär im Siedlungsentwicklungsgebiet Grienacker in der Nähe der Tramhaltestelle Dorf sowie rund um die Haltestelle Flüh-Station stattfinden.
Differenzierte Entwicklung in den Wohngebieten	Die Wohngebiete sollen gemäss ihren Eigenschaften weiterentwickelt werden. Jedes Quartier kann folglich individuell betrachtet einer geeigneten Zone zugewiesen werden. In den intakten Quartieren muss nicht unnötiger Druck zur Innenentwicklung ausgeübt werden.
Arbeitsplatzgebiete differenzieren	Die Gewerbezone wird in zwei verschiedene Zonen unterteilt, so dass eine weitere Entwicklung innerhalb der bestehenden Gewerbezone ermöglicht wird.
Gute Lesbarkeit des Zonenplans	Zudem soll der Zonenplan möglichst «lesbar» werden: Auch Laien sollen anhand der Grundnutzungen den Aufbau der Gemeindestrukturen verstehen können.

7.2 Die wichtigsten Änderungen im Zonenplan

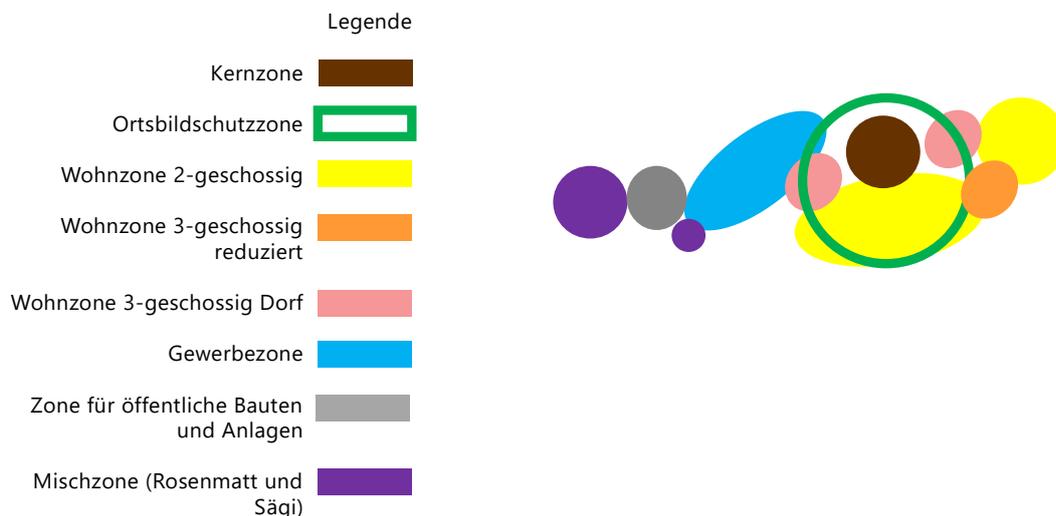


Abbildung 7: Zonierungskonzept (schematisch, nicht massstabskonform, Farben nicht identisch mit dem Zonenplan)

Es ist ein radiales Konzept vom Dorfkern mit Gestaltungsvorschriften hin zu den Wohnzonen vorgesehen. Dabei wird die Ortsbildschutzzone auf

die wertvolle historische Substanz reduziert resp. auch die umliegenden Bautiefe im Sinne eines «umgebenden Kranzes» und ein präziser Umgang für die Erstellung von Ersatz- und Neubauten definiert. Die Gemeinde soll im Gegenzug bessere Möglichkeiten zur Mitsprache hinsichtlich der Gestaltung erhalten.

Der Dorfkern wird von der 3-geschossigen Wohnzone Dorf umgeben. Gegen die äusseren Ränder der Bauzone folgen die Wohnzonen 2-geschossig resp. Gewerbezone. Hier gibt es weniger gestalterische Vorschriften.

Überprüfung der Gestaltungspläne

Die rechtsgültigen Gestaltungspläne werden mit der öffentlichen Auflage der Ortsplanung bestätigt, deren Planbeständigkeit richtet sich somit nach dem Beschluss der Ortsplanungsrevision. Aus diesem Grund werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision sämtliche Gestaltungspläne eingehend überprüft.

Überprüfung Naturinventar
und -konzept

Das Naturinventar und das Naturkonzept wurden in der ersten Jahreshälfte 2019 überprüft und aktualisiert. Zudem wurde das Naturinventar im Jahr 2024 im Zuge der Gesamtrevision der Ortsplanung um einen Baum ergänzt. Die wertvollsten Naturobjekte im Gemeindegebiet (insb. Einzelbäume) werden im Zonenplan als schützenswerte Naturobjekte gesichert. Im Zonenreglement bzw. Baureglement werden Regelungen zum Schutz der Naturobjekte und zur Förderung von Natur und Landschaft und der Biodiversität im Siedlungsraum formuliert.

7.3 Zonenzuteilungen grösserer Gebiete

7.3.1 Reduktion Perimeter der Kernzone mit Ortsbildschutz

Der Dorfkern von Bättwil spannt sich entlang der Hauptstrasse auf und weist den typischen Charakter eines historischen Strassendorfs auf, welches in der Region verbreitet ist. Die Bauten, welche zum Teil geschützt oder zumindest erhaltenswert sind, springen vor und zurück und definieren so den Strassenraum. Der Vorbereich der Bauten ist von Gärten geprägt, die den durchgrüneten Charakter des Strassenraums definieren. Im rechtskräftigen Zonenplan liegt der historische Dorfkern in der Kernzone mit Ortsbildschutz: Ziel ist die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes sowie der Schutz der traditionellen und architektonischen wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung. Die Vorgärten und Vorplätze sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.

Im rechtskräftigen Zonenplan umfasst die Kernzone mit Ortsbildschutz neben der ersten Bautiefe auch die zweite und dritte Bautiefe ab der Hauptstrasse. Diese weisen teilweise nicht die typischen Baustrukturen der Kernzone auf. Beispielsweise wurden zwischen der BLT-Linie und der ersten Bautiefe der Kernzone mehrheitlich Reihenfamilienhäuser erstellt. Oder nördlich der Kernzone bestehen mehrere Einfamilien- und Doppel-einfamilienhäuser. Sie haben keine historische Wirkung resp. Bauweise. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden die Bauten, die nicht dem Charakter der Kernzone entsprechen, der Wohnzone 2-geschossig zugewiesen und mit der Ortsbildschutzzone überlagert.

Mit dieser Überlagerung kann sichergestellt werden, dass bauliche Interventionen in der 2-geschossigen Wohnzone in der Umgebung des Dorfkerns sensibel vorzunehmen sind. Der Miteinbezug der Gemeinde ist dementsprechend wichtig, dies rechtfertigt der Miteinbezug der W2 und W3D in die Ortsbildschutzzone.



Rechtsgültiger Zustand

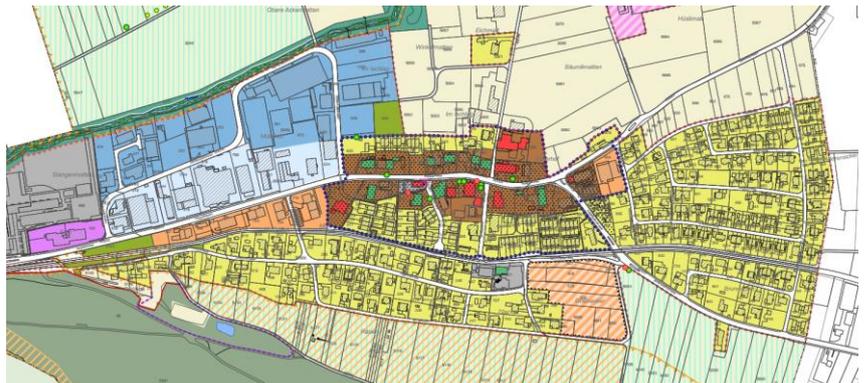


Abbildung 8: Anpassung Kernzone und Ortsbildschutzzone

7.3.2 Beibehalt Zonierung der 2-geschossigen Wohnzone

Das Quartiere Brunnacker und Eichacker, die sich am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Bättwil zu Witterswil befinden, sowie das Quartier an der Rebenstrasse südlich der Tramlinie weisen eine kleinteilige Bebauungsstruktur auf. Vor allem im Gebiet Eichacker sind dies recht moderne (Doppel-)Einfamilienhausquartiere, die aufgrund der Kleinteiligkeit der Parzellen eine verhältnismässig homogene Bebauungsstruktur aufweisen: Die meisten Bauten befinden sich auf der Baulinie, die Vorgartengestaltung ist abwechslungsweise mit Vorplätzen und Grünstrukturen umgesetzt. Die Quartiere weisen zudem eine angemessene Durchgrünung auf, welche auch künftig erhalten werden soll.

Die Kleinteiligkeit der Parzellen ermöglicht keine grösseren Bauten, weshalb in diesen Quartieren auf eine bauliche Verdichtung verzichtet wird.

Die Nutzungsmasse werden beibehalten, um die quartiertypischen Baustruktur zu erhalten (mit Ausnahme der Umwandlung der Ausnutzungsziffer in die Geschossflächenziffer gemäss Kapitel 6.2.2).



Rechtsgültiger Zustand

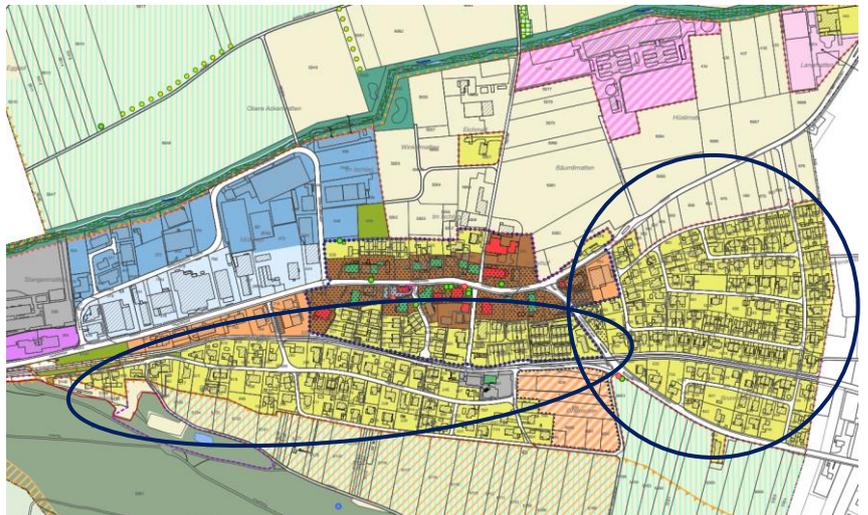


Abbildung 9: Erhalt 2-geschossige Wohnzone in den Quartieren Eichacker, Brunnacker und Rebenstrasse

2-geschossige Wohnzone a

Die 2-geschossige Wohnzone a wird aufgehoben. Die dieser Zone zugeordneten Gebiete sind sehr unterschiedlich. Es ist nicht mehr zweckmässig, diese Zone beizubehalten. Die Gebiete können mit einer anderen Grundnutzung besser genutzt werden und werden deshalb anderen Zonen zugeteilt.

- Die Parzellen entlang der Witterswilerstrasse ähneln sich den Bebauungsstrukturen der W2, es sind auch keine gewerblichen Nutzungen angesiedelt.
- Am Rand des Siedlungsgebiets bestehen zwei isolierte Bauzonen, nämlich auf den Parzellen GB Nrn. 709, 512 und 5061. Sie werden der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt und nicht mehr der W2a gemäss rechtsgültiger Planung. In diesen isolierten Parzellen ist keine weitere Entwicklung vorgesehen.
- Die Parzellen am westlichen und östlichen Dorfeingang werden der neuen 3-geschossigen Wohnzone Dorf zugeteilt.
- Die W2a im Gebiet Rosenmatt wird der 3-geschossigen Mischzone, teils mit Gestaltungsplanpflicht, zugeteilt.

7.4 Neue 3-geschossige Wohnzone Dorf

Die bestehenden Bauten am westlichen und östlichen Eingang des Dorfkerns weisen bereits heute eine verhältnismässig hohe Dichte auf. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan sind diese Gebiete entweder der 2-geschossigen Wohnzone A oder der 3-geschossigen Wohnzone zugeteilt.

Diese Gebiete werden künftig der 3-geschossigen Wohnzone Dorf zugeteilt. Die Bauten und Anlagen haben sich den Gestaltungsgrundsätzen der Kernzone zu orientieren. Das heisst, dass es eigenständige Bauten sein sollen, ohne historisierend zu wirken, sie müssen sich aber in das Ortsbild einfügen. Diese Bauten und Anlagen bilden den Auftakt zum schönen Ortskern und sind zeitgleich auch die erste Visitenkarte des Dorfkerns. Aus diesem Grund sind höhere gestalterische Ansprüche an diese Gebiete gerechtfertigt.



Rechtsgültiger Zustand

Abbildung 10: W3 Dorf entlang der Hauptstrasse

7.5 Entwicklungsgebiete

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung Bättwil gibt es vier Hauptentwicklungsgebiete. Sie stimmen mit dem räumlichen Leitbild überein:

- Umzonung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen inkl. Einzonung einiger der Landwirtschaftszone zugeteilten Parzellen im Grienacker

- Weiterentwicklung Gebiet Rosenmatt und Bahnhof Flüh
- Weiterentwicklung Gewerbezone Mühlematt.

7.5.1 Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Einzonung Landwirtschaftszone im Gebiet Grienacker



Rechtsgültiger Zustand



Abbildung 11: Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Grienacker

Umzonung öBA

Gemäss rechtsgültiger Ortsplanung befindet sich das Areal (ca. 7'500 m²) östlich der Gemeindeverwaltung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Dank der Lage der Parzellen GB Nrn. 526, 527, 528, 529, 530 und 674 in unmittelbarer Nähe der BLT-Haltestelle «Bättwil, Dorf» ist das Areal optimal an den ÖV angeschlossen und eignet sich somit grundsätzlich für eine dichtere Wohnnutzung. Die Fläche wird heute mehrheitlich als Wiese genutzt.

Für diese recht grosse Zone für öffentliche Bauten und Anlagen besteht langfristig kein Bedarf mehr. Die Primarschule befindet sich in Witterswil, die Kreisschule hat an dieser Lage keinen Raumbedarf. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung soll diese öBA dementsprechend redimensioniert werden und das Areal für die Wohnnutzung (Wohnzone 2-geschossig) geöffnet werden. Es sollen moderne, optimal an die Tramhaltestelle Dorf angeschlossene Wohnungen für Einzelpersonen und Paare sowie für Familien erstellt werden. Diese kleineren Reihen- und

Mehrfamilienhäuser leisten auch einen namhaften Beitrag an den Generationenwechsel: So wird die Möglichkeit für ältere Bättwiler*innen in der Nachfamilienphase geschaffen innerhalb der Gemeinde vom Einfamilienhaus in eine Wohnung umzuziehen.

Einzonung Landwirtschaftszone

Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung und nach mehreren Gesprächen mit dem Amt für Raumplanung, entschloss die Gemeinde, auf den kantonalen Vorschlag einzutreten und die Parzellen GB Nrn. 5089, 5090, 5091 und 5092 einzuzonen und auf die Einzonung der Reservezonen im Gebiet Eichacker zu verzichten. Das Amt für Raumplanung stellte klar, dass sie dem Regierungsrat einen Antrag zur Nichteinzonung stellen werden.

Parzelle GB Nr.	Zone	Fläche in m ²	Zone	Fläche in m ²	Total Grienacker	Mehrwertabgabepflichtig
5089	LW	427				Ja, da Einzonung aus der Landwirtschaftszone und in Privatbesitz
5090	LW	1'713				Ja, da Einzonung aus der Landwirtschaftszone und in Privatbesitz
5091	LW	986				Ja, da Einzonung aus der Landwirtschaftszone und in Privatbesitz
5092	LW	1'070				Ja, da Einzonung aus der Landwirtschaftszone und in Privatbesitz
526	öBA			438		Nein, weil öffentliche Nutzung innerhalb des GP-Perimeters beibehalten werden soll und im Eigentum der Gemeinde (Lage der Spielflächen im Rahmen des GP festzusetzen)
527	öBA			985		Nein, weil öffentliche Nutzung innerhalb des GP-Perimeters beibehalten werden soll und im Eigentum der Gemeinde (Lage der Spielflächen im Rahmen des GP festzusetzen)
528	öBA			2'794		Ja, da Umzonung aus der öBA und in Privatbesitz
529	öBA			1'885		Ja, da Umzonung aus der öBA und in Privatbesitz
530	öBA			2'173		Ja, da Umzonung aus der öBA und in Privatbesitz
Total		4'196		7'385	11'581	

Tabelle 8: Fläche der Einzonung in das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Grienacker (W3R)

3-geschossige Wohnzone reduziert

Wegen der Nähe zur Tramhaltestelle Dorf und dem Bedarf an zusätzlichen Wohnformen in der Gemeinde, namentlich Familienwohnungen,

Reihenhäuser und kleinere Wohnungen, wird dieses Gebiet der 3-geschossigen Wohnzone reduziert W3R zugeteilt (siehe auch dazu die Erläuterungen zur W3R im Kapitel 6.5). Eine W3R hat nahezu die gleichen Massmasse wie die 2-geschossige Wohnzone, ist aber etwas dichter und lässt einen grösseren Gestaltungsspielraum bei der Ausgestaltung des obersten Geschosses, also des Dachgeschosses. So kann beispielsweise auf den Kniestock verzichtet werden, der die Dachnutzung einschränkt oder es kann ein Attika erstellt werden, das nicht den strikten Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (§ 17ter) entspricht.

Einzonung Grienacker und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Einzonung Grienacker umfasst insgesamt 0.37 ha Fruchtfolgeflächen, die im kantonalen Fruchtfolgeflächeninventar erfasst sind. Es besteht eine Kompensationspflicht für dieser Einzonung. Gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} der Raumplanungsverordnung ist eine Einzonung nur genehmigungsfähig, wenn ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und die optimale Nutzung der beanspruchten Flächen sichergestellt ist (L-1.2.2 kantonaler Richtplan). Die Einzonung «Grienacker» erfüllt beide Voraussetzungen.

Gemäss der Vollzugshilfe zum Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) muss bei Vorhaben, die über 0.25 ha FFF beanspruchen, der flächengleichen Kompensation des Verlustes an FFF nachgewiesen werden (L-1.2.3 kantonaler Richtplan). Bei der Einzonung Grienacker werden insgesamt 0.37 ha FFF beansprucht, wodurch eine Kompensationspflicht entsteht. Dieser Verlust an FFF wird durch die Auszonung Friedhof (öBA) in die Landwirtschaftszone ausgeglichen.

Einzonung von kantonaler Bedeutung

Gemäss der kantonalen Vorprüfung handelt es sich bei dieser Einzonung nicht um eine kommunale Einzonung. Eine kommunale Einzonung muss zwingend saldoneutral innerhalb der Gemeinde sein und kann nur mit einer flächengleichen Umlagerung des gleichen Zonentyps erfolgen. Bei der Einzonung Grienacker ist keine flächengleiche Auszonung von Wohnzonen vorgesehen. Daher kann die vorgesehene Einzonung in die Wohnzone nicht als Einzonung von kommunaler Bedeutung aufgefasst werden.

Die Einzonung Grienacker betrifft eine Spezialzone, die ohne Kompensation vorgenommen werden kann. Gemäss dem kantonalen Richtplan (S-1.1.12) dürfen die Flächen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden, wenn sie insgesamt kleiner als 0.5 ha sind, der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist. Dies ist im vorliegenden Fall im Gebiet «Grienacker» gegeben.

Gestaltungsplanpflicht mit zusätzlichen Mindestanforderungen

Im Sinne der Qualitätssicherung wird dem Areal eine Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Weiterentwicklung soll anhand eines

Gesamtkonzepts erfolgen. Bei dieser Arealgrösse ist zudem die Durchführung eines qualitätssichernden Varianzverfahrens (Wettbewerb / Studienauftrag) nötig. Wichtig ist der Übergang von der südwestlichen Wohnzone resp. der Landwirtschaftszone in diese 3-geschossige Wohnzone reduziert. Im Rahmen dieser Planung ist weiter zu prüfen, wie die Einmündung des Bahnwegs / Im Grienacker in die Witterswilerstrasse verkehrstechnisch hinsichtlich besserer Verkehrssicherheit und Orientierung optimiert werden kann. Bei Bedarf ist wegen der Einmündung des Bahnwegs in die Witterswilerstrasse (= Kantonsstrasse) im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau frühzeitig zu klären.

Die Gemeinde möchte grundsätzlich die gemeindeeigenen Parzellen in der öBA belassen, welche Platz für einen Spiel- und Begegnungsbereich in der Nähe des Gemeindezentrums ermöglichen resp. für eine allfällige Erweiterung des Kindergartens ermöglicht. Einerseits ist die längliche Lage des Spielplatzes entlang der Tramlinie nicht optimal, andererseits sollen solche Nutzungen Teil der Überbauung werden. Aus diesem Grund wird in den zusätzlichen Mindestanforderungen an den Zonenplan ergänzt, dass eine Fläche von 1'500 m² (Grösse der Gemeindeparzellen GB Nrn. 526, 527 und 674) in die Überbauung zu integrieren ist. Diese öBA wird aber so im Zonenplan nicht mehr dargestellt. Sie wird im Zonenreglement entsprechend gesichert und ist dann im Gestaltungsplan darzustellen.

Interessensabwägung gemäss Kantona-
 lem Richtplan, Kapitel S.1.1.9

Anforderung gemäss S-1.1.9

...sie mit dem kantonalen Raum-
 konzept übereinstimmt;

...der Bedarf gegeben ist; das Ge-
 biet mit dem öffentlichen Verkehr
 angemessen erschlossen ist;

Interessensabwägung

Wie bereits oben erwähnt, ist die Einzonung der Parzellen Ja
 GB Nrn. 5098, 5090, 5091 und 5092 ein Gegenvorschlag für
 den Verzicht auf die Einzonung der Reservezonen im Gebiet
 Eichacker.

Aus diesem Grund kann diese Anforderung als erfüllt be-
 trachtet werden.

Das gesamte Gebiet ist der öV-Güteklasse B gemäss kanto- Ja
 naler Karte öV-Güteklassen zugeteilt.

Das Tram fährt während den Stosszeiten im 7 min-Takt.

Erfüllt

Anforderung gemäss S-1.1.9	Interessensabwägung	Erfüllt
...das übergeordnete Strassennetz das Verkehrsaufkommen aufnehmen kann;	Die genaue Erschliessung über den Bahnweg oder Im Griena-cker ist im Rahmen des Gestaltungsplans inkl. Richtkonzept und allfälliger Etappierung aufzuzeigen. Über den Bahnweg wird das Gebiet auf die Witterswilerstrasse erschlossen. Bei einer Dichte von 80 Personen/ha ist mit ca. 90 zusätzlichen Einwohnenden zu rechnen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgrösse von 2.5 Personen (90 Personen geteilt durch 2.5) ergibt dies ca. 40 Wohnungen. Dies ergibt – grosszügig geschätzt – ca. 100 Fahrten pro Tag. Die Witterswilerstrasse (Kantonsstrasse) kann dies aufnehmen (DTV 2020 in beiden Richtungen ca. 2'500 Fahrten, 120 Fahrten sind also ca. 4 %).	Ja
...die Zusicherung der Eigentümer vorhanden ist, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen;	Die Gemeinde führte eine Umfrage durch, die Rückmeldungen zeigen, dass die Eigentümerschaft einer Einzonung positiv gegenübersteht. Die Gemeinde wird mit den privaten Grundeigentümerschaften Überbauungsverträge abschliessen.	Ja
...Fruchtfolgefleichen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden (Realersatz oder Aufwertung bedingt geeigneter FFF);	Siehe Berechnungen unten.	Ja
...sie regional abgestimmt ist; [...].	Gemäss regionalem Raumkonzept Leimental 2035 weist Bättwil eine der höchsten Wachstumsraten in der Region auf (+ 3.1% p.a.) ² Die Gemeinde weist im regionalen Vergleich einen hohen Bauzonenbedarf auf, hat aber sehr wenig Bauzonen ³ . Für das hintere Leimental ist eine «moderate Siedlungsentwicklung unter Erhalt der Grünraumqualitäten» vorgesehen ⁴ . Das regionale Raumkonzept Leimental 2035 weist keine kommunalen Erweiterungsgebiete aus.	Ja

Tabelle 9: Interessensabwägung für eine Einzonung gemäss Richtplan S-1.1.9

Die neu der Bauzone zugeordneten Fläche beträgt ca. 0.4 ha. Die Auszonungen beim Friedhof betragen 0.8 ha. So kann die Einzonung in die W3R mit der Auszonung der öBA doppelt kompensiert werden.

² Regionales Raumkonzept Leimental 2035, <https://region-leimental-plus.ch/wp-content/uploads/2019/08/raumkonzept-leimental-schlussbericht-klein.pdf>, Download: 20.1.2021, S. 25

³ Regionales Raumkonzept Leimental 2035, <https://region-leimental-plus.ch/wp-content/uploads/2019/08/raumkonzept-leimental-schlussbericht-klein.pdf>, Download: 20.1.2021, S. 40

⁴ Regionales Raumkonzept Leimental 2035, <https://region-leimental-plus.ch/wp-content/uploads/2019/08/raumkonzept-leimental-schlussbericht-klein.pdf>, Download: 20.1.2021, S. 83

	Einzonung (m²)	Auszonung (m²)	Bilanz (m²)
Grienacker	4'196		
Friedhof		7'905	
Total			3'709
Aufhebung div. Reservezonen		(14'638)	

Tabelle 10: Zusammenzug der Einzonung Grienacker

7.5.2 Weiterentwicklung Gebiet Rosenmatt und Bahnhof Flüh

Das Areal rund um «Flüh, Bahnhof» ist von einer heterogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur geprägt und bildet gewissermassen das regionale Zentrum der Solothurner Gemeinden im Leimental. Wie im räumlichen Leitbild analysiert, fehlt eine attraktive Anbindung des Gebiets an das Dorfzentrum von Bättwil. Es ist zudem ein regional bedeutender Umsteigeknoten, der eine gewisse räumliche Qualität verdient.

Das Gebiet ist gemäss rechtsgültiger Ortsplanung ist der 2-geschossigen Wohnzone a zugeteilt, die Gestaltungsplanpflicht wurde 1999, zwei Jahre nach der regierungsrätlichen Genehmigung der Ortsplanung, aufgehoben.

Weiterentwicklung als regionales Zentrum

Im Sinne der Innenentwicklung, welche an Lagen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorgesehen sind, sowie hinsichtlich der Förderung des Gebiets als regionales Zentrum wird das Gebiet einer 3-geschossigen Mischzone zugewiesen. Dadurch wird die Attraktivierung und die Belebung des Areals durch eine Nutzungsmischung gefördert. Gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung wird die zulässige Geschosshöhe um ein Vollgeschoss erhöht. Dies ist an dieser Lage und hinsichtlich der heutigen Körnung gerechtfertigt und ergibt keinen ortsbaulichen Bruch. Das Gebiet zwischen der Tramlinie und der Rosenmattstrasse wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt, weil sich aufgrund der Altersstruktur der Bauten eine Siedlungserneuerung in der kommenden Zeit anbieten wird. Die sich südlich des Haugrabens befindenden Bauten wie z.B. das Coop, die Mehrfamilienhäuser und die Wohn- und Gewerbebauten nördlich der Tramlinie sind grösstenteils jüngeren Baujahrs, es ist davon auszugehen, dass diese in der anstehenden Planungsperiode nicht ersetzt werden. Sollte doch eine Entwicklung anstehen, kann die Gemeinde über die Paragraphen zur Qualitätssicherung mit Voranfragen und Varianzverfahren gemäss Zonenreglement § 6 und 7 entsprechend auf diese Entwicklungen reagieren.

Umgang mit dem Haugraben

Der Haugraben durchquert das Gebiet. Er fliesst in einem Kanal und ist teilweise eingedolt. Bezüglich Festlegung Gewässerraum siehe Kapitel 9.1).

Der nordöstlichste Teil der Strasse «Rosenmatt» (Parzelle GB Nr. 752) ist gemäss rechtsgültiger Ortsplanung als Erschliessungsstrasse klassiert. Die Gemeinde hat die Strasse nie erstellt und wird künftig auch keinen Bedarf mehr daran haben. Diese Parzelle wird daher analog den umliegenden Parzellen ebenfalls der Mischzone zugeteilt.

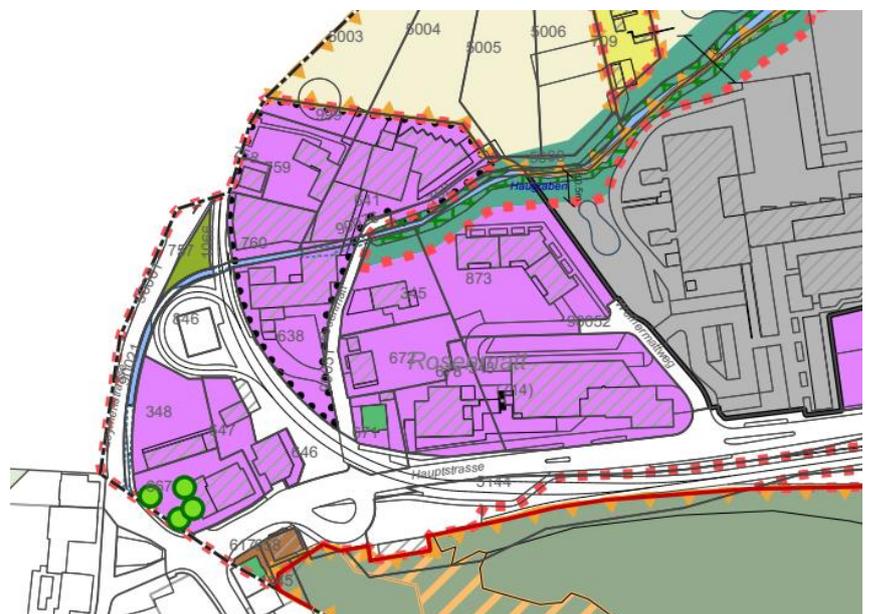
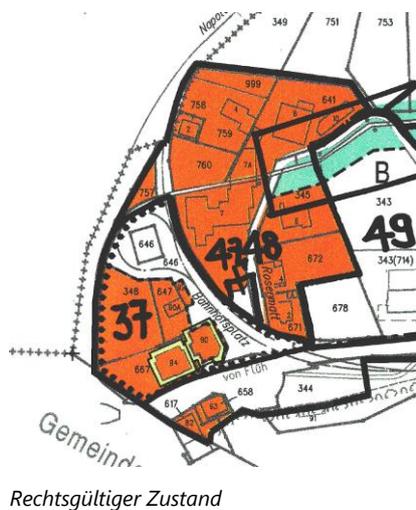


Abbildung 12: Umzonung Rosenmattquartier in eine Mischzone, nördlich der Stichstrasse Rosenmatt mit Gestaltungsplanpflicht

7.5.3 Weiterentwicklung Gewerbezone Mühlematt

Ca. 14 % der Gewerbezone ist nicht überbaut. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, dass die Zonenvorschriften nicht immer den effektiven Bedürfnissen der Eigentümerschaft entsprechen. Dies ist auch bereits im räumlichen Leitbild angetönt: Die Strategie B4 «Gewerbegebiet mit Charakter» sieht vor, dass mittels einer Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses und der Differenzierung des Wohnanteils die Durchmischung und Lebendigkeit innerhalb des Gewerbegebiets gefördert werden soll.

Die bestehende Gewerbezone gemäss rechtskräftigem Zonenplan wird in zwei unterschiedliche gewerbliche Zonen eingeteilt:

- Entlang der Hauptstrasse wird die «Gewerbezone 10.5 m» ausgeschieden. Entlang der Kantonsstrasse, die zugleich auch Bindeglied

zwischen dem Dorf und dem Gebiete Rosenmatt ist, sollen Läden bis 1'000 m² zulässig sein, also wie beispielsweise das Coop heute. So kann ein gewisses Personenaufkommen generiert werden. Mit entsprechenden Zonenvorschriften zur Umgebungsgestaltung entlang der Hauptstrasse soll hier eine Aufwertung des Strassenareals geschaffen werden.

- In der zweiten Bautiefe bis hin zum Haugraben wird die «Gewerbezone 14 m» ausgeschieden. Dort sind grössere Läden ausgeschlossen, um die bestehenden «Ladenfront» entlang der Hauptstrasse nicht zu konkurrenzieren.

Mit dieser Unterscheidung kann eine bessere Ausnutzung der Gewerbezone erreicht werden, was gemäss der Siedlungsstrategie des Kantons gefordert wird. Zusätzlich werden die Möglichkeiten der Weiterentwicklung für die Eigentümerschaften gefördert.



Rechtsgültiger Zustand

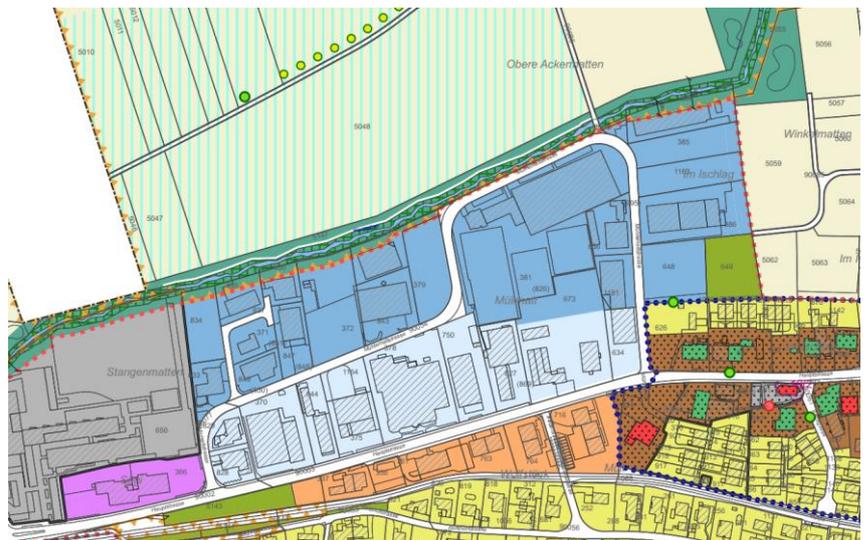


Abbildung 13: Aufteilung Gewerbezone in Gewerbezone 10.5 m G10.5 entlang Hauptstrasse und Gewerbezone 14 m G14 entlang Mühlemattstrasse

Die Gewerbezone befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Aus diesem Grund wie auf eine Unterkellerung verzichtet.

Plangrafische Anpassung im Gebiet
Mühlematt

Gemäss rechtsgültiger Ortsplanung befindet sich am Übergang der Gewerbezone zur Landwirtschaftszonen auf den Parzellen GB Nrn. 384, 1163 und 386 eine Freihaltezone. Gemäss § 9 Freihaltezone des rechtsgültigen Zonenreglements wird dieser Streifen der Bauzone «zugerechnet», im Zonenplan jedoch der Landwirtschaftszonen. Dieser Grünstreifen wurde von den Eigentümer:innen der Gewerbebetriebe erstellt und unterhalten. Dieser Widerspruch wird nun aufgehoben, indem dieser Streifen der angrenzenden Gewerbezone zugeteilt wird. In den Zonenvorschriften wird der Erhalt dieses gestalteten Übergangs weiterhin gefordert (§ 16 Abs. 5a).

Da dies eine plangrafische Korrektur ist, unterliegt diese Einzoning nicht der Mehrwertabgabe.

7.6 Auszonungen

7.6.1 Auszonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Friedhof

Die Parzellen GB Nrn. 502, 503 und 504 (ca. 2'000 / 2'500 / 3'400 m², total 7'900 m²) befinden sich gemäss rechtsgültiger Ortsplanung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und waren für einen neuen Friedhof für Bättwil vorgesehen. Ein so grosser Friedhof ist aus heutiger Sicht nicht notwendig, der Friedhof bei der Kapelle ist ausreichend. Da kein entsprechender Raumbedarf besteht, wird die Fläche der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Abbildung 14: Auszonung Friedhofareal

7.6.2 Umzonung der Gewerbezone in die Grünzone (Parzelle GB Nr. 649)

Die Eigentümerschaft der Parzelle GB Nr. 649 hat keinen Bedarf an dieser ca. 1'300 m² grossen Gewerbezone. Sie wird deshalb der Grünzone zugeteilt.



Rechtsgültiger Zustand



Abbildung 15: Auszonung der Parzelle GB Nr. 649 in die Grünzone

7.6.3 Aufhebung Reservezonen

Reservezonen sind gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz der Landwirtschaftszone gleichgesetzt, sie sind kein «Bauerwartungsland». Sollten sie einzont werden, durchladen sie den «normalen Einzonungsprozess». Das heisst, dass es eigentlich keine Notwendigkeit für eine Reservezone mehr gibt.

Sportanlage Langmatten

Die Parzellen GB Nrn. 434, 436, 437, 438 und 438 (total 1.5 ha) sind gemäss rechtsgültiger Ortsplanung der Reservezone für öffentliche Sportanlagen zugeteilt. Diese Reservezone wird der Landwirtschaftszone zugewiesen. Weisen entweder der Tennisplatz oder der Reitstall zu einem späteren Zeit-Punkt Erweiterungsbedarf auf – und sind die bestehenden Platzreserven aufgebraucht – kann eine projektbezogene Einzonung vorgenommen werden.

Hinweis: Die Parzellen GB Nrn. 444 und 1074 sind mit einer Planungszone vom 9. Februar 2023 bis am 8. Februar 2028 belegt. Sie werden von der regierungsrätlichen Genehmigung der Ortsplanung ausgenommen. Siehe auch Kapitel 4.4



Rechtsgültiger Zustand

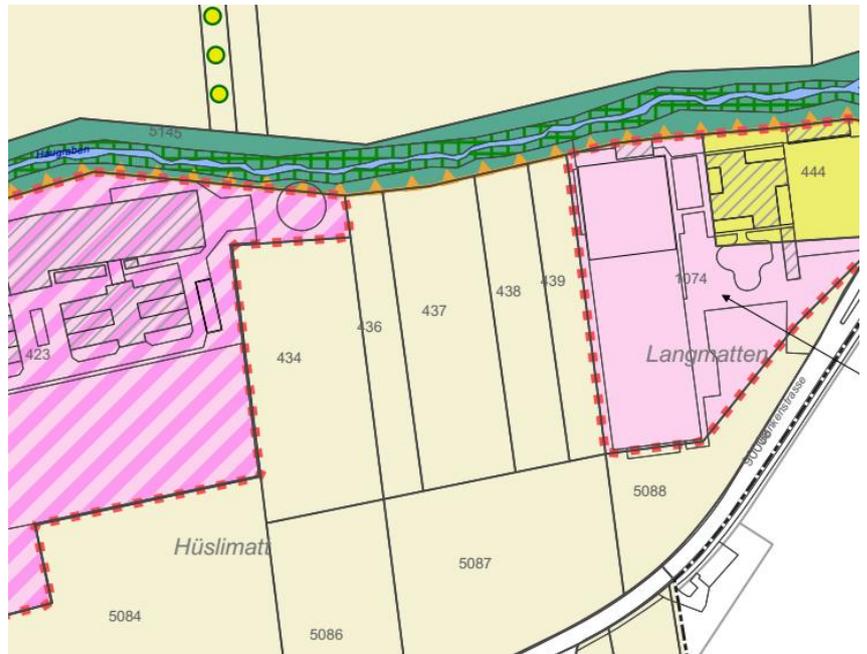


Abbildung 16: Aufhebung Reservezone Sportanlage Langmatte

Reserve Eichacker Nord und Ost

Die Parzellen GB Nrn. 899, 903, 901, 897, 895, 889, 890, 892, 876, 459, 878, 887, 885, 884 und 875 (total ca. 1.7 ha) sind gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Reservezone W2 zugeordnet. Eine Einzonung dieses Gebiets ist nicht genehmigungsfähig, dies ist im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung explizit festgehalten und auch in den anschließenden Gesprächen zwischen der Gemeinde und dem Amt für Raumplanung von letzterem so kommuniziert.



Rechtsgültiger Zustand

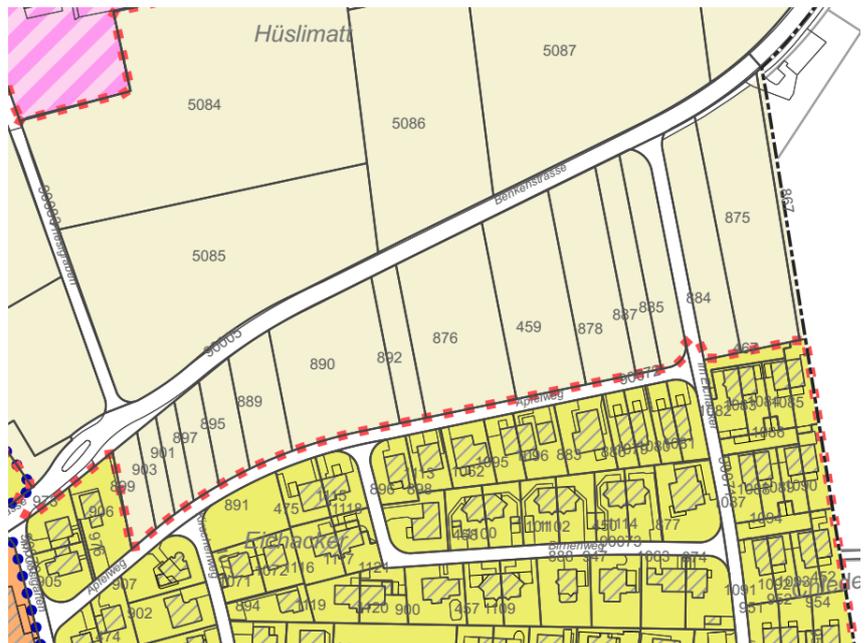


Abbildung 17: Aufhebung Reservezone Eichacker Nord und Ost

7.7 Weitere Änderungen der Grundnutzung

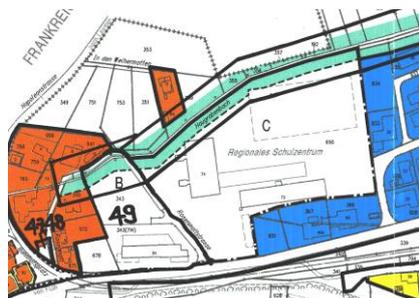
7.7.1 Grundnutzungen der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die drei rechtsgültigen Gestaltungspläne sind keiner Grundnutzung zugewiesen. Warum dies der Fall ist, kann nicht mehr eruiert werden. Alle Gebiete wurde gemäss den Gestaltungsplänen überbaut.

Künftig wird die Grundnutzung auch im Bauzonenplan dargestellt (wie im Kanton Solothurn üblich), sie stimmt mit den Gestaltungsplänen überein:

- Die Kreisschule wird der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeweiht.
- Der Gestaltungsplan «Rosenmatt» wird der Mischzone zugeweiht.
- Der Gestaltungsplan «Mühleareal» wird der 2-geschossigen Wohnzone zugeweiht. das Gestaltungsplangebiet wird zur Mischzone.

Dies sind plangrafische Korrekturen, diese Änderungen unterliegen somit nicht der Mehrwertabgabepflicht.



Rechtsgültiger Zustand

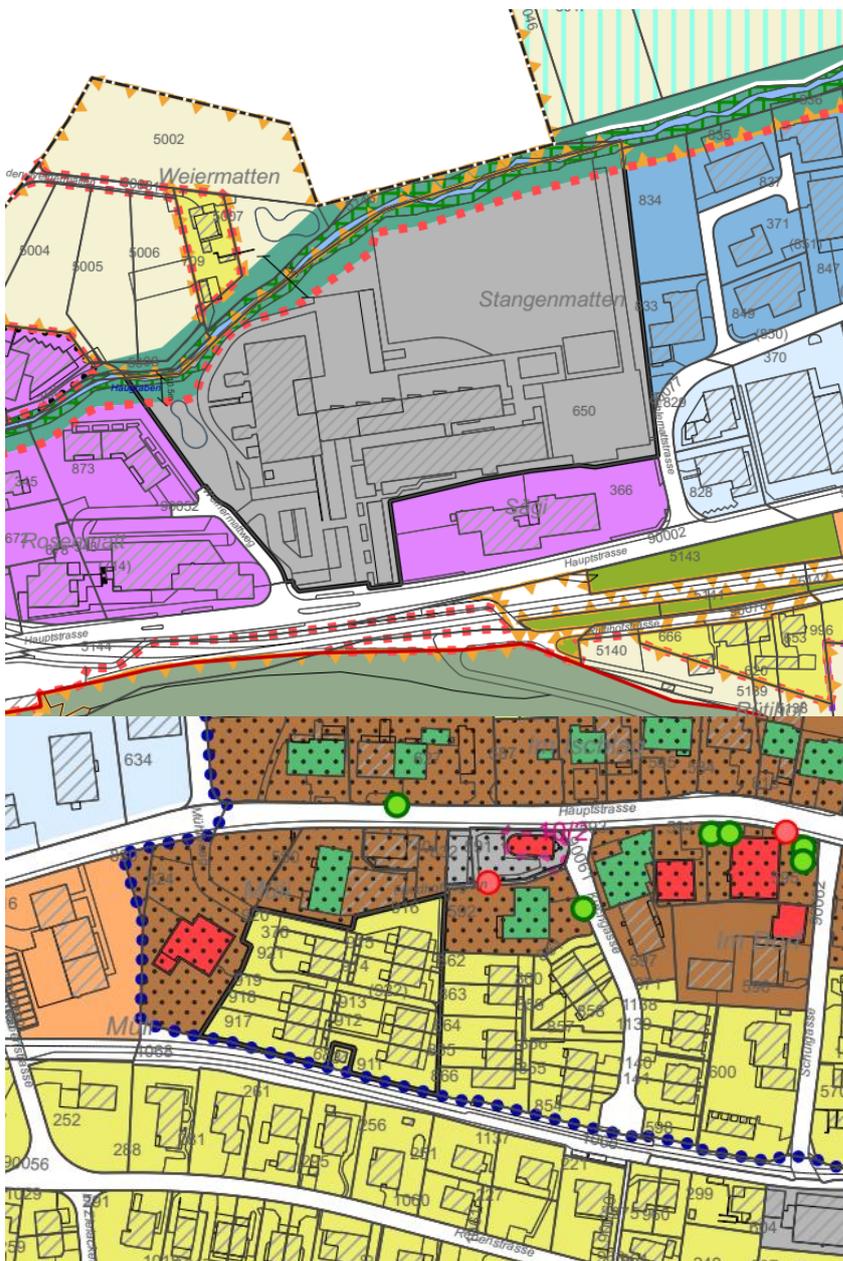


Abbildung 18: Ausschnitt Zonenplan Bättwil – Umzonung Oberstufenzentrum Leimental und Gestaltungsplangebiete «GP Rosenmatt» und GP «Mühleareal»

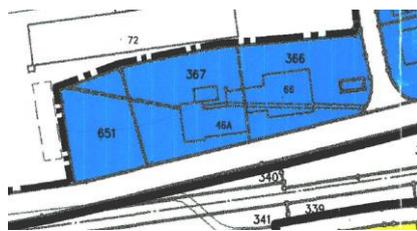
7.7.2 Umzonung alte Sägi

Das Areal der ehemaligen Sägerei „Sägi“ (0.39 ha, GB Nr. 366) ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gewerbezone zugewiesen und befindet sich im Besitz der Gemeinden Bättwil, Metzerlen-Mariastein, Rodersdorf und Witterswil. Das Areal wurde 2010 durch die Gemeinden gekauft als Baulandreserve für eine allfällige Erweiterung des Oberstufenzentrums Leimental. Durch seine prominente Lage zwischen Schule und

Hauptstrasse sowie die Nähe zum Rosenmattquartier und zum Bahnhof, besitzt das Areal gemäss räumlichen Leitbild einen hohen Stellenwert für die Gemeindeentwicklung.

Aufgrund der Reduktion der Sekundarstufe 1 von 4 auf 3 Schuljahre hat sich der Bedarf für eine Erweiterung etwas relativiert, dennoch ist es vorgesehen, auf einem Teil der Parzelle eine Aula für die Oberstufe sowie Räumlichkeiten für die Musikschule und die Jugendarbeit zu realisieren. Auf der restlichen Fläche soll idealerweise eine attraktive Bebauung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungsbetrieben von regionaler Bedeutung sowie Wohnungen entstehen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird deshalb das Areal der 3-geschossigen Mischzone zugeteilt. Mit der Überbauung des Areals soll das Bahnhofquartier besser mit dem weiteren Gemeindegebiet angebunden werden.



Rechtsgültiger Zustand

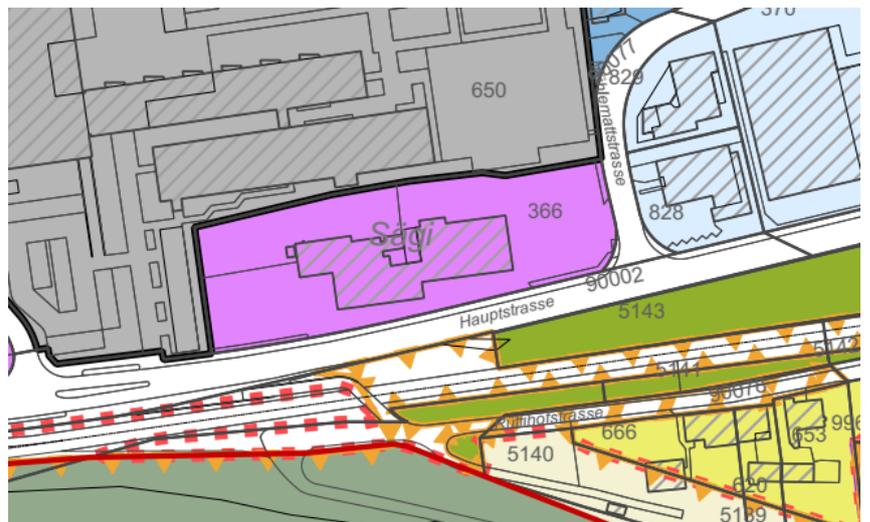


Abbildung 19: Umzonung der ehemaligen Sägerei von der Gewerbezone in die Mischzone

Der Abstand der Baulinien zur Kantonsstrasse wird auf die üblichen 6 m gesetzt und die bestehende Baute mit einer Vorbaulinie gesichert. Da dieses Areal in eine Mischzone umgezont wird, ist es nicht mehr zweckmässig, diese Baulinie so festzulegen, dass der Standort der alten Baute gesichert wird.

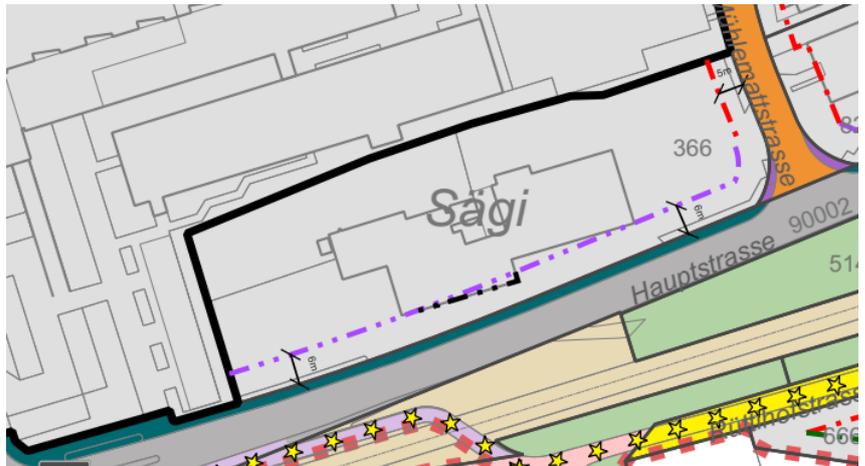
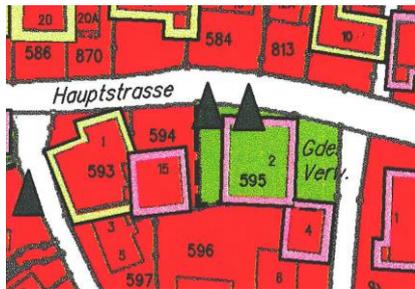


Abbildung 20: Baulinien im Areal Sägi

7.7.3 Umzonung der Parzelle GB Nr. 595 von der öBA in die Kernzone



Rechtsgültiger Zustand



Abbildung 21: Umzonung Parzelle GB Nr. 595 von der öBA in die Kernzone

Auf der Parzelle GB Nr. 595 (951 m²) befindet sich in der ehemaligen Gemeindeverwaltung eine Wirtschaft. Die Parzelle wurde in einer vorangegangenen Revision der Ortsplanung von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.

Die Gemeinde hat seit dem Neubau der Gemeindeverwaltung an dieser Parzelle resp. der Baute keinen Bedarf mehr. Das Grundstück wurde deshalb vor ungefähr 12 Jahren verkauft mit der Aussicht, das Grundstück kurz darauf in der nächsten Teilrevision der Ortsplanung der Kernzone

zuzuteilen. Da aber keine entsprechende Teilrevision stattfand, wird diese Änderung nun erst jetzt vorgenommen. Die Parzelle wird nun wieder der Kernzone zugeteilt. So entspricht die Nutzung, also das Restaurant, auch der zonenplanerischen Grundnutzung.

Die weiteren Schutzbestimmungen, also das kantonal geschützte Gebäude inkl. kantonal geschütztem Wirthausschild Krone sowie die Einzelbäume als kommunal geschützte Naturobjekte als auch die Gestaltungsbaulinie bleiben bestehen.

Das Grundstück wurde zu dem Zeitpunkt verkauft, als es noch keine Mehrwertabgabe gab. Da die Baute kantonal geschützt ist, kann das Gebäude nur mit Auflagen umgebaut werden. Aufgrund der Gestaltungsbaulinie sowie der kleinen Parzellengrösse und den daraus folgenden unterschrittenen Grenzabständen kann die Baute nicht erweitert werden. Aus diesem Grund wird auf die Erhebung des Planungsmehrwerts verzichtet.

7.7.4 Gebiete ohne Grundnutzung künftig mit Grundnutzung

Diverse Flächen haben im Gebiet Rütthofstrasse keine Grundnutzung, das heisst, dass sie weder im Zonen- und noch im Erschliessungsplan einer Zone resp. einer Strasse zugeteilt sind. Da dies nicht korrekt ist, werden alle dieser Flächen einer Grundnutzung zugeteilt:

- Die Parzellen GB Nrn. 5141, 5142 und Teile der Parzelle GB Nr. 5001 werden der Grünzone zugeteilt. Sie sind auch als solche ausgestaltet.
- Strassenareale der Parzelle GB Nr. 5001 werden der übrigen Verkehrsfläche zugeteilt.

7.7.5 Grünzone Rütthof

Die Parzelle GB Nr. 5143 (1'900 m²) zwischen der Hauptstrasse und der Tramlinie und westlich des Restaurants «Statiönli» befindet sich gemäss rechtsgültiger Ortsplanung in der Landwirtschaftszone. Das Areal aufgrund dessen Dimensionen (180 m auf 10 resp. 20 m) nicht sinnvoll bebaut werden (je 6 m Baulinien zur Strasse und zur Bahn hin, Grenzabstände zur angrenzenden Parzelle). Zurzeit befinden sich auf einem Teil der Fläche vereinzelt Kleinbauten sowie Parkplätze, weiter wird es für die Kleintierhaltung genutzt.

Aus diesem Grund wird der östliche Teil der Parzelle der 3-geschossigen Wohnzone Dorf zugeteilt, der westlich der Grünzone. So werden die Nutzungen zonenkonform.

Diese Einzonung der 3-geschossigen Wohnzone Dorf ist mehrwertabgabepflichtig.



Rechtsgültiger Zustand



Abbildung 22: Einzonung Grünzone Rütthof

7.8 Überlagernde Festlegungen

7.8.1 Überprüfung der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zusätzlich zu den neu ausgeschiedenen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind die rechtsgültigen Gestaltungspläne im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung zu überprüfen.

«Der Hauptzweck des Gestaltungsplans besteht darin, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und sicherzustellen, vorsorgliche Umweltschutzmassnahmen umzusetzen sowie Menschen und Umwelt vor Immissionen zu schützen. Er ist ein gutes Instrument, um komplexe Planungsaufgaben zu koordinieren und Zielkonflikte einvernehmlich zu lösen.»⁵

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden die bestehenden Gestaltungspläne im Gemeindegebiet überprüft:

⁵ https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/broschuere_gestaltplan.pdf, Download: 09.08.2019.

Nr.	Name	Datum Genehmigung	RRB Nr.	Überprüfung GP und Ergebnis
A	Mühleareal	5.12.1989	3878	Es besteht kein Änderungsbedarf, der Gestaltungsplan wird beibehalten.
B	Rosenmatt und Mutation GP: Rosenmatt (GB Nrn. 343 / (714) / 873 / (678)	20.4.1993 20.02.2007	1340 196	Der GP Rosenmatt wurde mit RRB Nr. 196 am 20.02.2007 abgeändert. In diesem Gebiet befinden das Coop, die Post sowie ein 3-geschossiges Wohnhaus mit einem Attikageschoss. Da das gesamte Gebiet rund um den Bahnhof Flüh in den kommenden Jahren sich zu einem lebendigen Zentrum entwickeln sollte, kann es sein, dass auch dieses Gebiet weiterentwickelt werden soll. Falls dieses Gebiet weiterentwickelt werden soll, ist aufgrund des konkreten Vorhabens zu klären, ob ein neuer Gestaltungsplan erforderlich ist oder nicht. Aus diesem Grund wird dieser Gestaltungsplan aus der Planbeständigkeit genommen.
C	Kreisschule	6.4.1993	1284	Die Kreisschule hat derzeit keine räumlichen Bedürfnisse, die sich auf den Gestaltungsplan auswirken. Der rechtsgültige Gestaltungsplan (RRB Nr. 1284 vom 06.04.1993) wird deshalb beibehalten.
D	Rösliergarten	06.12.05	2502	Es besteht kein Änderungsbedarf, der Gestaltungsplan wird beibehalten.

Tabelle 11: Überprüfung der rechtsgültigen Gestaltungspläne

Weiter besteht ein kantonaler Gestaltungsplan «Revitalisierung, Renaturierung und Besucherlenkung: Haugraben» (RRB Nr. 904 vom 09.05.2006). Dieser wird nicht anlässlich der Ortsplanungsrevision überprüft, da keine kantonale Planungsinstrumente auf kommunaler Ebene angepasst werden können.

7.8.2 Anpassung des Perimeters der Ortsbildschutzzone

Gemäss rechtsgültiger Ortsplanung sind die Kernzone und die Ortsbildschutzzone identisch.

Dies wird nun angepasst: Die Ortsbildschutzzone wird über die gesamte Bauzone nördlich der Hauptstrasse und nördlich der Tramlinie über die 2-geschossige Wohnzone überlagert. Wichtig ist – analog der 3-geschossigen Wohnzone Dorf – dass dort keine historisierende Architektur verlangt wird, sondern bauliche Vorhaben sollen wegen der Nähe zu dem gut erhaltenen Ortskern besondere Rücksicht nehmen.

7.8.3 Erhaltenswerte Bauten

Die erhaltenswerten Bauten gemäss rechtsgültiger Ortsplanung erscheinen auch noch heute korrekt. Einzig der Schopf auf den Parzellen GB Nrn. 576 resp. 1106 wick der Wohnüberbauung Im Baumgarten. Er wird daher nicht mehr klassiert.

Zusätzlich werden – auch auf Antrag des Amts für Raumplanung aus dem 1. Vorprüfungsbericht, folgende Bauten und Objekte als erhaltenswert ausgeschieden:

Strasse	Begründung	Parzelle GB Nr.
Hauptstrasse 12	Bestandteil der historischen Bebauung im Ortskern	813
Hauptstrasse 33	Westlicher Gebäudeteil: Das Bauernhaus mit seiner klassizistischen Gestaltung der Giebelfassade bildet zusammen mit der Mühle eine hofartige Situation.	590
Talstrasse 1	Gebäudehälfte auf Gemeindegebiet Bättwil (Gebäudeteil auf Gemeindegebiet Hofstetten-Flüh ist dort ebenfalls eingestuft), räumlich wichtiger Eckbau und Bestandteil der Bebauung entlang der Talstrasse in Flüh	617
Rosenmatt 2	Charakteristische Baute der 1930er-Jahre, wichtige sozialräumliche Bedeutung (Ankunft in Bättwil, Treffpunkt)	671
Napoleonstrasse	Wegkreuz Napoleonstrasse	90088

Tabelle 12: Neue erhaltenswerte Bauten und Objekte

7.9 Änderungen im Bereich Natur und Landschaft

7.9.1 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone

Der Haugrabenbach ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan einer Naturschutzzone zugeteilt. Sie wird mit dem Art. 41c GSchV ergänzt, so dass sie den Anforderungen hinsichtlich Umsetzung Gewässerraum entspricht.

Der Perimeter der Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone wird an einigen Stellen ergänzt (siehe Kapitel 9.1).

7.9.2 Landschaftsschutzzone

Die landschaftlichen Qualitäten im hinteren Leimental sind gross, die weitläufigen Ebenen mit Obstgärten und Gehölzen haben einen hohen Wert.

Die Landschaftsschutzzone wird deshalb weitgehend übernommen. Bei den aktiven Landwirtschaftsbetrieben nördlich des Haugrabens bis zum Unteren Eggweg wird die Landschaftsschutzzone verkleinert, da dies das einzige Land in der Gemeinde ist, das noch landwirtschaftlich genutzt werden kann.

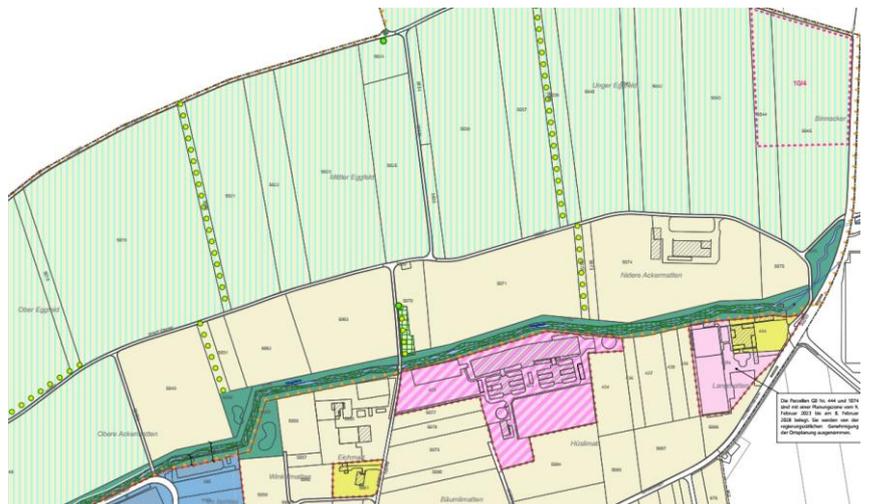


Abbildung 23: Landwirtschaftsgebiet Ackermatten

Das gesamte Gebiet südlich der Bauzone und dem Hangfuss des Bättwilerbergs wird weiterhin mit der Landschaftsschutzzone überlagert.

7.9.3 Naturschutzzone «Bäramsle-Weiher»

Die Naturschutzzone wird als kantonales Naturreservat im Zonenplan dargestellt.

7.9.4 Kommunales Vorranggebiet N+L

Der Perimeter zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Bättwiler Berg wird gemäss der rechtsgültigen Ortsplanung übernommen.

7.9.5 Naturgefahren

Die Naturgefahren werden in einem separaten Plan (Zonenplan Gefahren 1:2'000) dargestellt. Die Planinhalte orientieren sich an den Abgrenzungen des ausführenden Fachbüros. Ebenso der Perimeter der Gefahrenkarte, dieser wird wie die übrigen relevanten Planinhalte vom Fachbüro, das die Gefahrenkarte erstellt, festgestellt. Dieser Perimeter wird in der Ortsplanung orientierend dargestellt. Der Perimeter der Berechnung der Gefahrenprozesse wird aufgrund verschiedener Kriterien, z.B. der Topografie, den historischen Gefahrenereignissen, geologischen Daten, der Art und Weise der Nutzung des Gebiets festgelegt.

Einzig im Gebiet Rosenmatt ist die Bauzone von Naturgefahren betroffen, ansonsten befinden sie sich ausserhalb der Bauzone. Für die Gebiete innerhalb des Gefahrenperimeters werden die Gefahrenhinweise und allfällige Auflagen mittels Gestaltungsplan abgebildet. Die Naturgefahren werden künftig grundeigentümergebunden im Zonenplan dargestellt.

7.9.6 Kommunale geschützte Naturobjekte

Aufgrund des 2019 überarbeiteten Naturinventars werden folgende Objekte in der Nutzungsplanung umgesetzt:

Schutz mittels der Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (siehe auch Kapitel 7.9.1)

- Der Haugrabenbach ist gemäss rechtsgültigem Zonenplan einer Naturschutzzone zugeteilt. Sie wird mit dem Art. 41c GSchV ergänzt, so dass sie den Anforderungen hinsichtlich Umsetzung Gewässerraum entspricht.
- Die 3 Weiher auf den Parzellen GB Nrn. 5050, 5055 und 5076 beidseits des Haugrabens werden ebenfalls der Uferschutzzone Haugraben

zugeteilt. Die Parzellen befinden sich im Gemeindeeigentum, der Schutz ist somit sichergestellt.

Kommunale geschützte Naturobjekte

Obstbäume und andere Hochstammbäume prägen das Landschaftsgebiet von Bättwil. Sie verschwinden jedoch zunehmend. Aus diesen Gründen – ortstypisch und gefährdet – werden die Bäume geschützt. Die Bäume werden unterschiedlich geschützt, je nach Eigen- oder Gruppenwert:

- **Baumreihen:** Analog den Obstgärten werden die landschaftsstrukturierenden Bäume entlang der Flurwege geschützt. Sie sind bei einem Abgang in derselben Reihe zu ersetzen.
- **Obstgärten:** Die grossflächigen Obstgärten sind in der Region sehr typisch und sind auch in Bättwil weit verbreitet, vor allem zwischen dem Wald und dem Siedlungsgebiet. Sie verschwinden jedoch zunehmend. Aus diesen Gründen – ortstypisch und gefährdet – werden die Obstgärten überlagernd geschützt. Das bedeutet, dass sie beim Abgang zu ersetzen sind. Sie müssen jedoch nicht an Ort und Stelle ersetzt werden, sondern im Umfeld, so dass die Bewirtschaftenden noch einen gewissen Spielraum haben.
- **Einzelbäume:** Diverse Einzelbäume haben einen grossen Eigenwert, sei es innerhalb oder ausserhalb der Bauzone. Sie erhalten einen Einzelschutz. Das heisst, dass sie im Falle eines Abgangs wieder an derselben Stelle zu ersetzen sind.

Weiher

Beinahe 50% der bekannten Glögglifroschpopulationen in der Schweiz sind in den letzten 25 Jahren ausgestorben. Die Populationen am «Bäramsleweiher» in Bättwil und im Naturschutzgebiet «im Boden» in Ettingen sind 2.4 km voneinander entfernt und nicht ausreichend miteinander vernetzt. Diese beiden Populationen könnten mit dem Anlegen von Weihern miteinander vernetzt werden. Aus diesem Grund werden die zwei projektierten Weiher auf dem Gemeindegebiet von Bättwil als Naturobjekte geschützt.



Abbildung 24: Bärmsleweiher und zwei geschützte Naturobjekte (blaue Punkte)

Wiesen

Es gibt diverse Wiesen mit einem hohen ökologischen Wert. Sie sind grösstenteils dem kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert. Gebiete mit Obstbaumbeständen werden über den § 30 geregelt.

Hecken

In der rechtsgültigen Ortsplanung gibt es keine Hecken gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. Dies ist gemäss nachfolgender Überprüfung auch noch heute der Fall:

- Die Hecke bei der Verzweigung Napoleonstrasse ist sehr schön und leistet einen Beitrag zur Strukturierung der Landschaft. Eine Hecke inmitten von zwei Strassen auszuscheiden ist nicht zweckmässig, da sie nicht wachsen kann. Aus diesem Grund wird sie als kommunales Naturobjekt geschützt.

Hinweis: Gemäss rechtsgültigem Zonenplan ist sie mit der Naturschutzzone Haugraben überlagert. Dies ist nicht zweckmässig und wird deshalb nicht mehr weiterverfolgt.

- Die anderen Hecken wurden als Sicht- und Lärmschutze gepflanzt und weisen daher den heckentypischen Aufbau nicht auf. Sie werden in der Nutzungsplanung daher nicht geschützt.

Fels

Der spezielle Fels wird wie bis anhin geschützt. Der Perimeter gemäss Naturinventar wird zusätzlich als kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft ausgedehnt.

7.10 Darstellung übergeordneter Festsetzungen

Im Zonenplan werden – analog dem Zonenreglement – folgende Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan resp. von kantonaler Bedeutung orientierend dargestellt:

- **Archäologische Fundstellen:** Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie stellt die aktuellen archäologischen Fundstellen zu. Bei Baugesuchen in diesen Gebieten ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie miteinzubeziehen.
- **Geschützte Bauten und Kulturobjekte:** Im Zonenplan werden sämtliche kantonale geschützte Bauten und Kulturobjekte orientierend dargestellt.
- **Kantonales Naturreservat:** Die kantonalen Naturreservate bezwecken die Erhaltung und Aufwertung von Lebensräumen (Biotopen) für Lebensgemeinschaften schützenswerter Tiere und Pflanzen und die Bewahrung bedeutender Landschaftsformen sowie erdgeschichtlicher Zeugnisse (Geotope). Sie sind mit Schutzverfügungen oder mit Nutzungsplänen geschützte Gebiete oder Objekte. Ihre Zweckbestimmung ist Naturschutz im weitesten Sinne. Sie haben nationale oder kantonale Bedeutung.
- **Juraschutzzone:** Die Gemeinde übernimmt gemäss § 23 Abs. 1 NHV die kantonale Juraschutzzone gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel L-2.1) und die weiteren Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart in ihrer Nutzungsplanung und legt sie, wo raumplanerisch zweckmässig, parzellengenau im kommunalen Bauzonen- und Gesamtplan fest. Die Bestimmungen der Juraschutzzone richten sich nach § 121 PBG und § 22ff. NHV. Die Juraschutzzone wird ausschliesslich ausserhalb der Bauzone festgelegt. Sie schränkt das Bauen gemäss Art. 16a und 24 ff. RPG dort nicht ein, stellt aber sicher, dass sich Bauten hinsichtlich Form, Stellung, Farbe etc. gut in die Landschaft eingliedern. Der Regierungsrat passt die Juraschutzzone nötigenfalls mit der Genehmigung einer Nutzungsplanung an. Bei geringfügigen Abweichungen (bis zu 1 ha) wird der Richtplan fortgeschrieben.
- **Mehrjahresprogramm-Vereinbarungsflächen:** Bewirtschafter, die mit dem Kanton für die Natur zusammenarbeiten möchten und die Flächen haben, welche den Zielen und Grundsätzen des Mehrjahresprogramms entsprechen, können sich bei der Abteilung Natur und Landschaft im Amt für Raumplanung melden. Aufgrund einer Begehung zusammen mit dem Bewirtschafter wird entschieden, ob und wann eine neue Fläche ins Programm aufgenommen werden kann. Grundlage für die Auszahlung der kantonalen Abgeltung bildet eine schriftliche Vereinbarung.

8. Die Änderungen im Erschliessungsplan

Zur Umsetzung der im räumlichen Leitbild formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der rechtsgültige Strassen- und Baulinienplan 1:2'000 mit Strassenklassierung aus dem Jahr 1998 überarbeitet (RRB Nr. 1731 vom 18. August 1998).



Abbildung 25: Rechtsgültiger Strassen- und Baulinienplan (RRB Nr. 1731 vom 18. August 1998)⁶

Erschliessung / Strassenkategorien

Der rechtsgültige Erschliessungsplan beinhaltet folgende Aussagen:

Alle öffentlichen Strassen, welche der Erschliessung des Baugebiets⁷ dienen, sind in folgende Strassenkategorien eingeteilt:

- Hauptstrassen (Kantonsstrassen) gem. § 3 Strassengesetz
- Gemeindestrassen gem. § 4 Abs. 1 Strassengesetz, unterteilt in:
 - *Sammelstrassen*,
 - *Erschliessungsstrassen*
- Weitere Gemeindestrassen gem. § 4 Abs. 2 Strassengesetz:
 - *Fussweg / Trottoir / Veloweg*

6 Hinweis: Dieser Plan zeigt den Stand von 1998 auf ohne die nachgelagerten Änderungen, wie beispielsweise die aufgehobene Rosenmattstrasse oder der aufgehobene Kreis Benkenstrasse / Witterswilerstrasse.

7. Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt (PBG §27 Abs 1).

Baulinien

Im Bereich Baulinien sind folgende Inhalte festgelegt:

- **Strassenbaulinien:** Die kommunale Baulinie definiert einen von der Strasse, üblicherweise von Gemeindestrassen, einzuhaltenden Abstand. Dieser kann vom Strassenabstand nach KBV § 46 (5 m bei Gemeindestrassen und 6 m bei Kantonsstrassen) abweichen.
- **Gestaltungsbaulinien:** Gestaltungsbaulinien bestimmen die Lage und die Umrisse der Bauten (PBG § 40 Abs. 4 und § 44 Abs. 2). Sie haben für Neubauten die Funktion einer «Zwangsbaulinie». Diese kann demnach als strassenraumgestaltendes Mittel eingesetzt werden. Mit Gestaltungsbaulinien können bei Bedarf auch Baufelder definiert werden, dies ist aber im rechtsgültigen Erschliessungsplan Bättwil nicht der Fall.
- **Vorbaulinien:** Im Erschliessungsplan sind ebenfalls Vorbaulinien enthalten. Sie sichern eine Abweichung zur «normalen» kommunalen Baulinie.
- **Waldabstandslinie:** Einzig im Gebiet westliche Rütthofstrasse und an der südwestlichen Gemeindegrenze gibt es Waldbaulinien. Der Bauabstand von Wald beträgt für Bauten und bauliche Anlagen 20 m (PBG § 141 Abs. 1)⁸.
- **Baulinie BLT:** Die Baulinie BLT sichert den Raumbedarf der Trams der Baselland Transport AG auf der Strecke Flüh – Ettingen. Es besteht eine Raumreserve für einen Doppelspurausbau bis zum Bahnhof Flüh. Der Doppelspurausbau ist bis östlich des Bahnhof Bättwil umgesetzt, der restliche Teil noch nicht. Dieser Raumbedarf bis zum Bahnhof Flüh soll langfristig gesichert bleiben. Die Baulinien entlang der BLT werden somit in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung übernommen und nicht angepasst.

8. In begründeten Fällen, vorab aus Gründen der Raumplanung, kann im Rahmen des Zonenplanes eine abweichende Waldbaulinie (§ 40) festgelegt werden. Eine Ausnahme bilden kleine Bauten und bauliche Anlagen (gemäss § 3 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand) in der Bauzone. Diese Bauten und bauliche Anlagen müssen einen Abstand von 6 m einhalten, Zäune und Einfriedungen einen Abstand von 2 m.

8.2 Netzanalyse und Veränderungen am Netz

8.2.1 Grundlagen Motorisierter Individualverkehr

Durchschnittlicher Tagesverkehr Stand 2015

Auf der Hauptstrasse, welche durch Bättwil führt, verkehren täglich durchschnittlich 2000 - 4000 Fahrzeuge (Stand 2015). Ebenso auf der Witterswilerstrasse und auf der Benkenstrasse, welche als Zubringer der Hauptstrasse dienen.

Entlang der Hauptstrasse Bättwil gibt es keine Verkehrszählstelle, jedoch eine auf der Benkenstrasse und eine auf der Bättwilerstrasse in Witterswil.

Strasse mit Richtung	DTV ⁹	Anteil SV ¹⁰
Benkenstrasse in Richtung Benken ¹¹	2'206	3.9 %
Benkenstrasse in Richtung Bättwil	1'912	3.6 %
Bättwilerstrasse in Richtung Witterswil ¹²	1'012	5.7 %
Bättwilerstrasse in Richtung Bättwil	1'306	4.0 %

Tabelle 13: Verkehrsaufkommen Benkenstrasse und Bättwilerstrasse (Witterswil)

DTV - Täglicher Verkehr Stand 2015

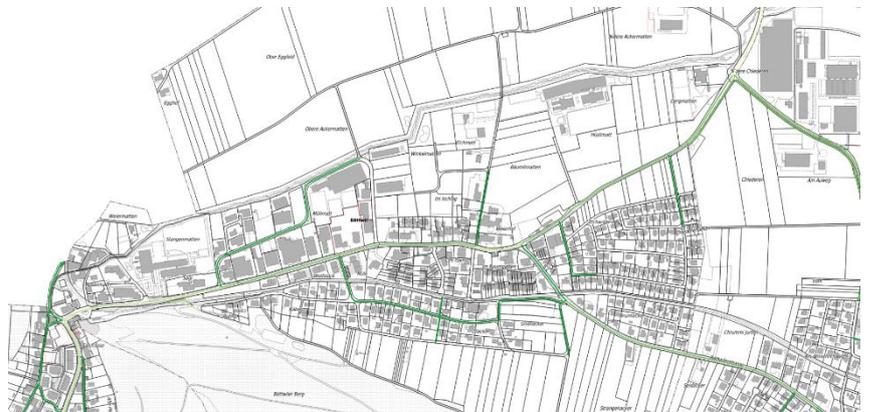
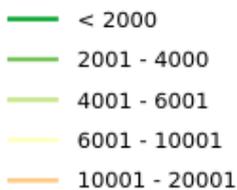


Abbildung 27.: Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV), Stand 2015¹³

9. DTV = durchschnittlicher täglicher Verkehr, also von Montag bis Sonntag.

10. SV = Schwerverkehr

11. Verkehrszählstelle Nr. 303, Quelle: https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-avt/pdf/Verkehr_Zaehldaten/303.pdf, Download: 21.11.2020.

12. Verkehrszählstelle Nr. 304, Quelle: https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-avt/pdf/Verkehr_Zaehldaten/304.pdf, Download: 21.11.2020.

13. Täglicher Verkehr 2015, Quelle: geo.so.ch --> Karte DTV - Täglicher Verkehr Stand 2015, geo.so.ch, Download: 21.11.2020.

Durchschnittlicher Tagesverkehr
 Prognose 2040

Die Verkehrsbelastung ist auf der Benken- und Witterswilerstrasse am grössten. Dies wird sich auch in Zukunft nicht ändern: Gemäss Prognose des Kantons nimmt der durchschnittliche Tagesverkehr auf der Hauptstrasse bis ins Jahr 2040 auf 4000 – 6000 Fahrzeuge zu. Auch auf der Benkenstrasse und Witterswilerstrasse nimmt der DTV auf 4000-6000 bzw. 2000 – 4000 Fahrzeuge zu. Auf den Quartiersstrassen geht die Prognose von gleichbleibender Belastung aus.

DTV - Täglicher Verkehr Prognose 2040

- 1 - 2000
- 2000 - 4000
- 4000 - 6000
- 6000 - 10000
- 10000 - 20000

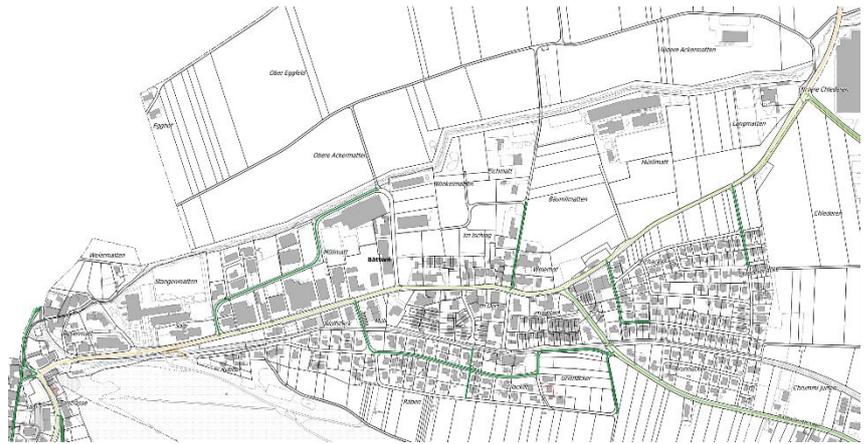


Abbildung 28: Durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV), Prognose 2040¹⁴

Lärmkataster

Die gelbe Farbe im nachfolgenden Plan bezeichnet Gebiete, wo der Lärm die Grenzwerte überschreiten kann, die innerhalb der Lärmempfindlichkeitsstufen I und II definiert wurden. In den rot markierten Gebieten sind Überschreitungen der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufen I, II und III möglich.

Ausser entlang der Kernzone wurden die Wohngebiete entlang der Kantonsstrasse von der Empfindlichkeitsstufe ES II in die ES III aufgestuft. Der Grund und auch die Konsequenzen dieser Anpassung sollten auch für die betroffenen Grundeigentümern / Anwohnern klar und eindeutig beschrieben werden. Aktuell kann verstanden werden, dass durch die Erhöhung, der Kanton nicht mehr sanierungspflichtig ist.

14. Karte DTV - Täglicher Verkehr Prognose 2040, Quelle: geo.so.ch, Download: 21.11.2020.

Groblärmkataster Kantonsstrassen
 ■ kritisch Grenzwerte ES I und II
 ■ kritisch Grenzwerte ES I, II und III

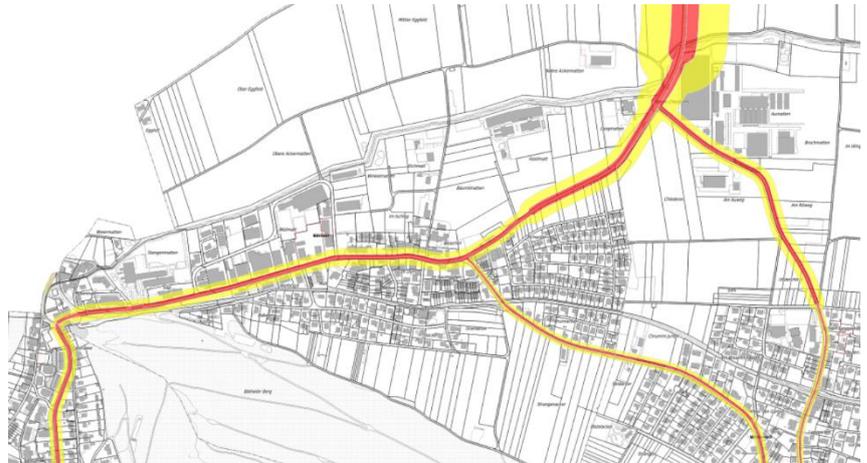


Abbildung 29.: Lärmkataster grob¹⁵

8.2.2 Grundlagen Fuss- und Veloverkehr

Wanderwegnetz

Mehrere Wanderwege führen durch Bättwil hindurch oder auf das nahe gelegene «Chöpfli».

Velorouten

Die erste Etappe des Dreiland-Radwegs führt durch Bättwil und verbindet Rodersdorf mit Liestal.

Im Norden durchquert die nationale Jura-Route die Gemeinde und verbindet Basel mit Courgenay.

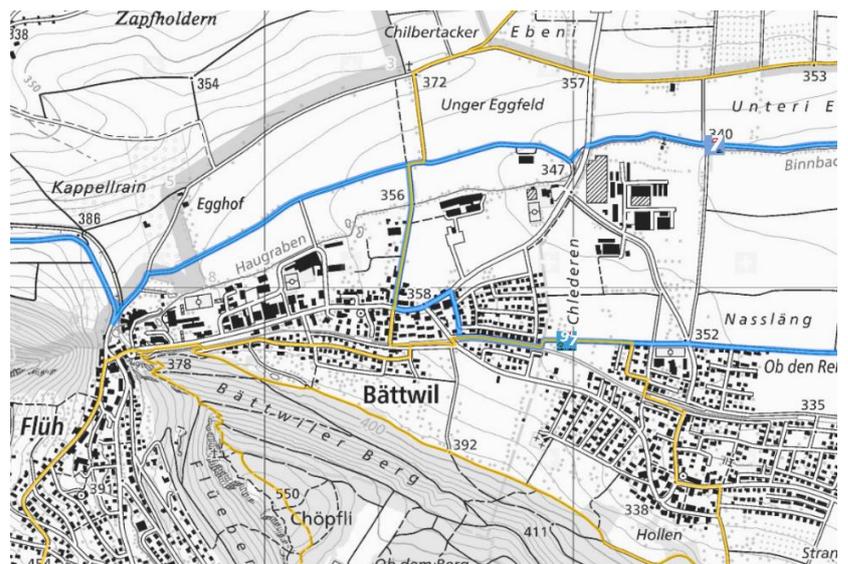


Abbildung 30.: Wanderwegnetz (gelb) und Velorouten (blau)¹⁶

15. Karte Groblärmkataster, Quelle: geo.so.ch, Download: 01.04.2020.

16. Quelle: <https://map.schweizmobil.ch/>, Download: 21.11.2020.

8.3 Infrastruktur für den Fuss- und Radverkehr gemäss räumlichem Leitbild

Das Leitbild sieht vor, die Quartiere der Gemeinde und die Landschaft durch folgende Ergänzungen im Fuss- und Radverkehrsnetz besser zu vernetzen. Sie werden im Folgenden kurz erläutert. Im Rahmen der Planung hat sich indes gezeigt, dass von einigen der Vorhaben abgesehen wird. Dies ist unten entsprechend vermerkt.



Abbildung 31: Der Plan zeigt die Elemente, durch deren Ergänzung die Vernetzung des Dorfes insbesondere für den Fuss- und Radverkehr verbessert wird, räumliches Leitbild

- 1. Engagement für eine bessere Beschilderung der Wegverbindung zur Ruine Landskron**
Umsetzung im Erschliessungsplan: Keine Darstellung, weil kein Inhalt des Erschliessungsplans.
- 2. Gute Fusswegverbindung vom Zentrum in die Landschaft schaffen**
Umsetzung im Erschliessungsplan: Diese Verbindung wird nicht weiterverfolgt, da die Verbindung an anderer Stelle mehr Sinn macht (siehe nächsten Punkt).
- 3. Neue Fusswegverbindung zur Verbesserung der Zugänglichkeit der Landschaft schaffen**
Angedachte Umsetzung im Erschliessungsplan: Es war ursprünglich geplant, die Wegverbindung als Fuss- und/oder Radweg innerhalb der öBA auszuscheiden und den bereits bestehenden Trampelpfad auf der Parzelle GB Nr. 5047 mit einer Brücke über den Haugrabenbach in die öBA zu führen. Diese Parzelle ist im Besitz der Gemeinde, der nächste Pachtvertrag wäre entsprechend angepasst und der Fussweg in der öBA mit

einer Dienstbarkeit belegt werden sollen. Im Verlauf der Bearbeitung der OP wurde dieses Vorhaben jedoch aus verschiedenen Gründen aufgegeben.

- 4. Im Zusammenhang mit der heutigen Tennisanlage ist die Erschliessung mit dem Ziel einer besseren Durchlässigkeit zu überprüfen**
Angedachte Umsetzung im Erschliessungsplan: Ursprünglich vorgesehene Ausscheidung Wegverbindung als Fuss- und Radweg ohne Trasse. Damit hätte das Areal weiterentwickelt werden können, ohne dass eine fix vorgebende Linienführung ausgeschieden wird. Im Verlauf der Bearbeitung der OP wurde diese Vorhaben indes verworfen.
- 5. Die bestehende Wegverbindung öffentlich machen**
Angedachte Umsetzung im Erschliessungsplan: Ursprünglich war geplant, eine Wegverbindung als Fuss- und/oder Radweg, Trottoir auszuscheiden. Der Trampelpfad verläuft derzeit zwischen den Parzellen GB Nrn. 423 und 5077. Im Rahmen der Bearbeitung der OP wurde das Vorhaben jedoch aufgegeben.
- 6. Fussweg/Trottoir entlang der Benkenstrasse**
Dieses Vorhaben wurde im Verlauf der Ortsplanungsrevision verworfen und wird nicht weiterverfolgt, da die Reservezone nicht eingezont wird. Folglich wird der Erschliessungsplan diesbezüglich nicht angepasst.
- 7. Verbesserung der Erreichbarkeit des Kronenhofes aus dem Dorf prüfen**
Umsetzung im Erschliessungsplan: Ausscheidung Wegverbindung als Fussweg. Im Erschliessungsplan ist der Fussweg neu dargestellt (Parzellen GB Nrn. 884 und 875). Der Fussweg wird weiterhin gemergelt und ungeteert bleiben.
- 8. Einen dem Haugraben folgenden Fussweg schaffen, abgestimmt auf die Ziele des Naturschutzes, mit dem Ziel, die Erlebbarkeit des Gebietes zu fördern (Darstellung oben als grüner Pfeil).**
Umsetzung im Erschliessungsplan: Ausscheidung Wegverbindung als Fuss- und Radweg ohne Trasse auf der nördlichen Seite des Bachs ab der Parzelle GB Nr. 5048 in Richtung Westen, Weiterführung bis Rosenmatt.
- 9. Verbesserung und Aufwertung der Langsamverkehrsverbindung nach Witterswil**
Der Weg ist weiterhin erwünscht, jedoch befindet er sich im Gemeindegebiet von Witterswil. Aus diesem Grund wird er im Erschliessungsplan nicht umgesetzt.

Die restlichen Fusswege / Trottoirs und Velowege werden im rechtsgültigen Zustand übernommen. Auf einigen Fusswegen sind nur zu Fuss Gehende zugelassen. Der Grund dafür ist, dass diese Wege teils sehr schmal sind resp. im Kreuzungsfall Velo – Person zu eng.

Tempo 30

Gemäss Verkehrs- und Raumplanungskommission Leimental wünschen die Gemeinden in ihren Kernzonen ein Tempo 30 Regime. Die Gemeinde wird Tempo 30 auf dem kommunalen Strassennetz in absehbarer Zeit umsetzen. Danach soll dies in der gesamten Region umgesetzt werden. Die Planung und spätere Umsetzung auf den Kantonsstrassen erfolgt selbstverständlich in enger Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau.

Fussgängerstreifen

Ein zusätzlicher Fussgängerstreifen wird entlang der Hauptstrasse ungefähr auf der Höhe der Parzelle GB Nr. 336 hinsichtlich einer besseren Linienführung der zu Fuss Gehenden im Erschliessungsplan dargestellt.

Zudem wird auf der Höhe des Mühlewegs ein neuer Fussgängerstreifen erstellt, um eine Verbindung zur Mühlemattstrasse zu schaffen.

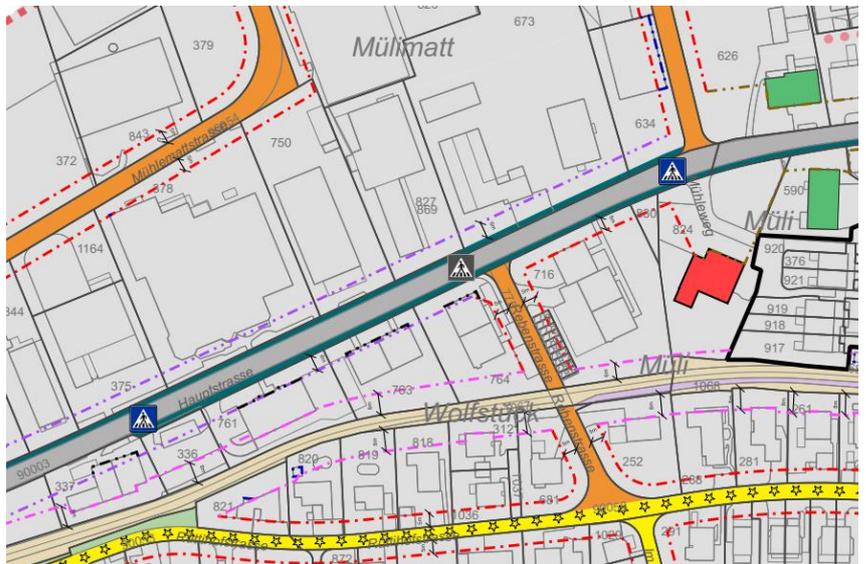


Abbildung 32: Standorte neue Fussgängerstreifen (blau eingefärbte Symbole)

Trottoir

Bei den Parzellen GB Nrn. 673 und 634 entlang der Kantonsstrasse wird ein Trottoir entlang der nördlichen Strassenseite im Erschliessungsplan eingetragen. Dies liefert die gesetzliche Grundlage für die Erstellung eines Trottoirs, wenn die Parzellen neu überbaut werden.



Abbildung 33: Situation heute ohne Trottoir bei den Parzellen GB Nrn. 673 und 634, geo.so.ch, Download: 13.01.2021.

Radwege und -streifen

Es sind im Gemeindegebiet von Bättwil keine weiteren Massnahmen für Radstreifen vorgesehen. Bis Ende 2021 wird ein Veloweg von der Leymenstrasse aus nach Rodersdorf parallel zur Tramschiene erstellt. Vom Napoleonweg aus wird ebenfalls eine Verbindung zu diesem künftigen Veloweg erstellt. Diese Verbindung zeigt die Wichtigkeit des Veloverkehrs, v.a. im Gebiet des Bahnhofs.

8.4 Anpassungen bei den Strassenkategorien

Wie aus der Analyse der Karten zum durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) des kantonalen Geoportals geschlossen werden kann, wird insbesondere auf der Hauptstrasse und der Benkenstrasse der Verkehr etwas zunehmen (siehe 8.2.1).

Das Strassennetz ist bereits heute überwiegend als Verästelungsnetz ausgeführt: Die Hauptstrasse übernimmt den übergeordneten Verkehr, Sammelstrassen sammeln den Verkehr und verteilen diesen auf die Erschliessungsstrassen innerhalb der Wohnquartiere.

Der Apfelweg ist eine reine Erschliessungsstrasse. Auch wenn das Verkehrsaufkommen aller Wahrscheinlichkeit nach auch in Zukunft gering ist, wird der Apfelweg von der Sammelstrasse in eine Erschliessungsstrasse umklassiert.



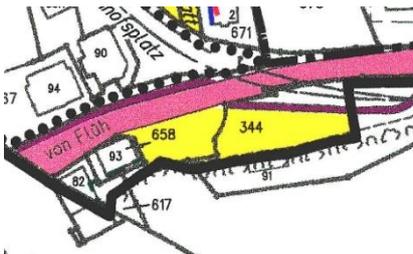
Rechtsgültiger Zustand



Abbildung 34: Anpassung Strassenkategorie Apfelweg

Übrige Verkehrsflächen

Ein Teil der Parzelle GB Nr. 5144 (ehemals GB Nr. 344) wird als übrige Verkehrsfläche im Erschliessungsplan dargestellt, da sie keine Erschliessungsfunktion innehat. Die Wendeschleife der Postautos (Teil GB Nr. 90002) wird als Strassenfläche klassiert.



Rechtsgültiger Zustand

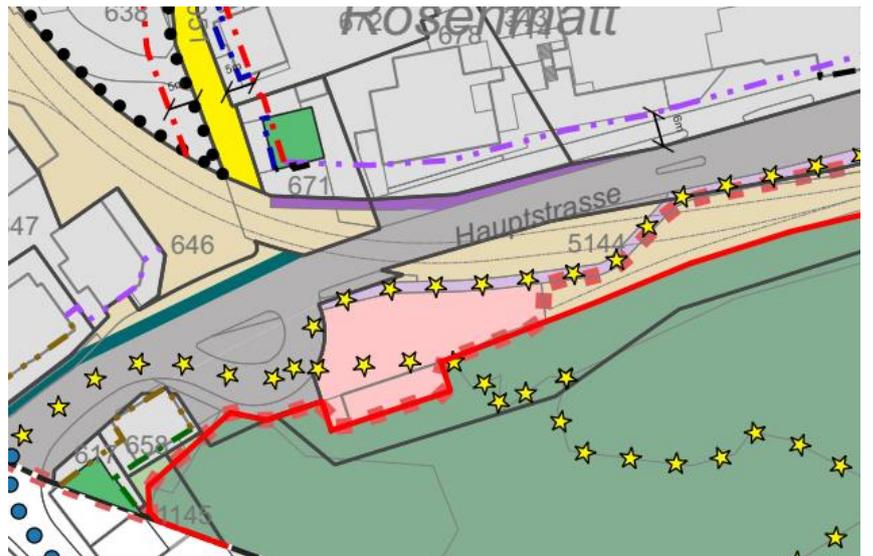
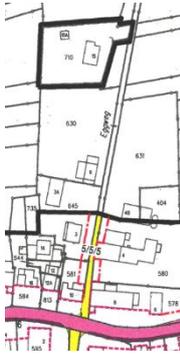


Abbildung 35: Abstellfläche im Eigentum der BLT

Verlängerung Eggweg (Erschliessungsstrasse)

Der Eggweg ist gemäss rechtsgültiger — Ortsplanung als Erschliessungsstrasse bis Ende Bauzone klassiert. Da er jedoch einige Bauten (ca. 4) in unmittelbarer Nähe der Bauzone erschliesst, soll die Erschliessungsstrasse entsprechend bis zur Parzelle GB Nr. 5058 verlängert werden.



Rechtsgültiger Zustand



Abbildung 36: Anpassung Strassenbaulinie Eggweg

8.5 Privatstrassen

Rechtliche Grundlagen

Das kantonale Bau- und Planungsgesetz grenzt im § 103 die privaten Strassen von den öffentlichen wie folgt ab: «Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse dienen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten.» Gemäss Rechtsberatung des Kantons sind unter einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten höchstens 4 Gebäude zu interpretieren.

Mit anderen Worten: Die meisten Strassen sind als öffentliche Strassen festzulegen. Die Privatstrassen wurden folglich überprüft, ob sie neu als öffentliche Strassen festgelegt werden müssen.

Die Überführung der Privatstrasse in eine Gemeindestrasse wird in den Fällen umgesetzt, wo es einerseits das PBG verlangt und wo zusätzlich die stadträumlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Die Umsetzung dieser gesetzlichen Forderung wird für die Gemeinde Bättwil in einem Fall vorgeschlagen, nämlich bei der Strasse GB Nr. 837. Sie erschliesst vier Gebäude und wird deshalb als öffentliche Erschliessungsstrasse in den Erschliessungsplan aufgenommen.



Rechtsgültiger Zustand

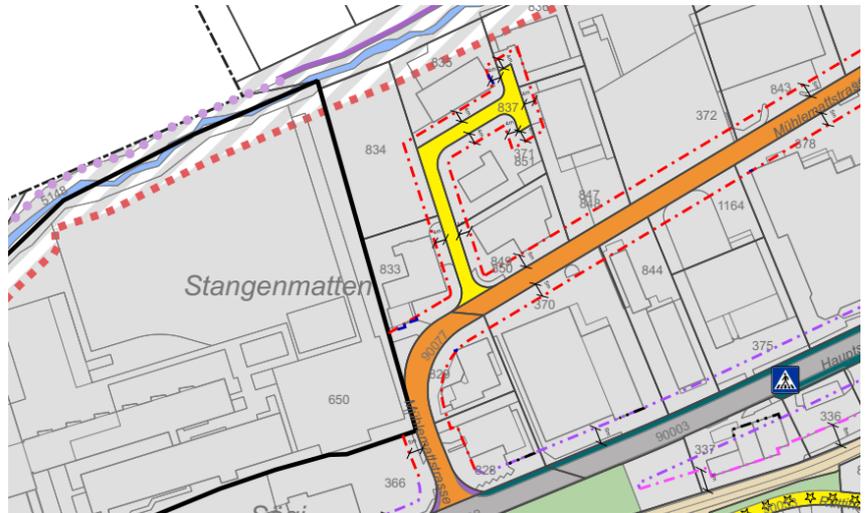
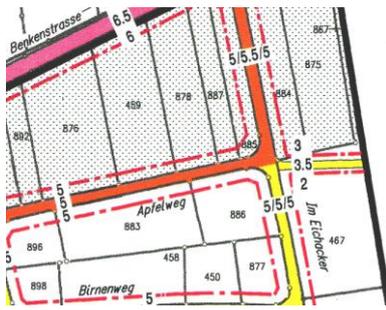


Abbildung 37: Überführung Abzweiger Mühlemattstrasse in eine Erschliessungsstrasse

Erschliessung Mühleareal	Der Weg verbleibt privat, weil dieser im Grundbuch geregelt ist.
Erschliessung der Überbauung westlich Kirchgasse	Die Parzelle GB Nr. 861 führt direkt in die Einstellhalle der Überbauung westlich der Kirchgasse. Die Zufahrt in die Einstellhalle beträgt ca. 18 m. Die Parzelle ist zudem Teil der Überbauung. Sie verbleibt deshalb in Privatbesitz.
Private Erschliessung über Parzelle GB Nr. 627	Die Wohngebäude nördlich der Parzelle GB Nr. 627 werden über ebendiese erschlossen. Im Erschliessungsplan wird dies durch die Signatur «Private Erschliessung» abgebildet.
Private Erschliessung der Parzellen GB Nrn. 467, 1082, 1083, 1084 und 1085	Die Wohngebäude nördlich der Parzellen GB Nrn. 1082, 1083, 1084 und 1085 werden über die Parzelle GB Nr. 467 erschlossen. Die Strasse resp. die Bauten wurden aber anders als im rechtsgültigen Erschliessungsplan vorgesehen, umgesetzt. Aus diesem Grund überschreiten die Wohngebäude die vorhandene Baulinie. Die Parzelle wird der W2 zugeteilt, die Baulinien werden aufgehoben, da diese Stichstrasse weiterhin eine private Erschliessung bleibt.



Rechtsgültiger Zustand



Abbildung 38: Anpassung Private Strasse auf der Parzelle GB Nr. 467

8.6 Baulinien und ortsbauliche Gestaltung

8.6.1 Methodik und Prinzipien bei der Überarbeitung

Nach einer Analyse des Ist-Zustands (rechtsgültiger Plan und effektiv gebauter Zustand) werden vor allem Präzisierungen und Anpassungen vorgenommen, wenn dies aus ortsbaulicher und/oder verkehrstechnischer Sicht notwendig und sinnvoll erscheint. Dabei soll aber auch die Systematik insgesamt (Ebene Quartier und Ebene Gesamtgemeinde) nicht ausser Acht gelassen werden, so dass der überarbeitete Zustand klar erklärbar ist und die getätigten Änderungen mit objektiven Argumenten hinterlegt werden können.

Das Prinzip der Baulinien gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan hat sich bewährt. Es wird deshalb beibehalten.

Schliesslich wird die Namensgebung auf die aktuelle Praxis angepasst:

- **Kommunale Baulinie** (gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan: Strassenbaulinie)
- **Vorbaulinie**
- **Gestaltungsbaulinie**
- **Waldbaulinie** (gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan: Waldabstandslinie)

8.6.2 Kommunale Baulinie

Die kommunale Baulinie definiert einen einzuhaltenden Abstand, üblicherweise von Gemeindestrassen, gemäss KBV § 45 beträgt sind entlang Gemeindestrasse 5 m. Von diesen 5 m kann im Rahmen von Erschliessungsplänen abgewichen werden.

Im rechtsgültigen Erschliessungsplan betragen die Baulinien entlang der Erschliessungs- und Sammelstrassen beidseits der Strassen jeweils 5 m. Sie sollten aus Gründen des Schutzes und der Besitzstandsgarantie der Grundeigentümerschaft zumindest nicht vergrössert werden.

In Bättwil wurde der Abstand der kommunalen Baulinie nur in Ausnahmefällen auf 4 m bzw. 3 m reduziert (bei schmalen Nebenstrassen z.B. östlich der Mühlemattstrasse). Diese Systematik wird beibehalten.

Entlang der Fusswege werden die Baulinien beidseits der Strassen von 4 m auf 2 m reduziert, weil dieser Abstand für Unterhaltsarbeiten etc. ausreicht. So kann in diesem Gebiet künftig ein Velounterstand o.ä. erstellt werden. Ortsbaulich hat diese Reduktion der Baulinien keine grosse Auswirkung.

Hinweis zum Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Rosenmattquartier

In diesem Gebiet sind die Baulinien (kommunale Strassenbaulinien und Gewässerbaulinien) auch innerhalb des GP-Perimeters dargestellt. Da dieses Gebiet bereits überbaut ist, können Bauten in einem geringen Masse immer noch angepasst werden. Aus diesem Grund werden die Baulinien beibehalten, so dass die ortsplanerischen Vorgaben eingehalten werden. In den Mindestanforderungen an den Gestaltungsplan Rosenmattquartier steht denn auch, dass die Baulinien im GP festzulegen sind.

8.6.3 Vorbaulinien

Neben den Baulinien enthält der rechtsgültige Erschliessungsplan ebenfalls Vorbaulinien.

Gemäss PBG § 40 Abs. 2: können Bauten, welche vor der Baulinie, aber hinter der Vorbaulinie liegen, ohne Mehrwertverzicht um- und ausgebaut werden.

Bei Abbruch und Neubau eines Gebäudes, welches nur mit Vorbaulinie gesichert ist, muss das Gebäude jedoch bis zur ausgeschiedenen Baulinie zurückrücken. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, kann in gewissen Fällen die Vorbaulinie helfen, um den Baulinienplan zu «klären». Wenn die städtebauliche Flucht einer Häuserreihe grundsätzlich richtig und einheitlich ist, werden einzelne «Ausreisser» mit einer Vorbaulinie gesichert. Mit der kommunalen Baulinie dahinter, wird dargestellt, welche Flucht

bei Ersatzbauten einzuhalten ist. Die Vorbaulinie ist weniger als planerisches Mittel zu verstehen, sondern als Schutz der Grundeigentümer.

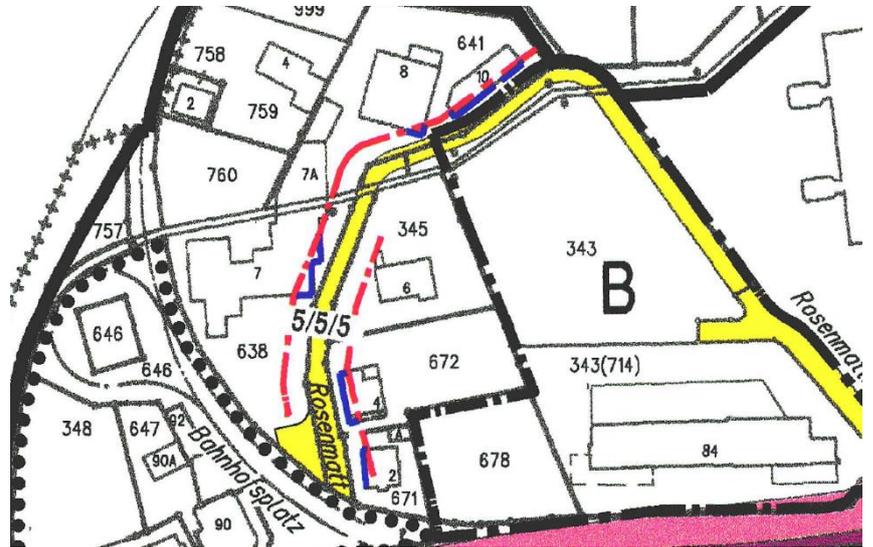


Abbildung 39: Beispiel von Vorbaulinien im rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan entlang der Rosenmattstrasse

Hinweis: Dieser Plan zeigt den Stand von 1998 auf, ohne die nachgelagerten Änderungen, wie beispielsweise die aufgehobene Rosenmattstrasse.

Vorbaulinien werden in Bättwil bereits im rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan entlang sämtlicher Strassenkategorien für Hauptbauten (inkl. vorspringende Gebäudeteile) vorgeschlagen, nicht aber bei Nebenbauten (z.B. Garagen, Schöpfe). Dieses Prinzip wird beibehalten.

In Bättwil gibt es keine Häuserzeilen, wo die kommunale Baulinie regelmässig überschritten wird.

Bei der Rosenmattstrasse stehen viele der Bauten zu nah an der Strasse und sind daher mit Vorbaulinien gesichert. Da das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird, ist eine Klärung im Erschliessungsplan nicht notwendig.

8.6.4 Gestaltungsbaulinien

Gestaltungsbaulinien werden gesetzt, wenn eine klare räumliche Vorstellung für die Weiterentwicklung eines Gebiets vorhanden ist. Gestaltungsbaulinien haben für Neu- und Ersatzbauten die Funktion einer «Zwangsbaulinie».

Gestaltungsbaulinien werden insbesondere eingesetzt:

- In alten Dorfteilen zum Schutz des Standorts der historischen Gebäude.
- In weiteren Gebieten, wo klare ortsbauliche Strukturen vorhanden sind, die es weiterzuentwickeln gilt.

In Bättwil ist der historische Bereich entlang der Hauptstrasse und um die Kirche bereits mit Gestaltungsbaulinien gesichert. Dies wird beibehalten.

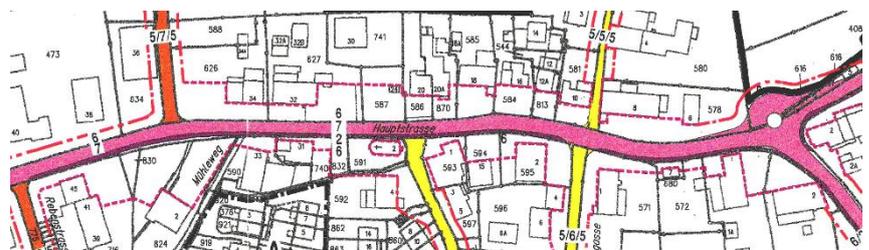


Abbildung 40: Gestaltungsbaulinien entlang der Hauptstrasse im rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan (violett gestrichelt)

Bei der Parzelle GB Nr. 587 wurde die Gestaltungsbaulinie etwas reduziert, um die Bebaubarkeit der Parzellen zu verbessern.



Abbildung 41: Anpassung der Gestaltungsbaulinien entlang der Hauptstrasse

8.6.5 Baulinien entlang von Kantonsstrassen

Baulinien entlang Kantonsstrassen

Zusätzlich ist es gemäss aktueller Praxis des Kantons Solothurn erforderlich in einer separaten Kategorie die Baulinien entlang der Kantonsstrassen festzulegen:

- Der Strassenabstand entlang von Kantonsstrassen beträgt gemäss § 46 KBV grundsätzlich 6 m.
- Die kantonalen Verkehrsflächen (Kantonsstrassen und Trottoir entlang von Kantonsstrassen) werden jedoch wie anhin als orientierender Inhalt dargestellt.

Bei der Überarbeitung der Erschliessungsplanung werden die rechtsgültigen Kantonsstrassenbaulinien mit den aktuellen städtebaulichen und verkehrlichen Absichten abgeglichen. Üblicherweise gilt gemäss KBV § 46 ein Strassenabstand von 6 m ab der Kantonsstrasse. Dies gilt bei allen Kantonsstrassen ausserhalb des Ortskerns.

Im rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan wird entlang der Kantonsstrassen nicht unterschieden zwischen kommunalen und kantonalen Baulinien. Im historischen Dorfkern entlang der Hauptstrasse ist der Strassenraum vornehmlich mit Gestaltungsbaulinien gesichert. Die Festlegung dieser Gestaltungsbaulinien erfolgt von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau. Dies wird so weitergeführt.

Gemäss Vorprüfungsbericht vom 29. Mai 2024 besteht in der Gemeinde Bättwil keine Anpassungsbedarf für die Baulinien entlang der Kantonsstrassen. Die Baulinien entlang der Kantonsstrassen werden vom Kanton genehmigt.

Für die Gemeinde Bättwil sind die folgenden Punkte wichtig:

Hauptstrasse westlich Mühlemattstrasse inkl. Gebiet Sagi.



Abbildung 42: Hauptstrasse beim Gewerbegebiet

Die beiden Gebiete sollen gemäss dem räumlichen Leitbild besser gestaltet und optisch besser an die Hauptstrasse «herangezogen» werden. Diese Gebiete sind nah beim historischen Dorfkern, eine ansprechende Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade ist wichtig.

Anstelle der Sicherung im Gewerbegebiet mittels Gestaltungsbaulinien, wie dies auf den Parzellen GB Nrn. 634 und 673 der Fall ist, werden die Baulinien auf 6 m festgelegt. Gestaltungsbaulinien im Gewerbegebiet als Gestaltungsinstrument wären zu starr und würden die Eigentümer zu stark einschränken.

Deshalb werden Bestimmungen zur Gestaltung der Gewerbezone im Zonenreglement § 16 festgehalten: «Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung des Raums zur Wohnzone, zur Kantonsstrasse und zum Siedlungsrand hin».

Hauptstrasse zwischen der Mühlemattstrasse und Witterswilerstrasse: Die Gestaltungsbaulinien werden mit Ausnahme der Änderung beschrieben in Kapitel 8.6.4 übernommen.

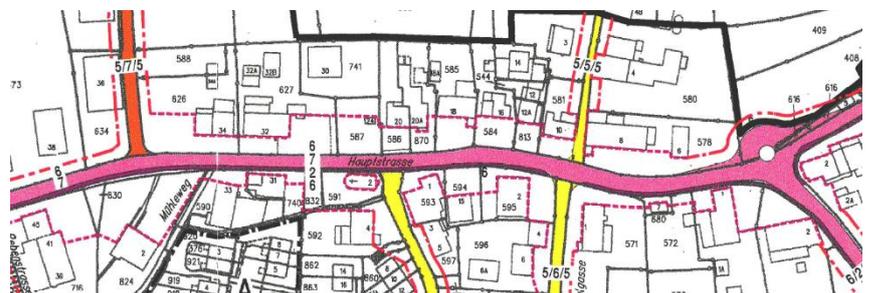


Abbildung 43: Hauptstrasse zwischen Mühlemattstrasse und Witterswilerstrasse

Baulinie bei den Parzellen GB Nrn. 824 und 830

Bei den Parzellen GB Nrn. 824 und 830 wurde die Strassenbaulinie angepasst, um die Bebaubarkeit der Parzellen zu verbessern.

Auf der Parzelle GB Nr. 824 befindet sich eine kantonal geschützte Baute (Mühle).

Die Strassenbaulinien östlich und westlich des Mühlewegs auf dieser Parzelle dienen dazu, die Sicht von der Hauptstrasse auf die geschützte Baute zu sichern. Auf der östlichen Seite des Mühlewegs (also beim ehemaligen Mühleweiher) darf weiterhin keine Baute errichtet werden, um die Sicht auf die Mühle auch zukünftig zu erhalten.

Auf der westlichen Seite der Mühlewegs ist die Errichtung einer eingeschossigen Baute erlaubt. Da sich beide Parzellen GB Nrn. 830 und 824 in der Kernzone befinden, wird die Baulinie wie auf der Parzelle GB Nr. 716 auf einen Abstand von 5 m zur Hauptstrasse festgelegt.

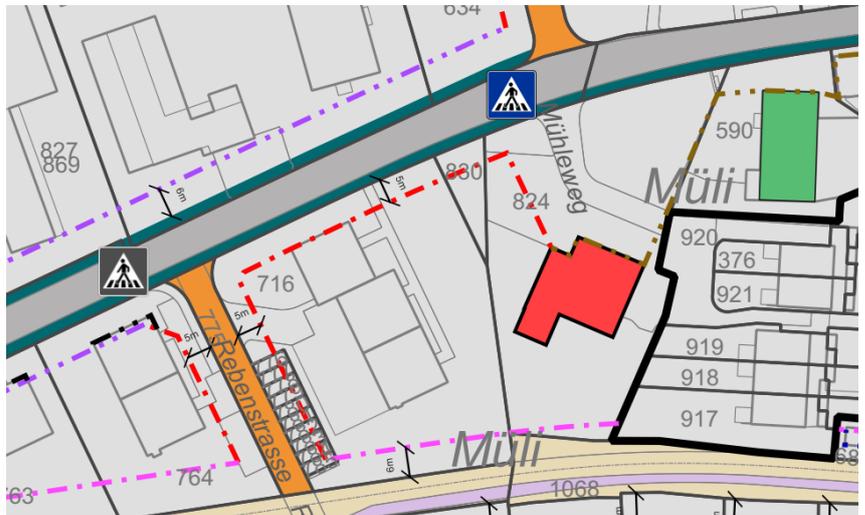


Abbildung 44: Baulinie bei den Parzellen GB Nrn. 824 und 830

8.6.6 Waldbaulinien

Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde bereits eine Waldfeststellung gemacht. Waldabstandslinien resp. Waldbaulinien werden gemäss dieser Waldfeststellung überprüft und im Erschliessungsplan im Genehmigungsinhalt festgesetzt.

Der Bauabstand von Wald beträgt für Bauten und bauliche Anlagen, gemäss § 141 PBG, 20 m. Für Abweichungen gelten folgende Prinzipien:

- Bei isolierten Waldflächen bis 3'600 m² (Feldgehölz) gilt in der Bauzone ein Bauabstand von 10 m.
- Eine Ausnahme bilden kleine Bauten und bauliche Anlagen (gemäss § 3 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand) in der Bauzone. Diese Bauten und bauliche Anlagen müssen einen Abstand von 6 m einhalten, Zäune und Einfriedungen einen Abstand von 2 m.

8.6.7 Weitere Baulinien

Hecken- und Gewässerbaulinien

Ebenfalls üblich sind Heckenbaulinien und Gewässerabstandslinien. Da es aber weder Hecken und Gewässer innerhalb der Bauzone gibt, besteht diesbezüglich kein Handlungsbedarf und es werden auch keine solchen Baulinien ausgeschieden.

Der Raumbedarf des Haugrabens wird im Bauzonen- und Gesamtplan als Uferschutzzone gesichert (Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV). Es sind keine Gewässerabstandslinien nötig, da der

Gewässerraum an eine öffentliche Strasse (Leymenstrasse) grenzt (siehe auch Kapitel 9.1).

Gewässerunterhaltsbaulinien sichern den Zugang zu eingedolten Bächen. In Bättwil ist dies im Rosenmattquartier der Fall.

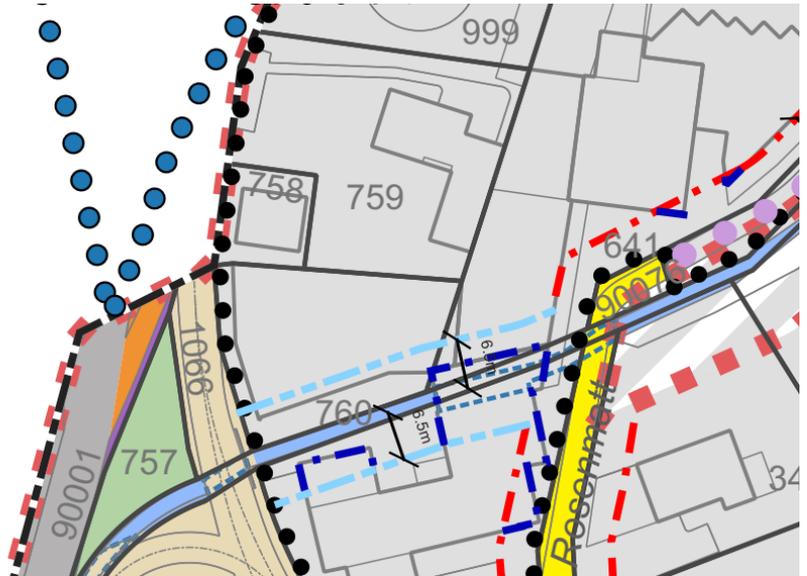


Abbildung 45: Gewässerunterhaltsbaulinie im Rosenmattquartier (hellblau gestrichelte Linie)

9. Die Änderungen im Bereich Natur und Landschaft

9.1 Umsetzung Gewässerraum

Im Jahr 2011 wurde das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) des Bundes in Kraft gesetzt. Die Bestimmungen sind in der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a ff., GSchV, SR 814.201) konkretisiert und seit dem 1. Juni 2011 in Kraft.

Der Kanton Solothurn passte daraufhin seine Gesetzgebung an, insbesondere das kantonale Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) und erliess entsprechende Arbeitshilfen.

Für die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind die Gemeinden zuständig. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung in einem ordentlichen Planerlassverfahren nach kantonalem Planungs- und Baugesetz § 99 ff.

Art. 58 ff. BauG: Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind.

Gewässerschutzverordnung

Gemäss GSchV Art. 41c dürfen im Gewässerraum nur im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden.

Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:

- zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
- zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unbebauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;
- land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topographisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
- standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen;
- der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen.

9.1.1 Konzept Umsetzung Gewässerraum

Zur Sicherung des Gewässerraums werden kommunale Uferschutzzonen ausgedehnt. In Bättwil wird entlang des Haugrabens eine kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone ausgedehnt. Die Bestimmungen dazu sind im § 21 des Zonenreglements festgehalten.

Alternativ kann der Gewässerraum auch mittels Gewässerbaulinien (Nutzungsbeschränkungen gemäss GSchV Art 41c) gesichert werden. Somit wird die Ausnützung der betroffenen Parzellen nicht reduziert. Bestehende Hauptbauten, die in den Gewässerraum hineinragen, werden mit einer Vorbaulinie im Erschliessungsplan gesichert.

Gewässerunterhaltsbaulinien

Bei eingedolten Gewässern werden im Erschliessungsplan grundsätzlich im Abstand von 4 m (ab Mittelachse) Gewässerunterhaltsbaulinien festgesetzt. Dies in Fällen, wo eine Ausdolung langfristig unwahrscheinlich erscheint. Bei Gewässerunterhaltsbaulinien werden keine Vorbaulinien gesetzt.

Gewässerbaulinien

Durch die Sicherung des Gewässerraums mittels Gewässerbaulinien bzw. Vorbaulinien für bestehende Hauptbauten wird vermieden, dass die Ausnützung der betroffenen Parzellen verkleinert wird. Es wird lediglich der bebaubare Bereich verkleinert. Bestehende Hauptbauten, die in den Gewässerraum hineinragen, werden mit einer Vorbaulinie im Erschliessungsplan gesichert.

Ökomorphologie der Fliessgewässer

Als Grundlage für die Herleitung der Gewässerräume entlang der Flüsse und Bäche im Kanton Solothurn dient die Karte «Ökomorphologie der Fliessgewässer» des Amtes für Umwelt (AfU). In den Ökomorphologiedaten der Fliessgewässer finden sich erste Näherungswerte für den Gewässerraum. Das Amt für Umwelt hat die natürliche Sohlenbreite für die einzelnen Abschnitte der Fliessgewässer im Kanton berechnet und den daraus abgeleiteten theoretischen Gewässerraum (im Datensatz bezeichnet als "Raumbedarf") bestimmt. Dieser theoretische Wert variiert entlang des Gewässers manchmal recht stark. In der Praxis hat ein Bach über eine längere Strecke einen Gewässerraum von einheitlicher Breite, bis beispielsweise wieder ein seitlicher Zufluss hinzukommt und sich der erforderliche Gewässerraum aufgrund höherer Abfluss- und Geschiebemenngen vergrössert. Der tatsächlich auszuscheidende Gewässerraum wird auf der Grundlage der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt festgelegt.

9.1.2 Abschnittsweise Umsetzung Gewässerraum

Hinweise für die nachfolgenden Ausführungen:

- Für Gewässerbaulinien und Uferschutzzonen gelten jeweils die Bestimmungen gemäss GSchV Art. 41c
- Der Gewässerraum wird wie folgt gemessen
- Gewässerraum = Raumbedarf insgesamt, also beidseits der Gewässermittelachse,
- Vermassung generell ab Gewässermittelachse,

Der Haugraben kommt von der Gemeinde Flüh her und ist zu Beginn eingedolt, bevor er in einen offenen Kanal mündet. Hinter dem Rosenmattquartier fliesst er nördlich des Siedlungsgebiets von Bättwil in einem grösstenteils naturnahen Bachbett, dass wenig beeinträchtigt ist.

Im Jahr 2006 wurde ein kantonaler Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften mit dem Ziel der «Revitalisierung, Renaturierung und Besucherlenkung: Haugraben» erstellt (RRB Nr. 904 vom 09.05.06). Dabei wurde eine Naturschutzzone ausgeschieden, die den Gewässerraum des Haugrabens definierte. Die Naturschutzzone wird innerhalb der vorliegenden Ortsplanungsrevision in eine kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone umgewandelt mit dem Ziel der Sicherung des Gewässerraums.

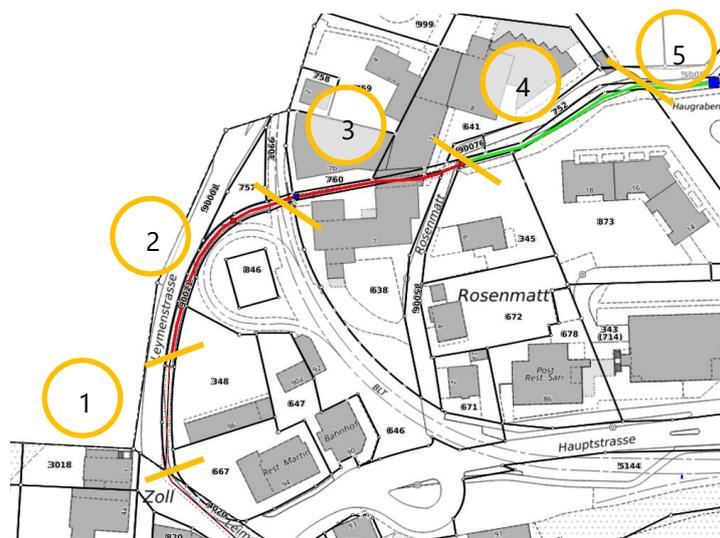


Abbildung 46.: Umsetzung Gewässerraum

Nr.	Bezeichnung Abschnitt	Raumbedarf	Umsetzung Gewässerraum
1	Abschnitt Gemeindegrenze	0 m	Eingedolt, kein Gewässerraum, keine Gewässerunterhaltsbaulinie da Baulinie Strasse
2	Entlang Leymenstrasse / Abschnitt BLT	17 m	Kein Gewässerraum, da Kanal, keine Gewässerunterhaltsbaulinie da Bahnareal
3	Rosenmattquartier	17 m	Gewässerbaulinien umsetzen (min. Gewässerraum 13 m, d. h. je 6.5 m ab Bachmitte), inkl. Vorbaulinien bei den bestehenden Hauptbauten (7 und 7b). Der eingedolte Abschnitt und der offen geführte Abschnitt betragen beide je ca. 23 m. Aus diesem Grund werden sie zusammen betrachtet, zumal sich die die Baute, die sich über dem eingedolten Abschnitt befindet, über beide Parzellen hinausgebaut wurde.
4	Entlang Strasse Rosenmatt	13 m	Gewässerraum als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone
5	Entlang Landwirtschaftszone bis Grenze Witterswil	13 – 16 m	15 – 23 m Gewässerraum als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone, Ausdehnung gemäss Kant. Gestaltungsplan RRB Nr. 904.

Tabelle 14: Umsetzung Gewässerraum

10. Landwirtschaft

10.1 Kein Landwirtschaftsinventar nötig

Gemäss Aussage des Amts für Raumplanung mit Schreiben vom 7. Mai 2019 ist kein Landwirtschaftsinventar zu erstellen, da die aktiven und direktzahlungsberechtigten Landwirte bekannt und im Agrarinformationssystem GELAN erfasst sind.

10.2 Fruchtfolgeflächen

Gemäss Ernährungssicherungsstrategie des Bundes müssen mindestens 60 % der in der Schweiz konsumierten Nahrungsmittel in der Schweiz produziert werden können. Ackerfähiges Kulturland muss deshalb als Produktionspotenzial langfristig erhalten bleiben. Dies wird in der Schweiz mit der Bezeichnung und dem Schutz als Fruchtfolgeflächen (FFF) gesichert. Der Kanton verlangt von den Gemeinden, die FFF kartographisch und in Zahlen auszuweisen.

Auswirkungen der Gesamtrevision Ortsplanung auf die Fruchtfolgeflächen

Mittlerweile werden die Fruchtfolgeflächen (FFF) im kantonalen Geoportals¹⁷ dargestellt. Sie sind daher nicht im Zonenplan darzustellen.

FFF, die sich in einer Reservezone befinden, werden als «nicht anrechenbare FFF» betrachtet. Sie erfüllen aber dieselben qualitativen Anforderungen an eine FFF wie eine «normale» FFF. Da sämtliche Reservezonen aufgehoben werden, können die «nicht anrechenbaren FFF» in der Reservezone nun als «geeignete» FFF in der Landwirtschaftszone ausgedehnt werden.

Die Parzellen, die beim Friedhof von der öBA in die Landwirtschaftszone ausgezont werden, können ebenfalls den FFF angerechnet werden. Dies ergibt folgende Bilanz:

Gebiet	Parzellen GB Nr.	Fläche in m ²
Langmatten	434, 436, 437, 438, 439	14'638
Eichacker West	899, 903, 901, 897, 895, 889, 890 892, 876, 459, 878, 887, 885	13'123
Eichacker Ost	884, 875, 867	3'816
Friedhof	502, 503, 504	7'776
Total neue FFF	-	39'353

¹⁷ Die Kartenebene gibt Auskunft über Lage, Umfang und Qualität der Fruchtfolgeflächen (FFF) im Kanton Solothurn. Sie wurde gestützt auf die ab 2012 nach neuer Methodik, welche am 4.9.2017 durch den Bund (ARE) validiert wurde, erstellt und stützt sich auf die Vollzugshilfe 2006 des Sachplanes Fruchtfolgeflächen des Bundes ab.

Gebiet	Parzellen GB Nr.	Fläche in m ²
Abzüglich FFF im Einzoning im Gebiet Griena-cker	5090, 5091, 5092	-3'769
Total FFF inkl. Einzoning		35'584

Tabelle 15: FFF-Bilanz inkl. Einzoning Griena-cker

Die Einzoning im Gebiet Griena-cker können somit durch die Auszoning der Reservezone vollumfänglich abgedeckt werden. Die FFF-Bilanz ist somit in Bättwil positiv.

- Legende
- Fruchtfolgeflächen
- geeignete FFF (100% anrechenbar)
 - bedingt geeignete FFF (50% anrechenbar)
 - Nicht anrechenbare FFF (0% anrechenbar)

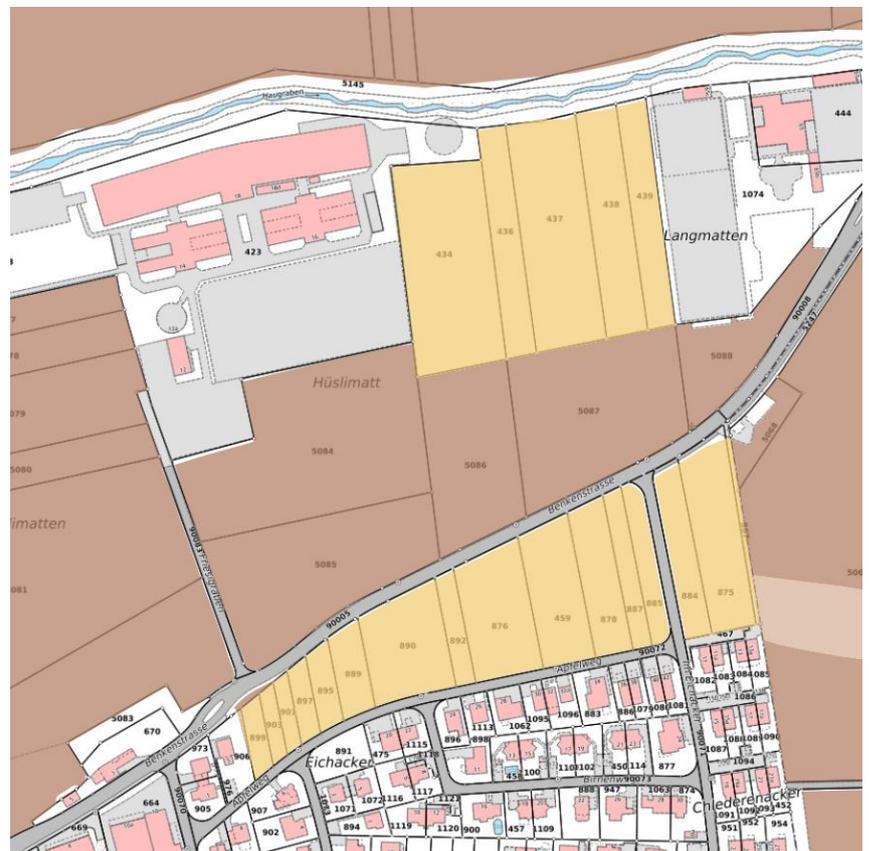


Abbildung 47: Fruchtfolgefläche in den Gebieten Längmatten und Eichacker

In der rechtsgültigen öBA im Gebiet Grienacker sind ca. 882 m² als FFF ausgeschieden. Dies ist nicht korrekt. Diese Fläche wurde daher in die obige FFF-Bilanz nicht miteinbezogen.



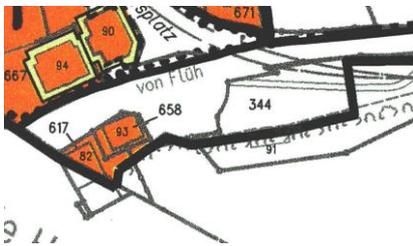
Abbildung 48: FFF in rechtsgültiger öBA¹⁸

18. Quelle: Layer Grundnutzungen und FFF, geo.admin.ch

11. Die Änderungen im Waldfeststellungsplan

In Zusammenarbeit mit dem Kreisförster wurde der Waldfeststellungsplan wie folgt angepasst:

Anpassung der Waldgrenze in Richtung Gemeindegrenzen Hofstetten-Flüh sowie entlang der Hauptstrasse



Rechtgültiger Zustand

Die Waldgrenze wird neu entlang der Gemeindegrenze bis zur Parzellengrenze GB Nr. 1145 / 5001 und auf der Parzelle GB Nr. 5144 angepasst.

Der Bereich auf der Parzelle GB Nr. 5144, in dem sich das Gebäude befindet, wird als Nichtwaldbereich dargestellt.

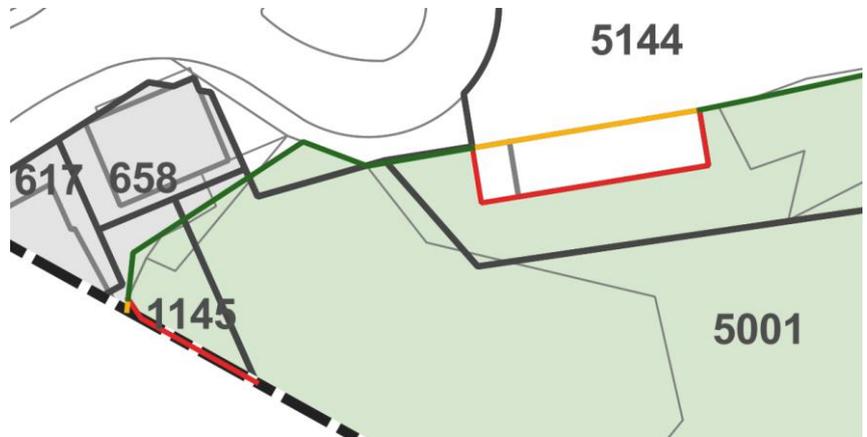
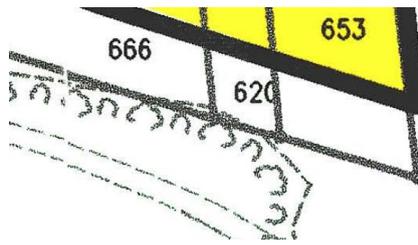


Abbildung 49: Anpassung Waldfeststellungslinie (orange: aufgehobene Waldgrenzen, rot: neu festgestellte Waldgrenzen)

Anpassung der Waldfeststellungslinie

Die Waldfeststellungslinie bei den Parzellen GB Nrn. 5140 und 5139 verläuft 2 m innerhalb dieser Parzellen. Die herausragende Kleinstwaldflächen werden über die Parzellengrenzen GB Nrn. 5140 und 5139 abgeschnitten und die Waldgrenze wird auf die Parzellengrenze gelegt.

Als Rechtsgrundlage gilt § 8 Abs. WaVSO, «verläuft innerhalb der 2-m-Zone eine Parzellengrenze oder befindet sich innerhalb dieser Zone eine andere eindeutige Abgrenzung (wie Mauer, Strassenrand oder ähnliches), so gilt diese als Begrenzung der Waldfläche.».



Rechtgültiger Zustand



Abbildung 50: Anpassung Waldfeststellungslinie (orange: aufgehobene Waldgrenzen, rot: neu festgestellte Waldgrenzen)

12. Weitere Informationen

12.1 Baureglement

Die Inhalte des Baureglements folgen dem Grundsatz, dass

- alle allgemeinen Vorschriften und die Bauvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, in den allgemeinen Vorschriften oder in den Bauvorschriften festgelegt werden,
- alle Vorschriften, welche eine konkrete Zone oder Parzelle betreffen, im Zonenreglement festgelegt werden.

Das Rechtsetzungsverfahren als auch die Zuständigkeiten sind für diese beiden Teile unterschiedlich:

Das Zonenreglement wird vom Gemeinderat verabschiedet, das Baureglement von der Gemeindeversammlung und liegt den Unterlagen somit lediglich orientierend bei.

Die Gemeindeversammlung wird das Baureglement an einer der nächsten Sitzungen verabschieden.

Erläuterungen der Änderungen

§ 4 Baukontrolle

Die Voranmeldung für die verschiedenen Baustadien wird auf maximal fünf Tage festgesetzt, so dass sich die Baubehörde entsprechend vorbereiten kann.

Die Bauvollendung wird ergänzt mit der Umgebungsgestaltung (Böschungen, Randabschlüsse, Mauern), da diese an das öffentliche Strassenareal angrenzen.

§ 5 Gebühren

Kosten, die für Gutachten, Voranfragen, zusätzliche nutzungsplanerische Leistungen wie Gestaltungspläne, Teiländerungen des Zonen- und Erschliessungsplan anfallen, können der Bauherrschaft in Rechnung gestellt werden. Auch die zusätzlich anfallenden Leistungen der Baubehörde sowie der Baukommission können der Bauherrschaft in Rechnung gestellt werden.

§ 10 Nebenräume in Mehrfamilienhäusern

Aufgrund der Siedlungsentwicklung nach innen und der heute vorherrschenden Architektur ist vermehrt dafür zu sorgen, dass ausreichend Nebenräume zur Verfügung stehen (z.B. weniger Dachböden wegen

Flachdächern resp. Attikawohnungen). Die Flächenvorgaben werden gegenüber dem rechtsgültigen Baureglement entsprechend erhöht, diese Änderung wird auch im Zonenreglement bei der Festlegung der Geschossflächenziffer berücksichtigt.

§ 12 Gestaltung

Gemäss dem räumlichen Leitbild ist die qualitative Siedlungsentwicklung eines der Hauptziele der Ortsplanungsrevision. Es ist wichtig, dass sich sämtliche Bauvorhaben (Bauten, Strassen etc.) sich zu einem harmonischen Gesamtgefüge, in dem sich sämtliche Bewohnenden wohl und sicher fühlen, zusammenfügen.

Dies ist einerseits eine wichtige Aussage für die Bauherrschaft, nämlich dass jedes einzelne Bauvorhaben seinen Beitrag leisten kann, andererseits ist dieser Paragraf eine «Handbremse» für die Gemeinde bei Bauvorhaben, die dem öffentlichen Interesse des qualitativ hochwertigen Lebensraums nicht nachkommen.

§ 14 Gartengestaltung und -pflege

Gärten haben sich, analog den Bauten, in die umgebenden Gartenräume einzugliedern. Dies ist wichtig vor allem in Quartieren mit einheitlichen Siedlungsstrukturen, z.B. der Wohnbaute im Norden der Parzelle und dem Garten im südlichen Teil. So kann ein durchgehend grüner Raum südlich der Bauten geschaffen werden, so dass ein grosser grüner Raum entsteht. Wichtig ist dies auch bei der Gestaltung des Übergangs von der Bauzone zur Landwirtschaftszone resp. Nichtbauzone generell.

Gerade in Gemeinden, wo die «grünen Wohnquartiere» für den Ort prägend und eine wesentliche Standortqualität sind, ist die Gestaltung der Gärten wichtig. Dies gilt aus ästhetischer, ökologischer sowie klimatischer Sicht:

- Standortheimische und ortstypische Pflanzen resp. Verzicht auf Neophyten
- Max. 20 % der Gartenfläche als Schottergarten, da diese keinen ökologischen Mehrwert generieren (und häufig nicht wasserdurchlässig sind).

Die grössten Risiken des Klimawandels im Mittelland sind Hitzeperioden und Starkregen:

- Ausreichend Versickerungsmöglichkeiten im Garten
- Hochstämmige Bäume für einen Kühlungseffekt.

§ 15 Bereich zwischen Gebäude und Strasse, Gestaltung zum öffentlichen Raum hin

Die Qualität der Freiräume und im Besonderen des Strassenraums in den Quartieren wird stark geprägt von der Gestaltung bzw. der Qualität der zur Strasse hin orientierten Vorgärten und der Vorplätze.

Für die Vorgärten und Vorplätze sind folgende Faktoren zentral:

- Ausgleich von Höhenunterschieden,
- Quartiertypische Einfriedigungen (wie dies z.B. im Quartier Eichacker der Fall ist und eine räumlich sehr stimmige Situation ergibt, «man fühlt sich wohl in dieser Quartierstrasse»).

§ 18 Energie

Um einen aktiven Beitrag zur Energiewende zu leisten, sollen in Bättwil für das Heizen und die Warmwasseraufbereitung künftig vorwiegend erneuerbare Energien eingesetzt werden, falls damit kein allzu hoher zusätzlicher Aufwand einhergeht.

Falls Fernwärmenetze oder Nahwärmeverbunde projektiert werden, soll die Möglichkeit bestehen, dass sich umliegende Häuser an dieses anschliessen können.

12.2 Mehrwertabgabe

Die Gemeindeversammlung beschloss am 22. Juni 2022 das Reglement zum Planungsausgleich mit einem Abgabesatz von 40 %.

Das Mehrwertabgabereglement entspricht der Vorlage des Verbands der Solothurner Einwohnergemeinden.

Wird ein Grundstück eingezont oder allenfalls auch umgezont von einer Arbeitszone (z.B. Gewerbezone oder Industriezone) in die Wohnzone, wird ein Teil des Mehrwerts abgeschöpft und für raumplanerische Massnahmen eingesetzt.

Die Höhe der Mehrwertabgabe wird voraussichtlich während der 2. Vorprüfung, allerspätestens vor der öffentlichen Auflage, von einem entsprechenden Büro erhoben und im Anschluss an die Genehmigung der Ortsplanung im Grundbuch festgehalten.

In Bättwil unterliegen aufgrund Ein- oder Umzonungen folgende Parzellen der Mehrwertabgabe:

Gebiet	Zone gemäss rechts-gültiger Ortsplanung	Um -/ Einzonung	PAG-pflichtig	Anteil Gemeinde / Kanton
Grienacker ausser Parzelle im Eigentum der öffentlichen Hand	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung 3-geschossige Wohnzone reduziert mit Gestaltungsplanpflicht	Ja	40 % / 0 %, da Einzonung von kantonaler Bedeutung
Grienacker Parzellen GB Nrn. 5089 - 5092	Landwirtschaftszone	Einzonung 3-geschossige Wohnzone reduziert mit Gestaltungsplanpflicht	Ja	20 % / 20 %, da Einzonung von kantonaler Bedeutung
Parzelle GB Nr. 595	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Umzonung Kernzone	Nein, weil Kauf vor langer Zeit erfolgte.	- / -

Tabella 16: Übersicht über die Gebiete mit Mehrwertabgabe

12.3 Planbeständigkeit

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind die Nutzungsplanungen etwa alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen. Die Ortsplanung Bättwil ist ca. 24 Jahre alt (Genehmigung der letzten OP 1998). Die Planbeständigkeit kann somit als gegeben betrachtet werden.

12.4 Digitalisierung des Zonen- und Erschliessungsplans im GIS

Der Zonen- und Erschliessungsplan ist gemäss eidgenössischen Vorgaben im geografischen Informationssystem (GIS) darzustellen. Sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumseinschränkungen (ÖREB) sind dort darzustellen. Aus diesem Grund werden diese beiden Pläne im GIS erfasst.

Die Interpretation bei der Abgrenzung von Wald, Bauzonen, Strassenbereichen etc., die aufgrund von Differenzen zwischen der älteren, weniger genauen Plangrundlage und der neueren, genaueren Planungsgrundlage bestehen und im GIS vorgenommen wurden, können im Rahmen der öffentlichen Auflage Gegenstand von Einsprachen sein.

13. Verfahren

13.1 Verfahrensablauf

Schritt	Termin
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der 1. kantonalen Vorprüfung	22. März 2021
Kantonale Vorprüfung; Besprechung mit ARP	
Vorprüfungsbericht	8. März 2022
Überarbeitung und Integration der Änderungsanträge in die OP im Anschluss an die kantonale Vorprüfung und der Mitwirkung	Bis März 2023
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der Schlussprüfung durch das Amt für Raumplanung und der Mitwirkung	8. Mai 2023
Mitwirkung	11. Oktober bis 8. November 2023
Informationsanlass	18. Oktober 2023
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der 2. kantonalen Vorprüfung	18. April 2023
2. kantonale Vorprüfung, Erhalt Vorprüfungsbericht	29. Mai 2024
Behandlung im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage	23. Juni 2025
Öffentliche Auflage (30 Tage)	25. August bis 23. Sept. 2025
Einspracheverhandlungen	anschliessend
Beschluss Gemeinderat	anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	anschliessend

Tabelle 17: Verfahren Gesamtrevision der Ortsplanung

14. Planerlassverfahren

14.1 1. Kantonale Vorprüfung

Am 14. April 2021 reicht die Gemeinde Bättwil das Planungsdossier zur kantonalen Vorprüfung ein. Folgende Inhalte wurden aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts, datiert auf den 8. März 2022 angepasst:

- Keine Einzonung des Gebiets Eichacker, dafür Fokus auf das Gebiet Grienacker
- Reduktion der Kernzone mit Ortsbildschutz auf die 1. Bautiefe entlang der Hauptstrasse
- Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Grienacker
- Anpassung der Gewerbezone 10.5 m und Gewerbezone 14.0 m entlang der Hauptstrasse geringere Gebäudehöhe
- Anpassung der Grünflächenziffer in der Gewerbezone
- Umzonung der Gewerbezone in eine Grünzone auf der Parzelle GB Nr. 649
- Umzonung der Parzellen GB. Nrn. 617 und 658 von der Wohnzone mit Zulassung von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben in die Kernzone
- Umzonung der Parzellen GB Nrn. 667, 646, 647 und 348 von der Wohnzone mit Zulassung von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben in die Mischzone
- Anpassung der Juraschutzzone
- Neue Erschliessungsstrasse (GB Nr. 837) m Arbeitsgebiet Mühlematt bei Parzelle GB Nr. 833 bis Parzelle GB Nr. 836, sowie Parzellen GB Nrn. 371, 847 und 849
- Verlängerung der Erschliessungsstrasse Eggweg bis Parzelle GB Nr. 5058
- Verlängerung Trottoir zwischen Rebenstrasse und Mühlemattstrasse.

14.2 Mitwirkung

Die Gemeinde führte im November 2023 eine Mitwirkung durch. Am 24. November 2024 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung ca. 60 interessierten Einwohnenden am Mitwirkungsanlass vorgestellt. Die Bevölkerung hatte anschliessend Zeit, eine schriftliche Stellungnahme einzureichen. Es gingen 27 schriftliche Rückmeldungen ein.

Sämtliche Themen wurde in der Arbeitsgruppe Raumplanung diskutiert und in den Unterlagen angepasst (siehe Beilage Zusammenstellung Mitwirkungseingaben). Folgende Punkte wurden angepasst:

- Anpassung der Baulinien am Mühleweg bei der Parzelle GB. Nrn. 716, 824 und 830
- Die Baulinie am Eggweg wurde auf 4 m reduziert
- Anpassung der Gestaltungsbaulinie der Parzellen GB Nrn. 578 und 580.
- Die Erschliessungsstrasse entlang der Parzellen GB Nrn. 674, 528, 529, 530 und 5092 wurden auf 5 m erweitert.
- Der geplante Fuss- und Radweg ohne Trassee entlang des Sportplatzes über die Parzellen GB Nrn. 833, 834, 650 sowie der geplante Fussweg durch die Mülimatt über die Parzellen GB Nrn. 750, 381, 827 und 673 wurden gestrichen.
- Anpassung der Zonenabgrenzung Gewerbezone Parzelle GB Nr. 673
- Diverse Anpassungen in der Tabelle Baumasse

Weitere Änderungen im Zuge der Mitwirkung:

- Anpassung der Uferschutzzone auf der Parzelle GB. Nr. 90054
- Reduzierung der Baulinie entlang der Fusswege auf 2 m aufgrund einer Rückmeldung zu den Baulinien

14.3 Abschliessende kantonale Vorprüfung

Am 23. Mai 2023 reicht die Gemeinde Bättwil das Planungsdossier zur zweiten kantonalen Vorprüfung ein. Folgende Inhalte wurden aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts, datiert auf den 29. Mai 2024 angepasst:

- Anpassung des Waldfeststellungsplans bei den Parzellen GB. Nrn. 5144, 1145, 5139, 5140 und 90082
- Anpassung der Waldfeststellungslinie im Zonenplan und Erschliessungsplan
- Anpassung der Juraschutzzone auf der Parzelle GB Nr. 5144 und
- Darstellung des Perimeters der Gefahrenkarte
- Ausserhalb der Bauzone wird die Baulinie entlang der Kantonsstrassen nicht dargestellt.

14.4 Öffentliche Auflage

Am 23. Juni 2025 verabschiedete der Gemeinderat das überarbeitete Planungsdossier zuhanden der öffentlichen Auflage. Während der Aufgabedauer vom 25. August bis am 23. September 2025 gingen XXX Einsprachen ein.

14.5 Beschluss Gemeinderat zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung.

Am XXX. XXX. XXX beschloss der Gemeinderat Bättwil das überarbeitete Planungsdossier zuhanden der Genehmigung durch den Regierungsrat.