

Amt für Raumplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp.so.ch

Sacha Peter

Amtschef / Kantonsplaner
Telefon 032 627 25 60
sacha.peter@bd.so.ch

Gemeinde Bättwil
Gemeindepräsidium
Frau Claudia Carruzzo
Rebenstrasse 31
4112 Bättwil

8. März 2022 SP

Bättwil: kantonale Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrte Frau Carruzzo
Sehr geehrte Damen und Herren

In der Beilage finden Sie den definitiven Vorprüfungsbericht. Sollten sich Ihrerseits weitere Fragen ergeben, können Sie sich gerne an den zuständigen Kreisplaner Samuel Schmid wenden (032 627 25 71, samuel.schmid@bd.so.ch).

Für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüssen



Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner

Beilagen: Vorprüfungsbericht
Merkblatt «Hecken in der Ortsplanung»

Kopie an: Planteam S AG, Frau Barbara Wittmer, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500
Solothurn (inkl. Beilagen)

Elektr. Claudia Carruzzo, Gemeindepräsidentin (c.carruzzo@baettwil.ch)
Kopie an: Claude Chevrolet, Gemeinderat (c.chevrolet@baettwil.ch)
François Sandoz, Leiter Planungskommission (f.sandoz@baettwil.ch)
Barbara Wittmer, Ortsplanerin (barbara.wittmer@planteam.ch)
Amt für Umwelt
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amt für Landwirtschaft
Amt für Wald, Jagd und Fischerei
Amt für Wirtschaft und Arbeit, Energiefachstelle
Amt für Denkmalpflege und Archäologie
Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbild- und Heimatschutz
Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft

Amt für Raumplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61

IIIIII KANTON **solothurn**

Gemeinde Bättwil

Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

8. März 2022

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	6
	Allgemeine Würdigung	6
	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz RPG	6
	Kantonaler Richtplan	7
	Planungsausgleichsgesetz PAG	7
	Räumliches Leitbild	8
	Information und Mitwirkung	8
	Digitalisierung der Ortsplanung	8
B	BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION	9
	1. Ausgangslage	9
	1.1 Letzte Ortsplanungsrevision	9
	1.2 Raumkonzept und Agglomerationsprogramm	9
	1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven	10
	1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel	10
	2. Siedlung	10
	2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen	10
	2.2 Unbebaute Bauzonen und Reservezonen	14
	2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen	16
	2.4 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung	19
	3. Verkehr	20
	3.1 Erschliessung und Baulinien	20
	3.2 Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung	20
	3.3 Öffentlicher Verkehr	21
	3.4 Fuss- und Veloverkehr	21
	3.5 Zonen- und Baureglement	22
	4. Umwelt	23
	4.1 Natur und Landschaft	23
	4.2 Gewässer	25
	4.3 Naturgefahren	26
	4.4 Schadstoffbelastete Böden und belastete Standorte	29
	4.5 Archäologische Fundstellen	29
	4.6 Lärm	30
	4.7 Geruch	30
	4.8 Störfallvorsorge	30
	4.9 Energie und Klimaanpassung	30
	5. Landwirtschaft	31
	5.1 Allgemeines	31
	5.2 Fruchtfolgeflächen	32
	5.3 Schutz von Hochstammobstgärten	32
	6. Planungsinstrumente	33
	6.1 Bauzonen- und Gesamtplan	33
	6.2 Erschliessungs- und Baulinienplan	34
	6.3 Zonenreglement	35
	6.4 Baureglement	37
	6.5 Raumplanungsbericht (Grundlagen)	38
	6.6 Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente	38
C	FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	39

Eingereichte Unterlagen

Das Planungsbüro Planteam S AG hat uns im Auftrag der Gemeinde Bättwil am 14. April 2021 das Dossier zur Gesamtrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 14. Juni 2021 fand ein Gespräch mit der Planungsbehörde und dem Planungsbüro statt, an welchem uns die wichtigsten Inhalte der Planung erläutert wurden.

Das Planungsdossier umfasst umfangreiche Unterlagen. Der Genehmigungsinhalt ist in den folgenden Dokumenten abgebildet:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'000 mit Kartenausschnitt zu Naturgefahren 1:5'000
- Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen 1:2'000
- Zonenreglement mit Tabelle der Baumasse
- Baureglement

Die Berichterstattung zur vorliegenden Planung erfolgt gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung RPV im Raumplanungsbericht. Der eingereichte Raumplanungsbericht gliedert sich in einen Grundlagenbericht sowie einen Hauptbericht mit der Erläuterung der Änderungen in der Nutzungsplanung. Neben dem Raumplanungsbericht liegt folgender orientierender Inhalt vor:

- Unterlagen zum Bebauungsstand und Fassungsvermögen der rechtsgültigen und geplanten Bauzonen (Übersichtspläne und Tabellen)
- Naturinventar 2019 (Plan 1:2'000 und Tabelle der Inventarobjekte)
- Natur- und Freiraumkonzept inkl. Freiraumkonzept Dorfkern
- Räumliches Leitbild 2018

Vorbemerkungen

Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung der Planung relevant sind. Abgegebene Dokumente, welche im Vorprüfungsbericht keine Erwähnung finden, sind dennoch beurteilt worden und fliessen in die Gesamtwürdigung ein.

Als Bestandteil des Vorprüfungsberichts haben wir auf der nächsten Seite einen Planungswegweiser erstellt. Dieser fasst die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung der Ortsplanungsrevision auf einer A4-Seite zusammen.

Allgemein	Richtplan, Aggloprogramm, räumliches Leitbild berücksichtigt, Einbettung der Ortsplanung in den Kontext gewährleistet.	Gesamtbetrachtung gewährleistet, da Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets abschliessend behandelt.	Genehmigungsunterlagen vollständig, ausführliche Erläuterung mit Raumplanungsbericht und weiteren orientierenden Unterlagen.
	Qualität der Planungsunterlagen sehr gut.	Digitalisierung der Nutzungsplandaten abgeschlossen, Nachführung mit der aktualisierten Ortsplanung.	Beabsichtigtes Planungsverfahren zielführend, 2. kantonale Vorprüfung vor öffentlicher Auflage vorgesehen.
Siedlung	Räumliches Leitbild mit Quartieranalyse und davon abgeleiteten Strategien und Massnahmen bildet wertvolle Grundlage.	Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen gut umgesetzt.	Entwicklung des bebauten Siedlungsgebiets mittels diversen Umzonungen weitgehend recht- und zweckmässig, geringfügige Anpassungen nötig.
	Umzonung «Grienacker» (öBA in W2) grundsätzlich genehmigungsfähig, geringe Nutzungsdichte nochmals kritisch zu überprüfen.	Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest» (Reservezone in W2) nicht genehmigungsfähig.	Auszonungen und Aufhebung der Reservezone werden sehr begrüsst.
Landschaft	Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes mehrheitlich vorbildlich berücksichtigt.	Bestehendes Naturinventar vollständig aktualisiert.	Neu erarbeitetes Natur- und Freiraumkonzept deckt Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet ab.
	Gewässerräumausseidung differenziert vorgenommen, geringfügige Anpassungen nötig.	Landwirtschaft insgesamt von Ortsplanung kaum betroffen.	Feststellungen des Walds geringfügig zu überarbeiten, Nutzunglenkung der Erholungssuchenden auf Gemeindegebiet zu thematisieren.
Verkehr	Mobilität insgesamt angemessen berücksichtigt.	Hinsichtlich des motorisierten Individualverkehrs keine Ergänzungen erforderlich.	Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs (Aktivitäten im Raum «BLT-Station Flüh» und «Rosenmattquartier») besteht Koordinationsbedarf.
	Fuss- und Veloverkehr angemessen berücksichtigt, Anpassungen gemäss Vorprüfungsbericht nötig.	Lärmschutz angemessen berücksichtigt, Lärmempfindlichkeitsstufen sowie Aufstufungen im Bauzonen- und Gesamtplan festgehalten.	Präzisierung zu zukünftigem Temporegime in Kernzone (Tempo 30) nötig.
Umwelt	Planungsinstrumente hinsichtlich Naturgefahren zu überarbeiten, Aktualisierung Gefahrenkarte Sturz vorzunehmen.	Thematik belastete Standorte/schadstoffbelastete Böden korrekt und sachdienlich berücksichtigt.	Keine Massnahmen hinsichtlich Störfallvorsorge nötig.
	Zuteilung Lärmempfindlichkeitsstufen und Aufstufungen grösstenteils nachvollziehbar, Zuteilung in Kernzone zu prüfen.	Thematik Energie insgesamt angemessen berücksichtigt, siehe Empfehlungen der Energiefachstelle.	Thematik Klimaanpassung stärker zu berücksichtigen.
Instrumente	Raumplanungsbericht bildet sehr gute Basis für Verständnis der Planung, weitgehend vollständig, punktuelle Ergänzungen gemäss Vorprüfungsbericht nötig.	Bauzonen- und Gesamtplan bis auf Genehmigungsvorbehalt weitgehend recht- und zweckmässig.	Zonenreglement weitgehend recht- und zweckmässig.
	Erschliessungsplan ist geringfügig anzupassen, Abstimmungsbedarf zwischen kommunalen und kantonalen Plänen vorhanden.	Baureglement weitgehend recht- und zweckmässig.	Planungsausgleichsreglement noch ausstehend, wird parallel zur Ortsplanungsrevision ausgearbeitet.



recht- und zweckmässig

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen



Optimierungsbedarf/Empfehlungen

Genehmigungsvorbehalt

A EINLEITUNG

Allgemeine Würdigung

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung bringt die Gemeinde Bättwil ihre planerischen Grundlagen gestützt auf die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben sowie das räumliche Leitbild auf den neusten Stand. Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde mit dem begleitenden Planungsbüro Planteam S AG einen sehr intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Planungsunterlagen sind formal sehr gut erarbeitet und vollständig.

Aus Sicht des Kantons weist die Planung mit der im räumlichen Leitbild enthaltenen Quartieranalyse, dem aktualisierten Naturinventar, dem Natur- und Freiraumkonzept sowie weiteren Dokumenten gute und sehr umfassende Grundlagen auf. Diese Unterlagen eignen sich ausgezeichnet, die für eine Siedlungsentwicklung nach innen erforderlichen Weichenstellungen zu begründen und vorzunehmen. Es ist ersichtlich, dass sich die Planungsbehörde mit den neuen übergeordneten Anforderungen an die Ortsplanungen auseinandergesetzt hat. Zahlreiche Festlegungen in den Planungsinstrumenten sind schlüssig hergeleitet und unterstützen eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

Grundsätzliche Vorbehalte bestehen einzig im Zusammenhang mit den vorgesehenen Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest». Damit die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt werden können, ist insbesondere auch im Interesse des Kulturlandschutzes von diesen Einzonungen abzusehen.

Eidgenössisches Raumplanungsgesetz RPG

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Dieses ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Der Kanton Solothurn hat seinen Richtplan an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst.

Seit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn

- es sich für die Überbauung eignet (lit. a);
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b);
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c);
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d); und
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Kon-

zepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Abs. 1). Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen (Abs. 2).

Kantonaler Richtplan

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplanelntwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen.

Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplanbeschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1 und S-1.2 zum Siedlungsgebiet und zur Siedlungsqualität zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanungsrevision allen Anforderungen gerecht wird.

Der Regierungsrat hat den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 beschlossen (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat hat ihn am 24. Oktober 2018 genehmigt. Damit ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich.

Planungsausgleichsgesetz PAG

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichsgesetz PAG (BGS 711.18) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Für die anstehende Ortsplanungsrevision ist das PAG anzuwenden. Gemäss dem Raumplanungsbericht ist die Gemeinde Bättwil daran, ein kommunales Planungsausgleichsreglement PAR zu erarbeiten.

Zurzeit liegen noch keine Berechnungen für die Mehrwertabgabe vor. Auch wenn die Bemessung der Mehrwerte formal gesehen erst nach der Genehmigung der Ortsplanung in einem eigenständigen Verfahren durch die Gemeinde geschehen wird, so ist es im Sinn der Transparenz trotzdem angezeigt, die zu erwartenden Mehrwerte bereits frühzeitig abzuschätzen. Diese haben somit spätestens vor der öffentlichen Auflage, resp. bei einem kantonalen Tatbestand bei der abschliessenden Vorprüfung, vorzuliegen. Es ist zentral, dass betroffene Grundeigentümer frühzeitig abschätzen können, was auf sie diesbezüglich zukommt. In jedem Fall ist jeweils der entsprechende relevante Planungsgrundsatz nach Richtplan zu erwähnen (S-1.1.10, S-1.1.11, S-1.1.12). Zusätzlich ist beim Spezialfall der genaue Fall zu bezeichnen.

Im Kapitel 12.1 des Raumplanungsberichts ist eine Übersicht über die Gebiete mit Mehrwertabgabe (Tabelle 13) enthalten. Diese Zusammenstellung ist zu überarbeiten. Wie oben erwähnt, ist für jede Einzonung anzugeben, welchem Planungsgrundsatz sie entspricht bzw. ob es sich um eine Einzonung von kantonaler/regionaler Bedeutung, um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung oder um eine Einzonung eines Spezialfalls handelt. Bei allfälligen Einzonungen von Spezialfällen sind Angaben zum genauen Fall zu machen.

Räumliches Leitbild

Zum räumlichen Leitbild der Gemeinde Bättwil hat das Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 1. Dezember 2017 Stellung genommen. Das räumliche Leitbild wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. Oktober 2018 verabschiedet. Die vorliegende Ortsplanungsrevision wurde basierend auf dem räumlichen Leitbild 2018 der Gemeinde Bättwil erarbeitet.

Information und Mitwirkung

Eine umfassende öffentliche Mitwirkung mit Informationsanlass ist gemäss dem Raumplanungsbericht nach der kantonalen Vorprüfung vorgesehen. Dies erscheint sinnvoll.

Digitalisierung der Ortsplanung

Das kantonale Geoinformationsgesetz GeolG (BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147, siehe auch unter www.arp.so.ch). Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Gemeinde Bättwil sind bereits digital erfasst und liegen im kantonalen Datenmodell vor.

B BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

1. Ausgangslage

1.1 Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz PBG sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu prüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Bättwil wurde mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 1734 am 18. August 1998 genehmigt. Seither wurden mehrere Teilzonen-, Teilerschliessungs- sowie Gestaltungsplanungen erarbeitet. Aufgrund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung der Planungsinstrumente angezeigt.

1.2 Raumkonzept und Agglomerationsprogramm

Im Raumkonzept des Kantons Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Bättwil dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. Der agglomerationsgeprägte Raum grenzt an den urbanen Raum an. Er hat im Kanton Solothurn teilweise bereits ländlichen Charakter. Die Nutzungen sind grundsätzlich durchmischt, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Die Verkehrserschliessung ist gut. Angesichts der guten Erreichbarkeit und der Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben und auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken. Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und räumliche Qualität erhöhen. Bestehende Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und aufzuwerten.

Bättwil liegt im Bearbeitungsperimeter des Agglomerationsprogramms Basel. Im Agglomerationsprogramm Basel 4. Generation wurde das Zukunftsbild aktualisiert. Das Zukunftsbild beschreibt den für 2040 angestrebten Zustand. Es zeigt eine polyzentrisch organisierte Agglomeration, die durch ein nachhaltiges Verkehrssystem erschlossen wird (umwelt- und siedlungsverträglich, wirtschaftlich tragbar und den gesellschaftlichen Bedürfnissen entsprechend). Die zukünftige Entwicklung findet im Agglomerationszentrum und entlang den Hauptverkehrsachsen, den sogenannten Korridoren, statt. Fingerartige Landschaftszungen trennen die einzelnen Korridore und reichen bis ins Agglomerationszentrum hinein. Bättwil befindet sich im Korridor Leimental.

Die Siedlungsgebiete der äusseren Korridore konzentrieren sich entlang der S-Bahn- bzw. Tramlinien und werden durch klare Grünzäsuren gegliedert. Hochstehende städtebauliche Strukturen mit attraktiven Freiräumen entlang von Hauptachsen, in Ortskernen und bei Arealentwicklungen schaffen Identität und Qualität. Die S-Bahn (in einzelnen Korridoren Tram oder Bus mit S-Bahnfunktion) erschliesst die äusseren Korridore im Halbstundentakt. Die ÖV-Haltestellen und die Korridorzentren sind über ein attraktives Fuss- und Veloverkehrsnetz gut erreichbar. Sichere und attraktive Velorouten verbinden die Siedlungsgebiete in den äusseren Korridoren untereinander und mit den Korridorzentren. Ein klar hierarchisiertes Strassennetz mit einer Hauptachse für den MIV unterstützt die Erreichbarkeit. Die äusseren Korridore verfügen über eine attraktive Nutzungsdurchmischung mit einem Schwergewicht auf Wohnen und regionalen Arbeitsplätzen. Die Siedlungsstrukturen weisen in der Regel eine mittlere Nutzungsdichte auf. Situativ sind bei S-Bahn- bzw. Tramstationen und in Ortskernen höhere Nutzungsdichten realisiert. In den äusseren Korridoren ist das Angebot an Versorgungsdienstleistungen von örtlicher und überörtlicher Bedeutung bedarfsgerecht ausgebaut.

1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie bewertet die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sowie die Arbeitszonen (AZ) jeder Gemeinde. Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Bättwil wie folgt ein (Stand 2020):

WMZ unbebaut/bebaut:		geringer Anteil an unbebauten WMZ
Abweichung Dichte WMZ:		besser als Medianwert
WMZ Bauzonenbedarf:		Bauzone eher knapp
AZ unbebaut/bebaut:		hoher Anteil an unbebauten AZ

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung. Es ist zu beachten, dass bei der Beurteilung des Bauzonenbedarfs für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen das Einwohnerpotenzial des zu entwickelnden unbebauten «Grienacker»-Areal sowie der weiteren zu verdichtenden Gebiete nicht berücksichtigt wird. Im Ergebnis ist deshalb davon auszugehen, dass in Bättwil ausreichend Bauzone vorhanden ist, damit die Gemeinde die ihr zugeordnete Funktion als Agglomerationsgemeinde bzw. das prognostizierte Wachstum bewältigen kann.

1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Bättwil stieg bis ins Jahr 2005 stetig an. Gemäss der kantonalen Bevölkerungsstatistik lebten im Jahr 1985 rund 500 Personen in Bättwil, im Jahr 1995 rund 750 und im Jahr 2005 rund 1'200 Personen. Seit dann stagniert die Bevölkerungszahl. Heute sind in der Gemeinde Bättwil rund 1'190 Personen wohnhaft.

Der Regierungsrat hat das mittlere Szenario der Bevölkerungsprognose 2015 bis 2040 des Kantons Solothurn als verbindliche Grundlage für Planungen mit räumlichen Auswirkungen festgelegt (RRB Nr. 2017/518 vom 21. März 2017). Das mittlere Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose geht für Bättwil für das Jahr 2030 von rund 1'260 Personen und für das Jahr 2040 von rund 1'310 Personen aus.

Gemäss dem räumlichen Leitbild 2018 strebt die Gemeinde Bättwil für das Jahr 2040 eine Bevölkerungszunahme auf rund 1'400 Personen an. Damit liegen die kommunalen Annahmen über den kantonalen Prognosen. Wir nehmen das von der Gemeinde angestrebte Wachstum zur Kenntnis, erachten es aber als wenig realistisch. Als Grundlage für die Bemessung des 15-jährigen Bauzonenbedarfs verwenden wir deshalb das mittlere Szenario der kantonalen Bevölkerungsprognose. Demnach sollen die Bauzonen der Gemeinde Bättwil im Jahr 2040 ein Fassungsvermögen für rund 1'310 Personen aufweisen.

2. Siedlung

2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Im kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.16

Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.

S-1.2.1

Die Gemeinden bezeichnen ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte, Nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Siedlungsentwicklung nach innen

Vor der Revision der Planungsinstrumente hat die Gemeinde Bättwil das räumliche Leitbild 2018 erstellt, welches eine wichtige Grundlage für die Siedlungsentwicklung nach innen bildet. Als wichtiger Bestandteil des Leitbildprozesses wurde eine flächendeckende, umfassende Quartieranalyse erarbeitet. Dazu wurde das bebaute Gemeindegebiet in charakteristische Gebiete eingeteilt (Zentrumsgebiete, Wohngebiete mit mittlerer Dichte, Wohngebiete mit geringer Dichte, Gewerbe- und Arbeitsgebiete, Gebiete mit Schule, Sport und Verwaltung). Einzelne Quartiere wurden herausgegriffen und näher charakterisiert sowie Ziele und Massnahmen für deren qualitätsvolle Entwicklung formuliert.

Wir begrüssen es sehr, dass eine Quartieranalyse in Anlehnung an unsere Arbeitshilfe Siedlungsentwicklung nach innen erstellt wurde. Aus unserer Sicht stellt die Quartieranalyse eine zentrale und sehr wertvolle Grundlage für die Ortsplanungsrevision dar. Aus ihr können und sollen entsprechende Regelungen oder Festlegungen in den raumplanerischen Instrumenten (oder andere Massnahmen) abgeleitet werden.

Im Raumplanungsbericht werden die Ziele im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen aus dem räumlichen Leitbild zusammengefasst. Diese Ziele werden aus unserer Sicht mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision gut umgesetzt.

Reduktion Perimeter der Kernzone mit Ortsbildschutz

Entlang der Hauptstrasse befindet sich der historische Dorfkern von Bättwil. Wir begrüssen es ausdrücklich, dass die historisch gewachsenen Strukturen des klassischen Strassendorfs mit Gärten im Vorbereich der Bauten erkannt wurden. Im rechtsgültigen Bauzonenplan liegt der Dorfkern in der Kernzone mit Ortsbildschutz. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sollen die Bauten, die nicht dem Charakter der Kernzone entsprechen (zweite und dritte Bautiefe ab der Hauptstrasse) der Wohnzone 2-geschossig zugewiesen und mit der Ortsbildschutzzone überlagert werden. Die Reduktion der Kernzone auf den eigentlichen historischen Ortskern ist nachvollziehbar und richtig. Wir beurteilen diese Anpassung als recht- und zweckmässig. Es ist anzumerken, dass die Gebäude Schulgasse 8 und 10 jedoch zum historischen Ortskern gehören, weshalb das Grundstück GB-Nr. 600 aus Sicht des Ortsbildschutzes in der Kernzone bleiben sollte.

Beibehalt Zonierung der 2-geschossigen Wohnzone

Der Gemeinde ist es ein Anliegen, dass die Qualitäten der historisch gewachsenen Einfamilienhausquartiere nicht mit einer generellen Verdichtungsforderung gemindert werden sollen. Quartiere mit

einer relativ geringen baulichen Dichte sollen auch weiterhin ihre Berechtigung in Bättwil haben. Jedoch soll eine Verdichtung dort ermöglicht und unterstützt werden, wo es raumplanerisch Sinn macht und für das Ortsbild der Gemeinde erwünscht ist.

Wie im Raumplanungsbericht korrekt festgehalten, verunmöglicht die Kleinteiligkeit der Parzellen in den entsprechenden Einfamilienhausquartieren grössere Bauten. In den betroffenen Gebieten soll auf eine bauliche Verdichtung verzichtet werden. Aus unserer Sicht ist dies nachvollziehbar.

Neue 3-geschossige Wohnzone Dorf

Am westlichen und östlichen Eingang des Dorfkerns soll neu eine 3-geschossige Wohnzone Dorf ausgedehnt werden. Da die Gebiete bereits heute eine verhältnismässig hohe Dichte aufweisen, sind diese Umzonungen sachgerecht.

Bei den Gebäuden an der Hauptstrasse 39–49 und Rebenstrasse 2 und 4 handelt es sich um konventionelle Mehrfamilienhäuser aus den 1970er-Jahren. Betreffend das Ortsbild sind diese heute gut eingewachsen. Einzig das Gebäude an der Hauptstrasse 59 und 61 (Restaurant «Stationli») ist eine ältere Baute. Und auch die Getränkehandlung Kaufmann an der Benkenstrasse passt nicht in den Ortskern (Störfaktor). Gestalterische Sorgfalt ist für diese Gebiete an den Dorfeingängen wichtig und richtig. Aus Sicht des Ortsbildschutzes sollte jedoch nicht ein direkter Bezug zu den Gestaltungsvorschriften der Ortsbildschutzzone gemacht werden, da dies die geforderte Qualität in der Ortsbildschutzzone nach unten nivellieren würde, was zu verhindern ist. Vielmehr sollte dies mit einer geeigneten Formulierung separat geregelt werden.

Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Grienacker

Im Gebiet «Grienacker» soll eine Fläche von insgesamt rund 7'500 m² von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone 2-geschossig umgezont werden. Für die unbebaute Umzonungsfläche soll eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Aufgrund der Arealgrösse ist zudem die Durchführung eines qualitätssichernden Varianzverfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag) vorgesehen. Im Rahmen der Gestaltungsplanung sollen auch Fragen der Erschliessung geklärt werden. Mit dieser Umzonung wird zusätzlicher Wohnraum innerhalb der Bauzonen geschaffen, was sehr zu begrüssen ist.

Die angestrebte Umzonung in eine Wohnzone ist aus kantonaler Sicht grundsätzlich recht- und zweckmässig. Voraussetzungen sind dabei, dass in der Gemeinde kein weiterer Bedarf für öffentliche Bauten und Anlagen besteht und sich das Gebiet von seinen Lagequalitäten her auch für eine qualitätsvolle Entwicklung und eine haushälterische Bodennutzung eignet und entsprechend genutzt werden soll.

Es fällt nun auf, dass mit der 2-geschossigen Wohnzone eine verhältnismässig geringe Nutzungsdichte auf der noch weitgehend unbebauten Fläche angestrebt wird. Gemäss dem Zonenreglement sind in der Wohnzone 2-geschossig «freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise sowie Reihenhäuser» zulässig. Die im Raumplanungsbericht erwähnten kleineren Mehrfamilienhäuser sind in der Grundnutzung also gar nicht vorgesehen, und im ungünstigsten Fall könnte sich ein weiteres mehr oder weniger konventionelles Einfamilienhaus- oder Doppeleinfamilienhausquartier entwickeln. Damit wird unseres Erachtens eine grosse Chance vertan. Die umzuzonende Fläche liegt in unmittelbarer Nähe der BLT-Haltestelle «Bättwil Dorf» und ist somit optimal an den ÖV angeschlossen. Aus raumplanerischer Sicht sollte somit eine deutlich dichtere Wohnnutzung angestrebt werden. Dies nicht zuletzt auch mit Blick auf die Bedeutung dieses Areals für die Gesamtentwicklung der Gemeinde. Wir empfehlen daher der Gemeinde mit Überzeugung, diese geringe Nutzungsdichte nochmals kritisch zu überprüfen. Aus unserer Sicht wären auf diesem Areal verdichtete Wohnformen (z. B. Geschosswohnungen) angezeigt. Im Ergebnis können wir uns hier eine 3-geschossige Wohnzone vorstellen. Es gibt hierzu auch interessante, vielversprechende Referenzprojekte in anderen Kantons teilen (z. B. Mühlacker Bellach).

Weiterentwicklung Gebiet Rosenmatt und Bahnhof Flüh

Das Gebiet Rosenmatt und Bahnhof Flüh wird als Entwicklungsgebiet aufgeführt. Das Gebiet soll von der 2-geschossigen Wohnzone a in die 3-geschossige Mischzone umgezont werden. Das Teilgebiet zwischen der Tramlinie und der Rosenmattstrasse soll mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden.

Das Gebiet der vorgesehenen Mischzone weist zwei Bereiche mit ganz unterschiedlichem Charakter auf: das Gebiet Rosenmatt nordöstlich des Bahnhofs sowie das Gebiet südwestlich des Bahnhofs.

Beim Gebiet Rosenmatt nordöstlich des Bahnhofs handelt es sich um ein Entwicklungsgebiet. Die geplante Mischzone, die auch Flachdächer und Attikas zulässt, ist hier passend. Allerdings stellt sich die Frage, warum die Gestaltungsplanpflicht nur für einen Teilbereich vorgesehen ist und nicht weiter gefasst wird. Als Grundlage für den Gestaltungsplan sollte auch hier ein qualitätssicherndes Verfahren (Varianzverfahren) verlangt werden.

Das Gebiet südwestlich des Bahnhofs zeichnet sich aus durch eine eng stehende Bebauung, welche an den Ortskern von Flüh angrenzt. Es sind folgende bestehende Bauten vorhanden:

- Hauptstrasse 94 (Restaurant Martin) auf Parzelle GB-Nr. 667, erhaltenswert
- Hauptstrasse 90 (Bahnhof) auf Parzelle GB-Nr. 647 Süd, erhaltenswert
- Talstrasse 1 auf Parzelle GB-Nr. 617. Die Gemeindegrenze verläuft diagonal durch das Gebäude. Die Baute gehört zur gegen Süden weiterlaufenden Gebäudezeile und ist auf der Seite Hofstetten-Flüh als bedeutungsvoll (erhaltenswert) eingestuft. Sie hat in der 90°-Kurve der Kantonsstrasse einen hohen Stellenwert.
- Hauptstrasse 93 (Magazin) auf Parzelle GB-Nr. 658

Für diese Grundstücke ist die vorgesehene Mischzone unpassend (z. B. Flachdächer, bis 5 Vollgeschosse). In Anlehnung an den Ortskern von Flüh drängt sich eigentlich die Kernzone mit Ortsbildschutz auf. Andernfalls müsste eine passende Lösung gefunden werden, welche diesem Teilgebiet gerecht wird.

Weiterentwicklung Gewerbezone Mühlematt

Die bestehende Gewerbezone soll in zwei unterschiedliche gewerbliche Zonen unterteilt werden. Diese Weiterentwicklung ist aus kantonaler Sicht zu unterstützen.

Anpassung des Perimeters der Ortsbildschutzzone

Die Kernzone wird zweckmässigerweise auf den Bereich des historischen Ortskerns reduziert, während die Ortsbildschutzzone in der bisherigen Grösse bestehen bleibt und somit auch den Bereich südlich des Ortskerns bis hinauf zur BLT-Linie umfasst. Dieser Bereich südlich des Ortskerns erscheint auf dem Flugbild 1982 als weitgehend unverbaute rückwärtige Hostett. Beginnend mit der Überbauung Kirchgasse 8–28 im Jahr 1988 ist das Gebiet dann in Etappen mit Reihenhäusern überbaut worden. Diese entsprechen den damaligen Vorstellungen an ortskernnahem Bauen. Durch die Einheitlichkeit und Reihenhaustypologie wirken sie relativ ruhig.

Es stellt sich die Frage, ob für den historischen Ortskern das Niveau des Schutzes nicht nach unten nivelliert wird, wenn dieser und die jüngeren Reiheneinfamilienhausquartiere mit der gleichen Schutzzone überlagert werden. Natürlich soll die Bebauung in diesen Bereichen auf den historischen Ortskern Rücksicht nehmen, und Um- und Neubauten sollen sorgfältig und in zeitgemässer Art gestaltet werden. Wir empfehlen jedoch, die Systematik der Schutzzonen nochmals zu überprüfen.

Erhaltenswerte Bauten

Die Erfahrung zeigt, dass die charakteristischen und das Orts- und Landschaftsbild prägenden Bestandesbauten wenn immer möglich in Ihrer Substanz und nicht nur im Volumen erhalten bleiben sollen,

denn mit einem Ersatz gehen der Charakter der Baute und damit die Eigenart und Stimmung des Ortskerns leider oft verloren oder werden verwässert. Es soll bei der äusseren Erscheinung einer erhaltenswerten Baute also nicht nur um das «Bild», sondern wenn immer möglich auch um die «Substanz der Gebäudehülle» gehen. Gewünscht ist das «Authentische» bzw. «Echte», nicht nur eine Kopie davon. Wenn dieses mit guten neuen Lösungen kombiniert wird, kann die angestrebte Qualität entstehen. Entsprechend soll die Formulierung von § 37 des Zonenreglements ergänzt werden (siehe Vorschlag unter den Bemerkungen zu den Planungsinstrumenten).

Zusätzlich empfehlen wir, folgende Objekte als erhaltenswerte Bauten aufzunehmen:

- Hauptstrasse 12: Bestandteil der historischen Bebauung im Ortskern
- Hauptstrasse 33 (westlicher Gebäudeteil): Das Bauernhaus mit seiner klassizistischen Gestaltung der Giebelfassade bildet zusammen mit der Mühle eine hofartige Situation.
- Schulgasse 10: Stellung im Strassenraum
- 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
- Rosenmatt 2: charakteristische Baute der 1930er-Jahre
- Wegkreuz Napoleonstrasse (Parzelle GB-Nr. 90088)

Berücksichtigung und Umsetzung der kantonalen Planungsgrundsätze und -aufträge

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den bebauten Bauzonen werden aus unserer Sicht angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

2.2 Unbebaute Bauzonen und Reservezonen

Im kantonalen Richtplan wurden folgende relevanten Festlegungen getroffen:

S-1.1.17

Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung.

S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt:

- überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen);
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen;
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

S-1.1.18

Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen, etc.).

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte,utzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Bauzonenflächen

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand April 2020) weist folgende Werte für die Gemeinde Bättwil aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	19.6 ha	0.9 ha	20.5 ha
Arbeitszone	5.8 ha	1.2 ha	7.0 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	5.7 ha	1.6 ha	7.3 ha

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde eine präzise Erfassung des Stands der Bebauung vorgenommen (Plan Stand der Bebauung Zonenplan gültig). Für die Kategorien Wohn-, Misch- und Zentrumszone sowie Arbeitszone stimmen die ermittelten Flächen gut mit der kantonalen Bauzonenstatistik überein. Bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen resp. bei den weiteren Gebieten gibt es deutliche Abweichungen. Es ist eine Erklärung dafür abzugeben. Vermutlich hängt dies mit der fehlenden Grundnutzung gewisser Gestaltungsplangebiete im rechtsgültigen Bauzonenplan zusammen.

Baulandmobilisierung

Gemäss dem Raumplanungsbericht betreibt die Gemeinde bisher kein aktives Baulandmanagement, da es auf dem Gemeindegebiet fast keine nicht überbauten Bauzonen mehr gibt. Hierzu ist anzuführen, dass ein solcher aktiver Ansatz auch in Zusammenhang mit bereits bebauten Flächen sinnvoll sein kann.

Umgang mit Reservezonen

Bättwil weist in den Gebieten «Eichacker» sowie «Langmatten» Reservezonen auf. Es ist zu unterscheiden zwischen Reservezonen, welche für die Wohnnutzung (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) vorgesehen sind und solchen, welche einer Arbeitsnutzung oder einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden können. Die beiden Reservezonen im Gebiet «Eichacker» («Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest») sind für die Wohnnutzung vorgesehen. Die im Gebiet «Langmatten» befindliche Reservezone ist für die öffentliche Nutzung bestimmt. Gemäss den eingereichten Planungsunterlagen sollen im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Reservezonen für die Wohnnutzung eingezont und die Reservezone für die öffentliche Nutzung der Landwirtschaftszone zugeteilt werden.

Festzuhalten gilt an dieser Stelle, dass die Reservezonen im Sinne des Genehmigungsentscheids des Bundes zum kantonalen Richtplan vom Oktober 2018 nicht als Siedlungsgebiet gelten. Gemäss Richtplan Grundsatz S-1.1.2 gelten nur jene Reservezonen als Siedlungsgebiet, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind. Die anderslautenden Aussagen im Raumplanungsbericht sind somit nicht korrekt.

Aufgrund der weiter unten beschriebenen Ausgangslage, sind die Voraussetzungen für grossflächige Einzonungen von Wohn-, Misch- und Zentrumszonen für die Gemeinde Bättwil nicht erfüllt. Die vorgesehenen Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest» sind somit aus kantonalen Sicht nicht genehmigungsfähig. Die beiden Reservezonen sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision

stattdessen aufzuheben und die betroffenen Flächen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Grössere Flächen, die aus raumplanerischer Sicht langfristig nicht überbaut werden sollen, müssen zwingend aus den Reservezonen entlassen werden. Es ist aus kantonaler Sicht grundsätzlich nicht vertretbar, der Gemeinde Bättwil durch die Bestätigung von Reservezonen zusätzliches Siedlungsgebiet zuzuweisen zumal für die in Aussicht genommene Entwicklung ausreichend anderweitige Potenziale zur Verfügung stehen (insbesondere auch das Gebiet «Grienacker»).

Die im Gebiet «Langmatten» gelegene Reservezone für die öffentliche Nutzung soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben und die betroffene Fläche endgültig der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Es handelt sich um Fruchtfolgeflächen. Die Aufhebung der Reservezone wird von kantonaler Seite ausdrücklich begrüsst.

Berücksichtigung und Umsetzung der kantonalen Planungsgrundsätze und -aufträge

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den unbauten Bauzonen und Reservezonen werden aus unserer Sicht bis auf den Umgang mit den Reservezonen im Gebiet «Eichacker» angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen

Einzonungen fallen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn nach konsequenter Ausschöpfung der Möglichkeiten in den bereits bestehenden bebauten und unbauten Bauzonen noch Bedarf verbleibt. Die Interessenabwägung ist gemäss Beschluss S-1.1.9 des kantonalen Richtplans für jede Einzonung aufzuzeigen.

S-1.1.12

Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

Gemäss Beschluss S.-1.1.12 können Flächen in folgenden Fällen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsplanverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend);
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z. B. Deponien).

Allgemeine Bemerkungen zu Einzonungen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind zwei grossflächige Einzonungen vorgesehen. Die Anforderungen an Einzonungen sind bekanntlich mit den bundesrechtlichen Vorgaben und den entsprechenden Festlegungen des kantonalen Richtplans deutlich höher geworden. Einzonungen bilden in der laufenden Generation von Ortsplanungen die absolute Ausnahme. Gemäss dem kantonalen Richtplan gibt es drei Kategorien von Einzonungen:

- S-1.1.10: Einzonungen von kantonaler/regionaler Bedeutung (längerfristige Entwicklung im urbanen oder agglomerationsgeprägten Raum)
- S-1.1.11: Einzonungen von kommunaler Bedeutung (i. d. R. nur innerhalb einer Ortsplanungsrevision, saldoneutral innerhalb der Gemeinde)

- S-1.1.12: Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht; vgl. obenstehende Bemerkungen)

Entsprechend sind die in Bättwil vorgesehenen Einzonungen anhand einer dieser drei Kategorien zu beurteilen. Teilweise fehlt diese Darlegung im Raumplanungsbericht.

Die aktuelle Rechtsprechung (Bundesgerichtsentscheid Develier BGE 1C_494/2016 vom 26. November 2018) zeigt deutlich auf, dass Einzonungen für Nutzungen niedriger Dichte auf Kulturland nicht konform sind mit der raumplanerischen Gesetzgebung, insbesondere wenn es sich um Fruchtfolgeflächen handelt oder Böden, die eine entsprechende Qualität aufweisen. In diesem Fall muss nämlich nachgewiesen werden, dass ein aus Sicht Kanton wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht erreicht werden kann und es ist sicherzustellen, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV). Falls die Gemeinde also eine Erweiterung ihrer Bauzone auf Fruchtfolgeflächen (auch in Reservezonen) plant, muss die neue Nutzung aus kantonaler Sicht sehr überzeugend sein. Für Gemeinden ist es somit faktisch nicht mehr möglich, Fruchtfolgeflächen für den Bau von Einfamilienhäusern einzuzonen. Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts zeigt auf, dass der Erhalt von Kulturland höher zu gewichten ist als die Einzonung von Kulturland für die Erstellung von Einfamilienhäusern. Für die Gemeinden bedeutet dies, dass, sofern sich überhaupt ein nachweisbarer Bedarf für Einzonungen ergibt, solche erstens nur für Nutzungen mit höherer Dichte (z. B. Geschosswohnungen) und zweitens nur an optimal mit dem ÖV erschlossenen Lagen in Frage kommen.

Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest»

Für die vorgesehenen Einzonungen im Gebiet «Eichacker» wurde vor rund zehn Jahren eine Teilzonenplanung erarbeitet und vom Kanton vorgeprüft. Im Jahr 2014 reichte die Gemeinde diese Planung dem Kanton zur Genehmigung ein. Da am 1. Mai 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz RPG in Kraft trat, wurde seitens Kanton von einer Genehmigung abgesehen. Die Teilzonenplanung wurde sistiert.

Im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans hat die Gemeinde Bättwil mit Schreiben vom 5. Dezember 2016 eine Beschwerde mit folgendem Wortlaut eingereicht: «Der Einwendungsentscheid des Bau- und Justizdepartements zu diesem Punkt (Hinweis: gemeint sind «Siedlungsgebiete und Bauzonen») sei aufzuheben und das Departement anzuweisen, die Gemeinde Bättwil diesbezüglich anzuhören und eine Lösung für die eingebrachte Einwendung zu finden, so dass auch künftig eine Einzonung der Reservezone Eichacker grundsätzlich möglich bleibt und nicht zwingend durch eine Auszonung in der Gemeinde kompensiert werden muss.»

In einer Vereinbarung zwischen dem Bau- und Justizdepartement und der Gemeinde Bättwil (datiert vom 27. Juni 2017 bzw. 4. Juli 2017) wurde festgehalten, dass die Reservezone «Eichacker» voraussichtlich den Tatbestand der sinnvollen Ergänzung der Bauzonen erfülle und damit belassen werden könne. Es wurde hingegen keine Zusicherung für eine Einzonung abgegeben.

Mit der Vereinbarung erklärte sich die Gemeinde zum Rückzug der Beschwerde unter dem ausdrücklichen Vorbehalt bereit, dass gegenüber dem Stand vom 9. März 2017, keine Anpassungen des Richtplans bis zur Genehmigung durch den Regierungsrat, die Ausgangslage für eine Einzonung der Reservezone «Eichacker» erneut in Frage stellen oder verunmöglichen würden. Diese Randbedingung wurde mit dem Richtplanverfahren eingehalten.

Der Bundesrat hat den kantonalen Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. In seinem Prüfbericht zur Genehmigung des Richtplans richtet der Bund zwei wesentliche Vorbehalte und Aufträge an den Kanton. Vorliegend ist die Anpassung der Definition «Siedlungsgebiet» relevant. Entgegen der ursprünglichen Auffassung des Kantons Solothurn zählen die Reservezonen nicht zum kartografisch ausgeschiedenen Siedlungsgebiet, sondern erst die nach einer Überprüfung in der Reservezone verbleibenden Flächen. Damit sind im Grundsatz für die Beurteilung der Reservezonen im Gebiet «Eichacker» die gleich strengen Krite-

rien anwendbar, wie auch bei der Prüfung einer Einzonung von Landwirtschaftszone in Bauzone. Dabei ist vorab der Bundesgerichtsentscheid Develier BGE 1C_494/2016 vom 26. November 2018 von Bedeutung.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen nun die Reservezonen im Gebiet «Eichacker» den Bauzonen zugeführt werden. Mit den beiden Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest» soll eine Fläche von insgesamt 16'213 m² von der Reservezone in die 2-geschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht eingezont werden. Da es sich offensichtlich weder um eine zu kompensierende Einzonung (Kategorie S-1.1.11) noch um eine Einzonung eines Spezialfalls (Kategorie S-1.1.12) handeln würde, müsste die Einzonung einer Einzonung von kantonaler/regionaler Bedeutung (Kategorie S-1.1.10) entsprechen. Hierbei müsste es sich allerdings um Vorhaben handeln, die aus kantonaler Sicht der strategischen, längerfristigen Entwicklung dienen. Diese Anforderungen können vorliegend nicht erfüllt werden.

Es wird im Raumplanungsbericht zwar eine ausführliche Auslegung der Interessen vorgenommen, die jedoch im Ergebnis nicht zu überzeugen vermag. Gemäss unserer Einschätzung reicht die Kapazität der bestehenden Bauzonen der Gemeinde Bättwil durchaus aus, um die kommunal zu erwartende Bevölkerungszunahme in den nächsten 15 Jahren aufzunehmen. Der Bedarf für eine Einzonung von diesem Ausmass, welcher aus kantonaler Sicht eine strategische Bedeutung zukommen müsste, ist somit nicht nachgewiesen.

Die vorgesehene Einzonung steht zudem in Widerspruch zu grundsätzlichen übergeordneten Vorgaben für Einzonungen, da sich diese, vergleichsweise schlecht erschlossen (öffentlicher Verkehr), am Siedlungsrand befindet und Böden mit Fruchtfolgeflächenqualität betroffen wären. Die aktuelle Rechtsprechung (Bundesgerichtsentscheid Develier BGE 1C_494/2016 vom 26. November 2018), wonach Einzonungen für Nutzungen niedriger Dichte mit einer Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht zulässig sind, setzt unmissverständlich Grenzen. Zudem ist das betroffene Gebiet mit Strassenlärm vorbelastet und auch deshalb für eine bauliche Entwicklung weniger geeignet. Die vorgesehene Einzonung ist daher im Ergebnis als nicht recht- und zweckmässig zu beurteilen und kann deshalb nicht genehmigt werden.

Am Vorprüfungsgespräch vom 15. Februar 2022 wurde seitens der Gemeinde die Frage gestellt, ob allenfalls eine Einzonung von geringerem Ausmass im Gebiet «Eichacker» aus kantonaler Sicht genehmigungsfähig wäre bzw. wo das Amt für Raumplanung einen möglichen Spielraum sähe. Aufgrund der oben genannten übergeordneten Vorgaben kann auch eine Einzonung von geringerem Ausmass im Gebiet «Eichacker» nicht genehmigt werden. Wir raten der Gemeinde deshalb, grundsätzlich von einer Einzonung im Gebiet «Eichacker» abzusehen und konsequenterweise auch die entsprechenden Reservezonen vollständig in die Landwirtschaftszone zu überführen.

Aus kantonaler Sicht kommt dem Entwicklungsgebiet «Grienacker» aufgrund der optimalen Lage hinsichtlich der ÖV-Erschliessung und des Dorfkerns sowie angesichts des grossen Potenzials für eine qualitätsvolle Entwicklung mit einer hohen Nutzungsdichte eine sehr wichtige Bedeutung zu. Falls die Gemeinde weitere Entwicklungsmöglichkeiten prüfen möchte, sollte somit eine Weiterentwicklung im Gebiet «Grienacker» angestrebt werden. Konkret können wir uns vorstellen, dass südlich angrenzend an das umzuzonende Areal im Gebiet «Grienacker» (Parzellen GB-Nrn. 5089, 5090, 5091, 5092) kurz- bis mittelfristig eine das Areal ergänzende Einzonung vorgenommen werden könnte. Damit die Synergien mit der Entwicklung der umzuzonenden Fläche optimal genutzt werden könnten, müsste eine solche Einzonung ebenfalls im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision geprüft und genehmigt werden. Mit einer solchen Einzonung bestünde ggf. mehr Spielraum, um die Gesamtwirkung des Entwicklungsgebiets «Grienacker» weiter zu optimieren. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit einer solchen Einzonung wäre somit, dass die einzuzonende Fläche als Ergänzung der umzuzonenden Fläche betrachtet und entwickelt wird. Eine solche Einzonung würde Möglichkeiten eröffnen, das gesamte Areal (Umzonungsfläche und allfällige Einzonungsfläche) als Einheit qualitativ mit einer hohen Nutzungsdichte zu entwickeln. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass eine isolierte, nachgelagerte Entwicklung einer solchen Einzonungsfläche die vorstehenden Anforderungen nicht erfüllen könnte und damit eine entsprechende Einzonung auch nicht genehmigungsfähig wäre.

Auszonungen

Es sind zwei Auszonungen (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Friedhof und Gewerbezone) von insgesamt 9'205 m² vorgesehen. Dies wird aus kantonaler Sicht sehr begrüsst.

Die Auszonungen bewirken, dass die betroffenen Grundstücke der Landwirtschaftszone zugeteilt werden. Nach der Auszonung sind die Grundstücke demnach einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Gemäss einer Luftbildauswertung werden die Grundstücke im Bereich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Friedhof bereits heute landwirtschaftlich genutzt. Das auszuzonende Grundstück in der Gewerbezone (Parzelle GB-Nr. 649) wird aktuell jedoch nicht landwirtschaftlich genutzt. Auch die amtliche Vermessung geht von einer Gartennutzung aus. Eine Auszonung dürfte nur dann Sinn machen, wenn die Gemeinde bereit ist, anschliessend eine zonenkonforme Nutzung durchzusetzen. Allenfalls wäre eine Umzonung in eine Grünzone aufgrund der aktuellen Nutzung sinnvoller.

Bilanz Bauzonen

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind gemäss Raumplanungsbericht Einzonungen im Umfang von 16'213 m² und Auszonungen im Umfang von 9'205 m² vorgesehen. Abgesehen davon, dass sich die Entwicklungen in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie den Arbeitszonen nicht direkt miteinander verrechnen lassen, würde sich somit insgesamt der Umfang der Bauzonen um rund 7'000 m² vergrössern. Eine solche Erweiterung der Bauzonen lässt sich aus kantonaler Sicht für die Gemeinde Bättwil zum heutigen Zeitpunkt nicht rechtfertigen.

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen weist die Einwohnerkapazität der vorhandenen Bauzonen aus. Dazu werden einerseits Ist-Werte (entspricht der tatsächlichen Anzahl Einwohner/ha) und Soll-Werte (entspricht der angestrebten Anzahl Einwohner/ha) auf die Bauzonenflächen angewendet. Die Soll-Werte sind der Tabelle mit den Ist- und Soll-Dichten des Amts für Raumplanung zu entnehmen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Den eingereichten Unterlagen zum Bebauungsstand und Fassungsvermögen der rechtsgültigen und geplanten Bauzonen (Übersichtspläne und Tabellen) ist das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen vor und nach der Ortsplanungsrevision zu entnehmen. In Anbetracht der beiden nicht genehmigungsfähigen Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest» sowie dem aus unserer Sicht deutlich grösseren Potenzial im Gebiet «Grienacker» ergibt sich hier ein Anpassungsbedarf. Trotzdem kann die zu erwartende Entwicklung und das vor Ort bestehende Potenzial dadurch in Einklang gebracht werden.

2.4 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen besteht in der Gemeinde Bättwil mit dem räumlichen Leitbild eine sehr gute Grundlage. Es ist erfreulich, dass sich die Gemeinde in dieser Tiefe mit den wesentlichen Fragen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt hat. Die vorgenommenen Festlegungen sind aus unserer Sicht zielführend.

Die Umzonung «Grienacker» ist grundsätzlich genehmigungsfähig, die vorgesehene geringe Nutzungsdichte ist nochmals kritisch zu überprüfen. Das für die Gesamtentwicklung der Gemeinde sehr bedeutende Areal an bester Lage bietet grosse Chancen, die bisher nicht ausgeschöpft werden.

Die angedachten Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest» stehen hingegen in offensichtlichem Widerspruch zum Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und zur Schonung von Kulturland. Wir beurteilen diese gemäss dem Raumplanungsrecht des Bundes und den Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplans weder als zweckmässig noch als rechtmässig. Im Ergebnis folgt

daraus, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision auch diese Reservezonen der Landwirtschaftszone zugeführt werden sollen.

3. Verkehr

3.1 Erschliessung und Baulinien

Die Bau- und Vorbaulinien entlang von Kantonsstrassen sind in den kommunalen Erschliessungsplänen orientierend darzustellen. Sind Änderungen an den kantonalen Baulinien erwünscht, so sind separate kantonale Baulinienpläne zu erarbeiten und zeitgleich mit den übrigen Unterlagen der Ortsplanungsrevision aufzulegen. Eine entsprechende Vorlage findet sich unter avt.so.ch (AVT Downloads/Projektmanagement/Projektierung und Planbearbeitung). Die Änderungen an den Baulinien müssen durch das Amt für Verkehr und Tiefbau geprüft und beurteilt werden. Die Gestaltungsbaulinien stellen auch entlang von Kantonsstrassen einen kommunalen Inhalt dar und sind im kommunalen Erschliessungsplan als Genehmigungsinhalt darzustellen. Sie sind mit den Bau- und Vorbaulinien abzustimmen. Generell ist in der Legende im Erschliessungs- und Baulinienplan auf «Genehmigungsinhalt Kanton» zu verzichten.

Der kantonale Baulinienplan für die Gemeinde Bättwil wird aktuell unter Mithilfe des Amtes für Verkehr und Tiefbau (Thomas Schlupe) erarbeitet. Ziel ist es, die kantonalen Baulinien zeitnah mit dem Planungsbüro und der Gemeinde zu bereinigen und falls nötig den Baulinienplan zeitgleich mit der Gesamtrevision der Ortsplanung aufzulegen.

Fussgängerstreifen sollen nicht unter «Genehmigungsinhalt Kanton» aufgeführt werden. Sollte die Gemeinde Bedarf an neuen Fussgängerstreifen haben, soll dies beim Amt für Verkehr und Tiefbau eingebracht werden. Dazu sind Gemeinderatsbeschlüsse mit Antrag und Begründung für neue Fussgängerstreifen nötig. Das Amt für Verkehr und Tiefbau prüft allfällige neue Fussgängerstreifen auf ihre Zweckmässigkeit und Sicherheit.

3.2 Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

Das Amt für Verkehr und Tiefbau hält fest, dass die Planungshoheit auf Kantonsstrassen grundsätzlich beim Kanton liege. Falls im Rahmen der Ortsplanungsrevision Planungen im Kantonsstrassenareal vorgesehen sind, müssen diese frühzeitig mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau abgesprochen werden.

Tempo 30

Im Kapitel 8.3 des Raumplanungsberichts wird erwähnt, dass die Gemeinde Bättwil eine Tempo-30-Zone in der Kernzone umsetzen möchte. Es ist unklar, ob auch die Kantonsstrasse in ein Tempo-30-Regime miteinbezogen werden soll. Im Raumplanungsbericht ist eine Präzisierung vorzunehmen.

Der von der Beratungsstelle für Unfallverhütung BFU entwickelte Ansatz, alle Strassen im Siedlungsgebiet einem der zwei Geschwindigkeitsregime (30 km/h bzw. 50 km/h) zuzuordnen, dient den Behörden des Kantons Solothurn nach wie vor als orientierende Grundlage zur Signalisation der erlaubten Höchstgeschwindigkeit. Verkehrsorientierte Strassen sollen in der Regel mit Tempo «50 generell» signalisiert und mit Sicherheitsmassnahmen für den Langsamverkehr ergänzt werden. Siedlungsorientierte Kantonsstrassen können basierend auf einem Gutachten in Tempo-30-Zonen eingebunden werden (vorausgesetzt die Gemeinde hat Tempo 30 auch auf den Gemeindestrassen bereits umgesetzt).

Die Hauptstrasse in Bättwil ist eindeutig eine verkehrsorientierte Strasse. Bis anhin wurde vom Kanton die Haltung vertreten, kantonale Strassenzüge mit Durchleitungscharakter grundsätzlich den ver-

kehrorientierten Strassen und damit dem Temporegime 50 zuzuordnen. Heute erfolgt die Beurteilung betreffend die Integration von Hauptstrassenabschnitten in eine Tempo-30-Zone differenzierter. Unter gewissen Voraussetzungen und basierend auf einer Interessensabwägung resp. auf Tempomesungen und einem entsprechenden Gutachten kann sich der Kanton zukünftig durchaus auch Tempo-30-Strecken auf verkehrorientierten Kantonsstrassen innerorts vorstellen. Da die Einführung von Tempo 30 aber von vielen Faktoren und Unsicherheiten abhängig ist, ist im Raumplanungsbericht eine entsprechend vorsichtige, angepasste Formulierung zu wählen.

Bäume entlang von Kantonsstrassen

Entlang der Hauptstrasse in Bättwil sollen Bäume gepflanzt werden. Gemäss dem Amt für Verkehr und Tiefbau sind diese grundsätzlich auf Grundstücken der Gemeinde resp. auf Grundstücken von Privaten zu pflanzen. Generell sind Bäume entlang von Kantonsstrassen zurückhaltend einzusetzen, weil sie sehr oft im Widerspruch zur Sicherheit resp. zu den Sichtweiten stehen. Die Baumart sowie die Standorte müssen so gewählt werden, dass sie das Lichtraumprofil des Strassenraums und die Sichtbremen bei Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse nicht beeinträchtigen. Zudem ist der Unterhalt der Bäume vollumfänglich durch die Gemeinde Bättwil wahrzunehmen.

3.3 Öffentlicher Verkehr

Im Bereich der BLT-Station «Flüh» und des Rosenmattquartiers sind verschiedene Aktivitäten geplant oder teilweise bereits in Arbeit:

- Gestaltungsplan Rosenmatt
- behindertengerechter Ausbau Tramstation
- Optimierung Bushaltestelle bzw. Buswendeschlaufe
- Parkierung bei Buswendeschlaufe
- B+R, P+R
- Velomassnahmen Agglomerationsprogramm Hauptstrasse (ab Mühlemattstrasse)
- Optimierung Zufahrtsregime Zollhausareal

Aus Sicht des Amts für Verkehr und Tiefbau besteht zu diesen Aktivitäten dringend Koordinationsbedarf und eine entsprechende Berücksichtigung in der Ortsplanung aus einer Gesamtsicht. Wir erachten daher die Einberufung einer zeitnahen Sitzung zwecks gegenseitigem Informationsaustausch und Absprache unter allen Beteiligten (BLT, Busbetrieb, Gemeinden Hofstetten-Flüh und Bättwil, Amt für Verkehr und Tiefbau, Amt für Raumplanung) als notwendig.

Gemäss Kapitel 2.6.1 des Raumplanungsberichts (Grundlagen) sei die Erschliessungsgüte östlich des Bahnhofs Flüh geringer, da dort nur die Bahn verkehre und nicht auch noch die Buslinien 68 und 69. Diese Begründung trifft so nicht zu. Die Erschliessungsgüte um den Bahnhof Flüh wird einzig durch das Angebot der Tramlinie 10 bestimmt. Die abnehmende Erschliessungsgüte ist die Folge der zunehmenden Entfernung vom Bahnhof.

3.4 Fuss- und Veloverkehr

Aktuell erstellt der Kanton die Velonetzplanung der Routen von kantonaler Bedeutung. Nach aktuellem Planungsstand sind die auf dem Gemeindegebiet von Bättwil liegenden Abschnitte der Schweiz-Mobil-Velorouten 7 («Jura-Route») bzw. 97 («Drei-Land-Radweg») Teil der Velohauptroute des Kantons. In Zukunft ist deshalb auf diesen Abschnitten mit einem erhöhten Veloverkehrsaufkommen zu rechnen, ebenso sind kleinere Baumassnahmen möglich. Dies sollte in der Ortsplanung berücksichtigt werden und ebenfalls an der im vorangehenden Kapitel erwähnten Koordinationssitzung thematisiert werden.

In Abbildung 21 des Raumplanungsberichts (Grundlagen) und auf dem Erschliessungs- und Baulinienplan sind die Velorouten, welche deckungsgleich mit den Wanderwegen verlaufen nur schlecht lesbar. Es ist eine geeignetere Darstellung zu wählen.

Im Erschliessungs- und Baulinienplan sollten die Velorouten als «Veloroute SchweizMobil» und die Wanderwegen als «Wanderweg» bezeichnet werden. Die Gehwege sollten als «Fusswege» bezeichnet werden (entsprechend dem Strassenverkehrsgesetz).

Wir empfehlen dringend, alle neuen Wege als Fuss- und Velowege auszugestalten. Dies betrifft den Erschliessungs- und Baulinienplan und die Absätze 3 und 5 im Kapitel 8.3 des Raumplanungsberichts.

Wir empfehlen, den Bahnweg so weit als technisch möglich für den Veloverkehr freizugeben, insbesondere bis zur Veloparkierung am Bahnhof Bättwil.

Das Mirabellenweglein sollte als Fuss- und Radweg klassiert werden, da die Velolandroute von SchweizMobil über diesen Weg geführt wird.

3.5 Zonen- und Baureglement

Wir empfehlen, in § 13 des Zonenreglements die oberirdischen Parkplätze allgemein zu begrenzen und nicht nur die gewerblich genutzten Parkplätze.

Wir empfehlen, für alle Zonen mit und ohne Gestaltungsplanpflicht die Parkplätze analog zum Zonenreglement § 15 nach KBV Anhang III zu berechnen. Dies fördert eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde.

Wir empfehlen, analog zu den Parkplätzen für Autos auch Vorschriften zur Veloparkierung miteinzubeziehen. Die relevanten Normen sind die VSS-Normen SN 40'065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) sowie SN 40'666 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen).

Die im Zonenreglement in § 22, § 23 und § 25 erwähnten öffentlichen Durchwegungen sollen mit einem Satz zur Mindestbreite von 2 m ergänzt werden.

Im Baureglement § 11 ist zu erwähnen, dass Parkplätze sowie Einfahrten auf Kantonsstrassen nur dann bewilligt werden, wenn es keine andere Möglichkeit gibt.

Die im Baureglement § 11 erwähnten Normen sind die VSS-Normen SN 40'065 (Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen) sowie SN 40'666 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen). Wir empfehlen, diese im Baureglement festzuhalten.

Gemäss Zonenreglement § 13 dürfen Einfriedungen eine Höhe von 1 m ab fertigem Niveau erreichen. Dies steht sehr oft im Widerspruch zur Sicherheit bzw. zu den Sichtweiten. Im Zonen- und/oder Baureglement sollte deshalb festgehalten werden, dass dort, wo die Sicherheit resp. die Sichtweiten massgebend sind, zwingend die Höhenbereiche des Sichtfelds einzuhalten sind. Das heisst, zwischen 0.5 m und 3.0 m muss freie Sicht gewährleistet werden. Das gleiche gilt für abgestellte/parkierte Fahrzeuge und Parkplätze in den Vorgartenbereichen der Liegenschaften.

In § 13 Abs. 11 des Zonenreglements ist bezüglich der kantonalen Stellungnahme zu ergänzen, dass die Baugesuche zusätzlich auch dem Strasseninspektorat respektive dem Kreisbauamt zu unterbreiten sind.

Generell sollte im Zonen- und/oder Baureglement eine Aussage betreffend Erschliessungen auf Kantonsstrassen gemacht werden. Z. B.: «In der kommunalen Nutzungsplanung müssen neue Erschliessungen generell rückwärtig über das Gemeindestrassennetz erfolgen. Ist eine zweckmässige Erschliessung der Grundstücke so nicht möglich, können mit einer besonderen Bewilligung durch das Amt für

Verkehr und Tiefbau Ausnahmen bewilligt werden. Die Ein- und Ausfahrten müssen verkehrstechnisch richtig gestaltet sein und dürfen zu keiner Verkehrsgefährdung führen.»

4. Umwelt

4.1 Natur und Landschaft

Naturinventar 2019

Das Naturinventar der Gemeinde Bättwil wurde im Juni 1994 vom Büro Hintermann & Weber AG erarbeitet. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde das bestehende Naturinventar mithilfe von Feldaufnahmen vollständig überarbeitet und erweitert, was wir sehr begrüßen. Das vorliegende Naturinventar 2019 umfasst eine Zusammenstellung der Inventarobjekte in einer Tabelle sowie eine Lokalisierung der Objekte in einem Plan 1:2'000. Das Naturinventar 2019 wurde sorgfältig erarbeitet und bildet eine wertvolle Grundlage für das Natur- und Freiraumkonzept der Gemeinde Bättwil.

Natur- und Freiraumkonzept inkl. Freiraumkonzept Dorfkern

Aufbauend auf dem aktualisierten Naturinventar 2019, dem räumlichen Leitbild 2018 sowie den kommunalen und kantonalen Schutzbestimmungen wurde das Natur- und Freiraumkonzept der Gemeinde Bättwil erarbeitet. Es ist ausdrücklich zu begrüßen, dass dieses Konzept neben dem Nichtsiedlungsgebiet auch das Siedlungsgebiet abdeckt. Im eigentlichen Naturkonzept werden Massnahmen definiert und entsprechende Vorschriften für das Zonenreglement formuliert. Im Freiraumkonzept Dorfkern wird eine Analyse des Freiraums des Dorfkerns vorgenommen. In einem Konzeptplan wird aufgezeigt, wie der Freiraum im Dorfkern erhalten und aufgewertet werden soll. Es werden ebenfalls entsprechende Vorschriften für das Zonenreglement formuliert. Insgesamt kann festgehalten werden, dass vorbildlich auf die Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes eingegangen wird.

Kantonale Schutzobjekte

Das Naturreservat «Bäramslweiher» wird im kantonalen Richtplan als kantonales Naturreservat aufgeführt. Im vorgelegten Bauzonen- und Gesamtplan wird das Gebiet als Naturschutzzone unter dem verbindlichen Planinhalt aufgelistet. Zudem werden spezifische Bestimmungen im Zonenreglement formuliert. Sowohl die rechtmässige Abgrenzung als auch die rechtmässigen Bestimmungen für dieses Gebiet sind im kantonalen Richtplan festgelegt. Folglich hat die Abgrenzung des Naturreservats «Bäramslweiher» im Bauzonen- und Gesamtplan dem entsprechenden Perimeter im Richtplan zu entsprechen. Das Schutzobjekt ist unter dem orientierenden Inhalt als kantonales Naturreservat aufzuführen. Die Bestimmungen in § 28 des Zonenreglements sind zu löschen. Es gelten die Bestimmungen zum kantonalen Naturreservat im kantonalen Richtplan.

Hecken und Ufergehölze

In der Ortsplanungsrevision sind alle nach Art. 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 NHV-SO (BGS 435.141) geschützten Hecken und Ufergehölze innerhalb der Bauzonen zu überprüfen (siehe Merkblatt «Hecken in der Ortsplanung»).

Die Hecken und Ufergehölze ausserhalb der Bauzonen benötigen in der Regel keine Heckenfeststellung nach Heckenrichtlinie des Kantons Solothurn. Diese sind als orientierender Planinhalt im Gesamtplan darzustellen. In der Planlegende ist dies entsprechend zu vermerken («Hecken und Ufergehölze unter Orientierungsinhalt»).

Bei der Hecke H2, welche im Naturinventar aufgeführt ist, wurde vermerkt: «Kein Schutz, ist auch zurückzuschneiden wegen Verkehrssicherheit, auf der Parzelle GB-Nr. 5143 wird eine Grünzone ausgeschrieben.» Hecken sind, sobald sie eine gewisse Dimension (2 m breit, 50 m² Grundfläche) erreichen,

grundsätzlich geschützt. Eine Hecke kann durch Pflege permanent auf einer gewissen Höhe (z. B. 1.5 m) gehalten werden.

Auf den eingereichten Nutzungsplänen werden keine Hecken dargestellt. Daher kann davon ausgegangen werden, dass noch keine Heckenfeststellung vorliegt. Es ist eine Heckenfeststellung durchzuführen oder darzulegen, dass bereits eine Heckenfeststellung durchgeführt wurde.

Alle Ufergehölze sind als orientierender Inhalt aus der amtlichen Vermessung AV in die Nutzungspläne zu übertragen. Da die Ufergehölze in der Regel nicht nach den Bestimmungen der Heckenrichtlinie in die AV aufgenommen wurden, ist in den Nutzungsplänen an geeigneter Stelle folgender Hinweis in einem Kasten einzutragen: «Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.»

Siedlungsränder

Die Gemeinde geht mit § 42 des Zonenreglements auf die Thematik der natürlichen und ökologisch wertvollen Siedlungsrandgestaltung ein, was wir sehr begrüßen.

Freizeit und Erholung

Die Natur bietet Raum für Erholungssuchende. Das Lenken von Freizeitaktivitäten in den Naturräumen zum Schutz der Wildtiere vor Störung ist ein zentrales und aktuelles Thema, welches für das Nichtsiedlungsgebiet relevant ist. Vor allem in Waldgebieten sollte die Lenkung der Erholungssuchenden ins Auge gefasst werden. Es besteht z. B. die Möglichkeit, im Rahmen der Ortsplanungsrevision seitens der Gemeinde lokale Wildruhegebiete im Wald, unter Einbezug lokaler Naturkenner (z. B. Jagdverein), zu bezeichnen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Nutzungslenkung der Erholungssuchenden im Nichtsiedlungsgebiet im Hinblick auf die Störung von Wildtieren konkret zu thematisieren. Die Möglichkeit zur Ausscheidung von Wildruhegebieten in siedlungsferneren Naturräumen im Wald ist zu prüfen.

Zudem ist zu beachten, dass Erholungsräume und Grünbereiche in Gewässernähe einen potentiellen Lebensraum für den Biber darstellen. Mit einer entsprechenden Nutzungslenkung können potentielle Konflikte zwischen Mensch und Biber vermieden oder verringert werden.

Waldfeststellung

Für das Baugebiet der Gemeinde Bättwil existiert ein Waldfeststellungsplan 1:2'000 (Plan Nr. 138/25, 10. September 1997). Dieser Waldfeststellungsplan wird auch im «Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Solothurn» vom 18. August 1998 (Nr. 1734) bezüglich der Gesamtrevision der Ortsplanung Bättwil genannt (Seiten 1 und 3). Er wird im vorliegenden Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen 1:2'000 korrekt abgebildet. Einzig im Bereich des öffentlichen Gebäudes auf der Parzelle GB-Nr. 5144 (Hauptstrasse 91) müsste der Verlauf der Waldgrenze resp. die Waldfeststellung angepasst werden. In den Handskizzen des ehemaligen Kreisförstern vom 15. September 1996 wurde zwar ein Gebäude in diesem Bereich berücksichtigt. Dies ist jedoch auf dem Waldfeststellungsplan (Plan Nr. 138/25, 10. September 1997) nicht ersichtlich.

Die festgestellten, verbindlichen Waldgrenzen (statisch) gemäss dem entsprechenden Waldfeststellungsplan 1:2'000 (Plan Nr. 138/25, 10. September 1997) sind auf den entsprechenden Erschliessungsplan zu übertragen (wie auch in allfällige andere Pläne). Im Bereich des öffentlichen Gebäudes auf der Parzelle GB-Nr. 5144 (Hauptstrasse 91) ist der Verlauf der Waldgrenze resp. die Waldfeststellung anzupassen (Kontakt bezüglich Durchführung Waldfeststellung resp. Anpassung Waldfeststellungsplan: Peter Tanner, Kreisförster Forstkreis Dorneck/Thierstein, Amtshaus, 4143 Dornach, 061 704 70 88, peter.tanner@vd.so.ch).

Waldabstand

Im Grundsatz gilt der gesetzliche Waldabstand von 20 m. Die (erneute) Festsetzung von Waldabständen < 20 m (bis minimal 10 m) ist nur in begründeten Ausnahmefällen genehmigungsfähig. Es sei auch darauf hingewiesen, dass der Waldabstand nicht nur zum Schutz des Walds gesetzlich geregelt ist, sondern auch aus Sicherheits- und Haftungsgründen. Gemäss den eingereichten Unterlagen wird der gesetzliche Waldabstand von 20 m nicht unterschritten, was aus forstlicher Sicht sehr begrüsst wird.

Der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m ist einzuhalten. Bei isolierten Waldflächen < 3'600 m² gilt ein Waldabstand von 10 m. Waldbaulinien sind in einem Waldabstand von mind. 20 m festzusetzen.

Lichtemissionen

Wir vermissen die Auseinandersetzung mit der Thematik unnötiger Lichtemissionen. So fehlen auch im Zonenreglement entsprechende Bestimmungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren).

Die Gemeinden können mit einer konsequenten Anwendung von § 27 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer vom 4. September 2007 (EG Umweltrecht bzw. EG UWR) sowie mit entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden (siehe Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen», BAFU 2021). Dadurch können die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur begrenzt werden. Wir empfehlen der Gemeinde, im Zonenreglement Bestimmungen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen zu ergänzen. Die Bestimmungen könnten folgendermassen formuliert werden:

§ ... Lichtemissionen

- 1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.
- 2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahler sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.
- 3 Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3'000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.
- 4 Leuchtreklamen sind zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschalten.

4.2 Gewässer

Gewässerraum

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz GSchG (SR 814.20) und -verordnung GSchV (SR 814.201) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen unter Berücksichtigung der entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV und § 3 der Verordnung über Wasser, Boden und Abfall VWBA, BGS 712.16).

Die Gewässerraumausscheidung in der vorliegenden Planung wurde differenziert vorgenommen. In Bezug auf den Haugraben haben wir folgende Bemerkungen:

- Gewässerunterhaltsbaulinien sind nur bei eingedolten Abschnitten, bei welchen eine Ausdolung unwahrscheinlich ist, vorzusehen. Der offene Abschnitt des Haugrabens zwischen BLT-Trasse und Rosenmatt ist daher nicht mittels Gewässerunterhaltsbaulinien, sondern mittels Gewässerbaulinien zu sichern (min. Gewässerraum 13 m, d. h. je 6.5 m ab Bachmitte), inkl. Vorbaulinien bei den bestehenden Hauptbauten (7 und 7b). Der Erschliessungs- und Baulinienplan ist entsprechend anzupassen. Im Raumplanungsbericht ist die Verwendung von Gewässerbaulinien zu ergänzen.
- Zwecks einer besseren Übersicht empfehlen wir, den Bach Haugraben auf den Nutzungsplänen zu beschriften.
- Zudem ist die Uferschutzzone auf den Nutzungsplänen an 2–3 typischen Stellen zu vermessen, insbesondere dort, wo sie über die Gewässerparzelle hinausreicht.

Gewässerplanung

Eine wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das Wasserbaukonzept 2018. Dieses umfasst u. a. auch die strategische Revitalisierungsplanung 2014. Ein zentraler Grundsatz aus dem Wasserbaukonzept ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss. Im Raumplanungsbericht fehlt der Hinweis auf das Wasserbaukonzept 2018 (einsehbar unter <https://afu.so.ch>).

Bei der Gewässerplanung sind auch die Bedürfnisse des Bibers zu berücksichtigen. Sind Gewässer naturnah und verfügen über ein gutes Nahrungsangebot, sind Biber meistens innerhalb von 20 Metern links und rechts des Gewässers aktiv (genereller Lebensraum, Ausübung der Grab- und Frassaktivität). Die Anlage einer reichhaltigen Uferbestockung mit Weichhölzern wie Weiden, Erlen und Pappeln trägt zur Aufwertung des Lebensraums für den Biber bei. Die Weichhölzer dienen als Nahrung für den Biber. Allfällige negative Auswirkungen des Nagers (Frass von Feldfrüchten, Fällen von Bäumen und Ziersträuchern in Parks und Privatgärten, Vernässungen etc.) im gewässernahen Raum können so minimiert werden. Der Biber ist auch relevant im Hinblick auf Hochwasserereignisse. Biberdämme nehmen bei Hochwasserereignissen eine wichtige Funktion ein, indem sie den Wasserabfluss verzögern und so das Wasser vermehrt im Boden zurückbehalten werden kann (Retention).

4.3 Naturgefahren

Ausgangslage

Die Beurteilung der Ortsplanungsrevision hinsichtlich der Thematik Naturgefahren basiert auf den Pflichten, welche der Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss kantonalem Richtplangentext obliegen (Kapitel L-6 Naturgefahren). Massgeblich bei der Beurteilung ist das Ziel einer Gefahrenreduktion mittels raumplanerischer Massnahmen und das Erkennen von Gefahren und Risiken (Richtplangentext S. 155). Arbeitsgrundlagen und rechtliche Grundlagen für die Beurteilung sind im Richtplangentext ab S. 155 unter C aufgeführt. Geprüft werden die Planungsgrundsätze und -aufträge L-6.1 bis L-6.8. Zur Beurteilung der Unterlagen werden die Gefahrenhinweiskarte (<https://geo.so.ch/map/?t=nhk>), die Gefahrenkarte (<https://geo.so.ch/map/?t=ngk>), der Ereigniskataster (inklusive Schadenhistorie der SGV) und die Schutzzielmatrix (Erstellung von Gefahrenkarten – Leitfaden und Datenmodell 2012, Ziffer 6.5) beigezogen. Im Übrigen gelten die im Richtplangentext ab S. 155 aufgeführten Grundlagen unter besonderer Hervorhebung der Wegleitungen Naturgefahren im Siedlungsgebiet (2002) und Naturgefahren ausserhalb der Bauzone (2006). Die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure sind in der Arbeitshilfe Informationsblätter zur Umsetzung der kommunalen Gefahrenkarte (2007) definiert.

Für die Gemeinde Bättwil liegen folgende Grundlagen vor:

- Schreiben des Amtes für Umwelt, Gefahrenanalyse Steinschlag und Rutsch, Abklärung Handlungsbedarf, 14. Oktober 2004
- Gefahrenkarte Sturz, Bericht CSD Ingenieure AG, 14. Dezember 2007
- Gefahrenkarte Wasser Haugraben–Binnbach, Gemeinden Bättwil und Witterswil, Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, revidiert am 13. November 2015

Im Kapitel 2.2.4 des Raumplanungsberichts (Grundlagen) ist die Bedeutung der gelben Gefahrenzone im Text zu ergänzen.

Auf dem eingereichten Bauzonen- und Gesamtplan werden die Naturgefahrenbereiche (Restgefährdung, geringe Gefährdung, mittlere Gefährdung und erhebliche Gefährdung) in einem Kartenausschnitt für das Siedlungsgebiet dargestellt (Ausschnitt Naturgefahren synoptisch, Massstab 1:5'000). Die Koordinationsstelle Naturgefahren empfiehlt, einen separaten Naturgefahrenplan, welcher das gesamte Gemeindegebiet abdeckt, zu erstellen. In diesem Naturgefahrenplan sind als verbindlicher Planinhalt die Gefahrenzonen gemäss Gefahrenkarte inkl. Ausweisung des jeweiligen Prozesses sowie ausserhalb des Perimeters der Gefahrenkarte die Gefahrenhinweiskarte darzustellen. Als Bestandteil des orientierenden Planinhalts ist ein Verweis auf die Oberflächenwasserkarte des Bundesamtes für Umwelt anzubringen. Zudem wird empfohlen, den Schutzwald orientierend im Naturgefahrenplan darzustellen resp. auf die Schutzwaldkarte im kantonalen Geoportal zu verweisen.

Im Zonenreglement werden die Gefahrenzonen in den §§ 31–34 beschrieben. Folgende Punkte sollten noch ergänzt werden:

- Bei § 32 Abs. 2 sind die Zuständigkeiten genauer zu definieren: Die kommunale Baubehörde informiert die Bauherren über die Gefährdung. Bei sensiblen Objekten kann die Koordinationsstelle Naturgefahren miteinbezogen werden.
- Bei § 34 sollte der Titel «Gefahrenzone Wasser – erhebliche Gefährdung» in «Naturgefahrenbereich – erhebliche Gefährdung» geändert werden, da theoretisch auch Sturz- und Rutschgefahren betroffen sein könnten.

Das Zonenreglement ist folgendermassen mit einem Paragraphen zur Gefahrenhinweiskarte zu ergänzen:

- Auflagen Gefahrenhinweiskarte: Befindet sich ein Bauvorhaben in einem Gefahrenhinweisgebiet und ist der Gefahrenprozess nicht in der Gefahrenkarte abgedeckt, sind Abklärungen zur Gefährdung und der Risiken nötig.
- Zuständigkeiten Gefahrenhinweiskarte: Die kommunale Baubehörde kann Auflagen und vertiefte Abklärungen in Rücksprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren erlassen.

Gefahrenprozess Wasser

Im Raumplanungsbericht (Grundlagen) wird im Kapitel 2.2.4 die Thematik Naturgefahren abgehandelt. Die Aussagen zu den Wassergefahren sind zutreffend.

Im Kapitel 7.9.5 des Raumplanungsberichts wird auf die Thematik Naturgefahren eingegangen. Wie hier richtig vermerkt wurde, ist beim Gefahrenprozess Wasser einzig die Bauzone im Gebiet Rosenmatt gefährdet. Bei der Entwicklung des Rosenmattquartiers ist der Gefährdung durch Naturgefahren somit Rechnung zu tragen. Es empfiehlt sich, die Gefahrenhinweise und allfällige Auflagen in einen Gestaltungsplan aufzunehmen.

Im Kapitel 6.5 des Raumplanungsberichts werden die Paragraphen zu den Naturgefahren im Zonenreglement (§§ 31–34) korrekt erläutert.

Die Gefahrenzonen werden im Zonenreglement in den §§ 31–34 beschrieben. Folgende Punkte sollten bei § 33 für den Prozess Wasser ergänzt werden:

- Einbauten, wesentliche Umbauten und Wiederaufbauten sind so zu erstellen, dass die Fundationen im Fall eines Hochwassers nicht unterspült werden.
- Vorgesehene Schutzmassnahmen dürfen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagern.
- Zu- und Abläufe zu den Gebäuden (Kanalisation, Wasserversorgung) sind technisch so auszurüsten, dass eine Überflutung im Gebäude ausgeschlossen werden kann.
- Bei der Umgebungsgestaltung ist dafür zu sorgen, dass das Hochwasser möglichst schadlos abfließt.

Gefahrenprozess Sturz

Im Raumplanungsbericht (Grundlagen) wird im Kapitel 2.2.4 die Thematik Naturgefahren Sturz abgehandelt. Die Aussagen zur Gefahrenkarte entsprechen dem Stand 2007, als die Gefahrenkarte Sturz ausgearbeitet wurde. Mit dem Bau der Steinschlagverbauungen am Bättwilerberg im Jahr 2016 hat sich die Situation verbessert. Die Gefahrenkarte Sturz von 2007 ist dementsprechend zu aktualisieren. Insbesondere ist dabei die Wirkung der errichteten Schutzbauten zu berücksichtigen.

Im Kapitel 7.9.5 des Raumplanungsberichts wird auf die Thematik Naturgefahren eingegangen. Beim Gefahrenprozess Sturz sind einzig Teile der Parzelle GB-Nr. 343 gefährdet.

Die Gefahrenzonen werden im Zonenreglement in den §§ 31–34 beschrieben. Folgende Punkte sollten bei § 33 für den Prozess Sturz ergänzt werden:

- Auf der steinschlagseitigen Fassade dürfen im Bereich der Sprunghöhe der Steine keine ungeschützten Öffnungen angebracht werden.
- Die steinschlagseitige Fassade ist massiv auszugestalten, so dass sie der berechneten Aufprallenergie der Gefahrenzone standhalten.
- Aufenthaltsbereiche im Freien, wie Spielplätze, Sitzplätze und dergleichen, sind durch zweckmässige Anordnungen oder bauliche Massnahmen zu schützen.

Gefahrenprozess Rutsch

Mit dem Schreiben vom 14. Oktober 2004 vom Amt für Umwelt an die Gemeinde Bättwil (Betreff «Gefahrenanalyse Steinschlag und Rutsch, Abklärung Handlungsbedarf») wurde festgehalten, dass für den Prozess Rutsch keine Gefahrenkarte zu erstellen sei. Dieser Sachverhalt sollte im Raumplanungsbericht erwähnt werden.

Oberflächenabfluss

Die Gemeinde Bättwil ist neben den Gefährdungen der Gefahrenkarten auch durch Oberflächenabfluss betroffen. Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Ebenerdige und gegenüber dem Terrain vertieft angelegte Gebäudeöffnungen sind dann oftmals die Eintrittsstellen für Wasser. Wir empfehlen, die Oberflächenabflusskarte des Bundes bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten zu beachten. Auf dem Naturgefahrenplan ist deshalb ein Hinweis auf die vom Bundesamt für Umwelt erstellte «Gefährdungskarte Oberflächenabfluss» anzubringen. Die Karte ist unter anderem auf dem Geoportal des Kantons einsehbar (Gefährdungskarte Oberflächenabfluss).

Schutzwälder

Auf dem Gemeindegebiet von Bättwil befindet sich der Schutzwald BÄTT-01. Im Raumplanungsbericht (Grundlagen, Seiten 19 und 20) wird auf die Gefährdung durch Stein- und Blockschlag hingewiesen, der Schutzwald BÄTT-01 wird jedoch nicht erwähnt. Auch im Bauzonen- und Gesamtplan wird der Schutzwald BÄTT-01 nicht berücksichtigt.

Wir empfehlen, den Schutzwald BÄTT-01 im Raumplanungsbericht zu erwähnen. Zudem ist der Schutzwald BÄTT-01 als orientierender Inhalt im Naturgefahrenplan darzustellen. Die Geodaten zu den Schutzwaldflächen sind unter <https://geoweb.so.ch/geodaten/index.php> öffentlich zugänglich und können direkt in den entsprechenden Plan integriert werden. Im Minimum ist unter «Hinweise» ein Verweis auf die entsprechende Karte im kantonalen Geoportal anzubringen.

4.4 Schadstoffbelastete Böden und belastete Standorte

Die Angaben im Kapitel 2.2.6 des Raumplanungsberichts (Grundlagen) sind korrekt. Wir haben dazu folgende Ergänzungen resp. Präzisierungen:

- Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn sind zurzeit in Bättwil sieben belastete Standorte erfasst. Es sind dies die zwei Ablagerungsstandorte «Aushub- und Bauschuttdeponie in ehemaliger Griengrube» und «Ehemalige Kehrrechtdeponie Bättwiler Berg», vier Betriebsstandorte sowie eine Schiessanlage.
- Zwei Betriebsstandorte sowie ein Ablagerungsstandort sind als belastet ohne Untersuchungsbedarf klassiert. Zwei Betriebsstandorte sind als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf eingestuft. Beim Ablagerungsstandort «Ehemalige Kehrrechtdeponie Bättwiler Berg» besteht ein Untersuchungsbedarf und bei der Schiessanlage «Schiessanlage Bättwil (300 m)» ein Sanierungsbedarf.

Im Zonenreglement beschäftigen sich die beiden §§ 44 und 45 mit den schadstoffbelasteten Böden resp. belasteten Standorten. Es sind folgende Ergänzungen vorzunehmen:

- In § 44 des Zonenreglements fehlt der Hinweis, dass die aktualisierten Flächen im «Prüfperimeter Bodenabtrag» des Kantons Solothurn einsehbar sind. Es ist ein entsprechender Hinweis zu machen.
- § 45 des Zonenreglements ist wie folgt zu ergänzen: «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.»

4.5 Archäologische Fundstellen

Im eingereichten Bauzonen- und Gesamtplan sind die geschützten archäologischen Fundstellen korrekt eingezeichnet.

§ 38 des Zonenreglements soll durch folgenden Text ersetzt werden:

§ 38 Geschützte archäologische Fundstellen (mit Archivnummer)

¹ Bedeutung: Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen.

² Baugesuche: Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

³ Informationspflicht: Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

4.6 Lärm

Die Empfindlichkeitsstufen (ES) sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung LSV (SR 814.41) zugeteilt und auf dem Bauzonen- und Gesamtplan sowie in der Tabelle Baumasse (§ 9 des Zonenreglements) ausgewiesen. Dabei scheinen jedoch zwei Fehler unterlaufen zu sein. Gemäss der Tabelle Baumasse sind sowohl die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA, als auch die Zone für Sportanlagen ZSP der ES III zugeordnet. In der Legende des Bauzonen- und Gesamtplans sind jedoch ES II/ES III für die öBA und ES II für die ZSP aufgeführt. Die Angaben auf dem Bauzonen- und Gesamtplan sind entsprechend zu korrigieren.

Die Kernzone ist grundsätzlich der ES II zugeordnet und dann bis auf drei Parzellen in die ES III aufgestuft. Die daran angrenzende 3-geschossige Wohnzone W3D hingegen ist komplett der ES III zugeordnet. Im Sinne einer Vereinfachung empfehlen wir, die Kernzone ebenfalls generell der ES III zuzuordnen.

4.7 Geruch

In den Unterlagen wird nicht auf das Thema «Geruchsproblematik im Nahbereich von Landwirtschaftsbetrieben» eingegangen. Bei Zonenplanänderungen in der Nähe von Landwirtschaftsbetrieben hat die zuständige Gemeindebehörde auf die einzuhaltenden Mindestabstände von Tierhaltungsbetrieben zu bewohnten Zonen zu achten. Im Rahmen von Zonenplanänderungen ist sicherzustellen, dass keine Wohn- und Kernzonen sowie Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen die nach geltender Berechnung festgelegten Mindestabstände bei bestehenden Landwirtschaftsbetrieben unterschreiten. Kann diese Vorgabe nicht eingehalten werden, muss die zuständige Gemeindebehörde eine Interessenabwägung vornehmen. Zudem muss eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit der Landwirtschaftsbetriebe im Bereich Tierhaltung in Betracht gezogen werden.

4.8 Störfallvorsorge

Wie im Kapitel 2.2.8 des Raumplanungsberichts richtig festgehalten wird, untersteht die Hauptstrasse den Bestimmungen der Störfallverordnung StfV (SR 814.012). Aufgrund der tiefen DTV-Zahlen hat die Hauptstrasse keinen sogenannten Konsultationsbereich gemäss Art. 11a StfV. Damit ist keine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge notwendig.

4.9 Energie und Klimaanpassung

Die Gemeindeautonomie gibt den Bau- und Planungsbehörden einen erweiterten Handlungsspielraum im Energiebereich. Die Anforderungen müssen jedoch im Rahmen der Orts- und Erschliessungsplanung oder in Reglementen festgelegt werden. Den Gemeinden werden im Energiegesetz EnGSO (BGS 941.21) folgende Rechtsgrundlagen dazu geboten:

- § 2 (Energiekonzept): Die Gemeinden können für ihr Gebiet in einem Energiekonzept die Zielsetzungen des kantonalen Energiekonzepts ergänzen (Abs. 4). Sie können zum Beispiel bei Arealüberbauungen erhöhte Baustandards festlegen, beim Heizungsersatz erneuerbare Energieträger fordern oder allgemein die Nutzung von Solarenergie vorschreiben.
- § 4 (Energieanlagen): Gemeinden können Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung von Energie selber erstellen und betreiben oder sich daran beteiligen. Beispielsweise können Dächer auf Gemeindebauten für Fotovoltaik-Gemeinschaftsanlagen, finanziert durch die Bevölkerung, zur Verfügung gestellt werden.
- § 7 (Energieversorgung in den Gemeinden): Die Gemeinden können durch Erschliessungspläne und Reglemente Versorgungsgebiete für die Gas- und Wärmeversorgung ausscheiden, die

Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das Verwenden von bestimmten nicht erneuerbaren Energien in abgegrenzten Versorgungsgebieten ausschliessen (Abs. 1). Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz (Abs. 2). Wir würden es begrüssen, wenn die räumliche Koordination von Energieangebot und Energienachfrage zusätzlich behandelt würde. Die Energieplanung kann Teil der Ortsplanung sein oder in einem späteren Planungsverfahren erfolgen.

- § 8 (Wärmeschutz): Zum Zweck der effizienten Energieverwendung können die Gemeinden weitergehende Vorschriften erlassen (Abs. 3). Es können zum Beispiel verbesserte U-Werte gefordert werden. Zudem können spezielle Gebäudeanforderungen resp. Baustandards festgelegt werden.

Wir würden es begrüssen, wenn die Gemeinde den zusätzlichen Handlungsspielraum im Energiebereich nutzen würde. Die Gemeinde kann einen wichtigen, aktiven Beitrag zur Energie- und Klimastrategie des Bundes, zum Energiekonzept des Kantons und zur sicheren, effizienten und umweltschonenden Versorgung der Gemeinde mit Wärme und Strom leisten. Voraussichtlich wird der Bund in Zukunft Energieplanungen in den Gemeinden finanziell unterstützen.

In den vorliegenden Planungsinstrumenten (Zonenreglement und Baureglement) sind einige Vorschriften enthalten, welche den Energiebereich betreffen:

- § 16 Abs. 3 resp. § 17 Abs. 3 des Zonenreglements: Erfüllung von guten und zeitgemässen energetischen Anforderungen bei der Gestaltung von öffentlichen Bauten und Anlagen sowie von Sportanlagen
- § 21 Abs. 5 bzw. 6 des Zonenreglements: Mindestanforderungen und Energiebedarf bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht
- § 23 des Baureglements: Einsatz erneuerbarer Energie bei Neu- oder Umbauten

Dies begrüssen wir sehr. Zur Optimierung empfehlen wir, weitere konkrete Rahmenbedingungen zu formulieren (z. B. «Effizienzpfad Energie»). Denkbar wäre auch, die oben genannten Vorschriften für die Kern-, Misch- und Gewerbezone festzulegen.

Es wurden keine Massnahmen zur Klimaanpassung (Stichwort Hitzeinseln) formuliert. Die Gemeinde will aber die lockere und gut durchgrünte Bebauung mit diversen Bestimmungen (z. B. in § 13 Abs. 7 und § 14 Abs. 3 lit. b des Zonenreglements) erhalten. Aus Sicht der Klimaanpassung begrüssen wir dies sehr.

5. Landwirtschaft

5.1 Allgemeines

Vor rund 20 Jahren wurde in Bättwil eine Güterregulierung durchgeführt. Die Parzellierung und die landwirtschaftlichen Infrastrukturen weisen gemäss der Einschätzung des Amtes für Landwirtschaft aktuell keinen Handlungsbedarf auf.

Das Gebiet «Eichacker» wurde damals nicht in den Perimeter der Güterregulierung miteinbezogen. Aufgrund der damaligen Verhältnisse war eine Einzonung in diesem Gebiet zu erwarten. Um die Güterregulierung nicht zu gefährden (Quorum Landeigentümerschaften und deren zu erwartender Widerstand) wurde die Landwirtschaftsfläche im Gebiet «Eichacker» nicht berücksichtigt. Aus dem damaligen Entscheid kann jedoch kein Präjudiz für eine heutige Einzonung abgeleitet werden.

5.2 Fruchtfolgeflächen

Darstellung der Fruchtfolgeflächen

Auf dem Bauzonen- und Gesamtplan werden die Fruchtfolgeflächen nicht dargestellt. Es wird jedoch ein Hinweis auf die Fruchtfolgeflächendaten im kantonalen Geoportal gemacht. Dies ist korrekt.

Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen

Die beiden Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest» der vorliegenden Planung sind nicht genehmigungsfähig. Trotzdem zeigen wir auf, welche Auswirkungen diese Einzonungen auf die betroffenen Fruchtfolgeflächen hätten.

Gemäss dem Amt für Landwirtschaft weist der Boden im Bereich der beiden Einzonungsflächen 92 Bodenpunkte auf. Es handelt sich also um Fruchtfolgeflächen mit sehr hoher Qualität. Durch die beiden Einzonungen würden insgesamt 144.89 a beste Fruchtfolgeflächen physisch beansprucht und verbraucht. Da sich diese Flächen vollständig innerhalb der Reservezonen befinden, werden sie zwar nicht dem kantonalen Fruchtfolgeflächeninventar angerechnet. Eine Einzonung würde aber sehr wohl zu einer Beanspruchung dieser Fruchtfolgeflächen führen.

Kompensation von Fruchtfolgeflächen

Die Ämterkonferenz aus den Bereichen Bau, Umwelt und Wirtschaft KABUW hat eine grundsätzliche Kompensationspflicht für Fruchtfolgeflächen bejaht und hat die Schwelle der Kompensationspflicht auf 25 a festgelegt. Die vorgesehenen Einzonungen wären gemäss diesen Kriterien somit kompensationspflichtig, auch wenn die beanspruchten Flächen in den Reservezonen nicht dem Fruchtfolgeflächeninventar angerechnet werden.

Gemäss internem Entwurf des Merkblatts «Schonung und Kompensation von Fruchtfolgeflächen» kann die Kompensation in einem eigenen Verfahren, ausserhalb der Ortsplanung, geplant werden. Die Rahmenbedingungen für die Kompensation sind allerdings in der Genehmigung des auslösenden Vorhabens festzuhalten. Das Kompensationsprojekt muss in der Regel spätestens drei Jahre nach der Genehmigung vorliegen.

5.3 Schutz von Hochstammobstgärten

Diverse Hochstammobstgärten sollen unter Schutz gestellt werden. Im Bauzonen- und Gesamtplan sind die Gebiete jedoch nicht unter dem Genehmigungsinhalt aufgeführt. Der Schutz bezieht sich offenbar auf die Obstgärten gemäss dem Naturinventar 2019.

Mit der Bestimmung in § 27 des Zonenreglements werden zudem sämtliche Obstbäume in der Landschaftsschutzzone unter Schutz gestellt. In Anbetracht der Ausdehnung der Landschaftsschutzzone erachtet das Amt für Landwirtschaft dies als ein unverhältnismässiger Eingriff in die Eigentumsfreiheit. Diese Absicht ist nochmals zu überdenken. Aus unserer Sicht sollte diese Bestimmung gestrichen werden.

In § 36 des Zonenreglements wird festgehalten, dass die bestehenden Obstbaumbestände zu erhalten, die Bäume gefährdende Massnahmen zu unterlassen und abgehende Bäume durch alte, lokale und resistente Sorten zu ersetzen seien. Die Aussage, dass nur alte und lokale Sorten resistent sind, ist von der Gemeinde zu hinterfragen. Gerade wenn das Obst auch geerntet werden soll, sind eventuell neue Sorten zu wählen, die sich auch für die biologische Landwirtschaft eignen. Aus unserer Sicht sollte in § 36 Abs. 1 des Zonenreglements nur festgehalten werden, dass bestehende Obstbaumbestände erhalten werden sollen (Absicht der Gemeinde) und die Gemeinde dies im ganzen Gemeindegebiet im Rahmen von freiwilligen Vereinbarungen unterstützt.

Im Natur- und Freiraumkonzept wird festgehalten, dieses sei weder behörden- noch grundeigentü-
merv verbindlich. Im Kapitel 2.7 des Natur- und Freiraumkonzept wiederum beabsichtigt die Gemeinde
die Unterstützung und auch in § 29 des Zonenreglements ist der Abschluss von Vereinbarungen im
Vorranggebiet Natur und Landschaft vorgesehen.

Unseres Erachtens ist der Schutz der Hochstammbäume nochmals zu überdenken und in der Planung
stringenter zu verankern. Reicht § 29 des Zonenreglements nicht bereits aus? Der angestrebte Schutz
über Vereinbarungen ist auch im Sinn des Amtes für Landwirtschaft. Hingegen wird der «Zwang» in §
36 des Zonenreglements aus landwirtschaftlicher Sicht als nicht als zielführend, evtl. sogar als kontra-
produktiv erachtet. Die meisten Obstgärten befinden sich ja im Vorranggebiet Natur und Landschaft.
In § 36 könnte dann lediglich festhalten werden, dass Obstgärten gemäss dem Naturinventar 2019
erhalten werden sollen. Hinsichtlich der Massnahmen könnte auf § 29 des Zonenreglements verwiesen
werden. Im Übrigen hat die Gemeinde Küttigen ein beispielhaftes Reglement über die Förderung der
Hochstammobstbäume.

6. Planungsinstrumente

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist der Umgang mit den rechtskräftigen Planungen (vgl. Planre-
gister des Amtes für Raumplanung) zu prüfen. Im Raumplanungsbericht werden im Kapitel 3 (Rechts-
gültige Planungsinstrumente) die rechtskräftigen Nutzungsplanungen aufgeführt. Der Umgang mit
den rechtskräftigen Gestaltungsplänen wird im Kapitel 7.8.1 (Überprüfung der Gebiete mit Gestal-
tungsplanpflicht) dargelegt.

6.1 Bauzonen- und Gesamtplan

Landschaftsschutzzone

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision soll auf den Parzellen GB-Nrn. 5049–5053 und 5070–5073 die
Landschaftsschutzzone aufgehoben werden. Das Gebiet nördlich des Haugrabens ist bis auf das Öko-
nomiegebäude auf der Parzelle GB-Nr. 5074 (Teilaussiedlung) weitgehend unverbaut. Aus Sicht des
Landschaftsschutzes sollte dieses Gebiet auch unverbaut bleiben. Folglich sollte die Landschaftsschutz-
zone in diesem Bereich nicht reduziert werden. Im Raumplanungsbericht wird erwähnt, dass dies das
einzige Land in der Gemeinde sei, das noch landwirtschaftlich genutzt werden könne. Diese Aussage
ist nicht nachvollziehbar. Gemeint ist wohl nicht «landwirtschaftlich genutzt», sondern «für das Erstel-
len von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen genutzt». Solange kein konkretes Aussiedlungsbe-
gehren vorliegt, was offenbar nicht der Fall ist, kann die Landschaftsschutzzone nicht einfach aufge-
hoben werden.

Kommunal geschützte Naturobjekte

Aus Sicht des Heimatschutzes wird der beschriebene Schutz der Obstgärten begrüsst. Allerdings wer-
den im Bauzonen- und Gesamtplan keine konkreten Objekte gekennzeichnet. Allfällige zu schützende
Obstgärten sollten im Bauzonen- und Gesamtplan verortet werden.

Die Kastanienbäume westlich des Restaurants Martin auf der Parzelle GB-Nr. 667 sollten im Bauzonen-
und Gesamtplan ebenfalls als erhaltenswerte Einzelbäume aufgeführt werden.

Juraschutzzone

Die Darstellung der kantonalen Juraschutzzone wird im Bauzonen- und Gesamtplan parzellenscharf
festgelegt und soll wie folgt angepasst werden:

- Parzellen GB-Nrn. 5027–5032: Die Parzellen liegen vollständig in der Juraschutzzone, d. h. der Perimeter der Juraschutzzone ist auf die Parzellengrenze resp. Gemeindegrenze zu verlegen.
- Parzelle GB-Nr. 5009: Auch hier ist die Abgrenzung der Juraschutzzone auf die Parzellengrenze zu verlegen.
- Parzellen GB-Nrn. 5001 und 5014: Das Waldareal liegt ebenfalls in der Juraschutzzone, d. h. entlang des Waldrands ist die Grenze der Juraschutzzone zu löschen.
- Parzellen GB-Nrn. 502–504: Nach Auszonung des geplanten Friedhofareals ist dieses Gebiet ebenfalls mit der Juraschutzzone zu überlagern.
- Parzellen GB-Nrn. 5141–5144, 5001, 90078 und 996: Die Abgrenzung der Juraschutzzone ist auf die Bauzonengrenze bzw. die Grenze von Landwirtschaftszone und Waldareal zu verlegen.
- Parzelle GB-Nr. 90054 (Mühlemattstrasse): Auch hier ist die Abgrenzung der Juraschutzzone auf die Bauzonengrenze zu verlegen, da innerhalb der Bauzone keine Juraschutzzone vorhanden sein soll.
- Dort, wo die Grenze der Juraschutzzone mit der Bauzonengrenze zusammenfällt (z. B. entlang der Strasse Im Zielacker), ist diese praktisch nicht erkennbar. Die Lesbarkeit ist zu verbessern.
- Auf dem Gebiet der Nachbargemeinden ist auf eine Darstellung der Juraschutzzone zu verzichten.

Weitere Hinweise zum Bauzonen- und Gesamtplan

Auf der Parzelle GB-Nr. 444 befindet sich das Restaurant Kronenhof. Es sind mehrere Gebäude und ein grosser Parkplatz vorhanden. Das betroffene Grundstück soll der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt werden. Aus unserer Sicht ist die vorgesehene Grundnutzung für die aktuelle Nutzung und Bauweise unpassend. Es ist zu prüfen, ob die Fläche nicht einer anderen Bauzone zugeteilt werden sollte.

6.2 Erschliessungs- und Baulinienplan

Es sind folgende Anpassungen vorzunehmen:

- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht: Im Erschliessungs- und Baulinienplan sind keine Baulinien darzustellen. Diese werden erst im Rahmen der Gestaltungsplanung, abgestimmt auf das Überbauungskonzept (Qualitätssicherung), festgelegt.
- Schulgasse 8 und 10: Als Teil der historischen Bebauung braucht es hier Gestaltungsbaulinien auf der Fassadenflucht.
- Schulgasse 6: Die schräg verlaufende Gestaltungsbaulinie von der Südfassade der Baute bis zur Parzellengrenze ist hier unpassend. Einerseits ist in diesem Bereich eine normale Baulinie und keine Gestaltungsbaulinie passend (hier muss man nicht auf diese Baulinie bauen, man kann), und andererseits würde eine Baute mit schrägem Verlauf nicht hierher passen (Versatz auf der Grenze).
- Bahnweg 10 (erhaltenswertes Gebäude): Die Gestaltungsbaulinie ist auf der Fassadenflucht festzulegen.
- Kirchgasse 4 (erhaltenswertes Gebäude): Es ist eine Gestaltungsbaulinie auf der Fassadenflucht festzulegen.
- Rebenstrasse (Parzelle GB-Nr. 716): Hier ist eine normale Baulinie, keine Gestaltungsbaulinie, festzulegen.
- Hauptstrasse 8: Hinter dem Gebäude ist entlang des Eggwegs eine normale Baulinie bis zur Nordfassade, erst ab dann eine Gestaltungsbaulinie auf der Fassadenflucht, festzulegen.
- Hauptstrasse 12: Der unpassende strassenseitige Vorbau ist kürzlich abgebrochen worden. Wie im bisherigen Erschliessungsplan ist eine Gestaltungsbaulinie auf der Fassadenflucht des Hauptgebäudes (ohne diesen Vorbau) festzulegen.
- Talstrasse 1: Zur Hauptstrasse hin ist eine Gestaltungsbaulinie auf der Fassadenflucht festzulegen. Die Waldbaulinie ist ebenfalls auf die Fassadenflucht zu legen.
- Hauptstrasse 93: Mit einer Baulinie und einer Waldbaulinie ist das Volumen zu sichern.

- Hauptstrasse 94 (erhaltenswertes Gebäude): Es ist eine Gestaltungsbaulinie auf der Fassadenflucht festzulegen.

6.3 Zonenreglement

Allgemeine Bemerkungen

Das Zonenreglement wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung sowie der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die Geschossflächenziffer abgelöst. Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen und Vorschriften

§ 7 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren

- Hier fehlt ein Hinweis, dass das Varianzverfahren gemäss § 23 Abs. 2 für das Gebiet «Grienerker» zwingend ist. Gemäss dem Kapitel 7.5.3 des Raumplanungsberichts ist dies auch für das Rosenmattquartier vorgesehen.

§ 10 Tabelle Baumasse Kernzone

- Geschosszahl: Das Ortsbild von Bättwil ist von 2-geschossigen Bauten geprägt. 3-geschossig in Erscheinung tretende Bauten sind hier weder richtig noch erwünscht und würden das Ortsbild massgeblich beeinträchtigen. Die zulässige Geschosszahl soll daher auf min./max. 2 Vollgeschosse bleiben. Bestehende geschützte und erhaltenswerte Bauten mit einem Kellergeschoss, das rein baurechtlich nicht als Untergeschoss gilt, besitzen Bestandesschutz und wirken in ihrer Erscheinung dennoch 2-geschossig.
- Grünflächenziffer: Es gibt viele Grundstücke, bei welchen die Grünflächenziffer grösser als 40% sein dürfte. Das ergibt sich teilweise auch wegen den Gestaltungsbaulinien. Zudem sind Garten- oder Hostettflächen für das Ortsbild erwünscht. Die Grünflächenziffer soll mit einem Minimum und nicht mit einem Maximum festgelegt werden, sonst müsste ja eine ortsbildprägende bestehende Grünfläche im dümmsten Fall mit einem störenden Parkplatz versehen werden, damit nicht mehr als 40% Grünfläche vorhanden ist.

§ 10 Tabelle Baumasse Mischzone

- Unter der Bemerkung (2) sollten «bis 5 Vollgeschosse» zugelassen werden. Im Übrigen stimmen die vorgesehenen Baumasse der Mischzone nicht für das Gebiet südwestlich des Bahnhofs überein.

§ 10 Tabelle Baumasse Landwirtschaftszone

- Hier fehlt die Angabe der max. Fassadenhöhe von 7.50 m.

§ 10 Tabelle Baumasse 3-geschossige Wohnzone Dorf

- Gleiche Bemerkung zur Grünflächenziffer wie bei der Kernzone.

§ 11 2-geschossige Wohnzone

- Flachdächer: Die bestehenden Wohnquartiere haben mit der bisherigen Schrägdachpflicht ein Element, das einheitlich wirkt. Es stellt sich somit die Frage, ob in diesen bestehenden Quartieren die Schrägdachpflicht aufgehoben werden soll, denn wenn diese Wohngebiete nun nach

und nach mit Flachdachbauten durchsetzt werden, führt dies zu mehr Unruhe und uneinheitlichen Quartierbildern und schwächt deren Identität.

- Heckenpflanzung als östlicher Abschluss des Siedlungsgebiets: Der rechtsgültige Bauzonenplan enthält für den Abschluss des Siedlungsgebiets in Richtung Witterswil folgende Vorgabe: «Entlang der Bauzonengrenze zwischen der Benkenstrasse und Witterswilerstrasse ist eine minimal 2.00 m breite Hecke anzupflanzen und pro Parzelle in einem Abstand von max. 20.00 m ein hochstämmiger Baum zu pflanzen. Bei unüberbauten Parzellen ist die Bepflanzung spätestens im Zeitpunkt der Überbauung gleichzeitig mit der Umgebungsgestaltung auszuführen. Es dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Insbesondere bei bestehenden Liegenschaften ist auf die örtlichen Gegebenheiten Rücksicht zu nehmen.» Offen ist, ob und wie diese Vorgabe bis jetzt umgesetzt wurde. Jedenfalls ist die Gestaltung des Siedlungsrandes ein wichtiges Thema, welches behandelt werden sollte. Aus Sicht des Ortsbild- und Heimatschutzes sollte diese Vorgabe nicht einfach gestrichen werden.

§ 12 3-geschossige Wohnzone Dorf

- Abs. 2: Die geforderte Qualität sollte separat geregelt werden und es sollte nicht auf die Gestaltungsvorschriften von § 26 (Ortsbildschutzzone) verwiesen werden.

§ 13 Kernzone

- Abs. 5 lit. c (Gestaltung Dachaufbauten): Wir empfehlen, den Absatz etwas zu vereinfachen. Der letzte Satz «Gestattet sind Einzellukarnen in aufgelöster Form ...» soll an den Anfang genommen werden. Dieser sagt schon fast alles, sodass die Sätze 2 und 3 «Lukarnen auf Giebelmätern ...» und «Lukarnen auf Krüppelwalmdächern ...» ganz weggelassen werden können. Dachaufbauten sollen aus gestalterischen Gründen nach wie vor auf das 1. Dachgeschoss beschränkt bleiben, auch wenn die Einschränkung in § 64 Abs. 1 KBV aufgehoben wurde. Die bisherige Formulierung soll beibehalten werden.
- Abs. 5 lit. x (Gestaltung Dachflächenfenster): Es fehlt eine Aussage zu Dachflächenfenstern. Diese sollen auf eine Grösse von max. 1 m² (Format 78/118) beschränkt bleiben.
- Abs. 5 lit. y: Verweis auf die übergeordnete Regelung von § 64 KBV aufnehmen.
- Abs. 6 (Parkplätze): Der erste Satz, wonach im Vorgartenbereich Erschliessungs-, Parkierungs- und sickerfähige Grünflächen zugelassen werden, ist zu pauschal formuliert und widerspricht Abs. 7, wonach Vorgärten und Vorplätze in traditioneller Art erhalten oder gestaltet werden sollen. Damit würden störende Parkierungslösungen ermöglicht, die das Ortsbild entscheidend beeinträchtigen können. Die Parkierung soll sich auf die Vorplätze beschränken. Der 1. Satz soll daher ersatzlos gestrichen werden. Der zweite Satz genügt, wobei hier nicht von Vorgartenbereich, sondern von Vorplatzbereich gesprochen werden soll.
- Abs. 10 (Sonnenkollektoren und Photovoltaik-Elemente): Man könnte den Titel auch einfacher mit dem Begriff «Solaranlagen» zusammenfassen.

§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Es ist zu begrüssen, dass an die Gestaltung von Bauten der Gemeinde zusätzliche gestalterische Anforderungen gestellt werden.

§ 21 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

- Abs. 5 lit. e: Rücksichtnahme auf geschützte und erhaltenswerte Bauten, ...

§ 22 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Rosenmattquartier

- Es sollte ebenfalls ein Varianzverfahren verlangt werden.

§ 24 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Eichacker Nordwest

- Streichen, da Einzonung nicht genehmigungsfähig.

§ 25 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Eichacker Nordost

- Streichen, da Einzonung nicht genehmigungsfähig.

§ 36 Obstgärten und Baumreihen

- Abs. 1 (Obstbaumbestände): Der Schutz der Obergärten ist zu begrüssen. Die Gebiete sollten auch im Bauzonen- und Gesamtplan verortet werden.

§ 37 Gebäude erhaltenswert

- Abs. 2 (Ziel): Wir empfehlen, die Formulierung folgendermassen zu ergänzen: «Die Bauten sollen, wenn immer möglich, in Stellung und Volumen sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten werden.»
- Abs. 3 (Zuständigkeit): Aktuell erfolgt die Beratung und Stellungnahme zu erhaltenswerten Bauten durch die Fachstelle Ortsbildschutz des Amts für Raumplanung.

§ 39 Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte

- Man kann sich fragen, ob es sinnvoll ist, die bisher in einem Paragraphen behandelten geschützten und erhaltenswerten Kulturobjekte in zwei Paragraphen aufzuteilen. Für den Überblick ist dies nicht hilfreich.
- Der bisher enthaltene Hinweis, dass alle Veränderungen – insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farbe, Material und Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk usw. – relevant sind und der Genehmigung bedürfen, sollte nicht gestrichen werden. Erfahrungsgemäss können nämlich auch viele kleine Änderungen, die ohne Baubewilligung ausgeführt werden, eine geschützte Baute wesentlich beeinträchtigen. «Sämtliche Veränderungen am Gebäudeäusseren und im Gebäudeinneren sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc. Sämtliche Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.»

§ 42 Umgebungsgestaltung für sämtliche Bauzonen

- Schottergärten sollten ganz ausgeschlossen und nicht noch bis zu 20% zugelassen werden.

§ 43 Mobilfunkanlagen

- Visuell wahrnehmbare Anlagen sollten in der Ortsbildschutzzone ausgeschlossen werden.

6.4 Baureglement

Die Prüfung des eingereichten Baureglements erfolgt durch den Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements.

6.5 Raumplanungsbericht (Grundlagen)

Kapitel 1.1.1 Historische Verkehrswege der Schweiz

- In der Gemeinde Bättwil sind wie beschrieben keine Strecken von nationaler Bedeutung vorhanden, aber solche von regionaler und lokaler Bedeutung. Zudem ist ein kleines Wegstück mit Substanz erfasst.
- Gemäss dem Planungsauftrag S-2.3.3 des kantonalen Richtplans sollen die Verläufe der historischen Verkehrswege der Kategorien «mit Substanz» und «mit viel Substanz» (nicht vorhanden in Bättwil) orientierend in den Gesamtplan übernommen werden. Dies ist zu ergänzen.

Kapitel 2.2.1 Kantonale Ebene

- Es fehlt ein Hinweis auf die kantonale Juraschutzzone.

6.6 Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Die Planungsinstrumente sind technisch gut erstellt worden. Die inhaltliche Überarbeitung ergibt sich aus den entsprechenden Bemerkungen. Wir bitten Sie, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird.

C FAZIT UND WEITERES VORGEHEN

Die vorliegende Planung zeigt eindrücklich, wie intensiv sich die Gemeinde Bättwil mit den für die Raumplanung entscheidenden Fragen befasst hat. Mit der im räumlichen Leitbild enthaltenen Quartieranalyse, dem aktualisierten Naturinventar, dem Natur- und Freiraumkonzept sowie weiteren Dokumenten liegen gute und sehr umfassende Grundlagen vor. Auch die formellen Anforderungen an die Planungsinstrumente werden grundsätzlich gut erfüllt. Zahlreiche Festlegungen sind zielführend für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen.

Die konsequente Umsetzung der gewonnenen Erkenntnisse in entsprechende Bestimmungen und Planeinträge im Einklang mit den bundesrechtlichen und kantonalen Vorgaben gelingt allerdings noch nicht überall. Die beiden beabsichtigten Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest» werfen grundsätzliche Fragen auf und werden als nicht recht- und zweckmässig beurteilt. Damit die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt werden können, sind diesbezüglich noch Korrekturen notwendig.

Die Umzonung «Grienacker» ist grundsätzlich genehmigungsfähig, die vorgesehene geringe Nutzungsdichte ist nochmals kritisch zu überprüfen. Das für die Gesamtentwicklung der Gemeinde sehr bedeutende Areal an bester Lage bietet grosse Chancen. Wir ermuntern die Gemeinde, diese Chancen auszuschöpfen. Unserer Ansicht nach dürfte sich das Entwicklungsgebiet «Grienacker» ohne Zweifel zum eigentlichen Schlüsselgebiet von Bättwil entwickeln.

Wir bitten Sie, die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision im Sinn dieser Vorprüfung zu überarbeiten. Wir empfehlen Ihnen, uns vor der öffentlichen Auflage erneut die Gelegenheit zu geben, uns zum neuen Arbeitsstand zu äussern. Insbesondere können wir in diesem Rahmen festhalten, inwiefern weiterhin Genehmigungsvorbehalte bestehen oder ob diese ausgeräumt werden konnten. Wir bitten Sie, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten (insb. im Raumplanungsbericht) hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird. Das vollständig überarbeitete Dossier sollte in 4 Papierexemplaren und in elektronischer Form zur nochmaligen Prüfung eingereicht werden.

Sollten Sie Fragen haben, melden Sie sich bitte beim zuständigen Kreisplaner Samuel Schmid. Eine Besprechung der Erkenntnisse des vorliegenden Vorprüfungsberichts ist ja am 15. Februar 2022 bereits erfolgt. Auch jetzt stehen wir Ihnen gerne für Erläuterungen unserer Vorprüfung zur Verfügung. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.



Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner

Behandlung von Hecken, inkl. Ufergehölzen in der Ortsplanung *Merkblatt zur Auslegung der kantonalen Heckenrichtlinie*

Grundlagen

- Rechtsgrundlage: § 20 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV-SO) vom 14.11.1980 (BGS 435.141)
- Heckenrichtlinie des Bau- und Justizdepartements (BJD, 2015):
https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Natur_und_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf
- Auseinandersetzung mit der rechtsgültigen Situation (Bauzonen- und Gesamtplan, Erschliessungspläne, Raumplanungsbericht, Genehmigungsbeschluss) und Würdigung (Vollständigkeit, fachliche Korrektheit, Heckenfeststellungen bereits vorhanden?)

Vorgehen

1. Naturinventar (Bericht und Plan) als Planungsgrundlage aktualisieren (§120 Abs. 1 PBG)

- Würdigen der bestehenden Heckenflächen: Bedeutung für Natur und Landschaft?
- Überprüfen und nachvollziehbar darlegen, wie die bestehenden Hecken ins Naturinventar aufgenommen wurden.
- Fokussieren auf gewachsene Strukturen, die für die Siedlungs- und/oder Landschaftsqualität in der Gemeinde eine relevante Rolle spielen
- Gewachsene, das heisst vor einer angrenzenden Überbauung bereits bestandene Hecken, sind von neu gepflanzten Hecken zu unterscheiden (Grundlage: historische Karten, Luftbilder, frühere Naturinventare, etc.)

Die Erarbeitung des Naturinventars erfolgt in Rücksprache mit der Abt. Natur und Landschaft. Idealerweise wird das Naturinventar / -konzept im Rahmen der Vorprüfung zur Stellungnahme durch das ARP eingereicht.

Das ARP kann an Gemeinden ausserhalb der Agglomerations-Perimeter auf Gesuch der Gemeinde (mit Protokollauszug Gemeinderat) Unterstützungsbeiträge an die Aktualisierung des Naturinventars leisten.

2. Ausgangslage in der rechtsgültigen Ortsplanung klären

- Wurden in der letzten Ortsplanung eine Heckenfeststellung durchgeführt und entsprechende Baulinien ausgeschieden?
- Wurden die Hecken in die Nutzungspläne eingetragen?

Bei festgestellten und im Nutzungsplan festgehaltenen Hecken gilt der statische Begriff, d.h. die Heckengrenzen können übernommen werden. Bei nicht festgestellten Hecken oder bei unklaren Abgrenzungen, bzw. im Nutzungsplan nicht festgehaltenen Hecken gilt der statische Begriff nicht. Das Festhalten von Hecken im Naturinventar genügt allein nicht. Zur rechtlichen Sicherung braucht es eine Festlegung im Nutzungsplan.

3. Heckenfeststellung in der Ortsplanungsrevision

Wurden bei der letzten Ortsplanungsrevision nicht alle bestehenden, gewachsenen Hecken in die Pläne aufgenommen (obwohl sie nachweislich gemäss Luftbildern und historischen Karten) damals schon bestanden haben, überprüft die Gemeinde diese Hecken nach den Kriterien der kantonalen Heckenrichtlinie und nimmt sie in die Nutzungspläne auf, wenn sie diesen entsprechen. Sie legt Heckengrenzen und -baulinien als Genehmigungsinhalte fest.

Bei Nicht-Berücksichtigung solcher Hecken legt sie im Raumplanungsbericht die Gründe dafür im Einzelfall dar (z.B. Beeinträchtigung der Bebaubarkeit einer Parzelle, Argumente der Grundeigentümerschaft, etc.).

Wenn offensichtliche Unterlassungen nicht korrigiert werden, sei auf das Risiko hingewiesen, dass in einem nachlaufenden Verfahren (Planerlass- oder Baugesuchsverfahren mit Heckenfeststellung im Einzelfall) der Kanton als Beschwerdeinstanz anders als der Gemeinderat entscheiden könnte. Das heisst, bei lückenhafter Heckenfeststellung kann (später) eine Rechtsunsicherheit für den Grundeigentümer und die Baubehörde entstehen.

Von der Baubehörde verfügte Ersatzflächen für rechtmässig entfernte Hecken sind in den Nutzungsplänen als solche auszuscheiden.

Neue Hecken, die seit der letzten Heckenfeststellung entstanden sind, insbesondere Elemente der Gartengestaltung, werden im Regelfall nicht aufgenommen, ausser es besteht dazu in der Gemeinde ein Konsens (z.B. bei Hecken auf öffentlichen Grundstücken). Bei Unsicherheiten kann Rücksprache mit der Abteilung Natur und Landschaft genommen werden.

Alle Ufergehölze sind als orientierende Inhalte aus der amtlichen Vermessung (AV) in die Nutzungspläne zu übertragen. Da die Ufergehölze in der Regel nicht nach den Bestimmungen der Heckenrichtlinie in die AV aufgenommen wurden, ist in den Nutzungsplänen an geeigneter Stelle folgender Hinweis in einem Kasten einzutragen:

„Ufergehölze sind nach Art. 21 NHG geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall fachmännisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.“