

Amt für Raumplanung

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

Sacha Peter

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

Gemeindepräsidium
Gemeinde Bättwil
Rebenstrasse 31
4112 Bättwil

29. Mai 2024 scs/VJ/SP

Bättwil: 2. Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Carruzzo
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 8. März 2022 haben wir der Gemeinde Bättwil den 1. Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Am 23. Mai 2023 hat uns das beauftragte Planungsbüro Planteam S AG das überarbeitete Planungsdossier zur 2. Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Protokollauszug wurde das Planungsdossier vom Gemeinderat am 8. Mai 2023 z. Hd. der 2. Vorprüfung verabschiedet. Im Vergleich zur 1. Vorprüfung liegen neben den überarbeiteten Unterlagen folgende neu erstellten Unterlagen vor:

- Zonenplan Gefahren 1:2'000
- Reglement zum Planungsausgleich.

Am 6. Mai 2024 hat uns das Planungsbüro zudem per E-Mail eine Anfrage zur Anpassung der Baulinien am Mühleweg zugestellt mit der Bitte, unsere Einschätzung im Rahmen der 2. Vorprüfung abzugeben. Wir haben die überarbeitete und ergänzte Planung erneut gemeinsam mit weiteren kantonalen Ämtern und Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit geprüft. Insbesondere haben wir geprüft, inwiefern weiterhin Genehmigungsvorbehalte bestehen oder ob diese mit der Überarbeitung der Planung ausgeräumt werden konnten. Gerne geben wir Ihnen nachfolgend das Resultat der 2. Vorprüfung bekannt. Wir machen darauf aufmerksam, dass allgemeine Hinweise und Bemerkungen im 1. Vorprüfungsbericht vom 8. März 2022 nach wie vor zu berücksichtigen sind.

1. Ausgangslage

Im Rahmen der 1. Vorprüfung haben wir festgestellt, dass die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Bättwil eine hohe Qualität aufweist und dass die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans grösstenteils erfüllt werden (siehe Planungswegweiser im 1. Vorprüfungsbericht). Die vorgesehenen Änderungen, so z. B. die Entwicklung des bebauten Siedlungsgebiets mittels diversen Umzonungen haben wir aus kantonalen Sicht als recht- und zweckmässig beurteilt. Die vorgesehene Umzonung «Grienacker» (öBA in W2) haben wir als grundsätzlich genehmigungsfähig beurteilt, haben der Gemeinde aber nahe gelegt, die geringe Nutzungsdichte

nochmals kritisch zu überprüfen. Die 1. Vorprüfung zeigte jedoch auch, dass die angedachten Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest» (Reservezone in W2) in offensichtlichem Widerspruch zum Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen und zur Schonung von Kulturland stehen. Wir haben diese Einzonungen als nicht genehmigungsfähig beurteilt. Wir haben die Gemeinde aufgefordert, auf diese Einzonungen zu verzichten und die betroffenen Reservezonen der Landwirtschaftszone zuzuführen.

2. Beurteilung der neuen Planungsinhalte

2.1. Erlass der Planungszone «Kronenhof»

Die Parzelle GB-Nr. 444 ist rechtskräftig der Wohnzone mit Zulassung von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben W2a zugeteilt. Auf der Parzelle befindet sich das Restaurant Kronenhof. Es sind mehrere Gebäude und ein grosser Parkplatz vorhanden. Im Rahmen der 1. Vorprüfung haben wir festgestellt, dass ein Verbleib in der 2-geschossigen Wohnzone aufgrund der aktuellen Nutzung und Bauweise nicht sinnvoll sei. Es sei zu prüfen, ob die Fläche nicht einer anderen Bauzone zugeteilt werden sollte.

Gemäss dem Raumplanungsbericht wurden die Parzelle GB-Nr. 444 sowie die angrenzende Parzelle GB-Nr. 1074 (Sportzone für Reiten und Tennis) kürzlich verkauft. Die neue Grundeigentümerschaft möchte das Gebiet mit einer Wohnüberbauung entwickeln. Seitens Gemeinde bestehen Bedenken, die wir aus kantonaler Sicht teilen. Es handelt sich um eine vom eigentlichen Siedlungsbiet abgesetzte Kleinbauzone, die aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben nur begrenzt entwickelt werden kann. Die Gemeinde hat deshalb Anfang Februar 2023 für die beiden Parzellen GB-Nrn. 444 und 1074 in Rücksprache mit dem zuständigen Kreisplaner eine Planungszone erlassen. So haben die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft ausreichend Zeit, die Absichten und Möglichkeiten für eine zukünftige Nutzung der beiden Parzellen zu klären.

Auf dem Bauzonen- und Gesamtplan wird angemerkt, dass die Parzellen GB-Nrn. 444 und 1074 mit einer Planungszone vom 9. Februar 2023 bis am 8. Februar 2028 belegt sind und sie von der regierungsrätlichen Genehmigung der Ortsplanung ausgenommen werden. Aus unserer Sicht können diese Flächen von der Genehmigung der Ortsplanungsrevision ausgenommen werden. Eine allfällige Umzonung kann im Rahmen einer der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Teilzonenplanung erfolgen. Wir werden im Genehmigungsbeschluss zur Ortsplanungsrevision eine entsprechende Bemerkung anbringen.

Da die beiden Parzellen von der Genehmigung ausgenommen werden, weisen sie weiterhin die rechtskräftigen Grundnutzungen Wohnzone mit Zulassung von nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben W2a resp. Sportzone für Reiten und Tennis auf. Diese Grundnutzungen werden mit der Planungszone überlagert. Im vorliegenden Bauzonen- und Gesamtplan sind die Parzellen der neuen 2-geschossigen Wohnzone W2 und der Zone für Sportanlagen ZSP zugeordnet, was nicht korrekt ist. Da die Parzellen von der Genehmigung ausgenommen werden, ist im neuen Bauzonen- und Gesamtplan entweder keine Grundnutzung oder die rechtskräftige Grundnutzung als Orientierungsinhalt darzustellen.

2.2. Verdichtung im Gebiet «Grienacker» mit 3-geschossiger Wohnzone reduziert W3R

Im Rahmen der 1. Vorprüfung haben wir festgestellt, dass mit der 2-geschossigen Wohnzone beim Gebiet «Grienacker» eine verhältnismässig geringe Nutzungsdichte auf der noch weitgehend unbebauten Fläche angestrebt wird. Im ungünstigsten Fall könnte sich ein weiteres konventionelles Einfamilienhaus- oder Doppel-einfamilienhausquartier entwickeln. Das Gebiet

«Grienacker» liegt in unmittelbarer Nähe der BLT-Haltestelle «Bättwil Dorf» und ist somit optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Wir haben angemerkt, dass aus raumplanerischer Sicht somit eine deutlich dichtere Wohnnutzung angestrebt werden sollte. Dies nicht zuletzt auch mit Blick auf die Bedeutung dieses Areals für die Gesamtentwicklung der Gemeinde. Wir haben der Gemeinde empfohlen, diese geringe Nutzungsdichte nochmals kritisch zu überprüfen und auf diesem wichtigen Areal verdichtete Wohnformen (z. B. Geschosswohnungen) mit einer 3-geschossigen Grundnutzung vorzusehen.

Unsere Anliegen hinsichtlich Verdichtung wurden mit der Überarbeitung der Planung berücksichtigt, indem für das Gebiet «Grienacker» die 3-geschossige Wohnzone reduziert W3R eingeführt werden soll. Die Gemeinde möchte das Gebiet «Grienacker» dichter als die umliegenden Wohnquartiere entwickeln. Gleichzeitig ist es ihr ein Anliegen, die bestehende Siedlungsstruktur des Siedlungsgebiets von Bättwil zu erhalten, was uns sinnvoll erscheint. Die 3-geschossige Wohnzone reduziert verfügt über fast die gleiche Baumasse wie eine 2-geschossige Wohnzone, jedoch weist sie eine höhere Geschossflächenziffer auf. Zudem betragen die Fassaden- und Gesamthöhe jeweils 50 cm mehr, sodass für die Überbauung mehr Spielraum besteht. Der Unterschied zwischen einer 2-geschossigen Wohnzone und einer 3-geschossigen Wohnzone reduziert liegt gemäss dem Raumplanungsbericht somit in der Nutzung des obersten Geschosses: Anstelle eines Dachgeschosses kann baurechtlich ein Vollgeschoss realisiert werden.

Es werden Reihenhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser zugelassen. Somit kann der Bedarf an kleineren Wohnungen als zusätzliches Wohnungsangebot zu den bestehenden Wohntypologien der Gemeinde Bättwil (heute hauptsächlich Einfamilienhäuser) gedeckt werden. Wir begrüßen es, dass die Gemeinde von der ursprünglich vorgesehenen geringen Nutzungsdichte absieht und für dieses wichtige Areal verdichtete Wohnformen vorsieht.

2.3. Einzonung «Grienacker»

Aus kantonaler Sicht kommt dem Entwicklungsgebiet «Grienacker» aufgrund der optimalen Lage hinsichtlich der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und des Dorfkerns sowie angesichts des grossen Potenzials für eine qualitätsvolle Entwicklung mit einer hohen Nutzungsdichte eine sehr wichtige Bedeutung zu. Im Rahmen der 1. Vorprüfung haben wir der Gemeinde nahe gelegt, eine Weiterentwicklung im Gebiet «Grienacker» anzustreben. Konkret konnten wir uns vorstellen, dass südlich angrenzend an das umzuzonende Areal im Gebiet «Grienacker» (Parzellen GB-Nrn. 5089, 5090, 5091, 5092) 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 einzunzonende 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.

Erfreulicherweise hat die Gemeinde die Chancen einer solchen Einzonung erkannt und die Planung entsprechend überarbeitet. Die künftige Siedlungsentwicklung soll gemäss der vorliegenden Planung primär im Gebiet «Grienacker» in der Nähe der Tramhaltestelle Dorf stattfinden. Von einer Siedlungsentwicklung im Gebiet «Eichacker» wird abgesehen, was wir ausdrücklich begrüßen.

Mit der Einzonung «Grienacker» sollen die Parzellen GB-Nrn. 5089, 5090, 5091 und 5092 von der Landwirtschaftszone in die 3-geschossige Wohnzone reduziert W3R eingezont werden. Es handelt sich um eine Fläche von 4'196 m². Wir beurteilen diese Einzonung als recht- und zweckmässig und somit als genehmigungsfähig.

Die Einzonung «Grienacker» beansprucht insgesamt 37.33 a Fruchtfolgeflächen, welche dem kantonalen Fruchtfolgeflächeninventar angerechnet sind. Eine Einzonung ist gemäss Art. 30 Abs. 1^{bis} der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) nur genehmigungsfähig, wenn ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen optimal genutzt werden. Wir erachten beide Voraussetzungen als erfüllt. Mit der Planungsmassnahme wird ein wichtiger Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen geleistet. Zudem werden die beanspruchten Flächen mit der vorgesehenen hohen Nutzungsdichte (W3R) optimal genutzt. Das Kapitel 7.5.1 des Raumplanungsberichts (Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Einzonung Landwirtschaftszone im Gebiet Grienacker) ist hinsichtlich der Erfüllung dieser beiden Voraussetzungen für den Verbrauch von Fruchtfolgeflächen entsprechend zu ergänzen.

Mit der Einzonung «Grienacker» werden mehr als 25 a Fruchtfolgeflächen beansprucht (insgesamt 37.33 a). Folglich besteht eine Kompensationspflicht. Mit der Auszonung «Friedhof» (öBA in LWZ) ist die Kompensationspflicht erfüllt. Die Bodenkarte zeigt, dass der Boden der Auszonungsfläche die Qualitätsanforderungen gemäss der Vollzugshilfe zum Sachplan Fruchtfolgeflächen erfüllt. Die vorgesehene Kompensation der Fruchtfolgefläche ist im Kapitel 7.5.1 des Raumplanungsberichts (Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Einzonung Landwirtschaftszone im Gebiet Grienacker) zu erläutern.

Gemäss dem Raumplanungsbericht handelt es sich um eine kommunale Einzonung, was nicht korrekt ist. Eine kommunale Einzonung muss zwingend saldoneutral innerhalb der Gemeinde sein. Eine kommunale Einzonung ist somit nur mit einer flächengleichen Umlagerung des gleichen Zonentyps möglich. Da vorliegend keine flächengleiche Auszonung von Wohnzone vorgesehen ist, kann die vorgesehene Einzonung in die Wohnzone nicht als Einzonung von kommunaler Bedeutung aufgefasst werden. Korrekterweise handelt es sich um eine Einzonung eines Spezialfalls, welche ohne Kompensation vorgenommen werden kann. Gemäss dem kantonalen Richtplan, Planungsgrundsatz S.-1.1.12 können Flächen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden, wenn sie gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist. Dies ist vorliegend der Fall. 20 % der Mehrwertabgabe gehen somit an den Kanton.

2.4. Verzicht auf Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest», Aufhebung der entsprechenden Reservezonen

Es ist sehr erfreulich, dass die Gemeinde ihre Verantwortung hinsichtlich des Raumplanungsrechts des Bundes und der Planungsgrundsätze des kantonalen Richtplans wahrnimmt und von den nicht genehmigungsfähigen Einzonungen «Eichacker Nordost» und «Eichacker Nordwest» absieht. Die betroffenen Reservezonen werden konsequenterweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Somit weist die vorliegende Planung keine Genehmigungsvorbehalte mehr auf.

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

Ursprünglich war vorgesehen, dass die Parzelle GB-Nr. 649 ausgezont und somit der Landwirtschaftszone zugeteilt würde. Wir haben im Rahmen der 1. Vorprüfung darauf hingewiesen, dass die betroffene Fläche nach der Auszonung einer landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen sei. Wir haben gemäss einer Luftbildauswertung festgestellt, dass das auszuzonende Grundstück in

der Gewerbezone aktuell nicht landwirtschaftlich genutzt wird und haben empfohlen, eine Umzonung in eine Grünzone zu prüfen. Die Parzelle GB-Nr. 649 soll nun in eine Grünzone umgezont werden, was wir als zweckmässig beurteilen.

2.6. Neueinstufung von erhaltenswerten Bauten und Objekten

Bis auf ein Objekt entsprechen die Neueinstufungen den Empfehlungen der Fachstelle Heimatschutz im Rahmen der 1. Vorprüfung. Es ist erfreulich, dass die Gemeinde die Empfehlungen der Fachstelle Heimatschutz umsetzt und sich somit für den Erhalt des Ortsbilds einsetzt.

2.7. Zonenplan Gefahren 1:2'000

Die ursprüngliche Planung beinhaltet einen Kartenausschnitt zu den Naturgefahren auf dem Bauzonen- und Gesamtplan. Gemäss den Empfehlungen der Koordinationsstelle Naturgefahren wurde ein separater Naturgefahrenplan erarbeitet. Die Koordinationsstelle Naturgefahren hat den nun vorliegenden Zonenplan Gefahren geprüft und bringt folgende Bemerkungen an:

- Die Perimeter der Gefahrenkarten werden auf dem Naturgefahrenplan nicht dargestellt. Es ist eine entsprechende Ergänzung vorzunehmen.
- Die Gefahrenkarte Sturz ist nicht aktuell. Es ist eine Aktualisierung vorzunehmen (Pendenz gemäss 1. Vorprüfung) und der Naturgefahrenplan ist entsprechend anzupassen.
- Der Schutzwald wird auf dem Naturgefahrenplan nicht dargestellt. Es wird empfohlen, den Schutzwald orientierend im Naturgefahrenplan darzustellen resp. auf die Schutzwaldkarte im kantonalen Geoportal zu verweisen.
- Die Verweise auf das Zonenreglement, die Gefahrenhinweiskarte sowie auf die Oberflächenwasserkarte des Bundesamts für Umwelt fehlen. Es ist eine entsprechende Ergänzung vorzunehmen.

2.8. Reglement zum Planungsausgleich

Inzwischen liegt ein vom Bau- und Justizdepartement am 31. August 2022 genehmigtes kommunales Planungsausgleichsreglement vor.

2.9. Anpassung der Baulinien am Mühleweg

Gerne geben wir unsere Einschätzung zur am 6. Mai 2024 per E-Mail zugestellten Anfrage zur Anpassung der Baulinien am Mühleweg ab. Auf der Parzelle GB-Nr. 824 sollen die Gestaltungsbaulinien entlang der Hauptstrasse (Kantonsstrasse) angepasst werden, damit ein Bauvorhaben realisiert werden kann. Da die Umgebung einer kantonal geschützten Baute (Mühle) betroffen ist, wurde die Haltung der kantonalen Denkmalpflege eingeholt. Die Gestaltungsbaulinien östlich und westlich des Mühlewegs auf der Parzelle GB-Nr. 824 dienen der Sicherung der Sicht von der Hauptstrasse auf die geschützte Baute.

Die kantonale Denkmalpflege teilt die Ansicht der Planungsbehörde, dass auf der östlichen Seite des Mühlewegs weiterhin keine Baute erstellt werden darf, damit auch zukünftig die Sicht auf die alte Mühle erhalten bleibt. Denkbar ist gemäss der kantonalen Denkmalpflege jedoch, dass auf der westlichen Seite des Mühlewegs eine eingeschossige Baute erstellt werden darf. Zur Klärung der genauen Lage und Ausgestaltung der Baute ist zwingend die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. In der Konsequenz bedeutet dies, dass die östlich des Mühlewegs gelegene Gestaltungsbaulinie zwingend beibehalten werden muss. Die westlich gelegene Gestaltungsbaulinie kann jedoch angepasst werden. In Abbildung 4 der Anfrage wird ein Vorschlag für die Anpassung der Baulinie gemacht (gelbe Linie). Diesem Vorschlag können wir nur teilweise zustimmen.

Entlang der Kantonsstrasse muss zwingend ein Abstand von 6.0 m eingehalten werden. Zur Anpassung der Baulinien westlich des Mühlewegs kann folgendermassen vorgegangen werden:

- Die rechtskräftige Gestaltungsbaulinie ab der nordöstlich gelegenen Ecke des Gebäudes Nr. 39 (gemäss der aktuellen amtlichen Vermessung) auf der Parzelle GB-Nr. 716 bis zum Gebäude Nr. 2 auf der Parzelle GB-Nr. 824 kann im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden.
- Die vorgesehene Gestaltungsbaulinie ab dem Gebäude Nr. 2 auf der Parzelle GB-Nr. 824 (gelbe Linie ab dem Gebäude Nr. 2 in Abbildung 4) kann bis zu einem Abstand von 6.0 m zur Kantonsstrasse neu festgelegt werden.
- Die vorgesehene Gestaltungsbaulinie entlang der Kantonsstrasse (gelbe Linie parallel zur Kantonsstrasse in Abbildung 4) kann nicht genehmigt werden, da sie den Abstand von 6.0 m zur Kantonsstrasse nicht einhält.
- Da gemäss dem Amt für Verkehr und Tiefbau im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine neuen kantonalen Baulinienpläne erstellt werden, ist vorläufig auf die Festlegung von neuen Baulinien entlang der Kantonsstrasse zu verzichten. Es gilt der gesetzliche Abstand von Bauten zu Kantonsstrassen von 6.0 m (§ 46 Abs. 1 der kantonalen Bauverordnung KBV; BGS 711.61). Auf dem betroffenen Abschnitt entlang der Kantonsstrasse muss somit vorläufig keine Baulinie festgelegt werden.

3. Pendenzen gemäss der 1. Vorprüfung

3.1. Aktualisierung der Gefahrenkarte Sturz

Im Rahmen der 1. Vorprüfung haben wir festgehalten, dass sich mit der Realisierung der Stein-schlagverbauungen am Bättwilerberg im Jahr 2016 die Situation hinsichtlich des Gefahrenprozesses Sturz verbessert hat. Die Gefahrenkarte Sturz von 2007 sei dementsprechend zu aktualisieren. Insbesondere sei dabei die Wirkung der errichteten Schutzbauten zu berücksichtigen.

Gemäss den vorliegenden Unterlagen wurde noch keine Aktualisierung der Gefahrenkarte Sturz vorgenommen. Die Koordinationsstelle Naturgefahren besteht weiterhin darauf, dass die Gefahrenkarte Sturz im Rahmen der Ortsplanungsrevision aktualisiert wird, damit die Planungsinstrumente entsprechend angepasst werden können. Es ist davon auszugehen, dass sich durch die getroffenen Schutzmassnahmen die Situation für die betroffenen Gebäude verbessert und möglicherweise keine Auflagen mehr gelten. Gemäss der Koordinationsstelle Naturgefahren wurde bereits im Rahmen des Schutzmassnahmenprojekts eine grobe Gefahrenkartierung vorgenommen. Der Aufwand für eine vollständige Kartierung hält sich somit in Grenzen. Das weitere Vorgehen ist mit Frau Céline Pittet (032 627 23 43, celine.pittet@vd.so.ch) zu besprechen.

3.2. Waldfeststellung

Im Rahmen der 1. Vorprüfung haben wir festgehalten, dass im Bereich des Gebäudes auf der Parzelle GB-Nr. 5144 (Hauptstrasse 91) der Verlauf der Waldgrenze resp. die Waldfeststellung anzupassen sei. Gemäss der Rückmeldung des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei hat eine Absprache zwischen dem Planungsbüro und dem zuständigen Kreisförster stattgefunden, jedoch liegt noch kein Entwurf eines angepassten Waldfeststellungsplans vor. In einem nächsten Schritt ist ein Entwurf des angepassten Waldfeststellungsplans gemäss den Vorgaben des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei (<https://so.ch/verwaltung/volkswirtschaftsdepartement/amt-fuer-wald-jagd-und-fischerei/wald/walderhaltung-waldrecht/waldfeststellung/>) zu erstellen und mit den entsprechenden Geodaten beim Forstkreis zur Prüfung einzureichen. Es ist Kontakt mit dem zuständigen Kreisförster Herrn Christoph Märki (061 704 70 88, christoph.maerki@vd.so.ch) aufzunehmen. Anschliessend sind die Nutzungspläne entsprechend anzupassen.

Gemäss dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei befindet sich der Waldplan (Waldgrenzen ausserhalb der Bauzonen) der Gemeinde Bättwil zurzeit in Überarbeitung. Die Abgrenzung des Walds ist somit gemäss dem aktualisierten Waldplan und nicht gemäss der amtlichen Vermessung in die Nutzungspläne zu übernehmen. Es ist Kontakt mit dem zuständigen Kreisförster Herrn Christoph Märki (061 704 70 88, christoph.maerki@vd.so.ch) aufzunehmen.

3.3. Überarbeitung der kantonalen Baulinienpläne

Gemäss der Rückmeldung des Amtes für Verkehr und Tiefbau besteht in der Gemeinde Bättwil kein Anpassungsbedarf für die Baulinien entlang der Kantonsstrassen. Auf eine Erstellung neuer kantonalen Baulinienpläne kann somit verzichtet werden.

Bei der Durchsicht des Erschliessungs- und Baulinienplans mit Strassenklassierungen ist dem Amt für Verkehr und Tiefbau aufgefallen, dass an mehreren Stellen die kantonalen Baulinien fehlen oder nicht korrekt dargestellt werden (Orientierungsinhalt). Es ist eine Korrektur gemäss der beigelegten Skizze vorzunehmen. Bei Fragen ist Kontakt mit Herrn Florian Kiener (032 627 89 55, florian.kiener@bd.so.ch) aufzunehmen.

3.4. Überarbeitung des Baureglements

Es liegt ein überarbeitetes Baureglement vor. Dieses wird durch den Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements geprüft. Der Rechtsdienst wird das Prüfergebnat direkt der Gemeinde bekanntgeben.

3.5. Schätzung der Planungsmehrwerte

Zurzeit liegen noch keine Schätzungen von Planungsmehrwerten vor. Auch wenn die Bemessung der Mehrwerte erst nach der Genehmigung der Ortsplanung in einem eigenständigen Verfahren durch die Gemeinde geschehen wird, so ist es im Sinn der Transparenz gegenüber der Grundeigentümerschaft trotzdem angezeigt, die zu erwartenden Mehrwerte bereits frühzeitig abzuschätzen. Diese haben somit spätestens vor der öffentlichen Auflage vorzuliegen. Bei kantonalen Tatbeständen sind die Schätzungen vor der öffentlichen Auflage dem Amt für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten. Es ist zentral, dass betroffene Grundeigentümer frühzeitig abschätzen können, welchen voraussichtlichen Mehrwert anfallen wird. 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.

4. Bemerkungen zu den Planungsinstrumenten

4.1. Nutzungspläne

- Die rechtskräftige Sportzone für Reiten und Tennis soll neu der Zone für Sportanlagen zugeführt werden (reguläre Bauzone). Die Zone ist vom übrigen Bauzonengebiet abgesetzt und weist nicht den Charakter einer regulären Bauzone auf. Daher ist die betroffene Fläche einer weiteren Nutzungszone nach Art. 18 des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) zuzuweisen (z. B. Spezialzone für Sportanlagen nach Art. 18 RPG). Davon vorerst nicht betroffen ist das Gebiet der Planungszone.
- Im kommunalen Erschliessungsplan dürfen sich keine Genehmigungsinhalte des Kantons befinden. Die kantonalen Elemente des Erschliessungsplans sind deshalb orientierend darzustellen.
- Die Bewilligung resp. das Definieren von Fussgängerstreifen kann nicht im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgen. Anliegen zu neuen Fussgängerquerungen können im

Raumplanungsbericht als Wunsch seitens der Gemeinde formuliert werden. Auf eine Darstellung im kommunalen Erschliessungsplan ist jedoch zu verzichten.

- Da das E-Amtsblatt keine Publikationsnummer mehr vorsieht, ist bei der Angabe der Publikation im Amtsblatt die Nummer wegzulassen.

4.2. Zonenreglement

- § 14 Abs. 11, § 25 Abs. 5 und § 31 Abs. 3: Bättwil weist ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Gemäss dem Schreiben an die Gemeinden vom 19. Oktober 2022 betreffend «Neubesetzung und Ausrichtung der kantonalen Fachstelle Heimatschutz» sollte nach Möglichkeit ein permanentes Gremium seitens der Gemeinde eingesetzt werden. Die Involvierung von Fachpersonen bei der Beurteilung von Baugesuchen ist richtig und sinnvoll, jene pauschale Nennung der Fachstelle Heimatschutz hingegen nicht. Die entsprechenden Bestimmungen sind umzuformulieren im Sinn von:
 - o Eine qualifizierte Fachperson resp. ein Fachbeirat ist beizuziehen.
 - o Je nach Projekt können dies Personen aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur oder weiteren Fachbereichen stammen.
 - o Eine Einforderung einer Zweitmeinung der Fachstelle Heimatschutz ist möglich. Bedingung dafür ist jedoch, dass eine vorgängige Expertise durch eine qualifizierte Drittperson erfolgt ist und dass diese Expertise der Fachstelle Heimatschutz zur Stellungnahme unterbreitet wird.
- § 15 Abs. 4: Hierzu ist unklar, zu welchen Bedingungen resp. Voraussetzungen ein Gestaltungsplan verlangt werden kann. Es ist zu prüfen, ob allenfalls ein konkreter Gestaltungsplanpflichtperimeter bezeichnet werden soll oder ob § 22 Abs. 2 des Zonenreglements angewendet werden kann.
- Naturgefahren: Die Koordinationsstelle Naturgefahren empfiehlt, den Oberflächenabfluss gemäss den beigelegten Musterzonenvorschriften ins Zonenreglement zu integrieren.

5. Bemerkungen zur öffentlichen Auflage

5.1. Grundsätzliches

Nach Abschluss der Vorprüfung legt der Gemeinderat die Ortsplanungsrevision während 30 Tagen öffentlich auf. Die öffentliche Auflage muss im lokalen Publikationsorgan (im Fall von Bättwil im Wochenblatt) angekündigt werden. Damit beschwerdeberechtigte Umwelt- und Landschaftsschutzorganisationen von der öffentlichen Auflage Kenntnis erhalten, muss diese zusätzlich im kantonalen Publikationsorgan (Amtsblatt) ausgeschrieben werden. Auch die öffentliche Auflage der Waldfeststellung verlangt eine Ausschreibung im Amtsblatt. Die Waldfeststellungspläne werden sinnvollerweise gemeinsam mit dem Dossier der Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt.

5.2. Waldfeststellungspläne

- Die vom Forstkreis (Kreisförster Christoph Märki) und von der Gemeinde (Gemeindepräsidentin Claudia Carruzzo) visierten Waldfeststellungspläne werden als orientierende Beilage zusammen mit dem Dossier der Ortsplanungsrevision in der Gemeinde Bättwil öffentlich aufgelegt.
- Die festgestellten Waldgrenzen werden in den Erschliessungsplänen als Genehmigungsinhalt dargestellt. Dabei ist Folgendes zu beachten:
 - o Im Titel des Erschliessungsplans ist festzuhalten, dass der Erschliessungsplan eine

- Waldfeststellung enthält (z. B. Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen und Waldfeststellung).
- In der Legende ist unter dem Genehmigungsinhalt die Waldgrenze gemäss Art. 13 WaG und § 3 WaGSO aufzuführen.
 - Auf dem Erschliessungsplan ist folgende Rechtsmittelbelehrung anzubringen: «Gegen die Waldfeststellung gemäss Art. 13 WaG und § 3 WaGSO kann während der Auflagefrist von 30 Tagen beim Volkswirtschaftsdepartement Einsprache erhoben werden.»
- Im Publikationstext zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision sind die Erschliessungspläne mit Waldfeststellung als Teil des Auflegedossiers zu erwähnen. Zudem ist die Rechtsmittelbelehrung zum Einspracheverfahren zur Waldfeststellung (siehe Text oben) aufzuführen. Werden im Publikationstext auch orientierende Dokumente zur Einsicht erwähnt, so sind auch die Waldfeststellungspläne aufzuführen.
 - Kontaktperson beim Amt für Wald, Jagd und Fischerei ist Herr Christoph Märki (061 704 70 88, christoph.maerki@vd.so.ch).

6. Fazit und weiteres Vorgehen

Wir nehmen erfreut zur Kenntnis, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Bättwil gemäss unseren Empfehlungen im Rahmen der 1. Vorprüfung überarbeitet wurde. Das Resultat der 2. Vorprüfung zeigt, dass die ursprünglich vorhandenen Genehmigungsvorbehalte vollständig ausgeräumt werden konnten. Wir beurteilen die nun vorliegende Planung als recht- und zweckmässig und somit als genehmigungsfähig. Wir bitten Sie, die Unterlagen nun noch nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Danach sind die nötigen Voraussetzungen für die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung aus unserer Sicht erfüllt.

Sollten sich Ihrerseits weitere Fragen ergeben, so wenden Sie sich gerne an den zuständigen Kreisplaner Herrn Samuel Schmid (032 627 25 71, samuel.schmid@bd.so.ch). Für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse

Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner

- Beilagen:
- Musterzonenvorschriften Naturgefahren
 - Skizze Baulinien Kantonsstrasse
- Elektr.
Kopie an:
- Claudia Carruzzo, Gemeindepräsidentin (c.carruzzo@baettwil.ch)
 - Claude Chevrolet, Gemeinderat (c.chevrolet@baettwil.ch)
 - François Sandoz, Leiter Planungskommission (f.sandoz@baettwil.ch)
 - Barbara Wittmer, Ortsplanerin Planteam S AG (barbara.wittmer@planteam.ch)
 - Saideh Moshayedi, Raumplanerin Planteam S AG (saideh.moshayedi@planteam.ch)
 - intern (SOBAU Geschäfts-Nr. 82'307)