Gemeinde Bättwil: Auswertung 2. Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision
16.08.2024

Nr.	Kap. VPB	Thema	Antrag	Antwort	Priorität	§ ZR	§ BR	RPB	Pläne	Anpassen ja/nein
1	2.3	Einzonung «Grienacker»	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 Fruchtfolgefleichen entsprechend zu ergänzen.	Wurde im RPB ergänzt.	2			x		
2	2.3	Einzonung «Grienacker»	Mit der Einzonung «Grienacker» werden mehr als 25 a Fruchtfolgefleichen 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 Fruchtfolgefleichen erfüllt. Die vorgesehene Kompensation der Fruchtfolgefleiche ist im Kapitel 7.5.1 des Raumplanungsberichts (Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und Einzonung Landwirtschaftszone im Gebiet Grienacker) zu erläutern.	Wurde im RPB ergänzt.	2			x		
3	2.3	Einzonung «Grienacker»	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.	Wird zur Kenntnis genommen.	1			x		
4	2.7	Zonenplan Gefahren 1:2'000	Die Perimeter der Gefahrenkarten werden auf dem Naturgefahrenplan nicht dargestellt. Es ist eine entsprechende Ergänzung vorzunehmen.	Der Zonenplan Gefahren wurde entsprechend angepasst.	3			x	x	ja
5	2.7	Zonenplan Gefahren 1:2'002	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.	Der Zonenplan Gefahren wurde entsprechend angepasst.	3			x	x	ja
6	2.7	Zonenplan Gefahren 1:2'003	Die Verweise auf das Zonenreglement, die Gefahrenhinweiskarte sowie auf die Oberflächenwasserkarte des Bundesamts für Umwelt fehlen. Es ist eine entsprechende Ergänzung vorzunehmen.	Wir verweisen nicht auf das ZR, sondern nur die Gefahrenhinweiskarte sowie auf die Oberflächenwasserkarte. Hinweis: Wir verweisen auf keinem Plan auf das ZR, sondern nur auf die übergeordneten Grundlagen im kt. Geoportal.	3			x	x	ja
7	2.9	Anpassung der Baulinien am Mühleweg	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.	Es wurden die rechtsgültigen Baulinien dargestellt.	1				x	ja
8	2.9	Anpassung der Baulinien am Mühleweg	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.	Der Abstand der Baulinie westlich der Parzelle GB-Nr. 824 beträgt bereits auf 5 m. Aus ortsbaulichen Gründen wurde daher die Baulinie auf den Parzellen GB Nr. 824 auf 5 m weitergezogen.	1				x	ja
9	2.9	Anpassung der Baulinien am Mühleweg	In Abbildung 4 der Anfrage wird ein Vorschlag für die Anpassung der Baulinie gemacht (gelbe Linie). Diesem Vorschlag können wir nur teilweise zustimmen. 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 rechtmässige 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 Baulinien wurden in Rücksprache mit dem AVT angepasst.	1				x	
10	3.1	Aktualisierung der Gefahrenkarte Sturz	Im Rahmen der 1. Vorprüfung haben wir festgehalten, dass sich mit der Realisierung der Steinschlagverbauungen 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.	Im Planungswegweiser vom 8. März 2022 ist mit hellgrüner Farbe festgehalten: "recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen": "Planungsinstrumente hinsichtlich Naturgefahren zu überarbeiten, Aktualisierung Gefahrenkarte Sturz vorzunehmen". Es ist somit kein Genehmigungsvorbehalt. Die Änderungen bezüglich Zonenbestimmungen etc. wurden vorgenommen, die Gefahrenkarte Sturz wurde aber nicht aktualisiert. Bei der Gefahrenkarte Sturz handelt es sich um ein kleines Gebiet (ca. 60m2) im Wald, das der Gefahrenstufe rot zugeteilt ist. Da Gefahrenkarte aufwändige Prozesse sind, die lange dauern, lohnt sich dieser Aufwand für die Gemeinde im Rahmen der OP nicht. Gemäss Aussage aus dem 1. VPB heisst es folgendes: "Mit dem Bau der Steinschlagverbauungen am Bättwilerberg im Jahr 2016 hat sich die Situation verbessert." Da die Gefahr reduziert wurde, ist eine Anpassung derzeit kein Thema. Die Gemeinde wird sich diese Fragestellung voraussichtlich in den kommenden Jahren annehmen und das weitere Vorgehen klären.	1				x	
11	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 Amts 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.	Waldfeststellungsplan wurde angepasst.	2				x	

Nr.	Kap. VPB	Thema	Antrag	Antwort	Priorität	§ ZR	§ BR	RPB	Pläne	Anpassen ja/nein
12	3.2	Waldfeststellung	In einem nächsten Schritt ist ein Entwurf des angepassten Waldfeststellungsplans gemäss den Vorgaben des Amts 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.	Waldfeststellungsplan wurde angepasst.	3				x	
13	3.2	Waldfeststellung	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.	Waldfeststellungsplan wurde angepasst.	3				x	
14	5.2	Waldfeststellungspläne	Die festgestellten Waldgrenzen werden in den Erschliessungsplänen als Genehmigungsinhalt dargestellt. Dabei ist Folgendes zu beachten: - 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.»	Waldfeststellungsplan wurde angepasst.	3					
15	3.3	Überarbeitung der kantonalen Baulinienpläne	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.	Es wurden wiederum die rechtsgültigen Baulinien dargestellt. Innerhalb der Kernzone gibt es nur kommunale Gestaltungsbaulinien, diese können also angepasst werden. Innerhalb der Kernzone gibt es keine kantonalen Baulinien (Abklärung mit Florian Kiener, 25.6.24)	4					
16	3.3	Überarbeitung der kantonalen Baulinienpläne	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.	Es handelt sich hier gemäss Abklärung bei Florian Kiener, Kreisingenieur, um die Baulinien entlang der ehemaligen Reservezone Eichacker und bei der Abzweigung Eggweg. Diese müssen gemäss Rücksprache nicht dargestellt werden, weil nun nicht mehr in der Reservezone resp. ausserhalb der Bauzone.	3				x	
17	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 Prüferesultat direkt der Gemeinde bekanntgeben.	Die Änderungsvorschläge wurden übernommen.	2		x			
18	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.	Die Gemeinde wird die Schätzung der Planungsmehrwerte vornehmen sowie die Grundeigentümerschaften bis zur öffentlichen Auflage informieren	1					
19	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.	Wurde im ZR und im ZP ergänzt.	3	x			x	
20	4.1	Nutzungspläne	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.	Der Fussgängerstreifen wurde als orientierender Inhalt belassen, weil wichtig für die Gemeinde.	3				x	
21	4.1	Nutzungspläne	Da das E-Amtsblatt keine Publikationsnummer mehr vorsieht, ist bei der Angabe der Publikation im Amtsblatt die Nummer wegzulassen.	Wird in allen Planungsinstrumenten angepasst	3	x	x	x	x	
22	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: - Eine qualifizierte Fachperson resp. ein Fachbeirat ist beizuziehen. - Je nach Projekt können dies Personen aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsarchitektur oder weiteren Fachbereichen stammen. - 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.	Die Arbeitsgruppe Raumplanung soll in eine ständige Kommission Planung umgewandelt werden, die sich genau qualitativen Fragestellungen annimmt. Daher ist kein zusätzliche Fachgremium erforderlich. Kommissionen steht es frei, zusätzliche resp. extern Expert:innen beizuziehen.	2	x		x		
23	4.2	Zonenreglement	§ 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.	Es wird keine generelle GPP verlangt, weil es viele kleine Parzellen sind und somit viele Grundeigentümerschaften. Eine GPP würde die weitere Entwicklung verhindern. Die Gemeinde begleitet Baugesuche hinsichtlich Qualität und ortsbaulicher Einordnung.	1	x				

Nr.	Kap. VPB	Thema	Antrag	Antwort	Priorität	§ ZR	§ BR	RPB	Pläne	Anpassen ja/nein
24	4.2	Zonenreglement	Naturgefahren: Die Koordinationsstelle Naturgefahren empfiehlt, den Oberflächenabfluss gemäss den beigelegten Musterzonenvorschriften ins Zonenreglement zu integrieren.	<p>Wurde angepasst</p> <p>Weiter: Es liegen neue Mustervorschriften vor. Wir haben diese "alten" und die "neuen" Mustervorschriften verglichen. Der grösste Unterschied ist, dass nicht mehr zwischen der geringen Gefährdung und dem Hinweissbereich unterschieden wird. Die Trennung wird beibehalten, da diese bereits so in der Mitwirkung war.</p> <p>§ 35 Abs. 1 & § 36 Abs. 1 präzisiert, weil relevante Ergänzungen.</p>	1	x		x		
WEITERES VORGEHEN										
25	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.	Wird vom plan:team zusammen mit der Gemeinde organisiert. Eine Vorlage für die Publikation im Anzeiger und Amtsblatt liegen dem Dossier bei.	4					
26	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.	Wird vom plan:team zusammen mit der Gemeinde organisiert.	4					
28	5.2	Waldfeststellungspläne	Im Publikationstext zur öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision sind die Erschliessungspläne mit Waldfeststellung als Teil des Aufgedossiers zu erwähnen. Zudem ist die Rechtmittelbelehrung zum Einspracheverfahren zur Waldfeststellung (siehe Text oben) aufzuführen. Werden im Publikationstext auch orientierende Dokumente zur Einsicht erwähnt, so sind auch die Waldfeststellungspläne aufzuführen.	Wird vom plan:team zusammen mit der Gemeinde organisiert.	4					