



Gemeinde
4112 Bättwil

Ortsplanungsrevision Bättwil



Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

Bearbeitung

- Arbeitsgruppe Raumplanung
François Sandoz
- Planteam S AG
Barbara Wittmer
Saideh Moshayedi

28.09.2024

Inhaltsverzeichnis

1.	Öffentliche Mitwirkung	3
1.1	Informationsveranstaltung	3
1.2	Fragestunden der Arbeitsgruppe Raumplanung	3
1.3	Schriftliche Mitwirkung.....	3
1.4	Schwerpunktthemen und Ergebnisse der Mitwirkung	4
2.	Mitwirkungseingaben und Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung	5

1. Öffentliche Mitwirkung

1.1 Informationsveranstaltung

Die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision fand vom 11.10.2023 bis 8.11.2023 statt.

Am 18.10.2023 fand ein Informationsanlass zur Mitwirkung statt. Dabei konnte sich die interessierte Bevölkerung über die Revision der Ortsplanung orientieren lassen.

Die Präsentation, welche an der Informationsveranstaltung gezeigt und erläutert wurde, ist auf der Homepage der Gemeinde unter «Aktuelles» zu finden. Dort sind auch die Unterlagen der Ortsplanungsrevision (Pläne, Reglemente und Berichte), Stand Mitwirkung noch vorhanden.

Folgende Personen haben die Ortsplanung präsentiert und standen für die Fragen zur Verfügung:

- Wittmer Barbara (Planteam)
- Sandoz François (Vorsitz Arbeitsgruppe Raumplanung)
- Carruzzo Claudia
- Chevrolet Claude
- Dietziker Pierre
- Doppler Martin

Die weiteren Mitglieder der Arbeitsgruppe Raumplanung waren ebenfalls anwesend.

1.2 Fragestunden der Arbeitsgruppe Raumplanung

Während der Mitwirkung fanden am 26. und 31.10.2023 Einzel-Sprechstunden statt, an denen die EinwohnerInnen ihre konkreten und spezifischen Fragen stellen konnten.

1.3 Schriftliche Mitwirkung

Stellungnahmen bzw. Anträge konnten schriftlich bis am 8.11.2023 bei der Gemeindeverwaltung eingereicht werden.

Die Gelegenheit zur Mitwirkung wurde von sieben Firmen sowie zwanzig Privatpersonen, wobei eine Eingabe von 6 Familien oder Einzelpersonen unterschrieben wurde, genutzt. Zudem wurde die Gruppeneingabe von weiteren 6 Familien und Personen separat unterstützt.

Sämtliche Eingaben wurden von der Arbeitsgruppe zusammen mit Planteam behandelt und darüber entschieden. Die entsprechenden Ergebnisse sind in dem vorliegenden Bericht im Kapitel 2 zu finden.

1.4 **Schwerpunktt Themen und Ergebnisse der Mitwirkung**

Die Einzonung Grienacker mit der Gestaltungsplanpflicht und diverse Nutzungsfragen, insbesondere die Grünziffer in der Gewerbezone haben für die Mehrheit der Eingaben gesorgt.

Einigen Anregungen zur Anpassung der Baulinien entlang der Hauptstrasse und der kommunalen Strassen und Wege wurden auch eingereicht.

Die weiteren Eingaben haben vorwiegend individuelle Interessen und Situationen betroffen.

Eingaben, welche grundlegende Anpassungen an der Ortsplanungsrevision fordern, sind nicht eingegangen. Dennoch hat die Durchführung der Mitwirkung und die Behandlung der Eingaben zu mehreren Optimierungen der Ortsplanung geführt.

2. Mitwirkungseingaben und Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung

Die Eingaben werden aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes anonymisiert wiedergegeben. Sie sind auch nicht wörtlich, sondern wurden, wo immer möglich, zusammengefasst. Damit wurde die Übersichtlichkeit und der Umfang des Berichtes optimiert.

Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
1) Gestaltungsbaulinie Hauptstrasse	<p><u>Anpassung der Gestaltungsbaulinie</u> Die Gestaltungsbaulinie auf Parzelle 626 (Westseite) soll gleich wie auf den Parzellen 627 und 587 verlaufen (Tiefe).</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u> Grundsätzlich rechtfertigt diese erhaltenswerte Baute einen Versatz der Baulinie nach hinten, um so den Auftakt zum historischen Ortskern ortsbaulich zu sichern. Eine zusätzliche Baute ist an dieser Stelle nicht erwünscht. Die Baulinie auf der Parzelle 626 ist bereits in der rechtsgültigen OP so festgelegt und wird in der neuen Ortsplanung unverändert übernommen. Für das AVT ist diese Baulinie in Ordnung. Die Parzelle 587 ist ohne Anpassung der Baulinie unbebaubar, weshalb sie dort angepasst wird. Bei Parzelle 626 besteht ausreichend Fläche zur Verfügung für eine bauliche Entwicklung in der zweiten Bautiefe.</p>



Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
2) Grünziffer Gewerbezone	<p><u>Streichung der Grünziffer</u></p> <p>Da die meisten Gewerbebetriebe die Grünziffer nicht einhalten, soll die Grünziffer in der Gewerbezone gestrichen oder reduziert werden. Eine Ersatzbaumpflanzung z.B. in der Landwirtschaftszone könnte die fehlende Grünzone ersetzen.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Aufgrund des Klimawandels resp. den damit verbundenen Hitzeperioden und Starkregenereignissen ist die verstärkte Begrünung in sämtlichen Ortsteilen wichtig. Die Grünziffer wird daher weder gestrichen noch reduziert werden.</p>
3) Naturinventar Baum B 18	<p><u>Entfernung Baum B 18 aus dem Naturinventar (kommunal geschütztes Naturobjekt)</u></p> <p>Der Baum B 18 existiert nicht mehr und ist deshalb aus dem Naturinventar zu streichen.</p>	<p><u>Wird angenommen.</u></p> <p>Der Baum B18 wird aus dem Naturinventar entfernt. Das Naturinventar wird entsprechend aktualisiert.</p>
4) Parkplätze in der Kernzone	<p><u>Anzahl Parkplätze in der Kernzone; 1.5 pro Wohneinheit; jedoch max. 10 Parkplätze pro Gebäude / Wohnhaus (Mehrfamilienhaus)</u></p> <p>Die Limitierung auf 6 oberirdische Parkplätze ist nicht praxistauglich. In der Kernzone sind sowohl EFH als auch MFH vorhanden und damit unterschiedliche Bedürfnisse bez. Parkplätze.</p> <p>Je nach Standort eines Gebäudes sind weitere unterirdische Parkplätze wegen des Grundwasserspiegels suboptimal und es ist nicht zielführend, dass wenn genügend Parkplatzmöglichkeiten auf einem Grundstück in der Kernzone vorhanden wären, wegen der Limitierung auf 6 Parkplätze, dann auf der Allmend (wo schon zu wenig Platz zur Verfügung steht) parkiert werden muss.</p>	<p><u>Wird angenommen</u></p> <p>Die max. Anzahl Parkplätze in der Kernzone wird gestrichen. In der Kernzone ist bei neu zu errichtenden unterirdischen Parkplätzen die Berücksichtigung des Gewässerschutzbereichs erforderlich.</p> <p>Entsprechende Anpassungen werden im § 14 Kernzone Abs.2 ZR vorgenommen.</p>

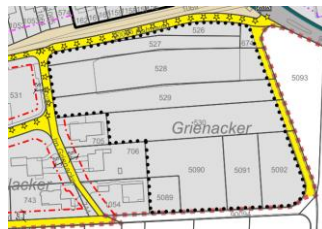
Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
5)	Berechnung Grünfläche	<p><u>Anrechnung standortgerechte Bäume für die Grünfläche in der Kernzone</u> Anrechnung «Standortgerechte Bäume» mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm mit je 30 m² für die Grünfläche in der Kernzone; dies analog der Mischzone und Gewerbezone. Speziell in der Kernzone sind Bäume wünschenswert.</p>	<p><u>Wird angenommen.</u> ZR und RPB werden entsprechend angepasst.</p>
6)	Kommunal geschützte Naturobjekte	<p><u>Entfernung Baum B5 aus dem Entwurf des Naturinventars (vorgesehen als «kommunal geschütztes Naturobjekt»)</u> Der Baum B5 soll nicht neu ins Naturinventar im Rahmen der Ortsplanrevision aufgenommen werden. Der Baum steht erst seit gut 20 Jahren an diesem Standort. Es ist nicht geplant am Standort etwas zu verändern. Der Baum wird also bis auf Weiteres dort stehen bleiben.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u> Der Baum (B5) ist als Naturobjekt im Naturinventar erfasst und wird entsprechend in der OP gesichert. Er ist im Naturinventar als orientierender Bestandteil aufgeführt und wird in der Ortsplanung grundeigentümergebunden geschützt. Er hat eine wichtige freiräumliche resp. ortsbauliche Funktion im Ortskern. Zugleich leistet die Durchgrünung einen wertvollen Beitrag für ein angenehmes Siedlungsklima.</p>
7)	Baulinie Eggweg	<p><u>Anpassung der Baulinie am Eggweg von bisher 5 Meter auf neu 4 Meter; dies analog GB 5061 am Eggweg</u> In Rahmen des verdichteten Bauens macht es Sinn, wenn die Baulinie am gesamten Eggweg von 5 Meter auf neu 4 Meter reduziert wird (dies auch analog anderen speziellen Gemeindestrassen in Bättwil). Die Parzelle GB 5061 am Eggweg hat bereits heute eine Baulinie von 4 Meter zum Eggweg, daher der Antrag am gesamten Eggweg die Baulinie auf 4 Meter festzulegen. Der Eggweg wird zudem im Rahmen der aktuellen Ortsplanrevision als Strasse klassifiziert; dies kann dann gemeinsam mit der Reduktion der Baulinie am gesamten Eggweg auf 4 Meter einhergehen.</p>	<p><u>Wird angenommen.</u> Eine Reduktion der Baulinie von 5 m auf 4 m auf Gemeindestrassen ist möglich, wenn ortsbauliche Vorgaben berücksichtigt werden. Der Eggweg liegt in der Kernzone mit Ortsbildschutz. Die Bauten mit Schutzstatus sind mit einer Gestaltungsbaulinie gesichert, die Baulinie auf 4 m zu reduzieren hat keine grosse räumliche Auswirkung. Die Reduktion der Baulinie auf 4 m wird im EP überarbeitet und im RPB entsprechend erläutert.</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
8)	Grünziffer in der Gewerbezone	<p><u>Anregung zur Ortsplanungsrevision betr. der Grünfläche von 20 % in der Gewerbezone. Die Ausnützungsziffer ist auf ein vernünftiges Mass zu erhöhen.</u></p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Gewerbe ist auf genügend Fläche für einen reibungslosen Warenumschlag angewiesen. • Die Betriebe können die Vorgabe nicht oder nur teilweise einhalten. • Zukünftige Bauvorhaben werden dadurch blockiert. • Gegenüber den letzten noch frei bebaubaren Grundstücken entsteht eine Ungerechtigkeit. • Mergelplätze, Rasengittersteine und Wasserflächen zählen in Zukunft nicht mehr zu der Grünzone. • Steingärten werden nur noch bis max. 20 % der Grünfläche geduldet. <p>Die Vorgabe der Grünfläche im Gewerbe ist aus obigen Gründen zu streichen.</p> <p>Als Ersatz für die fehlende Grünfläche, könnte eine Baumpflanzung z.B. in der Landwirtschaftszone vorgenommen werden.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Wo in den Zonenvorschriften keine Nutzungsziffern festgelegt sind, beträgt die Grünflächenziffer in Wohnzonen gemäss Kantonaler Bauverordnung, mindestens 0,4.</p> <p>Im rechtskräftigen Zonenreglement (ZR) beträgt die Grünziffer min. 20 %. Dabei dürfen 80 % der Fläche bebaut werden. Zudem ist neu ein höheres Bauvolumen mit einer Gesamthöhe von 14/16 m vorgesehen. Aufgrund der intensiveren Nutzung in der Gewerbezone rechtfertigt sich weiterhin eine Grünflächenziffer = 20 % für Grünflächen. Wo das heute nicht eingehalten ist, besteht Bestandesschutz. Siehe weiter Antwort zu Punkt 2.</p> <p>Trotz der festgelegten min. GZ von 20 % in der Gewerbezone kann die Baukommission in entsprechenden Fällen Ausnahmen bewilligen.</p>
9)	Gewerbezone, Grünziffer	<p><u>Vorgabe Grünfläche von 20 % streichen</u></p> <p>Da die meisten Gewerbebetriebe die Vorgabe nicht oder nur teilweise einhalten, ist diese Vorgaben (20 % Grünfläche) zu streichen. Damit werden künftige Bauvorhaben blockiert. Auch entstünde eine Ungerechtigkeit gegenüber den letzten noch frei bebaubaren Grundstücken. Zusätzlich zählen in Zukunft Mergelplätze, Rasengittersteine und Wasserflächen nicht mehr zu der Grünzone.</p> <p>Auch Steingärten werden nur noch max. 20 % der Grundfläche geduldet. Eine Ersatzbaumpflanzung in der Landwirtschaftszone könnte die fehlende Grünzone ersetzen (Vorschlag).</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Siehe Antwort zu Punkt 8</p>

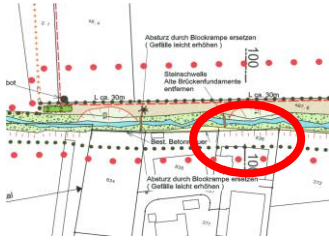


Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
10)	Gestaltungsplan Grienacker	<p><u>Erhöhung Nutzung Grienacker</u></p> <p>Der Kanton hat bei der Vorprüfung eine Erhöhung der Nutzung im neuen Quartier angeregt, da es sich um eine Fläche handelt, die eine Verdichtung erlauben würde. Mit der reduzierten 3-Geschossigkeit wurde nicht hinreichend darauf reagiert. Die Geschossflächenziffer von 0.9 ist nicht ausreichend. Es wird eine GFZ von 1.2 gefordert.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Das künftige Wohngebiet befindet sich am Siedlungsrand. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet Grienacker dichter zu entwickeln als die benachbarten Quartiere. Trotz der geplanten verdichteten Bebauung liegt ein vorrangiges Ziel darin, die bestehende Siedlungsstruktur zu bewahren. Aus diesem Grund wird die Einzonung der 3-geschossigen Wohnzone reduziert weiterverfolgt.</p> <p>Eine GFZ von 1.2 ist zu dicht in der W3R. Diese Dichte passt nicht zum Charakter des Quartiers an dieser Lage.</p> <p>Die Geschossflächenziffer 0.9 ist angemessen. Diese Dichte fügt sich in die angrenzenden, gewachsenen Strukturen (W2) ein.</p> <p>Gemäss dem räumlichen Leitbild ist vorgesehen, dass das Gebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgewertet wird und sich zu einem wichtigen Aufenthalts- und Treffpunkt für die Gemeinde entwickelt. Der charakteristische "grüne" Blick auf Bättwil bei der Zufahrt von Osten soll so erhalten bleiben.</p>
11)	Gestaltungsplan Grienacker	<p><u>Erhöhung Gebäudelänge Grienacker</u></p> <p>Die maximale Gebäudelänge von 30 m ist z.B. für eine Reihenhäuserüberbauung zu kurz. Es wird eine max. Gebäudelänge von 36 m gefordert.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Eine Gebäudelänge von 30 m in der W3R ist angemessen, insbesondere da die meisten Reihenhäuser in Bättwil eine Gebäudelänge von etwa 25 m aufweisen.</p> <p>Wenn eine architektonisch fundierte Lösung vorliegt, könnte eine Diskussion über eine Gebäudelänge von über 30 m in Erwägung gezogen werden. Sollte ein Ergebnis des Varianzverfahrens tatsächlich eine Gebäudelänge von über 30 m erfordern, so kann dies im Gestaltungsplan gesichert werden. Die Baukommission behält sich in solchen Fällen das Recht vor, von den üblichen Regelungen abzuweichen.</p>

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
12)	Gestaltungsplan Grienacker	<p><u>Erhöhung Gebäudehöhe Grienacker</u></p> <p>Die maximale Gebäudehöhe von 10 m für Flachdächer bzw. 11 m für Firstdächer mit einer Fassadenhöhe von nur 8 m ist nicht ausreichend, zumal der "Attikabonus" offenbar nicht gewährt werden soll. Es wird eine Erhöhung um jeweils mindestens 2.5 m (12.5 bzw. 13.5 m) gefordert.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>In der dreigeschossigen Wohnzone reduziert (W3R) galt vor der Mitwirkung eine Gesamthöhe (GH) von 11 m und eine Fassadenhöhe (FH) von 8 m für Firstdächer sowie 10 m GH für Flachdächer mit Attikaregelung. Aufgrund der eingegangenen Eingabe wurde die Gesamt- und Firsthöhe (GH und FH) in der Zone W3R nochmals überprüft und mit der Zone W2 verglichen.</p> <p>Nach diesem Vergleich wurde die FH für Firstdächer auf 9 m erhöht, während die GH von 11 m beibehalten wurde. Für Flachdächer wurde die GH auf 10 m festgelegt, wobei eine freie Dachgestaltung ohne Attikaregelung möglich ist.</p>
13)	Gestaltungsplan Grienacker	<p><u>Vorgaben Gestaltungsplan Grienacker</u></p> <p>Insgesamt sind im Zonenreglement konkretere Vorgaben zum Gestaltungsplan zu machen.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>In den zusätzlichen Mindestanforderungen im ZR steht das öffentliche Interesse im Vordergrund. Die Festlegung von konkreteren Vorgaben zum Gestaltungsplan liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht im öffentlichen Interesse.</p> <p>Details werden in der anschliessenden Planungsvereinbarung geklärt – hierzu wird ein Gespräch mit der Grundeigentümerschaft vereinbart. Inhalte der Planungsvereinbarung werden die Kosten, der Kostenteiler sowie das Pflichtenheft für das Varianzverfahren sein.</p>

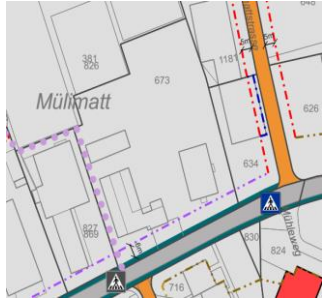
Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
14) Gestaltungsplan Grienacker	<p><u>Spiel- und Freizeitfläche Grienacker definieren</u></p> <p>Diese geplante Spiel- und Freizeitfläche ist konkret zu definieren und an die Grünziffer anzurechnen. Diese Regelung ist ausdrücklich im Zonenreglement festzuhalten, da eine Übertragung von Grünflächenziffern in der KBV nicht vorgesehen ist. Auch soll ein Baumäquivalent wie in anderen Zonen gewährt werden. Damit soll das Pflanzen von Hochstamm-bäume gefordert werden, was in Bezug auf die Durchgrünung mehr Vorteile bringt als z.B. Rasenflächen. Der Bonus ist dabei nicht nur als "Kann-Formulierung" vorzusehen.</p>	<p><u>Wird bedingt abgelehnt.</u></p> <p>Das betreffende Gebiet umfasst acht Parzellen mit unterschiedlichen Grundeigentümerschaften. Bei der Erstellung des Gestaltungsplans wird eine gemeinsame Lösung angestrebt, die sich über alle Parzellen erstreckt und nicht nur auf einzelne Bereiche beschränkt ist. Die Regelung der Grünfläche ist integraler Bestandteil des Gestaltungsplans. In der Tabelle Baumasse ist die entsprechende Grünflächenziffer für diese Zonen festgehalten. Die Einführung eines Baumäquivalents für eine reine Wohnzone ist nicht sinnvoll. Dort ist ein Baumäquivalent kaum relevant. In einem Wohngebiet wird der Fokus auf eine gut gestaltete Umgebung gelegt und nicht auf eine möglichst dichte Bebauung. Die «Kann-Formulierung» wird jedoch in einer festen Regelung für die betroffenen Zonen angepasst.</p>
15) Erschliessung Grienacker	<p><u>Weg Im Grienacker</u></p> <p>Der vorhandene Weg entlang der Ostseite der aktuellen ÖBA-Zone ist im Erschliessungsplan in irgendeiner Form aufzunehmen (Trasse sichern). Da jedoch eine andere Erschliessung im Rahmen des Gestaltungsplanes denkbar ist, soll die Strasse nicht definitiv als Erschliessungsstrasse im Zonenplan dargestellt werden.</p>	<p><u>Wird angenommen</u></p> <p>Der Weg wird aktuell für Forst- und Landwirtschaftszwecke genutzt. Aus diesem Grund wird diese Strasse im kommunalen Erschliessungsplan neu eine öffentliche Erschliessungsstrasse mit einer Breite von 5 m. Die Erschliessungsstrasse ist im Erschliessungsplan bereits gesichert, allerdings ist die Breite noch auf 5 m zu erhöhen. Die Strasse wird entsprechend nach Westen auf 5 m verbreitert.</p>



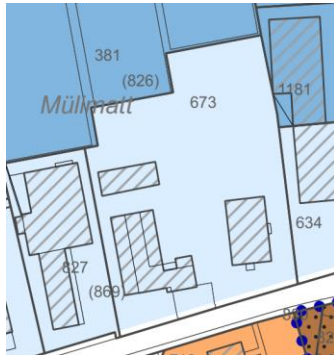
Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
16)	Parzellen 733, 632 und 602 (Brunnacker), Witterswilerstrasse 9. 11 und 13	<p><u>Nutzungserhöhung Parzellen 733, 632 und 602 Brunnacker</u></p> <p>Auf Grund der leerstehenden Liegenschaft auf Parzelle 632 und der Eigentümerin in einem fortgeschrittenen Alter der Parzelle 733 stellt sich die Frage deren künftigen Nutzung.</p> <p>Für die drei Parzellen 733, 632 und 602 (total 3316 m2 mit starken Einschränkungen durch Baulinien), welche im Spickel Witterswilerstrasse und Tramtrasse liegen, kann man sich eine Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen unterschiedlicher Grössen vorstellen.</p> <p>Das Zonenreglement sieht für die Zone W2 nur Einfamilienhäuser in diversen Anordnungen vor. Wir bitten zu prüfen, ob eine allfällige Änderung der Zone W2 in eine Zone W3R mit einer Gestaltungsplanpflicht wie für den Grienacker vorgesehen, auch möglich wäre. Ebenfalls wäre eine Zone W2 mit der Nutzungsmöglichkeit kleinere Mehrfamilienhausbauten denkbar.</p> <p>Wir sehen aber die Möglichkeit, die Nutzung von Mehrfamilienhäusern mittels Gestaltungsplan zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen, eher kritisch gegenüber. Sollte die Zonen unverändert bleiben, dann werden die künftigen Grundstückeigentümer wahrscheinlich Einfamilienhäuser realisieren.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Die erlaubten Bauweisen in W2 umfassen freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, die offen gestaltet sind, sowie Reihenhäuser.</p> <p>Diese Bauformen harmonisieren gut mit dem Charakter und der Umgebung des Quartiers. Eine Einstufung in W3R wäre aufgrund der Dichte in diesem Gebiet nicht angemessen.</p> <p>Das vorgesehene Gebiet wird weiterhin der W2 zugeordnet bleiben, Bauten mit mehreren Wohneinheiten sind im Rahmen der Zonenbestimmungen zulässig.</p>

Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
17) Uferschutzzone / Gewässerraum Haugrabenbach	<p><u>Anpassung Uferschutzzone / Gewässerraum Haugrabenbach</u></p> <p>Warum ist ein Teil (welcher genau) der Parzelle 836 in der Uferschutzzone, d.h. ausserhalb der Gewerbezone? Seit 2006 steht entlang dieser Parzelle ein Damm. Der Gewässerraum sollte beim Damm enden.</p> <p>Nach Auskunft von Herrn Samuel Schmid, Kreisplaner, sei etwas diesbezüglich im 2006 schiefgelaufen. Die Parzelle soll deshalb vollständig der Gewerbezone zugeteilt werden können. Nach der rechtsgültigen Ortsplanung ist die Parzelle 836 vollständig in der Gewerbezone und erscheint auch so in der "Bilanz Bauzonen".</p> <p>Die Uferschutzzone ist deshalb parzellengenau auszuscheiden.</p> <p>Im Zonierungskonzept vom 17. Juni 2020, Abbildung 13 auf Seite 21, geht die Gewerbezone bis zur Parzellengrenze.</p> <p>Im Raumplanungsbericht vom 28. März 2023, Abbildung 1 auf Seite 14, geht die Gewerbezone bis zur Parzellengrenze. Im Gestaltungsplan geht die Bauzone bis zur Parzellengrenze bzw. zum Damm. Siehe hydraulisches Normalprofil 1 : 50.</p> <p>Dem Raumplanungsbericht vom 28. März 2023 , Seite 91 ist zu entnehmen dass der notwendige Gewässerraum entlang der Landwirtschaftszone, d.h. auf der linken Uferseite, gewährleistet ist. Parzellen der Gewerbezone werden mit einem Damm oder einer Mauer geschützt.</p> <p>In der Arbeitshilfe <Gewässerraum für Fliessgewässer> steht:</p> <p>Der Gewässerraum ist als Korridor zu verstehen, d.h. als Band, in welchem sich das Gewässer bis zu einem gewissen Grad <bewegen> darf. Die Parzellen entlang des rechten Ufers des Haugrabenbachs befinden sich gemäss Gefahrenkarte ausserhalb einer Gefahrenzone, d.h. nicht im Gewässerraum.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Die Uferschutzzone auf der Parzellen GB Nr. 836 ist bereits in der rechtsgültigen Nutzungsplanung korrekt festgelegt und wurde entsprechend in der neuen OP übernommen. Zu den früheren Aussagen des Kantons kann keine Stellung genommen werden. Aus diesem Grund sind keine Anpassungen möglich.</p> <p>Die folgenden Ausschnitte der Parzelle GB Nr. 836 zeigen, dass die Uferschutzzone "Haugrabenbach" im rechtsgültigen Zonenplan, im Gestaltungsplan Haugraben und im Entwurf der neuen Ortsplanung identisch erfasst ist. Die Uferschutzzone erstreckt sich ab der Parzellengrenze etwa 7.5 m in südlicher Richtung.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p><i>Gestaltungsplan Haugraben</i></p> </div> <div style="text-align: center;">  <p><i>Rechtsgültiger Zonenplan</i></p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  <p><i>Entwurf Zonenplan</i></p> </div>

Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
18)	Grünziffer Gewerbezone	<u>Grünflächenanteil</u> 20 % Grünfläche stellt eine Benachteiligung gegenüber anderen Wirtschaftsstandorten dar. Der Grünflächenanteil sollte in der Gewerbezone auf 10 % reduziert werden. Sickerungsfähige Beläge, sowie Bäume und begrünte Flachdächer sollten angerechnet werden können.	<u>Wird abgelehnt.</u> Siehe Antwort zu Punkt 8
19)	Fussweg durch Gewerbezone (Tenniscenter Haugraben)	<u>Fussweg durch Gewerbegebiet entfernen.</u> Mit der Betriebseinstellung des Tenniscenters und der Übernahme der Parzelle 381 durch die Gewerbepark Haugraben ist der inoffizielle Fussweg durch das ehemalige Müller Areal nicht mehr benutzt und geschlossen worden. Die Schaffung eines Fussweges durch das Gewerbegebiet in diesem Bereich ist schwierig umsetzbar und auch nicht sinnvoll.	<u>Wird angenommen.</u> Der geplante Fuss- und Radweg ohne Trasse über die Parzellen 673, 827, 750 und 381 wird gestrichen. Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.
20)	Grünziffer in der Gewerbezone	<u>Reduktion Grünflächenziffer</u> Das Festhalten an der Grünflächenziffer bzw. einem Grünflächen-äquivalent aus dem bestehenden Reglement, welche auch nach erfolgter OPR in der Gewerbezone min. 20% der Parzellenfläche bzw. der anrechenbaren Grundstückfläche betragen soll, ist nicht zeitgemäss. Es wird eine Reduktion der Grünflächenziffer (z.B. fix auf 10% der anrechenbaren Grundstückfläche) gefordert. Als Alternative könnten detaillierten Bestimmungen zu den anrechenbaren Grünflächen, wie nicht versiegelten Flächen, begrünten Dächer, usw. im Zonenreglement eine weniger restriktive Regelung ermöglichen.	<u>Wird abgelehnt.</u> Siehe Antwort zu Punkt 8
21)	Fussweg durch Gewerbezone (Tenniscenter Haugraben)	<u>Fuss- und Radweg ohne Trasse über die Parzelle Nr. 673</u> Das vorgesehene Fuss- und Radweg auf der Parzelle 673 ist weder notwendig noch umsetzbar und deshalb aus der Planung zu entfernen.	<u>Wird angenommen.</u> Siehe Antwort zu Punkt 19

Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
22) Verlängerung Trottoir Nordseite Hauptstrasse	<p><u>Fussgängerweg / Trottoir Parzellen 673 und 634</u></p> <p>Dieses Trottoir ist komplett aus den Plänen zu entfernen. Es macht heute absolut keinen Sinn und könnte allenfalls immer noch bei Neugestaltung des Areals im Planungsverfahren einfließen.</p> <p>Das Trottoir macht dort keinen Sinn, da es entlang der Hauptstrasse im Ortskern nicht weitergeführt wird. Ein Trottoir beidseitig im Dorfkern wäre viel wichtiger und würde die Sicherheit der Fussgänger erheblich erhöhen. Die Gärten im Ortskern und das Ortsbild sowie die Sicherheit würden von einem sauberen Abschluss profitieren.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Das Trottoir wird beibehalten. Ebenso wird an den in diesem Zusammenhang neu geplanten Fussgängerstreifen festgehalten.</p> <p>Eine Verlängerung des Trottoirs bis zur Einmündung der Mühlemattstrasse ist sinnvoll.</p> <p>Die geplanten Fussgängerstreifen haben nur orientierenden Charakter, da der Kanton für neue Fussgängerstreifen allein zuständig ist.</p>
	<p><u>Reduktion Grünflächenziffer</u></p> <p>50 % des Gewerbegebietes grenzen an die Landschaftsschutzzone, Uferschutzzone, Grünzone und Landwirtschaft. Die Auflage von 20 % Grünfläche im Gewerbegebiet ist zu verwerfen. Dies entspricht einer absoluten Wertvernichtung von Gewerbeland. Die Anrechnung von hochstämmigen Bäumen mit 30 m² an die Grünfläche ist fest und nicht nur als "Kann-Vorschrift" vorzusehen.</p>	<p><u>Wird teilweise abgelehnt.</u></p> <p>Zur Grünfläche Anforderung siehe Antwort zu Punkt 8.</p> <p>Die «Kann-Formulierung» für die Anrechnung von hochstämmigen Bäumen im ZR wird zu einer festen Regelung angepasst.</p>
23) Grünziffer in Gewerbezone		

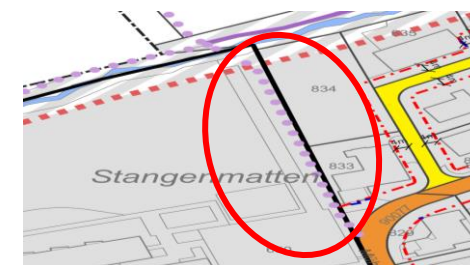
Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
24) Baumasse Gewerbezone	<p><u>Zonenabgrenzung und Gebäudehöhe</u></p> <p>Die Begrenzung zwischen der Gewerbezone neu 10.5 und 14.0 m Höhe wurde auf die heutige Westgrenze der Parzelle Nr. 673 gelegt. Die Parzellengrenze ist keine geeignete planerische Grenze für diese Zonen. Die Grenze soll in der Verlängerung der Parzellengrenze zwischen Parz. 674 und 1181 versetzt werden.</p> <p>Die Begrenzung der Gesamthöhe auf neu 10.5 m bzw. 12.5 m, was bei einem Gewerbebau mit grösserer Geschosshöhe im EG höchstens 3 Geschosse bedeuten, ist im Sinne einer besseren Nutzung der Fläche zu erhöhen.</p>	<p><u>Wird teilweise angenommen.</u></p> <p>Der nördliche Teil der Parzelle GB Nr. 673 wird der Gewerbezone mit einer Höhe von 14.0 m zugeordnet. Dadurch wird die Parzelle innerhalb der Gewerbezone in zwei Zonen mit unterschiedlichen Höhen unterteilt. Dies erhöht die zulässige Nutzung, aber die Planungs- und Bewilligungsprozesse werden komplizierter. Aufgrund der Prämisse der Siedlungsentwicklung nach innen wird die dichtere Bebaubarkeit höher gewichtet als die Herausforderungen im Rahmen des Planungsprozesses. Der Zonenplan wird entsprechend angepasst.</p> <p>Die Forderung zur Erhöhung der Gesamthöhe wird abgelehnt, die bereits durchgeführte Erhöhung auf 10.5 bzw. 12.5 m ist ausreichend und stellt sicher, dass das Ortsbild entlang der Hauptstrasse, im Vergleich zur Südseite der Strasse, nicht zu fest verändert wird.</p>
25) Baumreihe Mühlemattstrasse	<p><u>Baumreihe Mühlemattstrasse entfernen</u></p> <p>Gemäss dem Natur- und Freiraumkonzept soll an der Mühlemattstrasse eine Baumreihe "vermitteln zur bisher sehr harten Zonengrenze zwischen Kernzone und Gewerbezone". Dabei wird die aktuelle Überbauung der Parz. 634 und 1181 in keiner Weise berücksichtigt. Eine solche Baureihe mit geringem Abstand zur Strasse lässt sich gar nicht realisieren und würde die Nutzung der Gewerbegrundstücke massiv behindern.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Die Baumreihen an der Mühlemattstrasse haben orientierenden Charakter.</p> <p>Im Planungsbericht/Freiraumkonzept sind Gestaltungsvorgaben enthalten, die jedoch keine grundeigentümergebundene Vorgaben darstellen.</p> <p>Die Darstellung wird deshalb nicht angepasst.</p>



Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
26)	Baumasse Gewerbezone	<p><u>Vordächer, unbeheizter offener überdachter Raum im Gewerbegebiet</u> Vordächer, welche dazu dienen, Fahrzeuge, Maschinen oder andere Arbeitsmaterialien unterzustellen, dürfen im Gewerbegebiet nicht als Nutzfläche angerechnet werden, was ausdrücklich festzuhalten ist.</p>	<p><u>Wird abgelehnt</u> Mit dem Wegfall einer Begrenzung der Überbauung Ziffer (bisher 0.5 künftig «frei»), erübrigt sich diese Forderung. Die einzige verbleibende begrenzende Vorschrift ist jetzt die Grünziffer von min. 20 %. Gemäss der kantonalen Bauverordnung gelten vorspringende Gebäudeteile wie Ecker, Vordächer, Aussentreppen und Balkone, die maximal 1.2 m über die Fassadenflucht hinausragen, als Nutzfläche (§ 21ter Abs. 4 KBV). Gemäss Publikation der Baukonferenz 2022 wird darauf hingewiesen, dass vorspringende Gebäudeteile mit einer zulässigen Ausladung von 1.2 m nicht anrechenbar sind. Falls vorspringende Gebäudeteile eine Tiefe von mehr als 1.2 m haben, werden sie als Nutzfläche betrachtet.</p>

Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
27) Einzonung Grienacker	<p><u>Tiefere Nutzung Grienacker</u></p> <p>Der Kanton bezeichnet das Grienacker Quartier im Vorprüfungsbericht als „Schlüsselquartier von Bättwil“. Der Ausbau dieses Quartiers wird einen massgeblichen Einfluss auf das Ortsbild haben. Aus diesem Grund ist eine massvolle und ortsbildverträgliche Entwicklung von entscheidender Bedeutung.</p> <p>Die häufigste Wohnzone in Bättwil ist aktuell eine maximal 2-geschossige Bauweise. Diese dominiert das Ortsbild entsprechend eindeutig. Dreigeschossige Wohnbauten machen einen kleinen, einstelligen Prozentanteil der Wohnbauten in Bättwil aus.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass der Kanton das Quartier Grienacker als „Schlüsselquartier“ der Gemeinde betrachtet, ist es wichtig, eine massvolle Quartierentwicklung umzusetzen, welche keine ortsbildverändernden Bauten vorsieht. Das heutige Ortsbild ist geprägt durch Wohngebiete geringer und mittlerer Dichte, vorwiegend mit zweigeschossigen Wohnbauten, welches auch bei der Entwicklung des Grienackers berücksichtigt werden muss.</p> <p>Das Quartier Grienacker soll deshalb nicht dichter, als die gegenwärtigen Hauptwohnquartiere (60E/ha) werden. Zudem sollte nicht von den ortstüblichen zweigeschossigen Gebäuden abgewichen werden.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Siehe Antwort zu Punkt 10</p>
28) Fussgängerstreifen und Trottoir Hauptstrasse	<p><u>Neue Fussgängerstreifen und Trottoir Hauptstrasse weglassen</u></p> <p>Die beiden neu geplanten Fussgängerstreifen und das neu geplante Trottoir sind nicht nötig. Viel wichtiger war und ist der neulich entfernte Fussgängerstreifen als Verbindung von Schulgasse-Eggweg.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Siehe Antwort zu Punkt 22</p>

Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
29) Baulinie Erschliessungsstrassen	<p><u>Reduktion Baulinie Erschliessungsstrassen</u></p> <p>Baulinien von 4 Metern Tiefe entlang von Erschliessungsstrassen sind nicht zeitgemäss und beschränken unnötig die verdichtete Bauweise. 3 Meter sind genug.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Gemäss dem rechtsgültigen Erschliessungsplan variieren die Baulinien entlang der Erschliessungsstrassen beidseits der Strassen zwischen 4m und 5m. Sie werden auf 4m angepasst. Die Bebauungsstruktur entlang der meisten Strassenzüge ist einheitlich und es sind nur noch wenige, nicht überbaute Parzellen vorhanden. Eine Reduktion der Baulinien würde den Strassenraum beeinträchtigen und nur einen sehr kleinen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten.</p> <p>Die meisten Quartiere weisen zudem eine angemessene Durchführung auf, welche auch künftig beibehalten werden soll. Somit werden keine Änderungen gegenüber dem rechtsgültigen Zustand vorgenommen. Die Baulinie wird einheitlich auf 4 m festgelegt bzw. belassen.</p>
30) Fussweg durch Gewerbezone (Tenniscenter Haugraben)	<p><u>Neuer Fusswege durch Gewerbezone und zum unteren Eggweg unerwünscht</u></p> <p>Der geplanten Fussweg entlang des Sportplatzes über den Haugraben zum unteren Eggweg ist nicht erwünscht und nicht notwendig: Einbrechen würde damit einfachen Zugang und Fluchtweg ins Gewerbegebiet geboten, nistende Vögel entlang des Haugrabens würden gestört, das Kulturland nördlich des Haugrabens würde unnötig zerschnitten.</p> <p>Auch ein zusätzlicher Fussweg durch die Mülimatt ist nicht erwünscht. Wer will, kann heute schon ungehindert und problemlos über die Parzelle 750 (Vorplatz Garage Piccinato) von der Hauptstrasse zur Mühle mattstrasse gelangen.</p>	<p><u>Wird angenommen.</u></p> <p>Der geplante Fuss- und Radweg ohne Trasse entlang des Sportplatzes über die Parzellen GB Nrn. 833, 834, 650 sowie der geplante Fussweg durch die Mühle matt über die Parzellen GB Nrn. 750, 381, 827 und 673 werden gestrichen. Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.</p>



Nr.	Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
31)	Wohnanteil Gewerbezone	<p><u>Wohnen in der Gewerbezone erlauben</u> In der Gewerbezone soll es auch in Zukunft möglich sein, betriebsnotwendige Wohnungen zu realisieren oder umzubauen.</p>	<p><u>Ist bereits berücksichtigt.</u> In der Gewerbezone ist es erlaubt, Wohnnutzungen zu haben, jedoch sollte die Gewerbezone primär als solche erhalten bleiben und nicht als reine Wohnzone betrachtet werden. Gemäss § 16 Abs. 2 ZR für Gewerbezone (ZR) darf eine betriebsnotwendige Wohnung bis zu 30 % der maximal realisierbaren Geschossfläche auf dem Grundstück einnehmen. In diesem Artikel ist kein Mindestanteil für Wohn- oder Arbeitsnutzung festgelegt.</p>
32)	Ausnützung Grienacker und Rebenstrasse	<p><u>Aktuelle Nutzungsdichte für Grienacker und Rebenstrasse beibehalten</u> Eine höhere Ausnützung und Erhöhung der Gebäudehöhe, wie auch höhere Ausnützungsziffer widersprechen das Leitbild und die kantonale Siedlungsstrategie. Mehrfamilienhäuser passen nicht in diese Quartiere. Auch das Ortsbild von Witterswil herkommend, würde nachhaltig negativ verändert. Unsere Berechnungen haben auch ergeben, dass auch mit dieser 2-geschossigen Ausnützung die zu erwartende Zunahme der Einwohnerzahl möglich ist.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u> Das Gebiet Grienacker ist der Zone W3R zugeordnet. In die W3R Zone ist die GFZ (Geschossflächenziffer) höher als in der Zone W2. Diese Zone wird daher, wenn auch nur geringfügig, dichter bebaut als die W2 und bietet der Gemeinde eine bedeutende Entwicklungschance. Durch die Nähe zum Tram können in dieser Zone vielfältige Wohnnutzungen realisiert werden. Aus diesem Grund wird der vorgeschlagene GFZ (min. 0.65 und max. 0.9) für die Zone W3R beibehalten.</p>

Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
33) Uferschutz- und Juraschutzzone Gewerbezone	<p><u>Die Schutzzonen sind auf den existierenden Damm zurückzusetzen</u></p> <p>Die Uferschutzzone sowie die Juraschutzzone wurden gemäss Zonenplan (1:2500) für die Parzelle Nr. 1035 erweitert und verläuft nun nahtlos an der Parzellengrenze zu Nr. 379.</p> <p>Der Hochwasserschutz wird mit dem existierenden Damm in der Gewerbezone gewährleistet. Das Wasser würde im Falle von Hochwasser zwangsläufig auf der niedrigeren Uferseite Parzelle Nr. 5048 (Landschaftsschutzzone) auslaufen. Eine Renaturierung im entsprechenden Bereich des Bachs ist ausgeschlossen – dieser Abschnitt befindet sich im Gewerbegebiet und zudem sind etliche Abschnitte diverser Parzellen in diesem Bereich verbaut. Zudem steht die (potentielle) Idee einer Renaturierung im Widerspruch zur gewerblich effizienten Nutzung eines Gewerbegebietes. Ebenso steht die über den Damm hinaus eingeplante Uferschutzzone im Widerspruch zum verfolgten Zweck in der Gewerbezone, eine höhere Ausnützung zu erreichen.</p> <p>Sofern diesen Anträgen abgelehnt werden sollten, ist es wichtig anzumerken, dass die Grünflächenziffer Parzellenbezogen bemessen werden sollte, also die Anteile der Parzelle, welche sich in den Schutzzonen befinden, in dieser Berechnung ebenfalls berücksichtigt werden. Es kann nicht angehen, dass Teile der Parzellen nun nicht mehr der Gewerbezone zugeordnet sind, also dann nicht mehr genutzt werden können und dann aber nicht für die Grünflächenziffer angerechnet würden.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Diese Anforderung entspricht einer Einzonung, was gemäss den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben (eidgenössische und kantonale Gesetzgebungen) nicht zulässig ist. Aus diesem Grund wird keine Anpassung gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung vorgenommen.</p> <p>Die Gefahrenkarte wird von einem Umweltingenieurbüro erstellt und definiert den Gefahrenperimeter, der anschliessend in der Ortsplanung umgesetzt wird. Änderungen an der Gefahrenkarte können daher nicht im Rahmen der OP vorgenommen werden.</p> <p>Eine asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums ist nur unter bestimmten Voraussetzungen und mit guten Begründungen zulässig. Eine Umzonung zu Lasten der Landwirtschaftszone ist keine ausreichende Begründung.</p> <p>Zudem ist eine Reduktion der Grünzone nicht möglich, da diese dann durch eine Bauzone ersetzt werden müsste. Aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung sind jedoch keine Neueinzonungen erlaubt.</p>

Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
34) Grünziffer Gewerbezone	<p><u>Grünflächenziffer Gewerbezone reduzieren</u></p> <p>Die vorgesehene Grünflächenziffer für das Gewerbegebiet ist zu verringern. Hierzu sind nach dem Wissensstand des hier Unterzeichnenden bereits einige Eingaben eingegangen. Diesen wird sich im Wesentlichen angeschlossen. Eine Erholungs- und Aufenthaltsqualitätssteigerung im Gewerbegebiet wird mit der Grünziffer von 20% nicht erreicht (und ist auch nicht nötig), da das Gewerbegebiet an die Landschaftszone angrenzt. Auch in anderen nahen liegenden Gemeinden, bzw. deren Gewerbezo- nen sind geringere GFZ vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arlesheim: 10% • Aesch: keine GFZ • Dornach: 10% 	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Aufgrund des Klimawandels und der zunehmenden Hitzebelastung in entwickelten Gebieten gewinnt die Grünflächenziffer in städtebaulichen Planungen an entscheidender Bedeutung. In Bättwil ist für die Gewerbezone eine Grünflächenziffer von 20 % vorgesehen. Es ist von grosser Bedeutung, dass die Gewerbezone den grünen Charakter des Ortes widerspiegelt und sich harmonisch in die Umgebung einfügt. Daher erscheint eine Reduzierung der GFZ auf 10 % für die Gewerbezone nicht als angemessene Massnahme. Siehe auch Antwort zu Punkt 8</p>
35) Wohnungsanteil Gewerbezone	<p><u>Begriff "betriebsnotwendige" Wohnung entfernen</u></p> <p>Kein Begriff der «betriebsnotwendigen Wohnung» nötig – dies ist zu streichen, vor dem Hintergrund der neu definierten möglichen Höhe im Gewerbegebiet.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Der Begriff "betriebsnotwendige" Wohnung wird in der Gewerbezone beibehalten, da Wohnen in der Gewerbezone grundsätzlich nicht zulässig ist. Siehe auch Antwort zu Punkt 31</p>

Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
36) Einzonung und Ausnützung Grienacker	<p><u>Keine Einzonung von Fruchtfolgeflächen im Grienacker</u></p> <p>Der Hinweis am Informationsanlass, dass W3R im Grienacker notwendig sei, damit die Ortsplanungsrevision vom Kanton Solothurn angenommen wird, wurde nach Rücksprache vom Kanton Solothurn nicht bestätigt. Lediglich werden neue Quartiere mit Einfamilien- und Doppelfamilienhäusern nicht mehr akzeptiert.</p> <p>Die Parzellen 5090, 5091 und 5092 sind als 100% Fruchtfolgeflächen (FFF) kategorisiert. Unabdingbare Voraussetzung für eine Beanspruchung von FFF ist der Nachweis, dass der angestrebte Zweck ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann. Die Einzonung von Landwirtschaftsland ist, laut der zuständigen Person vom Kanton Solothurn, einzigartig in der heutigen Zeit. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum kann in Bättwil zu einem grossen Teil mit den bereits vorhandenen Baureserven abgefangen werden. Es braucht nur eine teilweise Umzonung ohne Verdichtung um das erwartete Bevölkerungswachstum aufzufangen. Eine Einzonung von Landwirtschaftsland wird nicht benötigt.</p> <p>Die Quartierverträglichkeit sowie eine sanfte Weiterentwicklung, welche als Ziele im Leitbild von der Gemeindeversammlung genehmigt wurden, sind aus unserer Sicht nicht erfüllt. Mit der Einzonung der Landwirtschaftszone wird direkt an die angrenzende Juraschutzzone gebaut.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Fruchtfolgeflächen (FFF), die sich in einer Reservezone befinden, werden als «nicht anrechenbare FFF» betrachtet. Sie erfüllen aber dieselben qualitativen Anforderungen an eine FFF wie eine «normale» FFF. Da in Bättwil sämtliche Reservezonen aufgehoben werden, können die «nicht anrechenbaren FFF» in der Reservezone nun als «geeignete» FFF in der Landwirtschaftszone ausgeschieden werden. Der Landwirtschaftszone zugeteilte Parzellen können eingezont werden, wenn sie die Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan erfüllen, unabhängig davon, ob sie der Reservezone oder der Landwirtschaftszone zugeteilt sind. Eine Kompensation für den Verlust an FFF ist erforderlich.</p>
37) Einzonung und Ausnützung Grienacker	<p><u>Die Häuser im Grienacker 5a/b, 7 und 9 sind in der gleichen Zone einzuteilen</u></p> <p>Die Häuser im Grienacker 5a/b, 7 und 9 sollen in das gleiche Zonenlevel wie das neue Quartier aufgenommen werden.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u></p> <p>Eine Anpassung der Zoneneinteilung für die Häuser, welche direkt an dem neuen Quartier Grienacker angrenzen (Parzellen 705, 706 und 1054) ist nicht begründet.</p> <p>Die Zone W3R ist speziell für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht definiert worden. Da im neuen Quartier EFH und D-EFH nicht zulässig sind, wäre eine Umzonung von W2 in W3R widersprüchlich.</p>

Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
38) Einzonung und Ausnützung Grienacker	<p><u>Umzonung / Einzonung Grienacker in W2</u> Das neue Quartier ist der W2-Zone einzuteilen. Verdichtete W2 Zone ist quartierverträglich und ausreichend für die Entwicklung der Gemeinde.</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u> Das künftige Wohngebiet befindet sich am Siedlungsrand. Die Gemeinde beabsichtigt, das Gebiet Grienacker dichter zu entwickeln als die benachbarten Quartiere. Trotz der geplanten verdichteten Bebauung liegt ein vorrangiges Ziel darin, die bestehende Siedlungsstruktur zu bewahren. Aus diesem Grund wird die Einzonung der 3-geschossigen Wohnzone reduziert weiterverfolgt. Die Geschossflächenziffer 0.9 ist angemessen. Dieses Dichte fügt sich in die angrenzenden, gewachsenen Strukturen (W2) ein. Gemäss dem räumlichen Leitbild ist vorgesehen, dass das Gebiet der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen aufgewertet wird und sich zu einem wichtigen Aufenthalts- und Treffpunkt für die Gemeinde entwickelt. Der charakteristische "grüne" Blick auf Bättwil bei der Zufahrt von Osten soll so erhalten bleiben.</p>
39) Einzonung und Ausnützung Grienacker	<p><u>Mitsprache bei der Planung des neuen Quartier</u> Die geplante Ortsplanungsrevision wird signifikante Auswirkungen für das Dorf, den Dorfkern und dessen BewohnerInnen mit sich bringen. Obwohl gemäss geltendem Gesetz die Entscheide über eine solche Revision der Dorfversammlung nicht zur Abstimmung vorgelegt werden müssen, erwarten wir, dass der Gemeinderat die Anliegen und Bedürfnisse einer bedeutenden Anzahl von DorfbewohnerInnen und insb. AnwohnerInnen in seine Planung miteinschliesst und, wo möglich und sinnvoll, berücksichtigt. Zu diesem Zweck wünschen wir, über die weiteren Schritte jeweils zeitnah informiert und in einen laufenden, konstruktiven Dialog zum Projekt miteinbezogen zu werden.</p>	<p><u>Wird grundsätzlich angenommen.</u> Die Forderung der betroffenen EinwohnerInnen (in der Nähe des neuen Quartiers) ist nachvollziehbar. Der Gemeinderat wird zu gegebener Zeit eine Vertretung der Nachbarschaft zur Begleitung des Planungsprozesses (Gestaltungsplan) einladen.</p>

Nr. Thema	Anliegen / Vorschlag	Entscheid / Antwort Arbeitsgruppe Raumplanung
40) Einzonung und Ausnützung Grienacker	<p><u>Die neue Zone W3R führt zu einer zu schnellen Bevölkerungszunahme</u> Mit Überbauung als Ganzes in W3R, kommt in kurzer Zeit grosser Zuwachs an Einwohner auf uns zu, Wohnquartier mit Reihenhäusern und kleineren MFH, wie sollen wir das verkraften?</p>	<p><u>Wird abgelehnt.</u> Die aktuelle Bevölkerungsprognose des Kanton Solothurn für die Gemeinde Bättwil deutet auf einen Bevölkerungsrückgang hin. Unter diesen Umständen ist ein Bevölkerungszuwachs für die Gemeinde Bättwil wünschenswert. Zudem unterscheiden sich die Bevölkerungsdichten der W2 und der W3R nur geringfügig.</p>
41) Gestaltung Grienacker, Sportzone	<p><u>Bike Park in der neuen Zone realisieren (öffentliche Spielfläche)</u> Um das Fokus auf den öffentlichen Raum bzw. Begegnungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen, ist die Realisierung eines Bike Parks zu prüfen. Solche werden bald in Rodersdorf, Hofstetten und Ettlingen realisiert. Das neue Grienacker-Quartier oder die Reservezone Sport (Einzonung) wäre dafür geeignet.</p>	<p><u>Wird zu Kenntnis genommen.</u> Bikeparks benötigen sehr viel Fläche. Deshalb nehmen wir an, dass ein Pumptrack damit gemeint ist. Diese Pumptracks können auch als mobile Variante z.B. im Bereich des Schulars testweise errichtet werden. So kann auch das Bedürfnis besser kennengelernt und abgeschätzt werden. Die Reservezone Sport wird gemäss kantonalen Vorgaben ausgezont. Eine Neueinzonung beim Vorliegen eines konkreten Projektes bzw. Bedürfnisses ist aber denkbar, sofern die Kriterien gemäss kantonalem Richtplan erfüllt werden.</p>
42) Baulinie Hauptstrasse im Bereich «Müli»	<p><u>Baulinie anpassen</u> Die Baulinie der Parzelle 824 an der Hauptstrasse bzw. Mühleweg 2, ist so anzupassen, dass zwischen Strasse und Liegenschaft das Erstellen von kleineren Neubauten möglich wird.</p>	<p><u>Wird teilweise angenommen</u> Die Baulinie entlang der Hauptstrasse wird in Absprachen mit dem AVT auf den Parzellen 716 und 830 sowie auf der Westseite der Parzelle 824 neu auf 5 m festgelegt. Hingegen wird die Baulinie im weiteren Verlauf und bis zur Ostseite der Parzelle 824 nicht verändert. Die Sicherung der Sicht auf der geschützten Liegenschaft rechtfertigt einen Versatz der Baulinie nach hinten. Eine zusätzliche Baute ist an dieser Stelle nicht erwünscht.</p>

