

# Gesamtrevision der Ortsplanung Raumplanungsbericht (RPB) Teil II



Gemeinde Witterswil

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Vom Gemeinderat am xx.xxxx xxxx zuhanden der öffentlichen Mitwirkung  
verabschiedet

12. Juni 2026

## **Teil II Änderungen in der Nutzungsplanung**

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

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

## Impressum

Auftrag	Gesamtrevision der Ortsplanung Witterswil
Auftraggeberin	Gemeinde Witterswil, Gemeindeverwaltung Bättwilerstrasse 23, 4108 Witterswil
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, Dipl. Geographin, MAS ETH in Raumplanung +41 31 311 44 30, barbara.wittmer@planteam.ch  Katrin Keiser, BSc FHO in Raumplanung +41 41 469 44 31, katrin.keiser@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	wit_RPB_Teil II_Hauptteil_260610.docx
Auftragsnummer	520.210
Version	1.3

## Inhaltsverzeichnis

1.	Übersicht über die Unterlagen	6
2.	Gründe für die Überarbeitung der Ortsplanung	7
3.	Rechtsgültige Planungsinstrumente	8
4.	Grundsätze für die Nutzungsplanung	10
4.1	Planungssperimeter	10
4.2	Ziele der Nutzungsplanung	10
4.3	Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Lebensraums als Hauptziel der Ortsplanung	11
4.4	Siedlungsentwicklung nach innen	11
4.5	Baulandverflüssigung	13
5.	Bedarfs- und Flächennachweis	14
5.1	Übersicht über die Baulandentwicklung	14
5.1.1	Stand der Bebauung – Ausgangslage	14
5.2	Stand der Bebauung – Zonenplan Entwurf	16
5.3	Einschätzung des Bauzonenbedarfs für die kommende Planungsperiode	18
6.	Änderungen im Zonenplan	19
6.1	Grundsätze	19
6.2	Die wichtigsten Änderungen im Zonenplan	19
6.3	Bauzonenplan Dorfkern	20
6.3.1	Kernzone	21
6.3.2	Kernerweiterungszone	23
6.3.3	Ortsbildschutzzone	23
6.3.4	Hofstattzone	24
6.4	Weitere Grundnutzungen gemäss Bauzonenplan	25
6.4.1	2-geschossige Wohnzone (W2)	26
6.4.2	3-geschossige Wohnzone reduziert (W3r)	27
6.4.3	Wohnzone Hofacker (WH)	29
6.4.4	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	30
6.4.5	Spezialzonen	32
6.4.6	Uferschutzzone innerhalb Bauzone	33
6.4.7	Reservezonen	33
6.4.8	Grünzone Siedlungsrand	35
6.5	Überlagernde Festlegungen	36

6.5.1	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	36
6.5.2	Kulturobjekte	37
7.	Änderungen im Gesamtplan und im Bereich Natur und Landschaft	39
7.1	Naturinventar und Naturkonzept	39
7.1.1	Naturinventar	39
7.1.2	Naturkonzept	40
7.1.3	Umsetzung	41
7.2	Schutzzonen	44
7.2.1	Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone	44
7.2.2	Landschaftsschutzzone	44
7.2.3	Kommunales Vorranggebiet N+L	45
7.2.4	Naturgefahren	46
7.3	Darstellung übergeordneter Festsetzungen	47
8.	Änderungen im Erschliessungsplan	48
8.1.1	Rechtsgültiger Strassen- und Baulinienplan	48
8.1.2	Ausgangslage räumliches Leitbild	49
8.2	Netzergänzung Fuss- und Veloverkehr	51
8.3	Anpassungen bei den Strassenkategorien	51
8.4	Arrondierung kommunale Erschliessungsflächen	53
8.5	Privatstrassen	54
8.5.1	Private Erschliessung bestehend und geplant	56
8.6	Baulinien und ortsbauliche Gestaltung	57
8.6.1	Methodik und Prinzipien bei der Überarbeitung	57
8.6.2	Kommunale Baulinie	58
8.6.3	Kommunale Vorbaulinie	58
8.6.4	Gestaltungsbaulinien	59
8.6.5	Baulinien entlang von Kantonsstrassen	60
8.6.6	Baulinien BLT	60
8.6.7	Waldbaulinien / Waldfeststellung	61
8.6.8	Heckenbaulinien / Heckenfeststellung	61
9.	Umsetzung Gewässerraum	64
9.1	Fachliche Grundlage	65
9.2	Konzept Umsetzung Gewässerraum	65
9.3	Abschnittweise Umsetzung Gewässerraum	66
9.4	Umsetzung Gewässerraum Marchbach	66
9.5	Umsetzung Gewässerraum Binnbach	68

9.6	Vorläufiger Verzicht auf Gewässerraum Grossmattbach	69
10.	Landwirtschaft	70
10.1	Kein Landwirtschaftsinventar nötig	70
10.2	Fruchtfolgeflächen	70
11.	Änderungen im Zonenreglement	72
11.1	Aufbau Zonenreglement	72
11.2	Änderungen, die das ganze Zonenreglement betreffen	72
11.2.1	Anpassung an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	72
11.3	Erläuterung der einzelnen Paragraphen	74
12.	Änderungen im Baureglement	88
12.1	Erläuterungen	88
13.	Weitere Informationen	91
13.1	Mehrwertabgabe	91
13.1.1	Rechtliche Grundlage	91
13.1.2	PAG relevante Grundstücke	92
13.2	Planbeständigkeit	93
13.3	Digitalisierung des Zonen- und Erschliessungsplans	94
14.	Verfahren	95
14.1	Verfahrensablauf	95
14.2	Kantonale Vorprüfung	95
14.3	Öffentliche Mitwirkung	96
14.4	Öffentliche Auflage	96
15.	Glossar	97

# 1. Übersicht über die Unterlagen

## Zur Vorprüfung werden eingereicht:

### Grundeigentümergebundene Planungsinstrumente:

1. Bauzonen- und Gesamtplan (1:2500),
2. Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen (1:2500),
3. Gefahrenkarte (1:2500),
4. Zonenreglement (mit hervorgehobenen Korrekturen) und Tabelle Baumasse
5. Baureglement (*von der Gemeindeversammlung zu verabschieden*)
6. Kantonale Baulinienpläne (*vom Kanton zu verabschieden*)
  - Bättwilerstrasse, Ettingerstrasse
  - Bättwilerstrasse, Benkenstrasse

### Zur Orientierung liegen vor:

7. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV: Teil 1 (Grundlagenteil) und Teil 2 (Hauptteil) mit Änderungen in der Nutzungsplanung,
8. Ortsbauliche und gestalterische Grundlage, 2023
9. Bauinventar, 2025
10. Freiraumkonzept Hofstattbereich, 2023
11. Bericht Naturgefahren (*ausstehend*)
12. Stand der Überbauung und Fassungsvermögen (Stand mit rechtsgültiger OP und projektiertem Zonenplan) jeweils Übersichtsplan und Tabelle.

### Weitere abgeschlossene Dokumente (*keine Änderungen möglich*):

13. *Räumliches Leitbild 2015*
14. *Naturinventar der Gemeinde Witterswil von 2017*
15. *Naturkonzept Witterswil 2018*
10. *Reglement zum Planungsausgleich*

## 2. Gründe für die Überarbeitung der Ortsplanung

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigte die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Witterswil am 11. Juli 2006 mit Beschluss Nr. 1403.

Seither erfolgten mehrere projektbezogene Teiländerungen des Zonen- und Erschliessungsplans. Zudem wurden zwei Gestaltungspläne erlassen (siehe Kapitel 6.4.8). Die Gemeinde entschied deshalb und aus den nachfolgenden Gründen, die Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten und an die aktuellen Verhältnisse anzupassen:

- Die rechtsgültige Ortsplanung ist mittlerweile mehr als 15 Jahre alt. Gemäss übergeordneter Gesetzgebung (§10 kantonales Planungs- und Baugesetz PBG) ist die Nutzungsplanung jedoch etwa alle zehn Jahre zu überprüfen. Die Planbeständigkeit ist somit gegeben.
- In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die rechtsgültigen Planungsinstrumente nicht mehr den Bedürfnissen von Gesellschaft und Wirtschaft entsprechen. Anstatt auf diese Bedürfnisse weiterhin mit Teilrevisionen einzugehen, soll eine im Hinblick auf Veränderungen in diesen Bereichen sowie der Umwelt robuste und zukunftsfähige Ortsplanung geschaffen werden.
- Die Nutzungsplanung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und den übergeordneten Grundlagen, insbesondere dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Inkrafttreten am 1. Mai 2014), dem neuen kantonalen Richtplan und der revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung.

Für eine möglichst langfristige Ausrichtung der Ortsplanung erarbeitete die Gemeinde im Jahr 2015 das räumliche Leitbild. Dieses behördenverbindliche Planungsinstrument dient nicht nur als Grundlage für die zu überarbeitende Ortsplanung, sondern ist auch als langfristige Entscheidungsgrundlage und Richtschnur für den Gemeinderat bei allen raumrelevanten Aspekten vorgesehen.

### 3. Rechtsgültige Planungsinstrumente

In Witterswil sind gemäss Planregister des Kantons Solothurn nachfolgende grundeigentümergebundene Planungsinstrumente rechtsgültig:

Zonen- und Gesamtplan	Datum	RRB Nr.
Grundwasserschutzzone «Hollenquelle und Schmidliquelle»	19.12.2017	2111
Änderung Teilzonen- und Gestaltungsplan «Reitsportanlage»	09.12.2013	2274
Bauzonenplan Mutation «Baselrain»	12.08.2008	1250
Inventarplan «Fruchtfolgeflächen»	11.07.2006	1403
Bauzonenplan «Dorfkern»	11.07.2006	1403
Bauzonen- und Gesamtplan	11.07.2006	1403
Reitsportanlage	01.02.2005	376
Waldfeststellungsplan	2004	Nicht bekannt
Änderung Teilzonenplan «Technologiezentrum Nachführungsplan und Mutation Nr. 2»	16.12.2003	2341

Tabelle 1: Übersicht über die (Teil-)Zonenpläne

Erschliessungspläne	Datum	RRB Nr.
Erschliessungsplan «Gehwegneubau Bahnhofstrasse»	14.01.2020	24
Kantonaler Erschliessungsplan «Bahnhof-/Benkenstrasse, Abschnitt Ettingerstrasse – Ortsausgang, Strassensanierung/Umgestaltung»	14.08.2018	1222
Erschliessungsplan «Gehweg Sonnenrain»	03.05.2016	799
Erschliessungsplan «Strassen- und Baulinienplan»	02.11.2010	1988
Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan «Baselrain»	12.08.2008	1250
Strassenklassierungsplan	11.07.2006	1403
Bättwiler-/Ettingerstr.	20.10.1997	2431
Benkenstrasse (Einfahrtsbremse beim Dorfeingang)	14.08.1990	2523
Ettingerstrasse Bättwiler.- u. Ettingerstr. Bättwilerstrasse	13.08.1985	2342

Tabelle 2: Übersicht über die Erschliessungspläne

Kommunale Gestaltungspläne	Datum	RRB Nr.
Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Marbach/Im Dofel»	24.09.2013	1792
Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Marbach/Im Dofel»	07.06.2011	1218

Tabelle 3: Übersicht über die kommunalen Gestaltungspläne

<b>Kantonale Gestaltungspläne</b>	<b>Datum</b>	<b>RRB Nr.</b>
Kantonaler Gestaltungsplan mit SBV «Revitalisierung, Renaturierung und Besucherlenkung: «Binnbach»	09.05.2006	904

*Tabelle 4: Übersicht über den kantonalen Gestaltungsplan*

<b>Baulandumlegungspläne</b>	<b>Datum</b>	<b>RRB Nr.</b>
Baulandumlegung «Marbach/Im Dofel, Altbestand/Beizugsgebiet»	24.04.2012	785
Baulandumlegung Baselrain: Altbestand / Beizungsgebiet / Definitive Zuteilung	07.12.2009	2220

*Tabelle 5: Übersicht über die Baulandumlegungspläne*

## 4. Grundsätze für die Nutzungsplanung

### 4.1 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter betrifft das gesamte Gemeindegebiet mit Ausnahme des Technologiezentrums im Gebiet «Chlederen».

In diesem Gebiet wird nachfolgend zur Ortsplanung eine Teilrevision durchgeführt. Diese Aufteilung – Teilzonenpläne für das Gebiet «Chlederen» und Rahmennutzungspläne für das restliche Gemeindegebiet – hat sich wegen den unterschiedlichen Fragestellungen und Flughöhen bewährt.

### 4.2 Ziele der Nutzungsplanung

Die Gemeinde Witterswil hat die Nutzungsplanung gesamthaft überarbeitet. Neben der Umsetzung des räumlichen Leitbilds und der ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage (Stand 2022) für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung setzt sich die Gemeinde folgende räumliche Ziele:

- Belebung und gleichzeitiger (optischer) Erhalt des Dorfkerns inkl. seiner Freiräume durch Schaffung von Wohnraum und Neunutzung verschiedener Flächen (u.a. Bebauung) und Gebäuden
- Neugestaltung von Strassenräumen und Temporeduktion auf Kantonsstrassen und Erhöhung der Verkehrssicherheit und Lärmreduktion in Zusammenarbeit mit Kanton
- (Sanfte) Weiterentwicklung der Wohnquartiere unter Berücksichtigung der bestehenden Strukturen
- Auffüllen von Baulücken und Schaffung zusätzlichen Wohnraumes durch festsetzen von Mindestdichten und/oder Aufzonungen in ausgewählten Quartieren (Innenverdichtung)
- Erhalt der landschaftsprägenden und identitätsstiftenden Naturelemente wie Hochstamm-Obstbestände und Hecken

### 4.3 Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Lebensraums als Hauptziel der Ortsplanung

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

Diese Abkehr von einer «quantitativen» hin zu einer «qualitativen Raumplanung» ist eine Herausforderung für sämtliche Beteiligten (Behörden, Bevölkerung etc.). Die Zusammenarbeit zwischen den Behörden und den Bauwilligen ist heute viel wichtiger. Aus diesem Grund werden klarere / ausführlichere Vorgaben in den Reglementen erlassen. In der ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden dafür konzeptionelle und gestalterische Überlegungen angestellt, die grundeigentümerverbindlich in die Nutzungsplanung übertragen werden.

Die Gemeinde hält die Fäden für die Siedlungsentwicklung nach innen in der Hand. Sie vertritt das öffentliche Interesse an der qualitativ hochwertigen Gestaltung des Lebensraums, in dem sich die gesamte Bevölkerung wohl fühlen soll. Aus diesem Grund werden in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung diverse Sicherungsmassnahmen für die Gemeinde in das Bau- und in das Zonenreglement integriert. Sie umfassen die Themen:

- Voranfragen
- Varianzverfahren
- Gestaltungsplanpflicht
- Umgebungsgestaltung / Umgebungsplan
- Fachkommission / Fachberatung

### 4.4 Siedlungsentwicklung nach innen

Der Siedlungsentwicklung nach innen und somit dem Verhindern der Zersiedelung kommt in der Ortsplanung oberste Priorität zu. Dies ist ein übergeordneter Auftrag der nationalen Raumplanungsgesetzgebung, der zuletzt im Jahr 2012 vom Schweizer Stimmvolk mit fast 63% Ja-Stimmen zugestimmt wurde.

---

Räumliches Leitbild

Als Grundlage für die Herleitung der Massnahmen zur Verdichtung nach innen dient das räumliche Leitbild Witterswil, das von der Gemeindeversammlung 2015 angenommen wurde. Hier wird von einem moderaten Bevölkerungswachstum von 0.7% pro Jahr innerhalb des Planungshorizontes bis 2033 ausgegangen. Es sind bezüglich Baulandbedarf, Siedlungsgebiet und Innenverdichtung folgende Leitsätze aufgeführt:

■ **Leitsatz «Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf»<sup>1</sup>**

*Für die angestrebte Entwicklung ist der Bedarf an Wohnraum bzw. Bauland sowie die nötige Infrastruktur sicherzustellen. Diese Bevölkerungsentwicklung soll – wo zweckmässig – unter Wahrung des Dorfcharakters mittels einer moderaten Verdichtung des Siedlungsgebietes verfolgt werden.*

■ **Leitsatz «Nutzung bestehender Baulandreserven»<sup>2</sup>**

*Wir setzen uns primär für eine zeitgemässe Nutzung der bestehenden unbebauten Baulandreserven entsprechend der angestrebten Bevölkerungsentwicklung und Nutzungsansprüche (Ein- und Mehrfamilienhäuser) ein. Massnahmen zur Verbesserung der Verfügbarkeit von bestehenden Baulandreserven (Bekämpfung der Baulandhortung) sind – soweit möglich – umzusetzen.*

■ **Leitsatz «Neue Entwicklungsgebiete/Innere Verdichtung»<sup>3</sup>**

*Kurz- bis langfristig schaffen wir bei Bedarf neue Entwicklungsgebiete mit einer verdichteten, qualitativ ansprechenden Bauweise. Zudem soll das Siedlungsgebiet – unter Berücksichtigung der Wohnqualität – an bestimmten Lagen gezielt verdichtet werden (Innenverdichtung anstelle von Ausserentwicklung). Der Bedarf neuer Entwicklungsgebiete für Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäuser ist dennoch zu berücksichtigen und zu decken.*

■ **Leitsatz «Langfristige Freihaltebereiche/Siedlungsgrenzen»<sup>4</sup>**

*Wir sind bestrebt, das heutige Siedlungsgebiet (Bauzone und Reservezone) langfristig gegen innen zu verdichten und die relativ kompakten Strukturen beizubehalten.*

---

Ortsbauliche und gestalterische Grundlage

Die Revision der Ortsplanung verfolgt, basierend auf der ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage, somit folgende Strategien der Innenverdichtung:

---

<sup>1</sup> Gemeinde Witterswil (Juni 2015): Räumliches Leitbild, S. 11

<sup>2</sup> Gemeinde Witterswil (Juni 2015): Räumliches Leitbild, S. 12

<sup>3</sup> Gemeinde Witterswil (Juni 2015): Räumliches Leitbild, S. 13

<sup>4</sup> Gemeinde Witterswil (Juni 2015): Räumliches Leitbild, S. 14

- Leere Parzellen im Dorf überbauen. wo die ursprünglichen räumlichen Funktionen (z.B. Grünraum, Wegverbindungen etc.) aufgrund der Siedlungsentwicklung nicht mehr gegeben sind. Dazu muss u.a. die Erschliessung mehrerer Parzellen sichergestellt werden.
- Entwicklungsgebiet Marchbach

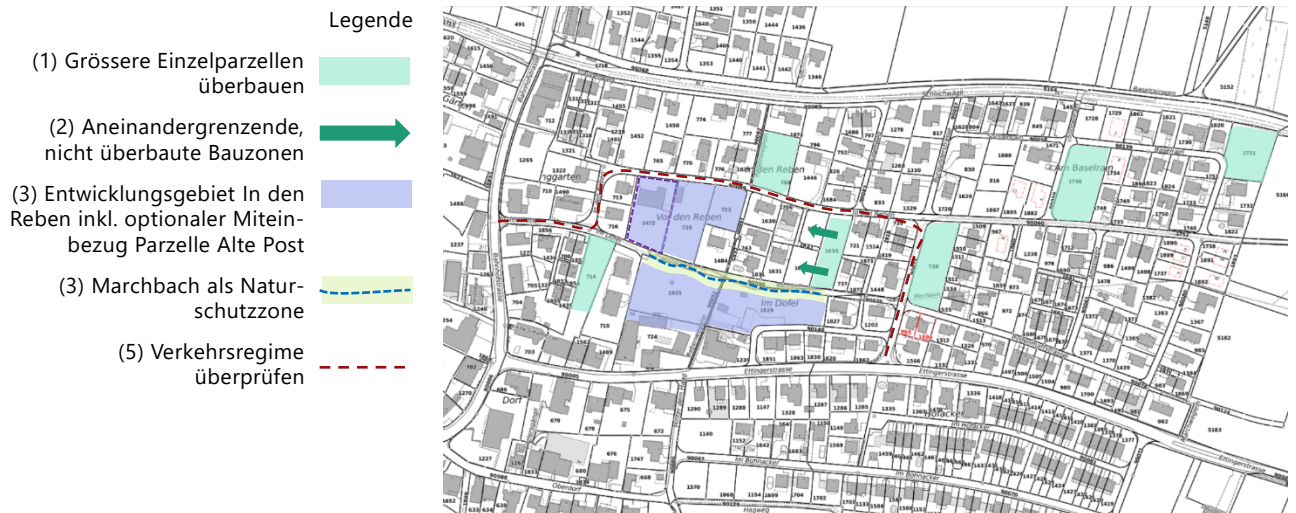


Abbildung 1: Strategie für die Nutzungsplanung: In den Reben: Neues Wohngebiet in der Ebene fertig bauen und massstabgerecht verdichten (Stand Konzept inkl. Kartengrundlage 2022)

- Aufzoning ganzer Perimeter in ausgewählten und gut erschlossenen Gebieten (z.B. Chrummi Jurten) und wo raum- und ortsplannerisch sowie architektonisch (Ortsbild) adäquat und sinnvoll.
- Koordinierte Entwicklung und Verdichtung baulicher Ensembles, wenn sinnvoll mithilfe von Einzelstrategien.

## 4.5 Baulandverflüssigung

In der Gemeinde Witterswil sind im Rahmen der rechtsgültigen Nutzungsplanung noch Bauzonenreserven (Wohn- und Mischzonen) im Umfang von 3.7 ha vorhanden (siehe Abbildung 2). Darunter befinden sich auch einige Areale die grösser sind als 2'500 m<sup>2</sup>.

Der Fokus wird bei der Nachverdichtung auf die grösseren und gut gelegenen Entwicklungsgebiete gelegt, so dass dort möglichst keine Baulandhortung entsteht. Die qualitativ hochwertige Gestaltung und Weiterentwicklung des Lebensraums ist eines der Hauptziele der Gesamtrevision der Ortsplanung (siehe oben).

## 5. Bedarfs- und Flächennachweis

Dieses Kapitel erläutert die Baulandentwicklung der Gemeinde. Dabei wird das Fassungsvermögen der gesamten Bauzonenfläche vor der Ortsplanung (rechtsgültiger Planungsstand) mit der Bauzonenfläche nach erfolgter Ortsplanung verglichen.

### 5.1 Übersicht über die Baulandentwicklung

#### 5.1.1 Stand der Bebauung – Ausgangslage

In der Gemeinde Witterswil präsentiert sich der Stand der Überbauung (Daten von 2023) in den Bauzonen im rechtsgültigen Zonenplan wie folgt:

<b>Bauzone</b>	<b>Überbaut in ha</b>		<b>Nicht überbaut in ha</b>		<b>Total in ha</b>
	<b>(absolut)</b>	<b>(relativ)</b>	<b>(absolut)</b>	<b>(relativ)</b>	<b>(absolut)</b>
W2a	14.5	89.0	1.8	11.0	16.3
W2b	9.2	88.5	1.2	11.5	10.4
Kernzone K	4.2	95.4	0.1	2.3	4.3
Kernerweiterungszone KE	2.3	95.8	0.1	4.2	2.4
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1.9	82.6	0.4	17.4	2.3

Tabelle 6: Absoluter und relativer Überbauungsgrad in den Zonen der Gemeinde Witterswil

Legende

<b>Wohnzonen</b>		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	23.7	88
unbebaut < 2500 m <sup>2</sup>	2.3	8
unbebaut > 2500 m <sup>2</sup>	0.8	3

<b>Mischzonen</b>		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	6.5	97
unbebaut < 2500 m <sup>2</sup>	0.2	3
unbebaut > 2500 m <sup>2</sup>	0	0

<b>Arbeitszonen</b>		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	0	0
unbebaut < 2500 m <sup>2</sup>	0	0
unbebaut > 2500 m <sup>2</sup>	0	0

<b>Übrige Zonen</b>		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	1.9	83
unbebaut < 2500 m <sup>2</sup>	0.4	17
unbebaut > 2500 m <sup>2</sup>	0	0

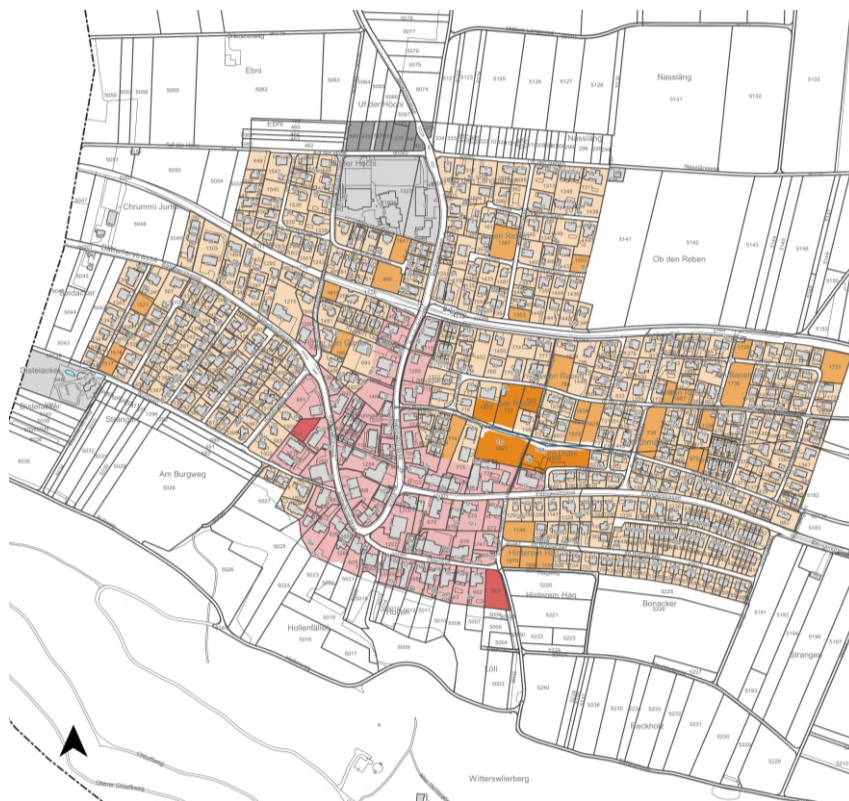


Abbildung 2: Stand der Bebauung der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Gemeinde Witterswil.

Der Stand der Überbauung zeigt folgendes:

- Die Wohnzonen W2a und W2b sind zu einem grossen Teil überbaut (beide über 88 %). Fast komplett überbaut sind die Kern- und die Kernerweiterungszone (beide rund 95%).
- In den Bauzonen mit Wohnnutzung besteht jedoch durch eine gezielte Innen- und Nachverdichtung eine zusätzliche Kapazität von 214 Personen. Das derzeitige Fassungsvermögen der rechtsgültigen Bauzonen beträgt somit 1'648 Personen.
- Das räumliche Leitbild strebt eine Einwohnerzahl von 1'600 Personen im Jahr 2035 an. Gemäss dem mittleren Bevölkerungsszenario des Kantons Solothurn ist in Witterswil für das Jahr 2035 allerdings eine Bevölkerungsabnahme auf 1'435 -1'475 Personen prognostiziert. Damit fällt die neuste Prognose deutlich tiefer aus, als die alte Bevölkerungsperspektive von 2016. Diese wies eine Bevölkerungszahl von 1974 aus. Die verschiedenen Prognosen und Annahmen sind in Abbildung 3 dargestellt.

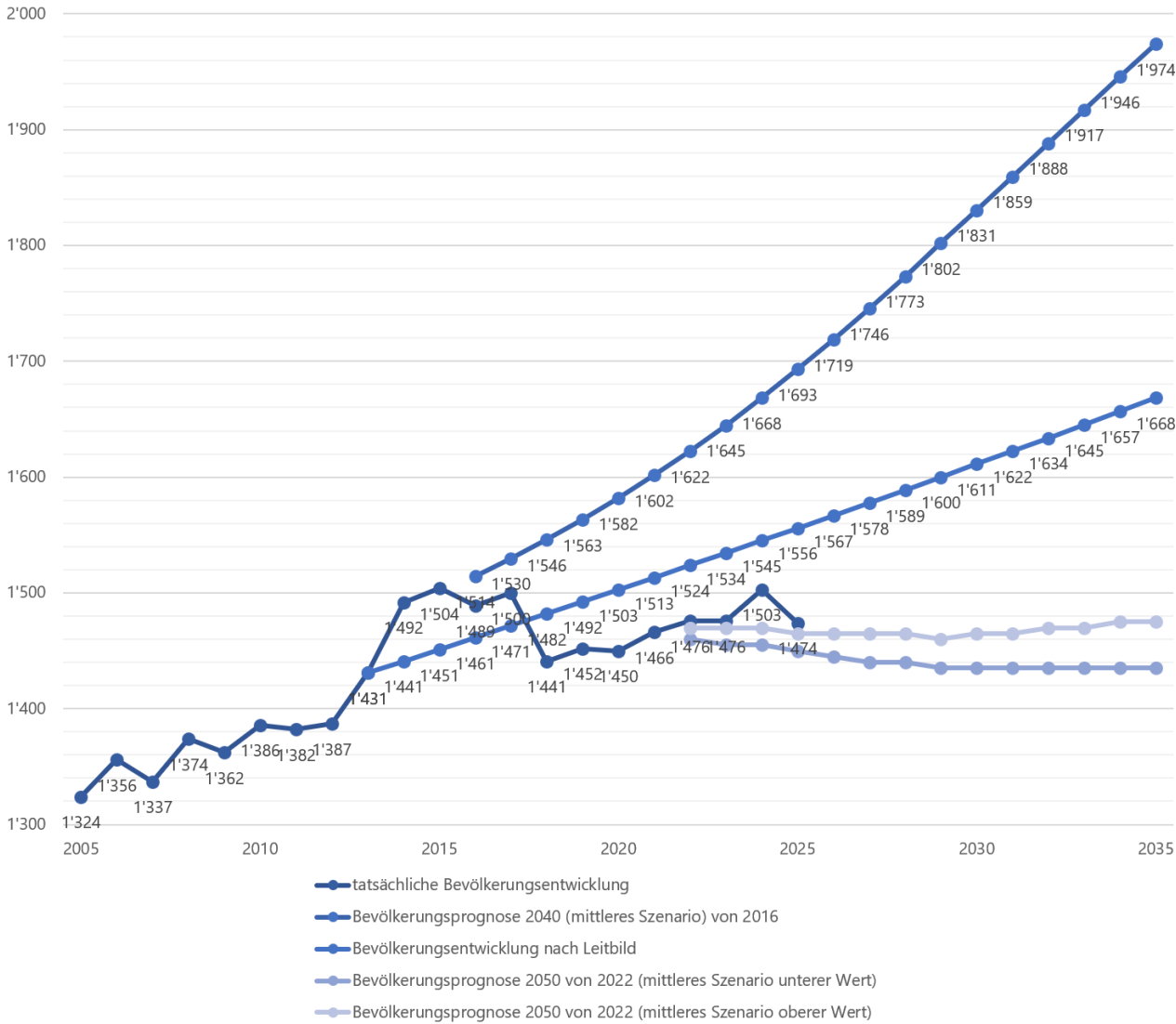


Abbildung 3: Differenz 2035 gemäss unterschiedlichen Prognosen

## 5.2 Stand der Bebauung – Zonenplan Entwurf

Die Gemeinde hat neben Anpassungen im Zonenreglement, mehrere Um- bzw. Aufzonungen für eine bessere Ausnutzung der Parzellen vorgenommen, die dichtere Bauformen auch auf bereits überbauten Parzellen ermöglichen. Die Flächenbilanz dieser Veränderungen präsentiert sich wie folgt:

Legende

<b>Wohnzonen</b>		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	24.9	86
unbebaut < 2500 m <sup>2</sup>	2.5	9
unbebaut > 2500 m <sup>2</sup>	1.5	5

<b>Mischzonen</b>		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	4.9	97
unbebaut < 2500 m <sup>2</sup>	0.1	3
unbebaut > 2500 m <sup>2</sup>	0	0

<b>Arbeitszonen</b>		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	0	0
unbebaut < 2500 m <sup>2</sup>	0	0
unbebaut > 2500 m <sup>2</sup>	0	0

<b>Übrige Zonen</b>		
Bebauungsstand	Fläche in ha	Anteil in %
bebaut	2.2	85
unbebaut < 2500 m <sup>2</sup>	0.4	15
unbebaut > 2500 m <sup>2</sup>	0	0



Abbildung 4: Karte des Stands der Bebauung, Zonenplan Entwurf

Zone	Fläche in ha vor OP	Fläche in ha nach OP	Differenz in ha
Wohnzonen	26.7	28.7	+2
Mischzonen	6.7	5.0	-1.7
Arbeitszonen	0.0	0.0	0.0
Übrige Zonen (öBA)	2.3	2.6	+0.3
<b>Total</b>	<b>35.7</b>	<b>36.3</b>	<b>0.6</b>

Tabelle 7: Abgleich der Flächen vor und nach der Ortsplanungsrevision

Der Tabelle kann folgendes entnommen werden:

- Die Flächen der Wohnzonen haben durch die Umzonung der Kernerweiterungszone und die Einzonung am Burgweg (vgl. Kap. 6.4.7) zugenommen.
- Die Mischzonen haben abgenommen, was auf die Umzonung der Kernerweiterungszone und auf das korrekte Ausweisen der Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen im Dorfkern zurückzuführen ist.
- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hat durch die Ausweisung als Grundnutzung im Dorfkern zugenommen. Die Fläche wäre grundsätzlich rückläufig, da die Wiese beim Gemeindehaus der Wohnzone zugeteilt wird.

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

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

<b>Bauzone</b>	<b>E/ha überbaut IST</b>	<b>E/ha überbaut SOLL</b>	<b>E/ha unbebaut SOLL</b>
W2	46	55	60
W3r	55	75	80
WH	79	75	80
K	49	35	40
öBA	0	0	0

*Tabelle 8: Abgleich der Dichten der Gemeinde Witterswil mit den IST- und SOLL-Dichten gemäss ARP*

Die Dichte der Wohnzone Hofstatt liegt bereits heute bei den Dichtevorgaben des Kantons. Die Dichte in der Kernzone liegt sogar deutlich über dem Soll-Wert. Die Nachverdichtung soll in den Wohnzonen erfolgen. Es benötigt keine weiteren Massnahmen, damit die Siedlungsentwicklung möglich ist.

### 5.3 Einschätzung des Bauzonenbedarfs für die kommende Planungsperiode

Gemäss räumlichem Leitbild sollte bis im Jahr 2035 die Bevölkerung in Witterswil über 1'600 Personen betragen (siehe Abbildung 3). Dies entspricht gegenüber heute einem Wachstum von ca. 125 Personen. Dieses Wachstum kann durch die vorhandenen Infrastrukturen (Schule, Kindergarten, Werke etc.) in der Gemeinde aufgenommen werden.

Der Druck auf die heute weniger dicht überbauten Bauzonen wird steigen. Das Verdichtungspotenzial lag mit dem rechtskräftigen Zonenplan bei 181 Personen. Bei einer erwarteten Ausschöpfung von 30 % in einer Planungsperiode sind dies 54 Personen. Hinzu kommen 160 Personen in den unbebauten Bauzonen.








Insgesamt wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Zunahme der Bauzonenkapazitäten für ca. 87 Personen innerhalb einer Planungsperiode erreicht. Damit kann das erwartete Bevölkerungswachstum in der Gemeinde aufgenommen werden.

## 6. Änderungen im Zonenplan

### 6.1 Grundsätze

Gute Lesbarkeit des Zonenplans	Der Zonenplan soll möglichst «lesbar» sein: Auch Laien sollen anhand der Grundnutzungen den Aufbau der Gemeindestrukturen verstehen können.
Differenzierte Entwicklung in den Wohngebieten	Die nachfolgenden Grundsätze resultierten aus der ortsbaulichen Grundlage (siehe Kap. 1.3.3 im RPB Teil 1 Grundlagen): Die Wohngebiete sollen gemäss ihren Eigenschaften weiterentwickelt werden. Jedes Quartier kann folglich individuell betrachtet einer geeigneten Zone zugewiesen werden.
Strategie für den Dorfkern	Die Nutzungsplanung zeigt die Entwicklungsabsichten für die grossen Grünräume im Dorfkern auf.
Hauptentwicklungsgebiet	Zentrales Gebiet im Quartier «In den Reben» einer dichteren Bebauungsstruktur zuführen, welche sich in das umliegende Siedlungsgebiet integriert.

### 6.2 Die wichtigsten Änderungen im Zonenplan

Legende	
Kernzone	
2-geschossige Wohnzone	
3-geschossige Wohnzone reduziert	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
Hauptentwicklungsgebiet In den Reben	
Gebiet mit Einzelstrategien	
Ortsbildschutzzone	

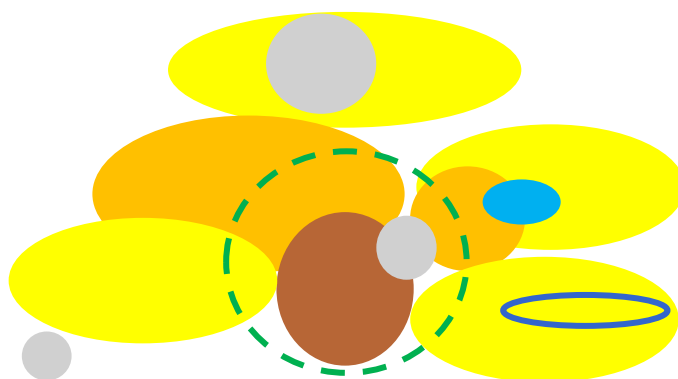


Abbildung 5: Zonierungskonzept (schematische Darstellung, beinhaltet nicht alle Zonen, nicht massstabsgerecht)

Es ist ein radiales Konzept vom Dorfkern mit Gestaltungsvorschriften hin zu den Wohnzonen vorgesehen. Es wird in allen Zonen ein präziser, zonen gerechter Umgang für die Erstellung von Ersatz- und Neubauten definiert.

Aufgrund der zentralen Lage kommt dem Kern eine hohe Bedeutung zu. Deshalb soll die Gemeinde mehr Mitsprachemöglichkeiten bezüglich Gestaltung erhalten.

Der Dorfkern wird im Norden von der 3-geschossigen Wohnzone reduziert umgeben. Gegen Osten und Westen des Siedlungsgebiets ist mehrheitlich die W2 vorzufinden. Nördlich der Bahnlinie folgt die 2-geschossige Wohnzone. In den Wohnzonen sollen Freiheiten für die bauliche Entwicklung bestehen – dies jedoch unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung nach innen, also der effizienten Nutzung der beschränkten Ressource Boden.

---

Überprüfung der Gestaltungspläne

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

---

Überprüfung Naturinventar  
und -konzept

Das Naturinventar wurde zuletzt 2017 aktualisiert und das Naturkonzept im Jahr 2019. Die wertvollsten Naturobjekte im Gemeindegebiet (insb. Einzelbäume) werden im Zonenplan als schützenswerte Naturobjekte gesichert. Im Zonenreglement bzw. Baureglement werden Regelungen zum Schutz der Naturobjekte und zur Förderung von Natur und Landschaft und der Biodiversität im Siedlungsraum formuliert.

### 6.3 Bauzonenplan Dorfkern

Der Dorfkern von Witterswil spannt sich entlang der Hauptstrassen auf und weist den typischen Charakter eines historischen Haufendorfs auf, welches in der Region verbreitet ist. Die Bauten, welche zum Teil kantonal resp. kommunal geschützt oder zumindest erhaltenswert sind, springen vor und zurück und definieren so den Strassenraum.

Die Gemeinde Witterswil verfügt rechtskräftig über einen separierten Nutzungsplan «Bauzonenplan Dorfkern», welcher folgende Inhalte grundeigentümergebunden verortet:

- Kernzone
  - *Vorplatzbereiche*
  - *Vorgärten*
  - *Hofstattbereiche*
  - *Zone für öffentliche Bauten und Anlagen*
  - *Baubereiche für neue Bauten*
- Kernerweiterungszone
- Kulturschutzobjekte

- Geschützte Bäume
- Archäologische Schutzzone

Ziel des rechtskräftigen Bauzonenplans Dorfkern ist die Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes sowie der Schutz der traditionellen und architektonischen wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung. Die Vorgärten, Vorplätze und Hofstätten sind möglichst in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungspläne wird der Bauzonenplan Dorfkern in der Zonenplan integriert. Die Art und Weise wie die einzelnen Themen aufgenommen werden, wird in diversen Kapiteln dieses Planungsberichts erläutert.

### 6.3.1 Kernzone

---

#### Grundsatz

Die Dimensionierung der rechtsgültigen Kernzone ist entlang der Strassen, Bättwilerstrasse, Oberdorf und Ettingerstrasse stimmig. Die Kernzone wird gegen Norden in Richtung Tramüberführung erweitert, um den Auftakt zum Zentrum rund um das Gyrenhaus und die Kirche von Norden zu stärken.

Die Erdgeschosse im Erweiterungsbereich weisen teilweise publikumsorientierte Nutzungen auf. Der Gestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade, also inkl. der Vorgärten, den Hausplätzen etc. kommt somit eine hohe Bedeutung zu. Die Gebäudetypologien und Stellungen der Gebäude ergeben zudem mit den Gebieten der rechtskräftigen Kernzone ein stimmiges Gesamtbild.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Dichten und insbesondere des regionalen ISOSO (Inventar der schützenswerten Ortsbilder des Kantons Solothurn) resultiert der in Abbildung 6 folgende Zonierungsvorschlag.

Rechtsgültiger Zonenplan Dorfkern

Entwurf Bauzonenplan

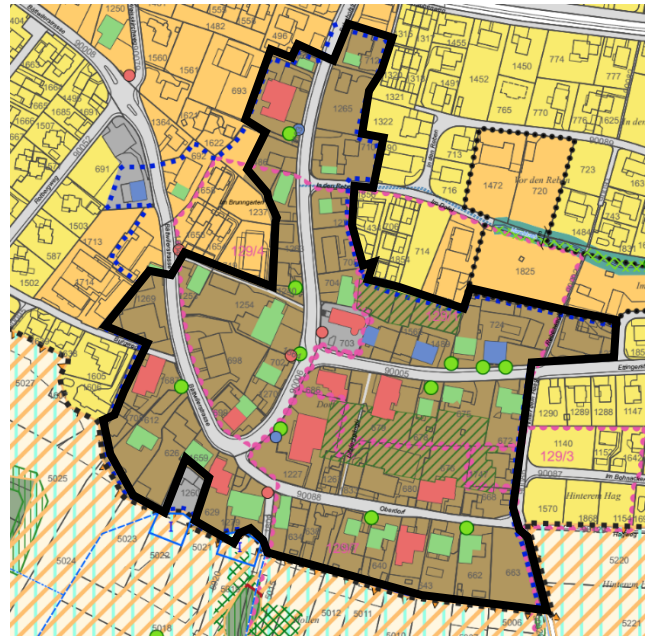


Abbildung 6.: Dimensionierung Kernzone (links: Baubereiche eingekreist / rechts: Kernzone schwarz umrandet)

Weitere Arrondierungen

- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (siehe Kap. 6.4.4)
- Südlicher Siedlungsrand: Anpassungen an die Gewässerschutzzone I und an die Parzellengrenzen

Rechtsgültiger Zonenplan Dorfkern

Entwurf Bauzonenplan

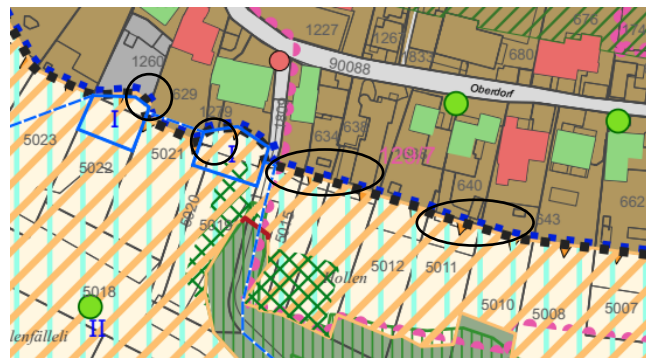
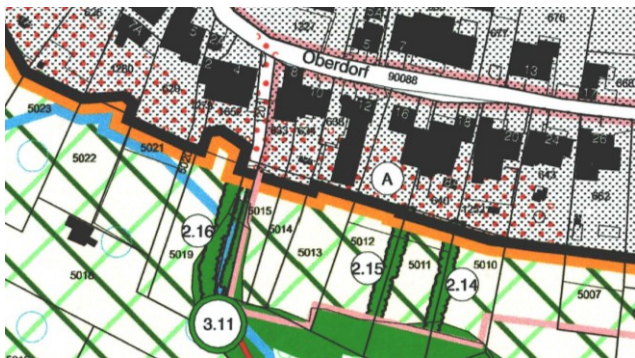


Abbildung 7.: Dimensionierung Kernzone südliche Siedlungsgrenze (Änderungsbereiche schwarz umrandet)

Baubereiche

Von den fünf rechtskräftigen Baubereichen sind heutzutage bereits drei überbaut. Die restlichen zwei können mit Baulinien gesichert werden. Die Bestimmung kann somit aufgehoben werden.

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 11.3 und § 16 ZR

## 6.3.2 Kernerweiterungszone

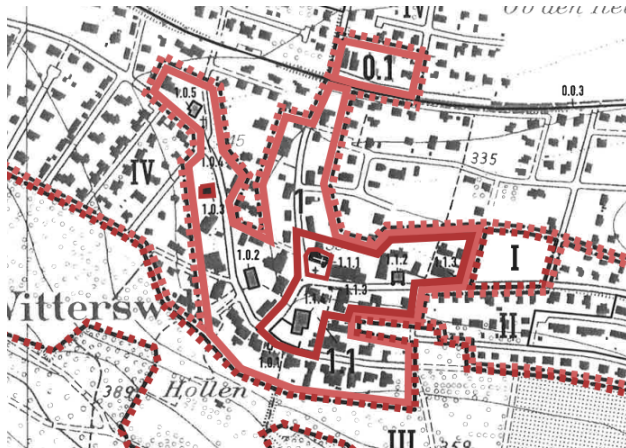
Die Kernerweiterungszone wird aufgehoben, da die rechtsgültigen Zonenbestimmungen unklar sind und somit bei Baugesuchen immer wieder Fragen betreffend Bewilligungsfähigkeit auftauchten. Die qualitative Entwicklung in diesen Gebieten wird künftig durch die Ortsbildschutzzone gewährleistet. Die zukünftige Grundnutzung ist die «dreigeschossige Wohnzone reduziert» (siehe Kap. 6.4.2). Mit der Umzonung ändern sich die Bestimmungen vor allem bezüglich Baumasse:

- Die Nutzungsziffern weisen keine markanten Unterschiede auf.
- In der Kernerweiterungszone waren 2 Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss erlaubt. In der W3r liegt die max. Zahl der Vollgeschosse bei 3
- Die Fassadenhöhen fallen bei der W3r 1.5m höher aus.
- Die Firshöhe wird um 1.5m gesenkt.
- Die Gebäude dürfen um 5m länger dimensioniert werden.

## 6.3.3 Ortsbildschutzzone

Die Qualität im Dorfkern soll durch die überlagernden Bestimmungen der Ortsbildschutzzone sichergestellt werden. Die Dimensionierung bezieht sich auf den Perimeter «Gebiet» gemäss den regionalen Ortsbildaufnahmen (siehe RPB Teil 1 Grundlagen, Kap. 1.2.7). So kann dem Zweck, der Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbilds sowie Schutz von traditionellen, architektonisch und orts-geschichtlich wertvollen Bauten und Dorfansichten, Rechnung getragen werden. Wichtig ist, dass hier keine historisierende Bauweise verlangt wird, sondern eine, die auf die Umgebung entsprechend Rücksicht nimmt. Dazu gibt es entsprechende Qualitäts- und Vorgehensvorschriften wie § 8 ZR Voranfragen und § 7 ZR Fachberatung.

Ortsbildaufnahme



Entwurf Bauzonenplan

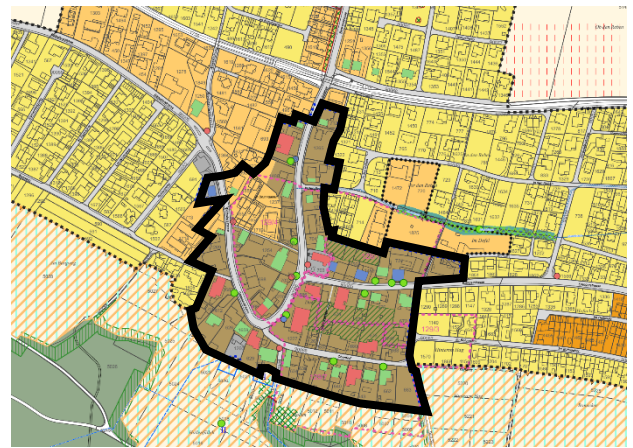


Abbildung 8.: Dimensionierung Ortsbildschutzzone in Anlehnung an den Perimeter des ISOS von 2011

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 11.3 und § 24 ZR

### 6.3.4 Hofstattzone

**Ausführliche Erläuterungen siehe Dokument Freiraumkonzept Hofstattbereich.**

Im rechtsgültigen Zonenplan Dorfkern verteilt sich die Hofstattzone in verschiedene Teilbereiche. Sie kann gemäss einer Analyse aus Freiraum – Ortsbildschuttsicht in vier verschiedene Gebiete unterteilt werden.

Die Hofstattzone besteht gemäss rechtsgültigem Zonenplan Dorfkern aus 4 Gebieten:

- Kurve Kantonsstrasse Bättwilerstrasse – Ettingerstrasse
- Gebiet zwischen der Ettingerstrasse und dem Oberdorf («Hofstatt zentral»)
- Kirche und angrenzende nördliche Parzellen
- Oberdorf – Wohnbauten am Hang mit Gärten

Die ausführliche Analyse im Freiraumkonzept Dorfkern hat ergeben, dass es noch zwei Hofstattgebiete mit einer hohen Qualität gibt: Einerseits das Gebiet nördlich der Kirche, andererseits dasjenige zwischen der Ettingerstrasse und dem Oberdorf – also den historischen Freiraum der Gemeinde, um den sich auch die ältesten Bauten der Gemeinden, nämlich das Gyrenhuus und das Dreyerhaus befinden. Diese Freiräume sind künftig zu erhalten und als solche zu stärken. Sie werden im Zonenplan als solche ausgeschieden und sind von einer Überbauung freizuhalten und nach ökologischen Kriterien zu bewirtschaften.

Die Hofstattzone wird die Kernzone überlagern. Diese umfasst den «inneren» Teil der sich in diesem Geviert befindenden Parzellen. Der Rest der Kernzone wird für eine Überbauung freigegeben, sofern das Bauvorhaben den Zonenbestimmungen der Kernzone, der Ortsbildschutzzone sowie dem Schutzstatus der Bauten entspricht. Die Baubereiche gemäss rechtsgültigem Zonenplan Dorfkern werden nicht mehr weiter verfolgt, da sie einschränkend waren. Die Fachberatung gemäss ZR § 7 wird die Bauvorhaben eng begleiten.

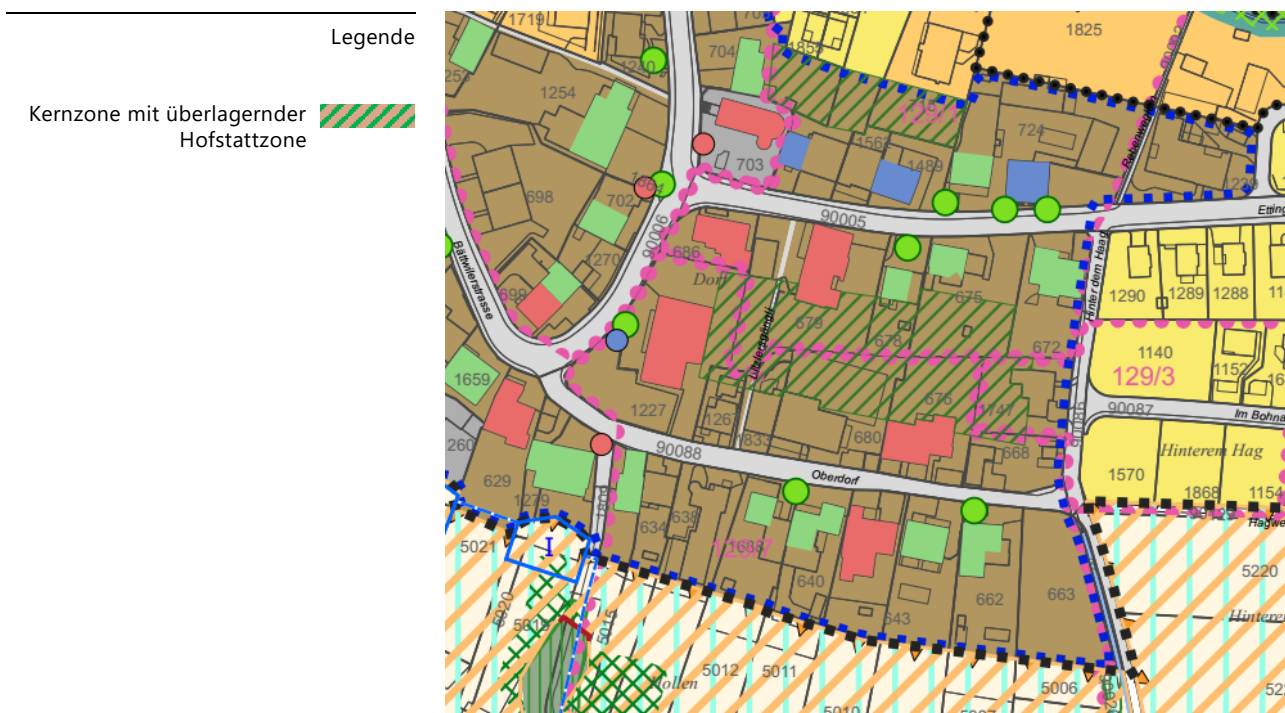


Abbildung 9: Kernzone mit überlagernder Hofstattzone in den Gebieten nördlich der Kirche im Geviert Etingerstrasse - Oberdorf

Zonenvorschriften siehe Kapitel 11.3 und § 25 ZR

## 6.4 Weitere Grundnutzungen gemäss Bauzonenplan

Der rechtskräftige Bauzonenplan definiert die weiteren Nutzungen im Siedlungsgebiet. Der Umgang mit den bisherigen und neuen Zonen (Grundnutzungen) im neuen Zonenplan wird in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

## 6.4.1 2-geschossige Wohnzone (W2)

Der rechtskräftige Zonenplan teilt die Wohngebiete den zweigeschossigen Wohnzonen W2a und W2b zu.

Vergleich der Zonenbestimmungen W2a und W2b

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement unterscheiden sich diese beiden Zonen nur geringfügig (fett hervorgehoben):

**Schwarz:** Unterschiedliche Formulierungen für dieselbe Aussage

**Blau:** Effektiver Unterschied

Vorschrift ZR	W2a	W2b
Zweck	<b>Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbenutzung</b>	<b>Normale Wohnzone</b>
Nutzung	<b>Wohnbauten sowie quartierspezifische Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe</b> wie Büros, Läden, Arztpraxen, Coiffeursalons etc. Nicht zulässig sind quartierfremde Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	<b>Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe</b>
Bauweise	<b>freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> in offener Bauweise sowie Reiheneinfamilienhäuser	<b>Bauten</b> in offener Bauweise sowie Reiheneinfamilienhäuser
Ausnützungsziffer	<b>Max. 0.4</b>	<b>Max. 0.45</b>
Grünflächenziffer	Mind. 40 %	Mind. 40 %
Geschosszahl	Max. 2 G	Max. 2 G <b>(auch zulässig 1 VG)</b>
Gebäudehöhe	In der Ebene: Max. 7.0 m Bei einer Hangneigung > 8 %: 7.5 m	In der Ebene: Max. 7.0 m Bei einer Hangneigung > 8 %: 7.5 m
Firsthöhe	max. 10.00 m	max. 10.00 m
Gebäuelänge	EFH & DEFH: 25.0 m RFH: 30.0 m	EFH & DEFH: 25.0 m RFH: 30.0 m
Wohnungszahl pro Baukörper	EFH & DEFH: Max. 2 + Einliegerwohnung RFH: Max. 6 + Einliegerwohnung	EFH & DEFH: Max. 2 + Einliegerwohnung RFH: Max. 6 + Einliegerwohnung
Gestaltung	Stellung: frei Dachform: frei Dachneigung: frei Bedachung: offen	Stellung: frei Dachform: frei Dachneigung: frei Bedachung: offen
Umgebung	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen anzustreben.	Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen anzustreben.
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II	ES II

Tabelle 9: Unterschiede zwischen der W2a und der W2b. Die Unterschiede sind fett hervorgehoben.

Der Unterschied zwischen den beiden 2-geschossigen Wohnzonen ist marginal, es sind vornehmlich unterschiedliche Formulierungen für dieselbe Aussage. Es sind beides Wohnzonen mit nicht störenden Arbeitsnutzungen (Lärmempfindlichkeitsstufe ES II) mit denselben Bauformen (Ein- und Doppel Einfamilienhaus, Reihenhäuser).

Die einzigen Unterschiede sind bei der Ausnutzungsziffer, die in der W2b 0.05 grösser ist, sowie die Möglichkeit zur 1-geschossigen Bauweise in der W2b.

Die unterschiedlichen Bebauungstypologien ergeben sich vornehmlich aufgrund Parzellengrösse, Bauperiode und auch der Hanglage.

Für die 2-geschossige Wohnzone und hinsichtlich der in der ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage festgelegten Siedlungsentwicklung nach innen wird es künftig nur noch eine Zone geben. Da die W2a weniger dicht ist als die W2b, wird die W2a aufgehoben.

Die Wohnzonen werden im neuen Zonenplan in die zweigeschossige Wohnzone, die dreigeschossige Wohnzone reduziert und die Wohnzone Hofacker differenziert. Die zusätzlichen Zonen werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

---

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 11.3 und § 13 ZR

## 6.4.2 3-geschossige Wohnzone reduziert (W3r)

Die reduzierte dreigeschossige Wohnzone verfolgt folgende Ziele:

- Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen
- Bessere Nutzung des Dachgeschosses zulassen.

Im Kanton Solothurn kann das oberste Geschoss entweder als Giebel- oder als Attika ausgestaltet werden. Das Attikageschoss muss gemäss § 17ter KBV gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens folgendes Mass zurückversetzt sein:

- a) bei einer ganzen Längsfassade 4 m,
- b) bei zwei ganzen Längsfassaden je 2 m oder
- c) bei einer ganzen Längsfassade und zwei ganzen Breitfassaden je 2 m.

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

zweigeschossige Wohnzone W2 ermöglichte zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Attika- oder ein Dachgeschoss. Neu ermöglicht die gleiche Zone drei Vollgeschosse, aber weder ein zusätzliches Attika noch einen Dachausbau.

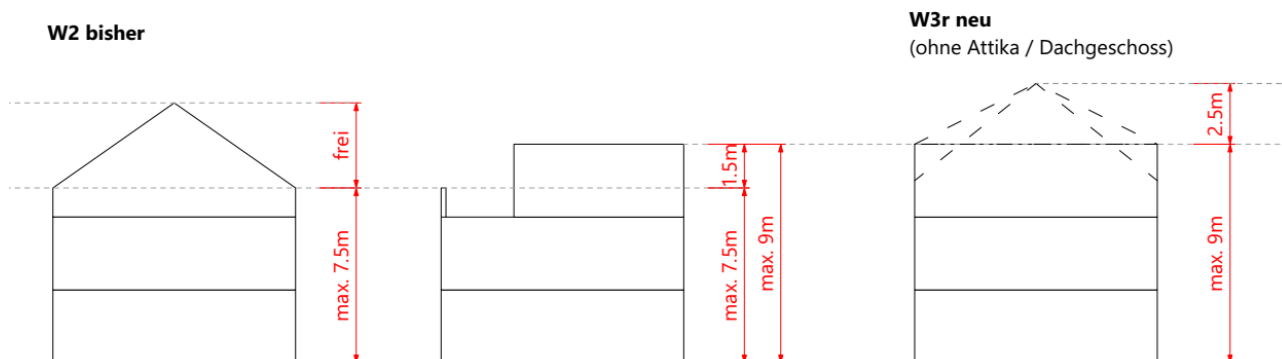


Abbildung 10: Schematische Darstellung der Umzonung der W2 in die W3 reduziert

Sie wird deshalb rechtlich dreigeschossige Wohnzone W3 genannt, weil drei Vollgeschosse (ohne zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss) zulässig sind. Die «eingeschränkte Aufzonung» erhöht die Möglichkeiten, die Ausgestaltung des obersten Geschosses zu verbessern. Somit verändert sich auch bezüglich der Siedlungsstruktur wenig.

Die «dreigeschossige Wohnzone reduziert» soll aufgrund der heutigen Bebauungsstruktur und der Nähe zur Tramhaltestelle wie folgt dimensioniert werden:

Rechtsgültiger Bauzonenplan



Entwurf Bauzonenplan

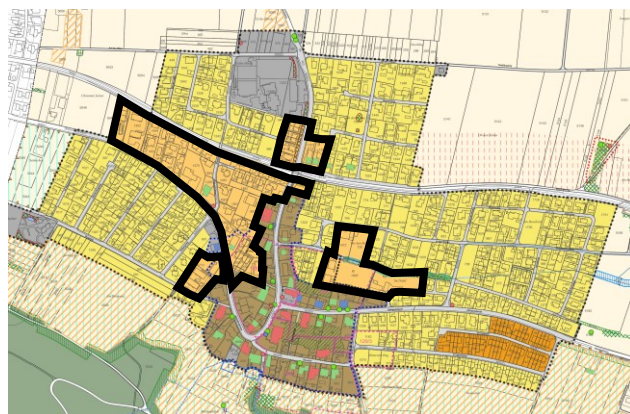


Abbildung 11.: Dimensionierung W3 reduziert

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 11.3 und § 14 ZR

### 6.4.3 Wohnzone Hofacker (WH)<sup>5</sup>

Mit der Wohnzone Hofacker sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Einheitliche Bebauungsstruktur im Gebiet Hofacker sichern und Quartiercharakter (kleine Reihenhäuser, Vorgärten und Privatgärten) erhalten
- Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen:
  - *Zeitgemässes Wohnen (inkl. zusätzlicher Wohnraum, Heizung, Isolation, Abstellplätze für Velos und Autos)*
  - *Berücksichtigung der homogenen baulichen Struktur, die auch von weit her einsehbar ist.*

Das Baugesuch auf der Parzelle GB Nr. 1463 belegte, dass die Weiterentwicklung der Überbauung Hofacker nicht innerhalb der bestehenden Zonenvorschriften der W2 möglich ist.

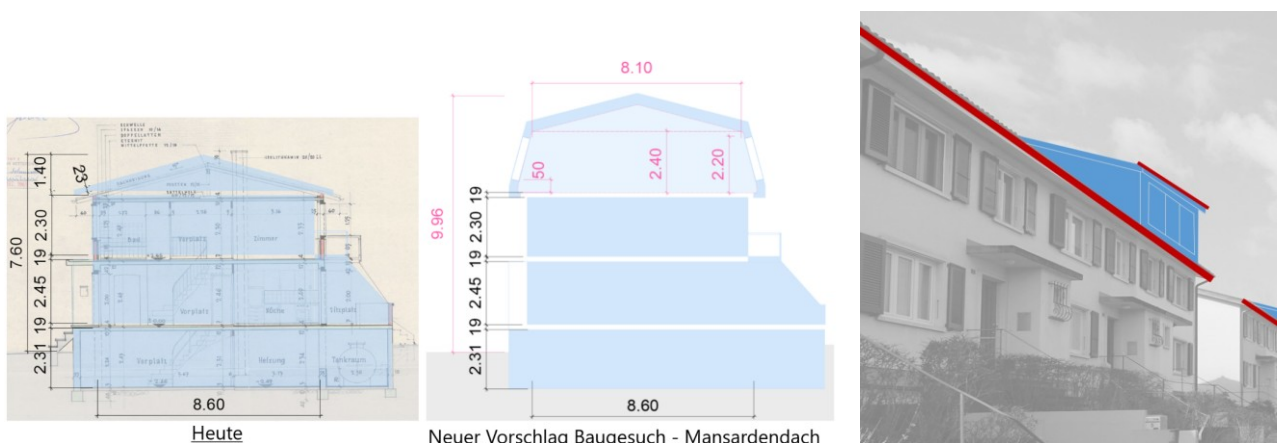


Abbildung 12: Weiterentwickeltes Projekt mit Mansardendach und Ausschnitt aus der Überbauungsstudie

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, wurde eine Überbauungsstudie erstellt. Diese hat folgende Erkenntnisse gebracht:

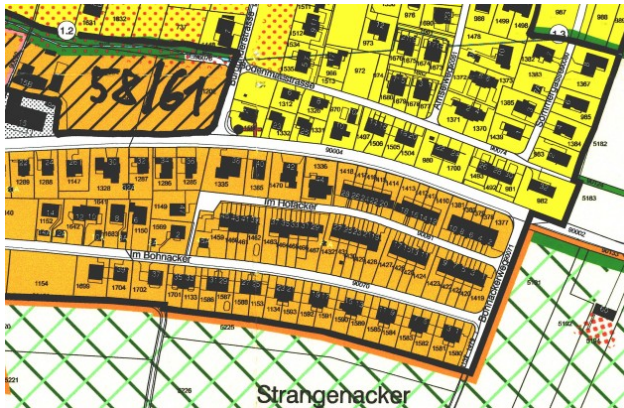
- Die Erhöhung mit einem ungefähr gleich geneigten Dach ist wegen dem hohen Kniestock nur mit einem zusätzlichen Geschoss möglich.
- Anbauten in Richtung Garten sollen möglich sein, wobei die Masse noch abschliessend zu prüfen sind.
- Kein Zusammenbau der Bauten.
- Die baulichen Dichteziffern sind wegen der Reihenbauweise sehr unterschiedlich: Die Bauten an den Enden der Reihe haben eine tiefere

<sup>5</sup> vgl. Ortsbauliche Grundlage, S. 24

Dichte als diejenigen in der Mitte. Ein Ausbau der Bauten kann nicht über die Nutzungsziffern erfolgen.

- Für den Ersatz von einzelnen Bauten oder gar gesamten Häuserreihen ist ein qualitätssicherndes Varianzverfahren umzusetzen.

Rechtsgültiger Bauzonenplan



Entwurf Bauzonenplan

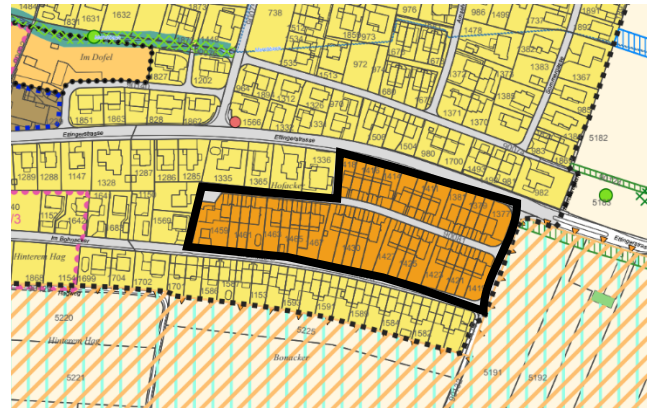


Abbildung 13.: Dimensionierung Wohnzone Hofacker

Zonenvorschriften siehe Kapitel 11.3 und 0 ZR

### 6.4.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind gemäss kantonalen Vorgaben die verfügbaren Flächen in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auf ihren Bedarf hin zu überprüfen. Die Gemeinde hat aufzuzeigen, wie sie mit diesen Flächen umgehen will.

In der Gemeinde Witterswil befinden sich rechtskräftig einige Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen:

- Grundnutzung
- Schulanlage mit Mehrzweckhalle, Spielplatz, Sportflächen, Feuerwehr, Holzschneitzelheizung mit Wärmeverbund etc. inkl. Erweiterungsfläche nördlich des Wegs Auf der Höhe
  - Friedhof
  - Pumpwerk (Parzelle GB-Nr. 1576)
- Überlagernde Nutzung (Zonenplan Dorfkern)
- Katholische Kirche
  - Gemeindeverwaltung
  - Pumpwerk

In der Gemeinde bestehen momentan keine Erweiterungsabsichten von kommunaler Infrastruktur. Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen reichen zudem für das angestrebte Bevölkerungswachstum aus. Es sind somit keine zusätzlichen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auszuscheiden. Die Reserven beim Friedhof sowie den Schul- und Sportanlagen bleiben bestehen.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird, mit der Überführung des Zonenplans Dorfkern in den Gesamt-Zonenplan, ausschliesslich als Grundnutzung geführt.

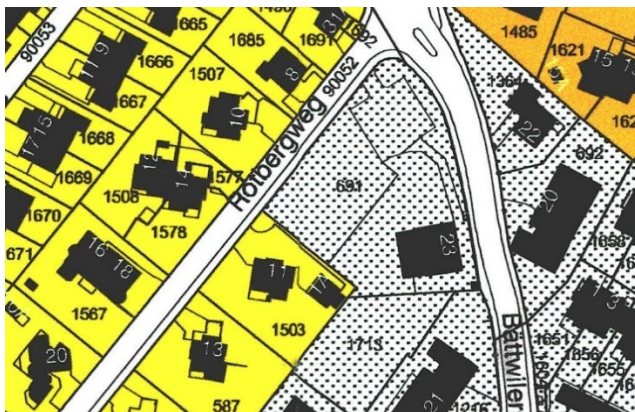
Zonenvorschriften

siehe Kapitel 11.3 und § 17 ZR

Arrondierungen

- **Parzelle GB-Nr. 691<sup>6</sup>:** Für die Wiese mit einer Fläche von ca. 600 m<sup>2</sup> auf der Parzelle GB Nr. 691 (totale Fläche 2'090 m<sup>2</sup>) ist künftig keine öffentliche Nutzung vorgesehen. Sie wird daher der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilt. Es soll ein oder mehrere Mehrfamilienhäuser erstellt werden können, dies auch hinsichtlich der Nähe zur Tramhaltestelle und der Diversifizierung des Wohnungsangebots.

Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan



Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan

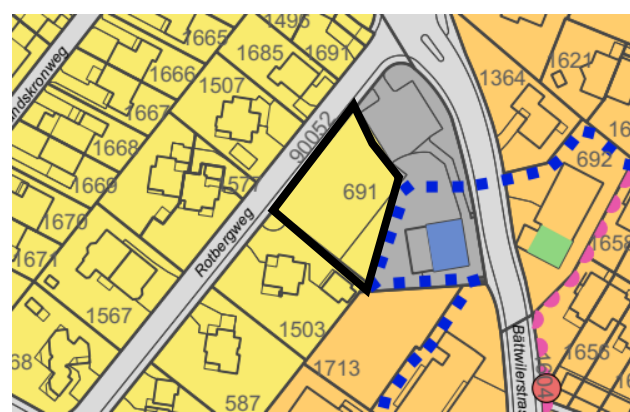


Abbildung 14.: Arrondierung ÖBA bei Gemeindeverwaltung

- **Parzelle GB-Nr. 546:** Die Zonenbegrenzung beim Friedhof wird auf die Parzellengrenze angepasst. Die Zonenfläche nimmt dadurch um ca. 382m<sup>2</sup> ab.  
Bei der Parzelle Nr. 90138 handelt sich um eine Strassenparzelle. Deshalb ist diese nicht Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

<sup>6</sup> vgl. Ortsbauliche Grundlage, S. 14

Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan

Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan



Abbildung 15.: Arrondierung ÖBA beim Friedhof (Verkleinerung rechts schwarz umrandet)

### 6.4.5 Spezialzonen

Die Spezialzonen Technologiezentrum und Landwirtschaft werden in einem separaten Planungsverfahren revidiert.

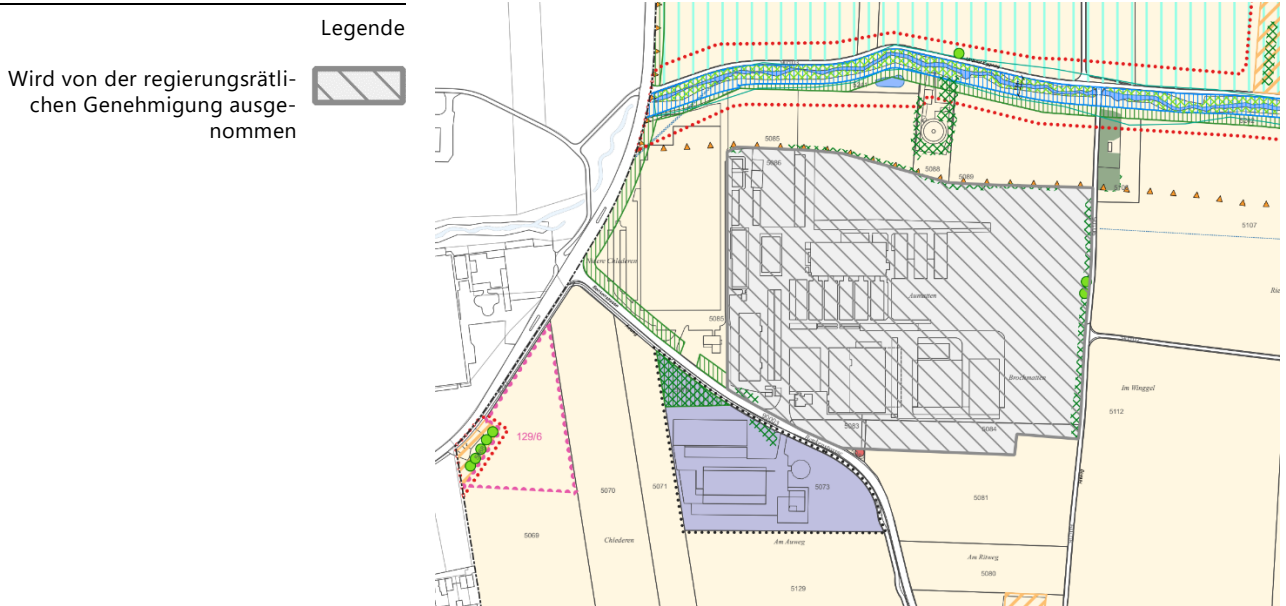


Abbildung 16: Gebiet der Spezialzonen Technologiezentrum und Landwirtschaft

Die Spezialzone Reitsport wird wie rechtskräftig belassen. Die Vorschriften sollen weiterhin Gültigkeit behalten.

## 6.4.6 Uferschutzzone innerhalb Bauzone

Gemäss kantonalen Vorgaben braucht es entlang aller öffentlichen Fließgewässern innerhalb der Bauzone eine Uferschutzzone als Grundnutzung, die dem Raumbedarf gemäss kantonaler Grundlagenkarte «Ökomorphologie der Fließgewässer» entspricht. Dies ist in Witterswil entlang des Marbachs im Gebiet «Im Dofel» der Fall. Die Umsetzung ist in Kapitel 9 beschrieben.

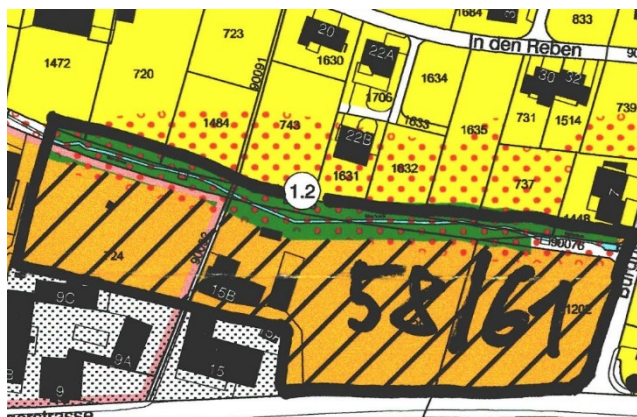
Zonenvorschriften

siehe Kapitel 11.3 und § 21 ZR

Arrondierung

Die rechtskräftige Naturschutzzone wird zur kommunalen Uferschutzzone innerhalb Bauzone umgezont und erfährt bei den Wegen und Strassen geringfügige Anpassungen. Die Anpassungen resultieren aus der Zuweisung des Rebenwegleins und des Dofelmattweges zur Verkehrszone (in Abbildung schwarz umkreist).

Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan



Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan

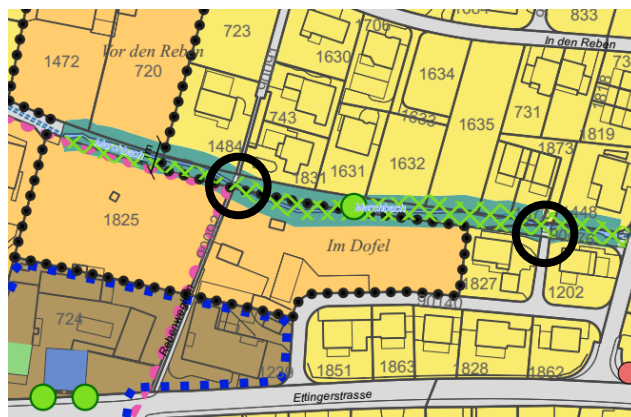


Abbildung 17.: Arrondierung Naturschutzzone / Uferschutzzone innerhalb Bauzone

## 6.4.7 Reservezonen

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden die Reservezonen überprüft und angepasst. Die Reservezonen «Auf der Höhe West» und «Auf der Höhe Ost» werden aufgehoben. Die Reservezone «Burgweg» wird einer zweigeschossigen Wohnzone zugewiesen.

Reservezonen sind gemäss § 27 Abs. 4 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) der Landwirtschaftszone gleichgestellt und gelten nicht als Bauerwartungsland. Eine Einzonung erfolgt im ordentlichen Verfahren und setzt eine raumplanerisch begründete Entwicklung voraus.

In Witterswil bestanden bislang drei Reservezonen:

- Auf der Höhe West, ca. 9'500 m<sup>2</sup>
- Auf der Höhe Ost, ca. 5'200 m<sup>2</sup>
- Burgweg, ca. 7'000 m<sup>2</sup>

Gemäss kantonalem Richtplan (S-1.1.15 Siedlungsgebiet) sind die Gemeinden verpflichtet, Reservezonen im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen, sofern keine besonderen Gründe für ihren Erhalt oder eine Umzonung vorliegen.

Die Reservezonen «Auf der Höhe West» und «Auf der Höhe Ost» werden aufgehoben, da sie ausserhalb einer zweckmässigen Siedlungsentwicklung liegen und keine Funktion für die innere Siedlungsentwicklung erfüllen. Sie werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Reservezone «Burgweg» wird hingegen als zweigeschossige Wohnzone eingezont. Das Gebiet liegt innerhalb eines weitgehend überbauten Siedlungsbereichs im Südwesten von Witterswil und schliesst eine bestehende Baulücke zwischen dem Friedhof im Westen und der bestehenden Bauzone im Osten. Die Einzonung stellt eine räumliche Arrondierung des Siedlungsgebiets dar und führt zu keiner weiteren Ausdehnung der Siedlung in die Landschaft, da die Entwicklung durch die angrenzende Landschaftsschutzzone begrenzt ist.

Die Erschliessung ist mit dem Ausbau des Burgwegs als Sammelstrasse bereits vorhanden. Die bestehende Infrastruktur wurde auf eine beidseitige Bebauung ausgelegt und kann entsprechend effizient genutzt werden. Seit der letzten Gesamtrevision haben sich der Flächenbedarf und die Ausgangslage in den bestehenden Bauzonen verändert. Diverse bislang unbebaute oder nur teilweise genutzte Parzellen wurden inzwischen überbaut. Weitere bauliche Entwicklungen sind im Gang oder absehbar. Vor diesem Hintergrund sowie angesichts der weitgehend ausgeschöpften Bauzonenreserven stellt die Einzonung eine gezielte, kleinräumige Ergänzung innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets dar.

Mit einer Fläche von rund 0.7 ha handelt es sich um eine kleinräumige Ergänzung des bestehenden Baugebiets an geeigneter Lage. Die Einzonung entspricht den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen und einem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Sie trägt zur Vervollständigung der bestehenden Siedlungsstruktur im Südwesten von Witterswil bei, ohne zusätzliche Landschaftsräume zu beanspruchen. Damit wird auf die veränderte Bedarfslage und die aktuelle Bautätigkeit reagiert.

*Hinweis: Am 22. März 2007 wurde vom Verwaltungsgericht eine Beschwerde der Einwohnergemeinde Witterswil vollumfänglich gutgeheissen und entgegen dem RRB 2006/1403 die Reservezone südlich des Burgweges genehmigt.*

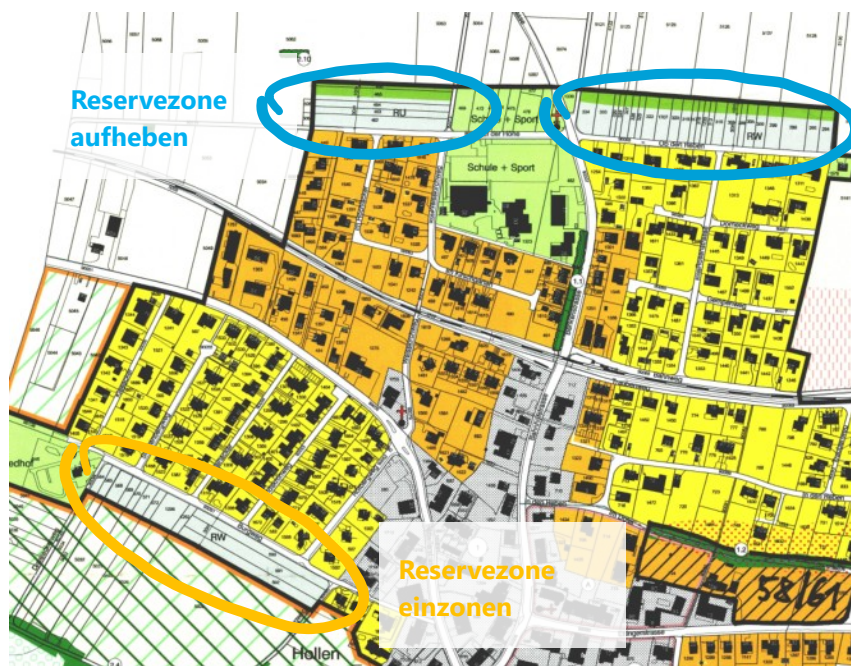


Abbildung 18: Umgang mit den Reservezonen

Legende  
Wohnzone zweigeschossig 

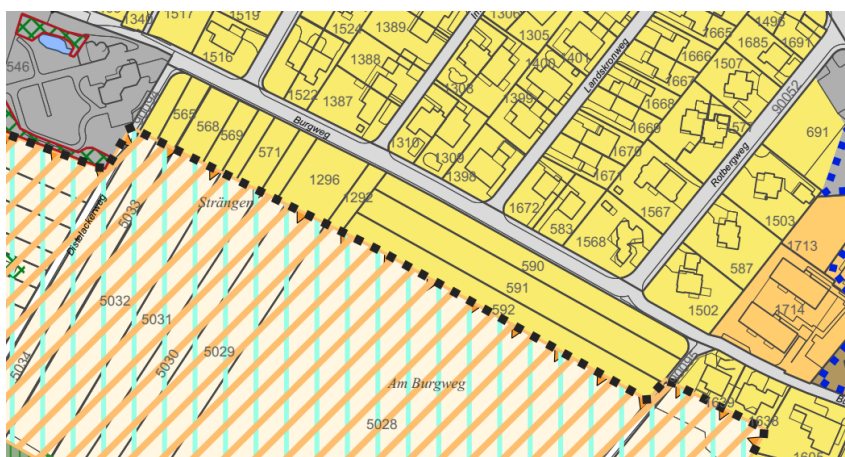


Abbildung 19: Einzonung der Reservezone Burgweg

Zonenvorschriften siehe Kapitel 11.3 ZR

## 6.4.8 Grünzone Siedlungsrand

Die rechtskräftige Grünzone Siedlungsrand verliert mit der Aufhebung der Reservezone im Norden des Gemeindegebiets ihren Zweck und wird deshalb aufgehoben.

## 6.5 Überlagernde Festlegungen

### 6.5.1 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zweck des Gestaltungsplans gemäss ARP

«Der Hauptzweck des Gestaltungsplans besteht darin, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und sicherzustellen, vorsorgliche Umweltschutzmassnahmen umzusetzen sowie Menschen und Umwelt vor Immissionen zu schützen. Er ist ein gutes Instrument, um komplexe Planungsaufgaben zu koordinieren und Zielkonflikte einvernehmlich zu lösen.»<sup>7</sup>

Aufzuhebende Gestaltungspläne

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

Nr.	Name	Datum	RRB Nr.	Überprüfung GP und Ergebnis
				<b>RRB</b>
A	Technologiezentrum	18.01.00 / 23.04.02 / 16.12.03	91 / 753 / 2341	Der Teilzonen- und Gestaltungsplan ist weiterhin rechtskräftig. Er wird in einem separaten Verfahren überarbeitet.
B	Reitsportanlage	01.02.05 / 09.12.13	376 / 2274	Es besteht kein Änderungsbedarf, der Teilzonen- und Gestaltungsplan wird beibehalten.
C	Marchbach/ Im Dofel	07.06.11 / 24.09.13	1218 / 1792	Der Gestaltungsplan wird in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt und somit aufgehoben.

Tabelle 10: Überprüfung der rechtsgültigen Gestaltungspläne

Bestehende Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

**Gebiet «Marchbach / Im Dofel»<sup>8</sup>:** Für die Parzellen GB-Nrn. 1825, 1829 besteht bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht. Der Perimeter wird um die Parzellen GB Nr. 720 und 1472 erweitert. Das sich über die fünf Grundstücke erstreckende Gebiet wird als «**In den Reben**» bezeichnet und aus den folgenden Gründen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt:

- Lage nahe dem Zentrum, Nähe zum «Marchbach»
- gemeinsame Entwicklung mit optimaler Erschliessung
- Hauptentwicklungsgebiet der Gemeinde
- Grösse der unbebauten Bauzonenfläche > 3000 m<sup>2</sup>

Die konkreten Bestimmungen mitsamt den Mindestanforderungen werden in Kapitel 11.3 und § 23 ZR erläutert.

<sup>7</sup> [https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/broschuere\\_gestaltplan.pdf](https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/broschuere_gestaltplan.pdf), Download: 09.08.2019.

<sup>8</sup> vgl. Ortsbauliche Grundlage, S. 27 / 29

## 6.5.2 Kulturobjekte

Kantonal geschützte Kulturobjekte	Die geschützten Bauten sind mittels einer Verfügung durch den Kanton geschützt und werden orientierend im Bauzonen- bzw. Gesamtplan dargestellt und im Bauinventar aufgelistet.
kommunal geschützte Kulturobjekte	Die Gemeinde weist mehrere kommunal geschützte Objekte auf, welche über Bestimmungen im Zonenreglement verfügen, jedoch nicht durch Schutzverfügungen gesichert sind.
schützenswerte Kulturobjekte	<p>Das Gemeindegebiet verfügt rechtskräftig über keine zusätzlichen schützenswerten Objekte, bei welchen die Unterschutzstellung zu prüfen ist.</p> <p>Schützenswerte Kulturobjekte sind charakteristische Bauten, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Zusätzlich können die Kulturobjekte auch als Vertreter einer Epoche / Zeitzeugen relevant sein. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung), sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Eigenwert: Herausragende architektonische, künstlerische oder bautechnische Qualität; gut erhaltener Zustand, Seltenheitswert.</li><li>■ Situationswert: Bedeutung für das Ortsbild, städtebauliche Setzung, Raumdefinition, Bezug zu umgebenden Bauten (Teil einer Baugruppe oder eines Ensembles).</li><li>■ Vertreter einer Epoche / Zeitzeuge: Kulturhistorische, Industriegeschichtliche und / oder künstlerische Bedeutung, o.ä.</li></ul>
erhaltenswerte Kulturobjekte	<p>Die Bestimmung gem. § 20 Abs. 3 der kantonalen Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler besagt, dass erhaltenswerte Objekte v.a. für das Ortsbild als Bestandteil einer Häusergruppe oder Gebäudereihe von Bedeutung sind. Der Erhalt des Volumens sowie die äussere Erscheinung der Substanz ist hier relevant. Erhalten werden sollen, wenn immer möglich, die bestehenden Fassadenlinien und die äussere Erscheinung. Im Falle eines Abbruchs und Ersatzneubaus sind Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung), wenn möglich, zu übernehmen.</p> <p>Zur Evaluation der erhaltenswerten Bauten ist vor allem der Wert im ortsbaulichen Kontext relevant (Situationswert). Der baukulturelle Eigenwert der Objekte fällt geringer aus, wie bei geschützten / schützenswerten Einzelobjekten.</p> <p>Folgende Objekte wurden im Vergleich zum rechtskräftigen Zustand umklassiert:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>■ Ehem. Bauernhaus Oberdorf 2/4: zu erhaltenswert</li><li>■ Oberdorf 7: Schutzstatus aufheben</li></ul>

- Oberdorf 9: Schutzstatus aufheben
- Oberdorf 10: Schutzstatus aufheben
- Oberdorf 16: zu erhaltenswert
- Oberdorf 26: zu erhaltenswert
- In den Reben 2: zu erhaltenswert
- Bahnhofstrasse 7 (Brunnen): Schutzstatus aufheben
- Bahnhofstrasse 11: gesamtes Gebäude erhaltenswert
- Bahnhofstrasse 22: Schutzstatus aufheben
- Ettingerstrasse 3/5 (Wohnhaus): zu schützenswert
- Ettingerstrasse 4: Schutzstatus aufheben
- Ettingerstrasse 3/5/5a (Scheunen): Schutzstatus aufheben
- Ettingerstrasse 9: zu schützenswert
- Ettingerstrasse 15 und 15a: Schutzstatus aufheben
- Ettingerstrasse 60: zu erhaltenswert
- Bättwilerstrasse 4: neues Objekt, erhaltenswert
- Bättwilerstrasse 15: Schutzstatus aufheben
- Bättwilerstrasse 21: Schutzstatus aufheben
- Bahnweg 1: neues Objekt, erhaltenswert
- Bahnweg 3: neues Objekt, erhaltenswert
- Bahnweg 7: neues Objekt, erhaltenswert
- Bahnweg 15 / 17: neues Objekt, erhaltenswert

---

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 11.3 und § 32, § 33 ZR

## 7. Änderungen im Gesamtplan und im Bereich Natur und Landschaft

Die Gesamtrevision der Ortsplanung im Bereich Natur und Landschaft hat verschiedene Ziele, vornehmlich den Schutz der wertvollen Landschaftsräume und schützenswerten Naturobjekte und ggfs. die Lenkung der Siedlungsentwicklung an den Grenzbereichen zur Landschaft.

Im Siedlungsgebiet findet zudem eine Ausweisung der zu erhaltenden Naturobjekte, wie z.B. ortsbildprägende Bäume statt. Denn nur was bekannt ist und geschätzt wird, kann geschützt werden.

### 7.1 Naturinventar und Naturkonzept

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung haben die Gemeinden den Auftrag, alle vorhandenen wertvollen Lebensräume und ökologischen Strukturen auf dem Gemeindegebiet zu überprüfen. Das Naturinventar vom 30. November 2017 (Oekoskop AG Basel) hat für Witterswil die ökologisch wertvollen Lebensräume in der landwirtschaftlichen Nutzzone, im Wald und in der Siedlung erfasst, beschrieben und bewertet. Daraus wurden Empfehlungen zur Priorisierung der Objekte nach deren ökologischem Wert abgeleitet und Hinweise formuliert, auf welche Art ein Schutz idealerweise gewährleistet werden kann.

Die besonders wertvollen Naturobjekte werden nun im Gesamtplan grundeigentümerverbindlich gesichert und Bestimmungen zur Natur und Landschaft bzw. zu deren Sicherung werden im Zonen- und im Baureglement aufgenommen. Diverse der im Inventar erfassten Naturobjekte sind bereits durch die rechtsgültige Nutzungsplanung geschützt.

#### 7.1.1 Naturinventar

Die in das Naturinventar aufgenommenen Objekte wurden den Schutzkategorien «bemerkenswert», «wertvoll» und «sehr wertvoll» zugeordnet. Kriterien zur Bewertung der Objekte waren u.a. die Objektqualität (minimale Erfüllung der Anforderungen der eidg. Ökoqualitätsverordnung ÖQV 910.14) oder die Erfüllung der Kriterien für Trockenwiesen, die Objektgrösse, die Vielfalt an Arten, deren Seltenheit sowie die Bedeutung als Vernetzungs- oder Landschaftselement. Die Einstufung erfolgte gutachterlich aufgrund dieser Kriterien und der Gefährdungssituation in der Region. Für die Objekttypen Wiesen und Weiden, Hecken und Feldgehölze und Hochstamm-Obstgärten wurde die Qualität ebenfalls gemäss

ÖQV erfasst, wobei in der Regel die Kriterien des Bundesamtes für Landwirtschaft (BLW) zur Anwendung kamen.

Die besonders wertvollen Objekte sind in der Nutzungsplanung zu sichern, falls nicht aus raumplanerischen Gesamtüberlegungen/Interessenabwägungen auf eine Unterschutzstellung verzichtet werden soll.

---

Verzicht auf Aufnahme von Objekten ins  
Naturinventar

Aus planerischen, rechtlichen Überlegungen und unter Berücksichtigung der Eigentümerschaftsinteressen wurden jedoch nicht alle ökologisch wertvollen Objekte in das Naturinventar aufgenommen. Dazu gehören private Teiche und temporäre Ökoflächen wie Brachen, Ackerschonstreifen und Säume, da diese nicht durch die Nutzungsplanung gesichert werden können aus den folgenden Gründen:

- Private Teiche: Sind nur ausnahmsweise von aussen einsehbar und weisen auch nur in seltenen Fällen einen hohen ökologischen Wert auf. Eine willkürliche Aufnahme zufällig eruiertes Teiche ins Naturinventar würde allenfalls zu einer Ungleichbehandlung der Eigentümerschaften betreffend die Unterschutzstellung führen.
- Temporäre Ökoflächen: Obwohl sich hier oft interessante Arten finden lassen, werden diese naturnahen Elemente teils auf unterschiedlichen Flächen immer wieder neu angelegt und verändern sich daher schnell. Eine langfristige geografische/planerische Verortung ist kaum möglich und daher wenig sinnvoll.

## 7.1.2 Naturkonzept

Die Gemeinde Witterswil erarbeitete, abgestimmt auf das Naturinventar, auch ein Naturkonzept (Oekoskop AG Basel, 3. Juli 2019). Dieses schafft für die Bevölkerung und die Gemeindebehörden einen Überblick über alle Massnahmen zur Förderung der Naturwerte und dient somit als koordinierendes Instrument bzw. als eine Art Leitbild zum Umgang mit Naturwerten u.a. im Rahmen kommender Anpassungen bei der Nutzungsplanung. Das Naturkonzept zeigt Ziele und konkrete Massnahmen auf, welche die Gemeinde in den nächsten rund 10 Jahren im Bereich Natur- und Landschaftsschutz umsetzen kann.

Für Witterswil liegen zudem bereits diverse Planungsinstrumente zur Entwicklung der Naturwerte vor (u.a. Vernetzungsprojekt Leimental, Landschaftsprojekt Leimental – Dorneckberg, Waldrandkonzept, Waldwirtschaftsplanung). Auch in der rechtsgültigen Nutzungsplanung sind entsprechende Bestimmungen, wie die Landschaftsschutzzone, das Vorranggebiet Natur und Landschaft sowie die Naturschutzzonen und -objekte, enthalten. Das kommunale Naturkonzept unterstützt und ergänzt diese Instrumente.

Im Naturkonzept wurden Massnahmen in folgenden Bereichen bzw. zu Naturwerten formuliert und vorgeschlagen, mit welchen planerischen Instrumenten sie geschützt werden sollen.

**Mögliche Sicherung durch Zonenplan oder Bewirtschaftungsplanung:**

- Schutzwürdige Waldflächen
- Waldrand
- Hecken und Feldgehölze
- Bäche
- Einzelbäume

**Mögliche Sicherung durch Bewirtschaftungsverträge<sup>9</sup>:**

- Hochstamm-Obstgärten
- Artenreiche Wiesen
- Bunt- und Rotationsbrachen, artenreiche Ackerränder etc.

Hinzu kommen weitere Massnahmen auf freiwilliger Basis z.B. durch die Schaffung von Anreizen durch die Gemeinden oder gezielter Information der verschiedenen Bevölkerungsgruppen (z.B. Gewerbetreibende).

Für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung sind folglich jene Naturobjekte unmittelbar relevant, die durch Verortung im Gesamtplan und durch die entsprechenden Bestimmungen im Zonen- und im Baureglement geschützt werden können und sollen.

### 7.1.3 Umsetzung

Die planerisch gesicherten Naturobjekte werden im Anhang des Zonenreglements aufgeführt. Das Naturinventar inkl. Inventarplan bilden orientierende Bestandteile der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

---

Einzelbäume

Gemäss Naturinventar ist ein strikter Baumschutz im Siedlungsgebiet wenig sinnvoll, insbesondere mit Blick auf die angestrebte Innenverdichtung gemäss RPG und entsprechender zu erwartender Bautätigkeit. Jedoch ist eine flexible Handhabung mittels Information der Besitzenden, dass diese Objekte einen besonderen Wert aufweisen.

---

<sup>9</sup> Es existieren verschiedene Instrumente zur Förderung der Biodiversität und Landschaftsqualität in Form von Geldleistungen. Auf landwirtschaftlichen Nutzflächen z.B. Direktzahlungen für die Förderung von Naturwerten gemäss ÖQV in den Bereichen «Qualität» (Biodiversitätsförderflächen BFF), «Vernetzung» und von Biotopen von nationaler Bedeutung nach NHG (Natur- und Heimatschutzgesetz). Detailliertere Hinweise und Informationen zu weiteren Förderinstrumenten finden sich in Kapitel 7.1 des beiliegenden Naturkonzepts vom 3. Juli 2019.

Wichtig wird dies insbesondere im Fall baulicher Veränderungen auf dem entsprechenden Grundstück. Viele der ins Inventar aufgenommenen Einzelbäume stehen auf bereits bebauten Parzellen. In diesen Fällen erscheint dieses Vorgehen sinnvoll. Im Siedlungsgebiet wurden deshalb hauptsächlich jene Bäume planerisch geschützt, die das Dorfbild prägen. Die Empfehlungen des Fachbüros, welche Einzelbäume und andere Naturobjekte auf welche Art geschützt werden sollen, finden sich in der Tabelle in Kapitel 3.7 (S. 26) des beiliegenden Naturinventars und sind in den Nutzungsplänen umgesetzt.

---

Hochstamm-Obstbestände

Ins Naturinventar wurden insgesamt 12 Obstgärten aufgenommen. 8 davon wurden als «bemerkenswert» oder «wertvoll» eingestuft. In der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung werden die Hochstamm-Obstbestände deshalb mit einem kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert (Bestimmungen in § 28 des Zonenreglements). Mit den Bewirtschaftenden und Grundeigentümerschaften wird demzufolge nach Möglichkeit eine befristete Vereinbarung zur Erhaltung und Pflege der Obstgärten geschaffen. Die Bewirtschaftenden können dafür von der öffentlichen Hand entschädigt werden, sofern die Flächen die geforderte biologische Qualität erfüllen und sich nicht innerhalb der Bauzonen befinden (Art. 3 Öko-Qualitätsverordnung ÖQV).

---

Mager- und Blumenwiesen

Dasselbe gilt für neun Mager- und Blumenwiesen im Gemeindegebiet Witterswil. Sie befinden sich grossmehrheitlich ausserhalb des Siedlungsgebietes oder auf Grundstücken, die aufgrund ihrer Geometrie und/oder Zonierung nicht überbaut werden. Die Mager-/ Blumenwiesen M2, M7 und M8 gemäss Naturinventar liegen teilweise oder vollständig auf Grundstücken, die im Sinne der Innenentwicklung gemäss RPG einer Überbauung zugeführt werden sollen und finden deshalb keine Einträge in der Nutzungsplanung.

---

Sonderstandorte

Als besondere ökologische Elemente wurden auch Sonderstandorte wie die ehemaligen Steinbrüche im Wald oder begrünte Mergelwege aufgenommen, wenn sie eine gewisse biologische Vielfalt aufwiesen. Sie werden im Gesamtplan gemäss Empfehlung Naturinventar als Schutzobjekt aufgenommen. Die Sonderstandorte im Wald geniessen ausserdem durch ihre Lage automatisch einen gewissen Schutz (Waldgesetz etc.).

Im Gesamtplan werden die verschiedenen grossflächigen Schutzgebiete und Einzelobjekte (z. B. Bäume) dargestellt. Objekte wie Hecken oder Gewässerräume, die bereits durch die übergeordnete Gesetzgebung geschützt sind, werden im Gesamtplan nicht zusätzlich nochmals als Naturschutzobjekte aufgeführt.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Gewässer sind durch die eidgenössische Gewässerschutzverordnung GSchV (Art. 41a Abs. 2) geschützt (vgl. Kap.9), Hecken durch die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz des Kantons Solothurn NHV (§ 20 Abs. 1).

---

Hecken

Die allgemeinen Grundsätze für die Darstellung von Hecken lauten: Gehölze ausserhalb des Siedlungsgebiets werden schematisch dargestellt. Ausnahme bilden Heckenlandschaften, welche durch die Revision dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen wurden und mit der alten Ortsplanung rechtsgültig festgestellt wurden. Der Heckenschutz innerhalb der Bauzone wird durch die örtliche Baukommission abgedeckt (§ 20 Abs. 3 NHV 435.141).

Die Hecken wurden durch das Naturinventar und die Heckenfeststellung im Frühling 2026 überprüft und aufgrund nachfolgender Prinzipien in die Ortsplanung übernommen:

■ **Hecken gemäss Naturinventar ausserhalb Bauzonen (Landwirtschaftszonen, Naturschutzzone)**

Die Hecken werden in den Gesamtplan, mit schematischer Darstellung, übernommen.

■ **Hecken gemäss Naturinventar innerhalb Bauzone**

Die Hecken werden gemäss Festlegung im Naturinventar in den Bauzonen- bzw. Gesamtplan übernommen. Es gilt der statische Heckenbegriff. Bäume und Sträucher, die über die festgestellte Heckengrenze hinauswachsen, gelten in Zukunft nicht mehr als Hecke (d.h. sie können zurückgeschnitten werden).

Bei folgenden Objekten wird auf die Aufnahme in die Nutzungspläne verzichtet:

- *G3: Gehölz nicht mehr vorhanden. Die Empfehlung aus dem Naturinventar lautet «kein Schutzobjekt».*
- *G4: Grenzgehölze in Privatgarten. Die Feststellung schränkt die Grundeigentümerschaft unverhältnismässig stark ein. Die Empfehlung aus dem Naturinventar lautet «kein Schutzobjekt».*
- *1517 Burgweg / Im Kleeacker: Für die Parzelle bestand zum Zeitpunkt der Feststellung bereits eine Baubewilligung.*

■ **Hecken gemäss rechtsgültigem Zonenplan**

Die Hecken im rechtsgültigen Zonenplan wurden während der letzten Revision nicht festgestellt. Diese werden lediglich in die neuen Nutzungspläne aufgenommen, sofern sie im Naturinventar verzeichnet sind.

## 7.2 Schutzzonen

### 7.2.1 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung ist der Raumbedarf entlang sämtlicher Gewässer zu sichern. Die Umsetzung ist in Kapitel 9 beschrieben.

Der Gewässerraum des Binnbachs wird gemäss rechtsgültigem Zonenplan durch eine Naturschutzzone gesichert. Dieses Gebiet wird der neuen Uferschutzzone zugeteilt, welche über ähnliche Zonenbestimmungen verfügt.

---

Zonenvorschriften siehe Kapitel 11.3 und § 29 ZR

### 7.2.2 Landschaftsschutzzone

Die landschaftlichen Qualitäten im hinteren Leimental sind gross, die weitläufigen Ebenen mit Hochstamm-Obstbeständen und Gehölzen haben einen hohen Wert. Die weitläufige Landschaftsschutzzone, die nördlich des Binnbachs und im Süden zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Hangfuss des Witterswilerbergs die Landwirtschaftszone überlagert, wird deshalb von der gültigen Nutzungsplanung übernommen. Ziel dieser Zone ist es, die bestehenden grossen zusammenhängenden, reichstrukturierten Landschaftskammern zu schützen und die Vernetzung zwischen verschiedenen Gebieten zu ermöglichen. Grundsätzlich wird die Juraschutzzone durch die Landschaftsschutzzone grundeigentümergebindlich umgesetzt. In Witterswil wird in folgenden Gebieten die Dimensionierung **nicht** übernommen:

- Gebiet «Bodenacker»: Die Fläche wird heutzutage zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung genutzt. Es sind Weiden und Ackerland betroffen. Zudem befindet sich ein Landwirtschaftsbetrieb im Gebiet. Die wertvollen Landschaftsstrukturen sind ausserhalb vorzufinden. Das Interesse der Landwirtschaft ist somit insgesamt höher zu gewichten.
- Gebiet südlich «Binnbach»: Innerhalb der Juraschutzzone liegen mehrere Gebäude und Landwirtschaftsflächen. Der Binnbach trennt die Landschaft und bildet eine klare Begrenzung der Landschaftsschutzzone im Norden, die beibehalten wird.



Abbildung 20: Landschaftsschutzzone in Witterswil (schwarz umrandet im rechtsgültigen Bauzonenplan, Differenz zur Juraschutzzone schwarz gestrichelt)

Zonenvorschriften siehe Kapitel 11.3 und § 27 ZR

### 7.2.3 Kommunales Vorranggebiet N+L

Der Perimeter des kommunalen Vorranggebietes zwischen dem Siedlungsgebiet und dem Witterswilerberg auf der gesamten Breite des Gemeindegebietes wird gemäss der rechtsgültigen Ortsplanung übernommen. Hinzu kommen einige Erweiterungen gemäss den Empfehlungen im Naturinventar (siehe Kapitel 7.1.3). Die erhaltenswerten Wiesen, Weiden und Hochstamm-Obstbestände liegen teilweise auch innerhalb des rechtskräftigen Perimeters, was in diesem Fall keine Grössenänderung des Gebiets bewirkt. Weil M12 gemäss Naturinventar vollständig innerhalb zweier Schutzzonen liegt, wird auf die Festlegung des Vorranggebietes N+L entlang des Binnbachs verzichtet. Zudem ist es mit Blick auf die

Bestimmung zur Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone im Zonenreglement sinnvoll, das Vorranggebiet N+L an dieser Stelle nicht auszuscheiden. Die Bestimmungen von Letzterem sind teils redundant oder nicht umsetzbar. Das Vorranggebiet wird an folgenden Stellen aufgrund des Naturinventars erweitert:



Abbildung 21: Vorranggebiete Natur- und Landschaft in Witterswil (Ausschnitt des rechtsgültigen Bauzonenplans) mit den Erweiterungen aus dem Naturinventar (die Erweiterungen des Vorranggebiets sind schwarz gekennzeichnet)

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 11.3 und § 28 ZR

## 7.2.4 Naturgefahren

Im verbindlichen Planinhalt des Zonenplans Gefahren werden die Gefahrenzonen sowie die jeweiligen Prozesse dargestellt. Die Zonen stützen sich auf den Bericht von xxx. Dabei gibt es drei verschiedene Zonen:

- Gelbe Signatur → Naturgefahrenbereich - geringe Gefährdung (Restgefährdung): Hier sind Bauten und Anlagen mit Auflagen zulässig, bei sensiblen Gebäuden wie die Schule oder Altersheime sind Schutzmassnahmen vorzusehen
- Blaue Signatur → Naturgefahrenbereich - mittlere Gefährdung (Gebotsbereich): Bauten und Anlagen sind unter Auflagen zulässig, die

Auflagen werden im Zonenreglement je nach Prozessart (Wasser, Rutsch, Sturz) unterschieden.

- Rote Signatur → Naturgefahrenbereich - erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich): neue Bauten und Anlagen sind wegen der erhöhten Gefahr nicht zulässig. Umbauten sind nur unter Einbezug der kantonalen Behörden zulässig.

Anhand der Schraffuren auf dem Plan kann nachvollzogen werden, um welche Art Naturgefahr es sich in den verschiedenen Gebieten handelt.

---

Zonenvorschriften siehe Kapitel 11.3 und § 30 ZR

## 7.3 Darstellung übergeordneter Festsetzungen

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

- **Archäologische Fundstellen:** Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie stellt die aktuellen archäologischen Fundstellen zur Verfügung. Bei Baugesuchen in diesen Gebieten ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie miteinzubeziehen.
- **Juraschutzzone:** Die Gemeinde übernimmt die kantonale Juraschutzzone und die weiteren Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart in ihrer Nutzungsplanung und legt sie parzellengenau im kommunalen Bauzonen- und Gesamtplan fest.

Der Regierungsrat passt die Juraschutzzone nötigenfalls mit der Genehmigung einer Nutzungsplanung an. Bei geringfügigen Abweichungen (bis zu 1 ha) wird der Richtplan fortgeschrieben.

- **Oberflächenabfluss:** Das Amt für Raumplanung verlangt seit kurzer Zeit, dass der Oberflächenabfluss im Zonenplan dargestellt wird. Die Karte Oberflächenabfluss gewinnt wegen dem stetig zunehmenden Starkregen als Folge des Klimawandels an Bedeutung, weil die Kanalisation so grossen Niederschlag in kurzer Zeit nicht aufnehmen kann. Es entstehen «Überschwemmungen», die nicht von einem überlaufenden Bach kommen, sondern wegen Niederschlägen.

Die Berücksichtigung des Oberflächenabflusses im Rahmen einer Ortsplanung resp. den späteren Baugesuchen ist wichtig. Da diese Karte jedoch bereits auf dem kantonalen Geoportal verfügbar ist, wird im Zonenplan analog den Fruchtfolgeflächen oder den schadstoffbelasteten Böden entsprechend darauf hingewiesen.

## 8. Änderungen im Erschliessungsplan

### 8.1.1 Rechtsgültiger Strassen- und Baulinienplan

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird der rechtsgültige Strassen- und Baulinienplan 1:1000 aus dem Jahr 2010 überarbeitet (RRB Nr. 1988 vom 2. November 2010).

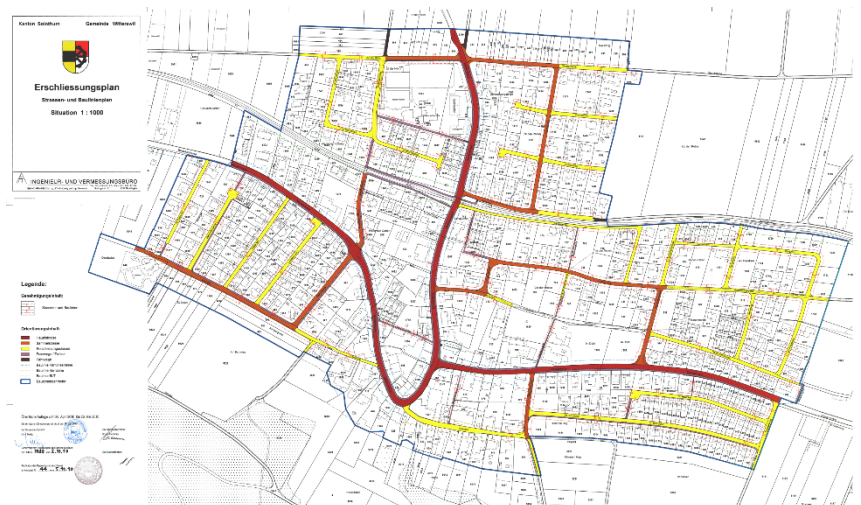


Abbildung 22: Rechtsgültiger Strassen- und Baulinienplan (RRB Nr. 1988 vom 2. November 2010)<sup>11</sup>

Der rechtsgültige Erschliessungsplan beinhaltet folgende Aussagen:

#### Erschliessung / Strassenkategorien

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

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

<sup>11</sup> Hinweis: Dieser Plan zeigt den Stand von 2010 ohne die nachgelagerten Änderungen auf, wie beispielsweise beim Marchbach / im Dofel oder entlang der Bahnhofstrasse.

---

Baulinien

Im Bereich Baulinien sind folgende Inhalte festgelegt:

- **Strassen- und Baulinien:** Die kommunale Baulinie definiert einen von der Strasse, üblicherweise von Gemeindestrassen, einzuhaltenen Abstand. Dieser kann vom Strassenabstand nach KBV § 46 (5 m bei Gemeindestrassen und 6 m bei Kantonsstrassen) abweichen.
- **Baulinie Kantonsstrasse:** Die Baulinie entlang der Kantonsstrasse wird in kantonalen Erschliessungsplänen festgelegt.
- **Baulinie Kernzone:** Die Baulinie Kernzone wird weder in einem kommunalen noch kantonalen Gesetz geregelt. Da die Baulinie Kernzone die Lage und die Umrisse der Bauten bestimmt, wirkt sie wie eine Gestaltungsbaulinie (PBG § 40 Abs. 4 und § 44 Abs 2). Sie hat für Neubauten die Funktion einer «Zwangsbaulinie». Diese kann demnach als strassenraumgestaltendes Mittel eingesetzt werden.
- **Baulinie BLT:** Die Baulinie BLT sichert den Raumbedarf der Tramlinie der Baselland Transport AG. Die Baulinien entlang der BLT werden in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung übernommen.

## 8.1.2 Ausgangslage räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild der Gemeinde Witterswil wurde vom Gemeinderat am 16. Juni 2015 verabschiedet. Im Kapitel 5.3 Verkehr werden folgende Leitsätze formuliert:

---

Motorisierter Individualverkehr

- Wir setzen uns weiterhin für eine hohe Verkehrssicherheit im Siedlungsgebiet ein. Insbesondere sind Massnahmen zu verfolgen, welche den Durchgangsverkehr minimieren und die Sicherheit auf Schulwegen optimieren.
- Wohnquartiere sind durch geeignete Massnahmen vor Immissionen (Lärm, Luft) zu schützen.
- Im Rahmen der Sanierung Bahnhof- / Benkenstrasse ist das räumliche Leitbild als behördenverbindliches Instrument zwingend zu berücksichtigen.
- Wir setzen uns für regionale Verkehrslösungen auf dem übergeordneten Verkehrsnetz (im Metropolitanraum Basel) ein.

---

Öffentlicher Verkehr

- Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Witterswil ist heute vollständig durch den öV erschlossen. Dies trägt zu dessen hoher Standortqualität bei. Wir sorgen daher für die Gewährleistung der gegenwärtigen Qualität und Quantität des öffentlichen Verkehrs.

Fuss- und Veloverkehr

- Wir setzen uns für den Erhalt der bestehenden Infrastruktur für den Langsamverkehr ein. Dabei ist die Sicherheit auf den Strassen und Wegen zu überprüfen und gegebenenfalls auszubauen.
- Insbesondere im Dorfkern sind Massnahmen zur Förderung eines sicheren und attraktiven Begegnungsortes zu ergreifen.

Im grundeigentümergebundenen Erschliessungsplan sollen diese Ziele bei der Dimensionierung und Kategorisierung des Strassennetzes berücksichtigt werden.

Unter den aufgelisteten möglichen Massnahmen finden sich folgende für den Erschliessungsplan relevanten Formulierungen:

- «Sicherstellung einer guten Zugänglichkeit der Haltestellen (Fusswegnetz)»
- Prüfung eines beidseitigen Trottoirs im Dorfkern



Abbildung 23: Leitbildplan Verkehr<sup>12</sup>

<sup>12</sup> Einwohnergemeinde Witterswil, Räumliches Leitbild 2015, durch die Gemeindeversammlung am 16. Juni 2015 verabschiedet, S. 24.

## 8.2 Netzergänzung Fuss- und Veloverkehr

Beidseitiges Trottoir Dorfkern

Das Anliegen aus dem räumlichen Leitbild nach mehr Verkehrssicherheit im Dorfkern wurde durch die Sanierung der Bahnhofstrasse bereits weitgehend umgesetzt. Entlang des Gebiets Dorf soll auf eine beidseitige Führung verzichtet werden, da die Verhältnisse sehr eng sind und der Mehrnutzen sehr gering ausfallen würde. Die Fusswegverbindungen werden durch die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans auf den Parzellen GB-Nrn. 679 und 1227 sichergestellt.

## 8.3 Anpassungen bei den Strassenkategorien

Wie aus der Analyse der Karten zum durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) des kantonalen Geoportals geschlossen werden kann, wird es insbesondere auf der Hauptstrasse «Ettingerstrasse», zu einer Verkehrszunahme kommen (siehe Raumplanungsbericht Teil Grundlagen). Das Strassennetz ist bereits heute überwiegend als Verästelungsnetz ausgeführt: Die Hauptstrasse übernimmt den übergeordneten Verkehr, Sammelstrassen sammeln den Verkehr und verteilen diesen auf die Erschliessungsstrassen innerhalb der Wohnquartiere.

Kategorisierung Weisskirchweg

Der Weisskirchweg ist eine reine Erschliessungsstrasse, er erschliesst lediglich die Parzellen südlich der Tramlinie. Deshalb wird der Weg von einer Sammelstrasse in eine Erschliessungsstrasse umklassiert.

- Legende
- Erschliessungsstrasse —
  - Sammelstrasse —
  - Kantonsstrasse —

EP rechtsgültig

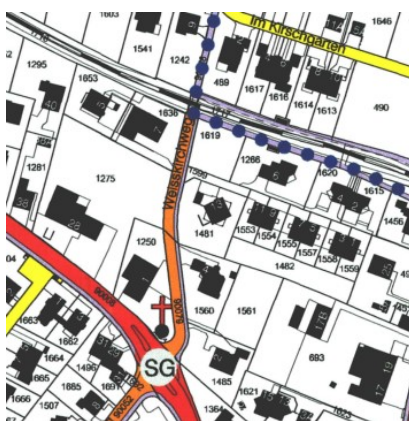


Abbildung 24: Weisskirchweg als Sammelstrasse

Änderung

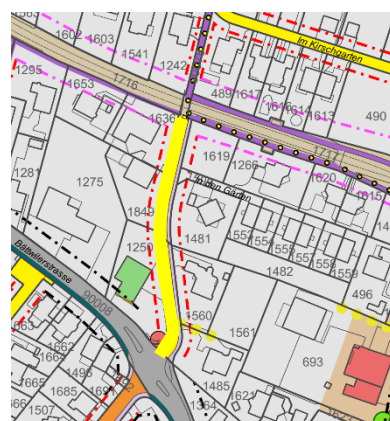


Abbildung 25: Weisskirchweg als Erschliessungsstrasse

Trottoir Weisskirchweg

Die Kategorisierung beim Weisskirchweg wird auf die heutige Situation angepasst. Das bestehende Trottoir wird als solches ausgewiesen.

**EP rechtsgültig mit Änderung**

**Luftbild**

- Legende
- Erschliessungsstrasse
  - Sammelstrasse
  - Kantonsstrasse
  - Ergänzung Trottoir



Abbildung 26: Weisskirchweg mit Trottoir

Abbildung 27: Weisskirchweg mit Trottoir

Teilabschnitt «In den Reben»

Ein Teilabschnitt der Strasse «In den Reben» wird im rechtgültigen Erschliessungsplan als Fussweg kategorisiert. Jedoch erschliesst der Abschnitt auf Parzelle GB-Nr. 1238 mehrere Wohneinheiten / Parkfelder und kann deshalb nicht ausschliesslich als Fussweg genutzt werden. Der Abschnitt wird als Erschliessungsstrasse umklassiert. Der rechtsgültige Fussweg auf der Parzelle GB-Nr. 1321 wird zukünftig als Fussweg mit Erschliessungsfunktion gekennzeichnet (Schematische Darstellung).

**EP rechtsgültig mit Änderung**

**Luftbild**

- Legende
- Erschliessungsstrasse
  - Sammelstrasse
  - Kantonsstrasse
  - Fussweg

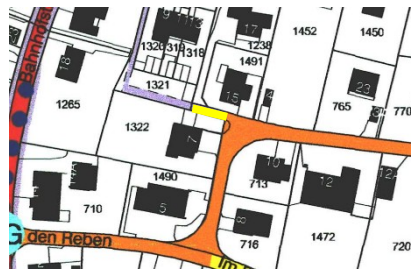


Abbildung 28: Teilabschnitt in den Reben

Abbildung 29: Teilabschnitt in den Reben als Erschliessungsstrasse

## 8.4 Arrondierung kommunale Erschliessungsflächen

### Reservezonen

Da sich die bisherigen Reservezonen ausschliesslich am Siedlungsrand befinden, verlieren keine Gemeindestrassen ihre Erschliessungsfunktion. Folglich sind keine Erschliessungsflächen aufzuheben.

### Geringfügige Anpassungen

Der Erschliessungsplan wird an die bestehenden Gegebenheiten angepasst. Bei der Überprüfung wurden folglich kleinere Abweichungen zur vorherrschenden Parzellierung angepasst. Die kommunalen Baulinien wurden entsprechend dem bestehenden Abstand angepasst resp. weitergeführt. Nachfolgend sind einige Bereiche aufgeführt (Aufzählung jedoch nicht abschliessend).

- Oberdorf Parzellen GB-Nrn. 1688, 640
- Knoten Benkenstrasse / Ob den Reben
- Benkenstrasse bei Parzellen GB-Nr. 1251
- Bahnweg Parzelle GB-Nr. 90068
- Rebenweglein
- Schliichwägli

Im Kanton Solothurn sind sämtliche öffentliche Strassenflächen mit einer 90'000er Parzellennummer vergeben. Normalerweise sind diese Parzellen in der Folge als Verkehrszone auszuscheiden. In Witterswil betrifft dies folgende Grundstücke:

- Parzelle GB Nr. 90138  
Wird als Erschliessungsstrasse klassiert.
- Parzelle GB Nr. 90090 und Parzelle GB Nr. 90076  
Weil auf diesen Flächen der Marchbach offen verläuft und die Parzellen rechtskräftig einer Naturschutzzone zugeordnet sind, verbleiben die Parzellen in der eingeschränkten Bauzone.

Legende	
Erschliessungsstrasse	
Sammelstrasse	
Fussweg	



Abbildung 30: Parzelle GB Nr. 90090

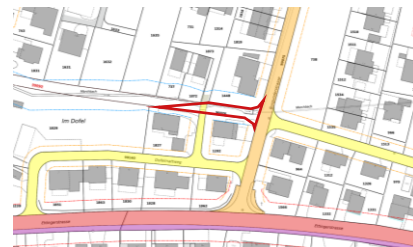


Abbildung 31: Parzelle GB Nr. 90076

## 8.5 Privatstrassen

### Rechtliche Grundlagen

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

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

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

Diese gesetzliche Forderung wird in der Gemeinde in keinem Fall umgesetzt. Die betroffene Erschliessung verbleibt jeweils in Privatbesitz.

### Privatstrasse im Gebiet «Chrummi Jurten»

Diese Strasse auf den Parzellen GB-Nrn. 452, 454, 1347 und 1397 erschliesst vier Gebäude. Es besteht für die Gemeinde kein öffentliches Interesse die Strasse zu übernehmen. Die Idee einer Fusswegverbindung über diese Strasse zur Bahnhaltestelle wird aufgrund den Realisierungschancen und den kleinflächigen Raumreserven zur Bahnlinie als schwer umsetzbar erachtet und deshalb nicht weiterverfolgt.

### EP rechtsgültig

### Änderung

#### Legende

- Erschliessungsstrasse
- Kantonsstrasse



Abbildung 32: Privatstrasse im Gebiet Chrummi Jurten




Abbildung 33: Luftbild der Privatstrasse im Gebiet Chrummi Jurten

### Privatstrasse «Auf der Höhe»

Diese Strasse erschliesst heutzutage fünf Wohneinheiten. Die Strasse wird zur öffentlichen Erschliessungsstrasse. Baulinien werden, wie im Gemeindegebiet üblich, mit 4m Abstand zur Strasse ergänzt.

**EP rechtsgültig**

**Orthofoto**

Legende  
Erschliessungsstrasse 

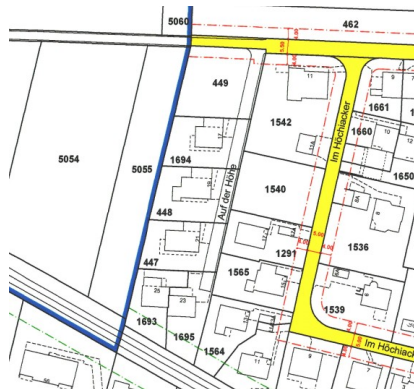


Abbildung 34: Auf der Höhe als Privatstrasse

Abbildung 35: Luftbild der Privatstrasse im Gebiet Auf der Höhe

Privatstrasse «In den Gärten»

Diese Strasse erschliesst die Parzellen 1266, 1615, 1620 und die Reihenhäussiedlung mit gemeinschaftlichem Eigentum von Parzelle GB-Nr. 1482. Die Gebäude der Reihenhäuser stehen teilweise direkt an der Strasse, welche auch als Abstellfläche für die Autos der Anwohnenden dient. Damit wäre der Eingriff in das Privateigentum erheblich, falls die gesamte Strasse als öffentliche Erschliessungsstrasse aufgenommen werden würde. Parzelle GB-Nr. 1599 dient ausschliesslich der Erschliessung und wird somit zur öffentlichen Erschliessungsstrasse, da diese mehr als 4 Wohneinheiten erschliesst.

**EP rechtsgültig**

**Orthofoto**





Legende  
Erschliessungsstrasse   
Fussweg   
Sammelstrasse   
Kantonsstrasse 



Abbildung 36: Privatstrasse im Gebiet in den Gärten

Abbildung 37: Luftbild der Privatstrasse im Gebiet in den Gärten

Privatstrasse im Gebiet «Marchmatten»

Diese Strasse auf den Parzellen GB-Nrn. 1509-1512, 1534, 1535 erschliesst insgesamt sieben Wohneinheiten. Da es sich um einen Durchgangsweg handelt, erschliesst der südliche Abschnitt 4 Wohneinheiten und der nördliche 3 Einheiten. Die Strasse soll in der Mitte getrennt

werden, damit dieser nicht durchgängig befahrbar ist. Zudem ist dieser Weg bisher nicht voll ausgebaut, sondern mit Verbundsteinen ausgestattet.



**EP rechtsgültig**



Abbildung 38: Privatstrasse im Gebiet Marchmatten

**Orthofoto**



Abbildung 39: Luftbild der Privatstrasse im Gebiet Marchmatten

Die Wege verbleiben in Privatbesitz, weil die Rechtslagen im Grundbuch geregelt sind und voraussichtlich keine weiteren Grundstücke über diese Strassen erschlossen werden.

### 8.5.1 Private Erschliessung bestehend und geplant

Im Erschliessungsplan wird zur Vervollständigung des Strassennetzes die Festlegung «Private Erschliessung bestehend und geplant (Lage im Rahmen Baugesuch festzulegen)» aufgenommen. Dies regelt die Erschliessung der noch nicht bebauten Grundstücke. Die Lage der Erschliessung ist richtungsweisend. Die Festlegung stellt sicher, dass für die Ausführung der Erschliessungsanlagen keine Kosten für die Gemeinde entstehen.

- Parzelle GB Nr. 1561 über die Parzelle GB Nr. 1485 (ab «Weisskirchweg») <sup>13</sup>

<sup>13</sup> vgl. Ortsbauliche Grundlage, S. 14 / 15

## 8.6 Baulinien und ortsbauliche Gestaltung

### 8.6.1 Methodik und Prinzipien bei der Überarbeitung

---

#### Gesetzliche Grundlage

Die Abstände von Strassen sind in § 46 KBV festgelegt: Sofern durch Nutzungspläne (Baulinien) nichts anderes bestimmt ist, müssen Bauten bei Kantonsstrassen einen Abstand von 6 m und bei den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten. Diese Vorschriften gelten auch für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Umbauten und beim Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude.

Da in Witterswil flächendeckend Baulinien festgesetzt sind, ersetzen diese die eigentlichen Strassenabstände nach KBV. Die Baulinien definieren zusammen mit den zulässigen Gesamthöhen die Proportionen des Strassenraums und sind somit auch ein Gestaltungsmittel für den Strassenraum «von Fassade zu Fassade».

---

#### Umsetzung in Witterswil

Baulinien geben an, ab welchem Abstand ab einer Strasse, einem Wald, einem Gewässer etc. gebaut werden darf. Die Baulinien definieren zudem zusammen mit den zulässigen Fassadenhöhen oder Trauflinien die Proportionen des Strassenraumes. Aus diesem Grund werden die Baulinien gesamthaft überprüft, sowohl zur Sicherung des Strassenprofils und der Sichtweiten als auch zur Festlegung und Gestaltung des Strassenraums.

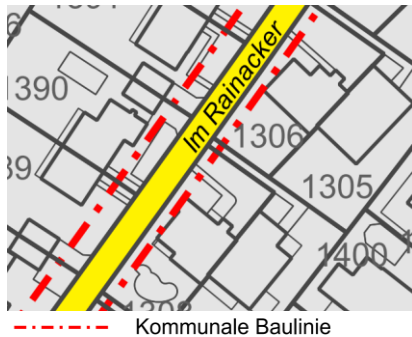
Nach einer Analyse des Ist-Zustands (rechtsgültiger Plan und effektiv gebauter Zustand) werden vor allem Präzisierungen und Anpassungen vorgenommen, wenn dies aus ortsbaulicher und/oder verkehrstechnischer Sicht notwendig und sinnvoll erscheint.

Das Prinzip der Baulinien gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan hat sich bewährt. Es wird deshalb grundsätzlich beibehalten und durch, Hecken- und kommunale Vorbaulinien ergänzt.

- Kommunale Baulinie
- Kommunale Vorbaulinie
- Kommunale Gestaltungsbaulinie (gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan: Baulinie Kernzone)
- Kantonale Baulinie
- Kantonale Vorbaulinie
- Heckenbaulinie

Nachfolgend werden alle Baulinienarten (nach § 40 PBG) erläutert, die im Erschliessungs- und Baulinienplan eingesetzt werden.

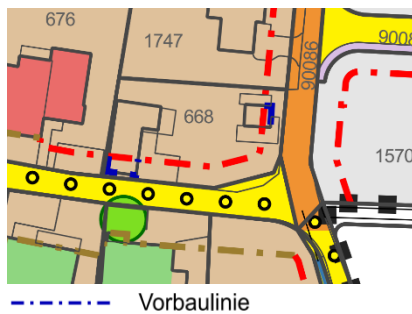
## 8.6.2 Kommunale Baulinie



Kommunale Baulinien definieren einen einzuhaltenden Abstand von einer Strasse, einem Fussweg oder einer anderen Verkehrsfläche. Diese kann vom Strassenabstand nach § 46 KBV (5 m bei Gemeindestrassen) abweichen. Im rechtsgültigen Erschliessungsplan sind die kommunalen Baulinien mehrheitlich bereits reduziert auf 4 m. Eine Stellung der Bauten näher an der Strasse wäre typologisch eher fremd, zumal die meisten Quartiere fast vollständig überbaut sind und durch die Berücksichtigung der Baulinien ortsbaulich einheitlich und ansprechende Quartierstrassen entstanden. Zudem schränkt der Abstand von 4 m die Bebaubarkeit der Parzelle nicht all zu fest ein und wird daher als zweckmässig erachtet. Dies wird im Grundsatz beibehalten.

Entlang von öffentlichen Fusswegen betragen die Baulinienabstände in der Regel beidseits der Strassen je 2 m, was im Grundsatz ebenfalls beibehalten werden soll. Durch diese Festlegung können bei Bedarf ohne grössere Probleme Unterhaltsarbeiten o.ä. ausgeführt werden. Zudem wird die Bebaubarkeit der Parzelle durch den reduzierten Abstand nicht unnötig eingeschränkt.

## 8.6.3 Kommunale Vorbaulinie



Neben den Baulinien kann der Erschliessungsplan auch Vorbaulinien enthalten. Diese werden neu bei Hauptbauten (inkl. vorspringenden Gebäudeteilen), wenn diese über die kommunale Baulinie hinausragen, festgesetzt. Keine Vorbaulinie wird für Nebenbauten (z.B. Garagen, Schöpfe) gesetzt. Hier wird die Vorbaulinie weniger als raumplanerisches Mittel eingesetzt, sondern zum Schutz der Grundeigentümerschaften. Gemäss § 40 Abs. 2 PBG können Bauten, welche vor der Baulinie, aber hinter der Vorbaulinie liegen, ohne Mehrwertverzicht um- und ausgebaut werden. Im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus hingegen hat die Ersatzbaute die «kommunale Baulinie» zu berücksichtigen.

In Witterswil wurden an einzelnen Stellen Vorbaulinien ergänzt.

## 8.6.4 Gestaltungsbaulinien



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

Gestaltungsbaulinien sind v.a. für historische Bauten oder an Schlüsselstellen im Strassenraum, z.B. innerhalb der historischen Kernzone, festgelegt. Mit Gestaltungsbaulinien werden Qualitäten und Räume, die für die ortsbauliche Qualität und Entwicklung der Gemeinde wichtig sind, langfristig gesichert.

In Witterswil ist der historische Bereich entlang der Hauptstrassen und der Strasse Oberdorf bereits mit Gestaltungsbaulinien gesichert. Dies wird mehrheitlich beibehalten<sup>14</sup>. Weitere Gestaltungsbaulinien sind entlang der Hauptstrassen festgelegt. Die Baulinien entlang von Kantonsstrassen werden im nächsten Kapitel beschrieben.

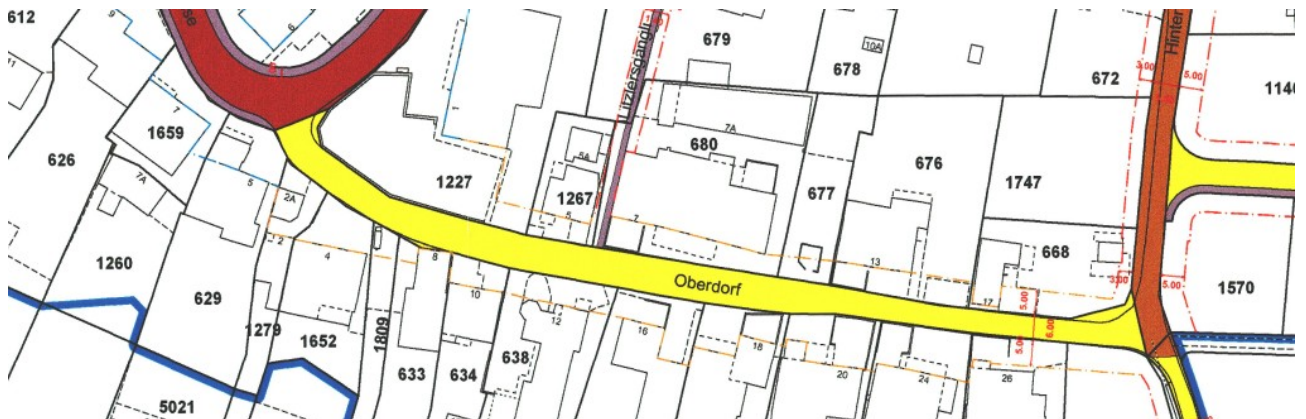


Abbildung 40: Gestaltungsbaulinien entlang der Oberdorfstrasse im rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan (orange gestrichelt)



Abbildung 41: Gestaltungsbaulinien entlang der Bahnhof-, Benkenstrasse im rechtsgültigen Erschliessungsplan Abschnitt Ettingerstrasse - Ortsausgang (grün gestrichelt)

<sup>14</sup> vgl. Ortsbauliche Grundlage, S. 18

## 8.6.5 Baulinien entlang von Kantonsstrassen

Die Baulinien entlang der Kantonsstrassen werden in separaten kantonalen Erschliessungsplänen festgesetzt. In Witterswil bestehen vier rechts-gültige kantonale Erschliessungspläne:

- Kantonaler Erschliessungsplan Bahnhof- / Benkenstrasse, Abschnitt Ettingerstrasse - Ortsausgang, mit RRB Nr. 2018/1222 vom 14. August 2018 (Plannummer 120-65)
- Kantonale Erschliessungspläne Bättwilerstrasse (Plannummer 120-23), Bättwilerstrasse/ Ettingerstrasse (Plannummer 120-24), Etti-ngerstrasse (Plannummer 120-25) mit RRB Nr. 1985/2342 vom 13. Au- gust 1985
- Kantonaler Erschliessungsplan Bättwiler- / Ettingerstrasse (Plannum- mer 120-36) mit RRB Nr. 2431 vom 20. Oktober 1997 (Baulinien, nebst Vorbaulinien, nicht Gegenstand der Planaufgabe)

Im Rahmen der Revision der Erschliessungsplanung werden die rechts- gültigen Kantonsstrassenbaulinien überprüft und mit den heutigen städ- tebaulichen, ortsbaulichen und verkehrlichen Zielsetzungen abgeglichen. Grundlage bildet dabei insbesondere der gemäss § 46 KBV übliche Stras- senabstand von 6 m ab Kantonsstrasse.

Die Überarbeitung betrifft insbesondere die Bättwilerstrasse, die Etti- gerstrasse sowie den ausserhalb des Siedlungsgebiets liegenden Ab- schnitt im Bereich Bättwiler- / Benkenstrasse. Die konkreten Änderungen sind in den kantonalen Erschliessungsplänen ersichtlich. Sie umfassen na- mentlich die Festsetzung neuer Baulinien bzw. Vorbaulinien zur Vervoll- ständigung entlang der Kantonsstrassen sowie die Aufhebung einzelner Baulinien bzw. Vorbaulinien bei bisherigen Unstimmigkeiten oder Gestal- tungsbaulinien.

Im Siedlungsgebiet werden die Baulinien auf die bestehende bauliche Struktur und die angestrebte Gestaltung des Strassenraums abgestimmt. Soweit ortsbildprägende Gebäudestellungen oder besondere räumliche Situationen zu sichern sind, werden diese mit kommunalen Gestaltungs- baulinien berücksichtigt. Ausserhalb des Siedlungsgebiets werden die Baulinien entlang der Kantonsstrassen grossmehrheitlich aufgehoben.

Die Auflage und Genehmigung der kantonalen Erschliessungspläne er- folgen durch den Kanton. Im kommunalen Erschliessungsplan werden die kantonalen Baulinien orientierend dargestellt.

## 8.6.6 Baulinien BLT

Die Baulinien entlang der BLT-Trasse basieren nicht auf fixen gesetzlichen Abständen, sondern auf den Sicherheitsanforderungen des Eisenbahn- rechts (insbesondere EBG und EBV) sowie den spezifischen Vorgaben des

Infrastrukturbetreibers. Die im Nutzungsplan dargestellten Baulinien stellen die planerische Umsetzung dieser Anforderungen dar.

## 8.6.7 Waldbaulinien / Waldfeststellung

Die Waldbaulinien regeln den Abstand zwischen dem Waldrand und der Bauzone. Gemäss Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand beträgt der Waldabstand 20 m. In Witterswil liegt der Wald überall weiter als oder genau 20m von der Bauzone entfernt. Deshalb werden keine Waldbaulinien festgelegt.

In Witterswil wurde 2001 bei den Parzellen GB-Nr. 5015, 5019 und 1809 die Waldgrenze festgelegt, da sich das Gehölze ungefähr 20m von der Bauzonengrenze entfernt befindet.

Statische Waldgrenze

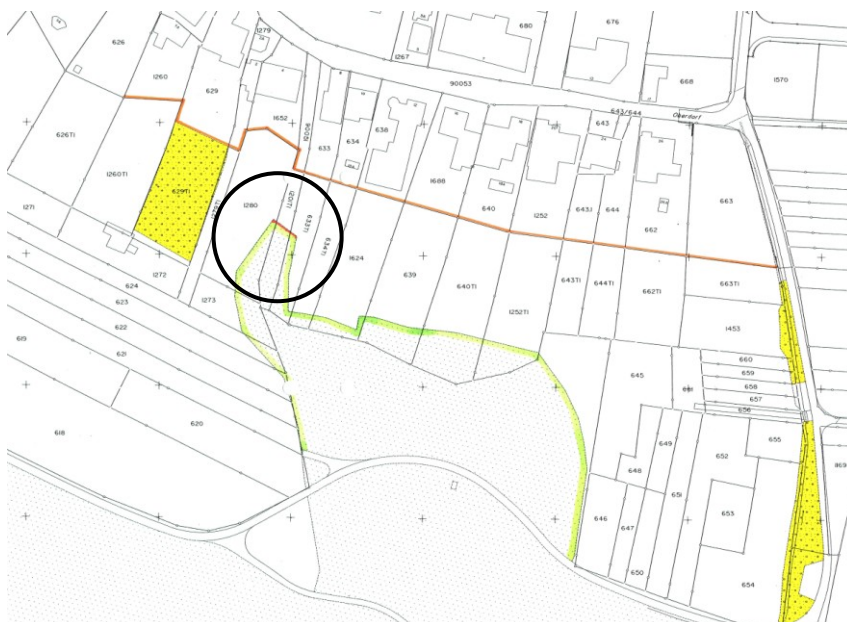


Abbildung 42: Waldfeststellungsplan, Vermessungsbüro Bruno Hänggi

Auswirkungen einer Waldfeststellung

Grundsätzlich gilt der dynamische Waldbegriff. Das heisst, dass der Wald sich auf freien Flächen ausdehnen kann. Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz, WaG) ist in Gebieten, in denen Bauzonen an den Wald grenzen (inkl. Grünzonen und weitere eingeschränkte Bauzonen), im Zonenplan eine statische und verbindliche Waldgrenze festzulegen. Einwachsende Bestockungen innerhalb von Bauzonen werden damit nicht mehr zu Wald und können jederzeit zurückgeschnitten werden.

## 8.6.8 Heckenbaulinien / Heckenfeststellung

Gemäss § 20 Abs. 5 NHV und Heckenrichtlinie des Kantons ist innerhalb der Bauzone ab der Heckengrenze ein Bauabstand von 4 m einzuhalten.

Analog den kommunalen Baulinien Strasse sowie den Waldbaulinien werden Bauten, welche in den Heckenabstand ragen, mit einer Vorbaulinie gesichert. Die festgestellten Heckenflächen und die entsprechenden Heckenbaulinien werden im kommunalen Genehmigungsinhalt des Erschliessungsplans festgesetzt. Im Bauzonenplan werden die Hecken weiterhin orientierend dargestellt (innerhalb der Bauzonen). Im Bauzonenplan werden die Hecken (ebenfalls flächige Darstellung) dargestellt, sind jedoch im Orientierungsinhalt aufgeführt. Hecken ausserhalb der Bauzone werden im Gesamtplan im Genehmigungsinhalt symbolisch dargestellt. Dies da hier der dynamische Waldbegriff gilt.

Im rechtsgültigen Bauzonen- und Gesamtplan sind die Hecken aus dem Naturinventar verortet und als rechtsverbindlichen Inhalt ausgewiesen. Die schematische Darstellung und die allgemein fehlenden Heckenbaulinien lassen jedoch darauf schliessen, dass damals keine Heckenfeststellungen vorgenommen wurden.

**Bauzonenplan**

**rechtsverbindlicher Planinhalt**








-  Perimeter Bauzonenplan
-  W 2a Wohnzone zweigeschossig
-  W 2b Wohnzone zweigeschossig
-  ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Zone mit Gestaltungsplanpflicht
-  Naturschutzzone
-  Hecken / Feldgehölze



Abbildung 43: Ausschnitt des rechtsgültigen Gesamt- und Bauzonenplans

Heckenfeststellung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Hecken im Gemeindegebiet überprüft und, soweit erforderlich, rechtsgültig festgestellt. Mit der Heckenfeststellung gilt künftig der statische Heckenbegriff. Massgebend ist damit die festgestellte Heckengrenze. Bäume und Sträucher, welche über diese Grenze hinauswachsen, gelten nicht als Teil der rechtsgültig festgestellten Hecke und können zurückgeschnitten werden. Die Feststellung wirkt damit analog zur Waldfeststellung und schafft klare Verhältnisse für Grundeigentümerschaften, Gemeinde und Vollzug.

Grundlage bilden das Naturinventar der Gemeinde Witterswil von 2017, die kantonale Heckenrichtlinie sowie die ergänzende fachliche Überprüfung durch oekoskop aus dem Jahr 2026. Im Naturinventar wurden die

Gehölzstrukturen zunächst im biologischen Sinn erfasst. Anschliessend wurde geprüft, welche Gehölze gemäss kantonaler Heckenrichtlinie als Hecken gelten und in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

Gemäss kantonaler Heckenrichtlinie wird die Heckengrenze ausgehend von den äussersten Stockrändern der Sträucher und Bäume bestimmt. Die Heckengrenze verläuft grundsätzlich 2 m ausserhalb dieser Linie. Die Dimensionierung der Hecken und der daraus abgeleiteten Heckenbaulinien wird aus den fachlichen Grundlagen von oekoskop übernommen und in die Nutzungsplanung übertragen.

---

Verzicht Heckenbaulinie

Bei folgenden Objekten wird auf die Festlegung einer Heckenbaulinie verzichtet:

■ **G2 – Parzelle GB-Nr. 482, Benkenstrasse beim Kindergarten**

Die bestehende Hecke entlang der Benkenstrasse ist im Naturinventar als wertvolles Gehölzobjekt G2 erfasst und wird als schützenswertes Objekt bestätigt. Sie bildet eine wichtige Vernetzungsstruktur entlang der Kantonsstrasse.

Auf die Festlegung einer separaten Heckenbaulinie wird verzichtet, da entlang der Benkenstrasse bereits kantonale Baulinien bestehen. Zudem ist vorgesehen, den Zugang zum Kindergarten hindernisfrei auszugestalten. Die dafür vorgesehene Rampe ist im Erschliessungsplan orientierend dargestellt. Mit der Realisierung dieses Vorhabens ist ein Eingriff in die bestehende Hecke absehbar. Der erforderliche Heckenersatz ist im Rahmen des konkreten Bauprojekts festzulegen und mit den zuständigen kantonalen Stellen abzustimmen.

■ **G13 – Parzelle GB-Nr. 1361, Rosenstrasse**

Das bestehende Feldgehölz an der Rosenstrasse erfüllt die Mindestanforderungen an eine schützenswerte Hecke. Es ist im Naturinventar als bemerkenswertes Gehölzobjekt G13 erfasst, verfügt jedoch über keinen Schutzstatus. Die Heckenflächen befinden sich mittig auf einer zur Bebauung vorgesehenen Bauparzelle.

Auf die Festlegung einer Heckenbaulinie wird verzichtet, da eine solche die zweckmässige Bebauung der Parzelle erheblich einschränken würde. Bei einem Eingriff in das Heckenobjekt ist ein angemessener Ersatz zu leisten. Dieser soll nach Möglichkeit auf derselben Parzelle, beispielsweise entlang einer Parzellengrenze, erfolgen.

---

Ufergehölz

Bei Ufergehölzen braucht es bei der Revision der Nutzungspläne keine Heckenfeststellung und somit auch keine Baulinien. Dies entspricht der Praxis des Kantons. Die Grenze des Ufergehölzes ist bei Bauvorhaben im Einzelfall festzustellen (siehe Vermerk auf Nutzungsplänen). Die dargestellten Ufergehölze wurden von der amtlichen Vermessung des Kantons Solothurn übernommen. Beim Marchbach stützt sich die Dimensionierung auf Objekt F4 aus dem Naturinventar.

## 9. Umsetzung Gewässerraum

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

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

Für die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind die Gemeinden zuständig. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung im ordentlichen Planerlassverfahren nach kantonalem Planungs- und Baugesetz § 15 ff.

Art. 36a GSchG ff.: Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind. In der Nutzungsplanung ist der Gewässerraum zu berücksichtigen und extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften.

---

### Gewässerschutzverordnung

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

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

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

## 9.1 Fachliche Grundlage

---

### Ökomorphologie der Fliessgewässer

Als Grundlage für die Herleitung der Gewässerräume entlang der Flüsse und Bäche im Kanton Solothurn dient die Karte «Ökomorphologie der Fliessgewässer» des Amtes für Umwelt (AfU).

In den Ökomorphologiedaten der Fliessgewässer finden sich erste Näherungswerte für den Gewässerraum. Das Amt für Umwelt hat die natürliche Sohlenbreite für die einzelnen Abschnitte der Fliessgewässer im Kanton berechnet und den daraus abgeleiteten theoretischen Gewässerraum (im Datensatz bezeichnet als "Raumbedarf") bestimmt. Der jeweilige Raumbedarf wechselt in der Karte Ökomorphologie der Fliessgewässer daher oftmals innerhalb kurzer Abschnitte mehrere Male. Dieser mathematisch berechnete Raumbedarf ist daher lediglich als Orientierungshilfe zu verstehen. In der Realität hat ein Bach denselben Raumbedarf über einen längeren Abschnitt, beispielsweise bis wieder ein Zufluss hinzukommt. Der Raumbedarf erhöht sich aufgrund der grösseren Gewässer- und Geschiebemenge. Der für die Gewässerraumausscheidung relevante Raumbedarf wird in Zusammenarbeit mit dem AfU auf der Grundlage der Gewässerschutzverordnung GSchV festgelegt.

## 9.2 Konzept Umsetzung Gewässerraum

Zur Sicherung des Gewässerraums werden innerhalb der Bauzone Uferschutz zonen als Grundnutzung und ausserhalb der Bauzone als überlagernde Zone ausgeschieden. Der Gewässerraum wird ab der sogenannten Gewässerachse, also der Mitte des Bachs gemessen.

---

### Gewässerbaulinien und Gewässerunterhaltsbaulinien

Neben der Möglichkeit der Gewässerraumausscheidung durch Uferschutz zonen besteht im Kanton Solothurn auch die Option, den Gewässerraum mittels Gewässerbaulinien zu sichern. Auf diese Option wurde im Rahmen der vorliegenden Planung allerdings verzichtet. Gewässerbaulinien kommen in Witterswil demnach nicht zur Anwendung.

Der Kanton Solothurn kennt weiter das Instrument der Gewässerunterhaltsbaulinien (GUBL). Diese dienen der Freihaltung von Räumen entlang von Gewässern für deren Unterhalt wie Entbuschung, Uferpflege und dem dafür notwendigen Abstellen von Maschinen und anderen Gerätschaften. In Witterswil ist die Festlegung solcher Baulinien aufgrund der konkreten baulichen und räumlichen Gegebenheiten indes nicht notwendig.

---

### keine Ausscheidung von Baulinien

Es werden keine Baulinien ausgeschieden, wenn ein eingedoltes Fliessgewässer unterhalb einer Strasse verläuft und eine Ausdolung somit unwahrscheinlich ist oder wenn die Gewässerunterhaltsbaulinie zwischen Strasse und Strassenbaulinie zu liegen käme.

---

kommunale Uferschutzzone

Entlang des Marchbachs im Gebiet Dofel besteht eine Naturschutzzone. Die Dimensionierung wird in die neue Ortsplanung übernommen jedoch als kommunale Uferschutzzone festgelegt. Die Bestimmungen dazu finden sich in § 21 ZR. Da die resultierende Uferschutzzone dem Gewässerraum entspricht, braucht es keine zusätzlichen Baulinien.

Zur Sicherung des Gewässerraums des Marchbachs, dessen Ausdolung zwischen dem östlichen Siedlungsrand und der Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze Ettingen als Massnahme im Naturkonzept vorgesehen ist, wird ausserhalb der Bauzone eine «Uferschutzzone ausserhalb Bauzone» als Überlagerung zur Landwirtschaftszone festgelegt. Die Bestimmungen finden sich in § 30 des Zonenreglements. Diese Bestimmungen kommen für Parzelle GB Nr. 5243 jedoch erst nach einer Öffnung bzw. Renaturierung des Marchbachs zur Anwendung. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gemäss § 23. Der Raum ist bereits im rechtsgültigen Zonenplan mit einer Naturschutzzone belegt.

---

Umsetzung Gewässerraum im Wald

Im Wald wird kein Gewässerraum umgesetzt.

### 9.3 Abschnittweise Umsetzung Gewässerraum

Hinweise für die nachfolgenden Ausführungen:

- Für die Uferschutzonen gelten jeweils die Bestimmungen gemäss GSchV Art. 41c
- Der Gewässerraum wird wie folgt gemessen
  - *Gewässerraum = Raumbedarf insgesamt, also beidseits der Gewässermittelachse,*
  - *Vermassung generell ab Gewässermittelachse,*
- Als Grundlage für die Berechnung des Gewässerraums gilt die Fachkarte «Ökomorphologie der Fliessgewässer».
- Die Erläuterung erfolgt abschnittsweise pro Bach. Zuerst wird der Bachabschnitt in einem Plan abgebildet, anschliessend wird die Umsetzung abschnittsweise in einer Tabelle erläutert.

### 9.4 Umsetzung Gewässerraum Marchbach

Der Marchbach entsteht durch mehrere «Quellen». Einerseits weist er ein natürliches Einzugsgebiet auf, andererseits wird er durch Meteorwasserzuleitungen gespiesen und verläuft in der Bauzone mehrheitlich eingedolt unterhalb von Strassenarealen. Einzig im Gebiet Dofel gelangt der Bach an die Oberfläche.

Im Jahr 2011 wurde ein Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erstellt (RRB Nr. 1218 vom 07.06.11) und im Jahr 2013 (RRB Nr. 1792) ergänzt. Dabei wurde eine Naturschutzzone ausgeschieden, die den Gewässerraum des Marchbachs definiert. Die Naturschutzzone wird innerhalb der vorliegenden Ortsplanungsrevision in eine kommunale Uferschutzzone umgewandelt mit dem Ziel der Sicherung des Gewässerraums.



Abbildung 44: Umsetzung Gewässerraum Marchbach, Verlauf Gewässer gemäss geo.so.ch

Nr.	Bezeichnung Abschnitt	Raumbedarf	Umsetzung Gewässerraum
1	Abschnitt Strasse «In den Reben»	0 m	Eingedolt, kein Gewässerraum, keine Gewässerunterhaltsbaulinie, da Baulinie Strasse
2	Abschnitt westlich Rebenweglein	11 m	Gewässerraum als Komm. Uferschutzzone innerhalb Bauzone.
3	Abschnitt Brücke / Rebenweglein	11 m	Gewässerraum als Komm. Uferschutzzone innerhalb Bauzone
4	Abschnitt östlich Rebenweglein	11 m	Gewässerraum als Komm. Uferschutzzone innerhalb Bauzone
5	Entlang Marchbachstrasse	0 m	Eingedolt, kein Gewässerraum, keine Gewässerunterhaltsbaulinie
6	Entlang Marchbachweg	11 m	Gewässerraum als komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone
7	Entlang Marchbachweg bei Grenze Ettingen	11 m	Gewässerraum als komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone

Tabelle 11: Umsetzung Gewässerraum Marchbach



4	Abschnitt bei «Ritweg»	16 m	Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (Dimensionierung ab unterer Eggweg)
5	Abschnitt «Riedmatten 1»	16 m	Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (Dimensionierung ab unterer Eggweg)
6	Abschnitt «Riedmatten 2»	18 m	Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (Dimensionierung ab unterer Eggweg)
7	Abschnitt «Binnmatten»	16 m	Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (Dimensionierung ab unterer Eggweg)
8	Abschnitt bei Bachgabelung	17 m	Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (Dimensionierung ab unterer Eggweg)
9	Abschnitt «Grossmatten 1»	13 m	Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (Dimensionierung ab unterer Eggweg)
10	Abschnitt «Grossmatten 2»	16 m	Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (Dimensionierung ab unterer Eggweg)

Tabelle 12: Umsetzung Gewässerraum Binnbach

Da der Raumbedarf variiert, wird der Gewässerraum zwischen den Abschnitten «Unterer Eggweg» bis «Bachgabelung» geglättet. Der Raumbedarf wird auf 16 m festgelegt.

## 9.6 Vorläufiger Verzicht auf Gewässerraum Grossmattbach

Auf dem Gemeindegebiet Witterswil verläuft auch der Grossmattbach. Dieser ist hier jedoch vollständig eingedolt. Eine Öffnung und Revitalisierung ist nicht geplant, weshalb im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung auf die Festlegung des Gewässerraumes und somit auf die Ausscheidung der Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone gemäss §. 30 ZR noch verzichtet wird.

## 10. Landwirtschaft

### 10.1 Kein Landwirtschaftsinventar nötig

Es ist kein Landwirtschaftsinventar zu erstellen, da die aktiven und direktzahlungsberechtigten Landwirte bekannt und im Agrarinformationssystem GELAN erfasst sind.

### 10.2 Fruchtfolgeflächen

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) des Bundes verpflichtet die Kantone, einen Mindestumfang an FFF sicherzustellen. Gestützt auf diesen Sachplan hat der Kanton Solothurn die Fruchtfolgeflächen gemäss einheitlichen Kriterien der Vollzugshilfe 2006 erhoben.

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

Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Geoportal<sup>15</sup> dargestellt. Nach der Genehmigung der Ortsplanung werden die Fruchtfolgeflächen durch den Kanton aktualisiert.

---

#### Rebbauzone

In Witterswil liegen insgesamt ca. 6.5 ha der Fruchtfolgeflächen in der Rebbauzone. Die Rebbauzone wird unverändert übernommen.

---

#### Auswirkungen der Gesamtrevision Ortsplanung auf die Fruchtfolgeflächen

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen (FFF) von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingezont.

Durch die Aufhebung von Reservezonen nimmt die Bilanz der FFF mit der Gesamtrevision der Ortsplanung etwas zu:

---

<sup>15</sup> Die Kartenebene gibt Auskunft über Lage, Umfang und Qualität der Fruchtfolgeflächen (FFF) im Kanton Solothurn. Sie wurde gestützt auf die ab 2012 nach neuer Methodik, welche am 4.9.2017 durch den Bund (ARE) validiert wurde, erstellt und stützt sich auf die Vollzugshilfe 2006 des Sachplanes Fruchtfolgeflächen des Bundes ab.

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



Abbildung 46: Fruchtfolgefläche bei den Reservezonen

<b>Anrechenbarkeit Fruchtfolgeflächen</b>	<b>a</b>
FFF neu Gebiet Uf der Höchi	37.39
FFF neu Gebiet Sägeri	70.64
<b>FFF neu total</b>	<b>108.03</b>

Tabelle 13: Zusätzliche FFF durch Zuteilung vonr Reservezone in die Landwirtschaftszone

Die rechtskräftige Reservezone im Gebiet Burgweg wird als geeignete FFF ausgewiesen und umfasst 71.03 a. Die Fläche soll mit der Gesamtrevision eingezont werden. Auf das Total der FFF hat dies keine Auswirkungen, da die Fläche bereits als Reservezone nicht anrechenbar war.

# 11. Änderungen im Zonenreglement

## 11.1 Aufbau Zonenreglement

Das Zonenreglement ist unterteilt in folgende Kapitel:

13. Formelle Vorschriften
14. Einleitende Vorschriften
15. Bauzonen
16. Eingeschränkte Bauzonen
17. Nichtbauzonen
18. Überlagernde Zonen und Gebiete
19. Natur- und Kulturobjekte
20. Bestimmungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und / oder kantonalen Schutzbeschlüssen
21. Weitere Bestimmungen
22. Schlussbestimmungen
23. Anhang

## 11.2 Änderungen, die das ganze Zonenreglement betreffen

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

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

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

Umrechnung von der Ausnutzungsziffer in die Geschossflächenziffer / Gleichzeitige generelle Erhöhung der Ausnutzung

Die neue kantonale Bauverordnung KBV (kantonale Bauverordnung) lässt die bisherige Ausnutzungsziffer AZ als Dichtemass nicht mehr zu. Sie wird ersetzt mit der Geschossflächenziffer für oberirdische Nutzungen GFZo.

Da die gesamte Ortsplanungsrevision im Sinne der Verdichtung nach innen steht, wird unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen eine massvolle Erhöhung der Nutzungsziffer vorgenommen. Das bedeutet, dass auf einer Parzelle gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung geringfügig mehr gebaut werden darf.

Ziel dieser Massnahme ist, dass eine grundsätzliche Verdichtung in sämtlichen Zonen angestrebt wird. Wichtig ist aber auch, dass die gewachsenen Quartierstrukturen erhalten bleiben. Wegen den verhältnismässig grossen Parzellen können bereits mit der rechtsgültigen Nutzungsplanung recht grosse Volumen erstellt werden (z.B. Mehrfamilienhäuser). Aus diesem Grund wird auf eine allzu grosse Verdichtung nach innen verzichtet.

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

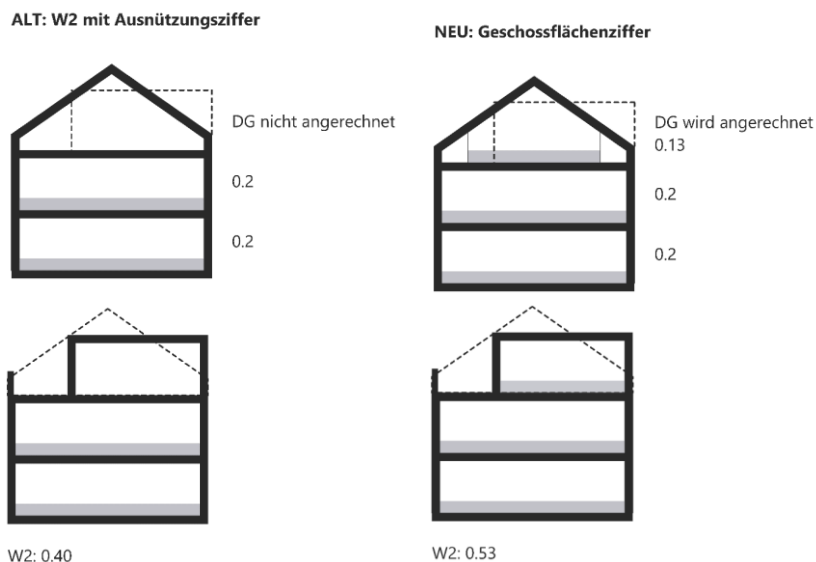


Abbildung 47: Beispiel Umrechnung von der Ausnutzungsziffer in die Geschossflächenziffer in der zweigeschossigen Wohnzone

Unterirdische Geschossflächenziffer

Gemäss kantonaler Bauverordnung Solothurn gilt die Geschossflächenziffer bei allen Geschossen, also auch inkl. der Untergeschosse. Dies ist ein Unterschied zur alten Ausnutzungsziffer, bei der nur die oberirdischen Vollgeschosse angerechnet wurden. Um zu steuern, dass sich neue

Bauten in das bestehende Siedlungsbild einfügen, wird zwischen der oberirdischen und unterirdischen Geschossflächenziffer unterschieden.

---

Gebäudehöhen

Die Begriffe für die Gebäudehöhen werden von First- in Gesamthöhe und von Gebäude- in Fassadenhöhe umbenannt. Die Begrifflichkeiten werden nach der IVHB angepasst und sind in der KBV erläutert. Die Fassadenhöhe wird in § 18 und der Figur 6 in Anhang 1 der KBV geregelt, die Gesamthöhe in § 18<sup>bis</sup> und der Figur 7 vom Anhang 1.

## 11.3 Erläuterung der einzelnen Paragraphen

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen erläutert. Die Nummerierung entspricht dem neuen Zonenreglement.

---

1. Formelle Vorschriften

### § 1 Erlass

Die Gemeinde erlässt Zonenbestimmungen, welche Vorschriften für das Bauen in Witterswil umfassen.

### § 2 Geltungsbereich

Die Ortsplanung der Gemeinde Witterswil besteht aus dem Zonenreglement, dem Baureglement, dem Bauzonen- und Gesamtplan sowie dem Erschliessungsplan mit Strassenklassierung. Diese Dokumente sind aufeinander abgestimmt und bilden die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde ab.

### § 3 Übergeordnete Vorschriften

Es wird generell auf die übergeordnete Gesetzgebung verwiesen. Falls sinnvoll wird jeweils einen Verweis auf das PBG und die KBV in den Paragraphen gemacht.

---

2. Einleitende Vorschriften

### Besitzstandsgarantie

Diese Bestimmung hat keine Auswirkungen auf die rechtliche Ausgangslage, da die Besitzstandsgarantie bereits auf Bundesebene festgelegt ist. Sie wird deshalb gestrichen.

### § 4 Geschossflächenziffer

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

Es gibt keinen eindeutigen Umrechnungskoeffizienten von der Ausnutzungsziffer in die Geschossflächenziffer. Aus diesem Grund regelt Abs. 2, dass bei altrechtlich erstellten Bauten sämtliche Geschosse genützt (also auch ausgebaut) werden dürfen, auch wenn die zulässige Geschossflächenziffer dann überschritten wird (Besitzstandsgarantie). Zugleich ist dies auch ein Beitrag für die Verdichtung nach innen.

## **§ 5 Grünflächenziffer**

Um der Überhitzung des Siedlungsgebiets entgegenzuwirken, sollen Grünflächen ihre kühlende Wirkung entfalten können. Mit der Unterbauung dieser Flächen wird der Wasserhaushalt beeinträchtigt und das Wachstum von Bäumen ist lediglich eingeschränkt möglich. Deshalb sollen unterbaute Flächen grundsätzlich nicht anrechenbar sein.

Gemäss dem Merkblatt der kantonalen Baukonferenzen von 2022 können aber für Überdeckungen von Autoeinstellhallen Ausnahmen gewährt werden. So können diese Flächen der Grünflächenziffer angerechnet werden, sofern sie konkrete Bedingungen erfüllen. Dazu gehört eine genügend mächtige Deckschicht, die eine Bepflanzung zulässt. Der Richtwert beträgt 30 cm, weshalb dieser Wert in § 5 des Zonenreglements festgesetzt wird. Um den Folgen des Klimawandels zu begegnen ist zudem die Versickerung in den Boden unter der Einstellhalle zu gewährleisten. So kann Regenwasser vor Ort ins Grundwasser gelangen und wird gespeichert, statt einfach abzufließen. Bezüglich Begrünung ist die Bestimmung bewusst offengehalten, wodurch eine Begrünung ausschliesslich durch Rasen möglich ist.

## **§ 6 Mindestausnutzung**

Sollte aus verschiedenen Gründen nicht möglich sein, diese Mindestausnutzung zu erreichen, ist der Nachweis zu erbringen, dass durch eine zonengemässe Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnutzung zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden kann. So kann auch hier das Ziel, nachhaltige Nutzung mit der beschränkten Ressource Boden, verfolgt werden. Es wird verhindert, dass bei grossen Parzellen unförmige Flächen abparzelliert werden und die zukünftige bauliche Entwicklung erschwert wird. Die Mindestausnutzung wird für die Wohnzonen festgelegt. Für Grundstücke bei welcher die Mindestausnutzung gar nicht erreicht werden kann, z. B. aufgrund von Baulinien, sind Ausnahmen zulässig.

## **§ 7 Fachberatung**

Die Gemeinde soll die Möglichkeit erhalten, bei Voranfragen, Bauvorhaben, Gestaltungsplänen, Teiländerungen von Nutzungsplanungen etc., bei denen sie z.B. betreffend Eingliederung in die Umgebung oder der Qualität des Bauprojekts Unsicherheiten hat, unabhängige, externen

Fachpersonen beiziehen zu können. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft. In Verbindung mit dem Paragrafen zur Qualitätssicherung und der Möglichkeit für den Einbezug der Fachberatung wird das Ziel des Erhalts sowie Steigerung der Qualität des Ortsbilds verfolgt.

## **§ 8 Qualitätssicherung mit Voranfragen**

Voranfragen können von Seiten der Bauherrschaft gewünscht werden. Sie bieten Bauherrschaften die Möglichkeit, vor einem Baubewilligungsverfahren einzelne, wesentliche Aspekte durch die Baukommission prüfen zu lassen. Dadurch erhält die Bauherrschaft Planungssicherheit für weitere Investitionen und das nachfolgende Baubewilligungsverfahren. Ziel ist, dass die Bauherrschaft und die Baukommission in einen Austausch treten, der die Anforderungen und Bedürfnisse beider beteiligten Seiten frühzeitig koordiniert.

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

## **§ 9 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren**

Diese Vorgabe ist für grössere Arealentwicklungen, die einen gewichtigen Einfluss unter anderem auf das bauliche, soziale und wirtschaftliche Gefüge der Gemeinde haben. Der Entscheid, dass eine solche Qualitätssicherung verlangt wird, erfolgt nicht willkürlich: Die Baukommission stellt Antrag an den Gemeinderat und begründet diesen entsprechend.

Die Gemeinde hat somit einen Einfluss unter anderem auf das bauliche Gefüge. Dies ist vor allem hinsichtlich der Wahrung des öffentlichen Interesses von Bedeutung. Es betrifft insbesondere Areale, bei denen verschiedene Rahmenbedingungen noch zu klären sind oder auch strategisch für die Gemeinde relevant sind. Im Vordergrund steht, dass sich die Gemeinde ein Mitspracherecht einräumen kann: Aktives Handeln anstelle reagieren auf Baugesuche.

Absatz 1 verlangt ein Varianzverfahren. Es ist absichtlich nicht abschliessend definiert, welche Art von Verfahren angewendet werden soll, da dieses Verfahren genau auf die entsprechenden Bedürfnisse massgeschneidert werden soll. So bedingt der Bau eines Mehrfamilienhauses beispielsweise neben einem geschützten Naturobjekt ein anderes Verfahren als die Überbauung eines 5'000 m<sup>2</sup> grossen Areals unmittelbar angrenzend an den historischen Ortskern.

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

### **§ 10 Nutzungsvorschriften**

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

### **§ 11 Zoneneinteilung**

Die Zonen werden zur Übersicht aufgelistet.

### **§ 12 Baumasse**

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

Die Dichten wurden in allen Wohnzonen – zusätzlich zur Umrechnung von der Ausnützungsziffer zur Geschossflächenziffer – ca. 25 % erhöht. Mit einer entsprechenden Erhöhung der Geschossflächenziffer kann eine quartiergerechte Siedlungsentwicklung nach innen erreicht werden.

---

3. Bauzonen

### **§ 13 Wohnzone zweigeschossig W2**

Wie im Kapitel 4.2 erläutert, unterscheiden sich die beiden zweigeschossigen Wohnzonen nur gering, nämlich bei der zulässigen Dichte und der möglichen Geschossigkeit. Da die W2a als weniger dicht ist als die W2b, wird die W2a aufgehoben. Falls die Gemeinde nichts anderes bestimmt, schliesst KBV §19 eingeschossige Bauten in der 2-geschossigen Wohnzone aus. Die Gemeinde schliesst dies dementsprechend aus.

In der zweigeschossigen Wohnzone sollen künftig unter Wahrung der bestehenden Quartierstrukturen auch Reihenhäuser und Einliegerwohnungen zulässig sein. Zudem werden Flachdächer zugelassen. Dies entspricht den heutigen Bedürfnissen (Architektur, optimale Nutzung des Dachgeschosses). Durch die festgelegten Bestimmungen können grössere Gebäude gebaut werden:

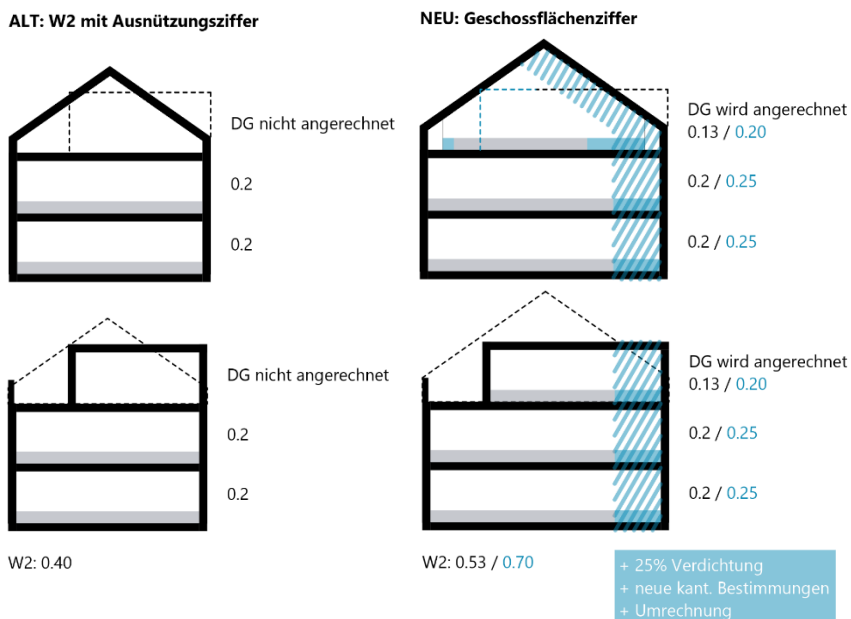
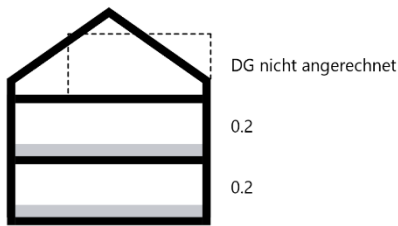


Abbildung 48: Umrechnung von der Ausnutzungsziffer in die Geschossflächenziffer inkl. Erhöhung der Dichte um 25 % in der W2

#### § 14 Wohnzone dreigeschossig reduziert W3r

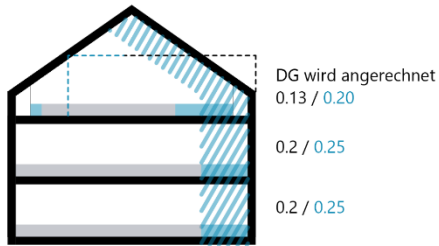
Der Sinn und die Wirkung dieser Zone werden in Kapitel 6.4.2 erläutert. Grundsätzlich werden die Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone übernommen. Die wesentlichen Unterschiede liegen bei den festgelegten Maximalhöhen und der Geschossigkeit. Durch die festgelegten Bestimmungen können im Vergleich zur bisherigen W2 grössere Gebäude erstellt und das Attika-/ Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden.

**ALT: W2 mit Ausnützungsziffer**



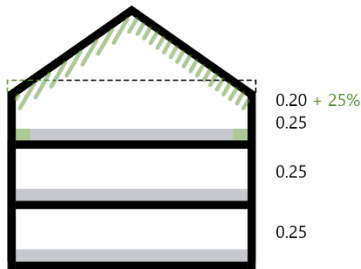
W2: 0.40

**NEU: Geschossflächenziffer**



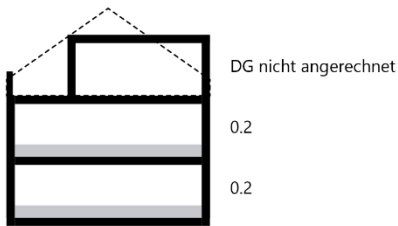
W2: 0.53 / 0.70

- + 25% Verdichtung
- + neue kant. Bestimmungen
- + Umrechnung



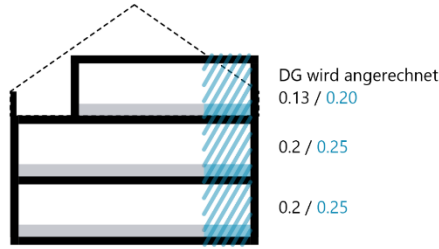
W3 reduziert: 0.75

**ALT: W2 mit Ausnützungsziffer**



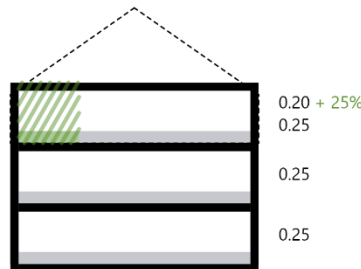
W2: 0.40

**NEU: Geschossflächenziffer**



W2: 0.53 / 0.70

- + 25% Verdichtung
- + neue kant. Bestimmungen
- + Umrechnung



W3 reduziert: 0.75

Abbildung 49: Umrechnung von der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer inkl. Umzonung in die W3reduziert.

## § 15 Wohnzone Hofacker WH

Anhand von massgeschneiderten Bestimmungen wird in der feinkörnigen (geringe Gebäudegrundflächen) Wohnsiedlung ein zusätzliches Geschoss ermöglicht und dennoch die bestehende Bebauungsstruktur gesichert.

Die baulichen Nutzungsziffern sind im Bestand wegen der Reihenbauweise sehr unterschiedlich: Die Bauten an den Enden der Reihe haben eine tiefere Dichte als diejenigen in der Mitte. Die Weiterentwicklung der Bauten kann nicht über die Dichteziffer erfolgen.

Durch die Vorgabe der Dachform, -neigung und der festgelegten Gesamthöhe soll der Quartiercharakter bewahrt und anhand von Dachausbauten die Siedlungsentwicklung nach innen erlaubt werden.

Auf die Definition der Geschossigkeit wird verzichtet, da der Sockel der Gebäude meist weitaus mehr als 1.20m über das Terrain hinausragt und die bestehenden Dachgeschosse ausbaufähig sein sollen. Die Festlegung auf 4 Vollgeschosse wäre mit der festgelegten max. Gesamthöhe von 10.50 m zudem irreführend.

### **Berechnung der Geschossigkeit (gemäss KBV):**

*Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1,2 m über die Fassadenlinie hinausragt.*

*Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen 1,2 m nicht überschreiten.*

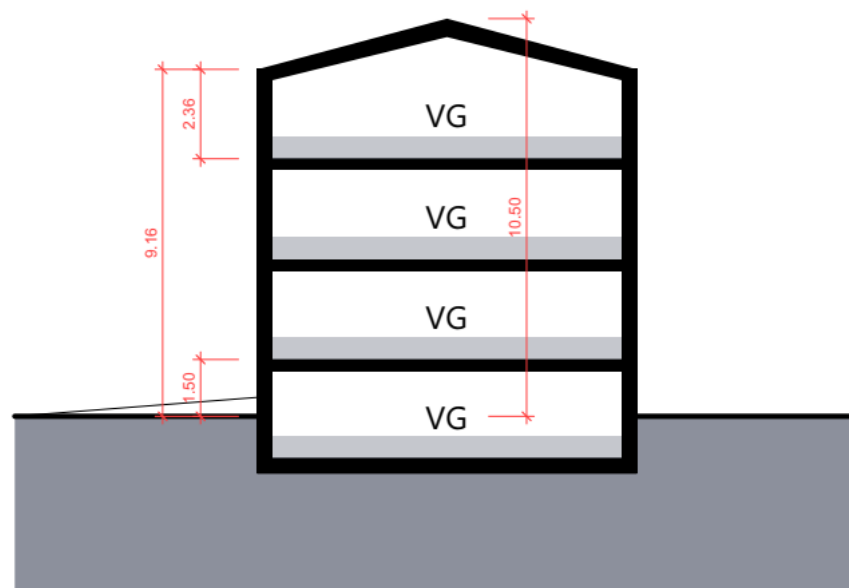


Abbildung 50: Geschossigkeit in der Wohnzone Hofacker

Für den Ersatz von einzelnen Bauten oder gar gesamten Häuserreihen ist ein Qualitätsverfahren umzusetzen, damit sich der Neubau ideal ins Siedlungsbild einfügt.

## § 16 Kernzone K

Die Kernzone verfolgt den Zweck der Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums von Witterswil sowie die Erhaltung der historisch wertvollen und markanten Bauten und Baugruppen. Wichtig ist, dass der Spagat zwischen den bestehenden Bauten, deren Weiterentwicklung und allfälligen Neubauten geschaffen wird. Das heisst, dass die Bauweise der Umgebung angepasst sein soll.

Die Bestimmungen zur Gebäudekategorisierung werden in § 31, § 32 und § 33 separat festgelegt.

Diverse Bestimmungen zur Gebäudegestaltung werden als Absätze bei der Ortsbildschutzzone ergänzt, da die Gestaltung im gesamten Ortsbild (Eintrag im regionalen ISOS) von Bedeutung ist. Die Bestimmungen zu den wertvollsten rechtskräftigen Hofstattbereichen werden in der Hofstattzone definiert.

Die rechtskräftigen Baubereiche werden aufgehoben. Zukünftige Bautätigkeiten werden durch Baulinien, Baumasse und diversen Bestimmungen zur Gestaltung eingeschränkt.

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Sonnenkollektoren auf Neubauten ist widerrechtlich mit §18a RPG, weshalb der entsprechende Absatz gestrichen wird.

## Kernerweiterungszone

Die Kernerweiterungszone wird aufgehoben, Erläuterungen siehe Kapitel 6.3.2

## § 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA

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

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

## § 18 § 20 Spezialzonen

In den Spezialzonen gelten die Bestimmungen der entsprechenden Teilzonenpläne. Die Gebiete werden von der Gesamtrevision ausgenommen. Die Zonenvorschriften werden in einer separaten Teilrevision festgelegt.

---

## 4. Eingeschränkte Bauzone

### Grünzone Siedlungsrand

Die Grünzone Siedlungsrand wird aufgehoben, Erläuterungen siehe Kapitel 6.4.8

## § 21 Uferschutzzone innerhalb der Bauzone

Zur Umsetzung des Gewässerraums wird gemäss Art. 41c GSchV dieser Paragraf geschaffen. Er regelt die Nutzung und Pflege der Schutzgebiete.

---

### 5. Nichtbauzonen

## § 22 Landwirtschaftszone

In der Landwirtschaftszone gelten grundsätzlich die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften. Die Gemeinde kann jedoch strengere Vorgaben erlassen, die der Kanton bei Baugesuchen ausserhalb der Bauzone berücksichtigt. Da dies bereits im rechtsgültigen Zonenreglement der Fall ist, wird dies entsprechend übernommen.

---

### 6. Überlagernde Zonen und Gebiete

## § 23 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht existierten in der rechtsgültigen Ortsplanung keine kommunalen Bestimmungen. Der ergänzte Paragraf zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 44 PBG regelt detailliert den Erlass von Gestaltungsplänen, die mögliche Aufteilung von Gebieten in Teilgebiete, die Zusammenarbeit mit Behörden und die zu erfüllenden Mindestinhalte eines Gestaltungsplans. Absatz 4 umfasst wesentliche gebietsbezogene Zielvorgaben für das Areal «In den Reben».

## § 24 Ortsbildschutzzone

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

## § 25 Hofstattzone

Der gesamte Dorfkern von Witterswil befindet sich bereits in der Ortsbildschutzzone. Bei jedem Bauprojekt ist somit eine Fachberatung erforderlich. Grössere Projekte sollen im Austausch mit einem entsprechenden Fachgremium erarbeitet (bei grösseren Projekten erfordert dies mehrmalige Sitzungen) werden. Das Fachgremium bewertet die Bauprojekte hinsichtlich der Schutzziele im ZR für den Hofstattbereich und gibt der Baukommission eine Empfehlung ab. Die Schutzziele sind im ZR festgehalten und bleiben daher auch bei personellem Wechsel gleich.

Es wird darauf verzichtet, starre Ausnutzungsziffern oder Grünziffern zu definieren. Die Parzellenstruktur und die räumlichen Gegebenheiten sind im Perimeter sehr unterschiedlich. Allgemeine Ziffern werden daher als problematisch beurteilt und können die Qualität im Einzelfall nicht

sichern. Als qualitätssichernde Massnahme dienen daher die Schutzziele und die Begleitung der Bauprojekte durch das Fachgremium.

### **§ 26 Rebbauzone**

Dieser Paragraph erfährt keine wesentlichen Änderungen. Er schafft die Möglichkeit zum Rebbau und verfügt über verhältnismässige Bestimmungen.

---

## 6. Überlagernde Zonen und Gebiete

### **§ 27 Landschaftsschutzzone**

Der Artikel wurde gegenüber dem rechtsgültigen Zonenreglement präzisiert. Ziel ist nach wie vor der Erhalt der unverbauten Landschaft aus ästhetischer Sicht. Er wurde jedoch zusätzlich mit dem Absatz Landschaftselement ergänzt, da die landschaftstypischen Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. einen wichtigen Beitrag zur einzigartigen Landschaft von Witterswil leisten.

### **§ 28 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft**

In den kommunalen Vorranggebieten können die Bewirtschaftenden Verträge mit der Gemeinde zur Förderung von Gebieten mit hohen Natur- und Landschaftswerten abschliessen. Der Paragraph erfährt keine wesentlichen Änderungen

### **§ 29 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone**

Zur Umsetzung des Gewässerraums wird gemäss Art. 41c GSchV dieser Paragraph geschaffen. Er regelt die Nutzung und Pflege der Schutzgebiete.

### **§ 30 Naturgefahren / Hinweisbereiche**

Der Paragraph regelt die Vorschriften für Bauten und Anlagen innerhalb der verschiedenen Gefahrenzonen (geringe und erhebliche Gefährdung sowie Hinweisbereich).

---

## 7. Natur- und Kulturobjekte

### **§ 31 Geschützte kommunale Kulturobjekte**

Die geschützten kommunalen Kulturobjekte weisen eine kommunale Schutzverfügung auf oder sollen durch eine geschützt werden. Die Massnahmen sowie der Unterhalt der Schutzobjekte werden in dieser Verfügung geregelt.

### **§ 32 Schützenswerte und erhaltenswerte kommunale Bauten und Kulturobjekte**

Bei den schützenswerten Kulturobjekten handelt es sich um charakteristische Bauten mit Eigenwert, Situationswert und / oder Vertreter einer Epoche / Zeitzeugen.

Sie sind in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.

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

Sie sind in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Der Abbruch ist unter Voraussetzungen möglich. Wichtig dabei ist, dass die heutige Situation zumindest erhalten oder verbessert wird.

### **§ 33 Kantonale geschützte Bauten und Kulturobjekte**

Kantonale geschützte Kulturobjekte sind vom Regierungsrat mittels einer Verfügung geschützt.

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

### **§ 34 Archäologische Fundstellen**

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

### **§ 35 Naturschutzzonen und -objekte**

Die, für die Kulturlandschaft, das Orts- und Landschaftsbild bedeutsamen Gebiete und Objekte, verfügen durch diesen Paragraphen Schutz- und Pflegebestimmungen. Die wert- resp. sehr wertvollen Einzelbäume werden über Absatz 6 geschützt und sind im Anhang zum Zonenreglement entsprechend aufgeführt.

### **§ 36 Hecken, Uferbestockung und Feldgehölz**

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

### **§ 37 Weitere kantonale Schutzgebiete, -objekte und Bestimmungen**

Der Artikel weist darauf hin, dass kantonale Schutzgebiete, Schutzobjekte und Festlegungen den Bestimmungen der Verordnung über den Natur-

und Heimatschutz vom 14.11.1980 oder jenen der jeweiligen Schutzverfügung (RRB) unterliegen und der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements bedürfen.

---

10. Weitere Bestimmungen

### **Arbeitsgruppe Natur**

Diese Arbeitsgruppe existiert bisher nicht. Durch die bestehende Umweltkommission besteht aktuell kein Bedarf für diese Gruppe. Sollte die zukünftig ändern, kann diese auch ohne entsprechende Regelung im Zonenreglement vom Gemeinderat eingesetzt werden.

### **§ 38 Umgebungsgestaltung in sämtlichen Bauzonen**

Die Umgebungsgestaltung und mit ihr die Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Wegen, Vorplätzen und weiteren Aussenbereichen sind wichtig für das Ortsbild und die Einordnung der Siedlung in die Landschaft. Grünräume sind ökologisch wertvoll (Biodiversität) und können einen Beitrag zur Kühlung von Siedlungen leisten. Die grössten Risiken des Klimawandels im Mittelland sind Hitzeperioden und Starkregen. Zudem ist es wichtig, dass Regenwasser vor Ort versickern kann, damit die Böden im Falle länger ausbleibenden Regens bereits möglichst viel Wasser gespeichert haben und somit resistenter sind gegenüber Trockenheit:

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

- Standortheimische und ortstypische Pflanzen resp. Verzicht auf Neophyten (gemäss § 63<sup>ter</sup> Abs. 2 KBV untersagt)
- Schottergarten sind nicht zulässig da diese keinen ökologischen Mehrwert generieren (und häufig nicht wasserdurchlässig sind, gemäss § 63<sup>ter</sup> Abs. 1 KBV untersagt).
- Ausreichend Versickerungsmöglichkeiten im Garten (u.a. wichtig für Grundwasserspeicher)
- Hochstämmige Bäume für Kühlungseffekt.

Dieser Artikel regelt die Materialisierung von Plätzen und Wegen, die Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen und Bäumen und die Pflicht, bei grösseren baulichen Veränderungen einen Umgebungsplan einzureichen. Da einige Bestimmungen in der kantonalen Bauverordnung (KBV) bereits übergeordnet geregelt sind, werden sie im Zonenreglement nicht aufgeführt.

### **§ 39 Dachgestaltung, Dacheindeckungen**

Dieser Paragraph erlässt Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude mit dem Ziel, die ortsbauliche Qualität und qualitative Innenverdichtung zu fördern und die Hitze innerhalb des Siedlungsgebietes zu mindern

(natürliche Dachbegrünungen). Auch kann so ein ökologischer Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die nachhaltige Stromgewinnung durch Sonnenkollektoren möglich bleibt.

#### **§ 40 Gestaltung des Siedlungsrandes**

Diese Bestimmung soll einen harmonischen Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone und die ökologische Vernetzung sicherstellen. Diese Gebiete können aufgrund von struktureller Vielfalt einen wesentlichen Beitrag zur Biodiversität leisten.

#### **§ 41 Lichtemissionen**

Die Vermeidung von Lichtemissionen ist aus Gründen des Umwelt- und Gesundheitsschutzes von Bedeutung. Künstliche Beleuchtung kann das Wohlbefinden von Menschen beeinträchtigen und nachtaktive Tiere in ihrer Orientierung stören.

Gemäss Umweltschutzgesetz sind Emissionen vorsorglich zu begrenzen. Für die Planung von Beleuchtungsanlagen ist insbesondere die Vollzugshilfe «Lichtemissionen vermeiden» des Bundesamts für Umwelt (BAFU, 2021) massgebend. Diese fordert eine bedarfsgerechte, zielgerichtete und zeitlich gesteuerte Beleuchtung.

Im Rahmen der Nutzungsplanung ist sicherzustellen, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

#### **§ 42 Mobilfunkanlagen**

Mobilfunkanlagen können das Ortsbild stören. Sie sollen an Standorten errichtet werden, wo sie visuell nicht stark in Erscheinung treten. Seit Anfang 2023 hat der Kanton Solothurn mit den Mobilfunkbetreibern das Dialogmodell vereinbart, welches das genaue Vorgehen regelt. Deshalb wird im Zonenreglement auf Ausführungen zum Verfahren verzichtet.

#### **§ 43 Schadstoffbelastete Böden**

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

#### **§ 44 Belastete Standorte / Altlasten**

Dieser Paragraph regelt den Umgang mit belasteten Standorten. Die belasteten Standorte nach Art. 32 USG sind im kantonalen Kataster der

belasteten Standorte (KbS) der Website des Amts für Umwelt Kanton Solothurn (AfU) einsehbar.

Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 der Altlastenverordnung AltIV respektive § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall GWBA.

---

11. Schlussbestimmungen

#### **§ 45 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen**

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

#### **§ 46 Aufhebung altes Recht**

Mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung wird die rechtsgültige Ortsplanung mitsamt dem Gestaltungsplan Marchbach / Im Dofel aufgehoben.

## 12. Änderungen im Baureglement

Die Inhalte des Baureglements folgen dem Grundsatz, dass

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

Das Rechtsetzungsverfahren als auch die Zuständigkeiten sind für diese beiden Teile unterschiedlich: Das Baureglement wird von der Gemeindeversammlung verabschiedet, das Zonenreglement vom Gemeinderat.

### 12.1 Erläuterungen

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

Die nachfolgenden Erläuterungen folgen den §§ des neuen Baureglements. Sie präzisieren die Absichten zu den einzelnen Vorschriften und fassen die wesentlichen Neuerungen zusammen. Selbsterklärende Paragraphen werden nicht erläutert. Es werden vor allem jene Paragraphen erläutert, die entweder neu sind oder substantiell geändert wurden.

#### **§ 1 Zweck und Geltung**

*Keine wesentlichen Änderungen*

#### **§ 2 Baubehörde und Rechtsmittel**

Absatz 2 wird gestrichen, weil dies bereits in § 2 KBV geregelt ist.

#### **§ 3 Baukontrolle**

Die Voranmeldung für die verschiedenen Baustadien wird bei mindestens fünf Arbeitstagen festgesetzt, so dass sich die Baukommission entsprechend vorbereiten kann.

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

#### **§ 4 Gebühren**

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

Dies ist eine Präzisierung der Leistungen, die die kantonale Bauverordnung im § 5 Abs. 2 aufführt, da diese vornehmlich technischer und nicht ortsbaulicher Natur sind<sup>16</sup>.

#### **§ 5 bis § 9**

*Keine wesentlichen Änderungen*

#### **§ 10 Abstellplätze**

Die Tiefen von Vorplätzen vor Garagen und Carports muss neu mind. 6 m (bisher 5 m) von der Strassen- bzw. Trottoirlinie betragen. Die Bestimmung kommt bei der Erstellung, Zweckänderung oder Erweiterung von Bauten oder baulicher Anlagen zur Anwendung. Dadurch können Fahrzeuge weiter entfernt vom Strassenraum parkiert werden, was dessen Qualität erhöht und somit zu einer Aufwertung im Sinne der qualitativen Innenverdichtung entspricht.

Um das Velo als umweltfreundliches und nachhaltiges Verkehrsmittel zu fördern, werden im neuen Baureglement ausserdem Vorgaben zur Anzahl der Veloabstellplätze gemacht.

#### **Privatstrassen**

Wird gestrichen, weil es gemäss PBG keine Privatstrassen mehr gibt.

#### **Behindertengerechtes Bauen**

Wird gestrichen, weil § 58 KBV ausführlicher ist.

#### **§ 11 bis § 14**

*Keine wesentlichen Änderungen*

---

<sup>16</sup> KBV § 5 Abs. 2: «Die Baubehörde kann auf Kosten des Bauherrn zusätzliche Unterlagen verlangen, wie: Grundbuchauszug, statischen Nachweis, Ausführungs- und Detailpläne, Studien über die Beschattung nachbarlicher Liegenschaften, Modelle, Fotomontagen, Beleuchtungskonzepte, Aufschluss über die Kehrlichtbeseitigung, Feuersicherheit, Bodenuntersuchungen – insbesondere bei Bauten im Grundwassergebiet –, Nachweis über den Elementarschutz in besonders gefährdeten Gebieten gemäss Gefahrenkarten, Ausweis über die Qualität des Trinkwassers, Angaben über die Heizungsanlagen und über Einbau und minimale Leistungsfähigkeit von Personen- und Warenliften, Ausweis über die Finanzierung bei grösseren Überbauungen.

## **§ 15 Energie**

Grundsätzlich sind die Vorschriften zur Energieversorgung auf kantonaler Ebene zu erlassen. Im Kanton Solothurn sind diese jedoch nicht mehr zeitgemäss und werden deshalb auf kommunaler Stufe verschärft. Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung sollen in Zukunft ohne fossile Energieträger versorgt werden (Klimaschutz und Energiewende, Energiestrategie 2050 des Bundes). Es sind bei Neubauten oder substanziellen Änderungen an der Energieversorgung entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

## **§ 16 - § 17**

*Keine wesentlichen Änderungen*

## **§ 18 Schutz von Tieren**

Diese Bestimmung wird ergänzt. Aus biologischer Sicht ist diese Ergänzung wichtig, da geschützte Arten wie Mehlschwalben oder Fledermäuse auf spezifische Lebensstätten angewiesen sind, deren Verlust zu lokalen Bestandsrückgängen führen kann.

## **Terrainveränderungen**

Die Bestimmung kann gestrichen werden, da die darin geregelten Schutzanliegen (Orts- und Landschaftsbild sowie Biotopschutz) bereits abschliessend durch übergeordnetes Bundes- und kantonales Recht, insbesondere durch das Raumplanungsgesetz (Art. 3 RPG) sowie das Natur- und Heimatschutzgesetz (Art. 18 NHG), gewährleistet sind. Eine zusätzliche kommunale Regelung ist nicht erforderlich.

## **§ 19 – 20**

*Keine wesentlichen Änderungen*

## 13. Weitere Informationen

### 13.1 Mehrwertabgabe

#### 13.1.1 Rechtliche Grundlage

Das Planungsausgleichsgesetz (PAG) des Kantons Solothurn legt fest, dass für bestimmte Fälle von Umzonungen der Planungsmehrwert abgeschöpft werden muss. Der Abgabesatz beträgt mind. 20 %. Gemeinden können den Abgabesatz um zusätzlich max. 20 % erhöhen. Das PAG findet Anwendung auf Planungen, die nach 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt wurden. Die kommunale gesetzliche Grundlage, das «Reglement zum Planungsausgleich» wurde durch die Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2019 beschlossen und am 5. Februar 2020 genehmigt durch das BJD. Der Abgabesatz, gemäss dem Planungsmehrwertausgleichsreglement von Witterswil, beträgt 30 % des geschätzten Mehrwerts.

Der Mehrwert der betroffenen Grundstücke wird mittels professionellen Immobilienbewertungen geschätzt. Diese Immobilienbewertungen dienen der Gemeinde als Richtwerte und sind nicht als abschliessend zu betrachten.

Das Entrichten der Planungsmehrwerte erfolgt in einem separaten nachgelagerten Verfahren. Der zu entrichtende Mehrwert wird mittels einer Festsetzungsverfügung nach Genehmigung der Nutzungsplanung vom Gemeinderat verfügt. Gegen Entscheide des Gemeinderats Witterswil über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichsabgabe kann bei der Kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

Die Mehrwertabgabe wird nicht direkt mit der Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung bezahlt werden müssen. Die Fälligkeit entsteht bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt wird. Das heisst, dass zwischen der Festsetzungsverfügung und der Fälligkeit der Mehrwertabgabe unter Umständen mehrere Jahre liegen können.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision können betroffene Eigentümerschaften sich nicht gegen die geschätzten Mehrwertabgabe aussprechen, sondern lediglich gegen die planerische Massnahme (die Umzonung), welche den Mehrwert auslöst.

Die absehbaren Finanzflüsse sind in der folgenden Grafik dargestellt:

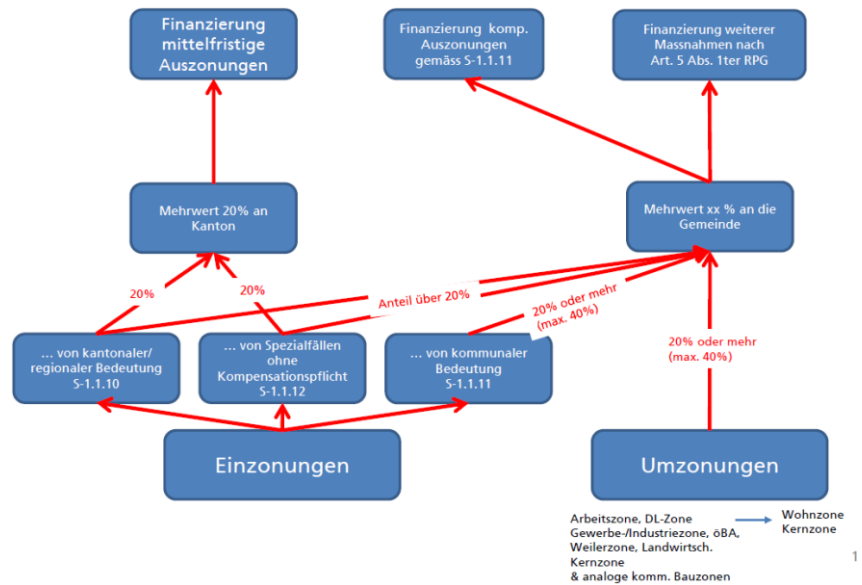


Abbildung 51.: Planungsausgleich

Hinweis: anstelle von monetären Abgaben kann für die Mehrwertabgabe vorab zu Gunsten der Gemeinde auch eine vertragliche Lösung angestrebt werden (§2 Abs. 2 PAG). Dann können auch Sachleistungen z.B. die Aufwertung des öffentlichen Raums o.ä. vereinbart werden.

### 13.1.2 PAG relevante Grundstücke

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

In Witterswil unterliegt aufgrund Ein- oder Umzonungen eine Parzelle der Mehrwertabgabepflicht.

- **Parzelle GB-Nr. 691**  
Die Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone ist gemäss §5 PAG abgabepflichtig. Die Liegenschaft ist im Eigentum der Gemeinde. Diese ist gemäss § 6 Abs. 2 PAG von der Abgabepflicht befreit.
- **Einzonung der Reservezone «Burgweg»**  
Zur Sicherstellung der zeitnahen Überbauung wird die Einzonung der Reservezone «Burgweg» mit einer vertraglichen Bauverpflichtung gemäss § 26bis PBG verknüpft. Die betroffenen Grundeigentümerschaften verpflichten sich, die eingezonten Grundstücke innerhalb einer im Vertrag festgelegten Frist von 5 bis 10 Jahren zu überbauen. Der Vertrag regelt den Fristenlauf, die Anforderungen an die Erfüllung der Bauverpflichtung sowie die Folgen bei Nichterfüllung. Die Bauverpflichtung wird

als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch ange-  
merkt.

Parzelle GB Nr.	Strasse	Total Fläche m <sup>2</sup>	Einzonung / Umzonung	Zone rechts- gültig	Zone neu	Fläche Ein- / Umzonung	Anteil Strassenareal	Grundeigentum privat / öffentlich
691	Rotbergweg	2'090	U	ÖBA	W2		Nein	Einwohnergemeinde
590	Burgweg	1'264	E	R	W2	1'264	Nein	Privateigentum
591	Burgweg	1'723	E	R	W2	1'723	Nein	Privateigentum
592	Burgweg	1'320	E	R	W2	1'320	Nein	Privateigentum
1292	Burgweg	229	E	R	W2	229	Nein	Privateigentum
1296	Burgweg	693	E	R	W2	693	Nein	Privateigentum
564	Burgweg	224	E	R	W2	224	Nein	Privateigentum
565	Burgweg	249	E	R	W2	249	Nein	Privateigentum
568	Burgweg	391	E	R	W2	391	Nein	Privateigentum
569	Burgweg	263	E	R	W2	263	Nein	Privateigentum
570	Burgweg	212	E	R	W2	212	Nein	Privateigentum
571	Burgweg	337	E	R	W2	337	Nein	Privateigentum

Tabelle 14: Tabelle für die Mehrwertabgabe

## 13.2 Planbeständigkeit

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind die Nutzungsplanungen etwa alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen. Die Ortsplanung Witterswil ist ca. 17 Jahre alt (Genehmigung der letzten OP 2006). Die Planbeständigkeit kann somit als gegeben betrachtet werden.

Durch die Gesamtrevision können folgende bisher rechtskräftige Nutzungspläne aufgehoben werden:

Zonen- und Gesamtplan	Datum	RRB Nr.
Grundwasserschutzzone «Hollenquelle und Schmidliquelle»	19.12.2017	2111
Bauzonenplan Mutation «Baselrain»	12.08.2008	1250
Bauzonenplan «Dorfkern»	11.07.2006	1403
Bauzonen- und Gesamtplan	11.07.2006	1403

Tabelle 15: Übersicht über die (Teil-)Zonenpläne

Erschliessungspläne	Datum	RRB Nr.
Erschliessungsplan «Gehweg Sonnenrain»	03.05.2016	799
Erschliessungsplan «Strassen- und Baulinienplan»	02.11.2010	1988
Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan «Baselrain»	12.08.2008	1250
Strassenklassierungsplan	11.07.2006	1403

<b>Erschliessungspläne</b>	<b>Datum</b>	<b>RRB Nr.</b>
Bättwiler-/Ettingerstr.	20.10.1997	2431
Benkenstrasse (Einfahrtsbremse beim Dorfeingang)	14.08.1990	2523
Ettingerstrasse Bättwiler.- u. Ettingerstr. Bättwilerstrasse	13.08.1985	2342

*Tabelle 16: Übersicht über die Erschliessungspläne*

<b>Kommunale Gestaltungspläne</b>	<b>Datum</b>	<b>RRB Nr.</b>
Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Marbach/Im Dofel»	24.09.2013	1792
Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Marbach/Im Dofel»	07.06.2011	1218

*Tabelle 17: Übersicht über die kommunalen Gestaltungspläne*

<b>Baulandumlegungspläne</b>	<b>Datum</b>	<b>RRB Nr.</b>
Baulandumlegung «Marbach/Im Dofel, Altbestand/Beizugsgebiet»	24.04.2012	785
Baulandumlegung Baselrain: Altbestand / Beizugsgebiet / Definitive Zuteilung	07.12.2009	2220

*Tabelle 18: Übersicht über die Baulandumlegungspläne*

### 13.3 Digitalisierung des Zonen- und Erschliessungsplans

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

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

## 14. Verfahren

### 14.1 Verfahrensablauf

Schritt	Termin
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden des Informationsanlasses	26. Oktober 23
Informationsanlass	16. November 2023
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung	10. Juni 2024
Kantonale Vorprüfung; Besprechung mit ARP	Ab Juli 2024
Vorprüfungsbericht	24. März 2025
Informationsveranstaltung Öffentliche Mitwirkung	22. Oktober 2026 Oktober / November 2026
Überarbeitung und Integration der Änderungsanträge in die OP im Anschluss an die kantonale Vorprüfung und der Mitwirkung	
Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der 2. Kantonalen Vorprüfung	
2. kantonale Vorprüfung	
Behandlung im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage	
Öffentliche Auflage (30 Tage)	
Einspracheverhandlungen	
Beschluss des Baureglements durch die Gemeindeversammlung	
Beschluss Gemeinderat	
Genehmigung Regierungsrat und Publikation im Amtsblatt	

Tabelle 19: Verfahren Gesamtrevision der Ortsplanung

### 14.2 Kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der Gesamtrevision der Ortsplanung Witterswil wurde am 28. August 2024 dem Amt für Raumplanung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht wurde am 24. März 2025 der Gemeinde zugestellt.

Zur Klärung einzelner Vorprüfungseinwände fand am 19. März 2025 eine Besprechung mit dem Amt für Raumplanung statt. Der Sitzungsinhalt umfasste insbesondere folgende Themen:

- **Reservezonen**  
Anpassungsbedarf: Sämtliche Reservezonen sind gemäss kantonalen Vorgaben aufzuheben und der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Das Beibehalten der Reservezonen ist nicht genehmigungsfähig.
- **Siedlungsentwicklung nach innen und Ortsbildschutz**  
Anpassungsbedarf: Hinweise der Fachstellen zum Ortsbildschutz und zur Denkmalpflege sind aufzunehmen und die entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement zu präzisieren.
- **Verkehr und Erschliessung**  
Anpassungsbedarf: Es sind mehrere Hinweise zu berücksichtigen und die Unterlagen entsprechend zu ergänzen.
- **Natur und Landschaft**  
Anpassungsbedarf: Die Darstellung von Wald, Hecken und Gewässerräumen ist zu überprüfen und punktuell zu überarbeiten. Ergänzend sind Bestimmungen zu Lichtemissionen sowie zur ökologischen Qualität im Siedlungsgebiet zu prüfen.
- **Gewässer und Naturgefahren**  
Anpassungsbedarf: Die Gewässerraumfestlegung ist zu präzisieren und die Grundlagen zu Naturgefahren im Bereich Marchbach, sind zu aktualisieren.
- **Planungsbericht**  
Anpassungsbedarf: Der Raumplanungsbericht ist punktuell zu ergänzen. Einzelne Darstellungen und Festlegungen in den Plänen sowie im Zonenreglement sind zu bereinigen.

Die wichtigsten Änderungen nach der ersten Vorprüfung lauten wie folgt:

- Aktualisierung der Grundlagen
- Umgang mit Reservezonen
- Überprüfung der Kulturschutzobjekte
- Überarbeitung der Darstellung und Festlegungen zu Wald, Hecken und Gewässern
- Erstellung der synoptischen Gefahrenkarte für den Marchbach
- Präzisierung der Bestimmungen im Zonenreglement

## 14.3 Öffentliche Mitwirkung

*wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt*

## 14.4 Öffentliche Auflage

*wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt*

## 15. Glossar

<b>Abkürzung / Begriff</b>	<b>Bedeutung / Erläuterung</b>
AfU	Amt für Umwelt des Kantons Solothurn
AltIV	Altlasten-Verordnung des Bundes
ARP	Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau des Kantons Solothurn
AZ	Ausnutzungsziffer; bisheriges Dichtemass, das im Rahmen der IVHB durch die Geschossflächenziffer ersetzt wird
BauG / PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn
BFF	Biodiversitätsförderflächen
BJD	Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn
BLT	Baselland Transport AG
DTV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr
E / ha	Einwohnende pro Hektare; Kennwert zur Beurteilung der baulichen Dichte
EBG / EBV	Eisenbahngesetz / Eisenbahnverordnung
EFH / DEFH / RFH	Einfamilienhaus / Doppelteinfamilienhaus / Reiheneinfamilienhaus
EP	Erschliessungsplan
ES	Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzrecht
FFF	Fruchtfolgeflächen; besonders geeignetes ackerfähiges Kulturland, das langfristig für die landwirtschaftliche Produktion zu sichern ist
GB-Nr.	Grundbuchnummer einer Parzelle
GFZ / GFZo	Geschossflächenziffer / oberirdische Geschossflächenziffer; Dichtemass zur Bestimmung der zulässigen Geschossfläche
GIS	Geografisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
GSchG / GSchV	Gewässerschutzgesetz / Gewässerschutzverordnung des Bundes
GUBL	Gewässerunterhaltsbaulinie
GWBA	Gesetz über Wasser, Boden und Abfall des Kantons Solothurn

<b>Abkürzung / Begriff</b>	<b>Bedeutung / Erläuterung</b>
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
ISOS / ISOSO	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz / regionales Ortsbildinventar des Kantons Solothurn
KBV	Kantonale Bauverordnung des Kantons Solothurn
KbS	Kataster der belasteten Standorte
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NHG / NHV	Natur- und Heimatschutzgesetz / Natur- und Heimatschutzverordnung
OP	Ortsplanung
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ÖQV	Öko-Qualitätsverordnung; Grundlage zur Beurteilung ökologischer Qualitätskriterien
ÖREB	Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen
öV	Öffentlicher Verkehr
PAG	Planungsausgleichsgesetz des Kantons Solothurn
RPB	Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
RPG / RPV	Raumplanungsgesetz / Raumplanungsverordnung des Bundes
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBV	Sonderbauvorschriften
USG	Umweltschutzgesetz des Bundes
VVEA	Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen
W2	Zweigeschossige Wohnzone
W3r	Dreigeschossige Wohnzone reduziert
WH	Wohnzone Hofacker
ZP	Zonenplan
ZR	Zonenreglement