

Ortsplanungsrevision Witterswil

Informations- und Dialogveranstaltung

22. Oktober 2026

Von der Diskussion zur Ortsplanung

Neues Raumplanungs-
gesetz (2014)



2015

Räumliches Leitbild
Grundsätze der Entwicklung

Neuer kantonaler
Richtplan (2018)



Ab 2020

**Start OP, Einbezug
Bevölkerung (2022)**
Begehungen, Workshop



2022 - 2025

**Ortsbauliche Grundlage
Entwurf Nutzungsplan**
Strategien, Vertiefungen, Entw.

*Vorprüfung
Kanton*



2026

Nutzungsplanung gesamt
u.a. Zonenplan & Zonen-
reglement



Witterswil

-
- Legende**
- Historisch gewachsener Kern mit angrenzenden Wohngebieten (Oberdorf und Weisskirchweg)
 - Ob den Reben / Ob den Langgärten: Grosszügiges Wohngebiet am Hang mit prägenden Bauten
 - Wohnquartier Bohnacker
 - Kirschgarten / Höchiacker: Wohngebiet am Hang
 - Wohnquartier Hofacker: Weiterentwicklung mit Einzelstrategie
 - Chrummi Jurten
 - In den Reben: Neues Wohngebiet in der Ebene fertig bauen und massstabgerecht verdichten
 - Gebiet zwischen Bättwilerstrasse und Burgweg
 - Schulanlage und Mehrzweckhalle
 - Kantonsstrassen

- Entwicklung der Quartiere entsprechend ihrer typischen Eigenschaften
- Keine Auszonung, Siedlungsgrenzen und Landwirtschaftszone bleiben gleich

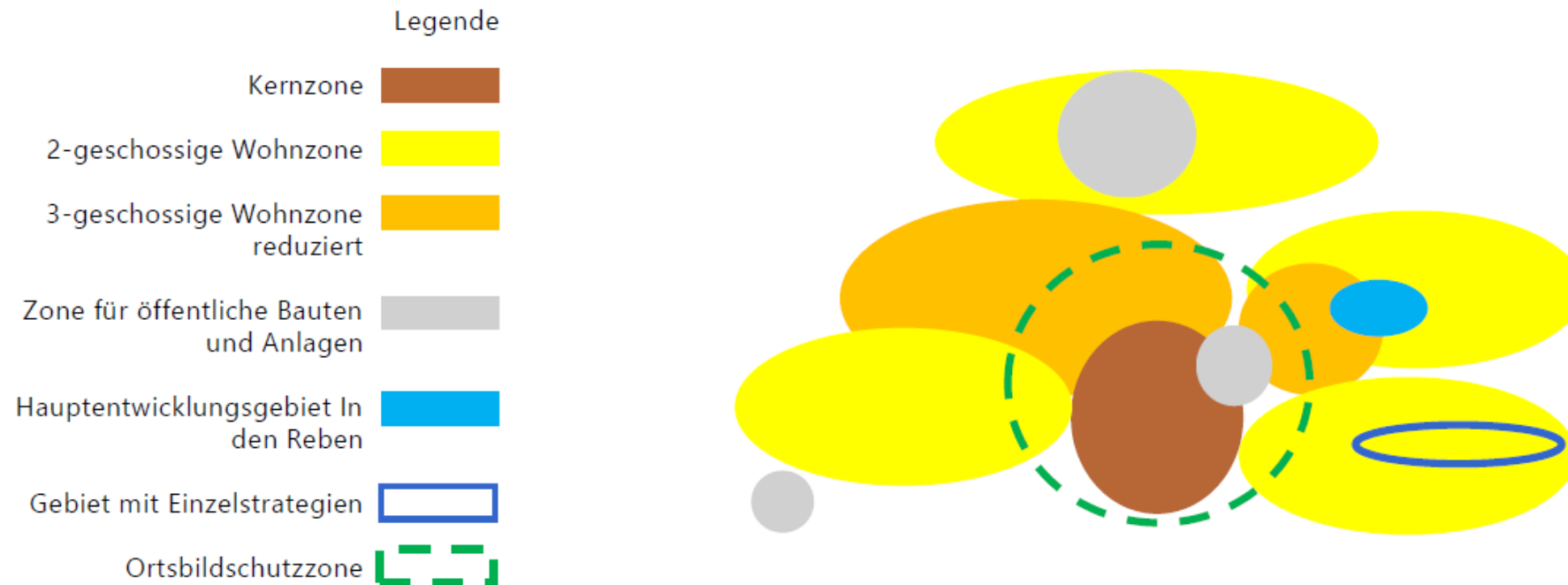


Abbildung 5: Zonierungskonzept (schematische Darstellung, beinhaltet nicht alle Zonen, nicht massstabsgerecht)

- Die gesamte Bauzonenfläche verändert sich nur geringfügig.
- Die Fläche der Wohnzonen nimmt aber um 2 ha zu: Umzonungen und Einzonung beim Burgweg.
- Zusätzlicher Wohnraum soll vor allem innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes entstehen.

Flächenentwicklung der Bauzonen im Rahmen der OP

	Bisher	Neu
Wohnzonen	26.7 ha	28.7 ha
Mischzonen	6.7 ha	5.0 ha (-1.7 ha)
Öffentliche Zonen	2.3 ha	2.6 ha
Total	35.7 ha	36.3 ha (+ 0.6 ha)

Wie genau wird verdichtet?

- Bisherige 2-geschossige Wohnzonen W2a und W2b werden vereinheitlicht
- In ausgewählten Gebieten wird die 3-geschossige Wohnzone reduziert (W3r) eingeführt.
- So entstehen zusätzliche Optionen, Wohnraum zu schaffen und bestehende Gebäude weiterzuentwickeln.

Bisher: Wohnzone W2 (zweigeschossig)
2 Vollgeschosse + Dachgeschoss



Bisher: Wohnzone W2 (zweigeschossig)
2 Vollgeschosse + rückversetztes Attikageschoss



Neu: Wohnzone W3r (dreigeschossig reduziert)
3 Vollgeschosse

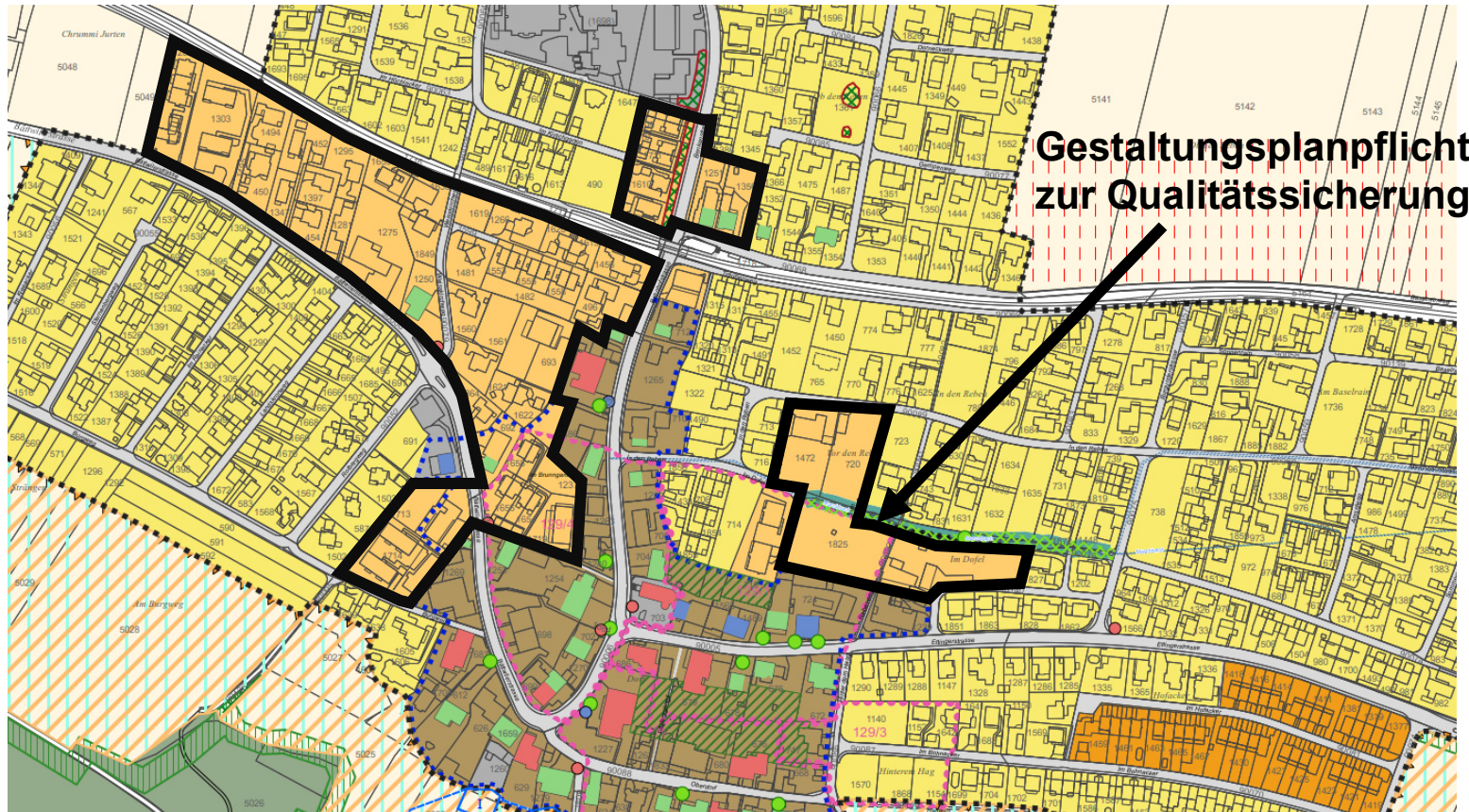


Neu: Wohnzone W3r (dreigeschossig reduziert)
3 Vollgeschosse (Schrägdach)



Mit der neuen Wohnzone W3r kann das oberste Geschoss besser genutzt werden. Die angepassten Höhengvorgaben (§ 12 Zonenreglement, Tabelle Baumasse) ermöglichen drei Vollgeschosse und damit mehr Wohnraum, ohne dass die Gebäude wesentlich höher werden.

Die neue Wohnzone W3r im Zonenplan



 Zone W3r

Vom Dialog zur verbindlichen Planung

→ Wohnzone W3r setzt die Entwicklungsziele im Zonenplan und Zonenreglement um

→ gezielt dort, wo mit Blick auf Austausch mit der Bevölkerung eine Verdichtung verträglich erachtet wurde

→ Spielraum für mehr Wohnraum an zentralen Lagen (u.a. nahe der BLT), ohne den Charakter der bestehenden Quartiere wesentlich zu verändern.

- Der historische Dorfkern und dessen Freiräume bleiben geschützt.
- Bestehende Gebäude sollen sich massvoll weiterentwickeln können.
- Bei wichtigen Bauvorhaben wird die Qualität der Gestaltung stärker berücksichtigt.

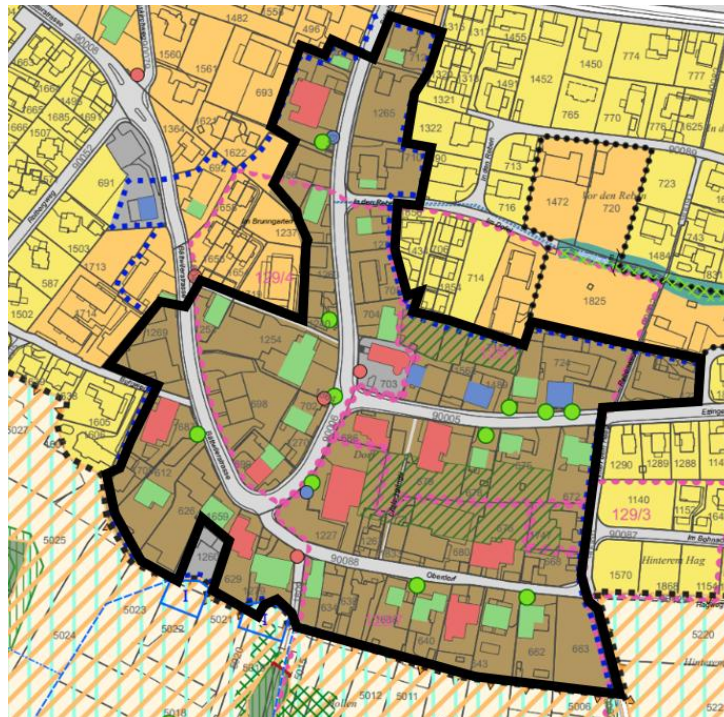


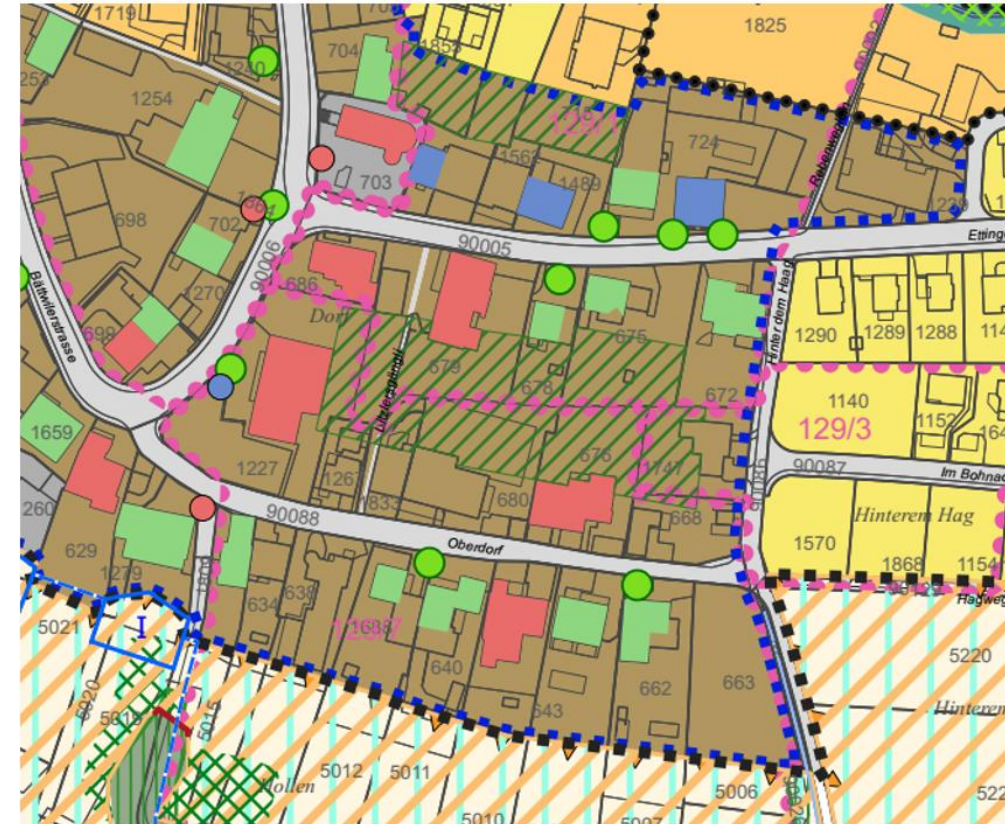
Abbildung 6: Dimensionierung Kernzone

Bei wichtigen Bauvorhaben sorgen Fachberatung (§ 7 ZR), frühzeitigen Voranfragen (§ 8 ZR) und gegebenenfalls Varianzverfahren (§ 9 ZR) für eine hohe gestalterische Qualität und eine gute Einordnung ins Ortsbild.

Ergänzend regelt § 24 ZR (Ortsbildschutzzone) die besonderen gestalterischen Anforderungen im geschützten Ortsbild:

- Dachform (keine Flachdächer)
- Material der Dächer
- Dachaufbauten
- weitere

- Spezieller Teil der Kernzone → ursprünglichster Teil von Witterswil mit Mischung von historischer Bausubstanz und Freiräumen
- „Redimensionierung“ → heutige räumliche Festlegung entspricht nicht faktischem Bebauungsstand
- „Übrige“ Kernzone kann – unter Einhaltung Ortsbildschutz und Zonenbestimmungen – baulich besser entwickelt werden
- Weiter hoher Schutz, aber massvolle bauliche Entwicklung ist zulässig, Schutz über Qualitätsvorgabe und Verfahren (§ 7 und § 8 ZR) → geltendes Reglement ist strenger



Reservezonen sind keine Bauzonen!

- Sie sind rechtlich der Landwirtschaftszone gleichgestellt.
- Eine spätere Einzonung ist **nie** garantiert, Reservezonen haben v.a. kommunikativen Charakter (*hier könnte vielleicht mal eingezont werden*), führen aber zu keinem rechtlichen Anspruch



Bauzone

Bebauung nach
Zonenvorschriften möglich



Reservezone

Keine gesicherte spätere
Einzonung



Landwirtschaftszone

Landwirtschaftliche Nutzung im
Vordergrund

Warum werden die Reservezonen «Auf der Höhe aufgehoben»?

- **Kantonale Vorgabe:** Der Kanton Solothurn akzeptiert grundsätzlich keine Reservezonen mehr. Diese sollen aufgehoben werden. Witterswil verfügt bereits über Bauzonenkapazitäten.
- **Haltung des Gemeinderats:** Der Gemeinderat wollte die bestehenden Reservezonen ursprünglich erhalten und damit die Möglichkeit einer späteren Einzonung offenhalten.
- **Konsequenz:** Für die beiden Gebiete «Auf der Höhe» sieht der Gemeinderat aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand keine realistische Möglichkeit, eine Einzonung zu erreichen. Sie sollen deshalb der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

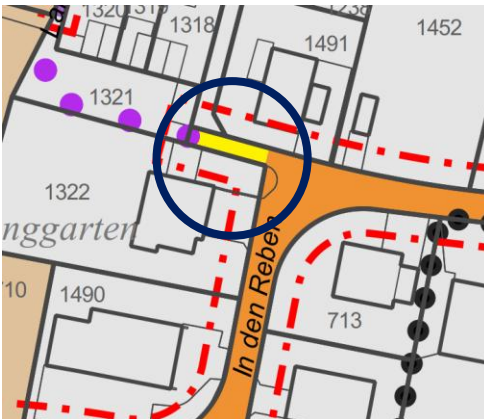


Warum soll am Burgweg trotzdem eingezont werden?

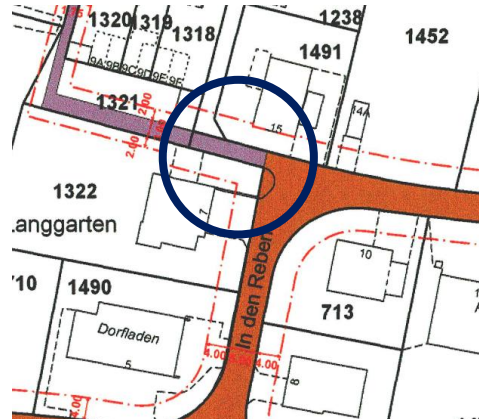
- **Besondere Voraussetzungen:** Am Burgweg wird eine Lücke im bestehenden Siedlungsgebiet geschlossen. Die Strasse ist bereits für eine beidseitige Bebauung ausgebaut.
 - **Nutzen für die Gemeinde:** Eine Einzonung am Burgweg würde zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen.
 - **Politische Gesamtabwägung:** Der Gemeinderat möchte nicht auf sämtliche Entwicklungsmöglichkeiten verzichten, nur weil diese nicht überall erhalten werden können.
- Ob der Kanton die Einzonung genehmigt, ist offen.



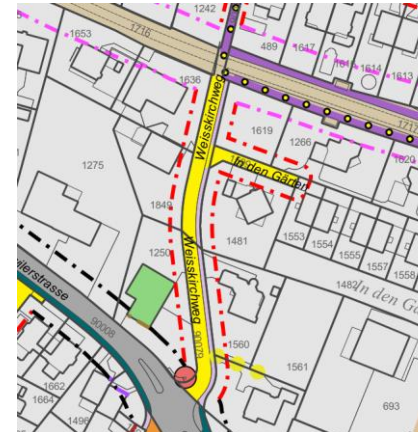
- Keine erheblichen Änderungen im Erschliessungsplan
- Keine zusätzliche Erschliessungsstrasse Gebiet Marchmatten
- Anpassung Strassenkategorien an heutige Situation
- «Weisskirchweg» und Teilabschnitt «In den Reben» neu als Erschliessungsstrasse



Erschliessungsplan neu



Erschliessungsplan alt



Erschliessungsplan neu



Erschliessungsplan alt

Warum werden Privatstrassen überprüft?

- Grundsatz → Privatstrassen sind für die Erschliessung eines einzelnen oder nur weniger Gebäude bzw. Wohneinheiten vorgesehen.
- Bei mehr als 4 Einheiten verlangt der Kanton eine öffentliche Erschliessung (gestützt durch Gerichtsentscheide).
- Deshalb muss die Einstufung verschiedener Strassen in Witterswil angepasst werden.



Private Erschliessung

In der Regel bis 4 Einheiten

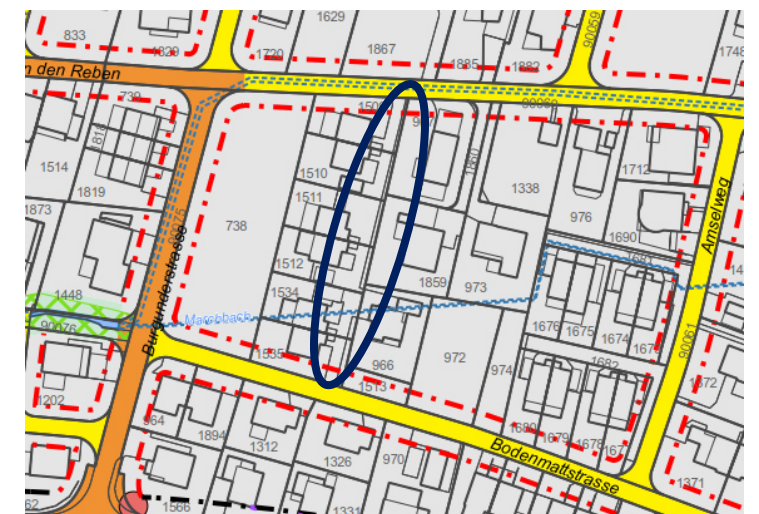
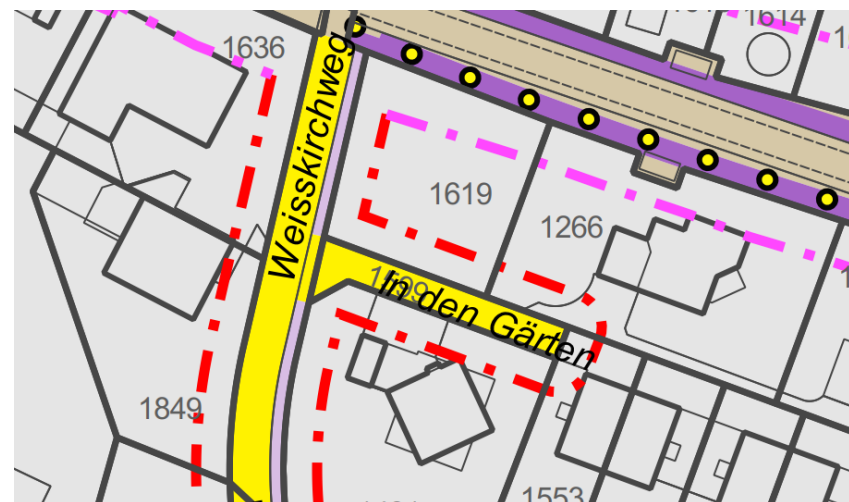
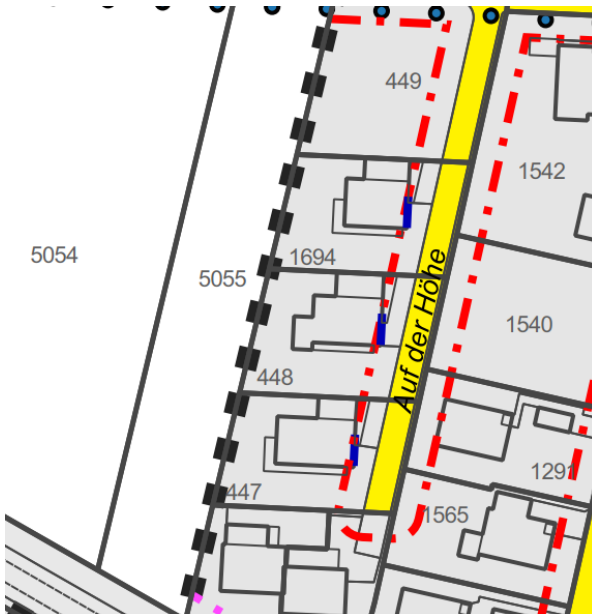


Öffentliche Erschliessung

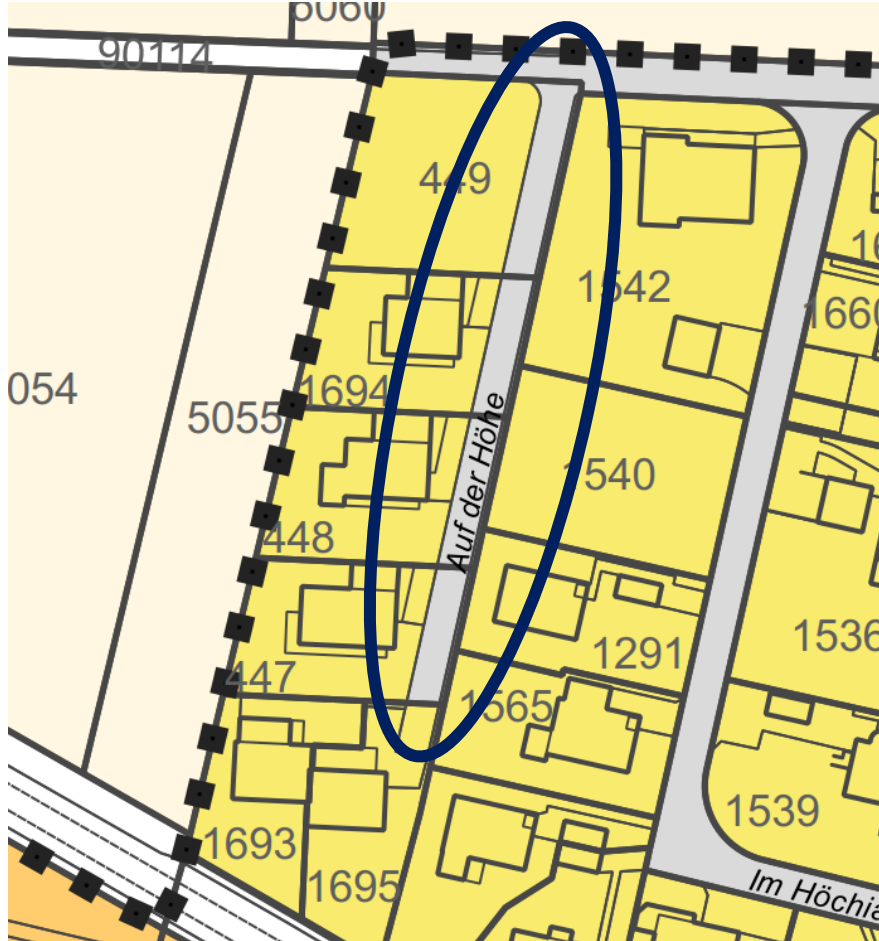
Grundsätzlich bei mehr als 4 Einheiten

Welche Privatstrassen sind betroffen?

- **Auf der Höhe:**
Neu als öffentliche Erschliessungsstrasse vorgesehen (neu mit Baulinien).
- **In den Gärten:**
Parzelle Nr. 1599 wird als öffentliche Erschliessung festgelegt (neu mit Baulinien).
- **Marchmatten:**
Unterteilung der Erschliessung vorgesehen, damit die Privatstrassen beibehalten werden können.



Was heisst das für die Betroffenen?



Graue Fläche gehörte bislang zur Wohnzone

- Teile der Parzellen werden von der Wohnzone in die Strassenfläche umgeteilt
- Dadurch sinkt **potenziell** die zulässige Ausnutzung auf den Grundstücken, neues ZR **erhöht** aber die **Nutzungsziffern**. Nicht klar, ob wirklich ein Verlust entsteht
- Prüfung in den Einzelfällen
- Bauten und Anlagen dürfen nicht mehr zwischen die Baulinie und die Strasse gebaut werden
- In der Regel entsteht durch die Festlegung von Baulinien kein Anspruch auf Entschädigung (§ 41 Abs. 2 PBG)
- Gemäss § 105 PBG muss die Gemeinde diese Strassenflächen innert 15 Jahren übernehmen (Enteignung mit Entschädigungsfolgen)

-

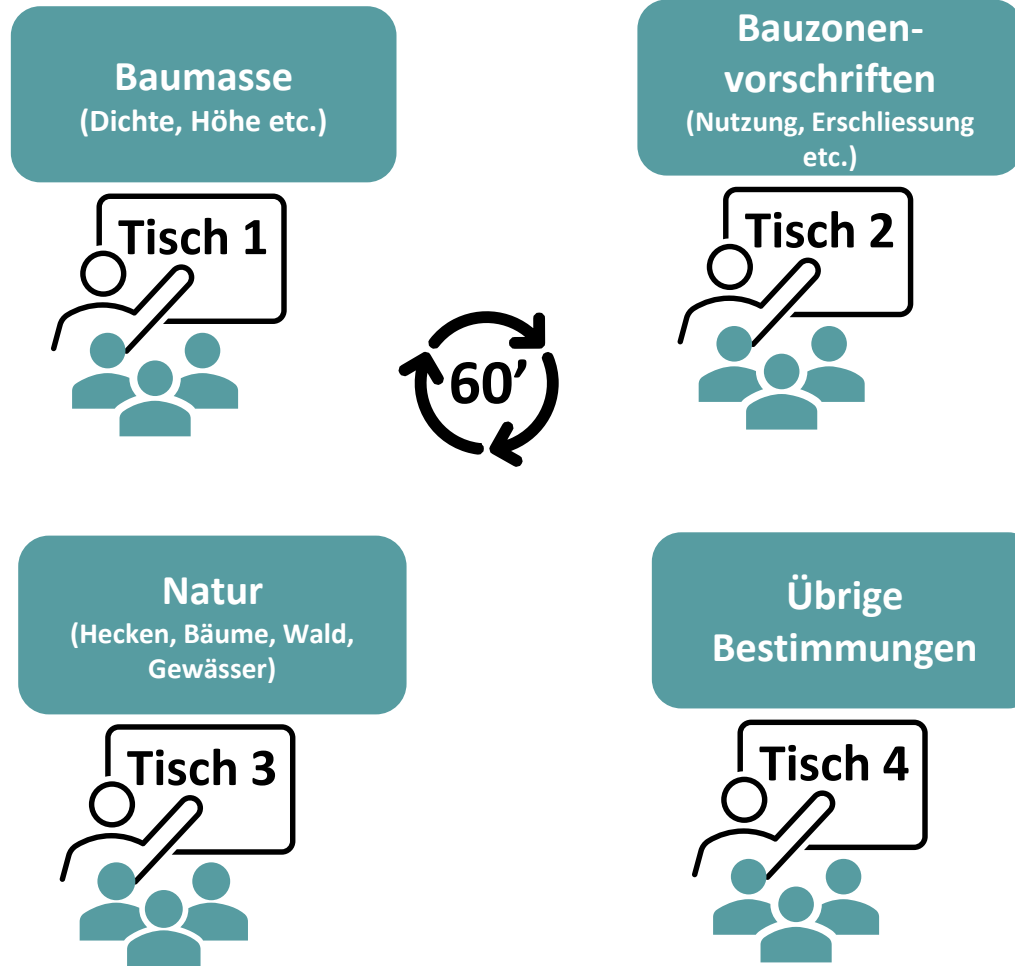
§ 38 ZR: naturnahe Gestaltung der Aussenräume, Umgebungsplan bei konkreten Bauvorhaben
§ 40 ZR: regelt die Gestaltung der Siedlungsränder.

Wie wird mit Naturgefahren umgegangen?

- Die Gefahrenkarte zeigt die Risiken durch
 - Überschwemmungen (Hochwasser)
 - Ufererosion
 - Rutschungen und Hangmuren (abrutschendes Erd- und Gesteinsmaterial).
- Gefährdung bestehen grundsätzlich entlang von Gewässern wie dem Marchbach und Binnbach sowie an Hanglagen. → Analyse zeigt keine erheblichen Gefährdungen → Keine Regelungen im Zonenreglement
- Je nach Gefährdungsstufe (gelb, blau, rot) gelten bei Bauvorhaben spezifische Schutzmassnahmen oder Einschränkungen.







Stellen Sie hier Ihre Fragen!

RÜCKMELDUNGSFORMULAR

Ortsplanungsrevision Witterswil

Vielen Dank, dass Sie sich an der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision beteiligen.

Mit diesem Formular können Sie Anregungen, Fragen und Änderungsanträge zu den aufgelegten Planungsunterlagen einreichen. Bitte erfassen Sie für unterschiedliche Anliegen nach Möglichkeit je eine separate Rückmeldung. Dies erleichtert die Auswertung und Bearbeitung.

1 Angaben zur Person

Vorname / Nachname	E-Mail-Adresse
<i>Hier eingeben ...</i>	<i>Hier eingeben ...</i>

2 Bezug der Rückmeldung

Auf welches Dokument bezieht sich Ihre Rückmeldung?

☐ Bauzonen- und Gesamtplan (1:2500)	☐ Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen (1:2500)
☐ Gefahrenkarte (1:2500)	☐ Zonenreglement und Tabelle Baumasse
☐ Baureglement	☐ Kantonale Baulinienpläne
☐ Anderes Dokument / allgemeine Rückmeldung	

Online-Formular

Wird auf der Website der Gemeinde aufgeschaltet

Eingaben sind bis am Freitag, 13.11.2026 möglich (schriftlich)