

Gemeinde Witterswil

Ortsplanungsrevision

plan:team



Information für die Bevölkerung, 16. November 2023
Barbara Wittmer

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Elemente der Nutzungsplanung
3. Vom Leitbild / der gestalterischen Grundlage zur Nutzungsplanung
 - 3.1 Die Änderungen im Zonenplan
 - 3.2 Die Änderungen im Zonenreglement
 - 3.3 Die Änderungen im Erschliessungsplan
4. Die Änderungen im Bereich Natur- und Landschaft / Gesamtplan
5. Nächste Schritte / Weiteres Vorgehen



BAUZONEN- UND GESAMTPLAN

ENTWURF Stand 26. Oktober 2023, Stand für den Informationsanlass vom 16. November 2023.

Mitteilung vom: XX.XX.XXXX bis: XX.XX.XXXX
 Öffentliche Auflage vom: XX.XX.XXXX bis: XX.XX.XXXX

Vom Gemeinderat beschlossen am: XX.XX.XXXX

Die Gemeinderatsberin: Die Gemeinderatsberern:

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. xx: ja/ nein: XX.XX.XXXX

Der Staatschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr.: xx: ja/ nein: XX.XX.XXXX

SR 100 (SR 100.01) (SR 100.02)

Nummern 1-60: Luzern - Bern - Solothurn

plan:team

Wird von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen

Gerechtigkeitshaft

- Bauzonen**
 - 2-geschossige Wohnzone, W2
 - 3-geschossige Wohnzone reduziert, W3r
 - Wohnzone Hofacker, WH
 - 3-geschossige Wohnzone, W3
 - Kernzone, K
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, OBA
- Nichtbauzonen**
 - Reserve Wohnzone
 - Landschaftszone
 - Überschutzzone innerhalb Bauzonen

Überschutzzone Festlegungen

- Historischer Gestaltungserfolg
- Historischer kommunaler Gestaltungserfolg
- Ordnungsschutzzone
- Habitatzone
- Reliktzone
- Kommunale Überschutzzone ausserhalb Bauzonen
- Landschaftsschutzzone
- Naturschutzzone
- Kommunale Vorangestellter Natur und Landschaft

Natur- und Kulturobjekte

- Erhaltenswerte Bauten und Kulturobjekte
- Schützenswerte Bauten und Kulturobjekte
- Kommunal geschützte Bäume
- Kommunal geschützte Naturobjekte / geschützte Einzelbäume

Naturgefahren

- Naturgefahrenbereich - geringe Gefährdung
- Naturgefahrenbereich - erhebliche Gefährdung
- Hangrutsch

Orientierender Planinhalt

- Bauzonengrenze
- Archiblogische Fundstelle
- Wald gem. amtlicher Vermessung / Wald gemäss Art. 10 Abs. 2 Bundesgesetz über den Wald
- Necken innerhalb Bauzonen geschützt gemäss § 20 NRV (mit Neckenfortsetzung)
- Necken ausserhalb Bauzonen geschützt gemäss § 20 NRV (s.g.g. schematisch)
- Ufergehölze
- Ufergehölze sind nach Art. 21 NRV geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Ufergehölzes im Einzelfall technisch nachzubilden. Es ist ein Baubestand von 4.0 m ab Heckensaum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.
- Gewässerschutzzone I
- Gewässerschutzzone II
- Gewässerschutzzone III
- Gewässer offen / Gewässer eingedämmt
- Gemeindegrenze

Festsetzung gem. kantonalen Richtlinien resp. kantonalen Schutzbestimmungen

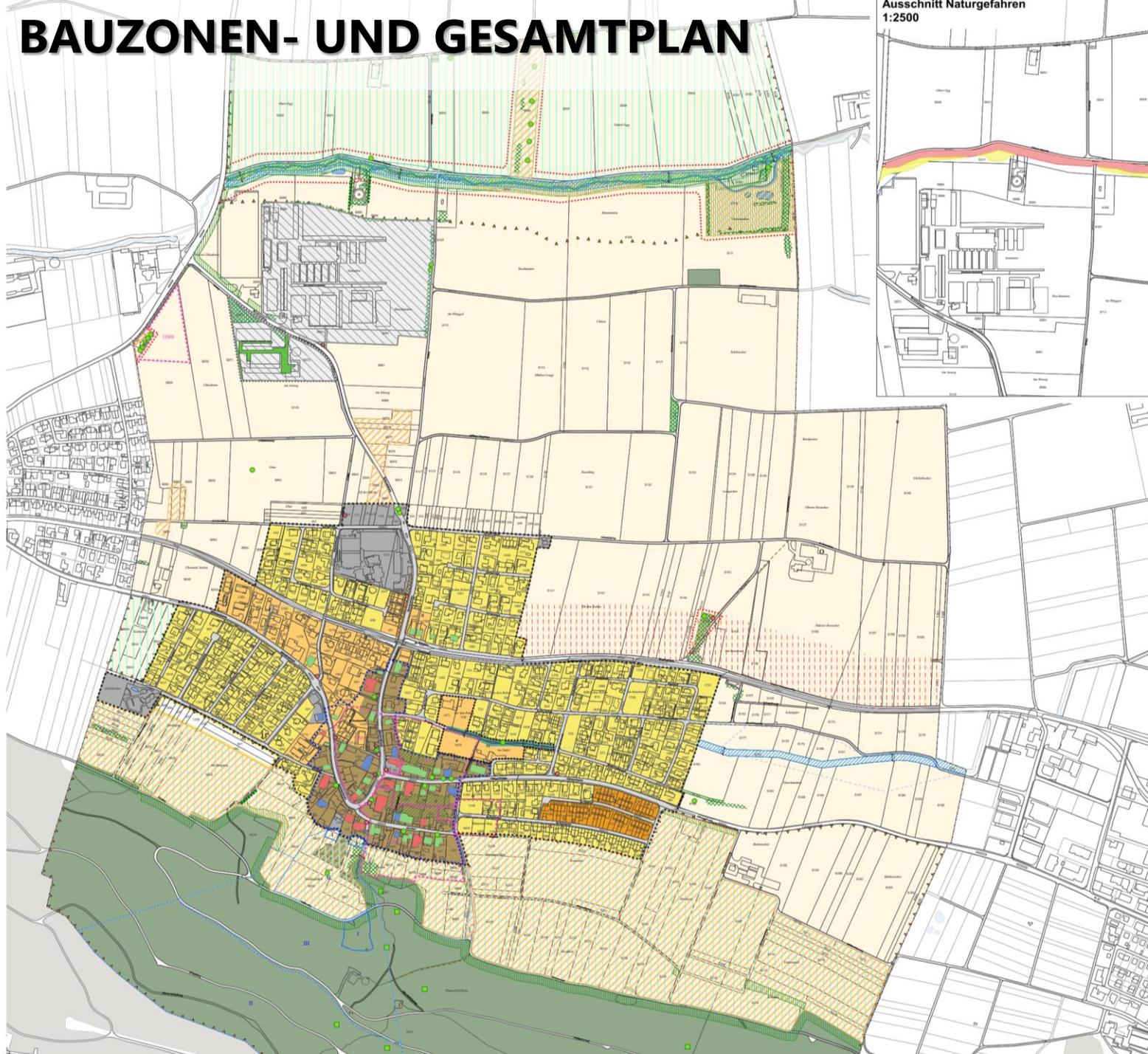
- Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte
- Kantonale Überschutzzone ausserhalb Bauzonen
- Historischer kommunaler Nutzungspfad
- Archiblogische
- Historischer Verkehrswey mit (vial) Substrat

Rechtshängige Gestaltungspläne

Bezeichnung	Datum	RRB Nr.
Kantonale Gestaltungspläne		
Kantonale Gestaltungspläne mit SRV /Verbindungs-, Renaturierung und Besucherlenkung, Birmbach	09.05.2004	104

Hinweise:

- Folgende Informationen sind im kantonalen Geoportal einsehbar (<https://geo.es.ch/mw>)
 - Flächrichtlinien („user“/„VirtuelleGrenzen“)
 - Oberflächenschluss („layer“/„Geländehöhhen Oberflächenschluss“)
 - Könter der kantonalen Bäume („layer“/„Kontur der kantonalen Bäume“)
 - Schutzflächelastern Bldern („layer“/„Flächrechner Bodennutzung“)





ERSCHLIESSUNGS- UND BAULINIENPLAN MIT STRASSENKLASSIERUNG

ENTWURF Stand 26. Oktober 2023. Stand für den Informationsanlass vom 16. November 2023.

Mitwirkung vom	XX.XX.XXXX	bis	XX.XX.XXXX
Öffentliche Auflage vom	XX.XX.XXXX	bis	XX.XX.XXXX

Vom Gemeinderat beschlossen am XX.XX.XXXX

Die GemeindegliederInnen Die GemeindegliederInnen

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. xx am XX.XX.XXXX

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. xx am XX.XX.XXXX

SB 718 (01.11.2023) vsw

Planart 5 AG / Lutzern / Bera / Seftlham
 Kennzeichnung: 5000000 - Geometrien

plan:team

Wald wird von der regierungsrätlichen Genehmigung ausgenommen

- Genehmigungsinhalt**
- Strassenklassierung**
- Sammelstrasse
 - Erschliessungsstrasse
 - Fussweg
 - Gehweg, Trottoir
 - Radweg
 - Private Erschliessungsstrasse
 - Private Erschliessung (bestehend und geplant)
 - Hecken innerhalb Bauzone geschützt gemäss § 20 NHV (mit Heckenfestlegung)
 - Hecken ausserhalb Bauzone geschützt gemäss § 20 NHV (Lage schematisch)
 - Übergelände
- Übergelände sind nach Art. 21 NHG geschützt. Bei Bauvorhaben auf den betroffenen Grundstücken ist die Grenze des Übergeländes im Einzelfall technisch festzustellen. Es ist ein Baulinienabstand von 4.0 m ab Heckenraum einzuhalten. Über Ausnahmen entscheidet die Baukommission.

- Baulinien**
- Kommunale Baulinie
 - Vorbaulinie
 - Gestaltungsbaulinie
 - Gewässerbaulinie (es gelten die Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSDV)
 - Gewässerunterfahrbaulinie noch ausserhalb
 - Waldbaulinie noch ausserhalb oder nicht vorhanden
 - Heckenbaulinie

Genehmigungsinhalt Kantone

- Wald gemäss Art. 10 Abs. 2 Bundesgesetz über den Wald

- Orientierender Planinhalt**
- Bauzonengrenze
 - Baulinie BLT
 - Baulinie entlang Kantonsstrasse
 - Vorbaulinie entlang Kantonsstrasse
 - Öffentliches Fusswegrecht
 - Hecken ausserhalb Bauzone
 - Übergelände innerhalb Bauzone
 - Kantonsstrasse
 - Trottoir entlang Kantonsstrasse
 - Perimeter Gestaltungsplanglied
 - Perimeter kommunaler Gestaltungsplan
 - Erhaltenswerte Bauten und Kulturobjekte
 - Schützenswerte Bauten und Kulturobjekte
 - Kommunal geschützte Brunnen
 - Kommunal geschützte Naturobjekte / geschützte Einzelbaum
 - Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte
 - Wandernweg SchweizMobil
 - Wandernweg SchweizMobil
 - Historischer Verkehrsweg mit Substanz
 - Wald gem. amtlicher Vermessung
 - Gewässer offen / eingedolt
 - Bauzone
 - Reservezone
 - Bahnareal
 - Gemeindegrenze





EINWOHNERGEMEINDE 4108 WITTERSWIL



Gemeinde Witterswil Zonenreglement

18. September 2023

ZONENREGLEMENT

der

Einwohnergemeinde Witterswil

Vom Gemeinderat zur öffentlichen Auflage beschlossen...

Öffentliche Auflage ****

Vom Gemeinderat beschlossen am ****

Die Gemeindepräsidentin Die Gemeindeschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. am

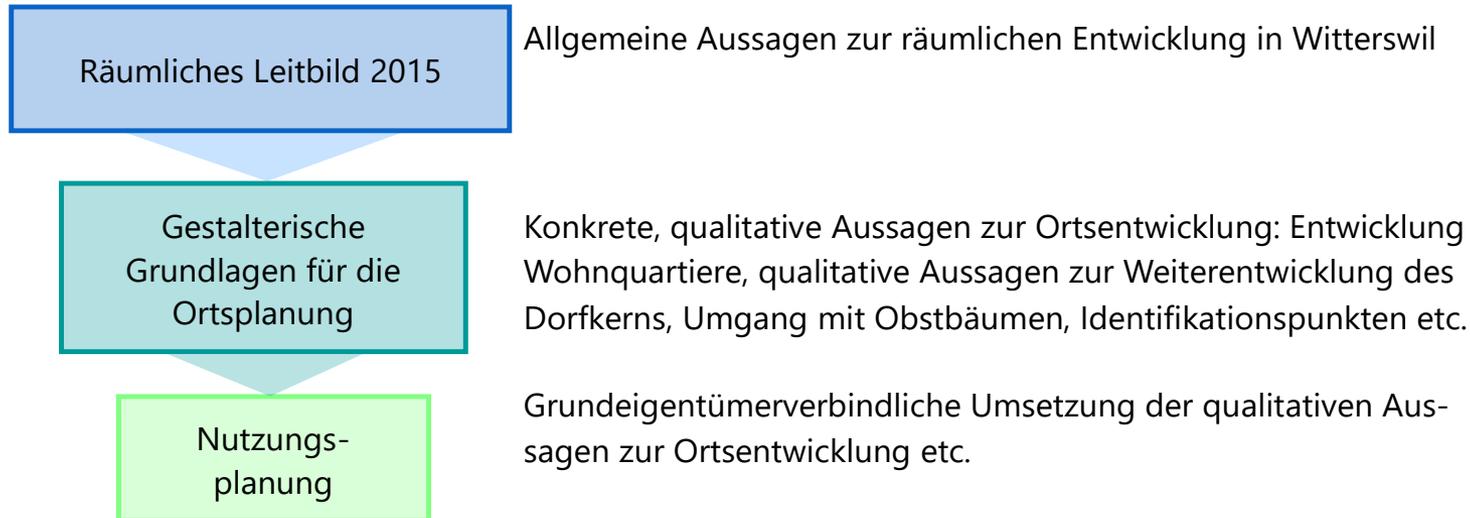
Der Staatsschreiber

.....

Publikation im Amtsblatt Nr. am

Entwurf basierend auf dem rechtskräftigen Zonenreglement.

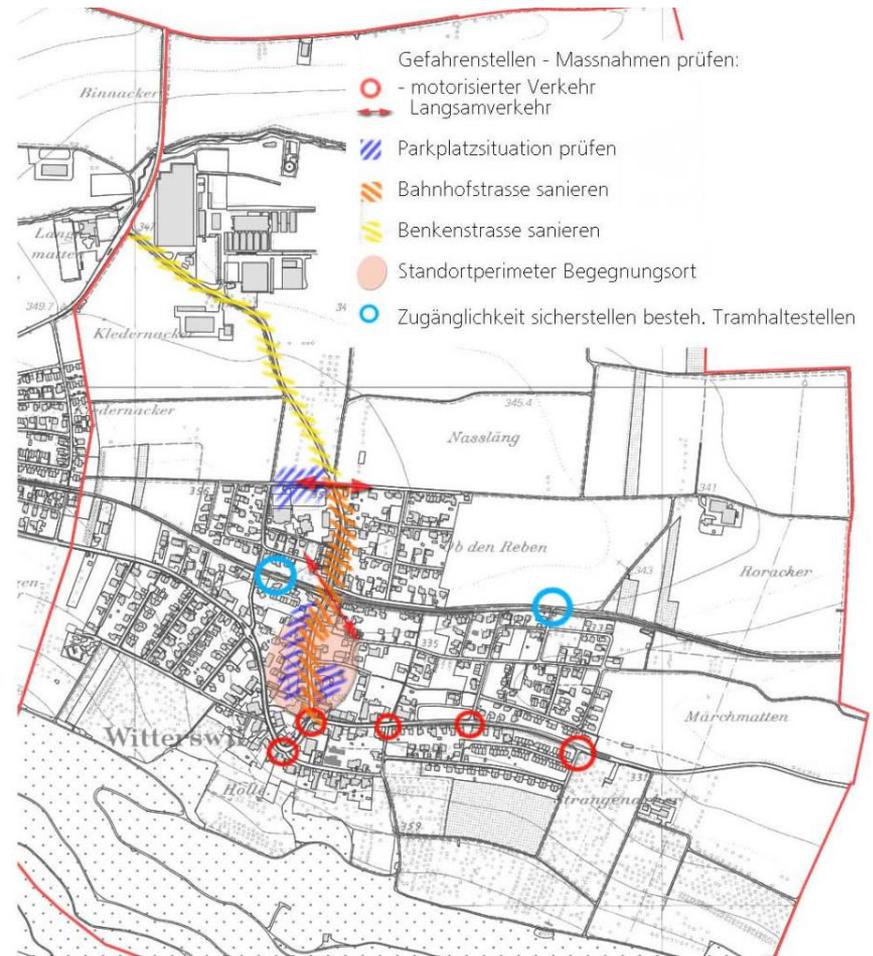
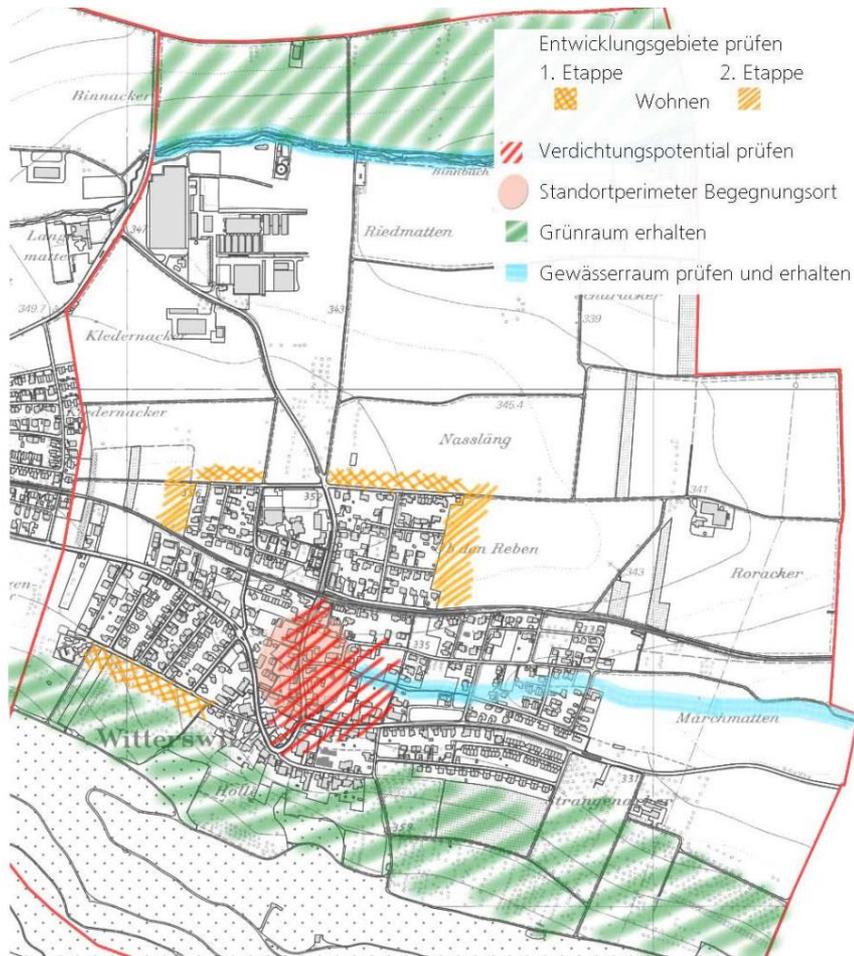
3. Vom Leitbild zur Nutzungsplanung



Die wichtigsten Ziele des räumlichen Leitbildes für die Ortsplanung

- Bevölkerungsentwicklung unter Wahrung des Dorfcharakters mittels einer moderaten Verdichtung
- Nutzung bestehender Baulandreserven
- Neue Entwicklungsgebiete / Innere Verdichtung
- Langfristige Freihaltebereiche / Siedlungsgrenzen

3. Vom Leitbild zur Nutzungsplanung



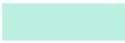
Plan räumliche Entwicklung

© Gemeinde Witterswil, 2015

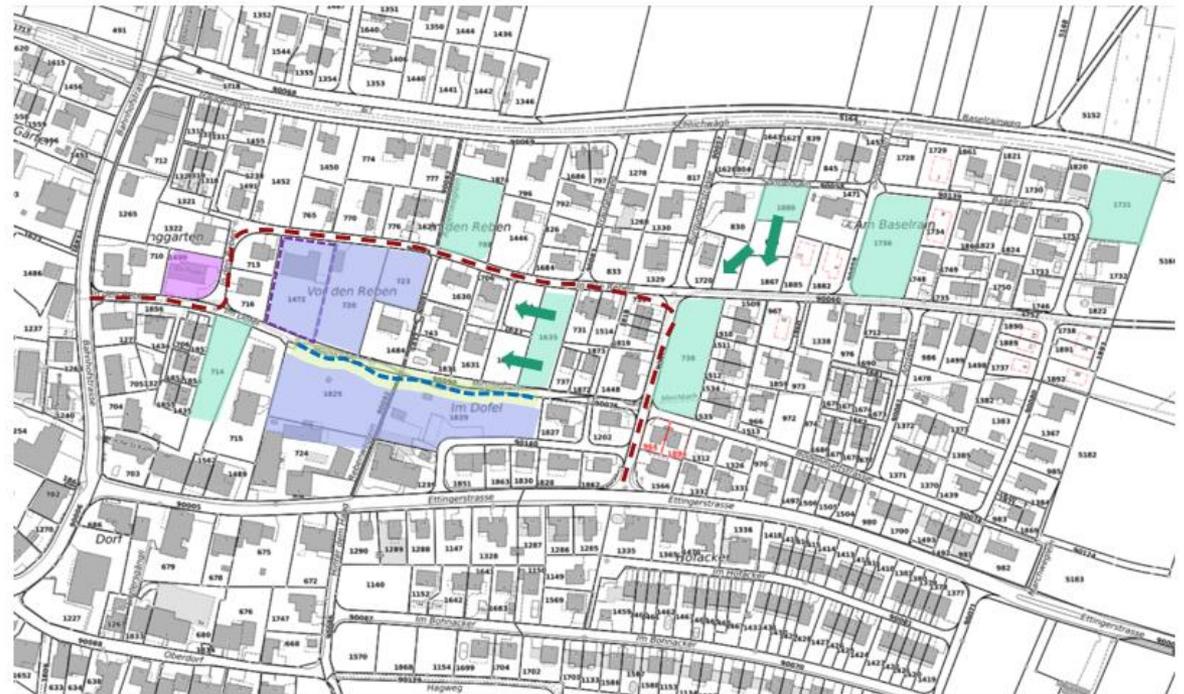
Plan Verkehr

3. Von der gestalterischen Grundlage zur Nutzungsplanung

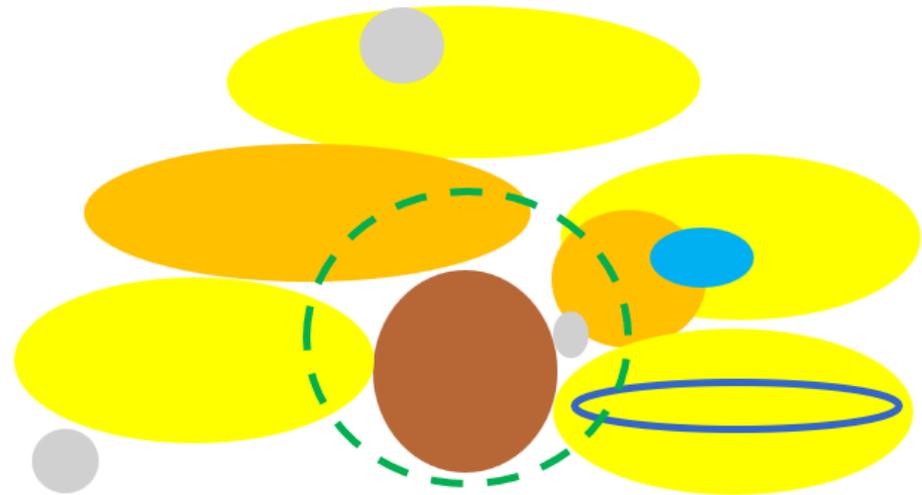
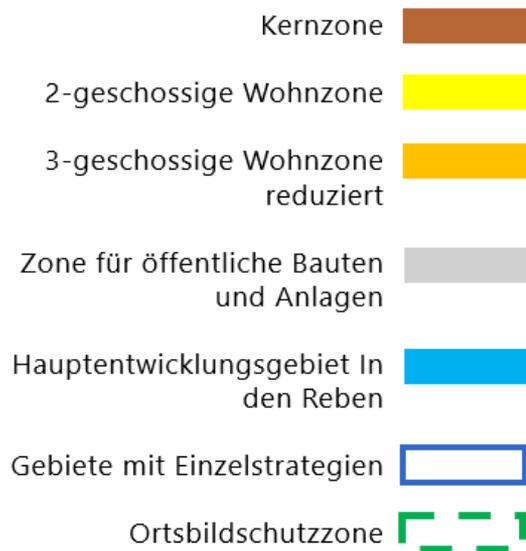
Ortsbauliche Grundlage als Präzisierung des räumlichen Leitbilds als Grundlage für die OP:
Konkrete Aussagen zur Siedlungsentwicklung, Umgang mit Ökologie etc.

- Legende
- (1) Grössere Einzelparzellen überbauen 
 - (2) Aneinandergrenzende, nicht überbaute Bauzonen 
 - (3) Entwicklungsgebiet Vor den Reben inkl. optionaler Miteinbezug Parzelle Alte Post 

 - (3) Marchbach als Naturschutzzone & Begegnungsmöglichkeit 
 - (4) Dorfladen mit Mehrfamilienhaus ergänzen / ersetzen 
 - (5) Verkehrsregime überprüfen 



3. Vom Zonierungskonzept zur Nutzungsplanung



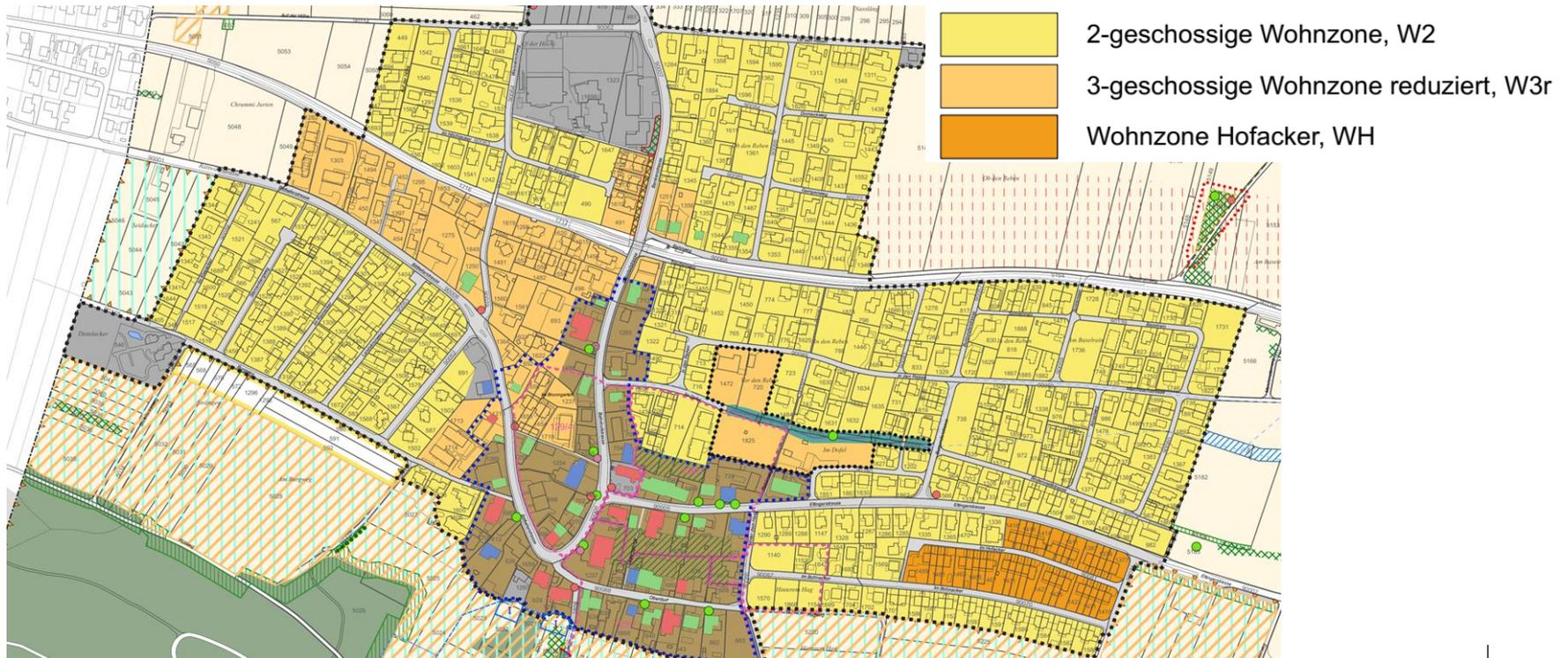
Radiales Zonierungskonzept vom Kern in die Wohnzonen

- Historischer Kern als Orientierungspunkt mit Gestaltungsvorschriften
- Aufteilung Wohnzonen in W2 und W3r
- Gestaltungsvorschriften werden vom Kern in die Wohnquartiere hinaus gelockert
- Ortsbildschutz mit überlagerter Zone sicherstellen

3.1 Die Änderungen im Zonenplan

Wohnzonen

- Unterscheidung in zweigeschossige Wohnzone, dreigeschossige Wohnzone reduziert, Wohnzone Hofacker
- Vergrößerung der Wohnzonen um insgesamt 1.3 ha



3.1 Die Änderungen im Zonenplan

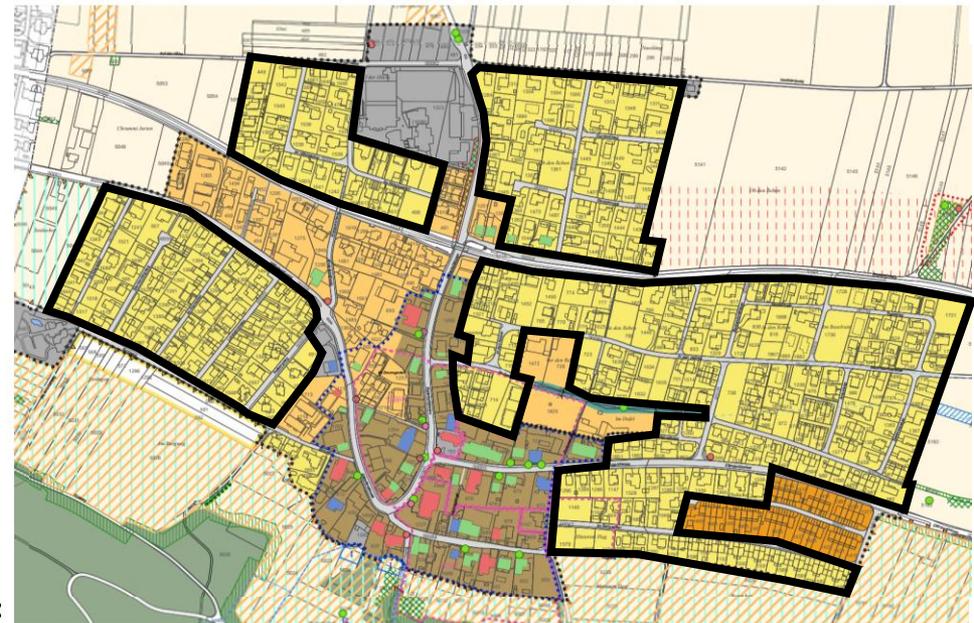
Vereinheitlichung der zweigeschossigen Wohnzone

- Geringe Unterschiede bei den Definitionen und der Dichte, daher Vereinheitlichung.
- Unterschied vor Ort nicht ersichtlich

Rechtsgültiger Bauzonenplan



Entwurf Bauzonenplan



3.1 Die Änderungen im Zonenplan

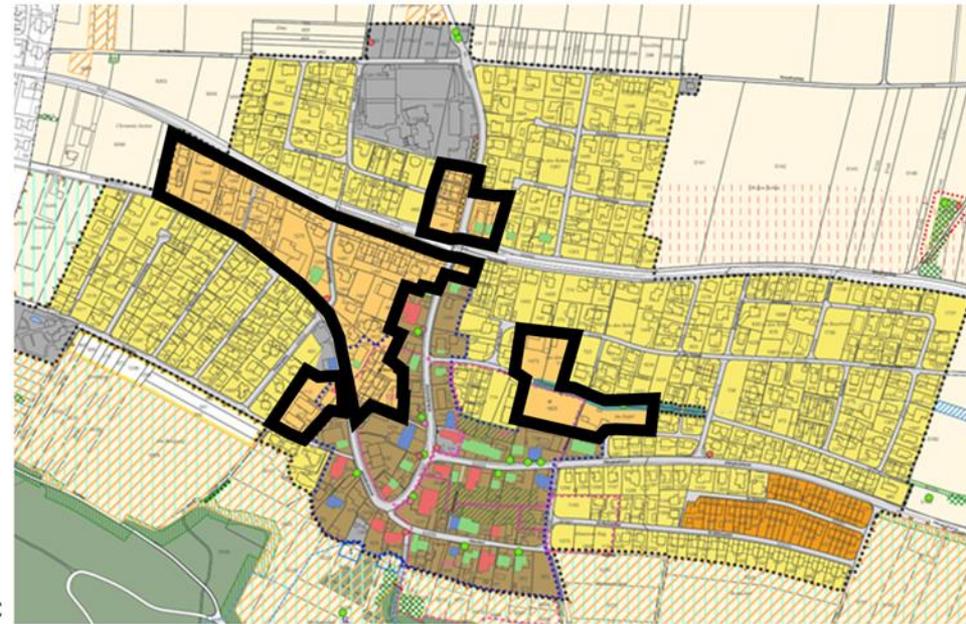
3-geschossige Wohnzone reduziert

- Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Ausgestaltung von Attikageschoss frei.

Rechtsgültiger Bauzonenplan



Entwurf Bauzonenplan



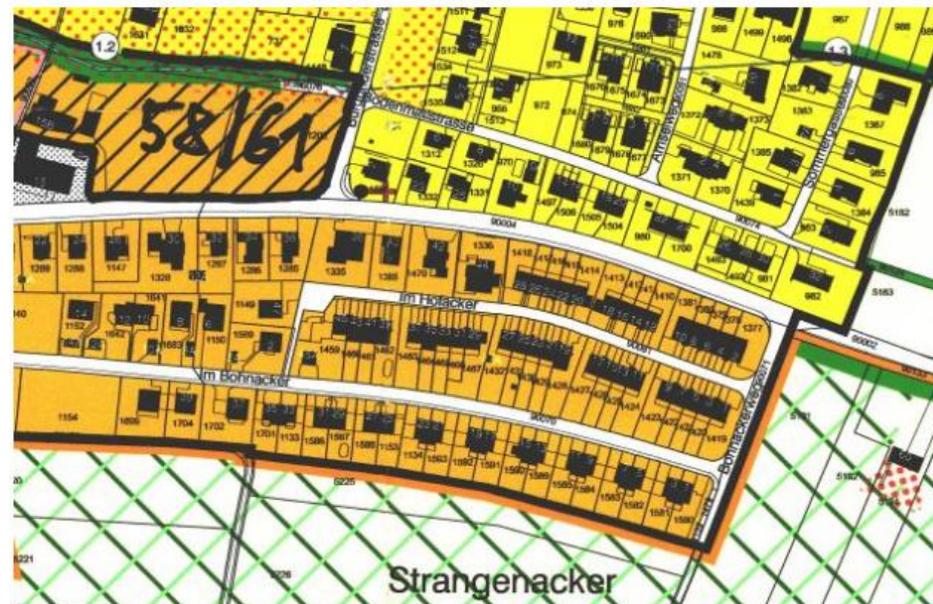
3.1 Die Änderungen im Zonenplan

Wohnzone Hofacker

- Weiterentwicklung nicht in Zonenvorschriften der W2 möglich
- Charakter kleinkörnige Reihenhäuser, Vorgärten und Privatgärten



Rechtsgültiger Bauzonenplan



Entwurf Bauzonenplan



3.1 Die Änderungen im Zonenplan

Bauzonenplan Dorfkern wird aufgehoben

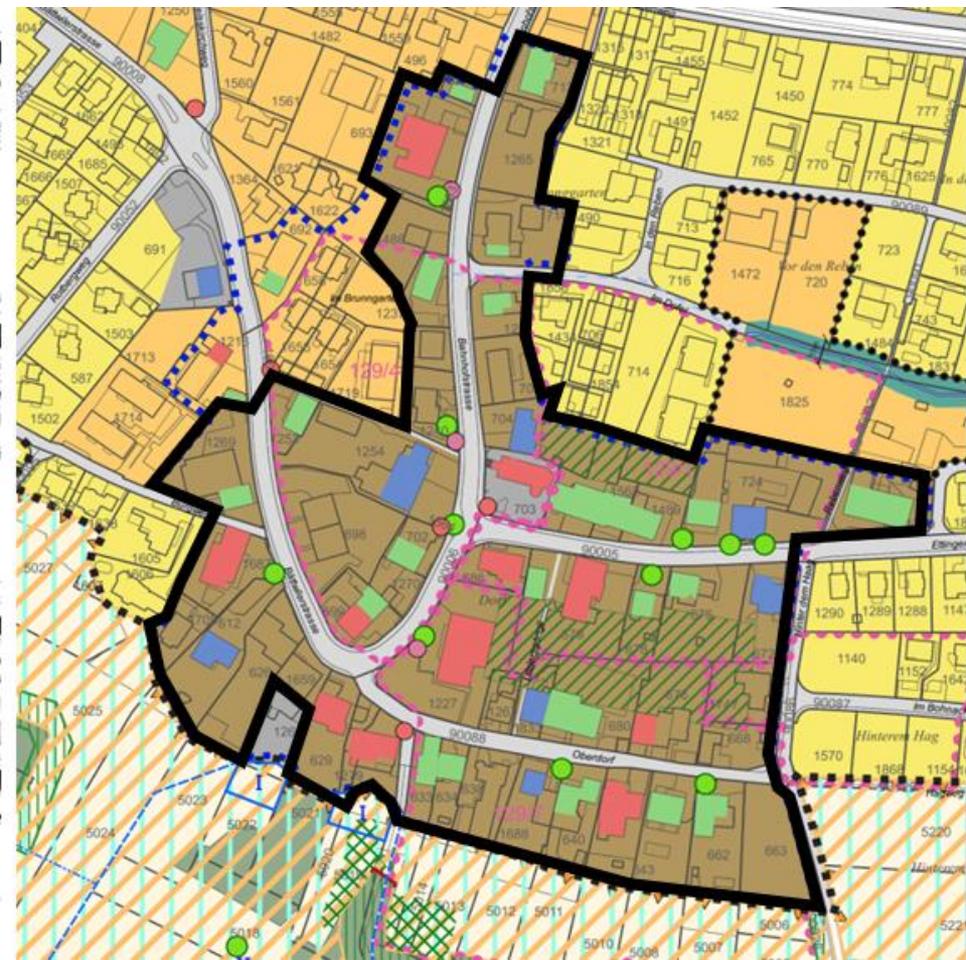
- Viele Gebiete werden einer normalen Wohnzone zugeteilt → weniger Vorschriften
- Hofstattbereich wird auf 2 Gebiete reduziert: nördlich der Kirche und im Geviert Ettingerstrasse – Gyrenhuus



3.1 Die Änderungen im Zonenplan

Kernzone

- Weiterentwicklung Dorfkern wichtig wegen der Belebung
- Weiterentwicklung muss qualitativ sein → Freiräume und Bauten



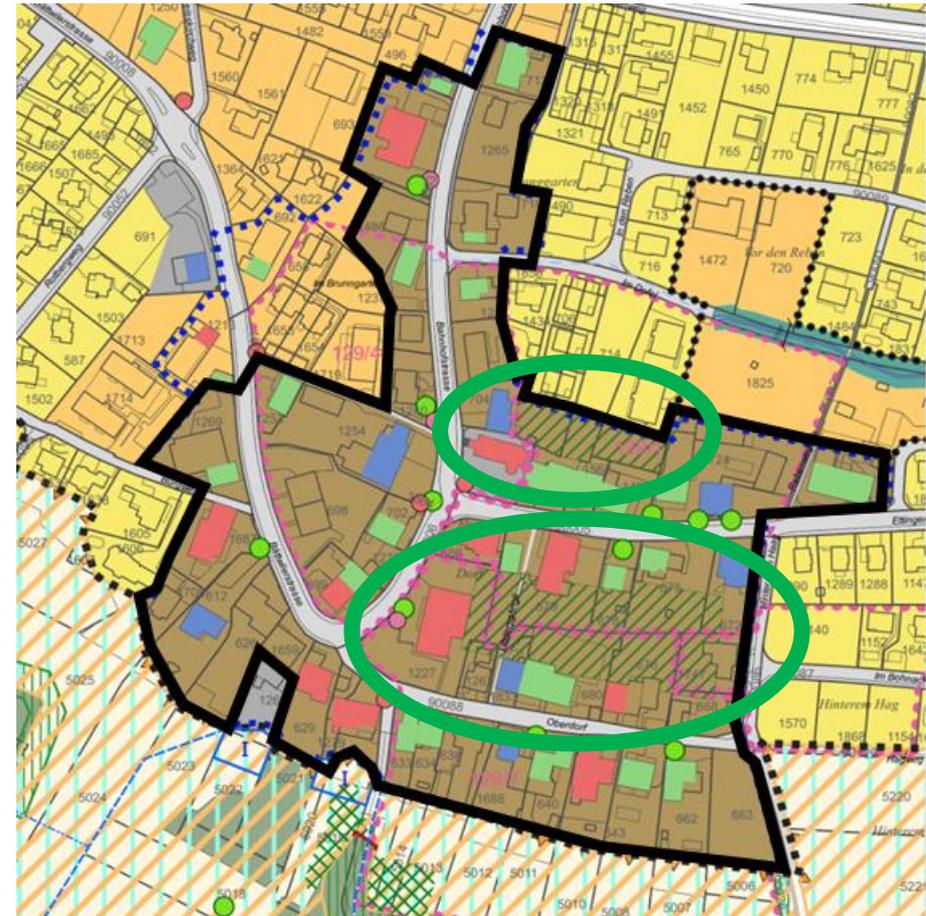
3.1 Die Änderungen im Zonenplan

Gebietsreduktion Hofstatt

- Überlagernde Hofstattzone
- Fachgremium bewertet die Bauprojekte hinsichtlich der Schutzziele im ZR

Schutzziele:

- Ortstypische Bauten und Materialisierung
- Qualitätsvolle und offene Gestaltung zur Hofstattzone hin
- allfällige Durchwegung und Sichtachsen.



3.1 Die Änderungen im Zonenplan

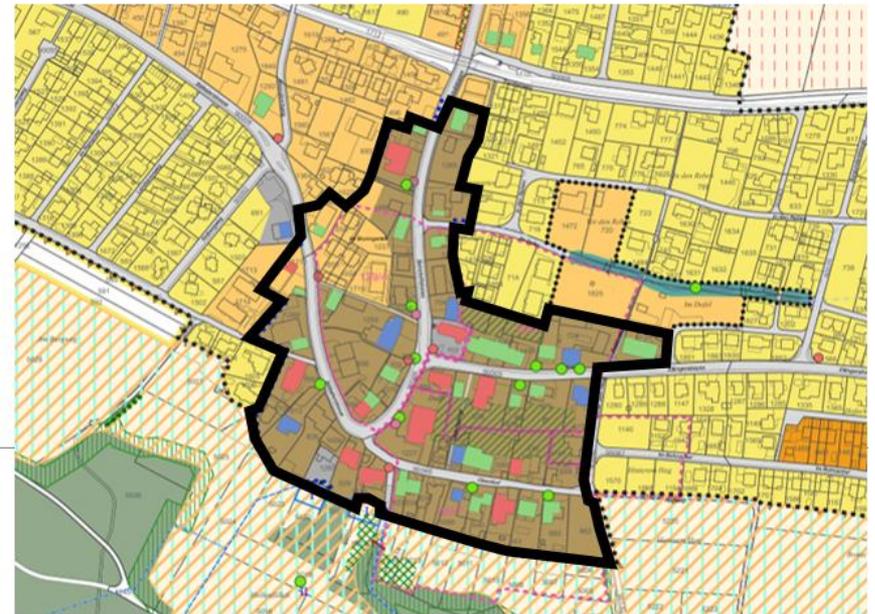
Ortsbildschutzzone

- Neue Ortsbildschutzzone, damit Übergang von reinen Wohnzonen in die Kernzone qualitativ gestaltet wird.
- Grundlage = «Ortsbild von regionaler Bedeutung», jedoch leicht angepasst auf heutige Verhältnisse (z.B. nicht bis zum Weisskirchweg hin)

Ortsbildaufnahme



Entwurf Bauzonenplan



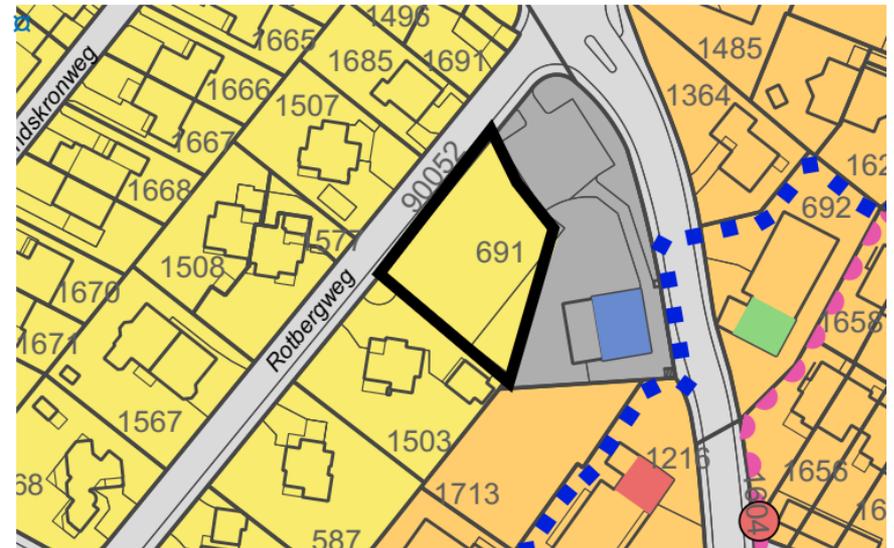
3.1 Die Änderungen im Zonenplan

Verkleinerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Friedhof: Anpassung an Strassenparzelle, neu öffentliches Strassenareal und nicht mehr öBA



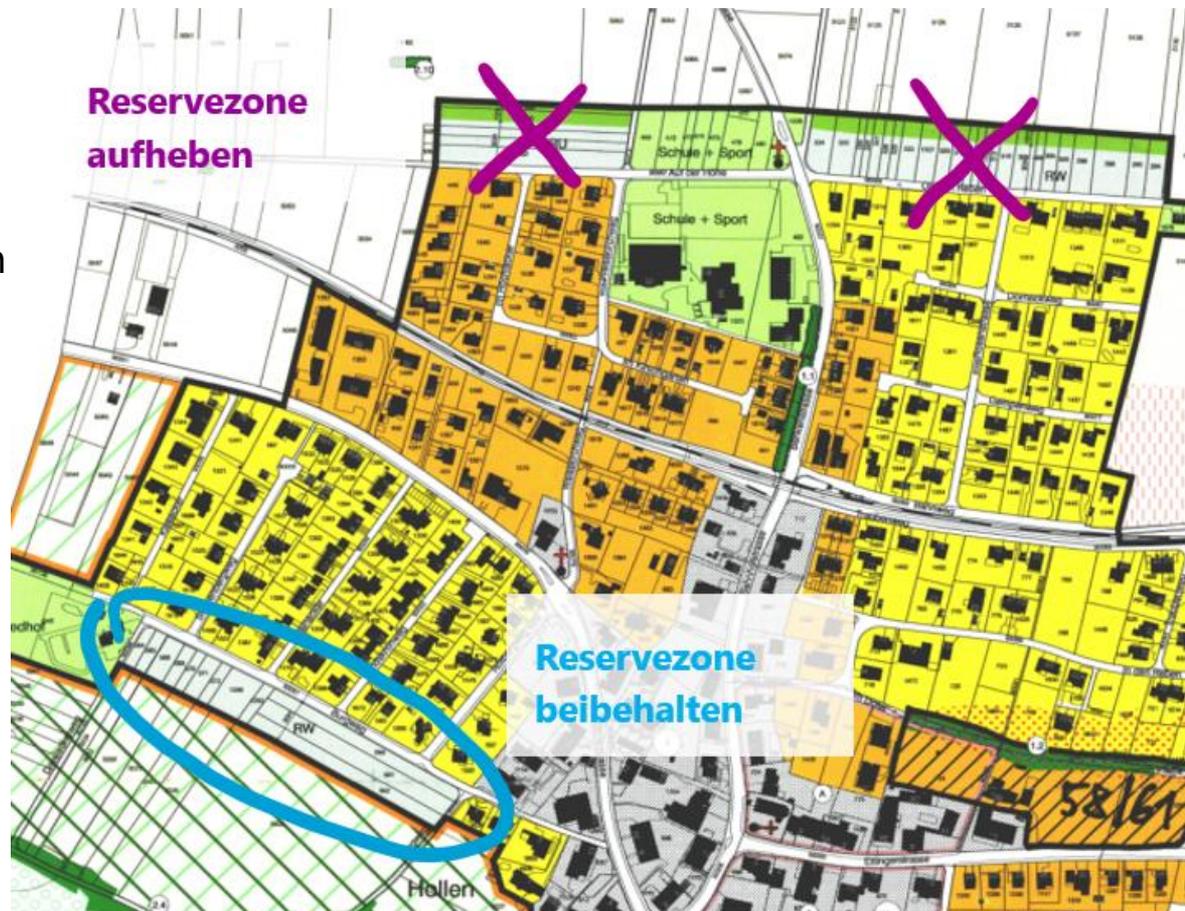
Gemeindeverwaltung: Umzonung in W2, da kein Bedarf an einer Erweiterung der öBA → schaffen von zusätzlichem Wohnraum



3.1 Die Änderungen im Zonenplan

Reservezonen

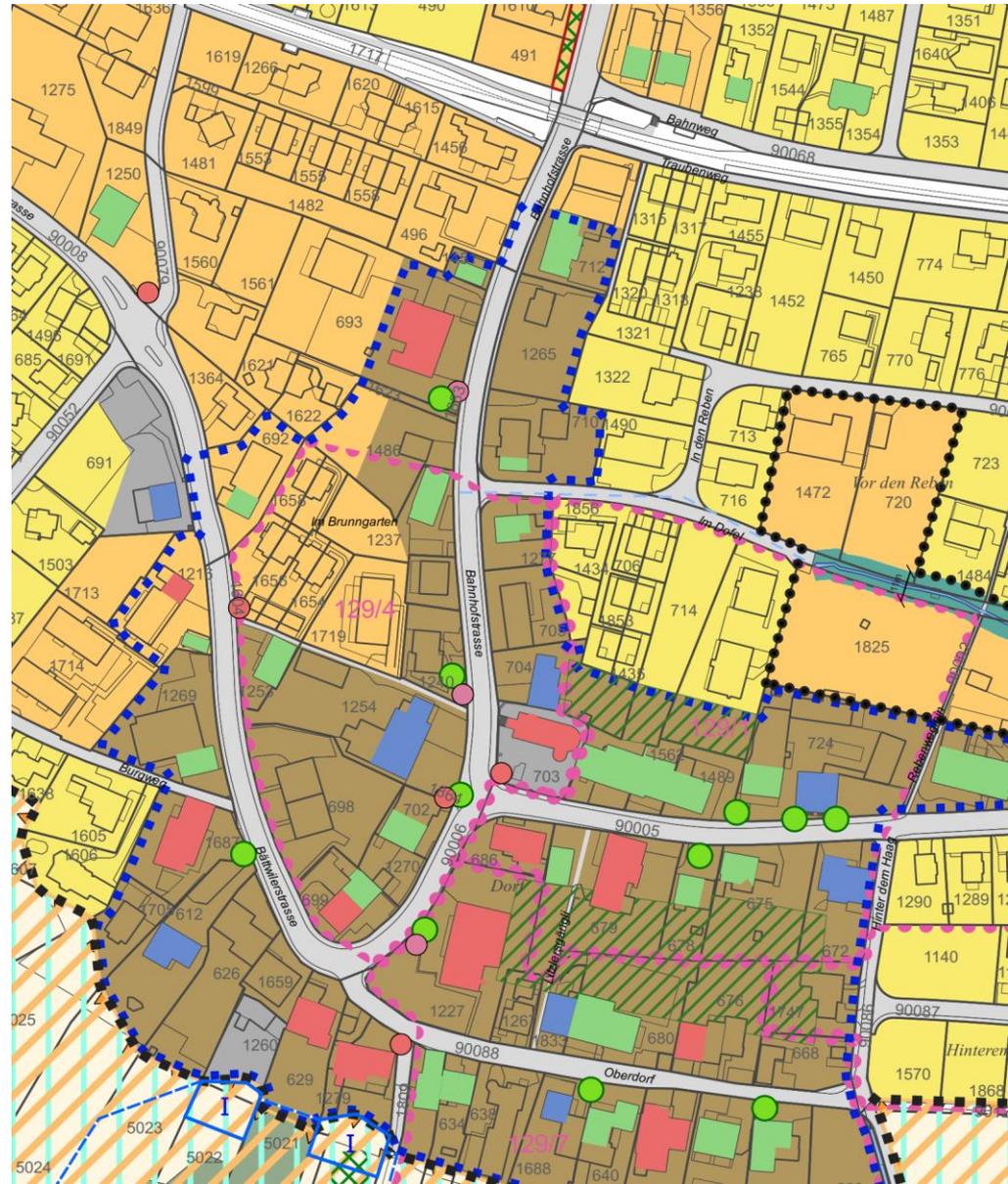
- Reservezone sind kein Bauerwartungsland
- Sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen (PBG §27)
- Burgweg: sinnvolle Ergänzung der Bauzonen, daher Beibehalt
- Nördliche Reservezonen und Grünzonen der Landwirtschaftszone zuweisen.



3. Die Änderungen im Zonenplan

Kulturobjekte

- **Rot** → Kantonal geschützte Bauten und Brunnen werden orientierend dargestellt
- **Blau** → Kommunal schützenswerte Bauten («Substanzschutz»)
- **Grün** → kommunal erhaltenswerte Bauten («Volumenschutz»)

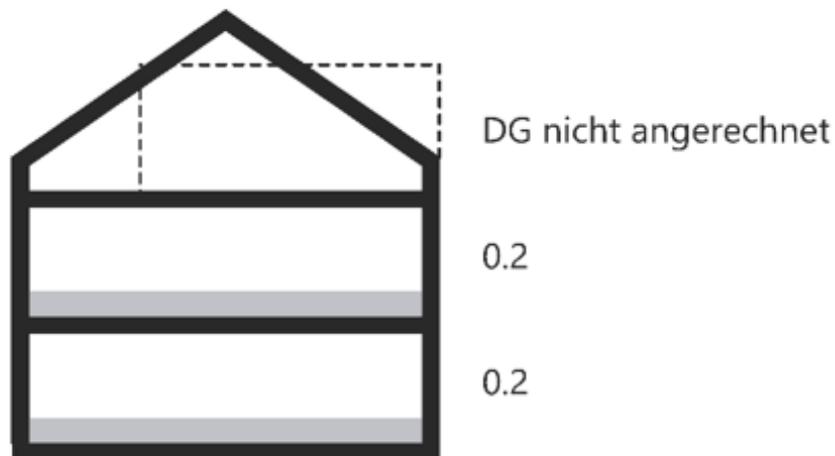


3.2 Die Änderungen im Zonenreglement

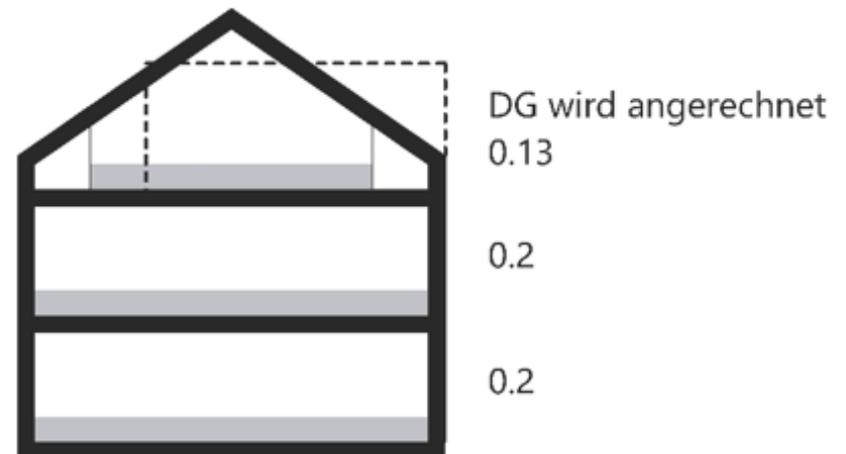
Ersatz der Ausnutzungsziffer durch die Geschossflächenziffer GFZ (§ 4 ZR)

- Anpassung an die neue kantonale Bauverordnung
- Einführung der Geschossflächenziffer GFZ (§ 4 ZR)
 - Aufhebung bzw. Ersatz der Ausnutzungsziffer (AZ) als bisheriges Nutzungsmass
 - Flächen der Attika- oder Dachgeschosse sind neu anzurechnen
- Unterteilung in ober- und unterirdische Geschossflächenziffer

ALT: W2 mit Ausnutzungsziffer



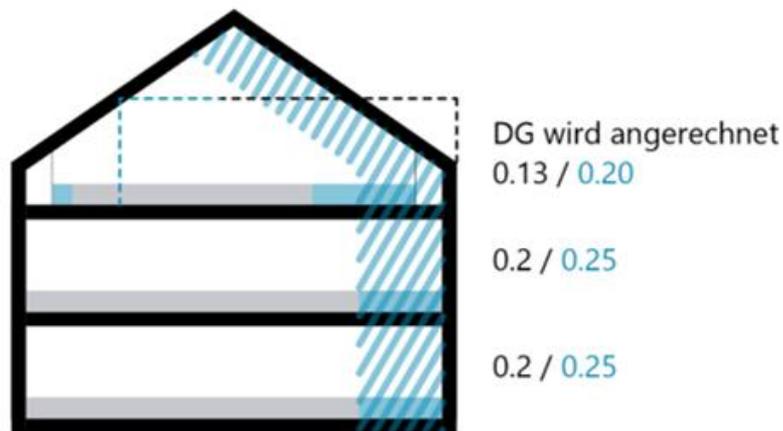
NEU: Geschossflächenziffer



3.2 Die Änderungen im Zonenreglement

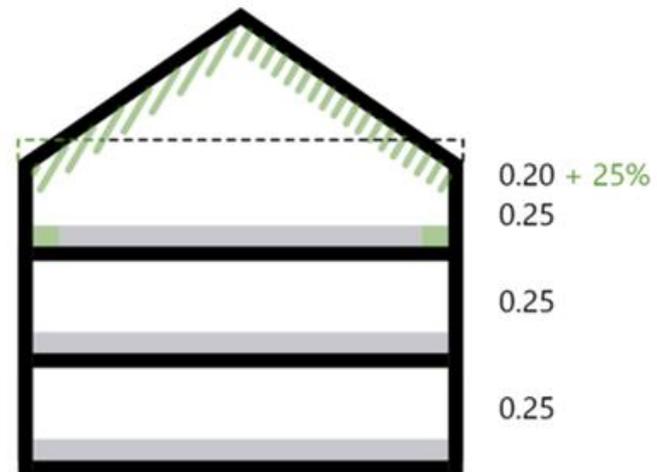
Erhöhung der Nutzungsziffer

- Vergrößerung der möglichen Nutzung in sämtlichen Wohnzonen



W2: 0.53 / 0.70

+ 25% Verdichtung
+ neue kant. Bestimmungen
+ Umrechnung



W3 reduziert: 0.75

3. Die Änderungen im Zonenreglement

Grünflächenziffer (§ 5 ZR)

- Massnahme zur Klimaanpassung
- Unterbaute Fläche schränkt Wachstums- und Retentionsfähigkeit stark ein

Mindestausnutzung (§ 6 ZR)

Innen- bzw. Nachverdichtung als Hauptziel des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG)

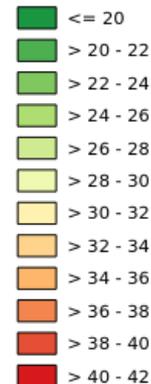
- Möglichst optimales und flächeneffizientes «Auffüllen» der Baulücken
- Darum Mindestausnutzung bei Neubauten auf unbebauten Parzellen einhalten



Gebäude Ist 2020

□ Gebäude bestehend

Physiologisch Äquivalente Temperatur Tag [°C] Ist 2020



3.2 Die Änderungen im Zonenreglement

Qualitätssichernde Verfahren (§§ 7 - 9 ZR)

Ziele der qualitativ guten Innenverdichtung gemäss RPG erreichen

Fachberatung

Beratungsfachleute der Baukommission

Charakter des Ortsbildes, der Quartiere und des Ortskerns erhalten

- Die Baubehörde kann bei Vorhaben mit ortsbaulicher oder architektonischer Bedeutung auf Kosten der Bauherrschaft eine Stellungnahme / ein Fachgutachten verlangen (§ 7 ZR)
- Die Bauherrschaft kann durch Voranfrage eine Stellungnahme der Baukommission einfordern.
- Für wichtige Areale (i.d.R. ab 3'000 m²) kann der Gemeinderat, auf Antrag der Baukommission und nach Anhörung der Grundeigentümerschaft, die Durchführung eines Qualitätsverfahrens verlangen (§ 9 ZR)

3.3 Die Änderungen im Erschliessungsplan

Baulinien

Der rechtskräftige Erschliessungsplan unterscheidet verschiedene Baulinien. Neu werden Hecken-, kommunale Vor- und Waldbaulinien ergänzt.

Kategorisierung der Baulinien:

- Baulinie definiert Abstand zu Verkehrsflächen
- Gestaltungsbaulinien sichern das Ortsbild
- Vorbaulinie für bestehende Hauptbauten
- Hecken- / Waldbaulinie dient zum Schutz der Hecke / des Waldes

9. Die Änderungen im Erschliessungsplan

Baulinien

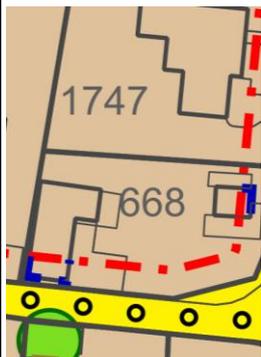
Kommunale Baulinie

definiert Abstand zu Verkehrsflächen Heute = 4 m mit einigen wenigen Ausnahmen. Werden übernommen aus der rechtsgültigen EP



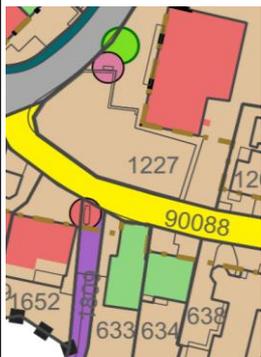
Vorbaulinie

für bestehende Hauptbauten, die über kommunale Baulinien hinausragen (Eigentümerschutz bzw. Bestandegarantie bei Um- & Ausbauten, kein raumplanerisches Instrument)



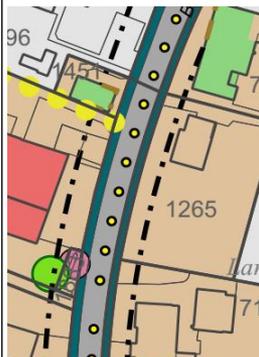
Gestaltungsbaulinie (rechtsgültig: Baulinie Kernzone)

Sicherung des heutigen Zustands aus ortsbaulichen Gründen, z.B. zu Schutz von historischen Gebäuden oder historisch gewachsenen Strukturen



Baulinie entlang Kantonsstrasse

definiert Abstand zu kantonalen Verkehrsflächen Normalfall = 6m.



Baulinie entlang BLT-Trasse

Unverändert übernommen.



Hecken / Waldbaulinie

Hecken- / Waldbaulinien werden gem. Hecken- / Waldfeststellung überprüft und im Erschliessungsplan (Genehmigungsinhalt) festgesetzt



Gewässerbau- linien

Gewässerraum mit Uferschutzzone gesichert. Es werden keine Gewässerbau-
linien ausgeschieden.

4. Die Änderungen in Natur- & Landschaft

Hauptziele der OP im Bereich Natur und Landschaft

- Schutz der wertvollen Landschaftsräume und schützenswerten Naturobjekte
- Landwirtschaft fördern
- Gut gestaltete Siedlungsränder
- Umsetzung des Gewässerraums als Grundlage für die Revitalisierung von Gewässern

4. Die Änderungen im Gesamtplan

Naturobjekte gemäss Naturinventar:

- Einzelbäume
- Fliessgewässer
- Gehölz
- Sonderstandorte
- Hochstamm-Obstbestände
- Mager- und Blumenwiese
- Waldstandorte



4. Die Änderungen im Gesamtplan

Umsetzung Naturinventar in der OP → Schutz besonders wertvoller Naturobjekte im Gesamtplan grundeigentümergebunden festgelegt und gesichert

- Aus dem Naturinventar werden in der OP hauptsächlich «wertvolle» und «sehr wertvolle» Objekte gesichert
- Im Zonenreglement werden entsprechende Bestimmungen aufgenommen
- Das Inventar führt zu einer Erweiterung des Vorranggebietes Natur und Landschaft (dargestellt auf nachfolgender Folie)
- Landschaftsschutzzone überlagert Teile der Landwirtschaftszone, um Landschaftskammern zu schützen (dargestellt auf übernächster Folie)

4. Erschliessungsstrasse Marchmatten

Positive Auswirkungen	Negative Auswirkungen
flexibler bei allfälligen Sanierungsarbeiten	Mehr Strassen führen normalerweise zu Mehrverkehr -> längere Distanzen bei Einbahnverkehr
Verkehr und Lärm wird regelmässiger im Quartier verteilt	Verkehrsberuhigung / Mittelinsel der Ettingerstrasse liegt bei Ein-/Ausfahrt der zusätzlichen Strasse. -> Versatz der Mittelinsel auf Kosten der Gemeinde notwendig
	Im räumlichen Leitbild nicht erwähnt
	Baufläche ist über Land innerhalb der Bauzone zu erschliessen. Die vorgeschlagene Sammelstrasse liegt in der Landwirtschaftszone. Es läge somit eine Einzonung vor, welche zu kompensieren ist, d.h. eine flächengleiche Auszonung einer Bauzone sowie die Kompensation der Fruchtfolgefläche.
	Einsprachepotenzial durch anliegende Grundeigentümerschaften

Weiteres Vorgehen:

Verkehrsregime bei bestehenden Gemeindestrasse zu prüfen.

Das Anliegen wird in den Raumplanungsbericht aufgenommen, eine Anpassung der Pläne ist nicht notwendig.

5. Nächste Schritte / Weiteres Vorgehen

