

# Einwohnergemeinde Witterswil Gesamtrevision der Ortsplanung

## Vorprüfungsbericht

24. März 2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>5</b>
	Allgemeine Würdigung	5
	Bundesgesetz über die Raumplanung	5
	Kantonaler Richtplan	6
	Planungsausgleichsgesetz	6
	Räumliches Leitbild	6
	Information und Mitwirkung	6
	Digitalisierung der Ortsplanung	6
<b>B</b>	<b>BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION.....</b>	<b>7</b>
	1. Ausgangslage	7
	1.1 Letzte Ortsplanungsrevision	7
	1.2 Raumkonzept und Agglomerationsprogramm	7
	1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven	7
	1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel	8
	2. Siedlung	8
	2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen	8
	2.2 Unbebaute Bauzonen und Reservezonen	13
	2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen	15
	2.4 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung	15
	3. Verkehr	16
	3.1 Erschliessung und Baulinien	16
	3.2 Übergeordnete Verkehrsplanung	16
	3.3 Lärmschutz	17
	3.4 Fuss- und Veloverkehr	17
	4. Umwelt	17
	4.1 Natur und Landschaft	17
	4.2 Landwirtschaft	20
	4.3 Gewässer	22
	4.4 Naturgefahren	23
	4.5 Belastete Standorte und schadstoffbelastete Böden	24
	4.6 Archäologische Fundstellen	25
	4.7 Lärm und NIS	25
	4.8 Störfallvorsorge	25
	4.9 Energie und Klimaanpassung	26
	5. Bemerkungen zu den Planungsinstrumenten	26
	5.1 Bauzonen- und Gesamtplan	27
	5.2 Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierung	27
	5.3 Zonenreglement	27
	5.4 Baureglement	27
	5.5 Planungsausgleichsreglement	27
	5.6 Fazit und Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente	27
<b>C</b>	<b>FAZIT UND WEITERES VORGEHEN .....</b>	<b>28</b>

## Eingereichte Unterlagen

Die Einwohnergemeinde Witterswil hat uns am 28. August 2024 gemeinsam mit dem beauftragten Planungsbüro Planteam S AG das Dossier zur Gesamtrevision der Ortsplanung zur kantonalen Vorprüfung übergeben. Dabei wurden uns die wichtigsten Inhalte der Planung erläutert. Der Gemeinderat hat die Planung am 10. Juni 2024 z. Hd. der Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung verabschiedet. Am 19. März 2025 hat das Amt für Raumplanung den Entwurf des Vorprüfungsberichts mit der Planungsbehörde und dem Planungsbüro besprochen. Erkenntnisse aus dieser Besprechung sind in die nun vorliegende Endfassung des Vorprüfungsberichts eingeflossen.

Das Planungsdossier umfasst umfangreiche Unterlagen. Der Genehmigungsinhalt ist in den folgenden Dokumenten abgebildet:

- Bauzonen- und Gesamtplan 1:2'500
- Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierung 1:2'500
- Zonenreglement und Tabelle Baumasse
- Baureglement

Die Berichterstattung zur vorliegenden Planung erfolgt gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung RPV im Raumplanungsbericht, welcher aus einem Grundlagenteil und einem Hauptteil mit den Änderungen in der Nutzungsplanung besteht. Es liegen zudem folgende orientierende Unterlagen vor:

- Ortsbauliche und gestalterische Grundlage 2023
- Freiraumkonzept Hofstattbereich 2023
- Bauinventar 2023
- Stand Bebauung und Fassungsvermögen mit rechtsgültigem und projektiertem Zonenplan, jeweils Übersichtsplan und Tabelle
- Räumliches Leitbild 2015
- Naturinventar Witterswil mit Übersichtsplan 2017
- Naturkonzept Witterswil 2018
- Reglement zum Planungsausgleich

## Vorbemerkungen

Die Areale des Technologiezentrums, der Gärtnerei und der Reitsportanlage im Gebiet «Chlederen» werden bewusst von der Gesamtrevision der Ortsplanung ausgenommen. In diesem Gebiet werden nachfolgend zur Gesamtrevision der Ortsplanung entsprechende Nutzungsplanverfahren durchgeführt.

Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung der Planung relevant sind. Abgegebene Dokumente, welche im Vorprüfungsbericht keine Erwähnung finden, sind dennoch beurteilt worden und fliessen in die Gesamtwürdigung ein. Bei Witterswil handelt es sich um eine Einwohnergemeinde. Im weiteren Textverlauf wird einfachheitshalber die Bezeichnung «Gemeinde» anstelle von «Einwohnergemeinde» verwendet.

Als Bestandteil des Vorprüfungsberichts haben wir auf der nächsten Seite einen Planungswegweiser erstellt. Dieser fasst die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung auf einer A4-Seite zusammen.

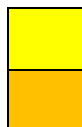
## Planungswegweiser

Allgemein	Richtplan, Aggloprogramm und räumliches Leitbild berücksichtigt, <b>Einbettung der Ortsplanung in den Kontext</b> gewährleistet.	<b>Gesamtbetrachtung</b> gewährleistet, da Entwicklung des gesamten Gemeindegebiets abschliessend behandelt.	<b>Genehmigungsunterlagen</b> vollständig, ausführliche Erläuterung mit Raumplanungsbericht und weiteren orientierenden Unterlagen.
	<b>Qualität der Planungsunterlagen</b> sehr gut.	<b>Digitalisierung der Nutzungsplandaten</b> abgeschlossen, Nachführung mit der aktualisierten Ortsplanung.	Beabsichtigtes <b>Planungsverfahren</b> zielführend, 2. kantonale Vorprüfung vor öffentlicher Auflage vorgesehen.
Siedlung	<b>Räumliches Leitbild und ortsbauliche/gestalterische Grundlage mit Quartieranalyse</b> bilden wertvolle Grundlagen.	<b>Einführung qualitätssichernder Instrumente</b> (Fachberatung, Voranfragen, Varianzverfahren) wird begrüsst.	<b>Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen</b> gut umgesetzt.
	Hinweise zu <b>Ortsbildschutz und Denkmalpflege</b> zu berücksichtigen, Überarbeitung vorzunehmen.	Entwicklung des bebauten Siedlungsgebiets mittels diversen <b>Umzonungen</b> recht- und zweckmässig.	<b>Beibehalten von Reservezonen</b> nicht genehmigungsfähig.
Landschaft	Bestehendes <b>Naturinventar und -konzept</b> vollständig aktualisiert, bildet wertvolle Grundlage.	Aspekte des <b>Natur- und Landschaftsschutzes</b> vorbildlich berücksichtigt.	<b>Landwirtschaft</b> insgesamt von vorliegender Ortsplanung kaum betroffen.
	<b>Gewässerraumausscheidung</b> differenziert vorgenommen, Anpassungen nötig.	Darstellung von <b>Wald</b> zu überarbeiten.	Darstellung von <b>Hecken und Heckenbaulinien</b> zu überarbeiten.
Verkehr	<b>Mobilität</b> insgesamt angemessen berücksichtigt.	Hinsichtlich des <b>motorisierten Individualverkehrs</b> keine Ergänzungen erforderlich.	Hinsichtlich des <b>öffentlichen Verkehrs</b> keine Ergänzungen erforderlich.
	Hinweise zu <b>Fuss- und Veloverkehr</b> zu berücksichtigen, Überarbeitung vorzunehmen.	<b>Lärmschutz</b> angemessen berücksichtigt, Hinweise zu beachten.	Situation hinsichtlich <b>privater Erschliessung</b> teilweise nicht genehmigungsfähig.
Umwelt	Planungsinstrumente hinsichtlich <b>Naturgefahren</b> zu überarbeiten, Aktualisierung Gefahrenkarte Wasser für Marchbach vorzunehmen.	<b>Belastete Standorte und schadstoffbelastete Böden</b> korrekt und sachdienlich berücksichtigt, geringfügige Anpassungen nötig.	Hinsichtlich <b>Störfallvorsorge</b> geringfügige Anpassungen nötig.
	Zuteilung <b>Lärmempfindlichkeitsstufen</b> nachvollziehbar, geringfügige Anpassungen nötig.	Thematik <b>Energie</b> insgesamt vorbildlich berücksichtigt.	Thematik <b>Klimaanpassung</b> insgesamt vorbildlich berücksichtigt.
Instrumente	<b>Raumplanungsbericht</b> bildet sehr gute Basis für Verständnis der Planung, weitgehend vollständig, punktuelle Ergänzungen nötig.	<b>Bauzonen- und Gesamtplan</b> bis auf Genehmigungsvorbehalt zu Reservezonen recht- und zweckmässig.	<b>Erschliessungs- und Baulinienplan</b> bis auf Genehmigungsvorbehalt zu privater Erschliessung recht- und zweckmässig.
	<b>Zonenreglement</b> weitgehend recht- und zweckmässig.	<b>Baureglement</b> weitgehend recht- und zweckmässig.	<b>Planungsausgleichsreglement</b> recht- und zweckmässig, durch Bau- und Justizdepartement genehmigt.



recht- und zweckmässig

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen



Überarbeitungsbedarf

Genehmigungsvorbehalt

## A EINLEITUNG

### Allgemeine Würdigung

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung bringt die Gemeinde Witterswil ihre planerischen Grundlagen gestützt auf die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben sowie das räumliche Leitbild auf den neusten Stand. Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde mit dem begleitenden Planungsbüro Planteam S AG einen sehr intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Planungsunterlagen sind formal sehr gut erarbeitet und vollständig.

Aus Sicht des Kantons weist die Planung mit dem räumlichen Leitbild, der ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage mit Quartieranalyse, dem Freiraumkonzept Hofstattbereich, dem Bauinventar, dem aktualisierten Naturinventar und -konzept sowie weiteren Dokumenten gute und sehr umfassende Grundlagen auf. Diese Unterlagen eignen sich ausgezeichnet, die für eine Siedlungsentwicklung nach innen erforderlichen Weichenstellungen zu begründen und vorzunehmen. Es ist ersichtlich, dass sich die Planungsbehörde mit den neuen übergeordneten Anforderungen an die Ortsplanungen eingehend auseinandergesetzt hat. Zahlreiche Festlegungen in den Planungsinstrumenten sind schlüssig hergeleitet und unterstützen eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Grundsätzliche Fragen stellen sich jedoch im Zusammenhang mit der Absicht, die bestehenden drei Reservezonen beizubehalten. Damit die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt werden können, sind diesbezüglich noch Korrekturen nötig. Zudem muss die Situation hinsichtlich der privaten Erschliessung teilweise überarbeitet werden.

### Bundesgesetz über die Raumplanung

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes RPG angenommen. Dieses ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Der Kanton Solothurn hat seinen Richtplan an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst.

Seit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und b RPG). Mittels geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlands, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG). Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn es sich für die Überbauung eignet (lit. a), es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b), Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c), seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d) und damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen (Abs. 1). Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen (Abs. 2).

## **Kantonaler Richtplan**

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplangentwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen. Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Der Regierungsrat hat den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 beschlossen (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat hat ihn am 24. Oktober 2018 genehmigt. Damit ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich. Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplanbeschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1 und S-1.2 zum Siedlungsgebiet und zur Siedlungsqualität zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanungsrevision allen Anforderungen gerecht wird.

## **Planungsausgleichsgesetz**

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichsgesetz PAG beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Für die anstehende Ortsplanungsrevision ist das PAG anzuwenden.

## **Räumliches Leitbild**

Zum räumlichen Leitbild der Gemeinde Witterswil hat das Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 31. Oktober 2014 Stellung genommen. Das räumliche Leitbild wurde an der Gemeindeversammlung vom 16. Juni 2015 verabschiedet. Die vorliegende Ortsplanungsrevision wurde basierend auf dem räumlichen Leitbild 2015 erarbeitet.

## **Information und Mitwirkung**

Bereits während der Erarbeitung des vorliegenden Entwurfs der Planung wurden zwei öffentliche Anlässe durchgeführt. Die Bevölkerung hatte die Gelegenheit, sich zu den ortsbaulichen und gestalterischen Grundlagen sowie zum Entwurf der Planung zu informieren und Stellung zu nehmen. Eine umfassende öffentliche Mitwirkung ist gemäss dem Raumplanungsbericht nach der kantonalen Vorprüfung vorgesehen. Dies erscheint sinnvoll.

## **Digitalisierung der Ortsplanung**

Das kantonale Geoinformationsgesetz GeoIG regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Gemeinde Witterswil sind bereits digital erfasst und liegen im kantonalen Datenmodell vor.

## B BEURTEILUNG DER ORTSPLANUNGSREVISION

### 1. Ausgangslage

#### 1.1 Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 des Planungs- und Baugesetzes PBG sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu prüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Witterswil (Bauzonen- und Gesamtplan, Bauzonenplan «Dorfkern», Strassenklassierungsplan, Zonenreglement) wurde mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 2006/1403 am 11. Juli 2006 genehmigt. Mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 2010/1988 vom 2. November 2010 wurde der Erschliessungsplan «Strassen- und Baulinienplan» genehmigt. Seit der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden mehrere Teilzonen-, Teilerschliessungs- sowie Gestaltungsplanungen erarbeitet. Aufgrund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.




#### 1.2 Raumkonzept und Agglomerationsprogramm

Im Raumkonzept des Kantons Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Witterswil dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. Der agglomerationsgeprägte Raum grenzt an den urbanen Raum an. Er hat im Kanton Solothurn teilweise bereits ländlichen Charakter. Die Nutzungen sind grundsätzlich durchmischt, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Die Verkehrserschliessung ist gut. Angesichts der guten Erreichbarkeit und der Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben und auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken. Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und räumliche Qualität erhöhen. Bestehende Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und aufzuwerten.

Witterswil liegt im Bearbeitungsperimeter des Agglomerationsprogramms Basel. Im Agglomerationsprogramm Basel 4. Generation wurde das Zukunftsbild aktualisiert. Das Zukunftsbild beschreibt den für 2040 angestrebten Zustand. Es zeigt eine polyzentrisch organisierte Agglomeration, die durch ein nachhaltiges Verkehrssystem erschlossen wird (umwelt- und siedlungsverträglich, wirtschaftlich tragbar und den gesellschaftlichen Bedürfnissen entsprechend). Die zukünftige Entwicklung findet im Agglomerationszentrum und entlang den Hauptverkehrsachsen, den sogenannten Korridoren, statt. Fingerartige Landschaftszungen trennen die einzelnen Korridore und reichen bis ins Agglomerationszentrum hinein. Witterswil befindet sich im Korridor Leimental.

#### 1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie bewertet die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) jeder Gemeinde. Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Witterswil wie folgt ein (Stand 2021):

WMZ unbebaut/bebaut:		geringer Anteil an unbebauten WMZ
Abweichung Dichte WMZ:		im Bereich des Medianwerts
WMZ Bauzonenbedarf:		Bauzone eher zu gross

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision genauer zu betrachten ist.

## 1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

Die Bevölkerungszahl von Witterswil belief sich im Jahr 1900 auf rund 300 Einwohnende. Im Jahr 1950 lebten rund 320 und im Jahr 2000 rund 1'330 Einwohnende in Witterswil. In den letzten beiden Jahrzehnten fand ein weiterer Zuwachs der Bevölkerung statt. Im Jahr 2010 lebten rund 1'390 und im Jahr 2020 rund 1'450 Einwohnende in Witterswil. Ende vorletzten Jahres betrug die Bevölkerungszahl von Witterswil schliesslich rund 1'480 Einwohnende.

Der Kanton Solothurn hat die Bevölkerungsprognose im Jahr 2023 aktualisiert (vgl. RRB Nr. 2023/1334 vom 29. August 2023). Ein tiefes, mittleres und hohes Szenario bildet die Grundlage zur Berechnung der erwarteten Bevölkerungsentwicklung. Die erwartete Anzahl Einwohnende wird in Bandbreiten angegeben. Gemäss der neuen kantonalen Bevölkerungsprognose wird für Witterswil im Jahr 2035 folgende Anzahl Einwohnende gestützt auf die 3 Szenarien erwartet:

- hohes Szenario: 1'485–1'525 Einwohnende
- mittleres Szenario: 1'435–1'475 Einwohnende
- tiefes Szenario: 1'390–1'425 Einwohnende

Die neue kantonale Bevölkerungsprognose gestützt auf das mittlere Szenario geht somit von einer schwachen Abnahme der Bevölkerung der Gemeinde Witterswil in den nächsten 10 Jahren aus. Das räumliche Leitbild strebt eine Einwohnerzahl von 1'600 Personen im Jahr 2035 an. Das der Ortsplanung zugrunde liegende Bevölkerungsziel liegt somit leicht über der kantonalen Prognose gemäss dem hohen Szenario. In Anbetracht der stetig gestiegenen Bevölkerungszahl in den letzten Jahrzehnten ist das angestrebte Bevölkerungsziel von 1'600 Einwohnenden im Jahr 2035 aus unserer Sicht nachvollziehbar.

## 2. Siedlung

### 2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Im kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

#### S-1.1.16

Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.

#### S-1.2.1

Die Gemeinden bezeichnen ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.

#### S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

#### S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte,utzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

#### S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

## *Ortsbauliche und gestalterische Grundlage*

Vor der Revision der Planungsinstrumente hat die Gemeinde Witterswil das räumliche Leitbild erstellt, welches allgemeine Aussagen zur räumlichen Entwicklung macht. Anschliessend wurde eine ortsbauliche und gestalterische Grundlage erarbeitet, welche konkrete, qualitative Aussagen zur Ortsentwicklung enthält und eine wichtige Grundlage für die Siedlungsentwicklung nach innen bildet. Als wichtiger Bestandteil dieser ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage wurde eine flächendeckende, umfassende Quartieranalyse erarbeitet. Dazu wurde das bebaute Gemeindegebiet in neun charakteristische Gebiete eingeteilt. Die einzelnen Gebiete wurden herausgegriffen und näher charakterisiert (bauliche Entstehung, Dichte und Körnung, Erschliessung, Ausrichtung der Bauten, Grün- und Freiräume und öffentliche Räume). Für jedes Gebiet wurden Strategien für die Nutzungsplanung definiert. In der Nutzungsplanung findet schliesslich die grundeigentümergebundene Umsetzung der qualitativen Aussagen zur Ortsentwicklung statt.

Wir begrüssen es sehr, dass eine Quartieranalyse erarbeitet wurde. Diese wurde in Anlehnung an unsere Arbeitshilfe «Siedlungsentwicklung nach innen» erstellt. Aus unserer Sicht stellt die Quartieranalyse eine zentrale und sehr wertvolle Grundlage für die Ortsplanungsrevision dar. Aus ihr können und sollen entsprechende Regelungen oder Festlegungen in den raumplanerischen Instrumenten oder andere Massnahmen abgeleitet werden, was vorliegend grundsätzlich gut gelungen ist.

## *Ortsbildschutz*

Hinsichtlich des Ortsbildschutzes bringt die Fachstelle Heimatschutz folgende Bemerkungen an:

- Die Ortsbildschutzzone wurde in ihrer Ausdehnung verkleinert. Dies mutmasslich aus den Gründen, dass die Substanz, so wie sie sich heute zeigt, nicht mehr dem inneren Ortskern entspricht. Gemäss dem Raumplanungsbericht wurde das überarbeitete ISOSO (Inventar der schützenswerten Ortsbilder im Kanton Solothurn) verwendet, um die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone festzulegen. Gemäss der Fachstelle Heimatschutz ist eine Verkleinerung der Kern- resp. Ortsbildschutzzone denkbar, jedoch sind die Übergänge genauer zu betrachten und es sind Massnahmen zu definieren.
- Der zeitgemässe Umgang mit den Siedlungsrändern ist noch nicht ersichtlich. Es werden keine strategischen Massnahmen und keine Qualitätssicherung im Zonenreglement vorgesehen. Der Übergang in die Landschaft ist genauer zu betrachten.
- Ein Bauinventar ist eine Bestandesaufnahme der vorhandenen Werte und muss noch nicht eine Klassierung vornehmen. Es wird grundsätzlich begrüsst, dass diese Sammlung besteht. In einem solchen Dokument wären sinnvollerweise auch die Bauten, welche im ISOSO erwähnt sind (z. B. Baugruppe 0.1), aufzuführen. Das Dokument Bauinventar ist vom Aufbau vergleichbar mit dem Anhang 1 zu den Naturobjekten im Zonenreglement. Es wird empfohlen, das Bauinventar ebenfalls in diesem Sinn als Anhang im Zonenreglement zur Verfügung zu stellen.

Zum Zonenreglement äussert sich die Fachstelle Heimatschutz wie folgt:

- § 7 (Fachberatung): Aus Sicht der Fachstelle Heimatschutz wird der Schritt zur entsprechenden Aufstellung einer Fachberatung auf kommunaler Ebene sehr begrüsst. Dass dabei auch Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone mit eingeschlossen sind, ist wichtig. Die Formulierungen scheinen aber noch nicht auf die Gemeinde Witterswil abgestimmt. Es soll eine Klärung und eine Präzisierung erfolgen, u. a. zu folgenden Fragen:
  - o Wie setzt sich die Fachberatung zusammen? Da Witterswil eine eher kleine Gemeinde ist, bietet es sich an, bspw. mit Bättwil oder Hofstetten-Flüh eine gemeinsame Fachberatung aufzubauen.
  - o Wie erfolgt der Ablauf der Kontaktaufnahme? Es wird empfohlen, die Kontaktaufnahme grundsätzlich via Baubehörde sicherzustellen. So haben die Gemeinde und die Fachberatung eine Übersicht und Kosten werden gesenkt (Bündelung der Anliegen).

- Wie ist die Schnittstelle zu den kantonalen Fachstellen, insb. zur Fachstelle Heimatschutz, vorgesehen? Es ist sinnvoll, eine Formulierung zu finden, die eine Rücksprache mit der zuständigen Fachstelle ermöglicht.
- § 24 (Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht)
  - Abs. 2 (Mindestanforderungen): Die Auflistung der Nachweise ist umfangreich. Erfahrungsgemäss sind nicht alle Elemente gleich zu priorisieren. Es empfiehlt sich, eine allgemeine Formulierung zur Absprache mit der Gemeinde zu verwenden, im Sinn von «Hinsichtlich der geeigneten Nachweise ist mit der Gemeinde Rücksprache zu nehmen.»
  - Abs. 2 lit. b (Ortsbauliche Eingliederung): Vorschlag für Formulierung: «Der Nachweis ist mittels geeigneter Darstellung zu erbringen, z. B. Modell, fotorealistische Darstellung, Fassadenabwicklung etc.»
- § 25 (Ortsbildschutzzone)
  - Abs. 3 (Dachgestaltung): Bedachungsmaterial Hauptbauten: Tonziegel, An- und Nebenbauten: ortsgerechte Materialisierung. Der Fall Konsumgängli 2 hat gezeigt, dass die Art und Weise des Tonziegels präziser definiert werden muss, siehe dazu die Empfehlung der Denkmalpflege.
  - Abs. 5 (Besondere Bestimmungen): «Für alle Bauvorhaben gilt § 7 Fachberatung. Die Detailgestaltung, insbesondere Materialisierung und Farbwahl, ist der Baukommission rechtzeitig vorzulegen. Alle Baugesuche, welche die kantonal geschützten Bauten betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege (Baudepartement streichen) zur Bewilligung einzureichen.» Aus Sicht der Fachstelle Heimatschutz sollte zudem erläutert werden, dass aufgrund des Erhalts der ortsbaulichen Strukturen eine besondere Beachtung bei der Projektentwicklung und Umsetzung erforderlich ist. Deshalb ist auch die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Baubehörde und je nach Vorhaben und Triage der Beizug von externen Fachpersonen vorzusehen.
- § 28 (Landschaftsschutzzone)
  - Abs. 1 (Zweck): «Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung und Förderung reich strukturierter, weitgehend unverbauter Landschaften ...»
  - Abs. 4 (Landschaftselemente): «Die typischen Landschaftselemente wie Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. sind ungeschmälert zu erhalten und wo nötig zu ergänzen.»
- Generell ist im Zonenreglement der Begriff «Teilwalmdach» anstelle von «Krüppelwalmdach» zu verwenden.

### Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflege äussert sich wie folgt zum Bauzonen- und Gesamtplan:

- Die grafische und farbliche Unterscheidung der geschützten und eingestuftten Kulturobjekte mit der mittlerweile bei vielen Gemeinden etablierten Farbgebung wird begrüsst. Es wird empfohlen, die kantonal geschützten Kleinobjekte/Kulturobjekte in einer besseren Abgrenzung zu den kommunal geschützten Naturobjekten/Einzelbäumen nicht mit einem Kreis, sondern mit einem roten Stern darzustellen. Zur besseren Lesbarkeit des Plans sollten die kommunal geschützten Brunnen mit einer anderen Farbe (beispielsweise violetter Stern) dargestellt werden.
- Bättwilerstrasse 21, Parzelle GB Nr. 1216, Wohnteil des ehemaligen Bauernhauses: Der Wohnteil des ehemaligen Bauernhauses wurde vom Regierungsrat aufgrund der statischen Probleme und des bescheidenen Eigenwerts am 24. Juni 2024 aus dem kantonalen Denkmalschutz entlassen. Der absehbare Abbruch und/oder Ersatzneubau rechtfertigt keine Einstufung der Baute mehr. Die rote Farbgebung des Wohnteils ist demzufolge zu entfernen.
- Oberdorf 2/4, Parzellen GB Nrn. 1652 und 1279, ehemaliges Bauernhaus: Das ehemalige Bauernhaus wurde in der Vergangenheit überformt und der Ökonomieteil zu einer Werkstatt umgebaut. Die Gebäudetypologie als Bauernhaus ist nicht mehr ablesbar und der Eigenwert ist im Quervergleich moderat. Ein kantonaler Schutz ist nicht mehr gerechtfertigt und die Schutzentlassung bereits im Gang. Durch die wichtige Stellung innerhalb des Dorfs und die noch vorhandene, historische Substanz ist eine erhaltenswerte Einstufung (grün) angezeigt.

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt bei folgenden Bauten eine Einstufung in «erhaltenswert»:

- Bahnhofstrasse 18, Parzelle GB Nr. 1265, Wohnhaus: Das hübsche Wohnhaus unter dem flachen Pyramidendach mit kleineren Lukarnen ist ein solider Vertreter des Heimatstils. Die beiden Hauptfassaden zur Bahnhofstrasse und zum Garten wurden streng symmetrisch gestaltet. Ein kleinerer Anbau Nord fügt sich unauffällig an das Haus. Die Fenster mit den roten Läden und den Fenstergewänden in leuchtendem Ocker geben einen guten Kontrast zum groben, gräulichen Putz. Das Haus bildet mit den teilweise kantonal geschützten Kulturobjekten in nächster Nähe ein reizendes Ensemble an der Bahnhofstrasse und weist einen grosszügigen und stimmigen Garten auf, welcher von einem passenden Zaun gefasst wird.
- Bättwilerstrasse 15, Parzelle GB Nr. 1269, bäuerlicher Vielzweckbau: Der Ökonomieteil des Bauernhofs wurde in jüngerer Vergangenheit neu erbaut. Er passt jedoch typologisch gut zum erhaltenswerten, historischen Wohnteil. Bei Veränderung sollte prioritär eine Umnutzung des Ökonomieteils geprüft werden. Bei einem allfälligen Ersatz der vorhandenen Substanz sollte die Setzung, Kubatur, Dachform und Formensprache des Ökonomieteils beibehalten werden, damit die Baute auch weiterhin als Bauernhaus gelesen werden kann.

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt bei folgenden Bauten aufgrund des hohen Eigen- und Situationswerts dringend eine Aufstufung von «erhaltenswert» in «schützenswert»:

- Ettingerstrasse 3, Parzelle GB Nr. 714, bäuerlicher Vielzweckbau: Der mit dem benachbarten Bauernhof Ettingerstrasse 5/5a zusammengebaute Bauernhof ist aufgrund des Eigenwerts, der prägnanten Stellung innerhalb des Dorfs in unmittelbarer Nähe der Kirche und in der ersten Bebauungsreihe (zusammen mit den Nrn. 5/5a) als schützenswert einzustufen. Der hübsche Garten sollte im Sinn einer intakten Nahumgebung des Kulturobjekts erhalten bleiben.
- Ettingerstrasse 4, Parzelle GB Nr. 679, Schopf/Scheune: Der mit einem Lamellenfilter teilweise geschlossene Kleinbau ist eine typologische Besonderheit und von grosser ortsbaulicher Relevanz. Er ergänzt das kantonal geschützte Bauernhaus Ettingerstrasse 3 und das Pfarrhaus ideal und bildet ein pittoreskes Ensemble mitten im Dorf. Eine Sanierung des maroden Dachs ist dringend angezeigt.
- Ettingerstrasse 5 und 5a, Parzellen GB Nrn. 1489 und 1562, bäuerlicher Vielzweckbau: Der mit dem benachbarten Bauernhof Ettingerstrasse 3 zusammengebaute Bauernhof ist aufgrund des Eigenwerts, der prägnanten Stellung innerhalb des Dorfs in unmittelbarer Nähe der Kirche und in der ersten Bebauungsreihe (zusammen mit der Nr. 3) als schützenswert einzustufen.
- Weisskirchweg 1, Parzelle GB Nr. 1250, villenartiges Wohnhaus, evtl. mit Gewerbe: Der schmutzige, gediegene Wohnteil ist zu grossen Teilen in seiner äusseren Bausubstanz erhalten. Auch die Vorfenster konnten gehalten werden. Möglicherweise wurde im Ökonomieteil ein Gewerbe oder eine kleinere Landwirtschaft betrieben. Typologisch ist die Ausgestaltung des Wohnteils im Habitus und in der Bauzier eher einer Villenarchitektur (Querfirst zum Hauptbau mit gebrochenem Satteldach, vornehme Verdachungen über den Fenstern, geschosstrennendes Gurtgesims, Rundfenster mit schlusssteinartigen Abschlüssen im Giebel) zuzuordnen. Auch im Innern ist möglicherweise noch viel von der bauzeitlichen Ausstattung und den historischen Oberflächen vorhanden. Eine passende Nahumgebung mit dem geschützten Wegkreuz und die ortsbaulich prägnante Stellung in der Weggabelung Bättwilerstrasse/Weisskirchweg tragen viel zum Situationswert bei. Die schmucke Baute könnte durch eine denkmalgerechte Restaurierung sehr gewinnen und ist durch ihre typologische Seltenheit von grossem, denkmalpflegerischem Interesse.

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt bei folgenden Objekten keine Einstufung:

- Ettingerstrasse 15, Parzelle GB Nr. 1239, Wohnhaus: Neubau oder stark umgebaut
- Oberdorf 7, Parzelle GB Nr. 1833, ehemaliger Wohnteil eines bäuerlichen Vielzweckbaus: Die Denkmalpflege geht davon aus, dass der ehemals kommunal geschützte Wohnteil durch einen Neubau (zusammen mit dem ehemaligen Ökonomieteil) ersetzt wurde. Somit ist eine Einstufung als Kulturobjekt hinfällig. Die Denkmalpflege empfiehlt, darauf zu verzichten.

- Oberdorf 9, Parzelle GB Nr. 680, ehemaliger Ökonomieteil eines bäuerlichen Vielzweckbaus: Die Denkmalpflege geht davon aus, dass der ehemalige Ökonomieteil zusammen mit dem kommunal geschützten Wohnteil Nr. 7 durch einen Neubau ersetzt wurde. Somit ist eine Einstufung als Kulturobjekt hinfällig. Die Denkmalpflege empfiehlt, darauf zu verzichten.

Zum Zonenreglement bringt die kantonale Denkmalpflege folgende Bemerkungen an:

- § 25 (Ortsbildschutzzone): Bedachungsmaterial Hauptbauten: naturrote, rote oder braune Tonziegel. Anthrazitfarbene/graue Ziegel sind in der Ortsbildschutzzone unpassend. Bedachungsmaterial An- und Nebenbauten: ortsgerechte Materialisierung. Dachaufbauten: Dachanschnitte sind bei historischen Bauten in der Ortsbildschutzzone unpassend. Bei Neubauten in der Ortsbildschutzzone können sie geprüft werden.
- Kulturobjekte gehören inhaltlich zusammen: Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt, die Paragraphen zu den Kulturobjekten, unabhängig von ihrer Einstufung und/oder ihrem Schutzstatus, nacheinander im Zonenreglement abzuhandeln und mit dem Paragraphen zur Archäologie abzuschliessen, sinnigerweise so: § 33 (Geschützte kommunale Kulturobjekte), § 34 (Schützenswerte und erhaltenswerte kommunale Bauten und Kulturobjekte), § 35 (Kantonal geschützte Bauten und Kulturobjekte) und § 36 (Archäologische Fundstellen (Schutzzonen)).
- Im Sinn der besseren Lesbarkeit wird empfohlen, nur den Titel «7. Natur- und Kulturobjekte» aufzuführen und auf den etwas schwerfälligen Titel zur zusätzlichen Unterscheidung der kantonalen Objekte «8. Bestimmungen gemäss kantonalem Richtplan, kantonaler Gesetzgebung und/oder kantonalen Schutzbeschlüssen» zu verzichten.
- Ferner empfiehlt die Denkmalpflege, eine generelle Vorschrift zu allen Kulturobjekten einzufügen, bspw. so: «Die Gemeinde bzw. Baukommission triagierte Voranfragen und Baugesuche nach Zuständigkeit und stellt den Beizug der entsprechenden Fachperson/Fachstelle sicher. Bauvorhaben an, resp. bei solchen Objekten verlangen eine entsprechend anspruchsvolle Gestaltung. Voranfragen und Baugesuche, die kantonal geschützte und schützenswerte Kulturobjekte und/oder deren Nahumgebung betreffen, sind frühzeitig der kantonalen Denkmalpflege (Amt für Denkmalpflege und Archäologie) zur Stellungnahme und zur Genehmigung vorzulegen. Baugesuche, die erhaltenswerte Kulturobjekte betreffen, sind qualifizierten externen Fachpersonen und/oder der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme zu unterbreiten. Kulturobjekte können auch durch Beschluss des Gemeinderats geschützt sein. In solchen Fällen überprüft die zuständige Gemeindebehörde die Einhaltung der Schutzbestimmungen. Sie kann die kantonale Denkmalpflege zur Beratung beiziehen. Sämtliche Kulturobjekte sind in einem Anhang gemäss ihrer Kategorisierung aufgelistet.»
- Paragraph zu kantonal geschützten Kulturobjekten
  - o Geschützte Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrats kantonal geschützt. Die entsprechende Verfügung beschreibt den Schutzzumfang.
  - o Sie sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.
  - o Sämtliche Veränderungen am Äusseren und im Inneren des Kulturobjekts sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc.
  - o Alle Arbeiten sind im Sinn der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen. Details sind jeweils vor der Ausführung mit ihr abzusprechen.
- Paragraph zu schützenswerten Kulturobjekten
  - o Schützenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die sowohl als Einzelobjekt (Eigenwert) als auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbilds (Situationswert) von Bedeutung sind.
  - o Ziel ist es, sie in ihrer Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, Fassadenflucht, Geschossigkeit, Firstrichtung, Architektursprache, Umgebungsgestaltung), äusseren Erscheinung und ihrer historischen Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere

- bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr. Diese Prüfung erfolgt unter Einbezug der zuständigen kantonalen Fachstelle.
- Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit finanziell gesicherter Ausführung vorliegt.
- In diesem Fall sind für den Neubau Stellung, Gestaltung und Volumen (Proportionen, Fassadenflucht, Geschossigkeit, Dachgestaltung und Firstrichtung, Architektursprache, Umgebungsgestaltung) des ursprünglichen Gebäudes zu übernehmen. Allfällige Abweichungen sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.
- Paragraf zu erhaltenswerten Kulturobjekten
  - Erhaltenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, denen als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt.
  - Ziel ist es, diese in Stellung und Volumen (Proportionen, Geschossigkeit, Fassadenflucht, Firstrichtung, Architektursprache, Umgebungsgestaltung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung möglichst ungeschmälert zu erhalten. Bei baulichen Veränderungen (z. B. Um- oder Anbau) sind allenfalls notwendige, dem Ortsbild angepasste Verbesserungen anzustreben.
  - Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit finanziell gesicherter Ausführung vorliegt.
  - In diesem Fall sind für den Neubau Stellung, Gestaltung und Volumen (Proportionen, Fassadenflucht, Geschossigkeit, Firstrichtung, Architektursprache, Umgebungsgestaltung) des ursprünglichen Gebäudes zu übernehmen. Allfällige Abweichungen sollen zu einer Verbesserung führen und das Gesamtbild der zugehörigen Häusergruppe nicht beeinträchtigen.

### *Gestaltungsplanpflicht*

Gemäss dem Bauzonen- und Gesamtplan ist ein gestaltungsplanpflichtiges Gebiet vorgesehen. Nach § 24 des Zonenreglements sollen, wo zweckmässig, Unterteilungen möglich sein. Da das Gebiet zusammenhängend ist, sollte eine gemeinsame Entwicklung angestrebt werden. Dadurch können auch Synergien besser genutzt werden (z. B. bezüglich rationeller Erschliessung, Parkierung, Umgebungsgestaltung). Hinsichtlich der Möglichkeit für Unterteilungen ist eine Formulierung zu wählen, welche darauf hinwirkt, dass möglichst wenige Unterteilungen resultieren.

### *Berücksichtigung und Umsetzung der kantonalen Planungsgrundsätze und -aufträge*

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den bebauten Bauzonen werden aus unserer Sicht angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

## **2.2 Unbebaute Bauzonen und Reservezonen**

Im kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

### S-1.1.17

Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung.

### S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt:

- überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen);
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen;
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reser-

vezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten Arbeiten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

#### S-1.1.18

Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen etc.).

#### S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

#### S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte,utzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

#### S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

### *Bauzonenflächen*

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand Dezember 2023) weist folgende Werte für die Gemeinde Witterswil aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszonen	30.8 ha	2.8 ha	33.6 ha
Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	2.3 ha	0.1 ha	2.4 ha

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurde eine präzise Erfassung des Stands der Bebauung vorgenommen (Plan Stand der Bebauung Zonenplan gültig). Es ist ersichtlich, dass geringfügige Abweichungen bestehen, die vermutlich auf die unterschiedlichen Ermittlungszeitpunkte und -methoden zurückzuführen sind.

### *Umgang mit Reservezonen*

Witterswil weist bisher drei Reservezonen am Siedlungsrand auf. Die nordöstlich und südwestlich gelegenen Reservezonen sind für die Wohnnutzung bestimmt, wobei die Nutzung der nordwestlich gelegenen Reservezone unbestimmt ist. Nach Auffassung der Planungsbehörde sollen sämtliche Reservezonen beibehalten werden. Witterswil weist tendenziell überdimensionierte Wohn- und Zentrumszonen auf. Der Bedarf für Einzonungen von Wohn- und Zentrumszonen ist somit nachweislich auf längere Sicht nicht gegeben. Folglich sind allfällige Einzonungen von Wohn- und Zentrumszonen aufgrund des fehlenden Bedarfs absehbar nicht genehmigungsfähig. Aus kantonaler Sicht sind deshalb sämtliche Reservezonen der Gemeinde Witterswil im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision konsequent aufzuheben und die betroffenen Flächen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Das Kriterium «umschlossen von Bauzone oder diese sinnvoll ergänzend» bewirkt vor diesem Hintergrund nicht, dass die Reservezonen beibehalten werden können. Grössere Flächen, die aus raumplanerischer Sicht langfristig nicht überbaut werden sollen, müssen zwingend aus den Reservezonen entlassen werden. Es ist aus kantonaler Sicht grundsätzlich nicht vertretbar, der Gemeinde Witterswil durch die Bestätigung von Reservezonen zusätzliches Siedlungsgebiet zuzuweisen. Zudem wird durch eine Aufhebung der Reservezonen die Anrechenbarkeit dieser Böden als Fruchtfolgeflächen ermöglicht.

Damit die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt werden können, ist zwingend vom Beibehalten der drei Reservezonen abzusehen. Da ein Beibehalten der drei Reservezonen weder recht- noch zweckmässig und damit auch nicht genehmigungsfähig ist, platzieren wir als kantonale Prüf- und Genehmigungsbehörde hinsichtlich dieses Planungsinhalts einen Genehmigungsvorbehalt. Falls das Beibehalten dieser Reservezonen von der Planungsbehörde in der vorliegenden Ortsplanung weiterhin verfolgt wird, werden wir dem Regierungsrat dazu die Nicht-Genehmigung beantragen. Wir machen deshalb darauf aufmerksam, dass ein Festhalten an diesen Reservezonen durch die Planungsbehörde zu Verzögerungen im kantonalen Genehmigungsverfahren der Ortsplanung insgesamt führen wird.

#### *Berücksichtigung und Umsetzung der kantonalen Planungsgrundsätze und -aufträge*

Die im Richtplan festgelegten Planungsgrundsätze und -aufträge im Zusammenhang mit den unbebauten Bauzonen und Reservezonen werden aus unserer Sicht bis auf den Umgang mit den Reservezonen angemessen berücksichtigt und umgesetzt.

### **2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen**

#### *Ein- und Auszonungen, Bilanz Bauzonen*

Die Anforderungen an Einzonungen sind bekanntlich mit den bundesrechtlichen Vorgaben und den entsprechenden Festlegungen des kantonalen Richtplans deutlich höher geworden. Einzonungen bilden in der laufenden Generation von Ortsplanungen die absolute Ausnahme.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind weder Ein- noch Auszonungen vorgesehen. Der Umfang der Bauzonen wird somit nicht verändert.

#### *Fassungsvermögen*

Das Fassungsvermögen weist die Einwohnendekapazität der vorhandenen Bauzonen aus. Dazu werden einerseits Ist-Werte (entspricht der tatsächlichen Anzahl Einwohnende/ha) und Soll-Werte (entspricht der angestrebten Anzahl Einwohnende/ha) auf die Bauzonenflächen angewendet. Die Soll-Werte sind der Tabelle mit den Ist- und Soll-Dichten des Amts für Raumplanung zu entnehmen. Abweichungen sind nachvollziehbar zu begründen.

Den eingereichten Unterlagen zum Bebauungsstand und Fassungsvermögen der rechtsgültigen und geplanten Bauzonen (Übersichtspläne und Tabellen) ist das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen vor und nach der Ortsplanungsrevision zu entnehmen. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass das zu erwartende Bevölkerungswachstum der Gemeinde Witterswil bei weitem durch das bestehende Potenzial der Bauzonen bewältigt werden kann.

### **2.4 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung**

Bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen bestehen in der Gemeinde Witterswil mit dem räumlichen Leitbild, der ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage mit Quartieranalyse, dem Freiraumkonzept Hofstattbereich sowie dem Bauinventar sehr gute Grundlagen. Es ist erfreulich, dass sich die Gemeinde in dieser Tiefe mit den wesentlichen Fragen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt hat. Die vorgenommenen Festlegungen sind aus unserer Sicht zielführend. Vom vorgesehenen Beibehalten der Reservezonen ist abzusehen. Die Reservezonen müssen vollständig aufgehoben werden, damit die Planung als recht- und zweckmässig angesehen werden kann.

### 3. Verkehr

#### 3.1 Erschliessung und Baulinien

##### *Kantonsstrassen*

- Bei der Einmündung der Strasse Im Rainacker existiert eine Trottoirüberfahrt. Diese ist als solche darzustellen.
- Zwischen dem Rotbergweg und der Strasse Oberdorf existiert entlang der Kantonsstrasse ein beidseitiges Trottoir. Die Darstellung ist entsprechend zu ergänzen.
- Der Schützenweg (Parzelle GB Nr. 90133) ist als Trottoir entlang der Kantonsstrasse klassiert. Das Amt für Verkehr und Tiefbau weist darauf hin, dass der Kanton keine Absicht hat, in diesem Bereich ein Trottoir zu erstellen. Es ist klar zu differenzieren, dass es sich um ein kommunales Projekt handelt.
- Ob in Witterswil allenfalls neue kantonale Baulinienpläne erstellt werden müssen, ist noch unklar. Gemäss dem zuständigen Planungsbüro bestehen teilweise Konflikte zwischen den kantonalen und kommunalen Baulinien. Wir bitten das Planungsbüro, direkt mit Herrn Florian Kiener vom Amt für Verkehr und Tiefbau (032 627 89 55, florian.kiener@bd.so.ch) Kontakt aufzunehmen, um dies gemeinsam zu klären.
- Die Festlegung von privaten Erschliessungen ab der Kantonsstrasse ist nicht Teil einer Ortsplanungsrevision. Private Erschliessungen ab der Kantonsstrasse können im Rahmen eines allfälligen Bauvorhabens geprüft und festgelegt werden. Der Legendeneintrag und die Darstellung auf dem Erschliessungsplan (gelb gepunktete Linie ab den Kantonsstrassen) ist nicht genehmigungsfähig und zu löschen. Das Amt für Verkehr und Tiefbau weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass gemäss § 53<sup>bis</sup> der kantonalen Bauverordnung KBV neue Ein-/Ausfahrten zu Kantonsstrassen nur zulässig sind, sofern eine zweckmässige Erschliessung nicht anders möglich ist. Bei mehreren beieinanderliegenden Grundstücken ist wenn möglich eine gemeinsame Ein-/Ausfahrt zu erstellen.

##### *Private Erschliessungsstrassen*

- Die privaten Erschliessungsstrassen sind in der Legende unter dem Genehmigungsinhalt aufgeführt (lachsfarben), im Plan werden sie jedoch nicht dargestellt. Da die privaten Erschliessungsstrassen eine Grundnutzung aus dem Bauzonenplan aufweisen, dürfen sie nicht im Genehmigungsinhalt des Erschliessungsplans aufgeführt werden. Falls sie auf dem Erschliessungsplan dargestellt werden sollen, können sie unter dem Orientierungsinhalt aufgeführt werden. Es ist eine Anpassung vorzunehmen.
- Nach § 103 Abs. 1 PBG sind private Erschliessungen nur für «eine oder wenige Wohneinheiten» vorgesehen. Gemäss dem RRB Nr. 2020/1460 vom 19. Oktober 2020 (Kleine Anfrage Barbara Leibundgut, FDP.Die Liberalen, Bettlach: Übernahme Privatstrassen durch die Gemeinden, Stellungnahme des Regierungsrates) ist unter «wenigen» Bauten oder Wohneinheiten in der Regel von drei, vier Bauten oder Wohneinheiten auszugehen. Darüber hinaus ist eine öffentliche Erschliessung zu wählen (siehe auch Mitteilungsblatt 2009, 3. Öffentliche oder private Erschliessungsanlage?, Seite 45). Die Privatstrassen mit mehr als vier Wohneinheiten sind folglich ins öffentliche Netz aufzunehmen. Dies betrifft z. B. die Privatstrassen Auf der Höhe, In den Gärten und Marchmatten. Dass diese Strassen weiterhin als Privatstrassen klassiert werden, ist nicht rechtmässig und folglich nicht genehmigungsfähig. Es ist eine Anpassung vorzunehmen.

#### 3.2 Übergeordnete Verkehrsplanung

- § 11 Abs. 2 Baureglement: Das Amt für Verkehr und Tiefbau weist darauf hin, dass die Sichtverhältnisse in jedem Fall gemäss § 50 KBV einzuhalten sind.
- § 11 Abs. 8 Baureglement: Die Formulierung ist anzupassen: Parkplätze auf Kantonsstrassen sind nicht möglich. Vermutlich sind Parkplätze, welche direkt ab Kantonsstrasse erschlossen

werden, gemeint. Das Amt für Verkehr und Tiefbau weist darauf hin, dass bei Parkfeldern entlang der Kantonsstrasse gemäss § 53 KBV eine Wendemöglichkeit geschaffen werden muss.

- Die Formulierung zu Einfahrten ab Kantonsstrassen auf Seite 91 im Raumplanungsbericht Hauptteil ist nicht korrekt. Es gelten die Bestimmungen der KBV.

### **3.3 Lärmschutz**

- Die Lärmempfindlichkeitsstufen werden im Zonenreglement in § 12 (Baumasse) korrekt bezeichnet. In Ergänzung dazu ist das Thema Lärmschutz als separater Paragraf im Zonenreglement aufzunehmen. Textvorschlag: «Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden können (Art. 31 LSV, § 12 LSV-SO). Die Baubehörde verlangt insbesondere dann einen Lärmschutznachweis, wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.»

### **3.4 Fuss- und Veloverkehr**

- Die kantonale Velonetzplanung wurde im Jahr 2023 revidiert. Die aktuelle Planung ist in der Ortsplanung, insbesondere im Raumplanungsbericht, zu berücksichtigen. Die Plandaten stellt die Fachstelle Fuss- und Veloverkehr des Amtes für Verkehr und Tiefbau gerne zur Verfügung.
- Das Amt für Verkehr und Tiefbau empfiehlt, im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine kommunale Fuss- und Velowegnetzplanung zu erarbeiten und die wichtigsten kommunalen Fuss- und Velorouten festzulegen. Dabei können Massnahmenblätter für Infrastrukturmassnahmen erstellt werden. Diese können ins Agglomerationsprogramm Basel eingegeben werden, um entsprechende Beiträge des Bundes für die Umsetzung zu sichern.
- Generell empfiehlt das Amt für Verkehr und Tiefbau, sämtliche Fusswege auch für den Veloverkehr freizugeben und eine Signatur «Fuss- und Veloweg» im Genehmigungsinhalt des Erschliessungsplans einzuführen.
- Parzelle GB Nr. 490: Das Amt für Verkehr und Tiefbau empfiehlt ausdrücklich, ein öffentliches Fuss- und Velowegrecht über diese Parzelle zu führen. Damit kann eine Umfahrung des Bahnperrons geschaffen werden. Dies dient der Schulwegsicherheit und bildet einen sicheren, niveaufreien Zugang zu den weiter nördlich gelegenen Schulanlagen und insbesondere zum Kindergarten. Dies gilt sinngemäss auch für die Parzellen GB Nrn. 486, 1709 und 1710, wo der Fussweg bereits existiert.

## **4. Umwelt**

### **4.1 Natur und Landschaft**

#### *Naturschutz*

Das bestehende Naturinventar und -konzept der Gemeinde Witterswil aus dem Jahr 1996 wurde vollständig überprüft und aktualisiert. Es gibt keine national oder kantonale geschützten Naturschutzobjekte auf dem Gemeindegebiet. Der Schutz und die Neuschaffung von kommunalen Naturwerten sind daher besonders wichtig. Die Fachstelle Naturschutz begrüsst insbesondere auch das Freiraumkonzept Hofstattzone.

Gemäss der Fachstelle Naturschutz soll ein zeitgemässes Zonenreglement griffige Regelungen für geschützte Naturobjekte (Zuständigkeit, Finanzierung) enthalten. Es soll sich mit der Vermeidung von Versiegelung und der Anwendung von Schächten mit Ausstiegshilfen für Amphibien und andere Kleintiere, insbesondere im öffentlichen Raum und bei Gestaltungsplänen, beschäftigen. Schliesslich soll es auf die Vermeidung von Lichtverschmutzung hinwirken.

Die Fachstelle Naturschutz bringt folgende Bemerkungen zum Zonenreglement an:

- Die Auseinandersetzung mit der Thematik unnötiger Lichtemissionen wird vermisst. So fehlen im Zonenreglement entsprechende Bestimmungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. [www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren](http://www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren)). Die Gemeinden können mit konkreten Vorschriften im Zonenreglement mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen. Die Fachstelle Naturschutz empfiehlt der Gemeinde, im Zonenreglement Bestimmungen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen gemäss dem folgenden Formulierungsbeispiel zu ergänzen:
  - o § ... Lichtemissionen
    - 1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.
    - 2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Es dürfen keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3'000 Kelvin installiert werden, da Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.
    - 3 Leuchtreklamen sind zwischen 22:00 und 06:00 Uhr auszuschalten.
- § 5 (Grünflächenziffer): Hinsichtlich der Anrechenbarkeit der Überdeckung von Autoeinstellhallen an die Grünflächenziffer empfiehlt die Fachstelle Naturschutz, konkrete Kriterien zu definieren (z. B. Mindestüberdeckung, Anforderungen für die Begrünung, Gewährleistung von Versickerungsmöglichkeiten durch den unterirdischen Gebäudeteil). Gemäss der Baukonferenz vom Mai 2022 muss eine an die Grünflächenziffer anrechenbare Fläche eine mindestens 30 cm mächtige Bodenschicht über Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten aufweisen.
- § 9 (Qualitätssicherung mit Varianzverfahren): Die Fachstelle Naturschutz begrüsst § 9, da mit einem Qualitätsverfahren auch eine höhere Qualität des Grünraums resp. eine bessere Durchgrünung des Siedlungsgebiets erreicht werden kann. Zusätzlich kann Bauherrschaften die Möglichkeit gegeben werden, freiwillig ein Qualitätsverfahren durchzuführen.
- § 32 (Naturschutzzonen und -objekte): Auf Liste im Anhang 1 verweisen.
- § 39 Abs. 2 (Umgebungsgestaltung in sämtlichen Bauzonen, Bepflanzung): Einheimische Pflanzen und Naturgärten zu fördern, ist sinnvoll. Um eine Wirkung zu erzielen, müsste dieser Absatz jedoch präziser formuliert werden. Invasive Neophyten und Schottergärten sind gemäss KBV verboten. Die Gemeinde kann strengere Bestimmungen anwenden. Plätze und Wege müssen die Versickerung zulassen, zum Beispiel über die Schulter oder mit durchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasengittersteine etc.). Die Fachstelle Naturschutz begrüsst den Absatz zum Umgebungsplan.

Zum Baureglement äussert sich die Fachstelle Naturschutz wie folgt:

- § 8 (Lichtraumprofil entlang Strassen und Wegen): Abs. 1 sollte wie folgt ergänzt werden: «Der Rückschnitt hat im Idealfall ausserhalb der Brutzeit zu erfolgen (Oktober bis Februar).»
- § 20 (Abbruch und Umbau): Die Fachstelle Naturschutz begrüsst die Bestimmungen betreffend die geschützten Tierarten. Sie empfiehlt, folgenden Zusatz aufzuführen: «Bei Gebäuden, an denen sich geschützte oder schützenswerte Tiere, wie z. B. Mehlschwalben oder Fledermäuse aufhalten, ist der Abbruch oder Umbau zeitlich so zu planen, dass diese nicht zu Schaden kommen und in ihrem Fortpflanzungsgeschäft nicht gestört werden. Im Endzustand ist den Tieren die Fortpflanzung wieder zu ermöglichen, z. B. durch die Anbringung von Nisthilfen oder Offenhaltung von Öffnungen in der Fassade.»

### Hecken

Es ist zu beachten, dass innerhalb der Bauzone die Heckenbaulinie 6 m vom äusseren Stockrand verläuft, da ein Krautsaum von 2 m Breite zur Heckenfläche zu rechnen ist (siehe kantonale Heckenricht-

linie). Das beauftragte Planungsbüro hat dies sicherzustellen. Bei Unsicherheiten kann Herr Peter Jäggi von der Fachstelle Naturschutz (032 627 25 79, peter.jaeggi@bd.so.ch) beigezogen werden.

Auf Seite 65 im Raumplanungsbericht Hauptteil wird argumentiert, dass bei der Hecke entlang der Benkenstrasse keine Heckenbaulinien definiert werden, da bereits Baulinien entlang der Kantonsstrasse bestehen. Dieses Vorgehen ist nicht korrekt, da vorliegend mit der Strassenbaulinie der Heckenabstand nicht gesichert wird. Die Heckenbaulinie bei der geschützten, bereits eingetragenen Hecke bei der Benkenstrasse (Parzellen GB Nrn. 491–482) ist darzustellen. Das Objekt zeigt, dass ohne dargestellte Heckenbaulinie, die Bestimmungen gerne übersehen werden. Bei den bereits bebauten Parzellen wäre ein reduzierter Heckenabstand denkbar.

Auf folgenden Parzellen ist eine Heckenfeststellung zu prüfen:

- Parzelle GB Nr. 1361: verbrachtes Grundstück, Hecke entstand spontan, geschützte Hecke ist festzustellen
- Parzelle GB Nr. 1517: mögliche Hecke, Heckenfeststellung bringt Klarheit
- Parzelle GB Nr. 546: Friedhof mit möglichen Wildhecken, Heckenfeststellung bringt Klarheit
- Parzelle GB Nr. 90090: Ufergehölz am Marchbach, eine der wenigen gewachsenen Gehölzstrukturen im Siedlungsgebiet, hoher Schutzstatus

### *Waldfeststellungspläne*

Für die Gemeinde Witterswil liegt ein rechtskräftiger Waldfeststellungsplan im Massstab 1:1'000 vor. Er ist datiert vom 27. November 2001, mit Signatur Kreisförster vom 28. November 2001 und Signatur Gemeindepräsidium vom 18. Dezember 2003. Die Waldfeststellungen wurden mit dem RRB Nr. 2006/1403 vom 11. Juni 2006 rechtskräftig. Seit der Erstellung des rechtskräftigen Waldfeststellungsplans sind in der Gemeinde Witterswil im Bereich der Bauzonen keine Rodungen bewilligt oder Ersatzaufforstungen verfügt worden, welche eine Änderung der Waldfeststellungen erfordern würden.

### *Darstellung von Wald «innerhalb» Bauzone, alle Pläne*

Im Bereich der Bauzonen entspricht die Darstellung des festgestellten Walds dem Waldfeststellungsplan und ist somit korrekt. Im Erschliessungs- und Baulinienplan werden die Waldfeststellungen im Sinn von Art. 10 WaG als Genehmigungsinhalt Kanton verzeichnet. Im Bauzonen- und Gesamtplan wird der Wald wie auch die Waldfeststellungslinie (rote Linie) korrekt als orientierender Planinhalt bezeichnet. Für die Darstellung der Waldfeststellungslinie ist zur roten Markierung in der Legende der Zusatz «Wald mit Waldfeststellung» zu ergänzen.

### *Darstellung von Wald «ausserhalb» Bauzone, alle Pläne*

Der visuelle Vergleich aller Pläne mit Darstellung von Wald lässt vermuten, dass für alle Pläne Daten der amtlichen Vermessung verwendet wurden. Für das Gemeindegebiet Witterswil wurde der flächendeckende Waldplan des Amts für Wald, Jagd und Fischerei erarbeitet. Dieser ist nicht rechtsverbindlich, aber genauer als die amtliche Vermessung. Für die Darstellung des Walds ausserhalb Baugebiet sind für alle Pläne der Ortsplanung der Waldplan des Amts für Wald, Jagd und Fischerei zu verwenden. Die Daten können über den Forstkreis Dorneck-Thierstein bezogen werden (Herr Christoph Märki, 061 704 70 88, christoph.maerki@vd.so.ch).

### *Waldabstand/Waldabstandslinien im Bereich der Bauzonen*

Die Waldbaulinien sind bei sämtlichen Parzellen, welche sich innerhalb des Baugebiets und innerhalb von 20 m vom festgestellten Waldrand befinden, darzustellen und zu vermessen. Es gilt der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m (bei Waldflächen < 3'600 m<sup>2</sup>: 10 m). Abweichungen vom gesetzlichen Waldabstand von 20 m sind pro Parzelle einzeln und hinreichend zu begründen. Für bestehende Bauten mit einem Abstand von weniger als 20 m kann eine Vorbaulinie entlang der bestehenden Fassade festgelegt werden.

Die Waldbaulinien werden im Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierung als Genehmigungsinhalt Gemeinde aufgeführt. Im Plan wird im Bereich der rechtskräftigen Waldfeststellung aber keine entsprechende Waldbaulinie dargestellt. Wenn in diesem Bereich die Bauzone einen Waldabstand von 20 m einhält, was vorliegend der Fall ist, kann auf die Darstellung einer Waldbaulinie verzichtet werden. Dies ist im Raumplanungsbericht entsprechend festzuhalten.

#### *Wald im Gesamtplan und Zonenreglement*

Aus den Überlagerungen des Walds mit der Naturschutzzone im Bereich der Waldränder und den dazugehörigen Bestimmungen im Zonenreglement (§ 32) sind keine negativen Konsequenzen auf die Waldfunktionen gemäss Art. 1 WaG zu erwarten. Im Gesamtplan sind im Wald elf kommunal geschützte Naturobjekte als grüne Quadrate dargestellt. Im Anhang 1 des Zonenreglements werden davon acht Stück als nicht weiter bezeichnete Naturobjekte aufgeführt, drei als Sonderstandorte mit Verweis auf das Naturinventar (K1–K3). Gemäss dem Naturinventar der Gemeinde Witterswil handelt es sich dabei um drei ehemalige Steinbrüche resp. Gruben. Die dazugehörigen Bestimmungen im Zonenreglement (§ 32) lassen nur beschränkt Schlüsse zu, was in den Gruben zulässig und was unzulässig ist, u. a. da das Schutzziel nicht bekannt ist. Insbesondere für Bauten, bauliche Anlagen sowie Terrainveränderungen im Wald ist i. d. R. ein Baugesuch erforderlich sowie zwingend die Zustimmung des Forstkreises einzuholen. Die kommunal geschützten Naturobjekte im Wald im Anhang 1 des Zonenreglements und die entsprechenden Zonenvorschriften sind daher zu präzisieren.

#### *Revitalisierung von Gewässern*

Die allfällige Ausdolung von Gewässerabschnitten wird im Raumplanungsbericht nicht thematisiert. Zwar weist das Naturkonzept auf die Ausdolung der noch in Röhren verlaufenden Abschnitte des Marbachs hin. Auf dem Gemeindegebiet liegt zudem auch der eingedolte oberste Abschnitt des Grossmattbachs im Gebiet Riedmatten-Binnmatten sowie der Marchbach im Gebiet Marchmatten-Schräpfer. Die Fachstelle Jagd und Fischerei würde grundsätzlich die Revitalisierung von Gewässern begrüssen. Für die Artenvielfalt ist die Förderung der Vernetzung entlang von Bächen sowie die ökologische Aufwertung der ausgeräumten Agrarlandschaft zu wertvollen Naturräumen ein wichtiger Faktor. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision kann die Planungsbehörde prüfen, ob Gewässerabschnitte ausgedolt werden sollen.

## **4.2 Landwirtschaft**

#### *Landwirtschaftsbetriebe*

Die Landwirtschaft ist von der vorliegenden Planung kaum betroffen. Kein direktzahlungsberechtigter Betrieb hat sein Betriebszentrum im Siedlungsgebiet. Aktuell sind noch fünf Landwirtschaftsbetriebe in Witterswil vorhanden (ohne Gärtnerei Allemann). Ein Betrieb wurde Ende 2024 aufgegeben (Dörfli). Die langfristige Zukunft dieses Betriebs ist unsicher.

#### *Fruchtfolgeflächen FFF*

Auf dem Gesamtplan ist ein Hinweis auf die FFF-Daten im kantonalen Geoportal vorhanden. Die Planung beansprucht keine FFF. Mit einer konsequenten Zuweisung der Reservezonen und der Grünzone Siedlungsrand zur Landwirtschaftszone können die anrechenbaren FFF um rund 212 a erhöht werden. Um den künftigen Handlungsspielraum des Kantons bezüglich Einhaltung der FFF Mindestfläche zu erhalten, ist eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone vorzunehmen.

#### *Bemerkungen zum Raumplanungsbericht*

- Das Amt für Landwirtschaft weist darauf hin, dass die mehrfach erwähnte Verordnung über die regionale Förderung der Qualität und der Vernetzung von ökologischen Ausgleichsflächen

in der Landwirtschaft (Öko-Qualitätsverordnung ÖQV) im Rahmen der Agrarpolitik 2014 aufgehoben und die Bestimmungen in die Direktzahlungsverordnung überführt wurden. Auch im Bericht Naturkonzept wird mehrfach auf die ÖQV verwiesen. Wenn die Dokumente überarbeitet werden, sollten die veralteten Hinweise auf die ÖQV ersetzt werden.

- Die Rebbauzone soll unverändert übernommen werden. Das Amt für Landwirtschaft weist darauf hin, dass ein Rebberg auch als FFF angerechnet werden kann. Ob Rebbauzone oder nicht, spielt in Bezug auf die FFF keine Rolle. Gemäss der Mitteilung des Rebbaukommissärs ist die Neigung zu gering für die Produktion von AOC-Weinen (< 10 %), hingegen ist die Produktion von Landwein möglich. Aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft spricht nichts gegen eine Beibehaltung der Rebbauzone. Allenfalls besteht noch Klärungsbedarf bezüglich der Nutzung durch Hobbywinzer. Das Amt für Landwirtschaft geht davon aus, dass trotz Rebbauzone für die Freizeitlandwirtschaft keine Baubewilligungen erteilt werden können. Die Erfahrung zeigt, dass die Anlage eines Rebbergs regelmässig eine Baubewilligung erfordert.
- Südlich des Binnbachs soll gemäss der Abbildung 19 im Raumplanungsbericht Hauptteil die Landschaftsschutzzone erweitert werden. Im Bauzonen- und Gesamtplan ist aber keine Erweiterung ersichtlich. Die beiden Dokumente sind in Übereinstimmung zu bringen.
- Im westlichen Teil auf der Parzelle GB Nr. 5085 erfolgt eine gartenbauliche Nutzung durch die Gärtnerei Allemann GmbH. Das Amt für Landwirtschaft erachtet eine allfällige Beschränkung der Nutzung aufgrund einer Landschaftsschutzzone kritisch und empfiehlt, von einer Erweiterung der Landschaftsschutzzone auf der Parzelle GB Nr. 5085 (wie im Bauzonen- und Gesamtplan so vorgesehen) zu verzichten.
- Entlang des Binnbachs überlagern sich mit Uferschutzzone, Naturschutzzone, Ufergehölz und teilweise kommunalem Vorranggebiet Natur und Landschaft mehrere Schutzzone. Die Übersichtlichkeit ist nicht optimal.
- Umsetzung Gewässerraum Marbach: Die Parzelle GB Nr. 5243 soll gemäss den eingereichten Unterlagen in eine kommunale Uferschutzzone überführt werden. In dieser Zone kommen die Nutzungsbestimmungen des Gewässerschutzgesetzes zur Anwendung. Solange das Bachprojekt nicht realisiert ist, macht eine Nutzungsbeschränkung keinen Sinn. Das Amt für Landwirtschaft empfiehlt daher, in den Zonenvorschriften eine Bestimmung einzufügen, dass die Vorschriften des Gewässerschutzgesetzes bezüglich landwirtschaftlicher Nutzung erst mit der Realisierung der Offenlegung zur Anwendung kommen.

#### *Bemerkungen zu den Zonenvorschriften*

- § 27 (Rebbauzone): Es ist zu ergänzen, dass eine Neuanlage eines Rebbergs der Baubewilligungspflicht untersteht. Der Rebbaukommissär hat auf das Folgende hingewiesen: Sofern die Bewirtschaftenden bereits andere Reben im Umfang von 400 m<sup>2</sup> besitzen oder bewirtschaften, ist ein Eintrag für jeden weiteren m<sup>2</sup> erforderlich. Entsprechend ist allenfalls Abs. 4 mit diesem Hinweis zu ergänzen.
- § 30 (Uferschutzzone)
  - o Abs. 1 (Zweck): Aus Sicht des Amtes für Landwirtschaft ist der freie Zugang für Erholungssuchende zu relativieren. Evtl. sind auch Abschnitte vorhanden, die gänzlich der Biodiversität vorenthalten sein sollten. Zudem ist der freie Zugang für Erholungssuchende mit einer allfälligen landwirtschaftlichen Nutzung zu koordinieren. Wenn Teilflächen an Bewirtschaftende verpachtet werden und diese die Flächen als extensive Wiese nutzen wollen, wäre ein freier Zugang für Erholungssuchende störend.
  - o Abs. 3 (Extensives Grünland): Beim Marchbach sollten die Vorschriften des Gewässerschutzgesetzes bezüglich der landwirtschaftlichen Nutzung erst mit der Realisierung der Offenlegung zur Anwendung kommen (siehe weiter oben).

## 4.3 Gewässer

### *Gewässerraum*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Gewässerschutzgesetz GSchG und -verordnung GSchV vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich grundeigentümerverbindlich festzulegen, inklusive entsprechender Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV). Eine wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches auf der strategischen Revitalisierungsplanung 2014 basiert. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Das Kapitel 9 des Raumplanungsberichts liefert einen guten Überblick zur Thematik Gewässerraum. Die Gewässerraumausscheidung wurde in der vorliegenden Planung differenziert vorgenommen. Zum Vorgehen und den eingesetzten Instrumenten, wie auch zur Dimensionierung und Umsetzung in den einzelnen Abschnitten bringt das Amt für Umwelt folgende Bemerkungen an:

- Die Erläuterungen zum Oberflächenabfluss in Kapitel 7.3 des Raumplanungsberichts (Darstellung übergeordneter Festsetzungen) sind unklar. Vermutlich ist zweimal anstelle von «Oberflächengewässer» der Begriff «Oberflächenabfluss» zu verwenden.
- In Kapitel 8.5 des Raumplanungsberichts (Arrondierung kommunale Erschliessungsflächen) wird die Parzelle GB Nr. 90090 fälschlicherweise vollständig der Verkehrszone zugewiesen. Der grössere Teil dieser Parzelle umfasst jedoch den offen verlaufenden Marchbach und ist in den Plänen korrekt als Uferschutzzone ausgewiesen.
- Die zu Beginn von Kapitel 9 des Raumplanungsberichts (Umsetzung Gewässerraum) aufgeführten Gesetzeshinweise sind zu überprüfen (insbesondere PBG § 99 ff und BauG Art. 58 ff).
- Im Raumplanungsbericht Grundlagenteil ist auf Abbildung 15 der Grossmattbach zwar dargestellt, er ist aber auch im Text konkret zu erwähnen. Ebenso fehlt im Raumplanungsbericht Hauptteil der Grossmattbach und entsprechende Überlegungen bezüglich der Umsetzung des Gewässerraums. Bei eingedolten Gewässerabschnitten ausserhalb Baugebiet kann vorläufig auf die Ausscheidung des Gewässerraums verzichtet werden, falls die Linienführung einer zukünftigen Offenlegung noch nicht klar ist. Das gewählte Vorgehen ist im Raumplanungsbericht zu erläutern.
- In Kapitel 9.2 des Raumplanungsberichts (Konzept Umsetzung Gewässerraum) wird die Gewässerunterhaltsbaulinie erläutert. Hingegen ist in der Legende zum Erschliessungsplan keine Gewässerbaulinie aufgeführt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist weder die eine noch die andere Baulinie zur Anwendung gekommen. Dies ist entsprechend zu erläutern und in den Unterlagen zu bereinigen.
- In Kapitel 9.4 des Raumplanungsberichts (Umsetzung Gewässerraum Marchbach) hinterlassen die Erläuterungen zum Gebiet Marchmatten offene Fragen, insbesondere ist der Bezug zur Parzelle GB Nr. 1298 nicht schlüssig.
- Auf sämtlichen Plänen fehlen die Bachnamen. Zwecks besserer Orientierung ist dies zu ergänzen (auch bei den eingedolten Abschnitten).
- Die Lesbarkeit der Vermassung von Uferschutzzonen ist zu verbessern.
- Die mehrfach überlagernde Darstellung der verschiedenen Zonen (Naturschutzzone, Uferschutzzone, kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft) entlang des Binnbachs ist nur schwer les- und interpretierbar. Aufgrund ähnlicher Zonenvorschriften von Naturschutz- und Uferschutzzone und zur generellen Vereinfachung ist eine Bereinigung zu prüfen.
- In den vorliegenden Plänen sind für den eingedolten Marchbach zwei unterschiedliche Linienführungen dargestellt. Gemäss Gewässerkataster (siehe kantonales Geoportal) verläuft der Marchbach als Eindolung im Strassenbereich der Burgunder- und Marchbachstrasse. Die weiter südlich quer durch die Privatparzellen verlaufende Leitung gilt unseres Wissens nicht mehr als Bachleitung und hat allenfalls noch eine Funktion als Meteorwasserleitung. Diese ist aus den Plänen zu entfernen oder zumindest mit einer anderen Signatur darzustellen.

- Damit verbunden besteht zwischen dem eingedolten Marchbach in der Marchbachstrasse und der zur Bachoffenlegung schon früher geschaffenen Parzelle GB Nr. 5243 mit ausgeschiedener Uferschutzzone eine Lücke. Es ist eine Klärung/Erläuterung erforderlich.
- Auf allen Plänen ist der eingedolte Grossmattbach darzustellen und zu beschriften.
- Die Legende auf dem Erschliessungsplan ist bezüglich der aufgeführten Signatur zur Gewässerbaulinie, welche im Plan keine Anwendung gefunden hat, zu bereinigen.

### *Gewässerplanung*

Der vorliegende Raumplanungsbericht macht keine Aussage zum Wasserbaukonzept 2018 und zur strategischen Gewässerplanung zu sämtlichen Fliessgewässern. Es fehlt auch eine Auseinandersetzung mit dem Grossmattbach. Hingegen wurden die Hinweise des Amtes für Umwelt aus dem räumlichen Leitbild für eine mögliche Offenlegung des Marchbachs im Gebiet Marchmatten aufgenommen. Das Kapitel 9.4 des Raumplanungsberichts setzt sich mit dem Marchbach auseinander. Die Aussage, dass der Marchbach durch mehrere Meteorwasserleitungen entsteht, stimmt nicht. Der Marchbach hat ein natürliches Einzugsgebiet (vgl. auch Siegfriedkarte) und wird durch mehrere «Quellen», unter anderem durch Regenwasser, gespeisen.

## **4.4 Naturgefahren**

### *Ausgangslage*

Für die Gemeinde Witterswil bestehen folgende Gefahrenkarten:

- Gefahrenkarte Wasser Haugraben-Binnbach, Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, 31. August 2015
- Gefahrenkarte Witterswil (SO), Scherrer AG und Kiefer & Studer AG, Juni 2003

Die Gefahrenzonen sind entweder direkt im Gesamtplan darzustellen oder es ist ein eigenständiger Naturgefahrenplan zu erstellen. Auf Ausschnitte der Gefahrenkarte ist entsprechend zu verzichten. Damit die jeweiligen Gefahrenprozesse klar ersichtlich sind, sind die entsprechenden Indizes gemäss Gefahrenkarte auf dem Plan darzustellen. Bei den Hinweisen ist zu korrigieren, dass es sich um «Oberflächenabfluss» handelt und nicht um «Oberflächenabschluss». Zudem ist noch ein Hinweis auf die Gefahrenhinweiskarte zu erstellen, welche immer noch ihre Gültigkeit hat ausserhalb des Gefahrenkartenperimeters. Damit die Gültigkeitsbereich der Gefahrenkarte ersichtlich ist, ist der entsprechende Perimeter darzustellen. Falls ein eigenständiger Naturgefahrenplan erstellt wird, ist auf dem Bauzonen- und Gesamtplan in einem Hinweiskasten oder an einem entsprechend geeigneten Ort auf den separaten Naturgefahrenplan und das Zonenreglement hinzuweisen. In § 31 des Zonenreglements sind die Vorgaben bzgl. Naturgefahren festgehalten. § 31 Abs. 2 ist dahingehend anzupassen, dass die Gefahrenzonen direkt im Bauzonen- und Gesamtplan dargestellt werden oder ein eigenständiger Naturgefahrenplan erstellt wird.

### *Gefahrenprozess Wasser*

Im Kapitel 2.2.4 des Raumplanungsberichts Grundlagenteil wird auf die Thematik Naturgefahren eingegangen. Bei der Wassergefahrenkarte fehlen noch die Gefahrenzonen für den Marchbach (Gefahrenkarte 2003). Diese sind leider auf dem Geoportal nicht ersichtlich, da sie von 2003 stammen. Aufgrund des Alters der Gefahrenkarte des Marchbachs ist diese zu prüfen. Die Gefahrenkarte Wasser für den Marchbach ist vollständig zu überarbeiten und zu aktualisieren. Die Gefahrenkarte des Haugrabens/Binnbachs wurde 2015 aufgrund der umgesetzten Massnahmen überarbeitet und kann so belassen werden. Der Hinweis auf den Oberflächenabfluss wird begrüsst.

Im Kapitel 7.2.4 des Raumplanungsberichts Hauptteil wird auf die Thematik Naturgefahren eingegangen. Wie bereits oben beschrieben, fehlt die Gefahrenkarte für den Marchbach. Der Satz «Die Natur-

gefahren werden künftig grundeigentümergebunden im Gesamtplan mit zwei Ausschnitten dargestellt.» ist dahingehend anzupassen, dass die Zonen entweder direkt in den Gesamtplan übernommen werden oder ein separater Naturgefahrenplan erstellt wird. Witterswil ist durch die Topografie stark Oberflächenabflussprozessen ausgesetzt. Ein Verweis auf Abbildung 19 im Raumplanungsbericht Grundlagenteil oder den Layer im Geoportal ist auch im Kapitel 7.2.4 wünschenswert.

Falls die Überprüfung des Marchbachs auch blaue Gefahrenzonen zur Folge hat, ist das Zonenreglement entsprechend zu ergänzen.

#### *Gefahrenprozesse Rutsch und Sturz*

Die Abbildung 18 im Kapitel 2.2.4 des Raumplanungsberichts Grundlagenteil zeigt einen Ausschnitt aus der Gefahrenkarte von 2003 (Wasser und Rutschung) mit den Rutschungsflächen (Hangmuren H1 und H4). Die Darstellung der Wasserprozesse fehlt. Die Gefahrenkarte Rutschung ist nicht mehr aktuell und entspricht nicht mehr der neusten Methodik. Jedoch sind alle betroffenen Parzellen bereits überbaut und es ist keine Veränderung der Bauzone in diesem Gebiet geplant. Aus diesem Grund kann auf eine Aktualisierung der Gefahrengrundlagen verzichtet werden. Bei der Darstellung der Gefahrenbereiche im Gesamtplan oder auf dem separaten Naturgefahrenplan sind jedoch die Indizes für Hangmuren (H1 und H4) aus der digitalen Gefahrenkarte zu übernehmen.

Versiegelungen von Flächen begünstigen den Oberflächenabfluss. Sie sind auf das Notwendigste zu beschränken. Dachwasser ist wo immer möglich versickern zu lassen. Entsprechende Paragraphen im Zonen- oder Baureglement wären wünschenswert, falls diese nicht bereits im Abwasserreglement vorhanden sind.

## **4.5 Belastete Standorte und schadstoffbelastete Böden**

### *Belastete Standorte*

Die Angaben zu § 44 auf Seite 88 des Raumplanungsberichts sind grundsätzlich korrekt. Der Text ist jedoch wie folgt zu korrigieren: Der Titel von § 44 sollte in «Belastete Standorte/Altlasten» geändert werden, da nicht nur ein Ablagerungsstandort betroffen ist. Es ist zudem im zweiten Abschnitt die Gesetzesgrundlage zu ergänzen. 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.

Die Angaben in § 44 auf Seite 35 des Zonenreglements sind wie folgt zu korrigieren: Auch hier sollte der Titel «Belastete Standorte/Altlasten» lauten. Die Themen «schadstoffbelastete Böden» sowie «belastete Standorte/Altlasten» müssen getrennt behandelt werden. Der zweite und dritte Abschnitt in Abs. 1 kann gelöscht werden, da diese nur die schadstoffbelasteten Böden betreffen. Der Text ist wie folgt anzupassen:

- Abs. 1 (Beschreibung): Belastete Standorte werden gemäss Art. 32c Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) in einem öffentlichen Kataster aufgenommen. Sie sind im Kanton Solothurn gemäss Art. 5 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) und § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet.
- Abs. 2 (Darstellung): Keine Darstellung in den Nutzungsplänen, da der Kataster laufend aktualisiert wird. Die aktualisierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte einsehbar ([geo.so.ch/map/kbs](http://geo.so.ch/map/kbs)).
- Abs. 3 (Handlungsanweisung): Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlastenvoruntersuchung 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 Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) respektive § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15).

#### *Schadstoffbelastete Böden*

Auf das Thema schadstoffbelastete Böden wird im Gesamtplan und im Zonenreglement korrekt hingewiesen. Das Amt für Umwelt weist darauf hin, dass die Böden inklusive deren Eigenschaften (Verdichtungsempfindlichkeit, Wasserhaushalt etc.) in der Gemeinde Witterswil bereits kartiert wurden. Die Informationen sind frei zugänglich unter [geo.so.ch/map/?t=boden](http://geo.so.ch/map/?t=boden) und können bei Planungen beigezogen werden.

#### **4.6 Archäologische Fundstellen**

Die bekannten Fundstellen sind korrekt im Bauzonen- und Gesamtplan eingetragen. Bei der Fundstelle 129/3 (östlichste Schutzzone im Dorfkern) fehlt die Beschriftung. Bitte die Legende folgendermassen anpassen: «Archäologische Fundstelle (Schutzzone)».

Im Zonenreglement ist die Überschrift anzupassen: § 35 Archäologische Fundstellen (Schutzzone). Im bestehenden § 35 ist Abs. 1 folgendermassen zu ergänzen: «... unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen (Schutzzone) sind in den Zonenplänen eingetragen. Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende archäologische Untersuchung vor beziehungsweise während eines Bauvorhabens.»

#### **4.7 Lärm und NIS**

Die Lärmempfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 LSV zugeteilt und in der Tabelle der Baumasse ausgewiesen. Das Amt für Umwelt empfiehlt, die Lärmempfindlichkeitsstufen ebenfalls im Bauzonenplan neben den entsprechenden Zonen in der Legende auszuweisen. Gemäss dem Zonenreglement sind in der Kernzone K auch landwirtschaftliche Betriebe zugelassen. Gemäss der Zuordnung in der Tabelle der Baumasse ist die Kernzone der ES II zugeordnet, in welcher nur nichtstörendes Gewerbe zulässig ist. Landwirtschaft kann in der Regel kaum als nichtstörend eingestuft werden. Daher erachtet das Amt für Umwelt diese Zuordnung als heikel und empfiehlt eine Überprüfung. Allenfalls wäre eine generelle Zuordnung der Kernzone zur ES III angezeigt. Die weitere Zuordnung wird als korrekt beurteilt.

In § 42 des Zonenreglements wird ein Verfahren für Baubewilligungen von Mobilfunkanlagen definiert. Seit Anfang 2023 hat der Kanton Solothurn mit den Mobilfunkbetreibern das Dialogmodell vereinbart, welches das genaue Vorgehen regelt. Eine gleichlautende Definition ist daher im Zonenreglement nicht notwendig. Auf die Absätze 2 und 3 von § 42 ist daher zu verzichten.

#### **4.8 Störfallvorsorge**

Im Raumplanungsbericht Grundlagenteil werden im Kapitel 2.2.8 die Störfallrisiken thematisiert. Wie der Abbildung 22 entnommen werden kann, unterstehen in der Gemeinde Witterswil die Bättwiler- und Ettingerstrasse sowie die Firma Duresco GmbH den Bestimmungen der Störfallverordnung StFV. Die im Raumplanungsbericht aufgeführte Firma Innovative Environmental Services IES Ltd. dagegen untersteht nicht den Bestimmungen der StFV. Dazu tangieren die den Bestimmungen der StFV unterstehende Bättwilerstrasse sowie die Erdgashochdruckleitung der Gasverbund Mittelland AG (GVM AG) das Gemeindegebiet. Für die Raumplanung ist einzig die Erdgashochdruckleitung von Belang, da nur sie einen sogenannten Konsultationsbereich gemäss Art. 11a StFV aufweist. Da die Bauzonengrenze ca. 500 m Abstand zur Erdgashochdruckleitung der GVM AG aufweist, erübrigen sich weitere Abklä-

rungen zur Risikorelevanz der Ortsplanung. Das Kapitel 2.2.8 zu den Störfallrisiken ist gemäss den obigen Ausführungen zu überarbeiten.

## 4.9 Energie und Klimaanpassung

Die Gemeindeautonomie gibt den Bau- und Planungsbehörden einen erweiterten Handlungsspielraum im Energiebereich. Die Anforderungen müssen jedoch im Rahmen der Orts- und Erschliessungsplanung oder in Reglementen festgelegt werden. Die Gemeinde Witterswil nutzt die Möglichkeit, dass die Gemeinden zum Zweck der effizienten Energieverwendung weitergehende Vorschriften erlassen können. In § 17 des Baureglements werden fossile Energien als Hauptenergieträger ausgeschlossen. Es handelt sich dabei um eine Anwendung von § 7 EnGSO. Die Verwendung von bestimmten nicht erneuerbaren Energien wird auf dem gesamten Gemeindegebiet ausgeschlossen. Folgende Themen, welche im kantonalen Energiegesetz EnGSO verankert sind, können auch losgelöst von der Ortsplanungsrevision behandelt werden:

- § 7 (Energieversorgung in den Gemeinden): Die Gemeinden können durch Erschliessungspläne und Reglemente Versorgungsgebiete für Gas- und Wärmeversorgung ausscheiden, die Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das Verwenden von bestimmten nicht erneuerbaren Energien in abgegrenzten Versorgungsgebieten ausschliessen. Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz.
- § 4 (Energieanlagen): Gemeinden können Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung von Energie selber erstellen und betreiben oder sich daran beteiligen. Z. B. können Heizanlagen und Wärmeverbünde geplant, erstellt und betrieben werden, Dächer auf Gemeindebauten für Fotovoltaikgemeinschaftsanlagen zur Verfügung gestellt bzw. selber betrieben werden oder Stromspeicher erstellt und betrieben werden.
- § 2 Abs. 4 (Energiekonzept): Die Gemeinden können für ihr Gebiet in einem Energiekonzept die Zielsetzungen des kantonalen Energiekonzepts ergänzen. Sie können zum Beispiel erhöhte Baustandards festgelegt, beim Heizungsersatz erneuerbare Energieträger oder allgemein die Nutzung von Solarenergie vorschreiben.
- § 8 Abs. 3 (Wärmeschutz): Zum Zweck der effizienten Energieverwendung können die Gemeinden weitergehende Vorschriften erlassen. Z. B. können verbesserte U-Werte oder Gebäudeanforderungen/Baustandards bei Bauten oder in bestimmten Zonen festgelegt werden.

Im Bereich Beratung bestehen Angebote des Kantons. Im Bereich Heizungsersatz und Gebäudesanierung steht die neutrale Energieberatung zur Verfügung. Erstberatungen sind für Private, Unternehmen und Gemeinden kostenlos. Für Gemeindeberatungen sind Energiestadtberater verfügbar. Für Energieplanungen, insbesondere für Machbarkeitsstudien Wärmeverbünde, werden durch den Kanton Planungsgrundlagen und finanzielle Mittel bereitgestellt. Wir begrüssen es, wenn sich die Gemeinde weiterhin vertieft mit dem Thema Energie auseinandersetzt und die gebotenen Möglichkeiten umsetzt.

Die Thematik Klimaanpassung wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorbildlich behandelt.

## 5. Bemerkungen zu den Planungsinstrumenten

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist der Umgang mit den rechtskräftigen Planungen (vgl. Planregister des Amts für Raumplanung) zu prüfen. Im Raumplanungsbericht werden sämtliche rechtskräftigen Planungen (Zonen- und Gesamtplan, Erschliessungspläne, kommunale und kantonale Gestaltungspläne, Baulandumlegungspläne) aufgeführt. Eine systematische Prüfung dieser rechtskräftigen Planungen haben wir in den vorliegenden Unterlagen nicht gefunden. Da es entscheidend ist, dass Kanton und Gemeinde die gleiche Auffassung bezüglich aufzuhebender Planungen haben, ist im Raumplanungsbericht eine Zusammenstellung sämtlicher aufzuhebender Planungen auf dem Gemeindegebiet von Witterswil aufzuführen.

## 5.1 Bauzonen- und Gesamtplan

- Die historischen Verkehrswege mit Substanz wurden nicht in den Gesamtplan eingetragen. Gemäss Richtplan S-2.3.3 übernehmen die Gemeinden den Verlauf der historischen Verkehrswege der Kategorien «mit Substanz» und «mit viel Substanz» in ihre Nutzungspläne als orientierenden Planinhalt.

## 5.2 Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierung

- Die geschützten Einzelbäume auf der Benkenstrasse (nördliche Ortseinfahrt) sind auf der Mittelinsel und nicht auf der Fahrbahn darzustellen.
- Folgende Einmündungen in die Kantonsstrasse sind korrekt darzustellen, sodass keine kommunale Signatur in die Kantonsstrasse ragt: Ob den Reben, Auf der Höhe, Bahnweg, Traubenweg und In den Reben.
- Was bedeutet die blaue Signatur auf der Benkenstrasse zwischen dem Traubenweg und Ob den Reben?
- Die Signatur «Radweg» wird im orientierenden Inhalt aufgeführt. Diese ist als «Veloweg» in den Genehmigungsinhalt zu überführen.
- Die Baulinien bei öffentlichen Fusswegen sind zu vermessen.

## 5.3 Zonenreglement

Das Zonenreglement wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung KBV sowie der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die Geschossflächenziffer abgelöst. Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst.

## 5.4 Baureglement

Die Prüfung des mit dem Planungsdossier eingereichten Baureglements der Gemeinde Witterswil erfolgte durch den Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements. Das Prüfergebn wurde der Gemeinde per E-Mail mitgeteilt.

## 5.5 Planungsausgleichsreglement

Die Prüfung des mit dem Planungsdossier eingereichten Planungsausgleichsreglements der Gemeinde Witterswil erfolgte durch den Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements. Das Reglement ist bereits genehmigt und kann angewendet werden.

## 5.6 Fazit und Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Die Planungsinstrumente sind technisch gut erstellt worden. Die inhaltliche Überarbeitung ergibt sich aus den entsprechenden Bemerkungen. Wir bitten Sie, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird.

## C FAZIT UND WEITERES VORGEHEN

Die vorliegende Planung zeigt eindrücklich, wie intensiv sich die Gemeinde Witterswil mit den für die Raumplanung entscheidenden Fragen befasst hat. Mit dem räumlichen Leitbild, der ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage mit Quartieranalyse, dem Freiraumkonzept Hofstattbereich, dem Bauinventar, dem aktualisierten Naturinventar und -konzept sowie weiteren Dokumenten liegen gute und sehr umfassende Grundlagen vor. Auch die formellen Anforderungen an die Planungsinstrumente werden grundsätzlich gut erfüllt. Die Areale des Technologiezentrums, der Gärtnerei und der Reitsportanlage im Gebiet «Chlederen» werden bewusst von der Gesamtrevision der Ortsplanung ausgenommen und sollen in nachgelagerten Nutzungsplanverfahren betrachtet werden. Zahlreiche Festlegungen sind zielführend für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Erfreulicherweise bestehen nur zwei klar eingrenzbar Genehmigungsvorbehalte (vgl. orange Felder im Planungswegweiser). Sämtliche Reservezonen müssen aufgehoben werden, damit die Planung die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans erfüllt. Zudem muss die Situation hinsichtlich der privaten Erschliessung teilweise überarbeitet werden. In gewissen Bereichen sind noch Überarbeitungen nötig (vgl. gelbe Felder im Planungswegweiser).

Wir bitten Sie, die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision im Sinn dieser Vorprüfung zu überarbeiten. Wir empfehlen Ihnen, uns vor der öffentlichen Auflage erneut die Gelegenheit zu geben, uns zum neuen Arbeitsstand zu äussern. Damit kann geklärt werden, ob die Genehmigungsvorbehalte ausgeräumt werden konnten und ob die Überarbeitungen korrekt durchgeführt wurden. Wir bitten Sie, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten (insb. im Raumplanungsbericht) hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird. Das vollständig überarbeitete Dossier ist in elektronischer Form zur nochmaligen Prüfung einzureichen.

Sollten Sie Fragen haben, melden Sie sich bitte beim zuständigen Kreisplaner Herrn Samuel Schmid (032 627 25 71, samuel.schmid@bd.so.ch). Eine Besprechung der Erkenntnisse des vorliegenden Vorprüfungsberichts hat am 19. März 2025 stattgefunden. Wir stehen Ihnen auch weiterhin gerne für Erläuterungen zu unserer Vorprüfung zur Verfügung. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Sacha Peter  
Amtschef/Kantonsplaner