

## Rodersdorf\_Beurteilung der Lage und Prioritäten des Planunsausschusses

### A. Ausgangslage

Der Entwurf zur Revision der Nutzungsplanung ist durch den Gemeinderat zur Vorprüfung freigegeben und am 19.05.2020 dem ARP übergeben worden.

Spontan äusserte das ARP Zweifel/gab das ARP folgende Punkte zu bedenken:

- Bezüglich der KIII wurde moniert, dass der Sprung vom Ist- Zustand zur erwünschten Angleichung an den Strassendorfcharakter der Kernzone zu gross und eine Angleichung bezüglich des Charakters des Ortsbildes nicht begründet seien.
- Für die Gebiete, wo wir Gestaltungsplanpflicht postulieren, sei es auch denkbar, dass mit Einzelparzellen bezogenen Baubewilligung dieselbe Qualität der Überbauung zu erreichen sei.
- Die Hofstätten seien die noch nicht überbauten Grundstücke durch Bauverbot (Freihaltezonen) zu sichern.

### B. Wie soll mit diesen Vorbehalten umgegangen werden?

Es scheint zweckmässig, nicht zu warten mit der Klärung der oben erwähnten Vorbehalte des Kantons bis zum Abschluss des Vorprüfungsverfahrens, sondern eine **Einigung mit dem Kanton vor der Verfassung des Berichts zur Vorprüfung** zu suchen. (NB: Der Zeitbedarf für die Vorprüfung kann sich vergrössern, aber dies ist das kleinere Übel, als in eine zweite Vorprüfungsphase zu riskieren.

### C. Handlungsmöglichkeiten

#### Bezüglich K III:

Variante 1: so belassen, wie von der Gemeinde vorgeschlagen

Variante 2: aufheben und ersetzen durch Vorschriften wie in W2

Variante 3: Abgrenzung (+/-) belassen, Umbenennung der K III; Vorschriften: ändern einzelner Ziffern (z.B: Zweck, usw.)

#### Bezüglich Hofstätten (K II)

Variante 1: so belassen, wie von Gemeinde vorgeschlagen

Variante 2: unüberbaute Parzellen/Flächen mit Bauverbot belegen - > Freihaltezone

#### Bezüglich Gestaltungsplanpflicht

Variante 1: so belassen, wie von Gemeinde vorgeschlagen

Variante 2: Reduktion der Zahl der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Variante 3: alle Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht streichen

### D. Beurteilungen der Handlungsmöglichkeiten

#### Kernzone III (K III)

| Variante  | Vorteile   | Nachteile   |
|---|--|---|
| 1: so belassen wie von Gde vorgeschlagen              | Unterstützung des Anliegens, den Charakter eines Strassendorfes weiter zu fördern. | Zu grosser Sprung der Veränderungen bezüglich der heutigen Situation (Kritik von einzelnen Landeigentümern)                               |
| 2: aufheben und ersetzen durch Vorschriften wie in W2 | Vereinfachung für Formulierung im Zonenreglement                                   | Die unterschiedliche Bedeutung der Bauten entlang der Landtrasse und den Bauten der ‚reinen‘ Wohnzonen (W2) wird nicht Rechnung getragen. |
|   |  | In der W2 wären für Hauptbauten Flachdächer zulässig, was den Charakter als Strassendorf schmälern würde (Weitblick; Projekt Osteingang)  |

|  |  |       |
|--|--|-------|
| <b>3:</b> Abgrenzung (+/-) belassen, Umbenennung und einzelne Vorschriften ändern (Abs. 1 Zweck und Abs. 3 Bauten, ....) | Die unterschiedliche Bedeutung der Bauten entlang der Landstrasse (Leimenstrasse/Biederthalstrasse) und den Bauten der ‚reinen‘ Wohnzonen (W2) wird Rechnung getragen. | Keine |
|  | Das Reizwort ‚Kernzone‘ würde verschwinden.  |       |

**Kernzone II (Hofstätten)**

| Variante   | Vorteile   | Nachteile  |
|--|--|--|
| <b>1.</b> so belassen wie von Gde vorgeschlagen            | Die Parzellen in der K II bleiben in der Bauzone. Lediglich wird eingeschränkt, wo gebaut werden kann (Baufelder). Zwischenräume bleiben so als Relikte von Hofstätten erhalten. | keine  |
| <b>2.</b> unüberbaute Parzellen: Freihaltezone (Bauverbot) | Die Hofstatt-Flächen, die noch nicht überbaut sind, könnten erhalten werden.   | Für die einzelnen, noch nicht überbauten Parzelle (oder Teilen davon) Bauverbote zu erlassen, wäre (nahe an) Willkür und wären planungsrechtlich unzulässig. |

**Gestaltungsplanpflicht**

| Variante  | Vorteile  | Nachteile   |
|---|---|---|
| <b>1.</b> so belassen wie von Gde vorgeschlagen             | Die zentralen Fördergebiete der Gemeinde (Mehrfamilienhauszonen, Multifunktionszone) liegen auf mehreren Parzellen, die aufgrund ihrer Form so nicht sinnvoll überbaut werden können.   | Die Erarbeitung von Gestaltungsplänen der Gemeinde verursachen der Gemeinde Kosten. Diese Kosten sind aber im Sinne einer Mehrwertabschöpfung (zum Teil) auf die Grundeigentümer abwälzbar. |
|   | Mit dem Gestaltungsplan werden Gesamtüberbauungen möglich und wird die im räumlichen Leitbild bezüglich Wohnung in Mehrfamilienhäusern beschlossene Zielsetzung umgesetzt.  |   |
|   | Für die einzelnen Gestaltungsplangebiete wird die Erschliessung und Parkierung effizient geregelt.  |   |
| <b>2:</b> ev. Reduktion: Gestaltungsplan Dorfkern streichen | Es ist denkbar, dass das Gebiet des Dorfkerns mit üblichen Baubewilligungsverfahren im Griff zu behalten ist. (Primär handelt es sich um öffentlichen Grund, öffentliche Bauten, und im öffentlichen Interesse liegende Nutzungen.) | Der bestehende Gestaltungsplan wird ersatzlos aufgehoben.   |
| <b>3:</b> alle Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht streichen | keine   | Die Zukunft der Überbauung dieser strategisch wichtigen Flächen liegt voll in privaten Händen. Die Gemeinde hat keinerlei Einfluss darauf, ob und wann diese Gebiete                        |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | baureif sind realisiert werden können. Die Umsetzung wichtiger Ziele aus dem Leitbild ist nicht sichergestellt. |
|--|--|---|

**E. Prioritäten bezüglich der Varianten des Planungsausschusses:**

Nach Abwägung der verschiedenen Vor- und Nachteile hat der Planungsausschuss an der Sitzung vom 09.06.2020 folgende Prioritäten gesetzt:

**Kernzone K III :****Variante 3:**

Abgrenzung belassen, Umbenennung der Zone und einzelne Vorschriften ändern (Abs. 1 Zweck und Abs. 3 Bauten, ....)

**Kernzone II (Hofstätten)**

Variante 1: so belassen wie von Gemeinde vorgeschlagen: Baufelder in den Hofstätten 1 bis 4.

**Gestaltungsplanpflicht**

Variante 1: so belassen wie von Gemeinde vorgeschlagen, in dem für Stockacker, Geissacker und die Multifunktionszone die Gestaltungsplanpflicht beibehalten wird.

Ev. Pflicht für Gestaltungsplan im Dorfkern streichen.

\*\*\*\*\*