

Einwohnergemeinde Rodersdorf

Gesamtrevision der Ortsplanung

2. Vorprüfungsbericht

Inhaltsverzeichnis

1. EINLEITUNG	6
1.1. ALLGEMEINE WÜRDIGUNG	6
1.2. REVISION DES EIDGENÖSSISCHEN RAUMPLANUNGSGESETZES (RPG)	6
1.3. KANTONALER RICHTPLAN	7
1.4. STAND PLANUNGS AUSGLEICHSGESETZ (PAG)	7
1.5. RÄUMLICHES LEITBILD RODERSDORF	7
1.6. INFORMATION UND MITWIRKUNG	7
1.7. DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG	8
2. ORTSPLANUNGSREVISION	9
2.1. AUSGANGSLAGE	9
2.2. SIEDLUNG	10
2.3. VERKEHR	19
2.4. UMWELT	20
2.5. WALD	25
2.6. LANDWIRTSCHAFT	27
2.7. PLANUNGSTRUMENTE	27

Eingereichte Unterlagen

Folgende Unterlagen wurden zur 2. Vorprüfung eingereicht:

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen 1:2'000, Zonenreglement und Tabelle Baumasse
- Baureglement (wurde bereits durch den Rechtsdienst geprüft)
- Reglement zum Planungsausgleich (wird vom Bau- und Justizdepartement geprüft resp. genehmigt)

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV, Teil I «Grundlagen» und Teil II «Änderungen in der Nutzungsplanung»
- Ortsbauliche und gestalterische Grundlage (2023)
- Räumliches Leitbild (2017)
- Bericht «Mutation Begrenzung Schutzzonen Quelle A (601 258 006) nach Neufassung» (2025),
- Stand der Überbauung und Fassungsvermögen (Stand mit rechtsgültiger OP und Entwurf) jeweils Übersichtsplan (1:5'000) und Tabelle
- Naturinventar (2024) inkl. Plan 1:2'500
- Naturkonzept (2025)
- Bauinventar (2023).

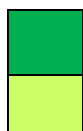
Vorbemerkung

Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung relevant sind. Abgegebene Dokumente, welche im Vorprüfungsbericht keine Erwähnung finden, sind dennoch im Vorprüfungsprozess beurteilt worden und fliessen in die Gesamtwürdigung ein.

Vorprüfung Ortsplanung Rodersdorf: Planungswegweiser ARP

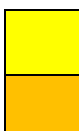
Allgemein	Einbettung der Ortsplanung in den Kontext Bezug zu Leitbild, Aggloprogramm, Raumkonzept Leimental 2035 i.O.	Gesamtbetrachtung (räumlich, thematisch) gewährleistet	Verfahren und Terminplanung weiterer Ablauf ohne Termine aufgezeigt, 2. Mitwirkung nach 2. Vorprüfung
	Genehmigungsunterlagen vollständig; Erläuterungen im RPB stellenweise anpassen oder ergänzen	Digitalisierung Nutzungsplandaten abgeschlossen, neue Daten mit Genehmigung abgeben	Kantonale Bevölkerungsprognose fällt deutlich niedriger aus
Siedlung	Definition von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht zwar nachvollziehbar; alternative Instrumente sind zu prüfen	Differenzierterer Umgang mit ehemaliger Hofstattzone zum Schutz des Ortsbilds gefordert	Vertiefte Auseinandersetzung mit Massnahmen zur Baulandmobilisierung empfohlen
	Sämtliche Reservezonen werden der Landwirtschaftszone zugeteilt	Siedlungsentwicklung nach innen durch massvolle Erhöhung der Nutzungsziffer in den Wohnquartieren	Optimierung der Regelung der Spezialzone Reitsport
Landschaft	Neu zu erstellende Waldfeststellungspläne	Landwirtschaft	Mangelnde Gewässerplanung , mögliche Revitalisierungen prüfen
	Naturschutzthemen gut aufgegriffen, stellenweise Optimierungsbedarf	Heckenfeststellung überprüfen	
Verkehr	Öffentlicher Verkehr	Motorisierter Individualverkehr	Die Umsetzung von Mobilitätszielen wurde geprüft
	Aufheben von Fusswegverbindungen erneut prüfen		
Umwelt	Naturgefahren keine Gefahrenkarte notwendig	Störfallvorsorge	Fehlender Artikel zum Lärmschutz
	Belastete Standorte redaktionelle Ergänzungen	Empfehlung zur Nutzung des Handlungsspielraums Bereich Energie , Optimierung der Regelung zu PV-Anlagen	
Instrumente	Raumplanungsbericht stellenweise Korrekturen	Zonenreglement Anpassungen und Ergänzungen notwendig	Gesamtplan / Zonenplan geringfügige Anpassungen
	Formale Anpassungen am Erschliessungsplan vorzunehmen	Baureglement durch den Rechtsdienst geprüft	Planungsausgleichsreglement Entwurf liegt vor, Genehmigung durch BJD steht noch aus

Legende zu Planungswegweiser:



recht- und zweckmässig

*recht- und zweckmässig mit
redaktionellen Anpassungen*



Optimierungsbedarf / Empfehlungen

Genehmigungsvorbehalt

1. EINLEITUNG

1.1. Allgemeine Würdigung

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung aktualisiert die Einwohnergemeinde Rodersdorf ihre planerischen Grundlagen im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben sowie dem räumlichen Leitbild. Sie hat bereits erstmalig im Jahr 2020 Unterlagen für die Ortsplanungsrevision durch den Kanton vorprüfen lassen; es handelt sich daher um die zweite Vorprüfung. Da sich die Einwohnergemeinde entschied, mit einem anderen Planungsbüro einen neuen Anlauf zu nehmen, wird diese zweite Vorprüfung wie eine erste gehandhabt.

Die eingereichten Unterlagen zeugen von einem sorgfältig durchgeführten Planungsprozess in Zusammenarbeit mit der *Planteam S AG* und weiteren Fachplanern und Fachplanerinnen. Sie sind vollständig und wurden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hinsichtlich Recht- und Zweckmässigkeit geprüft.

Die Auseinandersetzung mit den Vorgaben von Bund und Kanton ist erkennbar; zahlreiche Festlegungen sind zweckmässig und nachvollziehbar. Die Planung erfüllt die Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplans in weiten Teilen. Ein rascher Überblick über die noch zu überarbeitenden Teilbereiche wird durch den Planungswegweiser ermöglicht.

Bei entsprechender Überarbeitung gemäss den Ergebnissen der Vorprüfung steht aus Sicht des Kantons einer Genehmigung nichts im Wege.

1.2. Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes 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^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten 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^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, 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 (vorliegend die Gemeinde Rodersdorf), der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,
- die Anregungen aus der Bevölkerung,
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes und
- den Richtplan berücksichtigen,

- wie die Nutzungsreserven mobilisiert werden und
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen.

1.3. Kantonaler Richtplan

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplanentwurfs 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.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

Der Regierungsrat beschloss den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat genehmigte ihn am 24. Oktober 2018. Damit ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich.

1.4. Stand Planungsausgleichs-Gesetz (PAG)

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichsgesetz beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Die Einwohnergemeinde Rodersdorf hat ein «*Reglement zum Planungsausgleich*» erarbeitet, dessen Genehmigung durch den Rechtsdienst des Justiz- und Baudepartements noch aussteht. Im Reglementsentwurf wird der Gemeinderat als zuständiges Organ bestimmt. Es ist ein Abgabesatz von 20 % vorgesehen. Dabei sollte präzisiert werden, ob es sich ausschliesslich um den kantonalen Abgabesatz handelt oder ob mit dem erwähnten Satz von 20 % der kommunale Abgabesatz gemeint ist, der zusätzlich zum kantonalen Satz fällig wird. Spätestens vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision sollte das genehmigte Planungsausgleichsreglement vorliegen.

1.5. Räumliches Leitbild Rodersdorf

Die Gemeinde Rodersdorf hat das räumliche Leitbild in einem breit abgestützten Prozess zwischen Oktober 2015 und März 2017 erarbeitet. Zum Zeitpunkt der 2. Vorprüfung der Ortsplanungsrevision ist es damit bereits 8 Jahre alt. Das räumliche Leitbild dient als Grundlage und Strategie des Gemeinderats für die Ortsplanungsrevision. Es umfasst den Planungshorizont der Jahre 2016 bis 2030.

1.6. Information und Mitwirkung

Organisiert durch den Gemeinderat und die Sonderkommission Ortsplanungsrevision fand am 25. Mai 2024 ein Informationsanlass zur Ortsplanungsrevision statt. Gemäss online verfügbarem Mitwirkungsbericht diskutierten die zirka 60 Teilnehmenden im Rahmen eines Workshops im Anschluss an die Präsentation über die Planungsinstrumente. Wir gehen davon aus, dass die Ergebnisse in die vorliegende Planung eingeflossen sind. Gemäss dem Raumplanungsbericht Teil II,

Kap. 14.1 ist eine weitere Mitwirkung geplant. Ein Kapitel über das Mitwirkungsverfahren ist im Raumplanungsbericht zu ergänzen.

1.7. Digitalisierung der Ortsplanung

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG, BGS 711.27) 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, s. auch unter www.arp.so.ch). Spätestens mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen.

Das Amt für Geoinformation finanziert die Datenerfassung der Gemeinden nach dem neuen Datenmodell mit max. 40% (Kostendach Fr. 18'000.- inkl. MwSt.) pro Gemeinde bis Ende 2019 (RRB Nr. 2013/2064). Die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten der Gemeinde Rodersdorf ist abgeschlossen und der Kantonsbeitrag wurde ausbezahlt.

Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind neben den Plänen – in Papier- und in digitaler Form – auch die entsprechenden Geodaten einzureichen.

2. ORTSPLANUNGSREVISION

2.1. Ausgangslage

2.1.1. Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle zehn Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Rodersdorf wurde mit RRB Nr. 120 vom 28. Januar 2008 genehmigt. Aufgrund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.

2.1.2. Raumkonzept, Agglomerationsprogramm und regionales Konzept

Im **Raumkonzept des Kantons Solothurn**, das die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton bildet, ist Rodersdorf dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. Diese Räume liegen in der Nähe urbaner Zentren (hier: die Agglomeration Basel), weisen jedoch einen ländlichen Charakter auf. Die Nutzungen sind durchmischt, wobei der Schwerpunkt stärker auf dem Wohnen als auf dem Arbeiten liegt. Die Verkehrserschliessung ist gut (dank der direkten Anbindung an die BLT-Tramlinie Nr. 10 ins Zentrum von Basel), wenn auch mit tieferer Erschliessungsgüte als im urbanen Raum. Im agglomerationsgeprägten Raum liegt das Augenmerk auf der Verbesserung der Siedlungsqualität und dem Anstreben einer angemessenen Siedlungsverdichtung.

Rodersdorf liegt im Bearbeitungsperimeter des **Agglomerationsprogramms Basel (2025)**. Gemäss dem Agglomerationsprogramm der 5. Generation bildet Rodersdorf den Endpunkt des Korridors Leimental. Die hochwertige Innenentwicklung des Siedlungsgebiets entlang der Tramachse, die Sicherung intakter Landschafts- und Erholungsräume sowie die Verbesserung der ÖV-Anbindung, ergänzt durch Velorouten und siedlungsorientierte Strassenräume, wurden als strategische Schwerpunkte mit Handlungsbedarf festgelegt. Als zentrale übergeordnete Massnahme wird die Beschleunigung der Tramverbindung durch das Leimental nach Basel erachtet (Express-Trams). Durch ein dichtes Wegnetz für Fussgänger und Velofahrerinnen sollen zudem die attraktiven Freiräume des Leimentals im Sinne der «Landschaft für eine Stunde» für die Bewohnenden zur Naherholung ausgebaut werden. Entgegen der Strategie aus dem Agglomerationsprogramm der 4. Generation soll gemäss der 5. Generation auf den Neubau von Park-&-Ride-Anlagen mit mehr als 100 Parkplätzen im hinteren Leimental verzichtet werden.

Rodersdorf hat sich aktiv an der Erarbeitung des **«Raumkonzepts Leimental 2035» (2018)** beteiligt. Die Ergebnisse dieses Konzepts wurden in einer kantonsübergreifenden Charta festgehalten. Die basellandschaftlichen und solothurnischen Gemeinden haben sich zu den folgenden übergeordneten Leitsätzen bekannt:

- Qualitativ hochwertiges Wachstum innerhalb des Siedlungsgebiets
- Multifunktional genutzte und miteinander vernetzte Alltagslandschaft
- Verkehrswachstum siedlungsverträglich bewältigen
- Inner- und überregionale Zusammenarbeit ausbauen.

Die Kantone Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Solothurn sowie der Verein Agglo Basel haben die Charta zur Kenntnis genommen.

2.1.3. Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie (2023) schätzt die Baulandreserven von Rodersdorf wie folgt ein:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone bebaut/unbebaut:		Mittlerer Anteil an unbebauter WMZ
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte:		Die Dichte liegt unter dem Medianwert
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf:		Bauzone eher zu gross

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung der Einwohnergemeinde, die in der Ortsplanung genauer zu betrachten ist.

Dem Raumplanungsbericht ist zu entnehmen, dass 2018 183 Personen in Rodersdorf beschäftigt waren. Damit fallen auf einen Einwohnenden (Stand Einwohnende gemäss kant. Bevölkerungsstatistik im Jahr 2018: 1'308) lediglich 0.14 Arbeitsplätze. Es bestehen hierzu keine kantonalen durchschnittlichen Vergleichswerte, im Vergleich dürfte die Quote wohl eher tief sein.

2.1.4. Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

In Rodersdorf leben 1'414 Personen (Stand 31. Dezember 2024).

Der Kanton Solothurn hat die Bevölkerungsprognose im Jahr 2023 aktualisiert (s. RRB Nr. 2023/1334 vom 29. August 2023). Als Bandbreite für die erwartete Bevölkerungsentwicklung wurde ein tiefes, ein mittleres und ein hohes Szenario berechnet. Für Rodersdorf sind folgende Bereiche für im Jahr 2035 prognostiziert:

- Hohes Szenario: 1'340 – 1'380 Einwohnende
- Mittleres Szenario: 1'300 – 1'335 Einwohnende
- Tiefes Szenario: 1'260 – 1'290 Einwohnende.

Die Gemeinde Rodersdorf geht – entgegen den kantonalen Prognosen – von einem weiteren Bevölkerungswachstum in den kommenden 15 Jahren aus. Im räumlichen Leitbild ist festgehalten, dass die Einwohnerzahl zwischen 2015 und 2030 um rund 150 Personen steigen soll – von 1'336 auf etwa 1'486. Dieses Szenario wird mit dem Bevölkerungswachstum der letzten acht Jahre begründet, das auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie und den steigenden Wohnungsbau beziehungsweise -bestand zurückgeführt wird. Wir können dieser Plausibilisierung nicht abschliessend folgen, zumal die beschriebene Bevölkerungsentwicklung der jüngeren Vergangenheit (Datenstand Ende 2021) auch in die Modelle für die kantonalen Prognosen eingeflossen ist. Ferner war die Bevölkerungsentwicklung von Rodersdorf in den letzten zwei Jahren – wie kantonal prognostiziert – leicht rückläufig.

2.2. Siedlung

2.2.1. 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, nutzungsdurchmischte 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.

Räumliches Leitbild

Im räumlichen Leitbild formuliert die Gemeinde klare Strategien zur Siedlungsentwicklung. Im Zuge der revidierten Zonierung sollen Möglichkeiten zur **Verdichtung** innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets geschaffen werden. Zudem wird durch organisatorische Massnahmen und das Bereitstellen von Wohnraum, der an die Bedürfnisse älterer Bewohnender angepasst ist, ein **Generationenwechsel** in den Einfamilienhausquartieren angestrebt. Die Gemeinde möchte ausserdem – nicht zuletzt durch eine aktive Bodenpolitik – alternative Wohnformen zum Einfamilienhaus fördern.

Diese Stossrichtungen zur Siedlungsentwicklung sind nachvollziehbar und zu befürworten. Der **Schutz des Ortskerns** mit seinem Strassendorfcharakter und der Erhalt der noch vorhandenen **Hofstätten** tragen der Wichtigkeit des Ortsbilds von nationaler Bedeutung Rechnung. Weiter begrüssen wir das Ziel, eine qualitativ **hochwertige Überbauung** von Arealen und die Aufwertung des öffentlichen **Aussenraums** zu erreichen. Die Erhaltung des ursprünglichen Charakters der Pflanzlandkolonie bildet einen weiteren wichtigen Aspekt zur Sicherung der Identität von Rodersdorf.

Siedlungs- und Quartieranalysen

Mit dem räumlichen Leitbild als Navigationshilfe wurde mit der Siedlungsanalyse **umfangreiche gestalterische Grundlagen** erarbeitet. Die Identifikation von Ortsteilen anhand räumlicher Charakteristika ermöglicht eine differenzierte, auf bestehende Potenziale und Herausforderungen abgestimmte Siedlungsstrategie.

Dichte und Qualität im Bestand

Mit der Analyse des Siedlungsgebiets wurden verschiedene Quartierstypologien identifiziert. Neben dem relativ dichten, historisch gewachsenen Ortskern von hoher Qualität entstanden ab den 1970er-Jahren überwiegend vom Siedlungsrand in Richtung Ortskern neue Wohnquartiere. Diese weisen oft ähnliche Einwohnerdichten auf, unterscheiden sich jedoch in der Umgebungs- und Strassenraumgestaltung. Die Wohnquartiere teilen ausserdem häufig ein **durchgrüntes Erscheinungsbild** aufgrund privater Gärten –gleichzeitig sind keine öffentliche Begegnungsorte vorhanden.

Basierend auf einem Abgleich des kommunalen Gebäude- und Wohnungsregisters mit den «IST- und SOLL-Dichten» des Amts für Raumplanung wurde die neue dreigeschossige Wohnzone reduziert als Handlungsraum mit dem grössten Nachverdichtungspotenzial erkannt (Raumplanungsbericht RPB II, S. 18). Mit der Überarbeitung der Planung wird das **Fassungsvermögen** von 1'806 auf 1'937 Personen erhöht. Dieses liegt sowohl deutlich über der kantonalen Bevölkerungsprognose für 2035 als auch über den Annahmen, welche dem Räumlichen Leitbild zu Grunde liegen.

Zur Sicherstellung der der Ziele des Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) muss im Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen ein sensibler Umgang mit den Freiflächen rund um den Ortskern – einem **Ortsbild von nationaler Bedeutung** – gefunden werden. Neben den Hofstattbereichen (siehe Abschnitt unten) kommt in diesem Zusammenhang auch der Gestaltung der Ortseingänge sowie der unbebauten Parzellen entlang der Biederthal- und Leimenstrasse besondere Bedeutung zu.

Strategien und Massnahmen Siedlungsentwicklung nach innen

Basierend auf den gestalterischen Grundlagen wurden Strategien und Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen formuliert.

Insbesondere in den östlich und südlich gelegenen Wohngebieten wird eine Innenentwicklung angestrebt. Vorgesehen sind die Überbauung von Restparzellen mit Mindestnutzungsvorgaben (§ 5 ZR) sowie eine moderate Erhöhung der Geschossigkeit: In der neuen Zone W3r sind drei Vollgeschosse erlaubt, in der Zone W2 maximal zwei plus Attika (§ 11 ZR). Die Grünflächenziffer (0.4) bleibt zur Wahrung der Durchgrünung bestehen.

Unbebaute, angrenzende Parzellen sollen gemeinsam entwickelt werden, unter Berücksichtigung

einer vielfältigen Wohnungsstruktur (RPB II, S. 12). Qualitätssichernde Verfahren wie Gestaltungspläne und Varianzverfahren (§ 8 ZR) sowie die Möglichkeit zur externen Fachberatung (§ 6 ZR) und Voranfragen bei der Baukommission (§ 7 ZR) unterstützen eine ortsbaulich verträgliche Umsetzung.

Umgang mit den ehemaligen Hofstattflächen

Einst befanden sich rückwärtig zu den Bauten des bäuerlichen Strassendorfs die Hofstätten. Diese wurden vornehmlich als Gärten genutzt und von den entsprechenden ansässigen Landwirten gepflegt. Als Reaktion auf die Einzonung der Hofstattgebiete in die Wohnzone 1973 wurde mit der Ortsplanungsrevision von 1990 eine Hofstattzone ausgeschieden, welche der sukzessiven Überbauung der ehemaligen Hofstätten mit kleinen Einfamilienhäusern jedoch keinen Einhalt gebot. Nur vereinzelt sind die charakteristischen Freiflächen, welche den historischen Dorfkern von den neueren Wohnquartieren trennten, noch erkennbar.

Die vorgeschlagene Umzonung der Hofstattzone in eine **«Wohnzone zweigeschossig reduziert»** (W2r) wird als sensibler Lösungsansatz präsentiert, um den unbebauten Hofstätten im Spannungsfeld zwischen der bereits erlaubten baurechtlichen Nutzung, dem Gebot zur Siedlungsentwicklung nach innen und den Schutzanliegen gemäss ISOS gerecht zu werden (RPB, Teil II, S. 24 ff.). Aus Sicht der kantonalen Fachstelle Heimatschutz sollten die ehemaligen Hofstattflächen zugunsten des Ortsbilds gestärkt werden und stärker differenziert werden.

- **Erweiterung des Betrachtungsperimeters:** Konsequenterweise sollten sich die Überlegungen rund um die ehemaligen Hofstattflächen nicht nur auf die heutige Hofstattzone beziehen.
- **Wohnzone zweigeschossig mit Hofstattcharakter:** Eine weitere Überbauung der Hofstattflächen zu Wohnzwecken sowie die Weiterentwicklung bereits bebauter Parzellen sollte den (zu definierenden) Hofstattcharakter und das ISOS-Ziel der Trennung von historischem Ortskern und moderneren Wohngebieten respektieren – ohne in eine Art Historismus zu verfallen. Wir empfehlen hierfür qualitative Vorgaben, wie sie im Entwurf bereits teilweise vorgesehen sind, z. B. bezüglich Holzbauweise und Einfriedungen. Die Bauten sollten sich zudem den historischen «Hauptbauten» unterordnen. In diesem Zusammenhang begrüssen wir auch die Möglichkeit zur Erstellung eines Flachdachs. Auch Terrainveränderungen müssen berücksichtigt werden. Bei der Aussenraumgestaltung inkl. Erschliessungen sollte, wenn immer möglich, auf versiegelte Flächen verzichtet werden. Auch die Einsehbarkeit des Geländes aus der Fussgängerperspektive sollte Eingang in die Bestimmungen finden.
- **Stärkerer Schutz noch erhaltener Hofstattflächen:** Es sollte geprüft werden, ob an Orten, wo die Hofstattflächen noch besonders erkenn- und/oder erlebbar sind, diese durch besondere Bestimmungen stärker geschützt werden sollen, sodass sie einzig der Erholung / der Begrünung oder nur in sehr reduzierter Weise für Wohnzwecke genutzt werden können.

Ausdehnung Ortsbildschutzzone

Laut RPB Teil II, S. 43, wird die Ortsbildschutzzone aufgrund der Einstufung gemäss Karte ISOS vergrössert. Dieser Schritt ist sicher legitim; es wird jedoch empfohlen, diese Ausdehnung – die immer eine **Momentaufnahme** ist und nicht parzellenscharf – neben der ISOS-Karte stets auch anhand der heutigen konkreten Erscheinung zu überprüfen. Ebenso ist es legitim, aufgrund der Bebauung oder des Freiraums diese Ausdehnung zu vergrössern. Wurde dieser Schritt getätigt? Diese Überprüfung stellt eine wichtige Grundlage für die Interessensabwägung dar und hilft insbesondere im konkreten Fall der baulichen Umsetzung.

Inventare zum Schutz von baukulturellen Werten

Schützenswerte Bauten sind in einem **Bauinventar** erfasst. Es wird sehr begrüsst, dass diese Auflistung erstellt und bereits erweitert wurde. Ein Bauinventar ist eine Sammlung und muss (noch) nicht eine Klassierung vornehmen. Es kann vor allem auch als wichtige Grundlage für die Vermittlung dienen, einerseits für Bauherrschaften, aber auch für die Baubehörde hinsichtlich der Beurteilung von

Anfragen. Leider wird im RPB nicht dargelegt, was die Absicht dieses Dokuments ist.

- **Einpflegen in die Planungsinstrumente:** Es wird dringend empfohlen, das Bauinventar so im Zonenreglement zu sichern und als Anhang zur Verfügung zu stellen, so dass es auch künftig verwendet wird und der bereits betriebene Aufwand Früchte trägt.
- **Vorschläge zur Erweiterung** des Inventars im Sinne einer Sammlung:
 - o Landskronstrasse 32 – 38
 - o Holderweg 3 – 17
 - o Metzlerlenstrasse 8 / Oberdorfstrasse 27 – 29
 - o Biederthalstrasse 21/21b
- Es handelt sich um gelungene Projekte im Sinne der qualitätsvollen Innenentwicklung, in einem Übersichtsplan zugesendet durch Gemeindepräsident Thomas Bürgi (September 2024).
- Die **Spalte «Abbildung»** im Inventar ist aktuell leer. Es wäre eine grosse Chance, die Inhalte (ähnlich den Naturobjekten) zu ergänzen, beispielsweise mit einem **Kurzbeschreibung**, weshalb dieses Objekt so wertvoll ist. Eine kurze Erläuterung könnte sogar einen höheren Effekt haben als ein Foto, da alle Gebäude von aussen betrachtet werden können. Als Grundlage für diesen Kurzbeschreibung kann der Beschreibung aus der ISOS-Dokumentation verwendet werden. Allenfalls existieren auch bei der kantonalen Denkmalpflege oder beim eigenen Gemeindearchiv weitere Informationen dazu.

Im Gesamtplan wurden auf der Grundlage der Erkenntnisse des Naturinventar **wichtige Gartenanlagen** definiert, resp. dargestellt – dies wird begrüsst. Doch weder das Dokument Naturinventar noch das Naturkonzept werden in den Instrumenten verankert.

- Eine **stufengerechte Verankerung** im Zonenreglement wird empfohlen.
- Hinweis zur Ergänzung: **Das Inventar des ICOMOS** beinhaltet wertvolle Freiraumanlagen. Es gibt 5 Einträge zu Rodersdorf in der Liste der historischen Gärten und Anlagen (Siehe Beilage):
 - o Biederthalstrasse 111
 - o Im Höfli / Biederthalstrasse 18
 - o Kirchgasse 2
 - o Kreuzung Biederthalstrasse / Bahnhofstrasse
 - o Mühlestrasse

Wir regen an, dass im Zonenreglement einen Verweis auf das zwar nicht rechtsverbindliche aber hilfreiche Inventar zu machen, dies im Sinne von: *«Die Inventarblätter des ICOMOS sind bei allfälligen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Die darin beschriebenen Qualitäten der Aussenräume sind bestmöglich zu erhalten»*. Erst durch diese Festlegung im Zonenreglement wird die angestrebte Qualität, die auch in den Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung / zur Vorplatzgestaltung etc. gefordert wird, konsequent und fachlich fundiert(er) eingefordert respektive erzielt.

Einstufung von Kulturobjekten

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt dringend, folgende Objekte aufgrund des hohen Eigen- und Situationswerts, als **«schützenswert»** einzustufen:

- Bahnhofstrasse 8, GB-Nr. 624, Wohnhaus, Koordinaten: 2'601'390 / 1'258'813
- Bahnhofstrasse 8, GB-Nr. 254, bäuerlicher Vielzweckbau, Koordinaten: 2'601'437 / 1'258'873
- Leimenstrasse 40, GB-Nr. 851, Scheune/Ökonomiebau, Koordinaten: 2'601'470 / 1'259'073 > viel historische Substanz vorhanden, typologisch rar
- Leimenstrasse 147, GB-Nr. 328, ehem. Zollhaus, Koordinaten: 2'601'900 / 1'259'499 > Unterschutzstellungsprozess in Abklärung, externes Gutachten, viel historische Substanz, typologisch rar

- Leimenstrasse 221-279, 222-278, 280-308, 281-283, 287-309, 310-328, 311-315, 319-329, 330-332, 331, 365, GB-Nr. 327 und 328, Pflanzlandkolonie (Freizeithäuser mit unterschiedliche Gebäudetypen) > verbindliche Regeln bezüglich Möglichkeiten zum Um- und Ausbau pro Gebäudetypologie definieren, siehe § 18
- Mühlestrasse 63, GB-Nr. 90081, Brücke über Mülibach bei der Mühle, Koordinaten: 2'600'459 / 1'259'277 > trotz Verbreiterung historische Substanz vorhanden, typologisch rar
- Oltingerstrasse, GB-Nr. 90103, Brücke über Strängenbach bei der ehem. Oele, Koordinaten: 2'600'651 / 1'259'500 > historische Substanz vorhanden mit drei erhaltenen Radabweisern, typologisch rar.

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt, folgende Objekte aufgrund des Eigenwerts und/oder der wichtigen Stellung im Ortsbild als **«erhaltenswert»** einzustufen:

- Bahnhofstrasse, GB-Nr. 90034, Liftfasssäule Telegraph und Telekommunikation, Koordinaten: 2'601'494 / 1'258'787
- Biederthalstrasse 45, GB-Nr. 188, Schopf unter Walmdach, Koordinaten: 2'601'250 / 1'258'590
- Kirchgasse 8, GB-Nr. 225, Milchhäuschen, Koordinaten: 2'601'281 / 1'258'952
- Kirchgasse 10, GB-Nr. 224, Transformatorenturm, Koordinaten: 2'601'277 / 1'258'957
- Mühlestrasse 54, GB-Nr. 108, Scheune, Koordinaten: 2'600'541 / 1'259'273
- Mühlestrasse 64, GB-Nr. 106, Scheune, Koordinaten: 2'600'495 / 1'259'264
- Oberdorfstrasse 12, GB-Nr. 312, bäuerliches Vielzweckhaus, Koordinaten: 2'601'403 / 1'258'690
- Oberdorfstrasse 23, GB-Nr. 323, bäuerliches Vielzweckhaus, Koordinaten: 2'601'398 / 1'258'659 > bildet Platzsituation mit der Nr. 21/19
- Oberdorfstrasse 34, GB-Nr. 188, Schopf, Koordinaten: 2'601'272 / 1'258'593 > räumlich wichtig, vermittelt zwischen Biederthalstrasse 45 und der Gebäudegruppe Oberdorfstrasse 41 und 45
- Oberdorfstrasse 41, GB-Nr. 189, bäuerliches Ökonomiegebäude, Koordinaten: 2'601'293 / 1'258'574 > räumlich wichtig als Abschluss der Oberdorfstrasse, bildet Ensemble mit dem Chalet Nr. 45
- Oberdorfstrasse 45, GB-Nr. 189, Chalet, Koordinaten: 2'601'276 / 1'258'561 > als Chalet typologische Besonderheit im Dorf, räumlich wichtig als Abschluss der Oberdorfstrasse, bildet Ensemble mit dem bäuerlichen Ökonomiegebäude Nr. 41.

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt, folgende Objekte von **«schützenswert»** nach **«erhaltenswert»** herabzustufen:

- Biederthalstrasse 54, GB-Nr. 1964, bäuerlicher Vielzweckbau, Koordinaten: 2'601'198 / 1'258'542 > entkernt, neuer Innenausbau, von Denkmalpflege nicht untersucht und dokumentiert
- Leimenstrasse 3, GB-Nr. 291, Kleinbau, Koordinaten: 2'601'298 / 1'258'864 > zu Wohnzwecken umgenutzt.

Bei folgendem Objekt empfiehlt die kantonale Denkmalpflege zwar keine Einstufung; es ist jedoch aufgrund eines vermuteten, älteren Kerns aber **dokumentationswürdig**:

- Bahnhofstrasse 4, GB-Nr. 258, Wohnhaus, Koordinaten: 2'601'427 / 1'258'837.

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt bei folgender Baute **keine Einstufung**:

- Biederthalstrasse 42, GB-Nr. 178, Wohnhaus, Koordinaten: 2'601'232 / 1'258'603 > Ersatzneubau.

Aufzonung Wohnzone dreigeschossig reduziert (W3r)

Bei der Umzonung von W2 zu W3r handelt es sich den Ausführungen im RPB II (S. 30) präzisiert, um eine Aufzonung. Es wird neu anstelle eines Attika- bzw. Dachgeschosses ein Vollgeschoss gestattet. Der daraus resultierende Mehrwert ist gemäss kantonalem PAG **nicht abgabepflichtig**, obschon diese Regelung gemäss Bundesgerichtsurteil 1C_233/2021 vom 5. April 2022 bundesrechtswidrig erscheint. Es steht den Gemeinden deshalb frei, in ihrem PAR einen Mehrwertausgleich für Aufzonungen vorzusehen.

Qualitätssicherung

Wir begrüssen die Absicht der Einwohnergemeinde Rodersdorf, mit verschiedenen Planungsinstrumenten eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung zu sichern (RPB Teil II, S. 10). Unklar bleibt jedoch, wie die vermehrt einzubindende **Fachberatung** konkret strukturiert und im Alltag umgesetzt werden soll. Unter § 6 Abs. 2 ZR wird eine Fachkommission erwähnt. Die Neuausrichtung der kantonalen Fachstelle Heimatschutz sieht eine verstärkte strategische Beratung vor, etwa durch die Begleitung der **Institutionalisierung von kommunalen Fachgruppen**. Wir empfehlen, den Wechsel von kantonalen zu kommunaler Beratung schrittweise und zeitnah – idealerweise parallel oder direkt nach der Ortsplanungsrevision (OPR) – anzugehen. Dies sollte unter Einbezug der kantonalen Fachstellen erfolgen.

Bestehende Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht

In Rodersdorf bestehen die folgenden rechtskräftigen Gestaltungspläne, welche geprüft wurden. Sämtliche bestehende Gestaltungspläne sollen mit Ausnahme des Gestaltungsplans «Feuerwehrmagazin» (genehmigt mit RRB Nr. 1984/3262 vom 27. November 1984) im Zuge der Ortsplanungsrevision aufgehoben werden.

Kommunale Gestaltungspläne	Datum	RRB Nr.
Gestaltungsplan «Feuerwehrmagazin»	27.11.1984	3262
Gestaltungsplan «Oberdorfstrasse»	16.06.1992	1984
Gestaltungsplan «Kleinbühl»	12.06.2001	1208
Gestaltungsplan «Wohngenossenschaft, Parzelle Nr. 178»	20.09.2011	1997
Gestaltungsplan «Weitblick»	10.01.2012	20

Sind die entsprechenden Freiräume / Grünräume genügend gesichert, wenn die Gestaltungspläne aufgehoben werden?

Die Belegung von **Schlüsselgebieten** mit einer **Gestaltungsplanpflicht** erachten wir als zielführend für die qualitative Siedlungsentwicklung in Rodersdorf. Aus unserer Sicht ist das Beibehalten der bestehenden Gebiete **«Dorf»** und **«Stockacker»** legitim. Die Neubelegung des Gebiets **«Geissacker»** erachten wir ebenfalls als sinnvoll. Einer neuen Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet **«Metzlerstrasse – Oberdorfstrasse»** stehen wir jedoch kritisch gegenüber. Grundsätzlich raten wir Gemeinden davon ab, zu viele Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht auszuscheiden. Gestaltungsplanverfahren benötigen bei allen beteiligten Stellen entsprechende Ressourcen. Ein Gestaltungsplanverfahren ist keine Garantie für Qualität. Um die gewünschte qualitätssichernde Wirkung der Gestaltungspläne zu erreichen, empfehlen wir, für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ein **Vorverfahren** zu einem Richtprojekt im ZR vorzuschreiben. Als **Alternative zur Gestaltungsplanpflicht** bieten sich für die Überbauung wichtiger Gebiete, wie «Metzlerstrasse – Oberdorfstrasse», überlagernde Festlegungen mit entsprechenden Vorgaben an oder konkretere Vorgaben in der Grundzonierung. Als weitere Möglichkeit könnte auch eine Arealüberbauung geprüft werden, mit konkreten Vorgaben. So kann auch die gemeinsame Entwicklung benachbarter unbebauten Parzellen erwirkt werden.

Das Bereitstellen von adäquatem **Wohnraum für ältere Menschen** sowie von **öffentlichen Begegnungsorten** sind Kernanliegen der Gemeinde. Es empfiehlt sich hier, für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Dorf» die gewünschten Zielgruppen sowie die Räume für öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen im Pflichtenheft festzulegen. Der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht «Dorf» soll um die Parzelle GB Nr. 223 (öBA und Z) erweitert werden. In Bezug auf die angestrebten Alterswohnungen möchten wir darauf hinweisen, dass in der öBA nur institutionalisierte Wohnformen – wie Alters- und Pflegeheime – zulässig sind. Die Wohnzonen im

genannten Perimeter bieten hinsichtlich hybrider Modelle für altersgerechten Wohnraum mehr Flexibilität.

2.2.2. Unbebaute Bauzonen

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. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; 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, nutzungsdurchmischte 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.

Flächenbilanz

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand 2025) weist folgende Werte für Rodersdorf aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	38.77 ha	3.67 ha	42.44 ha
Arbeitszone	0.59 ha	0 ha	0.59 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	4.03 ha	0 ha	4.03 ha

Die Einwohnergemeinde weist in der Tabelle 4, RPB II (Stand 2022) folgende Werte aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	35.17 ha	6.18 ha	41.3 ha
Arbeitszone	0.33 ha	0.26 ha	0.6 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3.6 ha	0.43 ha	4 ha

Die jeweiligen Gesamtflächen der Bauzonen der Einwohnergemeinde weichen im Ergebnis leicht von

der kantonalen Bauzonenstatistik ab. Dieser Umstand ist vermutlich auf den unterschiedlichen Datenstand und Differenzierungsgrad zurückzuführen.

Baulandmobilisierung

Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss S-1.1.17) überprüfen die Gemeinden die unbebauten Bauzonen und ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung. Wir begrüssen das Bestreben der Gemeinde, sich bei der Nachverdichtung des Siedlungsgebiets auf die grösseren und gut erschlossenen **Entwicklungsgebiete** zu fokussieren. Es sind diese Baulandreserven, die durch die Implementierung von Gestaltungsplänen und anderen qualitätssichernden Verfahren das grösste Potenzial für eine qualitativ hochwertige Gestaltung und Weiterentwicklung des Lebensraums haben. Wir begrüssen die Absicht der Gemeinde eine **aktive Bodenpolitik** zu betreiben. Abgesehen dieser groben Absichtserklärung geht aus der vorliegenden Planung nicht hervor, welche **konkreten Massnahmen** die Gemeinde zur Baulandmobilisierung ergreifen will. Wie möchte die Gemeinde eine aktive Position bei der Verflüssigung von Bauland einnehmen?

Das Mobilisieren umfasst:

- Potenziale erkennen und benennen
- Mit Bevölkerung diskutieren (z. B. mit Eigentümern grosser unbebauter Grundstücke)
- Zwischen Interessenten vermitteln
- Verträge vereinbaren
- Erwerben/Verkaufen
- Auf-, Um- oder Auszonen.

Reservezonen

In der Einwohnergemeinde Rodersdorf bestehen im rechtskräftigen Bauzonenplan zwei grössere Reservezonen mit einer Fläche von 3.15 ha. Die Reservezonen sollen aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugeteilt werden, was ausdrücklich begrüsst wird. Die am östlichen Ortseingang gelegene Reservezone für Gewerbe wird in Teilen von einem Abstellplatz (Orthofoto Juli 2023) belegt. Wir weisen darauf hin, dass sicherzustellen ist, dass auf dieser Fläche künftig nur noch **zonenkonforme Nutzungen** stattfinden.

Arbeitszonen effizient nutzen

Gemäss Raumplanungsbericht überlegt sich die Einwohnergemeinde, mit der Grundeigentümerschaft einen **Überbauungsvertrag** abzuschliessen und bei Verstreichen der Frist ein Vorkaufsrecht zu 50 % des Landwerts in Anspruch zu nehmen. Bei der zukünftigen Überbauung der zurzeit landwirtschaftlich genutzten Gewerbezone ist gemäss kantonalem Richtplan (S-1.1.18) auf eine effiziente Nutzung des Baulands zu sorgen. Aufgrund der exponierten **Lage am Ortseingang** wurde die Gewerbezone treffend als «Visitenkarte» erkannt (RPB II, S. 33). Im Zonenreglement finden sich jedoch weder Anforderungen an eine **effiziente Flächennutzung** noch zusätzliche Vorschriften für die Gestaltung entlang der Kantonsstrasse und die Einbettung in die Landschaft. Ferner stellen wir fest, dass das Zonenreglement bei der Gewerbezone bezüglich Parkierung (in Einstellhallen) keine Regelung vorsieht. Mit der Ortsplanungsrevision besteht nun die Gelegenheit, die raumplanerischen Rahmenbedingungen für eine **attraktive Gewerbezone** zu schaffen.

Sicherung von öBA-Flächen

Die Einwohnergemeinde Rodersdorf hat den Bedarf an verfügbaren öBA-Flächen überprüft (RPB II, S. 31) und möchte an der grossen, unbebauten Parzelle Nr. 223 festhalten. Als langfristige Vision strebt die Gemeinde einen Dorfplatz mit ergänzenden öffentlichen Nutzungen sowie altersgerechtem Wohnraum an. Die Parzelle liegt innerhalb des Gebiets mit Gestaltungsplanpflicht «Dorf».

Auf der öBA-Parzelle rund um den Bahnhof befindet sich auch ein **Restaurant**. Diese Nutzung ist

gemäss § 34 Abs. 1 PBG eigentlich zonenwidrig und wäre in der Kernzone besser aufgehoben.

2.2.3. Neue Bauzonen und Auszonungen

Im Kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

Einzonungen fallen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn nach konsequenter Ausschöpfung der Möglichkeiten in den bereits bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen noch Bedarf verbleibt. Die Interessenabwägung ist gemäss Beschluss S-1.1.9 des kantonalen Richtplans für jede Einzonung aufzuzeigen.

S-1.1.12 Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

Gemäss Beschluss S.-1.1.12 können Flächen in folgenden Fällen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsplanverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/ regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend);
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z.B. Deponien).

Spezialzone Reitsport

Der Hof mit Pferdehaltung am westlichen Siedlungsrand gilt seit der Pensionierung der Eigentümerschaft nicht länger als Landwirtschaftsbetrieb. Der Reitsportbetrieb soll weitergeführt werden. Um für die bestehenden Strukturen die korrekte baurechtliche Grundordnung zu schaffen, sollen der Pensions- und Ausbildungsstall sowie der offene Reitplatz in der Landwirtschaftszone in eine Spezialzone Reitsport nach Art. 18 Abs. 1 RPG umgezont werden. Diese Umzonung erachten wir als sinnvoll und begrüssen insbesondere die räumliche Beschränkung neuer Bauten auf den Perimeter Hochbauten. Im Zonenreglement resp. beim Legende-Eintrag auf dem Gesamtplan müssen jedoch noch folgende **Anpassungen** vorgenommen werden:

- Es ist ausdrücklich festzuhalten, dass es sich um eine Nutzungszone ausserhalb Bauzone nach **Art. 18 Abs. 1 RPG** handelt.
- Einheitliche Begriffe verwenden, s. Legende-Eintrag Gesamtplan, Marginalie zu § 19 und § 19 Abs. 1.
- Der zweite Abschnitt unter § 19 Abs. 2 hätte zur Folge, dass auch bei untergeordneten neuen Anlagen ein **Gestaltungsplanverfahren** ausgelöst würde, was kaum sinnvoll erscheint. Aus unserer Sicht könnte hier auf eine Gestaltungsplanpflicht zugunsten griffiger Bestimmungen im Zonenreglement verzichtet werden. Insbesondere die Parkierungsthematik bei Turnieren sollte dabei berücksichtigt werden. Auf zusätzliche befestigte Parkflächen ist zu verzichten. Möchte die Einwohnergemeinde an der Gestaltungsplanpflicht festhalten, empfehlen wir die Erarbeitung eines Pflichtenhefts – analog zu den anderen definierten Gebieten. Die Gestaltungsplanpflicht müsste dann auch im Gesamtplan ersichtlich sein.
- Die Fachstelle Heimatschutz betont ausserdem, dass Baubeglehen des Reitbetriebs mit der Erlebbarkeit und dem ökologischen Wert der Landschaft vereinbar sein müssen. Für qualitätssichernde Konzepte ausserhalb der Bauzone sind verschiedene Unterstützungsformen denkbar, etwa eine **Impuls-Landschaftsberatung**, getragen von Bundesamt für Umwelt BAFU und Amt für Raumplanung ARP. Diese vermittelt Fachwissen, fördert den Austausch und kreative Lösungen und stärkt die Rolle der Gemeinde. Ansprechpartnerin ist die Fachstelle Heimatschutz beim ARP.

- **§ 19 Abs. 5 Auflösung:** Die Spezialzone ist zweckgebunden. Wird der Reitsportbetrieb aufgegeben, muss ein neuer Umgang mit der Liegenschaft gefunden werden. Im Zonenreglement ist eine Pflicht zur Rückführung der Spezialzone – ausserhalb des Bereichs der Hochbauten – in die Landwirtschaftszone zu ergänzen. Um Leerstand und den Zerfall der Gebäude zu verhindern, können diese umgenutzt werden. Es sollte sich dabei weiterhin um Nutzungen handeln, für welche eine Spezialzone nach Art. 18 RPG die angemessene Grundnutzung darstellt. Letztere ist im Rahmen eines Nutzungsplanverfahrens dem neuen Zweck anzupassen.

Einzonungen und Planungsausgleich

Wir begrüssen die Auflistung sämtlicher von abgabepflichtigen Einzonungen betroffenen Teilflächen von insgesamt 405 m² (S. 105, RPB II). Bei den Einzonungen handelt es sich um Verkehrsfläche in der Landwirtschaftszone im Eigentum der Einwohnergemeinde zur Verkehrszone. Diese sind gemäss § 6 Abs. 2 PAG von der Abgabepflicht befreit.

Diese **Arrondierungen** der Bauzone (max. 0.5 ha), können als Spezialfall (S-1.1.12) kompensationsfrei vollzogen werden.

Bilanz Bauzone und Siedlungsgebiet

Da im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision – abgesehen von den oben erwähnten Arrondierungen – keine Einzonung grösserer Flächen vorgesehen ist, bleibt die Flächenbilanz der Bauzone resp. des Siedlungsgebietes praktisch konstant. Durch die Umzonung der Hofstattzone verringert sich der Anteil an Mischzonen, während sich der Anteil an Wohnzonen erhöht.

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen der Bauzone (gemäss kantonalen IST- und SOLL-Dichten) wird durch die in der Ortsplanungsrevision vorgesehenen Aufzonungen um 131 Personen erhöht – von 1'806 auf 1'937 Personen – bei einer verbleibenden freien Kapazität von 589 Personen (RPB, S. 18). Letztere übersteigt das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2035 bei weitem.

Die im RPB genannten Zahlen stimmen dabei nicht ganz mit jenen aus den eingereichten Berechnungsformularen überein.

2.2.4. Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Die Unterlagen zeigen, dass sich die Einwohnergemeinde mit den Anforderungen des kantonalen Richtplans im Bereich der Siedlungsentwicklung auseinandergesetzt hat. In weiten Teilen sind die geplanten Planänderungen und Regelungen vorbildlich oder bedürfen nur geringfügiger Anpassungen bzw. könnten durch eine vertiefte Behandlung optimiert werden. Aus Sicht des Kantons sollte der Umgang mit der ehemaligen Hofstattfläche allerdings nochmals überprüft werden. Angesichts des Ortsbilds von nationaler Bedeutung und des noch fehlenden Verdichtungsdrucks ist der Erhalt – und im besten Fall auch die Erlebbarkeit – dieser historischen Freiflächen bzw. des Übergangsbereich zum Ortskern stärker ins Zentrum zu stellen.

2.3. Verkehr

Wir weisen darauf hin, dass die Planungshoheit auf Kantonsstrassen beim Kanton liegt. Gemeinden können ihre Wünsche in schriftlicher Form an das Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) richten.

2.3.1. Mobilitätsziele

Im RPB wird die Verkehrssituation in Bezug auf den öffentlichen Verkehr, den motorisierten Individualverkehr sowie den Fuss- und Radverkehr dargelegt. Die im räumlichen Leitbild festgehaltenen Ziele wurden diesbezüglich geprüft. Viele dieser Mobilitätsziele müssen ausserhalb der OPR angegangen werden. Die geplanten Netzergänzungen im Erschliessungsplan durch eine

Fussverbindung zur Pflanzlandstiftung sowie eine Veloverbindung zwischen Dorfzentrum und Bahnhof entlang der Bahnhofsstrasse begrüssen wir. Kritisch beurteilen wir jedoch die geplante Streichung bestehender Fussverbindungen.

2.3.2. Fuss- und Veloverkehr

Aufhebung Fusswegverbindungen

Gemäss S. 66 des RPBs Teil II sollen folgende bisher nicht realisierte Fusswegverbindungen aufgehoben werden:

- Biederthalstrasse – Oberdorfstrasse (Parzellen GB-Nrn. 197, 201, 962)
- Leimenstrasse – Aegertenstrasse (Parzellen GB-Nrn. 248, 954, 249)
- Aegertenstrasse – Zwärenstrasse (Parzellen GB-Nrn. 909, 237).

Die ersatzlose Aufhebung der erstgenannten Fusswegverbindung soll mit Zustimmung des Kantons im Rahmen eines Teilerschliessungsplans der Ortsplanungsrevision vorgezogen werden.

Gründe für die Aufhebung der Fusswegverbindungen seitens der Einwohnergemeinde sind das ungenügende Kosten-Nutzen-Verhältnis angesichts knapper finanzieller Mittel sowie die Befürchtung von Einsprachen seitens Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bzw. aufwändiger Rechtsverfahren.

Ein zweckmässig dichtes Fusswegnetz, das zentrale Quell- und Zielgebiete im Dorf verbindet, schafft idealerweise wichtige Begegnungsräume und Aufenthaltsqualität, erhöht die Verkehrssicherheit und erleichtert den Umstieg vom motorisierten Individualverkehr auf den Fuss- und Radverkehr sowie den öffentlichen Verkehr. Der Ausbau des Fusswegnetzes im öffentlichen Interesse ist im räumlichen Leitbild (Kap. 2.7) festgehalten.

Wir empfehlen der Einwohnergemeinde daher, ihren Entscheid zu überdenken. Neue Fusswegverbindungen sind nur schwer zu realisieren, während bestehende, rechtskräftige Fusswegverbindungen deutlich schwerer anzufechten sind. Im Dialog mit betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern könnten allenfalls alternative Verläufe geprüft werden, beispielsweise entlang von Parzellengrenzen oder über bereits erstellte private Erschliessungen.

2.4. Umwelt

2.4.1. Natur und Landschaft

Es ist sehr zu begrüßen, dass seit der Vorprüfung von 2020 ein umfassendes Naturinventar und -konzept erarbeitet wurde und weitere Themen wie z.B. Siedlungsränder oder Lichtemissionen berücksichtigt wurden.

Hecken ausserhalb der Bauzone

Hecken sind gemäss § 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) geschützt. Die Hecken und Ufergehölze ausserhalb der Bauzone benötigen in der Regel keine Heckenfeststellung. Diese sind als orientierender Planinhalt im Gesamtplan darzustellen.

- Im Gesamtplan wurden ausserhalb Bauzone viele der geschützten Hecken dargestellt, aber nicht konsequent. Im Gesamtplan wäre das Nachtragen aller geschützten Hecken wünschenswert.

Auf folgenden Parzellen sind uns grössere Gehölzgruppen aufgefallen: GB-Nrn. 635, 327, 328 und 313/314. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

- Die **Gehölze** werden, sofern sie keine Gewässer begleiten, lediglich in die neuen Nutzungspläne aufgenommen, wenn sie im Naturinventar verzeichnet sind. Die Hecken auf folgenden Parzellen sollen folglich aus den Plänen entfernt werden:
 - o GB Nr. 119 (Gehölze im Nordwesten der Parzelle)

- GB Nr. 204
- GB Nr. 635.
- Die **Ufergehölze** werden im Gesamtplan dargestellt und gemäss amtlicher Vermessung dimensioniert.

Hecken innerhalb der Bauzone

Im Bauzonenplan sind keine Hecken dargestellt, obwohl ein entsprechender Legendeneintrag besteht. Gemäss Aussagen der Einwohnergemeinde hat eine Heckenfeststellung stattgefunden, bei der jedoch keine Hecken festgestellt wurden. Dieser Umstand sollte zu Gunsten der Nachvollziehbarkeit im RPB dokumentiert werden. Aufgrund des stark durchgrüntes Siedlungsgebiets ist für uns nicht abschliessend nachvollziehbar, dass keine einzige Hecke bestehen soll. Wir empfehlen insbesondere zu prüfen, ob nicht auf folgenden Grundstücken eine Hecke besteht: GB Rodersdorf Nrn. 240, 644, 686, 976, 274, 973, 169 und 305.

Naturobjekt Fledermäuse

In der Kirche der Einwohnergemeinde Rodersdorf befinden sich **Quartiere geschützter Fledermausarten**. Zum Schutz der Fledermausquartiere in der Kirche ist im Zonenreglement ein Absatz zum Erhalt der Fledermäuse zu ergänzen. Zudem ist der Standort des Naturobjekts im Bauzonenplan zu ergänzen.

Formulierungsbeispiel:

«Für die im Bauzonenplan aufgenommenen geschützten Fledermausquartiere gelten die Bestimmungen der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung des Bundes.

Bei Bauvorhaben, welche den Dachstock oder den Turm (Kirche) tangieren, ist durch die Baubehörde die vom zuständigen kantonalen Amt für Raumplanung beauftragte Person für den Fledermausschutz beizuziehen.

Anlagen zur Aussenbeleuchtung im Nahbereich von Fledermausquartieren sind so auszurichten, dass die Fledermäuse nicht beeinträchtigt werden.»

2.4.2. Gewässerraum

Allgemeine Bemerkungen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist der Gewässerraum gemäss Gewässerschutzgesetzes GSchG (SR 814.20) und Gewässerschutzverordnung GSchV (SR 814.201) festzulegen. Er ist grundeigentümerverbindlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet auszuscheiden, inklusive Vorgaben zur extensiven Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV, § 3 VWBA). Ein zentraler Grundsatz des wegweisenden kantonalen Wasserbaukonzepts 2018 ist die Sicherung des für natürliche Funktionen, Hochwasserschutz und Nutzung erforderlichen Raums.

Die **Gewässerraum-Ausscheidung** wurde in der vorliegenden Planung differenziert vorgenommen. Zum gewählten Vorgehen wie auch zur Dimensionierung und Umsetzung in den einzelnen Abschnitten sind folgende Bemerkungen anzubringen:

- **Generelle Bemerkungen zum Raumplanungsbericht:** Im RPB Teil II ist auf das kantonale Wasserbaukonzept 2018 hinzuweisen, welches eine wichtige Grundlage darstellt. In Kapitel 9.4.2 hat sich in der Tabelle ein kleiner Fehler eingeschlichen: In Abschnitt 4 des Strängenbachs beträgt die Uferschutzzone ausserhalb Baugebiet beidseitig 6.5 m (nicht nur 6 m).
- **Mangelnde Gewässerplanung:** Eine Auseinandersetzung mit dem kantonalen Wasserbaukonzept 2018 und möglichen Aufwertungen basierend auf der kantonalen Strategischen Revitalisierungsplanung ist nicht erfolgt. Das Naturinventar beschreibt in Kapitel 4 die Ökomorphologie der Bäche, inhaltlich werden die Bäche aber nicht entsprechend in

einer Gewässerplanung beschrieben. Insbesondere erwarten wir eine Aussage zu einer möglichen zukünftigen Revitalisierung der Birsig. Entsprechend Geoportal des Kantons Solothurn (Link Karten: https://geo.so.ch/map/?l=ch.so.afu.fliessgewaesser_revitalisierung) verlangen wir im Raumplanungsbericht eine Aussage oder eine Auseinandersetzung hinsichtlich Revitalisierung zu sämtlichen Fliessgewässern. Dies kann in Form einer Tabelle oder als Text erfolgen. Eine Auseinandersetzung zur Qualität der Bäche gemäss Naturinventar genügt nicht.

- **Hinweis:** Wir weisen darauf hin, dass Gewässeraufwertungen von Bund und Kanton heute mit Beiträgen von 90 % an den Gesamtkosten unterstützt werden können. Als ersten Schritt zur Planung von Aufwertungen bieten sich grobe Machbarkeitsstudien an.
- **Biber:** Der Biber kommt zunehmend auch in der Umgebung der Einwohnergemeinde vor, insbesondere an Gewässern. Im Kanton breitet er sich seit Jahren stark aus. In der Regel ist er bis 20 Meter beidseits des Gewässers aktiv (Lebensraum, Grab- und Frasstätigkeit). Die Festlegung von Gewässerräumen ist daher wichtig. Biberdämme können bei Hochwasser durch Wasserrückhalt eine dämpfende Wirkung haben, können aber auch zu Vernässungen und Überflutungen führen.

2.4.3. Grundwasser

Wir gehen davon aus, dass die Quellen der «Schutzzone Dorfbrunnenquellen» weder für die öffentliche Wasserversorgung noch für die Abgabe von Trinkwasser an Dritte genutzt werden. Damit handelt es sich nicht um Grundwasserschutzzonen im Sinne von Art. 20 Gewässerschutzgesetz (GSchG) sowie Art. 29 und Anhang 4 Ziff. 12 Gewässerschutzverordnung (GSchV), sondern um kommunale Bestimmungen.

2.4.4. Naturgefahren Wasser / Geologie

Gefahrenprozess Wasser

- **Gefahrenhinweiskarte:** Die Ausführungen zum Thema Naturgefahren im Grundlagenbericht und Raumplanungsbericht sind korrekt. Die Vorgaben für den Prozess Oberflächenabfluss im ZR werden ausserdem sehr begrüsst. Im Raumplanungsbericht (Kap. 2.2.4 «synoptische Gefahrenkarte») könnte anstelle von *Amt für Umwelt*, die *Koordinationsstelle Naturgefahren* erwähnt werden. Da für Rodersdorf keine Gefahrenkarte notwendig ist, sollte entsprechend im Raumplanungsbericht auf die verbindliche Gefahrenhinweiskarte hingewiesen und erläutert werden, wie diese in den Planungsverfahren anzuwenden ist.

Gefahrenprozess Sturz und Rutsch

- **Verzicht auf Gefahrenkarte:** Die Ausführungen zum Thema Naturgefahren im Grundlagenbericht und Raumplanungsbericht sind korrekt. Gestützt auf den Vorabklärungen im Jahr 2005 (Protokoll Amt für Umwelt vom 28.11.2005) kann auf eine Gefahrenkarte Rutschung (und Sturz) verzichtet werden.

Die **Solothurnische Gebäudeversicherung SGV** unterstützt die Baubehörden und Bauherrschaften bei der Beurteilung allfälliger Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren (inkl. Oberflächenabfluss). Entsprechende Baugesuche sind der SGV einzureichen und werden mit einem «*Fachbericht Elementarschadenprävention*» beurteilt. Auf der Seite (<https://www.schutz-vor-naturgefahren.ch>) kann für jede Adresse die jeweilige Gefährdung abgerufen werden.

2.4.5. Lärm

Die **Lärmempfindlichkeitsstufen** gemäss Artikel 43 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) sind in der Baumasstabelle festgelegt. In Ergänzung dazu ist das Thema «**Lärmschutz**» als separater Artikel im Zonenreglement aufzunehmen. Textvorschlag:

Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis

1 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV) sind im Zonenreglement § 11 Baumasse verbindlich festgelegt.

2 Lärmnachweis

Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden können (Art. 31, LSV, § 12 LSV-SO). Die Baubehörde verlangt insbesondere dann ein Lärmschutznachweis, wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten oder Überschreitungen vermutet werden.

2.4.6. Licht

Mit § 45 des Zonenreglements werden grundsätzliche Anforderungen bezüglich der Beleuchtung definiert. Als weitere Massnahmen empfehlen wir, die im **7-Punkte-Plan** der Vollzugshilfe «*Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen*» (BAFU 2021) aufgeführten Punkte – insbesondere hinsichtlich Ausrichtung, naturverträglichem Spektrum, Zeitmanagement und Abschirmungen – in die Planung einzubeziehen. Diese Massnahmen zielen darauf ab, unnötige Abstrahlungen in den Nachthimmel und die angrenzende Umgebung zu vermeiden und lediglich sicherheitsrelevante Flächen zu beleuchten. Dies gilt auch für Lichtemissionen aus Innenräumen.

2.4.7. Belastete Standorte

Anpassungen und Ergänzungen im RPB

- RPB I, Kapitel 2.2.6: Die Angaben sind grundsätzlich korrekt. Der Text ist jedoch wie folgt zu korrigieren:

«Gemäss Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn sind zurzeit in der Gemeinde Rodersdorf vier belastete Standorte erfasst. Es handelt sich um die vier Ablagerungsstandorte «Terrainauffüllung Hollenfeld», «Holzlager Sägerei», «Kehrichtdeponie Scherbenhimmel» und «Kehrichtgrube Bärschmatt» ausserhalb des Siedlungsgebiets und der Bauzone.

Die Ablagerungsstandorte «Terrainauffüllung Hollenfeld» und «Holzlager Sägerei» sind als belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten eingestuft. Bei den Ablagerungsstandorten «Kehrichtdeponie Scherbenhimmel» und «Kehrichtgrube Bärschmatt» besteht ein Untersuchungsbedarf.

Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) respektive § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA).

Die belasteten Standorte / Altlasten nach Art. 2 AltIV werden im Zonenplan nicht dargestellt. Sie können direkt auf dem kantonalen Geoportal (www.geo.so.ch) eingesehen werden.»

- RPB I, Kap. 2.2.7 Bodenbelastungsgebiete: Dieses Kapitel sollte umbenannt werden in «*Schadstoffbelastete Böden*». In Rodersdorf liegen keine Bodenbelastungsgebiete (Gebiete mit erwiesener Belastung), sondern Verdachtsflächen vor.
- Den Satz auf S. 36 des RPB II zuunterst unter dem Titel «*Kataster der belasteten Standorte*», bitte wie folgt anpassen:

«Gemäss kantonalem Kataster der belasteten Standorte existieren im besagten Gebiet keine belasteten Standorte.»

2.4.8. Schadstoffbelastete Böden

Das Amt für Umwelt erfasst gemäss § 132 GWBA im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens («*Bodenbelastungsgebiete*») sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als «*Bodenbelastungs-*

Verdachtsflächen» ausgeschieden sind. Die kommunale Baubehörde ist für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben zuständig.

Im Zonenreglement und im Zonenplan wird korrekt auf die schadstoffbelasteten Böden hingewiesen.

2.4.9. Energie

Zum Thema Energie werden im RPB Teil I folgende Ziele des räumlichen Leitbilds genannt:

- Label Energiestadt
- Erarbeitung Instrumente zur Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft und mit Vorgaben zur Umstellung auf erneuerbare Energien bei Um- und Neubauten
- Versorgung von Neubauten mit erneuerbarer Energie (insbesondere MFH).

Im RPB Teil II werden diese konkretisiert und grundsätzlich gut in den Reglementen aufgenommen.

Das Thema **Sonnenkollektoren/Solarzellen** ist im Zonenreglement jedoch unzulässig geregelt: Sonnenkollektoren und Solarzellen sollen in die Fassadengestaltung oder die Umgebung integriert werden und dürfen die Dachlandschaft und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht stören. Somit ist die Streichung in § 27 Abs. 5 des Zonenreglements rückgängig zu machen. Die Möglichkeit ein Merkblatt zur Integration von Solaranlagen in die Ortsbildschutzzone zu erlassen, begrüßen wir. Art. 18a RPG regelt dies übergeordnet:

«³ Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

⁴ Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.»

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. Für die Ortsplanungsrevision sind folgende Paragraphen des Energiegesetzes (EnGSO; BGS 941.21) relevant:

§ 7 Energieversorgung in den Gemeinden (EnGSO; BGS 941.21)

«¹ 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.

² Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz.»

§ 4 Energieanlagen (EnGSO; BGS 941.21)

«¹ Gemeinden können Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung von Energie selber erstellen und betreiben oder sich daran beteiligen.»

Zum Beispiel können:

- Heizanlagen und Wärmeverbünde geplant, erstellt und betrieben werden.
- Dächer auf Gemeindebauten für Photovoltaik-Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung gestellt bzw. selber betrieben werden.
- Stromspeicher erstellt und betrieben werden.

§ 8 Abs. 3 Wärmeschutz (EnGSO; BGS 941.21)

«³ Zum Zwecke der effizienten Energieverwendung können die Gemeinden weitergehende Vorschriften erlassen.»

Zum Beispiel können:

- verbesserte U-Werte oder Gebäudeanforderungen / Baustandards bei Bauten oder in bestimmten Zonen festgelegt werden.

Ausserhalb der OPR können insbesondere folgende Themen behandelt werden:

§ 2 Abs. 4 Energiekonzept (EnGSO; BGS 941.21)

«⁴ Die Gemeinden können für ihr Gebiet in einem Energiekonzept die Zielsetzungen des kantonalen Energiekonzeptes ergänzen.»

- Sie können zum Beispiel erhöhte Baustandards festgelegt, beim Heizungsersatz erneuerbare Energieträger oder allgemein die Nutzung von Solarenergie vorschreiben.

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.

Es wäre wünschenswert, wenn sich die Einwohnergemeinde weiter vertieft mit Thema Energie auseinandersetzt und gebotenen Möglichkeiten umsetzt.

2.4.10. Anlagensicherheit / Störfallvorsorge

Im Raumplanungsbericht (RPB), Teil I wird unter Kapitel 2.2.8 die Störfallrisiken in Rodersdorf erwähnt. Dabei handelt es sich um die **Transitgasleitung** TRG30 der Transitgas AG mit einem Konsultationsbereich von 300 Metern. Das südwestlich vom Ortskern liegende EFH-Quartier Eichacker an der Biederthalstrasse liegt noch am äusseren Rand des Konsultationsbereichs der Gasleitung. Dieses Quartier verbleibt im neuen Zonenplan als W2 und wird somit die Personenanzahl im Konsultationsbereich nicht erhöhen.

Die im Raumplanungsbericht bezüglich Störfallvorsorge erwähnten Punkte sind richtig dargestellt, es gibt keine weiteren Bemerkungen.

2.5. Wald

Waldfeststellungsplan

Für das Baugebiet der Einwohnergemeinde Rodersdorf existieren zwei **Waldfeststellungspläne**:

- [Plan ARP-Nr. 118/48] Waldfeststellungsplan 1:500 [B. Hänggi; Plan-Nr. 8.71.1; dat. 04.03.1999; gen. 15.03.1999, KFA D/T)
- [Plan ARP-Nr. 118/49] Waldfeststellungsplan 1:1000 [B. Hänggi; Plan-Nr. 8.71.2; dat. 10.08.2004; gen. 03.11.2004, FK D/T)

Die beiden Waldfeststellungspläne decken nicht das gesamte bisherige und auch zukünftige Baugebiet ab. Es fehlt je ein Abschnitt zwischen den Parzellen Nrn. 324 und 398 sowie östlich bei der Parzelle Nr. 354.

Im Plan «**Erschliessungsplan, Baulinienplan, Strassenkategorienplan**» 1:1'000 vom 16.01.2009 (beschlossen vom Gemeinderat mit Datum vom 28.10.2004 und genehmigt durch den RRB Nr. 2008/120 vom 28.01.2008) sind die «**Waldgrenzen gemäss Waldfeststellungsplan**» als Genehmigungsinhalt aufgeführt. Dieser Plan deckt den fehlenden Abschnitt zwischen den Parzellen Nrn. 324 und 398 sowie teilweise im Bereich der Parzelle Nr. 354 ab. Zusätzlich ist auch eine Waldgrenze im Bereich der Parzellen Nrn. 172 und 185 dargestellt, welche aktuell als Reservezone ausgeschieden sind.

Seit Erstellung der bestehenden WFP sind in der Einwohnergemeinde Rodersdorf im Bereich der Bauzonen keine Rodungen bewilligt oder Ersatzaufforstungen verfügt worden, welche eine Änderung der Waldfeststellungen erfordern würden.

Im vorliegenden Vorprüfungsossier finden sich keine separaten Waldfeststellungspläne. Hingegen wird die Waldfeststellung im Sinne von Art. 10 Abs. 2 WaG im «Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierung 1:2000» als «Genehmigungsinhalt Kanton» verzeichnet. Diese Waldfeststellungen sind korrekt aus den Waldfeststellungsplänen bzw. dem Erschliessungsplan aus dem Jahr 2009 übernommen worden. Auf die Übernahme des Abschnitts im Bereich der aufzuhebenden Reservezone wird korrekterweise verzichtet. Es fehlt lediglich der bisher nicht festgestellte Abschnitt im Bereich der Parzelle Nr. 354.

Aufgrund der verschiedenen bestehenden und sich zum Teil unterscheidenden Plänen mit Waldfeststellungen, sowie des fehlenden Abschnitts im östlichen Bereich der Parzelle Nr. 354, erachten wir die Erstellung eines **neuen Waldfeststellungsplans** als angebracht. Dies wurde bereits im Vorprüfungsbericht vom 04.11.2020 gefordert.

- Für das gesamte Gemeindegebiet sind die Waldfeststellungspläne gemäss den Musterplänen des AWJF zu überarbeiten, vom Kreisförster unterzeichnen zu lassen und gleichzeitig zu den Dokumenten der OPR orientierend aufzulegen.
- Als inhaltliche Grundlage sind die Waldfeststellungspläne, welche im Rahmen der OPR 1999-2008 erstellt wurden, bzw. der daraus digitalisierte Datensatz «Statische Waldgrenze» vom Geoportal Solothurn (<https://data.geo.so.ch/>) zu verwenden. Es sind die fehlenden Waldfeststellungen zwischen den Parzelle Nrn. 324 und 398 zu ergänzen. Im Bereich der Parzelle Nr. 354 ist eine Waldfeststellung durchzuführen und in den Plänen aufzunehmen.
- In der Signatur und Legende der Waldfeststellungspläne ist zwischen orientierenden Inhalten (Waldfeststellungen, welche unverändert aus der bisherigen Waldfeststellung übernommen werden) und Genehmigungsinhalten (neue / veränderte Waldfeststellung) zu unterscheiden. Die beiden Gebietsausschnitte aus den ehemaligen Waldfeststellungsplänen können zusammen auf einem Plan dargestellt werden.
- Zusammen mit dem Plan sind digitale Datensätze (Shape-Files) der Waldfeststellung beim Forstkreis einzureichen.
- Die Überarbeitung der Waldfeststellungspläne hat in Absprache mit dem zuständigen Kreisförster (Christoph Märki, christoph.maerki@vd.so.ch / 061 704 70 88) zu erfolgen.
- Die festgestellten Waldgrenzen der Waldfeststellungspläne sind als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne zu übertragen. Als Einspracheinstanz ist das VWD zu vermerken.

Bemerkungen zu den Planinstrumenten

- **Fehlende Waldgrenze:** In allen Plänen ist im Bereich der Parzelle Nr. 354 die Waldgrenze gemäss dem neuen Waldfeststellungsplan zu ergänzen.
- **Wald ausserhalb Bauzone:** Für das Gemeindegebiet Rodersdorf existieren seit Ende 2024 flächendeckend Waldpläne des AWJF, diese sind zwar nicht rechtsverbindlich, aber genauer als die amtliche Vermessung. Für die Darstellung des Waldes ausserhalb Baugebiet sind für alle Unterlagen der OPR die aktuellen Waldpläne des AWJF zu verwenden.
- **Unrechtmässige Unterschreitung des Waldabstands:** Im Bereich der Parzellen Nrn. 905, 906 und 907 soll auf einer Länge von ca. 77 m der bisherige Waldabstand von 20 m drastisch reduziert werden. Diese Unterschreitung ist bereits im Rahmen der nun rechtskräftigen Ortsplanung mittels Einsprache beantragt und mit RRB Nr. 2008/120 vom 28.01.2008 abgewiesen worden. Zudem soll die Waldbaulinie auf der westlich angrenzenden Parzelle Nr. 269 und der nördlich angrenzenden Parzelle Nr. 361 mit einem Waldabstand von ebenfalls 11,2 m beibehalten werden.

Der Waldabstand bezieht sich stets auf die rechtskräftig festgestellte Waldgrenze. Bei der massgebenderen Waldfläche handelt sich nicht um ein Feldgehölz (isolierte Waldfläche unter 3'600 m²) sondern um einen Teil des «Bergwaldes». Somit gilt ein gesetzlicher Waldabstand von 20 m. Die Begründung, dass aktuell «kein Wald ersichtlich» ist, ist insofern nicht relevant, da der Wald in diesem Bereich 2002/2003 unbewilligt gerodet worden ist und bis jetzt (noch)

nicht wieder aufwachsen konnte. Es ist der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m einzuhalten. Abweichungen vom gesetzlichen Waldabstand sind im Planungsbericht pro Parzelle einzeln und hinreichend zu begründen.

- **Darstellung Naturobjekte:** Im Anhang 1 des ZR sind zahlreiche Naturobjekte begrüssenswerterweise aufgelistet, welche zum Teil auch im Wald liegen (B-28, G-5, Wa-1 bis Wa-4). Diese werden mit Ausnahme des Objekts B-28 weder im Gesamtplan lokalisiert noch sind im Zonenreglement entsprechende Bestimmungen oder zumindest Verweise auf den Anhang vorhanden. Sie sollten zumindest im Gesamtplan eingetragen werden.
- **§ 37 Abs. 3 & 5:** sieht für die Durchlichtung der Ufergehölze die Zustimmung des Kreisförsters vor. Die Zuständigkeiten für die Ufergehölze werden zurzeit Seitens Kanton neu organisiert. Von daher empfehlen wir die Verwendung einer neutralen Formulierung, indem «Kreisförster» durch «die zuständige kantonale Fachstelle» ersetzt wird.

2.6. Landwirtschaft

Gesamtplan

Beim Betrieb von Probst Benedikt, GB Rodersdorf Nrn. 68 und 106, handelt es sich um einen anerkannten Betrieb. Er ist ebenfalls entsprechend (mit aL) zu kennzeichnen, ausser es gibt dem ALW nicht bekannte Gründe.

2.7. Planungsinstrumente

- *Allgemeine Bemerkungen* Auf sämtlichen Plänen fehlen die Bachnamen. Zur besseren Orientierung sind alle Gewässer entsprechend in allen Plandarstellungen zu beschriften.

2.7.1. Bauzonenplan

- Die Signaturen für die Perimeter Gestaltungsplanpflicht und kommunaler Gestaltungsplan sind sich zu ähnlich.
- Die Strassennamen sind teilweise nicht richtig eingemittet (z.B. Mühlestrasse oder Aegertenstrasse)
- Im Zonenplan wird das Bahnareal (inkl. ehemaligem Depot) innerhalb des Siedlungsgebiets mit einer hellgrauen Signatur versehen – diese Signatur ist in der Legende aber nicht auffindbar und auch im Zonenreglement gibt es keine Aussagen zu diesem Gebiet. Das Bahnareal ist als Verkehrsfläche darzustellen (weiss). Dabei ist zu prüfen, ob das ehemalige Depot einer Zone zuzuordnen ist (keine bahnbetriebliche Funktion mehr vorhanden).
- Auf dem Bauzonenplan sind die Uferschutzzonen ausserhalb Bauzone korrekterweise nicht dargestellt. Daher sind auch die Vermassungslinien vom Plan zu entfernen.
- Obschon der Gestaltungsplan «Oberdorfstrasse» gemäss RPB (S. 46) aufgehoben werden soll ist er im Bauzonenplan noch dargestellt.
- Sowohl im Zonen- wie auch im Gesamtplan bitte folgende Legende verwenden: «Archäologische Fundstelle (Schutzzone)»
- Der besseren Lesbarkeit wegen empfehlen wir, die geschützten / schützenswerten / erhaltenswerten Kleinobjekte (Kreuze, Brunnen, Grabplatten, Kreuzwegstationen etc.) jeweils mit einem Stern anstatt eines Quadrats in der entsprechenden Farbe (rot= kantonal geschützt, blau = schützenswert, grün = erhaltenswert) zu kennzeichnen.
- Folgende kantonal geschützte Baute ist durch die Symbole der darin befindlichen, kantonal geschützten Einzelbauteile (Grabplatten) nicht mehr erkennbar. Es ist empfohlen, die Symbole vom Gebäude etwas wegzurücken.

- Kirchgasse 4, GB-Nr. 223, ehemaliges Beinhaus, Koordinaten: 2'601'307 / 1'258'829.
- Die einzelnen Stationen des Stationenwegs sind allesamt kantonal geschützt und im Bauzonenplan sowie im Gesamtplan vollständig mit einem roten Stern gemäss Koordinaten einzuzeichnen.

2.7.2. Gesamtplan

- Da alle IVS-Objekte (historische Verkehrswege) auf Gemeindegebiet ohne Eintrag «mit (viel) Substanz» sind, müssen diese nicht in den Gesamtplan übertragen werden.
- Die Vermassungen der Uferschutzzonen sind nicht lesbar und daher zu vergrössern.
- Die geschützten archäologischen Fundstellen sind im Zonenplan korrekt aufgeführt, im Gesamtplan hingegen fehlen sie. Die Fundstellen sind im Gesamtplan nachzuführen. Falls der Platz innerhalb der Bauzone dafür nicht ausreicht, können auch nur die drei Fundstellen ausserhalb der Bauzone (108/15, 108/16, 108/17) dargestellt werden, mit einem entsprechenden Hinweis in der Legende, dass die Fundstellen innerhalb der Bauzone auf dem Bauzonenplan dargestellt sind.
- Sämtliche kantonal geschützten und als «schützenswert» und «erhaltenswert» eingestuften Baudenkmäler und Kulturobjekte sind analog Bauzonenplan ebenso im Gesamtplan einzuzeichnen (Grundfläche und/oder Stern).

2.7.3. Zonenreglement (ZR)

Allgemeine Bemerkungen

- Das ZR von Rodersdorf wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung angepasst. Die Ausnutzungsziffer wird durch die Geschossflächenziffer abgelöst.
- Alle Absätze sind zu nummerieren, auch wenn ein Paragraph nur einen Absatz enthält.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

- § 4: Abs. 3 zu den altrechtlichen Bauten ist gesamthaft zu streichen oder es ist der Wortlaut gemäss § 34^{ter} PBG zu übernehmen.
- § 7 Abs 2: Etwas offenere Formulierung: «*Die zuständigen kantonalen Fachstellen resp. Ämter (~~Fachstelle Heimatschutz, Denkmalpflege~~) können...*»
- § 8: Als Ergänzung regen wir an, explizit interdisziplinäre Verfahren unter Konkurrenz zu verlangen (Fachrichtungen Architektur, Städtebau, Landschaftsarchitektur / mindestens drei Teams).
- § 10 Unterteilung Zonen:
 - Die Rubrik «Landwirtschaftszone» ist in «Zonen ausserhalb der Bauzone» umzubenennen.
 - Die Spezialzone Reitsport ist unter der Rubrik «Zonen ausserhalb der Bauzone» zu führen.
 - Bei «Obstgärten» ist der Verweis fehlerhaft
- § 12 Abs. 5 und §15 Abs. 3: Für Nebenbauten sind keine detaillierten Vorgaben zulässig.
- § 12 Wohnzone zweigeschossig reduziert, Abs. 6 Baumpflanzpflicht: ist mindestens ein standortgerechter und einheimischer (nicht «*hitzeresistent*») Obstbaum zu pflanzen.

- § 14 W3r: Konsequenterweise müsste bei § 14 W3r analog zu § 12 W2r das Erstellen eines Dach- resp. Attikageschosses auch ausdrücklich untersagt und bei § 13 W2 gestattet sein.
- § 19 Spezialzone Reitsport: Diese Zone liegt am Siedlungsrand. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Unnötige und falsch ausgerichtete Lichtemissionen sollten daher insbesondere am Siedlungsrand auf ein Minimum beschränkt werden. Wir empfehlen der Einwohnergemeinde in dieser Zone zusätzliche Bestimmungen zur Beleuchtung zu ergänzen.
- § 22 Kommunale Naturschutzzone: Wir vermissen Bestimmungen zum Unterhalt der einzelnen Naturschutzzonen. Wer ist wo zuständig?
- § 27 Ortsbildschutzzone: Folgende Ergänzung wird von Denkmal- und Heimatschutz dringend empfohlen: *«Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojektes mit Baubehörde vorzubespochen. Voranfragen und Baugesuche müssen qualifizierten externen Fachpersonen oder der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme unterbreitet werden.»*

Anmerkung zur Praxis im Normalfall: Die zuständige Kantonale Fachstelle für «erhaltenswerte Bauten» ist die Fachstelle Heimatschutz beim ARP.

- § 28 Landschaftsschutzzone, Abs. 2 b): Zulässig sind stellenweise Zäune. Zäune stellen ein Hindernis für die Vernetzung von Lebensräumen dar. Deshalb sollten Zäune möglichst kleintierfreundlich mit einer lichten Öffnung von 15 bis 20 cm zwischen Terrain und Unterkante des Zaunes gestaltet werden. Entsprechende Vorgaben sind zu ergänzen.
- § 32 Schützenwerte Bauten und Kulturobjekte: Es ist eine offenere Formulierung vorzunehmen, sinngemäss: *«Voranfragen und Baugesuche müssen qualifizierten externen Fachpersonen und der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme unterbreitet werden.»* Zudem eine notwendige Ergänzung: *«Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr). Diese Prüfung muss unter Einbezug der zuständigen kantonalen Fachstelle erfolgen.»* Letztere ist im Normalfall die kantonale Denkmalpflege.
- § 32 Schützenswerte Bauten und Kulturobjekte: Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt:

Bedeutung

Schützenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, die sowohl als Einzelobjekt (Eigenwert) als auch als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Zu diesen Einzelobjekten resp. der Gebäudegruppe gehört ebenfalls die gestaltete Umgebung (Gartenanlage, Bäume, Naturwerte etc.).

Ziel

Ziel ist es, sie in ihrer Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen), äusseren Erscheinung und ihrer historische Bausubstanz im Äusseren wie auch im Inneren möglichst ungeschmälert zu erhalten. Ihre Unterschutzstellung ist zu prüfen, insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr.

Abbruch

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn nachweisbar keine Sanierung mehr möglich ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.

Wird ein Abbruch unumgänglich, so sind für den Neubau, Lage, Stellung, Firstrichtung, Fassaden und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes generell verbindlich. Die Gebäudehöhe richtet sich nach den Zonenvorschriften. Abweichungen der seitlichen und dahinterliegenden Gebäudeabmessungen sind zulässig, sofern das Gesamtbild der dazugehörenden Häusergruppe dadurch nicht beeinträchtigt wird. Abweichungen dürfen den schützenswerten Charakter der Gebäude nicht mindern.

- § 33 Erhaltenswerte Bauten und Kulturobjekte: Abs. 4 Es ist eine offenere Formulierung vorzunehmen, sinngemäss: *«Bauliche Massnahmen sind auf der Grundlage eines Vorprojektes mit Baubehörde vorzubespochen. Voranfragen und Baugesuche müssen qualifizierten externen Fachpersonen oder der zuständigen kantonalen Fachstelle zur Stellungnahme unterbreitet werden.»* Letztere ist im Normalfall die Fachstelle Heimatschutz.

Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt:

Bedeutung

Erhaltenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, denen als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Zu diesen Einzelobjekten resp. der Gebäudegruppe gehört ebenfalls die gestaltete Umgebung (Gartenanlage, Bäume, Naturwerte etc.).

Ziel

Ziel ist es, diese in Stellung und Volumen (Proportionen, Geschlosszahl, Fassadenflucht, Firstrichtung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Abbruch

Ein Abbruch ist nur dann zulässig, wenn nachweislich keine Sanierung mehr möglich ist und ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt vorliegt und finanziell sichergestellt ist. In diesem Fall sind für den Neubau Stellung und Volumen des ursprünglichen Gebäudes sowie die Umgebungsgestaltung möglichst zu übernehmen oder hinsichtlich der zugehörigen Häusergruppe zu verbessern.

- § 35 Geschützte Bäume und Baumgruppen: Als Ersatz sind standortgerechte und einheimische (nicht «hitzeresistente») Arten zu verwenden.
- § 36 Kantonal geschützte Baudenkmäler und Kulturobjekte: Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt:

Bedeutung

Geschützte Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt. Die entsprechende Verfügung beschreibt den Schutzzumfang.

Ziel

Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.

Sämtliche Veränderungen am Äusseren und im Inneren des Kulturobjekts sowie in der unmittelbaren Umgebung sind möglichst früh mit dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie (kantonale Denkmalpflege) zu besprechen und 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.

Zuständigkeit

Alle Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

- § 38 Archäologische Fundstellen: Der Titel und Absatz 1 sind folgendermassen anzupassen:

«§ 38 Geschützte archäologische Fundstellen (Schutzzonen)

1 Beschreibung

Durch §5 der kantonalen Kulturdienkmäler-Verordnung (BGS 436.11) werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen (Schutzzonen) sind in den Zonenplänen eingetragen. Schutzzone bedeutet nicht Bauverbot, sondern eine umfassende archäologische Untersuchung vor beziehungsweise während eines Bauvorhabens.»

- § 42 Gestaltung des Siedlungsrandes: Der Anspruch an die zeitgemässe Betrachtung und somit Gestaltung der Siedlungsråder wird sehr begrüsst. Aus fachlicher Sicht sind hier konkretere Massnahmen und Absichten – vielleicht sogar ein grobes Bepflanzungskonzept - zu formulieren. Die Gemeindeeigene Parzelle 219 ist von diesem Paragraphen auch «betroffen». Was sind die konkreten Massnahmen, auch im Sinne eines guten Beispiels?
- § 43 Flachdachgestaltung: zu nutzen und / oder extensiv zu begrünen.
- § 46 Mobilfunkanlagen: Diese Regelung verstösst gegen Bundesrecht und darf nicht beibehalten werden. Seit Anfang 2023 hat der Kanton Solothurn mit den Mobilfunkbetreibern ein Dialogmodell vereinbart, das das Vorgehen bei der Standortsuche für Mobilfunkanlagen regelt. Ergänzend empfehlen wir der Gemeinde, ein Kaskadenmodell auszuarbeiten, in dem Zonen für optisch als solche wahrnehmbare Anlagen priorisiert werden. Ein Standort innerhalb der Ortsbildschutzzone sollte dabei ausgeschlossen werden. Beispielformulierung:
¹ Die Standortevaluation zur Errichtung von Mobilfunkanlagen erfolgt gemäss den Zielsetzungen der Vereinbarung mit den Mobilfunkbetreibern über die Standortevaluation und -koordination (Dialogmodell).

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind grundsätzlich in den nachstehenden Zonen und gemäss untenstehender Priorisierung zu erstellen. Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass ein Standort innerhalb dieser Zonen nicht möglich ist, kann ein Standort in einer anderen Zone in Erwägung gezogen werden.

Priorisierung:

1. Zone X
2. Zone X

Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen innerhalb der Ortsbildschutzzone sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Wird im Ausnahmefall dennoch eine solche Anlage errichtet, ist sie so zu gestalten und zu situieren, dass sie bestmöglich in das Ortsbild eingebettet wird.

- § 48 Belastete Standorte: Die Angaben im Kapitel 4. § 48 des Zonenreglements sind grundsätzlich korrekt. Der Titel ist jedoch wie folgt zu korrigieren und der Text (auch im RPB) zu ergänzen:

«§ 48 Belastete Standorte (gemäss Art. 2 AltIV)

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 der Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) und § 133 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichnet.

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).»

- Entdeckte Schreibfehler:
 - o § 15 Abs. 3: An- und Neubauten
 - o § 18: FGVR bitte bei Ersterwähnung ausschreiben. Weiter unten «BGVR».
 - o § 33: bedeutungsvolle Bauten = erhaltenswerte Bauten.

2.7.4. Baureglement

Die Prüfung des mit dem Planungsdossier eingereichten Baureglements der Einwohnergemeinde Rodersdorf erfolgte durch den Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements.

2.7.5. Erschliessungsplan

- Die Abgrenzung der Einmündungen Rennweg, Aegertenstrasse und Chilchmattstrasse zur Kantonsstrasse sind korrekt darzustellen.
- Trottoirs entlang der Kantonsstrasse sind im orientierenden Planinhalt darzustellen.
- Diverse Objekte, welche sich entlang der Kantonsstrasse befinden, sind auf der Kantonsstrasse eingezeichnet, diese Objekte sind aus dem Kantonsstrassenareal zu verschieben.
- Baulinien Grossbühlstrasse / Kirchgasse: Es ist nicht klar, um welche kantonale Baulinien (gem. RPB II, S. 74) es sich handelt. Gemäss kantonalem Planregister existieren in diesem Bereich keine kantonalen Baulinien.
- Die Velolandroute verläuft nicht mehr über die Kantonsstrasse, sondern führt über den neuen Veloweg entlang der Birsigtalbahn. Wir empfehlen, die Plangrundlagen zu den Velolandrouten und zu den Wanderwegen zu aktualisieren.
- Im kantonalen Velonetzplan vom 22. November 2023 wurde mit der Velohauptroute Rodersdorf – Flüh – Bättwil – (Therwil BL) ein Veloweg von kantonalen Bedeutung aufgenommen. Der Veloweg verläuft vom Ortszentrum Rodersdorf entlang der Birsigtalbahn nach Leymen und Bättwil. Der neu erstellte Fuss- und Veloweg entlang der Birsigtalbahn (Parzelle 90120) ist im Erschliessungsplan als Fuss- und Veloweg zu klassieren mit dem Verweis «Veloweg von kantonalen Bedeutung.»

2.7.6. Plan der Fruchtfolgeflächen (FFF)

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

Die Fruchtfolgeflächen sind im Web-GIS Solothurn orientierend dargestellt. Ein separater Plan muss nicht erstellt werden, jedoch sind die FFF in den Unterlagen der Ortsplanungsrevision zu thematisieren. Nach der Genehmigung der Ortsplanung werden die Fruchtfolgeflächen durch den Kanton aktualisiert.

2.7.7. Digitale Pläne

Die Einwohnergemeinde Rodersdorf hat die Ersterfassung der Nutzungsplandaten bereits durchgeführt. Spätestens mit der Genehmigung der Ortsplanung sind die digitalen Daten der Ortsplanungsrevision zur Nachführung der Änderungen einzureichen.

2.7.8. Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht hat u.a. die Aufgabe, die planerischen Überlegungen der Gemeinde zu Handen der Prüf- und Genehmigungsbehörde nachvollziehbar darzulegen. Dies ist bei der vorliegenden Planung der Fall. Der Bericht ist gemäss unseren voran genannten Bemerkungen zu überarbeiten. Weiterer Hinweis: Im Raumplanungsbericht Teil II ist unter S. 107 das Datum der Verabschiedung durch den Gemeinderat z.Hd. der 1. kant. Vorprüfung in der falschen Zeile erwähnt.

2.7.9. Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Es besteht insgesamt ein Bedarf vor allem an redaktionellen Anpassungen der Unterlagen. Das Zonenreglement und der Raumplanungsbericht müssen auch inhaltlich überarbeitet werden.

2.7.10. Fazit und weiteres Vorgehen

Im Ergebnis kommen wir zum Schluss, dass die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision im Sinne dieser Vorprüfung überarbeitet und uns anschliessend zu einer dritten Vorprüfung eingereicht werden sollten. Dadurch soll die Gemeinde mit Blick auf die öffentliche Auflage mehr Rechtssicherheit darüber erhalten, ob und wenn ja in welchem Umfang Genehmigungsvorbehalte bestehen.

Um uns eine erneute Prüfung zu erleichtern, bitten wir Sie, folgende Aspekte zur berücksichtigen:

- Kommentieren unseres Vorprüfungsberichts (welche Anträge von uns wurden umgesetzt, welche nicht, und wenn nicht weshalb?)
- Erläutern der neuen zusätzlichen Inhalte im Vergleich zur 2. Vorprüfung
- Kennzeichnen der im Vergleich zur zweiten Vorprüfung vorgenommenen Änderungen an Vorschriften, Plänen und Berichten.
- Offenlegung aller PAG-relevanten Tatbestände und Offenlegung der derzeitigen Mehrwertschätzungen.

Das Ergebnis der zweiten Vorprüfung werden wir gemeinsam am 18. August 2025 besprechen. Die Erkenntnisse dieses Gesprächs werden in die vorliegende Fassung des Vorprüfungsberichts einfließen. Sollten Sie Fragen haben oder eine weitere Besprechung wünschen, melden Sie sich bei der zuständigen Raumplanerin Lina Hudritsch.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.



5. Sep. 2025



Qualifizierte elektronische Signatur · Schweizer Recht
Signiert auf Skribble.com

Sacha Peter

Amtschef/Kantonsplaner