# Gesamtrevision der Ortsplanung
# **Raumplanungsbericht Teil II**



Gemeinde Rodersdorf SO

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV

ENTWURF

27. August 2026

**Teil II Änderungen in der Nutzungsplanung**

Der vorliegende Bericht behandelt die **Änderungen in der Nutzungsplanung.**
Die Grundlagenthemen, die für die Revision der Ortsplanung von Bedeutung sind, werden in Teil I abgehandelt.

*Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung sind violett dargestellt*

*Änderungen aufgrund der 2. Mitwirkung sind orange dargestellt*

**plan:team**

# Impressum

| | |
|---|---|
| Auftrag | Gesamtrevision der Ortsplanung Rodersdorf |
| Auftraggeberin | Gemeinde Rodersdorf, Gemeindeverwaltung,<br>Leimenstrasse 2, 4118 Rodersdorf |
| Auftragnehmerin | Planteam S AG, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn |
| Projektbearbeitung | Barbara Wittmer, Dipl. Geographin, MAS ETH in Raumplanung<br>barbara.wittmer@planteam.ch |
| | Katrin Keiser, BSc FHO in Raumplanung, katrin.keiser@planteam.ch |
| | Claudio Birnstiel, MA Politikwissenschaft, CAS Raumplanung FHO,<br>claudio.birnstiel@planteam.ch |
| Qualitätssicherung | SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999 |
| Dateiname | rod_RPB_Teil2_Änderungen in der Nutzungsplanung_VP2_260922 |

# Inhaltsverzeichnis

1. Übersicht über die Unterlagen 7
2. Gründe für die Überarbeitung der Ortsplanung 8
3. Rechtsgültige Planungsinstrumente 9
4. Grundsätze für die Nutzungsplanung 10
4.1 Planungsperimeter 10
4.2 Ziele der Nutzungsplanung 10
4.3 Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Lebensraums als Hauptziel der Ortsplanung 11
4.4 Siedlungsentwicklung nach innen 11
4.4.1 Räumliches Leitbild 12
4.4.2 Ortsbauliche und gestalterische Grundlage 12
4.5 Baulandverflüssigung 14
5. Bedarfs- und Flächennachweis 15
5.1 Übersicht über die Baulandentwicklung 15
5.1.1 Stand der Bebauung – Ausgangslage 15
5.2 Stand der Bebauung – Zonenplan Entwurf 17
5.3 Einschätzung des Bauzonenbedarfs für die kommende Planungsperiode 19
6. Änderungen im Zonenplan 20
6.1 Die wichtigsten Änderungen im Zonenplan 20
6.2 Kernzone 21
6.3 Wohnzonen 24
6.3.1 Wohnzone zweigeschossig reduziert (W2r) 25
6.3.2 2-geschossige Wohnzone (W2) 30
6.3.3 3-geschossige Wohnzone reduziert (W3r) 31
6.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 32
6.5 Gewerbezone 33
6.6 Reservezonen 34
6.7 Überlagernde Festlegungen 34
6.7.1 Ortsbildschutzzone 35
6.7.2 Zone mit Einschränkungen «Orhau» 36
6.7.3 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 37
6.7.4 Bauten und Kulturobjekte 39

7. Änderungen im Gesamtplan und im Bereich Natur und Landschaft 42
7.1 Spezialzonen 42
7.1.1 Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG 42
7.1.2 Spezialzone ~~Pferdesport~~ Reitsport nach Art. 18 RPG 43
7.2 Umsetzung Naturkonzept und Naturinventar 52
7.2.1 Naturkonzept 52
7.2.2 Naturinventar 53
7.3 Schutzzonen 56
7.3.1 Kommunale Naturschutzzone 56
7.3.2 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone 57
7.3.3 Landschaftsschutzzone 57
7.3.4 Kommunales Vorranggebiet N+L 59
7.3.5 Schutzzone Dorfbrunnenquelle 61
7.3.6 Naturgefahren 62
7.4 Darstellung übergeordneter Festsetzungen 63
8. Die Änderungen im Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan 64
8.1 Ausgangslage und Grundlagen 64
8.2 Netzanalyse 66
8.3 Erschliessung und Strassenkategorien 68
8.3.1 Netzergänzungen 68
8.4 Anpassung / Ergänzung kommunale Erschliessungsflächen 69
8.5 Fuss- und Velowege 71
8.6 Bestehende Privatstrassen öffentlich machen 73
8.7 Private Erschliessungsstrassen geplant 74
8.8 Baulinien 76
8.8.1 Rechtsgültige Baulinien 76
8.8.2 Die verschiedenen Baulinien 76
8.8.3 Kommunale Baulinien 77
8.8.4 Kommunale und kantonale Vorbaulinien 77
8.8.5 Gestaltungsbaulinien / Bereich mit geschlossener Bauweise 78
8.8.6 Kantonale Strassenbaulinien 78
8.8.7 Neue kommunale Strassen 80
8.8.8 Waldbaulinien / Waldfeststellung 80
8.8.9 Heckenbaulinien / Heckenfeststellung 82

9. Umsetzung Gewässerraum 83
9.1 Rechtliche Grundlagen 83
9.2 Fachliche Grundlagen 84
9.3 Grundsätze und Messweisen für die Umsetzung des Gewässerraumes in der Ortsplanung 84
9.4 Abschnittsweise Umsetzung des Gewässerraumes 85
9.4.1 Umsetzung Gewässerraum Strängenbach (südwestlicher Teil) und Mülibach 86
9.4.2 Umsetzung Gewässerraum Strängenbach Einmündung Mülibach bis Einmündung in Birsig 87
9.4.3 Umsetzung Gewässerraum Birsig 88
10. Waldfeststellungspläne 89
11. Landwirtschaft 90
11.1 Fruchtfolgeflächen 90
11.2 Kein Landwirtschaftsinventar nötig 91
12. Änderungen im Zonenreglement 92
12.1 Aufbau Zonenreglement 92
12.2 Änderungen, die das ganze Zonenreglement betreffen 92
12.2.1 Anpassung an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) 92
12.3 Erläuterung der einzelnen Paragrafen 94
13. Änderungen im Baureglement 111
13.1 Erläuterungen 111
14. Weitere Informationen 115
14.1 Mehrwertabgabe 115
14.2 Planbeständigkeit 117
14.3 Digitalisierung des Zonen- und Erschliessungsplans im GIS 117
15. Verfahren 118
15.1 Verfahrensablauf 118
15.2 1. Mitwirkung im Frühling 2024 118
15.3 1. kantonale Vorprüfung 119
15.4 2. Mitwirkung 120
15.5 2. kantonale Vorprüfung 120
15.6 Öffentliche Auflage 120
15.7 Beschluss Gemeinderat zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung. 120

# 1. Übersicht über die Unterlagen

## Zur Vorprüfung werden eingereicht:

**Grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente:**

1. Bauzonenplan (1:2000),
2. Gesamtplan (1:5000),
3. Erschliessungs- und Baulinienplan mit Strassenklassierungen (1:2000),
4. Zonenreglement (mit hervorgehobenen Korrekturen) und Tabelle Baumasse
5. Waldfeststellungpläne (1:500)

**Diese Reglemente werden oder wurden bereits durch die Gemeindeversammlung verabschiedet:**

6. Baureglement,
7. Reglement zum Planungsausgleich

**Zur Orientierung liegen vor:**

8 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV: Grundlagenteil und Hauptteil mit Änderungen in der Nutzungsplanung

9 Ortsbauliche und gestalterische Grundlage, 2023

10 Naturinventar Rodersdorf, 2024 (Plan und Tabelle)

11 Naturkonzept Rodersdorf, 2025

12 Bericht «Mutation Begrenzung Schutzzonen Quelle A (601 258 006) nach Neufassung», 2025

13 Räumliches Leitbild Rodersdorf, 16. März 2017

14 Stand der Bebauung (14a) und Fassungsvermögen (14b) (Stand mit rechtsgültiger OP und projektiertem Zonenplan) jeweils Übersichtsplan und Tabelle. vom 10. Januar 2025

15 Zusammenstellung Eingaben aus der 1. Mitwirkung vom 26. August 2024

16 Vorprüfungsbericht vom 5. September 2025

17 Tabelle Umgang mit den Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht vom 16.Oktober 2025

# 2. Gründe für die Überarbeitung der Ortsplanung

Der Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigte die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Rodersdorf am 28. Januar 2008 mit Beschluss Nr. 120.

Seither wurde der Erschliessungsplan überarbeitet und zwei Gestaltungspläne erlassen (siehe Kapitel 0). Die Gemeinde entschied deshalb und aus den nachfolgenden Gründen, die Ortsplanung gesamthaft zu überarbeiten und an die aktuellen Verhältnisse anzupassen:

- Die rechtsgültige Ortsplanung ist mittlerweile mehr als 15 Jahre alt. Gemäss übergeordneter Gesetzgebung (§10 kantonales Planungs- und Baugesetz PBG) ist die Nutzungsplanung jedoch etwa alle zehn Jahre zu überprüfen. Die Planbeständigkeit ist somit gegeben.
- In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die rechtsgültigen Planungsinstrumente nicht mehr den Bedürfnissen von Gesellschaft und Wirtschaft entsprechen. Anstatt auf diese Bedürfnisse mit Teilrevisionen einzugehen, soll eine im Hinblick auf Veränderungen in diesen Bereichen sowie der Umwelt robuste und zukunftsfähige Ortsplanung geschaffen werden.
- Die Nutzungsplanung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und den übergeordneten Grundlagen, insbesondere dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Inkrafttreten am 1. Mai 2014), dem neuen kantonalen Richtplan und der revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung.

Für eine möglichst langfristige Ausrichtung der Ortsplanung erarbeitete die Gemeinde im Jahr 2017 das räumliche Leitbild. Dieses behördenverbindliche Planungsinstrument dient nicht nur als Grundlage für die zu überarbeitende Ortsplanung, sondern ist auch als langfristige Entscheidungsgrundlage und Richtschnur für den Gemeinderat bei allen raumrelevanten Aspekten vorgesehen.

# 3. Rechtsgültige Planungsinstrumente

In Rodersdorf sind gemäss Planregister des Kantons Solothurn grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente rechtsgültig:

| **Zonen- und Gesamtplan** | **Datum** | **RRB Nr.** |
|---|---|---|
| Baureglement | 04.02.2014 | 2014/159 |
| Bauzonen- und Gesamtplan, Zonenreglement | 28.01.2008 | 2008/120 |
| Teilzonenplan – Ortskernschutzzone | 18.12.1990 | 1990/4337 |
| Waldfeststellungsplan «Ortsplanung Rodersdorf, 1:1000 [Nr. 8.71.2; dat. 10.08.2004]» | Nicht bekannt | Nicht bekannt |
| Waldfeststellungsplan «Ortsplanung Rodersdorf, 1:500 [Nr. 8.71.1; dat. 04.03.1999]» | Nicht bekannt | Nicht bekannt |

*Tabelle 1: Übersicht über die (Teil-)Zonenpläne*

| **Erschliessungspläne** | **Datum** | **RRB Nr.** |
|---|---|---|
| Kantonaler Erschliessungsplan «Metzerlenstrasse, Abschnitt Biedert-halstrasse bis Hofackerweg (Ortseingang) / Strassensanierung mit Geh-wegausbau» | 21.04.2020 | 2020/547 |
| Erschliessungsplan «Folgeplanung» | 03.12.2013 | 2013/2240 |
| Erschliessungs- und Strassenklassierungsplan | 28.01.2008 | 2008/120 |
| Erschliessungsplan «Metzerlenweg» | 06.07.2004 | 2004/1527 |
| Erschliessungsplan «Oberdorfstrasse» | 13.04.1999 | 1999/654 |
| Erschliessungsplan «Oberdorfstrasse (Stützmauer / Längerprofile A-A / Querprofile 1-6)» | 08.12.1998 | 1998/2475 |
| Erschliessungsplan «Landesgrenze-Oberdorfstr.» | 01.12.1998 | 1998/2418 |
| Erschliessungsplan «Oberdorfstr.-Leymenstr.» | 01.12.1998 | 1998/2418 |
| Strassenklassierungsplan | 18.12.1990 | 1990/4337 |
| Erschliessungsplan «Leymenstrasse» | 11.09.1990 | 1990/2971 |

*Tabelle 2: Übersicht über die Erschliessungspläne*

| **Kommunale Gestaltungspläne** | **Datum** | **RRB Nr.** |
|---|---|---|
| Gestaltungsplan «Weitblick» | 10.01.2012 | 2012/20 |
| Gestaltungsplan « Wohngenossenschaft, Parzelle Nr. 178» | 20.09.2011 | 2011/1997 |
| Gestaltungsplan «Kleinbühl» | 12.06.2001 | 2001/1208 |
| Gestaltungsplan «Kleinbühl» | 03.12.1996 | 1996/2816 |
| Gestaltungsplan «Oberdorfstrasse» | 16.06.1992 | 1992/1984 |
| Gestaltungsplan «Feuerwehrmagazin» | 27.11.1984 | 1984/3262 |

*Tabelle 3: Übersicht über die kommunalen Gestaltungspläne*

# 4. Grundsätze für die Nutzungsplanung

## 4.1 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst das gesamte Gemeindegebiet.

## 4.2 Ziele der Nutzungsplanung

Die Gemeinde Rodersdorf überarbeitet die Nutzungsplanung gesamthaft. Neben der Umsetzung des räumlichen Leitbilds und der ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung setzt sich die Gemeinde folgende räumliche Ziele:

- Der historisch wertvolle Dorfkern ist als identitätsstiftenden Ort zu erhalten und weiterzuentwickeln, wobei die baulichen Aspekte, der Grünraum, die Vorplätze sowie der Freiraum gleichermassen zu berücksichtigen sind.
- Die verschiedenen Quartiere werden ihren Qualitäten und Eigenheiten entsprechend weiterentwickelt, wobei der Fokus auf der Gestaltung des öffentlichen Raums mit Begegnungsmöglichkeiten für sämtliche Bevölkerungsgruppen und der Nutzungsdurchmischung liegt. Der Siedlungsentwicklung nach innen wird zugleich Rechnung getragen.
- Grössere Baulücken werden bedarfsgerecht mit zukunftsorientierten Bauvorhaben geschlossen.
- Aktualisieren der Nutzungsplanung und Anpassung an neue, übergeordnete Bestimmungen.

## 4.3 Qualitätsvolle Weiterentwicklung des Lebensraums als Hauptziel der Ortsplanung

Die qualitativ hochwertige Gestaltung und Weiterentwicklung des Lebensraums ist eines der Hauptziele der Gesamtrevision der Ortsplanung Rodersdorf. Der Druck auf das Siedlungsgebiet steigt durch die Bautätigkeit. Die qualitative Siedlungsentwicklung wird immer wichtiger. Für eine langfristige, nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen braucht es mehr als nur Bauprojekte, die die Massvorschriften einhalten.

Diese Abkehr von einer «quantitativen» hin zu einer «qualitativen Raumplanung» ist eine Herausforderung für sämtliche Beteiligten (Behörden, Bevölkerung etc.). Die Zusammenarbeit zwischen den Behörden und den Bauwilligen ist heute viel wichtiger. Aus diesem Grund werden klarere / ausführlichere Vorgaben in den Reglementen erlassen. In der ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden dafür konzeptionelle und gestalterische Überlegungen angestellt, die grundeigentümerverbindlich in die Nutzungsplanung übertragen werden.

Die Gemeinde hält die Fäden für die Siedlungsentwicklung nach innen in der Hand. Sie vertritt das öffentliche Interesse an der qualitativ hochwertigen Gestaltung des Lebensraums, in dem sich die gesamte Bevölkerung wohl fühlen soll. Aus diesem Grund werden in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung diverse Sicherungsmassnahmen für die Gemeinde in das Bau- und das Zonenreglement integriert. Sie umfassen die Themen:

- Voranfragen
- Varianzverfahren
- Gestaltungsplanpflicht
- Umgebungsgestaltung
- Fachberatung

## 4.4 Siedlungsentwicklung nach innen

Der Siedlungsentwicklung nach innen und somit dem Verhindern der Zersiedelung kommt in der Ortsplanung oberste Priorität zu. Die haushälterische Nutzung des Bodens ist ein übergeordneter Auftrag der nationalen Raumplanungsgesetzgebung, der zuletzt im Jahr 2012 vom Schweizer Stimmvolk mit fast 63% Ja-Stimmen zugestimmt wurde. In der Gemeinde Rodersdorf entsprach der Zuspruch dem nationalen Niveau.

### 4.4.1 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild von 2017 rechnet mit einem moderaten Bevölkerungswachstum von 150 Personen bis 2032. Es sind bezüglich Baulandbedarf, Siedlungsgebiet und Entwicklung nach Innen folgende Ziele aufgeführt:

- *Im Vordergrund soll die Siedlungsentwicklung nach innen durch organisatorische Massnahmen stehen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass ältere Menschen, die in EFH wohnen, in altersgerechte Wohnungen übersiedeln können und dadurch Platz frei wird für (jüngere) Familien.*
- *Es sollen vielfältige Wohnformen gefördert werden: Wenn möglich belegen 10–20% der Einwohner Mietwohnungen und/oder Stockwerkeigentum, Genossenschaftswohnungen, resp. Einliegerwohnungen.*
- *Für jüngere Familien, die aus finanziellen Gründen kein EFH erwerben können oder wollen, soll die Möglichkeit von Mietwohnungen geschaffen werden.*
- *Die Gemeinde soll eine aktive Landpolitik betreiben und so in den Besitz von Bauland und/oder Immobilien kommen, damit sie operationsfähig ist.*
- *Ein Teil des verfügbaren Baulands wird von der Gemeinde für die Abgabe im Baurecht erworben. Damit können bei der Baurechtsvergabe die angestrebten Wohnformen bevorzugt werden.*

### 4.4.2 Ortsbauliche und gestalterische Grundlage

Die Revision der Ortsplanung verfolgt, basierend auf der ortsbaulichen und gestalterischen Grundlage folgende Strategien der Siedlungsentwicklung nach innen:

Dorfkern

- *Gestalterische Vorgaben (Dachform, Materialien, Vorgaben zu Vorgärten etc.) für die Weiterentwicklung im Dorfkern mit dem Ziel, das stimmige Erscheinungsbild des historischen Ortskerns zu erhalten, festlegen. Auch Scheunen sollen als Wohnraum umgenutzt werden können. Bestandteil davon ist eine Überprüfung der Zuteilung der schützens- und erhaltenswerten Bauten.*
- *Umgang mit den noch unverbauten Wiesenstreifen / Obstbaumgärten im Anschluss an den Ortskern (gem. Erhaltungsziel ISOS) festlegen. Sie befinden sich im Spannungsfeld zwischen der Zuteilung in eine rechtsgültige Bauzone und einem Gebiet, das gemäss ISOS nicht zu überbauen wäre. Es sollen sensible Lösungen gefunden werden, damit die Hofstätten überbaut werden können.*

*Wohngebiete (Nrn. 2, 3, 7, 8 und 9)*

- *Trennung zwischen Ortskern und Neubauquartieren optisch aufrechterhalten*
- *Einzelparzellen im Wohnquartier fertig bauen, wobei die Dichte unter Berücksichtigung der heutigen Quartierstrukturen zu erfolgen hat.*
- *Massvolle Siedlungsentwicklung nach innen, so dass die gewachsenen Strukturen weiterhin ersichtlich bleiben. Ein zusätzliches Geschoss resp. die freie Gestaltung des obersten Geschosses ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu prüfen.*
- *Erhalt der durchgrünten Wirkung dank der privaten Gärten. Die Grünflächenziffer soll nicht massgeblich verändert werden.*
- *Aneinandergrenzende, nicht überbaute Bauzonen sind gemeinsam zu entwickeln. Dabei ist auch auf eine gute Mischung des Angebots an Miet- bzw. Eigentumswohnungen sowie differenzierte Betrachtung möglicher Wohnformen für verschiedene Generationen und Zielgruppen mit maximal kleineren Mehrfamilienhäusern mit bis zu 5 oder 6 Wohnungen zu achten. Von grosser Bedeutung ist die Einbettung in die Umgebung, v.a. ist ein rücksichtsvoller Übergang von den neuen Überbauungen zu den bestehenden Einfamilienhausquartieren wichtig. Die Überbauungen sind mit qualitätssichernden Verfahren, sprich mit Konkurrenzverfahren und anschliessendem Gestaltungplan zu erstellen, wobei besonderes Gewicht auf die Berücksichtigung der Hofstätten, der Einsehbarkeit der Bebauung, aufgrund der Lage am Hang und eine landsparende Erschliessung zu legen ist. Von Bedeutung ist auch das Bereitstellen von gemeinschaftlichen Spielflächen und Begegnungsorten für alle Generationen*

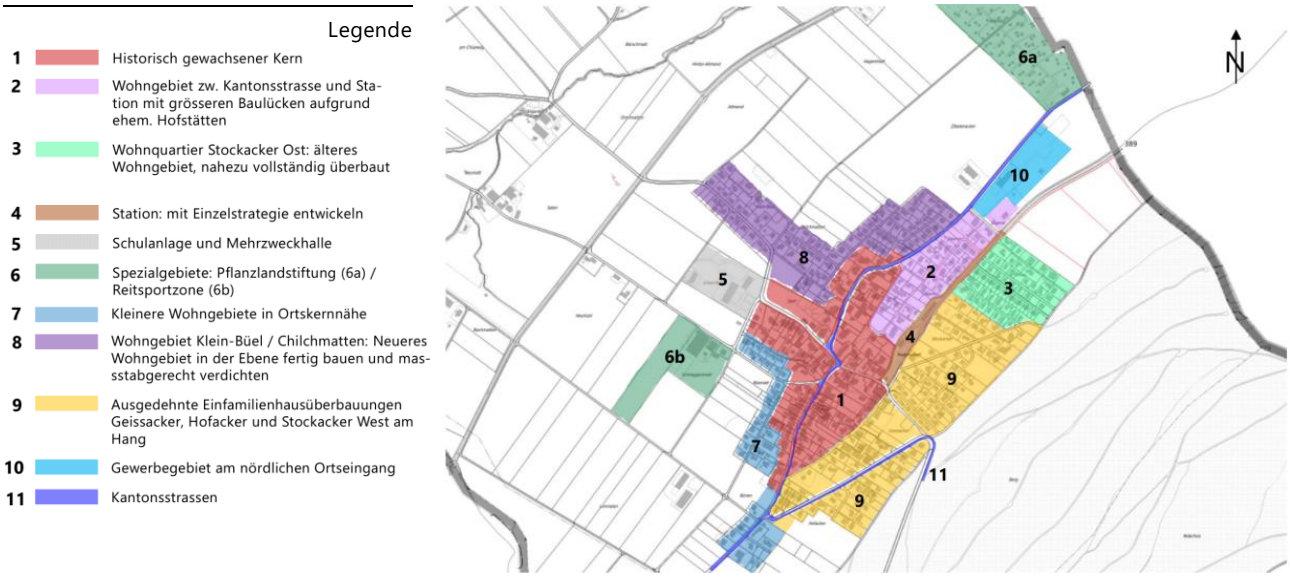



*Abbildung 1: Die verschiedenen Gebiete von Rodersdorf (nummeriert) gemäss räumlicher Analyse, (Hinweis: Die Darstellung entspricht nicht dem Zonenplan)*

## 4.5 Baulandverflüssigung

In der Gemeinde Rodersdorf sind im Rahmen der rechtsgültigen Nutzungsplanung noch Bauzonenreserven (Wohn- und Mischzonen) im Umfang von 6.2 ha vorhanden (siehe Abbildung 2). Darunter gehören rund 2.9 ha zu Parzellen die grösser sind als 2'500 $m^2$.

Die Gemeinde setzte sich im räumlichen Leitbild zudem das Ziel eine aktive Bodenpolitik zu betreiben.

Der Fokus wird bei der Nachverdichtung auf die grösseren und gut gelegenen Entwicklungsgebiete gelegt. Die qualitativ hochwertige Gestaltung und Weiterentwicklung des Lebensraums ist eines der Hauptziele der Gesamtrevision der Ortsplanung.

# 5. Bedarfs- und Flächennachweis

Dieses Kapitel erläutert die Baulandentwicklung der Gemeinde. Dabei wird das Fassungsvermögen der gesamten Bauzonenfläche vor der Ortsplanung (rechtsgültiger Planungsstand) mit der Bauzonenfläche nach erfolgter Ortsplanung verglichen.

## 5.1 Übersicht über die Baulandentwicklung

### 5.1.1 Stand der Bebauung – Ausgangslage

In der Gemeinde Rodersdorf präsentiert sich der Stand der Überbauung (Daten von 2022) in den Bauzonen im rechtsgültigen Zonenplan wie folgt:

| **Bauzone** | **Überbaut in ha (absolut)** | **Nicht überbaut in ha (Einzelparzellen)** | **Nicht überbaut in ha (Flächen >2500m²)** | **Total in ha (absolut)** |
|---|---|---|---|---|
| Wohnzone 2-geschossig (W2a) | 13.95 | 0.75 | 2.17 | 16.9 |
| Wohnzone 2-geschossig (W2b) | 12.77 | 1.71 | 0.46 | 14.9 |
| Kernzone | 8.45 | 0.84 | 0.25 | 9.5 |
| Gewerbezone | 0.33 | 0.00 | 0.26 | 0.6 |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 3.60 | 0.00 | 0.43 | 4.0 |
| Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG | 5.43 | 0.00 | 0.00 | 5.4 |

*Tabelle 4: Absoluter und relativer Überbauungsgrad in den Zonen der Gemeinde Rodersdorf*

Legende

**Wohnzonen**

| Bebauungsstand | Fläche in ha | Anteil in % |
|---|---|---|
| bebaut | 26.72 | 84 |
| unbebaut < 2500 m2 | 2.46 | 8 |
| unbebaut >2500 m2 | 2.63 | 8 |

**Mischzonen**

| Bebauungsstand | Fläche in ha | Anteil in % |
|---|---|---|
| bebaut | 8.45 | 88 |
| unbebaut < 2500 m2 | 0.84 | 9 |
| unbebaut >2500 m2 | 0.25 | 3 |

**Arbeitszonen**

| Bebauungsstand | Fläche in ha | Anteil in % |
|---|---|---|
| bebaut | 0.33 | 56 |
| unbebaut < 2500 m2 | 0.00 | 0 |
| unbebaut >2500 m2 | 0.26 | 44 |

**Übrige Zonen**

| Bebauungsstand | Fläche in ha | Anteil in % |
|---|---|---|
| bebaut | 9.02 | 95 |
| unbebaut < 2500 m2 | 0.00 | 0 |
| unbebaut >2500 m2 | 0.43 | 5 |

unbebaut < 2500 m2:
Baulücken innerhalb des erschlossenen Baugebiets mit einer Fläche bis 2'500 m².

unbebaut > 2500 m2:
zusammenhängende Baugebiete mit einer Fläche von mehr als 2'500 m².

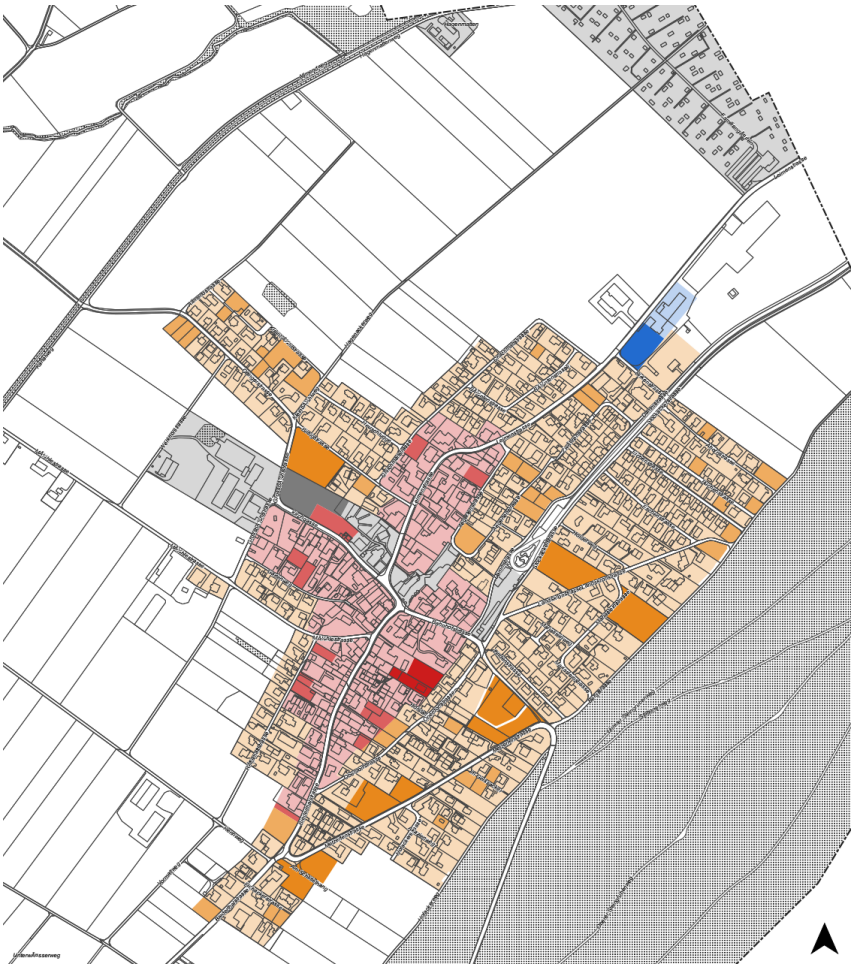


*Abbildung 2: Stand der Bebauung der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Gemeinde Rodersdorf.*

Der Stand der Überbauung zeigt folgendes:

- Die Wohnzonen W2a und W2b sind zu einem grossen Teil überbaut (beide über 80 %). Fast komplett überbaut ist die Kernzone 2-geschossig mit 88 %. Die Gewerbezone ist mit 56 % noch nicht stark überbaut.
- In den Bauzonen mit Wohnnutzung besteht jedoch durch eine gezielte Innen- und Nachverdichtung eine zusätzliche Kapazität von 458 Personen. Das derzeitige Fassungsvermögen der rechtsgültigen Bauzonen beträgt somit 1'806 Personen.
- Das räumliche Leitbild strebt eine Einwohnerzahl von rund 1'500 Personen im Jahr 2035 an. Gemäss dem mittleren Bevölkerungsszenario des Kantons Solothurn (Prognose 2040) ist in Rodersdorf für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszunahme auf 1'221 Personen prognostiziert. Die Bauzonenreserven gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung reichen also mit Blick auf dieses Szenario aus. Die verschiedenen Prognosen und Annahmen sind in Abbildung 3 dargestellt.

Es besteht eine Differenz zwischen der kantonalen und der kommunalen Bevölkerungsprognose. Die Gemeinde hält aus den folgenden Gründen an der kommunalen Bevölkerungsprognose fest: Die Bevölkerung nahm kurzzeitig mit der Flüchtlingswelle aus der Ukraine zu, nimmt nun aber wieder ab. Gleichzeitig verfolgt die Gemeinde eine klare Entwicklungsstrategie mit mehreren laufenden Projekten, welche die zukünftige Bevölkerungsentwicklung stützen.

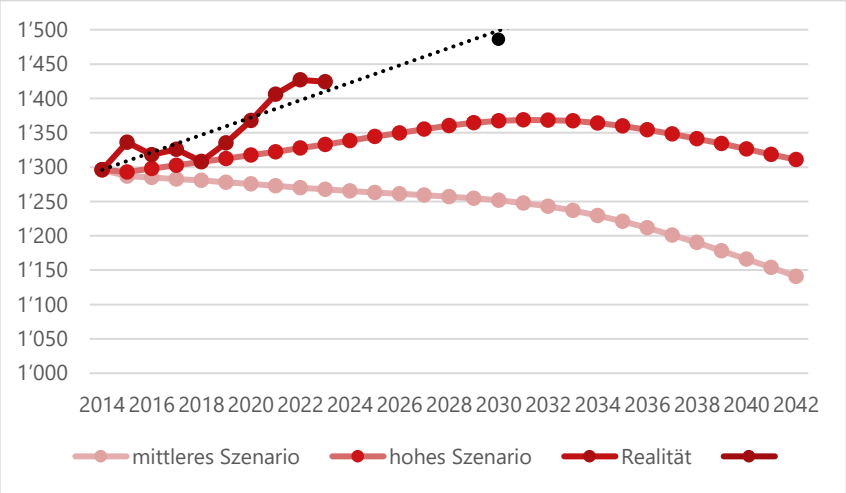



*Abbildung 3: Differenz 2035 gemäss räumlichem Leitbild 2015 und kantonaler Bevölkerungsprognose 2040.*

## 5.2 Stand der Bebauung – Zonenplan Entwurf

Die Gemeinde hat neben Anpassungen im Zonenreglement, mehrere Um- bzw. Aufzonungen für eine bessere Ausnützung der Parzellen vorgenommen, die dichtere Bauformen auch auf bereits überbauten Parzellen ermöglichen. Die Flächenbilanz dieser Veränderungen präsentiert sich wie folgt:

Legende

**Wohnzonen**

| Bebauungsstand | Fläche in ha | Anteil in % |
|---|---|---|
| bebaut | 27.45 | 83 |
| unbebaut < 2500 m2 | 3.03 | 9 |
| unbebaut >2500 m2 | 2.67 | 8 |

**Mischzonen**

| Bebauungsstand | Fläche in ha | Anteil in % |
|---|---|---|
| bebaut | 7.79 | 94 |
| unbebaut < 2500 m2 | 0.46 | 6 |
| unbebaut >2500 m2 | 0.00 | 0 |

**Arbeitszonen**

| Bebauungsstand | Fläche in ha | Anteil in % |
|---|---|---|
| bebaut | 0.33 | 56 |
| unbebaut < 2500 m2 | 0.00 | 0 |
| unbebaut >2500 m2 | 0.26 | 44 |

**Übrige Zonen**

| Bebauungsstand | Fläche in ha | Anteil in % |
|---|---|---|
| bebaut | 8.96 | 95 |
| unbebaut < 2500 m2 | 0.00 | 0 |
| unbebaut >2500 m2 | 0.50 | 5 |

unbebaut < 2500 m2:
Baulücken innerhalb des erschlossenen Baugebiets mit einer Fläche bis 2'500 m².

unbebaut > 2500 m2:
zusammenhängende Baugebiete mit einer Fläche von mehr als 2'500 m².

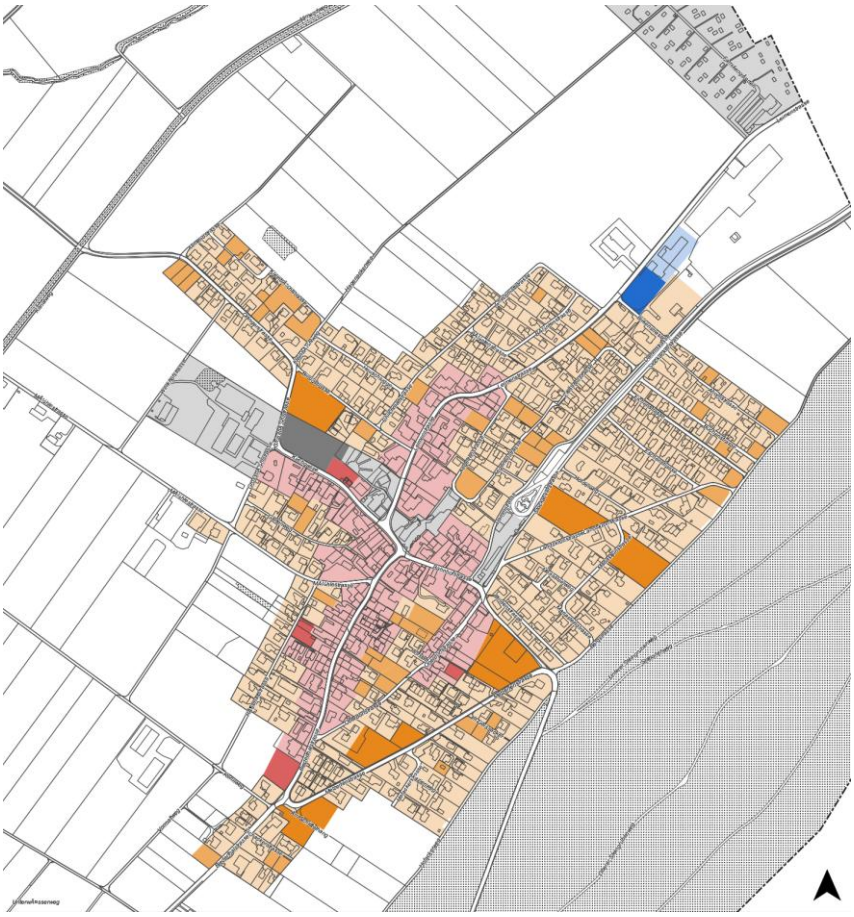


*Abbildung 4: Stand der Bebauung Zonenplan Entwurf*

| Zone | Fläche in ha vor OP | Fläche in ha nach OP | Differenz in ha |
|---|---|---|---|
| Wohnzonen | ~~31.7~~ 33.1 | 33.1 | ~~+1.4~~ 0.0 |
| Mischzonen | ~~9.5~~ 8.3 | 8.3 | ~~-1.2~~ 0.0 |
| Arbeitszonen | 0.6 | 0.6 | 0.0 |
| Weitere Zonen | 9.5 | 9.5 | 0.0 |
| **Total** | **51.4** | **51.4** | **0.00** |

*Tabelle 5: Abgleich der Flächen vor und nach der Ortsplanungsrevision*

Der Tabelle kann folgendes entnommen werden:

- Durch die Umzonung der überlagerten Hofstattzone in die zweigeschossige Wohnzone ~~reduziert~~ sind die Wohnzonen grösser geworden und die Mischzonen kleiner.
- Die Arbeitszonen und die Weiteren Zonen sind gleich gross geblieben.

Die Einwohnerdichten für die Berechnungen des Fassungsvermögens entsprechen den Dichten gemäss Vorlage des Amts für Raumplanung «IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone» für

agglomerationsgeprägte Räume. Bei der W2r wurde eine Annahme getroffen.

Für die Dichten der Gemeinde Rodersdorf wurden die Daten aus dem Gebäude- und Wohnungsregister der Gemeinde verwendet. Es ergibt sich dabei folgendes Bild:

| **Bauzone** | **E/ha überbaut IST** | **E/ha überbaut SOLL** | **E/ha unbebaut SOLL** |
|---|---|---|---|
| Wohnzone W2r | 34 | 45 | 50 |
| Wohnzone W2 | 37 | 55 | 60 |
| Wohnzone W3r | ~~38~~ 37 | 75 | 80 |
| Kernzone K | 42 | 35 | 40 |
| Zone öBA | 2 | 0 | 0 |

*Tabelle 6: Abgleich der Dichten der Gemeinde Rodersdorf mit den IST- und SOLL-Dichten gemäss ARP*

Die Dichte der Kernzone liegt bereits heute über den Dichtevorgaben des Kantons. Die Nachverdichtung soll überwiegend in der dreigeschossigen Wohnzone reduziert erfolgen. Es benötigt keine weiteren Massnahmen, damit die Siedlungsentwicklung möglich ist.

## 5.3 Einschätzung des Bauzonenbedarfs für die kommende Planungsperiode

Gemäss räumlichem Leitbild sollte bis im Jahr 2035 die Bevölkerung in Rodersdorf rund 1500 Personen betragen (siehe Abbildung 3). Dies entspricht gegenüber heute einem Wachstum von ca. 75 Personen. Dieses Wachstum kann durch die vorhandenen Infrastrukturen (Schule, Kindergarten, Werke etc.) in der Gemeinde aufgenommen werden.

Das totale Fassungsvermögen liegt mit der Überarbeitung der Planung bei 1'937 Personen und die freien Kapazitäten bei ~~589~~ 604 Personen. Das Fassungsvermögen übersteigt das hohe Bevölkerungsszenario bis 2035. Das erwartete Bevölkerungswachstum in der Gemeinde kann bereits mit den rechtsgültigen Nutzungsplänen abgedeckt werden.

# 6. Änderungen im Zonenplan

## 6.1 Die wichtigsten Änderungen im Zonenplan

Der rechtskräftige Bauzonenplan definiert die Nutzungen im Siedlungsgebiet. Der Umgang mit den bisherigen und neuen Zonen (Grundnutzungen) im neuen Zonenplan wird in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

Zonierungskonzept

Das Zonierungskonzept zeigt, in Anlehnung an die räumliche und historische Entwicklung der Gemeinde Rodersdorf, eine radiale Anordnung auf:




*Abbildung 5: Zonierungungskonzept (schematische Darstellung, beinhaltet nicht alle Zonen)*

Der Kern, also der älteste Dorfteil inkl. der umliegenden Hofstätten, ist umgeben von Wohnquartieren in der Ebene. Diese sind wegen der Zentralität und den bestehenden Strukturen etwas dichter als die in den 2-geschossigen Wohnzonen in den Hanglagen und in der Ebene am nördlichen Siedlungsrand.

Sämtliche Zonen sollen im Zusammenspiel ein stimmiges Gesamtbild abgeben, obwohl in den Zonen unterschiedliche Interessen im Vordergrund stehen. In den zentralen Gebieten soll eine Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden. Im Dorfkern, innerhalb der Kernzone steht zudem der Erhalt des Ortsbilds im Vordergrund. Die Erhaltung des Ortsbilds wird mit einem Übergangsraum resp. Puffer, welcher eine lockere kleinkörnige Bebauung aufweist, sichergestellt. Die Kernzone und die dichteste Wohnzone unterscheiden sich bei den definierten Baumassen und für die Gestaltung (Materialisierung und Dachform) bestehen in den Wohnzonen mehr Freiheiten.

Überprüfung der Gestaltungspläne

Die rechtsgültigen Gestaltungspläne werden mit der öffentlichen Auflage der Ortsplanung bestätigt, deren Planbeständigkeit richtet sich somit nach dem Beschluss der Ortsplanungsrevision. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision sämtliche Gestaltungspläne eingehend überprüft.

Überprüfung Naturinventar und -konzept

Das Naturinventar und das Naturkonzept wurden im Jahr 2024 aktualisiert. Die sehr wertvollen und wertvollen Naturobjekte werden in den Nutzungsplänen gesichert. Im Zonenreglement bzw. Baureglement werden Regelungen zum Schutz der Naturobjekte und zur Förderung von Natur und Landschaft und der Biodiversität im Siedlungsraum formuliert.

## 6.2 Kernzone

Die Kernzone umfasst architektonisch und ortsbaulich wertvolle Ortskernteile, die in ihrem Charakter erhalten oder saniert sowie kerngerecht baulich weiterentwickelt werden soll. Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Betriebe wie namentlich publikumsintensive Geschäftsbetriebe, Gaststätten und Kleinbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen (Lärmempfindlichkeitsstufe ES II).

Grundsatz

Die Dimensionierung der rechtsgültigen Kernzone verläuft beidseitig entlang der Hauptstrassen. Die Dimensionierung soll einerseits aufgrund der historischen Ausdehnungen, welche im Inventar der historischen Ortsbilder der Schweiz ersichtlich sind, und andererseits aufgrund der Gebäudestruktur, also der Körnigkeit der Bauten angepasst werden. Die Kernzone wird an einigen Stellen erweitert, an anderen verkleinert. Diese Änderungen werden nachfolgend erläutert:

Vergrösserung der Zone

Das östliche Ende der Oberdorfstrasse ist, auch wenn der gesamte Strassenzug rechtsgültig der W2a oder der W2b zugeteilt ist, von der

Schreinerei kleingewerblich geprägt. Auch wenn die Mehrheit der Bauten keine ausserordentliche architektonische Qualität aufweist, haben sie einen räumlichen Bezug zur Strasse (= sie sind auf die Baulinie gebaut). Zudem wird die Struktur im ISOS als erhaltenswert beurteilt (vgl. RPB Teil 1, Kap. 1.1.2).

***Vorgaben ISOS***

*Das Gebiet ist dem Erhaltungsziel B zugeteilt, dies bedeutet «Erhalten der Struktur: Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten. Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen – besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten».*

Die räumliche Ausgangslage, die vorhandenen Nutzungen, die ortsbauliche Struktur und die Bahnhofsnähe sprechen für eine Umzonung in die Kernzone.

Rechtsgültiger Zonenplan mit Überlagerung ISOS | Entwurf Bauzonenplan




*Abbildung 6.: Dimensionierung Kernzone (links: Perimeter Oberdorf rot markiert / rechts: Umzonung schwarz markiert)*

Die Parzelle GB-Nr. 174 liegt rechtsgültig in drei verschiedenen Zonen. Ungefähr 2/3 der Fläche befinden sich in der Landwirtschaftszone, der Rest ist der 2-geschossigen Wohnzone oder der Kernzone zugeteilt Die unbebaute Fläche in der Wohnzone nimmt aufgrund der Lage eine bedeutende Rolle für den Ortseingang / das Ortsbild ein. Es ist eine sensible Integration in die Umgebung erforderlich (Umgebungsgestaltung, Körnigkeit, Abstufung, Gebäudeanordnung, Umgebungsgestaltung). Um die

qualitative Entwicklung bei einer zukünftigen Bebauung sicherzustellen, soll die Fläche in die Kernzone umgezont werden[1].

Rechtsgültiger Zonenplan Dorfkern

Entwurf Bauzonenplan

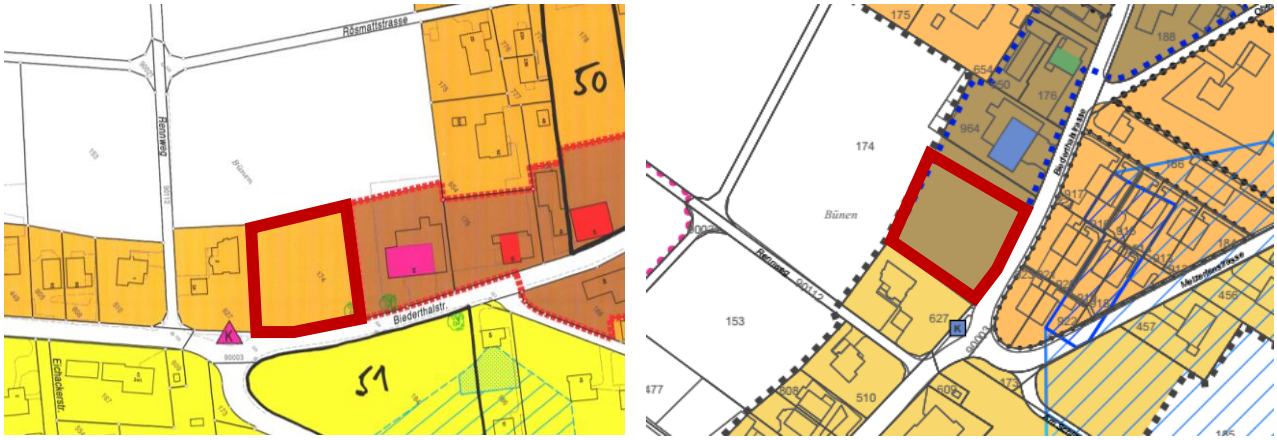



*Abbildung 7.: Dimensionierung Kernzone (Umzonung rot markiert)*

Verkleinerung der Zone

Die nachfolgenden Gebiete liegen ausserhalb des ISOS-Gebiets und weisen keine typische Kern-Typologie auf. Die Gebiete widersprechen zudem dem angewendeten Grundsatz, dass die Kernzone auf eine Gebäudereihe ab den Hauptstrassen dimensioniert ist. Sie werden deshalb in eine Wohnzone umgezont.

- Parzellen GB-Nrn. 217, 607, 807, 904
- Parzellen GB-Nrn. 883,

Rechtsgültiger Zonenplan mit Überlagerung ISOS

Entwurf Bauzonenplan

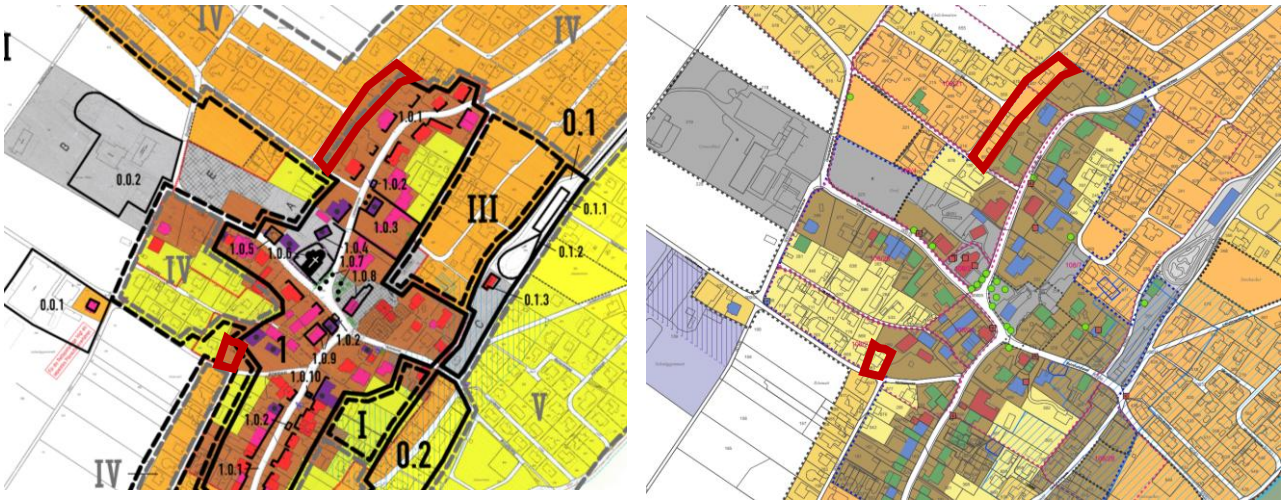



*Abbildung 8.: Dimensionierung Kernzone (Umzonungen rot markiert)*

[1] *Vgl. Gestalterische Grundlage, Kapitel 3.8*

Die Umzonung bedeutet eine Einschränkung der möglichen Nutzungsdichte. Jedoch bestehen weniger Gestaltungsvorschriften. Für keine Eigentümerschaft entsteht eine übermässige Einschränkung respektive Wertminderung. Umzonungen von der Kernzone in eine Wohnzone sind nicht mehrwertabgabepflichtig (vgl Kapitel 14.1.)

Flächenabtausch

Das Gebäude der Kirchgasse 6 soll aufgrund der Nutzungsweise in die Kernzone umgezont werden. Kompensatorisch wird nordwestlich, eine Fläche der gleichen Grössenordnung (0.7 ha) von der Kernzone in die ÖBA umgezont.

Rechtsgültiger Zonenplan mit Überlagerung ISOS

Entwurf Bauzonenplan




*Abbildung 9.: Dimensionierung Kernzone (revidierte Zonenabgrenzung rot markiert)*

Weitere Arrondierungen

- Anpassungen an Parzellengrenzen oder aufgrund von angrenzenden Arrondierungen: GB-Nrn. 178, 179, 183, 188, 194, 197, 240, 242, 282, 294, 297, 303, 453, 640, 661, 875, 877, 883, 899
- Diverse geringfügige Anpassungen an die amtliche Vermessung

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 12.3 und § 15 ZR

## 6.3 Wohnzonen

Die Wohnzonen werden im neuen Zonenplan in die «zweigeschossige Wohnzone», die «dreigeschossige Wohnzone reduziert» und die «Wohnzone zweigeschossig reduziert» unterschieden. Diese Zonen werden in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben.

### 6.3.1 Wohnzone zweigeschossig reduziert (W2r)

Die «Hofstattbereiche» gemäss der rechtsgültigen Ortsplanung wirken als 2-geschossige Wohnzone, weisen jedoch meist über eine höhere bauliche Qualität wie die übrigen Wohngebiete auf. Mit der Revision der Ortsplanung wurden diese Gebiete geprüft und der Umgang mit den qualitätsvollen Räumen geklärt.

Heutzutage ist der Charakter der Hofstatt nicht in allen rechtsgültigen Hofstattzonen gleich ablesbar. Deshalb ist zuerst zu definieren, was diese Zone überhaupt historisch bedeutet und künftig sein soll.

**Charakter / Definition eines Hofstattbereichs für Rodersdorf (Zielzustand der rechtskräftigen Hofstattzone)**

Räumliche Verortung

- Rückwärtige Bereiche der historischen Gebäude an den historischen Hauptachsen (Hinterhof)
- Zweite Gebäudetiefe ab übergeordneten Strassen
- An das ISOS-Gebiet 1 angrenzende Räume = Teils Umgebungszone a
- Grenzt den Ortskern von den umliegenden Wohngebieten ab.

Die Bestimmungen werden nur dort verortet (siehe S. 28), wo die heutige Bauweise zumindest teilweise dem Hofstattcharakter gemäss untenstehenden Kriterien entspricht.

Charakter Gebäude

- Geringe Gebäudedimensionen / Körnigkeit (ca. 10m Gebäudelänge)
- Leichtbauweise, Holzbauweise
- Natürliche Materialien der Fassaden (Holz, Lehm)

Charakter Umgebungsgestaltung

- Offene Gestaltung (keine resp. geringe Abtrennung gegenüber Nachbarsparzellen mittels Zäunen, Mauern, Hecken)
- Grosse zusammenhängende Grünflächen mit Wiesencharakter und einheimischer Bepflanzung
- Minimale Erschliessungs- und Abstellflächen
- Obstbäume (Einzelbäume und Baumgruppen)
- Natürliche Materialien (Kies, Holz, Lehm, Stein)

**Vorgaben des ISOS für die ehemaligen Hofstattflächen**

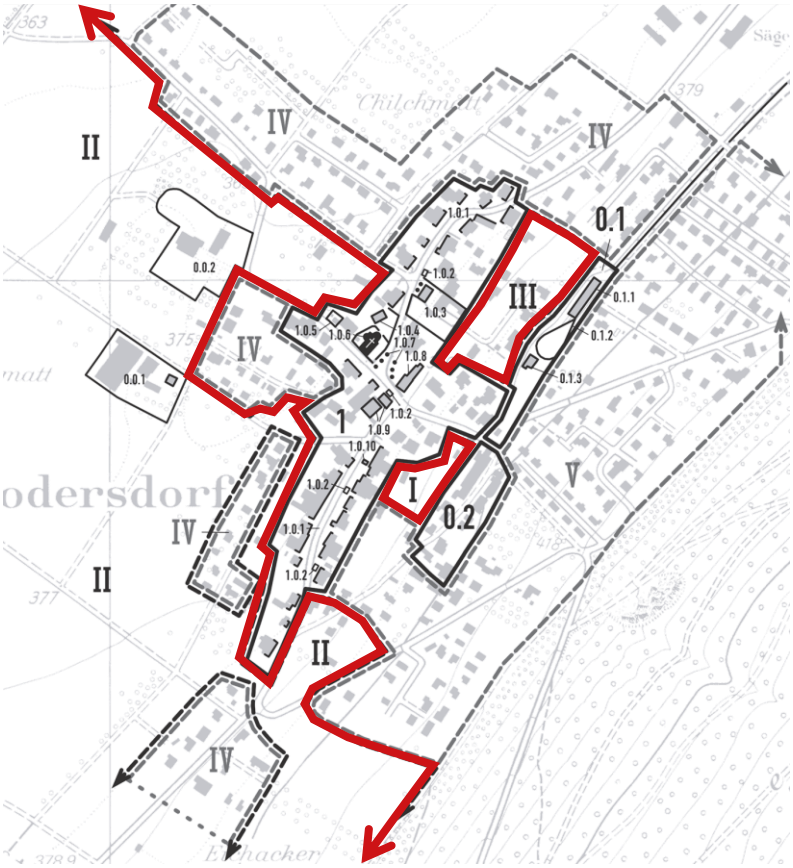



*Abbildung 10: Abbildung ISOS*

ISOS Auszug

***Die wichtigsten Umgebungen***

*Nur noch Reste ehemaliger Hosteten (I, Teile von II und III) trennen den Ortskern von den kleineren und grösseren neuen Einfamilienhausquartieren ab. Nicht überbautes Wiesenland stösst nur im Südwesten – und auch hier durch ein paar Neubauten beeinträchtigt – bis an die alte Bebauung heran. Immerhin sind in der teilweise verbauten Kirchmatte grosse Obstbaumgärten erhalten geblieben. Hier befindet sich auch die Schulanlage mit Sportplatz (0.0.2).*

***Empfehlungen ISOS***

*Die unverbauten Wiesenstreifen und Obstbaumgärten im Anschluss an den Ortskern müssen unbedingt erhalten bleiben, ebenso die Gärten, Hofplätze und die vielen Bäume innerhalb der alten Siedlung.*

*Die Trennung zwischen Ortskern und Neubauquartieren ist strikt aufrechtzuerhalten. Bauliche Veränderungen der Altbebauung müssen strengen Vorschriften unterworfen und von einer Fachperson der Denkmalpflege und des Ortsbildschutzes begleitet werden.*

**Raumanalyse und Interessenabwägung**

In der Gemeinde Rodersdorf stehen sich zwei nationale Interessen gegenüber. Das Interesse des ISOS mit der Erhaltung des Ortsbilds und die Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Raumplanungsgesetz. Beide gilt es zu beachten.

Erhaltung

Die historische Bausubstanz der Kernzone weist markante Dächer auf und prägt das Ortsbild. Die Struktur der Kernbebauung ist insbesondere durch die topografische Lage in Rodersdorf vom südlichen Hang her gut einsehbar.

Die Empfehlung des ISOS zur Trennung von Ortskern und Neubauquartieren ist nachvollziehbar. Die Lesbarkeit des Ortskerns wird durch die andersartige, lockere Hofstattbebauung hervorgehoben.

Siedlungsentwicklung

Die Hofstattflächen liegen nahe dem Dorfkern und sind somit für zusätzlichen Wohnraum bestens mit Infrastruktur erschlossen. Die Hofstattbereiche sind seit 15 Jahren (rechtskräftige Nutzungspläne von 2008) bereits als Bauzone Hofstatt / Wohnzone etc. ausgeschieden. Die Bebaubarkeit der Hofstätte ist somit bereits gegeben.

Fazit

Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet sämtliche Aspekte des Siedlungsbilds miteinzubeziehen. Damit die Qualität aufrechterhalten werden kann, sind wertvolle Freiflächen, Naturwerte und Gebäudetypologien zu berücksichtigen. Die Qualitäten der zukünftigen Bebauung sollen den Charakter der Hofstatt aufnehmen und stärken. Dabei ist ein gegensinniger Dialog mit der Bebauung des Ortskerns zu suchen. Für die Bebauungen soll mit der Revision Rechtssicherheit geschaffen werden.

**Ziele für die Bebauung der Hofstatt**

- Lockere Bebauung, grosszügige Abstände zwischen den Bauten -> weitreichende Sichtbezüge innerhalb der Hofstätte
- Ortstypische Steildächer oder begrünte Flachdächer -> Einsehbarkeit von der Hanglage auf begrünte und doch bebaute Hofstatt -> Hervorhebung des Ortskerns mit mehrheitlich Ziegeldächern.
- Naturnahe Fassadengestaltung -> Holz, Lehm, begrünte Fassaden, natürliche Materialien
- Hoher Grünanteil und Minimierung der Versiegelung -> ökologisch möglichst Erhalt der Bodenqualität
- Bestimmungen zu Einfriedungen -> damit der offene durchgehende Charakter der Freifläche Hofstatt erhalten bleibt. -> solche Bestimmungen fördern ebenfalls die Mikroökologie und lokale Biodiversität

**Räumliche Verortung der neuen Wohnzone zweigeschossig reduziert (W2r)**

Der Perimeter Wohnzone zweigeschossig reduziert wurde einerseits durch den ISOS-Perimeter, anderseits durch die historischen Karten und unter mehrheitlicher Berücksichtigung der Parzellengrenzen nachvollzogen. Nebenstehend werden Karten von 1953 dargestellt, da darauf die Ausdehnung der Hofstätten gut ersichtlich sind. Ab 1960 setzte die Siedlungsentwicklung verstärkt ein und das Siedlungsgebiet hat sich in die Hofstatt erweitert.

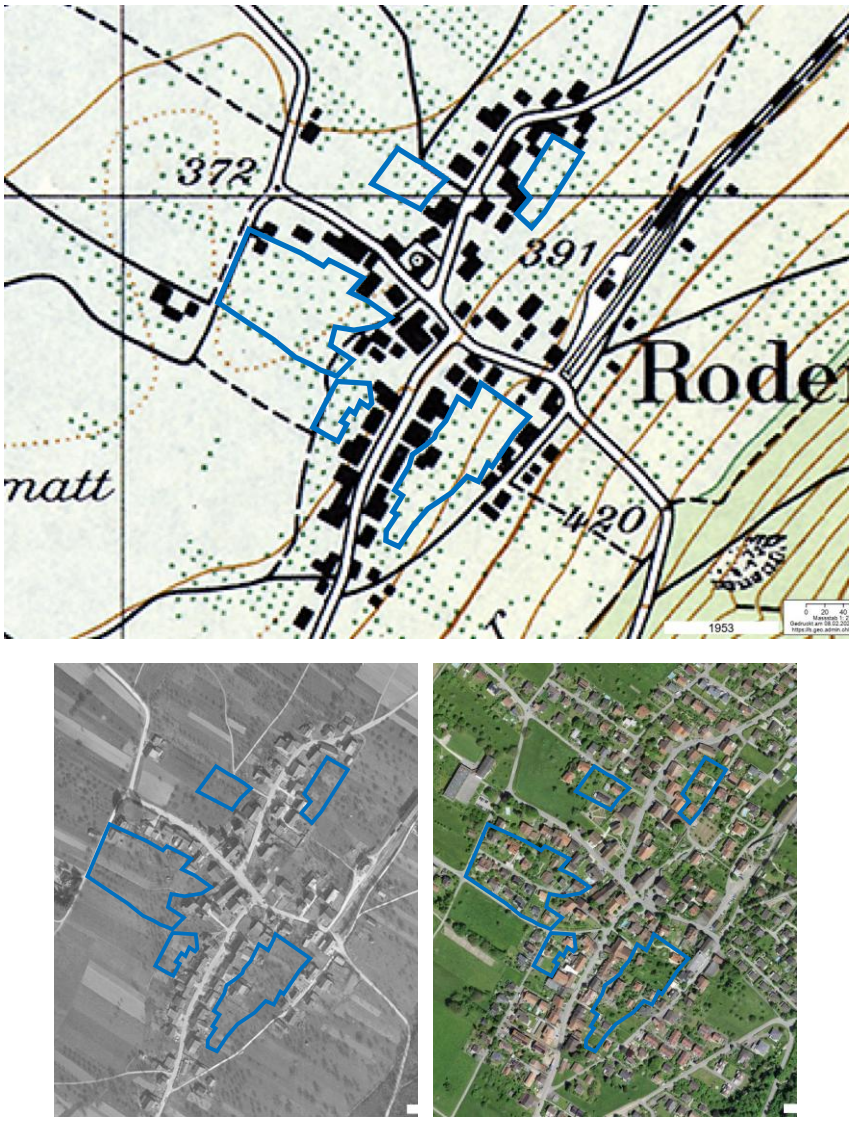



*Abbildung 11: Historische Karten von 1953 / Luftbild von 2022 mit eingezeichnetem Perimeter der Wohnzone zweigeschossig reduziert*

Dieser Perimeter entspricht mehrheitlich der rechtskräftigen Zonierung. Für die Gebiete, welche heute in der Hofstattzone liegen, entstehen mit der neuen Wohnzone zweigeschossig reduziert mehr Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung.




*Abbildung 12: Rechtskräftiger Zonenplan mit überlagertem ISOS*

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Entwurf Bauzonenplan



*Abbildung 13.: Dimensionierung WH schwarz markiert (links: rechtsgültig, rechts: revidiert)*

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 12.3 und 0 ZR

### 6.3.2 2-geschossige Wohnzone (W2)

Der rechtskräftige Zonenplan teilt die Wohngebiete den zweigeschossigen Wohnzonen W2a und W2b zu.

Vergleich der Zonenbestimmungen W2a und W2b

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement unterscheiden sich diese beiden 2-geschossigen Wohnzonen nur geringfügig bei der Gebäudehöhe. Die unterschiedlichen Bebauungstypologien ergeben sich vornehmlich aufgrund Parzellengrösse, Bauperiode und auch der Hanglage. Bei der W2b fällt die Maximalhöhe um einen halben Meter tiefer aus. Deshalb wird diese Zone aufgehoben, womit es zukünftig nur noch eine zweigeschossige Wohnzone gibt.

Die «zweigeschossige Wohnzone» soll aufgrund der heutigen Bebauungsstruktur und der Peripherie der Gebiete wie folgt dimensioniert werden. Der Grundsatz lautet, je weiter vom Kern entfernt, umso weniger dicht.

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Entwurf Bauzonenplan



*Abbildung 14.: Dimensionierung W2 schwarz markiert (links: rechtsgültig, rechts: revidiert)*

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 12.3 und § 13 ZR

### 6.3.3 3-geschossige Wohnzone reduziert (W3r)

Bessere Nutzung des Dachgeschosses

Im Kanton Solothurn kann das oberste Geschoss entweder als Steildach oder als Attika ausgestaltet werden.

Das Attikageschoss muss gemäss § 17ter KBV (kantonale Bauverordnung) gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens folgendes Mass zurückversetzt sein:

a) bei einer ganzen Längsfassade 4 m,

b) bei zwei ganzen Längsfassaden je 2 m oder

c) bei einer ganzen Längsfassade und zwei ganzen Breitfassaden je 2 m.

Indes können auch andere Anordnungen des obersten Geschosses sinnvoll sein – Aussenräume, die im Unterschied zu den drei Varianten nach KBV nicht längsgerichtet sind, sondern eher quadratisch, um eine möglichst ideale Form für die Nutzung als Terrasse zu haben. Aus diesem Grund soll die Form des obersten Geschosses frei sein. Mit der neuen Regelung schafft die neue Zonenplanung die Rahmenbedingungen, damit die Anordnung der Attikageschosse frei wählbar ist. Dieser gestalterische Spielraum trägt zu einer besseren architektonischen und städtebaulichen Qualität bei.

Das heisst: Eine bisherige zweigeschossige Wohnzone W2 ermöglichte zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Attikageschoss oder einen Dachausbau. Neu ermöglicht die gleiche Zone drei Vollgeschosse, aber weder ein zusätzliches Attikageschoss noch einen Dachausbau.

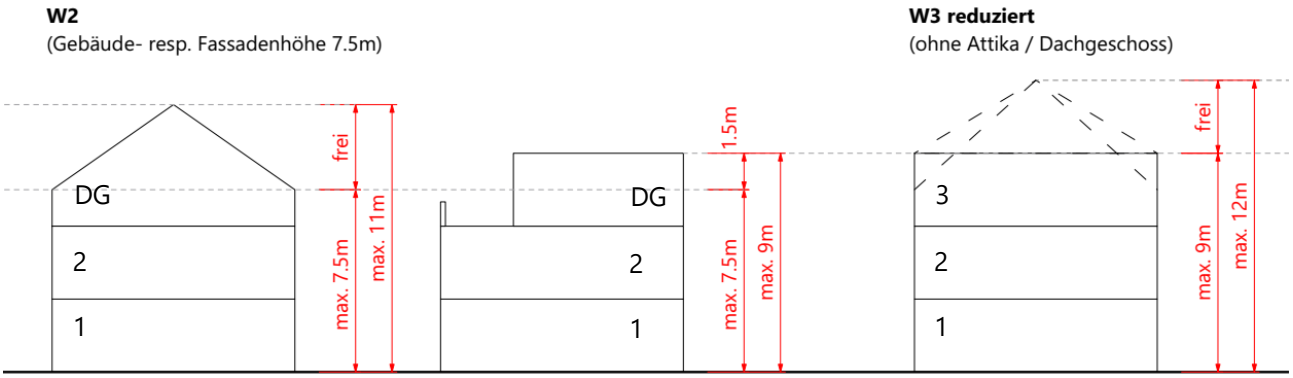



*Abbildung 15: Schematische Darstellung der Umzonung der W2 in die W3reduziert*

Sie wird deshalb rechtlich dreigeschossige Wohnzone W3 genannt, weil drei Vollgeschosse (ohne zusätzlich ausgebautes Dachgeschoss) zulässig sind. Dies entspricht einer geringfügigen Siedlungsentwicklung nach innen. Auch wenn diese Zone nun W3 heisst, ist damit keine Aufzonung verbunden. Lediglich die Möglichkeiten für die Ausgestaltung des obersten Geschosses werden verbessert. Somit verändert sich auch bezüglich Körnigkeit wenig. Die «dreigeschossige Wohnzone reduziert» soll

aufgrund der heutigen Bebauungsstruktur und der Lage der Gebiete wie folgt dimensioniert werden:

Rechtsgültiger Bauzonenplan

Entwurf Bauzonenplan

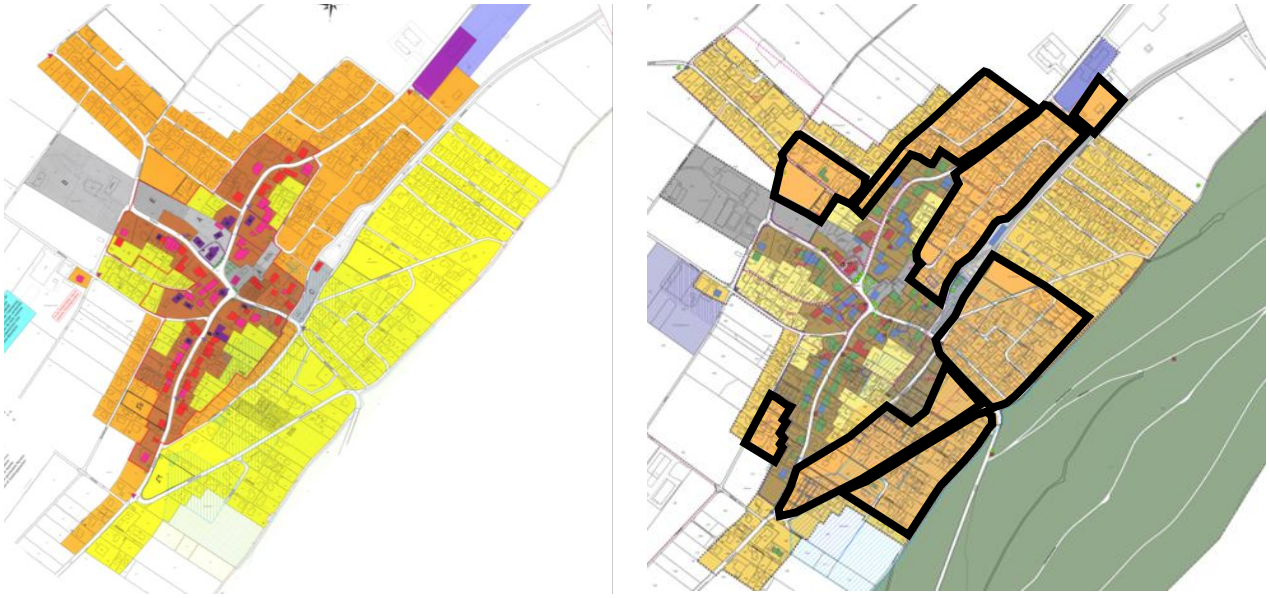


*Abbildung 16.: Dimensionierung W3r schwarz markiert (links: rechtsgültig, rechts: revidiert)*

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 12.3 und § 14 ZR

## 6.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind gemäss kantonalen Vorgaben die verfügbaren Flächen in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auf ihren Bedarf hin zu überprüfen. Die Gemeinde hat aufzuzeigen, wie sie mit diesen Flächen umgehen will.

In der Gemeinde Rodersdorf befinden sich einige Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen:

- **Gemeindeverwaltung Park und Spielplatz:** Da die Gemeindeverwaltung mehr Platz braucht, wird der Kindergarten ins Schulareal umziehen. Dies ist aus schulischer Sicht auch zweckmässig.
- **Schulanlage** mit Mehrzweckhalle, Spielplatz, Sportflächen, Grillplatz etc. inkl Erweiterungsflächen für die Schule und den Kindergarten: Es besteht kein Handlungsbedarf.
- **Parkplatz und Bahnhofsgebäude**: Es stellt sich die Frage, ob die öBA für ein Restaurant geeignet ist. Die öBA ist Teil der grossen Parzelle GB Nr. 261 (also des Bahntrassees). Für die Gemeinde ist eine qualitätsvolle Gestaltung im Sinne einer konsequenten Gestaltung des Dorfkerns von der Tramhaltestelle bis zur Gemeindeverwaltung

und weiter zum Schulhaus von Interesse. Es besteht jedoch kein direkter Handlungsbedarf.

- **Katholische Kirche inkl. Pfarrhaus und Friedhof**: Es besteht kein Handlungsbedarf.
- **Grosse Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf Teilen der Parzelle GB Nr. 233**. ~~Auf dieser Parzelle wird eine Planungszone ausgeschieden, die zukünftige Nutzung ist derzeit noch offen.~~
  Es erscheint legitim, diese Zone, auch wenn sie den 15-jährigen Bauzonenbedarf übersteigt, in der öBA zu belassen, da sie sich inmitten des Siedlungsgebiets befindet und als langfristige, strategische Reserve der Gemeinde dient. Als Vision ist ein Dorfplatz mit einer zukunftsgerichteten Überbauung für generationenübergreifendes Wohnen und Arbeiten möglich.
- **Kläranlage** auf Parzelle GB-Nr. 635 im Eigentum des Zweckverbands ARA Rodersdorf / Metzerlen. Der Zweckverband selbst gehört paritätisch den beiden Einwohnergemeinden Rodersdorf und Metzerlen und reinigt die Abwässer der beiden Gemeinden. Es besteht kein Handlungsbedarf.

In der Gemeinde wird auf dem Areal Grossbühl ein Neubau des Kindergartens geplant. Ansonsten gibt es keine Erweiterungsabsichten. Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen reichen zudem für das angestrebte Bevölkerungswachstum aus. Es sind somit keine zusätzlichen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auszuscheiden. Die Reserven beim Friedhof sowie den Schul- und Sportanlagen bleiben bestehen.

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 12.3 und § 17 ZR

Die Arrondierungen sind im Kapitel 6.2 beschrieben.

## 6.5 Gewerbezone

In Rodersdorf gibt es eine Gewerbezone entlang der Leimenstrasse. Sie bleibt bestehen. ~~und ist aus zwei Gründen wichtig~~:

- ~~**Einzige Gewerbefläche in Rodersdorf**: Da sie derzeit landwirtschaftlich genutzt wird und im Rodersdorf ansonsten keine Gewerbeflächen bestehen, ist es wichtig, dass im Rahmen der Ortsplanung mit der Grundeigentümerschaft entsprechende Gespräche geführt werden. Die Gemeinde soll sich überlegen, ob sie einen Überbauungsvertrag abschliessen soll und wenn das Land nicht innert z.B. 10 Jahren überbaut ist, dass sie es mit einem Vorkaufsrecht zu 50 % des Landwerts erwerben kann.~~

~~**Ortsbaulich wichtige Lage am Ortseingang**~~: Da diese Gewerbezone die erste Visitenkarte ist, ~~sollen~~ werden zusätzliche Gestaltungsvorschriften für die Gestaltung entlang der Kantonsstrasse und der Integration in die Landschaft gestellt.

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 12.3 und § 16 ZR

## 6.6 Reservezonen

Reservezonen sind gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz § 27 Abs. 4 der Landwirtschaftszone gleichgesetzt, sie sind kein «Bauerwartungsland». Sollten sie eingezont werden, durchlaufen sie den «normalen Einzonungsprozess». Das heisst dass es eigentlich keine Notwendigkeit für eine Reservezone mehr gibt.

In Rodersdorf gibt es zwei Reservezonen:

- Reservezone Wohnen im Gebiet Hofacker zwischen der Metzerlenstrasse und dem Wald, ca. 20'000 m$^2$
- Reservezone Gewerbe entlang der Leymenstrasse in Richtung Landesgrenze, ca. 11'500 m$^2$

Der Kanton fordert gemäss kantonalem Richtplan, dass sämtliche Reservezonen überprüft und in der Regel Landwirtschaftszone zugewiesen werden, unabhängig davon, ob es Reservezonen für das Wohnen oder das Gewerbe sind. Aus diesem Grund werden die oben genannten Reservezonen der Landwirtschaftszone zugeteilt:

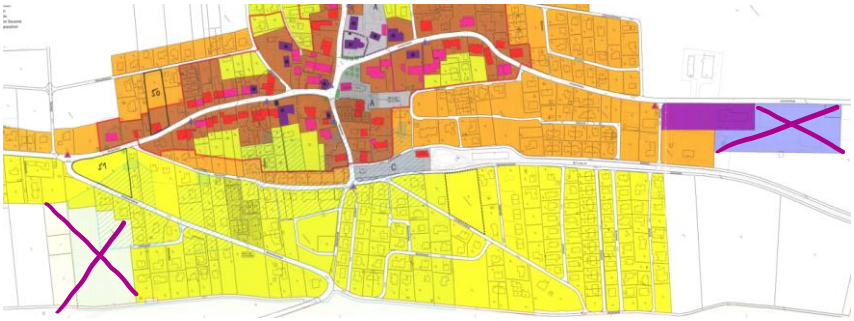


*Abbildung 17: Reservezonen aufheben*

## 6.7 Überlagernde Festlegungen

Überlagernde Nutzungen werden meist zu Schutzzwecken erlassen. Die Grundnutzung auf dem Gebiet bleibt dabei bestehen. Die Bestimmungen zu der überlagernden Zone wirken ergänzend, konkretisierend oder

übersteuernd. Die Bestimmungen sollen zur Grundnutzung keine Widersprüche aufweisen, sondern sich lediglich ergänzen.

### 6.7.1 Ortsbildschutzzone

Die Qualität im Dorfkern soll durch die überlagernden Bestimmungen einer Ortsbildschutzzone sichergestellt werden. Die Dimensionierung umfasst folgende Zonen:

- Kernzone
- Wohnzone zweigeschossig reduziert
- Wohnzone zweigeschossig an Oberdorfstrasse und Parzelle GB-Nr. 663
- Gebiete der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

So kann dem Zweck, der Erhaltung des charakteristischen Orts- und Strassenbilds sowie Schutz von traditionellen, architektonisch und ortsgeschichtlich wertvollen Bauten und Dorfansichten, Rechnung getragen werden. Wichtig ist, dass hier keine historisierende Bauweise verlangt wird, sondern eine, die auf die Umgebung entsprechend Rücksicht nimmt. Dazu gibt es entsprechende Qualitäts- und Vorgehensvorschriften wie § 7 ZR Voranfragen und § 6 ZR Fachberatung.

Rechtsgültiger Zonenplan mit Überlagerung ISOS




Entwurf Bauzonenplan

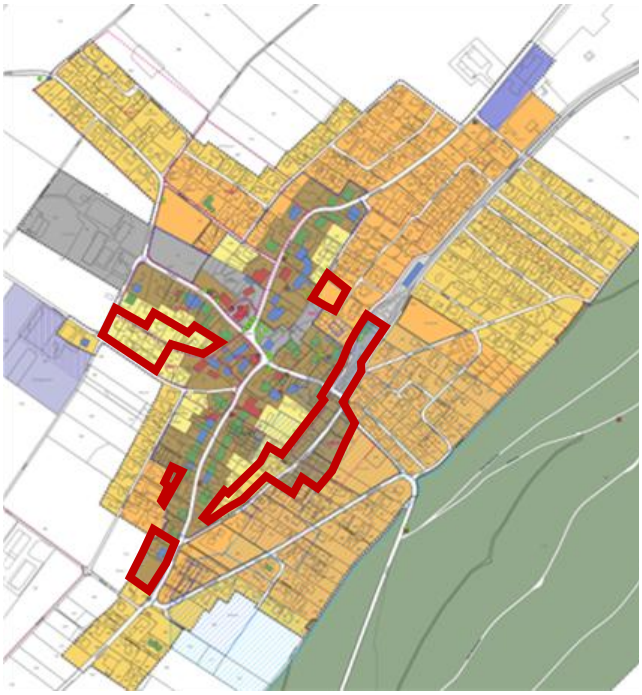


*Abbildung 18.: Vergrösserung der Ortsbildschutzzone*

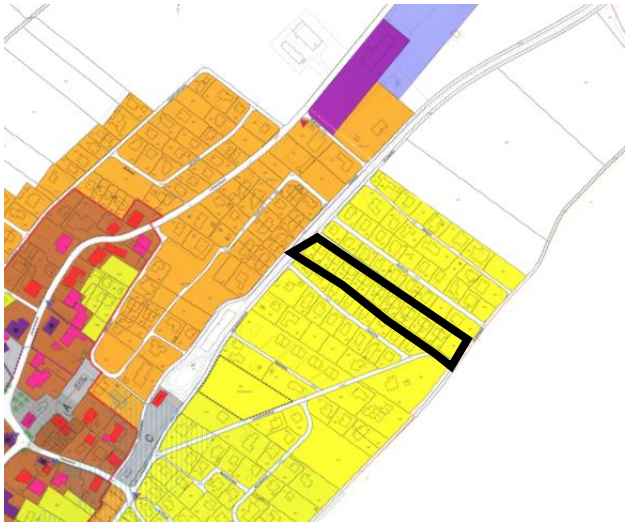
Zonenvorschriften: siehe Kapitel 12.3 und § 26 ZR

### 6.7.2 Zone mit Einschränkungen «Orhau»

Im Gebiet Orhau gibt es räumlich recht einheitliche Strukturen, die teils sehr dicht sind. Die Geschossflächenziffer ist auf etlichen Parzellen bereits höher als sie gemäss rechtsgültigem Zonenreglement zulässig ist (> 0.4). Dieser Umstand resultiert auch wegen den verhältnismässig kleinen Parzellen (ab ca. 250 $m^2$). Die Strukturen resp. die Strassenzüge ergeben ein einheitliches Bild, da die Bauten fast allesamt auf dem Baulinien erstellt (und nicht zurückversetzt) wurden.

Zum Gebiet gehören die Bauten entlang der Eichenstrasse.

Rechtsgültiger Bauzonenplan



Entwurf Bauzonenplan

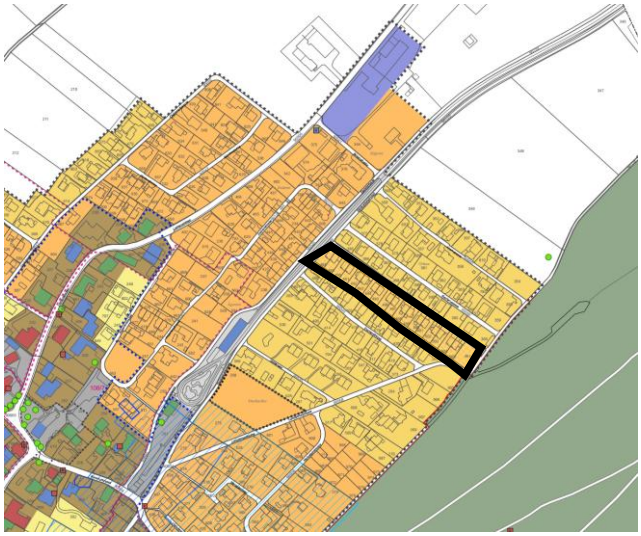


*Abbildung 19: Perimeter der Zone mit Einschränkungen «Orhau»*

Für die Weiterentwicklung dieses Quartiers sind folgende Gestaltungsvorgaben von Bedeutung:

- Keine Lukarnen bei den Steildächern, der Dachausbau wird durch Erhöhung der Fassadenhöhe ermöglicht. Die Bebauungsstruktur ist zu erhalten.
- Eichenstrasse: Sicherung des Strassenraums mittels Baulinien. Diese Parzellen haben ihre maximale Dichte erreicht. Eine Möglichkeit zur Innenentwicklung besteht durch die Umnutzung der Garagen in

Wohnraum. Die Parkfelder sind auf den Vorplätzen anzuordnen. Carports sind keine zu erstellen.



*Abbildung 20: Umgenutzte Garagen als Wohnraum entlang der Eichenstrasse*

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 12.3 und § 24 ZR

### 6.7.3 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zweck des Gestaltungsplans gemäss ARP

«Der Hauptzweck des Gestaltungsplans besteht darin, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zu ermöglichen und sicherzustellen, vorsorgliche Umweltschutzmassnahmen umzusetzen sowie Menschen und Umwelt vor Immissionen zu schützen. Er ist ein gutes Instrument, um komplexe Planungsaufgaben zu koordinieren und Zielkonflikte einvernehmlich zu lösen.»[2]

Bestehende Gestaltungspläne

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung werden die bestehenden Gestaltungspläne im Gemeindegebiet überprüft:

| **Kommunale Gestaltungspläne** | **Datum** | **RRB Nr.** |
|---|---|---|
| Gestaltungsplan «Weitblick» | 10.01.2012 | 2012/20 |
| Gestaltungsplan «Wohngenossenschaft, Parzelle Nr. 178» | 20.09.2011 | 2011/1997 |
| Gestaltungsplan «Kleinbühl» | 12.06.2001 | 2001/1208 |
| Gestaltungsplan «Kleinbühl» | 03.12.1996 | 1996/2816 |
| Gestaltungsplan «Oberdorfstrasse» | 16.06.1992 | 1992/1984 |
| Gestaltungsplan «Feuerwehrmagazin» | 27.11.1984 | 1984/3262 |

[2] *https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/broschuere_gestaltplan.pdf, Download: 09.08.2019.*

| Name | RRB Nr. | Überprüfung GP und Ergebnis |
|---|---|---|
| Gestaltungsplan «Weitblick» | 2012/20 | Der Gestaltungsplan wird in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt und somit aufgehoben. |
| Gestaltungsplan «Wohngenossenschaft, Parzelle Nr. 178» | 2011/1997 | Der Gestaltungsplan wird in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt und somit aufgehoben. |
| Gestaltungsplan «Kleinbühl» | 2001/1208 | Der Gestaltungsplan wurde nur teilweise umgesetzt. Der Plan wird aufgehoben. |
| Gestaltungsplan «Kleinbühl» | 1996/2816 | Der Gestaltungsplan wurde nur geringfügig umgesetzt. Der Plan wird aufgehoben. |
| Gestaltungsplan «Oberdorfstrasse» | 1992/1984 | Der Gestaltungsplan wird in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt und somit aufgehoben. |
| Gestaltungsplan «Feuerwehrmagazin» | 1984/3262 | Der Gestaltungsplan bleibt aufgrund der unterschrittenen Grenzabstände in Rechtskraft. |

*Tabelle 7: Überprüfung der rechtsgültigen Gestaltungspläne*

Bestehende Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

**Gebiet «Dorf»:** Für die Parzelle GB-Nr. 221 besteht bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht. ~~Der Perimeter wird gegen Südosten auf die Parzelle GB-Nr. 223 erweitert.~~ Das Gebiet wird aus folgenden Gründen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt:

- Hauptentwicklungsgebiet der Gemeinde
- Öffentliches Interesse an vielfältigen Nutzungen

  ~~Sollen Alterswohnungen, Parkanlagen, Kita explizit erwähnt werden?~~
- Grösse der unbebauten Bauzonenfläche > 9000 m$^2$

**Gebiet «Stockacker»:** Für die Parzelle GB-Nr. 221 besteht bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht. Diese wird aus folgenden Gründen beibehalten:

- Zentrale Lage neben dem Bahnhof
- Grösse der unbebauten Bauzonenfläche > 4000 m$^2$

Die konkreten Bestimmungen mitsamt den Mindestanforderungen werden in Kapitel 12 erläutert.

Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

**Gebiet «Geissacker»:** Das sich über die Parzellen GB Nr. 314, 317 und 844 erstreckende Gebiet wird aus folgenden Gründen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

- Erschliessung der gesamten Bauzonenfläche sicherstellen (herausfordernde, für das gesamte Areal einheitliche Erschliessung zu planen).
- sehr gute Lagequalität aufgrund unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sowie zur Kernzone und teilweise innerhalb der Ortsbildschutzzone

**Gebiet «Metzerlenstrasse – Oberdorfstrasse»:** Das sich über die Parzellen GB Nr. 189 erstreckende Gebiet wird aus folgenden Gründen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

- Ortbildprägende Lage
- Öffentliches Interesse an Fusswegverbindung
- Gesamtgrösse der Bauzonenfläche 4669 $m^2$

Die konkreten Bestimmungen zu den Gebieten mitsamt den Mindestanforderungen werden in Kapitel 12 erläutert.

### 6.7.4 Bauten und Kulturobjekte

Kantonal geschützte Kulturobjekte

Die geschützten Bauten und Kulturobjekte sind mittels einer Verfügung durch den Kanton geschützt und werden orientierend im Bauzonen- bzw. Gesamtplan dargestellt und im Anhang des Zonenreglements aufgelistet.

Bauten und Objekte mit kommunalem Schutz

Im Rahmen der Ortsplanung wurde ein pragmatisches Bauinventar erstellt. Das Inventar ist kein rechtskräftiges Planungsinstrument, sondern eine fachliche Empfehlung. Ein Bauinventar dient dazu, wertvolle Gebäude und bauliche Strukturen systematisch zu erfassen, zu beurteilen und als Entscheidungsgrundlage zu sichern. Es ist ein zentrales Instrument an der Schnittstelle von Raumplanung, Denkmalpflege und Baubewilligung. Es schafft Sicherheit für die Grundeigentümerschaften, Planungsbehörden und Architekturbüros betreffend der Berücksichtigung ausgewählter Qualitäten und den Erwartungen, die hinsichtlich Erhalt und Weiterentwicklung bestehen.

Wichtig ist, dass diese Bauten nicht geschützt werden, sondern dass ihre Unterschutzstellung zu prüfen (insbesondere bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr) ist. Dies hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Denkmalpflege vorzunehmen. Die Vorgaben gemäss Zonenreglement für die Weiterentwicklung dieser Bauten und Kulturobjekte sind aber auch ohne entsprechende Unterschutzstellung vorzunehmen.

Das Bauinventar wird im Anhang des Zonenreglements orientierend aufgeführt.

Schützenswerte Bauten und Kulturobjekte

Das Gemeindegebiet verfügt über diverse zusätzliche schützenswerte Bauten und Kulturobjekte. Dies sind charakteristische Bauten resp. Kulturobjekte, die als Einzelobjekte (Eigenwert) und als Bestandteil einer Gebäudegruppe bzw. des Ortsbildes (Situationswert) von Bedeutung sind. Zusätzlich können die Bauten und Kulturobjekte auch als Vertreter einer Epoche / Zeitzeugen relevant sein. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung), sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert zu erhalten.

- Eigenwert: Herausragende architektonische, künstlerische oder bautechnische Qualität; gut erhaltener Zustand, Seltenheitswert.
- Situationswert: Bedeutung für das Ortsbild, städtebauliche Setzung, Raumdefinition, Bezug zu umgebenden Bauten (Teil einer Baugruppe oder eines Ensembles).
- Vertreter einer Epoche / Zeitzeuge: Kulturhistorische, Industriegeschichtliche und / oder künstlerische Bedeutung, o.ä.

Erhaltenswerte Bauten ~~Kulturobjekte~~

Die Bestimmung gem. § 20 Abs. 3 der kantonalen Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler besagt, dass erhaltenswerte Bauten ~~objekte~~ v.a. für das Ortsbild als Bestandteil einer Häusergruppe oder Gebäudereihe von Bedeutung sind. Der Erhalt des Volumens sowie die äussere Erscheinung der Substanz ist hier relevant. Erhalten werden sollen, wenn immer möglich, die bestehenden Fassadenlinien und die äussere Erscheinung. Im Falle eines Abbruchs und Ersatzneubaus sind Stellung und Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung), wenn möglich, zu übernehmen.

Zur Evaluation der erhaltenswerten Bauten ist vor allem der Wert im ortsbaulichen Kontext relevant (Situationswert). Der baukulturelle Eigenwert der Objekte fällt geringer aus, wie bei geschützten / schützenswerten Einzelobjekten.

Änderungen

Die Bahnremise wird im Vergleich zum rechtskräftigen Zustand als schützenswertes Kulturobjekt klassiert. Sie weist eine intakte Bausubstanz auf und liegt in direkt an der Wendschleife beim Bahnhof Rodersdorf.

Das erhaltenswerte Gebäude wurde durch einen Ersatzneubau abgelöst. Das neue Gebäude wird nicht als erhaltenswert klassiert, jedoch die Stellung mit einer Gestaltungsbaulinie gesichert.

Folgende bedeutenden Bauten werden zusätzlich als erhaltenswert eingestuft:

- Hofackerstrasse 2

- Biederthalstrasse 24a
- ~~Eichackerstrasse 5~~
- Birsigstrasse 6

Das Gebäude auf der Parzelle GB Nr. 554, Eichackerstrasse 5, wurde nach erneuter Prüfung nicht mehr als erhaltenswerte Baute eingestuft. Ausschlaggebend dafür ist, dass wesentliche Elemente des ursprünglichen Gebäudekonzepts im Laufe der vergangenen Jahrzehnte verändert oder ersetzt wurden und die ursprüngliche Gestaltung dadurch nur noch eingeschränkt erhalten ist. Insbesondere wurden die ursprünglich prägende Solarthermieanlage durch eine Photovoltaikanlage ersetzt sowie die Holzheizung durch eine Wärmepumpe abgelöst.

Die verbleibenden erhaltenswerten Merkmale sind nicht ausreichend klar definierbar, um eine Unterschutzstellung beziehungsweise Einstufung als erhaltenswerte Baute fachlich nachvollziehbar rechtfertigen zu können. Aus diesen Gründen wird auf eine Einstufung als erhaltenswerte Baute bei diesem Gebäude verzichtet.

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 12.3 und § 31, § 32, § 35 ZR

# 7. Änderungen im Gesamtplan und im Bereich Natur und Landschaft

Die Gesamtrevision der Ortsplanung im Bereich Natur und Landschaft hat verschiedene Ziele: Der Schutz der wertvollen Landschaftsräume und schützenswerten Naturobjekte und ggfs. die Lenkung der Siedlungsentwicklung an den Grenzbereichen zur Landschaft.

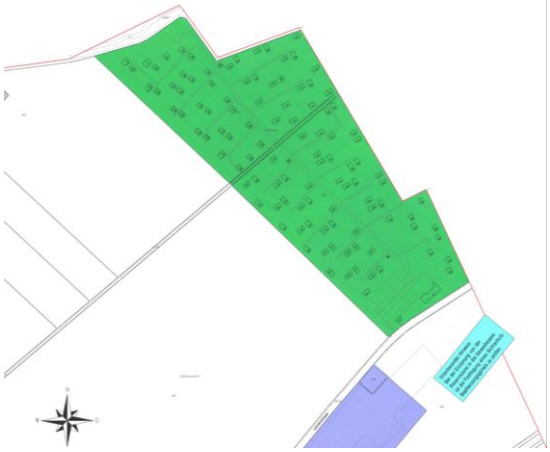
Im Siedlungsgebiet findet zudem eine Ausweisung der zu erhaltenden Naturobjekte, wie z.B. ortsbildprägende Bäume statt. Denn nur was bekannt ist und geschätzt wird, kann geschützt werden.

## 7.1 Spezialzonen

### 7.1.1 Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG

Die Spezialzone existiert bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan. Die Dimensionierung wird beibehalten jedoch werden die Bestimmungen grundlegend überarbeitet (siehe Kapitel 12). Vor allem wird diese Zone von einer Bauzone in eine Zone ausserhalb der Bauzone überführt, da es sich nicht um eine klassische Bauzone, sondern um eine Ausnahmesituation handelt. Aus diesem Grund wird diese Zone aus dem Bauzonenplan entfernt und in den Gesamtplan aufgenommen.

Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan



Ausschnitt Entwurf Gesamtplan




*Abbildung 21.: Perimeter Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG*

## 7.1.2 Spezialzone ~~Pferdesport~~ Reitsport nach Art. 18 RPG

**Planungsgegenstand und Vorgehen**

Ausgangslage

Der bestehende „Pensions- und Ausbildungsstall Rodersdorf" befindet sich an der Mühlestrasse in Rodersdorf SO. Der Betrieb erstreckt sich über die Parzellen GB Nr. 131, 137, 139 und 522. Der Bestand des Betriebes besteht aus vier Gebäulichkeiten, einem offenen Reitplatz sowie Freiflächen, welche mit Weidezäunen gesichert als Weiden und Auslaufflächen genutzt werden. Die vier Grundstücke umfassen zusammen eine Fläche von insgesamt 43'841 m$^2$.




*Abbildung 22: Pensions- und Ausbildungsstall Rodersdorf (Grundstücke GB Nr. 131, 137, 139 und 522 Rodersdorf)*

Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Rodersdorf wurden die Parzellen ausgenommen. Im Anschluss an die OP 2008 sollte für den Betrieb eine genaue Zonierung in einem separaten Planauflageverfahren erfolgen. Diese Pendenz wurde jedoch nicht erledigt. Im Vorprüfungsbericht vom 4. November 2020 zur Gesamtrevision der Ortsplanung von Rodersdorf beschrieb das kantonale Amt für Raumplanung die Ausgangslage wie folgt (S. 15):

*«Teile des Pensionsstalls Rodersdorf sollen neu einer Gewerbezone mit Wohnen zugeordnet werden. Der Betrieb lag bis anhin in der Landwirtschaftszone. Im rechtskräftigen Zonenplan findet sich ein Verweis auf ein separat erforderliches Planauflageverfahren. Ein solches wurde gemäss unseren Unterlagen nie durchgeführt. Bisher handelte es sich um einen direktzahlungsberechtigten Betrieb, der von der Eigentümerschaft verpachtet wurde. Ab Mitte 2021 wird der Betrieb gemäss unserem heutigen Informationsstand vom Eigentümer selbst und ohne Direktzahlungen bewirtschaftet. Es stellt sich die Frage, ob dann noch von einer landwirtschaftlichen oder von einer gewerblichen Pferdehaltung auszugehen ist. Die Gebäude sollen neu einer Gewerbezone mit Wohnen zugeordnet werden. Der offene Reitplatz hingegen nicht. Dieser ist in dieser Grösse (rund 1'800 m²) in der Landwirtschaftszone sicher nicht zonenkonform. Er wurde gemäss unserer Geschäftskontrolle auch nicht bewilligt (mit Baugesuch Nr. 35'726 wurde 2011 ein neues Hallendach bewilligt, der Reitplatz wurde in derselben Zeit erweitert). Unter diesen Voraussetzungen ist die Einzonung der Gebäude in eine Gewerbezone mit Wohnen im Sinn einer Bauzone nicht zweckmässig und ohne nähere Angaben auch nicht genehmigungsfähig.»*[3]

Mittlerweile ist die Eigentümerschaft pensioniert und gilt deshalb nach Direktzahlungsverordnung als „nicht mehr aktive Landwirte", und der Betrieb in diesem Sinne nicht mehr als Landwirtschaftsbetrieb. Der Betrieb soll so lange wie möglich weitergeführt werden. Mit einer Umzonung in die Spezialzone Reitsport nach Art. 18 RPG soll nun die korrekte baurechtliche Grundordnung erarbeitet werden und das Ziel einer langfristigen Sicherstellung des heute bestehenden Betriebes erreicht werden.

**Ausgangslage**

Übersicht

Der angesprochene Pensions- und Ausbildungsstall befindet sich im südwestlichen Teil der Gemeinde, am Westrand des Siedlungsgebietes angrenzend an die Zone W2 bei den Parzellen GB-Nr. 522, 523.

3. *Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn (2020): Einwohnergemeinde Rodersdorf. Gesamtrevision der Ortsplanung. Vorprüfungsbericht. Seite 15.*

Legende

Landwirtschaftszone

2-geschossige Wohnzone b

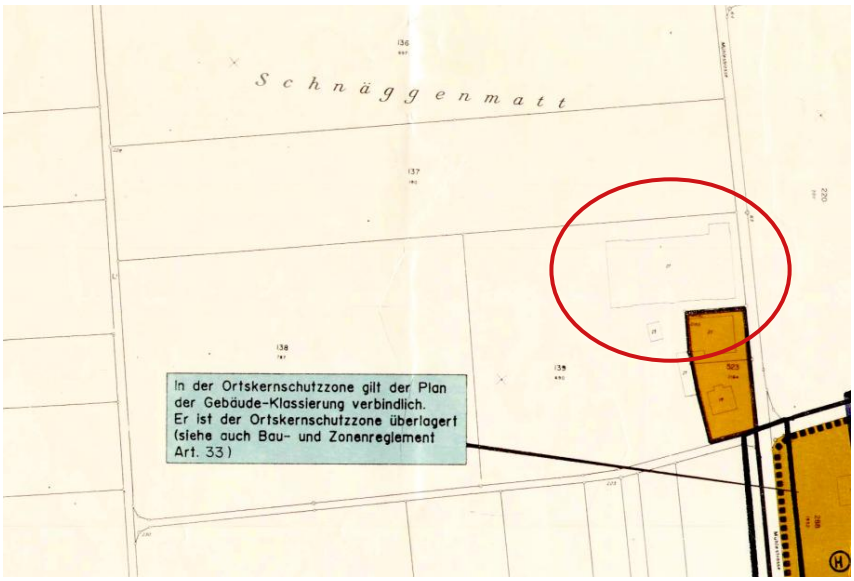



*Abbildung 23: Auszug aus dem Zonenplan von 1990 (rechtskräftige Zonierung in diesem Bereich)*

Der Betrieb wird seit 1963 von der heutigen Eigentümerschaft geführt. In den 1960ern Jahren wurden auch sämtliche Bauten des Pensions- und Ausbildungsstalls bewilligt. Heute werden etwa 30 Pferde in entsprechenden Stallungen gehalten, daneben gibt es eine Reithalle mit Tribüne, welche auch für Turniere geeignet ist.

**Die bestehende Nutzung sieht wie folgt aus:**

| | | |
|---|---|---|
| Parz. Nr. 139 | Mühlestrasse 21 | Remise |
| | Mühlestrasse 25 | Stallungen (10 Pferdeboxen) |
| | Mühlestrasse 27 | Reithalle, Stallungen (15 Pferdeboxen), Aussen-Reitplatz |
| Parz. Nr. 522 | Mühlestrasse 23 | Wohnhaus (3 Studios für Angestellte), Scheune, Stallungen (5 Pferdeboxen) |

*Tabelle 8: Bestehende Nutzung Pensions- und Ausbildungsstall Rodersdorf*

Störfalle

Die Gefahrenhinweiskarte Störfälle stellt die für die Raumplanung risikorelevanten Anlagen und deren Konsultationsbereiche dar. Die Karte dient der, in der Störfallverordnung, verlangten Information der Öffentlichkeit durch die Behörde und zeigt den Bau- und Planungsbehörden mögliche Konflikte zwischen der Siedlungsentwicklung und der Störfallvorsorge auf.

Die Parzelle GB Nr. 137 liegt zu einem kleinen Teil im Konsultationsbereich der Gasleitung, welche ungefähr 550 m südwestlich vom Pensions- und Ausbildungsstall verläuft.

Legende

Konsultationsbereich Gasleitung




*Abbildung 24: Störfallverordnung (Quelle: www.geo.so.ch; 28.01.2022)*

Kataster der belasteten Standorte

~~Gemäss kantonalem Kataster der belasteten Standorte gibt es keine Altlasten im besagten Gebiet~~. Gemäss kantonalem Kataster der belasteten Standorte existieren im besagten Gebiet keine belasteten Standorte.

Gewässerschutzbereiche

Sämtliche Parzellen des Pensions- und Ausbildungsstalls befinden sich im Gewässerschutz-Typ UB.

Legende

Typ Au

Typ UB

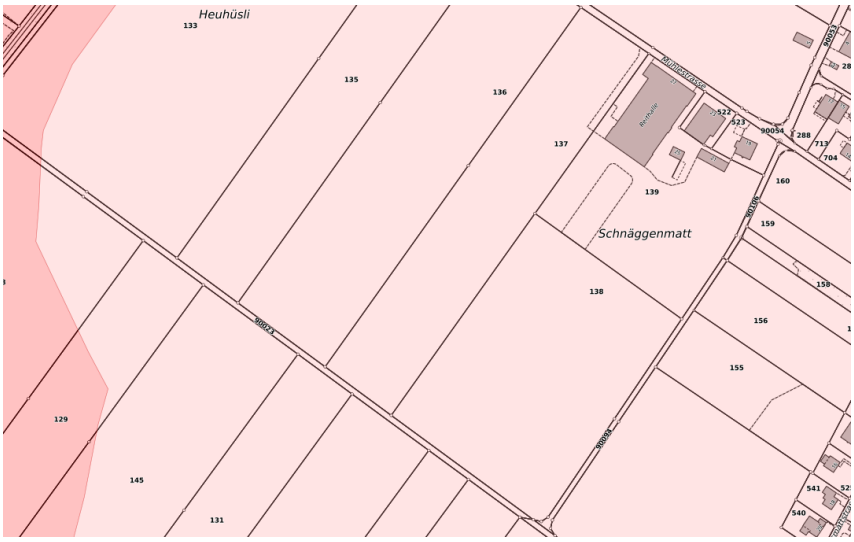



*Abbildung 25: Gewässerschutzbereiche (Quelle: www.geo.so.ch; 28.01.2022)*

Lärm

Entlang der Kantonsstrassen und, sofern ein Lärmsanierungsprojekt besteht, entlang der Gemeindestrassen, sind die maximalen, kritischen Gebiete dargestellt, in denen Überschreitungen der Strassenlärm-Immissionsgrenzwerte möglich sind.

Liegt ein Bauvorhaben in einem kritischen Gebiet, ist mit der zuständigen Bewilligungsbehörde abzuklären, ob mit dem Baugesuch ein Aussenlärm-Nachweis einzureichen ist. Für Grundstücke mit der Empfindlichkeitsstufe II ist die gelbe und rote Fläche zu betrachten, für Grundstücke in der Empfindlichkeitsstufe III nur die rote Fläche.

Legende

Kritische Grenzwerte ES I und II

Kritische Grenzwerte ES I, II, III

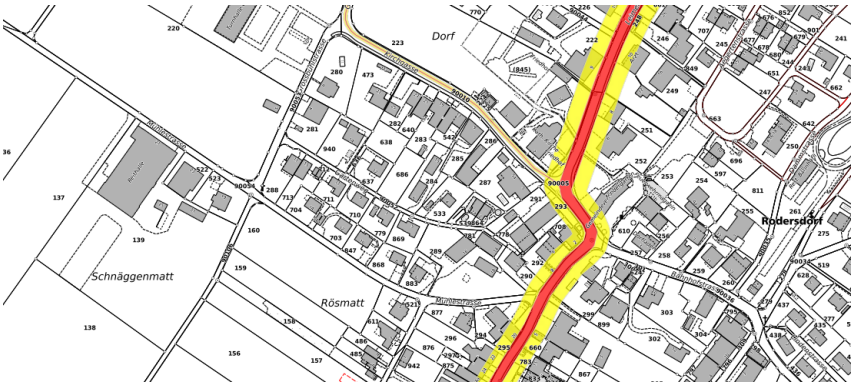



*Abbildung 26: Groblärmkataster Kantonsstrassen (Quelle: www.geo.so.ch; 28.01.2022)*

Naturgefahren

Der Perimeter befindet sich ausserhalb der kommunalen Gefahrenkarte. Die kantonale Gefahrenhinweiskarte zeigt, dass in der Umgebung keine relevanten Gefahrenpotentiale vorhanden sind. Deshalb ist davon auszugehen, dass auch im Perimeter des Pensions- und Ausbildungsstalls keine spezifische Gefährdung vorliegt.

Archäologische Fundstellen

Es gibt keine archäologischen Fundstellen im besagten Gebiet.

**Einzonung nach Abschnitt D gemäss Wegleitung Pferd und Raumplanung**

Die notwendige Umzonung erfolgt nach den Kriterien gemäss Abschnitt D der Wegleitung Raumplanung und Pferd, das heisst, dass es eine Umzonung für Pferdesport und gewerbliche Pferdehaltung ist.

Abschnitt D Pferdesport und gewerbliche Pferdehaltung

Abschnitt D besagt, dass Bauten und Anlagen für den Pferdesport und die gewerbliche Pferdehaltung (Reitschulen, Reitsportzentren, Kutschenbetriebe, usw.) entweder in die Bauzone oder in eine Spezialzone Reitsport nach Art. 18 RPG gehören.

Altrechtliche, d.h. vor dem 1. Januar 1980 ausserhalb der Bauzonen errichtete oder seither als Folge von Zonenplanänderungen zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten und Anlagen können unter bestimmten Voraussetzungen *geändert* oder *erweitert* werden (Artikel 37a RPG).

Siehe im Einzelnen Artikel 37a RPG sowie Artikel 43 und 43a RPV. In den Genuss der entsprechenden Möglichkeiten kommen nur *aktive* Gewerbebetriebe. *Stillgelegte* Betriebe können nicht reaktiviert werden.[4]

Die Raumplanungsverordnung führt RPG Art 37a aus, nachfolgend erfolgt eine Gegenüberstellung der Anforderungen an die Einzonung *in*

4. *Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2015): Wegleitung Pferd und Raumplanung (Download am 02.11.2021). Seite 20.*

*kursiver Schrift*.

Art. 43 Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG)

1. Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen, können bewilligt werden, wenn:
   a) die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist; → *die Bauten wurden 1963 mit einer Baubewilligung rechtmässig erstellt*.
   b) keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen; → *die Betreibenden sehen keinen wesentlichen Ausbau vor resp. höchstens Anpassungen an die künftigen Tierschutzbestimmungen und Bedürfnisse der Pferde. Es ist keine Erhöhung der Anzahl Pferde vorgesehen.*
   c) die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist; → *eine vergleichbare Anlage in der Landwirtschaftszone von nicht aktiven Landwirtschaftsbetrieben ist gemäss heutiger Gesetzgebung nicht möglich.*
   d) – f) …

2. Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30 Prozent erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet. → *gemäss aktuellem Entwurf der Zonenbestimmungen bedarf es einem Gestaltungsplan für bauliche Erweiterungen. Die Erhöhung der genutzten Fläche um 30 % ist übergeordnete Rahmenbedingung, die nicht umgangen werden kann.*
3. Soll die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 $m^2$ erweitert werden, so darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist. → *Dies ist unter Umständen der Fall. Es wird hier angenommen, dass eine Führanlage als Anlage gilt. Falls z.B. eine Führanlage wegen der regelmässigen Bewegung der Tiere erstellt werden soll, nimmt dies eine Fläche von mehr als 100 $m^2$ ein. Sie wäre dann für den Fortbestand des Betriebs unerlässlich.*

Art. 43a Gemeinsame Bestimmungen

Bewilligungen nach diesem Abschnitt dürfen nur erteilt werden, wenn:

a) die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt; → *Die Bauten sind gemäss den Zonenbestimmungen zweckgebunden. Bei einer Aufgabe des Betriebs (wobei eine Veräusserung möglich ist), sind sie zurückzubauen.*
b) die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist; → *Siehe oben RPV Art. 43 Abs. 3*

c) höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwälzt werden; → *Siehe oben RPV Art. 43 Abs. 2*

d) die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist; → *Die angrenzenden Grundstücke sind von der Einzonung nicht betroffen und werden auch nicht beeinträchtigt, weil 1) heute keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind und 2) allfällige bauliche Veränderungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig sind. Die Gemeinde wird somit das öffentliche Interesse, also auch dasjenige einer funktionsfähigen Landwirtschaft berücksichtigen.*

e) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. → *Es stehen keine überwiegenden Interessen entgegen. Es liegt im Interesse der Gemeinde, diesen fast 50-jährigen Betrieb zu erhalten und die Grundlagen für die Zukunft zu schaffen.*

Standortgebundenheit

Da der Betrieb bereits vorhanden und standortgebunden ist, bestehen keine Alternativstandorte.

Betriebskonzept

Die Eigentümerschaft vermietet Pferdeboxen an Pferdebesitzende. Sie übernimmt teils die tägliche Pflege der Pferde (Boxen misten, füttern, Pferde für den Auslauf auf die Weide bringen, allgemeine Pflege etc.). Ein Reitlehrer gibt den Besitzenden der Pensionspferden und anderen Reitschüler*innen wöchentlich mehrere Reitstunden. Das Futter und das Stroh für die Einlage kommen teils vom eigenen Grundstück der Grundeigentümerschaft, teils wird es hinzugekauft. Die landwirtschaftliche Fläche im Besitze der Eigentümerschaft ist zu klein, um ausreichend Futter und Stroh für alle Pensionspferde zu erwirtschaften.

Zukünftige Entwicklungsabsichten

Die Eigentümerschaft will den Pferdestall wie bis anhin bewirtschaften und hat derzeit keine baulichen Erweiterungen vor. Die Eigentümerschaft möchte zusätzlich Reserveflächen für den aus aktueller Sicht längerfristig vorhersehbaren Entwicklungsbedarf der Spezialzone zuweisen. Sie kann sich insbesondere vorstellen, in den kommenden Jahren eine Laufanlage mit einem Durchmesser von ca. 20 m zu erstellen.

Gestaltungsplanpflicht

Bei weiteren baulichen Massnahmen ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Dieser regelt die Situierung der Bauten (Baufelder) mit den entsprechenden Nutzungen und beinhaltet ergänzende Bestimmungen zur Gestaltung der Bauten (Grundsätze, Dach, Materialisierung). Weiter werden im

Gestaltungsplan die Parkierung (Anzahl und Verortung), Erschliessung und die Freiraumgestaltung geregelt.

### Perimeter Spezialzone Reitsport~~anlage~~ nach Art. 18 RPG

Für den Pensions- und Ausbildungsstall soll eine ~~Sonderzone Pferde~~ Spezialzone Reitsport nach Art. 18 RPG ausgeschieden werden. Die Eigentümerschaft wünscht eine Umzonung der gesamten Parzellen Nr. 137, 139. Die Festlegung der Spezialzone ist nicht mehrwertabgabepflichtig, da diese den weiteren Nutzungszonen nach Art. 18 RPG ausserhalb Bauzonen zugehört. Es liegt somit keine Einzonung vor.




*Abbildung 27: Perimeter Spezialzone ~~Pferde~~ Reitsport nach Art. 18 RPG*

### Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Der Pensions- und Ausbildungsstall ist ungefähr 700 m von der Tramhaltestelle Rodersdorf Station entfernt und liegt in der ÖV-Güteklasse D2.

Langsamverkehr

Der Pensions- und Ausbildungsstall liegt an der Mühlestrasse.

MIV / Parkierung

Mit dem MIV erreicht man den Pensions- und Ausbildungsstall in ca. 20 Minuten ab Stadtgrenze Basel (15 km). Bei Anlässen stellt die Gemeinde die Wiese gegenüber als zusätzliche Parkmöglichkeit zur Verfügung.

Das durch die Anlage verursachte Verkehrsaufkommen auf der Mühlestrasse wurde im Jahr 2005 als unwesentlich taxiert.[5] Für Anlässe – gemäss § 21 Zonenreglement sind jährlich vier Anlässe zulässig – ist mit der Bewilligung für den Anlass auch ein Parkierungskonzept einzureichen. So sind allfällige Auswirkungen auf das Dorf resp. zu die Zufahrtsstrassen im Vorfeld der Gemeinde sowie den angrenzenden Grundeigentümerschaften bekannt.

Die Zufahrt der Anlage erfolgt über die Mühlestrasse, die interne Zufahrt erfolgt über das grundbuchlich gesicherte Wegrecht über Parzelle GB Nr. 523. Auf dem Areal sind 26 Parkplätze für PW und 4 Parkplätze für Pferdetransporter oder LKW vorgesehen.

**Zonenvorschriften**

siehe Kapitel 12.3 und § 20 ZR

## 7.2 Umsetzung Naturkonzept und Naturinventar

### 7.2.1 Naturkonzept

Das Naturkonzept bildet den Leitfaden für die Natur- und Landschaftsmassnahmen in der Gemeinde. Dabei steht die Erhaltung der wichtigsten Lebensräume und Artenvorkommen sowie die Förderung von Naturwerten im Vordergrund. Diverse beschriebene Massnahmen werden mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung umgesetzt.

Die Massnahmen betreffen unterschiedliche Lebensräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets. Im Siedlungsraum sollen naturnahe Grünflächen, geeignete Lebensräume für Gebäudebrüter und Fledermäuse sowie eine biodiversitätsfördernde Gestaltung von Freiräumen gefördert werden. In der Kulturlandschaft steht der Erhalt einer strukturreichen Landschaft, die Pflege und Ergänzung von Hecken und Feldgehölzen sowie die Förderung von artenreichen Wiesen und Weiden im Vordergrund. Zudem sollen bestehende Obstgärten und markante Einzelbäume langfristig erhalten und teilweise ergänzt werden.

Weitere Massnahmen betreffen die ökologische Aufwertung von Fliessgewässern und deren Ufervegetation sowie die Schaffung zusätzlicher Feuchtgebiete und Weiher. Auch im Wald sind Massnahmen vorgesehen, insbesondere die Förderung naturnaher Waldränder und strukturreicher Lebensräume. Ergänzend werden gezielte Fördermassnahmen für

5. *Planungsbericht Teilzonen- und Gestaltungsplan «Pensions- und Ausbildungsstall», Kap. 3.3; Vorprüfungsexemplar vom 12.09.05*

ausgewählte Tier- und Pflanzenarten umgesetzt sowie die ökologische Vernetzung zwischen den verschiedenen Lebensräumen gestärkt.

### 7.2.2 Naturinventar

Im Gesamtplan werden die verschiedenen grossflächigen Schutzgebiete und -objekte gemäss Naturinventar dargestellt. Grundsätzlich werden die «wertvollen» und «sehr wertvollen» Naturobjekte» gemäss Kategorisierung aus dem Naturinventar in der Ortsplanung als Schutzobjekte umgesetzt.

Objekte wie Waldränder oder Gewässerräume, welche bereits durch die übergeordnete Gesetzgebung geschützt sind, werden dabei nicht nochmals als Naturobjekte geschützt.

Die planerisch gesicherten Naturobjekte werden im Anhang des Zonenreglements aufgeführt. Das Naturinventar inkl. Inventarplan bilden orientierende Bestanteile der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung.

Einzelbäume, Alleen, Baumgruppen

Die Objekte werden als solche geschützt (Bestimmungen in § 34 des Zonenreglements). Die Gemeinde hat sich entscheiden, dass sämtliche wertvollen und sehr wertvollen Bäume auf einem Grundstück der öffentlichen Hand geschützt werden sollen. Bei den Alleen und Baumgruppen finden sich Einzelbäume unterschiedlicher Qualität. Die Bestimmungen sind jeweils sinngemäss anzuwenden.

Auf Privatparzellen wurde grundsätzlich festgelegt, dass auf eine Unterschutzstellung von Bäumen verzichtet werden soll, ausser die jeweiligen Grundeigentümerschaften wünschen dies ausdrücklich. Einzelne Grundeigentümerschaften haben sich gegen eine Unterschutzstellung ausgesprochen.

~~Die übrigen~~ Eigentümerschaften von wert- oder sehr wertvollen Bäumen sollen jedoch sensibilisiert werden. Bei folgenden Bäumen wird auf die Unterschutzstellung verzichtet:

| Nr. in Inv. | Objektname | Bewertung | Parzelle GB Nummer | Bemerkungen |
|---|---|---|---|---|
| **B-1** | Forstbüel | Wertvoll | 76 | |
| ~~**B-3**~~ | ~~Allee, Rennweg~~ | ~~Sehr wertvoll~~ | ~~63~~ | ~~Die Bäume auf den Parzellen GB-Nrn. 54 und 60 werden geschützt.~~ |
| **B-4** | Mühlestrasse / Baumgruppe Sebastian Propst | Wertvoll | 56 | |
| **B-6** | Bergstrassse/ Kirschbäume | Wertvoll | 348 | |
| **B-8** | Am Chüeweg/ Nussbaum | Wertvoll | 82 | |
| ~~**B-22**~~ | ~~Bahnhofstrasse~~ | ~~Sehr wertvoll~~ | ~~303~~ | |
| **B-25** | Geissacker | Wertvoll | 314 | |

*Tabelle 9: Wert- und sehr wertvolle Bäume ohne Schutzstatus*

Rechtskräftig geschützte Bäume

Einige der rechtskräftig geschützten Bäume werden entweder auf Wunsch der Grundeigentümerschaft vom Schutzstatus entlassen oder sind nicht mehr vorhanden. Der ökologische Wert wird bei den noch vorhandenen als nicht sehr hoch eingestuft.

| Nr. in Inv. | Objektname | Bewertung | Parzelle GB Nummer | Koordinaten | |
|---|---|---|---|---|---|
| ~~**B-26**~~ | ~~Einzelbaum~~ | ~~Wertvoll~~ | ~~174~~ | ~~2'601'195~~ | ~~1'258'508~~ |
| | Einzelbaum | | 302 | 2.601.402 | 1.258.821 |
| | Einzelbaum | | 917 | 2'601'227 | 1'258'541 |
| | Einzelbaum | | 964 | 2'601'205 | 1'258'526 |

*Tabelle 10: Aufhebung rechtskräftig geschützter Bäume*

Obstgärten

In der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung werden die Hochstamm-Obstbestände mit einem kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft überlagert (Bestimmungen in § 28 des Zonenreglements). Mit den Bewirtschaftenden und Grundeigentümerschaften wird demzufolge nach Möglichkeit eine befristete Vereinbarung zur Erhaltung und Pflege der Obstgärten geschaffen. Die Bewirtschaftenden können dafür von der öffentlichen Hand entschädigt werden, sofern die Flächen die geforderte biologische Qualität erfüllen und sich nicht innerhalb der Bauzonen befinden (Art. 3 Öko-Qualitätsverordnung ÖQV). Die Objekte O22 und O23 gemäss Naturinventar liegen vollständig auf Grundstücken, die im Sinne der Innenentwicklung gemäss RPG einer Überbauung zugeführt werden sollen und finden deshalb keine Einträge in der Nutzungsplanung.

Mager- und Blumenwiesen

Dasselbe wie für die Obstgärten, betreffend Umsetzung in den Nutzungsplänen, gilt für die Mager- und Blumenwiesen im Gemeindegebiet Rodersdorf. Sie befinden sich ausserhalb des Siedlungsgebietes

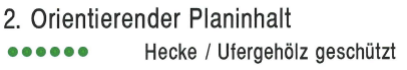
Hecken

Die allgemeinen Grundsätze für die Darstellung von Hecken lauten: Gehölze ausserhalb des Siedlungsgebiets werden schematisch dargestellt. Ausnahme bilden Heckenlandschaften, welche durch die Revision dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen wurden und mit der alten Ortsplanung rechtsgültig festgestellt wurden.

Die Hecken wurden durch das Naturinventar überprüft und aufgrund nachfolgender Prinzipien in die Ortsplanung übernommen:

- Hecken gemäss Naturinventar ausserhalb Bauzonen (Landwirtschaftszonen, Naturschutzzone, Reservezone)
  Die Hecken werden in den Gesamtplan mit schematischer Darstellung, übernommen. Im Rahmen der Erarbeitung des Naturinventars wurden sämtliche Naturobjekte überprüft, es gibt keine weiteren Hecken ausserhalb der Bauzone, die der kantonalen Heckenrichtlinie entsprechen.
- Hecken gemäss rechtgültigem Zonenplan
  Im rechtsgültigen Gesamtplan sind die Hecken aus dem Naturinventar von 1994 verortet und als orientierender Planinhalt ausgewiesen. Die schematische Darstellung und die allgemein fehlenden Heckenbaulinien lassen darauf schliessen, dass bisher keine Heckenfeststellungen vorgenommen wurden.

Legende



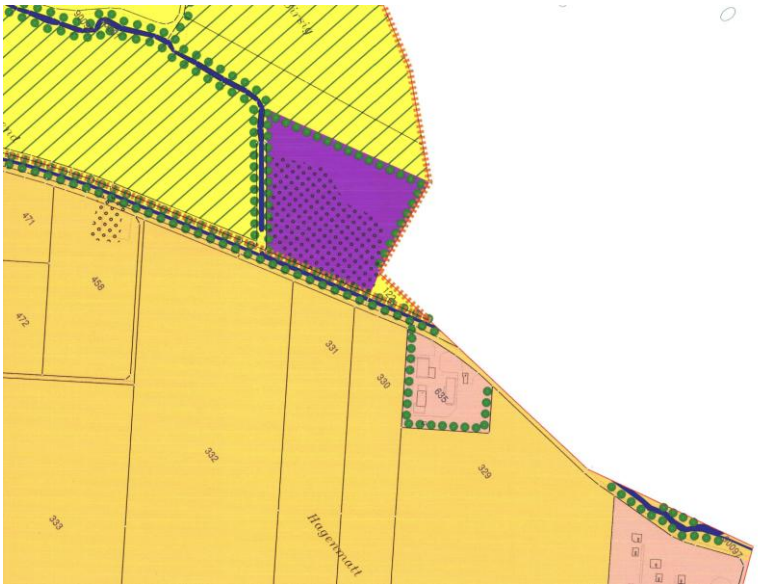




*Abbildung 28: Hecken und Ufergehölze im rechtskräftigen Gesamtplan*

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 werden folglich aus den Plänen entfernt:

- *GB Nr. 119 (Gehölze im Nordwesten der Parzelle)*
- *GB Nr. 204*
- *GB Nr. 635*

Bei der Aufnahme des Naturinventars wurden sämtliche Naturobjekte überprüft, es gibt keine weiteren Hecken innerhalb der Bauzone, die der kantonalen Heckenrichtlinie entsprechen. Es besteht somit kein weiterer Handlungsbedarf.

~~Der Heckenschutz innerhalb der Bauzone wird durch die örtliche Baukommission abgedeckt (§ 20 Abs. 3 NHV 435.141).~~

Die Ufergehölze werden im Gesamtplan dargestellt und gemäss amtlicher Vermessung dimensioniert.

Nisthilfen

Die Nisthilfen dienen teils seltenen Vogelkolonien für den Bau ihrer Nester. Diese werden im Gesamtplan orientierend dargestellt, da diese bereits national geschützt sind. Verschiedene Vogelarten (Dohlen, Fledermäuse und Störche) lassen sich durch die Nisthilfen in Rodersdorf nieder.

Gartenanlagen, Ruderflächen

Die Flächen verfügen über wertvolle Strukturen oder eine grosse Strukturvielfalt. Der Artenreichtum ist unterschiedlich ausgeprägt. Die Anlagen werden im Gesamtplan orientierend dargestellt.

Bei Objekt A-3 handelt es sich bereits um ein Naturschutzgebiet mit eigener Schutzverfügung.

## 7.3 Schutzzonen

### 7.3.1 Kommunale Naturschutzzone

In der Gemeinde Rodersdorf besteht rechtskräftig die Hexenmatt als Naturschutzgebiet mit Schutzverfügung. Dieses Gebiet soll beibehalten werden.

Zusätzlich findet sich im Gebiet Hinterrain eine sehr wertvolle Niederheckenlandschaft, welche aufgrund ihrer Bedeutung für Flora und Fauna ebenfalls als Schutzzone aufgenommen wird. Eine entsprechende Schutzverfügung wird erarbeitet. Für die Fläche besteht bereits eine Vereinbarung mit dem Kanton im Rahmen des Mehrjahresprogramms Natur und Landschaft.

Der Unterhalt dieser Gebiete hat gemäss § 18c eidg. Natur- und Heimatschutzgesetzt durch die Grundeigentümerschaften zu erfolgen[6].

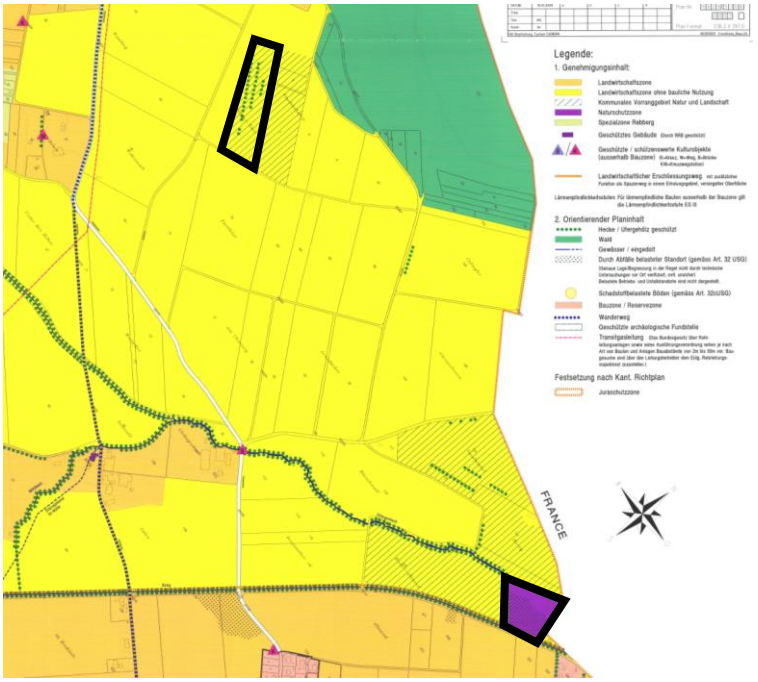



*Abbildung 29: Naturschutzzone in Rodersdorf (schwarz umrandet im rechtsgültigen Bauzonenplan)*

### 7.3.2 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung ist der Raumbedarf entlang sämtlicher Gewässer zu sichern. Die Umsetzung ist in Kapitel 9 beschrieben.

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 12.3 und § 23 ZR

### 7.3.3 Landschaftsschutzzone

Die landschaftlichen Qualitäten im hinteren Leimental sind gross, die weitläufigen Ebenen mit Hochstamm-Obstbestände und Gehölzen haben einen hohen Wert. Die weitläufige Landschaftsschutzzone, die nordwestlich des Birsig die Landwirtschaftszone überlagert, wird deshalb von der gültigen Nutzungsplanung übernommen. Ziel dieser Zone ist es, die bestehenden grossen zusammenhängenden, reichstrukturierten

[6] *«Grundeigentümer oder Bewirtschafter haben Anspruch auf angemessene Abgeltung, wenn sie im Interesse des Schutzzieles die bisherige Nutzung einschränken oder eine Leistung ohne entsprechenden wirtschaftlichen Ertrag erbringen.», https://www.fedlex.admin.ch/eli/cc/1966/1637_1694_1679/de, download 30.12.25*

Landschaftskammern zu schützen und die Vernetzung zwischen verschiedenen Gebieten zu ermöglichen.

Exkurs: aktive Landwirtschaftsbetriebe

Bei den aktiven Landwirtschaftsbetrieben besteht ein Konfliktpotenzial bei allfälligen Siedlungserweiterungen mit den Bestimmungen zur Landschaftsschutzzone und zum kommunalen Vorranggebiet. Damit die Betriebe einen gewissen Entwicklungsspielraum zur Weiterentwicklung erhalten, werden aktive Höfe mit einer zusätzlichen Bestimmung überlagert, welche bauliche Massnahmen in unmittelbarer Siedlungsnähe erlauben. Diese Regelung ermöglicht, dass im Umfeld eines Betriebs Bauten und Anlagen für den landwirtschaftlichen Betrieb erstellt werden dürfen, der Bereich aber im Rahmen der Planung festgelegt wird und nicht a priori durch die Ortsplanung. Diese Festlegung hat in Zusammenarbeit mit den kantonalen Ämtern zu erfolgen, der Kontakt ist wegen dem Bauen ausserhalb der Bauzone sichergestellt.

Juraschutzzone

Grundsätzlich wird die Juraschutzzone durch die Landschaftsschutzzone grundeigentümerverbindlich umgesetzt (siehe Kapitel 7.4). In Rodersdorf wird im Gebiet «In den Reben» die Dimensionierung nicht übernommen: Die Fläche wird heutzutage als private Gartenanlage oder zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung genutzt. Es sind Wiesen und Obstanlagen betroffen. Weitläufige wertvolle Landschaftsstrukturen sind ausserhalb dieses Gebiets vorzufinden.

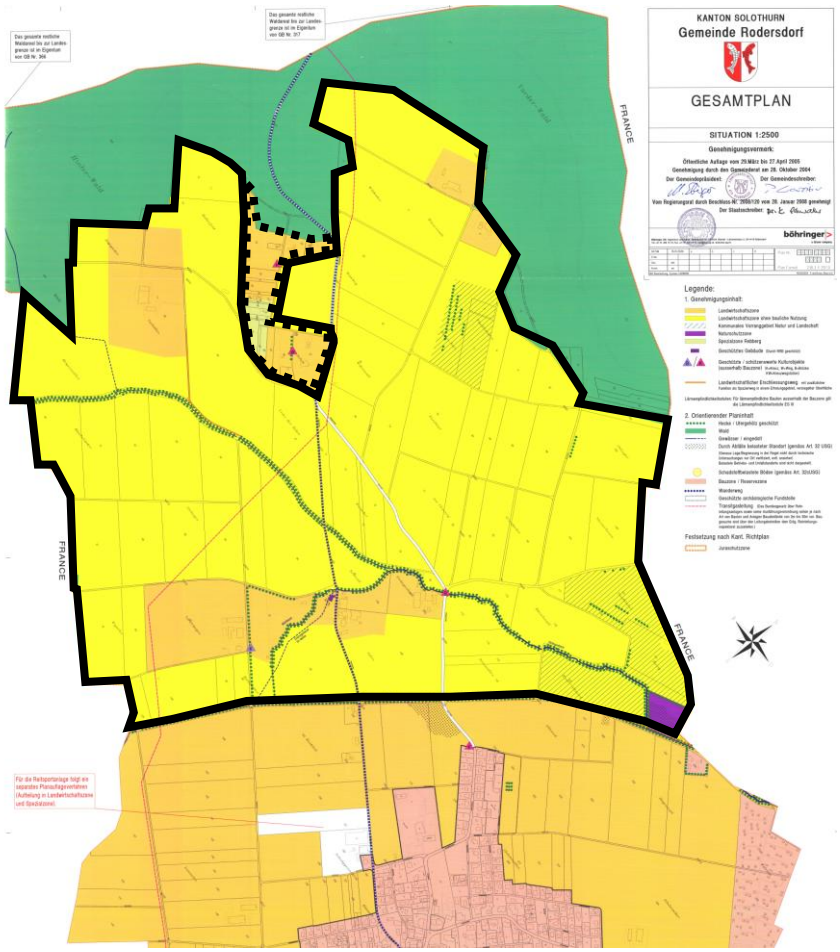



*Abbildung 30: Landschaftsschutzzone in Rodersdorf (schwarz umrandet im rechtsgültigen Bauzonenplan, Differenz zur Juraschutzzone schwarz gestrichelt)*

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 12.3 und § 27 ZR

### 7.3.4 Kommunales Vorranggebiet N+L

Die rechtskräftigen kommunalen Vorranggebiete werden grundsätzlich übernommen. Hinzu kommen einige Erweiterungen gemäss den sehr wertvollen und wertvollen Obstgärten und Wiesen des Naturinventars. Die erhaltenswerten Wiesen und Hochstamm-Obstbestände liegen teilweise auch innerhalb des rechtkräftigen Perimeters, was in diesem Fall keine Grössenänderung des Gebiets bewirkt.

Die Gebiete, welche bereits über eine Vereinbarung mit dem Kanton über das Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft verfügen, werden nicht zusätzlich als kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft definiert.

Das Vorranggebiet wird an folgenden Stellen aufgrund der bestehenden Vereinbarungsflächen des Mehrjahresprogramms reduziert:



*Abbildung 31: Reduktion (schwarz dargestellt) kommunales Vorranggebiet mit Darstellung der Vereinbarungsflächen Natur und Landschaft*

Das Vorranggebiet wird an folgenden Stellen aufgrund des Naturinventars erweitert:

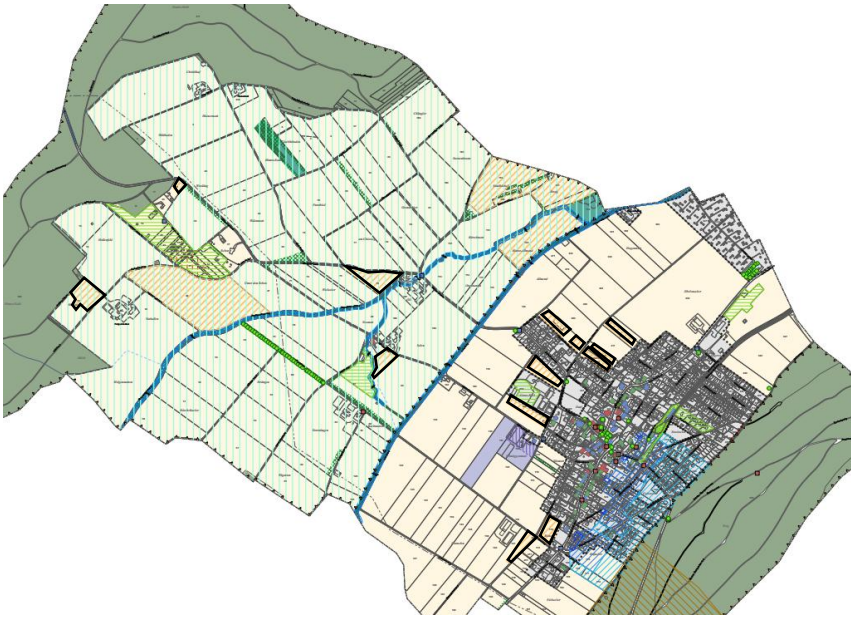


*Abbildung 32: Erweiterung (schwarz dargestellt) kommunales Vorranggebiet in Entwurf Gesamtplan*

Änderungen

Auf der Parzelle GB Nr. 46 wurde gemäss Naturinventar ursprünglich eine wertvolle Wiese unter den Reben festgestellt, weshalb die Fläche dem kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft zugewiesen wurde. Die entsprechenden Naturwerte sind heute jedoch nicht mehr erkennbar. Aus diesem Grund wird die Parzelle aus dem Vorranggebiet Natur und

Landschaft entlassen und die entsprechende Darstellung im Gesamtplan entfernt.

Zonenvorschriften

siehe Kapitel 12.3 und § 28 ZR

### 7.3.5 Schutzzone Dorfbrunnenquelle

Die Erläuterungen zu den Schutzzonen finden sich im Bericht «Mutation Begrenzung Schutzzonen Quelle A (601 258 006) nach Neufassung» von der Holinger AG.

Bei der Fassung A auf der ehem. Parzelle GB-Nr. 186 wurden die Begrenzungen der Schutzzonen angepasst. Diese Änderungen resultieren aus der Neufassung des Grundwassers in Folge der Arealüberbauung Weitblick auf den Parzellen GB-Nrn. 914, 915 und 918. Das Wasser wird durch ein Rohr in die Brunnenstube geleitet.

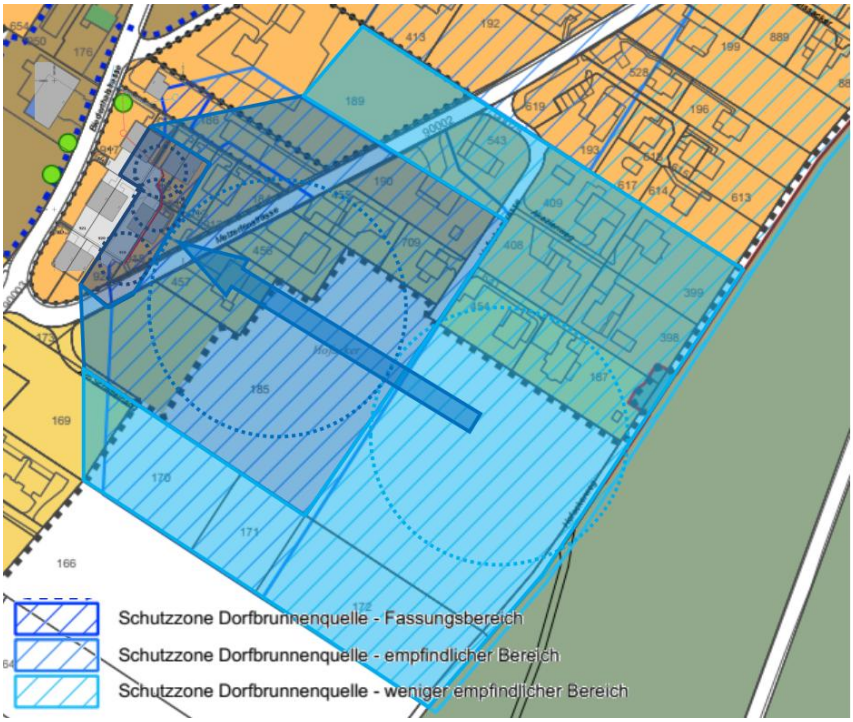



*Abbildung 33: Anpassung der Schutzzonen Dorfbrunnenquellen aus dem Bericht von Holinger AG*

Rechtliche Hinweise

Die kommunale «Schutzzone Dorfbrunnenquelle» ist formell auf einen definierten Perimeter beschränkt. Die darin festgelegten Nutzungseinschränkungen gelten unmittelbar innerhalb dieses Bereichs.

Daraus kann jedoch nicht abgeleitet werden, dass Bauvorhaben ausserhalb des ausgeschiedenen Perimeters ohne weitere Prüfung zulässig

sind, sofern sie geeignet sind, die Quelle oder deren Funktionsfähigkeit zu beeinträchtigen. Der Schutz von Quellen und Trinkwasserfassungen erfolgt rechtlich jedoch nicht ausschliesslich parzellenscharf oder zonenbezogen, sondern funktional. Massgebend ist das hydrogeologische Einzugsgebiet der Quelle. Beeinträchtigungen können auch von Vorhaben ausgehen, die ausserhalb der formellen Schutzzone liegen, sofern sie Einfluss auf das Grundwasser- oder Abflussregime nehmen.

Unabhängig von der kommunalen Nutzungsplanung gilt der bundesrechtliche Gewässerschutz. Gemäss Art. 3 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG, SR 814.20) sind alle Tätigkeiten so auszugestalten, dass schädliche Einwirkungen auf Gewässer vermieden werden. Diese allgemeine Sorgfaltspflicht gilt zonenunabhängig und umfasst insbesondere bauliche Eingriffe, welche die hydrologischen Verhältnisse einer Quelle beeinträchtigen könnten.

Dem Baugesuch beigelegten geologischen Bericht kommt in diesem Zusammenhang besondere Bedeutung zu. Sofern darin mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf Grundstücke innerhalb der Schutzzone beziehungsweise auf die Quelle selbst aufgezeigt werden, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine vertiefte Prüfung angezeigt. Je nach Ergebnis können weitergehende Abklärungen, projektbezogene Anpassungen oder entsprechende Auflagen erforderlich sein.

Die kommunale Schutzzone ist somit nicht als abschliessende Begrenzung des Quellschutzes zu verstehen, sondern als planerische Konkretisierung eines übergeordneten öffentlichen Interesses am Schutz der Trinkwasserquelle.

### 7.3.6 Naturgefahren

In Rodersdorf gibt es keine synoptische Gefahrenkarte (vgl. Kapitel 2.2.4 RPB Teil 1). Da für Rodersdorf keine Gefahrenkarte notwendig ist, gilt die verbindliche Gefahrenhinweiskarte. Diese dient der frühzeitigen Identifikation potenziell gefährdeter Bereiche und ist bei der Festlegung von Nutzungen sowie bei der Beurteilung von Bauvorhaben zu berücksichtigen. Liegt ein Bauvorhaben in einem gekennzeichneten Gefahrenbereich, kann die Baubehörde projektbezogene Abklärungen und geeignete Schutzmassnahmen verlangen.

Die Daten der Solothurner Gebäudeversicherung zeigen, dass Schäden aufgrund von Oberflächenabfluss auftreten. Entsprechend werden Vorschriften im Zonenreglement aufgenommen (vgl. Kapitel 12) und zur Verortung der Gefahrenstellen auf das kantonale Geoportal verwiesen.

## 7.4 Darstellung übergeordneter Festsetzungen

Im Zonenplan werden – analog dem Zonenreglement – folgende Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan resp. von kantonaler Bedeutung orientierend dargestellt:

- **Archäologische Fundstellen:** Das kantonale Amt für Denkmalpflege und Archäologie stellt die aktuellen archäologischen Fundstellen zur Verfügung. Bei Baugesuchen in diesen Gebieten ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie miteinzubeziehen.
- **Juraschutzzone:** Die Gemeinde übernimmt grundsätzlich die kantonale Juraschutzzone und die weiteren Gebiete von besonderer Schönheit und Eigenart in ihrer Nutzungsplanung und legt sie parzellengenau im kommunalen Bauzonen- und Gesamtplan fest.

  Der Regierungsrat passt die Juraschutzzone nötigenfalls mit der Genehmigung einer Nutzungsplanung an. Bei geringfügigen Abweichungen (bis zu 1 ha) wird der Richtplan fortgeschrieben.
- **Oberflächenabfluss:** Die Oberflächengewässer sind im Zonenplan darzustellen. Die Karte Oberflächengewässer gewinnt wegen dem stetig zunehmenden Starkregen als Folge des Klimawandels an Bedeutung, weil die Kanalisation so grossen Niederschlag in kurzer Zeit nicht aufnehmen kann. Es entstehen «Überschwemmungen», die nicht von einem überlaufenden Bach kommen, sondern wegen Niederschlägen.

  Die Berücksichtigung der Oberflächenabflusses im Rahmen einer Ortsplanung resp. den späteren Baugesuchen ist wichtig. Da diese Karte jedoch bereits auf dem kantonalen Geoportal verfügbar ist, wird im Zonenplan analog den Fruchtfolgeflächen oder den schadstoffbelasteten Böden entsprechend darauf hingewiesen.

# 8. Die Änderungen im Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan

## 8.1 Ausgangslage und Grundlagen

Ausgangslage räumliches Leitbild

Zur Umsetzung der im räumlichen Leitbild formulierten Ziele und Handlungsempfehlungen (Erhalt des Ortsbildes mit Hofstätten etc.) werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan (nachfolgend nur noch «Erschliessungsplan» genannt) die Strassenkategorien im Sinne eines Netzplans sowie Baulinien eingesetzt.

Hinsichtlich des Verkehrs sind im räumlichen Leitbild verschiedene Ziele und Zielzustände festgehalten. Es wurden zu diesem Thema allerdings keine Ziele formuliert, die direkt in der Ortsplanungsrevision bzw. mit den entsprechenden Instrumenten wie dem Erschliessungsplan umzusetzen sind. Für die Aufwertung der Strassenräume entlang der Kantonsstrasse lässt der Gemeinderat aber ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeiten. Die ersten Projektschritte wurden bereits unternommen. Mit dem BGK sollen mehrere der untenstehenden Ziele erreicht werden.

Zur Strassen- und Verkehrsinfrastruktur sind im räumlichen Leitbild der Gemeinde Rodersdorf für das Jahr 2030 folgende Ziele definiert:

- Auf den Kantonsstrassen soll die zulässige Höchstgeschwindigkeit reduziert werden.
- Auf den Dorfstrassen soll die Höchstgeschwindigkeit reduziert werden.
- In Abstimmung mit dem Fusswegnetz im Dorf sollen an den neuralgischen Punkten für das gefahrlose Überqueren der Strasse zusätzliche Fussgängerstreifen angebracht werden.
- Entlang der Kantonsstrassen sollen auf Gemeindegebiet einseitig Trottoirs entstehen.
- Die Dorfstrassen sollen mit Blick auf höheres Sicherheitsempfinden optimiert werden.
- Es soll ein Veloweg entlang der BLT-Linie nach Flüh-Bättwil realisiert werden. Dieses Ziel gilt als erledigt.
- Rodersdorf soll sich für die Idee eines überregionalen Velowegs einsetzen (Biel-Benken – Leymen – Rodersdorf – Biederthal – Burg).
- Die Fusswege innerhalb des Dorfes sollen mit den Wanderwegen vernetzt werden.
- Es soll ein Wanderweg in Birsignähe nach Leymen realisiert werden.

Ortsbauliche Grundlage

Auf Basis des räumlichen Leitbildes wurde im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung für Rodersdorf eine ortsbauliche Grundlage erarbeitet. Diese umfasst eine räumliche Analyse der einzelnen Ortsteile und legt Strategien für deren Entwicklung fest. Sie wurden zusammen mit den Einwohnenden von Rodersdorf erarbeitet und haben u.a. den Erhalt des Ortsbildes zum Ziel. Die ortsbauliche Grundlage beinhaltet folgende Aussagen resp. Massnahmen zu den Strassen und Verkehrsflächen, die für die Umsetzung im Erschliessungsplan relevant sind:[7]

- Sicherstellung der ISOS-Ziele:
  - *Strassen im Ortskern dürfen weder verbreitert n. begradigt werden*
  - *Keine durchgehenden Trottoirs*
  - *Sorgfältiger Umgang mit dem Auftakt ins Ortsbild.*
- Gemäss der ortsbaulichen Grundlage wird im Erschliessungsplan zudem die Aufnahme folgender Aussage geprüft:
  - *Überprüfung Fusswege~~, auch wegen der Schulwegsicherheit~~.*
- Weiter sollen verschiedene Fusswege realisiert werden:
  - *Zwischen der Zwären- und der Ägertenstrasse*
  - *Zwischen der Tramhaltestelle und der Pflanzlandstiftung*

Inhalt Rechtsgültiger Erschliessungsplan

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird der rechtsgültige Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan 1:1000 aus dem Jahr 2008 überarbeitet (RRB Nr. 120 vom 28. Januar 2008). Die Folgeplanung wurde im Jahr 2013 genehmigt.




*Abbildung 34: Rechtsgültiger Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan (RRB Nr. 2240 vom 3. Dezember 2013)*

7. *Die weiteren in der ortsbaulichen Grundlage aufgeführten Massnahmen beziehen sich auf gestalterische Themen wie die Gestaltung der Vorplätze etc.*

Im rechtsgültigen Erschliessungsplan sind folgende erschliessungs- und gestaltungsrelevanten Themen als Genehmigungsinhalt dargestellt:

- Netz der Erschliessung über das gesamte Siedlungsgebiet inkl. Unterteilung in Strassenkategorien:
  - *Hauptverkehrsstrasse*
  - *Trottoir entlang Hauptverkehrsstrasse*
  - *Sammelstrasse*
  - *Erschliessungsstrasse*
  - *Fussweg ohne Erschliessungsfunktion*
  - *Fussweg mit Erschliessungsfunktion*
  - *Fusswegverbindung*
- Baulinien und Bereiche mit geschlossener Bauweise
- Waldabstandslinie
- Perimeter Ortsbildschutzzone

## 8.2 Netzanalyse

Kantonsstrassen

Durch das Gemeinde- und das Siedlungsgebiet von Rodersdorf verlaufen zwei Kantonsstrassen: Die Leimenstrasse bzw. Biederthalstrasse (Nr. 9450) und die Metzerlenstrasse (Nr. 9400).

Der Kanton Solothurn teilt seine Kantonsstrassen in unterschiedliche Kategorien ein (Lokalverbindungsstrasse, Regionalverbindungsstrasse, Hauptverkehrsstrasse reduzierter Typ, Hauptverkehrsstrasse). Die Einteilung basiert auf verschiedenen Kriterien, wie z.B. dem Wert des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) sowie auch Anteil des Schwerverkehrs. Die Leimen- bzw. Biederthalstrasse bilden zusammen die zentrale Ortsdurchfahrt von Rodersdorf, welche für das Dorf prägend ist. Der Namenswechsel erfolgt auf der Höhe der Einmündung der Bahnhofstrasse im Ortskern. Die Biedertal- / Leimenstrasse ist vom Kanton als «Regionalverbindungsstrasse» (DTV[8] +/- 2'000 bis 4'000) klassiert und verläuft in Südwest-Nordost Richtung mittig durch das Siedlungsgebiet. Die Metzerlenstrasse ist als Lokalverbindungsstrasse klassiert und verbindet Rodersdorf über den «Berg» mit dem Kanton Solothurn bzw. der Schweiz und mündet im südlichen Gemeindegebiet in die Biederthalstrasse.

[8]. *DTV = Durchschnittlicher täglicher Verkehr. Dies ist das Verkehrsaufkommen in eine Richtung, aufgeteilt auf die sieben Wochentage.*

Legende

Regionalverbindungsstrasse

Lokalverbindungsstrasse

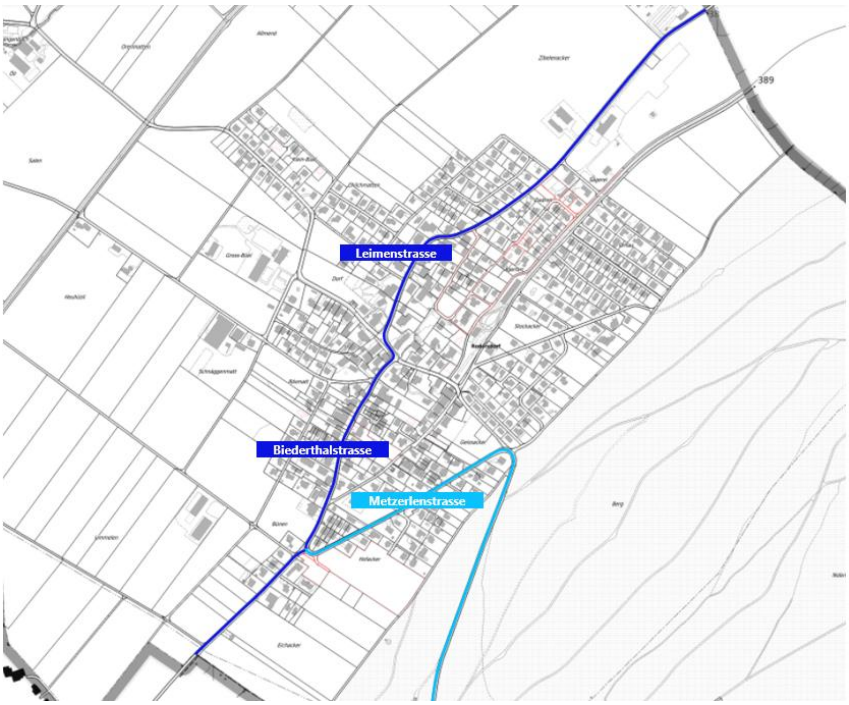



*Abbildung 35: Die beiden Kantonsstrassen durch das Gemeindegebiet von Rodersdorf. Quelle: Geoportal Solothurn*

Neugestaltung Metzerlenstrasse

Für die Metzerlenstrasse gibt es einen rechtsgültigen kantonalen Erschliessungsplan (Nr. 118/53, RRB 2020/547 vom 21.04.2020). Basierend darauf wurde die Metzerlenstrasse umgestaltet und optimiert inkl. durchgehendem Trottoir zwischen der Einmündung der Bahnhofstrasse im Gebiet Geissacker und der Einmündung der Strasse am Schlittelhang entlang der nördlichen Strassenseite (siehe pinke Signatur in der Abbildung 36). Im neuen kantonalen Erschliessungsplan werden diese Flächen folglich dargestellt.

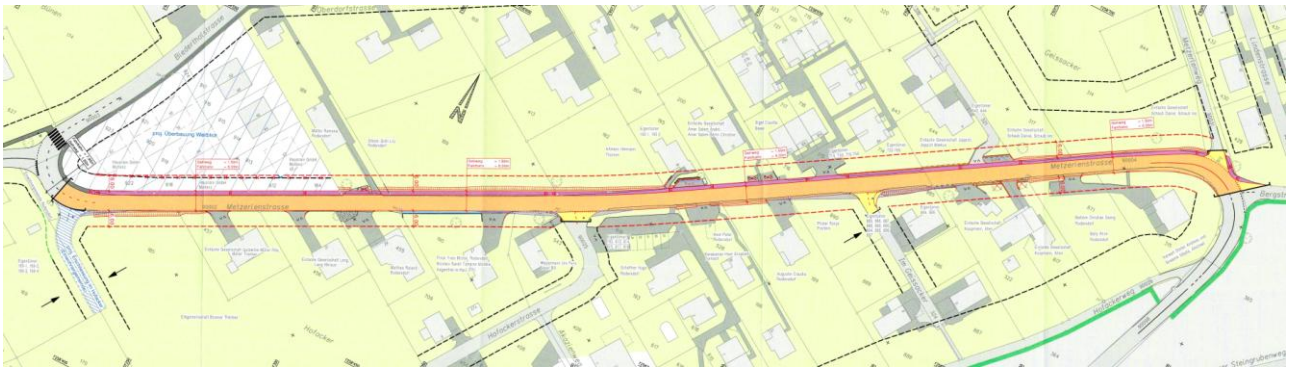


*Abbildung 36: Der rechtsgültige kantonale Erschliessungsplan für die Metzerlenstrasse.*

Gemeindestrassen

Das kommunale Verkehrsnetz innerhalb der Bauzone ist bereits im rechtsgültigen Plan als «Verästelungsnetz» angelegt. Das heisst, dass der

Verkehr auf den Sammelstrassen gesammelt wird und auf den Erschliessungsstrassen nur noch der Ziel-/Quell-Verkehr zu finden ist. Durchgangsverkehr in den Quartieren wird so vermieden.

Umsetzung des Verästelungsnetzes

Die aktuelle Netzhierarchie wird als zweckmässig und sinnvoll erachtet. Es sind weder Aufklassierungen von Erschliessungsstrassen zu Sammelstrassen noch Abklassierungen von Sammelstrassen zu Erschliessungsstrassen notwendig oder sinnvoll. Somit ändert sich in Rodersdorf im Zuge der Ortsplanungsrevision betreffend den Finanzierungsschlüssel zum Strassenunterhalt zwischen Anwohnerschaft und öffentlicher Hand nichts.

## 8.3 Erschliessung und Strassenkategorien

Es werden grundsätzlich keine Netzergänzungen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) vorgenommen, da die wichtigsten Verbindungen gemäss räumlichem Leitbild bereits im aktuell rechtsgültigen Erschliessungsplan enthalten sind.

### 8.3.1 Netzergänzungen

Gemäss dem räumlichen Leitbild und der ortsbaulichen Grundlage wird der Erschliessungsplan wie folgt durch neue Fuss- und Veloverbindungen ergänzt (teilweise bereits bestehend, aber nicht im Erschliessungsplan festgehalten). Folgende Fuss- und Veloverbindungen werden ergänzt:

- Verbindung Dorf – Pflanzlandstiftung: Der Fussweg soll als Trampelpfad (überlagerte Nutzung) im Erschliessungsplan ausgeschieden werden. Diese Fusswegverbindung soll aus Sicherheitsgründen im letzten Abschnitt in Richtung Parzellengrenze auf der Parzelle GB Nr. 334 geführt werden, da die Querung der Kantonsstrasse im Bereich der unübersichtlichen Kurve beim Zollhaus ein erhöhtes Risiko für Fussgänger darstellt. Der entlang der Parzelle GB Nr. 334 vorgesehene Trampelpfad wurde auf das notwendige Minimum reduziert. Beim vorgesehenen Trampelpfad handelt es sich zudem nicht um einen ausgebauten oder versiegelten Fussweg, sondern lediglich um die Sicherung der bestehenden Fusswegverbindung. Zur Verdeutlichung wird die Darstellung im Plan neu als gestrichelte Linie angepasst.
- Verbindung Dorfzentrum-Bahnhofstrasse-Bahnhof: Gemäss ortsbaulicher Grundlage zu stärken bzw. Attraktivität zu erhöhen. Die Umsetzung ist jedoch zu klären, da bereits weiter nördlich eine geeignete Fusswegverbindung besteht. Eine Stärkung erscheint daher in erster

Linie zugunsten des Veloverkehrs sowie des Ladens mit integrierter Poststelle sinnvoll.

Legende

Neue Fuss- und Veloverbindungen

Sammelstrassen

Erschliessungsstrassen

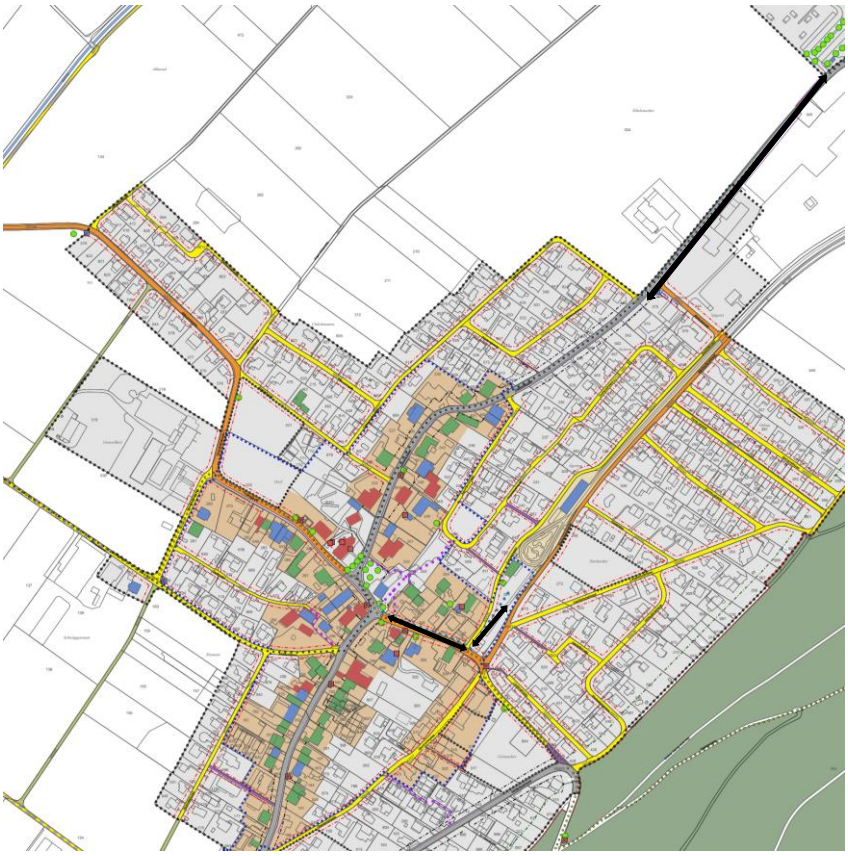


*Abbildung 37: Mögliche Netzergänzungen für den Fuss- und Veloverkehr gemäss räumlichem Leitbild und ortsbaulicher Grundlage.*

## 8.4 Anpassung / Ergänzung kommunale Erschliessungsflächen

*Hinweis: Die Ersterfassung weist an diversen Stellen Überarbeitungsbedarf auf. Zwischen den Abgrenzungen der Bauzonen und Verkehrszonen bestehen Differenzen. Zudem fehlen die Bemassungen der Baulinien. Die Bereinigung erfolgt, sobald die Kostenfolge mit dem Kanton geklärt ist.*

Anpassungen Bahnübergang Sägerei

Im rechtsgültigen Erschliessungsplan ist der Bahnübergang im Gebiet Sägerei am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes nicht eingetragen, obwohl er gemäss amtlicher Vermessung als Strasse gilt. Der Plan wird entsprechend ergänzt und der Bahnübergang als Sammelstrasse eingetragen (Lückenschluss).

Legende

Sammelstrasse

Erschliessungsstrasse

Lückenschluss




*Abbildung 38: Ergänzung des Erschliessungsplan beim Bahnübergang Sägerei.*

Verlängerung Dammstrasse und Mühlestrass

Gebäude in Bauzonen sind über Strassen innerhalb der Bauzonengrenze zu erschliessen. Aus diesem Grund wird die Bauzonengrenze bei der Dammstrasse und Mühlestrasse nach aussen verschoben. Die Einzonungen unterliegen der Mehrwertabgabepflicht (siehe Kap.14.1).

Anpassungen Gebiet Geissacker/ Metzerlenweg

Im rechtsgültigen Erschliessungsplan ist eine Ringstrasse über die Parzellen GB Nrn. 313, 314 und 844 eingetragen. Da sie zur Erschliessung dieser derzeit noch unbebauten Liegenschaften dient, gehört sie in die Kategorie Erschliessungsstrassen. Im Zuge der vorliegenden Planung werden genannte Parzellen jedoch mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt *(siehe Kapitel 6.7.3)*. Folglich wird die Erschliessung dieser Grundstücke im Gestaltungsplan geregelt und die Strasse entfällt im kommunalen Erschliessungsplan.

Der Metzerlenweg soll weiterhin als Erschliessungsstrasse fungieren. Der oberste Abschnitt auf die Metzerlenstrasse ist dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten, womit kein Durchgangsverkehr möglich ist.

Legende

Sammelstrasse

Erschliessungsstrasse

Lückenschluss

Wegfall Erschliessungsstrasse

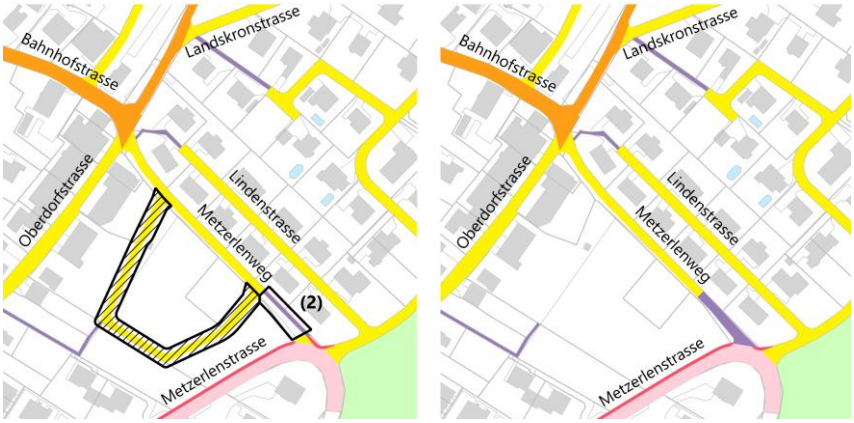



*Abbildung 39: Aufhebung Ringstrasse Metzerlenweg*

Arrondierungen

Die Verkehrsflächen werden an diversen Orten an die Parzellenflächen angepasst. Meistens handelt es sich um Anpassungen von wenigen

Quadratmetern. Nachfolgend eine Auflistung der flächengrössten Arrondierungen:

- Kirchgasse in der Nähe der Kirche
- Vorplatz der Kirche
- Allmendstrasse bis an Siedlungsgrenze
- Westlich des Bahnhofs
- Metzerlenweg
- Metzerlenstrasse
- Stockackerstrasse
- Dammstrasse
- Zwärenstrasse (Parzellen GB-Nrn. 342, 374)

## 8.5 Fuss- und Velowege

In Rodersdorf gibt es im rechtsgültigen Erschliessungsplan insgesamt zehn Fusswege, weshalb die Aufteilung in drei Kategorien (siehe Kapitel 8.1) bei den Genehmigungsinhalten zu hinterfragen ist. Im überarbeiteten Erschliessungsplan werden die Kategorien deshalb angepasst. Die neue Kategorisierung lautet wie folgt:

- Fuss- und Veloweg
- Trampelpfad
- Fusswegverbindung (öffentliches Fusswegrecht vorhanden)

An den rechtlichen Voraussetzungen wie der Beitragspflicht oder dem öffentlichen Fusswegrecht ändert sich dadurch nichts. Letzteres ist im Grundbuch festgehalten und gilt folglich unabhängig der Bezeichnung bzw. Kategorisierung im Erschliessungsplan (siehe Kapitel 8.3). Wege mit Erschliessungscharakter unterliegen gemäss § 5 des Reglements über die Grundeigentümerbeiträge- und Erschliessungsgebühren vom 26. Juni 2014 ohnehin der Beitragspflicht.

In Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden sämtliche Fusswege überprüft, die nicht realisierten Fusswege sollen aufgehoben werden: Die Fusswege wurden seit deren Festlegung in der Ortsplanung in den 1980-er Jahren weder seitens der Bevölkerung noch seitens Gemeinderat verlangt. Da Planungen gemäss Art. 3 RPG für eine Planungsperiode von ca. 15 Jahren gemacht werden, kann festgestellt werden, dass kein entsprechendes Bedürfnis vorhanden ist. Die Gemeinde ist somit frei, die geplanten Fusswege aus dem Erschliessungsplan zu entlassen.

Gemäss verkehrsplanerischen Vorgaben sind die Distanzen zwischen Fusswegen unterschiedlich, je nach Dichte und Verkehrsaufkommen

sollen Fusswege, v.a. für Kinder engmaschiger sein als in Gebieten mit geringem Verkehrsaufkommen. Es werden Distanzen ab ca. 150 bis 250 m bei Hauptverbindungen vorgeschlagen. Dies kann in etwa mit den bestehenden Verbindungen erreicht werden.

Die Gemeinde verfügt nicht über die finanzielle Mittel, um alle Fusswege gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan zu erstellen und zu unterhalten. Auf folgende Fuss- / Velowege wird aufgrund eines ungenügenden Kosten- und Nutzenverhältnis verzichtet. Zudem geht die Gemeinde bei einigen Wegen bis zur Erstellung von Einsprachen und anschliessenden Rechtsverfahren aus.

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

Nach erneuter Überprüfung und aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung wurden die beiden Fusswege Leimenstrasse – Aegertenstrasse sowie Aegertenstrasse – Zwärenstrasse wieder in die Planung aufgenommen. Die ursprünglich vorgesehene Streichung entfällt somit; die beiden Fusswege bleiben weiterhin rechtskräftig.

Um das Fusswegnetz gesamtheitlich darzustellen, wird im Erschliessungsplan neu die Signatur «Fusswegverbindung» (öffentliches Fusswegrecht vorhanden) dem orientierenden Planinhalt zugeteilt. Diese sind wichtige Bestandteile des Fuss- und Velonetzes und sind für den Zusammenhang aufzuzeigen.

Die Gemeinde verfügt namentlich über folgende öffentliche Wegrechte, Wegrecht, Geh- und Fahrwegrecht), die im orientierenden Planinhalt des Erschliessungsplans dargestellt werden. Für diese Fusswege gelten weiterhin die Dienstbarkeiten gemäss Grundbuch:

- Grundstück-Nr. 290
- Grundstück-Nr. 610
- Grundstück-Nr. 658
- Grundstück-Nr. 714
- Grundstück-Nr. 715
- Grundstück-Nr.

## 8.6 Bestehende Privatstrassen öffentlich machen

Das Bau- und Planungsgesetz (PBG) des Kantons Solothurn grenzt in § 103 die privaten Strassen von den öffentlichen wie folgt ab: «Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse dienen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten.» Gemäss Rechtsberatung des Kantons sind unter einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten höchstens 4 Gebäude bzw. Wohneinheiten zu interpretieren. Mit anderen Worten: die meisten Strassen sind als öffentliche Strassen festzulegen.
Die Privatstrassen wurden im Rahmen der vorliegenden Planung dahingehend überprüft, ob sie neu als öffentliche Strassen festgelegt werden müssen. Die Überführung der Privatstrasse in eine Gemeindestrasse wird in den Fällen umgesetzt, wo es einerseits das PBG verlangt und wo zusätzlich die Voraussetzungen dafür gegeben sind.

Die Ermittlung der Privatstrassen, welche potenziell in eine kommunale Erschliessungsstrasse zu überführen sind, werden mittels einer GIS-Auswertung ermittelt (Differenzflächen aus Strassen gemäss amtlicher Vermessung und Erschliessungsflächen gemäss Erschliessungsplan). Anschliessend wird pro Privatstrasse die Anzahl Wohneinheiten, die damit erschlossen werden, geprüft.

Privatstrassen, die nicht öffentlich gemacht werden, sind im Erschliessungsplan ebenfalls darzustellen, damit klar ist, dass die daran angrenzenden Parzellen über diese Privatstrassen erschlossen sind.

Die privaten Erschliessungen werden wie folgt gehandhabt:

- Grün dargestellt: Alle privaten Erschliessungen, die weniger als 4 Wohneinheiten erschliessen, bleiben privat. Sie werden im Erschliessungsplan als private Erschliessungen dargestellt.
- Schwarz gestrichelte Linie: Alle privaten Erschliessungen, die genau 4 Wohneinheiten erschliessen, bleiben privat. Sie werden im Erschliessungsplan als private Erschliessungen dargestellt. Die Strassen sind jeweils im Grundbuch gesichert, entweder mit Wegreichen oder die Erschliessungsstrassen resp. die Parzellen sind jeweils im Grundeigentum der Grundeigentümerschaft der angrenzenden Parzellen (z.B. Parzelle GB Nr. 606, Hofstatt).
- Schwarz ausgezogene Linien: Alle privaten Erschliessungen, die mehr als 4 Wohneinheiten erschliessen, bleiben aus den untenstehenden Gründen ebenfalls privat.

1. Eichackerstrasse: Die Strasse ist im Eigentum einer Person, die keine der angrenzenden Parzellen besitzt
2. Die Parzelle GB Nr. 827 ist gemäss Grundbuch im Eigentum der Grundeigentümerschaften der angrenzenden Parzellen. Die «Strasse» ist vielmehr als Hausplatz, denn als Erschliessungsstrasse ausgestaltet.

3. Die Parzelle GB Nr. 324 ist gemäss Grundbuch im Eigentum der Grundeigentümerschaften der angrenzenden Parzellen.
4. Die interne Strasse in der Pflanzlandstiftung erfüllt keine öffentliche Erschliessungsfunktion. Sie verbleibt privat.

Einen Überblick zur GIS-Auswertung gibt Abbildung 40.

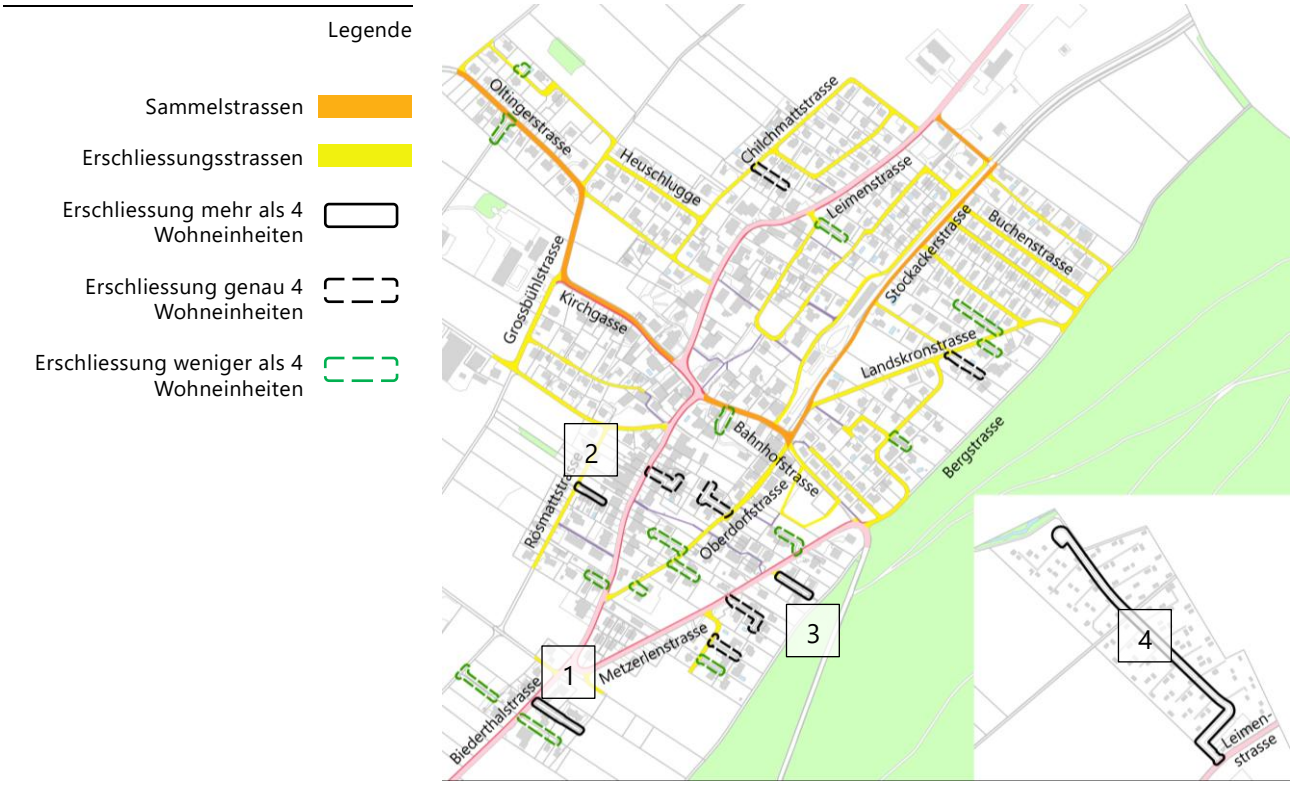



*Abbildung 40: GIS-Analyse und Überführung von Privatstrassen in öffentliche Strassen.*

## 8.7 Private Erschliessungsstrassen geplant

Im Rahmen eines GIS-Verschnittes aus den Geodaten der amtlichen Vermessung und den Daten der rechtsgültigen Erschliessungsplanung wurde ermittelt, ob es in Rodersdorf noch Parzellen gibt, die unbebaut und noch nicht erschlossen sind. Nicht berücksichtigt wurden dabei Parzellen, die aufgrund ihrer geringen Grösse oder Nutzung nicht bebaubar oder nicht für die Bebauung vorgesehen sind (z.B. Parzelle GB Nr. 935: gemeinsamer Garten zweier angrenzender Grundeigentümerschaften, kleiner als 250 $m^2$). Demnach ist einzig die Parzelle GB Nr. 320 nicht erschlossen. Zugänglich ist sie zwar über die Parzelle GB Nr. 319 (Eigentum Einwohnergemeinde Rodersdorf, Fussweg mit Breite ca. 1 m) und die Parzelle GB Nr. 321 (Privateigentum, gleicher Fussweg) jedoch fehlt gegenwärtig die Möglichkeit, das Grundstück mit motorisierten Fahrzeugen zu

erreichen.

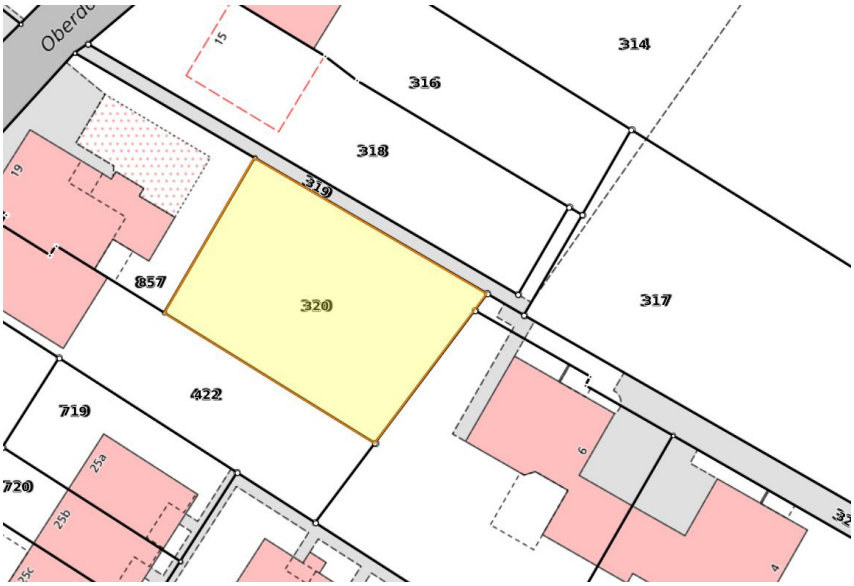



*Abbildung 41: Erschliessungssituation der Parzelle GB Nr. 320.*

Alle anderen unbebauten Parzellen sind erschlossen. Wo die Erschliessung nicht über eine kantonale oder kommunale Strasse erfolgt, sind private Erschliessungsflächen vorhanden. Teilweise sind diese im Geoportal des Kantons Solothurn bereits als «private Erschliessungsstrasse» dargestellt (z.B. Parzelle GB Nr. 891, Eichackerstrasse).




*Abbildung 42: Die Eichackerstrasse ist im kantonalen Geoportal bereits als private Erschliessungsstrasse vermerkt.*

# 8.8 Baulinien

## 8.8.1 Rechtsgültige Baulinien

Gesetzliche Grundlage

Die Abstände von Strassen sind in § 46 KBV festgelegt: Sofern durch kommunalen Nutzungspläne (Baulinien) nichts anderes bestimmt ist, müssen Bauten bei Kantonsstrassen einen Abstand von 6 m und bei den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten. Diese Vorschriften gelten auch für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Umbauten und beim Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude.

Da in Rodersdorf flächendeckend Baulinien festgesetzt sind, ersetzen diese die Strassenabstände nach KBV. Die Baulinien definieren zusammen mit den zulässigen Gesamthöhen die Proportionen des Strassenraums und sind somit auch ein Gestaltungsmittel für den Strassenraum «von Fassade zu Fassade» und sind damit auch für den Erhalt des Ortsbildes (ISOS) relevant.

Übersicht rechtsgültige Baulinien

Das Prinzip der Baulinien gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan hat sich bewährt. Es wird deshalb grundsätzlich beibehalten und durch Heckenbaulinien ergänzt.

- Kommunale Baulinie
- Kommunale Gestaltungsbaulinie (gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan: Bereich mit geschlossener Bauweise)
- ~~Kantonale Baulinie~~
- ~~Kantonale Vorbaulinie~~
- Heckenbaulinie
- Waldbaulinie (gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan: Waldabstandslinie)

## 8.8.2 Die verschiedenen Baulinien

Baulinien geben an, in welchem Abstand z.B. zu einer Strasse oder zu einem Wald gebaut werden darf. Die Baulinien definieren zudem, zusammen mit den zulässigen Fassadenhöhen oder Trauflinien, die Proportionen des Strassenraumes. Aus diesem Grund werden die Baulinien gesamthaft überprüft, sowohl zur Sicherung des Strassenprofils und der Sichtweiten als auch zur Festlegung und Gestaltung des Strassenraums. In Rodersdorf stehen fast alle Bauten auf resp. sogar hinter den Baulinien. Deshalb braucht es kaum Anpassungen und nur Ergänzungen wie etwa Vorbaulinien.

Nachfolgend werden alle Baulinienarten (nach § 40 PBG) erläutert, die im überarbeiteten Erschliessungsplan eingesetzt werden.

### 8.8.3 Kommunale Baulinien

Prinzip Baulinien in den Quartieren

Kommunale Baulinien definieren einen einzuhaltenden Abstand von einer Strasse, einem Fussweg oder einer anderen Verkehrsfläche. In Rodersdorf beträgt der Abstand zur Strasse gemäss rechtskräftigem Erschliessungsplan im Normalfall 4 m. Eine Stellung der Bauten näher an der Strasse wäre typologisch eher fremd, zumal die meisten Quartiere fast vollständig überbaut sind und durch die Berücksichtigung der Baulinien ortsbaulich einheitlich und ansprechende Quartierstrassen entstanden sind. Dies ist z.B. im Gebiet Chilchmatten der Fall.

Entlang von öffentlichen Fusswegen betragen die Baulinienabstände in der Regel beidseits der Strassen je 2 m, was im Grundsatz ebenfalls beibehalten werden soll. Durch diese Festlegung können bei Bedarf ohne grössere Probleme Unterhaltsarbeiten o.ä. ausgeführt werden. Zudem wird die Bebaubarkeit der Parzelle durch den reduzierten Abstand nicht unnötig eingeschränkt.

### 8.8.4 Kommunale und kantonale Vorbaulinien

Neben den Baulinien kann der Erschliessungsplan auch Vorbaulinien enthalten. Diese werden neu bei Hauptbauten (inkl. vorspringenden Gebäudeteilen), wenn diese über die kommunale Baulinie hinausragen, festgesetzt. Keine Vorbaulinie wird für kleine Nebenbauten (z.B. Garagen, Schöpfe) gesetzt. Hier wird die Vorbaulinie weniger als raumplanerisches Mittel eingesetzt, sondern zum Schutz der Grundeigentümerschaften. Gemäss § 40 Abs. 2 PBG können Bauten, welche vor der Baulinie, aber hinter der Vorbaulinie liegen, ohne Mehrwertverzicht um- und ausgebaut werden. Im Falle eines Abbruchs und Wiederaufbaus hingegen hat die Ersatzbaute die «kommunale Baulinie» zu berücksichtigen.

In Rodersdorf wurden an wenigen Stellen Vorbaulinien ergänzt, als Beispiel:




*Abbildung 43: Sicherung der Hauptbauten mittels Vorbaulinien*

### 8.8.5 Gestaltungsbaulinien / Bereich mit geschlossener Bauweise

Gestaltungsbaulinien haben für Neu- und Ersatzbauten die Funktion einer «Zwangsbaulinie». So können die öffentlichen Aussenräume an Schlüsselstellen langfristig räumlich gestaltet werden («Gestaltung des Strassenraums von Fassade zu Fassade», also des gesamten Strassenquerschnitts inkl. Trottoirs, Vorgärten und Fassaden).

Gestaltungsbaulinien sind v.a. für historische Bauten oder an Schlüsselstellen im Strassenraum, z.B. innerhalb der identitätsstiftenden, historischen Kernzone (ISOS), festgelegt. Mit Gestaltungsbaulinien werden Qualitäten und Räume, die für die ortsbauliche Qualität und Entwicklung der Gemeinde wichtig sind, langfristig gesichert.

Mit Gestaltungsbaulinien wird die historische ortsbauliche Setzung inkl. der geschlossenen Bauweise gesichert, dies kommt oftmals bei erhaltenswerten, schützenswerten und geschützten Kulturobjekten zum Einsatz. Aus diesem Grund kann in der neuen Ortsplanung auf die Regelung betreffend geschlossener Bauweise im § 15 Kernzone verzichtet werden.

### 8.8.6 Kantonale Strassenbaulinien

Bau- und Vorbaulinien entlang Kantonsstrassen sind im Rahmen der Ortsplanung, ausgehend von der rechtsgültigen Situation (kantonale Erschliessungspläne und, wo solche fehlen, gestützt auf den Grundsatz nach § 46 KBV) zu überprüfen und nach aktueller Praxis in den kommunalen Erschliessungsplänen orientierend darzustellen. Die Gestaltungsbaulinien stellen einen kommunalen Genehmigungsinhalt dar. Die

kantonalen Verkehrsflächen werden wie bis anhin als orientierender Inhalt dargestellt.

Momentan besteht ein rechtsgültiger kantonaler Erschliessungsplan, welcher zu berücksichtigen ist, nämlich der kantonale Erschliessungsplan: Metzerlenstrasse, Abschnitt Biederthalstrasse bis Hofackerweg (Ortseingang) / Strassensanierung mit Gehwegausbau, mit RRB Nr. 2020/547 vom 21.04.2020

Die Kirchgasse und die Grossbühlstrasse wurden vom Kanton der Gemeinde abgetreten. Aus diesem Grund sind diese Strassen im kommunalen Erschliessungsplan zu ergänzen (siehe nachfolgendes Kapitel 8.8.7




*Abbildung 44: ~~Kantonale~~ Baulinien (rot dargestellt) entlang der Leimenstrasse*

Der Schopf auf der Parzelle GB Nr. 851 ist in einem schlechten Zustand und das Dach ragt in die Nachbarparzelle hinein. Er soll in absehbarer Zeit mit einer Wohnbaute ersetzt werden. Aus Sicht der Gemeinde kann eine allfällige Baute zurückversetzt werden. Aus diesem Grund soll der kantonale Erschliessungsplan angepasst werden, um eine sinnvolle Bebaubarkeit der Parzelle zu sichern Die raumprägende Wirkung dieser Baute (räumliche Verengung am Dorfeingang) soll zumindest teilweise erhalten bleiben, die zentral gelegene Parzelle kann aber hinsichtlich des Primats der Siedlungsentwicklung nach innen genutzt werden.

### 8.8.7 Neue kommunale Strassen

Die Kirchgasse und die Grossbühlstrasse gingen vom kantonalen Besitz in den Besitz der Gemeinde über. Aus diesem Grund wurden die beiden Strassen als Sammelstrassen klassiert und mit den üblichen Baulinien versehen. Für die Grundeigentümerschaften gelten die Beitragssätze bei Sanierungsarbeiten gemäss dem kommunalen Gebührenreglement.

### 8.8.8 Waldbaulinien / Waldfeststellung

Die Waldbaulinien regeln den Abstand zwischen dem Waldrand und der Bauzone. Gemäss Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand beträgt der Waldabstand 20 m, dies ist auch in Rodersdorf überall der Fall. Für Abweichungen gelten folgende Prinzipien:

- Bei isolierten Waldflächen bis 3600 $m^2$ (Feldgehölz) gilt in der Bauzone ein Bauabstand von 10 m.
- Eine Ausnahme bilden kleine Bauten und bauliche Anlagen (gemäss § 3 Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand) in der Bauzone. Diese Bauten und bauliche Anlagen müssen einen Abstand von 6 m einhalten, Zäune und Einfriedungen einen Abstand von 2 m.

Die (erneute) Festsetzung von Waldabständen <20 m (bis minimal 10 m) ist nur in begründeten Ausnahmefällen genehmigungsfähig. Der Waldabstand ist nicht nur zum Schutz des Waldes gesetzlich geregelt, sondern auch aus Sicherheits- und Haftungsgründen.

Die Waldfeststellungen wurden im Jahr 2004 genehmigt. Sie erscheinen bis auf einige wenige Parzellen grundsätzlich korrekt, die 20 m Waldbaulinie können beibehalten werden. Das heisst, dass keine Waldfeststellungspläne aus Sicht der Gemeinde zu erstellen sind. Die Pläne sind lediglich zu digitalisieren.

Auch wenn Waldfeststellungspläne nur bedingt mit einer Gesamtrevision der Ortsplanung in einem Zusammenhang stehen, hat die Gemeinde den rechtsgültigen Waldfeststellungsplan digitalisiert, er entspricht nun dem aktuellen Stand gemäss Vorgaben des Amts für Wald, Jagd und Fischerei.

Die Waldbaulinien entlang der Waldfeststellungen betragen durchgehend 20 m. Aus heutiger Sicht gibt es keine Bauten, die in die Waldbaulinie = 20 m reichen, somit werden im Waldabstand keine Vorbaulinien festgelegt.

~~An zwei Stellen stellt sich die Frage, warum der Wald über die Strasse hinausragt. Rechtsgültige Waldfeststellungen können, ausser es liegt ein offensichtlicher Fehler vor, nicht geändert werden, da dies einer Rodung gemäss eidg. Waldgesetz gleichkommen würde. Aus diesem Grund~~

~~werden auf diesen Parzellen die Waldbaulinien analog den angrenzenden Parzellen festgesetzt.~~

- Parzellen GB Nr. 905, 906, 907, Landskronstrasse 42: Vonseiten der Grundeigentümerschaften wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision das Anliegen um Anpassung des regulären gesetzlichen Waldabstands von 20 m vorgebracht. Der Kanton hat seine ursprüngliche Haltung gemäss Vorprüfungsbericht (S. 26 f.) revidiert.

  Als vorzugswürdige Lösung wird seitens Amtes für Raumplanung des Kantons eine Reduktion des Waldabstands auf 15 m beurteilt, entsprechend dem Vorschlag der Grundeigentümerschaften in ihrer Mitwirkungseingabe vom 02.03.2021. Alternativ wird auch ein linear geführter Waldabstand ab der Parzelle GB-Nr. 269 akzeptiert, was auf den betroffenen Parzellen einem Abstand von 11.2 m entspricht.

  Das Amt für Raumplanung hat festgehalten, dass ihm die Haltung der Einwohnergemeinde als zuständige Planungsbehörde wichtig ist. Die Reduktion des Waldabstands wird insgesamt als raumplanerisch vertretbar erachtet, da sie eine zweckmässige Nutzung der Parzellen ermöglicht, ohne die öffentlichen Interessen des Waldschutzes wesentlich zu beeinträchtigen, und zu einer klaren und konsistenten planungsrechtlichen Abgrenzung führt.

- ~~Parzelle GB Nr. 187, Hofackerstrasse 14: In den AV-Daten ist kein Wald ersichtlich, auf dem Luftbild hat es einige Bäume. Der Waldabstand wird von 20 m auf ca. 11.5 m reduziert.~~

Legende

Waldfeststellungslinie



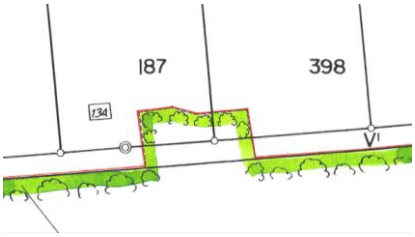






*Abbildung 45: Parzellen GB Nr. 905, 906, 907, Landskronstrasse 42: Reduktion des Waldabstand von 20 m auf ca. 11.5 m*




*Abbildung 46: Parzelle GB Nr. 187, Hofackerstrasse 14, Reduktion des Waldabstand von 20 m auf ca. 10.2 m*

### 8.8.9 Heckenbaulinien / Heckenfeststellung

Gemäss § 20 Abs. 5 NHV und Heckenrichtlinie des Kantons ist innerhalb der Bauzone ab der Heckengrenze ein Bauabstand von 4 m einzuhalten. ~~Die Gemeinde weist jedoch keine Hecken innerhalb der Bauzone auf.~~ Bei der Erarbeitung des Naturinventars wurden keine Hecken, die der kantonalen Heckenrichtlinie entsprechen, innerhalb der Bauzone erkannt.

Hecken ausserhalb der Bauzone werden im Gesamtplan als wegleitender Genehmigungsinhalt dargestellt. Dies da hier der dynamische Waldbegriff gilt.

Heckenfeststellung

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind die Hecken rechtsgültig festzustellen, womit der statische Heckenbegriff gilt. Dies bedeutet, dass Bäume und Sträucher, welche über die festgestellte Heckengrenze hinauswachsen in Zukunft nicht mehr als Hecke gelten und zurückgeschnitten werden können (analog Waldfeststellungen).

Im Verfahren der Heckenfeststellung werden zuerst im Naturinventar alle Hecken im biologischen Sinn erfasst. Das Naturinventar macht eine Triage, welche Hecken wertvoll sind, resp. welche gemäss kantonaler Heckenrichtlinie auch als Hecken gelten. Gemäss Naturinventar kommen keine Hecken innerhalb der Bauzone vor. Die Dimensionierung der Hecken wird vollständig aus dem Naturinventar übernommen.

Ufergehölz

Bei Ufergehölzen braucht es bei der Revision der Nutzungspläne keine Heckenfeststellung und somit auch keine Baulinien. Dies entspricht der Praxis des Kantons. Die Grenze des Ufergehölzes ist bei Bauvorhaben im Einzelfall festzustellen (siehe Vermerk auf Nutzungsplänen).

# 9. Umsetzung Gewässerraum

## 9.1 Rechtliche Grundlagen

Im Jahr 2011 wurde das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft gesetzt. Die Bestimmungen sind in der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a ff. GSchV) konkretisiert und seit dem 1. Juni 2011 in Kraft.

Der Kanton Solothurn passte daraufhin seine Gesetzgebung an, insbesondere das kantonale Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) und erliess entsprechende Arbeitshilfen.

Für die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Gewässerräume an die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind die Gemeinden zuständig. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung in einem ordentlichen Planerlassverfahren nach kantonalem Planungs- und Baugesetz (§ 15 ff PBG).

Der Gewässerraum bezweckt, dass die natürlichen Funktionen, der Hochwasserschutz und die Gewässernutzung gewährleistet sind.

Eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV)

Gemäss GSchV Art. 41c dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden.

Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:

- zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten;
- zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unbebauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen;
- land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen;
- standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen;
- der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen.

## 9.2 Fachliche Grundlagen

Ökomorphologie der Fliessgewässer

Als Grundlage für die Herleitung der Gewässerräume entlang der Flüsse und Bäche im Kanton Solothurn dient die Karte «Ökomorphologie der Fliessgewässer» des Amtes für Umwelt (AfU).

In den Ökomorphologiedaten der Fliessgewässer finden sich erste Näherungswerte für den Gewässerraum. Das Amt für Umwelt hat die natürliche Sohlenbreite für die einzelnen Abschnitte der Fliessgewässer im Kanton berechnet und den daraus abgeleiteten theoretischen Gewässerraum (im Datensatz bezeichnet als «Raumbedarf») bestimmt. Der jeweilige Raumbedarf wechselt in der Karte Ökomorphologie der Fliessgewässer daher oftmals innerhalb kurzer Abschnitte mehrmals. Dieser mathematisch berechnete Raumbedarf ist daher lediglich als Orientierungshilfe zu verstehen. In der Realität hat ein Bach denselben Raumbedarf über einen längeren Abschnitt, beispielsweise bis wieder ein Zufluss hinzukommt. Der Raumbedarf erhöht sich aufgrund der grösseren Gewässer- und Geschiebemenge. Der für die Gewässerraumausscheidung relevante Raumbedarf wird in Zusammenarbeit mit dem AfU auf Grundlage der Gewässerschutzverordnung GSchV festgelegt.

Wasserbaukonzept 2018

Das Kantonale Wasserbaukonzept 2018 ist die planerische Grundlage für den Wasserbau und den Unterhalt der Fliessgewässer. Dieses basiert auf den kantonal strategischen Gewässerplanungen und interkantonalen Planungen.

Demnach weisst der Birsig in Teilbereichen einen mittleren Revitalisierungsnutzen auf, während restliche Fliessgewässer nur einen geringe Revitalisierungsnutzen aufweisen.

## 9.3 Grundsätze und Messweisen für die Umsetzung des Gewässerraumes in der Ortsplanung

In Rodersdorf gibt es innerhalb der Bauzone keine Gewässer gemäss den Ökomorphologiedaten des Kantons. Sowohl die Birsig, der Mülibach und der Strängenbach befinden sich ausschliesslich in der Landwirtschaftszone ausserhalb des Siedlungsgebietes. Entlang diesen drei Bächen ist kommunale Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone gemäss Art. 25 des Zonenreglements als überlagernde Zonen auszuscheiden.

Die Breite der die Landwirtschaftszone überlagernde Uferschutzzone entspricht dem Gewässerraum gemäss Karte «Ökomorphologie der Fliessgewässer» auf dem kantonalen Geoportal. Der Gewässerraum wird ab der sogenannten Gewässerachse, also der Mitte des Bachs gemessen. Für Gewässerbaulinien gelten jeweils die Bestimmungen gemäss GSchV Art. 41a «Gewässerraum für Fliessgewässer».

Dies ist mit Blick auf die Bachläufe und deren Umgebung fast überall symmetrisch möglich (vgl. Tabellen weiter unten). Zwar verlaufen sowohl die Birsig als auch der Strängenbach während mehrerer hundert Metern entlang von befestigten Wegen, die sich innerhalb des Raumbedarfs dieser Fliessgewässer befinden, diese Wege sind jedoch meistens nicht asphaltiert (siehe Abbildung 47) und sind somit in keinem Widerspruch mit Art. 41c GSchV, weshalb die kommunale Uferschutzzone gemäss Art. 25 ZR an diesen Stellen symmetrisch ausgeschieden werden kann.

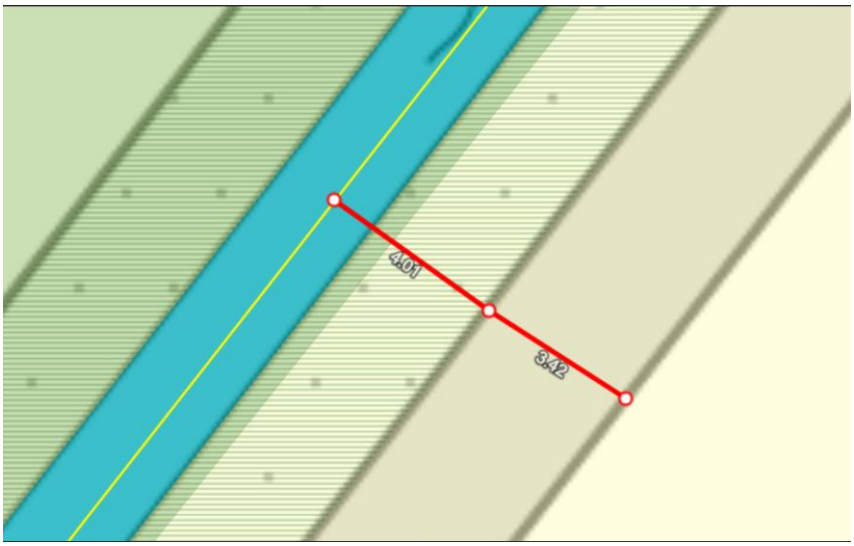



*Abbildung 47: Befestigter Flurweg innerhalb des Gewässerraums des Strängenbachs.*

## 9.4 Abschnittsweise Umsetzung des Gewässerraumes

Hinweise für die nachfolgenden Ausführungen:

- Für Uferschutzzonen gelten die Bestimmungen gemäss Art. 41c GSchV.
- Der Gewässerraum wird wie folgt gemessen
  - *Gewässerraum = Raumbedarf insgesamt, also beidseits der Gewässermittelachse*
  - *Vermassung generell am Gewässermittelachse*
- Als Grundlage für die Berechnung des Gewässerraumes gilt die Fachkarte «Ökomorphologie der Fliessgewässer» des Kantons Solothurn.
- Die Erläuterung erfolgt abschnittsweise pro Bach. Zuerst wird der Bachabschnitt in einem Plan abgebildet, anschliessend wird die Umsetzung abschnittsweise in einer Tabelle erläutert.

## 9.4.1 Umsetzung Gewässerraum Strängenbach (südwestlicher Teil) und Mülibach

Legende

- nicht beurteilt
- natürlich / naturnah
- wenig beeinträchtigt
- stark beeinträchtigt




*Abbildung 48: Umsetzung Gewässerraum Strängenbach (südwestlicher Teil) und Mülibach.*

| Nr. | Bezeichnung Abschnitt | Raumbedarf | Umsetzung Gewässerraum |
|---|---|---|---|
| 1 | Strängenbach: Abschnitt Staatsgrenze Südwest bis Rennweg | 12 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 6.0 m |
| 2 | Strängenbach: Rennweg bis Landwirtschaftsbetrieb Öli | 13 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 6.5 m |
| 3 | Mülibach bis Landwirtschaftsbetrieb Müli | 11 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 5.5 m |
| 4 | Mülibach: Westlich des Landwirtschaftsbetriebes Müli bis nach Brücke Mühlestrasse | 11 m | Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone (Dimensionierung ab Mühleweg) |
| 5 | Mülibach: nach Brücke Mühlestrasse bis Mitte Parzellengrenze der Parzellen GB Nrn. 80 und 106 bis Einmündung in Strängenbach | 13 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 6.5 m zur Vereinheitlichung der Gewässerräume |
| 6 | Mülibach: ab Mitte Parzellengrenze der Parzellen GB Nrn. 80 und 106 bis Einmündung in Strängenbach | 13 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 6.5 m |

## 9.4.2 Umsetzung Gewässerraum Strängenbach Einmündung Mülibach bis Einmündung in Birsig

Legende

wenig beeinträchtigt

stark beeinträchtigt

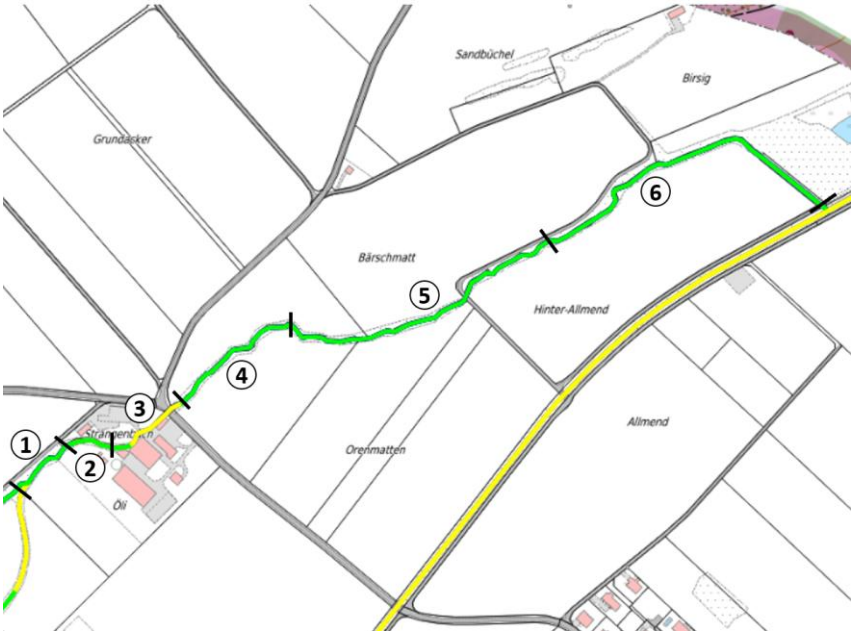



*Abbildung 49: Abschnittsweise Umsetzung Gewässrraum Strängenbach und Mülibach.*

| Nr. | Bezeichnung Abschnitt | Raumbedarf | Umsetzung Gewässerraum |
|---|---|---|---|
| 1 | Einmündung Mülibach bis Landwirtschaftsbetrieb Öli | 13 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 6.5 m |
| 2 | Areal Landwirtschaftsbetrieb Öli bis nach Brücke Oltingerstrasse | 15 m | Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone |
| 3 | Nach Brücke Oltingerstrasse bis Mitte Parzellengrenzen der Parzellen GB Nrn. 112 und 113 | 15 m | Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone |
| 4 | Mitte Parzellengrenzen der Parzellen GB Nrn. 112 und 113 bis Gebiet Hinter-Allmend (Parzelle GB Nr. 123) | 13 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig ~~6~~ 6.5m |
| 5 | Gebiet Hinter-Allmend (Parzelle GB Nr. 123) | 13 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 6.5m zur Vereinheitlichung der Gewässerräume |
| 6 | Gebiet Hinter-Allmend (Parzelle GB Nr. 123) bis Einmündung in Birsig | 13 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 6.5 m |

## 9.4.3 Umsetzung Gewässerraum Birsig

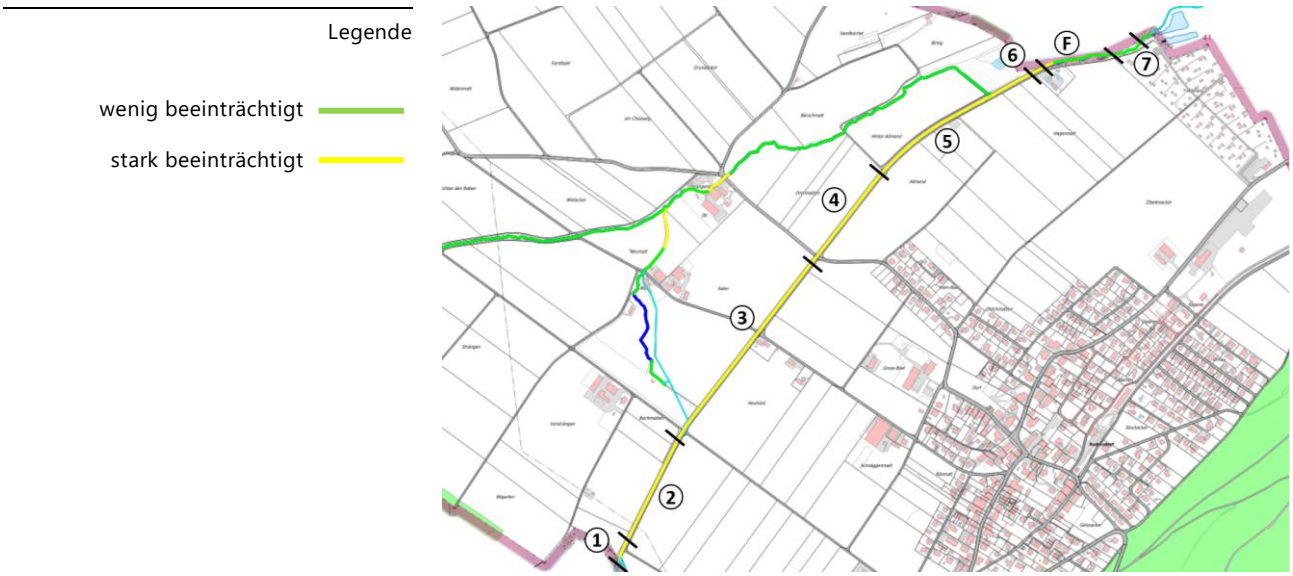



*Abbildung 50: Abschnittsweise Umsetzung Gewässeraum Birsig*

| Nr. | Bezeichnung Abschnitt | Raumbedarf | Umsetzung Gewässerraum |
|---|---|---|---|
| 1 | Staatsgrenze Südwest bis Limmelenweg | 16 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 8 m zur Vereinheitlichung der Gewässerräume |
| 2 | Limmelenweg bis Rennweg | 16 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 8 m |
| 3 | Rennweg Oltingerstrasse | 16 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 8 m zur Vereinheitlichung der Gewässerräume |
| 4 | Oltingerstrasse bis Gebiet Hinterallmend | 16 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 8 m |
| 5 | Gebiet Hinterallmend bis Gebiet Hagenmatt | 18 m | Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone beidseitig 9 m |
| 6 | Umgebung Landwirtschaftsbetrieb Hagenmatten | 18 m | Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone |
| F | Ausserhalb des Staatsgebietes | 18 m | Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone |
| 7 | Pflanzlandstiftung bis Staatsgrenze Nordost | 18 m | Asymmetrische Ausscheidung des Gewässerraums als Komm. Uferschutzzone ausserhalb Bauzone |

# 10. Waldfeststellungspläne

In Zusammenarbeit mit dem Kreisförster wurde der Waldfeststellungsplan wie folgt angepasst:

Anpassung der Waldgrenze in Richtung Bergstrasse und Hofackerweg

Die Waldgrenze wird neu zwischen den Parzellen GB Nrn. 324 und 398 ergänzt, als auch im Bereich der Parzelle GB Nr. 354 wurde eine neue Waldfeststellung durchgeführt und in den Plänen aufgenommen. Diese fehlte bis anhin.



*Rechtgültiger Zustand*

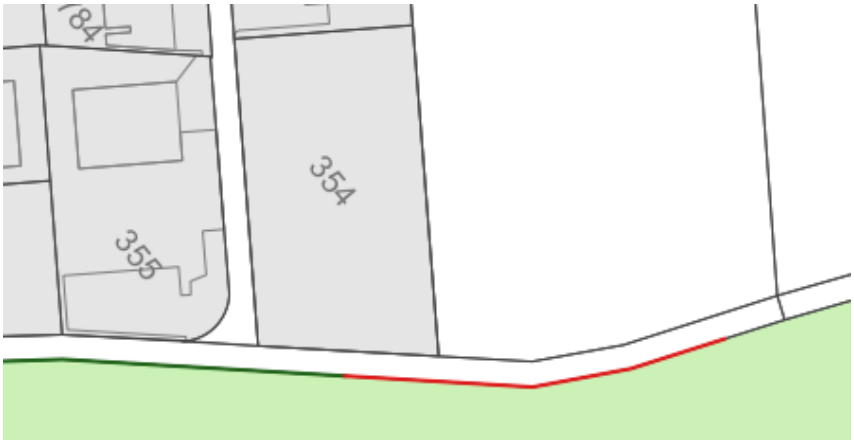



*Abbildung 51: Anpassung Waldbfeststellungslinie Bergstrasse (grün: bestehende Waldgrenzen, rot: neu festgestellte Waldgrenzen)*




*Rechtgültiger Zustand*




*Abbildung 52: Anpassung Waldbfeststellungslinie Hofackerstrasse (grün: bestehende Waldgrenzen, rot: neu festgestellte Waldgrenzen)*

# 11. Landwirtschaft

## 11.1 Fruchtfolgeflächen

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.

Gemäss Ernährungssicherungsstrategie des Bundes müssen mindestens 60 % der in der Schweiz konsumierten Nahrungsmittel in der Schweiz produziert werden können. Ackerfähiges Kulturland muss deshalb als Produktionspotenzial langfristig erhalten bleiben. Dies wird in der Schweiz mit der Bezeichnung und dem Schutz als Fruchtfolgeflächen (FFF) gesichert. Der Kanton verlangt von den Gemeinden, die FFF kartographisch und in Zahlen auszuweisen. Die Fruchtfolgeflächen sind im kantonalen Geoportal[9] dargestellt.

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.

Auswirkungen der Gesamtrevision Ortsplanung auf die Fruchtfolgeflächen

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen (FFF) von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingezont. Durch die Aufhebung der Reservezonen nimmt die Bilanz der FFF mit der Gesamtrevision der Ortsplanung etwas zu:

[9] *Die Kartenebene gibt Auskunft über Lage, Umfang und Qualität der Fruchtfolgeflächen (FFF) im Kanton Solothurn. Sie wurde gestützt auf die ab 2012 nach neuer Methodik, welche am 4.9.2017 durch den Bund (ARE) validiert wurde, erstellt und stützt sich auf die Vollzugshilfe 2006 des Sachplanes Fruchtfolgeflächen des Bundes ab.*




*Abbildung 53: Fruchtfolgefläche bei den Reservezonen*

| **Anrechenbarkeit Fruchtfolgeflächen** | **m²** |
|---|---|
| FFF neu Gebiet Hofacker | 19'013 |
| FFF neu Gebiet Sägerei | 3'567 |
| **FFF neu total** | **22'580 m²** |

*Tabelle 11: Zusätzliche FFF durch Zuteilung der Reservezone in die Landwirtschaftszone*

## 11.2 Kein Landwirtschaftsinventar nötig

Es ist kein Landwirtschaftsinventar zu erstellen, da die aktiven und direktzahlungsberechtigten Landwirte bekannt und im Agrarinformationssystem GELAN erfasst sind.

# 12. Änderungen im Zonenreglement

## 12.1 Aufbau Zonenreglement

Das Zonenreglement ist unterteilt in folgende Kapitel:

1. Formelle Vorschriften
2. Einleitende Vorschriften
3. Zonenvorschriften
   - 3.1. Bauzonen
   - 3.2. ~~Landwirtschaftszonen~~ Zonen ausserhalb der Bauzone
   - 3.3. Schutzzonen
   - 3.4. Überlagernde Zonen / Bestimmungen
   - 3.5. Kultur- und Naturobjekte
   - 3.6. Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan / kantonalen Schutzbeschlüssen
4. Übrige Bestimmungen
5. Schlussbestimmungen
6. Anhang

## 12.2 Änderungen, die das ganze Zonenreglement betreffen

### 12.2.1 Anpassung an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Das Baurecht liegt schweizweit in der Zuständigkeit der einzelnen Kantone. So haben dieselben Begrifflichkeiten in verschiedenen Kantonen unterschiedliche Bedeutungen. Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vereinheitlicht deshalb die wichtigsten Baubegriffe.

Die föderalistische Struktur und die Gemeindeautonomie werden dabei erhalten. Der Kanton Solothurn ist dem Konkordat der gesamtschweizerischen Baurechtsharmonisierung (IVHB) am 1. Juli 2012 beigetreten. Die IHVB wurde in der kantonalen Bauverordnung umgesetzt, diese trat am 1. März 2013 in Kraft. Das Zonenreglement wurde in diesem Sinne überarbeitet. Die technischen Änderungen werden im Zonenreglement zu Beginn der Paragrafen erläutert.

Umrechnung von der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer / Gleichzeitige generelle Erhöhung der Ausnützung

Die neue kantonale Bauverordnung KBV (kantonale Bauverordnung) lässt die bisherige Ausnützungsziffer AZ als Dichtemass nicht mehr zu. Sie wird ersetzt mit der Geschossflächenziffer für oberirdische Nutzungen GFZo.

Da die gesamte Ortsplanungsrevision im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen steht, wird unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen eine massvolle Erhöhung der Nutzungsziffer vorgenommen. Das bedeutet, dass auf einer Parzelle gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung geringfügig mehr gebaut werden darf.

Ziel dieser Massnahme ist, dass eine grundsätzliche Siedlungsentwicklung nach Innen in sämtlichen Zonen angestrebt wird. Wichtig ist aber auch, dass die gewachsenen Quartierstrukturen erhalten bleiben. Wegen den verhältnismässig grossen Parzellen können bereits mit der rechtsgültigen Nutzungsplanung recht grosse Volumen erstellt werden (z.B. Mehrfamilienhäuser). Aus diesem Grund wird auf eine allzu grosse Siedlungsentwicklung nach innen verzichtet.

Anschliessend wurde diese erhöhte Ausnützungsziffer in die oberirdische Geschossflächenziffer (GFZ) umgerechnet. Da neu auch das Dachgeschoss angerechnet wird (in der rechtsgültigen Nutzungsplanung wird das Dach- oder Attikageschoss nicht in die Ausnützungsziffer eingerechnet), wird die GFZ entsprechend erhöht.

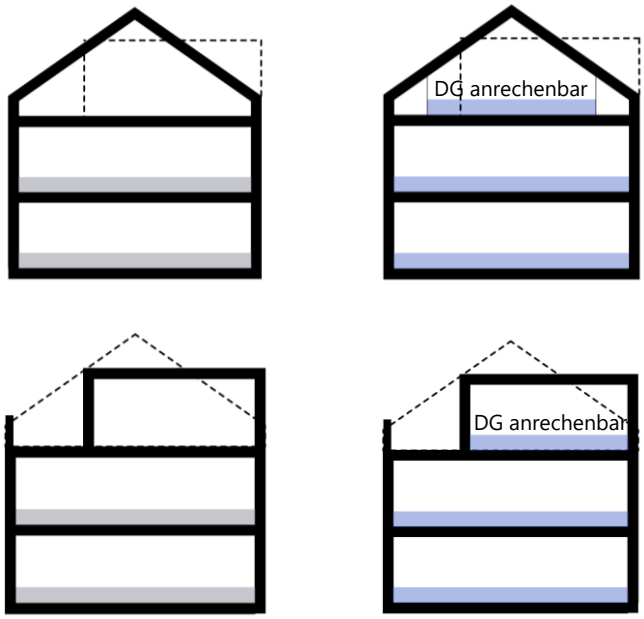



*Abbildung 54.: Anrechenbarkeit der Geschossflächen bei der Ausnützungsziffer (links) und bei der oberirdischen Geschossflächenziffer (rechts)*

Unterirdische Geschossflächenziffer

Gemäss kantonaler Bauverordnung Solothurn gilt die Geschossflächenziffer bei allen Geschossen, also auch inkl. der Untergeschosse. Dies ist

ein Unterschied zur alten Ausnützungsziffer, bei der nur die oberirdischen Vollgeschosse angerechnet wurden. Um zu steuern, dass sich neue Bauten in das bestehende Siedlungsbild einfügen, wird zwischen der oberirdischen und unterirdischen Geschossflächenziffer unterschieden. Die unterirdische Ziffer wird in den Wohnzonen auf 0.7 festgelegt. So ist oberirdisch und unterirdisch ein ähnliches Bauvolumen möglich. Zudem wird sichergestellt, dass das Wachstum von grösseren Bäumen möglich ist und für den Wasserhaushalt wertvoller Boden erhalten bleibt.

Gebäudehöhen

Die Begriffe für die Gebäudehöhen werden von First- in Gesamthöhe und von Gebäude- in Fassadenhöhe umbenannt. Die Begrifflichkeiten werden nach der IVHB angepasst und sind in der KBV erläutert. Die Fassadenhöhe wird in § 18 und der Figur 6 in Anhang 1 der kantonalen Bauverordnung geregelt, die Gesamthöhe in § 18$^{bis}$ und der Figur 7 vom Anhang 1.

## 12.3 Erläuterung der einzelnen Paragrafen

Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen erläutert. Die Nummerierung entspricht dem neuen Zonenreglement.

1. Formelle Vorschriften

**Erlass**

Die Gemeinde erlässt Zonenbestimmungen, welche Vorschriften für das Bauen in Rodersdorf umfassen.

**§ 1 Geltungsbereich**

Die Ortsplanung der Gemeinde Rodersdorf besteht aus dem Zonenreglement, dem Baureglement, dem Bauzonen- und Gesamtplan sowie dem Erschliessungsplan mit Strassenklassierung. Diese Dokumente sind aufeinander abgestimmt und bilden die angestrebte räumliche Entwicklung der Gemeinde ab.

**§ 2 Übergeordnete Vorschriften**

Es wird generell auf die übergeordnete Gesetzgebung verwiesen. Falls sinnvoll wird jeweils einen Verweis auf das PBG und die KBV in den Paragrafen gemacht.

2. Einleitende Vorschriften

**§ 3 Planungsgrundsätze**

Die Planungsgrundsätze interpretieren die Leitsätze des räumlichen Leitbilds. Sie zeigen den strategischen Überbau für die räumliche

Entwicklung der Gemeinde auf und sind richtungsweisend für sämtliche raumrelevanten Entscheide gemäss Ortsplanung zu verwenden.

### § 4 Geschossflächenziffer

Die Geschossflächenziffer wird in eine ober- und unterirdische Geschossflächenziffer unterteilt. So kann am ehesten die heutige Ausnützungsziffer weitergeführt werden. Dies ist wichtig, da sich künftige Bauten genauso gut in die bestehenden Siedlungsstrukturen integrieren sollen wie solche, die nach den rechtsgültigen Baumassen gebaut werden.

Es gibt keinen eindeutigen Umrechnungskoeffizienten von der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer. Aus diesem Grund ~~regelt~~ verweist Abs. 3 auf Art. 34ter PBG, dass ~~bei~~ altrechtlich erstellte «Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, […] erneuert und teilweise geändert werden [dürfen], sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

~~sämtliche Geschosse genützt (also auch ausgebaut) werden dürfen, auch wenn die zulässige Geschossflächenziffer dann überschritten wird (Besitzstandsgarantie). Zugleich ist dies auch ein Beitrag für die Siedlungsentwicklung nach innen.~~

### § 5 Mindestausnutzung

Sollte aus verschiedenen Gründen nicht möglich sein, diese Mindestausnutzung zu erreichen, ist der Nachweis zu erbringen, dass durch eine zonengemässe Überbauung des restlichen Grundstücks die Mindestausnützung zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden kann. So kann auch hier das Ziel, nachhaltige Nutzung mit der beschränkten Ressource Boden, verfolgt werden. Es wird verhindert, dass bei grossen Parzellen unförmige Flächen abparzelliert werden und die zukünftige bauliche Entwicklung erschwert wird. Die Mindestausnutzung wird für die Wohnzonen festgelegt.

### § 6 Fachberatung

Die Gemeinde soll die Möglichkeit erhalten, bei Bauvorhaben, Gestaltungsplänen, Teiländerungen von Nutzungsplanungen etc., bei denen sie z.B. betreffend Eingliederung in die Umgebung oder der Qualität des Bauprojekts Unsicherheiten hat, unabhängige, externen Fachpersonen beiziehen zu können. Bei Überbauungen auf Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 3'000 $m^2$ erfolgt, der Beizug der Fachberatung zwingend. Die Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft. In Verbindung mit dem Paragrafen zur Qualitätssicherung und der Möglichkeit für den Einbezug der Fachberatung wird das Ziel des Erhalts sowie Steigerung der Qualität des Ortsbilds verfolgt.

Der Gemeinderat wird die Fachberatung während des Genehmigungsprozesses der Ortsplanung in Angriff nehmen und die Arbeitsweise in einer Verordnung gemäss Abs. 4 festhalten.

Ziel ist, dass die Fachberatung nach der Genehmigung der Ortsplanung ihre Arbeit aufnehmen kann.

### § 7 Qualitätssicherung mit Voranfragen

Voranfragen können von Seiten der Bauherrschaft gewünscht werden. Sie bieten Bauherrschaften die Möglichkeit, vor einem Baubewilligungsverfahren einzelne, wesentliche Aspekte durch die Baukommission prüfen zu lassen. Dadurch erhält die Bauherrschaft Planungssicherheit für weitere Investitionen und das nachfolgende Baubewilligungsverfahren. Ziel ist, dass die Bauherrschaft und die Baubehörde in einen Austausch treten, der die Anforderungen und Bedürfnisse beider beteiligten Seiten frühzeitig koordiniert. Bei Überbauungen auf Grundstücken mit einer Fläche von mehr als 3'000 m² ist im Rahmen der Voranfrage zwingend eine fachliche Beurteilung durch eine Fachkommission oder unabhängige Fachpersonen einzuholen.

Dieses Vorgehen wird üblicherweise von der Bauherrschaft geschätzt, da sie so bereits zu einem frühen Zeitpunkt eine gewisse Planungssicherheit erhält. Für die Baubehörde wiederum ist dies auch ein Vorteil, da sie von Beginn einer Planung involviert ist und nicht erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ihre Rückmeldungen geben kann. So kann – falls Bedarf besteht – das öffentliche Interesse bereits frühzeitig angemeldet werden.

### § 8 Qualitätssicherung mit Varianzverfahren

Diese Vorgabe ist für grössere Arealentwicklungen, die einen gewichtigen Einfluss unter anderem auf das bauliche, soziale und wirtschaftliche Gefüge der Gemeinde haben. Der Entscheid, dass eine solche Qualitätssicherung verlangt wird, erfolgt nicht willkürlich: Die Baubehörde stellt den Antrag an den Gemeinderat und begründet diesen entsprechend.

Die Gemeinde hat somit einen Einfluss unter anderem auf das bauliche Gefüge, dies ist vor allem hinsichtlich der Wahrung des öffentlichen Interesses von Bedeutung. Es betrifft insbesondere Areale, bei denen verschiedene Rahmenbedingungen noch zu klären sind oder auch strategisch für die Gemeinde relevant sind. Im Vordergrund steht, dass sich die Gemeinde ein Mitspracherecht einräumen kann: Aktives Handeln anstelle vom Reagieren auf Baugesuche.

Es ist absichtlich nicht abschliessend definiert, welche Art von Verfahren angewendet werden soll, da dieses Verfahren genau auf die entsprechenden Bedürfnisse massgeschneidert werden soll. So bedingt der Bau eines Mehrfamilienhauses beispielsweise neben einem geschützten Naturobjekt ein anderes Verfahren als die Überbauung eines 5'000 m² grossen

Areals unmittelbar angrenzend an den historischen Ortskern. Wichtig ist aber, dass die Teams interdisziplinär, also aus verschiedenen raumbezogenen Wissenschaften wie Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur etc. zusammengesetzt sind.

Sofern ein grosses öffentliches Interesse am Planungs- oder Bauvorhaben besteht, beteiligt sich die Gemeinde angemessen an den Kosten des Verfahrens.

### § 9 Nutzungsvorschriften

Der Vollständigkeit halber wird hier auf die übergeordnete Gesetzgebung verwiesen, da dort zu den Zonen Aussagen gemacht werden, die im kommunalen Zonenreglement nicht wiederholt werden.

### Planungsbehörden, Auflageverfahren und Rechtsmittel

Wird gestrichen. Diese Bestimmungen sind bereits in der kantonalen Gesetzgebung zu finden.

### § 10 Unterteilung Zonen und übrige Vorschriften

Die Zonen und Vorschriften werden zur Übersicht aufgelistet.

Zonenvorschriften

### § 11 Tabelle Baumasse

Im rechtsgültigen Zonenreglement sind alle Baumasse inkl. Präzisierungen im jeweiligen Paragrafen aufgeführt. Im Entwurf des Zonenreglements werden sämtliche metrischen Vorgaben aller Bauzonen in der «Tabelle Baumasse» zusammengestellt. Das Reglement erscheint so übersichtlicher, die einzelnen Paragrafen sind kürzer und die Unterschiede zwischen den einzelnen Bauzonen sind besser ersichtlich.

Die Dichten wurden in den Wohnzonen – zusätzlich zur Umrechnung von der Ausnützungsziffer zur Geschossflächenziffer – um rund 20-35 % erhöht. Mit einer entsprechenden Erhöhung der Geschossflächenziffer kann eine quartiergerechte Siedlungsentwicklung nach innen erreicht werden.

Die in der Tabelle Baumasse ausgewiesenen Lärmempfindlichkeitsstufen richten sich nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und sind im Zonenreglement im § 11 Baumasse verbindlich festgelegt. Sie bilden die Grundlage für die lärmrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben. Baubewilligungen dürfen nur erteilt werden, wenn die massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Sofern aufgrund der Lage oder der vorgesehenen Nutzung Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten sind, verlangt die Baubehörde einen entsprechenden Lärmschutznachweis gemäss Art. 31 LSV und § 12 LSV-SO.

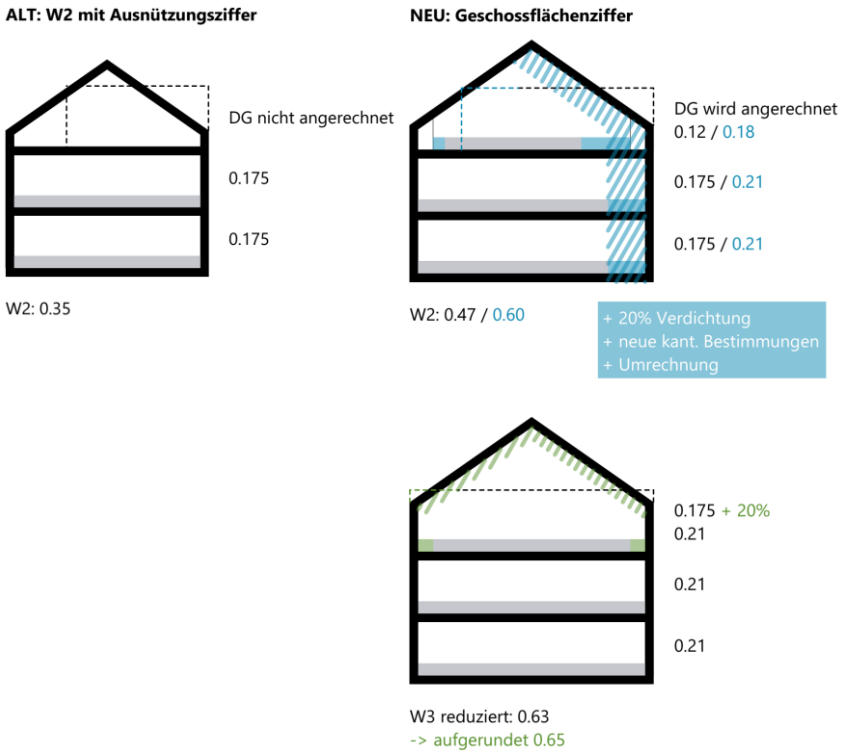



*Abbildung 55: Umrechnung von der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer inkl. Erhöhung der Dichte um 20 %*

Im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung und der angestrebten Siedlungsentwicklung nach innen wird neu auch in der Wohnzone dreigeschossig reduziert bei Reihen-Einfamilienhäusern und Arealüberbauungen ein Bonus von 0.05 auf die Geschossflächenziffer (GFZ) gewährt. Damit wird die bereits für die Wohnzone zweigeschossig geltende Regelung auf die Wohnzone dreigeschossig reduziert übertragen.

Der Bonus schafft einen gezielten Anreiz für kompakte und flächeneffiziente Bebauungsformen. Insbesondere Reihen-Einfamilienhäuser sowie gesamthaft geplante Arealüberbauungen ermöglichen gegenüber freistehenden Einzelbauten in der Regel eine bessere Ausnutzung des vorhandenen Baulands und tragen damit zu einer qualitätsvollen Innenentwicklung bei. Gleichzeitig bleibt die zusätzliche Nutzung mit einem GFZ-Bonus von 0.05 moderat und ordnet sich in die bestehende Zonensystematik ein.

### § 12 Wohnzone zweigeschossig reduziert/W2r (siehe Kap. 6.3.1)

Die Wohnzone zweigeschossig reduziert ersetzt die bisherige Hofstattzone. Die Bestimmungen sollen dafür sorgen, dass der schützenswerte Dorfkern nicht beeinträchtigt wird. Die maximale Gebäudelänge von 12m und Breite von 9m stellt sicher, dass die Körnigkeit ortstypisch kleinförmig erfolgt. Es sind maximal 2 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dach- resp. Attikageschoss zulässig. Die Materialisierung des Aussenraums wird stärker eingeschränkt, wie bei den übrigen Wohnzonen und Bäume sollen einen wertvollen Beitrag zur Ausgestaltung der Quartiere leisten. Die festgelegte Regelung ist von den Parzellengrössen abhängig und sorgt für ein durchgrüntes Gesamtbild.

Die Grünflächenziffer wurde mit einer GIS-Auswertung überprüft (siehe Abbildung 56) und weil das Baumäquivalent nicht mehr gelten soll, um 0.1 reduziert.

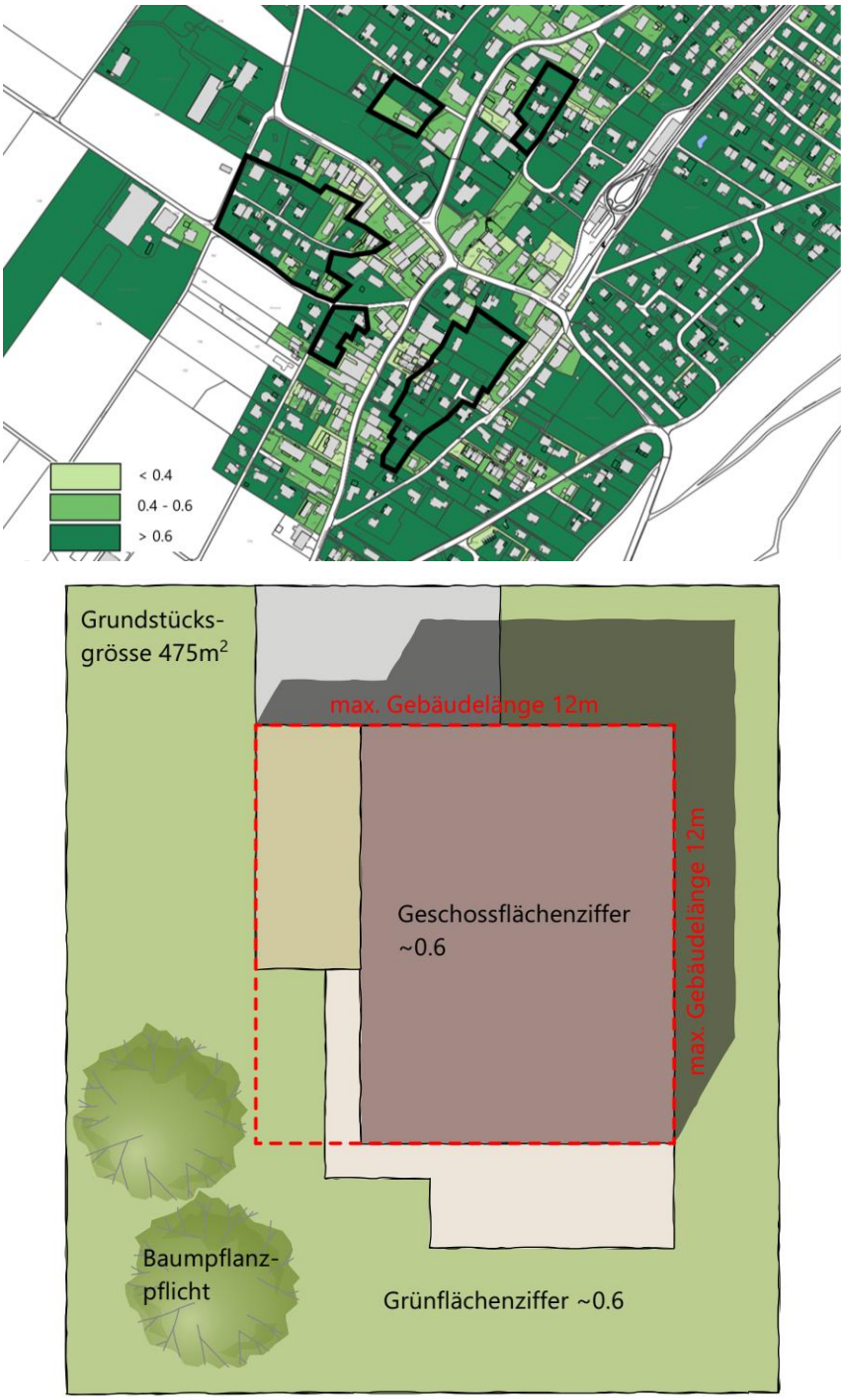



*Abbildung 56: Herleitung Grünflächenziffer*

### § 13 Wohnzone zweigeschossig/W2 (siehe Kap. 6.3.2)

Der einzige Unterschied bei den beiden rechtsgültigen zweigeschossigen Wohnzonen liegt bei der Gebäudehöhe. Bei der W2b fällt die Maximalhöhe um einen halben Meter tiefer aus. Deshalb wird diese Zone aufgehoben.

In der zweigeschossigen Wohnzone sollen künftig unter Wahrung der bestehenden Quartierstrukturen auch Zeltdächer und Flachdächer zulässig sein. Dies entspricht den heutigen Bedürfnissen (Architektur, optimale Nutzung des Dachgeschosses).

### § 14 Wohnzone dreigeschossig reduziert/W3r (siehe Kap. 6.3.3)

Grundsätzlich werden die Bestimmungen der zweigeschossigen Wohnzone übernommen. Die wesentlichen Unterschiede liegen bei den festgelegten Maximalhöhen und der Geschossigkeit. Es sind maximal drei Vollgeschosse ohne zusätzliches Dach- resp. Attikageschoss zulässig Durch die festgelegten Bestimmungen können im Vergleich zur bisherigen W2 grössere Gebäude erstellt und das Attika-/ Dachgeschoss zu einem Vollgeschoss ausgebaut werden.

### § 15 Kernzone/K (siehe Kap. 6.2)

Die Kernzone verfolgt den Zweck der Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums von Rodersdorf sowie die Erhaltung der historisch wertvollen Bauten und Baugruppen. Wichtig ist, dass der Spagat zwischen den bestehenden Bauten, deren Weiterentwicklung und allfälligen Neubauten geschafft wird. Das heisst, dass die Bauweise der Umgebung angepasst sein soll.

Die Vorschriften zur Kernzone im rechtsgültigen Zonenreglement weisen vornehmlich quantitative Bestimmungen auf. Abschliessend wird die Dachgestaltung in der Kernzone festgelegt. Ansonsten wird die Qualität im Ortskern über die Vorschriften der Ortsbildschutzzone sichergestellt.

### § 16 Gewerbezone/G (siehe Kap. 6.5)

*Keine wesentlichen Änderungen vorgenommen*

### § 17 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen/ÖBA (siehe Kap. 6.4)

Da den Gebäuden in der öBA eine Vorbildfunktion in der Gemeinde zukommt, werden zusätzliche Anforderungen an deren Gestaltung gestellt.

Die Baumasse werden gestrichen, damit Gebäude jeweils bedarfsgerecht erstellt und umgebaut werden können. Die Bauten haben sich jedoch stets an die umliegenden Gebäude anzupassen.

### § 18 Landwirtschaftszone

In der Landwirtschaftszone gelten grundsätzlich die kantonalen und eidgenössischen Vorschriften. Die Gemeinde kann jedoch strengere Vorgaben erlassen, die der Kanton bei Baugesuchen ausserhalb der Bauzone berücksichtigt. Da dies bereits im rechtsgültigen Zonenreglement der Fall

ist, wird dies entsprechend übernommen. Es wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

### § 19 Rebbauzone

Dieser Paragraf erfährt keine wesentlichen Änderungen. Er schafft die Möglichkeit zum Rebbau und verfügt über verhältnismässige Bestimmungen.

### § 20 Spezialzone Reitsport nach Art. 18 RPG (siehe Kap. 7.1.2)

Die Bestimmungen zur Spezialzone Reitsport nach Art. 18 RPG sollen Rechtssicherheit für die Betreibung der Pferdesportanlage schaffen. Für äussere bauliche Veränderungen oder Nutzungsanpassungen ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Kleinere Bauten und Anlagen mit einem Grundriss bis zu 100 m$^2$ können mit einem normalen Baugesuch erteilt werden.

Die Beleuchtung wird aufgrund allfälliger Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnquartiere sowie wegen der Helligkeit für Insekten, Vögel etc. geregelt.

Wird der Reitstallbetrieb eingestellt, ist davon auszugehen, dass die Gebäude bestehen bleiben. Ein Rückbau dieser grossen Volumen ist gegenüber den heutigen und künftigen Grundeigentümerschaften nicht vertretbar. Eine nicht profitorientierte Umnutzung soll zugelassen werden, wenn ein Betriebskonzept vorliegt und die zulässigen Nutzungen im Rahmen einer Teilrevision der Zonenbestimmungen festgelegt werden. So hat die Gemeinde ausreichend Möglichkeiten, bei der Weiterentwicklung dieses Areals mitzugestalten.

### § 21 Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG (siehe Kap. 7.1.1)

Die Bestimmungen zur Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG wurden in Zusammenarbeit mit der Pflanzlandstiftung und dem Familiengartenverein vollständig überarbeitet.

Die Änderungen / Ergänzungen umfassen die Erhaltung des Erscheinungsbilds, die Materialisierung, Bestimmungen zu den Gemeinschaftsflächen sowie der Ver- und Entsorgung.

Die Baumasse sowie weitere Gestaltungsvorschriften werden in den Prototypplänen des Familiengartenvereins festgelegt.

3.2 ~~Landwirtschaftszonen~~
Zonen ausserhalb der Bauzone

**~~Reservezone~~**

Die Reservezonen werden mit der Revision aufgehoben, womit die Bestimmungen obsolet werden.

3.3 Schutzzonen

### § 22 Kommunale Naturschutzzone

Die, für die Kulturlandschaft, das Orts- und Landschaftsbild bedeutsamen Gebiete und Objekte, verfügen durch diesen Paragrafen Schutz- und Pflegebestimmungen. Es wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

### § 23 Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone (§ 41c GschV)

Zur Umsetzung des Gewässerraums wird gemäss Art. 41c GSchV dieser Paragraf geschaffen. Er regelt die Nutzung und Pflege der Schutzgebiete.

3.4 Überlagernde Zonen / Bestimmungen

### § 24 Zone mit Einschränkungen «Orhau» (siehe Kap. 6.7.2)

Das einheitliche Strassenbild und die Bebauungsstruktur sollen erhalten werden. Gegenüber der Grundnutzung zweigeschossige Wohnzone ist eine höhere Fassadenhöhe zulässig, dafür bestehen Einschränkungen zur Dachgestaltung.

~~**Perimeter kommunaler Gestaltungsplan**~~

~~*Keine wesentlichen Änderungen vorgenommen*~~

*Die bisherigen Inhalte wurden in § 25 übernommen. Gleichzeitig wurde die Anzahl der Wohneinheiten, ab der ein Gestaltungsplan verlangt werden kann, angepasst. Diese Schwelle wurde von bisher 4 auf neu 6 Wohneinheiten erhöht. Die Anpassung erfolgt im Sinne der Verhältnismässigkeit.*

### § 25 Perimeter Gestaltungsplanpflicht (siehe Kap. 6.7.3)

Der ergänzte Paragraf zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 44 PBG regelt detailliert den Erlass von Gestaltungsplänen, die mögliche Aufteilung von Gebieten in Teilgebiete, die Zusammenarbeit mit Behörden und die zu erfüllenden Mindestinhalte eines Gestaltungsplans. Absatz 5 umfasst wesentliche gebietsbezogene Zielvorgaben für die einzelnen Areale.

### § 26 Ortsbildschutzzone (siehe Kap. 6.7.1)

Die Ortsbildschutzzone umfasst nicht nur die Kernzone, sondern auch die umliegenden Bauzonen. Dies ist wichtig, da diese als Auftakt in den Ortskern wahrgenommen werden. Im Paragrafen wurde die zulässige Bauweise ergänzt. Die Zonenvorschriften für klassierte Gebäude wurden in eigene Paragrafen aufgeteilt, die Gebäudestellung gilt für sämtliche Gebäude in den Bauzonen und die Dachgestaltung wird jeweils in der Grundnutzung festgelegt.

### § 27 Landschaftsschutzzone

Der Artikel wurde gegenüber dem rechtsgültigen Zonenreglement präzisiert. Ziel ist nach wie vor der Erhalt der unverbauten Landschaft aus ästhetischer Sicht. Er wurde jedoch zusätzlich mit dem Absatz Landschaftselement ergänzt, da die landschaftstypischen Hecken, Bäume, Gehölze, Bachläufe usw. einen wichtigen Beitrag zur einzigartigen Landschaft von Rodersdorf leisten.

In der Landschaftsschutzzone sind nur wenige, in den Abs. 2 und 3 geregelte Bauten und Anlagen zulässig. Wichtig ist, dass Einzäunungen nur stellenweise zulässig sind, dies wegen den Querungsmöglichkeiten für Tiere. Wichtig ist, dass Zäune gemäss kantonalen Fachstellen möglichst kleintierfreundlich mit einer lichten Öffnung von 15 bis 20 cm zwischen dem Terrain und der Unterkante des Zaunes gestaltet werden.

### § 28 Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft

In den kommunalen Vorranggebieten können die Bewirtschaftenden Vereinbarungen mit der Gemeinde zur Förderung von Gebieten mit hohen Natur- und Landschaftswerten abschliessen. Der Paragraf erfährt keine wesentlichen Änderungen.

### § 29 Schutzzone Dorfbrunnenquellen

Die Schutzzone dient zur Bewahrung der Quellen und soll schädliche Einflüsse verhindern. Die Gemeinde sieht die Quellen als wertvoll an. Im Paragrafen werden die erläuternden Absätze gestrichen. Bei Neu- oder Umbauten sollen die Kosten für weiterführende Massnahmen stets zu Lasten der Grundeigentümerschaft gehen.

### § 30 Naturgefahr Oberflächenabfluss

Der Paragraf regelt die Vorschriften für Bauten und Anlagen zur Berücksichtigung der Naturgefahr Oberflächenabfluss.

## 3.5 Kultur- und Naturobjekte

**Gebäudeklassierung**

Die Gebäudeklassierung wird in die Paragrafen 32, 33 und 37 aufgeteilt.

**Kultur- und Naturobjekte geschützt**

§22 Absätze 1-4 werden jeweils in eigene einzelne Paragrafen überführt.

### § 31 Schützenswerte Bauten ~~und Kulturobjekte~~

Die Formulierung für den Paragrafen stammt vom Amt für Raumplanung. Es ordnet die schützenswerten Bauten und Kulturobjekte in das historisch

gewachsene Gesamtgefüge der Gemeinde ein, deswegen haben sie auch erhöhte Vorschriften bei ihrer Weiterentwicklung.

Die Bauten und Kulturobjekte werden mit der Ortsplanung nicht geschützt. Ihre Unterschutzstellung ist aber bei baulichen Arbeiten oder Abbruchgefahr zu prüfen.

Die schützenswerten Objekte verfügen über einen hohen Eigenwert. Bauliche Massnahmen bedürfen einer Stellungnahme durch die Fachberatung, damit der Eigenwert erhalten werden kann. Ansonsten wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

Wichtig ist, dass die Gebäude noch keinen Schutzstatus haben: Dieser ist von der Gemeinde zu prüfen, v.a. bei Veränderungs- oder Abbruchgefahr. Auf der Grundlage dieser Prüfung kann die Gemeinde dann über einen allfälligen kommunalen Schutz verfügen.

### § 32 Erhaltenswerte Bauten

Bei den erhaltenswerten Objekten handelt es sich um charakteristische Bauten, welchen vor allem als Bestandteil einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. Sie haben eine wichtige lokalhistorische Bedeutung, so weisen sie z.B. auf Strukturen, Handwerke und Menschen hin, die für die Identität und das Ortsverständnis von Rodersdorf von Bedeutung sind.

Sie sind in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung zu erhalten. Der Abbruch ist unter Voraussetzungen möglich. Wichtig dabei ist, dass die heutige Situation zumindest erhalten oder verbessert wird.

Dieser Paragraf wurde gemäss den Formulierungsvorgaben des Amts für Denkmalpflege und Archäologie angepasst.

### § 33 Geschützte Mauern

*Unverändert beibehalten*

### § 34 Geschützte Bäume und Baumgruppen

Die, für die Kulturlandschaft, das Orts- und Landschaftsbild bedeutsamen Objekte, verfügen durch diesen Paragrafen Schutz- und Pflegebestimmungen. Die wert- resp. sehr wertvollen Einzelbäume werden geschützt und sind im Bauzonen- und Gesamtplan entsprechend eingetragen.

Für die finanzielle Unterstützung bspw. für Ersatzpflanzungen wird von der Gemeinde ein separates Reglement erstellt.

Festsetzungen gemäss kant. Richtplan / kant. Schutzbeschlüssen

### § 35 Kantonal geschützte Bauten / geschützte Kulturobjekte

Kantonal geschützte Kulturobjekte sind vom Regierungsrat mittels einer Verfügung geschützt.

Der Paragraf entspricht den Formulierungsvorgaben des Amts für Denkmalpflege und Archäologie. Demnach sind Baugesuche, die die kantonal geschützten Bauten und Objekte betreffen, dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie und dem Amt für Raumplanung (Abteilung Ortsbildschutz) zur Genehmigung zu unterbreiten.

### § 36 Wald- und Feldgehölze, Hecken, Bäche und Uferbewuchs

Der Artikel weist auf das Natur- und Heimatschutzgesetz sowie der Verordnung hin, welche Hecken, Uferbestockungen und Feldgehölz schützen und deren Pflege regeln. Ergänzt wurden Vorschriften zu den Ufergehölzen und der Pflege.

### § 37 Archäologische Fundstellen (Schutzzonen)

Der Paragraf entspricht den Formulierungsvorgaben des Amts für Denkmalpflege und Archäologie. Insbesondere wird auf die Informationspflicht vor Inangriffnahme von Grabarbeiten hingewiesen. Es ist wichtig, dass vor und während eines Bauvorhabens dies entsprechenden Schutzmassnahmen ergriffen werden. Die archäologischen Fachstellen kommen aber keinem Bauverbot gleich.

### § 38 Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung SO 25

Der neue § 40 regelt die Bestimmungen zum regionalen Wildtierkorridor SO 25. Für die Formulierung wurde der kantonale Formulierungsvorschlag übernommen.

### § 39 Weitere kantonale Schutzgebiete, -objekte und Festlegungen

Der Artikel weist darauf hin, dass kantonale Schutzgebiete, Schutzobjekte und Festlegungen den Bestimmungen der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14.11.1980 oder jenen der jeweiligen Schutzverfügung (RRB) unterliegen und der Bewilligung des Bau- und Justizdepartements bedürfen.

4. Übrige Bestimmungen

### § 40 Umgebungsgestaltung in sämtlichen Bauzonen

Die Umgebungsgestaltung und mit ihr die Gestaltung von öffentlichen Plätzen, Wegen, Vorplätzen und weiteren Aussenbereichen sind wichtig für das Ortsbild und die Einordnung der Siedlung in die Landschaft. Grünräume sind ökologisch wertvoll (Biodiversität) und können einen Beitrag zur Kühlung von Siedlungen leisten, was im Zuge des Klimawandels an Bedeutung gewinnt.

Gerade in Gemeinden, wo die «grünen Wohnquartiere» für den Ort prägend und eine wesentliche Standortqualität sind, ist die Gestaltung der Gärten wichtig. Dies gilt aus ästhetischer, ökologischer sowie klimatischer Sicht:

- Standortheimische und ortstypische Pflanzen Die grössten Risiken des Klimawandels im Mittelland sind Hitzeperioden und Starkregen:
- Ausreichend Versickerungsmöglichkeiten im Garten
- Hochstämmige Bäume für Kühlungseffekt.

Dieser Artikel regelt die Materialisierung von Plätzen und Wegen, die Bepflanzung mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen und Bäumen und die Pflicht, bei grösseren baulichen Veränderungen einen Umgebungsplan einzureichen.

### § 41 Gestaltung des Siedlungsrandes

Diese Bestimmung soll einen harmonischen Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone und die ökologische Vernetzung sicherstellen. Diese Gebiete können aufgrund von struktureller Vielfalt einen wesentlichen Beitrag zur Biodiversität leisten.

### § 42 Flachdachgestaltung

Flachdächer können einen wertvollen Bestandteil zur Energieproduktion und Retention beitragen. Dieses Potenzial muss zukünftig in Form von Photovoltaikanlagen oder Dachbegrünungen genutzt werden.

Es besteht das Ziel die ortsbauliche Qualität und qualitative Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und die Hitze innerhalb des Siedlungsgebietes zu mindern (natürliche Dachbegrünungen). Auch kann so ein ökologischer Beitrag zur Förderung der Biodiversität geleistet werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die nachhaltige Stromgewinnung durch Sonnenkollektoren möglich bleibt.

~~**An- und Nebenbauten**~~

~~Die Grösse von An- und Nebenbauten wird auf kantonaler Ebene nicht geregelt. Dies wird nun festgesetzt, so dass Klarheit besteht, was zusätzlich zur Hauptbaute erstellt werden darf.~~

Der Absatz wird vollumfänglich gestrichen, aufgrund der kantonalen Vorprüfung.

### § 43 Lichtemissionen

Dass «Lichtverschmutzung» aus verschiedenen Gründen vermieden werden soll, ist allgemein anerkannt. So kann beispielsweise das Wohlbefinden von Menschen ~~kann~~ gestört werden, was bereits zu Klagen vor Bundesgericht geführt hat. Die Problematik der Lichtemissionen verschärfte

sich in den letzten Jahren durch innovative Beleuchtungstechnologien mit höheren Lichtstärken und geringeren Kosten für Beleuchtungen weiter. Dieser Artikel dient auch zum Schutz von Nachtschwärmern, die sich durch die Lichtquellen nicht mehr orientieren können.

Eine Vollzugshilfe auf, welche zurückgegriffen werden kann, bildet der 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.

Die Gemeinde Rodersdorf erarbeitet derzeit das Beleuchtungskonzept «Öffentliche Beleuchtung Rodersdorf», welches zur Beurteilung von Baugesuchen ebenfalls beachtet wird.

### § 44 Mobilfunkanlagen

~~Mobilfunkanalagen können das Ortsbild stören. Eine Aufrüstung ist nur an den bestehenden Standorten zulässig.~~

Seit Anfang 2023 hat der Kanton Solothurn mit den Mobilfunkbetreibern ein Dialogmodell vereinbart, das das Vorgehen bei der Standortsuche für Mobilfunkanlagen regelt. Das heisst, dass zunächst in ausgewählten Zonen Mobilfunkanlagen zulässig sind, nämlich in der Gewerbezone sowie in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen mit Ausnahme des Schulareal. In der Ortsbildschutzzone werden sie ebenfalls ausgeschlossen, ausser dies erweist sich als nötig. Dann ist die Anlage entsprechend in der Ortsbild einzubetten, damit ihre Einsehbarkeit reduziert wird.

### § 45 Belastete Standorte (gemäss Art. 2 AltlV)

Dieser Paragraf regelt den Umgang mit schadstoffbelasteten Böden: Ausgehobener schadstoffbelasteter Boden kann bei gleicher Bodenbelastung vor Ort weiterverwendet werden oder muss, als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden. Es gilt die Abfallverordnung (VVEA) und §136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA).

### § 46 Belastete Ablagerungsstandorte ~~(gemäss Art. 32c USG)~~ (gemäss Art. 2 AltlV)

Dieser Paragraf regelt den Umgang mit belasteten Standorten. Die Standorte nach Art. 32 USG sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS) der Website des Amts für Umwelt Kanton Solothurn (AfU) einsehbar.

Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

### § 47 Spezielle Einrichtungen

In Rodersdorf sollen Kultureinrichtungen in der Zone für öffentliche Bauten zulässig sein. Sogenannte Kontaktbars sind nicht erwünscht.

5. Schlussbestimmungen

### § 48 Verfahren

Der Paragraf verweist auf die kantonale Gesetzgebung.

### § 49 Inkrafttreten / Übergangsrecht

Das Reglement tritt mit der Publikation des Amtsblatts in Kraft und findet ab der öffentlichen Auflage Anwendung.

### § 50 Aufhebung altes Recht

Mit der Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung wird die rechtsgültige Ortsplanung aufgehoben.

6. Anhang

### Anhang 1: Übersicht über Naturobjekte

In der Tabelle werden sämtliche Naturobjekte aufgelistet, welche auch im Bauzonenplan und Gesamtplan verortet werden.

### Anhang 2: Bauinventar

In der Tabelle werden sämtliche Kantonale Denkmalschutzobjekte, Kommunal schützenswerte Objekte, Schützenswerte Bauten und Kulturobjekte und Erhaltenswerte Bauten aufgelistet, welche auch im Bauzonenplan und Gesamtplan verortet werden.

# 13. Änderungen im Baureglement

Die Inhalte des Baureglements folgen dem Grundsatz, dass

- alle allgemeinen Vorschriften und die Bauvorschriften, welche für das ganze Gemeindegebiet gelten, in den allgemeinen Vorschriften oder in den Bauvorschriften festgelegt werden.
- alle Vorschriften, welche eine konkrete Zone oder Parzelle betreffen, im Zonenreglement festgelegt werden.

Sowohl das Rechtsetzungsverfahren als auch die Zuständigkeiten sind für diese beiden Teile unterschiedlich: Das Baureglement wird von der Gemeindeversammlung verabschiedet, das Zonenreglement vom Gemeinderat.

## 13.1 Erläuterungen

Grundsätzlich folgt das Baureglement dem Prinzip, dass kein sogenanntes «Papageienrecht» geschaffen werden soll: Was in einem anderen Rechtstext geregelt ist, wird nicht wiederholt. Auf die wichtigsten Rechtstexte wird indes aus Gründen der Lesefreundlichkeit hingewiesen.

Die nachfolgenden Erläuterungen folgen den §§ des neuen Baureglements. Sie präzisieren die Absichten zu den einzelnen Vorschriften und fassen die wesentlichen Neuerungen zusammen. Selbsterklärende Paragrafen werden nicht erläutert. Es werden vor allem jene Paragrafen erläutert, die entweder neu sind oder substanziell geändert wurden.

#### § 1 Zweck und Geltung

*Keine wesentlichen Änderungen*

#### § 2 Baubehörde und Rechtsmittel

Absatz 2 wird gestrichen, weil dies bereits in § 2 KBV geregelt ist.

#### § 3 Baukontrolle

Die Voranmeldung für die verschiedenen Baustadien wird bei mindestens fünf Tagen festgesetzt, so dass sich die Baubehörde entsprechend vorbereiten kann.

Die verschiedenen Stadien der Bauvollendung werden ergänzt mit der Beendigung der Armierung des Luftschutzraumes und der Umgebungsgestaltung (Böschungen, Randabschlüsse, Mauern), da diese an das öffentliche Strassenareal angrenzen.

~~**Gebühren**~~

~~Kosten, die für Gutachten, Voranfragen, zusätzliche nutzungsplanerische Leistungen wie Gestaltungspläne, Teiländerungen des Zonen- und Erschliessungsplan anfallen, können der Bauherrschaft in Rechnung gestellt werden. Ebenso die zusätzlich anfallenden Leistungen der Baubehörde sowie der Baukommission.~~

~~Dies ist eine Präzisierung der Leistungen, die die kantonale Bauverordnung in § 5 Abs. 2 aufführt, da die Leistungen wie etwa Gutachten vornehmlich technischer und nicht ortsbaulicher Natur sind[10]. Deshalb wurde Abs. 4 zusätzlich eingefügt bzw. übergeordnetes Recht vollzogen.~~

§4 Gebühren wird vollständig aufgehoben, einschliesslich «6. Anhang: Gebühren». Allfällige Gebühren werden in das kommunale Gebührenreglement überführt. Dieser Schritt erfolgt in Abstimmung mit der Baukommission; dabei wird auch die Höhe der Gebühren festgelegt.

**§ 4 Ausnahmen**

Je nach Lage einer Liegenschaft bzw. einer Baute kann die strikte Einhaltung und Umsetzung der Vorschriften des Baureglements mit unverhältnismässig hohen Kosten verbunden oder schlicht etwa aus topografischen Gründen nicht möglich sein. Die Gemeinde will mit diesem Paragrafen auf solche spezifischen Gegebenheiten mit der nötigen Flexibilität reagieren und erwünschte Entwicklungen ermöglichen können.

**§ 5 Benennung der Strassen**

Der Paragraf klärt die Zuständigkeit.

**§ 6 Lichtraumprofil entlang Strassen und Wegen**

Keine wesentlichen Änderungen

**§ 7 Stützmauern an öffentlichen Verkehrsanlagen (§ 49, § 50 KBV)**

Einfriedungen und Stützmauern haben wesentlichen Einfluss auf das Quartier- und Ortsbild, insbesondere im Bereich des öffentlichen und gut einsehbaren Raums wie bei Strassen. Deshalb dürfen sie in ihren Dimensionen nicht zu gross sein, da ansonsten Gärten oder Häuser, die für einen Ort prägend sein können, nicht mehr genügend sichtbar sein könnten und da sich durch Mauern und Einfriedungen eine trennende Wirkung ergeben kann, was die Qualität öffentlicher Räume zusätzlich

[10] *KBV § 5 Abs. 2:«Die Baubehörde kann auf Kosten des Bauherrn zusätzliche Unterlagen verlangen, wie: Grundbuchauszug, statischen Nachweis, Ausführungs- und Detailpläne, Studien über die Beschattung nachbarlicher Liegenschaften, Modelle, Fotomontagen, Beleuchtungskonzepte, Aufschluss über die Kehrichtbeseitigung, Feuersicherheit, Bodenuntersuchungen – insbesondere bei Bauten im Grundwassergebiet -, Nachweis über den Elementarschutz in besonders gefährdeten Gebieten gemäss Gefahrenkarten, Ausweis über die Qualität des Trinkwassers, Angaben über die Heizungsanlagen und über Einbau und minimale Leistungsfähigkeit von Personen- und Warenliften, Ausweis über die Finanzierung bei grösseren Überbauungen.*

mindern kann (zur Qualität des öffentlichen Raumes bzw. des Ortsbildes und zur Stärkung alternativer Verkehrsträger siehe auch Ausführungen zu §§ 11, 16 und 18).

### § 8 Anschlussbauten an Gemeindestrassen und öffentlichen Wegen

Der Paragraf setzt die Bewilligungspflicht von Anschlussbauten und -anlagen fest.

### § 9 Abstellplätze

Der Paragraf verweist auf die schweizweit angewandten Normen des Verband Schweizerischer Strassen- und Verkehrsfachleute VSS zur Berechnung der Abstellplätze für Autos und Velos.

Zur Förderung der Verkehrssicherheit wird es künftig ausserdem grundsätzlich nicht mehr möglich sein, Parkplätze und Einfahrten an Kantonsstrassen zu realisieren (Ausnahmen vorbehalten).

### Türen, Treppen, Geländer, Balkone

Wird gestrichen, da in den SIA-Normen und SUVA Richtlinien festgesetzt.

### § 10 Sicherheit Baukonstruktionen

Die übergeordneten Sicherheitsbestimmungen der SIA-Normen und SUVA Richtlinien sind beim Bauen einzuhalten.

### § 11 Nebenräume in Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen

Aufgrund der Siedlungsentwicklung nach innen und der heute vorherrschenden Architektur (z.B. weniger Dachböden wegen Flachdächern resp. Attikawohnungen, bauen in die dritte Dimension) ist vermehrt dafür zu sorgen, dass dennoch ausreichend Nebenräume zur Verfügung stehen.

### § 12 Baustellen

Keine wesentlichen Änderungen

### § 13 Baustellenabfälle

Diese Bestimmungen werden zugunsten der besseren Übersicht in das Reglement eingefügt. Sie entsprechen im Wortlaut der bereits geltenden übergeordneten Gesetzgebung (Kantonale Verordnung über die Abfälle KVA § 11), womit sich gegenüber dem rechtsgültigen Baureglement für Bauwillige keine Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung ergeben.

### § 14 Gestaltung

Gemäss dem räumlichen Leitbild und der ortsbaulichen Grundlage ist die qualitative Siedlungsentwicklung eines der Hauptziele der Ortsplanungsrevision. Es ist wichtig, dass sich sämtliche Bauvorhaben (Bauten, Strassen etc.) zu einem harmonischen Gesamtgefüge vereinen, in dem sich sämtliche Bewohnende wohl und sicher fühlen.

Dies ist einerseits eine wichtige Aussage für die Bauherrschaft, nämlich dass jedes einzelne Bauvorhaben seinen Beitrag leisten kann, andererseits ist dieser Paragraf eine «Notbremse» für die Gemeinde bzw. die Bewilligungsbehörde bei Bauvorhaben, die dem öffentlichen Interesse der Schaffung und des Erhalts eines qualitativ hochwertigen Lebensraums nicht nachkommen.

### § 15 Energie

Die Gemeinde strebt das Label Energiestadt an und möchte eine Vorreiterrolle für die umliegenden Gemeinden einnehmen. Die Heizung und die Warmwasseraufbereitung sollen in Zukunft ausschliesslich mit erneuerbaren Energien versorgt werden (Klimaschutz und Energiewende, Energiestrategie 2050 des Bundes). Es sind bei Neubauten oder substanziellen Änderungen an der Energieversorgung entsprechende Massnahmen zu ergreifen. Falls Fernwärmenetze, Nahwärmeverbunde oder Photovoltaikanlagen in Verbundgebieten projektiert werden, soll die Möglichkeit bestehen, dass sich umliegende Liegenschaften an diese anschliessen können.

### § 16 - § 19

*Keine wesentlichen Änderungen*

### § 20 Terrainveränderungen

Die bestehenden Absätze, welche die KBV wiederholen, werden gestrichen und durch einen qualitätssichernden Absatz ersetzt.

### Antennen

Die Bestimmungen zu den Mobilfunkanlagen wurden ins Zonenreglement verschoben.

### § 21 - § 22

*Keine wesentlichen Änderungen*

# 14. Weitere Informationen

## 14.1 Mehrwertabgabe

Wird ein Grundstück eingezont oder allenfalls auch umgezont von einer Arbeitszone (z.B. Gewerbezone oder Industriezone) in eine Wohnzone oder Kernzone, wird ein Teil des Mehrwerts abgeschöpft und für raumplanerische Massnahmen eingesetzt.

In Rodersdorf unterliegen aufgrund Ein- oder Umzonungen Teilstücke der Parzellen GB-Nrn. 90045, 90054 und 90119 der Mehrwertabgabepflicht. Bei den Einzonungen handelt es sich um Verkehrszone in Gemeindebesitz. Diese sind gemäss § 6 Abs. 2 PAG von der Abgabepflicht befreit. Die Arrondierungen der Bauzone (max. 0.5 ha), können gemäss kantonalem Richtplan (S-1.1.12) als Spezialfall kompensationsfrei vollzogen werden.

Da die Parzellen in der öffentlichen Hand sind, ist keine Planungsausgleich abzuschätzen.

~~Der Planungsmehrwert ist dennoch zu berechnen, da ein Abgabetatbestand vorliegt und keine Bagatellgrenze gilt. Dieser wurde abgeschätzt und liegt der Ortsplanung orientierend bei.~~

| Parzelle GB-Nr. | Total Fläche m² | Einzonung / Umzonung | Planungsgrundsatz gem. kt. Ripla | Zone rechtsgültig | Zone neu | Fläche der Änderung | Anteil Strassenareal | Grundeigentum privat / öffentlich |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 90054 | 2'515 | E | S-1.1.12 | Verkehrszone (ausserhalb der Bauzone) | Verkehrsfläche (innerhalb der Bauzone) | 128 | 100% | Öffentlich |
| 90045 | 1'766 | E | S-1.1.12 | Landwirtschaftszone | Verkehrsfläche (innerhalb der Bauzone) | 223 | 100% | Öffentlich |
| 90119 | 1'000 | E | S-1.1.12 | Landwirtschaftszone | Verkehrsfläche (innerhalb der Bauzone) | 54 | 100% | Öffentlich |

*Tabelle 12: Tabelle für die Mehrwertabgabe*

Gemäss Raumplaner:innen-Treff vom 2. November 2020 wurde kommuniziert, dass ein kommunales Planungsausgleichsreglement zwingend zu

erarbeiten ist (Regelung Abgabesatz und Zuständigkeiten). Der Abgabesatz beträgt mind. 20 %. Gemeinden können den Abgabesatz um zusätzlich max. 20 % erhöhen. Das PAG findet Anwendung auf Planungen, die nach 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt wurden. Die kommunale gesetzliche Grundlage, das «Reglement zum Planungsausgleich» wird durch die Gemeindeversammlung voraussichtlich am *xx. xxx 2026* beschlossen und am *xx. xxx 2026* genehmigt. Darin wird festgelegt, dass bei Umzonungen 40 Prozent des Planungsmehrwerts der Gemeinde zufallen, während bei Einzonungen insgesamt 40 Prozent auszugleichen sind, wobei je nach Bedeutung der Einzonung 20 Prozent an den Kanton und 20 Prozent an die Gemeinde gehen. Dieser Abgabesatz hängt von der Bedeutung der Einzonung ab:

- Einzonungen von kantonaler und / oder regionaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan Kapitel S-1.1.10 sowie von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht (Kapitel S-1.1.12): Der Mehrwert geht zuhanden des Kantons. Die Gemeinde kann festlegen, dass der Anteil über 20 % zuhanden der Gemeinde geht. Dies ist in Rodersdorf der Fall, im Reglement zum Planungsausgleich ist festgehalten, dass zusätzlich zur Abgabe an den Kanton 20 % an die Gemeinde abzugeben sind. Die Gemeinde sichert sich so finanzielle Möglichkeiten im Sinne des kantonalen «Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG».
- Einzonungen von kommunaler Bedeutung gemäss kantonalem Richtplan Kapitel S-1.1.11: 20 % gehen als Mehrwert an die Gemeinde.

Auch wenn in der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung weder Ein- noch Umzonungen mit einem Abgabetatbestand vorgenommen werden, kann dies im Rahmen einer späteren Teilrevision der Ortsplanung sein. Aus diesem Grund ist das Reglement zum Planungsausgleich trotzdem zu erarbeiten und von der Gemeindeversammlung zu beschliessen. Das Entrichten der Planungsmehrwerte erfolgt dazumal in einem separaten, parallelen Verfahren zur (Teil-)Revision der Nutzungsplanung bei einer allfälligen Ein- und Umzonung. ~~nachgelagerten Verfahren~~. Der zu entrichtende Mehrwert wird mittels einer Festsetzungsverfügung nach Genehmigung der Nutzungsplanung vom Gemeinderat verfügt und bei Bedarf im Grundbuch festgehalten. Gegen Entscheide des Gemeinderats Rodersdorf über die Erhebung und die Berechnung der Ausgleichsabgabe kann bei der kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheide beim Kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

Die Mehrwertabgabe wird nicht direkt mit der Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung bezahlt werden müssen. Die Fälligkeit entsteht bei Veräusserung des Grundstücks oder wenn eine Baubewilligung erteilt wird. Das heisst, dass zwischen der Festsetzungsverfügung und der

Fälligkeit der Mehrwertabgabe unter Umständen mehrere Jahre liegen können.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision können betroffene Eigentümerschaften sich nicht gegen die geschätzten Mehrwertabgabe aussprechen, sondern lediglich gegen die planerische Massnahme (die Umzonung), welche den Mehrwert auslöst.

Hinweis: anstelle von monetären Abgaben kann für die Mehrwertabgabe vorab zu Gunsten der Gemeinde auch eine vertragliche Lösung angestrebt werden (§ 2 Abs. 2 PAG). Dann können auch Sachleistungen, z.B. die Aufwertung des öffentlichen Raums o.ä. vereinbart werden.

## 14.2 Planbeständigkeit

Gemäss übergeordneter Gesetzgebung sind die Nutzungsplanungen etwa alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen. Die Ortsplanung Rodersdorf ist ca. 16 Jahre alt (Genehmigung der letzten OP 2008). Die Planbeständigkeit kann somit als gegeben betrachtet werden.

## 14.3 Digitalisierung des Zonen- und Erschliessungsplans im GIS

Der Zonen- und Erschliessungsplan ist gemäss eidgenössischen Vorgaben im geografischen Informationssystem (GIS) darzustellen. Sämtliche öffentlich-rechtlichen Eigentumseinschränkungen (ÖREB) sind dort darzustellen. Aus diesem Grund werden diese beiden Pläne im GIS erfasst.

Die Interpretation bei der Abgrenzung von Wald, Bauzonen, Strassenbereichen etc., die aufgrund von Differenzen zwischen der älteren, weniger genauen Plangrundlage und der neueren, genaueren Planungsgrundlage bestehen und im GIS vorgenommen wurden, können im Rahmen der öffentlichen Auflage Gegenstand von Einsprachen sein.

# 15. Verfahren

## 15.1 Verfahrensablauf

| Schritt | Termin |
|---|---|
| Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der Partizipation | 12. April 2024 |
| Partizipation mit Informationsanlass | 25. Mai 2024 |
| Überarbeitung und Integration der Änderungsanträge | Herbst 2024 |
| Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung | 30. Januar 2025 |
| Kantonale Vorprüfung; Besprechung mit ARP | 10. Februar 2025 |
| Vorprüfungsbericht | 5. September 2025 |
| Überarbeitung und Integration der Änderungsanträge in die OP im Anschluss an die kantonale Vorprüfung | Oktober 2025 is Mai 2026 |
| Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden ~~*der 2. kantonalen Vorprüfung (Schlusskontrolle) und*~~ der Mitwirkung | 19. März 2026 |
| Mitwirkung mit Informationsanlass | 16. April bis 1. Mai Anlass: 21. April 2026 |
| Überarbeitung der Ortsplanung aufgrund der Mitwirkung | Sommer 2026 |
| Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung | Herbst 2026 |
| 2. kantonale Vorprüfung | xx.xxx 2026 |
| Behandlung im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage | xx.xxx 2026 |
| Öffentliche Auflage (30 Tage) | xx.xxx 2026 |
| Einspracheverhandlungen | xx.xxx 2026 |
| Beschluss Gemeinderat | xx.xxx 2026 |
| Genehmigung Regierungsrat | xx.xxx 2026 |

*Tabelle 13: Verfahren Gesamtrevision der Ortsplanung*

## 15.2 1. Mitwirkung im Frühling 2024

Die Gemeinde führte im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 2024 eine Mitwirkung durch. Am 26. August 2024 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung rund 80 interessierten

Einwohnenden am Mitwirkungsanlass vorgestellt. Die Bevölkerung hatte anschliessend Gelegenheit, eine schriftliche Stellungnahme einzureichen. Es gingen insgesamt 37 schriftliche Rückmeldungen ein.

Sämtliche Eingaben wurden in der Spezialkommission Ortsplanung geprüft und diskutiert. Die Unterlagen wurden wo angezeigt angepasst (siehe Beilage: Zusammenstellung Eingaben aus der 1. Mitwirkung).

Folgende Punkte wurden aufgrund der Mitwirkung angepasst:

- Anpassungen im Zonenreglement (u.a. punktuelle Präzisierungen und redaktionelle Korrekturen)
- Teilweise Überarbeitung einzelner Bestimmungen im Zusammenhang mit Reitsport, Mehrwertabgabe und Geschossflächen
- Präzisierungen bei Schutzbestimmungen und gestalterischen Grundlagen
- Diskussion und Überprüfung von Fusswegverbindungen
- Einzelne thematische Klarstellungen gemäss Stellungnahmen von Fachorganisationen und Privaten

Nicht übernommen wurden Anträge, die:

- den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben widersprechen,
- nicht Gegenstand der vorliegenden Revision waren oder
- aus planerischer Sicht nicht zweckmässig erschienen.

## 15.3 1. kantonale Vorprüfung

Am 30. Januar 2025 reichte die Gemeinde das Planungsdossier zur kantonalen Vorprüfung ein. Folgende Inhalte wurden aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts, datiert auf den 05. September 2025 angepasst:

Genehmigungsvorbehalte

- Waldfeststellungspläne
- Zonenreglement: Anpassungen und Ergänzungen

Diverse Empfehlungen

- Definition von Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht
- Differenzierte Umgang mit der Hofstattzone, Mäuerchen etc.
- Umgang mit Fusswegverbindungen

Der Umgang mit den Änderungen ist der beigelegten Tabelle «Umgang mit den Rückmeldungen aus dem Vorprüfungsbericht» zu entnehmen.

## 15.4 2. Mitwirkung

Die Gemeinde führte im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Jahr 2026 eine 2. Mitwirkung durch. Am 21. April 2026 wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung rund 80 interessierten Einwohnenden an einem Informationsanlass vorgestellt. Die Bevölkerung hatte anschliessend Gelegenheit, eine schriftliche Stellungnahme einzureichen. Es gingen insgesamt 17 schriftliche Rückmeldungen ein.

Sämtliche Eingaben wurden in der Sonderkommission Ortsplanung geprüft und diskutiert. Die Unterlagen wurden wo angezeigt angepasst (siehe Beilage: Zusammenstellung Eingaben aus der 2. Mitwirkung).

Folgende Punkte wurden aufgrund der Mitwirkung angepasst:

- Präzisierungen im Zonenreglement (redaktionell)
- Anpassungen im Raumplanungsbericht
  (u.a. punktuelle Präzisierungen und redaktionelle Korrekturen)
- Überprüfung und Korrekturen an Gesamtplan, Zonenplan und Erschliessungsplan (Darstellung geschützte Einzelbäume, Schutzstatus Gebäude, Vorranggebiete, plangrafische Anpassungen)
- Überprüfung Schutzstatus einzelner Gebäude
- Überprüfung und Anpassung Vorranggebiete Natur und Landschaft
- Präzisierungen bei Massnahmen im Naturkonzept
- Überprüfung von Fusswegverbindungen

Nicht übernommen wurden Anträge, die:

- den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben widersprechen,
- nicht Gegenstand der vorliegenden Revision waren oder
- aus planerischer Sicht nicht zweckmässig erschienen.

## 15.5 2. kantonale Vorprüfung

Wird nach Ende der kantonalen Vorprüfung fortgeschrieben.

## 15.6 Öffentliche Auflage

Wird nach Ende der öffentlichen Auflage fortgeschrieben.

## 15.7 Beschluss Gemeinderat zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung.

Wird nach der Verabschiedung der Ortsplanung durch den Gemeinderat zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung fortgeschrieben.

# Quellenverzeichnis

## Bilder

Abbildung 1: Die verschiedenen Gebiete von Rodersdorf (nummeriert) gemäss räumlicher Analyse, (Hinweis: Die Darstellung entspricht nicht dem Zonenplan) 13
Abbildung 2: Stand der Bebauung der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Gemeinde Rodersdorf. 16
Abbildung 3: Differenz 2035 gemäss räumlichem Leitbild 2015 und kantonaler Bevölkerungsprognose 2040. 17
Abbildung 4: Stand der Bebauung Zonenplan Entwurf 18
Abbildung 5: Zonierungungskonzept (schematische Darstellung, beinhaltet nicht alle Zonen) 20
Abbildung 6.: Dimensionierung Kernzone (links: Perimeter Oberdorf rot markiert / rechts: Umzonung schwarz markiert) 22
Abbildung 7.: Dimensionierung Kernzone (Umzonung rot markiert) 23
Abbildung 8.: Dimensionierung Kernzone (Umzonungen rot markiert) 23
Abbildung 9.: Dimensionierung Kernzone (revidierte Zonenabgrenzung rot markiert) 24
Abbildung 10: Abbildung ISOS 26
Abbildung 11: Historische Karten von 1953 / Luftbild von 2022 mit eingezeichnetem Perimeter der Wohnzone zweigeschossig reduziert 28
Abbildung 12: Rechtskräftiger Zonenplan mit überlagertem ISOS 29
Abbildung 13.: Dimensionierung WH schwarz markiert (links: rechtsgültig, rechts: revidiert) 29
Abbildung 14.: Dimensionierung W2 schwarz markiert (links: rechtsgültig, rechts: revidiert) 30
Abbildung 15: Schematische Darstellung der Umzonung der W2 in die W3reduziert 31
Abbildung 16.: Dimensionierung W3r schwarz markiert (links: rechtsgültig, rechts: revidiert) 32
Abbildung 17.: Perimeter Spezialzone Pflanzlandstiftung nach Art. 18 RPG 42
Abbildung 18: Pensions- und Ausbildungsstall Rodersdorf (Grundstücke GB Nr. 131, 137, 139 und 522 Rodersdorf) 43
Abbildung 19: Auszug aus dem Zonenplan von 1990 (rechtskräftige Zonierung in diesem Bereich) 45
Abbildung 20: Störfallverordnung (Quelle: www.geo.so.ch; 28.01.2022) 46
Abbildung 21: Gewässerschutzbereiche (Quelle: www.geo.so.ch; 28.01.2022) 47
Abbildung 22: Groblärmkataster Kantonsstrassen (Quelle: www.geo.so.ch; 28.01.2022) 48
Abbildung 23: Perimeter Spezialzone ~~Pferde~~ Reitsport nach Art. 18 RPG 51
Abbildung 24: Reservezonen aufheben 34
Abbildung 25.: Vergrösserung der Ortsbildschutzzone 36
Abbildung 26: Perimeter der Zone mit Einschränkungen «Orhau» 36
Abbildung 27: Umgenutzte Garagen als Wohnraum entlang der Eichenstrasse 37
Abbildung 28: Hecken und Ufergehölze im rechtskräftigen Gesamtplan 55
Abbildung 29: Naturschutzzone in Rodersdorf (schwarz umrandet im rechtsgültigen Bauzonenplan) 57
Abbildung 30: Landschaftsschutzzone in Rodersdorf (schwarz umrandet im rechtsgültigen Bauzonenplan, Differenz zur Juraschutzzone schwarz gestrichelt) 59

Abbildung 31: Reduktion (schwarz dargestellt) kommunales Vorranggebiet mit Darstellung der Vereinbarungsflächen Natur und Landschaft 60
Abbildung 32: Erweiterung (schwarz dargestellt) kommunales Vorranggebiet in Entwurf Gesamtplan 60
Abbildung 33: Anpassung der Schutzzonen Dorfbrunnenquellen aus dem Bericht von Holinger AG 61
Abbildung 34: Rechtsgültiger Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenkategorienplan (RRB Nr. 2240 vom 3. Dezember 2013) 65
Abbildung 35: Die beiden Kantonsstrassen durch das Gemeindegebiet von Rodersdorf. Quelle: Geoportal Solothurn 67
Abbildung 36: Der rechtsgültige kantonale Erschliessungsplan für die Metzerlenstrasse. 67
Abbildung 37: Mögliche Netzergänzungen für den Fuss- und Veloverkehr gemäss räumlichem Leitbild und ortsbaulicher Grundlage. 69
Abbildung 38: Ergänzung des Erschliessungsplan beim Bahnübergang Sägerei. 70
Abbildung 39: Aufhebung Ringstrasse Metzerlenweg 70
Abbildung 40: GIS-Analyse und Überführung von Privatstrassen in öffentliche Strassen. 74
Abbildung 41: Erschliessungssituation der Parzelle GB Nr. 320. 75
Abbildung 42: Die Eichackerstrasse ist im kantonalen Geoportal bereits als private Erschliessungsstrasse vermerkt. 75
Abbildung 43: Sicherung der Hauptbauten mittels Vorbaulinien 78
Abbildung 44: ~~Kantonale~~ Baulinien (rot dargestellt) entlang der Leimenstrasse 79
Abbildung 45: Parzellen GB Nr. 905, 906, 907, Landskronstrasse 42: Reduktion des Waldabstand von 20 m auf ca. 11.5 m 81
~~Abbildung 46: Parzelle GB Nr. 187, Hofackerstrasse 14~~ 81
Abbildung 47: Befestigter Flurweg innerhalb des Gewässerraums des Strängenbachs. 85
Abbildung 48: Umsetzung Gewässerraum Strängenbach (südwestlicher Teil) und Mülibach. 86
Abbildung 49: Abschnittsweise Umsetzung Gewässrraum Strängenbach und Mülibach. 87
Abbildung 50: Abschnittsweise Umsetzung Gewässeraum Birsig 88
Abbildung 51: Anpassung Waldbfeststellungslinie Bergstrasse (grün: bestehende Waldgrenzen, rot: neu festgestellte Waldgrenzen) 89
Abbildung 52: Anpassung Waldbfeststellungslinie Hofackerstrasse (grün: bestehende Waldgrenzen, rot: neu festgestellte Waldgrenzen) 89
Abbildung 53: Fruchtfolgefläche bei den Reservezonen 91
Abbildung 54.: Anrechenbarkeit der Geschossflächen bei der Ausnützungsziffer (links) und bei der oberirdischen Geschossflächenziffer (rechts) 93
Abbildung 55: Umrechnung von der Ausnützungsziffer in die Geschossflächenziffer inkl. Erhöhung der Dichte um 20 % 98
Abbildung 56: Herleitung Grünflächenziffer 100

## Tabellen

Tabelle 1: Übersicht über die (Teil-)Zonenpläne 9
Tabelle 2: Übersicht über die Erschliessungspläne 9
Tabelle 3: Übersicht über die kommunalen Gestaltungspläne 9
Tabelle 4: Absoluter und relativer Überbauungsgrad in den Zonen der Gemeinde Rodersdorf 15

Tabelle 5: Abgleich der Flächen vor und nach der Ortsplanungsrevision 18
Tabelle 6: Abgleich der Dichten der Gemeinde Rodersdorf mit den IST- und SOLL-Dichten gemäss ARP 19
Tabelle 7: Bestehende Nutzung Pensions- und Ausbildungsstall Rodersdorf 45
Tabelle 8: Überprüfung der rechtsgültigen Gestaltungspläne 38
Tabelle 9: Zusätzliche FFF durch Zuteilung der Reservezone in die Landwirtschaftszone 91
Tabelle 10: Verfahren Gesamtrevision der Ortsplanung 118