

# Einwohnergemeinde Rodersdorf Gesamtrevision der Ortsplanung

## **Vorprüfungsbericht**

4. November 2020

---

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
	ALLGEMEINE WÜRDIGUNG	4
	EIDGENÖSSISCHES RAUMPLANUNGSGESETZ RPG	4
	KANTONALER RICHTPLAN	5
	PLANUNGSAusGLEICHs-GESETZ PAG	5
	RÄUMLICHES LEITBILD	5
	INFORMATION UND MITWIRKUNG	6
	DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG	6
<b>B</b>	<b>ORTSPLANUNGSREVISION .....</b>	<b>7</b>
1.	AUSGANGSLAGE	7
1.1	LETZTE ORTSPLANUNGSREVISION	7
1.2	RAUMKONZEPT, AGGLOMERATIONSPROGRAMM UND REGIONALES KONZEPT	7
1.3	KANTONALE SIEDLUNGSSTRATEGIE UND BAULANDRESERVEN	7
1.4	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, -PROGNOSE UND -ZIEL	8
2.	SIEDLUNG	8
2.1	SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN: BEBAUTE BAUZONEN	8
2.2	UNBEBAUTE BAUZONEN UND RESERVEZONEN	13
2.3	NEUE BAUZONEN UND AUSZONUNGEN	14
2.4	FAZIT UND ÜBERARBEITUNGSBEDARF SIEDLUNG	16
3.	VERKEHR	16
3.1	STRASSENVERKEHR UND ÜBERGEORDNETE VERKEHRSPANUNG	16
3.2	ÖFFENTLICHER VERKEHR	16
3.3	FUSS- UND RADVERKEHR	17
4.	UMWELT	17
4.1	NATUR UND LANDSCHAFT	18
4.2	GEWÄSSER	20
4.3	GEOTOPE	23
4.4	BELASTETE STANDORTE	23
4.5	LÄRM UND ELEKTROSMOG (MOBILFUNK)	23
4.6	ENERGIE	23
4.7	STÖRFALLVORSORGE	24
5.	LANDWIRTSCHAFT	24
6.	PLANUNGSINSTRUMENTE	24
6.1	ZONENREGLEMENT ZR	25
6.2	BAUREGLEMENT	29
6.3	BAUZONENPLAN	29
6.4	GESAMTPLAN	30
6.5	ERSCHLIESSUNGSPLÄNE	30
6.6	WALDFESTSTELLUNGSPLAN	30
6.7	FRUCHTFOLGEFLÄCHEN FFF	31
6.8	RAUMPLANUNGSBERICHT	31
6.9	ÜBERARBEITUNGSBEDARF PLANUNGSINSTRUMENTE	32
7.	FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	32

### **Eingereichte Unterlagen**

Die Einwohnergemeinde Rodersdorf hat am 19. Mai 2020 bei uns im Amt für Raumplanung die Dokumente zur Ortsplanungsrevision kommentiert übergeben. Diese umfassen die folgenden Genehmigungsunterlagen:

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:3'000
- Erschliessungsplan Teil innerorts 1:1'000
- Erschliessungsplan Teil ausserorts 1:3'000
- Zonenreglement

Die Genehmigungsunterlagen werden in einem Raumplanungsbericht Art. 47 RPV (orientierender Bestandteil des Dossiers) erläutert.

Im Nachgang zur Empfangsbestätigung und unter Berücksichtigung der anlässlich der Dossierübergabe am 19. Mai 2020 erfolgten Bemerkungen hat uns die Gemeinde mit Schreiben vom 22. Juni 2020 Ergänzungen zu drei kritischen Fragen zukommen lassen.

### **Vorbemerkung**

Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung relevant sind.

## **A EINLEITUNG**

### **Allgemeine Würdigung**

Aus den eingereichten Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde Rodersdorf mit den begleitenden Planern einen intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die schwerpunktmässige Auseinandersetzung mit dem Thema der Siedlungsentwicklung nach innen hat insbesondere im Bereich der Ortsbildschutzzone und entlang der Hauptverkehrsachsen in der Verlängerung der Ortsbildschutzzone stattgefunden. Den Entwurf einer Zone, mit der die langfristige Angleichung der Bauten entlang der Hauptachse an den Strassendorfcharakter innerhalb der Ortsbildschutzzone gewährleistet werden soll, sehen wir kritisch. Trotz gutem Vorsatz "zu retten, was noch zu retten ist", gewährleistet die Planung, insbesondere mit den Bestimmungen zur ehemaligen Hofstattzone (neu "Kernzone II) den Schutz des national bedeutenden Ortsbildes unseres Erachtens zu wenig konsequent.

Die Bezeichnung von Schlüsselgebieten entspricht unseren Empfehlungen aus der Arbeitshilfe "Siedlungsentwicklung nach Innen vom Mai 2018". Leider ist nicht ersichtlich, wie diese Schlüsselgebiete hergeleitet worden sind. Es existiert insbesondere keine flächendeckende Quartieranalyse, damit sind auch keine Aussagen über weitere Potentiale in den Wohnzonen ausserhalb der Schlüsselgebiete möglich. Die Schlüsselgebiete werden mit Gestaltungsplanpflichten überlagert. Leider werden für diese Areale keine spezifischen Ziele und Anforderungen formuliert. Weiter fehlen Aussagen zur Baulandverflüssigung resp. Verfügbarkeit von Bauland.

Die Zuweisung der Reservezonen zur Landwirtschaftszone wird ausdrücklich begrüsst. Sie entspricht den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan.

Nicht nur zum Thema der Siedlungsentwicklung nach Innen sind die Grundlagen und der Raumplanungsbericht sehr knapp gehalten. Auch in vielen anderen Themen (insb. Natur und Landschaft sowie Verkehr) ist die Dokumentation für Aussenstehende nicht sehr aussagekräftig.

Aus Sicht Kanton weist die Planung einen Nachbearbeitungsbedarf auf; sowohl im Themenfeld rund um die Siedlungsentwicklung nach Innen, wo die vorgeschlagenen Massnahmen aus unserer Sicht auch in der bereits überarbeiteten Form nur bedingt dazu geeignet sind, die bestehenden Qualitäten zu erhalten und weiterzuentwickeln, als auch in den weiteren Themenfeldern (insb. Natur und Landschaft).

### **Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700)**

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

Seit Inkrafttreten des revidierten RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup> RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- es sich für die Überbauung eignet (lit. a);
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b);

- Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c);
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d); und
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt (vorliegend die Gemeinde Rodersdorf), der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,
- die Anregungen aus der Bevölkerung,
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes und
- den Richtplan berücksichtigen,
- wie die Nutzungsreserven mobilisiert werden und
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen.

Der Raumplanungsbericht ist zwar nicht Teil der Genehmigungsunterlagen, hat aber, wie in verschiedenen jüngeren Gerichtsurteilen festgehalten<sup>1</sup>, eine zentrale Bedeutung.

### **Kantonaler Richtplan**

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplanelntwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und deren Handlungsbedarf für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen.

Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

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

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

### **Planungsausgleichs-Gesetz PAG**

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz (PAG, BGS 711.18) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Die Gemeinde Rodersdorf hat gemäss unserem Informationsstand kein eigenes Reglement erarbeitet. Ein solches Reglement legt im Minimum einen allfälligen zusätzlichen Abgabesatz fest und bestimmt das für den Vollzug des Planungsausgleichs zuständige Organ.

### **Räumliches Leitbild**

Die Gemeinde Rodersdorf hat das räumliche Leitbild in einem breit abgestützten Prozess zwischen Oktober 2015 und März 2017 erarbeitet. In 6 Arbeitsgruppen mit insgesamt 50 Beteiligten wurden sechs Schlüsselthemen bearbeitet:

- AGr 1: Gemeindeentwicklung 1: Bevölkerung und Arbeitsplätze
- AGr 2: Gemeindeentwicklung 2: Zonenplan und Baureglement

<sup>1</sup> Z.B. Entscheid 1C\_105/2018 vom 18. Dezember 2018 in Glattfelden (ZH)

- AGr 3: Dorfkern
- AGr 4: Generationenhaus/häuser
- AGr 5: Verkehr, Infrastruktur
- AGr 6: Natur und Landschaft

Das Amt für Raumplanung wurde im Leitbild-Prozess von der Gemeinde Rodersdorf nicht zu einer Stellungnahme eingeladen. Der Kanton war aber an der Kick-Off-Veranstaltung am 23. Oktober 2015 durch den Kreisplaner Lionel Leuenberger vertreten. Er hat die Rahmenbedingungen für den Leitbildprozess in einem Input-Referat erläutert. Der Kreisplaner hat auch an der Schlussveranstaltung vom 21. November 2016 teilgenommen.

An der Sitzung vom 22. Februar 2017 formulierte der Gemeinderat zu Handen der Gemeindeversammlung vom 16. März 2017 die folgenden Anträge:

- «Der Gemeinderat beantragt, die Ziele des Räumlichen Leitbilds 2016 - 2030 zu genehmigen».
- «Der Gemeinderat beantragt, die raumplanerisch relevanten Ziele im Räumlichen Leitbild als behördenverbindlich (BV) einzustufen».

–

Die Gemeindeversammlung hat das Leitbild am 16. März 2017 genehmigt. Gegen diesen Beschluss erhoben in der Folge vier Privatpersonen Beschwerde beim Regierungsrat. Zentraler Gegenstand der Beschwerde war die Frage nach der Behördenverbindlichkeit der Leitbildziele. Der Regierungsrat hat die Beschwerde mit Beschluss Nr. 2017/1806 vom 31. Oktober 2017 vollumfänglich abgewiesen. In den Erwägungen hat sich der Regierungsrat eingehend mit der Frage der Behördenverbindlichkeit der einzelnen Leitbildziele auseinandergesetzt und unter anderem festgehalten, dass das Räumliche Leitbild als Ganzes verabschiedet werde. Weiter hält er fest: *"Der Gemeinderat als Planungsbehörde hat das räumliche Leitbild bei der kommenden Ortsplanungsrevision lediglich - aber immerhin - zu berücksichtigen, was bedeutet, dass das räumliche Leitbild bloss ein Element darstellt, welches im Rahmen der §§ 1 und 4 PBG zu beachten ist (§ 9 Abs. 4 PBG)."*

Das Räumliche Leitbild 2016 bis 2030 ist demnach in der am 16. März 2017 genehmigten Version durch den Gemeinderat im weiteren Prozess zu berücksichtigen.

### **Information und Mitwirkung**

Im Raumplanungsbericht werden diverse öffentliche Veranstaltungen und Informationsanlässe aufgeführt. Zwischen dem 16. Januar 2020 und dem 31. Januar 2020 hatte die Bevölkerung offenbar Gelegenheit, sich schriftlich zu den Entwürfen zu äussern. Eine Dokumentation (Mitwirkungsbericht) liegt den uns eingereichten Unterlagen nicht bei.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens haben sich einige Personen aus Rodersdorf beim Amt für Raumplanung gemeldet, die eine gewisse Besorgnis über den Werdegang und die Transparenz des Verfahrens zur Ortsplanungsrevision geäußert haben. Gemäss dem Abschnitt 10.2 im Raumplanungsbericht ist eine weitere Orientierungsveranstaltung für die Bevölkerung vorgesehen, wenn die Stellungnahme des Kantons vorliegt und die noch vorzunehmenden Anpassungen in den Plänen und im Zonenreglement bekannt sind. Dieser Verfahrensschritt bietet Gelegenheit, die Anliegen der Bevölkerung noch einmal abzuholen und auf deren Argumente transparent zu reagieren.

### **Digitalisierung der Ortsplanung**

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG, BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147, s. auch unter [www.arp.so.ch](http://www.arp.so.ch)). Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Gemeinde Rodersdorf sind digital erfasst. Sie wurden im April 2020 im Geoportal des Kantons aufgeschaltet.

Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5 GeoIG, BGS 711.27 resp. § 5<sup>quater</sup> GeoIV, BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Demnach ist mit dem Genehmi-

gungsantrag zur vorliegenden Ortsplanung auch ein aktualisierter Datensatz der Nutzungsplandaten einzureichen. Ein fehlerfreier Datensatz ist Voraussetzung für die Genehmigung der Ortsplanung.

## **B ORTSPLANUNGSREVISION**

### **1. Ausgangslage**

#### **1.1 Letzte Ortsplanungsrevision**

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Rodersdorf wurde mit RRB Nr. 2008/120 vom 28. Januar 2008 genehmigt. Eine Nachfolgeplanung zum Erschliessungsplan der Einwohnergemeinde Rodersdorf diente der Festlegung eines Fusswegnetzes innerhalb des Gemeindegebiets. Damit sollte eine bessere Verbindung der verschiedenen Wohngebiete für Fussgänger gewährleisten werden. Diese Planung wurde mit RRB Nr. 2013/2240 am 3. Dezember 2013 genehmigt. Daneben wurden zwei Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften (im Gebiet Weitblick am westl. Ortsrand sowie auf GB Nr 178 zwischen der Biederthalstrasse und der Rös mattstrasse) und ein kantonaler Erschliessungsplan (Metzerlenstrasse) genehmigt. Auf Grund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.

#### **1.2 Raumkonzept, Agglomerationsprogramm und regionales Konzept**

Im Raumkonzept Kanton Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Rodersdorf dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. Diese Räume liegen in der Nähe von urbanen Räumen (hier die Agglomeration Basel), weisen aber einen ländlichen Charakter auf. Die Nutzungen sind durchmischt, der Fokus liegt stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Die ÖV-Erschliessung ist dank der direkten Tramanbindung der BLT-Tramlinie Nr.10 bis in das Zentrum von Basel sehr gut. Im agglomerationsgeprägten Raum liegt das Augenmerk darauf, die Siedlungsqualität zu verbessern und eine angemessene Siedlungsverdichtung anzustreben.

Rodersdorf liegt im Bearbeitungsperimeter des Agglomerationsprogramms Basel. Im Agglomerationsprogramm der 3. Generation wurde das Zukunftsbild aktualisiert und die Korridorprozesse in den Gemeinden des inneren Gürtels rund um Basel angestossen. Rodersdorf hat sich aktiv bei der Erarbeitung des «Raumkonzept Leimental» engagiert. Die Ergebnisse des Raumkonzeptes wurden in einer kantonsübergreifenden Charta festgehalten. Basellandschaftliche und Solothurner Gemeinden haben sich zu den folgenden übergeordneten Leitsätzen bekannt:

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

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

#### **1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven**

Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Rodersdorf für 2017 wie folgt ein:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone bebaut/unbebaut:	●	(hoher Anteil an unbebauten Bauzonen)
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte:	●	(Dichte schlechter als Medianwert)
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf:	●	(Bauzonen eher zu gross)
Arbeitszonen bebaut/unbebaut	●	(geringer Anteil an unbebauter Bauzone, Datengrundlage für Beschäftigte fehlt)

Es handelt sich dabei um eine erste, grobe kantonale Einschätzung der Gemeinde Rodersdorf.

Dieser Einschätzung liegen zugrunde:

- die Daten der Gemeinde bzgl. bebauter/unbebauter Wohn-, Misch und Zentrumszonen WMZ sowie Arbeitszonen (Raumplanungsbericht, Anhang I)
- die Einwohnerzahl in der WMZ, Stand September 2017 (Raumplanungsbericht)
- die erwartete Einwohnerzahl in der WMZ 2035 gemäss dem mittleren Szenario.

Gestützt auf die nachgeführten Daten (Stand April 2020) resultiert bei den Wohn- Misch- und Zentrumszonen eine höhere Dichte, die näher beim Medianwert liegt).

#### **1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel**

In Rodersdorf leben 1'335 EinwohnerInnen (Stand 31. Dezember 2019). Die Bevölkerungszahl stieg seit dem Jahr 2008 (1'284 EW) nur noch geringfügig um 51 EW an. Deutlich grösser Wachstumsraten wies die Gemeinde in den 80er-Jahren (von 800 auf 1'000 EW) sowie in den 90er-Jahren (von 1'000 auf 1'300 EW auf).

Das mittlere Szenario der mit RRB Nr. 2017/518 als Grundlage festgelegten kantonalen Bevölkerungsprognose geht von einem leichten Rückgang der Bevölkerung aus, für 2025 werden 1'263 EW prognostiziert, 2030: 1'252 und 2035: 1'221. Prognose und tatsächliche Entwicklung laufen seit 2016 auseinander. Die prognostizierten Werte dürften auch in Zukunft zu tief liegen.

Gemäss dem räumlichen Leitbild von 2017 (Leitbildziel 1.1) soll die Einwohnerzahl in den nächsten 15 Jahren um rund 150 Personen wachsen. Dabei wird altersmässig und sozial eine ausgewogene Mischung angestrebt. Die vorliegende Ortsplanungsrevision weist keine Zahl als Basis für den Nachweis des Fassungsvermögens der Gemeinde für den nächsten Planungshorizont 2035 aus. Der Nachweis des theoretischen Fassungsvermögens wird in der Dokumentation nirgends erbracht, weder für die bestehende Situation, noch für die künftige. Dies entgegen dem Verweis im Abschnitt 4.2.2 auf Abschnitt 9.1.8 im Raumplanungsbericht.

## **2. Siedlung**

### **2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen**

Im kantonalen Richtplan wurde folgende relevante Festlegungen getroffen:

#### **S-1.1.16**

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

#### **S-1.2.1**

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

#### **S-1.2.7**

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

#### **S-1.2.3**

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

#### **S-1.2.4**

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



### *Strategie zur Siedlungsentwicklung*

Die Gemeinde verfolgt klar formulierte Strategien. Im Grundsatz soll das Siedlungsgebiet nicht erweitert werden. Die geringe Bewohnerdichte in den Einfamilienhausquartieren – meist eine Folge der Überalterung in vielen Ein- oder Zweipersonenhaushalten - soll durch die Förderung des Generationenwechsels angegangen werden. Hierzu will die Gemeinde neuen Wohnraum in Zentrumsnähe für die ältere Generation schaffen und anbieten (siehe Umzonung Multifunktionszone).

Die übergeordneten Ziele zur Siedlungsentwicklung sind nachvollziehbar und zu befürworten. Der Schutz des Ortsbildes mit seinem Strassendorfcharakter und die Rettung der noch vorhandenen Hofstätten sind richtig in den Fokus der Planung gesetzt. Weiter begrüßen wir die Anstrengung, eine qualitativ hochwertige Überbauung von Arealen und die Aufwertung der Kulturlandschaft zu erreichen. Die Erhaltung des ursprünglichen Charakters der Pflanzlandkolonie bildet einen weiteren wichtigen Aspekt zur Sicherung der Identität von Rodersdorf. Die Strategie und Ziele der Ortsplanungsrevision werden durch eine Differenzierung der Kernzone in drei Kernzonen mit entsprechenden Vorschriften umgesetzt. Die Schaffung von 3 Kernzonen ist aus Sicht Ortsbildschutz jedoch im Grundsatz fraglich. Es besteht die Gefahr der Verwischung und damit Schwächung der Qualität des Ortskerns als Ganzes. Hingegen wird der Einsatz der Baulinienpläne zur Bewahrung des charakteristischen Ortsbildes als Strassendorf begrüsst.

Die Formulierung der strategischen Zielkonflikte im Kapitel 6 des Raumplanungsberichtes ist gar allgemein gehalten. Es fehlt eine genauere Beschreibung. Es ist nicht ersichtlich, welche Zielkonflikte bestanden, was für unterschiedliche Interessen es gab und wie die Ziele erreicht werden.

Die Ortsanalyse wurde durch den Ortsplaner und die Planungskommission in mehreren Ortsbegehungen empirisch erstellt. Es zeigt sich, dass wenige Grundlagen vorhanden sind und kaum quantitative Analysen vorgenommen wurden. Weder für die Kernzonen noch die Wohnzone für Einfamilienhäuser gibt es detaillierte Angaben über Bevölkerungsdaten, Gebäudedaten und Nutzungsdichten. Somit verfügen wir mit der bisher erbrachten Ortsanalyse nicht über genügend Kenntnisse um uns ein konkretes Bild zum tatsächlichen Bauzonenpotenzial von Rodersdorf in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu machen. Damit ist eine Einschätzung der realen Kapazität nur unzureichend möglich. Wir empfehlen daher, in diesem Bereich die Arbeit zu vertiefen.

### *Kernzone II / Hofstätten (KII, ehemalige Hofstattzone)*

Der heute als Fehler erkannte Ansatz der Hofstattzone, die trotz dem Namen mit (zwar etwas weniger hohen) Gebäuden überbaut werden kann, stammt nicht von 2008, sondern geht auf den Zonenplan von 1990 zurück. Die Hofstattzone war eine Reaktion auf die bereits damals als Problem erkannte, mit dem ersten Zonenplan von 1973 erfolgte Einzonung dieser Gebiete in normale Wohnzonen.

Der Grundsatz, im Bereich der Hofstätten „noch zu retten, was zu retten ist“, ist ausdrücklich zu begrüßen. Insbesondere ist das Einführen von Baufeldern zu befürworten. So kann wenigstens ein Minimum an diesen siedlungsgliedernden Hofstattflächen auch wirklich längerfristig als Grünräume freigehalten werden.

Die ursprünglich geplante Namensänderung (mit der entsprechenden Farbänderung im Zonenplan) wurde mit der angepassten Zonenbezeichnung unserer Empfehlung folgend teilweise rückgängig gemacht. Der Zonenzweck wird damit wieder besser ersichtlich. Abgesehen von der Grünflächenziffer und dem Absatz zum Zonenzweck enthalten die Zonenvorschriften aber ausschliesslich Vorgaben zum Bauen und keine weiteren Bestimmungen zu den Freiräumen. Wie sollen z.B. die verbliebenen Hochstammobstbäume erhalten werden? Wer ist für den Erhalt oder eine Neupflanzung zuständig?

Aus Sicht Ortsbildschutz sollen folgende Baufelder überprüft und gestrichen werden:

- GB 867 und 305 (Bereich von Gebäude Nr. 3): Eine Überbauung direkt angrenzend an die historische Bebauung südlich der Biederthalstrasse ist nicht erwünscht und verunklart die Siedlungsstruktur. Der Schutz des Gwidem, welcher gemäss § 3 Abs. 2 Kulturdenkmäler-Verordnung die Erhaltung und die schonende Nutzung der historischen Kulturdenkmäler und deren Umgebung bezweckt, würde dadurch tangiert. Zudem gilt für das Gebäude Nr. 3 (Schopf) ohnehin Besitzstand.

- Baufeld östlich der Rös mattstrasse (Teile von GB 181, 182, 942, 876 und 296): In diesem Gebiet ist heute noch eine angemessen grosse und erlebbare Hofstätte vorhanden. Gemäss ISOS handelt es sich um die Umgebungs-Richtung II mit Erhaltungsziel a (= Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Eine Überbauung entlang der Rös mattstrasse wäre für das Erleben des äusseren Ortsbildes ein erheblicher Verlust und ist nicht mit dem Ansatz: „zu retten, was noch zu retten ist“ vereinbar. Die verbleibende Hofstattfläche wäre zu klein, um noch als solche zu wirken.

Zudem soll die Aufnahme bzw. das Belassen folgender Grundstücke/Grundstückteile geprüft werden:

- GB 174 (südöstlicher Teil): Das Gebäude Biederthalstrasse 54 bildet den südlichen Abschluss des historischen Ortskerns. Wenn der südöstliche Teil von GB 174 an der Biederthalstrasse unüberbaut bliebe (Hofstattzone ohne Baufeld), würde die Lesbarkeit der Siedlungsgliederung gesichert.
- GB 780, 878 und 222 (nordwestlicher Teil): Bisher Hofstattzone.

### *Kernzone III*

Die Wohnzonen um den Ortskern stammen nicht von 2008, sondern gehen auf den ersten Zonenplan von 1973 zurück. Der Ansatz der Kernzone III, den Charakter des Strassendorfs entlang der Biederthalstrasse und der Leimenstrasse bis an die Ortseingänge zu verlängern, beurteilen wir nicht als Stärkung, sondern als Schwächung des historischen Orts- und Strassenbildes. Diese Massnahme ist aus Sicht Ortsbildschutz nicht erwünscht und kontraproduktiv. Die geforderte formale Angleichung der Bauten kommt aus Sicht Ortsbild einer Verwässerung gleich, denn das historische Ortsbild ist über Jahrhunderte entstanden und kann nicht per Dekret neu gebildet werden. Es ist schon anspruchsvoll genug, die Identität und den Charakter des historischen Ortskerns zu erhalten. Der Anspruch, die beiden Strassenzüge von der Siedlungsgrenze bis zum historischen Ortskern je zu einer Ortskernerweiterung weiterzuentwickeln, erachten wir sowohl von der Nutzung als auch von der Gestaltung her als unrealistisch. Die über Jahrhunderte gewachsene Abfolge von historischen Bauten in der bisherigen Kernzone kann nicht in die Baugebiete der 1970er- und 1980er-Jahre übernommen werden. Abgesehen davon, dass das auch von der Nutzung her nicht funktioniert (das einzige gewerblich genutzte Gebäude in diesen Strassenabschnitten ist die Garage Gröli am südlichen Dorfeingang, und weitere Kernnutzungen sollen im Ortskern selber und nicht peripher angeordnet werden), käme das in gestalterischer Hinsicht einem Kopieren bzw. Imitieren gleich. Diese Haltung bringt selten gute Lösungen, sondern führt zu Verunklärung und Verwischen der Lesbarkeit. Gleichzeitig stellt es ein Nivellieren der Qualität nach unten dar. Ausserdem ergäbe eine geschlossene Bauweise ausserhalb des historisch gewachsenen Ortskerns eine zu starke Massierung und Konkurrenz zu diesem, zumal es im historischen Ortskern selber nur partiell eine geschlossene Bauweise gibt.

Wir empfehlen dringend, von der Idee des längerfristigen Weiterziehens des Ortskerns in diese beiden Strassenzüge abzusehen und auf die Kernzone III zu verzichten. Wenn gewünscht, können entlang dieser beiden Strassenzügen überlagerte Bereiche mit gewissen Gestaltungsvorgaben (z.B. Verzicht auf Flachdächer) geschaffen werden. Die beste Massnahme scheint uns, diese Strassenzüge, wie das heute teilweise schon der Fall ist, gut zu durchgrünen, sodass die „Störwirkung“ dieser Bauten minimiert bleibt. Die Folgerung, die Kernzone III sei aus raumplanerischer Sicht notwendig, ist nicht nachvollziehbar. Zur Abb. 3 ist zu erwähnen, dass diese Überbauung im Rahmen eines Gestaltungsplans realisiert wurde, der vom Gemeinderat so beschlossen wurde.

Das Fazit aus dem Raumplanungsbericht, mit dieser Disposition würde dem Anliegen des Ortsbildschutzes vollumfänglich Rechnung getragen und der Vollzug des Zonenreglements erleichtert, kann im Lichte obiger Aussagen nicht geteilt werden.

Mit den nachgereichten Unterlagen vom 22. Juni 2020 wird die Kernzone III neu in eine Wohnzone 2B umbenannt. Auch das ursprüngliche Ziel einer Förderung des Strassendorfcharakters und einer langfristigen formalen Angleichung an die Gebäude in der Kernzone I wird abgeschwächt. Neu wird als Zweck lediglich die Unterstützung des Strassendorfcharakters formuliert. An der Grundidee einer Ausweitung des Strassendorfcharakters in Richtung der Ortseingänge wird aber festgehalten. Dazu wird ein sehr allgemein formulierter Wikipedia-Eintrag herangezogen, mit dem sich der Ansatz einer langfristigen Transformation der strassenbegleitenden Liegenschaften nicht begründen lässt. Anläss-

lich dem Ortstermin haben wir überdies darauf hingewiesen, dass zumindest für die Kernzone III entlang der Leimenstrasse eine Ausrichtung auf die Hauptstrasse mit zulässiger Direkterschliessung (Absatz 11 der Zonenvorschrift) aus Gründen der Verkehrssicherheit unerwünscht ist.

#### *Ortsbildschutz - Struktur der Regelungen*

Die bisherige Regelung mit Grundnutzung, überlagerter Ortsbildschutzzone und Gebäudeklassierung wird als Überlagerung von Schutzbestimmungen beschrieben, sodass bisher keine Transparenz gegeben gewesen sei. Das ist aus Sicht der Fachstelle Ortsbildschutz nicht korrekt. Die Grundnutzungen und die überlagerte Ortsbildschutzzone waren zwar nicht ganz sauber getrennt, doch ist das bestehende System aus unserer Sicht klar:

- Grundnutzung (Kernzone, Hofstattzone, ÖBA) für die Beschreibung der Nutzung und der Nutzungsmasse
- Ortsbildschutzzone für die gestalterischen Aspekte
- Gebäudeklassierung für die Differenzierung des historischen Baubestandes und den Umgang mit ihm.

Von einer dreifachen Überlagerung der Schutzbestimmungen kann daher nicht die Rede sein. Die bestehende Regelung entspricht der Struktur, wie sie im Richtplan Kanton Solothurn, im Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) und in der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler ((Kulturdenkmäler-Verordnung, BGS 436.11) gelegt und in den meisten Solothurner Gemeinden umgesetzt ist:

- Richtplan Kanton Solothurn: Kapitel S-2.1 Ortsbildschutz, S-2.2 Kulturdenkmäler (in S-2.2.3 mit den Begriffen geschützt, schützenswert und erhaltenswert) sowie S-2.3 Historische Verkehrswege.
- PBG: §§ 31 und 36
- Kulturdenkmäler-Verordnung: § 20 – Die Begriffe „schützenswert“ und „erhaltenswert“ für historische Kulturdenkmäler sind dort verankert.

#### *Grundsätzliche Kritik an den neuen Begriffen*

Entgegen den Erläuterungen wird mit der neuen Regelung die Transparenz der Vorschriften nicht verbessert (Abgesehen von der ergänzenden Bezeichnung der Kernzone II mit "/ Hofstätten").

- Farbe der Kernzone II neu ein etwas helleres braun statt hellgrün)
- Gebäudeklassierung Kategorie 1 – 3 (statt wie bisher geschützt/schützenswert/erhaltenswert)

Aus Sicht der Fachstelle Ortsbildschutz sollen folgende Punkte überprüft werden:

- Kernzone als Kernzone belassen und nicht in Kernzone I umbenennen.
- Hofstattzone als Zonenname belassen und nicht in Kernzone II umbenennen. Farbe im Bauzonenplan nicht ändern. So bleibt der Zweck der Zone besser erkennbar.
- Klassierung des historischen Baubestandes in geschützt, schützenswert und erhaltenswert mit diesen gängigen Begriffen arbeiten und nicht in einer banalen Nummer 1-3 „anonymisieren“.
- Überprüfen, ob die gestalterischen Vorschriften zum Ortskern, welche sowohl die K I, K II und die ÖBA I betreffen (z.B. Dachaufbauten), nicht besser in der überlagerten Ortsbildschutzzone (bzw. im Ortsbildperimeter) verbleiben (und damit nicht wiederholt werden müssen). Es gibt auch übergeordnete Bestimmungen etwa zu den Öffnungen im Dach (§ 64 Abs. 3 KBV) oder zu Solaranlagen (Kapitel E-2.5 Richtplan Kanton Solothurn), die sich spezifisch auf Ortsbildschutz zonen beziehen.
- Zweckbestimmung und Gestaltungsvorschriften im bisherigen Rahmen beibehalten und nicht reduzieren.
- Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz gemäss § 5, Absatz 10 der rechtskräftigen Zonenvorschriften beibehalten.

#### *Ortsbildperimeter*

Die Änderung des Begriffs „Ortsbildschutzzone“ in „Ortsbildperimeter“ ist eine sprachliche Nuance, aber nicht zwingend.

#### Zur Abgrenzung der Ortsbildschutzzone:

- Die Ausweitung der Kernzone und Ortsbildschutzzone auf die Häuser an der Oberdorfstrasse ist möglich, aber nicht zwingend. Gemäss ISOS handelt es sich hier um die Baugruppe 0.2 mit Erhaltungsziel B, während der Ortskern mit dem Strassenkreuz Biederthalstrasse-Leymenstrasse und Kirchgasse-Bahnhofstrasse als Gebiet 1 Erhaltungsziel A hat. Die Qualität der historischen Bebauung an der Oberdorfstrasse ist weniger hoch als im Gebiet 1, und es sind hier auch Gebäude wie etwa die Liegenschaft Oberdorfstrasse 16 entstanden, die in keiner Art und Weise in den Ortskern passen. Die Integration der Baugruppe 0.2 birgt damit eine gewisse Gefahr der Nivellierung nach unten.
- Mit dem Zurücknehmen des Ortsbildperimeters nördlich der Kirche im Bereich der neuen Multifunktionszone verschiebt sich deren Grenze sehr nahe an das geschützte Kirchenensemble. Gemäss ISOS handelt es sich hier um eine Zunge der Umgebungsrichtung II mit Erhaltungsziel a (= Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche). Für das Kirchenensemble und die historische Bebauung westlich der Kirchgasse ist relevant, was hier gebaut wird. Der Standort für Wohnen im Alter scheint hier richtig. Das Zurücknehmen des Ortsbildschutz-Perimeters ist aber nur vertretbar, wenn die Qualitätssicherung in ausreichendem Mass anderweitig gelöst wird (siehe Bemerkungen zur Multifunktionszone weiter unten). Zudem soll der Perimeter nördlich der Pfarrscheune so angepasst werden, dass die beiden Kleinbauten Kirchgasse 8 und 10 sowie der Brunnen noch innerhalb der Ortsbildschutzzone liegen.

#### *Allgemeine Bemerkungen zu den Umzonungen*

Im Wesentlichen werden die Kernzonen neu benannt und mit einer zusätzlichen Kategorie ergänzt. Die dadurch entstehenden Umzonungen haben vor allem ortbauliche Aspekte, welche weiter oben beschrieben sind. Bei der Multifunktionszone hingegen handelt es sich um eine echte, der höheren baulichen und nutzungsbezogenen Dichte dienende Umzonung.

#### *Umzonung Multifunktionszone*

Das von der Tramendhaltestelle der Linie 10 in wenigen Minuten erreichbare Areal ist grundsätzlich für die angedachte Nutzung geeignet. Aus Sicht Ortsbildschutz braucht es über ein Gestaltungsplanverfahren hinaus unbedingt eine geeignete Qualitätssicherung (Qualitätsverfahren). Die Einschränkung auf Sattel- und Walmdächern muss hinterfragt werden. Das ergibt eine traditionelle Bauweise, welche den Spielraum für die Lösungsfindung im Qualitätsverfahren unnötig einengt. Sind 2 Geschosse mit Schrägdach (wenn, dann nur Satteldach, kein Walmdach) die einzig mögliche Bauform, oder könnten es nicht auch architektonisch gut gestaltete 3-geschossige Bauten mit Flachdach (ohne Attika) sein?

#### *Bestehende Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflicht*

Zum Umgang mit den bestehenden Gestaltungsplänen wird keine konkrete Aussage gemacht. Gemäss der Planliste bestehen in Rodersdorf die folgenden rechtskräftigen Gestaltungspläne:

- Gestaltungsplan "Feuerwehmagazin", genehmigt mit RRB Nr. 3262 vom 27.11.84 (Plan Nr. 118-13)
- Gestaltungsplan "Oberdorfstrasse", genehmigt mit RRB Nr. 1984 vom 16.06.92 (Plan Nr. 118-26)
- Gestaltungsplan "Kleinbühl", genehmigt mit RRB Nr. 1208 vom 12.06.01 (Plan Nr. 118-40); der Plan Nr. 118-32 über denselben Perimeter aus dem Jahr 1996 wurde damit aufgehoben. Die seither realisierten Bauten stehen teilweise im Widerspruch zum rechtskräftigen Gestaltungsplan. Eine Mutation deutet darauf hin, dass weitere Bauten realisiert werden sollen, die wohl ebenfalls nicht mit den Vorgaben des Gestaltungsplans übereinstimmen. Der Perimeter ist im Entwurf des neuen Bauzonenplans nicht dargestellt, so dass der Plan aus der Sicht der Gemeinde wohl nicht mehr gilt.
- Gestaltungsplan mit SBV "Wohngenossenschaft, Parzelle Nr. 178", genehmigt mit RRB Nr. 1997 vom 20.09.11 (Plan Nr. 118-50)
- Gestaltungsplan mit SBV "Weitblick", genehmigt mit RRB Nr. 20 vom 10.01.12 (Plan Nr. 118-50)

Zu diesen bestehenden Gestaltungsplänen interessieren der Stand der Umsetzung sowie die Absichten des Gemeinderates zu deren Weiterbestand oder Aufhebung.

Gemäss dem Leitbild-Ziel 2.6 sollen Gestaltungspläne nur dort eingesetzt werden, wo die Grundord-

nung nicht ausreicht, eine gestalterisch gute Lösung sicherzustellen. Diesen Grundsatz unterstützen wir. Die Gebiete, für die eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen ist, sind im Entwurf des Bauzonenplans bezeichnet. Ziele und Begründungen für die jeweilige Gestaltungsplanpflicht werden im Raumplanungsbericht nicht dargelegt. Auch im Zonenreglement § 27 werden nur allgemeingültige Vorgaben für die Gestaltungsplanpflichtigen Areale gemacht. Arealspezifische Vorgaben werden auch hier nicht formuliert. Unklar bleibt auch die nicht nachvollziehbare Unterteilung zwischen privaten und öffentlichen Gestaltungsplänen (Typ 1 und Typ 2 in den §§ 12 und 13 des Zonenreglements) – siehe hierzu unsere Bemerkungen zum Zonenreglement weiter unten.

In den mit Brief vom 22. Juni 2020 zugestellten ergänzenden Unterlagen schlägt die Gemeinde vor, die Gestaltungsplanpflicht auf die drei Schlüsselareale "Stockacker" und "Geissacker" sowie auf die vorgesehene Multifunktionszone zu beschränken. Diese Einschränkung begrüßen wir. Konkrete Anforderungen an die Gestaltungspläne und Ziele werden aber auch hier nicht formuliert.

Sowohl der Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen als auch die Gestaltungsplanpflicht für die bezeichneten Schlüsselareale sind im Raumplanungsbericht und im Zonenreglement weiter auszuführen. Siehe dazu auch den Beitrag im Mitteilungsblatt des BJD vom April 2020 (Seite 56ff: "Der Gestaltungsplan – durch Flexibilität Mehrwert schaffen").

## 2.2 Unbebaute Bauzonen und Reservezonen

Im kantonalen Richtplan wurde folgende relevante Festlegungen getroffen:

### S-1.1.17

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

### S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt

- überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen)
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

### S-1.1.18

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

### S-1.2.7

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

### S-1.2.3

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

### S-1.2.4

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

## Flächen

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand Juli 2019) weist folgende Werte für Rodersdorf aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	32.0 ha	6.2 ha	38.2 ha
Arbeitszone	0.6 ha	0.0 ha	0.6 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3.6 ha	0.4 ha	4.0 ha

Die Gemeinde weist im Raumplanungsbericht die bebaute und unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen WMZ im Umfang von 30.9 ha, Arbeitszonen von 1.2 ha und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen öBA von 3.6 ha aus. Die jeweiligen Gesamtflächen der Bauzonen der Gemeinde weichen von der kantonalen Bauzonenstatistik ab. Die im Raumplanungsbericht in der Flächenbilanz im Kapitel 9.1 erfassten Flächen sind graphisch nicht abgebildet, sodass die Überprüfung der Differenzen kaum möglich ist.

## Baulandmobilisierung

Im Raumplanungsbericht finden sich keine Angaben zur Nachfrage und zur Verfügbarkeit von Bauland in Rodersdorf. Es sind auch keine Hinweise zu finden, ob und wie der Gemeinderat eine aktive Rolle bei der Verflüssigung unbebauter Parzellen in der Bauzone einnehmen will. Der Raumplanungsbericht ist mit einer klärenden Erläuterung zu ergänzen, wie sich die Gemeinde zukünftig zu diesem Thema einbringen will.

## Reservezonen

In der Gemeinde Rodersdorf bestehen im rechtskräftigen Bauzonenplan zwei grössere Reservezonen mit einer Fläche von 3.15 ha. Die Reservezonen sollen aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugeteilt werden, was ausdrücklich begrüsst wird. Der Verzicht ist unter anderem aus verkehrsplanerischer Sicht sinnvoll und unterstützt die von der Gemeinde gewählten Siedlungsentwicklungsstrategie. Die am östlichen Ortseingang gelegene Reservezone für Gewerbe wird in Teilen von einem Abstellplatz belegt. Mit der Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist sicherzustellen, dass auf dieser Fläche nur noch zonenkonforme Nutzungen stattfinden.

## Dichte und Qualität im Bestand

Die Ortsplanungsrevision beschäftigt sich lediglich im Bereich des Ortsbildschutzes eingehend mit dem Thema der Qualität. Die gewachsenen Strukturen der Einfamilienhausquartiere werden nicht thematisiert. Weder über Dichte noch über Qualitäten und Defizite der Wohnzonen werden nähere Angaben gemacht. Eine weitergehende räumliche Analyse und darauf abgestützte, nach Quartieren differenzierte Strategien sind für die Ausrichtung der künftigen räumlichen Entwicklung elementar. Wir verweisen dazu auf die Broschüre "Siedlungsentwicklung nach innen" des Amtes für Raumplanung: ([https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/LQ\\_Broschuere\\_Siedlungsentwicklung.pdf](https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/LQ_Broschuere_Siedlungsentwicklung.pdf)). Die Grundlagen und der Raumplanungsbericht sind entsprechend zu ergänzen.

## Arbeitszonen effizient nutzen (S-1.1.18)

Bei der unbebauten Gewerbezone ist darauf zu achten, dass diese möglichst effizient bebaut wird, d.h. mit einer angemessenen Arbeitsplatzdichte genutzt wird. Hier kann eine regionale Arbeitszonenbewirtschaftung eine wertvolle Unterstützung bieten. In dieser Thematik ist eine aktive Rolle der Gemeinde gefragt – im Zonenreglement werden keine Anforderungen an eine effiziente Flächennutzung gestellt. Gestaltete Freiflächen sind wichtige Merkmale von attraktiven Gewerbeflächen. Wir stellen fest, dass bei der reinen Gewerbezone bezüglich Parkierung (in Einstellhallen) keine Regelung besteht.

## 2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen

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

### S-1.1.12 Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

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

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

#### *Allgemeine Bemerkungen zu Ein- und Auszonungen*

Die bestehende Bauzone erfährt in zwei Punkten Anpassungen:

- Die Spezialzone Pflanzlandstiftung wird von einer Bauzone gemäss Art. 15 RPG zu einer weiteren Nutzungszone nach Art. 18 RPG umgewandelt.
- Das Areal des Reitsportzentrums soll teilweise einer Gewerbezone mit Wohnen zugeteilt werden. Es liegt aktuell in der Landwirtschaftszone.

#### *Zone Pflanzlandstiftung*

Die Pflanzlandstiftung hat im Laufe der Zeit seit ihrer Gründung einen identitätsstiftenden Charakter für die Gemeinde Rodersdorf erhalten. Sowohl als Institution als auch als Teil der gewachsenen dörflichen Struktur soll das Pflanzlandareal zukünftig rechtlich gesichert werden. Dabei sind einerseits die Auswirkungen der Zweitwohnungsgesetzgebung zu lösen (allenfalls mit Rückbau einzelner baulichen Elemente verbunden). Andererseits soll die Zuordnung in eine Zone nach Art. 18 RPG mit entsprechendem Zonenreglement und Bewilligungskompetenz für Rechtssicherheit sorgen. Das Vorgehen ist parallel zur Ortsplanungsrevision durch das Amt für Raumplanung bereits besprochen worden und kann somit in diese integriert werden.

Gemäss Raumplanungsbericht änderte die Nutzung in den vergangenen Jahrzehnten von Gemüse- und Obstanbau zu Freizeitnutzungen mit befestigten Flächen und Rasenflächen. Mit § 19 der Zonenvorschriften wird versucht, dieser Entwicklung Halt zu gebieten. Im 2. Abschnitt, Ziffer 3 sollte zusätzlich ein Verbot von jeglichem Einsatz von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln gefordert werden.

#### *Pferdesportzone / Gewerbezone mit Wohnen*

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 selber 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 m<sup>2</sup>) 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. In einem ersten Schritt sind die rechtskräftige Situation und die Zukunftsabsichten des Betriebs näher zu beschreiben. Die korrekte planerische Behandlung richtet sich in der Folge nach den Vorgaben der Wegleitung Pferd und Raumplanung (Ausgabe 2015). Gilt der Betrieb nicht mehr als Landwirtschafts-

betrieb, so gelangen die Abschnitte D "Pferdesport und gewerbliche Pferdehaltung" und F "Schaffung einer Zone für ein konkretes Projekt" der Wegleitung zur Anwendung. Analog zur Spezialzone Pflanzlandstiftung wird voraussichtlich auch für das Pferdesportzentrum eine Nutzungszone ausserhalb der Bauzone im Sinn von Art. 18 RPG die geeignete Zonierung darstellen, mit der Pflicht zur Rückführung in die Landwirtschaftszone bei einer allfälligen Aufgabe der Nutzung. Die Zonierung wird mit Vorteil im Rahmen der Ortsplanung festgelegt. Sie kann aber im Fall einer Verzögerung auch losgelöst von der Ortsplanungsrevision vorangetrieben werden.

#### *Bilanz Bauzone und Siedlungsgebiet*

In der vorliegenden Ortsplanung werden abgesehen von den beiden Spezialfällen zur Pflanzlandstiftung und zum Reitsportzentrum keine Ein- und Auszonungen vorgesehen. Die Reservezonen (3.15 ha) werden der Landwirtschaftszone zugeführt. Das Gebiet der Pflanzlandstiftung (5.4 ha) wird einer Zone nach Art. 18 RPG anstelle Art. 15 RPG zugeführt. Auch für die Pferdesportzone (aktuell der Landwirtschaftszone zugehörig), dürfte die Ausscheidung einer Nutzungszone nach Art. 18 RPG die zweckmässigste Lösung darstellen. Hierzu fehlen allerdings noch die erforderlichen Nachweise.

Mit den vorgesehenen Umzonungen verändern sich die Anteile der Zonenkategorien «Wohnen-, Misch- und Zentrumszonen WMZ» und «Arbeitszonen» nicht. Das genaue Ausmass der Flächen wird im Raumplanungsbericht nicht erwähnt. Wir benötigen zur Bilanzierung der flächenmässigen Veränderungen gemäss der Ortsplanungsrevision eine präzise Übersicht der Flächen und eine zahlenmässige nachvollziehbare Aufstellung.

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

Die Unterlagen sind zwar knapper als bei anderen Gemeinden. Unseres Erachtens wird der Fokus aber auf die wichtigen Kernpunkte zur Innenentwicklung gelegt. So ist insbesondere die Absicht zu begrüssen, dank attraktiven Alterswohnungen eine dichtere Belegung der EFH zu erzielen und damit eine Verdichtung nach Innen zu erzielen.

Bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen besteht in der Gemeinde Rodersdorf im Bereich der Analyse und Datengrundlage ein Nachbearbeitungsbedarf. Die Grundlagen für eine transparente und nachvollziehbare Potenzialklärung im bestehenden Siedlungsgebiet fehlen weitgehend bzw. sind aus dem uns vorliegenden Raumplanungsbericht nicht ersichtlich. Die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale und deren ortsbauliche Qualitäten sind detailliert zu prüfen. Die Anforderungen gemäss den Kapiteln S.1.1 und S.1.2 des kantonalen Richtplans sind damit noch nicht erfüllt. Hier braucht es noch weitergehende Auseinandersetzungen in Form von aussagekräftigen Quartieranalysen. Gemäss aktueller Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist es Sache der Gemeinde, der Genehmigungsbehörde aufzuzeigen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen. Bezüglich des Umgangs mit den un bebauten Bauzonen ist eine weiterführende Auseinandersetzung mit dem Thema der Baulandverflüssigung erforderlich. Die Grundlagen für die Beurteilung einer recht- und zweckmässigen Zonierung des Reitsportzentrums fehlen noch. Sie sind entweder im Rahmen der Ortsplanungsrevision oder in einem separaten Verfahren beizubringen. Der Einzonung der Gebäude in eine Gewerbezone mit Wohnnutzung können wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht zustimmen.

## **3. Verkehr**

### **3.1 Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung**

Der Raumplanungsbericht führt die «Beruhigung des motorisierten Durchgangsverkehrs» als Ziel der Revision auf. Im weiteren Verlauf des Berichts sowie in den Planunterlagen findet das Thema allerdings keine Erwähnung mehr. Anlässlich des Übergabegesprächs im Amt für Raumplanung hat die Gemeinde bekanntgegeben, dass sie sich unter dem Stichwort «Beruhigung des Durchgangsverkehrs» ausgedehnte Begegnungszonen / Tempo 30-Zonen inkl. Einbezug der gesamten Länge der Leimen- und der Biederthalstrasse im Gemeindegebiet vorstellt.



Bei den erwähnten Strassenabschnitten handelt es sich um eine Regionalverbindungsstrasse (RVS). Als solche dient sie der Verbindung von Ortschaften innerhalb einer Region. Die Strasse ist grundsätzlich verkehrsorientiert. Die Verkehrsbelastung ist mit knapp 2'850 Fahrzeugen pro Tag gemessen beim Ortsausgang Richtung Leymen (gemäss Strassenverkehrszählung 2015) relativ niedrig. Zudem werden die signalisierten Geschwindigkeiten entlang der Ortsdurchfahrt eingehalten. Im Kernbereich (Kurven-S) werden bereits heute geringere Geschwindigkeiten als signalisiert gefahren. Sie liegen im Bereich von verkehrsberuhigten Strassen. Aus unserer Sicht besteht kein Bedarf die Geschwindigkeit noch die Gestaltung der Strasse kurz- bis mittelfristig anzupassen.

Auch das Amt für Verkehr und Tiefbau ist der Auffassung, dass es nicht zielführend ist, die Kernzone I + III über die gesamte Biederthal- und Leimenstrasse auszudehnen, um dann die Kantonsstrasse über weite Strecken mit Temporeduktionen bzw. verkehrsberuhigenden Massnahmen im Sinne einer Begegnungszone / Tempo 30-Zone zu belegen. Sie weist gegenüber den umgebenden Gemeindestrassen einen übergeordneten Charakter auf, welcher auch in ihrer Ausgestaltung zum Ausdruck kommen soll. Für das AVT hat die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer inkl. dem Langsamverkehr eine hohe Priorität. Bei Ortsdurchfahrten wird auch die Gestaltung des Strassenraums im Rahmen der Möglichkeiten einbezogen. Bei zukünftigen Projekten in Rodersdorf können Massnahmen zur Verkehrsberuhigung / besseren Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer durch das AVT geprüft und – falls opportun – auch umgesetzt werden. Dies unter Berücksichtigung der Funktionalität der Strasse im übergeordneten Netz. Ein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht aus unserer Sicht nicht.

Die Revision der Ortsplanung sieht die Einführung einer Mehrfamilienhauszone im Bereich der Tramhaltestelle (Stöckacker, Geissacker) vor. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist es zu begrüssen, dass diese Zone mit einer gegenüber dem restlichen Gemeindegebiet etwas dichteren Bebauung an dieser sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage platziert werden soll.

### **3.2 Öffentlicher Verkehr**

Im Rahmen des neuen Buskonzepts im Raum Hofstetten–Flüh / Metzleren-Mariastein / Rodersdorf ist eine neue Verbindung Metzleren – Burg i. Leimental – Biederthal – Rodersdorf vorgesehen. Dazu muss an der Tramhaltestelle eine Bushaltestelle inkl. Wendemöglichkeit zur Verfügung stehen. Diese wird gegenwärtig durch Gemeinde und BLT mit Unterstützung des AVT geplant. Sofern die Haltestelle nicht komplett im Bahnareal zu liegen kommt, sind allenfalls noch Anpassungen am Erschliessungsplan im Bereich Dammstrasse nötig.

### **3.3 Fuss- und Radverkehr**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde ein Fusswegkonzept erarbeitet, welches die Erreichbarkeit des Schulhauses sowie der Tramhaltestelle aus dem gesamten Siedlungsgebiet zum Ziel hat (Anhänge 6.1 und 6.2 im Raumplanungsbericht). Die Erarbeitung dieses Fusswegkonzepts sowie die darauf basierende planerische Sicherstellung von Fusswegen wird begrüsst.

Bei der weiteren Planung der neuen Fusswegverbindungen ist darauf zu achten, dass diese eine genügende Breite aufweisen (min. 2.0 m). Da gemäss den eingereichten Unterlagen der Verlauf der zu erstellenden Fusswege teilweise noch unklar ist bzw. bei bestehenden Wegen die Vermessung fehlt, können wir nicht beurteilen, ob diese Anforderungen eingehalten werden.

Diverse Fusswegverbindungen führen über private Erschliessungsstrassen. In diesen Fällen ist mindestens ein öffentliches Fusswegrecht zu sichern. Idealerweise sollten aber die entsprechenden Strassen / Wege durch die Gemeinde übernommen werden.

Es ist zusätzlich zu prüfen, ob gesicherte Fussgängerübergänge zur Querung der Kantonsstrasse vorhanden oder möglich sind.

Der Raumplanungsbericht nennt in Kapitel 6.1 die Schaffung von Veloverbindungen als Ziel der Ortsplanungsrevision. In den Unterlagen wird die Thematik allerdings nicht weiter ausgeführt. So bleibt offen, ob in erster Linie die überörtliche Veloverbindung in Richtung Flüh gemeint ist, gemäss dem im Anhang erwähnten Leitbildziel 3.7, respektive dem Hinweis in Kap. 9.4 im Raumplanungsbericht und dem Eintrag im Erschliessungsplan 3b, oder ob eine Verbesserung der Veloverbindungen im Sied-

lungsgebiet angestrebt wird. In diesem Fall empfehlen wir, zu prüfen, welche der in den Erschliessungsplänen verzeichneten Fusswege auch für den Veloverkehr geöffnet werden könnten. Dazu ist insbesondere eine entsprechende Breite für den Begegnungsfall Velo – Velo nötig. Wege, welche durch Velos benutzt werden können, sind im Erschliessungsplan von den reinen Fusswegen zu unterscheiden (Bezeichnung z.B. kombinierter Rad- und Fussweg).

## 4. Umwelt

### 4.1 Natur und Landschaft

#### *Naturinventar und Naturkonzept*

Das Thema Natur wird in den Unterlagen nur am Rand angesprochen. Im Raumplanungsbericht wird zwar im Kapitel zu den inhaltlichen Grundlagen auf der Ebene der Gemeinde (Kap. 4.4) ein Naturkonzept der Gemeinde erwähnt, in der Folge aber nicht mehr weiter darauf eingegangen. Dem Vorprüfungs-dossier liegt überdies weder ein Naturinventar noch ein Naturkonzept bei. Ein Verzicht auf eine Überprüfung des Naturinventars ist nicht zulässig, weil damit eine aktualisierte Grundlage für die Interessenabwägung in der Ortsplanung fehlt. Es ist ein aktuelles Naturinventar und Naturkonzept zu erstellen und uns zur Stellungnahme vorzulegen. Erkenntnisse aus dem Naturinventar und Naturkonzept sind in der Überarbeitung der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen. Zur Erfordernis einer aktuellen Grundlage siehe die Rechtsgrundlage in den §§ 119 bis 120 PBG.

#### *Hecken und Ufergehölze*

Weder in der rechtskräftigen, 2008 genehmigten Ortsplanung noch in der vorliegenden Gesamtüberprüfung erfolgt eine Auseinandersetzung mit Hecken und Ufergehölzen. In der Ortsplanungsrevision sind alle nach Art. 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 (NHV-SO; BGS 435.141) geschützten Hecken und Ufergehölze *innerhalb der Bauzone* in ihrer Lage und Ausdehnung zu überprüfen. Weil weder ein aktualisiertes Naturinventar vorliegt, noch in den bestehenden Erschliessungsplänen Hecken und Ufergehölze verzeichnet sind und demzufolge in Rodersdorf noch keine Heckenfeststellung erfolgte, fehlen die für die Überprüfung erforderlichen Grundlagen. Die Gemeinde hat demnach in Absprache mit der Abteilung Natur und Landschaft die Heckenfeststellung nach der „Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen, rev.2, 2015, nachzuholen. Die Richtlinie ist im Internet verfügbar:

[https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Natur\\_und\\_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf](https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Natur_und_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf)

Die Hecken und Ufergehölze *ausserhalb der Bauzone* sind als orientierender Planinhalt im Gesamtplan dargestellt. Sie benötigen in der Regel keine Heckenfeststellung nach obiger Richtlinie. Die hellblaue Darstellung im Plan birgt die Gefahr der Verwechslung mit Gewässern. Bei folgenden Hecken erachten wir eine Heckenfeststellung auch ausserhalb der Bauzone als sinnvoll, da sie unmittelbar ans Siedlungsgebiet oder Infrastrukturanlagen grenzen:

- GB 158: Ausserhalb Bauzone, grenzt aber unmittelbar an Bauzone
- GB 204: Ausserhalb Bauzone, grenzt aber unmittelbar an Bauzone

#### *Grünflächen*

Bei der Siedlungsentwicklung nach innen nimmt die Bedeutung von Aussen-, Frei- und Grünräumen stark zu und beeinflusst die Akzeptanz der Bevölkerung für Entwicklungsvorhaben. Grünflächen im Siedlungsraum spielen auch in Zusammenhang mit dem steten Rückgang der Artenvielfalt – allem Voran dem Insektensterben – und dem Klimawandel eine zentrale Rolle. Unversiegelte und vorzugsweise mit einheimischen Pflanzen begrünete Flächen im Siedlungsraum bieten Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, dienen als Versickerungsflächen bei Starkniederschlägen und wirken sich mit ihrem kühlenden Effekt positiv auf die klimatischen Bedingungen aus. Der Erhalt und die naturnahe Gestaltung und Pflege von Grünflächen sind somit von zentraler Bedeutung. Das vorliegende Zonenreglement enthält keine Bestimmungen zu den Grünflächen im Siedlungsraum. Um eine möglichst wertvolle Gestaltung von Grünflächen zu erreichen, empfehlen wir solche Bestimmungen zu ergänzen. Diese Empfehlung gilt insbesondere für die Grünräume in der bereits weiter oben erwähnten Kernzone II / Hofstätten. Grünflächen sind mehrheitlich mit einheimischer und

standortgerechter Vegetation zu begrünen. Hilfreiche Informationen dazu liefert das aktuelle BJD Mitteilungsblatt 2020.

### *Siedlungsränder*

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Rodersdorf grenzt in vielen Bereichen direkt ans offene Kulturland. Diese Bereiche sind optisch sehr gut wahrnehmbar und prägen das Ortsbild. Die Wirkung des Ortseingangs hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei. Wir vermissen in vorliegenden Ortsplanungsrevision eine Auseinandersetzung mit der Thematik des Siedlungsrandes. Insbesondere in den Gebieten Orhau, Chilchmatten, Eichacker und Bünen erachten wir diese Thematik als relevant. Siedlungsränder sind mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu bepflanzen.

Formulierungsbeispiel im Zonenreglement:

#### *§... Siedlungsränder*

<sup>1</sup> Die Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

<sup>2</sup> Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsrändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen (Bäume und Sträucher) zu verwenden.

### *Fledermäuse*

In der Kirche der Gemeinde Rodersdorf befinden sich Quartiere geschützter Fledermausarten. Um den Erhalt dieser Quartiere sicherzustellen empfehlen wir der Gemeinde entsprechende Vorschriften im Zonenreglement zu erlassen und den Standort im Bauzonenplan zu kennzeichnen. im Zonenreglement § 28 "Geschützte und verfügte Kultur- und Naturobjekte" ist ein Absatz zum Erhalt der Fledermäuse zu ergänzen. Formulierungsvorschlag: "Die Fledermauskolonien in der Kirche sind bundesrechtlich geschützt. Bei baulichen oder betrieblichen Veränderungen bedarf es einer Zustimmung der kantonalen Naturschutzfachstelle."

### *Lichtemissionen*

Das Zonenreglement enthält keine Bestimmungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. BAFU, abrufbar unter: [www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren](http://www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren)). Die Gemeinden können mit konkreten Vorschriften im Zonenreglement mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen.

Formulierungsvorschlag im Zonenreglement:

#### *§... Lichtemissionen*

<sup>1</sup> Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

<sup>2</sup> Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden.

### *Landschaftsschutz (Landwirtschaftszonen 1 und 2, Landschaftsschutzzone Hinterrain)*

Bisher gab es eine Landwirtschaftszone und eine Landwirtschaftszone ohne bauliche Nutzung (im Sinne einer Landschaftsschutzzone). Neu wird nur noch zwischen Landwirtschaftszone und Landwirtschaftszone überlagert mit Juraschutzzone unterschieden. Damit fällt die Festlegung von Gebieten ohne bauliche Nutzung weg, was aus Sicht Heimatschutz sehr unerfreulich wäre. Statt das Gebiet ohne bauliche Nutzung aufzuheben, soll dieses (z.B. als kommunale Landschaftsschutzzone) übernommen und noch ausgedehnt werden, insbesondere in Bereichen der Landwirtschaftszone, die nicht von der Juraschutzzone überlagert sind (dorfnah Gebiete). Damit es mit der Landschaftsschutzzone keine Begriffsverwirrung gibt, sollte für die vorgesehene Landschaftsschutzzone Hinterrain eine andere Bezeichnung gefunden werden (z.B. wie bisher).

### *Nutzungslenkung Freizeit und Erholung:*

Die Natur ist auch Erholungsraum. Vor allem in den Waldgebieten sollte die Lenkung der Menschen (z.B. mit Wildruhegebieten) ins Auge gefasst werden. Das Lenken von Freizeitaktivitäten zum Schutz

der Wildtiere vor Störung in den Naturräumen ist ein zentrales und aktuelles Thema, welches für das Nichtsiedlungsgebiet thematisiert werden soll. Es besteht die Möglichkeit im Rahmen der OPR seitens der Gemeinde lokale Wildruhegebiete im Wald, unter Einbezug lokaler Naturkenner (z.B. Jagdverein), zu bezeichnen. Als Massnahmen kämen beispielsweise in Frage:

- Nutzungslenkung von Freizeitaktivitäten im Naherholungsgebiet der Siedlungen im Hinblick auf die Störung von Wildtieren.
- Prüfen der Möglichkeiten zum Ausscheiden von Wildruhegebieten in siedlungsferneren Naturräumen im Wald.

Erholungsräume und Grünbereiche in Gewässernähe stellen einen potentiellen Lebensraum für den Biber dar. Mit einer entsprechenden Nutzungslenkung können potentielle Konflikte zwischen Mensch und Biber behoben, verringert oder vermieden werden.

#### *Wildtierkorridor (WTK) – Ökologische Aufwertung:*

Der WTK SO25 wird in den vorliegenden Unterlagen nicht thematisiert. Es fehlen konkrete Massnahmen zur ökologischen Aufwertung im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Gemäss kantonalem Richtplan besteht ein behördenverbindlicher Auftrag, WTK zu erhalten, ökologisch aufzuwerten und für Wildtiere durchlässig und funktionsfähig zu machen. Im Rahmen der OPR sollen z.B. WTK durch ökologische und planerische Massnahmen aufgewertet werden. Diese ökologischen Aufwertungen innerhalb der WTK können sein: Wildruhegebiete im Wald, Geschwindigkeitsbeschränkungen auf Strassen durch den Wald, etc. Massnahmen zur Aufwertung des WTK SO25 sind im Rahmen der OPR zu prüfen.

#### *Wildtiere und Verkehrssicherheit*

Mit Blick auf die künftige Besiedelung des Juras durch den Rothirsch sowie die bereits starke Präsenz von Schwarzwild, kann mittels Geschwindigkeitsbeschränkungen an besonders bekannten Wildunfallstrecken die Kollisionswahrscheinlichkeit mit Wildtieren herabgesetzt, und die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer besser gewährleistet werden. Hinsichtlich der Verkehrssicherheit kann eine Temporeduktion auf Strassen durch den Wald viel bringen. Vorliegend ist die Gemeinde eingeladen, sich zu einer allfälligen Geschwindigkeitsbegrenzung innerhalb WTK SO25 auf der Verbindungsstrasse Rordersdorf – Metzleren durch den Wald zu äussern. Die Zuständigkeit liegt beim Kanton, vertreten durch das Amt für Verkehr und Tiefbau.

## **4.2 Gewässer**

### *Gewässerraum*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss dem Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) und -verordnung (GSchV, SR 814.201) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich grundeigentümerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung.

Wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches auf der strategischen Revitalisierungsplanung 2014 basiert. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Die Gewässerraum-Ausscheidung wurde in der vorliegenden Planung vorgenommen. Zum gewählten Vorgehen und den dazu eingesetzten Instrumenten, wie auch zur Dimensionierung und Umsetzung in den einzelnen Abschnitten sind einzelne Bemerkungen anzubringen bzw. ist eine Überprüfung und Anpassung im Gesamtplan erforderlich (die Angaben sind bei den Bemerkungen zum Gesamtplan zu finden).

Im Raumplanungsbericht (Kapitel 3) fehlen Hinweise bezüglich Gewässerraum-Ausscheidung, so z.B. die entsprechende Vorgabe aus dem kantonalen Richtplan (Planungsauftrag E-1.1.4 im Kap. Oberflächengewässer betreffend Gewässerraum) oder der Verweis auf die kantonale Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer» von 2015. Im Kapitel 9.2.5 «Gewässerraum und Uferschutzzone» wird auf das Thema «Gewässerraumausscheidung» nur sehr kurz eingegangen. Der Verweis auf das kantonale Wasserbaukonzept 2018 fehlt, dies ist im Raumplanungsbericht zu ergänzen. Weiter sind im Raum-

planungsbericht zur besseren Übersicht alle Gewässer im Gemeindegebiet vollständig, inklusive dem jeweiligen minimalen Gewässerraum aufzulisten. Folgende Gewässer befinden sich auf dem Gemeindegebiet Rodersdorf:

- Strängenbach
- Möslibach
- Mülibach
- Birsig

Beim eingedolten Mülikanal handelt es sich um kein öffentliches Gewässer sondern einen privaten Werkkanal. Dies wurde auch im Gewässerkataster unterdessen so bereinigt. Der eingedolte Mülikanal ist somit nicht mit der Signatur eines öffentlichen Gewässers, sondern mit separater Signatur (z.B. bezeichnet als privater Werkkanal) darzustellen. Es ist korrekt, dass bei diesem Werkkanal kein Gewässerraum ausgeschieden werden muss. Dies ist im Raumplanungsbericht kurz zu erwähnen.

Zusätzlich ist im Raumplanungsbericht die vorgenommene Gewässerraum-Ausscheidung zu erläutern. So insbesondere der vorläufige Verzicht auf die konkrete Festlegung des Gewässerraums bei den eingedolten Gewässerabschnitten im Landwirtschaftsgebiet, da der genaue Verlauf eines zukünftig offenen Bachs oftmals noch nicht klar ist. Der Gewässerraum ist später, im Zusammenhang mit einem konkreten Bachöffnungs-Projekt, festzulegen (Ausscheidung einer Uferschutzzone mittels Teilzonenplanänderung des Gesamtplanes).

#### *Gewässerplanung*

Bei den Grundlagen ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018 aufzuführen. Dieses beinhaltet die strategischen Gewässerplanungen des Bundes und ist auf der Webseite des Amts für Umwelt abrufbar. Demnach wird für den Birsig ein mittlerer Nutzen von Aufwertungen ausgewiesen.

Das Ziel zur Aufwertung der Gewässerläufe wird begrüsst. Mit der Gewässerraumfestlegung wird dafür die Grundlage geschaffen. Wir weisen darauf hin, dass Aufwertungen von Bund und Kanton mit Beiträgen von bis zu 90 % an den Gesamtkosten unterstützt werden können. Erste Kontakte zur Abteilung Wasserbau in Bezug auf eine Birsig-Aufwertung haben stattgefunden. Der aktuelle Stand ist uns nicht bekannt. Als ersten Schritt empfehlen wir die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie.

Hinweis: Sind Gewässer naturnah und verfügen über ein gutes Nahrungsangebot, sind Biber meistens innerhalb von 20 Metern links und rechts des Gewässers aktiv (genereller Lebensraum, Ausübung der Grab- und Frassaktivität). Die Anlage einer reichhaltigen Uferbestockung – auch mit Weichhölzern wie Weiden und Erlen und Pappeln als Nahrung für den Biber – entlang des Ufers, trägt zur Aufwertung des Lebensraumes für den Biber bei. Sie kann zudem allfällige negative Auswirkungen des Nagers (Frass von Feldfrüchten, das Fällen von Bäumen und Ziersträuchern in Parks und Privatgärten, Frass von Feldfrüchten, Vernässungen etc.) im gewässernahen Raum minimieren. Der Biber ist auch relevant im Hinblick auf Hochwasserereignisse. Biberdämme nehmen bei Hochwassern eine wichtige Funktion ein, indem sie Wasserspitzen brechen und das Wasser vermehrt im Boden zurückbehalten werden kann (Retension).

### **4.3 Wasserversorgung / Grundwasser**

Die aktuelle Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) der Gemeinde Rodersdorf wurde mit RRB Nr. 1402 vom 10. August 2010 genehmigt. Die GWP ist im Nachgang zur Ortsplanung zu überarbeiten und an die neuen Gegebenheiten anzupassen. Schwerpunktmässig muss die neue GWP auch die künftige Wasserbeschaffung aufzeigen, da die in Metzerlen gelegene Kipfmattquelle der Wasserversorgung Rodersdorf aufgrund von schwerwiegenden Nutzungskonflikten in der Grundwasserschutzzone und erhöhten Nitratwerten nicht mehr genutzt werden kann.

Die Ortsplanung Rodersdorf sieht vor, dass wie bis anhin im Bauzonenplan und im Zonenreglement «Quellschutzzonen» für die Dorfbrunnenquellen ausgeschieden werden. Wir halten fest, dass es sich dabei um keine Grundwasserschutzzonen im Sinne von Art. 20 Gewässerschutzgesetz (GSchG) sowie Art. 29 und Anhang 4 Ziffer 12 Gewässerschutzverordnung (GSchV) handelt. Die Quellen werden

heute weder für die öffentliche Wasserversorgung genutzt noch wird Trinkwasser an Dritte abgegeben (Brunnen sind mit «kein Trinkwasser» gekennzeichnet). Somit besteht kein öffentliches Interesse am Schutz der Quellen und keine Pflicht zur Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone im Sinne der eidg. Gewässerschutzgesetzgebung. Das Amt für Umwelt (AfU) ist daher weder für die Ausscheidung noch den Vollzug dieser «Quellschutzzonen» zuständig, es handelt sich ausschliesslich um kommunale Bestimmungen, die im Rahmen der Ortsplanung erlassen werden. Das AfU hat diese «Quellschutzzonen» auch nicht im Detail bezüglich Dimensionierung oder Zonenbestimmungen geprüft. Das AfU wurde in den letzten Jahren wiederholt von Bauherren, Planern und der Gemeinde zu den Quellschutzzonen und deren Vollzug kontaktiert. Diese Anfragen wurden mangels Zuständigkeit und gesetzlicher Grundlage jeweils wieder an die Gemeinde zurückverwiesen.

Es ist grundsätzlich sinnvoll diese Quellen zu schützen und zu erhalten, da sie auch für die Notwasserversorgung von Bedeutung sind. Inwiefern die damit verbundenen Zonenbestimmungen und Einschränkungen rechtmässig und legitim sind und inwiefern weitergehende Vorschriften, die über den allgemeinen Grundschutz, der sich aus dem Zivilgesetzbuch (ZGB; u.a. Abgraben von Quellen) und dem Gewässerschutzgesetz (Verschmutzungsverbot) ohnehin ableiten lassen, notwendig sind, wird hier nicht beurteilt.

Wir beurteilen die Zonenbestimmungen dieser «Quellschutzzonen» in einigen Belangen als gar nicht umsetzbar: So überlagert der «empfindlicher Bereich» die Bauzone und die Zonenbestimmungen lassen Bauten und Anlagen zu, gleichzeitig sind in dieser Zone aber Kanalisationsleitungen und Kanalisationsanschlüsse nicht zulässig. Da keine neuen Gebäude ohne Kanalisationsleitungen oder Anschlüsse erstellt werden können, führt diese Zonenbestimmung faktisch zu einem Bauverbot.

Grundsätzlich sind die vorgeschlagenen Zonenbestimmungen sehr eng an die Schutzzonen S1, S2 und S3 angelegt. Gerade wegen der sich daraus ergebenden schwerwiegenden Nutzungskonflikten, lassen sich im Siedlungsgebiet Rodersdorf Grundwasserschutzzonen nicht ausscheiden. Wir regen an, den Inhalt der Zonenbestimmungen noch einmal kritisch zu prüfen und empfehlen vereinfachte Schutzmassnahmen.

Aus dem Zonenplan und dem Zonenreglement geht nicht eindeutig hervor, dass es sich nicht um Grundwasserschutzzonen im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung handelt. Der alleinige Verweis auf die Gewässerschutzgesetzgebung in § 29 Abs. 1 der Zonenvorschriften kann missverständlich sein. In beiden Dokumenten ist klar festzuhalten, dass es sich um kommunale Schutzzonen handelt. Ebenso fehlt der Verweis auf die Bestimmungen im ZGB.

#### **4.4 Naturgefahren Wasser**

Im Raumplanungsbericht wird das Thema Naturgefahren nicht erwähnt. Dies ist mit den folgenden Bemerkungen zu ergänzen:

Für die Gemeinde besteht zurzeit keine Naturgefahr durch Wasser. Sowohl der Birsig als auch die Seitengewässer liegen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Für das Siedlungsgebiet mit den bestehenden Bauzonen muss deshalb zurzeit keine Gefahrenkarte Wasser erstellt werden. Hingegen besteht für das Siedlungsgebiet eine meteorologische Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfliesst und so Schäden anrichten kann. In Siedlungsgebieten entsteht Oberflächenabfluss, wenn die Entwässerung die anfallenden Regenmengen nicht mehr ableiten kann. Gemäss Statistik der Versicherungen macht dieser Prozess rund 50 % der Schäden durch Überschwemmungen aus.

Mit Oberflächenabfluss ist deshalb praktisch überall zu rechnen. Der Bund hat hierfür eine Gefährdungskarte Oberflächenabfluss erstellt. Wir empfehlen diese Karte bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten zu beachten. Für allfällige präventive Massnahmen kann die Gemeinde die Solothurnische Gebäudeversicherung kontaktieren.

#### 4.5 Geotope

Im kantonalen Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (Ingeso) sind auf dem Gemeindegebiet von Rodersdorf keine Objekte enthalten.

#### 4.6 Belastete Standorte und schadstoffbelastete Böden

Im Raumplanungsbericht und dem Zonenreglement werden keine Angaben zu den belasteten Standorten gemacht. Im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS; siehe Geoportal Kanton Solothurn) sind nur Standorte ausserhalb der Bauzone eingetragen. Innerhalb der Bauzone befindet sich ein Standort, welcher im Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs (KbS BAV; siehe map.geo.admin.ch) eingetragen ist. Dabei handelt es sich um den Bereich des Gebäudes Nr. 18 auf der Parzelle Nr. 261.

Wir beantragen das Zonenreglement wie folgt zu ergänzen:

Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR. 814.680) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15).

Auf dem Gesamtplan ist folgender orientierende Hinweise zu machen:

Die belasteten Standorte werden auf diesem Plan nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.

Im Sinne der Vollständigkeit empfehlen wir, auf dem Bauzonenplan den Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs (KbS BAV; siehe map.geo.admin.ch) im obigen Sinne zu erwähnen.

Das Amt für Umwelt erfasst gemäss § 132 GWBA im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens («Bodenbelastungsgebiete») sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als «Bodenbelastungs-Verdachtsflächen» ausgeschieden sind. Die kommunale Baubehörde ist für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben zuständig.

Im Zonenreglement ist ein Paragraph mit dem Thema «Schadstoffbelastete Böden» sinngemäss wie folgt zu ergänzen:

**Beschreibung:** Das Amt für Umwelt erfasst im Verzeichnis über schadstoffbelastete Böden (VSB) Gebiete mit nachgewiesenen Schadstoffbelastungen des Bodens («Bodenbelastungsgebiete») sowie Gebiete, die aufgrund von gut begründeten fachlichen Hinweisen als «Bodenbelastungs-Verdachtsflächen» ausgeschieden sind (§ 132 Abs. 1 GWBA). Dieses Verzeichnis ist die Grundlage für die Umsetzung der in § 136 GWBA definierten Vollzugs-Aufgaben der zuständigen Baubehörden.

**Darstellung:** Keine Darstellung in den Nutzungsplänen. Die aktualisierten Flächen sind im «Prüfperimeter Bodenabtrag» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.

**Handlungsbedarf:** Bei Bauvorhaben innerhalb des «Prüfperimeters Bodenabtrag» gelangt § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) zur Anwendung. Dies bedeutet insbesondere, dass ausgehobener schadstoffbelasteter Boden vor Ort (gleiche Bodenbelastung) weiterverwendet oder als schadstoffbelasteter Bodenaushub entsorgt werden muss.

Auf dem Bauzonen- und Gesamtplan sind folgende orientierende Hinweise zu machen:

Die schadstoffbelasteten Böden werden auf diesem Plan nicht dargestellt. Die aktualisierten Flächen sind im «Prüfperimeter Bodenabtrag» (siehe Geoportal Kanton Solothurn) einsehbar.

#### 4.7 Lärm und Elektromog (Mobilfunk)

Die Empfindlichkeitsstufen sind korrekt gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen.

## 4.8 Energie

Die Gesamtrevision der Ortsplanung greift das Thema «Energie/Energieversorgung» nicht auf. Lediglich zu Erdsonden und Erdwärme in § 30 und Solaranlagen in § 31 werden Bestimmungen definiert. Auch sind bei den weiteren Bestimmungen zu Gestaltungsplänen in § 27 keine Vorgaben vorgesehen. Die Siedlungsentwicklung und die Energienutzung sollten zur Verbesserung der Ressourcennutzung aufeinander abgestimmt sein. Denkbar wären Vorgaben zur Energie in den Zonenvorschriften beispielsweise zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Vorbildfunktion Gemeinde) oder zu Kern- und Gewerbebezonen.

## 4.9 Anlagesicherheit

Der Raumplanungsbericht setzt sich nicht mit der Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge auseinander, wie sie im Art. 11a der Störfallverordnung (StFV), beziehungsweise im Kapitel S-7.4 Störfallvorsorge des Kantonalen Richtplans gefordert wird. Wie der Gefahrenhinweiskarte Störfälle (siehe Geoportal Kanton Solothurn) entnommen werden kann, durchquert die Transitgasleitung TRG30 die Gemeinde Rodersdorf. Der 300 Meter messende sogenannten Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung reicht bis in den südwestlichen Teil des Siedlungsgebietes hinein.

Bei Änderungen einer Richt- oder Nutzungsplanung in Konsultationsbereichen muss die Gemeinde die Risikorelevanz des Vorhabens prüfen und falls eine erhebliche Risikoerhöhung zu erwarten ist bei der Behörde eine Stellungnahme einholen (Art. 11a Abs. 3 StFV). Das Vorgehen ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, ARE, 2013» beschrieben, die zurzeit revidiert wird. Im Konsultationsbereich wird die bisherige Wohnzone W2 (A/B) in eine Kernzone III und Wohnzone W2 überführt. In der Kernzone III soll die Überbauungsziffer gegenüber der W2-Zone von 0.2 auf 0.25 erhöht werden, um damit eine höhere Ausnützung der Parzelle zu ermöglichen.

Mit der Bebauung der Nutzungsreserven wird die Personenzahl im Konsultationsbereich zunehmen und somit die Zahl potenzieller Opfer bei einem Störfall bei der Erdgashochdruckleitung. Das heisst das kollektive Risiko wird mit dieser Entwicklung steigen.

Da die Bauzone nicht vergrössert wird, führt die Umzonung nach unserer Beurteilung zu keiner erheblichen Erhöhung des Risikos. Der Raumplanungsbericht ist mit einem Abschnitt zur StFV im Sinne der obigen Ausführungen zu ergänzen.

## 5. Landwirtschaft

In der Beilage finden sich die Eckdaten der Betriebe in Rodersdorf. Alle Betriebe haben den Hauptstandort ausserhalb der Siedlung. Eine Güterregulierung wurde vor rund 70 Jahren durchgeführt. Die Flurgenossenschaft von damals wurde vor kurzem reaktiviert und in der Folge wurden Projekte der periodischen Wiederinstandstellung im Bereich der Drainagen angestossen. Die Parzellierung und Arrondierung hätte Potential für Optimierung, ist aber grundsätzlich als gut zu werten.

### *Mergelwege und Wiesenwege*

Sofern die Gemeinde Rodersdorf die Bedürfnisse bzgl. Wege (Belag, Mergel, Gras) mit den Landwirten und Bewirtschaftern abgeklärt hat, sind § 26 Abs. 5 und 6 des Zonenreglements sowie der Erschliessungsplan mit Genehmigungsinhalt genehmigungsfähig. § 26 Abs. 1 bis und mit Abs. 4 sind jedoch unvollständig. Im Entwurf Zonenreglement fehlen die rechtlichen Grundlagen für die Flurwege, zu denen u.a. auch die Bodenverbesserungsverordnung (BoVO; BGS 923.12) zählt. Wir sehen zudem keine Aussagen zur Verantwortlichkeit von Pflege und Unterhalt der befestigten Flurwege. Der § 26 Abs. 4 ist zudem fachlich und rechtlich nicht korrekt und in jedem Fall zu streichen.

So wie wir uns in den Akten einen Überblick verschaffen konnte, hat die Gemeinde Rodersdorf momentan kein Flurreglement. Es besteht jedoch eine Flurgenossenschaft (Unterhaltsgenossenschaft), welche sich um die Entwässerungsanlagen kümmert. Die Flurgenossenschaft besitzt ein genehmigtes Unterhaltsreglement. Für die Flurwege ist momentan jedoch nichts geregelt resp. genehmigt.

Gestützt auf § 11 Abs 2 des Landwirtschaftsgesetzes vom 4. Dezember 1994 (LG, BGS 921.11) wurden die Flurwege nach Abschluss der Güterregulierung im Jahre 1961 gesamthaft an die Einwohnergemeinde abgetreten und von dieser zum Eigentum und zum Unterhalt übernommen. Die Einwohner-



gemeinde als Werkeigentümerin hat also die Pflicht, die Flurwege zu unterhalten. Diese Pflicht kann somit nicht auf andere Eigentümer, wie in § 26 Abs 3 des Entwurfes des Zonenreglementes postuliert, übertragen werden. Für diesbezügliche Anpassungen (Kostenteiler) müsste, wie bereits in unserer Stellungnahme festgehalten, ein Flurreglement erlassen werden. Das Amt für Landwirtschaft (ALW) weist zudem darauf hin, dass die Gemeinde Rodersdorf im Rahmen diverser von Kanton und Bund unterstützten Massnahmen für die Periodische Wiederinstandstellung (PWI) von Flurwegen entsprechende Garantieerklärungen unterzeichnet hat. Damit hat sich die Gemeinde zusätzlich für den Unterhalt verpflichtet. Zudem besteht hier auch eine Rückerstattungspflicht. Diese gilt auch bei der Vernachlässigung des Unterhaltes. § 26 Abs 1-4 im Entwurf zum Zonenreglement sind demnach zu streichen und es ist auf den nachgelagerten Prozess der Erarbeitung eines Flurreglementes hinzuweisen. Das ALW, Strukturverbesserungen steht für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

## 6. Planungsinstrumente

### 6.1 Zonenreglement ZR

#### *Allgemeine Bemerkungen*

Das ZR von Rodersdorf wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung angepasst. Die Ausnutzungsziffer wird durch die Überbauungsziffer (ÜZ) abgelöst.

#### *Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen*

##### § 5 Tabelle der Grundmasse

- Geschosshöhe und Fassadenhöhe:
  - > Hofstattzone: Hier besteht ein „Konflikt“ zwischen der Fassadenhöhe von 5 m (analog der bisherigen Gebäudehöhe) und der Geschosshöhe (nach KBV ist eingeschossig max. 4.5 m).
  - > Wohnzone W2: Gemäss KBV beträgt die Fassadenhöhe einer 2-geschossigen Zone maximal 7.50 m. Das Mass der Fassadenhöhe für Flachdächer überschreitet dieses Maximum.
  - > Mehrfamilienhauszone: Als 2-geschossige Bauzone mit einer Fassadenhöhe von 7.50 m definiert. Ist das in der Hanglage der beiden Areale zweckmässig? Könnten es allenfalls auch 3 Geschosse mit Flachdach in zeitgemässer architektonischer Gestaltung sein (z.B. talseitig 3 G, bergseitig 2 G)?
  - > Gewerbezone mit Wohnen: Für die Gewerbezone an der Mühlestrasse erscheinen Flachdächer für das Orts- und Landschaftsbild nicht als geeignet. Zudem gelten nach KBV, wenn keine Geschosshöhe festgelegt wird, max. 2 Geschosse, was eine maximale Fassadenhöhe von 7.5 m zur Folge hat. Siehe auch die allgemeine Bemerkung zur Zonierung weiter oben im Abschnitt 2.3
- Überbauungsziffer
  - > In der Kernzone III ist eine geschlossene Bauweise nicht erwünscht und nicht zweckmässig (siehe oben), entsprechend auch nicht eine erhöhte Überbauungsziffer.
- Dachform
  - > Kernzone I und II sowie ÖBA I: Krüppelwalmdächer sind (wie auch Walmdächer) im Ortskern nur bei wenigen Gebäuden vorhanden, deren Dachform durch den Bestandes- und Volumenschutz ohnehin gesichert ist. Für Neubauten sollen nur Satteldächer verwendet werden.
  - > Multifunktionszone: Keine Walmdächer, aber aus Sicht OBS im Qualitätsverfahren allenfalls auch Flachdächer (ohne Attika).
- Dachneigung
  - > Kernzone I und II sowie ÖBA I: Für Neubauten keine Dachneigungen über 45°, da das zu steil ist und sich Bauten so nicht gut ins Ortsbild integrieren. Bei bestehenden Bauten sind steilere Dächer durch Besitzstand bzw. Einstufung der Baute gesichert.
- Nebenbauten:
  - > Kernzone I und II sowie ÖBA I: Für Nebenbauten Flachdächer nicht von vornherein ausschliessen.

##### § 6 Ortsbildschutz

- Abs. 2.3: Diese Aussage braucht es eigentlich nicht (ergibt sich aus dem Zonenplan)

- Abs. 3: Da es sich um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung handelt, soll wie bisher bei allen Baugesuchen die Stellungnahme der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung eingeholt werden. Diese Beratung hat sich in den letzten Jahrzehnten bewährt.

#### § 7 Kernzone I

- Name der Zone: siehe unsere Bemerkungen zur Kernzone weiter vorne.
- Abs. 2: Machen öffentliche Gebäude in der Kernzone Sinn (bzw. gibt es einen Bedarf dafür), wenn es ja daneben die Zone ÖBA I gibt?
- Abs. 3: Das Einfügungsgebot soll auch für Umbauten gelten. Die bisherige Formulierung „harmonisch in das traditionelle Orts- und Strassenbild einfügen“ war besser als „in das Gesamtbild der umgebenden Gebäude“ („Massstab“ bzw. Betrachtungsperimeter ist das Orts- und Strassenbild von nationaler Bedeutung als Ganzes und nicht die mehr oder weniger gute bestehende Situation bei den Nachbargebäuden).
- Abs. 5: Vereinzelt stehen die bestehenden Gebäude auch quer zur Strasse, teilweise etwas abgedreht (z.B. Leimenstrasse 27, 31, 33, 36, 40 und 44). Statt „parallel zur Strassenachse“ zu verlangen, könnte die Firstrichtung in die Aufzählung der zu beachtenden Elemente in Abs. 3 aufgenommen werden.
- Abs. 7 und 8: Aussagen zu Dachaufbauten und Dachflächenfenster in einem Absatz zusammenfassen. Zudem soll ergänzend zu § 64 KBV die bisherige Formulierung übernommen werden. Insbesondere braucht es aus unserer Sicht wie bisher auch ein Maximalmass für konventionelle Dachflächenfenster (da die neuen Broschüren z.B. zu Velux keine Masse für die Glasfläche mehr angeben, wird am besten das Aussenmass verwendet; hier sind erfahrungsgemäss Dachfenster im Format 78/118 = max. 1 m<sup>2</sup> noch ortsbildverträglich).
- Da für das Ortsbild die Fassadengestaltung der Bauten ein wichtiges Element ist, soll die bisherige Formulierung übernommen und nicht einfach auf das Wort „Fassadengestaltung“ in Abs. 3 reduziert werden. Bei traditionellen Fenstern z.B. ist das Thema Sprossenteilung wichtig.
- Auch die Formulierung zu Solaranlagen soll übernommen werden, da diese das Ortsbild beeinträchtigen können.
- Abs. 9: Welche Erschliessungen von der Kantonsstrasse her möglich sind, ergibt sich aus § 53<sup>bis</sup> KBV, weshalb dieser Absatz wohl fraglich ist.
- Vorplatz- und Vorgartengestaltung: Die bisherige Formulierung soll übernommen werden. Mit dem neuen Formulierungsvorschlag fehlen etwa Aussagen zu den Vorplätzen und auch zur besonders sorgfältigen Gestaltung. Das ist für das Orts- und Strassenbild aber von besonderer Bedeutung.
- Die Hinweise zu Baugesuchen in den bisherigen Vorschriften zur Ortsbildschutzzone sollen in geeigneter Art übernommen werden: Darstellung der Nachbarbauten und der Vorplatzgestaltung, Angaben zur Fassadengestaltung und Farbmuster.
- Förderbeiträge: Gibt es solche noch? Wenn nicht: Wäre das nicht eine gute Idee für die Förderung der Qualität des Ortsbildes?

#### § 8 Kernzone II

- Bisherige Bezeichnung beibehalten: Hofstattzone.
- Abs. 3: Siehe Bemerkung zu § 7 Abs. 3. Ein Neubau im Baufeld südwestlich der Liegenschaft Oberdorfstrasse 16 z.B. soll sich nicht an der absolut unpassenden Gestaltung dieser Baute orientieren.
- Weitere Aussagen zu den Dachaufbauten, Dachfenster, Solaranlagen, etc.: siehe Bemerkungen zu § 7.

#### § 9 Kernzone III (Wohnzone 2B)

- Siehe Kritik im Abschnitt Ortsbildschutz weiter vorne

#### § 10 Schutz von Gebäuden als Kulturobjekte

- Kritik an den Begriffen: siehe oben
- Bemerkung zum Anhang 2 Raumplanungsbericht: Die Einstufungen Kategorie 2 (schützenswert) und Kategorie 3 (erhaltenswert) im Rahmen der Revision der Ortsplanung stellen keine Unterschutzstellung im Sinne von §§ 122ff PBG und §§ 7ff Kulturdenkmäler-Verordnung dar.

- Abs. 2: Die Unterschutzstellungen der Gebäude erfolgte zu unterschiedlichen Zeitpunkten, hauptsächlich mit dem erwähnten RRB von 1948, aber auch mit anderen RRB in anderen Jahren. Der ausdrückliche Hinweis auf den RRB von 1948 ist daher wegzulassen.
- Abs. 3: Kategorie 2 (schützenswerte Kulturobjekte)
  - > Das ISOS enthält kein Inventar schützenswerter Bauten. Es handelt sich um eine fachliche Beurteilung, welche die Planungskommission zusammen mit der Fachstelle Ortsbildschutz auf einem Dorfrundgang verifiziert hat. Der Bezug auf das ISOS ist hier wegzulassen.
  - > Im Sinne des ersten Absatzes der bisherigen Formulierung soll die Bedeutung dieser Bauten beschrieben werden.
  - > Über die Form dieser Gebäude hinaus geht es bei diesen Bauten speziell um die Erhaltung in ihrer historischen Substanz. Wenn immer möglich ist das Original zu erhalten, denn diese Objekte prägen zusammen mit den geschützten Gebäuden die Identität des Ortskerns in besonderer Masse.
  - > Bauvorhaben sollen der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zur Stellungnahme unterbreitet werden.
- Abs. 4: Kategorie 3 (erhaltenswerte Kulturobjekte)
  - > ISOS: siehe Bemerkung zu Abs. 3
  - > Auch hier soll der erste Absatz der bisherigen Formulierung übernommen werden.
  - > Auch diese Gebäude sollen wenn möglich in ihrer Substanz erhalten werden (Gebäudehülle).
  - > Auch bei diesen Bauten sollen Baugesuche der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zur Stellungnahme unterbreitet werden.

### § 13 Multifunktionszone

Das Gebiet ist für Rodersdorf von so zentraler Bedeutung, dass es eine hohe architektonische Qualität braucht. Zur Qualitätssicherung soll daher (wie in Kap. 9.1.9 im Raumplanungsbericht erwähnt) über einen Gestaltungsplan hinaus ein Qualitätsverfahren (Wettbewerb, Parallelprojektierung) verlangt werden. Das soll in den Zonenvorschriften so verankert werden.

### § 16 und § 17 Landwirtschaftszone

Wie in 9.2.1 beschrieben, soll die Landwirtschaftszone wie bisher unterschieden werden in eine solche mit und eine solche ohne bauliche Nutzung (nicht mit und ohne überlagerte kantonale Juraschutzzone).

Im Sinne der bisherigen Formulierung der Abs. 4-7 braucht es weiterhin Vorgaben zur Gestaltung. Die bisherige Formulierung zur Bauweise soll übernommen und mit spezifischen Hinweisen zur Gestaltung von Bauten und Silos ergänzt werden.

### § 16 Landwirtschaftszone 1

Absatz 1: LZ dient nicht nur der Sicherstellung der Fruchtfolgeflächen. Allenfalls als Zweck Abs. 1 von Art. 16 RPG übernehmen.

Absatz 2: Grundsätzlich ist im Rahmen der "inneren Aufstockung" auch eine bodenunabhängige Nutzung möglich, bzw. darf durch die Zonenvorschriften nicht ausgeschlossen werden.

Die Formulierung bezüglich der Biodiversitätsförderflächen (BFF) weckt falsche Erwartungen. Der Bund gibt lediglich vor, dass der Anteil der BFF mind. 7 % (3.5 % bei Spezialkulturen) der landwirtschaftlichen Nutzfläche betragen muss. Die Bauern sind dann aber frei in der Flächenwahl. Die Gemeinde kann also kaum über die Zonenvorschriften den Erhalt der Flächen verlangen. Allenfalls ist eine Förderung möglich. Aber auch das erachten wir hier nicht unbedingt als zweckmässig. U.E. ist Ziffer 3 in Absatz 2 zu streichen.

Absatz 3: Bauten und Futterlager

Der Begriff "Futterlager" ist eher durch den Begriff "Anlagen" zu ersetzen.

Ziffer 2 ist sehr einschränkend. Allenfalls abschwächen mit "Neubauten sind in der Regel nur....."

### § 17 Landwirtschaftszone 2

Der konsequente Ausschluss von Folienhäusern in der Juraschutzzone ist abzulehnen. Als Eventualantrag ist zumindest zwischen Folienhäusern und eingenetzten Obstanlagen zu differenzieren. Mit solchen Verboten wird in Zukunft der umweltschonende Obst- und Gemüsebau (Kulturschutznetze

statt chemischer Pflanzenschutz) und damit wertschöpfungsintensive Produktionszweige in weiten Teilen des Kantons unverhältnismässig eingeschränkt. Gemäss Richtplan L-2.1 ist das Ziel der Juraschutzzone ausserhalb der Bauzone zulässige Bauten besonders sorgfältig in die Landschaft einzugliedern und nicht zu verbieten. Der Planungsauftrag an die Gemeinden lautet gemäss L-2.1.1 lediglich, die Juraschutzzone im Gesamtplan parzellengenau festzulegen. Es ist jedoch nicht vorgesehen, dass die Gemeinde eigene Vorschriften dazu erlässt. Wenn die Gemeinde das will, wäre eine überlagernde, kommunale Landschaftsschutzzone wohl geeigneter und auch transparenter in den Absichten.

Grundsätzlich erachten wir die Unterteilung der LZ in zwei unterschiedliche Zonen i.V. mit den Zonenvorschriften weder als zweck- noch als rechtmässig. Zu prüfen ist, ob nicht eine Differenzierung in den Zonenvorschriften reicht, z.B. neuer Absatz zu § 16: In der Juraschutzzone

#### *§ 18 Rebbauzone*

Mit den Zonenvorschriften sollen Schädlingsbekämpfungsmittel und Herbizide verboten werden. Hier stellt sich aus der Sicht der Landwirtschaft die grundsätzliche Frage, ob diese Verbote via Zonenvorschriften eine Rechtsgrundlage haben und überhaupt sinnvoll sind. Letztendlich könnte eine Gemeinde über die ganze Gemeinde den chemischen Pflanzenschutz verbieten oder andere Bewirtschaftungsauflagen machen. Wenn schon müsste die gleiche Auflage im Sinne der Gleichbehandlung dann auch in allen Bauzonen gemacht werden. Auch wenn die Reduktion des Pflanzenschutzes zu begrüsen ist, stellt diese Nutzungsauflage einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsrechte dar und ist auch aus präjudiziellen Gründen abzulehnen. Der Raumplanungsbericht lässt offen, ob die Pflicht zum ökologischen Rebbau mit den Bewirtschaftern, Eigentümern abgesprochen ist. Mit der Kirschessigfliege ist ein neuer Schädling da, welcher zu Totalausfällen führen kann.

#### *§ 25 «Gewässer, Uferschutzzone und Ufergehölz»*

Es wird korrekt auf die Nutzungsvorschriften gemäss GSchV (vor allem Art. 41c) hingewiesen. Die Nutzungsvorschriften sollten noch präzisiert werden. Wir verweisen dazu auf die Mustervorschriften zur Uferschutzzone ausserhalb Bauzone in der Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fliessgewässer».

Der § 25 im Zonenreglement ist wie folgt zu ergänzen:

Zweck:	Sichern des Gewässerraums.
Bewirtschaftung:	Extensive landwirtschaftliche Nutzung.
Besondere Bestimmungen:	Bauten/Anlagen sind nur zulässig, wenn ihr Zweck einen Standort am Ufer erfordert. Dies gilt auch für Terrain- und Uferveränderungen, soweit sie nicht der Renaturierung/Revitalisierung oder dem Gewässerunterhalt dienen.

#### *§ 27 Gestaltungspläne*

Was ist der Unterschied zwischen einem privaten Gestaltungsplan Typ 2 (§ 12 Abs. 3 ZR) und einem öffentlichen Gestaltungsplan Typ 1 (§ 13 Abs. 3 ZR)? Eine Beschreibung zu diesen beiden GP-Typen haben wir nirgends gefunden.

#### *§ 28 Geschützte und verfügte Natur und Kulturobjekte*

Absatz 3 ist folgendermassen zu ergänzen bzw. zu ändern:

##### 3 Geschützte archäologische Fundstellen

<sup>1</sup> Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind in den Zonenplänen eingetragen.

<sup>2</sup> Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

<sup>3</sup> Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen.

Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

### § 31 Solaranlagen

- Abs. 2: Diese Aussage bringt nichts.
- Zusätzlicher Absatz: Baubewilligungspflicht nach Kapitel E-2.5 Richtplan Kanton Solothurn: Ortsbildschutzzone, Juraschutzzone und geschützte historische Kulturdenkmäler.

## 6.2 Baureglement

Ein Baureglement wurde nicht eingereicht.

## 6.3 Bauzonenplan

### *Gebäudeklassifizierung*

Die Einstufung der Gebäude wurde anlässlich eines Dorfrundgangs mit der Fachstelle Ortsbildschutz/Denkmalpflege überprüft und bereinigt.

Bei der Bahnremise empfehlen wir die Einstufung schützenswert statt erhaltenswert (Kategorie 2 statt 3). Vor einiger Zeit sollte die Remise ja unter kommunalen Schutz gestellt werden.

Begriffe der 3 Kategorien: siehe Bemerkungen zu Punkt 9.1.2 Raumplanungsbericht.

Je nach Belichtungssituation sind die Farben der schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude (Kategorie 2 und 3) etwa in einer Verkleinerung relativ schlecht lesbar. Wir empfehlen, Farben zu verwenden, die sich klarer unterscheiden.

### *Legende*

Der Perimeter Ortsbildschutz gehört nicht zur Klassifizierung der Gebäude => Titel "Klassifizierung..." um ein Feld nach unten schieben.

Bei der Kategorie 1 handelt es sich um die gemäss separaten RRB durch den Kanton geschützten historischen Kulturdenkmäler. Entsprechend gehört diese Kategorie in den Orientierungsinhalt. Dasselbe gilt für die geschützten Brunnen und Wegkreuze.

### *Archäologische Fundstellen*

In den beiden Zonenplänen ist nur eine archäologische Fundstelle eingetragen. In der Gemeinde Rodersdorf gibt es jedoch noch mehr Fundstellen: An der Kreuzung Bahnhofstrasse/ Biederthalstrasse befindet sich das Hauptgebäude eines grossen römischen Gutshofes. An mehreren Stellen im Dorfzentrum sind immer wieder römische Funde zum Vorschein gekommen, die zu Nebengebäuden dieses Gutshofes gehören dürften. Besonders erwähnenswert sind ein kleiner Tempel und eine Mühle in der Flur Klein-Büel. An verschiedenen Stellen kamen frühmittelalterliche Gräber zum Vorschein und die Kirche St. Laurentius ist ebenfalls eine archäologische Fundstelle. Folglich liegt beinahe das gesamte Dorfzentrum innerhalb archäologischer Fundstellen (siehe Plan und Verzeichnis in der Beilage).

Aus verwaltungstechnischen Gründen ist die Fläche auf mehrere Fundstellen aufgeteilt. Die Fundstellen 108/2, 108/4, 108/5, 108/7, 108/21, 108/24, 108/25, 108/27, 108/28 können jedoch in den beiden Zonenplänen zugunsten der besseren Übersichtlichkeit zu einer Fläche zusammengefasst werden. Dies ist auch bei den Fundstellen 108/16 und 108/17 möglich – nicht jedoch bei 108/15, da diese jenseits des Birsig liegt.

Zur besseren Sichtbarkeit empfehlen wir eine in beiden Plänen einheitliche, besser sichtbare Signatur. Im Gesamtplan ist die Signatur der archäologischen Fundstellen sehr ähnlich derjenigen der Juraschutzzone. Und im Bauzonenplan würde die braune Signatur der archäologischen Fundstelle innerhalb der braunen Fläche der Kernzone untergehen.

Das beteiligte Planungsbüro kann direkt bei der Kantonsarchäologie Solothurn ein Shape-File der geschützten archäologischen Fundstellen beziehen.

## 6.4 Gesamtplan

Unter dem Orientierungsinhalt ist im Gesamtplan der folgende Hinweis anzubringen: Die Fruchtfolgeflächen werden auf dem Plan nicht dargestellt. Die aktualisierten Daten sind der Karte "Fruchtfolgeflächen" im kantonalen Geoportal zu entnehmen.

### *Hecken, Ufergehölze, Alleen, Baumreihen*

Warum sind die Hecken im Gesamtplan hellblau eingefärbt (blau ist in der Regel die Farbe für Gewässer). Für die bessere Lesbarkeit sind die Hecken farblich grün zu halten (z.B. hellgrün).

### *Gewässer*

Der eingedolte Mülikanal ist auf dem Gesamtplan nicht als öffentliches Gewässer, sondern mit separater Signatur (privater Werkkanal) darzustellen.

Die gewählten Breiten der Uferschutzzonen sind in Ordnung. Die Vermassung ist geringfügig zu ergänzen: Die rechtsufrige Uferschutzzone des Möslibach im Gebiet Mösli / Helgenmatten von 5.50 m ab Gewässerachse ist zu vermessen.

## 6.5 Erschliessungspläne

### *Allgemeine Bemerkungen*

In den Erschliessungsplänen weichen die Baulinien entlang der Kantonsstrassen teilweise von den rechtsgültigen Plänen ab und sind zudem als Genehmigungsinhalt aufgeführt. Baulinien entlang Kantonsstrassen können mit Ausnahme von Gestaltungsbaulinien nicht in kommunalen Verfahren wie einer Ortsplanungsrevision genehmigt werden. Die heute rechtsgültigen Bau- und Vorbaulinien sind entsprechend nur orientierend darzustellen. Je nach Art der erwähnten Aufwertungsmassnahmen sind die künftigen Bau- und Vorbaulinien entlang Kantonsstrassen zwingend mit dem AVT abzusprechen und festzulegen. Sie müssen in separaten kantonalen Baulinienplänen erarbeitet und zeitgleich mit der Ortsplanungsrevision öffentlich aufgelegt werden. Allfällige Änderungen gegenüber den rechtsgültigen kantonalen Erschliessungsplänen sind vorher mit dem AVT abzusprechen und müssen durch dieses gutgeheissen werden.

Das Zonenreglement lässt für einzelne Zonen (Kernzone I und III) explizit eine direkte Erschliessung ab Kantonsstrasse zu. Dies steht im Widerspruch zu § 53<sup>bis</sup> der kantonalen Bauverordnung, wonach direkte Erschliessungen ab Kantonsstrasse nur zulässig sind, wenn eine zweckmässige Erschliessung nicht anders möglich ist. Grundsätzlich sind die Parzellen rückwärtig auf Gemeindestrassen zu erschliessen, oder wenn nicht anders möglich müssen Parzellen zusammengefasst auf die Kantonstrasse erschlossen werden. Direkte Erschliessungen von Einzelparzellen an die Kantonsstrasse sind zu vermeiden. Die Regelungen in der kantonalen Bauverordnung sind auch im vorliegenden Fall anzuwenden. Entsprechend sind die Bestimmungen zur Erschliessung ab Kantonsstrasse im Zonenreglement wegzulassen.

Bei der Förderung von neuen Vorgärten entlang der Biederthal- und Leimenstrasse müssen zwingend alle sicherheitsrelevanten Elemente zur Anwendung kommen (Sichtweiten, etc.). Die Vorgärten würden somit in vielen Fällen sehr klein ausfallen. Aus diesem Grund stellt sich die Frage der Zweckmässigkeit einer solchen Festlegung.

Gemäss Raumplanungsbericht sind die Quellschutzzonen im Gemeindegebiet noch nicht definitiv festgelegt. Sollte sich im weiteren Prozess zeigen, dass Änderungen vorgenommen werden müssen, die sich auf die Kantonsstrassen auswirken, ist das AVT zu informieren, resp. in die Erarbeitung mit einzubeziehen.

### *Spezifische Bemerkungen*

Die Signaturen zu den unterschiedlichen Wegen (diverse Grüntöne) auf dem «Erschliessungsplan ausserhalb Bauzone» können schlecht voneinander unterschieden werden.

Trottoirs entlang der Kt.-Strassen müssen eine andere Farbe als die Trottoirs entlang der Gde-Strassen aufweisen.

Die Kt.-Strassen und der Perimeter Bauzone sollten nicht die gleiche rote Farbe haben.

Der neue, rechtsgültige Kant. Erschliessungsplan «Metzerlenstrasse» (Strasse +Trottoir inkl. der neuen Baulinien, Planregister Nr. 118-53) sollte entsprechend in den Plänen der Ortsplanungsrevision abgebildet werden.

#### *Erschliessungsplan innerhalb der Bauzone*

- Nach neuester Praxis sind die kantonalen Baulinien nicht mehr Genehmigungsinhalt im kommunalen EP, sondern in einem separaten kantonalen Plan (aber koordiniert miteinander).
- Die kantonalen Baulinien sind kaum von den kommunalen Baulinien zu unterscheiden (nur durch jeweils einem statt 2 Punkten erkennbar). Die Unterscheidung soll gut lesbar mit unterschiedlichen Farben erfolgen.
- Die Baulinien auf den Fassadenfluchten der klassierten Gebäude und der anderen raumprägenden Bauten sollen konsequent als Gestaltungsbaulinien und nicht nur als normale Baulinien ausgewiesen werden (zwischen solchen Bauten aber normale Baulinien).
- Bei folgenden Bauten sollen die Baulinien ebenfalls als Gestaltungsbaulinien auf die Fassadenfluchten gelegt werden:
  - > Entlang der Bahnhofstrasse
  - > Kirchgasse 6 (Pfarrscheune)
  - > Leimenstrasse 44 (Giebelfassade Nord)
  - > Dammstrasse 18 (Bahnmagazin, sofern es zum BLT-Areal überhaupt Baulinien gibt)
- Zudem sollen folgende Baulinien angepasst werden:
  - > GB 289/290: Baulinie nicht südwestlich der Zufahrt, sondern auf der Fassadenflucht von Gebäude Biederthalstrasse 12.

## **6.6 Waldfeststellungsplan**

Für das Baugebiet der Gemeinde Rodersdorf existieren 2 rechtskräftige Waldfeststellungspläne:

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

Die beiden Waldfeststellungspläne decken nicht das gesamte Baugebiet ab; daher fehlen teilweise Waldfeststellungen.

Des Weiteren beinhalten die beiden bestehenden Waldfeststellungspläne teilweise Fehler; So liegt beispielsweise die Waldgrenze je einmal bei der Bergstrasse und beim Hofackerweg auf der gegenüberliegenden Seite der Strasse/des Weges (nordwestliche Seite). Diese Waldflächen zwischen der Strasse/Weg und der Waldgrenze sind in den neuen Plänen als «weisse Zonen» ausgeschieden, müssen aber als Wald bezeichnet werden («grün»).

Die Waldfeststellungspläne der Gemeinde Rodersdorf sind gemäss Vorgaben des AWJF zu erneuern und zusammen mit der Ortsplanungsrevision aufzulegen. Die aktualisierten Waldfeststellungen sind als Orientierungsinhalte in die Bauzonen- und als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne der OP-Revision zu übernehmen.

## **6.7 Fruchtfolgeflächen FFF**

Die Planung beansprucht keine FFF. Erfreulicherweise werden die Reservezonen konsequent der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dabei handelt es sich überwiegend um FFF in der Reservezone, die neu dem Inventar FFF angerechnet werden können. Das ALW wird die Daten des FFF Inventars im Rahmen des Nachführungsprojektes aktualisieren.

Bei der heutigen Reitsportzone sind die Weideflächen als FFF ausgeschieden. Die Planung hat in diesem Bereich keinen Einfluss auf die anrechenbaren FFF. Hingegen stimmt die Ausscheidung im Bereich des Reitplatzes nicht und muss nachgeführt werden, weil dieser offenbar erweitert wurde.

## 6.8 Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) ist äusserst knapp gehalten und erfüllt die Anforderung, die einzelnen planerischen Massnahmen zu erläutern und zu begründen nur teilweise. Der Raumplanungsbericht hat u.a. die Aufgabe, die planerischen Überlegungen der Gemeinde zu Handen der Prüf- und Genehmigungsbehörde nachvollziehbar darzulegen. Dort wo Lücken bestehen, weisen wir in den entsprechenden thematischen Kapiteln darauf hin.

## 6.9 Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente

Die Planungsinstrumente sind im Sinn der obenstehenden Bemerkungen inhaltlich zu überarbeiten. Formal / technisch sind sie gut erstellt worden. Wir bitten darum, die vorzunehmenden Anpassungen in den entsprechenden Dokumenten v.a. im Zonenreglement und im Raumplanungsbericht hervorzuheben, damit die erneute Prüfung der Unterlagen vereinfacht wird.

## 7. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind im Sinne dieser Vorprüfung zu überarbeiten. Da noch wesentliche Anpassungen nötig bzw. grundsätzliche Fragen betreffend die Siedlungsentwicklung nach innen der Gemeinde zu klären sind, empfehlen wir Ihnen uns vor der öffentlichen Auflage ein vollständiges überarbeitetes Dossier zur abschliessenden Prüfung einzureichen. Weil einige Aspekte noch grundlegend erarbeitet / überarbeitet werden müssen, behalten wir uns weitere Bemerkungen und Auflagen vor. Gleichzeitig kann dabei festgestellt werden, inwiefern sich die mit der vorliegenden Vorprüfung geäusserten Vorbehalte erübrigen.

Sollten Sie Fragen zu diesem Bericht haben, melden Sie sich beim Leiter Nutzungsplanung, Stephan Schader oder beim Kreisplaner Samuel Schmid. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.



Sacha Peter  
Amtschef/Kantonsplaner