

Gemeinde Rodersdorf Erlass Planungszone «Entwicklungs- gebiete»



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

5. Januar 2023

Impressum

Auftrag	Erlass Planungszone «Entwicklungsgebiete»
Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Rodersdorf
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, MAS Raumplanung ETH FSU SIA 031 311 44 30, barbara.wittmer@planteam.ch Claudio Birnstiel, MA Politikwissenschaft Uni Bern 041 469 44 49, claudio.birnstiel@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	rod_Bericht _Erlass_Planungszone_230105.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Laufende Gesamtrevision der Ortsplanung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Räumliches Leitbild und Zielsetzungen der Ortsplanung	4
1.3	Gestalterische Grundlage für Gesamtrevision der Nutzungsplanung	7
2.	Nicht überbaute Bauzonen in den Gebieten Stockacker, Geissacker und Grossbühl	10
2.1	Begründung für den Erlass der Planungszone	11
3.	Erlass Planungszone gemäss § 23 PBG	12
	Verfahren	13
3.1	Termine	13
3.2	Einsprachen	13

1. Laufende Gesamtrevision der Ortsplanung

1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Rodersdorf revidiert derzeit ihre Ortsplanung. Der Prozess startete im Jahr 2017 mit der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes, das die Richtung der Gemeindeentwicklung vorgibt, die zum Schluss in der grundeigentümergebundenen Nutzungsplanung rechtlich festgesetzt wird. Da sich die Parzellen an für die Gemeindeentwicklung wichtigen Lage befinden (Ortskern), ist die Art ihrer Entwicklung mitentscheidend für den Erfolg der kommunalen Entwicklungsstrategie. Deshalb werden sie mit einer Planungszone belegt.

1.2 Räumliches Leitbild und Zielsetzungen der Ortsplanung

Das an der Gemeindeversammlung vom 16. März 2017 verabschiedete räumliche Leitbild und die sich derzeit in Erarbeitung befindende Ortsplanung verfolgen u.a. folgende für die Gemeinde wichtige räumliche Ziele und Massnahmen, nachfolgend sind die Ziele gemäss räumlichem Leitbild zusammengefasst:

Kultur

Kapitel 1.11: Der öffentliche Aussenraum

Der öffentliche Aussenraum als Begegnungs- und Bewegungsraum zur Förderung der Dorfgemeinschaft und des öffentlichen Lebens soll aufgewertet werden. Konkret in den Gebieten Gemeindehaus, Platane, Kirche, ehem. Post, Kinderspielplatz, Laden, Schulhaus und Sportanlagen Grossbühl, Bahnhofplatz von der Remise bis zur Trafostation Bahnhofstrasse. Zudem soll der motorisierte Verkehr auf der Leimen- und der Biederthalerstrasse verlangsamt und damit die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Strassenräume in der Kernzone sollen als Verbindungsstücke zwischen den Gebäuden, den Dorf- und Brunnenplätzen wahrgenommen werden.

Siedlung

Kapitel 2.1 Generelles

Während bisher das quantitative Wachstum (Einzonungen im Vordergrund stand, soll der Fokus nun auf die innere Verdichtung durch organisatorische Massnahmen liegen. Unter anderem soll es älteren Menschen, die heute in Einfamilienhäusern wohnen, künftig möglich sein, in altersgerechte Wohnungen übersiedeln zu können und in den Einfamilienhäusern Wohnraum für (jüngere) Familien frei wird. Dafür braucht es an zentraler Lage Gebiete, in denen entsprechende Wohnungen gebaut werden können.

Kapitel 2.2: Vielfalt an Wohnformen

Wenn möglich belegen 10–20% der Einwohnenden Mietwohnungen und/oder Stockwerkeigentum, Genossenschaftswohnungen resp. Einliegerwohnungen. Für jüngere Familien, die aus finanziellen Gründen kein Einfamilienhaus erwerben können oder wollen, soll die Möglichkeit geschaffen werden, in eine Mietwohnung zu ziehen.

Kapitel 2.6: Gestaltungspläne

Heute gibt es in Rodersdorf eine Vielzahl von Gestaltungsplänen, bzw. von Flächen mit Gestaltungsplanpflicht. Gestaltungspläne sollen indes nur dort eingesetzt werden, wo die Grundordnung nicht ausreicht, um eine gestalterisch gute Lösung sicherzustellen. Deshalb wird geprüft, ob bei Parzellen mit einer Mindestfläche eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden soll.

Kapitel 2.12 Kernzone/Generelles

Der Dorfkern Rodersdorf enthält architektur-historisch bedeutungsvolle Bauten: Kirche mit Pfarrhaus, Altermatthof, alte Sundgauer Fachwerkbauten etc. In der Ortsbildschutzzone sollen sich Umbauten und Umnutzungen bestehender Baukuben oder Neubauten daher in den Dorfkern eingliedern. Um-, Aus- oder Neubauten von brach liegenden oder einseitig genutzten Baukuben sollen mittels administrativer und finanzieller Anreize gefördert werden.

Kapitel 2.18 Hofstätten

Wo möglich, soll der Hofstattcharakter erhalten bleiben. Welche dies sind, wird in der laufenden Ortsplanung geprüft. Je nachdem sind rückwärtige Baulinien festzulegen.

Kapitel 2.21: Mehrfamilienhäuser

Heute weist der Zonenplan keine Mehrfamilienhauszonen aus. Diese sollen neu geschaffen werden. Dazu wird geprüft, bei welchen grösseren Parzellen die Option zur Realisierung von Mehrfamilienhäusern besteht (z.B. Geissacker und Stockacker).

Um auf gesellschaftliche Veränderungen (z.B. Teilzeitarbeit, externe Kinderbetreuung etc.) reagieren zu können, soll gemäss räumlichem Leitbild das gesamte Gebiet zwischen Kirche und Schulhaus in eine Multifunktionszone umgewandelt werden, damit hier Kindertagesstätten und Räumlichkeiten für Berufstätige realisiert werden können. Ob und inwiefern eine Multifunktionszone letztlich implementiert wird, wird im Zuge der Ortsplanungsrevision im Rahmen einer Gesamtinteressenabwägung aber noch zu prüfen sein.

Übergeordnete Vorgaben umsetzen

Mit Blick auf die oben erläuterte langfristige Entwicklungsstrategie bzw. das räumliche Leitbild, kommt den Gebieten Stockacker, Geissacker und Grossbühl eine wichtige Rolle hinsichtlich der Entwicklung der Gemeinde Rodersdorf zu, da die definierten Ziele mit einer gezielten und raumplanerisch sinnvollen Entwicklung dieser Gebiete am ehesten erreicht werden können. Diese Strategie entspricht auch den übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen:

- Kantonaler Richtplan Solothurn, Handlungsstrategien HS1: «Siedlungsentwicklung nach innen lenken»
- Bundesgesetzes über die Raumplanung Art. 1 Abs 2: «die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität».

1.3 Gestalterische Grundlage für Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Als Bindeglied zwischen dem räumlichen Leitbild, das sich auf einer strategischen Ebene bewegt und der parzellenscharfen, grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung wird seit Frühjahr 2022 die «gestalterische Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung» erarbeitet. Sie präzisiert die Aussagen aus dem räumlichen Leitbild, verortet diese auf Plänen und gibt so die Stossrichtung für die Nutzungsplanung vor.

Diese Entwicklungsstrategie wurde an der öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung vom 10. Juni 2022 mit der Rodersdorfer Bevölkerung diskutiert. Zudem wurden die Bestimmungen mit Anregungen von Rodersdorferinnen und Rodersdorfern aus der öffentlichen Mitwirkung sowie der Mitwirkungsveranstaltung ergänzt.

Hauptentwicklungsgebiete gemäss der gestalterischen Grundlage

Gemäss der gestalterischen Grundlage bestehen in den Wohnzonen gemäss Kapitel 3.4 folgende nicht überbaute Bauzonen:

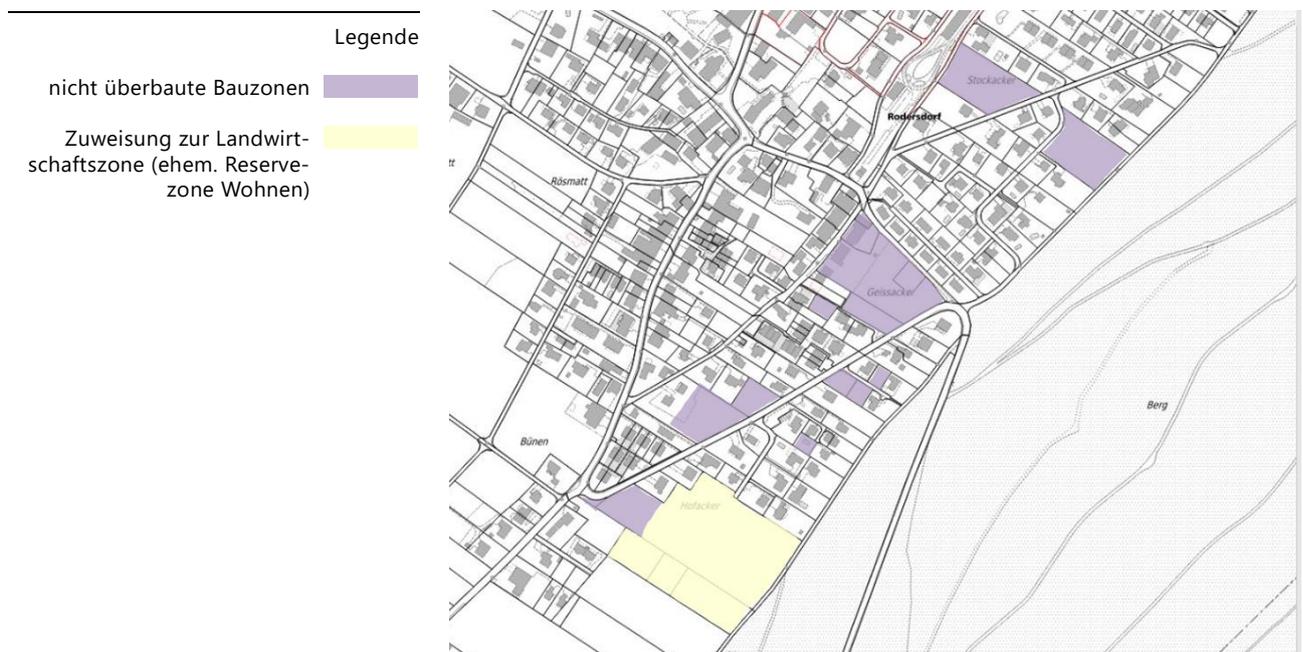


Abbildung 1: Ausgedehnte Einfamilienhausüberbauungen Geissacker, Hofacker und Stockacker West am Hang - Strategie für die Nutzungsplanung¹

1. Gemeinde Rodersdorf, Gestalterische Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung, Stand Herbst 2022

Im Kapitel 3.6 Neues Wohngebiet Klein-Büel / Chilchmatten in der Ebene werden die Entwicklungsmöglichkeiten für dieses Gebiete und somit auch für die «Multifunktionszone» gemäss räumlichem Leitbild aufgezeigt. Diese Multifunktionszone wurde an der Mitwirkungsveranstaltung vom 10. Juni 2022 sehr kontrovers diskutiert. Die der 2-geschossigen Wohnzone zugeteilte Parzelle GB-Nr. 221 könnte gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan zwar mit Einfamilienhäusern überbaut werden (siehe Abbildung 3), dies widerspräche jedoch dem räumlichen Leitbild.

Gebiete Stockacker und Hofacker (Parzellen GB-Nrn. 268, 844, 314, 317)

Für die mit einer Planungszone zu belegenden Parzellen GB-Nrn. 268 (4'214 m², Gebiet Stockacker), 844 (655 m²), 317 (1'238 m²) (Gebiet Geissacker) und 314 (nördlicher und südöstlicher Teil, 4'362 m², Gebiet Grossbühl) sind, basierend auf den im räumlichen Leitbild, in der gestalterischen Grundlage konkrete Entwicklungsrichtungen festgeschrieben. So sind die aneinandergrenzenden unbebauten Bauzonen (siehe Abbildung 2) gemeinsam zu entwickeln. Dabei ist auf eine gute Mischung des Angebots an Miet- bzw. Eigentumswohnungen sowie eine differenzierte Betrachtung möglicher Wohnformen für verschiedene Generationen und Zielgruppen mit maximal kleineren Mehrfamilienhäusern mit bis zu 5 oder 6 Wohnungen zu achten. Von Bedeutung ist auch die Bereitstellung gemeinschaftlicher Spielflächen und Begegnungsorte für alle Generationen.

- Legende
- Wohnzone 2-geschossig (W2a)
 - Wohnzone 2-geschossig (W2b)
 - Kernzone 2-geschossig
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

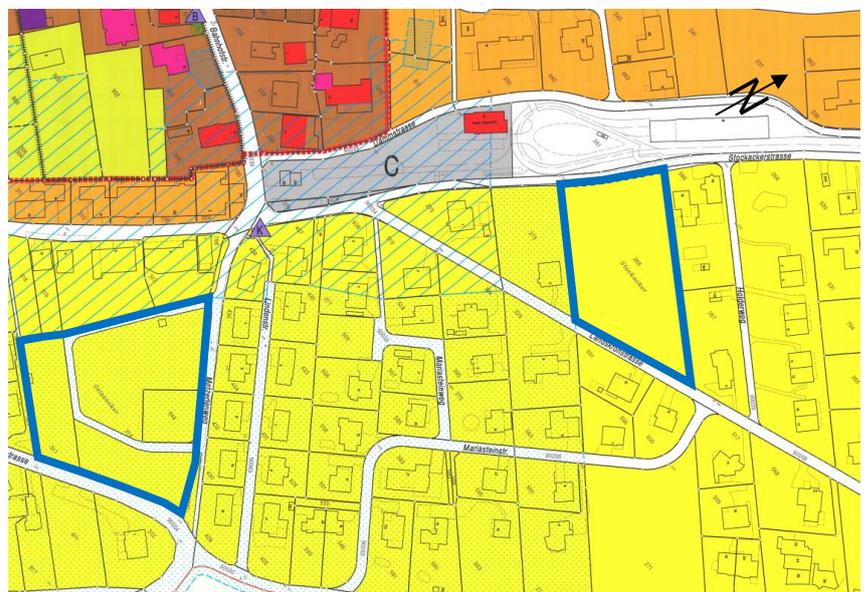


Abbildung 2: Ausschnitt des rechtsgültigen Bauzonenplans der Gemeinde Rodersdorf für die (Teil-)Parzellen GB-Nrn. 268, 844, 214 und 217 (blau umrandet).



Abbildung 3: Ausschnitt des rechtsgültigen Bauzonenplans für die Parzelle GB-Nr. 221 (blau umrandet).

Der Gemeinderat hat mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Rodersdorf die Aufgabe, die Bestimmungen des räumlichen Leitbildes und der daraus hervorgegangenen gestalterischen Grundlage grundeigentümergebunden und parzellenscharf (rechtlich) festzulegen. Aktuell werden deshalb die Bestimmungen formuliert, die für genannte Grundstücke in Zukunft gelten. Damit auf diesen Parzellen in der Zwischenzeit keine baulichen Entwicklungen angestossen werden, die den künftigen Zonenvorschriften widersprechen bzw. der gewünschten Entwicklung der Gemeinde entgegenstehen, werden sie mit einer Planungszone gemäss § 23 PBG belegt.

Gebiet Grossbühl (Parzelle GB-Nr. 221)

Für dieses Gebiet, in dem sich die Parzelle GB-Nr. 221 (4'596 m²) befindet, liegt noch keine konsolidierte Entwicklungsabsicht vor. Im Rahmen der Mitwirkung und des öffentlichen Mitwirkungsanlasses hat sich gezeigt, dass es widersprüchliche Vorstellungen zum Umgang mit den unbebauten Grundstücken gibt (Grüne Lunge vs. überbauen, Reserve für später etc.), weshalb die Strategie für dieses Gebiet noch nicht definitiv festgelegt werden konnte. Die Ortsplanungskommission prüft derzeit mögliche Entwicklungsoptionen.

2. Nicht überbaute Bauzonen in den Gebieten Stockacker, Geissacker und Grossbühl

Das Gebiet Stockacker liegt zentral unmittelbar am Bahnhof und ist somit optimal erschlossen. Das Gebiet Geissacker liegt ebenfalls sehr zentral und nur rund 200 m vom Bahnhof entfernt und gilt deshalb ebenfalls als sehr gut erschlossen. Vom Gebiet Grossbühl sind es ca. 350 m bis zum Bahnhof. Alle drei Gebiete und Grundstücke befinden sich weiter sehr nahe (Gehdistanz) an den wichtigsten Versorgungseinrichtungen (Dorfladen, Hausarzt, Restaurants, Gemeindehaus etc.). Alle Parzellen sind der 2-geschossigen Wohnzone (W2a) zugeteilt. Für die Parzellen Nrn. 221 und 268 gilt zudem Gestaltungsplanpflicht.

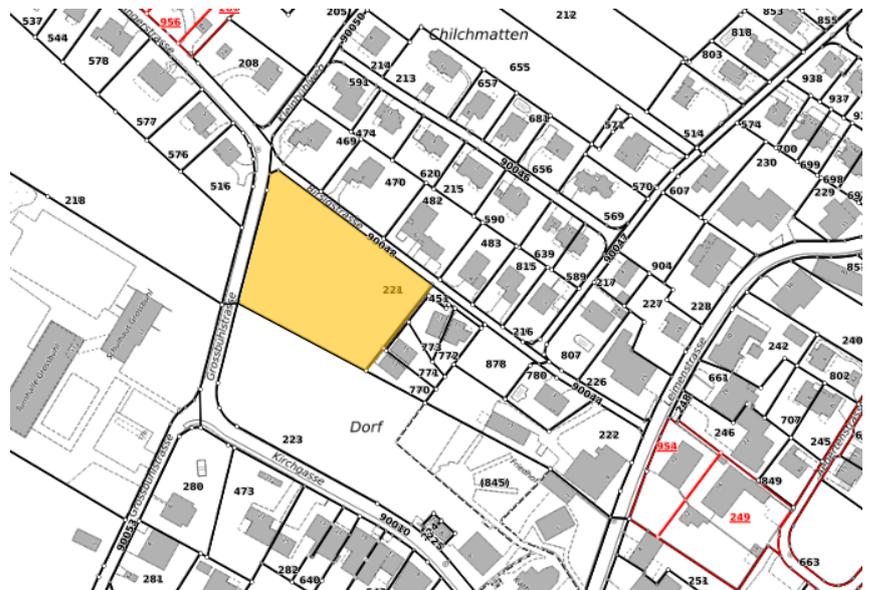


Abbildung 4: Gebiet Grossbühl (Parzelle GB-Nr. 221, 4'596 m²)

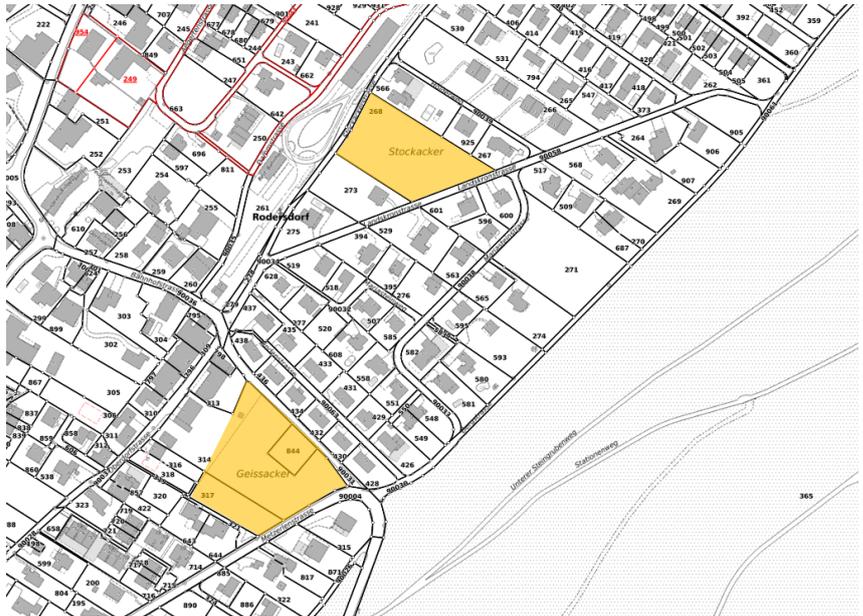


Abbildung 5: Gebiet Stockacker (Parzelle GB Nr. 268, 4'214 m²) und Gebiet Geissacker (Parzellen GB-Nrn. 844 (655 m²), 317 (1'238 m²) & 314 (nördlicher & südöstlicher Teil, 4'362 m²)).

2.1 Begründung für den Erlass der Planungszone

Der Gemeinderat ist bestrebt, das öffentliche Interesse wahrzunehmen, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und so den Boden häuslicher zu nutzen. Die übergeordneten Rahmenbedingungen sehen zudem vor, hauptsächlich an verkehrlich bereits gut erschlossenen Orten gezielt baulich zu verdichten. Eine Verdichtung mit verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (siehe oben) ist in den mit einer Planungszone zu belegenden Grundstücken hier daher sinnvoll.

Die Gemeinde will im Rahmen der Ortsplanung auf der Grundlage des räumlichen Leitbilds und der gestalterischen Grundlage möglichst optimale Rahmenbedingungen für die Grundeigentümerschaften und die Bevölkerung schaffen.

Auf den betroffenen, für die Entwicklung der Gemeinde Rodersdorf aufgrund deren Lage wichtigen Grundstücken, dürfen deshalb bis auf weiteres keine Bebauungen vorgenommen werden, die die oben ausgeführte kommunale Strategie und Planung vor Abschluss der Ortsplanungsrevision und des Inkrafttretens der neuen grundeigentümergebundenen Bestimmungen präjudizieren bzw. ihr zuwiderlaufen würden.

3. Erlass Planungszone gemäss § 23 PBG

Damit die Arbeiten der laufenden Ortsplanung durch allfällige Entwicklungen auf den Parzellen GB-Nrn. 221, 268, 844 317 und 314 (nördlicher und südöstlicher Teil) nicht beeinträchtigt werden und die planerischen Freiheiten der Gemeinde bestehen bleiben, erlässt der Gemeinderat Rodersdorf für diese Parzellen eine Planungszone nach § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn.

Gestützt auf § 23 PBG Abs. 4 beträgt die Gültigkeit der Planungszonen 5 Jahre und endet somit spätestens am 26.04.2028. Die Dauer wird auf max. 5 Jahre festgelegt, da sich die Erarbeitung der Nutzungsplanung erst im Entwurfsstadium befindet, die kommunalen und kantonalen politischen Prozesse komplex sind und der Zeithorizont deshalb nicht genau festgelegt werden kann. Sind die Entwicklungsvorstellungen für diese Gebiete vor Ablauf dieser 5 Jahre geklärt, wird die Planungsauszone aufgehoben.

Gemäss § 23 Abs. 1 PBG dürfen in Planungszonen keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehrungen getroffen werden, die der laufenden Planung widersprechen.

Verfahren

3.1 Termine

- Beschluss Gemeinderat 20.04.2023
- Publikation im Wochenblatt 27.04.2023
- Öffentliche Auflage 27.04.2023 – 26.05.2023

Gemäss § 23 Abs. 5 PBG wird die Planungszone mit der Publikation der Auflage wirksam.

3.2 Einsprachen

Gemäss § 16 Abs. 1 und § 23 Abs. 3 PBG kann während der Auflagefrist jede Person, die durch die Planungszone berührt ist und an deren Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache ist schriftlich zu begründen und hat einen Antrag zu enthalten.

Schriftliche Einsprachen sind bis spätestens am 26.05.2023 an den Gemeinderat Rodersdorf (Datum des Poststempels) zu richten.