

# Vorprüfungsbericht Ortsplanrevision: eine Lesehilfe

*Für Aussenstehende ist der Prozess der Ortsplanrevision nicht immer einfach zu verstehen. Da der Vorprüfungsbericht zum Entwurf der Nutzungsplanung jetzt publiziert worden ist, möchten wir die Leserin und den Leser durch den Bericht begleiten und die wichtigsten Punkte erklären.*

*Es ist wichtig zu wissen, dass die Dokumente zur Nutzungsplanung, die durch den Gemeinderat im Mai 2020 eingereicht wurden, nur ein erster Schritt im Prozess der Ortsplanrevision darstellen. Ziel war nicht, ein Fertigprodukt zu liefern, sondern die Sicht des Kantons einzuholen, um zu überprüfen, ob die Stossrichtung richtig ist oder ob gewisse Aspekte noch angepasst werden müssen.*

***Der Vorprüfungsbericht ist als Arbeitspapier für die kommunale Raumplanungsbehörde konzipiert! Die Eingaben der verschiedenen kantonalen Ämter haben einen Empfehlungscharakter und sind rechtlich nicht bindend.*** Viele Eingaben wurden bewusst sehr allgemein gehalten. Das Amt für Raumplanung hatte sich zudem nicht die Mühe gemacht, die sich widersprechenden Empfehlungen der Ämter zu konsolidieren. Es obliegt somit der kommunalen Planungsbehörde, dem Gemeinderat, sich Gedanken über die für Rodersdorf gültigen Massnahmen auszuarbeiten.

## Einleitung (Seiten 4–6)

Der Prozess der Erarbeitung des Räumlichen Leitbilds in Rodersdorf wird lobend erwähnt. Das Amt für Raumplanung (ARP) würdigt die intensive Arbeit, die durch den Planungsausschuss und Planer Dr. Peter Gresch über zwei Jahre geleistet wurde. Während dieser Zeit wurde die Planungsbehörde durch den kantonalen Kreisplaner begleitet.

Das ARP stellt fest, dass die schwerpunktmässige Auseinandersetzung mit dem Thema der Siedlungsentwicklung stattgefunden hat, Schlüsselgebiete wurden bezeichnet und die Zuweisung der Reservezonen zur Landwirtschaftszone wird ausdrücklich begrüsst. Sie entspricht den Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan.

Gleichzeitig äussert sich das ARP kritisch gegenüber dem Vorschlag, den Strassendorfcharakter von Rodersdorf zu schützen und zu erweitern. Weiter wünscht das ARP einen konsequenteren Schutz der Hofstattzone. Die Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen sollen noch weiterentwickelt werden und die Baulandverflüssigung bzw. die Verfügbarkeit von Bauland im Dorf erhöht werden. Eine Quartieranalyse sowie ein Natur- und Landschaftsbericht sollen nachgereicht werden.

Als Basis zur Ortsplanrevision, hatte die Gemeinde Rodersdorf das Räumliche Leitbild in einem breit abgestützten Prozess zwischen Oktober 2015 und März 2017 erarbeitet. In sechs Arbeitsgruppen mit über 50 Einwohnern und Einwohnerinnen wurden sechs Schlüsselthemen bearbeitet: Bevölkerung und Arbeitsplätze, Zonenplan und Baureglement, Dorfkern, Generationenhäuser, Verkehr, Infrastruktur, Natur und Landschaft. Die Gemeindeversammlung hatte das Leitbild am 16. März 2017 genehmigt und als

behördenverbindlich erklärt. Die Ortsplanungsrevision baut auf die Leitbildziele auf; diese müssen im weiteren Prozess berücksichtigt werden.

Das ARP anerkennt, dass die Bevölkerung im Januar 2020 Gelegenheit hatte, sich zum Entwurf zu äussern. Eine weitere Orientierungsveranstaltung ist im Prozess geplant und bietet Gelegenheit, die Anliegen der Bevölkerung noch einmal abzuholen und auf deren Argumente transparent zu reagieren.

Teil des Prozesses war auch die Digitalisierung der Pläne für CHF 50'000. Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Gemeinde Rodersdorf sind digital erfasst. Sie wurden im April 2020 im Geoportal des Kantons aufgeschaltet.

## **Ausgangslage (Seite 7)**

Rodersdorf hat sich aktiv bei der Erarbeitung des «Raumkonzepts Leimental» im Korridorprozess des Agglomerationsprogramms Basel 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

2

---

Die kantonale Siedlungsstrategie schätzt Rodersdorf für 2017 folgendermassen ein:

- hoher Anteil an unbebauten Bauzonen in der Wohnzone
- tiefere Dichte als Medianwert in der Wohnzone
- Bauzonen eher zu gross

## **Siedlung (Seite 9)**

Das ARP befürwortet die Ziele zur Siedlungsentwicklung und die klare Strategie der Ortsplanungsrevision: 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).

Der Schutz des Ortsbildes mit seinem Strassendorfcharakter und die Rettung der noch vorhandenen Hofstätten sind richtig in den Planungsfokus gesetzt. Weiter wird die Anstrengung begrüsst, eine qualitativ hochwertige Überbauung von Arealen und die Aufwertung der Kulturlandschaft zu erreichen. Die Erhaltung des ursprünglichen Charakters der Pflanzlandkolonie (Schreibergärten) bildet einen weiteren wichtigen Aspekt zur Sicherung der Identität von Rodersdorf.

Das ARP hinterfragt die Idee, eine Ausweitung der Kernzone zu schaffen.

### *Hofstattzone (Seite 9)*

Der Ortsbildschutz begrüsst ausdrücklich den Grundsatz, im Bereich der Hofstätten «noch zu retten, was zu retten ist». Insbesondere ist das Einführen von Baufeldern zu befürworten. So kann wenigstens ein Minimum an diesen siedlungsgliedernden Hofstattflächen auch längerfristig als Grünräume freigehalten werden. Das ARP möchte aber eine noch strengere Überprüfung der Baufelder, einige sollen ganz gestrichen werden. Auch sollen zusätzliche Vorgaben zu den Freiräumen erlassen werden (verbliebene Hochstammbäume und Neupflanzungen).

### *Kernzone III oder Wohnzone 2B (Seite 10)*

Der Ansatz der Kernzone III (*geändert zu Wohnzone 2B*), den Charakter des Strassendorfs entlang der Biederthalstrasse und der Leimenstrasse bis an die Ortseingänge zu verlängern, beurteilt das ARP nicht als Stärkung, sondern als Schwächung des historischen Orts- und Strassenbildes. Diese Massnahme sei aus Sicht des Ortsbildschutzes nicht erwünscht und kontraproduktiv. Das ARP empfiehlt, von der Idee des längerfristigen Weiterziehens des Ortskerns in diese beiden Strassenzüge abzusehen und auf die Kernzone III zu verzichten. Wenn gewünscht, könnten entlang dieser beiden Strassenzüge überlagerte Bereiche mit gewissen Gestaltungsvorgaben (z.B. Verzicht auf Flachdächer) geschaffen werden. Die beste Massnahme scheint dem Ortsbildschutz, diese Strassenzüge, wie das heute teilweise schon der Fall ist, gut zu durchgrünen, sodass die «Störwirkung» dieser Bauten minimiert bleibt.

*Kommentar: Die Idee der Planungskommission war die Entwicklung von Rodersdorf in Richtung Leymen als Strassendorf zu ermöglichen. Sollte in Zukunft dort neu gebaut werden, dürften die Besitzer ihr Haus an die Kantonsstrasse anschliessen (was heute nicht erlaubt ist und das Lärmschutzwand-Syndrom fördert, wie in Biel-Benken und Witterswil gut zu sehen ist). Die Ausnützungsziffer wäre höher und eine geschlossene Bauweise wäre erlaubt. Der Dorfcharakter einer Strasse reduziert automatisch die Geschwindigkeit der Fahrzeuge, was auch ein Ziel des Leitbildes ist. Es soll keine Konkurrenz zum historischen Zentrum entstehen, der Strassenerlebnisraum soll aber von Fassade zu Fassade reichen. Dabei gilt eine Bestandegarantie, die Planung ist langfristig gedacht.*

### *Umzonung Multifunktionszone (Seite 12)*

Eine Multifunktionszone wird zwischen dem Schulareal Grossbühl und der Kirche vorgeschlagen. Das ARP erachtet das Areal für die angedachte Nutzung grundsätzlich als geeignet. Aus Sicht des Ortsbildschutzes braucht es über ein Gestaltungsplanverfahren hinaus unbedingt eine geeignete Qualitätssicherung (Qualitätsverfahren). Die Einschränkung auf Sattel- und Walmdächern muss hinterfragt werden.

### *Gestaltungspläne (Seite 12)*

Das ARP begrüsst den Vorschlag der Planungsbehörde die Gestaltungsplanpflicht auf die drei Schlüsselareale «Stockacker» und «Geissacker» sowie auf die vorgesehene Multifunktionszone zu beschränken. Konkrete Anforderungen an die Gestaltungspläne und Ziele müssen aber noch formuliert werden.

#### *Baulandmobilisierung (Seite 14)*

Es fehlen Erläuterungen, ob und wie der Gemeinderat eine aktive Rolle bei der Verflüssigung unbebauter Parzellen in der Bauzone einnehmen will. Angaben zur Nachfrage und zur Verfügbarkeit von Bauland in Rodersdorf müssen noch gemacht werden.

#### *Reservezonen (Seite 14)*

Das ARP begrüsst den Vorschlag der Planungsbehörde zwei grössere Reservezonen mit einer Fläche von 3.15 ha aufzuheben und der Landwirtschaftszone zuzuteilen.

#### *Dichte und Qualität im Bestand (Seite 14)*

Die Grundlagen und der Raumplanungsbericht müssen mit Angaben zu den Qualitäten und Defiziten der Wohnzonen ergänzt werden, um die Strategien für die künftigen Ausrichtung der räumlichen Entwicklung zu bestimmen.

#### *Zone Pflanzlandstiftung (Schrebergärten) (Seite 15)*

Um für Rechtsicherheit zu sorgen, sollen die Gärten in eine Zone mit entsprechendem Zonenreglement und Bewilligungskompetenz zugeordnet werden. Das Zweitwohnungsproblem könnte allenfalls mit Rückbau einzelner baulichen Elemente gelöst werden. Mit den Zonenvorschriften wird die Entwicklung von Gemüse- und Obstanbau zu Freizeitnutzungen mit befestigten Flächen und Rasenflächen Einhalt gebieten.

#### *Pferdesportzone (Seite 15)*

Der Pensionsstall Rodersdorf soll eine Nutzungszone ausserhalb der Bauzone bekommen.

## **Verkehr**

#### *Tempo 30 Zone (Seite 16)*

Der Raumplanungsbericht führt die «Beruhigung des motorisierten Durchgangsverkehrs» als Ziel der Revision auf, mit ausgedehnten Begegnungszonen/Tempo 30-Zonen inkl. Einbezug der gesamten Länge der Leimen- und der Biederthalstrasse.

Das Amt für Verkehr und Tiefbau ist der Auffassung, dass es nicht zielführend sei, die Kernzone I und 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.

Die Revision der Ortsplanung sieht die Einführung einer Mehrfamilienhauszone in der Nähe der Tramhaltestelle (Stockacker, 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. Gleichzeitig soll für entsprechende Grünflächen gesorgt werden insbesondere als Abgrenzung zu den ISOS-Bauten oberhalb der Oberdorfstrasse.

#### *Fuss- und Radverkehr (Seite 17)*

Die Erarbeitung eines Fusswegkonzepts sowie die darauf basierende planerische Sicherstellung von Fusswegen wird begrüsst. Es ist zusätzlich zu prüfen, ob gesicherte Fussgängerübergänge zur Querung der Kantonsstrasse vorhanden oder möglich sind.

## Umwelt

### *Naturinventar und Naturkonzept (Seite 18)*

Naturinventar und Naturkonzept sollen nachgereicht werden.

Das Zonenreglement muss mit Bestimmungen zu den Grünflächen im Siedlungsraum ergänzt werden. Grünflächen sind mehrheitlich mit einheimischer und standortgerechter Vegetation zu begrünen.

*Kommentar: Dank grosser Fachkenntnis des Vernetzungsausschusses (Umsetzung Ökologische Qualitätsverordnung, ÖQV) wurden die Grundlagen eines Naturinventars schon erarbeitet und könnten kostengünstig in ein Naturkonzept umgesetzt werden.*

### *Grünflächen (Seite 18)*

Das vorliegende Zonenreglement enthält keine Bestimmungen zu den Grünflächen im Siedlungsraum. Das ARP empfiehlt, eine Ergänzung der Zonenreglemente, mit dem Ziel, eine möglichst wertvolle naturnahe Gestaltung von Grünflächen zu erreichen.

### *Siedlungsränder (Seite 19)*

Eine Auseinandersetzung mit einem optisch und ökologisch wertvollen Siedlungsrand wird vermisst und soll nachgeholt werden.

### *Fledermäuse (Seite 19)*

In der Kirche der Gemeinde Rodersdorf befinden sich Quartiere geschützter Fledermausarten. Um den Erhalt dieser Quartiere sicherzustellen, wird empfohlen, entsprechende Vorschriften im Zonenreglement zu erlassen und den Standort im Bauzonenplan zu kennzeichnen.

### *Lichtemissionen (Seite 19)*

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.

### *Landschaftsschutz (Seite 19)*

Das Gebiet ohne bauliche Nutzung soll in eine kommunale Landschaftsschutzzone übernommen und noch ausgedehnt werden, insbesondere in Bereichen der Landwirtschaftszone, die nicht von der Juraschutzzone überlagert sind (dorfnahe Gebiete).

### *Nutzungslenkung Freizeit und Wildtierkorridore (Seite 19)*

Vor allem in den Waldgebieten sollte die Lenkung der Menschen (z.B. mit Wildruhegebieten) ins Auge gefasst werden. Im Rahmen der Ortsplanrevision sollen beispielsweise Wildtierkorridore durch ökologische und planerische Massnahmen aufgewertet werden. Diese ökologischen Aufwertungen innerhalb der Wildtierkorridore können sein: Wildruhegebiete im Wald, Geschwindigkeitsbeschränkungen auf Strassen durch den Wald etc. Massnahmen zur Aufwertung des Wildtierkorridors SO25 sind zu prüfen.

### *Gewässerraum (Seite 20)*

Der Raumplanungsbericht soll die vorgenommene Gewässerraum-Ausscheidung erläutern. Der vorläufige Verzicht auf die konkrete Festlegung des Gewässerraums bei den eingedolten Gewässerabschnitten im Landwirtschaftsgebiet wird gewünscht, 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 (Seite 21)*

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. Als ersten Schritt wird die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie empfohlen.

## **Wasserversorgung/Grundwasser (Seite 21)**

Die Ortsplanung Rodersdorf sieht vor, dass wie bis anhin im Bauzonenplan und im Zonenreglement «Quellschutzzonen» für die Dorfbrunnenquellen ausgeschieden werden. 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 und dem Gewässerschutzgesetz ohnehin ableiten lassen, notwendig sind, wird vom Amt nicht beurteilt. Es wird angeregt, den Inhalt der Zonenbestimmungen noch einmal kritisch zu prüfen und vereinfachte Schutzmassnahmen festzulegen.

## **Energie (Seite 24)**

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. 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.

## **Landwirtschaft (Seite 24)**

Es soll ein Flurreglement von der Gemeinde erlassen werden, um die Pflege und Unterhalt der befestigten Flurwege zu regeln.

### **Fazit:**

*Die Arbeit der Planungskommission mit Dr. Peter Gresch war erfolgreich. Alle Mitglieder des Planungsausschusses haben unseren grossen Dank verdient!*

*Der Kanton Solothurn lobt im Vorprüfungsbericht grossmehrheitlich die eingebrachten Ideen zur planerischen Entwicklung. Rodersdorf wird aufgefordert, die Möglichkeiten zur inneren*

*Verdichtung und zur Verflüssigung der Baulandreserven gezielt anzugehen. Eine Ausweitung des Strassendorfcharakters in Richtung Leymen und Biederthal, welche u.a. zu Verkehrsberuhigung beitragen sollte, wird kritisch hinterfragt. Das AVT ist gegen die Einführung einer Tempo 30-Zone auf der Kantonsstrasse.*

*Wiederholt haben wir erklärt, dass die erste Eingabe der Nutzungsplanungsdokumente beim Kanton eine Zwischenetappe für die fortführenden Arbeiten darstellt. Die Kantonalen Ämter konnten der Planungsbehörde mitteilen, dass die Stossrichtung der Ortsplanung richtig ist. Dieses Zwischenziel wurde günstig mit CHF 80'000 für 2 Jahre Arbeit erreicht (CHF 50'000 mussten für die vorgeschriebene Digitalisierung der Pläne durch Gruner Böhlinger AG aufgewendet werden). Die zweite Phase bis zum Abschluss der Nutzungsplanung mit einem anderen Planungsbüro, ist mit CHF 120'000 budgetiert.*

*Wir sind zuversichtlich, dass hier eine solide Basis gelegt worden ist, die für die abschliessenden Anpassungen der Ortsplanung erfolgreich genützt werden kann.*

Vorstand SP Rodersdorf