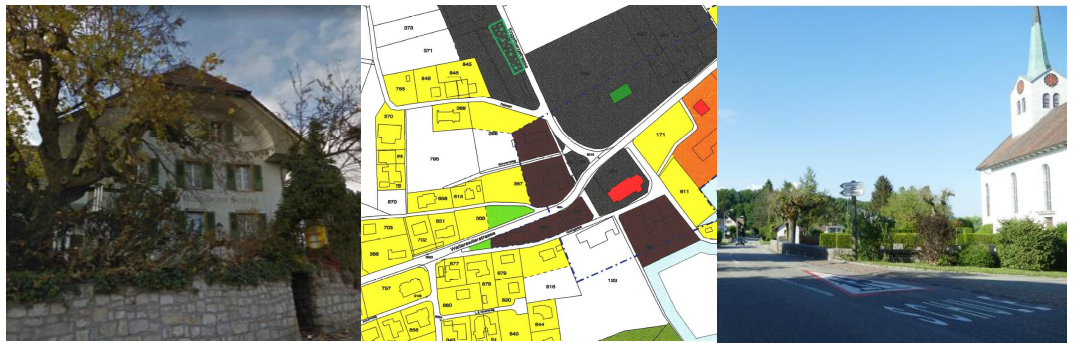


Gemeinde Walterswil: Teiländerung der Ortsplanung im Gebiet Restaurant Sonne: Zonenreglement § 6 Dorfkernzone



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Verabschiedet vom Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung am 8. Juli 2019

8. Juli 2019

Impressum

Auftrag	Teiländerung der Ortsplanung im Gebiet Restaurant Sonne: Zonenreglement § 6 Dorfkernzone
Auftraggeberin	Gemeinde Walterswil
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, Raumplanerin MAS ETH / FSU +41 31 311 44 00, barbara.wittmer@planteam.ch Vincent Hischier, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme +41 41 469 44 67, vincent.hischier@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	wal_Rest_Sonne_Teiländerung_RPB_190627

Inhaltsverzeichnis

1.	Das Gebiet Restaurant Sonne als Schlüsselareal für den neuen Dorfkern von Rothacker	4
1.1	Historie der Liegenschaft Restaurant Sonne	4
1.2	Zonierung gemäss rechtsgültigem Nutzungsplan	6
1.3	Entwicklungsabsichten für das Gebiet Rothacker gemäss räumlichem Leitbild	7
2.	Teiländerung des Zonenreglements	10
2.1	Änderung § 6 Dorfkernzone	10
2.2	Begründung der Änderungen	12
3.	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	15
4.	Verfahren	16
4.1	Terminplan	16

1. Das Gebiet Restaurant Sonne als Schlüsselareal für den neuen Dorfkern von Rothacker

1.1 Historie der Liegenschaft Restaurant Sonne

Am 19. Januar 2017 wurde auf der Parzelle GB Nr. 367 ein Baugesuch für eine Zimmervermietung und Bar im Erotikbereich eingegeben.

Während der Einsprachefrist zum Baugesuch reichte die Gemeinde Walterswil eine summarische Einsprache gegen den Bauherrn und den Grundeigentümer an die Bau- und Werkkommission der Gemeinde Walterswil ein, mit dem Rechtsbegehren, das Baugesuch zur Nutzung der Parzelle GB Nr. 367 als Zimmervermietung und Bar im Erotikbereich abzuweisen. Sie begründet ihre Einsprache mit folgenden Argumenten:

- In direkter Umgebung der betroffenen Parzelle befinden sich öffentliche Anlagen (Schule, Gemeindehaus, Turnhalle) und die Verbindungswege zwischen den öffentlichen Anlagen.
- Die Gemeinde ist Grundeigentümerin der Parzellen GB Nr. 873 und GB Nr. 874, welche direkt angrenzen.
- Die Gemeinde ist verpflichtet, ihre Zonenordnung resp. das öffentliche Interesse durchzusetzen.
- Der Gemeinderat ist als Planungsbehörde befugt und verpflichtet, seine Ortsplanungsrevision korrekt durchzuführen; mit Anordnung der Planungszone ist dieser Prozess initiiert.

Dies sind auch die Hauptgründe, warum die Gemeinde Walterswil im Februar 2017 über die Parzellen GB Nr. 873, 874, 367 und 632 eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren bis am 6. Februar 2020 verfügt hat.

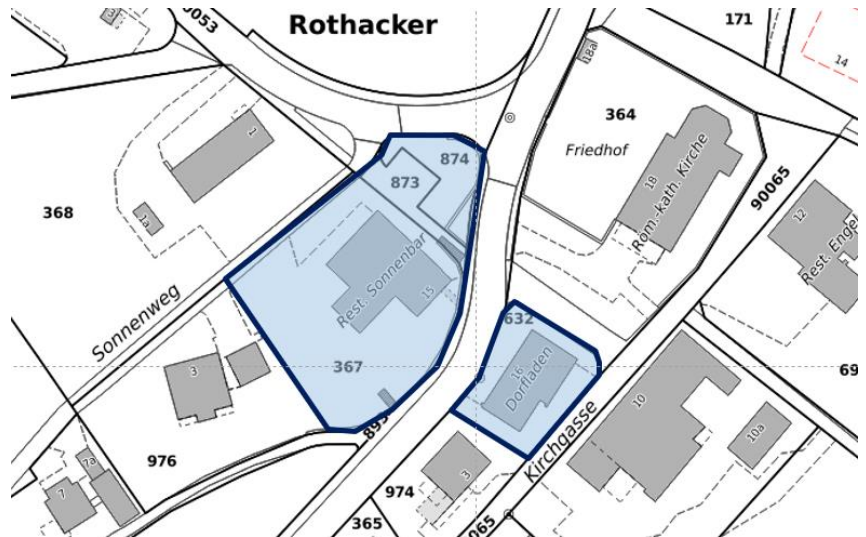


Abbildung 1.: Planungszone über den Parzellen GB Nr. 873, 874, 367 und 632 (blau bandiert)

Bis zum Ablauf der Planungszone dürfen demnach auf den genannten Parzellen keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

An der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2017 stimmten die Stimmberechtigten im Rahmen einer konsultativen Abstimmung über einen möglichen Kauf der Liegenschaft Sonne mit 16 Ja-Stimmen zu 16 Nein-Stimmen und drei Enthaltungen ab. Der Grund für die ablehnende Haltung war der verhältnismässig hohe Preis. Der Eigentümer war mit dem vorgeschlagenen Kaufpreis nicht einverstanden, aus diesem Grund kam der Kauf nicht zustande.

Das Gebäude wurde zwischenzeitlich verkauft. Mittlerweile treffen erneut Klagen seitens der Bevölkerung ein, vornehmlich betreffend einer Vielzahl an abgestellten Autos, häufig wechselnden Bewohnenden, diversen baulichen, nicht näher definierbaren Massnahmen, vornehmlich im Inneren des Gebäudes.

1.2 Zonierung gemäss rechtsgültigem Nutzungsplan

Gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung (RRB 2003/2087 vom 18. November 2003) liegt das Gebiet Restaurant Sonne in der Dorfkernzone.

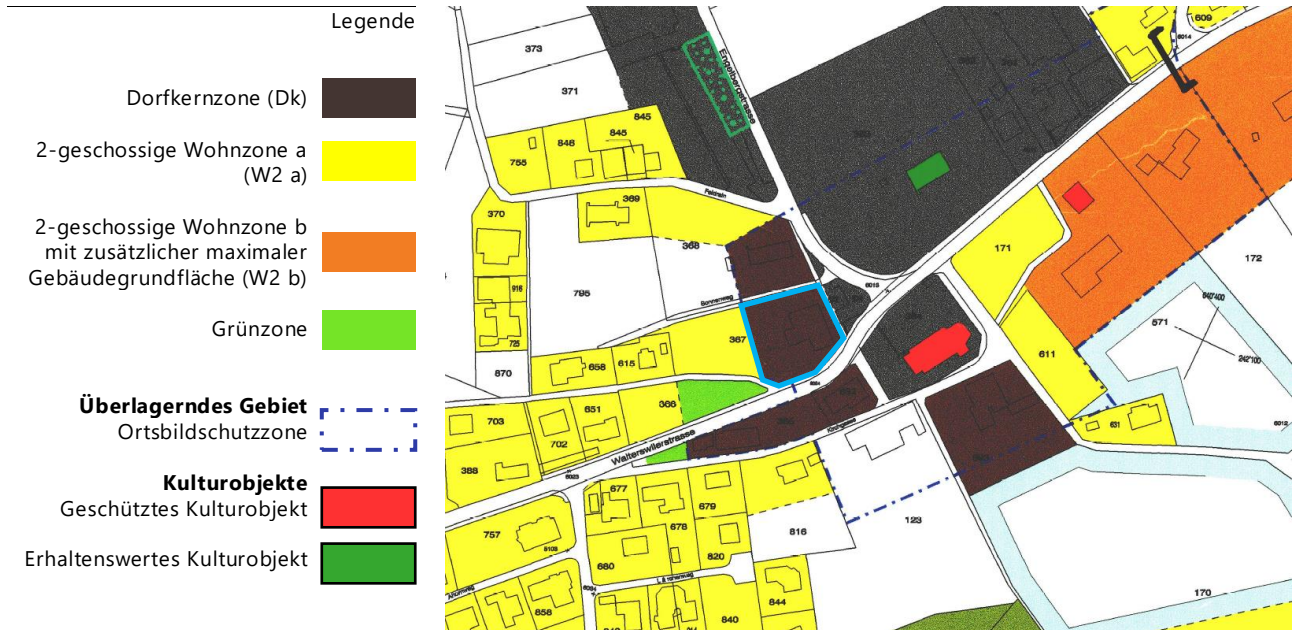


Abbildung 2.: Gebiet Restaurant Sonne gemäss rechtsgültigem Zonenplan (hellblau bandiert)

Das Zonenreglement legt im § 6 Dorfkernzone folgende Regelungen fest:

1. **Zweck:** Die Dorfkernzone regelt die Bauweise von baulichen Veränderungen und Neubauten im Dorfkern.
2. **Nutzung:** Gestattet sind Wohnungen, Läden, Land- und Geschäftsbetriebe sowie mässig störende, dem Charakter der Zone angepasste Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
3. **Volumenerhaltung:** Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gesichert. Ersatzbauten sind am Ort der bestehenden Baute, mit den gleichen Aussenmassen zu erstellen. Die Änderung der Nutzung ist im Rahmen von Abs. 2 zulässig.

Kleinere bauliche Erweiterungen sind zulässig.

4. **Massvorschriften für Neubauten:**

- Zahl der Vollgeschosse max. 2
- Ausnutzungsziffer max. 0.40
- Gebäudehöhe max. 7.50 m
- Gebäudelänge max. 40 m

5. **Gestaltung:** Für grössere bauliche Massnahmen kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen. Im Weiteren gelten die Sonderbauvorschriften der Ortsbildschutzzone § 18. Die Baubehörde kann die kantonale Denkmalpflege zur Beurteilung von Bauprojekten beiziehen.
6. **Empfindlichkeitsstufe:** ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.

1.3 Entwicklungsabsichten für das Gebiet Rothacker gemäss räumlichem Leitbild

Der Gemeinderat verabschiedete das räumliche Leitbild am 14. Mai 2019, am 6. Juni 2019 wurde es der Gemeindeversammlung zur Verabschiedung vorgelegt. Es wurde mit 23 ja-Stimmen und 1 nein-Stimmen angenommen. Es ist somit behördenverbindlich.

Das räumliche Leitbild dient der Gemeinde als Navigationshilfe bei der räumlichen Gemeindeentwicklung. Grosser Wert wurde auf die Entwicklung der Dorfkerne Walterswil und Rothacker sowie die Gestaltung der Kantonsstrasse gelegt. Das Restaurant Sonne befindet sich auf der Parzelle GB Nr. 367 und liegt inmitten des Dorfkerns Rothacker. Somit finden sich diverse Aussagen zu diesem Gebiet im räumlichen Leitbild.

Ziel ist, dass den bestehenden Dorfkern rund um die katholische Kirche St. Joseph in einen eigentlichen Dorfplatz umzugestalten, «zu einem Ort, an dem man sich begegnet.»

Aktuelle Situation im Gebiet Rothacker
gemäss Leitbild

Das räumliche Leitbild umschreibt die aktuelle Situation im Gebiet Rothacker wie folgt (S.23):

«Der Dorfkern von Rothacker rund um die Kirche steht vor vielfältigen Herausforderungen. Zum einen besteht mit dem ehemaligen Restaurant Sonne ein für das Ortsbild wichtiges Objekt, dessen baulicher Zustand zu klären und dessen Nutzung neu auszurichten ist. Seit der Schliessung des Ladens besteht keine Einkaufsmöglichkeit mehr. Die räumliche Anbindung des Gemeindehauses und der Schule an das historische Dreieck ist unzureichend. Die sich dazwischen befindende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Besitz der katholischen Kirchengemeinde sollte bezüglich ihrer Dimensionierung und Nutzung angepasst werden. Die Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse im Süden des Areals stellt bei der künftigen Entwicklung eine Herausforderung dar.»

«Insgesamt ist der Dorfkern des Ortsteils Rothacker nicht als solcher erlebbar. Es gibt keinen wirklich geeigneten Raum, um Feste zu feiern, einen Jahrmarkt abzuhalten oder nur schon, um das Maibäumli aufzustellen.»

Leitsatz

Weiter formuliert das Leitbild im Kapitel «B2 Begegnungs- und Erkennungspunkte schaffen» folgenden Leitsatz für das Gebiet Rothacker (S.15): *«In Rothacker entsteht im Gebiet katholische Kirche St. Joseph, ehemaliges Restaurant Sonne und Schulhaus ein als Dorfkern wahrnehmbarer Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität.»*



Abbildung 3.: Der Ortskern von Rothacker aus dem räumlichen Leitbild der Gemeinde Walterswil S.15

Entwicklungsabsichten und Massnahmen

Kapitel C1 «Dorfkern Rothacker gestalten» des räumlichen Leitbilds detailliert die Entwicklungsabsichten und definiert folgende Massnahmen (S.23): *«Der Vorplatz der Kirche wird strassenübergreifend weitergeführt. Die Gemeinde nutzt hierfür ihren Gestaltungsspielraum, den sie als Eigentümerin der Parzelle GB Nr. 874 (Vorplatz ehemaliges Restaurant Sonne) besitzt. Durch eine Attraktivierung des Vorraums könnte auch ein Anreiz für eine geeignete Nutzung des ehemaligen Restaurants geschaffen werden. Diese Platzgestaltung liefert auch einen Beitrag zur Verbesserung der Verkehrssituation. Die Gestaltung wird im Rahmen eines noch zu erarbeitenden Konzeptes weiter konkretisiert. Dabei wird eine Gestaltung von Fassade zu Fassade angestrebt, mit der ein gut wahrnehmbarer Raum geschaffen werden soll. Ausserdem wird die Verkehrsführung in der Kirchgasse geklärt.*

Der so entstehende Platz soll durch eine Baute (z.B. Mehrfamilienhaus) an der Kreuzung Engelbergstrasse/Rothackerstrasse gefasst und ergänzt werden. So kann auch die Anbindung zum Gemeindehaus/Schule verbessert werden. Das Gebäude muss baulich ins Ortsbild passen und hat sich der katholischen Kirche unterzuordnen.

Um eine solche Entwicklung zu ermöglichen, wird das Gespräch mit der katholischen Kirchgemeinde bezüglich ihrer Entwicklungsabsichten

gesucht. Eine Möglichkeit wäre die Vergabe eines Baurechts. Zugleich ist der Umgang mit dem nördlichen Teil der Parzelle zu klären. Eine mögliche Massnahme ist das Erstellen eines Mehrfamilienhauses, so dass die Einwohnenden in der Nachfamilienphase vom Einfamilienhaus in eine Wohnung innerhalb von Walterswil umziehen können.«

Das räumliche Leitbild zeigt denn auch auf, dass im Gebiet des Restaurants Sonne eine Nutzungsänderung angestrebt wird.



Abbildung 4.: Plandarstellung einer möglichen Weiterentwicklung des Dorfkerns Rothacker aus dem räumlichen Leitbild der Gemeinde Walterswil S.23



Abbildung 5.: Entwicklungsidee Dorfkern Rothacker aus dem räumlichen Leitbild der Gemeinde Walterswil S.23

2. Teiländerung des Zonenreglements

2.1 Änderung § 6 Dorfkernzone

Die Änderungen sind gegenüber dem rechtsgültigen § in **blau geschrieben** oder **blau durchgestrichen**.

Das Zonenreglement legt im § 6 Dorfkernzone folgende Regelungen fest:

1. **Zweck:** Stärken der Dorfkerne, im Besonderen die Gebiete rund um die katholische Kirche im Ortsteil Rothacker sowie rund um den Gasthof St. Urs und Viktor im Ortsteil Walterswil:
 - a) Zentrumsnutzungen mit Wohnen ansiedeln,
 - b) Den Strassenraum mit Bauten klar definieren,
 - c) Den Strassenraum als Zentrumsraum betreiben und gestalten,
 - d) Die raumdefinierenden Bauten qualitativ hochstehend gestalten,
 - e) Die historischen Bauten sichern.

~~Die Dorfkernzone regelt die Bauweise von baulichen Veränderungen und Neubauten im Dorfkern.~~

2. **Nutzung:** Gestattet sind Wohnungen, Läden, Land- und Gastwirtschaftsbetriebe, **öffentliche Nutzungen** sowie **mässig nicht** störende, dem Charakter der Zone angepasste Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. **Nicht zugelassen sind Betriebe mit reiner Lager- und Umschlagsfunktion sowie Einrichtungen mit ideellen Immissionen, z.B. Kontaktbars, Sexgewerbe etc.**
3. **Gestaltung:** ~~Für grössere bauliche Massnahmen kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen.~~

Bauliche Veränderungen auf der Grundlage eines Gestaltungsplans: In der Kernzone sind bauliche Veränderungen mit erkennbaren räumlichen Veränderungen oder Erweiterungen nur im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist mit der Bau- und Werkkommission abzustimmen:

- a) Baubewilligungspflichtige Vorhaben sind zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten der Bau- und Werkkommission bekannt zu geben.
- b) Für Neu- und Umbauten ist vor dem Baugesuchsverfahren eine Konzeptstudie zu erstellen und voranfrageweise der Bau- und Werkkommission zu unterbreiten.
- c) Die Gemeinde erteilt schriftlich Auskunft zu allfällig bereits bekannten oder zu erwartenden Rahmenbedingungen für das Vorhaben. Sie berücksichtigt soweit als möglich die Anliegen der

Bauherrschaft und allfällig betroffener Dritter. Die Auskunft ist für dritte nicht verbindlich.

Die Gemeinde kann die Begleitung des Projekts durch ein Fachgremium verlangen resp. kantonale Fachstellen beiziehen.

Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept (inkl. Erschliessung und Parkierung) über das Gestaltungsplangebiet vorliegt und die Bebauung nach Regelbauweise erfolgt.

4. **Vorgaben für die Konzeptstudie:** Die Konzeptstudie hat folgende Vorgaben zu erfüllen:

- a) Ortsbaulich hochwertige und ökologisch wertvolle Gestaltung des Raums zur Wohnzone und zum Siedlungsrand hin.
- b) Aufzeigen der Gestaltung der Freiräume innerhalb des Areals
- c) Aufzeigen der Erschliessung und der Lage der Parkierungsanlagen

Die Baubehörde kann für Vorhaben mit geringeren räumlichen Auswirkungen von dieser Pflicht befreien.

Zusätzlich kann der Gemeinderat auf der Grundlage der Konzeptstudie gemäss Abs. 2 einen Gestaltungsplan verlangen.

5. **Massvorschriften für Neubauten:**

- a) Zahl der Vollgeschosse max. 2
- b) Ausnützungsziffer max. 0.40
- c) Gebäudehöhe max. 7.50 m
- d) Gebäudelänge max. 40 m.

Im Weiteren gelten die Bauvorschriften der Ortsbildschutzzone § 18.

6. **Volumenerhaltung Bestehende Bauten:** Die heute bestehenden Bauten sind in ihrem Bestand und Wiederaufbau gemäss PBG § 34ter gesichert. ~~Ersatzbauten sind am Ort der bestehenden Baute, mit den gleichen Aussenmassen zu erstellen. Die Änderung der Nutzung ist im Rahmen von Abs. 2 zulässig. Kleinere bauliche Erweiterungen sind zulässig.~~

7. **Empfindlichkeitsstufe:** ES II. Die im Zonenplan festgelegten lärmvorbelasteten Gebiete werden in die ES III aufgestuft.

2.2 Begründung der Änderungen

Abs. 1 Zweck

Mit der Änderung des § 6 Dorfkernzone wird bei den Gebieten rund um die katholische Kirche im Ortsteil Rothacker sowie rund um den Gasthof St. Urs und Viktor im Ortsteil Walterswil eine Stärkung der Dorfkerne angestrebt. Die beiden Dorfkerne sind heute kaum als solche wahrnehmbar und vornehmlich auf den Verkehr ausgerichtet. Durch die Änderung des Zonenreglements wird der Grundstein gelegt zur Weiterentwicklung der Dorfkerne in Richtung Treffpunkte mit hoher Aufenthaltsqualität gemäss räumlichem Leitbild. Weiter sind kurzfristig die zulässigen Nutzungen zu definieren.

Abs. 2 Nutzungen

In der Dorfkernzone sind Nutzungen zulässig, die zur Bildung des Dorfkerns zulässig sind. Das sind wie bisher Wohnungen, Läden, Land- und Gastwirtschaftsbetriebe und öffentliche Nutzungen. Neu werden wegen den zahlreichen Immissionen rund um das Gebiet Sonne mässig störende Betriebe ausgeschlossen. Das heisst, es sind nur noch nicht störende Nutzungen, also Nutzungen gemäss Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss eidg. Lärmschutzverordnung zulässig. So können Nutzungen mit ideellen Immissionen wie Kontaktbars etc. ausgeschlossen werden. Weiter werden Betriebe mit reiner Lager- und Umschlagsfunktion («Verteilzentrum») ausgeschlossen, da diese keinen Beitrag zu einem lebendigen Dorfzentrum leisten (Verkehrsaufkommen, Sicherheit, Gestaltung etc.).

Abs. 3 Bauliche Veränderungen auf der Grundlage eines Gestaltungsplans

Gemäss rechtsgültigen Zonenreglement kann der Gemeinderat für grössere bauliche Massnahmen einen Gestaltungsplan verlangen. Diese Regelung ist nicht sehr konkret, so ist beispielsweise weder in den kantonalen noch kommunalen Vorschriften geregelt, was «grössere bauliche Massnahmen» bedeutet. Weiter ist auch nicht geklärt, zu welchem Planungszeitpunkt ein Gestaltungsplan verlangt werden kann. Dies hat den Gemeinderat in den vergangenen Jahren immer wieder vor Schwierigkeiten gestellt. Aus diesen Gründen soll diese allgemeine Regelung präzisiert werden.

Neu soll diese Vorgaben für sämtliche bauliche Massnahmen mit erkennbaren räumlichen Auswirkungen gelten. Dies kann eine Nutzungsänderung sein, ein Mehrfamilienhaus etc. Ziel ist jedoch nicht das Verhindern von Neubauten und / oder baulicher Entwicklungen, sondern das Gegenteil: Die Dorfkerne sollen sich weiterentwickeln und lebendiger werden. Dazu braucht die Gemeinde, vor allem in Anbetracht der Entwicklung der vergangenen Jahre, im Ortsteil Rothacker, «Notbremsen» für den Gemeinderat. Daher wird die Gestaltungsplanpflicht deutlicher festgeschrieben.

Wird jedoch ein Konzept nach Regelbauweise und den anderen Vorgaben gemäss § 6 vorgelegt, kann der Gemeinderat auf die

Gestaltungsplanpflicht verzichten. So kann der Gemeinderat fallweise entscheiden, ob er das Bauprojekt enger oder weniger eng begleiten will.

Abs. 4 Vorgaben für die Konzeptstudie

Die Vorgaben für die Konzeptstudie werden für eine grössere Planungssicherheit für sämtliche Beteiligten präzisiert. So ist auch für die Bauherrschaft bekannt, welche Vorstellungen die Gemeinde hat und welche Massnahmen sie für die Entwicklung der Dorfkerne vorsieht.

Das Vorgehen wird von der Gemeinde festgelegt, so dass die Gemeinde als Vertreterin des öffentlichen Interesses dieses aktiv mitgestalten kann.

Zuerst sind baubewilligungspflichtige Projekte der Bau- und Werkkommission mitzuteilen. Dazu reichen Konzeptstudien, Machbarkeitsstudien, Volumenstudien o.ä., die die Bauherrschaft üblicherweise zu Planungsbeginn mit dem Architekturbüro erstellt. Zur Erhöhung der Planungssicherheit der Bauherrschaft teilt die Bau- und Werkkommission bekannte oder zu erwartende Rahmenbedingungen für das Vorhaben mit. So ist bereits zu Planungsbeginn bekannt, was die Erwartungen an das Bauvorhaben sind.

Bei Fragestellungen bezüglich Ortsbildschutz, Denkmalpflege etc. können Fachleute oder kantonale Fachstellen beigezogen werden. In der Dorfkernzone sind dies in erster Linie und aus heutiger Sicht das Amt für Verkehr und Tiefbau, die kantonale Denkmalpflege oder die Abteilung Ortsbildschutz vom Amt für Raumplanung.

Abs. 5 Massvorschriften für Neubauten

Die Baumasse für die Neubauten werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eingehend überprüft.

Abs. 6 Bestehende Bauten

Gemäss rechtsgültigem Abs. 5 sind Ersatzbauten an derselben Lage wie die bestehende Baute zu erstellen. Dieser Volumenerhalt wird aufgehoben, es sollen auch Neubauten in der Dorfkernzone möglich sein. Die Weiterentwicklung des Dorfkerns ist wichtig, da nur ein zeitgemässer Dorfkern ein lebendiger Dorfkern ist. Auf die bestehenden Bauten und die optimale Integration ins Ortsbild ist entsprechend Rücksicht zu nehmen. Dies kann mit den präzisierten Vorgehensvorschriften gemäss § 6 erreicht werden sowie mit der Festsetzung von Gestaltungsbaulinien entlang der Kantonsstrasse¹.

Da künftig Neubauten in der Dorfkernzone zulässig sind, wird konsequenterweise die Aussage gestrichen, dass kleinere bauliche Erweiterungen zugelassen sind.

1. Die Baulinien entlang der Kantonsstrasse werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung überprüft. Von grosser Wichtigkeit ist die diesbezügliche Koordination mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau wegen den diversen Projekten auf der Kantonsstrasse.

Bestehende Bauten, die nicht den Baumassen entsprechen, haben Bestandesgarantie gemäss PBG § 34ter und können gemäss den oben beschriebenen Vorgaben erweitert / angepasst werden.

Abs. 7 Lärmempfindlichkeitsstufe

Keine Veränderung gegenüber dem rechtsgültigen Absatz.

3. Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Das Planungsvorhaben entspricht der übergeordneten Gesetzgebung:

Raumplanungsgesetz (SR 700, RPG) Art 1 Ziele

1. Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haus-
hälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt
wird. *Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab
und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes
ausgerichtete Ordnung der Besiedlung.* Sie achten dabei auf die na-
türlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung
und Wirtschaft.
2. Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere
die Bestrebungen:
 - a) die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser,
Wald und die Landschaft zu schützen;
 - a^{bis}) *die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berück-
sichtigung einer angemessenen Wohnqualität;*
 - b) *kompakte Siedlungen zu schaffen;*
 - b^{bis}) *die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen
und zu erhalten;*

Kantonaler Richtplan Solothurn

Das Gebiet Rothacker ist gemäss kantonalem Richtplan als «Wohnen,
Mischnutzungen, öffentliche Bauten und Anlagen» ausgeschieden. Die
Anpassung des Zonenreglements entspricht demnach der übergeordne-
ten Gesetzgebung.

4. Verfahren

4.1 Terminplan

Für die Teiländerung der Nutzungsplanung sieht der Gemeinderat folgenden Terminplan vor:

Schritt	Termin
Behandlung im Gemeinderat, Verabschiedung zuhanden der kantonalen Vorprüfung	8. Juli 2019
Kantonale Vorprüfung	Ab Juli 2019
Mitwirkung	Nach den Sommerferien 2019
Vorprüfungsbericht	Herbst 2019
Überarbeitung und Integration der Änderungsanträge in die Teilrevision im Anschluss an die kantonale Vorprüfung	Anschliessend
Behandlung im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage und Fragestunden nach Terminvereinbarung	Anschliessend
Öffentliche Auflage mit Fragestunden nach Terminvereinbarung (30 Tage)	Anschliessend
Ablauf Planungszone	6. Februar 2020
Einspracheverhandlungen	
Beschluss Gemeinderat	
Genehmigung Regierungsrat	

Tabelle 1: Terminplan

Die nachfolgenden Kapitel werden im Anschluss an jeden Verfahrensschritt fortgeschrieben.

3. Kantonale Vorprüfung
4. Mitwirkung
5. Öffentliche Auflage
6. Beschluss Gemeinderat

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1.: Planungszone über den Parzellen GB Nr. 873, 874, 367 und 632 (blau bandiert)	5
Abbildung 2.: Gebiet Restaurant Sonne gemäss rechtsgültigem Zonenplan (hellblau bandiert)	6
Abbildung 3.: Der Ortskern von Rothacker aus dem räumlichen Leitbild der Gemeinde Walterswil S.15	8
Abbildung 4.: Plandarstellung einer möglichen Weiterentwicklung des Dorfkerns Rothacker aus dem räumlichen Leitbild der Gemeinde Walterswil S.23	9
Abbildung 5.: Entwicklungsidee Dorfkern Rothacker aus dem räumlichen Leitbild der Gemeinde Walterswil S.23	9

Tabellen

Tabelle 1: Terminplan	16
-----------------------	----