

**Amt für Raumplanung**

Werkhofstrasse 59  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 25 61  
arp.so.ch

**Sacha Peter**

Amtschef / Kantonsplaner  
Telefon 032 627 25 60  
sacha.peter@bd.so.ch

Einwohnergemeinde Hägendorf  
Gemeindepräsidium  
Andreas Heller  
Bachstrasse 11  
4614 Hägendorf

24. März 2023 VJ/sts

**Hägendorf: Abschliessende Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Heller  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 31. Januar 2022 haben wir der Einwohnergemeinde Hägendorf den definitiven 2. Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Die Besprechung der 2. Vorprüfung fand am 31. August 2021 statt. Daraufhin wurden von Seiten Kanton verschiedene Ergänzungen im Vorprüfungsbericht vorgenommen. Es zeigte sich, dass weiterhin einige grundsätzliche Vorbehalte bestehen. Das Planungsdossier wurde überarbeitet und vom Gemeinderat am 9. Mai 2022 z.Hd. der abschliessenden Vorprüfung verabschiedet. Sie haben uns das Dossier mit Schreiben vom 1. Juli 2022 zugestellt. Folgende Dokumente des gesamten Dossiers wurden geändert, resp. zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht:

**Genehmigungsinhalt**

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungspläne Ortsteile Nord, Ost, West und Süd

**Orientierungsinhalt**

- Raumplanungsbericht
- Plan der Änderungen

Wir haben die Unterlagen erneut und eingehend zusammen mit den kantonalen Ämtern geprüft. Das Resultat der abschliessenden Vorprüfung folgt nachstehend. Hinweise und Bemerkungen des Vorprüfungsberichtes vom 23. August 2019 und des 2. Vorprüfungsberichtes vom 31. Januar 2022 sind nach wie vor zu berücksichtigen.

**Information und Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurde am 2. Juni 2022 gestartet und dauerte bis am 12. August 2022. Sofern daraus Anpassungen an den Genehmigungsinhalten resultieren, bitten wir sie, uns diese vor der öffentlichen Auflage zu unterbreiten.

## **Siedlung**

### *Strategie Innenentwicklung*

Bezüglich dem Umgang mit der 2-geschossigen Wohnzone verweisen wir auf den 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022. Unseres Erachtens wird zum einen bei der flächengrössten Zone der Einwohnergemeinde das Verdichtungspotential nicht ausgeschöpft. Zum anderen könnten durch punktuelle Strukturveränderungen Qualitätsverluste entstehen. So könnte beispielsweise ein voll ausgenutztes Projekt mit 5 Wohneinheiten im Quartier Spitzenrütli-Vogelberg entstehen (fehlende Qualitätssicherung). Aus diesen Gründen sollte unseres Erachtens diese grossflächige Zone differenziert werden. Gemäss dem Raumplanungsbericht, Kap. 7.3 wurde dieses Thema leider nicht erneut diskutiert.

### *Erhaltungszone Gnöd*

Die Erhaltungszone Gnöd gilt als eingeschränkte Bauzone. Wir verweisen auf den 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022. Neubauten sind zwingend gesamthaft auszuschliessen, weshalb § 27 Abs. 7 der Zonenvorschriften ersatzlos zu streichen ist. Die bauliche Dichte ist in § 27 im Sinne eines Volumenschutzes in Worten zu definieren. Der Satz "Bei Hauptbauten ist hangparalleler First erlaubt" in Abs. 5 ist zu streichen, da dies bereits im letzten Satz dieses Absatzes besser geregelt ist. Die Zonenbestimmungen sind in diesem Punkt nach wie vor noch nicht genehmigungsfähig. Analog zum Bauzonenplan ist für das Gebiet ein Ausschnitt im Erschliessungsplan Nord vorzusehen. In diesem Ausschnitt sind die öffentlichen Strassen, die Strassenbaulinien und im Bereich der neu festgestellten Waldgrenzen auch die Waldabstandslinien festzulegen.

### *Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Eigasse*

Die Planung wurde parallel zur Ortsplanungsrevision weiter vorangetrieben. Mittels einem Workshopverfahren mit Beteiligung des Grundeigentümers und des Projektverfassers, der Gemeinde, des Kantons sowie externen Experten wurde die vorgesehene Überbauung optimiert. Vom 6. Bis zum 20. März 2023 wurde der Bevölkerung Gelegenheit zur öffentlichen Mitwirkung gegeben. Weil der Ausbau der Eigasse auch den Anschluss an die Allerheiligenstrasse (Kantonsstrasse) tangiert, ist neben dem Amt für Raumplanung auch das Amt für Verkehr und Tiefbau an der Lösungsfindung beteiligt. Die Gemeinde hat zu prüfen, ob die Teilplanung angesichts der bevorstehenden öffentlichen Auflage der Ortsplanung noch vorgezogen aufgelegt werden kann oder in die Ortsplanung integriert werden soll.

### *Gebiet Thalackerweg, Grundstücke GB Nrn. 852, 865 und 1363*

Für das Gebiet Thalackerweg respektive den beabsichtigten Neubau des Altersheims der Theresienstiftung (Seniorenzentrum Untergäu, SZU) wurden im letzten Quartal 2022 zwei Workshops durchgeführt. In die Überlegungen wurden auch die Grundstücke GB Nrn. 858, 1295 und 1606, die sich ebenfalls im Eigentum der Theresienstiftung befinden, miteinbezogen. Die Theresienstiftung beabsichtigt, auf den westlich dem Thalackerweg liegenden Parzellen einen Neubau zu realisieren und östlich, am bestehenden Standort, eine Wohnüberbauung. Dazu wurden in den beiden Workshops verschiedene Varianten diskutiert. Die Zonierung und die Geschossigkeit wurden dabei noch nicht abschliessend definiert. Je nach dem weiteren Verlauf der Arealplanung ist der Perimeter vorderhand von der Ortsplanung auszunehmen. Der Stand der Überlegungen zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage ist im Raumplanungsbericht darzulegen. Sollte die Zonierung zum Auflagezeitpunkt der Ortsplanung noch nicht geklärt sein, ist aufgrund der Planbeständigkeit auf die vorgesehene Umzonierung zu verzichten, zumal die Notwendigkeit einer Gewerbezone (Wohn- und Gewerbezone) noch unklar ist.

### *Auszonung Industriezone auf GB Nrn. 484 und 1298 (Zibatra Logistik AG)*

Die mögliche Auszonung der rechtskräftigen Industriezone auf GB Nrn. 484 und 1298 ist Gegenstand separater Betrachtungen im Rahmen einer Nutzungsstudie / Potentialstudie gemeinsam mit den in der Nachbargemeinde Rickenbach angrenzenden Arealteilen. Die im

Begleitbrief zum Dossier vom 1. Juli 2022 aufgeworfene Frage nach der Übernahme einer allfälligen Entschädigung aufgrund materieller Enteignung lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beantworten. Es gilt die Aktennotiz zur Sitzung vom 1. Dezember 2022 wonach das Thema einer materiellen Enteignung nicht im Voraus im Sinn einer finanziellen Entschädigung vereinbart werden kann sondern zwingend einer richterlichen Festlegung bedarf. Somit ist vorab das Resultat der Potentialstudie abzuwarten und die Frage einer möglichen Auszonung in einen der Ortsplanung nachgelagerten Prozess auszugliedern. Dasselbe gilt für die Frage der entsprechenden Fruchtfolgeflächen-Kompensation.

#### *Grundstücke nördlich der Oltnerstrasse*

Wir verweisen auf den 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022. Es wird weiterhin nicht klar begründet, weshalb die Einwohnergemeinde nördlich der Oltnerstrasse eine Mischnutzung, und somit auch Wohnen, fördern möchte. Die Zonierung dürfte einerseits vom Resultat der Abklärungen zur Verlängerung der ERO (ERO+) und allfälligen Umgestaltungsmassnahmen entlang der H5 abhängig sein, andererseits wird auch die im vorherigen Abschnitt erwähnte Potentialstudie Anhaltspunkte für eine zweckmässige Zonierung geben. Unter den aktuellen Bedingungen ist eine unmittelbar an die Oltnerstrasse angrenzende Wohnnutzung aufgrund der heute noch erhöhten Fahrtenbelastung eher nicht angezeigt.

#### *Industrie Ost / Gestaltungsplanpflichten Industriezone*

Wir verweisen auch hier auf den 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022. Eine griffige Formulierung von § 48 ZR fehlt nach wie vor (kann-Formulierung, konkrete Vorgaben zu haushälterischer Flächenumgang und Nachweis zu Arbeitsplatzdichten, Aufenthaltsqualität und Grünflächen). Für die Anwendung und Übersichtlichkeit des ZR empfehlen wir zudem die § 48 Abs. 1 und § 24 Abs. 4 zu vereinen oder mindestens entsprechende Verweise zu ergänzen.

In § 24 im Zonenreglement wurde eine neue Bestimmung ergänzt (Abs. 5). Die aufgeführten GB Nrn. und die Marginalie (südlich Bachmatt) stimmen allerdings nicht mit dem Planeintrag überein. Wir gehen davon aus, dass das gesamte Gebiet südlich der Industriestrasse Ost gemeint ist. Zudem empfehlen wir, im ZR keine GB Nrn. zu erwähnen, da Grundstücke abparzelliert oder vereinigt werden können.

Die Entwicklung in diesem Gebiet wird massgeblich von der künftigen Verkehrsanbindung abhängig sein. Der Bund lehnte bisher eine Mitfinanzierung der ERO+ (Verlängerung der Entlastung Region Olten vom Anschluss an die Mittelhäuserstrasse in Rickenbach) im Rahmen des Agglomerationsprogramms aufgrund des ungenügenden Kosten-Nutzen-Verhältnisses und einer mangelhaften Abstimmung von Siedlung und Verkehr ab.

Gestützt auf die Erkenntnisse und Zielformulierungen aus dem All-Gäu-Prozess (Testplanung zwischen Oensingen und Olten mit darauf abgestützter Entwicklungsstrategie) konkretisieren der Kanton und die betroffenen Gemeinden momentan in einem gemeinsamen, entscheidungsoffenen Prozess diese regionale Entwicklungsstrategie. Die Formulierungen mit Bezug zur ERO+ werden demnach erst nach Abschluss dieses Prozesses definitiv festzulegen sein. Aufgrund des vorhandenen Industriegeleises, das der Kanton in diesem Gebiet als Vorleistung erstellt hat, sind Nutzungen zu bevorzugen, welche diese Infrastruktur voraussichtlich beanspruchen.

#### *Reservezonen*

Fast alle Reservezonen werden der Landwirtschaftszone zugeteilt, was ausdrücklich begrüsst wird. Folgende Ausnahmen werden gemacht:

- Reservezone Sandgrube, GB Nr. 553 (ca. 1,2 ha)  
Gemäss dem Raumplanungsbericht wird diese Reservezone beibehalten, da der Hof nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, jedoch der Bedarf an einer Einzonung aktuell nicht vorhanden ist. Die Reservezone ist komplett von der Bauzone umschlossen. Gemäss kantonalem Richtplan, Spezialfall S-1.1.12 können nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen, eingezont werden. Eine vorbestehende Reservezone ist dafür allerdings nicht erforderlich bzw. macht bei der künftigen

Beurteilung einer entsprechenden Einzonung keinen Unterschied. Mit einer Beibehaltung der Reservezone wird lediglich die kantonale Bilanz des Siedungsgebietes belastet und Flächen mit Fruchtfolgequalität können nicht an den Mindestumfang des Bundes angerechnet werden. Wir empfehlen deshalb der Einwohnergemeinde, die Reservezone aufzulösen.

- Reservezone Beugenmatt/Schmidmatt  
Gemäss dem Raumplanungsbericht werden die östlich gelegenen Reservezonen beibehalten, da diese dem kantonalen Entwicklungsgebiet Arbeiten und dem kommunalen Leitbild entsprechen. Wir verweisen hierzu auf den 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022 wonach keines der in Ziffer S-1.1.15 im kantonalen Richtplan formulierten Kriterien für die Ausscheidung resp. die Bestätigung von Reservezonen erfüllt ist. Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung zuerst etabliert werden muss, bevor Einzonungen (und auch Zuweisungen zum Siedlungsgebiet) für Arbeitsgebiete vorgenommen werden könnten (s. Planungsgrundsatz S-1.1.9 kantonalen Richtplan). Schliesslich gilt auch hier, dass mit einer Beibehaltung der Reservezone lediglich die kantonale Bilanz des Siedungsgebietes belastet wird und Flächen mit Fruchtfolgequalität nicht an den Mindestumfang des Bundes angerechnet werden können. Dies schränkt den Handlungsspielraum insgesamt des Kantons Solothurn ohne Not ein.

Für eine genehmigungsfähige Vorlage respektive mit Blick auf die öffentliche Auflage ist jedenfalls die Reservezone im Gebiet Beugenmatt / Schmidmatt zwingend aufzuheben.

#### *Einzonung von der Reservezone Wihaldenfeld, Teilflächen GB Nrn. 1027 und 1028*

Neu ist die Einzonung der Reservezone Wihaldenfeld zur Freihaltezone vorgesehen. Da die betroffene Fläche von bestehender Bauzone umschlossen ist und kleiner als 0,5 ha ist, können wir uns gemäss dem kantonalen Richtplan, Spezialfall S-1.1.12 damit einverstanden erklären. Gemäss Raumplanungsbericht, S. 84 soll jedoch die vorliegende Planungsmassnahme nicht mehrwertabgabepflichtig sein. Dies ist nicht korrekt: Bei der Freihaltezone handelt es sich um eine eingeschränkte Bauzone (s. § 5 Abs. 1 PAG). Da sich aber die Grundstücke im Eigentum der Einwohnergemeinde befinden, ist keine Abgabe geschuldet (s. § 6 Abs. 2 PAG). Der Raumplanungsbericht ist entsprechend anzupassen.

#### *Planungsausgleich*

Gemäss dem Raumplanungsbericht wurde das Planungsausgleichsreglement der Gemeinde Hägendorf im Dezember 2022 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Das Reglement wurde beim BJD noch nicht zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung durch das BJD hat vor dem Beginn der öffentlichen Auflage zu erfolgen, ansonsten besteht keine Grundlage für die Abschöpfung von Mehrwerten zu Gunsten der Gemeinde.

Die Planung enthält gestützt auf § 5 Abs. 1 Planungsausgleichsgesetz (PAG, BGS 711.18) einen Anwendungsfall einer Einzonung. Die Einzonung der Reservezone Wihaldenfeld zur Freihaltezone ist im Plan der planungsbedingten Vorteile einzutragen. Die Einzonung gilt zwar als abgabepflichtiger Tatbestand, weil die Gemeinde Eigentümerin beider betroffenen Parzellen ist, und die Gemeinden gestützt auf § 6, Abs. 2 PAG von der Abgabepflicht befreit sind, kann eine Mehrwertschätzung im vorliegenden Fall unterbleiben.

Die Planung enthält gestützt auf § 5, Abs. 2 auch diverse Umzonungen von reinen Arbeitszonen in gemischte Zonen. Für diese Umzonungen ist mit Blick auf die öffentliche Auflage der erwartete Mehrwert schätzen zu lassen und den betroffenen Grundeigentümern zur Kenntnis zu bringen. Für das Gebiet Thalackerweg respektive den beabsichtigten Neubau des Altersheims der Theresienstiftung (Seniorenzentrum Untergäu, SZU) ist vorgängig zur Mehrwertabschätzung die angestrebte Lösung / Bebauung festzulegen, gestützt darauf die Grundordnung zu definieren und erst dann der Mehrwert zu schätzen.

Zu einer allfälligen Entschädigung bei der Auszonung von GB Nrn. 484 und 1298 (Zibatra Logistik AG) haben wir uns weiter oben geäußert.

## Verkehr

### *Übergeordnete Strassenerschliessung (ERO+)*

Die räumliche Entwicklung von Hägendorf wird massgeblich von den künftigen Festlegungen zur ERO+ geprägt sein. In den aktuellen Plänen ist die ERO+ neu als orientierender Planinhalt mit dem Planungsstand vom April 2017 eingetragen. Wie weiter oben (Arbeitsplatzgebiet Industriestrasse Ost / Bachmatt) erwähnt, konkretisieren der Kanton und die Gemeinden momentan die regionale Entwicklungsstrategie rund um die Verlängerung der ERO+. Die Festlegungen mit Bezug zur ERO+ werden demnach erst nach Abschluss dieses Prozesses definitiv festzulegen sein.

### *Erschliessung mit Bezug zu Kantonsstrassen*

Die konkrete Ausgestaltung der Eigasse inkl. Anschluss an die Allerheiligenstrasse ist Gegenstand einer laufenden Teilplanung. Das Resultat ist mit der Ortsplanung abzustimmen.

Entlang der Kantonsstrassen in Hägendorf existieren einzelne noch unbebaute Grundstücke. Wir weisen darauf hin, dass gemäss § 53<sup>bis</sup> der kantonalen Bauverordnung KBV neue Ein-/Ausfahrten zu Kantonsstrassen nur zulässig sind, sofern eine zweckmässige Erschliessung nicht anders möglich ist. Bei mehreren beieinanderliegenden Grundstücken ist, wenn möglich eine gemeinsame Ein-/Ausfahrt anzustreben.

Der Anschluss im Gebiet Halbrütiacker an die Kantonsstrasse am westlichen Ortseingang ist gemäss dem aktuellen Teilerschliessungsplan auszugestalten. Dabei ist auf der West-Ost-verlaufenden Achse "Im Herzel" den übergeordneten Bedürfnissen des Zweiradverkehrs Rechnung zu tragen.

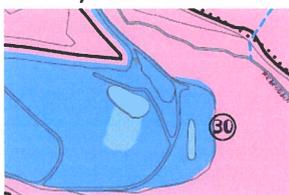
Zur nach § 103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) bestehenden Pflicht, private Erschliessungen, die mehr als einer oder wenigen Wohneinheiten dienen, äussert sich der Raumplanungsbericht auf Seite 111. Die Pflicht wird zwar nicht bestritten, es wird aber bewusst darauf verzichtet, weil dies bis heute zu keinen Konflikten geführt habe, keine öffentlichen Werke vorgesehen seien und auch der Unterhalt zufriedenstellend und privat geregelt sei. Dies nehmen wir so zur Kenntnis. Die von uns im 2. Vorprüfungsbericht beispielhaft aufgeführte Situation bei den GB Nrn. 3351 bis 3354 (inkl. 3349 und 3350) ist in der Aufzählung mit den Begründungen für einen Verzicht auf eine Übernahme nicht enthalten.

Die Einwohnergemeinde möchte die Strasse «im Wiesengrund» halbieren und sie zu einer Hälfte als Fuss- und Radweg und zur anderen Hälfte als Privatstrasse klassifizieren. Uns scheint dies nicht zweckmässig, da der Strassenraum nicht voneinander getrennt werden kann. Hält die Einwohnergemeinde an dieser Klassifizierung fest, ist der Bereich für Fuss- und Radfahrer klar von der Privatstrasse zu trennen.

## Natur / Landschaft / Gesamtplan

### *Deponiezone Fasiswald*

Die Deponiezone Fasiswald ist in einem rechtskräftigen kantonalen Gestaltungsplan geregelt. Der Deponiebetrieb ist abgeschlossen und die Deponie ist rekultiviert. Die Zonenvorschriften zur kantonalen Deponiezone sind abschliessend im entsprechenden Teilzonenplan formuliert. Weil in der kantonalen Deponiezone auch der Ersatz und die Wiederherstellung von schutzwürdigen Lebensräumen möglich ist, hat die Zone eine vergleichbare Wirkung, wie die beiden kommunalen Naturschutzzonen in der Umgebung (§§ 33 und 34 Zonenreglement). Unklar ist die farbliche Unterscheidung innerhalb der kantonalen Deponiezone (hellblauer Fleck südlich der Wasserfläche).



### *Naturinventar und -konzept*

Wir verweisen auf das gesamte Kapitel gemäss dem 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022. Die beurteilten Unterlagen wurden nicht erneut eingereicht. Wir bedauern sehr, dass bisher auf die wertvollen Anpassungen im Naturinventar und -konzept verzichtet wurden. Der Bereich Natur wird künftig einen noch grösseren Stellenwert erhalten. Ergänzend möchten wir darauf hinweisen, dass auf der Seite 7 erwähnt ist, dass wenn eine Fläche 3'600 m<sup>2</sup> übersteigt, das Gehölz als Wald bezeichnet wird. Dies ist so nicht ganz korrekt. Für den Wald gelten weitere Bestimmungen gemäss § 6 Waldverordnung. Des Weiteren fehlt bei den kant. Naturreservaten im Bericht auf den Seiten 46/49 die Hombergfluh und auf der Seite 47 fehlt zum artenreichen Dauergrünland eine Liste der Objekte. Die Flächen der Qualitätsstufe I nach Direktzahlungsverordnung sind u.E. nicht ins Naturinventar aufzunehmen, nur die Qualitätsstufe II.

### *Hecken*

Gemäss dem 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022 haben wir festgehalten, dass die Hecken und Heckenfeststellungen in den entsprechenden Planungsinstrumenten vorbildlich erfasst und dargestellt wurden. Im Rahmen der vorliegenden Prüfung haben wir bemerkt, dass die Hecken auf den Grundstücken GB Nrn. 656, 658, 3019 und GB Nr. 1420 sowie GB Nrn. 2292, 362, 2290 noch nicht festgestellt sind. In den entsprechenden Gestaltungsplänen (Kirchrain Nord Teil Süd, Husmatt West und Bodenmatt Nordwest-Südwest) sind die Hecken teilweise lediglich dargestellt. Daher empfehlen wir, dies noch im Erschliessungsplan nachzuholen.

### *Naturschutzzone*

Das im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) verzeichnete Objekt Hächweidli fehlt im Gesamtplan. Der Perimeter ist identisch mit der kommunalen Naturschutzzone Amphibienbiotope Hächweidli. Ein Legende-Eintrag zum IANB-Objekt ist unter Orientierungsinhalt aufzuführen.

### *Kantonale Schutzobjekte*

Diverse kantonale Schutzobjekte wurden im Richtplan 2000 nicht mehr dargestellt. Die entsprechenden, immer noch geltenden kantonalen Schutzbeschlüsse (RRB) sind nun vom Kanton im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision bei der Genehmigung aufzuheben.

## **Umwelt**

### *Grundwasser*

Ungeachtet unserer Stellungnahme kommt den Buechmatt- und Bärenwilquellen im Raumplanungsbericht ein ungewöhnlich hoher Stellenwert zu. Im Raumplanungsbericht wird ausführlich argumentiert, dies mit Bezug auf einen Gutachter, wieso die Wasserversorgung Hächendorf an den Quellen unbedingt festhalten will und weshalb die von diesem Gutachter vorgeschlagenen Schutzzonen aus Sicht der Einwohnergemeinde auch zwingend im Gesamtplan dargestellt werden müssen. Ebenso nimmt die Einwohnergemeinde im Raumplanungsbericht Bezug auf mehrere parallel laufende Verfahren. Wir möchten deshalb kurz auf diese Punkte eingehen:

Die Recht- und Zweckmässigkeit einer Quellwassernutzung ist nicht im Rahmen der Ortsplanung zu definieren. Schutzzonen werden daher nur orientierend in Ortsplanungen dargestellt. Im Raumplanungsbericht sind daher auch nur der heutige Rechtsstand und bevorstehende raumplanerische Änderungen, soweit bekannt und relevant, zu erwähnen. Die künftige Nutzung der Buechmatt- und Bärenwilquellen ist im Rahmen der Generellen Wasserversorgungsplanung GWP zu definieren. Mittlerweile wurde die Revision der GWP zur Vorprüfung eingereicht. Diese zeigt auf, dass die Wasserversorgung Hächendorf auf die Quellen nicht angewiesen ist. Selbst der Lastfall Spitzentag kann die Wasserversorgung Hächendorf mit eigenem Wasser problemlos decken, auch ohne Buechmatt- und Bärenwilquellen. Auch für den Lastfall Versorgungssicherheit spielen diese Quellen keine Rolle, denn ungeachtet der Nutzung dieser Quellen muss die

Wasserversorgung Hägendorf bei Ausfall ihres Pumpwerks Zelgli in Kappel auf Wasser aus anderen Versorgungen zurückgreifen können. Die Quellen können das Defizit in den Wasserbilanzen im Lastfall Versorgungssicherheit nicht lösen. Die wasserwirtschaftliche Notwendigkeit der Buechmatt- und Bärenwilquellen ist dadurch nicht gegeben.

Im Raumplanungsbericht ist daher einzig darauf hinzuweisen, dass die Buechmatt- und Bärenwilquellen heute über keine Grundwasserschutzzonen verfügen und die künftige Nutzung dieser Quellen noch nicht gelöst ist. Die Recht- und Zweckmässigkeit der künftigen Quellungutzung wird über die GWP und das Schutzzonenplanverfahren, beides kommunale Nutzungsplanverfahren, geregelt. Jegliche weiteren Kommentare und Argumente zur Ausscheidbarkeit von Schutzzonen, zur wasserwirtschaftlichen Notwendigkeit der Quellen wie auch zur Klassierung im kantonalen Richtplan sind weder sachlich begründbar noch stufengerecht.

Die heutige Nutzung der Quellen ist nicht gesetzeskonform. Einerseits fehlen die seit Jahrzehnten gesetzlich erforderlichen Schutzzonen, andererseits erfüllt das Quellwasser die qualitativen Anforderungen an Grundwasser, das zu Trinkwasser genutzt wird, nicht. Letzteres ungeachtet der nach wie vor, vor dem Bundesverwaltungsgericht hängigen Frage zur Einstufung bzw. Relevanz der Chlorothalonil-Metaboliten bei einigen Quellen. Mit der heutigen Nutzung der Quellen verstösst die Einwohnergemeinde Hägendorf gegen Bundesrecht, obschon die Wasserversorgung jederzeit auf ausreichend gesetzeskonformes Grundwasser zurückgreifen könnte.

Die im Gesamtplan dargestellten Grundwasserschutzzonen für die strittigen Quellen wurden vom Amt für Umwelt mehrfach zurückgewiesen. Diese erfüllen die gesetzlichen Mindestausdehnungen nicht und sind daher nicht gesetzeskonform und somit auch nicht bewilligungsfähig. Im Raumplanungsbericht werden Markierungsversuche erwähnt. Deren Ergebnisse sind dem Amt für Umwelt nicht bekannt. Das Amt für Umwelt hat der Einwohnergemeinde aber im Vorfeld empfohlen, auf diese Markierungsversuche zu verzichten, da selbst mit diesen Versuchen die Voraussetzungen nicht gegeben sind um die Grundwasserschutzzonen wie vom Gutachter empfohlen, zu verkleinern.

Ebenso verweist der Raumplanungsbericht auf das laufende Richtplanverfahren. Dieses ist seit der Eingabe der Unterlagen zur 3. Vorprüfung weiter vorangetrieben worden. Zur Frage der Nutzung der Buechmatt- und Bärenwilquellen äussert sich der Einwendungsbericht der Richtplananpassung 2021 vom 18. November 2022, der den Gemeinden zugestellt worden ist. Im Fazit sind die Grundwasserschutzzonen der Buechmatt- und Bärenwilquellen (Schutzzone C) im Gesamtplan nicht darzustellen. Zudem suggeriert die Darstellung im Plan als «rechtsgültige Schutzzone (orientierend)» einen falschen Rechtsstand.

#### *Wasserbau*

Hinweis zum laufenden Projekt «Lebensraum Dünnern Oensingen bis Olten – Hochwasserschutz und Aufwertung»: Beide Vorprojektvarianten (Stand Sommer 2022) sehen in Hägendorf entlang der Dünnern (Gebiet Grossmatt) einen «Hot-Spot» mit einer grösseren Gewässeraufwertung vor, welcher primär der Naherholung dienen soll. Der Gemeinderat von Hägendorf hat dem im Grundsatz zugestimmt. Die weiteren planerischen Details sind auf Stufe Bauprojekt / Nutzungsplan zusammen mit der Gemeinde zu entwickeln (Zeithorizont: mittel- bis langfristig). Die Massnahmen im «Hot-Spot» gehen zum Teil über den vorgesehenen Gewässerraum hinaus, betreffen aber fast ausschliesslich Grundeigentum des Kantons.

#### *Gewässerraum*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV und Art. 3 der Verordnung über Wasser, Boden und Abfall [VWBA]). Die Gewässerraum-Ausscheidung in der vorliegenden Planung wurde differenziert vorgenommen.

Zum gewählten Vorgehen wie auch zur Dimensionierung und Umsetzung in den einzelnen Abschnitten haben wir folgende Bemerkungen:

### Allgemeine Bemerkungen

In Kapitel 10.4 "Uferschutzzone" des Raumplanungsberichts ist die Aussage bzgl. Gewässerraum der Dünnern ab Einmündung Cholersbach zu präzisieren: Die 25 m entsprechen dem einseitigen Gewässerraum ab Gewässerachse. Ebenso ist der nachfolgende Satz zum Industriegebiet West zu präzisieren und mit dem Erschliessungsplan in Einklang zu bringen: Der Abstand der Gewässerbaulinie beträgt 12 m ab Wasserlinie, dies entspricht einem Abstand von ca. 17 m ab Gewässerachse.

### Spezifische Bemerkungen zur Dünnern:

- Die Dünnern im Gäu hat sowohl bzgl. Hochwasserschutz als auch aus ökologischer Sicht zahlreiche Defizite. Zurzeit ist noch nicht ausreichend geklärt, wie diese Defizite am besten behoben werden können. Somit ist es wichtig, im Sinne einer vorsorglichen Raumsicherung, einen ausreichenden Gewässerraum auszuscheiden, welcher für die Umsetzung von wasserbaulichen Massnahmen allenfalls benötigt wird. In Übereinstimmung mit den im Dünnern-Vorprojekt definierten Gewässerräumen sind diese auch in den Ortsplanungen vollständig, d.h. inkl. den vorsorglichen Raumsicherungen, zu berücksichtigen (vgl. Erläuterungen im Rahmen der 2. Vorprüfung).
- Gebiet «Hexenmatt-Estermatt»: Die vorsorgliche Raumsicherung auf der orografisch linken Uferseite wurde nicht berücksichtigt. Dies ist im Gesamtplan zu korrigieren.
- Gebiet «Schürmatt / Brütschenacker / Bifangmatt»: Die Gewässerbaulinie ist im Erschliessungsplan vollständig darzustellen.
- Gebiet «Höchmatt / Bodenmatt / Grossmatt»: Die vorsorgliche Raumsicherung auf der orografisch linken Uferseite wurde nicht berücksichtigt. Dies ist zwingend zu korrigieren. (-> Gesamtplan)
- Ab Einmündung Cholersbach beträgt der Gewässerraum 50 m. Die Vermassung von 25 m ab Bachachse ist auf dem Erschliessungsplan (Blatt Süd und Ost) zu ergänzen bzw. auf dem Gesamtplan zu korrigieren (25.00 statt 25.90 m).

### Cholersbach:

Die eingedolten Abschnitte wurden mit Unterhaltsbaulinien versehen, deren Abstand aber nicht auf allen Abschnitten die geforderten 4 m betragen. Folgende Abschnitte sind zu verifizieren / korrigieren:

- Dorfplatz – Kirchrain: Dargestellte Unterhaltsbaulinien von beidseitig je 4 m an sich korrekt, einzig die Vermassung ist zu bereinigen.
- Bachstrasse oberhalb und unterhalb Kreisel: Abstand zu verifizieren (4 m) und Vermassung ergänzen. Zudem: warum keine Strassenbaulinien, welche in diesem Fall die Funktion der Unterhaltsbaulinien auch übernehmen könnten?
- Beim offenen Abschnitt südlich Bahnlinie (GB-Nr. 1523) ist die Lage der Gewässerbaulinie zu prüfen/korrigieren und zu vermessen: 5.5 m ab Bachachse
- Breitenweg – Einmündung Dünnern: Die gemäss 2. Vorprüfung angeregte Bereinigung zwischen Unterhalts- und Strassenbaulinie wurde nur teilweise vorgenommen; nochmals zu überarbeiten.

### Zonenreglement:

In § 30 (Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone) wird nach wie vor auf nicht mehr existente (§ 24 und § 31) und falsche (§ 16 -> eher § 23) Bestimmungen des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) verwiesen. Dies ist zu bereinigen.

### *Naturgefahren*

Zur Ausgangslage und den zu berücksichtigenden Grundlagen verweisen wir auf den 2. Vorprüfungsbericht.

Die erneute Beurteilung des Gefahrenprozesses Wasser mündet in die Empfehlung, die Gefahrenkarte zum Cholersbach zu überarbeiten und zu prüfen, wie weit planerische Festlegungen in der Ortsplanung aufgrund der veränderten Gefährdungssituation eine andere Beurteilung erfordern.

Zum Gefahrenprozess Rutsch und Sturz gilt weiterhin die Feststellung aus dem Jahr 2006 wonach keine entsprechende Gefahrenkarte erforderlich ist. Mit Blick auf die öffentliche Auflage sind die noch notwendigen Anpassungen am Zonenreglement (Streichung der Bestimmungen zur Sturz- und Rutschgefährdung), am Naturgefahrenplan (Ausdehnung des dargestellten Perimeters und Berücksichtigung der Inhalte der Gefahrenhinweiskarte), sowie die Ergänzung des Raumplanungsberichtes vorzunehmen.

Die Stellungnahme der Koordinationsstelle Naturgefahren vom 31. August 2022 liegt mit Blick auf die Berücksichtigung der verbleibenden redaktionellen Anpassungen am Zonenreglement und als Grundlage für die Ergänzung des Raumplanungsberichtes diesem Vorprüfungsbericht bei.

### *Lärm*

Die Empfindlichkeitsstufen sind gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen. Ebenso die Aufstufungen von der ES II in die ES III im lärmvorbelasteten Gebiet. Mit den entsprechenden Einteilungen sind wir einverstanden. Es sind keine Einzonungen mehr geplant, welche hinsichtlich Lärm als problematisch zu beurteilen sind.

### *Nichtionisierende Strahlung*

Mit der vorgeschlagenen Priorisierung neuer Standorte für Mobilfunkanlagen in § 11 des Zonenreglements sind wir einverstanden.

### *Störfallvorsorge*

Für die Raumplanung sind nur die Störfallobjekte mit einem sogenannten Konsultationsbereich entscheidend. In Hägendorf sind dies die Jurasüdfusslinie der SBB sowie die Autobahn A2 (Anhang IX des Raumplanungsberichts). Mit § 43 im Zonenreglement wurde das Vorgehen bei Umzonungen oder Gestaltungsplanungen im Konsultationsbereich korrekt festgehalten.

Im Raumplanungsbericht ist unter Punkt 15.16 vermerkt, dass bei einer Umzonung im Gebiet Unterdorf, Husmatt und Bodemmatt, Grossmatt das Risiko zunimmt aber in einem tragbaren Bereich bleibt. Anhand des Berichts ist nicht nachvollziehbar, wie diese Einschätzung zustande kommt.

## **Wald**

### *Waldfeststellungen*

Wie im Raumplanungsbericht erwähnt (Kapitel 9.9, Seite 98), wurde das Vorgehen bezüglich Waldfeststellungs-Plänen (WFP) an einer gemeinsamen Sitzung besprochen. Die für die 3. Vorprüfung vorliegenden WFP wurden jedoch noch nicht in allen besprochenen Punkten angepasst. Zu den bestehenden WFP aus den Jahren 1998 und 2001 finden sich noch einige wenige Unstimmigkeiten. Für die abschliessende Überarbeitung der WFP soll mit dem zuständigen Kreisförster (michael.hollinger@vd.so.ch / 062 311 87 87) Kontakt aufgenommen werden.

Die Waldgrenzen sind korrekterweise in den Erschliessungsplänen als Genehmigungsinhalt des Kantons aufgeführt. Zum besseren Verständnis ist in der Legende beim Eintrag "Wald mit Waldfeststellung" ein Verweis auf § 8, Abs. 3 der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW, BGS 931.72) anzubringen (Einsprache ist beim Volkswirtschaftsdepartement zu erheben).

### *Darstellung Wald "ausserhalb Bauzone"*

Für die Darstellung des Waldes ausserhalb Baugebiet sind für alle Unterlagen der OPR die aktuellen Waldpläne des AWJF zu verwenden. Im Bereich des Südportals des Belchentunnels folgt

die Abgrenzung der gültigen Rodungsbewilligung (bewilligte permanente Rodungsflächen, verfügte Ersatzaufforstungsflächen). Im Bereich der Deponiezone Fasiswald ist die Abgrenzung der Deponiezone (Grundnutzung, weitere Zone im Sinn von Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700)) zu überprüfen. Im Bereich der umgebenden "Naturschutzzone Amphibienbiotope Höchweidli" (§ 34 Zonenreglement) ist mit dem Kreisförster zu prüfen, welche Teile als Waldareal gelten und somit als überlagernde Festlegung und nicht als Grundnutzung darzustellen sind.

#### *Waldabstand / Waldabstandslinien im Bereich der Bauzonen*

Die Waldbaulinien wurden an den meisten Orten aus den bestehenden Erschliessungsplänen übernommen. Entlang den zusammenhängenden Waldflächen, die im Norden an das Baugebiet angrenzen, gilt weiterhin der gesetzlich vorgesehene Waldabstand von 20 m. Reduzierte Waldabstände sind weiterhin entlang der schmalen Waldzunge zwischen dem Quartier Lindenweg und dem Schluchtweg vorgesehen.

Die beiden neu eingeführten, weitergehenden Reduktionen der Waldabstandslinien sind im Raumplanungsbericht im Abschnitt 11.3 (Änderungen kommunale Erschliessungspläne, Waldabstand, S. 115/116) dokumentiert und begründet. In beiden Fällen handelt es sich um nachvollziehbare Reduktionen. Die Anpassung im Gebiet "Büntli" erfolgt gegenüber einem Waldareal, das entlang der Parzellengrenze steil in die Teufelsschlucht abfällt, die Anpassung östlich dem Schluchtweg betrifft die schmale Waldzunge, die weit ins Siedlungsgebiet hineinreicht, und an mehreren Stellen schmaler als 20 m ist und an einigen Stellen gar die Mindestbreite von 12 m unterschreitet und rückwärtig (Quartier Lindenweg) schon im rechtskräftigen Erschliessungsplan den oben erwähnten reduzierten Waldabstand von 15 m aufweist. Die vorgesehene Reduktion auf 10 m ist demnach auch in diesem Bereich nachvollziehbar.

Neu festzulegen sind die Waldabstandslinien im Bereich der neu festgestellten Waldgrenzen um den Weiler Gnöd sowie auf GB Nr. 2193 nördlich der Fridgasse. Bei einem allfälligen Unterschreiten des gesetzlich erforderlichen Mindestabstandes ist dies im Raumplanungsbericht zu begründen. Die Voraussetzungen dafür erscheinen und an der Fridgasse eher gegeben als im Gebiet des Weilers Gnöd.

### **Beurteilung der Planungsinstrumente**

Hier verweisen wir vorderhand auf die Bemerkungen aus den bisherigen Vorprüfungen, welche noch nicht umgesetzt sind. So finden wir im neu eingereichten Zonenreglement bereits im § 1 Abs. 1 weiterhin die in der 2. Vorprüfung angemerkte falsche BGS-Nummer zum kant. Planungs- und Baugesetz.

Ergänzend haben wir folgende Bemerkungen zum Zonenreglement. Diese betreffen den Themenbereich Ortsbildschutz respektive den Umgang mit wertvollen Kulturobjekten:

Die Zuständigkeiten bei der Beurteilung von Baugesuchen zu Objekten, die mit einem kantonalen oder kommunalen Schutzstatus belegt sind, werden in § 45 im Zonenreglement geregelt. Während Bauprojekte, welche kantonal geschützte Kulturobjekte betreffen, in jedem Fall der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten sind, ist im Entwurf der Bestimmungen vorgesehen, auch Baugesuche, welche kommunal geschützte, schützenswerte oder erhaltenswerte Gebäude betreffen, in jedem Fall der kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten.

Auf der Seite des Kantons wird aktuell die Aufgabenteilung zwischen der kantonalen Denkmalpflege und der Fachstelle Heimatschutz (Ortsbilder und Landschaft) im Amt für Raumplanung geschärft. Wir haben die Gemeinden mit dem Schreiben vom 19. Oktober 2022 (Beilage) darüber informiert. Die beabsichtigte Befähigung der Gemeindebehörden, ortsbauliche Fragen künftig eigenständiger zu beurteilen, soll auch in den kommunalen Bau- und Zonenreglementen berücksichtigt werden. Ein pauschaler / verbindlicher Beizug der kantonalen Behörden (sei dies die kantonale Denkmalpflege oder die Fachstelle Heimatschutz / Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung) ist nicht zielführend.

Wir empfehlen diesbezüglich eine offene Formulierung, die dem Kontext angepasst "den Bezug von qualifiziertem Fachpersonal" gewährleistet. Einzig im Fall von kantonal geschützten Objekten ist dies zwingend die kantonale Denkmalpflege.

Zum selben Themenbereich ist uns auch aufgefallen, dass in § 10, der den Umgang mit Solaranlagen regelt, in Abs. 2 ein Bezug zu Kulturobjekten "mit überlagerndem Ortsbildperimeter" hergestellt wird. Dieser Bezug zielt in Hägendorf ins Leere, weil kein überlagerter Ortsbildperimeter ausgewiesen wird. Falls er deckungsgleich mit der Kernzone (und der Zentrumszone?) sein soll, so ist dies explizit zu erwähnen. Andernfalls ist der Bezug zu löschen.

In § 45 Abs. 4: ... letzter Absatz ist unabhängig von der gewählten Formulierung der Begriff "erhaltenswerte" statt "schützenswerte" Objekte zu verwenden, entsprechend dem Randtitel von Absatz 4

#### *Digitalisierung der Nutzungsplanung*

Mit Blick auf die bevorstehende öffentliche Auflage wird keine nachträgliche Abgabe des rechtskräftigen Zustandes verlangt. Um den Prüfprozess zu optimieren (Verhindern von Verzögerungen seitens der kantonalen Stellen) ist eine modellkonforme Abgabe der Daten zur öffentlichen Auflage an den Kanton zu gewährleisten.

#### **Fazit und weiteres Vorgehen**

Die Planung kann zur Auflage gebracht werden, sobald die wenigen noch verbleibenden Genehmigungsvorbehalte bereinigt sind. Mit der Berücksichtigung unserer Empfehlungen und Bemerkungen aus den bisherigen Vorprüfungen kann die Qualität der Ortsplanung als Ganzes aus unserer Sicht noch weiterverbessert werden.

Aufgrund mehrerer laufender Planungsprozesse in Hägendorf (ERO+, Alterszentrum Theresienstiftung, Areal Zibatra Logistik AG, Eigasse) wird es nicht zu vermeiden sein, dass räumlich und thematisch abgegrenzte Inhalte der Ortsplanung in nachlaufenden Verfahren konkretisiert werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht wenden Sie sich bitte an unsere Kreisplanerin Vanessa Jenny. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen an dieser Stelle viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüßen



Sacha Peter  
Amtschef / Kantonsplaner

Kopie an: – SOBAU #82'053  
– BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Beilage: Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 19. Oktober 2022 zur Neuausrichtung der kantonalen Fachstelle Heimatschutz

**Amt für Raumplanung**

Werkhofstrasse 59  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 25 61  
arp.so.ch

**Sacha Peter**

Amtschef / Kantonsplaner  
Telefon 032 627 25 60  
sacha.peter@bd.so.ch

Gemeindepräsidium  
Einwohnergemeinde Hägendorf  
Bachstrasse 11  
4614 Hägendorf

27. August 2021 VJ,  
erg. 18. Januar 2022,  
erg. 31. Januar 2022

**Hägendorf: 2. Vorprüfung der Gesamtrevision der Ortsplanung**

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Heller  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 23. August 2019 haben wir der Einwohnergemeinde Hägendorf den Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Die Besprechung des Berichtes fand am 23. Oktober 2019 statt. Es zeigte sich, dass einige grundsätzliche Vorbehalte bestehen. Deshalb wurde das Planungsdossier grundlegend überarbeitet. Am 17. März 2021 haben Sie uns das überarbeitete Vorprüfungs-dossier übergeben, resp. vorgestellt. Gemäss dem Protokollauszug wurde das überarbeitete Planungsdossier vom Gemeinderat am 22. Februar 2021 z.Hd. der 2. Vorprüfung verabschiedet. Am 31. August 2021 hat die Besprechung des vorliegenden Vorprüfungsberichtes (Stand vom 27. August 2021) stattgefunden. Es wurde vereinbart, dass keine Aktennotiz verfasst wird. Die Einwohnergemeinde würde ggf. noch Begründungen nachreichen für die definitive Fassung. Am 1. Dezember 2021 bat die Einwohnergemeinde den definitiven Vorprüfungsbericht bis Mitte Januar 2022 zuzustellen. Die vorgenommenen Anpassungen/Ergänzungen sind entsprechend hervorgehoben (Stand vom 18. Januar 2022, resp. 31. Januar 2022). Das gesamte Dossier umfasst folgende Dokumente:

**Genehmigungsinhalt**

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungspläne Ortsteile Nord, Ost, West und Süd
- Naturgefahrenplan (entspricht dem Stand der 1. Vorprüfung)
- Zonenreglement
- Baureglement

**Orientierungsinhalt**

- Raumplanungsbericht
- Plan der Änderungen
- Plan der planungsbedingten Vorteile
- Strategie Innenentwicklung

- Beurteilung Schlüsselstellen, werk 1, architekten und planer ag
- Analyseplan Siedlungsentwicklung nach innen
- Plan Überbauungsziffer und Ausbaugrad
- Plan Bauentwicklung
- Plan Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision
- Plan Baulandreserven nach Ortsplanungsrevision
- Fruchtfolgeflächen, Plan der Änderungen
- Naturinventar und -konzept, Bericht und Plan
- Mobilitätsplan
- Verkehrsstudie Hägendorf, Verkehrsmassnahmen und Parkierung
- Räumliches Leitbild, Beschluss Gemeindeversammlung 15. September 2015
- Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 22. Februar 2021 (Beschluss z.Hd. 2. Vorprüfung).

Wir begrüssen, dass parallel zur Ortsplanungsrevision auch das Baureglement überarbeitet wird. Wir weisen darauf hin, dass dieses grundsätzlich nicht im Rahmen der vorliegenden Vorprüfung beurteilt wird (separate Prüfung durch den Rechtsdienst). Wir haben uns jedoch zu einzelnen inhaltlichen Aspekten Bemerkungen erlaubt.

Wir haben die umfangreichen Unterlagen erneut und eingehend zusammen mit den kantonalen Ämtern geprüft. Das Resultat der 2. Vorprüfung folgt nachstehend. Hinweise und Bemerkungen des Vorprüfungsberichtes vom 23. August 2019 sind nach wie vor zu berücksichtigen.

#### **Information und Mitwirkung**

Gemäss dem Raumplanungsbericht ist eine Information der Bevölkerung inkl. Möglichkeit zur Mitwirkung nach der 2. kantonalen Vorprüfung vorgesehen. Wir begrüssen dieses Vorgehen.

#### **Digitalisierung der Ortsplanung**

Wir verweisen auf den 1. Vorprüfungsbericht vom 23. August 2019. Ergänzender Hinweis: Die Gemeinde hat am 24. August 2017 ein Beitragsgesuch eingereicht. Der Beitrag wurde mit Schreiben vom 10. September 2019 seitens Amt für Raumplanung zugesichert.

#### **Agglomerationsprogramm**

Das Agglomerationsprogramm AareLand 4. Generation wurde im Juni 2021 beim Bund eingereicht. Das Zukunftsbild, die Ziele und Massnahmen sind demnach vorhanden. Entsprechend ist der Raumplanungsbericht zu aktualisieren (s. u.a. Kap. 3.4). Das Aufzeigen des weiteren Vorgehens zu den einzelnen Massnahmen (Aufwertung des Bahnhofsgebiets, Radwegnetz Gäustrasse, Radwegnetz Bachstrasse / Kirchrain / Allerheiligenstrasse) ist noch ausstehend (s. Kap. 16.9), weshalb wir hierzu auf den 1. Vorprüfungsbericht verweisen.

Gemäss der 4. Generation ist im Rahmen des Korridorprozesses Gäu (Projekt "All-Gäu") die "Umfahrung Hägendorf/Rickenbach (ERO+)" (Massnahme der 3. Generation) unter Berücksichtigung der verschiedenen Bereiche (Siedlung, Landschaft, Verkehr) ergebnisoffen zu prüfen. In diesem Sinne gibt es keine separate Massnahme zur ERO+. Im Raumplanungsbericht ist dargelegt, dass noch unklar sei, ob die ERO+ als Projekt bei der 4. Generation eingereicht wird. Der Bericht ist entsprechend zu aktualisieren (Kap. 2.6). Das Projekt All-Gäu (vormals Entwicklungsperspektive Wachstumsraum Gäu) befindet sich zurzeit in der Synthesephase. Die Startveranstaltungen hatten im Herbst 2020 stattgefunden. Das Kapitel 3.4 ist entsprechend anzupassen, resp. zu aktualisieren. Schlussfolgernd wird im Kap. 2.6 festgehalten: "Da eine Umsetzung der ERO+ im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht absehbar ist, ist die OPR nicht darauf auszurichten." Dennoch sind im Erschliessungsplan geplante Strassenlinien unter Genehmigungsinhalt aufgeführt. Hierzu haben wir Vorbehalte. Zur ERO+ wurden bisher noch keine Entscheide gefällt. Solange keine Klarheit darüber und keine regionale Abstimmung besteht, ist es nicht zielführend in der vorliegenden Ortplanung Genehmigungsinhalte

vorzusehen. Anlässlich der 1. Synthesesitzung vom 24. August 2021 haben wir in Aussicht gestellt, ein separates Projekt auszulösen, das zum Ziel hat, die Chancen und Risiken der zwei grundsätzlichen Möglichkeiten (Umfahrungsstrasse oder alternative Lösungen) aufzuzeigen. Solange diese Abklärung noch nicht vorliegt, sind Festlegungen in kommunalen Planungsinstrumenten nicht zielführend. Widersprüche in den Dokumenten sind aufzuheben, insbesondere sind die geplanten Strassenlinien wegzulassen (Genehmigungsvorbehalt).

### **Kantonale Siedlungsstrategie**

Die kantonale Siedlungsstrategie wird im Raumplanungsbericht, S. 124 abgehandelt. Die Bauzone wird als ausreichend beurteilt. Trotzdem wurde die Wohn-/Misch-/Zentrumszone WMZ erweitert. Demnach ist die vorliegende OPR (noch) nicht im Einklang mit der kantonalen Siedlungsstrategie.

Hinweis: Es liegen neue Daten vor (2020), entsprechend ist der Anhang zum Raumplanungsbericht zu aktualisieren. Es wäre begrüssenswert, wenn die aktuellen Daten im Detail aufgeführt würden (s. S. 44).

### **Fassungsvermögen**

Gemäss der im Raumplanungsbericht dargelegte Auswertung vor der Ortsplanungsrevision, mit den Soll-Dichten des Amtes für Raumplanung wird ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 6'300 Einwohnende errechnet. Dieser Wert deckt sich ungefähr mit dem mittleren Szenario der kant. Bevölkerungsprognose. Das errechnete theoretische Fassungsvermögen nach der Ortsplanungsrevision beträgt ca. 200 Einwohnende mehr als das mittlere Szenario der kant. Bevölkerungsprognose. Es wurde eine weitere Berechnung mit geänderten Soll-Dichten vorgenommen. Das Resultat zeigt ein Fassungsvermögen von ca. 250 Einwohnende weniger als die kant. Bevölkerungsprognose. Die Begründungen der Abweichungen der Soll-Dichten können soweit nachvollzogen werden, bis auf die der 2-geschossigen Wohnzonen und der Erhaltungszone Gnöd. Bei der 2-geschossigen Wohnzone wird die Soll-Dichte "überbaut" von 60 E/ha auf 40 E/ha reduziert. Dies mit der Begründung, dass es sich um sensible Nachverdichtungsgebiete handle. Dies mag zu einem gewissen Teil bestimmt so sein, auf der anderen Seite umfasst diese Zone mit Abstand die grössten Flächen aller Bauzonen. Weitere Massnahmen dieses Potential zu nutzen, wurde u.E. noch zu wenig geprüft (s. nachstehende Bemerkungen unter dem Kapitel Siedlung). Aus unserer Sicht wurde hier eine zu starke Reduktion vorgenommen. Bei den unüberbauten Flächen der Erhaltungszone Gnöd wird die Soll-Dichte auf 46 E/ha erhöht (Bestand: 16 E/ha). Ziel der Erhaltungszone ist der Bestand zu erhalten. Der Handlungsspielraum ist hier nicht zu vergrössern und es stehen auch keine Neubauten im Vordergrund (s. auch Zusammenhang Planungsausgleich). Deshalb ist der Soll-Dichte-Wert bei den unbebauten Flächen dieser Zone auf 0 zu setzen. Zusammenfassend halten wir gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht weiterhin fest, dass das Fassungsvermögen ausreichend ist und sich aufgrund Berechnungen kein Bedarf für neue Einzonungen ableiten lässt.

### **Siedlung**

#### *Strategie Innenentwicklung*

Die Erarbeitung des Dokumentes "Strategie Innenentwicklung" wird sehr begrüsst. Anlässlich der Sitzung vom 23. Juni 2020 hat die Besprechung der Quartieranalyse mit anschliessender Begehung stattgefunden (s. Aktennotiz). Wir begrüssen dieses Vorgehen, so wurden viele Themenbereiche diskutiert und quartierspezifische Qualitäten / Defizite herausgeschält. Zu diesem Dokument, resp. zur Strategie haben wir noch folgende Bemerkungen:

- Quartier 4 | Bahnhof-Bodenmatt: An der Begehung wurde insbesondere die geringe Aussenraumqualität der Mehrfamilienhausüberbauung sichtbar. Dies wird am Rande im Bericht erwähnt, es werden jedoch keine weiterführenden Handlungsanweisungen dargelegt. Auch im Freiraumkonzept ist es nicht spezifisch dargestellt.
- Schlüsselthema C, Differenzierung Wohnquartiere: Die gesamte Wohnhanglage ist rechtskräftig in drei verschiedene 1-2-geschossige Wohnzonen gegliedert. Die Quartieranalyse hält fest, dass es sich um eine sensible Hanglage handle und bereits durch punktuelle Strukturveränderungen (z.B. Terrassenbebauung) Qualitätsverluste möglich sind.

Des Weiteren wird dargelegt, dass am Hangfuss der Quartiere 2 und 6 grössere Gebäudevolumen denkbar wären. Gemäss dem Raumplanungsbericht wird auf die Zonierung gemäss Quartieranalyse verzichtet, die Empfehlung wurde bei der Diskussion des Zonenreglements entsprechend berücksichtigt. Es ist nun für uns nicht nachvollziehbar, weshalb auf die Zonierung verzichtet wird. Die Zonenvorschriften der 2-geschossigen Wohnzone sind relativ generell gehalten. U.E. wird damit bei der flächengrössten Zone der Einwohnergemeinde das Verdichtungspotential nicht annähernd ausgeschöpft. Wir fragen uns, ob hier nicht eine differenziertere Herangehensweise angezeigt wäre.

#### *Abgrenzung Kernzone / Zentrumszone*

Die Abgrenzungen der Kernzone und der Zentrumszone sind zum Teil gestützt auf den Raumplanungsbericht nicht nachvollziehbar, etwa:

- Warum ist das Geschäftszentrum um den Coop (Eigasse 1, 2, 4, 8, 9 und 13) der Kernzone und nicht der Zentrumszone zugewiesen?
- Weshalb sind die Wohnquartiere am Chrumme-Wäg und am Chänzeliweg neu der Zentrumszone zugewiesen?
- Warum wird die Kernzone nicht, wie in der Strategie Innenentwicklung empfohlen, kompakt auf die erste Bautiefe gehalten?

#### *Geschützte Kulturobjekte*

- Feldscheune Allerheiligenberg 1: Die alte Feldscheune steht gemäss Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 12. Juni 2006 unter kommunalem Schutz. Im Gesamtplan ist das Gebäude dargestellt, im Anhang 2 fehlt es jedoch in der Rubrik A (geschützte Gebäude und Objekte).
- Neben den kantonal geschützten Kulturobjekten bestehen auch kommunal geschützte Gebäude. Diese Kategorie ist im Zonenreglement aufzunehmen, resp. zu regeln (s. § 45 Zonenreglement ZR).

#### *Schützenswerte und erhaltenswerte Kulturobjekte*

- Die Kategorie "schützenswert" hat eine höhere Bedeutung als die Kategorie "erhaltenswert". Es ist daher sinnvoll in der Planlegende, in § 46 ZR und auch im Anhang 2 B "schützenswert" vor "erhaltenswert" aufzuführen.
- Bauvorhaben an schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden sind wie bisher der Fachstelle Ortsbildschutz im Amt für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten.

#### *Schützenswerte Kulturobjekte*

- Das Waschhaus Oltnerstrasse 19a gehört zusammen mit den Gebäuden Oltnerstrasse 19 und Nellenacker 6 zum schützenswerten Ensemble Villa Glutz und ist integrierender Bestandteil davon. Es wurde vom bedeutenden Basler Architekten Melchior Berri entworfen und zwischen 1842-44 erbaut. Das Gebäude ist daher auch als schützenswert aufzunehmen (war bisher ebenfalls erhaltenswert).
- Die schützenswerte Parkanlage um die Villa Glutz ist im Bauzonenplan in geeigneter Form darzustellen (z.B. überlagerte Schraffur).
- Schweizer Buchzentrum (Industriestrasse Ost 10, Grundstück GB Nr. 478) wird im Inventar von Michael Hanak zum Neuen Bauen 1940-80 als einzigartige Baute der Stahl-Glas-Architektur der Architekten Barth und Zaugg und als eines der Hauptwerke der "Solothurner Schule" beschrieben. Die Aufnahme dieser Baute in die Kategorie "schützenswert" sollte daher nochmals geprüft werden.

#### *Erhaltenswerte Kulturobjekte*

- Die Streichung der 3 erhaltenswerten Kulturobjekte: Solothunerstrasse 17 (GB 1206), Kirchrain 14 (GB 1756) und Ringstrasse 1 (GB 1294 und 2923) sind zu prüfen und als "erhaltenswerte" Objekte zu belassen.
- Das Schulhaus Oberdorf (Kirchweg 1) ist ebenfalls als prägende Baute erhaltenswert. Eine Zuweisung zur Kategorie "erhaltenswert" ist zu prüfen.

- Das Wohnhaus Gässli 22, GB-Nr. 1773, wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/524 vom 17.03.2014 aus dem kantonalen Schutz entlassen. Es bleibt aber für das Ortsbild von wichtiger Bedeutung, weshalb ein Eintrag als "erhaltenswert" angezeigt ist.

#### *Arealentwicklung Eigasse*

Zurzeit wird ein Workshopverfahren zur Eigasse durchgeführt, an welchem der Grundeigentümer, der Architekt, das Planungsteam, Mitglieder der Fachkommission Städtebau, Gemeindevertretungen und Kantonsvertretungen partizipieren. Zum Areal besteht eine längere Planungsgeschichte. Die Ausgangslage zeigt eine komplexe Hanglage, bei der in verkehrlicher und ortsbaulicher Hinsicht ganz spezifische Lösungsansätze gesucht sind. Nach Abschluss des Workshopverfahrens sind die gewonnenen Erkenntnisse in die vorliegende Ortsplanungsrevision umzusetzen. Der Gestaltungsplan kann parallel vorangetrieben werden, eine Genehmigung ist jedoch erst kurz nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision zweckmässig.

#### *Eigasse / Schluchtgasse*

Richtung Eigasse / Allerheiligenstrasse wird eine 3-geschossige Zonierung vorgesehen, während bei der Gestaltungsplanpflicht, die näher in der Ebene und näher beim Zentrum liegt, nur eine 2-geschossige Zonierung bestehen soll. Auch im Sinne der Strategie Innenentwicklung ist diese Differenzierung nicht nachvollziehbar (s. auch Bemerkungen unter Strategie Innenentwicklung, flächengrösste Zone).

#### *Gebiet Thalacker, Grundstücke GB Nrn. 852, 865 und 1363*

Die drei Grundstücke sollen der Wohn- und Gewerbezone 3, resp. 4 zugeteilt werden. Die Theresienstiftung möchte hier Alterswohnungen realisieren. Es ist unklar, weshalb dann eine Wohn- und Gewerbezone nötig ist.

#### *Grundstücke nördlich der Oltnerstrasse*

Einige Grundstücke nördlich der Oltnerstrasse sollen von der reinen Gewerbezone zur Wohn- und Gewerbezone zugeordnet werden. Aufgrund der entsprechend fahrtenbelasteten Oltnerstrasse (s. auch Prozess Verkehrsanbindung Agglo Olten) ist nicht klar, weshalb Wohnnutzungen an diesem Standort gefördert werden sollen (s. Begründungen im Raumplanungsbericht).

#### *Erhaltungszone Gnöd*

Rechtskräftig ist das Gebiet Gnöd der Weilerzone Gnöd (Erhaltung, Erneuerung; Neubauten sind zugelassen) zugeordnet. Nach den Vorgaben des Bundes ist eine Weilerzone nicht mehr zulässig. Grundsätzlich gibt es zwei Möglichkeiten: Die Weilerzone wird der Landwirtschaftszone oder einer restriktiven Bauzone zugeteilt.

Gemäss der Quartieranalyse ist hier eine Nachverdichtung im Bestand wenig erwünscht, es sind keine Neubauten zulässig und die Strategie "Bewahren" steht im Vordergrund. Im Raumplanungsbericht wird dargelegt, dass die Gemeinde dem Auftrag des faktischen Volumenschutzes mit restriktiven Zonenvorschriften nachgekommen sei. Jedoch sollen auch Neubauten erlaubt bleiben.

Dem Zonenzweck zur Erhaltung und Erneuerung können wir zustimmen. Darunter fallen aber keine Neubauten. Neubauten sind zwingend auszuschliessen, ansonsten werden hier die Vorgaben des Bundes nicht umgesetzt. Weitere Bemerkungen:

- Die Nummerierung der Absätze ist anzupassen.
- Baumasse: "Die Anwendung der Bauvorschriften erfolgt im Einzelfall durch die kommunale Baubehörde, in Anlehnung an die bestehenden architektonischen und landschaftlichen Gegebenheiten." Zusätzlich wird auf § 47 verwiesen (ist jedoch § 48): Fallweise Festlegungen. Welche Anwendung der Bauvorschriften, wenn diese fallweise festgelegt werden sollen? Die bauliche Dichte hat sich am Bestand zu orientieren. Hier ist eine griffigere Formulierung Richtung "Volumenschutz" vorzusehen.
- Vorschlag Firstrichtungen: Die Firstrichtungen der Hauptbauten sind parallel zum Hang auszurichten.

Zusammenfassend erachten wir die vorliegenden Vorschriften zur Erhaltungszone Gnöd als noch nicht genehmigungsfähig.

#### *Deponiezone Fasiswald*

Die Deponiezone Fasiswald ist in einem rechtskräftigen kantonalen Gestaltungsplan geregelt. Der Deponiebetrieb ist abgeschlossen und die Deponie ist rekultiviert. Unklar ist weshalb, die Deponiezone im Gesamtplan als Orientierungsinhalt aufgeführt und dennoch in § 33 ZR geregelt ist. Der Stand bezüglich Abnahme der Deponie ist mit dem Amt für Umwelt zu klären. Anschliessend ist zu definieren, welche Festlegungen in der vorliegenden Ortsplanung noch nötig sind.

#### *Generelle Gestaltungsplanpflichten*

In der Kernzone und in der 4-geschossigen Wohnzone ist neu jeweils flächendeckend eine generelle Gestaltungsplanpflicht vorgesehen.

Für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht muss ein öffentliches Interesse vorliegen. Ebenso ist das Instrument Gestaltungsplan grundsätzlich an einem spezifischen Ort einzusetzen. Insbesondere in der Kernzone sind erweiterte Zonenbestimmungen vorhanden. Zudem bestehen bereits einige rechtskräftige Gestaltungspläne, die grössere Flächen der beiden Zonentypen abdecken. Die Aufhebung eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes bedingt, das gleiche Verfahren wie die Inkraftsetzung. Die Ressourcen für die Begleitung der Erarbeitung eines Gestaltungsplanes seitens Einwohnergemeinde und Kanton können erheblich effizienter eingesetzt werden, wenn die Zonenvorschriften der 4-geschossigen Wohnzone frühzeitig konkreter ergänzt werden. Eine generelle Gestaltungsplanpflicht erscheint uns aufgrund der erwähnten Bemerkungen wenig zielführend.

Als Alternative könnten wir uns vorstellen, dass anstelle der Einforderung eines Gestaltungsplanes, ein unabhängiges Fachgutachten (durch eine von der Einwohnergemeinde zu bestimmende Person) verlangt werden könnte. Damit würde die Qualität (im Dialog) gesichert werden.

#### *Gestaltungsplanpflichten Industriezone*

Das Pflichtenheft zu den Gestaltungsplanpflichten der Industriezone südlich der Bachmatt (§ 49 ZR) ist wenig griffig formuliert (kann-Formulierung, haushälterischer Flächenumgang und Nachweis zu Arbeitsplatzdichten). Es sind konkretere Vorgaben zu machen. Zu thematisieren wäre auch die Aufenthaltsqualität und Grünflächen. § 24 Abs. 4 ZR ist in das Pflichtenheft zu übernehmen. Zudem stellt sich die Frage wie die gemäss kant. Richtplanung max. Fahrtenzahl von bis zu 400 (Lastwagen und Lieferwagen) pro Tag auf die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete verteilt werden? Wie werden die Zu-/Wegfahrten gelenkt, resp. wurde dies bereits mit der Nachbargemeinde Rickenbach abgesprochen? In § 24 ZR ist bei verkehrintensiven Anlagen auf den Planungsgrundsatz S-3.3.3, kant. Richtplan zu verweisen. Die Erwähnung der ERO+ in § 24 ZR ist im Moment wenig zielführend (s. dazu Bemerkungen unter Agglomerationsprogramm).

#### *Reservezonen*

Gemäss dem kantonalen Richtplan sind in der Regel Reservezonen der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Demnach begrüssen wir die Aufhebung der Reservezone Bruggmatt am südöstlichen Siedlungsrand. Dennoch besteht die Absicht weitere Reservezonen im Umfang von einer Gesamtfläche von mehr als 13 ha beizubehalten. Ein Beibehalten von Reservezone führt im Ergebnis zu einer entsprechenden Ausweitung des Siedlungsgebiets (dies wird im Raumplanungsbericht fälschlicherweise anders dargestellt). Die Voraussetzungen für das Ausscheiden von Reservezonen sind im Richtplan Kap. S-1.1.15 definiert (Erweiterung bestehender Betriebe; Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten Arbeiten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen). Keiner dieser Zwecke ist vorliegend gegeben. Für eine allfällige Einzonung ist es nicht relevant, ob eine Reservezone besteht, da oftmals bisherige Reservezonen nicht an den geeignetsten Orten definiert sind. Zudem führt die Frage Reserve- oder Landwirtschaftszone auch bezüglich des Umgangs mit dem Thema Fruchtfolgefleichen nicht zu

einem unterschiedlichen Vorgehen. Schliesslich bestehen auch hier Areale mit Lärmbelastungen durch die Bahn oder auch durch die stark befahrene Solothurner-/Oltnenstrasse. Ebenso liegen die Grundstücke GB-Nrn. 401, 402, 449 und 3120 vollständig, GB-Nrn. 406, 450 und 2941 teilweise im Konsultationsbereich der SBB-Strecke. Und es bestehen auch Vorbehalte bezüglich Oberflächenabfluss (unter Textabschnitt Umwelt). Im Ergebnis sind alle Reservezonen aufzuheben und in Landwirtschaftszonen zu überführen, damit die Genehmigungsfähigkeit der Ortsplanungsrevision erreicht werden kann.

#### *Einzonung Teilfläche Grundstück GB Nr. 977*

Wir verweisen auf den 1. Vorprüfungsbericht und halten entsprechend an unseren Genehmigungsvorbehalten fest. Die Gründe sind u.a.: periphere Lage, ungenügende ÖV-Erschliessungsgüte E, kein Beitrag im Sinne der Innenentwicklung gemäss RPG, Nichterfüllung Kriterien kant. Richtplan, Bundesgerichtsentscheid Develier BGE 1C\_494/2016 vom 26.11.2018, aus Sicht Heimatschutz ist eine Einzonung ebenfalls nicht erwünscht. Das Gebiet liegt zudem im Einflussbereich der Nationalstrasse, es wären entsprechende Massnahmen bezüglich Lärm nötig. Und es bestehen auch Vorbehalte bezüglich Oberflächenabfluss (unter dem Textabschnitt Umwelt). Eine Bodenkartierung liegt zurzeit nicht vor, ggf. könnte es sich um FFF-Qualität handeln.

Der Raumplanungsbericht äussert sich nicht dazu, welcher Einzonungsfall nach kant. Richtplan hier von Seiten der Einwohnergemeinde gesehen wird. Es wird einzig darauf verwiesen, dass es sich nicht um einen Spezialfall handle. Tatsächlich käme in einem solchen Fall nur eine kompensatorische kommunale Einzonung in Frage, allerdings bliebe dann unklar, wie das Kompensationspaket (bzw. die entsprechende Optimierung) ausgestaltet werden soll.

#### *Einzonung Grundstück GB Nr. 913*

Wir verweisen auf den 1. Vorprüfungsbericht und halten entsprechend an unseren Genehmigungsvorbehalten fest. Die Gründe sind u.a.: periphere Lage, nicht mit dem ÖV erschlossen, kein Beitrag im Sinne der Innenentwicklung gemäss RPG, Nichterfüllung Kriterien kant. Richtplan, Bundesgerichtsentscheid Develier BGE 1C\_494/2016 vom 26.11.2018, aus Sicht Heimatschutz ist eine Einzonung ebenfalls nicht erwünscht, es wären grosse Terrainveränderungen notwendig. Es bestehen mehrere Hochstammbäume. S. auch Waldabstandslinien unter dem Textabschnitt Wald.

Der Raumplanungsbericht äussert sich nicht dazu, welcher Einzonungsfall nach kant. Richtplan hier von Seiten der Einwohnergemeinde gesehen wird. Es wird einzig darauf verwiesen, dass es sich nicht um einen Spezialfall handle. Tatsächlich käme in einem solchen Fall nur eine kompensatorische kommunale Einzonung in Frage, allerdings bliebe dann unklar, wie das Kompensationspaket (bzw. die entsprechende Optimierung) ausgestaltet werden soll.

#### *Auszonung Industriezone*

Gemäss dem Raumplanungsbericht steht die Auszonung der Grundstücke GB Nrn. 484 und 1298 unter dem Vorbehalt, dass gleichzeitig keine kompensatorische Einzonung erfolgt und der Kanton für die Entschädigung aufzukommen hat.

In einem separaten Prozess werden zurzeit Abklärungen bezüglich Optimierung von Industrienutzungen getroffen. Die Ergebnisse dieses Prozesses stehen in Abhängigkeit der vorgesehenen Auszonung. Idealerweise werden daher die Erkenntnisse in einem gemeinsamen Planungsverfahren, z.B. in der Ortsplanungsrevision umgesetzt (Ein- und Auszonung). Eine Verknüpfung zwischen getrennten Planungsverfahren erscheint hingegen problematisch.

#### *Planungsausgleich*

Gemäss Raumplanungsbericht ist die Erarbeitung eines Planungsausgleichsreglements im Sommer 2021 vorgesehen. Zurzeit liegen keine Berechnungen für die Mehrwertabgabe vor (diese sollte spätestens vor der öffentlichen Auflage vorliegen). Dazu werden u.E. anerkannte Schätzungen benötigt. Die Gesamtsumme der Mehrwertabgaben wäre lediglich

zusammenfassend im Raumplanungsbericht darzulegen. Es sind einige Fälle im Planungsdossier enthalten, bei denen ein Abgabetatbestand vorliegt. Weshalb sollte das Grundstück GB Nr. 3000 nicht mehrwertabgaberelevant sein (Umzonung von Gewerbezone zu Mischzone)? Bezüglich der Erhaltungszone Gnöd ist festzuhalten, dass bei der Überführung in eine restriktive Bauzone im Sinne einer Bestandessicherung (d.h. keine Vergrösserung der Handlungsspielräume) bei der Bemessung voraussichtlich kein Mehrwert festgestellt werden würde. Bei der Umzonung von der Gewerbezone zur Freihaltezone der Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 1914 ist nicht auszuschliessen, dass ein planungsbedingter Nachteil nach § 4 PAG entstehen könnte (auch durch die Einschränkungen der Waldabstandslinie und Gewässerbaulinie wäre eine kleine Bebauung möglich, jedoch wäre dies gemäss der Freihaltezone nicht möglich).

## **Verkehr**

### *Erschliessung*

Grundsätzlich begrüssen wir die Überprüfung und Anpassung der Strassenklassierung. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die im Raumplanungsbericht auf S. 103 dargelegte Differenzierung zwischen Fuss- und Velowegen in den Erschliessungsplänen nicht nachvollziehbar ist, da ausschliesslich Fusswege eingetragen sind (s. auch Abschnitt "Fuss- und Veloverkehr"). Die Erschliessungspläne sind entsprechend zu ergänzen.

Wir stimmen der Einwohnergemeinde zu, dass bei einem künftigen Schulhausbau im Gebiet "Breiten", insbesondere die Verkehrssituation mit der bestehenden Verkehrserschliessung der Industriezonen im Gebiet Hochmatt und mit der Ein-/Ausfahrt auf die Kantonsstrasse Gäustrasse zu beachten ist. Wir weisen darauf hin, dass bei Schnittstellen zu den Kantonsstrassen eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau AVT betreffend Koordination von Projekten nötig ist.

Verschiedene Fragen bezüglich Erschliessung via Kantonsstrasse oder rückwärtig über kommunale Strassen konnten inzwischen geklärt werden. Im Rahmen des Workshop-Verfahrens Eigasse wird die künftige Erschliessung des Areals in Abhängigkeit der möglichen Bebauungsvarianten zurzeit abgeklärt. Entsprechende Erkenntnisse werden in den entsprechenden Planungsinstrumenten der vorliegenden Ortsplanungsrevision umzusetzen sein. Dies betrifft insbesondere die Anbindung über die Eigasse und die Anbindung Lindenweg – Allerheiligenstrasse.

Wie bereits im 1. Vorprüfungsbericht erwähnt, ist auch die (rückwärtige) Erschliessung und Bebaubarkeit der Grundstücke GB Nrn. 1346, 2353, 3028 und 984 darzulegen. Dies gilt auch, wenn die Grundstücke noch nicht zur Verfügung stehen. Ebenfalls ist die rückwärtige Erschliessung der Grundstücke GB Nrn. 3181, 191, 1431, 1547 und 1884 festzulegen. Gestützt auf § 53<sup>bis</sup> kantonale Bauverordnung KBV bestehen hierzu Genehmigungsvorbehalte.

Gemäss dem Raumplanungsbericht, Seite 108 und dem Erschliessungsplan Süd besteht ein Widerspruch. Gemäss dem Erschliessungsplan Süd wird der Einlenker beim Grundstück GB Nr. 1197 zwar baulich angepasst, jedoch nicht entfernt. Hingegen wird auf der Seite 108 im Raumplanungsbericht dargelegt, dass der Einlenker aus dem Planwerk entfernt werde.

Wir weisen darauf hin, dass Sichtbermen bei den Einmündungen von kommunalen Strassen in Kantonsstrassen überall dort in die kommunalen Erschliessungspläne einzuzeichnen sind, wo Privatareal betroffen ist.

Im Gesamtplan und im Bauzonenplan sind entlang der Kantonsstrassen geschützte Einzelbäume unter Genehmigungsinhalt aufgeführt. Hierzu besteht ein Genehmigungsvorbehalt. Das Amt für Verkehr und Tiefbau ist sich der Bedeutung der Bäume für das Ortsbild und den Strassenraum bewusst und begrüsst grundsätzlich das Anliegen der Einwohnergemeinde, allerdings können geschützte Bäume die Möglichkeiten zur Umgestaltung/Anpassung von Kantonsstrassen im Rahmen künftiger Projekte stark einschränken. Zusätzlich sind Bäume mit

hohen Unterhaltskosten verbunden. Wir wären einverstanden, wenn die Bäume beispielsweise als "schützenswerte Einzelbäume" bezeichnet würden. Entsprechenden Zonenvorschriften müssten mehr Spielraum bezüglich Anzahl der Bäume, Ersatzpflanzung und Standort zulassen. Ein konkreter Umsetzungsvorschlag ist mit Pascal Stebler, Amt für Verkehr und Tiefbau, 032 627 89 52 abzustimmen.

#### *Abstimmung Siedlung und Verkehr*

Aufgrund unserem 1. Vorprüfungsbericht, wonach das Thema Verkehr untergeordnet bis kaum behandelt worden sei, wurden in den vorliegenden Unterlagen zahlreiche Aspekte ergänzt bzw. vertieft. Nach wie vor sind Themen wie der öffentliche Verkehr oder auch der Veloverkehr nur oberflächlich behandelt. Zwar werden einzelne Massnahmen hinsichtlich den gesetzten Zielen für die Ortsplanungsrevision genannt, übergeordnete Überlegungen bzw. gesamtverkehrliche Planungen zur Mobilität fehlen jedoch noch. Wichtige Themen wie die kombinierte Mobilität oder auch Aspekte der Verkehrsvernetzung werden nicht dargelegt. So bleibt unklar, welche Strategie die Einwohnergemeinde bei der gesamten Netzplanung Fuss- und insbesondere Veloverkehr verfolgt, um etwa den MIV-Anteil trotz Verdichtung zu halten oder gar zu reduzieren. Zudem ist es gerade aufgrund der Entwicklungen in den Industriearealen wichtig, vertieft zu analysieren, wie verträglich die angestrebten Entwicklungen bezüglich Verkehrsinfrastrukturen sind. Wir bezweifeln, dass die Auswirkungen durch die vorliegende Ortsplanung auf das übergeordnete Verkehrsnetz marginal sein werden, wie im Raumplanungsbericht, S. 140 vermutet wird.

Sämtliche erwähnten Punkte, wie auch der nachfolgende Punkt bezüglich Parkierung empfehlen wir im Sinne einer gesamthaften Übersicht auch im Mobilitätsplan darzustellen.

U.a. wird das Thema Parkierung in der "Verkehrsstudie Hägendorf" behandelt. Die Studie ist bereits vier Jahre alt. Sowohl in dieser Studie wie auch im räumlichen Leitbild wird die Ausarbeitung eines Parkierungskonzeptes für das ganze Siedlungsgebiet als kurzfristig umzusetzende Massnahme genannt. Im Raumplanungsbericht fehlen jedoch Aussagen zu übergeordneten Überlegungen bezüglich Parkierung respektive Angaben zum Stand dieser Arbeiten.

Die in der Studie dargelegte Haltung "Die Gemeinde möchte an der gewählten Strategie festhalten und der Bevölkerung kostenlose Parklätze zur Förderung von Park + Ride zur Verfügung stellen" ist aus unserer Sicht nicht zeitgemäss. Diese Strategie steht auch im Widerspruch zu der Praxis der SBB, die am Standort Bahnhof Hägendorf 31 Parkfelder gegen Gebühr zur Verfügung stellt.

Die Verkehrsstudie behandelt auch das Thema Verkehrssicherheit und erwähnt auch die für die Jahre 2025 und 2026 geplanten Arbeiten zur Instandsetzung und Umgestaltung der kantonalen Allerheiligenstrasse und Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Gebiet Oberdorf. Dazu ist auch eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr (Zentrumszone) im Kontakt mit der Einwohnergemeinde vorgesehen.

Gemäss § 4 ZR ist bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen, die Möglichkeit von Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan vorgesehen. Wir begrüssen den Nutzungsbonus für Überbauungen mit einer unterirdischen Parkierung und empfehlen, die Nutzungsboni auch bei Überbauungen mit einer reduzierten Anzahl Parkfelder für Motorfahrzeuge zu ermöglichen. Anhaltspunkte für Reduktionen der Parkfeldanzahl in Abhängigkeit der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie dem Rad- und Fussverkehr können der VSS Norm 40'281 entnommen werden. Hierzu halten wir fest, dass das Verkehrsaufkommen durch Reduktionen der Anzahl Parkfelder massgeblich beeinflusst werden kann.

§ 5 des Zonenreglements regelt die Mindestanforderungen an die Themen, welche im Gestaltungsplanverfahren zu behandeln sind. Die nötigen Inhalte im Bereich Verkehr sind konkret mit den Themen Verkehrserzeugung sowie Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu ergänzen.

Gemäss dem Zonenreglement hat bei verschiedenen Zonen die Parkierung unterirdisch zu erfolgen. Dies wird begrüsst. Um der Oberflächenversiegelung und dem Oberflächenabfluss noch mehr entgegen zu wirken, ist dies konsequenterweise auch bei der Gewerbezone ohne Wohnnutzung ab einer bestimmten Gebäudegrösse vorzusehen.

#### *Öffentlicher Verkehr*

Wie bereits im Abschnitt "Abstimmung Siedlung und Verkehr" erwähnt, werden Aspekte des öffentlichen Verkehrs nur am Rande thematisiert. Insbesondere ist das Thema ÖV-Drehscheibe zu behandeln. Der Bahnhof Hägendorf ist bereits heute Verknüpfungspunkt zwischen Bahn und zwei Buslinien. Das Aufwertungspotenzial an diesem Standort ist sehr gross, es besteht auch ein gesetzlicher Handlungsdruck (BehiG-Konformität der Bushaltestellen).

Die im Bauzonenplan eingezeichneten und im Zonenreglement aufgeführten geschützten Einzelbäume im Bereich des Bahnhofs und der Bahnhofstrasse schränken jeglichen Gestaltungsspielraum für einen zukünftigen Bahnhofplatz ein. Wir begrüssen grundsätzlich die Absichten für eine attraktive und durchgrünte Gestaltung des öffentlichen Raumes. Die Einwohnergemeinde sollte sich jedoch überlegen, ob sie den hohen Schutzstatus im Bereich des Bahnhofplatzes tatsächlich beibehalten will und ob damit für die künftige Konkretisierung der Entwicklungsabsichten noch genügend Spielraum besteht. Ggf. wäre ein etwas abgeschwächter Schutzstatus (z.B. hinsichtlich Lage, Ersatz, Anzahl) prüfenswert.

#### *Fuss- und Veloverkehr*

Die Darstellung der Themen Fuss- und Veloverkehr in einem Mobilitätsplan wird sehr begrüsst. Wir empfehlen darin im Sinne einer umfassenden Übersicht auch folgende Aspekte darzustellen:

- vorhandene und projektierte Abstellmöglichkeiten für Velos
- wichtige und fehlende Strassenquerungen für Fussgänger.

In den Erschliessungsplänen sind ausschliesslich Fusswege eingetragen. Folgende Netzlücken (Öffnung) für Velofahrende sind zu prüfen und entsprechend in den Erschliessungsplänen festzuhalten:

- Mitteldorf (im Gestaltungsplanperimeter)
- östlicher Abschnitt Reitweg
- Weinhaldeweg
- Vogelberg
- nördlicher Teil Ernetweg
- mittlerer Abschnitt Lentschweg
- mittlerer Abschnitt Sandackerweg
- Kirchplatz
- östlicher Teil Hagrain
- Oeliweg
- Geech
- Buntenweg
- Schulweg
- mittlerer Teil Lindeweg
- nördlicher Abschnitt Eigasse
- zum Chänzeliweg einbiegende Wege
- Gässli
- Bühlweg
- Bachmatt
- Dammweg
- östlicher Abschnitt Im Bifang.

Falls wir dies richtig verstehen, soll gemäss Raumplanungsbericht auf dem Grundstück GB-Nr. 1497 das Wegrecht gemäss Markierung gestrichen werden, da die Verbindung zwischen Eichweg und Fridgasse nur ein Fussweg sei. Wir weisen darauf hin, dass dieses Wegrecht durch den Eintrag als öffentlicher Fussweg – wie im Erschliessungsplan eingetragen – bereits gesichert ist.

Im Baureglement ist ein Paragraph zum Thema Veloparkierung einzufügen. Wir empfehlen folgende Formulierung: "Für Velos sind Abstellräume zu schaffen. Der Bedarf ist gemäss der aktuell gültigen Norm SN 40 065 "Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung" zu bestimmen, die technische Ausstattung hat sich nach SN 40 066 "Parkieren Projektierung von Veloabstellplätzen" zu richten und hat eine angemessene Anzahl Abstellplätze für Spezialvelos (Cargobikes, Veloanhänger, etc.) aufzuweisen. Veloabstellplätze müssen ebenerdig oder über eine Rampe, nicht tiefer als im ersten Untergeschoss, erreichbar sein."

### **Natur und Landschaft**

#### *Naturinventar und -konzept*

Ein überarbeitetes Naturinventar und -konzept liegt inzwischen vor. Dies wird ausdrücklich begrüsst. Allerdings stellt sich die Frage, ob mit der gewählten Methode die relevanten Qualitäten erkannt und gesichert werden können. Beispielsweise wurden Wiesen und Weiden lediglich von der kantonalen Agrardatenerhebung auf den Naturinventarplan übertragen. Es wurden hingegen keine Objekte auf Basis von Feldaufnahmen bezeichnet, resp. inventarisiert. Die Agrardaten beruhen auf Meldungen der Bewirtschafter und sind daher nicht zwingend vollständig. Sie bezeichnen nicht effektiv artenreiches Dauergrünland, sondern extensiv bewirtschaftete Flächen. Entsprechend fehlen auch Angaben über Flora und Fauna. So fehlt beispielsweise die wertvolle, artenreiche Wiese im Eggberg, welche vom Natur- und Vogelschutz gepflegt und nicht von einem Landwirt bewirtschaftet wird. Das zeigt die Schwäche der angewandten Methode.

Weitere konkrete Bemerkungen:

- Das Trockenwiesen und -weiden-Objekt Nr. 10834 heisst korrekt Chambersberg (Bericht, S. 9).
- Öffentliche Fliessgewässer wurden ebenfalls von einem Datensatz übernommen; keine Angaben Flora/Fauna. Drei wichtige Biotope (Stillgewässer) im Fasiswald / Höchweidli, ausserhalb der Deponiezone, fehlen im Naturinventar. Innerhalb der Deponiezone, Objekt Nr. 1.14, werden nur zwei stehende Gewässer angegeben und auf dem Plan dargestellt. Es sind jedoch insgesamt fünf.
- Das Naturinventar weist 42 markante Einzelbäumen aus. Es wird begrüsst, dass so viele Einzelbäume bezeichnet wurden. Leider werden die Baumarten jedoch oft nur vage angegeben, z.B. Kastanie (vermutlich Rosskastanie), Eiche (vermutlich Stieleiche), Kiefer (möglicherweise Schwarzföhre), Obstbaum (?). Es wurden auch nicht einheimische Bäume aufgenommen, die ökologisch weniger wertvoll sind.
- Die Hostetten wurden zweckmässig erfasst.
- Pionierstandorte: Auf dem Plan wird das Objekt Nr. 5.04 entlang der SBB-Strecke dargestellt, dies stimmt jedoch nicht mit dem Bericht überein.

Das Naturkonzept enthält neben unspezifischen, allgemein gültigen Empfehlungen und einer "Schutzphilosophie" auch folgende Vorschläge für die Umsetzung in der Ortsplanungsrevision:

- Objekte im Siedlungsraum sollen mit raumplanerischen Massnahmen erhalten und ergänzt werden.
- Gewässer: Kommunale Uferschutzzone.
- Geschützte markante Einzelbäume: Zonenplan und -reglement mit Formulierungsvorschlägen, 34 Objekte werden vorgeschlagen.
- Hecken: Keine Massnahmen notwendig, Verweis auf kant. Heckenrichtlinie.
- Hochstamm-Obstgärten: Kein weiterer Schutz notwendig.
- Kommunale Naturschutzzone "Tümpel Spittelberg", Formulierungsvorschläge für das Zonenreglement.

- Kommunale Landschaftsschutzzone: Perimeter soll beibehalten werden.  
Formulierungsvorschläge für Zonenreglement.

Das Naturkonzept sollte eigentlich auf Flora, Fauna und Lebensräume in der Einwohnergemeinde Hägendorf eingehen. Welche Arten und Lebensräume sind besonders typisch und wertvoll? Welche Naturobjekte sollen wie erhalten, aufgewertet und vernetzt werden? Welches sind die Zielarten? Dabei sollen auch ökologische Defizite identifiziert und objekt- bzw. gebietsspezifische, verortete Massnahmen vorgeschlagen werden. Das "Gemeindetier" von Hägendorf ist die Geburtshelferkröte (im Fasiswald lebt eine der grössten Populationen der Schweiz), die "Gemeindeblume" ist wohl der Kreuzenzian (kommt im Gwidem vor). Diese sehr wertvollen und für Hägendorf besonders erhaltenswerten Arten werden jedoch nicht erwähnt oder gewürdigt, weil gar nicht auf die Fauna und Flora eingegangen wird.

#### *Hecken*

Die Hecken und Heckenfeststellungen wurden in den entsprechenden Planungsinstrumenten vorbildlich erfasst und dargestellt. Im Raumplanungsbericht, Kap. 10.2 steht: "Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden, daher sind für deren Schutz im Rahmen der Ortsplanungsrevision keine besonderen Massnahmen notwendig." Mit den Heckenfeststellungen und den Heckenlinien werden die entsprechenden Massnahmen in der Ortsplanungsrevision umgesetzt. Dies ist im Raumplanungsbericht entsprechend zu korrigieren.

#### *Bundesinventare*

Im Raumplanungsbericht fehlen unter "Bundesinventare" folgende Objekte (Kap. 3.2):

- Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV) vom 13. Januar 2010 (Stand am 1. November 2017), Objekte Nr. 10624 Gwidem, Nr. 10680 Sunnenberg, 10834 Chambersberg.
- Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlgV) vom 15. Juni 2001 (Stand am 1. November 2017), Objekt Nr. SO137 Hächweidli.

#### *Naturschutzzone*

Für die Umsetzung der engeren Teilbereiche des oben erwähnten Amphibienlaichgebietes von nationaler Bedeutung (IANB-Objekts SO137 "Hächweidli") schlagen wir eine kommunale Naturschutzzone "Amphibienbiotope Hächweidli" vor. In der Beilage 2 ist die Verortung der Flächen ersichtlich (1, 2 und 3). Die Perimeter sind digital vorhanden, sie stimmen mit den Bereichen A des IANB-Objekts SO137 "Hächweidli" überein. Die Bereiche A umfassen die Laichgewässer und angrenzende natürliche und naturnahe Flächen nach Art. 2 der Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlgV; SR 451.34).

Für das Zonenreglement schlagen wir einen zusätzlichen Paragraphen vor:

§ xx Naturschutzzone "Amphibienbiotope Hächweidli"

- Zweck: Die Naturschutzzone "Amphibienbiotope Hächweidli" bezweckt die Erhaltung und Förderung des Amphibienlaichgebietes von nationaler Bedeutung IANB Objekt SO137 "Hächweidli" mit der wertbildenden, sehr grossen Population der Geburtshelferkröte sowie weiteren Amphibien.
- Nutzung: Die Nutzung hat sich dem Zweck unterzuordnen. Zulässig ist eine extensive Nutzung des die Weiher und Trockenlebensräume umgebenden Wies- und Weidelandes.
- Unterhalt: Für den Unterhalt ist der Kanton zuständig (Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft).
- Ausnahmen: Über begründete Ausnahmen entscheidet der Kanton (Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft).

#### *Kantonale Schutzobjekte*

Diverse kantonale Schutzobjekte wurden im Richtplan 2000 nicht mehr dargestellt. Die entsprechenden, immer noch geltenden kantonalen Schutzbeschlüsse (RRB) sind nun vom

Kanton im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision bei der Genehmigung aufzuheben. Eine mögliche Überführung in kommunale Schutzobjekte ist vorgängig zu prüfen.

- Eine Prüfung des Objektes "90.4 Rosskastanie, GB Nr. 1564, RRB Nr. 955 vom 25. Februar 1972" konnten wir in den Unterlagen noch nicht vorfinden.
- 90.6 Bergföhren Hombergfluh, GB Nr. 1151, RRB Nr. 5376 vom 22. Dezember 1951, 955 vom 25. Februar 1972; Bestand von ca. 300 Bergföhren auf der Hombergfluh, 840-967 m ü. M., Koordinaten 2629880 / 1245180 bis 2630560 / 1245420; s. Alpenseidelbast-Föhrenwald im WebGIS Client; die Koordinaten des Schutzbeschlusses sind ungenau  
Hier sollte eine kommunale Naturschutzzone definiert werden oder der Schutzbeschluss soll beibehalten und das Objekt als kant. Naturschutzobjekt orientierend auf dem Gesamtplan dargestellt sowie bei der nächsten Revision in den kant. Richtplan aufgenommen werden.

#### *Geschützte Naturobjekte*

Im Genehmigungsinhalt des Gesamtplans sind in der Legende mit einem grünen Stern kommunal "Geschützte Naturobjekte" aufgeführt. Auf dem Gesamtplan sind grüne Sterne mit Nummern dargestellt (1-6). Eine Auflistung im Zonenreglement fehlt. Es ist unklar, welche Objekte die grünen Sterne darstellen. In § 45 des Zonenreglements werden geschützte Naturobjekte behandelt, jedoch nicht die kommunal geschützten Naturobjekte gemäss Gesamtplan. Auch im Anhang fehlen die Naturobjekte.

### **Umwelt**

#### *Grundwasser*

Im Gesamtplan wie auch im Raumplanungsbericht sind entgegen unserer Stellungnahme zur ersten Vorprüfung nach wie vor die Grundwasserschutzzonen der Buechmatt-/Bärenwilquellen aufgeführt. Wir halten an unseren Ausführungen zur ersten Vorprüfung unverändert fest. Ergänzend weisen wir auf folgende Punkte hin:

- Die Darstellung der Grundwasserschutzzonen der Buechmatt-/Bärenwilquellen im Gesamtplan unter dem Titel "Rechtsgültige Grundwasserschutzzonen" ist nicht korrekt und nicht zulässig. Einerseits sind die Schutzzonen nicht rechtsgültig, andererseits erfüllt die dargestellte Abgrenzung nicht die Minimaldimensionierung gemäss Gewässerschutzgesetzgebung. Die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone für die Buechmatt-/Bärenwilquellen erachten wir grundsätzlich als weder recht- noch zweckmässig, weshalb das Amt für Umwelt AfU die Schutzzonenplanung wiederholt zurückgewiesen hat.
- Die Aussage im Raumplanungsbericht, dass die Einwohnergemeinde einen Grossteil ihres Wassers aus den Buechmatt-/Bärenwilquellen bezieht, ist nicht korrekt. Die wichtigsten Standbeine der Wasserversorgung Hägendorf sind die Tüfelsschluchtquellen und das Pumpwerk Zelgli in Kappel. An der Nutzung der Buechmatt-/Bärenwilquellen besteht keine wasserwirtschaftliche Notwendigkeit.
- Die heutige Nutzung von Quellen ohne Grundwasserschutzzonen für die öffentliche Wasserversorgung, deren Wasserqualität zudem die gesetzlichen Anforderungen an Grundwasser teilweise nicht erfüllen, ist nicht gesetzeskonform und daher auch keine echte Alternative für das Grundwasser aus dem Pumpwerk PW Zelgli, welches durchaus auch gewisse qualitative Beeinträchtigungen aufweist. Im Gegensatz zu den Buechmatt-/Bärenwilquellen werden jedoch im vom PW Zelgli genutzten Grundwasservorkommen konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Situation umgesetzt (Nitratprojekt Niederbipp – Gäu – Olten, Verbot von Chlorothalonil). Ein nicht gesetzeskonformer Zustand (Defizit Grundwasserqualität PW Zelgli) kann nicht durch einen ebensolchen (Defizite Grundwasserqualität und Grundwasserschutzzone Buechmatt-/Bärenwilquellen) ersetzt werden. Die Aussage im Raumplanungsbericht, dass die Quellen aufgrund der Belastung von Chlorothalonil-Metaboliten und Nitrat im PW Zelgli verstärkt genutzt werden müssen, ist daher zurückzuweisen.
- Im Rahmen der laufenden Revision der generellen Wasserversorgungsplanung GWP hat die Einwohnergemeinde Hägendorf aufzuzeigen, wie sie eine gesetzeskonforme

Wasserbeschaffung sicherstellen will. Das AfU geht nach wie vor davon aus, dass die Wasserbeschaffung ohne Buechmatt-/ Bärenwilquellen erfolgen muss.

#### *Wasserbau*

Zurzeit werden im Projekt "Lebensraum Dünnern Oensingen bis Olten, Hochwasserschutz und Aufwertung" (Bauherr: Kanton, Bau- und Justizdepartement BJD, AfU) auf Stufe Vorprojekt mögliche Lösungen zur Behebung der bestehenden Hochwasserschutzdefizite (Schadenpotenzial 500 Mio. Fr. bei einem hundertjährlichen Hochwasser) erarbeitet. Dies unter Einbezug von Gemeinden, Landwirtschaft und Umweltverbänden. Solange die möglichen Massnahmen nicht vollständig evaluiert sind, kommt der Raumsicherung (Festlegung ausreichender Gewässerräume) eine zentrale Bedeutung zu (s. auch unten, Abschnitt "Gewässerraum"). Nur so bestehen ausreichend Freiheitsgrade, um tragfähige Lösungen für mehr Sicherheit, Naherholung und Umwelt zu entwickeln. Die Bestvariante soll ab 2023 in ihren Grundzügen im Richtplan festgehalten werden. Anschliessend sind auf Stufe Bauprojekt etappenweise kantonale Nutzungsplanungen vorgesehen. Mit baulichen Massnahmen ist frühestens ab 2028 zu rechnen. Für Fragen zum laufenden Prozess und zu den Planinhalten des Projekts steht der Projektleiter Roger Dürrenmatt (AfU) gerne zur Verfügung.

#### *Gewässerraum*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümergebunden festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV und Art. 3 der Verordnung über Wasser, Boden und Abfall [VWBA]).

Die Gewässerraum-Ausscheidung in der vorliegenden Planung wurde differenziert vorgenommen. Zum gewählten Vorgehen wie auch zur Dimensionierung und Umsetzung in den einzelnen Abschnitten haben wir folgende Bemerkungen:

#### *Allgemeine Bemerkungen*

Im Raumplanungsbericht unter Kapitel 10.4 "Uferschutzzone" fehlt der Hinweis auf den Gewässerraum der Dünnern ab Einmündung Cholersbach. Dieser beträgt 50 m (einseitig 25 m ab Bachachse). Dies ist zu ergänzen.

Der Hinweis zu den rechtsgültigen Nutzungsplänen im Industriegebiet, an denen festgehalten werden soll, ist an sich korrekt. Die Breitenangaben sind jedoch widersprüchlich und müssen korrigiert werden. Gemäss geltenden Gestaltungsplänen beträgt der Abstand der Gewässerbaulinie 12 m ab Wasserlinien. Dies entspricht einem Abstand von ca. 17 m ab Bachachse (vorhandene Sohlenbreite 10 m, d.h. halbe Sohlenbreite 5 m).

#### *Spezifische Bemerkungen zur Dünnern:*

- Die Dünnern im Gäu hat sowohl bzgl. Hochwasserschutz als auch aus ökologischer Sicht zahlreiche Defizite. Zurzeit ist noch nicht ausreichend geklärt, wie diese Defizite am besten behoben werden können. Somit ist es wichtig, im Sinne einer vorsorglichen Raumsicherung, einen ausreichenden Gewässerraum auszuscheiden, welcher für die Umsetzung von wasserbaulichen Massnahmen allenfalls benötigt wird.
- Gebiet "Hexenmatt-Estermatt": Die linksufrige erforderliche minimale Gewässerraumbreite von 22,50 m (ab Dünnernachse) wurde mittels Uferschutzzonen grundsätzlich korrekt festgelegt. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse auf der rechten Uferseite (bestehende Bauten und Anlagen im SBB-Areal in Gunzgen), soll der Gewässerraum linksufrig zusätzlich um ca. 10 m erweitert werden (vorsorgliche Raumsicherung). Diese Erweiterung kann mittels Gewässerbaulinien oder einer Freihaltezone erfolgen, um zum Ausdruck zu bringen, dass in diesem Erweiterungsbereich vorläufig auf die Bewirtschaftungseinschränkungen nach GSchV verzichtet werden kann.

- Gebiet "Schürmatt / Brütschenacker / Bifangmatt": Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse (bestehende Bauten und Anlagen) soll an den reduzierten Gewässerabständen gemäss Gestaltungsplänen (Gestaltungsplan Industrie West, RRB Nr. 2011/1599 und Gestaltungsplan Handelszentrum Industriestrasse West, RRB Nr. 2015/587) festgehalten werden, welche eine Gewässerbaulinie von 12 m ab Wasserlinie ausweisen. Dies entspricht bei einer vorhandenen Sohlenbreite von knapp 10 m (d.h. halbe Sohlenbreite 5 m) somit einem Gewässerraum von knapp 17 m ab Bachmitte. Dies ist in den Plänen korrekt umzusetzen (vgl. nachstehende Bemerkungen zu Erschliessungsplänen).
- Gebiet "Höchmatt / Bodenmatt / Grossmatt": Auch hier soll aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse auf der gegenüberliegenden Dünnernseite (Gemeindegebiet Kappel) der Gewässerraum um knapp 10 m erweitert werden (vorsorgliche Raumsicherung). Die von der Erweiterung betroffenen Parzellen befinden sich grösstenteils im Eigentum des Kantons und liegen im Landwirtschaftsgebiet.
- Der Gewässerraum der Dünnern im Gebiet Bornermatt wurde im Gesamtplan nicht korrekt vermassst (25,50 m). Die korrekte Vermassung wäre 25 m.

#### Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung

##### Dünnern:

- Gebiet "Schürmatt / Brütschenacker / Bifangmatt": Im Geltungsbereich der beiden erwähnten Gestaltungspläne ist auf der gesamten Länge (ab GB-Nr. 3141- SBB-Trasse) die Gewässerbaulinie aus den Gestaltungsplänen zu übernehmen und hier einzutragen; die vorhandene Vermassung von 12 m ab Wasserlinie kann beibehalten werden, ergänzt um eine zusätzliche Vermassung von 17 m ab Bachmitte an einer typischen Stelle. Der Bereich zwischen Dünnern und dem westlichen Ende der Industriestrasse West ist gemäss Bauzonenplan der Freihaltezone zugewiesen. Wir schlagen vor, die Freihaltezone durch eine Uferschutzzone zu ersetzen.
- Ab Einmündung Cholersbach beträgt der Gewässerraum 50 m. Die Vermassung von 25 m ab Bachachse ist einzutragen.
- Die Uferschutzzone bei der Dünnernbrücke "Gäustrasse" ist präzis darzustellen.

##### Cholersbach:

- Die eingedolten Abschnitte wurden mit einer Unterhaltsbaulinie von je 2 m versehen, dies ist nicht korrekt. Eingedolte Abschnitte im Siedlungsgebiet, bei denen eine Ausdolung nicht möglich ist, sollen mit Unterhaltsbaulinien von je 4 m ab Leitungssachse versehen werden. Dies gilt für folgende Abschnitte:
  - Dorfplatz – Eigasse
  - Eigasse – Kirchrain
  - Oltnerstrasse – Hausmattstrasse (entlang Bachstrasse)
- Ab Breitenweg bis zur Einmündung Dünnern (entlang Bachstrasse) kann auf die Unterhaltsbaulinien verzichtet werden, da dieser Raum durch die Strassenbaulinien (entlang Gemeindestrasse) ausreichend gesichert wird.

#### *Nichtionisierende Strahlung*

Mit der vorgeschlagenen Priorisierung neuer Standorte für Mobilfunkanlagen gemäss § 11 ZR sind wir grundsätzlich einverstanden. § 11 Abs. 2 erachtet wird jedoch als nicht sinnvoll. Einerseits sind die bestehenden Mobilfunkstandorte auf dem Gemeindegebiet von Hägendorf bereits heute leistungsmässig so ausgelastet, dass kaum Reserven für eine Mitbenützung eines weiteren Anbieters bestehen, andererseits ist eine Konzentration auf wenige Standorte innerhalb des Siedlungsgebietes sowohl funktechnisch als auch aus Sicht Schutz vor nichtionisierender Strahlung nicht generell anzustreben. Dieser Absatz sollte daher ersatzlos gestrichen werden.

#### *Anlagensicherheit / Störfallvorsorge*

##### Allgemeine Bemerkungen

Im Raumplanungsbericht wird das Thema Störfallvorsorge sehr knapp behandelt. Eine Auseinandersetzung mit den möglichen Auswirkungen der Änderungen im Zonenplan fehlt,

wie sie im Artikel 11a Störfallverordnung (StFV, SR 814.012), beziehungsweise im Kapitel S-7.4 Störfallvorsorge des kantonalen Richtplans gefordert wird. Für die Raumplanung sind nur die Störfallobjekte mit einem sogenannten Konsultationsbereich entscheidend. In Hägendorf sind dies die Jurasüdfusslinie der SBB sowie die Autobahn A2 (Anhang XV des Raumplanungsberichts). Bei Änderungen einer Richt- oder Nutzungsplanung in Konsultationsbereichen muss die Einwohnergemeinde 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 (wird zurzeit revidiert).

Folgende Umzonungen sind für die Störfallvorsorge relevant:

- Umzonungen Gebiet Unterdorf, Husmatt und Bodenmatt, Grossmatt: mit der (teilweisen) Zuweisung in die Wohnzone W4 steigt das kollektive Risiko an. Insbesondere im Konsultationsbereich hat die Einwohnergemeinde die Risikorelevanz zu prüfen. Werden die Umzonungen als risikorelevant eingestuft so ist eine Stellungnahme beim kantonalen Amt für Umwelt einzuholen und es sind konkrete Massnahmen / Vorgaben im ZR zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen.
- Umzonung Gebiet Breite: Im Gebiet Breite soll ein Neubau für die Kreisschule Untergäu realisiert werden. Die Grundstücke GB-Nrn. 374 und 3055 liegen teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie. Gemäss der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" handelt es sich bei Schulen um empfindliche Einrichtungen. Diese sollten grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich neu geplant werden, weshalb aus Sicht Störfallvorsorge dies kritisch beurteilt wird. Andererseits bestehen für einen Schulstandort viele positive Aspekte wie die Nähe zum Bahnhof, zu bestehenden Sportanlagen und zur Dünnern. Es ist eine nachvollziehbare Interessenabwägung im Raumplanungsbericht darzulegen. Ebenso sind entsprechende konkrete Massnahmen / Vorgaben im ZR zum Schutze der Nutzer vor Störfällen zu prüfen (z.B. Anordnung der Bauten). Die Vorgaben im ZR sind mit dem Amt für Umwelt abzusprechen.
- Der Raumplanungsbericht ist beim Abschnitt zur Störfallvorsorge im Sinne der obigen Ausführungen zu ergänzen.

### *Naturgefahren*

#### Allgemeines

Die Beurteilung der Gesamtrevision der Ortsplanung zur Thematik Naturgefahren basiert auf den Pflichten, welche der Koordinationsstelle Naturgefahren gemäss Richtplantext obliegen (Stand 30.6.2020, Kapitel L-6 Naturgefahren). Ziel der vorliegenden Vorprüfung ist eine Gefahrenreduktion mittels raumplanerischer Massnahmen und das Erkennen von Gefahren und Risiken (Richtplantext S. 157). Zur Beurteilung der Unterlagen werden die Gefahrenhinweiskarte, die Gefahrenkarte, der Ereigniskataster (inklusive Schadenhistorie der SGV) und die Schutzzielmatrix (Erstellung von Gefahrenkarten – Leitfaden und Datenmodell (2012), Ziffer 6.5) beigezogen. Im Übrigen gelten die im Richtplantext (S. 157f.) aufgeführten Grundlagen unter besonderer Hervorhebung der Wegleitungen Naturgefahren im Siedlungsgebiet (2002) und Naturgefahren ausserhalb der Bauzone (2006). Die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure sind in der Arbeitshilfe Informationsblätter zur Umsetzung der kommunalen Gefahrenkarte (2007) definiert.

Für die Einwohnergemeinde Hägendorf liegen folgende Gefahrenkarten vor:

- Dünnern, Überarbeitung der Gefahrenkarte Hochwasser, Kurzbericht Vorgehen, 30. November 2015, Flussbau AG.
- Gefahrenkarte Wasser Cholersbach, Technischer Bericht, 18. Oktober 2019, Frey + Gnehm Ingenieure AG.

### Gefahrenprozess Wasser

- Im Kapitel 16.16 des Raumplanungsberichtes wird auf die Naturgefahren hingewiesen. Die aktuelle Gefahrenkarte zur Dünnern stammt aus dem Jahr 2015 und nicht 2012. Zudem fehlt der Verweis auf die Gefahrenkarte des Cholersbach, welche 2019 erstellt wurde. Da am Cholersbach aktuell bauliche Massnahmen umgesetzt werden, wird empfohlen, die Gefahrenkarte nach Abschluss der Massnahmen im Rahmen der Ortsplanung zu berücksichtigen. Die Gefahrenkarte Cholersbach ist auch im Raumplanungsbericht zu ergänzen.
- Da ein separater Naturgefahrenplan besteht, ist auf den Verweis auf dem Gesamt- und Zonenplan zu verzichten.
- Die vorgeschlagenen Zonenvorschriften sind korrekt. Das Zonenreglement äussert sich zu den einzelnen Gefahrenzonen. Grundsätzlich ist der Wortlaut aus der Wegleitung "Naturgefahren im Siedlungsgebiet" zu übernehmen und mit entsprechenden Konkretisierungen zu erweitern z.B. "Die blaue Zone (Gebotsbereich) zeigt eine mittlere Gefährdung. Bauen ist mit Auflagen erlaubt. etc. ".

### Gefahrenprozesse Rutsch und Sturz

- Im Jahr 2006 wurde im Rahmen einer Vorabklärung festgelegt, dass für die Bauzone keine kommunale Naturgefahrenkarte für die Prozesse Rutsch und Sturz notwendig ist (Protokoll vom 11. Dezember 2006). Aus diesem Grund wird auf eine umfassende Stellungnahme zu den Gefahrenprozessen Sturz und Rutsch verzichtet.
- Da keine kommunale Naturgefahrenkarte für die Prozesse Rutsch und Sturz erstellt werden musste, behält die Gefahrenhinweiskarte für diese Prozesse weiterhin ihre Gültigkeit. Die Gefahrenhinweiskarte ist somit in den Naturgefahrenplan zu integrieren. So ist zum Beispiel das Grundstück GB-Nr. 2271 durch die Gefahrenhinweiszone Rutschungen tangiert. Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist die Gefahrenhinweiskarte zu berücksichtigen. Entsprechende Auflagen sind in der Gestaltungsplanpflicht zu definieren (s. § 49 ZR). Ggf. ist eine Fachperson Geologie beizuziehen.
- Der § 41 des Zonenreglements zur Steinschlaggefahr in der Teufelsschlucht wird begrüsst.

### Schutzwald

In Hägendorf besteht Schutzwald. Dieser kann bei Naturgefahren sehr wichtig sein. Der Schutzwald ist im Naturgefahrenplan orientierend darzustellen oder es ist ein Verweis zu ergänzen.

### Hinweise

Neben der Gefährdung durch Wasser aus Fliessgewässern ist die Einwohnergemeinde Hägendorf auch durch Oberflächenabfluss gefährdet. Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Ebenerdige und gegenüber dem Terrain vertieft angelegte Gebäudeöffnungen sind dann oftmals die Eintrittsstellen für Wasser. Für die Einwohnergemeinde Hägendorf zeigt die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes verschiedene Gebiete mit erhöhtem Schadenrisiko (z.B. im Gebiet Beugenmatt, Kuenzmatt, Groppenmoos etc.). Gefahrenggebiete sind freizuhalten, es ist deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb die entsprechenden Reservezonen beibehalten werden sollen. Ein äusserst spezielles Gefährdungsbild durch Oberflächenabfluss zeigt sich in Hägendorf entlang der Unterführungen der Autobahn A2. So scheinen die Unterführungen im Staldenboden, der Allerheiligenstrasse, im Heiligacker und beim Grundstück 132 zumindest teilweise mitverantwortlich für relativ hohe Schäden durch Oberflächenabfluss. Da die von Oberflächenabfluss betroffenen Gebiete zum Teil unbebaut sind, wird empfohlen auf dem Naturgefahrenplan auf die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss hinzuweisen.

Zusammenfassend halten wir fest, dass der Naturgefahrenplan in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt überarbeitet werden muss.

## *Energie*

Die Einwohnergemeinde hat 2015 im räumlichen Leitbild den folgenden Leitsatz formuliert: "Wir achten auf einen massvollen Energieverbrauch und begrünnen und fördern den Einsatz von alternativen Energien und Wärmeverbänden auf dem Gemeindegebiet." Eine konkrete Umsetzung ist in der vorliegenden Ortsplanung noch nicht vorhanden. Im Energiebereich besteht für die Bau- und Planungsbehörden ein erweiterter Handlungsspielraum. Hierzu kann die Chance im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung genutzt werden und entsprechende Festlegungen können definiert werden.

Den Gemeinden werden im Energiegesetz (EnGSO; BGS 941.21) folgende Rechtsgrundlage dazu geboten:

- § 2 Abs. 4 Energiekonzept: Die Gemeinden können für ihr Gebiet in einem Energiekonzept die Zielsetzungen des kantonalen Energiekonzeptes ergänzen. Sie können zum Beispiel bei Arealüberbauungen erhöhte Baustandards festlegen, beim Heizungsersatz erneuerbare Energieträger oder allgemein die Nutzung von Solarenergie vorschreiben.
- § 4 Energieanlagen: Die Gemeinden können Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung von Energie selber erstellen und betreiben oder sich daran beteiligen. Zum Beispiel können Dächer auf Gemeindebauten für Photovoltaik-Gemeinschaftsanlagen, finanziert durch die Bevölkerung, zur Verfügung gestellt werden.
- § 7 Energieversorgung in den Gemeinden: Die Gemeinden können durch Erschliessungspläne und Reglemente Versorgungsgebiete für Gas- und Wärmeversorgung ausschneiden, die Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das Verwenden von bestimmten nicht erneuerbaren Energien in abgegrenzten Versorgungsgebieten ausschliessen. Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz.
- § 8 Abs. 3 Wärmeschutz: Zum Zwecke der effizienten Energieverwendung können die Gemeinden weitergehende Vorschriften erlassen. Zum Beispiel verbesserte U-Werte oder Gebäudeanforderungen / Baustandards.

Wir würden es begrünnen, wenn die Einwohnergemeinde Hägendorf den zusätzlichen Handlungsspielraum im Energiebereich nützen würde. Die Einwohnergemeinde Hägendorf kann, einen wichtigen, aktiven Beitrag zur Energie- und Klimastrategie des Bundes, zum Energiekonzept des Kantons und zur sicheren, effizienten und umweltschonenden Versorgung der Einwohnergemeinde mit Wärme und Strom leisten. Voraussichtlich wird der Bund in Zukunft Energieplanungen in den Gemeinden finanziell unterstützen.

## **Wald**

### *Allgemeines*

- Wir empfehlen eingangs zu präzisieren, dass das Baureglement ausschliesslich für das Baugebiet gilt oder die Bestimmungen zu Sichtzonen und Lichtraumprofilen (§ 11) für den Bereich Wald zu präzisieren.
- Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Gestaltungsplanes bei der "Spezialzone Forstrevier Untergäu" ist im Bauzonenplan besser lesbar darzustellen.

### *Waldfeststellungen*

Im vorliegenden Vorprüfungsossier finden sich keine separaten Waldfeststellungspläne. Hingegen wird die Waldfeststellung im Sinne von Art 10 WaG in den drei Erschliessungsplänen als Genehmigungsinhalt Kanton und in verschiedenen anderen Plänen als orientierender Inhalt verzeichnet.

Für das Baugebiet der Einwohnergemeinde Hägendorf existieren folgende rechtsgültige Waldfeststellungspläne:

- Waldfeststellungsplan 1:1'000, Teilzonen- und Gestaltungsplan "Werkhof Forstrevier Untergäu" (Buxtorf Lerch Weber AG, Trimbach; sig. Forstkreis vom 21.08.2001). Dieser Waldfeststellungsplan wird im RRB Nr. 2068 vom 28. Oktober 2002 über den Teilzonen- und Gestaltungsplan als Grundlage erwähnt und ist somit rechtskräftig.

- Waldfeststellungsplan 1:2'000 (Rapp Infra AG, Hägendorf; Plan-Nr. 25.141-017c; dat. 12.02.1998, rev. C 18.06.2004; sig. Forstkreis vom. 27.01.2005). Dieser Waldfeststellungsplan wird im RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003 über die Revision der Ortsplanung Hägendorf erwähnt und ist somit rechtskräftig.

In zweitgenannten Plan ist als Vorbehalt betr. Waldfeststellung auf GB Nr. 912 festgehalten: "Waldfeststellung auf GB Nr. 912 ist nachzuholen, sobald die Bestockung wiederhergestellt ist" (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichtes Kanton Solothurn vom 07.10.1983 und 07.01.2004). Diese Pendenza ist im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision nachzuholen, d.h. die Fläche mit Aufforstungspflicht ist in Anwendung von Art. 2 Abs. 2 lit. c als Wald festzustellen, unabhängig von ihrem effektiven Bestockungsgrad.

Seit Erstellung der rechtskräftigen Waldfeststellungspläne sind in der Einwohnergemeinde Hägendorf im Bereich der Bauzonen keine Rodungen bewilligt oder Ersatzaufforstungen verfügt worden, welche eine Änderung der Waldfeststellungen erfordern würden. Jedoch würden allfällige flächengleiche Ein- und Auszonungen zu Anpassungsbedarf bei den Waldfeststellungen führen (vgl. Abschnitt 5 im ersten Vorprüfungsbericht vom 23. August 2019 und Kommentar AG85 / AG86 im Anhang I, Raumplanungsbericht). Anpassungsbedarf besteht insbesondere im Bereich Gnöd (bisher gänzlich ohne Waldfeststellung) sowie entlang einiger Strassen entlang bestehender Bauzonen, bei denen bis dato eine formelle Waldfeststellung fehlt. Aufgehoben werden muss die Waldfeststellung hingegen überall dort, wo sie keinen Einfluss auf die Bebaubarkeit einer angrenzenden Bauzone hat (bspw. westliche Waldgrenzen der Wälder/Feldgehölze am westlichen Siedlungsrand von Hägendorf). In diesen Bereichen gilt der dynamische Waldbegriff.

Für das gesamte Gemeindegebiet sind die Waldfeststellungspläne gemäss Mustertitelblätter AWJF (vgl. Beilagen 1) zu überarbeiten und gleichzeitig zu den Dokumenten der Ortsplanungsrevision orientierend aufzulegen. Als inhaltliche Grundlage sind die beiden rechtskräftigen Waldfeststellungspläne, welche im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision bzw. für den Teilzonen- und Gestaltungsplan "Werkhof Forstrevier Untergäu" erstellt wurden, zu verwenden. Wo die bestehende Waldfeststellung keinen Einfluss (mehr) auf die Bebaubarkeit der Bauzone hat, ist sie wegzulassen. Zu ergänzen ist die Waldfeststellung auf dem Grundstück GB-Nr. 912, auf div. Parzellen im Bereich Gnöd sowie an zahlreichen Strassen, welche zwischen Wald und Siedlung verlaufen. Sofern eine Strasse die Grenze zwischen Wald und Siedlung bildet, kann als Grundlage für die Waldfeststellung der Waldplan AWJF verwendet werden (nicht die AV-Daten). Beim Grundstück GB-Nr. 912 gelten die Pläne zu den Urteilen des Verwaltungsgerichtes Kanton Solothurn vom 07.10.1983 und 07.01.2004. In allen anderen Fällen (bspw. Gnöd, Grundstück GB-Nr. 1137) ist eine Verpflockung und Einmessung der Grenze im Gelände notwendig.

Die Überarbeitung der Waldfeststellungen hat in Absprache mit der zuständigen Kreisförsterin (veronika.roethlisberger@vd.so.ch / 062 311 87 87) zu erfolgen (ab 1. März 2022 Michael Hollinger).

Die festgestellten Waldgrenzen der Waldfeststellungen sind als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne zu übertragen. Als Einspracheinstanz ist das Volkswirtschaftsdepartement VWD zu vermerken.

Hinweis: Im Bereich des Grundstückes GB-Nr. 207 scheinen nicht bewilligte Rodungen erfolgt zu sein, die Waldfeststellungen sind gem. bestehenden Waldfeststellungsplan abzubilden. Abklärungen zum Sachverhalt der Rodungen werden in einem separaten Verfahren vorgenommen.

#### *Darstellung Wald "ausserhalb Bauzone"*

Für das Gemeindegebiet Hägendorf existieren flächendeckend Waldpläne des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei AWJF, diese sind nicht rechtsverbindlich aber genauer als die amtliche

Vermessung. Für die Darstellung des Waldes ausserhalb des Baugebiets sind für alle Planunterlagen der Ortsplanungsrevision die aktuellen Waldpläne des AWJF zu verwenden.

Im Zuge der Sanierung des Belchentunnels sowie für die Deponiezone Fasiswald wurden Rodungsbewilligung erteilt. Im Bereich des Tunnelportals Belchen sowie der Deponiezone Fasiswald sind die Waldflächen an die Flächen gemäss gültigen Rodungsbewilligungen anzupassen (bewilligte permanente Rodungsflächen, verfügte Ersatzaufforstungsflächen).

#### *Waldabstand / Waldabstandslinien im Bereich der Bauzonen*

Die Waldbaulinien werden in den drei Teilplänen "Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung, Ortsteil Nord/Ost/West" (Plan Nrn. 21627/10-13) als Genehmigungsinhalte Gemeinde aufgeführt. Diese Waldbaulinien unterschreiten den gesetzlichen Waldabstand von 20 m an zahlreichen Stellen. Ein Waldabstand von weniger als 20 m ist möglich bei Feldgehölzen sowie in Ausnahmefällen bei Waldzungen mit Feldgehölzcharakter, wie er bereits in der aktuell gültigen Ortsplanung im Bereich Eigasse besteht.

Alle übrigen Waldbaulinien <20 m sind im Raumplanungsbericht sehr summarisch bzw. einzig mit dem Aspekt der besseren Bebaubarkeit/Ausnützung des Baulandes begründet, für einige Bereiche (westlicher Rütiring, Ausgang Teufelsschlucht, westlicher Bereich im Heiligacker) gibt es gar keine Begründung. Generell sind Waldbaulinien <20 m aus früheren Ortsplanungen / Erschliessungsplanungen im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision parzellenweise zu prüfen und auf die gesetzliche Grundlage zu korrigieren oder deren Beibehaltung ist im Raumplanungsbericht zu begründen. Bestehende Gebäude innerhalb eines Waldabstandes können mit einer Vorbaulinie gesichert werden. Die (erneute) Festlegung von Abständen <20 m ist nur in begründeten Ausnahmefällen, mit sorgfältiger Würdigung der negativen Konsequenzen verminderter Waldbaulinien, genehmigungsfähig. Als negative Konsequenzen sind dabei nicht nur die Wirkungen des Waldes auf die Siedlung (Schattenwurf, Wohnhygiene, Sicherheit, Haftungsfragen), sondern auch die Wirkungen der Siedlung auf den Wald (Bewirtschaftung) und insbesondere den Waldrand (mit besonderem Wert für Ökologie und Erholung) in die Entscheidung miteinzubeziehen. Im Bereich von Wäldern mit ausgewiesenen, besonderen Leistungen (in Hägendorf insbesondere kantonal ausgeschiedene Schutzwälder zum Schutz vor Naturgefahren, sowie die Wälder des kantonalen Naturreservats Tüfelsschlucht) sind aus Sicht AWJF keine verringerten Waldabstandslinien möglich.

Die Aussage bezüglich der verringerten Waldabstandslinien, AG88 im Anhang I des RPB, verweisen wir auf das Protokoll 03a OPR Hägendorf vom 16./18. November 2016, wobei festgehalten wird, dass eine Verringerung des Waldabstandes in raumplanerisch begründeten Einzelfällen möglich ist. Die nun vorliegenden Waldbaulinien betragen aber grossmehrheitlich, und nicht als Einzelfälle 10 m. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Interpellation Brotschi (KR Nr. I 0182/2019 BJD), bzw. deren zwischenzeitlich vorliegende Beantwortung durch den Regierungsrat vom Juni 2020. Der Regierungsrat hält dabei fest: "Im Rahmen des Vorprüfungs- und Genehmigungsprozesses von Ortsplanungen achten Amt für Raumplanung zusammen mit dem Amt für Wald, Jagd und Fischerei darauf, dass die Unterschreitungen des Waldabstandes die Ausnahme bleiben und bei der Festlegung des Waldabstandes in den Bauzonen den bundesrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen wird und korrigieren entsprechend, wenn diese nicht eingehalten werden." Mit den bundesrechtlichen Vorgaben ist insbesondere Art. 17 Abs. 2 WaG gemeint. Das Bundesgericht schreibt zu dieser bundesrechtlichen Vorgabe in seinem Entscheid 1A.293/2000 vom 10.04.2001: "Art. 17 Abs. 2 WaG, nach dem die Kantone einen angemessenen Waldabstand der Bauten und Anlagen zum Waldrand vorzuschreiben haben, soll sicherstellen, dass die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes durch Bauten und Anlagen in Waldesnähe gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung nicht beeinträchtigt werden. Die Zielsetzung liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung tragen. ... Waldränder sind sowohl wegen ihres landschaftlichen, biologischen und ästhetischen Wertes als auch angesichts ihrer vermehrten

Gefährdung besonders zu schützen. Zu erhalten ist nicht allein die Quantität, sondern auch die Qualität des Waldes. Der Waldrand ist für die Qualität des Waldes wesentlich".

Schliesslich fehlen die Waldbaulinien beim Grundstück GB-Nr. 913 im Westen zur Grundstücksgrenze GB-Nr. 912 sowie im nördlichen Bereich des Grundstückes GB-Nr. 669. Diese sind zu ergänzen

Die Waldbaulinien sind bei sämtlichen Grundstücken, welche sich innerhalb des Baugebietes und innerhalb 20 m von festgestelltem Waldrand befinden, darzustellen und zu vermessen. Es gilt der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m (bei Waldflächen <3'600m<sup>2</sup>: 10 m). Abweichungen vom gesetzlichen Waldabstand von 20 m sind (bei Waldflächen >3'600m<sup>2</sup>) pro Grundstück einzeln und hinreichend zu begründen. Für bestehende Bauten mit einem Abstand von weniger als 20 m kann eine Vorbaulinie entlang der bestehenden Fassade festgelegt werden.

Da Waldbaulinien von mehrheitlich <20 m vorhanden sind, ist die Ortsplanung noch nicht genehmigungsfähig.

## **Landwirtschaft**

### *Allgemeines*

Hägendorf liegt teilweise im Perimeter der Landumlegung Region Olten LRO. Im Bezugsgebiet LRO ist auf allen Plänen ein veralteter, mehr als 10 Jahre zurückliegender Zustand der landwirtschaftlichen Parzellen und Infrastruktur dargestellt, bzw. die Änderungen LRO orientierend dargestellt. Mit RRB Nr. 2021/1001 vom 05.07.2021 hat der Regierungsrat die Neuzuteilung LRO genehmigt. Es wird daher empfohlen im weiteren Planungsverlauf die aktuellen Daten hinsichtlich Parzellierung und Infrastrukturen zu verwenden.

### *Fruchtfolgeflächen FFF*

Bei der geplanten Auszonung der Industriezone liegt zurzeit keine Bodenkartierung vor. Ggf. könnte eine FFF bedingt resultieren und somit könnte diese als Kompensationsfläche dienen (mehr als 2 ha).

### *Kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone*

Zur Konkretisierung der möglichen Ausnahmebestimmung gemäss Art. 41c Abs. 4<sup>bis</sup> Gewässerschutzverordnung bezüglich Nutzungsbeschränkung ist folgender Wortlaut in § 34 ZR aufzunehmen (betrifft insbesondere westliches Gemeindegebiet entlang Dünnern):

"Beim Gewässerraum, der landseitig über Erschliessungswege und -strassen hinausreicht, bestehen keine Einschränkungen der landwirtschaftlichen Nutzung bei Acker- oder Grünland. Der Bewirtschafter hat aber dafür zu sorgen, dass keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen. Dazu hat er, neben den allgemeinen Sorgfaltspflichten, ab Fahrbahnrand einen Pufferstreifen in Form eines Grasstreifens von 1 m Breite anzulegen."

## **Beurteilung der Planungsinstrumente**

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist der Umgang mit den rechtskräftigen Planungen (vgl. Planregister) zu prüfen. Der Umgang mit den rechtskräftigen Gestaltungsplänen wird im Raumplanungsbericht dargelegt. Wie wird jedoch mit den übrigen rechtskräftigen Planungen umgegangen? Eine entsprechende Prüfung haben wir in den vorliegenden Unterlagen noch nicht gefunden. Es ist entscheidend, dass Kanton und Gemeinde die gleiche Auffassung bezüglich aufzuhebende Planungen hat.

### *Bauzonenplan*

Auf den Hinweis zu den Naturgefahren kann verzichtet werden, da ein sep. Naturgefahrenplan erarbeitet wurde.

### Gesamtplan

- Fasiswaldhof, Wohnhaus-~~und Scheune~~, Fasiswald 1, GB-Nr. 1249  
Dies ist auch im Zonenreglement, Anhang 2, Schutzverzeichnis anzupassen. Die Scheune wurde nach Abbruch und Ersatzbau 1976 aus dem Schutz entlassen. Seither ist nur das Wohnhaus geschützt: Die rote Einfärbung ist entsprechend auf den östlichen Teil zu beschränken. Die GB-Nr. ist im Gesamtplan nicht ersichtlich.
- Feldscheune Allerheiligenberg 1, GB-Nr. 1362  
Das Baudenkmal ist auch mit einer Nummer zu versehen und im Schutzverzeichnis (Zonenreglement, Anhang 2) zu ergänzen: Die alte Feldscheune wurde an der Gemeinderatssitzung vom 12.06.2006 unter kommunalen Schutz gestellt.
- Feldkreuz ~~Mühlerain~~ -> resp. Wegkreuz Thalackerweg  
Dies ist auch im Zonenreglement, Anhang 2, Schutzverzeichnis, im Bauzonenplan und Erschliessungsplan Ortsteil Ost anzupassen. Das Symbol "Stern 18" ist nach Südwesten zu verschieben (Standort am Thalackerweg).

### Erschliessungspläne

- Gemäss § 103 Abs. 1 PBG und RRB Nr. 2020/1460 vom 19. Oktober 2020 ist ab fünf Bauten, resp. Wohneinheiten eine öffentliche Erschliessung vorzusehen. Dies ist gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht u.a. bei den Grundstücken GB Nrn. 3351-3354 der Fall.
- Die Zuständigkeitsabgrenzung zu Grundstück GB Nr. 90124 und zu Grundstück GB Nr. 90233 im Einlenker Allerheiligenstrasse / Weinhaldenweg ist nicht korrekt und muss angepasst werden (s. Plannr. 90/154).
- Es wurden keine kantonalen Baulinienpläne erarbeitet. Wurde dies mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau abgesprochen?

### Zonenreglement

- Alle Absätze sind zu nummerieren, auch wenn ein Paragraph nur ein Absatz enthält (s. z.B. § 8 und 9). Die Vorschriften sind als Sätze zu formulieren (s. z.B. § 15 Abs. 1).
- § 1 Abs. 1: PBG, BGS 711.1; Vorschriften über die Nutzung und das Bauen ...
- § 2 und 3 sowie letzter Satz von § 16 Abs. 2 und § 17 Abs. 2: Besitzstandsgarantie und Zuständigkeit sind übergeordnet geregelt, weshalb diese Paragraphen ersatzlos zu streichen sind. Insbesondere wäre der genaue Wortlaut gemäss PBG zu übernehmen (keine Ergänzungen).
- § 4 Abs. 1: Anstelle "Verdichtung un bebauter Gebiete" empfehlen wir die Formulierung "eine dichte Bebauung un bebauter Gebiete" zu verwenden.
- § 4 Abs. 2: Ersatzneubauten sind keine Sanierungen und auch keine Erneuerungen. Anbauten sind nicht unter Sanierung zu verstehen. Sind hier allenfalls Teilersatzneubauten (klar untergeordnete Fläche) gemeint? Dies ist zu konkretisieren oder ersatzlos zu streichen.
- § 4 Abs. 2: ..., die in dichter Bauweise überbaut werden (...). Der Wert "< 500 m<sup>2</sup>" entspricht eher einer Einfamilienhausparzelle und ist deshalb zu prüfen.
- § 4 Abs. 3 und § 5 Abs. 5: Im Vergleich zur festgelegten Überbauungsziffer der Grundnutzung, ist die max. zulässige Überschreitung der Überbauungsziffer u.E. zu hoch definiert (s. auch Analyseplan der Überbauungsziffer). Insbesondere ist der ("grundsätzliche") Bonus mit oder ohne Gestaltungsplan gleich hoch. Dies steht nicht in einem nachvollziehbaren Gleichgewicht (Aufwand, Vorgaben Gestaltungsplan etc.).
- § 5 Abs. 1: Gestaltungspläne bezwecken auch einheitlich gestaltete Überbauungen. Dies ist entsprechend zu ergänzen.
- § 5 Abs. 5: Der Bonus auf die Anzahl Vollgeschosse ist nur bei einem Flachdach möglich. Damit werden die Flachdachbauten gefördert. Weshalb und sind die Auswirkungen auf das Ortsbild abschätzbar?
- § 5 Abs. 6, § 19 Abs. 8 und § 20 Abs. 7: Die Definition von Nebenbauten ist nicht möglich, da die kantonale Bauverordnung Kleinbauten nicht definiert.
- § 6 Abs. 2: Bei nachvollziehbaren Begründungen besteht die Möglichkeit einer Ausnahme gemäss § 16<sup>bis</sup> KBV. Eine pauschale Definition eines Masses bei einer Ausnahme, kann des

Weiteren dazu führen, dass in einem ersten Bearbeitungsschritt keine bessere Lösung gesucht wird. Der Absatz ist ersatzlos zu streichen.

- § 6 Abs. 3: Bei der Industriezone ist eine minimale Überbauungsziffer von 40 % vorgesehen. Diese soll gemäss § 6 Abs. 3 unterschritten werden können, wenn grössere Umschlagflächen benötigt werden. Dies würde bedeuten, dass mehr als 60 % für Umschlag- und Umgebungsflächen ermöglicht werden sollen. Dies entspricht nicht einem haushälterischen Umgang mit dem Boden. Der Absatz ist ersatzlos zu streichen.
- § 7 Abs. 3: Weshalb werden Baumäquivalente in sensiblen Zonen zugelassen und in einem solch hohen Mass (z.B. Kernzone)? Ebenso ist nicht nachvollziehbar, weshalb dies in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ermöglicht werden soll, denn dort sollten u.E. die Grünflächen eingehalten werden können, resp. dort sind Grünflächen ein wichtiges Ziel.
- § 10 Abs. 2: Solaranlagen auf geschützten Bauten sind baubewilligungspflichtig, solche auf schützens- oder erhaltenswerten Bauten aber nur, wenn der Ortsbildperimeter überlagert ist.
- § 15 Abs. 2: Sollen in der zweigeschossigen Wohnzone tatsächlich Mehrfamilienhäuser bis zu 5 Wohneinheiten zulässig sein oder sollten diese nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes ermöglicht werden? Was bedeutet dies auf die Einordnung an den Hanglagen (oberirdische Parkierung, Aussenraumgestaltung, etc.)? Weshalb wird bei der 2-3-geschossigen Wohnzone eine unterirdische Parkierung erst ab 6 Wohneinheiten verlangt (attraktive Strassenräume)?
- § 15 Abs. 4: Folgende Formulierung ist unklar (Eine seitliche Verschiebung in der direkten Falllinie?): "Folgende Stufen sind in der direkten Falllinie um mindestens eine Terrassenhausbreite seitlich zu verschieben und von der oberen Terrasse deutlich abzusetzen."; ... aufs massgebende oder gestaltete Terrain
- § 19 Abs. 6 Dacheinschnitte: Der Titel dieses Absatzes ist irreführend, indem hier vorwiegend die Dachaufbauten geregelt werden. Es wird davon ausgegangen, dass auch Dachflächenfenster möglich sind. Daher empfehlen wir den Absatz Dachbelichtung zu nennen.
- § 21: Es ist der Verweis auf Art. 18 RPG und im Abs. 2 ist ein Aufzählungszeichen zu ergänzen.
- § 24 und 25: Zurzeit ist das Projekt "Verkehrsanbindung Agglo Olten" in Erarbeitung. Solange das Resultat noch nicht bekannt ist, sind auf Festlegungen bezüglich ERO+ zu verzichten. Entsprechend ist zurzeit auf verkehrsintensive Anlagen im östlichen Siedlungsgebiet zu verzichten. Für verkehrsintensive Anlagen gelten die entsprechenden Richtplanvorgaben (dies ist entsprechend zu ergänzen). Weshalb werden die Vorgaben zu Gestaltungsplanpflichten nicht gesamthaft unter § 49 aufgeführt? Wie viele verkehrsintensive, resp. güterverkehrsintensive Anlagen sollten jeweils zulässig sein? Hier sind konkretere Vorgaben zu machen.
- § 27 Absatz 4 Dacheinschnitte: Vgl. Bemerkung zu § 19 Abs. 6.
- § 29 und § 34: Es wird immer noch auf verschiedene Paragraphen des GWBA verwiesen. Bei § 29 Absatz 6 ist der Hinweis auf § 25 GWBA zu entfernen. Bei § 34 Absatz 4 ist der Hinweis auf § 22 ff GWBA ebenfalls zu entfernen.
- § 31: Die im Zonenreglement definierte Silohöhe von max. 23 m (mit der Möglichkeit von Ausnahmen) kann je nach Situation in der Juraschutzzone nicht landschaftsverträglich und damit nicht bewilligungsfähig sein.
- § 44 Abs. 3: Das fachliche Vorgehen ist nicht ganz korrekt (s. Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge"). Die Gemeinde hat bei Anpassungen der Nutzungsplanung in Konsultationsbereichen gemäss Art. 11a Abs. 2 StFV die Risikorelevanz zu prüfen und ggf. eine Stellungnahme beim Amt für Umwelt einzuholen. Danach sind ggf. entsprechende konkrete Vorgaben bezüglich Bauvorhaben im Zonenreglement umzusetzen.
- § 45 Abs. 2 ist wie folgt zu ergänzen: Geschützte Objekte weisen besondere architektonische, kulturelle oder historische Werte auf und sind durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt. Die entsprechende Verfügung beschreibt den Schutzzumfang.  
Sie sind so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist.  
Sämtliche Veränderungen am Äusseren und im Inneren des Kulturobjekts sowie in der unmittelbaren Umgebung sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung zu

unterbreiten. Dies betrifft insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Umgebungsarbeiten sowie sämtliche Details wie Fenster, Fensterläden, Türen, Verputz, Bedachung, Holzwerk, Oberflächen etc.

Alle Arbeiten sind im Sinne der kantonalen Denkmalpflege und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.

- § 46: Die Reihenfolge ist anzupassen: Zuerst schützenswert, dann erhaltenswert.
- § 46 Abs. 1 und 2: Gemäss Abs. 1 stehen die Gebäude unter Schutz. Dies trifft jedoch nicht zu, sie sind erhaltenswert bzw. schützenswert. Sinngemäss zu Abs. 3 sollte auch in Abs. 2 (erhaltenswert) ergänzt werden, was bezweckt wird: Die erhaltenswerten Gebäude sollen in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten bleiben.
- § 47 und § 48: Bei "zusätzliches Attikageschoss zulässig" wäre "zusätzliches" zu streichen. Allgemein sind die max. Überbauungsziffern und die max. Gebäudelängen (besonders auch in den Industriezonen) u.E. zu hoch definiert. Ebenso sind die ÜZ für Unterniveaubauten sehr hoch definiert und sind deshalb bei allen Zonen zu prüfen. Bei der Industriezone güterverkehrsintensive Anlage ist eine max. ÜZ für oberirdische Bauten und Unterniveaubauten zu definieren. Hier ist zudem eine max. Gesamthöhe von 26,5 m beim Ortseingang vorgesehen. Diese ist zu reduzieren. Bei beiden Industriezonen ist die min. Grünflächenziffer u.E. zu niedrig definiert und ist mind. auf 15 % zu erhöhen. Was heisst "-" und was ist der Unterschied zu "frei"? Dies ist darzulegen (z.B. analog Fussnoten a und b). Gemäss § 18 KBV ist bei einer viergeschossigen Zone eine max. Fassadenhöhe von 13,50 m zulässig. Dies ist entsprechend zu korrigieren oder die max. Geschosszahl ist anzupassen oder wegzulassen.
- Anhang 1: Massgebendes oder tiefer gelegtes Terrain (2x).
- Anhang 2: Schutzverzeichnis (Seiten 33/34), Tabelle D: Es sind die neuen Koordinatenwerte anzugeben (Änderung des Bezugsrahmens LV95).
- Anhang 2: Schutzverzeichnis, Tabelle A:  
Chambersberg 1, Berghof Chambersberg, Wohnhaus und Scheune, GB-Nr. 1162  
Anpassung Beschreibung: Sennhof von 1635 mit Staffelfenstern und Fenstersäule in der Gaststube.

#### Raumplanungsbericht

- S. 134, Tabelle 16: Die Bauzonenveränderung hat auch Einfluss auf die Veränderung des Siedlungsgebietes.

**Fazit und weiteres Vorgehen**

Wir nehmen erfreut zur Kenntnis, dass viele unserer Bemerkungen gemäss dem 1. Vorprüfungsbericht übernommen und umgesetzt wurden. Damit besteht eine gute Grundlage für die Weiterbearbeitung.

Es bestehen in der uns vorliegenden Planung allerdings nach wie vor zahlreiche und sehr relevante Punkte, die offensichtlich nicht mit übergeordneten/m Planungen und Recht vereinbar sind und wo im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von unserer Seite mit entsprechenden Vorbehalten zu rechnen wäre. Dies betrifft namentlich die Einzonungen, den Umgang mit den Reservezonen, die Regelung zur Erhaltungszone Gnöd, die generellen Gestaltungsplanpflichten, die Gestaltungsplanpflichten Industriezone, Definition / Umgang mit verkehrsintensiven Anlagen, Definition von Nebengebäuden, die Festlegungen zur ERO+, rückwärtige Erschliessungen, geschützte Bäume entlang der Kantonsstrasse, die Übernahme von öffentlichen Erschliessungen, Grundwasser, Gewässerraum, Störfallvorsorge, nichtionisierende Strahlung und Waldfeststellungen / Waldabstandslinien. Zudem bedarf die Abstimmung der Auszonung der Industriezone sowie entsprechender Entwicklungsabsichten in anderen Gemeindeteilen noch einer Vertiefung. Zusammenfassend kann für die Ortsplanungsrevision in der vorliegenden Fassung noch keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Mit Blick auf die öffentliche Auflage der Planungsinstrumente wäre es unseres Erachtens zielführend, die bisher noch verbliebenen nicht recht- oder zweckmässigen Festlegungen vorgängig zu bereinigen.

Bei Fragen zu unserem Bericht wenden Sie sich bitte an unsere Kreisplanerin Vanessa Jenny. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen an dieser Stelle viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüssen

Sacha Peter  
Amtschef / Kantonsplaner

Kopie an:

- BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
- Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, Markus Schmid
- Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft, Thomas Schwaller
- Amt für Verkehr und Tiefbau, Simone Hunziker Piller
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie, Sara Schibler und Andrea Nold
- Amt für Landwirtschaft, Urs Kilchenmann
- Amt für Umwelt, Claudia Blaser
- Amt für Umwelt, Nicole Bieber
- Amt für Wald, Jagd und Fischerei, Mark Struch
- Amt für Wirtschaft und Arbeit, Energiefachstelle, Christoph Bläsi

Beilagen:

1. Mustertitelblätter AWJF zu Waldfeststellungen (Übersichtsplan und Detailplan)
2. Perimeter Naturschutzzone "Amphibienbiotope Hächweidli"

**Amt für Raumplanung**

Werkhofstrasse 59  
4509 Solothurn  
Telefon 032 627 25 61  
Telefax 032 627 76 82

# Einwohnergemeinde Hägendorf Gesamtrevision der Ortsplanung

## **Vorprüfungsbericht**

23. August 2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>4</b>
	ALLGEMEINE WÜRDIGUNG	4
	REVISION DES EIDGENÖSSISCHEN RAUMPLANUNGSGESETZES (RPG)	4
	KANTONALER RICHTPLAN	4
	STAND PLANUNGS AUSGLEICHSGESETZ (PAG)	5
	RÄUMLICHES LEITBILD	5
	INFORMATION UND MITWIRKUNG	5
	DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG	5
<b>B</b>	<b>ORTSPLANUNGSREVISION .....</b>	<b>7</b>
1.	AUSGANGSLAGE	7
1.1	LETZTE ORTSPLANUNGSREVISION	7
1.2	RICHTPLAN, ZUKUNFTSBILD UND AGGLOMERATIONSPROGRAMM, REGIONALE KONZEPTE	7
1.3	KANTONALE SIEDLUNGSSTRATEGIE UND BAULANDRESERVEN	8
1.4	FASSUNGSVERMÖGEN	8
1.5	BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG, -PROGNOSE UND -ZIEL	8
2.	SIEDLUNG	9
2.1	SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN: BEBAUTE BAUZONEN	9
2.2	UNBEBAUTEN BAUZONEN / RESERVEZONEN	13
2.3	NEUE BAUZONEN UND AUSZONUNGEN	16
2.4	FAZIT UND ÜBERARBEITUNGSBEDARF SIEDLUNG	19
3.	VERKEHR	19
4.	NATUR UND UMWELT	21
4.1	NATUR UND LANDSCHAFT	21
4.2	GEWÄSSER	23
4.3	NATURGEFAHREN WASSER / GEOLOGIE	25
4.4	LÄRM UND ELEKTROSMOG / NICHTIONISIERENDE STRAHLUNG	25
4.5	ENERGIE	26
4.6	ANLAGENSICHERHEIT / STÖRFALLVORSORGE	27
5.	WALD	27
6.	LANDWIRTSCHAFT	29
7.	PLANUNGSINSTRUMENTE	30
7.1	BAUZONENPLAN	30
7.2	GESAMTPLAN	31
7.3	ZONENREGLEMENT	32
7.4	BAUREGLEMENT	32
7.5	ERSCHLIESSUNGSPÄNE MIT BAULINIEN UND STRASSENKLASSIERUNGEN	32
7.6	PLAN DER FRUCHTFOLGEFLÄCHEN	33
7.7	RAUMPLANUNGSBERICHT	34
7.8	ÜBERARBEITUNGSBEDARF PLANUNGSINSTRUMENTE	34
8.	FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	34

## **Eingereichte Unterlagen**

Folgende Unterlagen wurden zur Vorprüfung eingereicht:

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan 1:2000 (Plan Nr. 21627/1) vom 3.08.2016, Version vom 12.12.2017
- Gesamtplan 1:5000 (Plan Nr. 21627/2) vom 03.08.2016, Version vom 14. 12. 2017
- Erschliessungsplan Ortsteil Nord, West, Süd und Ost 1:1000 (Plan Nr. 21627/10-13) vom 31.01.2017, Versionen vom 12.12.2017, resp. 18.12.2017 (Teil Nord)
- Naturgefahrenplan 1:5000 (Plan Nr. 21627/24) vom 03.08.2016, Version vom 29.09.2017
- Zonenreglement, revidiert, ohne Datum (gemäss Dateiname am 14.12.2017 abgespeichert)

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 22.1.2018
- Bauentwicklung 2003 bis August 2016 1:3000 (Plan Nr. 21627/22) vom 02.09.2016
- Baulandreserven August 2016 und Entwicklungspotential 1:3000 (Plan Nr. 21627/23) vom 02.09.2016
- Mobilitätsplan 1:3000 (Plan Nr. 21627/54) vom 09.09.2016
- Inventar der Fruchtfolgeflächen 1:5000 (Plan Nr. 21627/20) vom 28.10.2016
- Plan der Änderungen 1:3000 (Plan Nr. 21627/30) vom 24.11.2016
- Landwirtschaftsinventar 1:5'000
- Räumliches Leitbild Hägendorf 2015 vom 15.09.2015

## **Vorbemerkung**

Aufgrund der im Begleitschreiben geäusserten grundsätzlichen Vorbehalte zum Entwurf der Planung haben wir die raumplanerischen Massnahmen im Bereich Siedlung (Bauzonenplan / Zonenreglement) nicht im Detail geprüft. Diese Prüfung wird erst bei Vorliegen der massgeblichen Grundlagen, voraussichtlich in einer 2. Vorprüfung, erfolgen können.

## **A EINLEITUNG**

### **Allgemeine Würdigung**

Die uns eingereichten Unterlagen sowie die gewählte Herangehensweise der Revision der Ortsplanung werden den raumplanerischen Herausforderungen und den gesetzlichen Anforderungen noch nicht gerecht. Die beantragten Änderungen entsprechen nicht den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Die beabsichtigten Änderungen an den Planungsinstrumenten werden zwar grossmehrheitlich im Planungsbericht beschrieben, aber nicht hinreichend begründet.

Insgesamt wird aus den Unterlagen aber deutlich, dass sich die Gemeinde und das Planungsbüro intensiv mit den Grundlagen befasst haben. Es wurde erkannt, dass die Herausforderungen der räumlichen Entwicklung vielschichtig sind. Dennoch wurden wichtige Grundlagenarbeiten, die als Entscheidungsgrundlage wichtig wären, nicht vorgenommen: Neben einer Analyse des Siedlungsgebiets (Wohnen und Arbeiten) fehlen auch das Naturinventar, ein Naturkonzept sowie eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema Verkehr.

### **Revision des Eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)**

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Der Kanton Solothurn hat in der Folge 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 Hägendorf), 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.

### **Kantonaler Richtplan**

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplangentwurfs 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 grundsätzlich eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden 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 zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

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

### **Stand Planungsausgleichs-Gesetz (PAG)**

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz beschlossen. Das PAG ist seit dem 1 Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Die Gemeinde Hägendorf hat gemäss unserem Informationsstand noch kein Planungsausgleichsreglement erarbeitet. Den Vollzug der Ausgleichsabgabe regelt die Einwohnergemeinde in einem rechtsetzenden, also von der Gemeindeversammlung zu beschliessenden, Reglement. Wir verweisen diesbezüglich auf das Schreiben des Bau- und Justizdepartements vom 5. Juni 2018 an die Gemeinden ([https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-dsbsd/pdf/PAG/PAG\\_Brief\\_Gemeinden\\_pdf.pdf](https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-dsbsd/pdf/PAG/PAG_Brief_Gemeinden_pdf.pdf)).

### **Räumliches Leitbild**

Mit Brief vom 25. März 2015 haben wir uns zum räumlichen Leitbild von Hägendorf geäussert. Zu diesem Zeitpunkt war die Revision des Raumplanungsgesetzes bereits in Kraft. Der kantonale Richtplan befand sich in der Überarbeitung.

Wir haben damals bei der Prüfung des räumlichen Leitbilds festgestellt, dass hinsichtlich der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung von einem – verglichen mit dem kantonalen Mittel – erhöhten Wachstum ausgegangen wird. Zudem haben wir festgehalten, dass auf die Siedlungsentwicklung nach Innen bei der Ortsplanung ein Hauptfokus zu legen ist (S. 4). Dazu gehört, abzuklären, in welchen Quartieren und in welcher Form tatsächlich eine Verdichtung im Bestand möglich wäre. Das räumliche Leitbild macht hierzu einige Aussagen. Für unüberbaute Gebiete sei etwa zu prüfen, mit welchen Massnahmen eine dichtere Bauweise erreicht werden kann (S. 4). Die bestehenden Bauzonen haben wir als ausreichend gross für die erwartete Bevölkerungsentwicklung beurteilt (S.4). Das Leitbild wurde am 15. September 2015 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Das von der Gemeindeversammlung verabschiedete Leitbild entspricht zu grossen Teilen der Version, welche uns zur Stellungnahme vorgelegt wurde.

### **Information und Mitwirkung**

Die öffentliche Mitwirkung ist gemäss Raumplanungsbericht nach der kantonalen Vorprüfung vorgesehen. Die Mitwirkung erscheint uns erst nach erfolgter Überarbeitung der Unterlagen im Sinn des vorliegenden Berichts sinnvoll.

### **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)). Spätestens mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen.

Das Amt für Geoinformation finanziert die Datenerfassung der Gemeinden nach dem neuen Datenmodell mit max. 40% (Kostendach Fr. 18'000.- inkl. MwSt.) pro Gemeinde bis Ende 2019 (RRB Nr. 2013/2064). Die Datenerfassung kann sowohl als Teil der Ortsplanungsrevision als auch unabhängig davon erfolgen. Die Gemeinde hat am 24. August 2017 ein Beitragsgesuch eingereicht. Die Beitragszusicherung des Kantons ist noch ausstehend, im Grundsatz jedoch unbestritten. Die Ersterfassung des rechtsgültigen Zustands ist im Zug der laufenden Arbeiten bereits erfolgt. Der Kanton hat dem Planungsbüro BSB+Partner im August 2018 pauschal 5'000 Fr. für erbrachte Vorleistungen entschädigt. Dieser Betrag ist nicht Teil der beitragsberechtigten Kosten.

## **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 Hägendorf wurde mit RRB Nr. 2321 vom 10. Juli 2003 genehmigt. Auf Grund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.

#### **1.2 Richtplan, Zukunftsbild und Agglomerationsprogramm, regionale Konzepte**

Im Raumkonzept Kanton Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Hägendorf dem urbanen Handlungsraum zugewiesen. In diesem Raum erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Er ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Die Nutzungen sind durchmischt und die Erschliessung ist sehr gut. Die Siedlungen sind urban und dicht zu gestalten. Um eine hohe Siedlungsqualität zu erreichen, sind die Potenziale der Frei- und Grünräume auszuschöpfen bzw. zu fördern.

Die Gemeinde Hägendorf liegt im Perimeter des Raumentwicklungskonzepts Oensingen-Olten sowie im Perimeter des Agglomerationsprogramms (AP) AareLand. In dessen Zukunftsbild findet sich Hägendorf im Kernraum der Agglomeration und im Kernergänzungsraum mit Schwerpunkt Wohnen. Auf dem Gebiet der Gemeinde befindet sich ein Schwerpunkt Arbeiten.

Im Rahmen des ersten AP wurde die Aufwertung des Bahnhofsgebiets als ÖV-Knoten sowie als Ortszentrum in Eigenleistung beim Bund gemeldet.<sup>1</sup> Weitere Bemerkungen zur Aufwertung des Bahnhofgebietes finden sich weiter unten im Abschnitt 2.1 unter dem Titel «Schwerpunkte der Siedlungsanalyse». Die Umsetzung dieser Massnahme zeigt eine grosse zeitliche Verzögerung und das weitere Vorgehen ist zwingend mit der Ortsplanungsrevision aufzuzeigen. Als weitere Massnahmen wurden auf dem Gemeindegebiet von Hägendorf mit den Agglomerationsprogrammen AareLand beim Bund die Umsetzung «Radwegnetz Gäustrasse<sup>2</sup>» und die Umsetzung «Radwegnetz Bachstrasse / Kirchrain / Allerheiligenstrasse<sup>3</sup>» angemeldet. Bei beiden Massnahmen bestehen zeitliche Verzögerungen. Die Federführung liegt jeweils beim kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau.

Die Massnahme Umfahrung Hägendorf / Rickenbach (ERO+) wurde aufgrund der Bewertung in der 2. Generation überarbeitet. Mit dem AP 3. Generation wurde das überarbeitete kostengünstigere Projekt als B-Massnahme (Umsetzung 2023-2026) eingereicht und vom Bund im Prüfprozess als C\*-Massnahme zurückgestuft. Der Kanton Solothurn hat in seiner Stellungnahme eine Überprüfung der Beurteilung verlangt. Der definitive Prüfbericht zum Agglomerationsprogramm AareLand 3. Generation datiert vom 14.9.2018. Das Projekt ERO+ wird darin definitiv als C\*-Projekt zurückgestuft. Der Bund führt dazu folgenden Grund auf:

*« Kosten/Nutzen-Verhältnis ungenügend: Aufgrund des hohen Anteils an Ziel- /Quellverkehr wird die Entlastungswirkung in Anbetracht der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft als zu gering eingeschätzt. Eine Variante mit BGK auf der Ortsdurchfahrt ohne Umfahrungsstrasse sollte geprüft werden. Zudem sind die Abhängigkeiten mit der geplanten Siedlungsentwicklung besser darzulegen. Der Handlungsbedarf einer Aufwertung der Ortsdurchfahrt von Hägendorf/Rickenbach wird anerkannt. »*

Der Kanton Solothurn kommt zum Schluss, dass eine Umfahrung nur dann eine Chance haben wird, wenn sie als Teil einer gesamtheitlichen Entwicklungsperspektive in den vier betroffenen Gemeinden positioniert werden kann (eine Massnahme, welche die Siedlungsentwicklung nach innen in den

<sup>1</sup> S 4.26, AP 1. Generation, Eigenleistung: Aufwertung des Bahnhofgebietes als ÖV-Knoten und als Ortszentrum.

<sup>2</sup> LV 10A\_M18.06, AP 2. Generation

<sup>3</sup> LV 10A\_M78, AP 2. Generation

Gemeinden unterstützen kann). Dies setzt wiederum einen stärkeren Einbezug der Gemeinde voraus. Dies sollte im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen und geprüft werden. Für die Gemeinde Hägendorf bedeutet dies insbesondere, die bereits im Leitbild bezeichnete Schlüsselstelle «Lebensader Hauptstrasse» weiter auszuführen. Im Raumplanungsbericht finden sich dazu auf Seite 19 nur unvollständige Angaben. Im Anhang III fehlen die Überlegungen / Thesen von Werk 1 dazu vollständig.

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

Die Siedlungsstrategie setzt die Bauzonen sowie deren Fassungsvermögen in Relation zu den in den Handlungsräumen des Kantons bestehenden Medianwerten. Dafür wird aus dem Anteil der unbebauten Bauzonenfläche und dem Nachverdichtungspotential das theoretische Fassungsvermögen errechnet.

Der Abgleich der Siedlungsstrategie mit den Daten der Gemeinde zeigt, dass das Verhältnis bebauter zu unbebauter Fläche in den Wohn- und Mischzonen bei rund 10% liegt. Dieser Wert liegt im Vergleich mit den anderen Gemeinden an der Schwelle zwischen einem geringen und einem mittleren Anteil an unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Rund 30 % schlechter als der Medianwert ist jedoch die Personendichte. Es ist deshalb in erster Linie aufzuzeigen, wie die Personendichte erhöht werden kann.

Die Gemeinde geht von einer unbebauten WMZ von 10.6 ha aus, die kantonale Bauzonenstatistik weist 10.8 ha aus. Bei der bebauten WMZ gibt es einen Unterschied von 2 ha zwischen der Angabe der Gemeinde (111.0 ha) und der kantonalen Bauzonenstatistik (108.9 ha).

### **1.4 Fassungsvermögen**

Für die Berechnung des Fassungsvermögens wurden von der Gemeinde die Einwohnerdichte-Werte für agglomerationsgeprägte Gemeinden herangezogen, obwohl Hägendorf im urbanen Handlungsraum liegt. Eine Erklärung dafür wurde nicht abgegeben. Damit besteht ein Widerspruch zum Richtplan des Kantons Solothurn.

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

Das mittlere Szenario der mit RRB Nr. 2017/518 als verbindliche Grundlage festgelegten kantonalen Bevölkerungsprognose geht von folgendem Bevölkerungswachstum aus: für 2025 werden 5'473 Einwohner prognostiziert, 2030: 5'839 und 2035: 6'212. Die als Ausgangslage verwendete Bevölkerungszahl von Hägendorf 2016 liegt mit 4'979 knapp unter dem für 2016 (5'016) prognostizierten Wert.

Das mittlere Szenario der Bevölkerungsprognose geht für 2034 von 6138 EinwohnerInnen<sup>1</sup> aus. Der Bevölkerungsstand (BEVO Wohnbevölkerung) 2016 betrug 4979 Einwohner. Das von der Gemeinde angestrebte Wachstum bis 2034 ist kleiner als das prognostizierte Wachstum des Kantons.

Von welchem Szenario resp. Wachstum ausgegangen wird ist unklar. Im Raumplanungsbericht (S. 52) werden widersprüchliche Aussagen gemacht. Gemäss dem räumlichen Leitbild strebt die Gemeinde ein Wachstum von 50 bis 55 Personen pro Jahr an, d.h. von 2017 bis 2034 ein Wachstum von 850 bis 935 Personen. Damit würde die Bevölkerung bis 2034 auf 5829 bis 5910 Einwohner wachsen. Hält der Gemeinderat nun an dem im Leitbildprozess definierten Wachstumsziel fest oder übernimmt er die kantonale Bevölkerungsprognose?

<sup>1</sup> Hinweis: Das hohe Szenario der alten Bevölkerungsprognose ging von 5504 Einwohnern aus

## 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.

#### *Charakterisierung der Gemeinde*

Hägendorf besitzt aufgrund seiner Ausdehnung und seiner Anbindung an den öffentlichen Verkehr, an die Nationalstrasseninfrastruktur und seiner attraktiven Wohnlagen am Hang eine grosse Anziehungskraft für BewohnerInnen und für Gewerbetreibende. Gemessen an der Bevölkerung ist Hägendorf eine der grösseren Gemeinden des Kantons. Die Lage am Rande des Agglomerationsraumes verstärkt die Zentrumsfunktion für die umliegenden Gemeinden. Hägendorf kann und soll künftig eine massgebende Grösse für Gewerbe mit hoher Wertschöpfung im Kanton Solothurn sein, dessen Grundlage mit den Entwicklungsgebieten Arbeiten nördlich der Bahnlinie gesichert ist. Den Herausforderungen der Siedlungsentwicklung, insbesondere der Abstimmung von Siedlung und Verkehr und damit der Fragen der richtigen Dichte muss frühzeitig ein hohes Augenmerk geschenkt werden.

#### *Strategie der Gemeinde*

Mit dem räumlichen Leitbild wurde ein Schritt in die richtige Richtung gemacht. Jedoch wurde im Leitbild darauf verzichtet, Aussagen über das gesamte Gemeindegebiet zu formulieren. In unserer Stellungnahme haben wir bereits darauf hingewiesen, dass wir das Gebiet zwischen Bahnhof und Oberdorf als möglichen Entwicklungsschwerpunkt sehen. Dabei sei darauf zu achten, dass die Chance der Siedlungsentwicklung nach Innen genutzt wird.

#### *Umsetzung der Strategie*

In der vorgelegten Ortsplanung werden im Planungsbericht die Leitsätze sowie einige ausgewählte Schwerpunkte des räumlichen Leitbildes aufgeführt. Jedoch erfolgt die Beachtung der Leitsätze nicht konsequent. Die nun getätigten Massnahmen werden nicht hergeleitet so dass die Ortsplanung und die Leitsätze aus dem Leitbild wenig Zusammenhänge erkennen lassen.

Die vorgelegte Ortsplanung zielt offenbar in erster Linie darauf ab, Auf- und Einzonungen vorzunehmen. Ob damit wirklich mehr Wohneinheiten bzw. eine höhere Bevölkerungsdichte geschaffen werden und damit die Ziele der Siedlungsentwicklung nach Innen erfüllt werden ist fraglich. Eine Auseinandersetzung mit der Siedlungsentwicklung nach Innen bzw. ein Definieren der Potentiale bedingt eine entsprechende Analyse auf Quartierebene. Die wenigen, im Planungsbericht unter 4.2 «Beurteilung der Schlüsselstellen» gemachten Aussagen verbleiben auf einer hohen Flughöhe und eine konkrete Umsetzung im Rahmen der Ortsplanung erfolgt leider nicht.

Aufgrund von Siedlungsstruktur und -kapazitäten ist neben den im Leitbild formulierten Nachverdichtungsbestrebungen eine Auseinandersetzung mit Themen der Siedlungserneuerung und Strukturpassungen im Rahmen von Quartieranalysen darzulegen. Die Gemeinde Hägendorf kann die Siedlungsentwicklung massgeblich aber auch über raumpolitische Instrumente beeinflussen und diese in der Ortsplanung sichern. Dazu gehören auch Strategien welche im Rahmen des räumlichen Leitbildes angedacht wurden. Als Beispiel kann hierfür eine wohnraumpolitische Strategie genannt werden, um die Leitsätze zu den Themen Mehrgenerationen- und Alterswohnen oder auch den Umgang mit Einfamilienhausgebieten zu klären. In der vorliegenden Ortsplanung wurden für diese Stossrichtungen keine Instrumente zur Sicherung angedacht.

#### *Schwerpunkte für die Quartieranalyse*

Wohngebiete nördlich und südlich des Bahnhofs: Für diese werden Aufzonungen vorgeschlagen. In diesen Quartieren ist aufgrund der Lage wohl das grösste Potential der Gemeinde zu finden: Die Aufzonungen sind jedoch ohne zu Grunde liegende Strategie kritisch zu betrachten. Voraussetzungen für die Formulierung einer solchen Strategie im Gebiet des Bahnhofs sind eine Analyse der bestehenden Bebauung (inkl. Freiräume – soll beispielsweise der Charme der nordseitigen Empfangssituation beibehalten werden?) und geschärfte Zielvorstellungen, in welche Richtung sich das Gebiet künftig entwickeln soll. Dazu ist eine Abstimmung mit den Entwicklungsabsichten der SBB zum Bahnhof Hägendorf und dem im Jahr 2024 vorgesehenen Ausbau nach dem BehiG erforderlich. In die Überlegungen sind auch die mögliche Linienführung der ERO+ und der südseitige Standort der Firma F. Murpf AG einzubeziehen. Als Vergleichsbeispiel für die Herangehensweise und die Abstimmung mit der Ortsplanung kann der Bahnhof von Wangen bei Olten herangezogen werden. Hier stellen sich ähnliche Fragen.

Wohnzone W2: Die Hälfte der der Siedlungsfläche der Gemeinde liegt in der Wohnzone 2, die zu grossen Teilen mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut ist. An den Hanglagen besteht das Potential vorwiegend in der besseren Belegung der Wohneinheiten, dem Schaffen neuer Baubereiche mittels Abparzellierung, sowie in der Veränderung der Bebauungsstruktur (Zone und Gebäudetypologie) an gut erschlossenen Orten. Ein Grossteil des Fassungsvermögens findet sich dabei in dieser Zone wobei hier ein Zielkonflikt zwischen der Wunschdichte und dem Verkehrsaufkommen auf dem Strassennetz besteht.

Ein weiterer Fokus liegt auch auf den Gebieten nördlich der Oltnerstrasse: Hier wurden in den vergangenen Jahren Baulücken überbaut und grosse Kapazitäten ausgeschöpft. Ein weiteres Potential für die Veränderung der Bebauungsstruktur ist wahrscheinlich vorhanden.

Die Aufzonung im Gebiet Schluchtgasse / Eigasse ist im räumlichen Leitbild nicht als Schlüsselgebiet respektive Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung bezeichnet. Auch im Raumplanungsbericht finden sich dazu keine Erläuterungen oder Überlegungen. Der Raumplanungsbericht ist in diesem Punkt zu ergänzen. Mit einer Quartieranalyse in diesem Bereich wird gleichzeitig eine erforderliche Grundlage für die Weiterbearbeitung des Projekts auf GB Nr. 2271 (Gestaltungsplan Eigasse) geschaffen.

#### *Städtebauliche Beurteilung der Schlüsselstellen*

Gemäss Punkt 4.2 Raumplanungsbericht wurden die Schlüsselstellen durch das Architekturbüro Werk 1 städtebaulich beurteilt. Im Bericht steht, diese Vorschläge seien in der Beilage vorhanden, das ist aber nur auszugsweise der Fall. Auf Grund der kurzen Zusammenfassung im Raumplanungsbericht lassen sich die Erkenntnisse der Beurteilung nicht abschliessend von der Prüfungs- und Genehmigungsbehörde beurteilen.

Eine fundierte Beurteilung der Schlüsselstellen würde nicht nur der Herleitung der «richtigen Massnahmen» im Umgang mit städtebaulichen Elementen dienen, sondern offenlegen, wie mit der Bauungs- und Nutzungsstruktur umgegangen werden soll und welche Ziele damit verfolgt werden. Insbesondere das Ortsbild, welches gezwungenermassen auch von der Inszenierung des öffentlichen Raumes lebt, sollte auf die Identität stiftenden Elemente (Bauten, Freiräume, Bäume etc.) überprüft werden. Ortszentren haben einen starken funktionalen Bezug zum restlichen Siedlungsgefüge. Daher ist es von grosser Wichtigkeit, dass diese (funktionalen) Abhängigkeiten untersucht und in die Interessenabwägung einbezogen werden. In den vorgelegten Unterlagen ist davon leider kaum etwas zu finden. Damit fehlt der Ortsplanung eine wesentliche Grundlage um die entsprechenden Anpassungen in Plänen und Vorschriften nachvollziehbar begründen zu können.

#### *Ortsbildschutz und Kernzone*

Aus Sicht Ortsbildschutz ist es bedauerlich und nicht nachvollziehbar, dass mit der Umwandlung der Kernzone in die neue Zentrumszone der Aspekt des gewachsenen Ortskerns und damit die Erhaltung seiner Identität zu einem guten Stück aufgegeben werden soll. Die Vorgaben der Kernzone sind zwar bereits aktuell nicht sehr griffig, werden aber in der neuen Zentrumszone deutlich zurückgenommen.

Diese Änderung stimmt im Übrigen nicht mit dem räumlichen Leitbild überein, wo es bei den Massnahmen „Schlüsselstelle 1: Dorfkern“ (S. 15) mittels einem Gestaltungskonzept um eine Stärkung des Dorfkerns mit seinen Aussenräumen ging. Im Kapitel 7.2 Raumplanungsbericht wird zwar davon gesprochen, das Orts- und Strassenbild solle gewahrt werden, effektiv wird aber im Zweck der Zone lediglich gesagt, dass die bauliche Verdichtung unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes zu erfolgen hat. Was das aber konkret heisst, bleibt offen. Betreffend die Abgrenzung der Zone ist nicht nachvollziehbar, warum diese auf rückwärtig gelegene Flächen ausgedehnt wird oder solche Flächen in dieser Zone bleiben. So soll etwa die Überbauung am Chänzeliweg in die Zentrumszone integriert werden. Mit Nutzungsvielfalt hat die kürzlich realisierte Wohnüberbauung nichts zu tun. Die Ausdehnung der Zentrumszone gegenüber der heutigen Kernzone macht so keinen Sinn. Sie müsste eher noch kompakter auf die erste Bautiefe entlang den Hauptachsen gehalten werden.

#### *Terrassensiedlungen in der W2*

Terrassensiedlungen sind eine typologisch andere Bebauungsform als freistehende Einfamilienhäuser. Es muss mit einer starken Veränderung der baulichen Struktur und unter Umständen mit dem Verlust von Identität und Qualitäten gerechnet werden. Diese typologische Öffnung wäre zwar grundsätzlich ein wirksamer Hebel um die Personendichte zu erhöhen sofern im kommunalen Reglement griffige Bestimmungen formuliert werden. Dies ist im vorliegenden Fall aber nicht gewährleistet, da weder eine Steuerung der Geschossigkeit noch eine minimale Überbauungsziffer vorgesehen ist. Auch auf Dichtevorgaben wie z.B. die Begrenzung der Parzellengrösse pro Wohneinheit wird verzichtet.

Aufgrund der peripheren Lage der W2-Gebiete ist eine solche pauschale Öffnung zu überdenken und Terrassensiedlungen sind gegebenenfalls auf topographisch und landschaftlich geeignete sowie gut angebundene Lagen zu beschränken.

#### *Schaffung neuer Zonen*

Neben der Überführung der Kernzonen zur Zentrumszone werden einige Zonen neu gebildet, bestehende zusammengefasst oder aufgehoben. Es ist zu begrüssen, dass die bestehenden 1-2 geschossigen Zonen aufgehoben werden. In den W2 Gebieten könnten weiterhin die bestehenden Qualitäten ermöglicht werden (insbesondere Körnigkeit und Durchgrünung). Durch den Verzicht auf eine Minimale Geschossigkeit wird die Aufhebung der 1-2 geschossigen Zonen faktisch leider rückgängig gemacht. Diese Zonierung ist somit wirkungslos.

Die weiteren neu gebildeten Zonen lassen eine höhere bauliche Dichte zu. Eine Verknüpfung zur Personendichte wurde nicht gemacht. Es ist davon auszugehen, dass die neuen Zonierungen nicht zwingend auch zu einer höheren Personendichte führen. Die neuen drei- und viergeschossigen reinen Wohnzonen sind insbesondere im Bereich des Bahnhofs zu hinterfragen. Einerseits aufgrund der Nutzung, andererseits hinsichtlich der Wirksamkeit der Massnahme zur Erhöhung der Nutzungsdichte.

Allgemein sind die Zonierungen und deren Zuweisungen sehr knapp begründet. Eine Interessenabwägung ist oftmals nicht vorgenommen bzw. dokumentiert worden. Hier müsste eine Quartieranalyse aufzeigen welche Strukturen in den verschiedenen Ortsteilen vorhanden sind und welche Funktionen sie erfüllen sollen. Erst darauf aufbauend wäre die Zonierung anzupassen.

#### *Umzonung ÖBA und Reservezone Wihaldenfeld*

Die Thematik wird unter «2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen» > «Aufhebung Reservezone» thematisiert.

#### *Umzonung Spezialzone für Terrassensiedlungen, GB Nr. 968*

Die Spezialzone soll aufgehoben werden, da diese Bebauungsform künftig allgemein in der W2 ermöglicht werden soll. Zur Absicht, in den W2-gebieten Terrassensiedlungen zuzulassen, haben wir uns weiter oben im Abschnitt «Terrassensiedlungen in der W2 kritisch geäußert».

#### *Umzonung 3-geschossige Wohnzone und Wohn- und Gewerbezone Schluchtweg / Eigasse*

Das Tälchen am Anfang bzw. Ende der Tüfelschlucht (Cholersbach) ist südlich dem Schluchtweg mit einer Freihalte- und Uferschutzzone frei und grün belassen, während nördlich dem Schluchtweg eine heute nicht sehr intensive Bebauung vorhanden ist. Das Tälchen ist aus landschaftlicher Sicht sensibel und braucht eine sorgfältige Entwicklung. 3-geschossige Bauten sind grundsätzlich denkbar, da bereits solche bestehen, allerdings nur wenn eine angemessene Qualität und angesichts der Lage hinter dem Dorfplatz auch Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs eingefordert werden. Mit Blick auf die topographischen Verhältnisse und die erschliessungstechnische Lage des Gebiets sind die Rahmenbedingungen in geeigneter Weise im Zonenreglement zu sichern.

#### *Umzonung Freihaltezone und 2-geschossige Wohnzone GB. Hägendorf NR 484 und 1298 (Büelmatt)*

Dass das Areal aus der Industriezone entlassen wird, muss vertieft geprüft werden. Die Verschiebung einer Fläche der Arbeitszone in die WMZ kann nicht ohne Weiteres erfolgen. Die vorliegende Lösung mit Zuweisung einer Bautiefe in die Wohnzone und der Rest Freihaltezone wird nicht erläutert. Grundsätzlich liegt das Gebiet am Rande des Siedlungsgebietes und könnte aus diesem entlassen werden. Eine Interessenabwägung wird nicht dargelegt. Die Umzonung einer Bautiefe in W2 ist zu überprüfen, weil die landwirtschaftliche Nutzung damit erschwert würde (Parzellenform, Erschliessung). Auch die vorgesehene Erschliessung dürfte den Anforderungen, die sich aus der Zuweisung des Gebiets zu einer Wohnzone ergeben, nicht genügen. Zudem ist die Fläche überschwemmungsgefährdet, ist aber im Naturgefahrenplan so nicht aufgeführt. Eine Umzonung zur WMZ führt zu einer Verschiebung von Flächen verschiedener Grundnutzungskategorien und erfüllt den Mehrwertabgabetatbestand.

#### *Umzonung 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone nördlich Oltnerstrasse*

Zur Förderung der Verdichtung soll entlang der Hauptstrasse die zulässige Geschossigkeit erhöht werden. Grundsätzlich kann dadurch die Personendichte gefördert werden. Durch die Zuweisung der reinen Gewerbezone zur Mischzone kann die Personendichte grundsätzlich schon erhöht werden. Dafür sollten weitere Rahmenbedingung die für die Siedlungsqualität förderlich sind, im Zonenreglement definiert werden. Die Zuweisung der reinen Gewerbezone in eine Mischzone führt zu einer Verschiebung von Flächen verschiedener Grundnutzungskategorien und erfüllt den Mehrwertabgabetatbestand.

#### *Umzonung 3- und 4 Geschossige Wohnzone Gebiet Unterdorf / Husmatt*

Die Aufzonung – im räumlichen Leitbild als Nachverdichtungs-Gebiet bezeichnet - greift etwas gar kurz. Das Quartier liegt zentral und ist gut erschlossen. Hier bedarf es tiefergehender Überlegungen zum Städtebau unter Berücksichtigung von Freiräumen, Mobilität, Ortsbild und auch der ERO+. Die Aufzonungen werden zwar grundsätzlich mit «Nachverdichtung» begründet, diese wird aber – wie bereits ausgeführt - nicht durch griffige Regelungen sichergestellt.

#### *Umzonung Gebiet Widenhans / Bodenmatt / Grossmatt*

Die Zuweisung der dreigeschossigen Wohnzone östlich der Gäustrasse zur W4 ist insofern nachvollziehbar, als dass das gesamte Gebiet im Leitbild mit «Potential der Nachverdichtung» bezeichnet wurde. Die Aufzonung kann tatsächlich eine wirksame Massnahme zur Nachverdichtung sein. Jedoch sollte auch hier eine Analyse des Potential erfolgen. Zudem bestehen aktuell Gewerbebauten (Lagerhalle) im Gebiet, die zonenfremd sein dürften. Was passiert mit diesen? Die Aufzonung der Parzellen östlich der Bachstrasse liegen am Siedlungsrand, was städtebaulich begründet werden muss. Die Umzonung der ÖBA zur Wohnzone führt zu einer Verschiebung von Flächen verschiedener Grundnutzungskategorien und erfüllt den Mehrwertabgabebetstand.

#### *Umzonung Gebiet Thalacker GB Nrn. 852, 865 und 1363*

Die Umzonung ist nicht richtplankonform. Einerseits wurde keine Interessenabwägung getätigt und es besteht keine hinreichende städtebaulich fundierte Grundlage. Andererseits befinden sich die Parzellen GB Hägendorf Nrn. 865 und 1363 in der ÖBA: Eine Umzonung zur WMZ führt zu einer Verschiebung von Flächen verschiedener Grundnutzungskategorien und erfüllt den Mehrwertabgabebetstand.

#### *Umzonung Solothurnerstrasse Nord, GB. Nrn. 764, 1486, 1487, 1594, 1957, 2024, 3181*

Die Umzonung ist nicht richtplankonform. Einerseits wurde keine Interessenabwägung getätigt und es besteht keine hinreichende städtebaulich fundierte Grundlage. Es ist zwar naheliegend, dass die Grundnutzung der bestehenden W2c der angrenzenden Zonierung angepasst wird, sie muss aber begründet werden. Ebenso muss die Aufhebung des Immissionsschutzgebietes eingehend dargelegt und begründet sein. Die Parzellen GB Hägendorf Nr. 1381 und 2024 befinden sich in der reinen Gewerbezone. Eine Umzonung zur WG3 - einer Mischzone - führt zu einer Verschiebung von Flächen verschiedener Grundnutzungskategorien und erfüllt den Mehrwertabgabebetstand.

#### *Umzonung Solothurnerstrasse Süd*

Im Raumplanungsbericht werden Gründe dargelegt, weshalb die bestehende Zonierung nicht sinnvoll sei. Weshalb die neuen Grundnutzungen sinnvoller sind wird aber nicht dargelegt und entsprechend auch keine Interessenabwägung vorgenommen. Diese ist darzulegen und im Raumplanungsbericht zu begründen. Eine WG4 ohne Wohnnutzung - wie es die besonderen Bestimmungen gemäss Raumplanungsbericht vorsehen - ist keine Mischzone sondern eine reine Gewerbezone und so nicht rechtmässig resp. unzweckmässig. Zudem führte sie zu einer Verschiebung von Flächen verschiedener Grundnutzungskategorien und erfüllt den Mehrwertabgabebetstand.

#### *Bestehende Nutzungspläne*

Im Planungsbericht ist auf S. 9 «rechtskräftige Ortsplanung» dargelegt, welche Nutzungspläne rechtsgültig sind. Es ist jedoch unklar, was mit diesen Plänen passiert. Für jeden Nutzungsplan (Art, Titel/Plannummer, RRB Nr. und Datum) ist darzulegen ob er weiterhin gültig ist, aufgehoben oder gegebenenfalls in die OPR integriert wird.

#### *Bestehende Gestaltungspläne*

Im Raumplanungsbericht wird unter 6.4 Gestaltungspläne ausgesagt, dass sieben Gestaltungspläne aufgehoben werden sollen, weil sie realisiert sind und mit der neu geltenden Grundnutzung abgedeckt werden. Wie sieht es mit der langfristigen Sicherung der Qualitäten der Planinhalte aus? Bestehen Dienstbarkeiten? Sind neue Dienstbarkeiten vorgesehen? Die Interessensabwägung zur Aufhebung jedes Gestaltungsplans muss im Planungsbericht dargelegt werden. Eine summarische Aussage ist nicht hinreichend und erfüllt die Vorgaben von Art. 47 RPV nicht.

## **2.2 Unbebauten Bauzonen / 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 Arbeiten; 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 2016) weist folgende Werte für Hägendorf aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	108.9 ha	10.8 ha	119.7 ha
Arbeitszone	29.3 ha	6.4 ha	35.7 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	13.1 ha	0.9 ha	14 ha

Die Gemeinde weist im Raumplanungsbericht (Anhang I) unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) im Umfang von 10.61 ha und Arbeitszonen von 6.31 ha auf. Die unbebauten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) umfassen 1.12 ha.

Im Zuge der Ortsplanungsrevision sind einige massgebliche Änderungen beabsichtigt: Die Bauzone soll um rund 6.4 ha erweitert werden. Insgesamt sollen mittels Umzonungen die unbebauten WMZ auf 13.73 ha steigen, die unbebauten Arbeitszonen erhöhen sich um 1.64 ha auf 7.95 ha. Die unbebaute öBA wird um 1'000m<sup>2</sup> vergrössert. Im Rahmen der OPR sollen überdies umfangreiche Reservezonen bestätigt werden. Diese würde zu einer Vergrösserung des Siedlungsgebietes zu Lasten des kantonalen Handlungsspielraums führen.

Wir kommen zum Schluss, dass weder für die Erweiterung der Wohn- und Mischzonen durch Ein- und Umzonungen noch für Neueinzonungen für Arbeitszonen der Bedarf gegeben resp. ausgewiesen ist. Die Aussage wonach „die geplanten Änderungen der vorliegenden OP-Revision somit nicht zu Kompensation von Bauzonen führen“ ist falsch, ebenso die Aussage, dass „die Ortsplanung mit dem Richtplan konform ist“. Die Kriterien für Einzonungen gemäss kantonalem Richtplan sind insbesondere nicht erfüllt, da der Bedarf nicht gegeben ist, bzw. die Potenziale und Nutzungsdichten in der bestehenden Bauzone nicht weitgehend ausgeschöpft sind respektive nicht nachgewiesen werden.

### *Baulandmobilisierung*

Im Rahmen der OPR wurde die Verfügbarkeit der Grundstücke in der Bauzone überprüft. Lediglich 9% der als «nicht-bebaut» klassierten Flächen wären verfügbar, weitere 9% würden im Baurecht abgegeben werden. Es werden keine griffigen planerischen Massnahmen vorgesehen und es ist kein klarer Umgang mit den über 12 ha nicht verfügbaren Flächen ersichtlich. Es sollen lediglich verfügbare Parzellen auf der Gemeindefachseite ausgeschrieben werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten Einzonungen reicht diese vage Absicht nicht aus. Die Gemeinde hat aufzuzeigen, was zur Mobilisierung der vorhandenen Bauzonenreserven konkret unternommen wird (s. auch Art. 15 Abs. 4 RPG). Das Mobilisieren umfasst:

- Potenziale erkennen und benennen
- Mit Bevölkerung diskutieren
- Zwischen Interessenten vermitteln
- Verträge vereinbaren
- Erwerben/Verkaufen
- Auf-, Um- oder Auszonen

### *Reservezonen*

Der rechtsgültige Zonenplan weist mehrere, zum Teil grosse Reservezonen aus. Diese machen eine Fläche von 15.2 ha aus. Davon sollen 6.57 ha nun eingezont werden was zu einer entsprechenden Erweiterung der Bauzone führen würde. Die im Bericht dargelegte Erweiterung von 6.4 ha ist somit zu tief angegeben. Dies steht in grundsätzlichem Widerspruch mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Demnach sollen die Reservezonen grundsätzlich der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Rund 8.5 ha an Reservezonen sollen beibehalten werden. Ein Beibehalten von Reservezone führt im Ergebnis zu einer Ausweitung des Siedlungsgebiets in der betreffenden Gemeinde. Die Voraussetzungen für das Ausscheiden von Reservezonen sind im Richtplan Kap. 5-1.1.9 definiert.

Da Reservezonen gemäss Bund nicht pauschal zum Siedlungsgebiet zählen und diesem erst angerechnet werden, wenn sie durch die Ortsplanung bestätigt sind, kommt die Zonierung als Reservezone einer «Zuweisung» zum Siedlungsgebiet sowie die Zuweisung zur Landwirtschaft einer «nicht-zuweisung» zum Siedlungsgebiet gleich. Daher werden die beabsichtigten Änderungen unter «2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen» diskutiert.

### *Weilerzone*

Die im Planungs- und Baugesetz (PBG) definierte Formulierung der «Weilerzone» ist nicht mit dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) konform. Entsprechend der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Weilerzonen keine Bauzonen wie sie es nach § 15 PBG sind. Mit Schreiben vom 2. Februar 2017 orientierte der Kanton das Amt für Raumentwicklung des Bundes (ARE) darüber, dass er das Kapitel Weiler und Kleinsiedlungen im Richtplan ersatzlos streichen, den Weiler-Artikel im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) aufheben und die Gemeinden beauftragen will, die bestehenden Weiler- und Kleinsiedlungszonen zu überprüfen und einer sachgerechten Zone zuzuweisen<sup>1</sup>. Der Bund beauftragt nachfolgend weiter: «Die bestehenden Weiler- und Kleinsiedlungszonen sind auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen und nötigenfalls einer bundesrechtskonformen Zone zuzuweisen. Der Kanton sorgt mittels geeigneter Massnahmen dafür, dass bis zur erfolgten Überprüfung und allfälligen Zuweisung zu einer bundesrechtskonformen Zone nur Bewilligungen erteilt werden, welche den allgemeinen Regeln zum Bauen ausserhalb der Bauzonen entsprechen».

Für die betroffenen Parzellen ist die Zuweisung zur Landwirtschaftszone zu prüfen. Der Kanton wird im Richtplan diese Änderung sinngemäss übernehmen und die Juraschutzzone überlagernd festlegen. Die Zuständigkeit für Baugesuche in der heute noch bestehenden Weilerzone wechselt unmittelbar mit Versand dieses Vorprüfungsberichts zum Kanton. Gesuche bedürfen somit ab sofort einer Bewilligung durch die zuständige kantonale Behörde (vgl. §38<sup>bis</sup> Abs. 1 PBG).

<sup>1</sup> Prüfungsbericht zur Genehmigung des kantonalen Richtplans des Kanton Solothurns vom 24. Oktober 2018, S. 23 f

## 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 Nutzungsverfahren;
- 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 Nutzungsverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z.B. Deponien).

### *Einzonungen*

In der Ortsplanung sind insgesamt Einzonungen in folgendem Umfang vorgesehen:

- Einzonung von Reservezone in WMZ: 17'503 m<sup>2</sup>
- Einzonung von Reservezone in ÖBA: 1'593 m<sup>2</sup>
- Einzonung von Reservezone in Arbeitszone: 46'602 m<sup>2</sup>

d.h. total werden 6.57 ha neu der Bauzone zugeteilt. Dem stehen Auszonungen aus der Bauzone in die Reservezone von 0.17 ha gegenüber, so dass die Bauzone Netto um 6.4 ha vergrössert werden soll.

### Reservezone Wihalde Nord (GB Nr 977; 9'382 m<sup>2</sup>) - Einzonung in W2

Das Gebiet Wihalde Nord ist eine grosse zusammenhängende, unbebaute Fläche. Aktuell besteht ein Gestaltungsplan auf dem Areal, der jedoch nicht realisiert wurde. Das Areal liegt am Rande des Siedlungskörpers zwischen der Allerheiligenstrasse im Norden und einer lockeren, durchgrüntem Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern im Süden. Im Westen grenzt das Areal an einen öffentlichen Fussweg. Das Gebiet soll in die Zone W2 überführt werden. Der geltende Gestaltungsplan soll aufgehoben werden. Zur besseren Überbaumungsmöglichkeit soll der Waldabstand verringert werden.

Aufgrund der peripheren Lage am Rande des Siedlungsgebietes und der ungenügenden ÖV-Erschliessungsgüte E, ist eine Einzonung weder im Sinne der Innenentwicklung gemäss RPG noch erfüllt sie die Kriterien des kantonalen Richtplans. Da das Siedlungsgebiet zunimmt, d.h. die Veränderungen nicht innerhalb der Gemeinde kompensiert werden soll, sondern das kantonale Kontingent genutzt wird, handelt es sich um eine Einzonung von überkommunaler Bedeutung. Die Bedingungen für solche Einzonungen sind im Richtplanbeschluss S-1.1.10 beschrieben. Ein Anteil des Mehrwertes von 20% ginge an den Kanton.

Auf die Einzonung ist zum heutigen Zeitpunkt zu verzichten. Gemäss den Kriterien des Richtplans kann das Areal nicht eingezont werden und ist aus der Reservezone in die Landwirtschaftszone zu entlassen. Der Erschliessungsplan ist entsprechend anzupassen.

### Reservezone Eggberg (GB Nr. 912, 913; 8'121 m<sup>2</sup>) – Einzonung zu W2

Die beiden Parzellen GB Nr. 912 und 913 bilden eine über 0.8 ha grosse, zusammenhängende Fläche. Das aktuell der Reservezone zugewiesene Areal liegt an einer Hanglage und wird im Norden und im Süden von kommunalen Erschliessungsstrassen begrenzt. Auf dem Areal befindet sich eine Waldfläche.

Aufgrund der «äusserst attraktiven Wohnlage» (Raumplanungsbericht S. 33) sowie aufgrund bereits geleisteter Vorleistung an die Erschliessung von Seiten der Gemeinde, sollen die beiden Parzellen nun der Wohnzone W2 zugewiesen werden. Das Waldareal, das widerrechtlich entfernt wurde und per Verwaltungsgerichtsurteil wiederaufgeforstet werden muss, soll an anderer Stelle (GB Nr. 918/924) überkompensiert werden.

Das Areal liegt an peripherer Lage des Siedlungskörpers. Für eine sinnvolle Überbauung würden grosse Terrainveränderungen notwendig werden. Es gilt als mit dem ÖV nicht erschlossen, die Einzonung am Rand des Siedlungsgebiets führt zu einer Ausweitung des Siedlungsgebietes und leistet keinen Beitrag zur Innenentwicklung im Sinne des RPG. Das Areal kann im Ergebnis nicht eingezont werden und soll aus der Reservezone entlassen werden. Die Waldfläche ist wiederherzustellen.

Reservezone Beugenmatt (GB Nr. 401, 402, 406, 407, 420, 421, 423, 449, 450, 2690, 2941, 3024, 3120; 4.6 ha) – Einzonung zu Industriezone

Die oben aufgelisteten Parzellen bilden zusammen ein 4.6 Hektar grosses, zusammenhängendes Areal. Diese sind aktuell in der Reservezone und im Perimeter eines Entwicklungsgebietes Arbeiten mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Produktion sowie Logistik.

Im Rahmen der OPR soll in einem anderen Areal die bestehende Industriezonierung aufgehoben und der Freihaltezone resp. zu Teilen der W2 zugewiesen. Deshalb, und auch weil gewisse Parzellen nicht zur Verfügung stehen («eingeschränktes Grundeigentum entlang der SBB Linie» mit Gleisanschluss), sei diese Einzonung gemäss Planungsbericht zweckmässig.

Zur Thematik der Arbeitszonen gelten die Bestimmungen des kantonalen Richtplans (S-3.1 mit dem Planungsgrundsatz S.3.1.2 und dem Verweis auf den Planungsauftrag S.1.1.22). Voraussetzung für Einzonungen ist eine Gesamtschau (regionale Arbeitszonenbewirtschaftung) über die Gemeindegrenzen hinaus und auch innerhalb der Gemeinde – auch unter Berücksichtigung des künftigen Flächenbedarfs der Firma F. Murpf AG. Dies ist eine gemeinsame Aufgabe des Kantons und der Gemeinde. Vorliegend ist der Bedarf an Industriezone noch nicht ausreichend nachgewiesen und nicht gemeindeüberschreitend legitimiert. Dabei ist auch wesentlich, dass in den Nachbargemeinden bereits über eine Regionale Arbeitszone diskutiert wird. Weiter gilt das besagte Areal aktuell als Fruchtfolgeflächen in der Reservezone (Art. 30 RPV). Die Interessenabwägung ist damit auch hinsichtlich der Thema FFF unvollständig. Im Falle einer Einzonung müssten Bauverpflichtungen vorliegen.

Bevor eine Einzonung näher geprüft werden kann, müssen die oben genannten Aspekte behandelt werden und eine vollständige Interessenabwägung vorliegen. Insbesondere sind dabei auch die Interessen der Anlagenbetreiber im Süden hinsichtlich der Störfallvorsorge einzubeziehen. Die Gemeinde hat bereits signalisiert, dass sie am Entscheid diese Reservezone der Industriezone zuzuweisen nicht zwingend festhalten will.

*Bestätigung von Reservezonen*

Nachfolgende Reservezonen sollen erhalten und damit neu dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden:

Sandgrube (GB Nr. 553, 12'263 m<sup>2</sup>)

Die Fläche ist von Bauzone umschlossen. Sie hat die Qualität einer Fruchtfolgefläche (FFF-Qualität) und weist die ÖV-Güteklasse D2 bzw. E auf. Gemäss S-1.1.15 wäre hier ein Belassen in der Reservezone vertretbar, weil sie von Bauzone bzw. nichtlandwirtschaftlich genutzten Gebäuden umschlossen ist.

Bruggmatt (GB Nr. 1772.2 und 1868.2, 5'902 m<sup>2</sup>)

Die Fläche befindet sich am Rand der Bauzone und besitzt FFF-Qualität. Die Reservezone liegt teilweise im Bereich den FAT-Abstands des Hofes von Lorenz Kissling. Die ÖV-Güteklasse ist D1. Die Bedingungen gemäss S-1.1.15 sind nicht erfüllt. Die Fläche soll statt der Reservezone neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

### Herzelacker/Halbrütiacker (25'105 m<sup>2</sup>)

Die Gebiete liegen am Rand der Bauzone und weisen teilweise FFF-Qualität auf. Die ÖV-Güteklasse ist D2.

Der Bereich westlich des bestehenden Halbrütiackerweges hat FFF-Qualität. Die Bedingungen gemäss S-1.1.15 sind nicht erfüllt. Die Fläche soll statt der Reservezone neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Das Areal östlich des bestehenden Halbrütiackerweges hat hingegen keine FFF-Qualität. Die Bedingungen gemäss S-1.1.15 sind hier eher erfüllt. Für eine Zuweisung müssten vorgängig die Kriterien des Richtplans erfüllt und im Raumplanungsbericht die Interessenabwägung dargelegt werden.

### Schmidmatt

Der Verbleib der Reservezone Schmidmatt wird im Raumplanungsbericht nicht thematisiert. Das Areal verbleibt gemäss Bauzonenplan in der Reservezone. Die Fläche hat FFF-Qualität und soll als Reservezone erhalten werden. Die Kriterien des Richtplans sind nicht erfüllt. Die Fläche soll statt der Reservezone neu der Landwirtschaftszone zugewiesen werden und entfällt somit aus dem Siedlungsgebiet.

### *Vertragliche Bauverpflichtungen*

Allfällige Neueinzonungen werden nur genehmigt, wenn mit dem Genehmigungsantrag eine unterschriebene Vereinbarung nach § 26<sup>bis</sup> PBG vorgelegt wird.

### *Aufhebung Reservezone*

Umzonung öBA und Reservezone Gebiet Wihaldenfeld (Einzonung GB Nr. 1027, 1028 in ÖBA, ca. 1'460 m<sup>2</sup>, Auszonung Teil GB Nr. 1028 in Reservezone, ca. 1'630 m<sup>2</sup>):

Der Umzonung kann zugestimmt werden. Dieser Abtausch fällt unter die Bestimmungen des PAG: Die anfallenden Mehr- und Minderwerte können auf kommunaler Ebene in einem Reglement geregelt werden.

### *Bilanz Bauzone und Siedlungsgebiet*

Die eingereichten Einzonungen umfassen 6.57 ha. Es sollen 0.17 ha von der Bauzone in die Reservezone umgezont werden. Die Bauzone nähme um 6.5 ha zu. Mit dem Vorhaben die Reservezonen zu bestätigen, würden diese neu dem Siedlungsgebiet angerechnet. Neben dem vertieften Nachweis des Bedarfs an Einzonungen ist im Raumplanungsbericht in jedem Fall auch darzulegen, wie sich die drei Zonenkategorien WMZ, öffentliche Zonen sowie Industrie-, Gewerbe- und Arbeitszonen verändern, auch auf Grund von Umzonungen von einer Zonenkategorie in eine andere.

### *Fassungsvermögen*

Das Fassungsvermögen weist die Einwohnerkapazität der vorhandenen Bauzone aus. Dazu werden einerseits Ist-Werte (entspricht der tatsächlichen Anzahl Einwohner/ha) und Soll-Werte (entspricht der angestrebten Anzahl Einwohner/ha) auf die Bauzonenflächen angewendet. Die Soll-Werte sind der Tabelle Mindestdichte des Amtes für Raumplanung zu entnehmen. Abweichungen sind zulässig, aber nachvollziehbar zu begründen.

Der Planungsbericht weist das aktuelle (2016) sowie prognostizierte Fassungsvermögen von Hägendorf nach der Ortsplanung aus. Für die Berechnung des Fassungsvermögens wurden die Werte für agglomerationsgeprägte und nicht urbane Gemeinden herangezogen. Eine Erklärung dafür wurde nicht abgegeben. Damit besteht ein Widerspruch zum Richtplan des Kantons Solothurn.

In der Berechnung des Fassungsvermögens wird das Nachverdichtungspotential bei aktuell rechtsgültiger Ortsplanung nicht dargelegt. Unsere grobe Schätzung hat ergeben, dass das Fassungsvermögen gemäss aktuell rechtskräftigen Bauzonenplan bei 6'160 Personen liegen dürfte. Auf dieser generellen Ebene ist das Fassungsvermögen also ausreichend und es besteht kein Bedarf für neue Einzonungen.

## 2.4 Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

Zum vorgelegten Entwurf der Planung fehlt ein solides analytisches Fundament. Das Resultat ist deshalb weder gesamthaft noch in vielen einzelnen Elementen nachvollziehbar. Die Interessenabwägung wurde summarisch und lückenhaft getätigt, so dass es schwierig ist, eine Gesamtbeurteilung vorzunehmen. Die im Raumplanungsbericht mehrfach gemachte Aussage, die Planung sei richtplankonform trifft leider mehrheitlich nicht zu.

Bezüglich Siedlungsentwicklung nach Innen und im Umgang mit den bebauten Bauzonen muss vertieft dargelegt werden, welche Potentiale innerhalb der bestehenden Bauzone bestehen und wie sie entwickelt werden sollen. Die gewünschte Bevölkerungsentwicklung ist zu schärfen. Die analytischen Grundlagen sind von grundlegender Bedeutung um die in der Planung vorgesehenen Massnahmen zu verstehen und beurteilen zu können. In diesem Zusammenhang sind ebenfalls die Siedlungsränder zu analysieren und entsprechende Nutzungen ausserhalb des Siedlungsgebietes, die aber einen engen Bezug zur Siedlung (z.B. private Gärten) aufweisen, zu prüfen und der Umgang darzulegen.

Bezüglich Umgang mit den unbebauten Bauzonen lohnt sich insbesondere eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Thema der Baulandverflüssigung (inkl. Dokumentation im Raumplanungsbericht) Die dazu vorgenommen Anstrengungen reichen nicht aus.

Im Themenbereich neue Bauzonen sind die Richtplanvorgaben offensichtlich nicht erfüllt. Allfällige Erweiterungen des Siedlungsgebietes und der Bauzone können erst nach Vorliegen der massgeblichen Grundlagen beurteilt werden. Auch allfällige Einzonungen von kommunaler Bedeutung müssten recht- und zweckmässig sein und die Interessenabwägung vorgenommen und dargelegt werden.

## 3. Verkehr

Aufgrund der mangelhaften Behandlung des Themas Verkehr kann der Entwurf der Ortsplanung aus verkehrsplanerischer Sicht nicht abschliessend beurteilt werden.

### *Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung*

Allgemein ist das Thema Verkehr nur knapp abgehandelt worden: So finden sich beispielsweise keine Aussagen zur Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, zum Kreisel Kreuzplatz oder zur Umfahrung Rickenbach / Hägendorf (ERO+). Ein parallel zur Ortsplanungsrevision erarbeitetes Verkehrskonzept wird im Bericht erwähnt. Dieses Konzept liegt uns nicht vor und konnte auch auf Anfrage von der Gemeinde nicht zugestellt werden.

Unter Ziffer 7.3 im Raumplanungsbericht wird festgehalten, dass die bestehende Verkehrsinfrastruktur die angestrebte Entwicklung zu tragen vermag und durch punktuelle Massnahmen verbessert wird. Konkrete Aussagen zu diesen Massnahmen und ob die Kapazitäten tatsächlich ausreichen, werden nicht gemacht.

Bei der erwähnten Umklassierung des Fussweges Spitzacker in eine Erschliessungsstrasse müssen die gesetzlichen Vorschriften und Normen eingehalten werden; insbesondere sind mit der jetzigen Signalisierung die Sichtverhältnisse im Einmündungsbereich zur Kantonsstrasse (Allerheiligenstrasse) durch die Gemeinde anzupassen.

### *Langsamverkehr*

In der Legende des Mobilitätsplans soll nur aufgeführt werden, was auch im Situationsplan ersichtlich ist. Die Route Kanu- und Mountainbikeland führt nicht durch Hägendorf. Die Rad- und Skatingroute im Südosten sind verlegt worden. Neu verläuft die Veloroute entlang den Dünnern und die Skatingroute entlang der Mittelgäustrasse.

### *Erschliessung der Kantonsstrassen*

Bei den Kantonsstrassen handelt es sich um (Strassentyp):

- Solothurnerstrasse = Hauptverkehrsstrasse
- Oltnerstrasse = Hauptverkehrsstrasse
- Gäustrasse = Regionalverbindungsstrasse
- Bachstrasse = Lokalverbindungsstrasse
- Kirchrain = Lokalverbindungsstrasse
- Allerheiligenstrasse = Lokalverbindungsstrasse
- Bärenwilstrasse = Lokalverbindungsstrasse

Entlang der Kantonsstrassen sind die meisten Grundstücke innerhalb Bauzone bereits bebaut und via Kantonsstrasse oder rückwärtige Erschliessung erschlossen. Somit können in der Gemeinde Hägendorf keine neuen Ein- und Ausfahrten in die Kantonsstrassen gemäss § 53<sup>bis</sup> KBV mehr bewilligt werden. Die Frage nach der Erschliessung via Kantonsstrasse oder rückwärtige Erschliessung stellt sich nur noch an folgenden Orten:

#### Gestaltungsplanpflichtiges Areal Solothurnerstrasse und Oltnerstrasse (Grundstücke Hägendorf GB Nrn. 3181; 191, 2256, 1431, 1547, 1884)

Für die erwähnten Grundstücke entlang der Solothurnerstrasse und Oltnerstrasse gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Gemäss § 20 Abs. 2 Zonenreglement sind an diesen Standorten mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Alterswohnungen zugelassen.

Auf Hauptverkehrsstrassen innerhalb besiedelter Gebiete können Grundstückzufahrten gemäss VSS SN 640 050 (Grundstückzufahrten) ausnahmsweise angeordnet werden. Eine rückwärtige Erschliessung mehrerer Grundstücke oder zumindest eine Zusammenfassung nebeneinanderliegender Erschliessungen ist jedoch stets anzustreben. Zudem sind gemäss VSS SN 640 050 Grundstückzufahrten unerwünscht bei Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, in Knotenbereichen, bei der Querung von Gehwegen mit starkem Fussgängerverkehr, bei der Querung von Richtungsradwegen mit starkem Zweiradverkehr und bei der Querung von Radwegen mit Gegenverkehr.

Das gestaltungsplanpflichtige Areal entlang der Solothurnerstrasse könnte von der Industriestrasse West (öffentliche Erschliessungsstrasse) erschlossen werden. Entlang der Oltnerstrasse ist eine Erschliessung vom Nellenacker / Nellenweg (öffentliche Erschliessungsstrassen) und der Ziegeleistrasse (öffentliche Sammelstrasse) möglich. Das Areal sollte - aufgrund der zugelassenen Nutzung gemäss Zonenreglement sowie den örtlichen Gegebenheiten (öV, Trottoir) - über diese Strassen erschlossen werden.

#### Grundstück Hägendorf GB Nr. 977

Dieses Grundstück entlang der Allerheiligenstrasse befindet sich gemäss § 15 Zonenreglement in der Wohnzone W2 (Wohnzone, 2-geschossig). Bei einer Überbauung oder Umparzellierung ist eine rückwärtige Erschliessung via Erlenweg oder Ahornweg vorzuschreiben.

#### Grundstück Hägendorf GB Nr. 2271

Bei einer Überbauung oder Umparzellierung ist eine rückwärtige Erschliessung via Eigasse vorzuschreiben.

#### Grundstück Hägendorf GB Nr. 2511.2

Das Grundstück entlang der Gäustrasse befindet sich gemäss § 17 Zonenreglement in der Wohnzone W4 (Wohnzone, 4-geschossig). Bei dieser Parzelle ist keine Erschliessung ersichtlich. Bei einer Überbauung oder Umparzellierung ist diese vorzuschreiben. Eine rückwärtige Erschliessung ist entsprechend in den «Unterlagen zur Genehmigung» vorzuschreiben. Es ist zu klären, ob GB Nr. 2511.2 und 1819.2 noch bebaubar sind.

#### Grundstücke Hägendorf GB Nrn. 1346, 2353, 3028

Die Erschliessung und Bebaubarkeit der Grundstücke ist darzulegen.

### Hinweis zu Einmündungsbereichen

Im Rahmen der künftigen Strassenbau-Umgestaltung werden Grenzmutationen in Einmündungsbereichen geprüft und wo nötig in den neuen Erschliessungsplan mutiert. Betroffen sind Parzellengrenzen im Einmündungsbereich von Gemeindestrassen in Kantonsstrassen:

- Weinhaldenweg Nord zu Grundstück GB Nr. 90128 (Allerheiligenstrasse)
- Vogelbergweg zu Grundstück GB Nr. 90215 (Allerheiligenstrasse)
- Industriestrasse (beidseitig) zu Grundstück GB Nr. 90052 (Gäustrasse)

## **4. Natur und Umwelt**

### **4.1 Natur und Landschaft**

#### *Naturinventar und –konzept*

Die Gemeinde sieht vor, auf eine Aktualisierung des Naturinventars zu verzichten. Dies ist unzulässig. «Die Planungsbehörde hat rechtzeitig abzuklären, ob und wo es im Planungssperimeter noch schützenswerte Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tierarten gibt (...) Die hierfür notwendigen Erhebungen stellen notwendige Grundlage der Ortsplanung dar, wie das Bundesgericht kürzlich in Erinnerung gerufen hat<sup>1</sup>» (Umweltrecht in der Praxis 2018/1, Seite 6). Somit ist zumindest eine Überprüfung und Aktualisierung des bestehenden Naturinventars vorzunehmen. Auf das aktualisierte Naturinventar aufbauend ist ein Naturkonzept zu entwickeln, welches als Grundlage Natur und Landschaft in die Ortsplanung einfließen soll.

Mit den Leitsätzen des räumlichen Leitbildes für das Nicht-Siedlungsgebiet waren wir einverstanden. Sie werden in der Planung jedoch nicht mehr beachtet. Es fehlen hier Massnahmen für die Erhaltung von Flora, Fauna und Lebensräumen (basierend auf dem Naturkonzept). Sinngemäss sind auch der Planungsgrundsatz zur Siedlungsentwicklung nach innen «Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet» (S-1.2.4) sowie die relevanten Planungsaufträge aus dem Kapitel Landschaft zu diskutieren und in geeigneter Weise umzusetzen.

#### *Naturobjekte*

Der Umgang mit geschützten Naturobjekten (Einzelbäumen) wird in den Unterlagen (Gesamtplan bzw. Bauzonenplan sowie § 40 des Zonenreglements) verbindlich und zweckdienlich geregelt.

Diverse kantonale Schutzobjekte wurden bereits im Richtplan 2000 nicht mehr dargestellt. Die entsprechenden, immer noch geltenden kantonalen Schutzbeschlüsse (RRB) sind nun vom Kanton im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision bei der Genehmigung aufzuheben. Eine mögliche Überführung in kommunale Schutzobjekte ist vorgängig zu prüfen. Es sind dies gemäss kantonalem Naturschutzinventar (1978):

- Parkanlage (90.3); GB Nr. 602; RRB Nr. 5376 vom 22. Dezember 1951, 955 vom 25. Februar 1972.
- Rosskastanie (90.4); GB Nr. 1564; RRB Nr. 955 vom 25. Februar 1972.
- Erratischer Block (90.5); GB Nr. 1761; RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971.
- Bergföhren Hombergfluh (90.7); GB Nr. 1151; RRB Nr. 5376 vom 22. Dezember 1951, 955 vom 25. Februar 1972; Bestand von ca. 300 Bergföhren auf der Hombergfluh, 840-967 m ü. M, Koordinaten 629880 / 245180 bis 630560/245420.
- Erratischer Block (90.8); GB Nr. 1711; RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971.
- Erratischer Block (90.9); GB Nr. 954; RRB Nr. 5376 vom 22. Dezember 1951, 6885 vom 10. Dezember 1971.
- Erratischer Block (90.10); GB Nr. 955; RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971.
- Erratischer Block (90.11); GB Nr. 1323; RRB Nr. 5376 vom 22. Dezember 1951, 6885 vom 10. Dezember 1971.

<sup>1</sup> BGer 1C\_134/2014 vom 15. Juli 2014

- Erratischer Block(90.12); GB Nr. 956; RRB Nr. 5376 vom 22. Dezember 1951, 6885 vom 10. Dezember 1971.

Für Schutzbeschlüsse von erratischen Blöcken gemäss Kantonalem Naturschutzinventar (1978) ist das Amt für Umwelt (AfU) zuständig.

Das kantonale Schutzobjekt «Tümpel Spitelberg» (90.7); GB Nr. 1161; RRB Nr. 955 vom 25. Februar 1972 liegt heute im Objekt Nr. SO137 Höchweidli des Bundesinventars der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB), welches vom Kanton ungeschmälert zu erhalten ist. Dieser Schutzbeschluss muss vom ARP, Abteilung Natur und Landschaft aktualisiert und das IANB-Objekt in ein Kantonales Naturreservat überführt werden.

#### *Geotope*

Gemäss § 3 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz schützen der Kanton und die Gemeinden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) und Naturdenkmäler. Die im Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte des Kantons Solothurn (INGESO) eingetragenen Geotope wurden, wie in der Stellungnahme zum räumlichen Leitbild durch das AfU gefordert, in geeigneter Weise in die Ortsplanung aufgenommen.

#### *Biodiversität / Neobiota*

Das Thema Biodiversität wurde bereits im räumlichen Leitbild nicht gross angesprochen. In der Ortsplanung wird das Thema gar nicht mehr aufgenommen. Einerseits wird den Landschafts- und Naturaspekten ausserhalb der Siedlung wenig Beachtung geschenkt, andererseits haben die Themen auch keinen Stellenwert innerhalb des Siedlungskörpers. Das Thema ist aber sehr wichtig für die Natur im Siedlungsraum und im Zusammenhang mit der Innentwicklung zu beachten. Ein erster Schritt zur Förderung der Biodiversität wäre die konsequente Erhaltung von Hecken oder eine Regelung bezüglich invasiver Neophyten. Beiden Themen wird aber nicht die erforderliche Beachtung geschenkt.

Das Thema Invasive Neophyten wird nicht abgehandelt. Im räumlichen Leitbild gibt es sogar einen eigenen Leitsatz! Der Gemeinde können hohe Folgekosten entstehen. Aktuell wird auf Bundesebene die Anpassung des Umweltschutzgesetz geprüft. Es ist damit zu rechnen, dass bisher nicht von der Freisetzungverordnung betroffene, aber in privaten Flächen weit verbreitete Pflanzen wie z.B. der Kirschlorbeer künftig unter die Melde- oder sogar die Bekämpfungspflicht fallen.

Der Kanton Solothurn verfügt eine Praxishilfe Neophyten welcher wichtige Informationen zu entnehmen sind. Zur effektiven und auch ökonomisch nachhaltigen Bekämpfung der invasiven Neobiota kann die Gemeinde im Bauzonenreglement Vorgaben machen. Diese kann unter anderem wie folgt lauten (integrierbar im Artikel zu Grünflächenziffer):

§XY <sup>1</sup> *Grünflächen sind hauptsächlich mit standortgerechten und einheimischen Pflanzen zu bepflanzen.*

<sup>2</sup> *Das Anpflanzen invasiver Neobiota der Schwarzen Liste ist nicht zulässig. (Fussnote mit link)*

Weitergehend ist auch denkbar auf das - noch zu erarbeitende - Naturkonzept zu verweisen und dieses verbindlich zu machen. Aufträge zum Umgang mit Neobiota können darin umfassend geregelt werden.

Hinweis: Die OPR von Starrkirch-Wil kann bezüglich «Natur im Siedlungsraum» als gutes Beispiel herangezogen werden. Allgemein wurde das Thema gut und griffig in das Bauzonenreglement integriert. Weitergehende Schritte können im Übrigen in der Gemeindeverordnung (Durchsetzung) verankert werden.

#### *Hecken*

Im Raumplanungsbericht wird das Thema Hecken nur knapp gestreift. Offenbar wurde keine neue Heckenfeststellung durchgeführt. Die bestehenden Heckenfeststellungen der letzten OPR wurde übernommen. Hecken und Gehölze bilden ein wesentliche Strukturelement des Siedlungsgebietes und

können die Siedlungsqualität massgeblich und positiv beeinflussen. Bereits in der Vorprüfung zur letzten Ortsplanung haben wir angeregt, die Hecken in Abstimmung mit dem Naturinventar noch einmal zu prüfen, weil einzelne Flächen fehlten, unter anderem eine Hecke an der Eigasse (vgl. Vorprüfungsbericht vom 18. Dezember 1998 zur letzten Ortsplanungsrevision, Ziffer 4.16). Gerade der Umgang mit der Hecke auf GB 2271 an der Eigasse (deren Entfernung im Vorfeld der Begehung vom 25. September 2018 erfolgte), hat am konkreten Beispiel aufgezeigt, dass das Thema noch nicht mit der notwendigen Sensibilität bearbeitet wird.

#### *Wildtiere*

Der Wildtierkorridor SO 29 wird nicht mehr in den Gesamtplan aufgenommen. Die auf S. 58 dargelegte Begründung ist nachvollziehbar.

## **4.2 Gewässer**

### *Allgemeine Bemerkungen*

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich für alle Gewässer im Gemeindegebiet grundeigentümergebunden festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV und § 3 der Verordnung über Wasser, Boden und Abfall (VWBA)).

Bauzonen über unbebaute eingedolte Gewässerabschnitte sind zu überprüfen und wo nötig im Sinne des Raumbedarfs der Fliessgewässer gemäss GSchG auszuzonen und zu revitalisieren. Die Gewässerraum-Ausscheidung in der vorliegenden Planung wurde differenziert vorgenommen. Zum gewählten Vorgehen wie auch zur Dimensionierung und Umsetzung in den einzelnen Abschnitten sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Die Erläuterungen im Raumplanungsbericht und die auf den Plänen dargestellten Uferschutzzonen lassen vermuten, dass die Gewässerraum-Ausscheidung für alle Fliessgewässer auf Gemeindegebiet vorgenommen wurde. Explizit erwähnt werden im Bericht jedoch nur die Dünnern und der Cholersbach. Eine Auflistung aller Fliessgewässer mit Angaben zur Breite und Art der Ausscheidung (bzw. Begründung für den Verzicht) des Gewässerraums würde die Nachvollziehbarkeit verbessern. Nebst Dünnern und Cholersbach wären somit auch Bärenwilbach, Chambersbergbächli, Dürstelbach, Eihölzligraben, Oberer- und Unterer Wuestgraben, Rickenbach, Rütelbach, Schlattgraben, Spittelberggraben und Wuesthöchigraben zu berücksichtigen. Wir verweisen diesbezüglich auch auf das Gewässernetz gemäss SO!GIS. Bei Unklarheiten steht das Amt für Umwelt, Abt. Wasserbau für Rückfragen gern zur Verfügung.

### *Spezifische Bemerkungen/Anträge zu den einzelnen Gewässern*

#### Dünnern

Der minimale Gewässerraum nach GSchV beträgt im oberen (westlichen) Abschnitt bis zur Einmündung Cholersbach 45 m, im unteren (östlichen) Abschnitt 50 m.

Die Dünnern im Gäu hat sowohl bzgl. Hochwasserschutz als auch aus ökologischer Sicht zahlreiche Defizite. Zurzeit ist noch nicht ausreichend geklärt, wie diese Defizite am besten behoben werden können. Somit ist es wichtig, im Sinne einer vorsorglichen Raumsicherung, einen ausreichenden Gewässerraum auszuscheiden, welcher für die Umsetzung von wasserbaulichen Massnahmen allenfalls benötigt wird.

Gebiet «Hexenmatt/Estermatt»: Die linksufrige erforderliche minimale Gewässerraumbreite von 22.50 m (ab Dünnernachse) wurde mittels Uferschutzzonen an sich korrekt festgelegt. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse (bestehende Bauten und Anlagen im SBB-Areal) auf der rechten Uferseite, d.h. südlich der Dünnern, soll der Gewässerraum linksufrig zusätzlich um ca. 10 m erweitert werden (vorsorgliche Raumsicherung). Diese Erweiterung kann mittels Gewässerbaulinien oder einer Freihaltezone erfolgen, um zum Ausdruck zu bringen, dass in diesem Erweiterungsbereich vorläufig auf die Bewirtschaftungseinschränkungen nach GSchV verzichtet werden kann.

Hinweis: Eine analoge, vorsorgliche Raumsicherung auf der Südseite der Dünnern (Gemeindegebiet Gunzgen) für den fehlenden Gewässerraum im Industriegebiet West nördlich der Dünnern (Gemeindegebiet Hägendorf) wurde im Rahmen der Vorprüfung zur OPR Gunzgen ebenfalls gefordert.

Gebiet «Schürmatt/Brütschenacker/Bifangmatt»: Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse (bestehende Bauten und Anlagen) soll an den reduzierten Gewässerabständen gemäss Gestaltungsplänen (Gestaltungsplan Industrie West, RRB Nr. 2011/1599 und Gestaltungsplan Handelszentrum Industriestrasse West, RRB Nr. 2015/587) festgehalten werden, welche eine Gewässerbaulinie von 12 m ab Wasserlinie ausweisen. Dies entspricht bei einer vorhandenen Sohlenbreite von knapp 10 m (d.h. halbe Sohlenbreite 5 m) somit einem Gewässerraum von knapp 17 m ab Bachmitte. Dies ist in den Plänen korrekt umzusetzen. Auch hier ist angedacht, dass der fehlende Gewässerraum auf der gegenüberliegenden Seite (Gemeindegebiet Kappel) kompensiert werden soll.

Gebiet «Höchmatt/Bodenmatt/Grossmatt»: Der linksufrige Gewässerraum von 22.50 m (ab Dünnernachse) wurde mittels Uferschutzzonen an sich korrekt festgelegt. Auch hier soll aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse auf der gegenüberliegenden Dünnernseite (Gemeindegebiet Kappel) der Gewässerraum um knapp 10 m erweitert werden (vorsorgliche Raumsicherung). Die von der Erweiterung betroffenen Parzellen befinden grösstenteils im Eigentum des Kantons und liegen im Landwirtschaftsgebiet.

Die erforderliche Gewässerraumbreite von 50 m ab Einmündung Cholersbach ostwärts entsprechen auch den Vorgaben in der LRO und wurden bei der Verlegung des Flurweges nördlich der Dünnern auf einem Abstand von 25 m ab Bachachse bereits berücksichtigt. In der Ortsplanungsrevision ist die Uferschutzzone entsprechend anzupassen.

#### Cholersbach

Mit einem Gewässerraum von 22 m Breite, meist als Uferschutzzone ausgeschieden, wird dem Cholersbach ein grosszügiger und wertvoller Raum gesichert. Dies wird begrüsst.

Der theoretische, minimale Gewässerraum nach GSchV im natürlichen/naturnahen Abschnitt unmittelbar oberhalb des Siedlungsgebietes beträgt gemäss unseren Grundlagen lediglich 15 m. Daher erachten wir im Bereich von GB-Nr. 1914 eine moderate Reduktion des Abstandes der linksufrigen Gewässerbaulinie auf mind. 7.5 m ab Bachachse als vertretbar, um die Nutzungseinschränkungen etwas zu verringern.

#### *Gewässerplanung*

Die im Rahmen des Leitbildes geäusserten Anpassungs-/Ergänzungsanträge sind in den Grundzügen berücksichtigt. Der Naturgefahrenprozess Wasser wurde richtig beschrieben und abgebildet.

#### *Grund- und Quellwasserschutzzonen*

Gemäss Kapitel 7.5 des Raumplanungsberichts wird auf Wunsch der Gemeinde Hägendorf auch eine Grundwasserschutzzone für die Buechmatt-/Bärenwilquellen im Gesamtplan dargestellt. Wir weisen darauf hin, dass die im Gesamtplan dargestellte Grundwasserschutzzone nicht gesetzeskonform und auch nicht genehmigungsfähig ist. Entsprechend wurde die Schutzzone bereits in der kantonalen Vorprüfung von 2003 zurückgewiesen. Zudem wurde der Gemeinde Hägendorf im Jahr 2013 ein RRB zum rechtlichen Gehör zugestellt, der das 2011 dennoch eingereichte Gesuch um Genehmigung der Grundwasserschutzzone ablehnt.

Die Aussage im Raumplanungsbericht zur Bedeutung der Quellen ist falsch. Lediglich ein Drittel der von der Wasserversorgung Hägendorf bezogenen Quellwassermenge stammt von den Buechmatt-/Bärenwilquellen. Hinzu kommt noch ein Wasserbezug aus dem PW Zelgli in Kappel. In der Zwischenzeit hat das Amt für Umwelt (AfU) eine betriebswirtschaftliche Studie erstellen lassen, die aufzeigt, dass bei Aufgabe der Quellnutzung ein erhebliches Einsparpotential besteht. Ferner hat das AVT ein Vorprojekt für die gewässerschutztechnische Sanierung der Kantonsstrassen in der potentiellen Grundwasserschutzzone erstellt. Gestützt auf diese Studien sind das AfU und der Rechtsdienst des

Bau- und Justizdepartement (BJD) weiterhin der Ansicht, dass die Erstausscheidung einer Grundwasserschutzzone für die Buechmatt-/Bärenwilquellen (und somit auch deren Nutzung) aus folgenden Gründen unzweckmässig und unverhältnismässig ist:

- Für die Quellanutzung besteht keine wasserwirtschaftliche Notwendigkeit (die WV Hägendorf ist mit den Tüfelsschluchtquellen und dem PW Zelgli ausreichend abgedeckt, die Versorgungssicherheit in Hägendorf ist sichergestellt).
- Die Wasserqualität ist chemisch und zeitweise auch bakteriologisch sehr schlecht und es ist nicht klar, ob mit den Sanierungsmaßnahmen an den Kantonsstrassen der Salzgehalt im Quellwasser effektiv um mehr als die Hälfte reduziert werden kann.
- Nebst dem Konflikt mit den Kantonsstrassen bestehen weitere schwer lösbare Nutzungskonflikte.
- Das Quellwasser kann nur genutzt werden, wenn die Schüttung der Tüfelsschluchtquellen kleiner als der Mittelwert ist.
- Das Kosten/Nutzen-Verhältnis ist betriebswirtschaftlich insgesamt schlecht.

Bereits der Konflikt mit den Kantonsstrassen führt zu enormen Eigentumsbeschränkungen, die in keinem Verhältnis zur wasserwirtschaftlichen Bedeutung der Quellen stehen. Die 1.6 Mio Franken, die alleine für die Sanierung der Kantonsstrassen anfallen würden, stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen der Quellen.

Aus den dargelegten Gründen ist auf die Darstellung der Grundwasserschutzzone der Buechmatt-/Bärenwilquellen im Gesamtplan zu verzichten.

#### *Entwässerung / Wasserversorgung*

Die Gemeinde Hägendorf hat dem Amt für Umwelt 2009 die Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) zur Vorprüfung eingereicht. Darin ist seinerzeit die Frage nach der Wasserbeschaffung durch die genutzten Quellen, auf Grund des fehlenden Grundwasserschutzes nicht befriedigend abgehandelt worden, was letztlich zur Sistierung der GWP geführt hat und die Gemeinde somit über keine rechtsgültige Erschliessungsplanung verfügt. Es ist deshalb in Rücksprache mit der Gemeinde vereinbart worden, die GWP nach Abschluss der Ortsplanung vordringlich wieder aufzunehmen und den neuen Gegebenheiten anzupassen und diese dem Amt für Umwelt erneut zur Vorprüfung einzureichen bzw. zur Auflage bringen zu können.

### **4.3 Naturgefahren Wasser / Geologie**

Auf die Naturgefahren-Prozesse Rutschung und Steinschlag wird in den Unterlagen zur Ortsplanungsrevision nicht eingegangen.

Im Jahr 2006 wurde im Rahmen einer Vorabklärung festgelegt, dass für die Bauzone keine kommunale Naturgefahrenkarte für die Prozesse Rutschung und Sturz notwendig ist (Protokoll vom 11. Dezember 2006). Für die an die Bauzone angrenzende Teufelsschlucht wurde hingegen festgehalten, dass der bestehende Massnahmenkatalog zur Minimierung der Steinschlaggefahr zwingend weiterhin umzusetzen ist. Es handelt sich dabei um den Bericht «Tüfelsschlucht in Hägendorf; Massnahmen gegen Steinschlag», Dr. Henri Krusysse, vom 25. Juni 1999.

In der Ortsplanung (mittels einem Symbol im orientierenden Inhalt des Gesamtplans und in den Zonenvorschriften) sind die regelmässig erforderlichen Unterhaltsarbeiten in der Teufelsschlucht verbindlich aufzuführen.

### **4.4 Lärm und Elektromog / Nichtionisierende Strahlung**

Der bisher der Reservezone zugeordnete Teil der Parzelle GB Nr. 977, sowie die Parzellen 912 und 913 sollen neu eingezont und der Wohnzone zugeordnet werden. Bei der Ausscheidung neuer Bauzonen und neuer Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis gilt Art. 29 der Lärmschutzverordnung LSV:

*Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die*

*Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.*

Alle diese Parzellen sind durch Strassenlärm der nahen Nationalstrasse A2 vorbelastet. Es ist aufgrund der Topografie nicht einfach ersichtlich, ob die geforderten Planungswerte auf diesen Parzellen eingehalten werden können. Weil wir weiter oben die Rechtmässigkeit der Einzonung der genannten Flächen ganz grundsätzlich in Frage stellen, erübrigen sich zum jetzigen Zeitpunkt weitere lärm-schutzrechtliche Nachweise.

Im Zonenreglement § 13 Abs. 2 wird festgehalten, dass für Bauvorhaben entlang der Kantonsstrassen durch den Gesuchsteller zu prüfen ist, ob ein Lärnmachweis notwendig ist. Das ist zwar grundsätzlich gemäss Art. 31 LSV korrekt, gilt jedoch nicht nur entlang der Kantonsstrassen, sondern auch entlang der Autobahn A2, der SBB-Bahnlinie sowie im Einflussbereich der Schiessanlage im Weiler Gnöd. §13 im Zonenreglement ist entsprechend anzupassen. Es ist abzuklären, ob eine Aufstufung in eine ES III entlang der Bahn, insbesondere im Bereich des Bahnhofs, sinnvoll ist. Bei der Bahnlärmsanierung wurden in diesem Bereich viele Fenstersanierungen durchgeführt.

Die Definition der Immissionsschutzgebiete ist ungenau und so nicht zweckmässig. Mit baulichen Massnahmen will man wirksam Lärm und Staub abhalten. Wer, wie und mit was in der Pflicht ist, bleibt offen.

Vor dem Restaurant Lampart's ist eine Bautiefe entlang der Kantonsstrasse in die ES III aufgestuft worden. Das ganze Gebiet ist aber bereits in eine 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone mit einem ES III eingeteilt. Eine Aufstufung ist somit nicht nötig. Das gleiche gilt für den nördlichen Teil der Solothurnerstrasse zwischen der Einmündung Rolliweg und dem Kreisel Gäustrasse.

Für die Einzonung entlang der Allerheiligenstrasse müsste sichergestellt werden, dass die Planungswerte beim Baubewilligungsverfahren eingehalten werden können. Da die Planungswerte in der ES II entlang der Allerheiligenstrasse in der ersten Bautiefe nicht eingehalten werden können, wäre ein Hinweis im Zonenreglement notwendig: Im Baubewilligungsverfahren wäre immer ein Lärmgutachten einzuholen.

Grundsätzlich sollte für den Ausschluss von Mobilfunkstandorten eine planerisch-konzeptionelle Grundlage erarbeitet werden. Die Aussagen dieser Grundlage (z.B. Kaskadenmodell o.Ä.) sollten dann in die Interessenabwägung einfließen. Es liegt weder eine konzeptionelle Grundlage noch eine Interessenabwägung vor.

Im Zonenreglement wird der Umgang mit Mobilfunkanlagen geregelt. Wir erachten insbesondere § 3 als nicht zweckmässig, da alles ausser der Industriezone ausgeschlossen ist. Diese Aussage steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan wo gemäss Planungsgrundsatz E-6.2.3 die folgende Handlungsanweisung gilt:

*Innerhalb der Bauzone ist eine Zusammenlegung von Sendeanlagen auf wenige konzentrierte Standorte nicht generell anzustreben, damit die Belastung der Anwohnerinnen und Anwohner durch nichtionisierende Strahlung möglichst gleichmässig ist.*

Für eine tatsächlich zweckmässige Regelung schlagen wir vor, dass drei Prioritätsstufen definiert werden. Die Regelung ist zu überarbeiten und aufgrund einer konzeptionellen Grundlage die Interessenabwägung vorzunehmen.

#### **4.5 Energie**

Der Themenbereich „Energie“ wird im Zonenreglement mit § 5 Abs. 3 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Anforderungen (Vorschriften zur Energie) sowie §10 Solaranlagen „standardmässig“ abgehandelt. Weiterführende Ziele und Massnahmen in diesem Bereich wie z.B. Vorgaben in den

Zonenvorschriften zur Zentrumszone oder zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen werden keine formuliert.

#### **4.6 Anlagensicherheit / Störfallvorsorge**

Im sogenannten Konsultationsbereich entlang der Eisenbahnlinie soll in der Husmatt und im Widenhans die dreigeschossige Wohnzone W3 in die viergeschossige Wohnzone W4 umgezont werden. Diese aus raumplanerischer Sicht sinnvolle Verdichtung in Bahnhofsnähe widerspricht den Zielen der Störfallvorsorge. Zudem soll in der Beugenmatt im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie Industrieland eingezont werden.

Die Einschätzung des Raumplanungsberichts, dass keine nennenswerten Umnutzungen von Gebieten, bei welchen eine Gefahr von Störfällen besteht, vorgenommen werden, teilen wir nicht. Gemäss Artikel 11a Störfallverordnung (StFV) muss die zuständige Behörde vor dem Entscheid über eine Änderung der Richt- oder Nutzungsplanung in einem Konsultationsbereich bei der Vollzugsbehörde eine Stellungnahme einholen. Vollzugsbehörde bei Eisenbahnlinien ist das Bundesamt für Verkehr.

Gemäss dem Screening der Risiken für die Bevölkerung beim Transport gefährlicher Güter auf der Bahn aus dem Jahre 2014 wurde das Risiko für die Bewohner von Hägendorf als akzeptabel eingestuft. Die Beurteilung der mit den Umzonungen einhergehenden Risikoerhöhung ist schwierig, da nicht bekannt ist wie viele zusätzliche Bewohner, bzw. Arbeitsplätze mit den Umzonungen in den Wirkungsbereich von potenziellen Störfällen geraten. Auf keinen Fall sollten empfindliche Einrichtungen (Kindergärten, Tagesstätten, Alterswohnungen etc.) oder publikumsintensive Einrichtungen (Fachmärkte, Einkaufszentren, Sportstätten) entlang der Bahnlinie verwirklicht werden.

Um den Schutz der zukünftigen Nutzer im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie zu wahren, beantragen wir einen Paragraphen "Störfallvorsorge" in das Kapitel 4 des Zonenreglements einzufügen.

#### **5. Wald**

##### *Waldfeststellungen*

Für das Baugebiet der Gemeinde Hägendorf existieren folgende rechtsgültige Waldfeststellungspläne:

Waldfeststellungsplan 1:2000 (Rapp Infra AG, Hägendorf; Plan-Nr. 25.141-017c; dat. 12.02.1998, rev. C 18.06.2004; gen. 27.01.2005, Forstkreis Gäu/Untergäu).

In diesem Plan ist als Vorbehalt betr. Waldfeststellung auf GB Nr. 912 festgehalten: «Waldfeststellung auf GB Nr. 912 ist nachzuholen, sobald die Bestockung wiederhergestellt ist (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichtes Kanton Solothurn vom 07.10.1983 und 07.01.2004)». Diese Pendenz ist nach wie vor aktuell, da die Bestockung bis heute nicht wiederhergestellt wurde.

Waldfeststellungsplan 1:1000, Teilzonen- und Gestaltungsplan «Werkhof Forstrevier Untergäu» (Buxtorf Lerch Weber AG, Trimbach; Plan-Nr. ---; dat. 14.12. 2001; gen. 21.08.2002, Kreisförster)

Wo im Rahmen von Ortsplanrevisionen Änderungen an der Zoneneinteilung im Bereich des Waldareals vorgenommen werden (Aus-, Ein- und Umzonungen), sind gegebenenfalls neue Waldfeststellungen notwendig und die bestehenden Waldfeststellungsgrenzen zu überprüfen.

Im Fall der vorliegenden Ortsplanrevision wären sowohl neue Waldfeststellungen als auch diverse Anpassungen, Ergänzungen und Präzisierungen bei den bestehenden Waldfeststellungsgrenzen erforderlich. Die Aussagen auf S. 41 des Planungsberichtes kann so nicht unterstützt werden.

##### *Waldareal innerhalb Bauzone*

Grundlage für die Darstellung der Waldgrenzen im Bereich der Bauzone bilden die verbindlich festgestellten Waldgrenzen bzw. der Waldfeststellungsplan/die Waldfeststellungspläne. Eine abschliessende und genaue Prüfung der Waldgrenzen war aufgrund des Massstabes des vorliegenden Bauzonenplanes (1:3000!) nicht möglich. Eine erste Überprüfung zeigt jedoch, dass die Darstellung der Waldgrenzen im Bauzonenplan an diversen Stellen angepasst, ergänzt oder zumindest überprüft werden muss.

Unter Berücksichtigung, dass die im Plan dargestellten Waldgrenzen orientierenden Charakter haben, und unter Berücksichtigung des Planmassstabes ist die Darstellung des Waldareals ausserhalb der Bauzone im Gesamtplan im Grossen und Ganzen als korrekt und als genügend genau zu bezeichnen.

#### *Waldareal ausserhalb Bauzone*

Wo die Landwirtschaftszone, die Naturschutzzone «Tümpel Spittelberg» und die Kommunale Uferschutzzone «ausserhalb Bauzone» an den Wald grenzen oder diesen überlagern und keine rechtsgültigen Waldfeststellungen vorliegen, gilt der sogenannte «dynamische» Waldbegriff, d.h. die in den Plänen dargestellten Waldgrenzen haben nur orientierenden Charakter. Dieser Umstand ist im Gesamtplan und den zugehörigen Zonenvorschriften mit entsprechenden Hinweisen deutlich zu machen.

#### *Waldbaulinien*

Die Revision der Ortsplanung sieht vor, den Waldabstand in sechs Gebieten (Ernetfeld/Rütiring, Wilhaldenfeld, Heiligacker, Eggberg, Grossacker und Fridgasse) von 20 auf 10 m zu verkleinern. Begründet wird dies mit der besseren Ausnutzung der Bauparzellen.

Gemäss § 141 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (BGS 711.1) beträgt der Bauabstand von Wald für Bauten und bauliche Anlagen grundsätzlich 20 m bzw. 10 m für isolierte Waldflächen bis 3'600 m<sup>2</sup> in der Bauzone. Vorab aus Gründen der Raumplanung kann im Rahmen der Ortsplanung eine andere Waldbaulinie festgelegt werden. Mit der Revision der Ortsplanung macht die Gemeinde Hägendorf solche Gründe geltend.

Aus walddrechtlicher Sicht ist dabei in erster Linie zu beurteilen, ob die Reduzierung des Waldabstandes die Erhaltung und Bewirtschaftung des Waldes beeinträchtigt, erschwert oder verunmöglicht. Es zeigt sich, dass in allen sechs Gebieten, in denen der Waldabstand reduziert werden soll, die Waldbewirtschaftung grundsätzlich vom Wald aus erfolgt. Nur stark nach aussen hängende Bäume müssen allenfalls gegen aussen gefällt werden. Unabhängig ob der Waldabstand 10 oder 20 m beträgt können die Bäume nicht frei „nach aussen“ gefällt werden. Der Reduzierung des Waldabstandes in den sechs genannten Gebieten von 20 auf 10 m steht deshalb aus walddrechtlichen Gründen nichts entgegen. Für den Waldeigentümer ergeben sich aus der Reduzierung des Waldabstandes keine erkennbaren Nachteile.

Es ist jedoch ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass aufgrund von § 6 der kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (BGS 931.72) die Eigentümer von Bauten oder baulichen Anlagen, welche näher als 20 m vom Wald entfernt sind, für Schäden, die aus dem Bestand des Waldes entstehen, gegenüber den Waldeigentümern keine Haftungsansprüche geltend machen können. Umgekehrt haften die EigentümerInnen der Bauten oder baulichen Anlagen für Schäden, die dem Wald entstehen. Dies gilt auch, wenn die Gemeinde den Waldabstand mit der Ortsplanung auf 10 m reduziert.

Wo im Rahmen der vorliegenden Ortsplanrevision Waldfeststellungen angepasst, ergänzt oder neu vorgenommen werden, müssen auch die zugehörigen Waldbaulinien angepasst, ergänzt oder neu festgelegt werden.

Aus raumplanerischer Sicht ist die Reduktion der Abstandslinien weder zweckmässig noch – da im vorliegenden Fall im Grundsatz angewendet – rechtmässig. Sofern Wald am äusseren Rand des Siedlungskörpers betroffen ist, ist «eine bessere Ausnützung» der Parzelle rein baulicher Natur und kann nicht als Massnahme im Sinne der Innenentwicklung begründet werden.

#### *Schutzwald*

Auf dem Gemeindegebiet Hägendorf erfüllt der Wald an 14 Standorten eine besondere Schutzfunktion gegenüber Naturgefahren. Lage und Abgrenzung dieser sogenannten «Schutzwälder» sind im Internet einsehbar (siehe: <https://geoweb.so.ch/map/wald>). Als Element des integralen Risikomanagements ist die Schutzwaldausscheidung für die Gemeinde eine wichtige Planungsgrundlage. In den Unterlagen der Ortsplanrevision werden die Schutzwälder nicht erwähnt und auch nicht in den Plänen

dargestellt. Nur im Erläuterungsbericht zum räumlichen Leitbild wurde die «Pflege der Schutzwälder in der Tüfelsschlucht» kurz erwähnt.

## **6. Landwirtschaft**

Hägendorf liegt teilweise im Perimeter der Landumlegung Region Olten (LRO). Die vorliegende Planung respektiert die Bezugsgrößen, was wir sehr begrüßen. Im Bezugsgebiet LRO ist auf allen Plänen aber ein veralteter, mehr als 10 Jahre zurückliegender Zustand der landwirtschaftlichen Infrastruktur dargestellt (Hochbauten und Wegebauten fehlen, rückgebaute Wege sind noch enthalten). Für die nächste Planungsphase sollte der aktuelle Stand verwendet werden (Datenbezug bei Reto Meile, W+H AG, Biberist). Genutzt werden schon seit dem 01.11.2011 die neuen Grundstücke.

### *Landwirtschaftsinventar*

Weil bedeutende Teile von Hägendorf im Perimeter der LRO liegen, kein Handlungsbedarf bezüglich Geruchsabständen und Aussiedlungen besteht und auch die landwirtschaftlichen Infrastrukturen in Ordnung sind, kann auf ein Landwirtschaftsinventar verzichtet werden. Das haben wir bereits in unserer Stellungnahme zum Leitbild so mitgeteilt.

### *Fruchtfolgeflächen (FFF) Plan und Bericht*

Die Flächenangaben in der Legende entsprechen dem Resultat nach Realisierung der vorgesehenen planerischen Änderungen (Einzonung Reservezone). Wünschbar wäre eine Darstellung der Änderungen der FFF gegenüber dem Ausgangsbestand aufgrund der planerischen Massnahmen im Rahmen der Revision der Ortsplanung (z.B. Änderungen gegenüber Ausgangsbestand schraffiert darstellen). Zu den Änderungen im Bestand der FFF (von der Reservezone eingezonte Flächen) ist anschliessend im Raumplanungsbericht eine korrekte Interessenabwägung vorzunehmen, insbesondere auch in Bezug auf Art. 30 RPV.

Im Gebiet Beugenmatt sollen rund 4.4 ha in der Reservezone der Bauzone zugeordnet werden. Aus rechtlicher Sicht müssen für diese Einzonungen die Bedingungen von Art. 30 Abs. 1bis RPV erfüllt sein. Gemäss Schreiben ARE vom 29. Juni 2015 gilt Art. 30 RPV auch bei Einzonungen von FFF in Reservezonen. FFF dürfen eingezont werden, wenn ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und die Flächen optimal genutzt werden. Der Raumplanungsbericht nimmt keinen konkreten Bezug darauf, inwiefern das kantonale Interesse nach Art. 30 Abs. 1bis RPV erfüllt ist.

Die einzuzonenden Flächen sind nach Art. 30 Abs. 1bis RPV optimal zu nutzen. Hier ist u.E. bereits im Rahmen des Zonenreglementes sicherzustellen, dass die Flächen auch tatsächlich optimal genutzt werden. Die Parkplätze müssen gemäss Zonenvorschriften (§ 21 Industriezone) grösstenteils unterirdisch angelegt werden und es sind Untergeschosse zu realisieren. Grundsätzlich besteht gemäss Richtplan der Auftrag für die Gemeinde, die Reservezonen zu überprüfen und grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Dabei sind die Kriterien von S-1.1.15 zu prüfen. Der Raumplanungsbericht ist hier noch zu ergänzen (§. 40ff).

Überall dort, wo wir im Abschnitt 2.3 weiter oben die Rechtmässigkeit der Einzonung der genannten Flächen in Frage stellen, erübrigen sich vorderhand die Nachweise nach Art. 30, Abs. 1<sup>bis</sup> RPV.

Entlang der Dünnern wurde im Rahmen der LRO Parzellen zwischen Dünnern und Flurweg im Eigentum des Kantons ausgeschieden. Diese Parzellen decken den Gewässerraum ab. Weil die Pläne mit der Parzellierung des alten Bestandes hinterlegt sind, kann nicht beurteilt werden, ob sich die Uferschutzzone gemäss vorliegender Planung mit den Parzellengrenzen deckt. Der Weg muss ausserhalb der Uferschutzzone liegen. Wenn die Uferschutzzone wie im Projekt LRO vorgesehen umgesetzt ist, sind in Hägendorf auch keine Ausnahmebestimmungen im Zonenreglement zur Bewirtschaftung gemäss Art. 41c GSchV notwendig.

### *Landwirtschaftlich genutzte Flächen*

Hägendorf weist folgende FFF auf. Die Zahlen sind entsprechend zu korrigieren. Der Bezug auf FFF 1987 ist nicht mehr notwendig.

<b>Kategorie</b>	<b>Fläche (Aren)</b>
FFF uneingeschränkt/100 %	5'739 a
FFF bedingt geeignet 4'151Aren (Faktor 0.5) somit anrechenbar	2'074 a
<b>Total FFF anrechenbar</b>	<b>7'814 a</b>
FFF in Reservezone (nicht anrechenbar) nach vorliegender Planung	710 a

## 7. Planungsinstrumente

### 7.1 Bauzonenplan

#### *Allgemeine Hinweise*

Der Plan ist nicht massstabhaltig. Auf dem Titelblatt ist ein Massstab von «1:2'000» angegeben; tatsächlich beträgt der Massstab aber ca. 1:3'000.

#### *Gestaltungspläne*

Die genehmigten bzw. rechtsgültigen Gestaltungspläne sind zumindest teilweise nicht korrekt dargestellt. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Forstrevier Untergäu GB 1359» z.B. hat im Plan die Nr. 20, in der Legende aber die Nr. 21; zudem ist die Signatur falsch (rote statt schwarze Umrandung).

#### *Kulturobjekte*

- Feldkreuz Oltnerstrasse: Symbol 'Stern 17' im Plan nach Westen in weisses Wegdreieck verschoben.
- Das Gebäude Wohnhaus Gässli 22, GB-Nr. 1773 wurde mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/524 vom 17.03.2014 aus dem Schutz entlassen. Es bleibt aber für das Ortsbild von wichtiger Bedeutung, weshalb ein Eintrag als 'erhaltenswert' angezeigt ist.
- Der Knoten (Kreisel) in der Kantonsstrassen Solothurner-/Oltner-/Bachstrasse ist im Zonenplan speziell mit einem geschützten Einzelbaum in der Kreiselmitte klassifiziert (Genehmigungsinhalt Grundstück Hägendorf GB Nr. 90121). Dieser gewünschten Schutzstellung eines Einzelbaums kann nicht zugestimmt werden. Der Kanton beabsichtigt in den nächsten Jahren den Knotenbereich (Kreisel) umfangreich zu sanieren und wird den Kreisel im Rahmen dieses Projektes komplett in der Geometrie und Gestaltung neu planen.

Die folgenden Bauten sind im Inventar zur Nachkriegsmoderne 1940–1980 aufgeführt und sollen mit der entsprechenden Einstufung in den Bauzonenplan aufgenommen werden:

- Schützenswert: Einfamilienhaus Trümpy, Allerheiligenstrasse 25, GB-Nr. 984
- Schützenswert: Schweizer Buchzentrum, Industriestrasse Ost 10, GB-Nr. 478
- Erhaltenswert: Bettenhaus und Wirtschaftsgebäude der Klinik Allerheiligenberg, Allerheiligenberg 15, GB-Nr. 2837
- Erhaltenswert: Autobahnbrücke, Autobahn A2/Allerheiligenstrasse, Koordinaten: 2629822/1243362

#### *Grundnutzung*

Beim Cholersbach im Gebiet «Müliguet/Talmatt» ist die Uferschutzzone im Bereich der Signatur «Hecken und Uferbestockung» in ordentlicher Breite durchzuziehen.

## 7.2 Gesamtplan

### Allgemeine Hinweise

- Im Plan ist nicht das ganze Gemeindegebiet dargestellt; der nördlichste «Zipfel» fehlt. Nicht optimal gelöst ist zudem, dass die Gemeindegrenze nicht durchgängig sichtbar ist.
- Die Parzellen sind mit GB-Nr. auszuweisen.
- Im Gesamtplan werden die Bundesobjekte (Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung respektive Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung) nicht dargestellt. Das Bundesamt für Umwelt (BAFU) verlangt von Kanton deren Sicherung. Der Kanton beabsichtigt, die Sicherung mit den Ortsplanungsrevisionen umzusetzen (Einzelheiten siehe in den folgenden Abschnitten).
- Die ausgeschiedenen Uferschutzzonen sind an jedem Bach zu vermessen. Ebenso die zusätzlich geforderten Erweiterungen für die vorsorgliche Raumsicherung entlang der Dünnern.
- Sämtliche Fliessgewässer sind auf ihrer gesamten Länge darzustellen und zu beschriften. Aktuell fehlen einzelne Gewässerabschnitte und die korrekt ausgeschiedenen Uferschutzzonen wirken dadurch etwas «verloren».

### Bundesinventar der Historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Die historischen Verkehrswege mit Substanz sind als orientierende Planinhalte darzustellen. Es sind dies:

- SO 660.1 Hägendorf – Langenbruck; Ältere Linienführung (lokale Bedeutung)
- SO 660.2 Hägendorf – Langenbruck; Linienführung ab 1864 (lokale Bedeutung)
- SO 661 Hägendorf/Gnöd – Allerheiligenberg (lokale Bedeutung)
- SO 662 Hägendorf – Eptingen; Challhöchi (lokale Bedeutung)
- SO 663 (Ifenthal-) Chambersberg – Langenbruck (lokale Bedeutung)
- SO 664 Ifenthal – Belchenflue; Belchensüdstrasse (nationale Bedeutung)

### Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung (Trockenwiesenverordnung, TwwV) vom 13. Januar 2010 (Stand am 1. November 2017)

Es fehlen die Objekte Nr. 10624 Gwidem, Nr. 10680 Sunnenberg, 10834 Chambersberg. Diese sind orientierend darzustellen.

### Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Amphibienlaichgebiete-Verordnung; AlgV) vom 15. Juni 2001 (Stand am 1. November 2017)

Das Objekt Nr. SO137 Hächweidli ist als orientierender Planinhalt darzustellen.

### Kulturobjekte

- Felscheune Allerheiligenberg 1: Die alte Felscheune steht gemäss Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 12. Juni 2006 (siehe Beilage) unter kommunalem Schutz. Entsprechend ist auch diese Baute im Gesamtplan als geschützt zu markieren. Zum Stellenwert im Landschaftsbild gehören neben der Scheune die beiden flankierenden Pappeln. Die beiden Bäume sollen im Gesamtplan als geschützte Einzelbäume dargestellt werden.
- Fasiswaldbrunnen, GB-Nr. 1249: Zahl '16' nicht gut lesbar und im Plan zu verschieben.
- Chambersberg 1, Berghof Chambersberg, Wohnhaus und Scheune, GB-Nr. 1162: nur östliches Gebäude (Nr. 1) geschützt, nur dieses rot einfärben.
- Brunnen beim Haus Fridgasse 50: Das Objekt befindet sich auf GB-Nr. 132 (anstatt GB-Nr. 2792). Das Symbol 'Stern' in Parzelle GB-Nr. 132 verschieben.
- Feldkreuz Oltnerstrasse: Das Symbol 'Stern 17' im Plan nach Westen ins Wegdreieck verschieben.
- Kirchenglocke: Symbol 'Stern 23' im Plan an der Südfassade der Kirche platzieren.

Die folgenden Bauten sind im Inventar zur Nachkriegsmoderne 1940–1980 aufgeführt und sollen mit der entsprechenden Einstufung in den Gesamtplan aufgenommen werden:

- Schützenswert: Einfamilienhaus Trümpy, Allerheiligenstrasse 25, GB-Nr. 984

- Schützenswert: Schweizer Buchzentrum, Industriestrasse Ost 10, GB-Nr. 478
- Erhaltenswert: Bettenhaus und Wirtschaftsgebäude der Klinik Allerheiligenberg, Allerheiligenberg 15, GB-Nr. 2837
- Erhaltenswert: Autobahnbrücke, Autobahn A2/Allerheiligenstrasse, Koordinaten: 2629822/1243362
- Das Gebäude Wohnhaus Gässli 22, GB-Nr. 1773 wurde mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/524 vom 17.03.2014 aus dem Schutz entlassen. Es bleibt aber für das Ortsbild von wichtiger Bedeutung, weshalb ein Eintrag als 'erhaltenswert' angezeigt ist.

#### *Abgrenzung Juraschutzzone*

- Es macht keinen Sinn, beidseits entlang der Autobahn einen Streifen aus der kantonalen Juraschutzzone zu nehmen. Landwirtschaftszone und Waldareal sollen bis an die Autobahn mit der Juraschutzzone überlagert bleiben.
- Die Grundstücke GB 918, 919, 922, 924 und 3027 sollen vollständig von der Juraschutzzone überlagert werden.

#### *Uferschutzzone/Gewässerraum*

- Die Uferschutzzone der Dünnern im Bereich «Hexenmatt/Estermatt» beträgt ab Bachmitte 22.5 m.
- Bei zwei kurzen Gewässerabschnitten (Cholersbach im Gebiet Asp, Rickenbach im obersten Teil im Gebiet Gwidemhöchi) ist die fehlende Uferschutzzone zu ergänzen.

#### *Landwirtschaftszone*

- Die fixen Vernetzungselemente des Vernetzungsprojektes LRO (Einzelbäume, Hecken etc.) sollten als geschützte Elemente im Gesamtplan ausgewiesen werden (Kopien der Auflagepläne beim ALW erhältlich; Datenbezug bei Reto Meile, W+H AG, Biberist).

### **7.3 Zonenreglement**

#### *Allgemeine Bemerkungen*

Das Zonenreglement von Hägendorf wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung angepasst. Die Ausnützungsziffer wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst.

Das Zonenreglement wurde eingehend überarbeitet. Im Raumplanungsbericht werden diese Änderungen nur sehr knapp thematisiert respektive begründet. Sämtliche Änderungen sind ausführlich zu dokumentieren und zu begründen.

### **7.4 Baureglement**

Ein Baureglement wurde nicht eingereicht.

### **7.5 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierungen**

Auf eine eingehende Prüfung der Erschliessungspläne wurde verzichtet, da noch Änderungen an der Zonierung zu erwarten sind. Diese sind sinngemäss auf die Erschliessungspläne zu übertragen und diese ggf. anzupassen. Nachfolgend finden Sie zusätzlich zu den in Kapitel 1-6 getätigten Aussagen, Hinweise der Fachstellen zum eingereichten Bearbeitungsstand.

#### *Allgemeine Hinweise*

- Die Erschliessung von mehr als drei Wohneinheiten ist gemäss kantonaler Praxis öffentliche Aufgabe und daher mit einer öffentlichen Erschliessungsstrasse zu gewährleisten. Dies betrifft bspw. die Erschliessung der Parzellen 2199, 2478 sowie die neu abparzellierten Bereiche auf GB Hägendorf Nr. 1353.
- Die Zuständigkeitsabgrenzung zu Grundstück Hägendorf GB Nr. 90124 und zu Grundstück Hägendorf GB Nr. 90233 im Einlenker Allerheiligenstrasse / Weinhaldenweg ist nicht korrekt und muss angepasst werden.

- Die vorgeschlagene Reduktion des Waldabstands ist unter Berücksichtigung unserer Erwägung anzupassen. Eine pauschale Reduktion kann nicht raumplanerisch begründet werden.
- In den Strassen- und Baulinienplänen sind die Sichtzonen gemäss VSS Norm SN 640 073 bei Einmündungen in die Kantonsstrasse einzuzeichnen, sofern privates Grundeigentum tangiert wird.

#### *Gewässerraum/ -baulinien Dünnern*

- Gebiet «Schürmatt/Brütschenacker/Bifangmatt»: Im Geltungsbereich der beiden erwähnten Gestaltungspläne ist auf der gesamten Länge die Gewässerbaulinie aus den Gestaltungsplänen zu übernehmen und hier einzutragen; die vorhandene Vermassung von 12 m ab Wasserlinie kann beibehalten werden, ergänzt um eine zusätzliche Vermassung ab Bachmitte an einer typischen Stelle.
- Der Bereich zwischen Dünnern und dem westlichen Ende der Industriestrasse West ist gemäss Bauzonenplan der Freihaltezone zugewiesen. Diese Fläche sollte daher nicht als «öffentliche Erschliessungsstrasse» gelb eingefärbt werden. Zudem ist die eingetragene Gewässerbaulinie von 4 m ab Parzellengrenze zu hinterfragen. Wir schlagen vor, die Freihaltezone durch eine Uferschutzzone zu ersetzen.
- Bei der Querung der Dünnern durch die Gleisanlagen der SBB kann die Gewässerbaulinie weggelassen werden.
- Hingegen soll unmittelbar südlich der Gleisquerung die linksufrige Uferschutzzone in der ordentlichen Breite von 22.5 m ab Bachachse ausgeschieden werden.
- Uferschutzzone ab Einmündung Cholersbach ostwärts: Durch die bereits ausgeführte Verlegung des Flurweges auf einen Abstand von 25 m ab Bachachse macht die farbliche Ausparung der alten Wegparzelle (90056 LRO) keinen Sinn mehr. Die Uferschutzzone mit einer Breite von neu 25 m ab Bachachse ist durchgehend einzutragen.

#### *Gewässerraum/ -baulinien Cholersbach*

- Gebiet «Müliguet/Talmatt»: Auf GB-Nr. 1914 ist die Gewässerbaulinie auf der gesamten Länge bis zum Schluchtweg durchzuziehen. Eine vollständige Verschiebung des Gewässerraums auf die gegenüberliegende Seite (GB Nr. 893) ist aufgrund der Topografie nicht zweckmässig. Bzgl. Abstand der Gewässerbaulinie zur Bachachse erachten wir in diesem Teilstück eine Reduktion auf mind. 7.5 m als vertretbar.
- Auf GB-Nr. 893/1540 und auf GB Nr. 1302 sind im Bereich der Signatur «Hecken und Uferbestockung» die Gewässerbaulinien durch Uferschutzzonen zu ersetzen.

## **7.6 Plan der Fruchtfolgeflächen**

Im FFF Inventar (Plan1:5'000) sind die Daten des ALW grundsätzlich korrekt übernommen worden. In der Legende sind drei Änderungen erforderlich:

- FFF bedingt geeignet: korrekte Information FFF bedingt geeignet 41.51 ha (zu 50 % angerechnet = 20.74 ha anrechenbare FFF)
- neu der LZ zugewiesene Fläche: Die Reservezone werden ja beibehalten und die FFF können weiterhin nicht angerechnet werden. Somit ist hier die korrekte Bezeichnung: FFF in der Reservezone, nicht anrechenbar
- In der Legende wird der FFF Bestand in Relation zum FFF Bestand 1987 gesetzt. Gemäss Legislaturplan 2017 – 2021 der Regierung, soll dem Kulturlandschutz in der Interessenabwägung eine hohe Priorität zugeordnet werden. Im Richtplan ist festgehalten, dass der Kanton und die Gemeinden die Bestrebungen des Bundes zur Sicherung und langfristigen Erhaltung der FFF unterstützen. Entscheidend für die Interessenabwägung ist für die Gemeinde also nicht mehr der aktuelle Bestand an FFF gegenüber früheren Erhebungen. Im Zentrum steht der Erhalt der gesamten gestützt auf die Vollzugshilfe des Bundes (ARE, 2006) erhobenen FFF Flächen in Hägendorf. In der Legende könnte z.B informativ darauf hingewiesen werden, dass als Ziel diese FFF möglichst vollständig erhalten werden sollen.

## **7.7 Raumplanungsbericht**

Der Raumplanungsbericht hat u.a. die Aufgabe, die planerischen Überlegungen der Gemeinde zu Händen der Prüf- und Genehmigungsbehörde nachvollziehbar darzulegen.

Der Bericht wird in der uns vorliegenden Fassung dem Auftrag nach Art. 47 RPV nicht gerecht, da grossmehrheitlich auf die Interessenabwägung verzichtet und Massnahmen nicht begründet wurden. Viele Entscheidungen sind nicht nachvollziehbar. Der Bericht ist umfassend zu überarbeiten und insbesondere die Interessenabwägung darzulegen.

## **7.8 Überarbeitungsbedarf Planungsinstrumente**

Auf Seite drei dieses Berichts weisen wir darauf hin, dass die Planungsinstrumente erst anlässlich der 2. Vorprüfung eingehend geprüft werden. Sie sind auf Basis der noch zu erarbeitenden Grundlagen anzupassen. Sämtliche Änderungen sind im Planungsbericht darzulegen.

## **8. Fazit und weiteres Vorgehen**

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind im Sinne dieser Vorprüfung zu überarbeiten und uns danach zu einer zweiten Vorprüfung vorzulegen. Von einer Mitwirkung oder Auflage der Dokumente raten wir bis auf Weiteres dringend ab, da die Recht- und Zweckmässigkeit in weiten wesentlichen Teilen der Planung nicht gegeben ist. Für eine Erläuterung des vorliegenden Berichts stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Sacha Peter  
Amtschef/Kantonsplaner