

Einwohnergemeinde Hägendorf

Ortsplanungsrevision Hägendorf

Auflageexemplar 2. öffentliche Planaufgabe (orientierend)



**Bericht zu den Änderungen gegenüber der 1. öffentl.
Planaufgabe (orientierend)**

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Hägendorf
Bachstrasse 11, 4614 Hägendorf

Verfasser

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Thomas Ledermann
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 42
E-Mail: thomas.ledermann@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Ortsplanungsrevision Hägendorf	21627	16
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Hägendorf\21627 Ortsplanungsrevision\26 Berichte\Raumplanungsbericht\RPB OPR Hägendorf_2Auflage.docx		
Gedruckt	03.05.2024	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Auflageexemplar 2. öffentliche Planaufgabe	tle	02.05.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	1. öffentliche Auflage	5
1.2	2. öffentliche Auflage	5
2	Planungsgegenstand / Interessenabwägung – Änderungen zur 1. Auflage	6
2.1	Wohnzone, 2-geschossig: Abgrenzung / Perimeter W2a/W2b	6
2.2	Bachmatt: Industriezone b mit Vorgaben zur Gestaltungsplanpflicht / Mobilität	7
2.3	Lindenweg: Reduzierte Erschliessung und Beibehalten Freihaltezone	9
2.4	Gebiet Breite: Neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	11
2.5	Gebiet Zentrum Nord: Erweiterung Gestaltungsplanpflicht	13
2.6	Fridgasse: Anpassung Strassenausbau / Waldbaulinie / Aufhebung Gehweg	15
2.7	Sandgrube: Anpassung Strassenausbau	18
2.8	Lärchenweg – Im Wiesengrund: Aufhebung öffentlicher Fussweg / Anpassung Wendehammer	23
2.9	Hagrain: Aufhebung Erschliessungsstrasse / Teilklassierung als Fussweg	25
2.10	Amselweg: Klassierung als private Erschliessungsanlage	27
2.11	Erschliessung Schmidmatt: Sicherstellung Erschliessung durch Erschliessungskorridor	29
2.12	Änderungen im Zonenreglement	31

Unterlagen zur Genehmigung (2. öffentliche Planaufgabe)

Beilagen 1 – 3:	Änderungen Bauzonenplan Pläne Nrn. 21627/35, 21627/36 und 21627/37, BSB + Partner
Beilagen 4 - 5	Änderungen Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Pläne Nrn. 21627/38 und 21627/39, BSB + Partner
Beilage 6	Änderungen Zonenreglement

Orientierende Beilagen

Folgende Nutzungspläne / Reglemente wurden aufgrund der Änderungen gemäss der 2. öffentlichen Auflage revidiert und liegen dem Dossier orientierend bei. Gegen diese Beilagen kann keine Einsprache erhoben werden.

Beilage 7	Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen Plan Nr. 21627/1, BSB + Partner
Beilage 8	Gesamtplan Plan Nr. 21627/2, BSB + Partner
Beilage 9 – 13	Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung Pläne Nrn. 21627/10 bis 21627/14, BSB + Partner
Beilage 14	Zonenreglement
Beilage 15	Strassenklassierungsplan Plan Nr. 21627/15, BSB + Partner
Beilage 16	Raumplanungsbericht zu den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage (vorliegender Bericht)

1 Ausgangslage

1.1 1. öffentliche Auflage

Der Gemeinderat Hägendorf hat die revidierte Ortsplanung von Hägendorf vom 1. September bis 2. Oktober 2023 öffentlich aufgelegt (1. öffentliche Auflage). Gegen die Auflageakten sind fristgerecht mehrere Einsprachen erhoben worden. Die Anträge der Einsprachen wurden in der vorberatenden Arbeitsgruppe der Ortsplanungsrevision bzw. in der Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission (PUV) sowie im Gemeinderat eingehend diskutiert und beraten. Mit einzelnen Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 22. April 2024 entschieden, die Nutzungsplanung unter Berücksichtigung zweck- und rechtmässiger Anträge von Einsprechenden teilweise anzupassen. Diese Anpassungen erfolgen mit der vorliegenden 2. öffentlichen Auflage.

1.2 2. öffentliche Auflage

Basierend auf den eingegangenen Einsprachen und aufgrund neuer Erkenntnisse hat der Gemeinderat die Auflageakten punktuell geändert und diese Änderungen am 22. April 2024 zur Auflage beschlossen (Änderungen an den Nutzungsplänen und dem Zonenreglement gegenüber der 1. Auflage). Diese Änderungen werden vom 6. Mai bis 4. Juni 2024 öffentlich aufgelegt (2. Auflage). Gegen diese Änderungen kann während der Planaufgabe Einsprache beim Gemeinderat erhoben werden.

Einsprachen gegen die 1. Planaufgabe bleiben gültig und müssen nicht nochmals erhoben werden. Der Gemeinderat wird nach Abschluss des zweiten Auflageverfahrens über sämtliche Einsprachen gegen die erste und zweite Planaufgabe koordiniert entscheiden.

2 Planungsgegenstand / Interessenabwägung – Änderungen zur 1. Auflage

In den folgenden Kapiteln werden die Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage erläutert.

2.1 Wohnzone, 2-geschossig: Abgrenzung / Perimeter W2a/W2b

Einsprache-Antrag

Die bisherige, rechtsgültige Aufteilung im Bereich der W2 in drei Teil-Wohnzonen W2a / W2b / W2c soll belassen werden.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat beurteilt den Antrag und die Begründungen als recht- und zweckmässig und kommt diesem teilweise nach.

Weite Teile der Wohnzone, welche rechtsgültig in der Wohnzone W2b lagen, wurden im Rahmen der 1. Auflage der Wohnzone W2a zugewiesen. Umgekehrt sollten auch mehrere Parzellen von der Wohnzone W2a in die W2b umgezont werden.

Die Planungsbehörde anerkennt, dass eine Aufteilung / Differenzierung bzw. Beibehaltung der heute rechtsgültigen Unterteilung der Wohnzone, 2-geschossig recht- und zweckmässig ist. Diese berücksichtigt die Quartierverträglichkeit umfassend und entspricht auch dem Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung. Mit der Umsetzung (inkl. Anpassungen im Zonenreglement) können Qualitätsverluste durch punktuelle Strukturveränderungen bestmöglich ausgeschlossen werden.

Die in der Abbildung 1 dargestellten Bereiche der Wohnzone werden wieder dem Wohnzonentyp (W2a bzw. W2b) gemäss bisher rechtsgültigem Bauzonenplan zugeteilt.

Neben der Anpassung der Abgrenzung / Perimeter der W2a und W2b erfahren auch die Zonenvorschriften zur Wohnzone, 2-geschossig Anpassungen; diese sind unter Kapitel 2.12 aufgeführt.

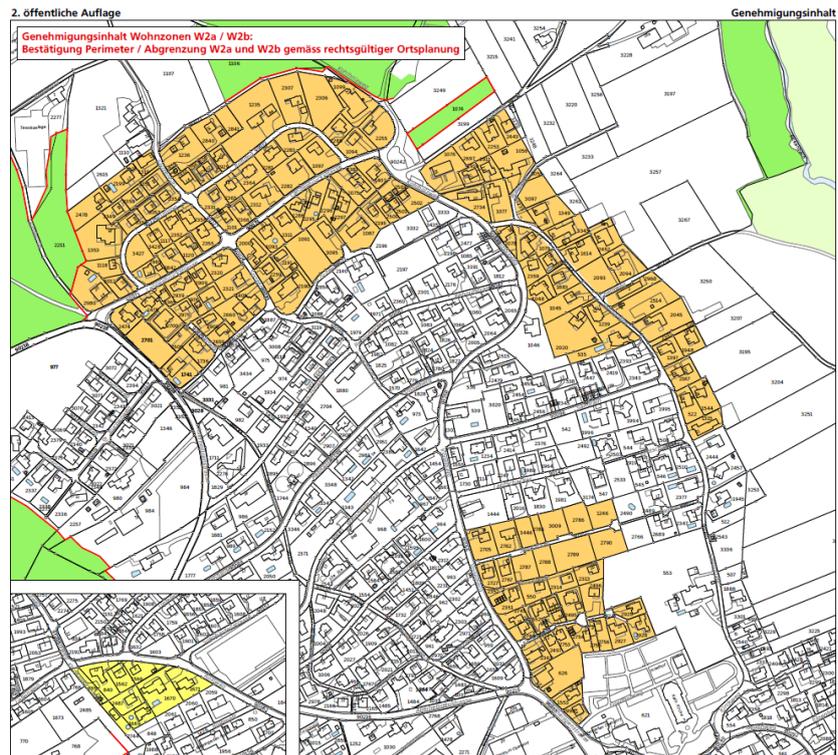
Auswirkungen auf den Bauzonenplan

Abbildung 1 Auszug aus dem Änderungsplan Bauzonenplan (Beilage 2): Bestätigung Perimeter / Abgrenzung W2a und W2b gemäss rechtsgültiger Ortsplanung.
Orange: Umzonung in W2b
Gelb: Umzonung in W2a

2.2 Bachmatt: Industriezone b mit Vorgaben zur Gestaltungsplanpflicht / Mobilität

Einsprache-Antrag

Die Gestaltungsplanpflicht über GB Nrn. 452, 455, 3058 und 3079 soll ersatzlos aufgehoben und der Bauzonenplan entsprechend angepasst werden.

Begründungen
(zusammengefasst)

Auf den unbebauten Grundstücken in der Industrie Ost ist bereits ein Bauprojekt in Ausarbeitung, welches keine verkehrsintensive Anlage darstellt und sich über alle drei Grundstücke (GB Nrn. 452, 455, und 3058) erstreckt.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat weist diesen Antrag ab, beschliesst aber im Sinne der Anträge / Begründungen Folgendes:

Gemäss bisher rechtsgültiger Ortsplanung von Hägendorf waren GB Nrn. 452, 455, 3058 und 3079 der Industriezone zugeordnet (ohne Gestaltungsplanpflicht). Im Rahmen der 1. Auflage war vorgesehen, GB Nrn. 452, 455, 3015, 3058 und 3079 von der Industriezone in die neue Industriezone a (Ia) zuzuweisen. Die Parzelle GB Nr. 453 wurde hingegen von der Ortsplanung ausgenommen mit dem Vermerk, dass für das

Grundstück weiterhin die rechtsgültige Nutzungsplanung gemäss RRB Nr. 2003/1321 gilt. Mit Ausnahme von GB Nr. 453 wurden alle diese Grundstücke südlich der Bachmatt mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Mit der 2. Auflage werden nun alle Parzellen südlich der Bachmatt der Industriezone b (Ib) zugewiesen. Die Gestaltungsplanpflicht bleibt aufgrund der erweiterten Baumasse der Ib (gegenüber der Ia gemäss 1. Auflage) und der Mobilitäts-Thematik bei allen Grundstücken beibehalten (vgl. Kapitel 2.12). Der Hinweis, wonach für GB Nr. 453 die rechtsgültige Nutzungsplanung gemäss RRB Nr. 2003/1321 gilt, wird gelöscht; das Grundstück wird ebenfalls der Industriezone b zugewiesen.

Im Bauzonenplan (inkl. Zonenreglement) wird für alle Parzellen südlich der Industriestrasse Ost folgende, besondere Bestimmungen erlassen: «Neue Nutzungen durch verkehrsentensive Betriebe, welche wesentlich Verkehr generieren (mehr als 400 Lastwagen- und Lieferwagenfahrten pro Tag) sind nicht oder erst nach Realisierung der ERO+ bzw. nach Umsetzung gleichwertiger Massnahmen zulässig. Auf der Grundlage konkreter Bauvorhaben ist für jede neue Anlage die maximal zulässige Fahrtenzahl (Personenwagen / schwere Nutzfahrzeuge) vorgängig mit der zuständigen kommunalen Behörde, in Absprache mit den kantonalen Fachstellen, zu beurteilen und falls das Vorhaben als zulässig gilt, sind die Fahrtenzahlen verbindlich festzulegen; der Betrieb ist aufgefordert, die festgelegten Verkehrszahlen jährlich zu kontrollieren und bei Nichteinhaltung entsprechende Massnahmen umzusetzen.»

Weiter wird im Zonenreglement (vgl. Kapitel 2.12) für GB Nrn. 452, 455, 3058, 3079 Folgendes verbindlich vorgeschrieben: «Die Weiterentwicklung der Parzellen GB Hägendorf Nrn. 452, 455, 3058 und 3079 steht im Zusammenhang mit dem Vorhaben der F. Murpf AG, Gebiet Ester matt gemäss Richtplankapitel S-3.3.9. Es gilt Folgendes:

- Bei Realisierung des Vorhabens gemäss kant. Richtplan (Gebiet Ester matt) wird für die Parzellen GB Hägendorf Nrn. 452, 455, 3058 und 3079 eine maximal zulässige Fahrtenzahl für Lastwagen und Lieferwagen von 200 Fahrten festgelegt.
- Bei Nicht-Realisierung des Vorhabens gemäss kant. Richtplan (Gebiet Ester matt) wird für die Parzellen GB Hägendorf Nrn. 452, 455, 3058 und 3079 eine maximal zulässige Fahrtenzahl für Lastwagen und Lieferwagen von 400 Fahrten festgelegt.»

Mit dieser Bestimmung wird sichergestellt, dass die Verkehrserzeugung aus der Industrie Ost, Hägendorf in Abhängigkeit zum Richtplanvorhaben «Ester matt, Hägendorf» gesetzt wird. Ziel dieser Bestimmung ist es,

den Verkehr aus dem Gebiet Ost und damit die Verkehrsbelastung durchs Zentrum von Hägendorf nach einer allfälligen baulichen Entwicklung in der Industrie West, Hägendorf zu reduzieren (von 400 Last- und Lieferwagenfahrten auf 200 Fahrten). Dieses Vorgehen ist mit den kantonalen Fachstellen abgestimmt.

Neben der Zuweisung des Gebiets südlich der Bachmatt zur Industriezone b (Ib) werden auch die Zonenvorschriften angepasst; diese Anpassungen sind unter Kapitel 2.12 aufgeführt.

Auswirkungen auf den Bauzonenplan

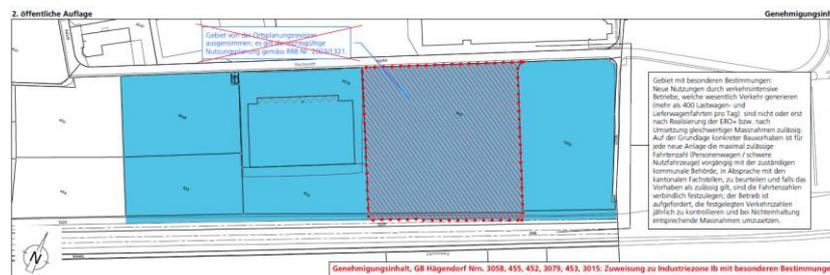


Abbildung 2 Auszug aus dem Änderungsplan Bauzonenplan (Beilage 1): Zuweisung zu Industriezone Ib mit besonderen Bestimmungen (GB Hägendorf Nrn. 452, 453, 455, 3015, 3058 und 3079).

2.3 Lindenweg: Reduzierte Erschliessung und Beibehalten Freihaltezone

Einsprache-Anträge

Auf den Ausbau des Lindenwegs im Abschnitt des Spielplatzes Lindenweg / Wihaldenfeld soll verzichtet werden. Der westliche Teil des Lindenwegs auf der Höhe des Spielplatzes soll als öffentlicher Fuss- und Radweg bezeichnet werden.

Begründungen (zusammengefasst)

Die im aufgelegten Erschliessungsplan präsentierte Lösung geht zu stark auf Kosten der Qualität des Spielplatzes und der öffentlichen Freiflächen. Das Projekt Teilzonen- und Gestaltungsplan Eigasse ist gemäss Schreiben der Gemeinde mit der Ortsplanungsrevision zu koordinieren. Das heisst, für die Erschliessung von GB Nr. 1028 hat die Gemeinde die Gelegenheit, zusammen mit dem Kanton nochmals verschiedene Lösungsvarianten zu prüfen. Falls eine Erschliessung über die Allerheiligenstrasse tatsächlich nicht möglich sein sollte, ist zu prüfen, ob für das Wenden von Fahrzeugen nicht innerhalb der Überbauung von GB Nr. 1028 entsprechende Flächen vorzusehen sind. Vor dem Hintergrund der fortschreitenden inneren Verdichtung sind möglichst wenig öffentliche Freiflächen zu überbauen.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat beurteilt den Antrag und die Begründungen als recht- und zweckmässig und kommt diesem teilweise nach.

Eine direkte Zu-/Wegfahrt auf die Allerheiligenstrasse ist nicht zulässig; aufgrund der bestehenden Situation und der Topografie wäre eine solche Erschliessung nicht normgerecht ausführbar (möglichst senkrecht auf Allerheiligenstrasse). Auch die kant. Fachstellen bestätigen diese Einschätzung der Planungsbehörde.

Auf den auf GB Hägendorf Nr. 1028 geplanten Wendehammer südseitig des Lindenweges und innerhalb der Freihaltezone wird verzichtet; damit kann der Erhalt der Freihaltezone als wertvolle Freifläche im überbauten Gebiet sichergestellt werden. Stattdessen wird der östliche Teil des Lindenweges (bis zu GB Hägendorf Nrn. 1478 und 2768) als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert und im Erschliessungsplan mit folgendem Hinweis versehen: «Im Rahmen einer zukünftigen Überbauung der Wohnzone auf GB Hägendorf Nrn. 1027 und 1028 ist eine öffentliche Wendemöglichkeit zu realisieren (nach Weisung der Baubehörde).» Ausserdem wird zum Schutz der Freihaltezone die auf der Strassensüdseite bisher vorgesehene Strassenverbreiterung (geplante Strassenlinie neu) auf eine künftige Strassenbreite von 3.50 m verringert. Die Baulinien entlang des Lindenweges werden auf GB Nrn. 1028 und 1030 entsprechend angepasst.

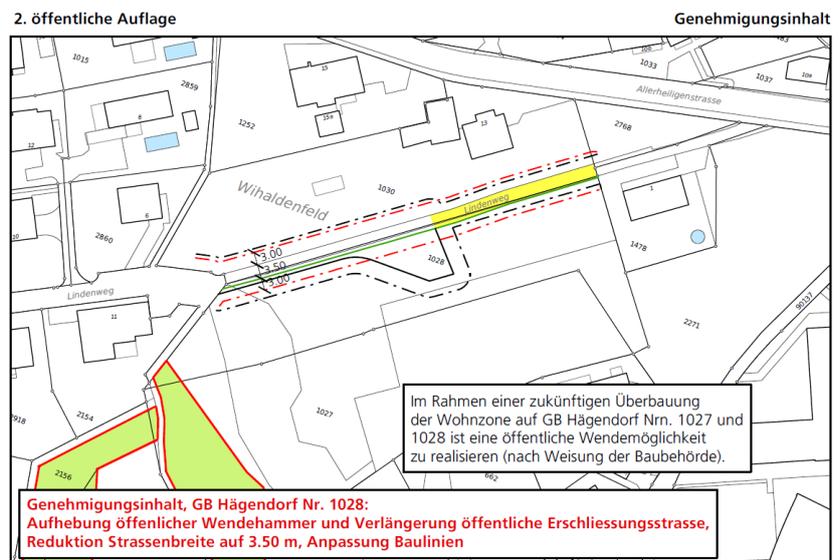
Auswirkungen auf den Erschliessungsplan

Abbildung 3 Auszug aus dem Änderungsplan Erschliessungsplan (Beilage 4): Aufhebung öffentlicher Wendehammer und Verlängerung öffentliche Erschliessungsstrasse, Reduktion Strassenbreite auf 3.50 m, Anpassung Baulinien

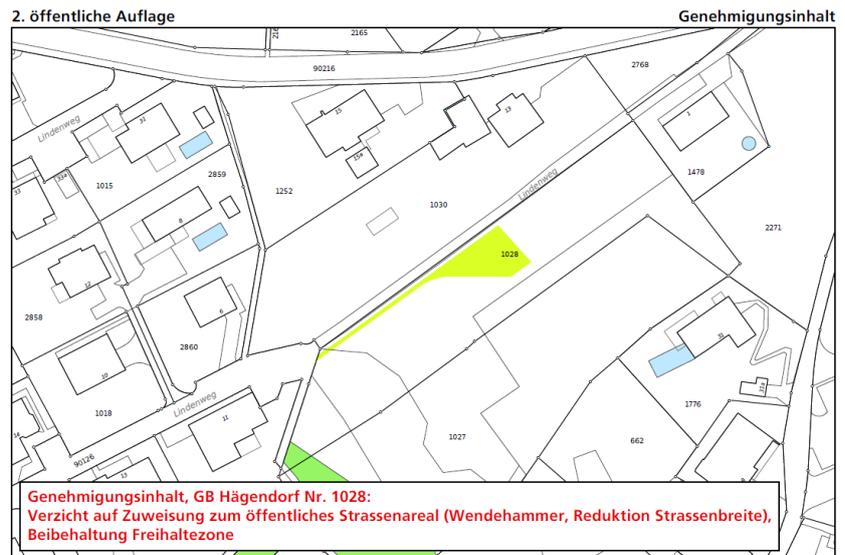
Auswirkungen auf den Bauzonenplan

Abbildung 4 Auszug aus dem Änderungsplan Bauzonenplan (Beilage 1):
Verzicht Zuweisung Teil-Parzelle GB Nr. 1028 zum öffentlichen Strassenareal (Beibehaltung Freihaltezone)

2.4 Gebiet Breite: Neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Einsprache-Anträge

Die §§ 15, 27 und 47 Zonenreglement betreffend die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) sollen angepasst werden (kein Festlegen von Geschosshöhen, weitere notwendige Anpassungen an das geplante Kreisschulhaus).

Ebenfalls soll der Bauzonenplan im Bereich des Kreisschulhauses angepasst werden.

**Begründungen
(zusammengefasst)**

Im Rahmen des Qualitätsverfahrens für das neue Kreisschulhaus in Hägendorf wurde ein Projekt ausgewählt, welches mit den geltenden Bestimmungen, aber auch mit den Vorgaben der hängigen Ortsplanungsrevision nicht im Einklang stehen. Um die Qualität des ausgewählten Projektes zu gewährleisten, müssten sowohl der revidierte Bauzonenplan als auch das revidierte Zonenreglement angepasst werden. Die Gebäude- bzw. die Fassadenhöhe von 14.5 m (gemäss dem nun neu aufgelegten Zonenreglement) würde zu erheblichen (unerwünschten) Änderungen am Projekt führen. Auch aufgrund der «neuen» Kantonalen Bauvorschriften (wegen der Harmonisierung der Baubegriffe) müssten Anpassungen am Projekt gemacht werden. Das Projekt könnte nicht realisiert werden.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat erachtet den Antrag und die Begründungen als recht- und zweckmässig und kommt diesem nach.

Bisher sah das Zonenreglement eine öBA 3-geschossig (öBA3) und eine öBA 4-geschossig (öBA4) mit entsprechender maximaler Geschosshöhe (zusätzliches Attikageschoss jeweils zulässig) bzw. einer maximalen Fassadenhöhe (Fh) von 10.50 m bzw. 14.50 m vor.

Die öBA wird aufgrund des Antrags neu unterteilt in drei Kategorien öBAa, öBAb und öBAc. Die Geschosshöhe wird in Anwendung von § 16 Abs. 4 KBV («In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen können die Gemeinden statt die Geschosshöhe nur die zulässige Fassadenhöhe festlegen») nicht mehr festgelegt; es wird aber die maximale Fassadenhöhe neu wie folgt festgelegt: öBAa Fh = 10.50 m; öBAb Fh = 14.50 m; öBAc Fh = 18.50 m. Diese Fassadenhöhe in der öBAc (ausschliesslich im Gebiet Breite südlich der Bahnlinie) erachtet die Planungsbehörde als an dieser Lage verträglich; auch unterstützt diese Höhe das Projekt Kreisschule, welches im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erarbeitet wurde.

Auf dem Bauzonenplan entspricht die neue öBAa der bisherigen öBA3 und die neue öBAb der bisherigen öBA4 (reine Anpassung der Bezeichnungen, aber keine Anpassung der betroffenen Flächen; deshalb im Plan Änderungen Bauzonenplan nicht speziell dargestellt). Im Gebiet Breite werden die Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 369, 374, 3055 und 2538 hingegen von der bisherigen öBA4 in die neue öBAc mit einer maximal zulässigen Fassadenhöhe von 18.30 m umgezont.

Auswirkungen auf den Bauzonenplan

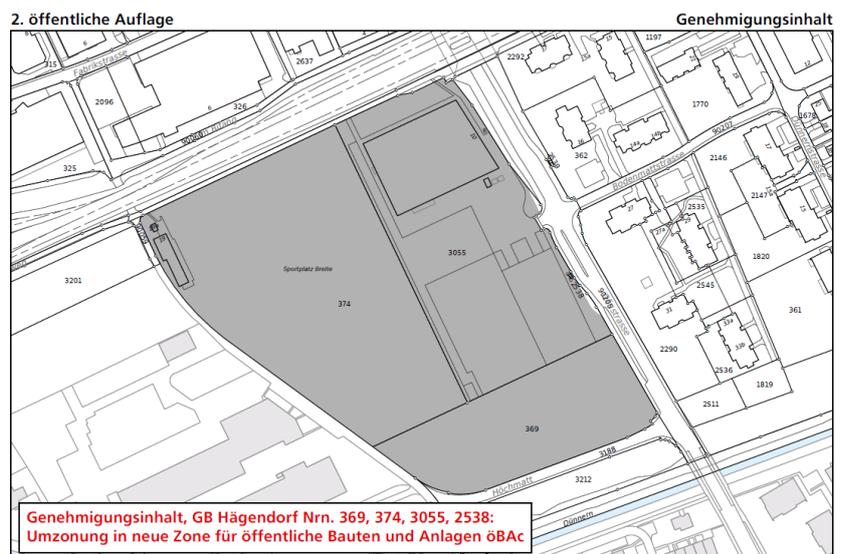


Abbildung 5 Auszug aus dem Änderungsplan Bauzonenplan (Beilage 1): Umzonung GB Nrn. 369, 374, 3055 und 2538 in neue Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBAc.

Auswirkungen auf das Zonenreglement

Abbildung 6 Auszug aus § 47 Zonenreglement mit Änderung in rot.

Bezeichnung	öBAa/b/c3 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen 3-geschossig	öBA4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 4-geschossig
min. Geschosszahl [G]	-	-
max. Geschosszahl [G]	3 -	4
max. Gebäudelänge [Gl]	frei	frei
zusätzliches Attikageschoss zulässig	zulässig	zulässig
max. Fassadenhöhe [Fh]	öBAa: 10.50 m öBAb: 14.50 m öBAc: 18.50 m	14.50 m
max. Gesamthöhe [Gh]	frei	frei
min. Überbauungsziffer [ÜZ]	frei	frei
max. Überbauungsziffer [ÜZ]		
- Oberirdische Bauten	frei	frei
- Unterniveaubauten ^{b)}	frei	frei
min. Grünflächenziffer [GZ]	25 %	25 %
Baumäquivalent (vgl. § 7)	nicht zulässig	nicht zulässig

2.5 Gebiet Zentrum Nord: Erweiterung Gestaltungsplanpflicht

Einsprache-Anträge

Auf GB Hägendorf Nr. 610 soll die Gestaltungsplanpflicht erweitert und die Gestaltungsbaulinien aufgehoben werden. Die (Vor-)Baulinien sind im Gestaltungsplanverfahren zu definieren.

Begründungen

Der Gestaltungsplanperimeter scheint planerisch nicht korrekt festgelegt zu sein. Ausserdem besteht die Absicht, die bestehende Liegenschaft auf GB Hägendorf Nr. 609 rückzubauen, um eine zusammenhängende und gesamtheitliche Lösung über alle Grundstücke entwickeln und realisieren zu können.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat erachtet den Antrag und die Begründungen als recht- und zweckmässig und kommt diesem nach.

Beim gestaltungsplanpflichtigen Gebiet über die Parzellen GB Nrn. 608, 609, 610, 2732 und 2959 lag eine kleinere Fläche im Südostbereich von GB Nr. 610 ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht. Diese Teilfläche wird neu in den Perimeter der Gestaltungsplanpflicht integriert.

Ausserdem sah der Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung auf GB Nrn. 609 und 610 bei den dort bestehenden Gebäuden strassenseitig Gestaltungsbaulinien vor. Diese kommunalen Gestaltungsbaulinien werden aufgehoben. Die Festlegung von Baulinie im Rahmen von Gestaltungsplänen ist Usus und entsprechend recht- und zweckmässig. Die Aufhebung der Baulinien innerhalb eines Gestaltungsplanperimeters kann aber nur die kommunalen Baulinien beinhalten; die kantonalen Baulinien sind nicht durch die kommunale Planungsbehörde festzulegen; diese sind von den rechtsgültigen kantonalen Erschliessungsplänen zu übernehmen.

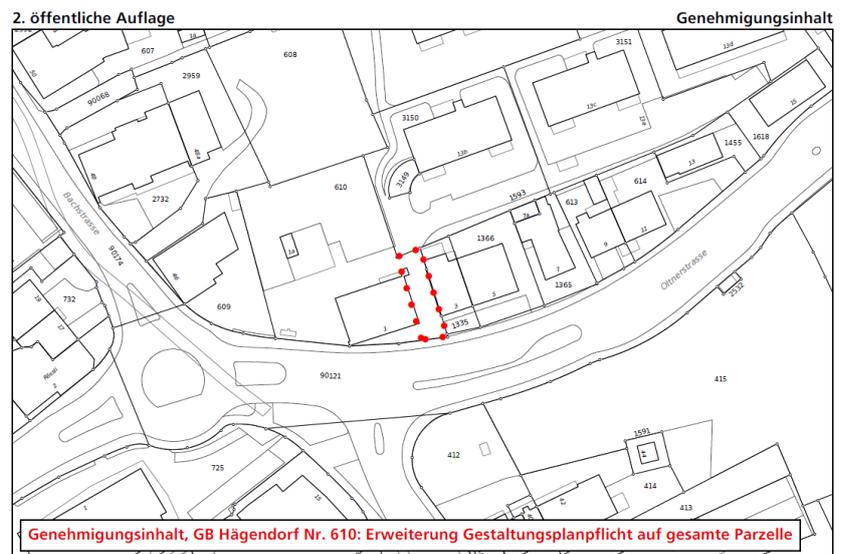
Auswirkungen auf den Bauzonenplan

Abbildung 7 Auszug aus dem Änderungsplan Bauzonenplan (Beilage 1): Erweiterung Gestaltungsplanpflicht auf gesamte Parzelle GB Nr. 610.

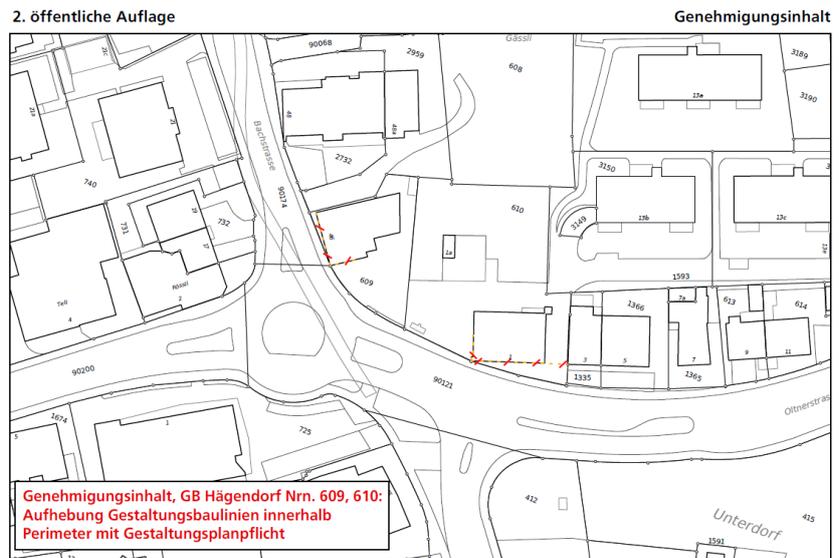
Auswirkungen auf den Erschliessungsplan

Abbildung 8 Auszug aus dem Änderungsplan Erschliessungsplan (Beilage 4): Aufhebung Gestaltungsbaulinien innerhalb Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht (GB Nrn. 609 und 610)

2.6 Fridgasse: Anpassung Strassenausbau / Waldbaulinie / Aufhebung Gehweg

Einsprache-Anträge

Im Rahmen der Einsprachen wurden folgende Anträge gestellt:

- Die Strassenplanung im Bereich der Liegenschaften Fridgasse 35 bis 41 sei zu berichtigen und die geplante Strassenlinie zu entfernen.
- Der Fussweg «Lehenweg-Fridgasse» sei wie bis anhin als privater Fussweg (mit Dienstbarkeit «Fusswegrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Hägendorf») zu führen und nicht als öffentlicher Fussweg.
- Bei den Parzellen GB Hägendorf Nrn. 2329 und 2332 (Fridgasse 41) sei die Waldabstandslinie im nördlichen Teil auf 10.00 m zu reduzieren.
- Bei der Waldabstandslinie gegen Westen bei den Parzellen GB Hägendorf Nrn. 2329 und 2332 sei eine Reduktion vorzunehmen, falls auf Parzellen Dritter mit gleichlautenden Begründungen die Waldabstandslinien reduziert werden können.

**Begründungen
(zusammengefasst)**

In den nächsten Jahrzehnten ist keine Überbauung im Bereich der Liegenschaften Fridgasse 35 bis 41 möglich. Zudem wurde die Fridgasse vor nicht allzu langer Zeit bereits mit neuen Werkleitungen versehen und neu asphaltiert. Eine Verbreiterung der Strasse ist ebenfalls nicht (mehr)

geplant. Es macht daher keinen Sinn, die Strassenführung zu ändern. Dies würde nur unnötige Kosten bedeuten.

Beim massgebenden Wald handelt es sich nur um eine kleine Waldfläche, womit eine Reduktion des Waldabstandes auf 10.00 m möglich ist. In der abschliessenden Vorprüfung des Kantons wurde bereits darauf hingewiesen, dass in diesem Bereich der Fridgasse eine Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes eher gegeben sei.

Entscheide Gemeinderat

Der Gemeinderat erachtet die Anträge und die Begründungen teilweise als recht- und zweckmässig und kommt diesen wie folgt teilweise nach:

Der geplante Ausbau der Fridstrasse im Erschliessungsplan wird angepasst (und entsprechend auch die betroffenen Strassenbaulinien). Dabei wird ein durchgängiger Strassenausbau mit einer Breite von 4.50 m festgelegt (dies entspricht einem normgerechten Begegnungsfall von PW/PW bei Tempo 30 km/h). Die Strassenbreite wird unter Berücksichtigung der bestehenden, bebauten Situation und der Parzellierung (Strassenareal) im Interesse Aller optimiert (insbesondere durch die Reduktion der Strassenbaulinie von heute 5.0 m auf 3.0 m). Die für diese öffentlichen Erschliessungen nicht mehr beanspruchten Flächen werden der Bauzone zugewiesen.

Gemäss 1. Auflage war zwischen dem Lehenweg und der Fridstrasse auf GB Hägendorf Nrn. 1869 und 2079 ein öffentlicher Fussweg mit Baulinien von 2.00 m vorgesehen. Dieser Weg und dessen Baulinien werden mit der 2. Auflage gelöscht und durch ein öffentliches Fusswegrecht (bereits bestehend) ersetzt. Die für diese öffentlichen Erschliessungen nicht mehr beanspruchten Flächen werden der Bauzone zugewiesen.

Zudem wird die Waldbaulinie auf GB Hägendorf Nrn. 1969, 2009, 2181 und 2329 von bisher 20.00 m auf 15.00 m reduziert. Südseitig entlang der Fridgasse wird der Waldabstand auf die neue Strassenbaulinie der Strasse verkürzt. Diese Reduktion erachtet die Planungsbehörde aufgrund folgender Feststellung als recht- und zweckmässig: «Die Bauzonenflächen von Hägendorf sind nördlich stark von Waldflächen eingegrenzt. Dadurch sind grosse Bauzonenflächen durch Waldabstandslinien nicht bebaubar bzw. nur für kleine Bauten und bauliche Anlagen (gemäss § 3 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand). Aus raumplanerischer Sicht kann eine Bebauung dieser Flächen jedoch Sinn machen, insbesondere da die betroffenen Parzellen heute nur eine geringe bauliche Dichte aufweisen. Wo eine Reduktion der Waldabstände die sinnvolle Bebauung von unbebauter Bauzone ermöglicht, werden die Waldabstände reduziert. In der Legende zu den Erschliessungsplänen wird jedoch darauf hingewiesen, dass für Waldbaulinien < 20m § 6

VWW, BGS 931.72 Folgendes gilt: «Abs. 1: Der Eigentümer oder die Eigentümerin einer Baute oder baulichen Anlage, welche weniger als 20 m vom Wald entfernt ist, kann für Schäden, die aus dem Bestand des Waldes entstehen, gegenüber dem Waldeigentümer oder der Waldeigentümerin keine Ansprüche geltend machen. Abs. 2: Umgekehrt haftet der Eigentümer oder die Eigentümerin für Schäden, die dem Wald entstehen.» stehen im Zusammenhang mit einer verbesserten Bebaubarkeit der

Auswirkungen auf den Erschliessungsplan

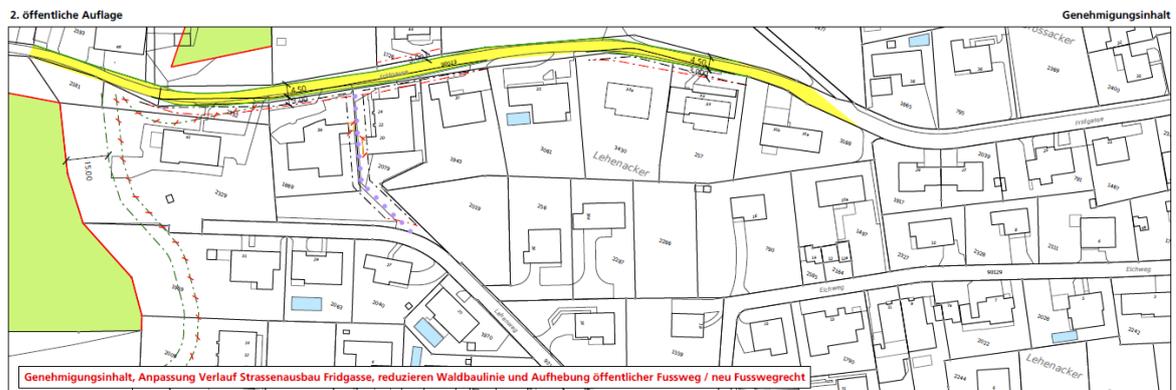


Abbildung 9 Auszug aus Änderungsplan Erschliessungsplan (Beilage 4): Anpassung Verlauf Strassenausbau Fridgasse / Anpassung Waldbaulinie / Aufhebung Gehweg, neu Fusswegrecht

Auswirkungen auf den Bauzonenplan

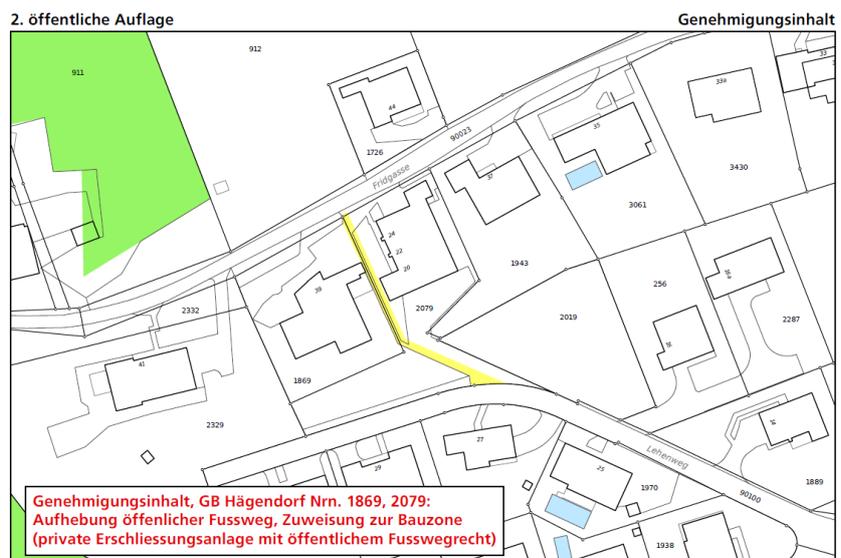


Abbildung 10 Auszug aus Änderungsplan Bauzonenplan (Beilage 1): Aufhebung öffentlicher Fussweg und Festlegen als Bauzone.

2.7 Sandgrube: Anpassung Strassenausbau

Einsprache-Anträge

Im Rahmen der Einsprachen wurden folgende Anträge gestellt (es handelt sich um eine Aufzählung der Anträge diverser Einsprachen (nicht vollständig), welche sich zum Teil nicht entsprechen):

- Der Strassenverlauf und die Strassenbreite der Sandgrube sollen wie gebaut belassen und entsprechend korrigiert werden.
- Die Sandgrube soll mit einer Breite von 4.5 m ausgebaut werden.
- Die Strassenbreite der Sandgrube soll wie bis anhin beibehalten und nicht korrigiert werden. Bei der Sanierung der Werkleitungen können an möglichen Stellen Ausweibuchten realisiert werden. Dies genügt, um keinen Mehrverkehr anziehen (Schleichweg) und die Geschwindigkeit des Verkehrs tief zu halten.
- Der Baulinienabstand ist entlang der Sandgrube von 5.0 auf 3.0 m zu reduzieren.
- Eine Sanierung der Strasse und der Leitungen soll ohne Kostenfolge für die AnwohnerInnen durchgeführt werden.
- Auf den geplanten Ausbau der öffentlichen Strassenparzelle GB Hägendorf Nr. 90090 (Sandgrube) sei zu verzichten, die geplante Strassenlinie sei aufzuheben.
- Die Linienführung der Strasse, bezüglich der Strassenmitte, ist gemäss Erschliessungsplan RRB Nr. 2003/1321 beizubehalten. Die Korrekturen der Strassenbreite und Bauliniendistanzen sind symmetrisch dazu zu verteilen.
- Eine Neubeurteilung/Neuplanung der Sandgrube darf erst wieder erfolgen, wenn in der geplanten neuen Bauzone gebaut werden darf und ein Konzept vorliegt, von wo diese Bauzone erschlossen wird.
- Auch ein zukünftiger Ausbau der Sandgrube ist deutlich weniger breit vorzusehen (max. 3,5 m.) und allenfalls mit 2 Auto-Kreuzungs- / Ausstellungsbereichen zu versehen.

Begründungen (zusammengefasst)

Die diversen Anträge werden u.a. wie folgt begründet (keine abschliessende Aufzählung):

Die AnwohnerInnen sind mit dem aktuellen Ausbau zufrieden und wollen weder einen Ausbau noch mehr Durchgangsverkehr; speziell bei Überlastung und Rückstau des Kreisels an der Bachstrasse in die Allerheiligenstrasse. Die bereits erfolgte Ausschilderung als Zubringerdienst hat die Situation kaum verbessert.

Bestehende Autoabstellplätze auf Privatgrund fallen der verbreiteten Sandgrube zum Opfer. Die Autos müssen dann auf der Strasse parkiert werden. Daraus ergibt sich eine effektive Fahrbahnbreite von 3 m, was kaum dem Sinn und Zweck dieser Sanierung entspricht. Der Strassenausbau stellt für Anwohnende einen Enteignungstitel dar.

Bis auf sehr wenige Bauplätze sind alle Parzellen an der Sandgrube bereits überbaut. Diese Bauten entsprechen grossmehrheitlich dem aktuellen Ausbaustandard. Dadurch ergibt sich mittelfristig (10 - 20 Jahre) kein signifikant grösseres Verkehrsaufkommen durch die Anwohner. Ein Ausbau der Strasse wäre deshalb rein aus ökologischer Sicht unangemessen.

Die Bevölkerung hat vorgeschlagen an möglichen Stellen allenfalls Ausweichbuchten zu realisieren.

Wird die Sandgrube ausgebaut, verändert sich der Strassencharakter von siedlungsorientiert zu zielorientiert. Die Fahrgeschwindigkeit wird intuitiv nach oben angepasst.

Die Kostenfolge für die AnwohnerInnen ist unbekannt. Zudem werden aktuell gewisse AnwohnerInnen gleich doppelt belastet: Einerseits durch kostenloses Abtreten von Bauland plus zusätzlich durch Kosten an die neu angedachte verbreiterte Strasse.

Es kann nicht sein, dass eine Quartiererschliessungsstrasse mit bis zu 6.00 m breiter gebaut wird als die Vogelberg als Sammelstrasse mit 5.35 m.

Der Ausbau der Sandgrube würde den Lebensraum mehrerer geschützter Arten zerstören und die bestehende Population gefährden. Ein Verzicht auf den Ausbau bzw. die Anlage von ökologischen Ausgleichsflächen ist daher erforderlich.

Die Gemeinde hat die gemäss Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) notwendige Interessenabwägung nicht bzw. nur ungenügend vorgenommen, weshalb der Erschliessungsplan in Bezug auf die Erschliessungsstrasse Sandgrube rechtswidrig ist.

Der Strassenausbau widerspricht zudem sich mit dem räumlichen Leitbild, der Strategie Innenentwicklung und der Verkehrsstudie.

Entscheid Gemeinderat

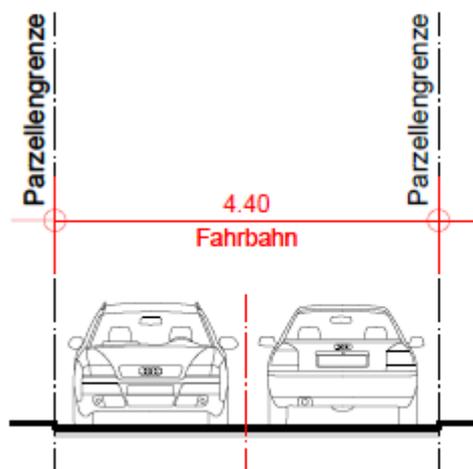
Der Gemeinderat erachtet die Anträge und die Begründungen als recht- und zweckmässig und kommt diesen mehrheitlich ganz bzw. teilweise nach.

Der Erschliessungsplan wird wie folgt angepasst:

- Auf Grundlage für die Erschliessungsplanung wurde ein revidiertes Vorprojekt Ausbau Sandgrube (Rothpletz Lienhard, 02.04.2024) erarbeitet. Die Erschliessungsplanung bildet dieses Projekt ab.
- Die Strassenbreite wird im Erschliessungsplan durchgehend mit einer Breite von 4.40 m festgelegt (Begegnungsfall PW / PW bei Tempo 20 km/h). Strassenabschnitte, welche bereits heute eine Breite von grösser 4.40 m aufweisen werden entsprechend dem Bestand (Bodenbedeckung) im Erschliessungsplan ausgewiesen.

Querschnitt 1:100

Begegnungsfall Auto / Auto (lichte Breite)
bei $v = 20$ km/h (4.40 m)



- Der Baulinienabstand ab Strassenrand wird durchgehend auf 3.0 m festgelegt.

Die für diese öffentlichen Erschliessungen nicht mehr beanspruchten Flächen werden im Bauzonenplan der Bauzone oder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Revidierte Vorprojekt (Rothpletz Lienhard, 02.04.2024)



Abbildung 11 Vorprojekt Ausbau Sandgrube (Rothpletz Lienhard, 02.04.2024).

Auswirkungen auf den Erschliessungsplan

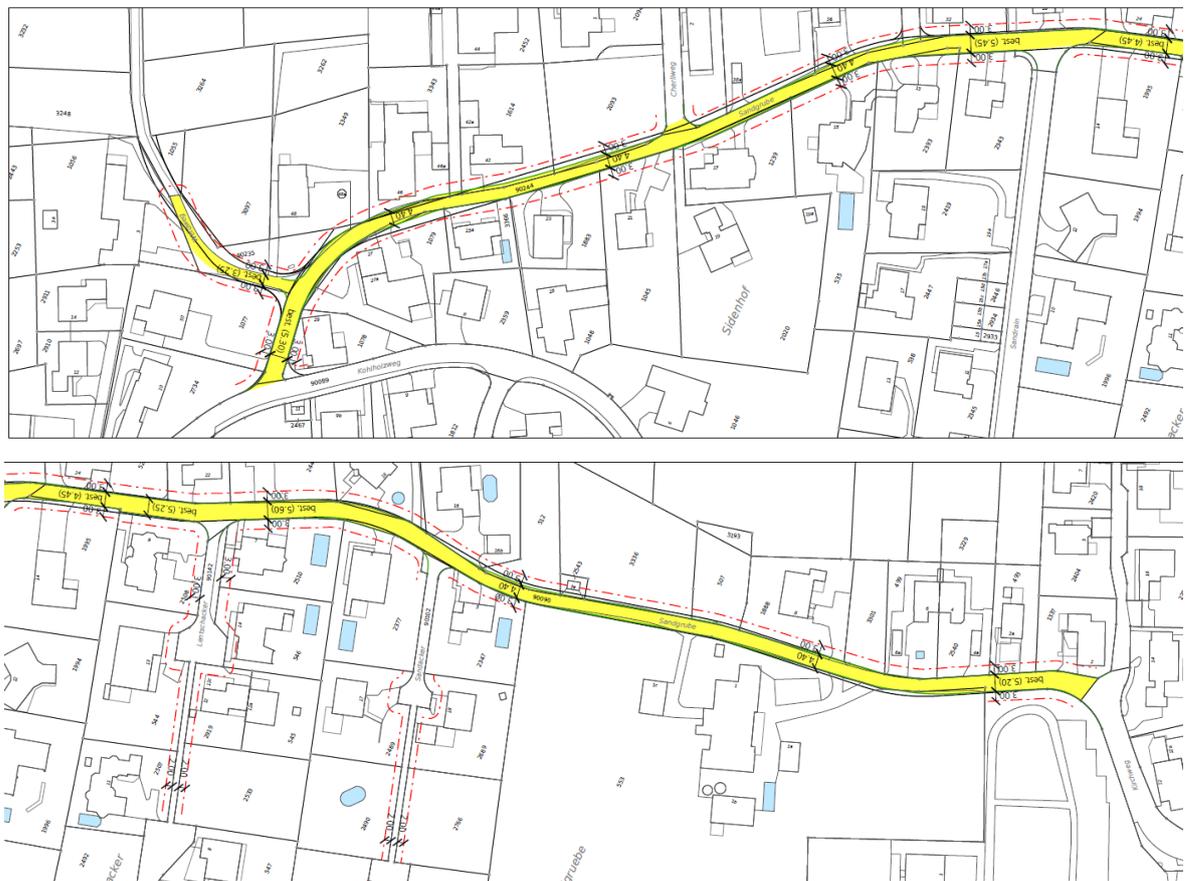


Abbildung 12 Auszug aus Änderungsplan Erschliessungsplan (Beilage 5): Anpassungen Erschliessungsplan auf Grundlage Vorprojekt Ausbau Sandgrube.

Auswirkungen auf den Bauzonenplan



Abbildung 13 Auszug aus Änderungsplan Bauzonenplan (Beilage 3): Anpassungen Bauzonenplan an Strassenausbau Sandgrube.

2.8 Lärchenweg – Im Wiesengrund: Aufhebung öffentlicher Fussweg / Anpassung Wendehammer

Einsprache-Anträge

Im Rahmen der Einsprachen wurden folgende Anträge gestellt:

- GB Hägendorf Nr. 2484 soll eine private Erschliessungsstrasse bleiben.
- Auf den geplanten Ausbau des öffentlichen Fussweges zwischen Lärchenweg und der privaten Erschliessungsstrasse Im Wiesengrund sei zu verzichten, der geplante öffentliche Fussweg und die geplanten Strassenlinien seien aufzuheben.

Begründungen (zusammengefasst)

Die Umwandlung von GB Nr. 2484 in eine öffentliche Erschliessungsstrasse ist nicht sinnvoll, da diese nur zwei Grundstücke erschliesst; weitere Erschliessungen sind auch zukünftig nicht möglich.

Der geplante Wendehammer auf der Ostseite des Lärchenweges steht in dieser Form im Konflikt mit einer bestehenden Baubewilligung und würde massive bauliche Massnahmen erfordern.

Der geplante Ausbau des öffentlichen Fussweges über GB Hägendorf Nrn. 2410, 3170 und 597 ist nicht mehr zweckmässig. Über einen öffentlichen Fussweg via Lärchenweg und private Erschliessungsstrasse Im Wiesengrund wird - wenn überhaupt - die Erschliessung nur für einige wenige Parzellen (GB Nrn. 3066, 3075, 3076, 2483 und 3010) verbessert. Die weiter östlich liegenden Grundstücke sind über den Meilen-, Kirchweg und -platz besser an die Schulen angeschlossen als über einen neu zu erstellenden öffentlichen Fussweg, welcher auf die Kantonsstrasse mündet.

In der Quartieranalyse wird der geplante öffentliche Fussweg nicht erwähnt, wonach hierfür auch kein raumplanerisches Bedürfnis besteht.

Gemäss der Verkehrsstudie Hägendorf ist die Strassenquerung der Kantonsstrasse beim Schulhaus Oberdorf mit Fussgängerstreifen und Verkehrsinseln gesichert, was bei der Einmündung des geplanten öffentlichen Fussweges in die Kantonsstrasse nicht sichergestellt werden kann. Eine sichere Querung ist nicht möglich und die Fussgänger müssen auf dem ostseitig der Allerheiligenstrasse gelegenen Trottoir den Kirchweg queren, um anschliessend im sicheren Bereich über die Kantonsstrasse zum Schulzentrum Oberdorf zu gelangen. Ansonsten erwähnt die Verkehrsstudie Hägendorf den öffentlichen Fussweg via Lärchenweg zur privaten Erschliessungsstrasse Im Wiesengrund nicht. Das Areal um das

Schulhaus mit der katholischen Kirche sowie dem Schulzentrum Oberdorf ist vom östlichen Teil des Lärchenweges optimal erschlossen. Der Nellenweg verfügt über ein Trottoir und ist als künftige Sammelstrasse weniger gefährlich als die Kantonsstrasse, auf welche der geplante öffentliche Fussweg mündet. Einzig für ein paar wenige Parzellen am westlichen Ende des Lärchenwegs würde der öffentliche Fussweg allenfalls einen Vorteil bringen - dem sind jedoch die Nachteile der betroffenen Grundeigentümer gegenüberzustellen.

Vorliegend steht ein während über zwanzig Jahre nicht umgesetzter Erschliessungsplan mit einem öffentlichen Fussweg, für den kein Bedarf nachgewiesen ist, zur Diskussion.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat erachtet die Anträge und die Begründungen mehrheitlich als recht- und zweckmässig und kommt diesen nach.

Die Verbindung zwischen dem Lärchenweg (öffentliche Erschliessungsstrasse) via Im Wiesengrund bis zur Kantonsstrasse galt bisher teilweise als geplanter öffentlicher Fussweg bzw. wurde über ein öffentliches Fusswegrecht geregelt. Der rechtsgültige Erschliessungsplan wurde diesbezüglich seit mehr als 20 Jahren jedoch nicht umgesetzt; ein Bedarf war nicht gegeben. Zudem überwiegen die Begründungen der Einsprechenden gegenüber dem Nutzen. Deshalb werden der geplante öffentliche Fussweg (inkl. dazugehörige Baulinien) sowie das öffentliche Fusswegrecht aufgehoben. Dafür wird der am westlichen Ende des Lärchenweges vorgesehene Wendehammer normgerecht ausgebildet und nach Westen verschoben (inkl. Baulinien um den Wendehammer); damit wird der rechtsgültige Zustand bestmöglich wieder übernommen.

Die Parzelle GB Nr. 2484 war ursprünglich eine private Erschliessungsstrasse und sollte neu in eine öffentliche Erschliessungsstrasse umklassiert werden. Auf diese Umklassierung und die entsprechend vorgesehenen Baulinien wird verzichtet. Diese Erschliessung bleibt privat. Dies ist auch in Anwendung der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung (PBG) rechtens, da nur wenige Wohneinheiten privat erschlossen bleiben.

Die nicht für diese öffentlichen Erschliessungen nicht mehr beanspruchten Flächen werden den Wohnzonen W2a bzw. W2b zugewiesen.

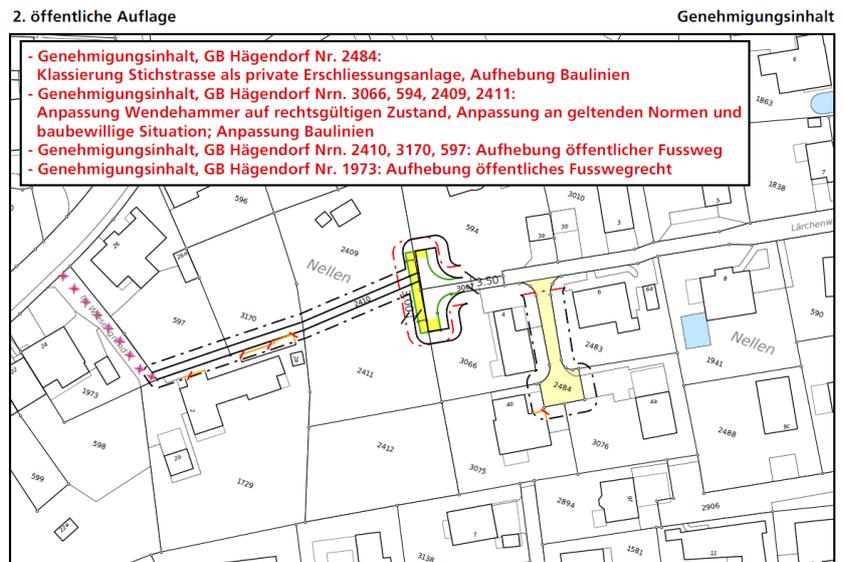
Auswirkungen auf den Erschliessungsplan

Abbildung 14 Auszug aus Änderungsplan Erschliessungsplan (Beilage 4): Anpassungen Erschliessungssituation GB Nrn. 594, 597, 2410, 2484, 3066 und 3170

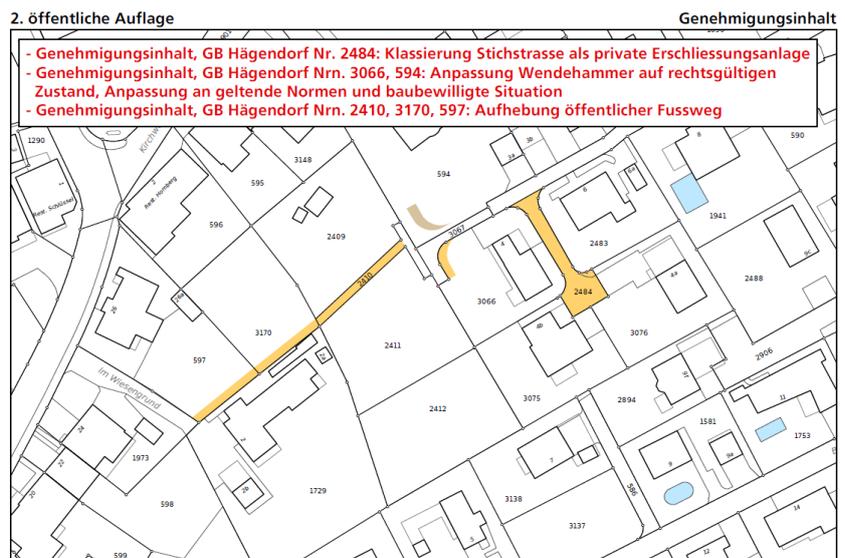
Auswirkungen auf den Bauzonenplan

Abbildung 15 Auszug aus Änderungsplan Bauzonenplan (Beilage 1): Anpassungen Bauzonenplan aufgrund revidierter Erschliessung.

2.9 Hagrain: Aufhebung Erschliessungsstrasse / Teilklassierung als Fussweg

Einsprache-Antrag

Das Teilstück Hagrain zwischen Fridhag und Fridgasse soll wie bisher ein Fussweg bleiben.

Begründungen

Im Räumlichen Leitbild Hägendorf 2015 gilt als Entwicklungsziel ein attraktives Fusswegnetz. Dem wird kaum gerecht, wenn ein Fussweg zu

einer öffentlichen Erschliessungsstrasse umgenutzt wird. Das Teilstück Hagrain wird von vielen als Schul- und Kindergartenweg sowie als Durchgang benutzt. Eine Öffnung für Fahrzeuge ist für Fussgänger nachteilig. Aufgrund der bestehenden Breite können Autos und Fussgänger nicht kreuzen und ein Ausweichen ist nicht möglich (Stützmauern, Einfriedungen). Dieses Teilstück ist auch unübersichtlich, was zu Manövrieren bzw. Wenden auf privaten Vorplätzen führt. Für das Rechtsabbiegen auf die Fridgasse besteht zudem ein spitzer Winkel, welcher kaum Übersicht bietet. Zudem schränkt die neue Baulinie die Bebaubarkeit von Grundstücken weiter ein.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat erachtet die Anträge und die Begründungen mehrheitlich als recht- und zweckmässig und kommt diesen nach.

Das Teilstück Hagrain zwischen Fridhag und Fridgasse war bisher als Fussweg klassiert und sollte gemäss 1. Auflage in eine öffentliche Erschliessungsstrasse mit einem Baulinienabstand von 3.00 m umklassiert werden. Neu wird der südliche Abschnitt dieses Teilstücks des Hagrain bis zur Nordgrenze von GB Hägendorf Nr. 1585 in einen öffentlichen Fussweg mit einem Baulinienabstand von 2.00 m umklassiert. GB Nr. 1480 wird weiterhin über den Hagrain (von Norden her) erschlossen. Daher bleibt der nördliche Abschnitt eine öffentliche Erschliessungsstrasse (Baulinienabstand 3.00 m).

Auf dem Erschliessungsplan wird der als öffentlicher Fussweg klassierte Abschnitt des Hagrain mit folgendem Hinweis versehen: «Zubringer zu GB Hägendorf Nr. 1585 gestattet».

Bei GB Nr. 1480 wird der Erschliessungsplan ausserdem mit folgendem Hinweis versehen: «GB Hägendorf Nr. 1480 ist über den Hagrain (von Norden her über Fridhag) zu erschliessen. Einlenker ab Fridhag / Strassenprofil ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren zu projektieren, nach Weisung der Baubehörde.».

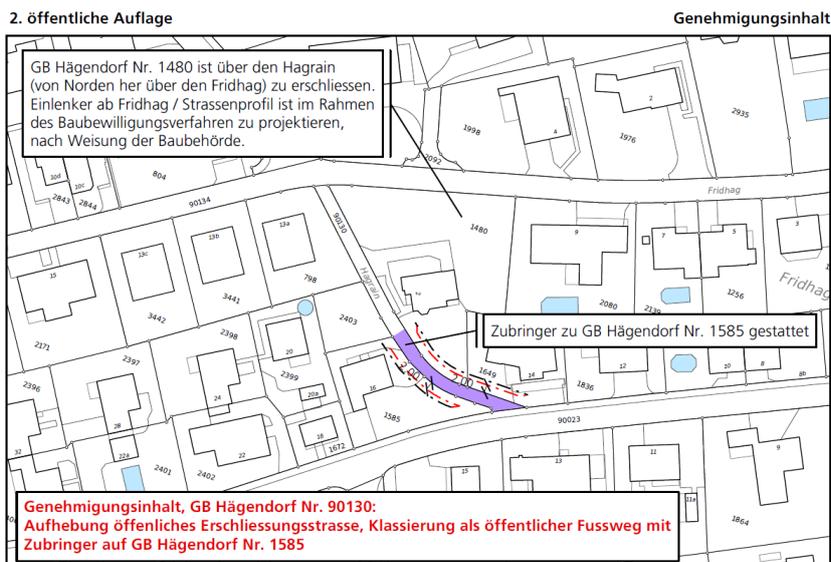
Auswirkungen auf den Erschliessungsplan

Abbildung 16 Auszug aus Änderungsplan (Beilage 4): Aufhebung öffentliche Erschliessungsstrasse, Klassierung als öffentlicher Fussweg mit Zubringer.

2.10 Amselweg: Klassierung als private Erschliessungsanlage

Einsprache-Antrag

Der Amselweg soll weiterhin ein Privatweg (Hausplatz der jeweiligen Parzelle) bleiben und die Baulinie entspricht wie bis anhin dem Grenzabstand zu den nördlichen Liegenschaften.

Begründungen

Die geplanten Änderungen führen zu einer stillen Enteignung der Grundstückbesitzer. Der Amselweg wird öffentlich, die Wegrechte werden obsolet - die Unterhaltskosten bleiben bei den Grundeigentümern.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat erachtet den Antrag und die Begründungen mehrheitlich als recht- und zweckmässig und kommt diesem nach.

Der Amselweg galt bisher als öffentlicher Fussweg und sollte zur öffentlichen Erschliessungsstrasse mit einem Baulinienabstand von 3.00 m umklassiert werden. Bei den Gebäuden Amselweg Nrn. 4 und 6 wurden entsprechend Vorbaulinien vorgesehen.

Aufgrund der Tatsache, dass der Amselweg «nur» 4 Wohneinheiten erschliesst und eine zukünftige Weiterführung des Amselwegs aufgrund der bestehenden Bauten auf GB Nr. 2312 nicht möglich ist, ist eine öffentliche Erschliessungsstrasse nicht zweckmässig; auch liegt für eine Privaterschliessung die Rechtmässigkeit gemäss PBG vor (wenige Wohneinheiten).

2.11 Erschliessung Schmidmatt: Sicherstellung Erschliessung durch Erschliessungskorridor

Einsprache-Antrag

Die über GB Hägendorf Nrn. 2267, 2702 und 1472 vorgesehene öffentliche Erschliessungsstrasse soll ersatzlos gestrichen werden. Eventualiter und Subeventualiter werden weitere Anträge gestellt.

Begründungen

Die geplante öffentliche Erschliessungsstrasse mit Trottoir erweist sich im Lichte von Art. 26 BV als ungesetzmässig. So wie die Strasse derzeit geplant ist, dient sie einzig der Erschliessung bereits erschlossener Bauzonen. Ein öffentliches Interesse und die Verhältnismässigkeit für den Eigentumseingriff sind jedoch nicht vorhanden. Auch ist für die Erschliessung der bestehenden Bauzonen keinesfalls eine 5.5 m breite Strasse mit zusätzlich 2 m Trottoir erforderlich.

Die Weiterführung der Erschliessungssackgasse kann damit nur der künftigen Erschliessung des ausgezonten dahinterliegenden Gebiets «Beugenmatt/Schmidmatt» dienen, was jedoch ungesetzmässig ist. Auch ist die Erschliessungssackstrasse nicht vonnöten, um die landwirtschaftliche Nutzung von GB Nr. 1472 resp. den anderen, ebenfalls in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücke im Gebiet «Beugenmatt/Schmidmatt» sicherzustellen. Eine «Erschliessung auf Vorrat» der in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstücke im Gebiet «Beugenmatt/Schmidmatt» ist weder angezeigt, noch gesetzmässig. Sollten die der Landwirtschaftszone zugeteilten Grundstücke in Zukunft tatsächlich eingezont werden, ist die Erschliessung erst dannzumal zu regeln.

Entscheid Gemeinderat

Der Gemeinderat weist die Anträge mehrheitlich ab; aufgrund der zum Teil nachvollziehbaren Begründungen beschliesst er aber Folgendes:

Im Rahmen der 1. Auflage war vorgesehen, auf GB Hägendorf Nrn. 2267, 2702, 3111 und 1472 eine öffentliche Erschliessungsstrasse mit nordseitigem Trottoir und Baulinien ab der Bachstrasse bis zur Bauzongrenze nach Osten zu ziehen. Diese Festlegung entsprach der heute rechtsgültigen Ortsplanung bzw. Erschliessungsplanung der Gemeinde Hägendorf und dient einer zukünftigen Erschliessung rückwärtiger Flächen im Gebiet Schmidmatt. Im Räumlichen Leitbild der Gemeinde Hägendorf wird das Gebiet Schmidmatt nach wie vor für eine zukünftige Siedlungsentwicklung als Entwicklungsgebiet ausgewiesen (in 2. Priorität). Eine allfällige, mittel- bis langfristige Entwicklung (bei ausgewiesener Bedarf) mit einer Einzonung in diesem Gebiet bedingt auch weiterhin die Sicherung der Erschliessung. Diese soll weiterhin in den Erschliessungsplänen gesichert bleiben.

Jedoch wird die Erschliessungsstrasse neu als Erschliessungskorridor mit einer Breite von 12.5 m festgelegt (anstelle einer öffentlichen Erschliessungsstrasse); diese Raumsicherung für die mittel- bis langfristige Erschliessung sichert folgendes Profil: 3.0 m Baulinie – 2.0 m Trottoir – 4.5 m Strasse – 3.0 m Baulinie. Zudem wird der Erschliessungskorridor gegen Süden verschoben (damit entspricht der Baulinienabstand neu dem so wie einzuhaltenden Grenzabstand der südlichen Parzellen). Der Erschliessungskorridor kann kurz- bis mittelfristig bebaut werden, unter Berücksichtigung eines Revers. Zu diesem Korridor wird auf dem Erschliessungsplan folgender Hinweistext ergänzt: «Erschliessungskorridor (langfristig): Der Erschliessungskorridor dient der langfristigen Raumsicherung für eine allfällige öffentliche Erschliessung (innerhalb des Korridors sind Bauten und Anlagen an ein Beseitigungsrevers zu binden). Die Zweckmässigkeit einer solchen Erschliessung steht im Zusammenhang mit einer allfälligen Einzonung und baulichen Entwicklung des Gebietes Schmidmatt.».

Mit dem Erschliessungskorridor wird somit mittel- bis langfristig der Raum für eine Erschliessung rückwärtiger Gebiete gesichert, ohne kurz- bis mittelfristig Bauten und Anlagen auszuschliessen (unter Berücksichtigung eines Revers). Auch wird sichergestellt, dass die Erschliessungsstrasse erst zum Zeitpunkt einer allfälligen Einzonung im Gebiet Schmidmatt baulich realisiert werden kann.

Auswirkungen auf den Erschliessungsplan

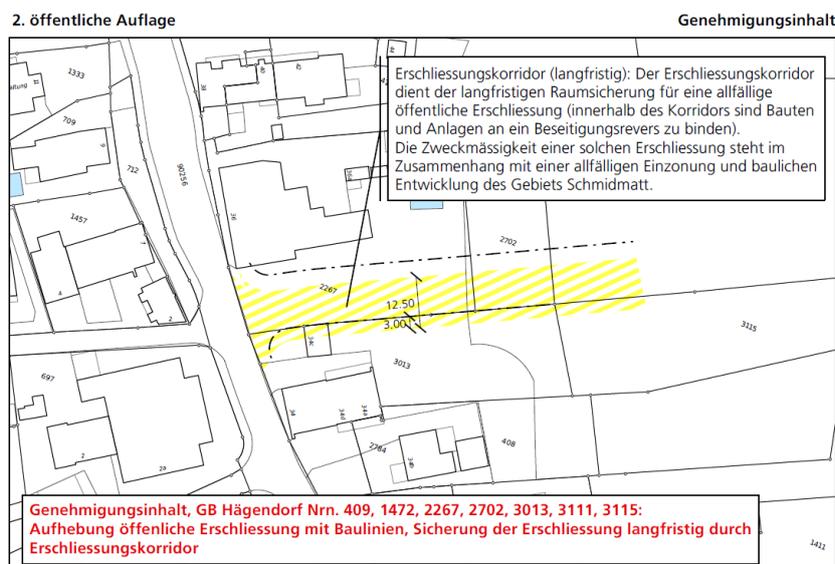


Abbildung 19 Auszug aus Änderungsplan Erschliessungsplan (Beilage 4): Aufhebung öffentliche Erschliessung mit Baulinien, Sicherung Erschliessung langfristig durch Erschliessungskorridor (GB Nrn. 1472, 2267, 2702, 3013 und 3115).

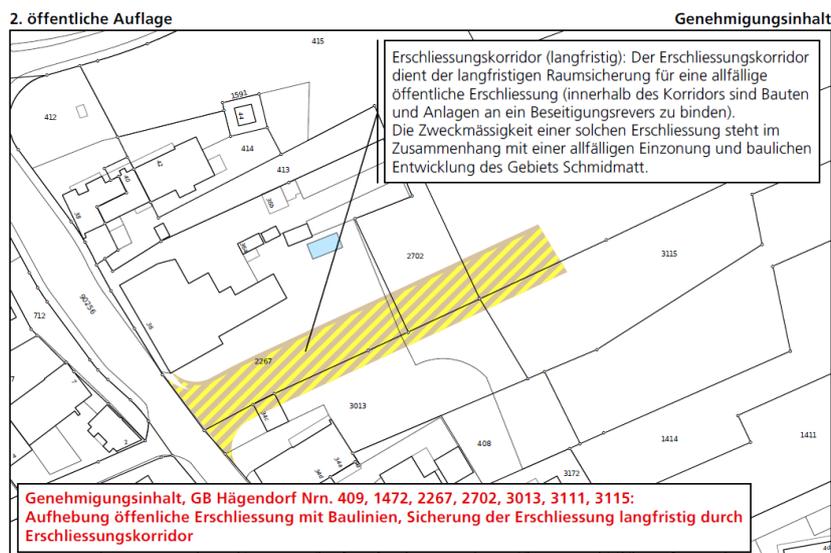
Auswirkungen auf den Bauzonenplan

Abbildung 20 Auszug aus Änderungsplan Bauzonenplan (Beilage 1): Zuweisung der aufgehobenen öffentlichen Erschliessung zur Zentrumszone Z mit überlagertem Erschliessungskorridor.

2.12 Änderungen im Zonenreglement

Im Zonenreglement erfolgen mehrere kleinere Änderungen, welche selbsterklärend sind und / oder einem besseren Verständnis und entsprechend einem einheitlichen Vollzug dienen. Diese Änderungen werden im vorliegenden Raumplanungsbericht nicht weiter erläutert. Hierfür wird auf das Zonenreglement (Beilage 6) verwiesen, in welchem diese Änderungen in roter Schrift und grau hinterlegt ausgewiesen sind.

Ebenfalls sind mehrere Änderungen im Zonenreglement bereits in obigen Ausführungen (Kapitel 2.1- 2.11) erläutert.

Nachfolgend werden nur die wesentlichen Änderungen im Zonenreglement erläutert.

- § 7 Grünflächenziffer und Baumäquivalent: in Abweichung zum rechtsgültigen Zonenreglement wird der Baumäquivalent nach wie vor eingeschränkt festgelegt (nur für 50 % der Grünflächen anrechenbar, gegenüber 100 % anrechenbar im rechtsgültigen Reglement); jedoch wird eine Beschränkung auf nur 25 % als zu einschränkend und entsprechend nicht zweckmässig erachtet. Es kommt hinzu, dass das Pflanzen von Bäumen als wertvolle Massnahme betr. Grünflächen und Biodiversität erachtet wird (auch betr. Ortsbild) und deren Förderung nicht durch eine geringe Anrechenbarkeit in Frage gestellt werden soll.

- § 11 Mobilfunkanlagen: Betreffend die Interessenabwägung für Standorte von Mobilfunkanlagen werden die Bedingungen angepasst: Neu gilt für die Festlegung der Standorte für Mobilfunkanlagen das Dialogmodell (Standortevaluation und -koordination im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens). Dabei sind Standorte für neue Mobilfunksendeanlagen / Erweiterung bzw. Aufrüstung bestehender Anlagen im Dialog mit der Baubehörde zu erarbeitet; das kantonale Amt für Umwelt kann bei Bedarf beigezogen werden.

Die Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber, bestehende Standorte anderer Anbieter mitzubenützen, wird hingegen gelöscht.

Die Zonenprioritäten gelten neu nur noch für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen.

Ausserdem wird die Festlegung gelöscht, wonach die Bewilligungsbehörde von den Mobilfunkbetreibern verlangen kann, dass innerhalb der Zonen mit gleicher Priorität Alternativstandorte geprüft werden.

Die Änderungen erfolgen aufgrund einer Einsprache der Mobilfunk anbietenden und orientiert sich an erfolgten Rechtsprechungen.

- § 16 Wohnzone, 2-geschossig a W2a: Neu sind Wohnhäuser mit jeweils maximal 3 anstatt 5 Wohnungen erlaubt. Terrassenhäuser sind nicht mehr zulässig. Diese Anpassung erachtet der Gemeinderat insbesondere betr. die Quartierverträglichkeit als zweckmässig. Damit soll sichergestellt werden, dass Qualitätsverluste in «sensiblen» Wohngebieten durch punktuelle Strukturveränderungen bestmöglich ausgeschlossen werden können.

Durch diese Anpassung werden die rechtsgültigen Bestimmungen der Wohnzone W2a bestätigt.

- § 17 Wohnzone, 2-geschossig b W2b: Neu sind Wohnhäuser mit jeweils maximal 5 Wohnungen erlaubt. Terrassenhäuser sind nicht mehr zulässig.

Diese Anpassung erachtet der Gemeinderat insbesondere betr. die Quartierverträglichkeit als zweckmässig. Damit soll sichergestellt werden, dass Qualitätsverluste in «sensiblen» Wohngebieten durch punktuelle Strukturveränderungen bestmöglich ausgeschlossen werden können.

Durch diese Anpassung werden die rechtsgültigen Bestimmungen der Wohnzone W2b bestätigt.

- § 23 Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig / 4-geschossig WG3 / WG4: Ergänzt wird, dass bei einer 4-geschossigen Bauweise ein Attikageschoss nicht zulässig ist.
- § 48 Spezifische Anforderungen (Pflichtenhefte Gestaltungsplangebiete): Bei den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten der Industriezone Ost südlich Bachmatt sowie in der Industriezone West ist im Rahmen von Gestaltungsplänen neu jeweils zwingend zusätzlich auch ein Lärmgutachten sowie ein Verkehrsgutachten inkl. Mobilitätskonzept / Controlling Verkehrsaufkommen aufzuzeigen (bisher nur auf Verlangen der Planungsbehörde).

Für das Altersheim Theresienstiftung besteht im Rahmen der Gestaltungsplanung auf GB Högendorf Nrn. 858, 1295, 1606 sowie Nrn. 865, 1363 neu die Möglichkeit, den Thalackerweg in den Gestaltungsplanperimeter zu integrieren.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Thomas Ledermann



Oensingen, 02.05.2024