

Einwohnergemeinde Hägendorf

Ortsplanungsrevision Hägendorf

Mitwirkungs exemplar (orientierend)



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Hägendorf
Bachstrasse 11, 4614 Hägendorf

Verfasser

BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer
Thomas Ledermann
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 55
Fax 062 388 38 00
E-Mail: thomas.ledermann@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Ortsplanungsrevision Hägendorf	21938	166
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Hägendorf\21627 Ortsplanungsrevision\26 Berichte\Raumplanungsbericht\RPB OP Hägendorf_Mitwirkung.docx		
Gedruckt	02.06.2022	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Entwurf nach 1. kantonaler Vorprüfung	dla	21.01.2020
002	Anpassungen aufgrund PUV	dla	08.02.2021
003	Mitwirkungssexemplar	Pej / tle	31. Mai 2022

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	11
1	Anlass und Gegenstand der Planung	12
2	Ausgangslage in Hägendorf	14
2.1	Rechtskräftige Ortsplanung	14
2.2	Kommunales Leitbild	16
2.3	Quartieranalyse	16
2.4	Verkehrsstudie	17
2.5	ERO+	17
2.6	Naturinventar und –konzept	18
2.7	Weitere kommunale Planungsgrundlagen	18
2.8	Laufende Planungen	19
3	Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben	20
3.1	Raumplanungsgesetz	20
3.2	Eidgenössische Inventare	21
3.3	Kantonaler Richtplan	21
3.4	Regionale Grundlagen	23
3.5	Digitale Zonenpläne	24
3.6	Planungsausgleichsgesetz (PAG)	24
4	Planungszweck und Verfahren	25
4.1	Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision	25
4.2	Umfang und Planungshorizont	26
4.3	Verfahren und Planbeständigkeit	27
5	Strategie der räumlichen Entwicklung	27
5.1	Leitbildplan	27
5.2	Teilziele	28
Teil B	Kommunale Planungsgrundlagen	33
6	Inhaltliche Planungsgrundlagen	34
6.1	Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision	34
6.2	Baulandreserven und Verfügbarkeit	34
6.3	Bevölkerungsdichte	42
6.4	Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie	43
6.5	Bevölkerungsprognose	45
6.6	Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen	46
6.7	Potential «Nachverdichtung / Verdichtung»	47
6.8	Baulandbedarf Wohnen	48
6.9	Baulandbedarf Arbeiten	50
6.10	Baulandbedarf weitere Zonen	50
6.11	Inhalte aus dem kantonalen Richtplan	51
7	Siedlungsentwicklung nach innen	52
7.1	Quartiereinteilung und Charakterisierung	53

7.2	Verdichtungsstrategie und –potentiale	53
7.3	Umgang mit Empfehlungen	66
Teil C	Planungsgegenstand	79
8	Begehren aus der Bevölkerung	80
8.1	Begehren aus der Bevölkerung	80
9	Änderungen Bauzonenplan	82
9.1	Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen	82
9.2	Einzonungen aus der Landwirtschaftszone	84
9.3	Auszonung in die Landwirtschaftszone	84
9.4	Umzonungen	85
9.5	Änderungen in den Reservezonen	93
9.6	Denkmalpflegerische Aspekte	95
9.7	Gestaltungsplanpflichten	96
9.8	Lärmempfindlichkeiten	98
9.9	Weitere Änderungen	98
10	Änderungen Gesamtplan	99
10.1	Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen	99
10.2	Änderungen gemäss Naturinventar	100
10.3	Landschaftsschutzzone	101
10.4	Uferschutzzone	102
11	Änderungen kantonale / kommunale Erschliessungspläne	103
11.1	Grundsätze der Erschliessungsplanung	103
11.2	Kantonale Erschliessungspläne	105
11.3	Kommunale Erschliessungspläne	106
12	Überprüfung Gestaltungspläne	117
13	Änderungen Zonenreglement	120
13.1	Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen	120
13.2	Änderungen gemäss IVHB	121
14	Änderungen Baureglement	122
Teil D	Interessenabwägung und Auswirkungen der Planung	123
15	Interessenabwägung	124
15.1	Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung	124
15.2	Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung	124
15.3	Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen	127
15.4	Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone	133
15.5	Veränderung der Bauzone und Reservezone	135
15.6	Planungsausgleich	136
15.7	Gesamtplan	137
15.8	Erschliessungspläne	137
15.9	Gestaltungspläne	137
15.10	Wald und Waldfeststellungen	138
15.11	Fruchtfolgeflächen	139

15.12	Natur und Landschaft	139
15.13	Landwirtschaft	141
15.14	Digitale Zonenpläne	141
15.15	Grundwasser	141
15.16	Weitere Auswirkungen	145

Teil E Organisation und Verfahren 149

16 Organisation der Planungsarbeit 150

17 Planungsablauf, Information und Mitwirkung 151

17.1	Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses	151
17.2	Kantonale Vorprüfung	152
17.3	Zweite kantonale Vorprüfung	153
17.4	Mitwirkung der Bevölkerung	154
17.5	Öffentliche Auflage	155

18 Schlussfolgerungen und Würdigungen 156

Anhang

Anhang I	Checkliste Umsetzung RLB	I
Anhang II	Aktuelles Fassungsvermögen, Stand vor OPR (November 2020)	II
Anhang III	Fassungsvermögen, Stand vor OPR (November 2020) (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)	III
Anhang IV	Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)	IV
Anhang V	Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss Gemeinde)	V
Anhang VI	IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 5/2017)	VI
Anhang VII	Fruchtfolgeflächen	VII
Anhang VIII	öV-Güteklasse	VIII
Anhang IX	Gefahrenhinweiskarte Störfälle	IX
Anhang X	Kataster der belasteten Standorte	X

Unterlagen zur Genehmigung (Stand Mitwirkungsexemplar)

- Beilage 1 Bauzonenplan
Massstab 1:2'500. Plan Nr. 21627/1, BSB + Partner
- Beilage 2 Gesamtplan
Massstab 1:5'000. Plan Nr. 21627/2, BSB + Partner
- Beilage 3.1 Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung
Massstab 1:1'000. Plan Nrn. 21627/10 bis /13, BSB + Partner
- Beilage 3.2 Kantonale Baulinienpläne, Solothurnstrasse, Oltnerstrasse, Allerheiligenstrasse 1 und 2
Massstab 1:1'000. Plan Nrn. 21753/15, bis /18, BSB + Partner
(nicht Gegenstand der kommunalen Mitwirkung)
- Beilage 4 Naturgefahrenplan
Massstab 1:5'000, Plan Nr. 21627/24, BSB+Partner
- Beilage 5 Zonenreglement der Einwohnergemeinde Hägendorf
- Das Baureglement wird parallel zur OPR überarbeitet und separat zur Genehmigung eingereicht.

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden **Raumplanungsbericht** sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

- Beilage 6 Waldfeststellungspläne, Detail A-H
Massstab 1: 1'000. Plan Nrn. 21627/100 bis /108, BSB+Partner
(nur zur Kenntnisnahme durch den Gemeinderat, keine Genehmigung durch Gemeinde)
- Beilage 7 Strassenklassierungsplan
Massstab 1:2'500. Plan Nr. 21627/14, BSB + Partner
- Beilage 8 Bauentwicklung 2003 bis November 2020
Massstab 1:3'000. Plan Nr. 21627/22, BSB + Partner
- Beilage 9 Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (November 2020)
Massstab 1:3'000. Plan Nr. 21627/23, BSB + Partner
- Beilage 10 Baulandreserven nach Ortsplanungsrevision (Mai 2022)
Massstab 1:3'000. Plan Nr. 21627/23a, BSB + Partner
- Beilage 11 Plan der Änderungen
Massstab 1:3'000. Plan Nr. 21627/30, BSB + Partner
- Beilage 12 Plan der planungsbedingten Vorteile gemäss PAG / Auszonungen
Massstab 1:3'000. Plan Nr. 21637/32, BSB + Partner
- Beilage 13 Fruchtfolgeflächen, Plan der Änderungen
Massstab 1:3'000. Plan Nr. 21627/31, BSB + Partner
- Beilage 14 Quartieranalyse
Bericht und Pläne, werk 1 architekten und planer ag, Olten

- Beilage 15 Überbauungsziffer und Ausbaugrad
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21627/41, BSB + Partner
- Beilage 16 Analyseplan Siedlungsentwicklung nach innen
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21627/40, BSB + Partner
- Beilage 17 Mobilitätsplan
Massstab 1:3'000. Plan Nr. 21627/54, BSB + Partner
- Beilage 18 Verkehrsstudie Hägendorf, Verkehrsmassnahmen und Parkierung
Bericht, 17.02.2017, BSB + Partner
- Beilage 19 Räumliches Leitbild Hägendorf 2015 (ohne Erläuterungsbericht)
Durch die Gemeindeversammlung am 15. September 2015 verabschiedet
- Beilage 20 Naturinventar und –konzept Hägendorf 2020
Bericht und Plan, Massstab 1:5'000. Plan Nr. 21938.3/1, BSB + Partner
- Beilage 21 Beurteilung Schlüsselstellen, Arbeitsthesen
werk 1 architekten und planer ag, Olten
- Beilage 22 Vorprüfungsberichte (1. Vorprüfung vom 23.08.2019, 2. Vorprüfung vom 27.08.2021)
- Beilage 23 Mitwirkungsbericht (wird nach der öffentlichen Mitwirkung erarbeitet)

Abkürzungen

AfU	Amt für Umwelt, Kt. Solothurn
AG	Arbeitsgruppe Zonenplanrevision
ALW	Amt für Landwirtschaft, Kt. Solothurn
ARP	Amt für Raumplanung, Kt. Solothurn
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau, Kt. Solothurn
AWJF	Amt für Wald, Jagd und Fischerei
AZ	Arbeitszonen
BFS	Bundesamt für Statistik
BJD	Bau- und Justizdepartement, Kt. Solothurn
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV
FFF	Fruchtfolgeflächen
GeolG	kant. Geoinformationsgesetz
GIS	Geographisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
GPG	Gemeindepräsidentenkonferenz Bezirk Gäu
GR	Gemeinderat Hägendorf, Planungsbehörde
GSchG	eidg. Gewässerschutzgesetz
GWBA	Gesetz über Wald, Boden und Abfall, Kanton Solothurn
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KBV	kant. Bauverordnung
LSV	eidg. Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OP	Ortsplanung
OPR	Ortsplanungsrevision
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
öV	öffentlicher Verkehr (Bahn und Bus)
PAG	kant. Planungsausgleichsgesetz
PAR	Planungsausgleichsreglement
PBG	kant. Planungs- und Baugesetz
RLB	kommunales räumliches Leitbild
RP	kant. Richtplan
RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	eidg. Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBV	Sonderbauvorschriften (zum Gestaltungsplan)
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Die Gesamtrevision wird im vorliegenden Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

- ¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.
- ² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.



Teil A Ausgangslage und Rahmenbedingungen

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Rechtskräftige Ortsplanung OP

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hägendorf wurde mit RRB Nr. 1321 vom 10. Juli 2003 genehmigt und ist somit über 10-jährig.

Auftrag zur OP-Revision

Nach § 10 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)¹ hat die Gemeinde die Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen. Zudem sind die Gemeinden gemäss § 70 der Kantonalen Bauverordnung (KBV)² aufgefordert, ihre Zonenpläne und -reglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen. Der Gemeinderat hat das Ingenieur- und Planungsbüro BSB + Partner im Juli 2016 mit der Erarbeitung der Revision der Ortsplanung (OP) beauftragt.

Zudem sind die Gemeinden gemäss § 70 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) aufgefordert, ihre Zonenpläne und -reglemente bis zum Jahr 2023 dem neuen Recht anzupassen (teilrevidierte KBV im Jahr 2013, Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB 2012).

Mit der OPR kommt die Einwohnergemeinde Hägendorf dem Gesetzesauftrag nach PBG und KBV nach.

Planungsgegenstand

Im Rahmen der OPR werden alle Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Hägendorf sowie die dazugehörigen Vorschriften überprüft und, wo nötig, überarbeitet. Dies umfasst folgende Dokumente und Planwerke:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen
- Gesamtplan
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung
- Zonenreglement
- Baureglement

Räumliches Leitbild

Als wichtige Grundlage für die OP-Revision hat die Einwohnergemeinde Hägendorf im Räumlichen Leitbild 2015 die gewünschte Entwicklung für die nächsten 20 Jahre dargestellt. Das Leitbild wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. September 2015 verabschiedet.

¹ Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>

² Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

Weitere Grundlagen

Neben dem RLB stützt sich die OPR auf verschiedene weitere Grundlagen (Inventare, Konzepte etc.). Diese konkretisieren dabei die Teilziele und Massnahmen aus dem RLB. Auch sind die zum Teil neuen bzw. revidierten, übergeordneten Planungsgrundlagen in der OPR zu berücksichtigen. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (RP), der kantonalen Siedlungsstrategie, dem Agglomerationsprogramm AareLand, der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), der teilrevidierten Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG), dem kantonalen Planungsausgleichsgesetz (PAG) sowie der Anpassung der kantonalen Bauverordnung (KBV) (nicht abschliessende Aufzählung) liegt aus planerischer Sicht eine neue Ausgangslage vor.

Wesentliche Inhalte der Ortsplanungsrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, mit geeigneten Massnahme und aufbauend auf den Zielen des RLB gute Voraussetzungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu schaffen (innerhalb wie ausserhalb der Bauzone). Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potenziale aktiviert, bestehende Qualitäten erhalten und vorliegende Defizite behoben werden können, unter Berücksichtigung der massgebenden Rahmenbedingungen.

Beschluss Gemeinderat / Vorprüfungsverfahren

Das vorliegende Gesamtdossier der OP wurde am 15. Januar 2018 vom Gemeinderat für die kantonale Vorprüfung verabschiedet und Ende Januar 2018 zur Vorprüfung eingereicht. Am 23. August 2019 wurde der Gemeinde der kantonale Vorprüfungsbericht zugestellt. Im Anschluss fanden mehrere Besprechungen mit dem Amt für Raumplanung statt. Die Planungsbehörden haben anschliessend das Gesamtdossier eingehend überarbeitet und dem Gemeinderat am 22. Februar 2021 erneut vorgelegt. Der Gemeinderat beschloss daraufhin die Verabschiedung zur zweiten kantonalen Vorprüfung.

Im Anschluss und nach Berücksichtigung der Eingaben aus der zweiten kantonalen Vorprüfung wird die OP der Bevölkerung von Hägendorf vorgestellt und zur Mitwirkung eingeladen.

2 Ausgangslage in Hägendorf

2.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Nutzungsplanung seit letzter OP

Seit der Genehmigung der aktuell geltenden Ortsplanung (RRB Nr. 1321 vom 10. Juli 2003) erfolgten diverse Anpassungen in der Nutzungsplanung. Die Nutzungspläne wurden im Rahmen der Arbeiten zur aktuellen OPR nachgeführt.

Tabelle 1

Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Gestaltungsplan	Änderung Gestaltungsplan Handelszentrum Industriestrasse West	2022/305
Kantonaler Erschliessungsplan	Allerheiligenstrasse, Weinholdenfeld bis Langenbruckstrasse	2021/212
Kantonaler Erschliessungsplan	Oltnerstrasse, Bushaltestelle Nellen bis Bushaltestelle Gässli, ÖV-Massnahmen, Busspur Oltnerstrasse	2019/393
Aufhebung Gestaltungsplanpflicht	Gebiet Herzel GP a)	2017/1866
Anpassung Erschliessungsplan, Anpassung Zonenreglement	«Breiten / Höchmatt», Situationsplan	2017/719
Gestaltungsplan mit SBV und Umweltverträglichkeitsprüfung	Handelszentrum Industriestrasse West	2015/387
Gestaltungsplan mit SBV	Kreuzcenter	2015/1348
Anpassung Erschliessungsplan	Cherliweg	2014/259
Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV	Fasiswald	2013/719
Kantonale Spezialzone für eine Inertstoffdeponie	Fasiswald	2013/719
Änderung Bauzonenplan	Bodenmattstrasse / Breitweg	2013/651
Kantonaler Zonen- und Erschliessungsplan mit Zonenvorschriften	Gleisanschluss Industriezonen Hä-Ri-Wa	2012/431
Grundwasserschutzzone	Tüfelsschluchtquellen	2012/2506
Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan	Aufhebung GP Zentrum Oberdorf und GP-Pflicht	2012/1891
Gestaltungsplan mit SBV	Industrie West, GB Nrn. 180/185/199/4851/2097	2011/1599
Teilzonenplan, Erschliessungs- und Signalisationsplan mit ZV	Industriezone güterverkehrsintensive Anlagen	2011/1599
Teilzonenplan	Industriezone GB Nr. 180	2010/43
Gestaltungsplan mit SBV	Hausmatten im Mitteldorf	2009/2002

Änderung Bauzonenplan	Bereich Hausmatten im Mitteldorf	2009/2202
Grundwasserschutzzone für die Gebirgsquelle	Wasserversorgung Höhenlinik Allerheiligenberg	2009/1996
Änderung Erschliessungs- und Strassenkategorienplan	Industriestrasse West (Bereich Scheuermatten)	2009/953
Entlastung Region Olten Erschliessungsplan Umgestaltungsmassnahmen	Solothurnstrasse H5 (Herzacker bis Bahnweg)	2008/15
Entlastung Region Olten Erschliessungsplan Umgestaltungsmassnahmen	Solothurnstrasse H5 (Dorfeinfahrt bis Herzacker)	2008/15
Erschliessungs- und Strassenkategorienplan, Gestaltungspläne	Änderung und Aufhebung, Thalackerweg	2009/479
Gestaltungsplan Teilbereich	Gestaltungsplan GP e) Industrie Ziegelei	2008/1598
Gestaltungs- und Erschliessungsplan	Kirchrain Nord	2008/1265
Änderung Bauzonenplan	Parzelle Nr. 1299	2008/1259
Änderung Gesamtplan	Halbrütiacker-Lindenhang	2008/948
Teilzonen- und Erschliessungsplan	Kirchrain Nord	2007/1517
Gestaltungs- und Erschliessungsplan	Kirchrain Nord, Teil Süd	2007/1516
Teilzonen- und Gestaltungsplan	Weinhaldenfeld	2007/970
Erschliessungsplan	Kreisel Oltnerstrasse H5, Bereich Ziegeleistrasse / Industriestrasse Ost	2004/1690
Letzte Ortsplanungsrevision Hägendorf		2003/1321

2.2 Kommunales Leitbild

Räumliches Leitbild 2015

Als richtungsweisende Grundlage für die OP-Revision hat die Einwohnergemeinde Hägendorf im räumlichen Leitbild 2015 die gewünschte Entwicklung für die nächsten 20 Jahre aufgezeigt (Beilage 19). Gestützt auf das PBG wurde die Bevölkerung über das Leitbild informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Das Leitbild wurde vom Gemeinderat Hägendorf unter Berücksichtigung der Wünsche und Anregungen aus dem Mitwirkungsverfahren beraten und dem Kanton zur Stellungnahme unterbreitet (Stellungnahme vom 25. März 2015). Das räumliche Leitbild wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. September 2015 verabschiedet.

Die Verabschiedung des RLB erfolgte nach Inkrafttreten des revidierten RPG aber bevor das Amt für Raumplanung eine gängige Praxis im Umgang mit den neuen Ortsplanungsrevisionen definiert hatte. Auch wurde die Revision des kantonalen Richtplans erst nach Inkrafttreten des RLB vom Bund genehmigt. Zu dieser Zeit war daher noch nicht konkret absehbar, welche erhöhten Anforderungen an die OPR sich insbesondere aufgrund der Vorgaben des RPG ergeben würden. Die vorliegende OPR hatte daher einerseits zur Aufgabe, die behördenverbindlichen Stossrichtungen aus dem RLB umzusetzen; andererseits die Teilziele auf die neuen Vorgaben abzustimmen.

2.3 Quartieranalyse

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. 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. Mit der bundesrätlichen Genehmigung des revidierten kantonalen Richtplan (RP) wird die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen entsprechend in den Vordergrund gestellt. Entsprechend definiert der RP folgenden Planungsauftrag an die Gemeinden (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.»

Dieser Planungsauftrag stellt eine grosse Herausforderung dar und verlangt nach einer vertieften Bearbeitung. Im Rahmen der OPR wurde daher eine ausführliche «Quartieranalyse» erarbeitet, welche neben der Ermittlung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere auch quartierspezifische Strategien für die langfristige Entwicklung aller Ortsteile sowie Massnahmen für deren quartierverträgliche Umsetzung definiert.

Die Quartieranalyse bildet eine wichtige Grundlage und liegt als Beilage dem Planungsdossier bei (vgl. Beilage 14). Ergänzend zur Quartieranalyse wurden noch zwei Analysepläne erarbeitet:

- Überbauungsziffer und Ausbaugrad, Analyse der bebauten Bauzonen (Beilage 15)
- Analyseplan zur Siedlungsentwicklung nach innen (Beilage 16)

2.4 Verkehrsstudie

Im Jahr 2017 liess die Gemeinde eine Verkehrsstudie erarbeiten (vgl. Beilage 18). In der Verkehrsstudie wurden Massnahmen für folgende Teilgebiete vorgeschlagen:

- Lebensader Hauptstrasse
- südlich Hauptstrasse
- Dorfkern, Schulhausgebiet und Oberdorf
- Wohngebiete nördlich Hauptstrasse

Die generelle Einführung von Tempo 30 auf Gemeindestrassen wurde am 4. März 2018 an der Urne jedoch nicht angenommen. Eine teilweise Umsetzung von Tempo 30 erfolgte im Jahr 2018 im Gebiet Bahnhof.

2.5 ERO+

ERO+

Die Erweiterung Entlastung Region Olten ERO+ war im Agglomerationsprogramm AareLand (3. Generation) für den Bund vorgemerkt und sollte dann in der 4. Generation zwischen 2023 bis 2026 zu A-Massnahmen weiterentwickelt werden. Der Bund hat in seinem Prüfbericht vom 14.09.2018 die Umfahrung von der B-Massnahme zur C-Massnahme mit folgender Begründung verschoben:

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.

**Agglomerationsprogramm
4. Generation**

Es gibt keine separaten Massnahmen zur ERO+, welche in die 4. Generation des Agglomerationsprogramms eingereicht werden.

Ausrichtung in OPR

Das Thema ERO+ ist in einem in der Region abgestimmten Prozess anzugehen. Im Zusammenhang mit der ERO+ ist – wie bereits vom Bund geäussert –zunächst die Frage der Zentrumsentwicklung anzugehen. Dabei soll die Klärung der Rolle des Zentrums, der Nutzungen und den daraus entstehenden Potentiale im Vordergrund stehen. Eine allfällige Entlastungsstrasse muss auf die Klärung im Zentrum abgestimmt sein. Da eine Umsetzung der ERO+ im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht absehbar ist, ist die OPR nicht darauf auszurichten.

2.6 Naturinventar und –konzept

Neben der Siedlungsentwicklung nach innen haben auch die Themen Kulturlandschaft, naturnahe Lebensräume und das Landschaftsbild an Aktualität gewonnen. Es gilt, die bestehenden Qualitäten, den Erholungswert, den ökologischen Wert sowie die charakteristischen Landschaftsbilder nachhaltig zu erhalten bzw. aufzuwerten. Entsprechend wurde als wichtige Grundlage für die OPR das Naturinventar sowie das Naturkonzept aus den Jahren 1990 aktualisiert und überarbeitet (vgl. Beilage 20).

2.7 Weitere kommunale Planungsgrundlagen

Nebst den oben erwähnten Analysen und Konzepten (RLB, Quartieranalyse, Verkehrsstudie, Naturinventar/-konzept) wurden weitere Grundlagen neu erarbeitet bzw. aktualisiert:

- Analyse der Bauentwicklung seit der letzten Ortsplanungsrevision (Beilage 8)
- Inventarisierung der Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (Stand November 2020) (Beilage 9)
- Aktualisierung des theoretischen Fassungsvermögens vor Ortsplanungsrevision (Anhang II)
- Mobilitätsplan: Darstellung der bestehenden Situation des öffentlichen Verkehrs (öV) / Langsamverkehrs (LV, Fuss- und Veloverkehr) im Mobilitätsplan (Beilage 17)
- Darstellung der Änderungen der Fruchtfolgeflächen (FFF, Beilage 13)
- Darstellung der planungsbedingten Vorteile gemäss PAG / Auszungen, Beilage 12)

2.8 Laufende Planungen

Folgende laufenden Projekte sind auf dem Gemeindegebiet von Hägendorf in Planung, welche es im Rahmen der OP zu berücksichtigen gilt bzw. deren Umsetzung planerisch sichergestellt werden soll:

- Ausserhalb der OP-Revision beschloss der Gemeinderat im Juni 2017 die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Herzelacker (Reservezone)
- Teilzonen- und Gestaltungsplan Eigasse (GB Hägendorf Nr. 2271); momentan pausiert
- Änderung kommunaler Erschliessungsplanung Eigasse (Umklassierung öffentl. Fussweg zu öffentl. Erschliessungsstrasse im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan Eigasse)
- Änderung kantonaler Erschliessungsplanung Allerheiligenstrasse, Bereich Eigasse (Teilstück südlich Einmündung Rebhalde bis Einmündung Vogelberg; parallel zum kommunalen Erschliessungsplan Eigasse)
- Sanierung Allerheiligenstrasse
- Raumplanerische Vorabklärung F. Murpf AG
- Projekte im Zusammenhang mit der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung (in Ausarbeitung)
- Testplanung All-Gäu

3 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben

Zahlreiche Grundlagen und Vorgaben auf kantonaler und nationaler Ebene geben den Rahmen für die Ortsplanungsrevision Hägendorf vor. Eine Zusammenstellung bzw. Hinweise auf die wesentlichsten Inhalte sind nachfolgend aufgeführt.

3.1 Raumplanungsgesetz

Seit 1. Mai 2014 in Kraft

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (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. 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. Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen zu erhalten.

Beurteilung der Bauzonengrösse

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;
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist;
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Raumplanungsbericht

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde (vorliegend der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Hägendorf), welche die Nutzungspläne erlässt, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungsplanung

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,
- die Anregungen aus der Bevölkerung,
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie
- den Richtplan berücksichtigen und
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

3.2 Eidgenössische Inventare

ISOS	Hägendorf ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nicht aufgeführt.
IVS	Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) weist für Hägendorf folgende Objekte aus: <ul style="list-style-type: none">- mehrere Abschnitte von lokaler Bedeutung sowie Wegbegleiter für die Strecken 660 Hägendorf-Eptingen, 661 Hägendorf/Gnöd-Allerheiligenberg, 662 Hägendorf-Langenbruck
BLN	Auf Gemeindegebiet von Hägendorf befindet sich ein Gebiet im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN): <ul style="list-style-type: none">- BLN 1012 Belchen-Passwang-Gebiet
TWW	Trockenwiesen und –weiden (TWW) sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägte, artenreiche Lebensräume. Um dem schweizweit anhaltenden Rückgang entgegenzuwirken, wurden die wertvollsten Flächen in ein Bundesinventar aufgenommen. Das Bundesinventar für TWW weist auf dem Gemeindegebiet von Hägendorf folgende Objekte aus: <ul style="list-style-type: none">- Objekt Nr. 10624 Gwidem- Objekt Nr. 10680 Sonnenberg- Objekt Nr. 10834 Chamersberg
IANB	Das Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung enthält ein Objekt auf dem Gemeindegebiet von Hägendorf: <ul style="list-style-type: none">- Objekt Nr. SO137 Hächweidli

Die eidgenössischen Inventare sind in der OPR zu berücksichtigen. Die Objekte wurden orientierend im Gesamtplan übernommen.

3.3 Kantonaler Richtplan

Neuer kantonaler Richtplan seit Oktober 2018

Der revidierte kantonale Richtplan wurde mit RRB Nr. 1557 vom 12. September 2017 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn beschlossen und am 24. Oktober 2018 durch den Bundesrat genehmigt und damit für den Bund, den Kanton Solothurn sowie die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Er berücksichtigt die Vorgaben und Anforderungen, die sich aus dem revidierten RPG ergeben.

Der kantonaler Richtplan als wichtigste Vorgabe

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans stellen die wichtigsten übergeordneten Vorgaben für die Beurteilung der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Der Richtplan basiert u.a. auf dem durch den Regierungsrat verabschiedeten Raumkonzept Kanton Solothurn (RRB Nr. 2012/1522 vom 3. Juli 2012). Das Raumkonzept enthält Leitsätze, Grundsätze und

	<p>Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik wesentlich sind. Die Umsetzung erfolgt in den drei Handlungsräumen "urban", "agglomerationsgeprägt" und "ländlich".</p>
Urbaner Handlungsraum	<p>Hägendorf wird im Richtplan als urbane Gemeinde eingestuft. Der urbane Raum ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Im urbanen Raum erfolgt gemäss Konzept die Hauptentwicklung des Kantons.</p>
Definition Siedlungsgebiet	<p>Das Siedlungsgebiet umfasst gemäss Grundsatz S-1.1.2:</p> <ul style="list-style-type: none">- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht;- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird;- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.
Siedlungsentwicklung nach innen	<p>Mit der bundesrätlichen Genehmigung des Richtplans werden die Siedlungsentwicklung nach innen und die Siedlungsqualität in den Vordergrund gestellt. Den Gemeinden kommen u.a. folgende Aufträge zu: Gebiete mit Verdichtungspotenzial ermitteln, Handlungsbedarf für die Siedlungsqualität ausweisen, strukturierte, nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete schaffen, Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet berücksichtigen, Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung ergreifen, Bauland in den Arbeitszonen effizient nutzen.</p> <p>Seit 2018 ist in den Ortsplanungen der Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» des Kantons Solothurn zu berücksichtigen.</p>
Planungsgrundsätze und –aufträge an die Gemeinde	<p>Die Gemeinde hat bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1.(Siedlungsgebiet und Bauzonen) und S-1.2 (Siedlungsqualität) sowie die gemeindespezifischen Richtplaninhalte zu berücksichtigen und umzusetzen.</p>
Planungsgrundsätze Entwicklungsgebiete Arbeiten	<p>Neue Arbeitszonen dürfen nur ausgeschieden werden, wenn eine Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt (Kapitel S-1.1.22 und S-3.1.2).</p>

3.4 Regionale Grundlagen

Agglomerationsprogramm AareLand

Die Gemeinde Hägendorf liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand. Die Agglomerationsprogramme dienen der Koordination von bereichsübergreifenden Themen innerhalb einer Agglomeration und bezwecken die regionale Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft. Massnahmen, welche diesem Zweck dienen und die geforderten Kriterien erfüllen, werden durch Bundesgelder mitfinanziert.

4. Generation

Im Kanton Solothurn wurden bisher 3 Agglomerationsprogramme erarbeitet. Im Juni 2021 wurde beim Bund das Agglomerationsprogramm AareLand 4. Generation eingereicht. Das Zukunftsbild, die Ziele und Massnahmen sind demnach vorhanden.

1-3. Generation

In den vorgängigen Agglomerationsprogrammen (1., 2. und 3. Generation) wurde die Aufwertung des Bahnhofsgebietes als ÖV-Knoten sowie als Ortszentrum gemeldet. In der 2. und 3. Generation wird die Massnahme Umfahrung Hägendorf / Rickenbach (ERO+) aufgelistet.

All-Gäu

Der Wachstumsraum Gäu umfasst die 15 Gemeinden Boningen, Egerkingen, Fulenbach, Gunzgen, Hägendorf, Härkingen, Kappel, Kestenholtz, Neuendorf, Niederbuchsiten, Oberbuchsiten, Oensingen, Rickenbach, Wangen bei Olten und Wolfwil. Er ist einer der dynamischsten Räume des Kantons Solothurn. In den letzten Jahren hat ein vergleichsweise hohes Bevölkerungswachstum stattgefunden. Es bestehen sehr vielfältige Nutzungsansprüche und Infrastrukturen (z.B. Autobahnen A1/A2, Logistik- und Einkaufszentren, Landwirtschaft, Grundwasserträger, Hochwasserschutz). Damit künftige Nutzungsinteressen grenz- und themenübergreifend abgestimmt werden können, wurde das Projekt AllGäu, ehemals Entwicklungsperspektive Wachstumsraum Gäu, lanciert. Ziel ist, dass Kanton und Gemeinden im Dialog zusammen eine langfristige räumliche Entwicklungsstrategie erarbeiten. Dazu wurde eine Testplanung erarbeitet. Die Arbeiten wurden im Herbst 2020 mit einer Startveranstaltung gestartet.

Die Arbeiten zu All-Gäu können im Rahmen der OPR nicht berücksichtigt werden; die OPR wird vorgängig zu allfälligen konkreten Ergebnissen aus der Planung abgeschlossen.

Arbeitszonenbewirtschaftung

Im Nachgang zur Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bund wurde im Raum zwischen Wangen bei Olten und Oensingen die Erarbeitung der zwingend notwendigen Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) an die Hand genommen. Damit wird ein wichtiger Schritt vorgenommen, um eine koordinierte und über die Gemeindegrenzen abgestimmte Nutzung der bestehenden Arbeitsplatzgebiete zu ermöglichen.

Einzonungen von neuen Arbeitszonen (AZ) setzen eine regional abgestimmte Arbeitszonenbewirtschaftung voraus (Beschlüsse S-1.1.22 und S-3.1.2 gemäss kantonalem Richtplan). Da diese AZB erst in Ausarbeitung steht, kann im Rahmen der vorliegenden OPR keine Entscheidung betreffend neuer Arbeitszonen gefällt werden. Ein allfälliger resultierender Bedarf in der Gemeinde kann gemäss Rückmeldung des ARP im Rahmen einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung, auch ausserhalb einer Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen.

Der Gemeinderat von Hägendorf beabsichtigt, die Erweiterung der Arbeitszone nach Vorliegen der AZB zu prüfen und im Rahmen einer Teilrevision anzugehen.

3.5 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden sind mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich zu erfassen. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Spätestens mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen.

Die Gemeinde Hägendorf kommt diesem Gesetzesauftrag nach GeoIG im Rahmen der OPR nach

3.6 Planungsausgleichsgesetz (PAG)

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz (PAG) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen.

Für die anstehende Ortsplanung ist das PAG anzuwenden. Die Gemeinde Hägendorf beabsichtigt, ein kommunales Planungsausgleichsreglement zu erlassen; dieses soll im Dezember 2022 von der Gemeindeversammlung verabschiedet werden.

4 Planungszweck und Verfahren

4.1 Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision

Übergeordnete Zielsetzung

Der Fokus der vorliegenden OPR liegt darin, mit geeigneten Massnahme und aufbauend auf den Zielen des RLB gute Voraussetzungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu schaffen (innerhalb wie ausserhalb der Bauzone). Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potenziale aktiviert, bestehende Qualitäten erhalten und vorliegende Defizite behoben werden können, unter Berücksichtigung der massgebenden Rahmenbedingungen.

Ziele für die Ortsplanungsrevision

Mit der Gesamtrevision der OP werden folgende übergeordneten Ziele verfolgt (siehe auch Räumliches Leitbild 2015):

- Umsetzung bzw. Sicherstellung der im RLB ausgewiesenen Entwicklungsabsichten (behördenverbindliche Leitsätze und Leitbildplan) in den grundeigentümergebundenen Nutzungsplänen und Reglementen.
- Aktualisierung, Nachführung und Anpassung der bestehenden OP aus dem Jahre 2003 unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Anforderungen bzw. Rahmenbedingungen auf Stufe Bund, Kanton, Region und Gemeinde, insbesondere des kantonalen Richtplans.
- Überprüfung und Aktualisierung bestehender Grundlagen und Umsetzung des ausgewiesenen Handlungsbedarfs im Rahmen der OPR (z.B. Naturinventar und –konzept; Quartieranalyse). Berücksichtigung von weiteren Grundlagen Dritter (z.B. Naturgefahren).
- Dimensionierung der Bauzone auf eine Bevölkerungszahl von rund 5'910 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2034 unter Berücksichtigung verträglicher Massnahmen zur Verdichtung bzw. Nachverdichtung. Schaffung von Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Arbeitsplatzangebots und die Ansiedlung neuer Unternehmen. Die Wohn- und Lebensqualität sowie der Dorfcharakter sollen durch die bauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt werden.
- Ermöglichung einer auf die Gemeinde Hägendorf abgestimmten, quartierverträglichen Siedlungsentwicklung nach innen. Durch Verdichtung und Nachverdichtung soll die Entwicklung der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen hauptsächlich innerhalb der bestehenden Bauzone bzw. von bereits bestehenden Bauten stattfinden.

- Wahrung und Förderung der bestehenden Qualitäten von Landschaft und Natur sowie des Landschaftsbildes der Gebiete und Bereiche ausserhalb der Bauzonen.
- Als Schwerpunkte der Ortsplanungsrevision hat die Gemeinde den Dorfkern, die Hauptstrasse als Lebensader mit Aufenthaltsqualität und das Oberdorf als Schlüsselstellen der Siedlungsentwicklung definiert. Zudem sollen Wohngebiete für generationenübergreifendes Wohnen gefördert und ein attraktives Fuss- und Radwegnetz sichergestellt werden.
- Anpassung der Zonen- und Bauvorschriften auf das neue Recht (KBV, teilrevidiert aufgrund den Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen zu harmonisieren).

4.2 Umfang und Planungshorizont

Umfang / Perimeter der OPR

Im Rahmen der laufenden OPR werden sämtliche Nutzungspläne über das gesamte Gemeindegebiet (Bauzonenplan, Erschliessungspläne, Gesamtplan sowie die Zonenvorschriften) öffentlich aufgelegt, auch wenn die Inhalte keine Änderung erfahren haben. Dies ermöglicht es allen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planinhalte vergangener OPR korrekt wiedergegeben wurden und ob die Zweckmässigkeit nach wie vorgegeben ist. Dies ist insbesondere auch von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt bzw. digitalisiert wurden.

Planungshorizont

Der zeitliche Planungshorizont umfasst die nächsten 15 Jahre. Als massgebender Planungshorizont für die vorliegende OPR wurde das Jahr 2036 festgelegt.

4.3 Verfahren und Planbeständigkeit

Massgebendes Verfahren

Das massgebende Verfahren ist das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15-21 PBG. Nach der kantonalen Vorprüfung, der Bevölkerungsmitwirkung und der öffentlichen Auflage treten die Nutzungspläne und das Zonenreglement mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft.

Baureglement

Das Baureglement wird durch die Gemeindeversammlung beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt; das Baureglement kennt somit keine öffentliche Auflage.

Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind nach § 10 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die Planbeständigkeit der heute rechtskräftigen Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hägendorf ist erfüllt (RRB 2003/1321).

5 Strategie der räumlichen Entwicklung

Die Strategie der räumlichen Entwicklung wurde im Rahmen der Arbeiten zum räumlichen Leitbild (Beilage 19) erarbeitet und durch Beschluss der Gemeindeversammlung im Jahr 2015 behördenverbindlich erklärt. Die nachfolgenden Leitbildpläne und Teilziele bilden die wesentliche Grundlage für die vorliegende OPR.

5.1 Leitbildplan

Im RLB ist anhand des Leitbildplans die beabsichtigte räumliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 20 Jahren räumlich dargestellt (Abbildung 1).

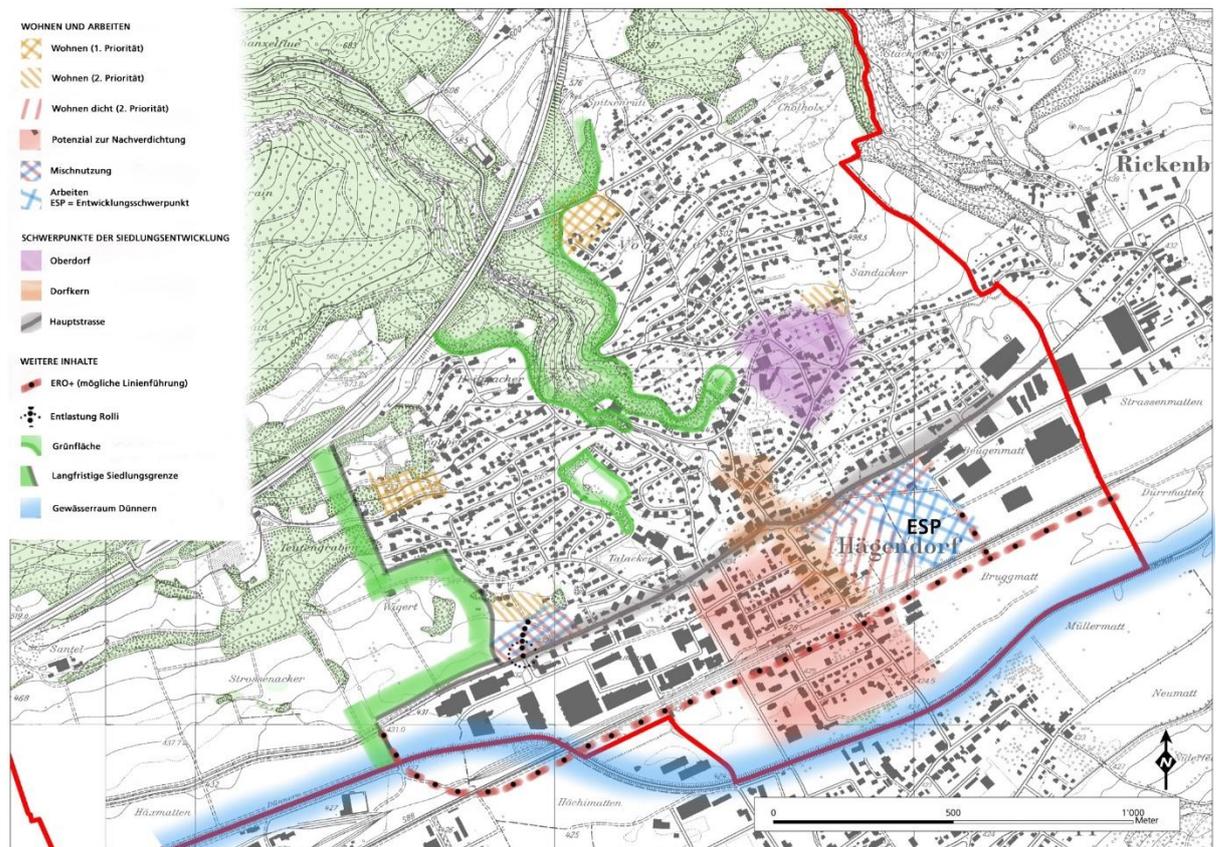


Abbildung 1

Karte zum räumliche Leitbild Hägendorf 2015

5.2 Teilziele

Das Leitbild Hägendorf gibt folgende behördenverbindlichen Teilziele vor, diese bilden die Stossrichtungen der angestrebten Entwicklung ab:

Übergeordneter Leitsatz

Dem räumlichen Leitbild liegt der folgende übergeordnete Leitsatz zugrunde:

Hägendorf ist Lebensmittelpunkt seiner Einwohnerinnen und Einwohner, attraktiver Wohnort mit einem reichhaltigen Dorfleben, ein lebendiges Dorf mit abwechslungsreicher Naherholung und dynamischer, wertschöpfungsstarker Arbeitsort zugleich.

Bevölkerung, Wohnraum, Ortsentwicklung
Übergeordneter Leitsatz

Wir ermöglichen bedarfsgerechten Wohnraum für alle Altersstufen und erhalten das dörfliche Ortsbild von Hägendorf

Leitsatz
Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Ein kontinuierliches Wachstum von 50 bis 55 Personen pro Jahr wird angestrebt. Dieses wird in erster Linie innerhalb der heutigen Bauzone realisiert (Innenentwicklung). Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes (Bauzone und Reservezone) ist nicht vorgesehen. Wir achten auf einen strukturierten und klaren Siedlungsabschluss.

Leitsatz
Verdichtetes Bauen

Die innere Verdichtung wird in der nächsten Ortsplanungsrevision zu einem wichtigen Thema. Wir streben eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung an.

Leitsatz
Siedlungsqualität

Die bauliche Entwicklung erfolgt so, dass die Wohn- und Lebensqualität erhalten und der Dorfcharakter gewahrt bleibt.

Leitsatz
Altersgerechtes Wohnen

Wir setzen uns für altersgerechtes Wohnen ein und sorgen so für Möglichkeiten, die Ausnutzung und den Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhäusern zu verbessern.

Leitsatz
Schlüsselstellen der Siedlungsentwicklung

Die folgenden Schlüsselstellen bilden die Schwerpunkte der kommenden Ortsplanungsrevision: Dorfkern, Lebensader Hauptstrasse, Wohngebiete mit Zukunft, Oberdorf, Attraktives Fusswegnetz.

Gesellschaft und Gesundheit
Übergeordneter Leitsatz

Wir wollen eine Gesellschaft, in der man sich gegenseitig kennt, respektiert und einander vertraut. Schwächere haben einen würdigen Platz in der Gesellschaft

Leitsatz
Unterstützung der Jugend

Die Jugend hat in der Gemeinde Hägendorf einen hohen Stellenwert. Wir unterstützen sie nach Kräften.

Leitsatz
Angebote für Jung und Alt

Wir setzen uns für ein qualitativ hochstehendes Angebot an Infrastruktur und Dienstleistungen für Jung und Alt ein und fördern damit auch generationenübergreifende Begegnungen.

Leitsatz
Dorfkern

Der Dorfkern soll ein Begegnungsplatz für alle Bevölkerungsgruppen sein.

Bildung, Kultur und Freizeit
Übergeordneter Leitsatz

Wir wollen gute, familienfreundliche Schulen mit einer zeitgemässen Infrastruktur. Wir schaffen Raum für unser Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten.

Leitsatz
Schulinfrastruktur und -qualität

Wir stellen unseren Schulen eine moderne, bedarfsgerechte Infrastruktur zur Verfügung. Wir setzen uns dafür ein, dass die Schulen von Hägendorf eine hohe Qualität aufweisen und innovativ handeln.

Leitsatz
Kultur-, Sport- und
Freizeitangebot

Wir stellen für Kultur- und Sportanlässe sowie für die Vereine eine gute Infrastruktur zur Verfügung. Wir fördern das Kultur-, Sport- und Freizeitangebot, aufbauend auf der Eigeninitiative von Bevölkerungsgruppen. Ein vielfältiges, generationenübergreifendes Angebot wird angestrebt.

Leitsatz
Dorfleben

Wir fördern und ermöglichen ein aktives und attraktives Dorfleben und stellen der Bevölkerung Plätze und Räume ausserhalb der ordentlichen Nutzung für Kultur-, Sport- und Freizeitaktivitäten sowie Sitzungen zur Verfügung.

Wirtschaft und Standort
Übergeordneter Leitsatz

Wir fördern den Wirtschaftsstandort Hägendorf und schaffen die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Arbeitsplatzangebotes und die Ansiedlung neuer Unternehmen, die einen Mehrwert für die Gemeinde generieren. Wir betreiben eine verantwortungsvolle Finanzpolitik.

Leitsatz
Unternehmensförderung
und Arbeitsplatzangebot

Wir fördern und unterstützen die ansässigen Unternehmen und erhoffen uns dadurch positive Auswirkungen auf das Arbeitsplatzangebot in Gewerbe, Dienstleistung und Industrie.

Leitsatz
Siedlungsentwicklung
Bereich „Arbeiten“

Eine Siedlungsentwicklung im Bereich „Arbeiten“ erfolgt in erster Linie im Gebiet des definierten Entwicklungsschwerpunktes (ESP) zwischen der Eisenbahn und der H5 (siehe Leitbildplan). Bei einer allfälligen Überbauung begrüssen wir einen Gleisanschluss an die SBB-Linie.

Leitsatz
Auswirkungen der
Wirtschaftsentwicklung

Wir achten darauf, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung in Hägendorf bezüglich Wertschöpfung, Siedlungsqualität, Verkehrsentwicklung und Branchenstruktur positiv auf die Gemeinde auswirkt. Das Ziel eines moderaten Wachstums gilt nicht nur für die Bevölkerungszahl, sondern auch für die wirtschaftliche Entwicklung.

Leitsatz
Steuern und Finanzen

Wir streben einen attraktiven Steuerfuss an. Die laufende Rechnung soll in der Regel ausgeglichen sein. Deshalb achten wir auf die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde und tätigen unsere Investitionen mit einem hohen Anteil an Eigenkapital.

Verkehr
Übergeordneter Leitsatz

Wir achten darauf, dass die hervorragende Erreichbarkeit von Hägendorf erhalten bleibt und die Entwicklung von Siedlung und Verkehr abgestimmt erfolgt. Wir fördern die Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs.

Leitsatz
Öffentlicher Verkehr

Wir setzen uns für die hohe Qualität des öffentlichen Verkehrs ein, entwickeln ihn nachfrageorientiert weiter.

Leitsatz
Langsamverkehr

Wir fördern den Langsamverkehr, schaffen qualitativ hochwertige Wege und Umgebungen und erhöhen die Sicherheit auf den Schul-, Fuss- und Radwegen.

Leitsatz
Motorisierter Verkehr

Wir setzen uns für eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs ein und organisieren ihn so, dass die Lebensqualität der Bevölkerung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Das Dorf soll vom Durchgangsverkehr möglichst entlastet werden.

Leitsatz
Gestaltung der Strassen

Wir achten darauf, dass durch eine angemessene Gestaltung in Kombination mit verkehrsberuhigenden Massnahmen der Strassenraum als Lebensraum funktionieren kann.

Umwelt und Energie
Übergeordneter Leitsatz

Wir pflegen und schützen Natur und Landschaft als Erholungsgebiet und Teil unserer Lebensqualität und beziehen sie in unsere wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Überlegungen und Planungen mit ein. Wir achten auf einen massvollen Energieverbrauch und begrüssen und fördern den Einsatz von alternativen Energien und Wärmeverbänden auf dem Gemeindegebiet.

Leitsatz
Naturraum

Wir erhalten unseren einmaligen Naturraum als Naherholungsgebiet und grosse Qualität von Hägendorf.

Leitsatz
Abfälle

Wir verfolgen eine konsequente Abfallstrategie nach dem Prinzip „vermeiden, vermindern, trennen, verwerten und umweltschonendes Entsorgen“.

Leitsatz
Wasserversorgung

Die Gemeinde setzt sich zum Ziel, die Wasserversorgung von Hägendorf mit den heute genutzten Quellen (Tüfelsschluchtquellen, Buchmatt-/Bärenwilquellen) langfristig sicherzustellen.

Nicht-Siedlungsgebiet
Übergeordneter Leitsatz

Wir pflegen und schützen die uns umgebende Kultur- und Naturlandschaft, nützen diese als Naherholungsgebiet und schätzen sie als Teil der Siedlungsqualität.

Leitsatz
Landwirtschaftsbetriebe

Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die noch bestehenden Landwirtschaftsbetriebe in Hägendorf existenzsichernde Rahmenbedingungen vorfinden.

Leitsatz
Naturreservate und Geotope

Wir respektieren die nationalen, kantonalen und kommunalen Naturreservate sowie die Geotope und setzen uns für deren Schutz ein.

Leitsatz
Invasive Neophyten

Wir nehmen das Problem der invasiven Neophyten ernst, versuchen deren Bestand zu dezimieren und die Ausbreitung zu verhindern.

Regionale Zusammenarbeit
Übergeordneter Leitsatz

In der Zusammenarbeit mit unseren Nachbargemeinden vertreten wir gemeinsam übergeordnete Interessen, nutzen Synergien und stimmen die Gemeindeentwicklung untereinander ab.

Leitsatz
Kooperation

Die Gemeinde setzt sich für eine gemeindeübergreifende Kooperation und Vertretung übergeordneter Interessen ein.

Leitsatz
Regionales Denken

Wir fördern das Denken in der Region und die regionale Zusammenarbeit wo immer dies zweckmässig ist.

**Städtebauliche Beurteilung
der Schlüsselstellen**

Die im räumlichen Leitbild definierten Schlüsselstellen «Oberdorf», «Dorfkern» und «Lebensader Hauptstrasse» wurden im Rahmen der laufenden OP-Revision vom Architekturbüro werk1 Architekten und Planer AG, Olten aus städtebaulicher Sicht genauer beurteilt. Zu jeder der drei Schlüsselstellen wurden mehrere Arbeitsthesen erarbeitet, welche Vorschläge zur Zonierung sowie zu Massnahmen zur Aufwertung der Schlüsselstellen beinhalten (vgl. Beilage 21). Im Rahmen der Quartieranalyse (vgl. Beilage 14) wurden die Schlüsselstellen vertieft bearbeitet. Die Vorschläge sind teilweise in die Anpassung des Bauzonenplans eingeflossen.



Teil B **Kommunale Planungsgrundlagen**

6 Inhaltliche Planungsgrundlagen

In den folgenden Unterkapiteln werden die für die OPR massgebenden inhaltlichen Grundlagen auf Gemeindeebene erläutert.

6.1 Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision

Seit der letzten OPR im Jahr 2003 hat die in Tabelle 2 aufgeführte Bauentwicklung stattgefunden (vgl. auch Beilage 8 und Anhang II). Als Bauentwicklung gelten sämtliche Neubauten auf Parzellen, welche zum Zeitpunkt der letzten OP noch nicht bebaut waren. Ersatzneubauten sowie An- und Umbauten auf bereits bebauten Parzellen wurden hingegen nicht berücksichtigt.

Tabelle 2

Baulich genutzte Bauzonenfläche

	Wohnzonen [ha]	Mischzonen [ha]	Arbeits- zonen [ha]	weitere Zonen [ha]	Total [ha]
bis 2003	84.06	14.32	19.44	12.75	130.57
von Januar 2003 bis November 2020	13.41	1.02	10.26	2.46	27.15
Total	97.47	15.34	29.70	15.21	157.72

Gemäss Tabelle 2 wurden in den letzten 17 Jahren insgesamt 27.15 ha Bauland überbaut. Dies sind im Durchschnitt rund 1.6 ha Bauland pro Jahr überbaut. Dabei fallen rund 50% auf die Wohn- und Mischzonen. Knappe 40% der neu baulich genutzten Bauzonenflächen befinden sich in den Arbeitszonen. Die Industriezone hat sich mit 9.9 ha neu genutzten Flächen seit 2003 deutlich weiterentwickelt. Die Zahlen basieren auf Beilage 8.

6.2 Baulandreserven und Verfügbarkeit

Gemäss Kapitel S-1.1.17 des kant. Richtplans haben die Gemeinden die unbebauten WMZ zu überprüfen und Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung zu ergreifen. Entsprechend wurden die noch nicht bebauten, rechtmässig eingezonten Bauparzellen erhoben (vgl. Beilage 9 und Anhang II).

Tabelle 3 Unbebaute Bauzone (Stand November 2020)

	Wohnzonen [ha]	Mischzonen [ha]	Arbeitszonen [ha]	Weitere Zonen [ha]	Total [ha]
Einzelparzellen	5.86	0.83	0.36	0.29	7.34
zusammenhängende Flächen > 2'500 m ²	1.38	0.86	5.79	0.83	8.86
Fläche total	7.24	1.69	6.15	1.12	16.20

Gemäss Tabelle 3 liegen zurzeit Baulandreserven von 16 ha vor. In der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) sind 8.9 ha unbebaut. 6.1 ha liegen in den Arbeitszonen und 1.1 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Die Zahlen basieren auf Beilage 9.

Verfügbarkeit der Baulandreserven

Die Verfügbarkeit des unbebauten Baulands, resp., die Verflüssigung des Baulands ist eine der grossen Herausforderungen für die Entwicklung einer Gemeinde. Die Verfügbarkeit der unbebauten Grundstücke in der Bauzone wurde entsprechend im Rahmen der OP-Revision überprüft. Sämtliche Grundeigentümer von unbebauten Parzellen in der Bauzone wurden gebeten, die Gemeinde anhand eines Fragebogens über die Verfügbarkeit ihres Grundstücks zu informieren. Der Rücklauf der Fragebogen betrug rund 87%. Gemäss den Rückmeldungen sind von 105 unbebauten Parzellen in der Bauzone nur 11 Grundstücke verfügbar bzw. verkäuflich. Zwei weitere Grundstücke werden nur im Baurecht abgegeben. Somit sind rund 70% der unbebauten Fläche in der Bauzone (inkl. Industriezone) nicht verkäuflich (1.8 % sind nur unter Vorbehalt verfügbar), was einer Gesamtfläche von rund 12.6 ha entspricht. Verkäuflich sind 9.3% der gesamten unbebauten Flächen in der Bauzone, 8.6% der Flächen sind nur im Baurecht verfügbar. Für die restlichen Flächen erhielt die Gemeinde keine Antwort.

Die Grundeigentümer, welche nicht bereit sind ihr Grundstück zu veräussern haben als Hauptgründe angegeben, dass sie ihr Land den Nachkommen abtreten möchten oder ihnen das Land als Kapitalanlage dient. Für mehrere der nicht verfügbaren Grundstücke wurden Bauabsichten innerhalb der nächsten 5-10 Jahren angegeben. Wo möglich wurden die verfügbaren Bauparzellen auf der Gemeindewebsite aufgeschaltet.

Tabelle 4

Erhältlichkeit der Baulandreserven; anonymisierte Zusammenstellung aus der Umfrage mit den Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen

Zone	Verfügbarkeit [ha]					
	Nicht verfügbar / evtl. Bauabsichten	Nicht verfügbar, Vorbehalt	Verfügbar	Verfügbar, im Baurecht	keine Antwort	kein Versand (Gemeindebesitz)
W2a	3.4	0.1	0.3	-	0.5	0.2
W2b	2.1	0.1	1.2	-	0.5	0.1
W3	0.2	-	-	-	-	-
WL	-	-	-	-	-	0.2
WG2c	0.7	-	-	-	0.2	-
K	0.7	-	-	-	0.2	-
G	0.3	0.1	0.2	0.2	-	-
I	4.1	-	-	1.4	-	-
öBA	0.8	-	-	-	-	0.3
Total	12.3	0.3	1.7	1.6	1.5	0.7
%	68 %	2 %	9 %	9 %	8 %	4 %

Unbebaute, zusammenhängende Wohn- und Mischzonen

Rund 10.6 ha der unbebauten Bauzone in Hägendorf liegen in den WMZ. Nachfolgend findet sich eine Auflistung der grösseren, zusammenhängenden und unbebauten Bauparzellen (Stand August 2016, vgl. Tabelle 5) sowie Hinweise zu deren Verfügbarkeit.

Tabelle 5 Grössere unbebaute Bauzonen in der Wohn- und Mischzone (> 2'500 m²)

Gebiet	GB Nr.	*Zone	Fläche [m ²]	Bemerkungen
Zwischen Wihaldenfeld und Späri	1027	W2a	4'146	wird umgezont (Spielplatz)
	1028			wird umgezont
	2271			Überbauung geplant
Vogelberg	1342	W2a	3'199	verfügbar
Ernetfeld	1353	W2b	5'624	verfügbar / wird verkauft
Im Guetental	2196	W2a	2'528	nicht verfügbar
Lentschacker	1246	W2b	3'301	nicht verfügbar
	2785			nicht verfügbar
	2786			nicht verfügbar
	3009			nicht verfügbar
Sandacker	2787	W2b	3'802	nicht verfügbar
	2788			nicht verfügbar
	2789			nicht verfügbar
	2790			nicht verfügbar
Mitteldorf	742	K	5'023	nicht verfügbar
	1367			nicht verfügbar / Bauabsichten in den nächsten Jahren
Unterdorf	719	WG2c	3'578	Überbauung / Verkauf noch offen
	1985			Überbauung / Verkauf noch offen
Eigass	669	WG2c	3'533	nicht verfügbar / Bauabsichten in den nächsten Jahren
	2030			Verfügbarkeit nicht bekannt
	2415a			nicht verfügbar / Bauabsichten in den nächsten Jahren
Fläche total			34'734	

* gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

Unbebaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Im Süden der Gemeinden befinden sich insgesamt 1.2 ha unbebaute Bauzone für öffentliche Bauten und Anlagen (vgl. Tabelle 6). Im Rahmen der laufenden Ortsplanung sind die Reserven auf ihren Bedarf hin zu überprüfen.

Tabelle 6 Unbebaute Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Stand August 2016) [ha]

Gebiet	GB Nr.	*Zone	Fläche [m ²]	Bemerkungen
Breiten	369	öBA	8'349	
Grossmatt	360, 2118	öBA	2'077	

* gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

Unbebaute Arbeitszone Die Gemeinde verfügt insgesamt über 6.3 ha unbebaute Arbeitszone. Davon liegen 5.5 ha als zusammenhängende Flächen in der Industriezone. 0.5 ha befinden sich als Einzelparzellen, bzw. 0.3 ha als zusammenhängende Flächen in der Gewerbezone. Nachfolgend findet sich eine Auflistung der unbebauten Bauparzellen in den Arbeitszonen (vgl. Tabelle 7):

Tabelle 7 *Unbebaute Einzel- und zusammenhängende Parzellen in den Arbeitszonen (Stand August 2016) [ha]*

Gebiet	GB Nr.	*Zone	Fläche [m ²]	Bemerkungen
Einzelparzellen				
Herzelacker	3181	G	1'847	nicht verfügbar / Bauabsichten in den nächsten Jahren
Strassenbünthen	191	G	1'750	wird im Baurecht abgegeben, Investor gesucht
Nellenacker	2256	G	1'722	verfügbar
Zusammenhängende Parzellen				
Widacker	2099 3000	G	2'723	nicht verfügbar nicht verfügbar
Büelmatt, nördlich Zibatra	484 1298	I	23'892	Nutzungsabsicht gemäss Gestaltungsplan
Kuenzmatt	455 3058	I	9'614	nicht verfügbar / Bauabsichten in den nächsten Jahren
Groppenmoos	453 3015	I	21'642	wird nur im Baurecht abgegeben nicht verfügbar
Fläche total			63'190	

* gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

Weitere Beurteilung der Baulandreserven

Die bestehenden Baulandreserven wurden gesamthaft überprüft. Dabei kann festgehalten werden, dass nur ein geringes Potential für Umlagerungen bzw. Auszonungen besteht. Dies begründet sich wie folgt:

- Alle Baulandreserven sind bereits voll erschlossen (mit Ausnahme der Hausanschlüsse)
- Die meisten Baulandreserven sind vom bebauten Gebiet umgeben und treten als Baulücken im Siedlungsgebiet in Erscheinung.

Reservezonen

Die heute rechtskräftige OP von Hägendorf weist mehrere grössere Flächen in der Reservezone auf (vgl. Tabelle 8). Gemäss kantonalem Richtplan sind die 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; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

Tabelle 8

Bestehende Reservezonen (Nichtbauzone), gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

Gebiet	GB Nr.	Fläche [m ²]	Bemerkungen
Wihalde Nord	977	9'382	
Eggberg/Lehen	912, 913	8'121	
Sandgruebe	553	12'263	
Lindenweg/ Wihaldenfeld	1028	1'593	Auf dem Grundstück befindet sich ein Spielplatz
Bruggmatten	386, 1772.2, 1868.2	5'902	
Herzelacker	232.2, 234, 761, 768, 770, 1433.2, 1673, 2305, 2485, 3023, 3025, 3098, 3099, 3182	25'105	
Beugenmatt/ Schmidmatt	401, 402, 406, 407, 415, 418, 419, 420, 421, 423, 449, 450, 1326, 1411, 1414, 1472, 1596, 1631, 1783, 2186, 2690, 2941, 3024, 3115	89'857	
Fläche total [m²]		152'223	

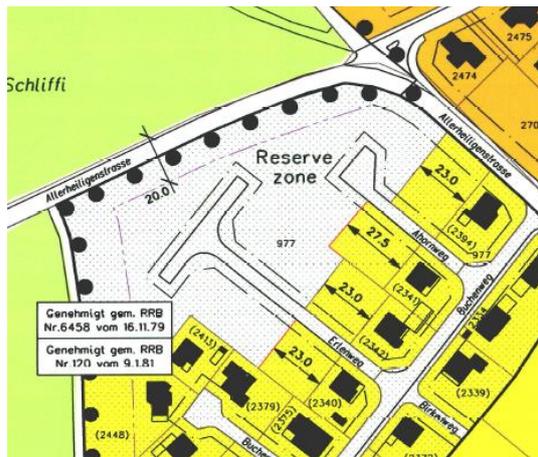


Abbildung 2 Rechtskräftige Reservezone Gebiet Wihalde Nord (Grundlage Bauzonenplan, RRB Nr. 2003/1321 und Orthofoto, Quelle: geoweb.so.ch)



Abbildung 3 Rechtskräftige Reservezone Gebiet Eggberg / Lehen (Grundlage Bauzonenplan, RRB Nr. 2003/1321 und Orthofoto, Quelle: geoweb.so.ch)

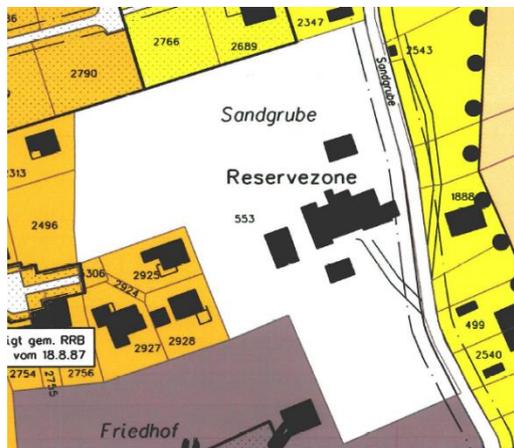


Abbildung 4 Rechtskräftige Reservezone Gebiet Sandgrube (Grundlage Bauzonenplan, RRB Nr. 2003/1321 und Orthofoto, Quelle: geoweb.so.ch)

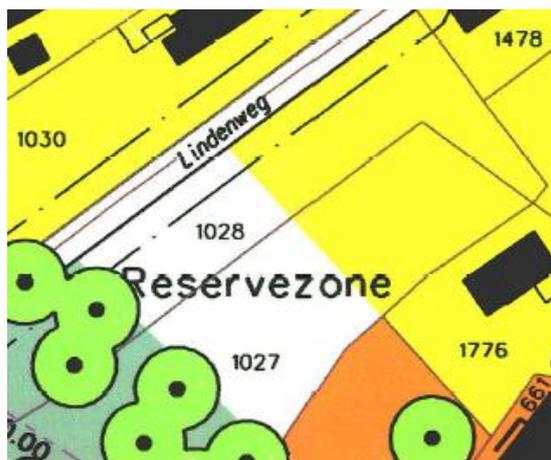


Abbildung 5 Rechtskräftige Reservezone Lindenweg / Wihaldenfeld (Grundlage Bauzonenplan, RRB Nr. 2003/1321 und Orthofoto, Quelle: geoweb.so.ch)

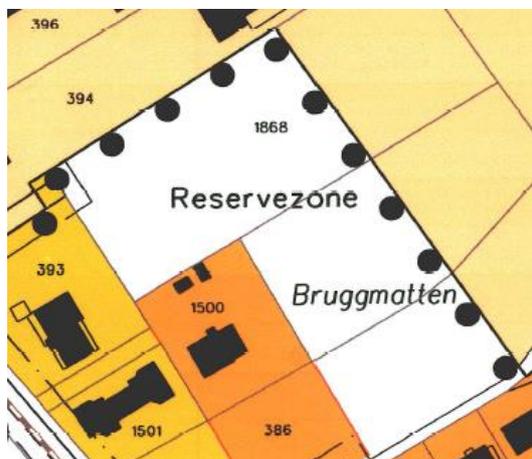


Abbildung 6 Rechtskräftige Reservezone Gebiet Bruggmatten (Grundlage Bauzonenplan, RRB Nr. 2003/1321 und Orthofoto, Quelle: geoweb.so.ch)

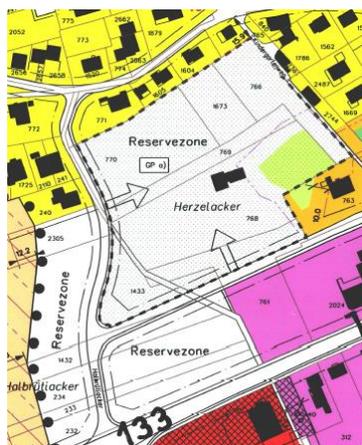


Abbildung 7 Rechtskräftige Reservezone Gebiet Herzelacker (Grundlage Bauzonenplan, RRB Nr. 2003/1321 und Orthofoto, Quelle: geoweb.so.ch)



Abbildung 8 Rechtskräftige Reservezone Gebiet Beugenmatt / Schmidmatt (Grundlage Bauzonenplan, RRB Nr. 2003/1321 und Orthofoto, Quelle: geoweb.so.ch)

6.3 Bevölkerungsdichte

Auf der Basis anonymisierter Datengrundlagen der Einwohnerkontrolle Hägendorf (Stand November 2020) wurde die durchschnittliche Bevölkerungsdichte pro Bauzone errechnet und mit den kantonalen Werten des urbanen Raumes verglichen (Tabelle 9, Anhang II und Anhang III). Ebenfalls wurden die Bevölkerungsdichten graphisch in einem Plan dargestellt (vgl. Beilage 16, Vergleich zu den SOLL-Dichten Kanton).

Tabelle 9 Bevölkerungsdichte pro Bauzone (IST und SOLL)

Bauzone	IST Hägendorf	*IST urbaner Raum	*SOLL urbaner Raum
Wohnzone, 1-2-geschossig W2a	30	46	60 bzw. 65
Wohnzone, 1-2-geschossig W2b	42	46	60 bzw. 65
Wohnzone, 2-geschossig W2c	44	46	60 bzw. 65
Wohnzone, 3-geschossig W3	117	96	100 bzw. 120
Wohnzone, 4-geschossig W4	131	130	140 bzw. 165
Spezialzone für Terrassensiedlung	70	-	-
Weilerzone Gnöd	16	-	-
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig WG2b	17	8	10 bzw. 15
Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig WG2c	44	8	10 bzw. 15
Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig WG3	45	8	10 bzw. 15
Kernzone	61	28	30 bzw. 40

* IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 05/2017)

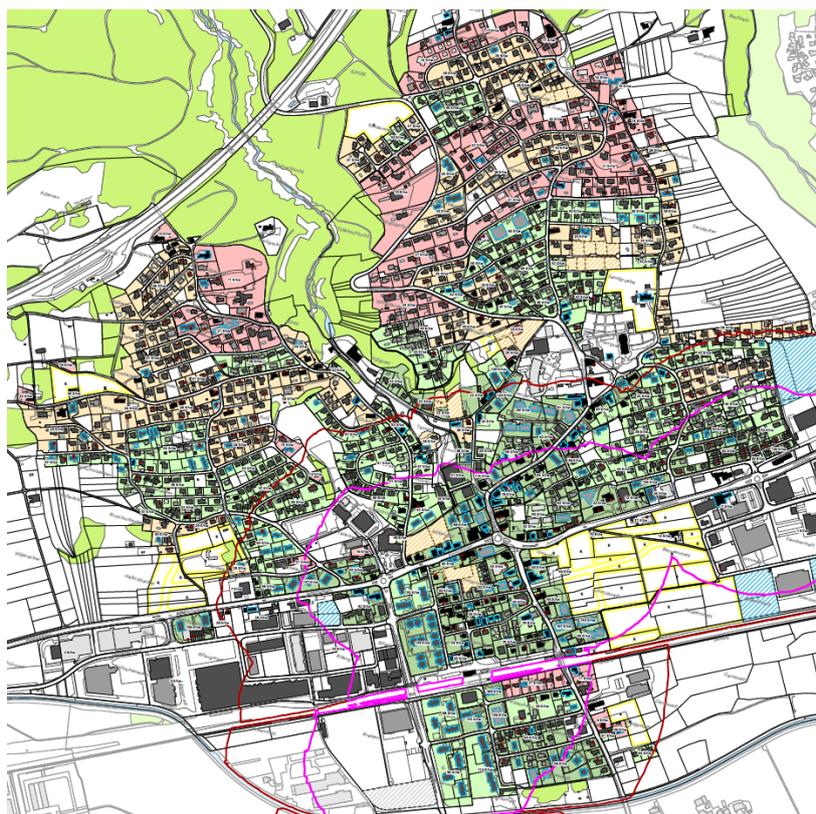


Abbildung 9 Bevölkerungsdichte im Vergleich zur angestrebten SOLL-Dichte Kanton (vgl. Anhang VI) und in Abhängigkeit zur Bauzone. rot: Dichte gering, grün: Dichte gut (Auszüge aus Beilage 16)

Aus Tabelle 9 wird ersichtlich, dass die Gemeinde Hägendorf über eine vergleichsweise durchschnittliche Bevölkerungsdichte in den reinen Wohnzonen verfügt. Die Dichte in den Mischzonen liegt über dem Durchschnitt.

Vergleicht man die Dichtewerte mit den anzustrebenden SOLL-Dichten, wird das Nachverdichtungspotential einzelner Quartiere ersichtlich (vgl. Abbildung 9). Dieses Nachverdichtungspotential ist jedoch kritisch zu prüfen; die Quartierverträglichkeit steht im Vordergrund.

6.4 Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie

Im Zusammenhang mit der Revision des kantonalen Richtplans hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn eine Siedlungsstrategie erarbeitet. Gegenstand dieser Arbeiten war auch eine Einschätzung der Bauzonengrösse aller Gemeinden im Kanton.

Stand 2014 Die kantonale Erhebung im 2014 ergab für die Gemeinde Hägendorf die folgende Einschätzung:

Tabelle 10 Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinden, Stand 2014 (BJD, 06/2015)

Handlungsraum	WMZ unbebaut / bebaut	WMZ Dichte	Bauzonен- bedarf
urban			
Handlungsraum	AZ unbebaut / bebaut	AZ Dichte	Bauzonен- bedarf
urban			keine Aussage

Die kantonale Erhebung aus dem Jahr 2014 hat für die Gemeinde Hägendorf ein im Vergleich zum Medianwert der urbanen Gemeinden mittleren Anteil an unbebauter zu bebauter Bauzonen in der WMZ (orange Ampel) sowie einen hohen Anteil an unbebauter zu bebauter Bauzone in den Arbeitszonen ergeben (rote Ampel). Die Dichte in den WMZ war tiefer (rote Ampel) und in den Arbeitszonen höher als der Medianwert (grüne Ampel). Gemäss Siedlungsstrategie wurde die Bauzone als zu gross beurteilt (rote Ampel). Ob die Bauzonen dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entspricht, ist im Rahmen der vorliegenden OPR zu prüfen.

Stand 2019 Seit 2014 hat eine relativ starke Bautätigkeit stattgefunden. Die aktuellen Zahlen (Stand 2020) zeigen daher ein anderes Bild als noch im Jahr 2014.

Tabelle 11 Unbebaute Bauzonen – Vergleich der kommunalen Daten zu den Daten der kantonalen Siedlungsstrategie

	WMZ unbebaut	Arbeitszonen unbebaut
Kant. Siedlungsstrategie 2014	15.2 ha	9.1 ha
Kant. Siedlungsstrategie 2017	10.6 ha	6.5 ha
Kant. Siedlungsstrategie 2019	7.7 ha	6.4 ha
Kant. Siedlungsstrategie 2020	6.7 ha	6.4 ha
*Kommunale Daten 2020	8.9 ha	6.2 ha

* gemäss Tabelle 3

Tabelle 12

Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse durch Gemeinde / Büro

Handlungsraum	WMZ unbebaut / bebaut	WMZ Dichte	Bauzonен- bedarf
urban			
Handlungsraum	AZ unbebaut / bebaut	AZ Dichte	Bauzonен- bedarf
urban		Keine Aussage	Keine Aussage

Die durch die Gemeinde Hägendorf erhobenen und in Beilage 9 dargestellten Baulandreserven weichen nur gering von der kantonalen Einschätzung 2020 ab: Die Gemeinde verfügt über einen geringen Anteil an unbebauter zu bebauter Bauzone in der WMZ bzw. hohen Anteil in den Arbeitszonen und über eine tiefere Dichte in der WMZ als der Medianwert für urbane Gemeinden. Betreffend den Bauzonенbedarf der WMZ ist die Bevölkerungsprognose beizuziehen; unter Berücksichtigung einer realistischen Bevölkerungsentwicklung ist daher nicht von einer zu grossen Bauzone auszugehen. (Kapitel 6.8).

6.5 Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde Hägendorf hat zwischen den Jahren 2003 und 2019 ein Bevölkerungswachstum von 52 Personen pro Jahr erlebt. Seit 2014 nimmt die Bevölkerung jedoch stärker zu; Zwischen den Jahren 2014 und 2019 hat die Bevölkerungszahl um 346 Personen bzw. 58 Personen pro Jahr zugenommen (von 4'810 auf 5'156 Personen). Insgesamt betrachtet ist Hägendorf seit dem Jahr 2003 durchschnittlich um 1.2 % pro Jahr gewachsen.

Gemäss räumlichem Leitbild 2015 erwartet die Gemeinde für die nächsten 15 Jahre eine moderate Bevölkerungszunahme von rund 1 % pro Jahr (rund 50 bis 55 Personen pro Jahr). Bei einer Bevölkerungszahl von 5'156 Personen am 31.12.2019 ergibt sich für den Planungshorizont 2036 eine erwartete Bevölkerungszahl von rund 6'015 Einwohnern/innen (bzw. 6'006 und 6'091). Die neue kantonale Bevölkerungsprognose (RRB 2017/518) prognostiziert für das Jahr 2036 hingegen eine Bevölkerungszahl von 6'286 Personen.

**Auszug aus der
Stellungnahme zum
räumlichen Leitbild**

Das Amt für Raumplanung hat am 25. März 2015 zum räumlichen Leitbild Stellung bezogen. Betreffend die Bevölkerungsprognose kam die Stellungnahme zu folgender Aussage:

«Die Gemeinde strebt mit einem jährlichen Wachstum von 1% ein höheres Wachstum an als es die Prognose des Kantons (hohes Szenario) vorsieht (jährliches Wachstum: 0.7%). Der tatsächliche Bevölkerungsstand liegt für alle Jahre bis 2013 tiefer als die Prognosewerte des hohen Szenarios. Insofern ist nicht nachvollziehbar, weshalb sich die Bevölkerung nach dem hohen Szenario entwickeln soll.»

Im Jahr 2016 hat der Kanton seine Grundlagen revidiert. Die kantonale Prognose entspricht nun ungefähr den Absichten aus dem räumlichen Leitbild der Gemeinde. Die im Jahr 2015 geäusserte Bevölkerungsprognose aus dem Räumlichen Leitbild scheint unter Berücksichtigung der neuen kantonalen Prognose nachvollziehbar.

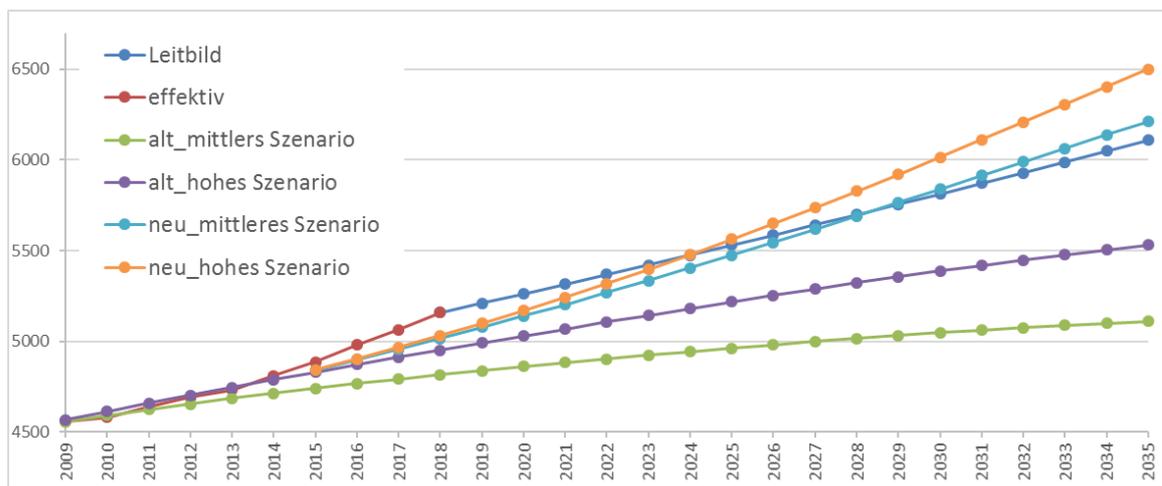


Abbildung 10 Bevölkerungsprognosen (Quelle: Daten Kanton SO, EWG Hägendorf, Eigene Darstellung)

Auf der Grundlage des durch die Gemeindeversammlung verabschiedeten räumlichen Leitbilds wird die erwartete Bevölkerung im Jahr 2036 auf 6'015 Personen festgelegt. Die OPR hat sich an dieser Prognose auszurichten.

6.6 Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen

**Ausgangswert für die
Ortsplanung**

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch un bebauten Bauzonen sind und für wie viele Einwohner/innen diese aktuell rechtsgültig eingezonten Bauzonen theoretisch noch Platz bieten. Das aktuelle Fassungsvermögen für Hägendorf wurde auf der Grundlage der Angaben unter Kapitel 6.1 bis 6.5 berechnet (vgl. Anhang II). Dieses theoretische Fassungsvermögen vor Ortsplanungsrevision ist als Momentaufnahme zu verstehen, die

jedoch den «Ausgangswert» und die Grundlage für die weiteren Berechnungen zur OPR darstellt.

Hinweis zu den Daten

Die Erhebungen der grundlegenden Angaben im Zusammenhang mit dem Fassungsvermögen (vor und nach OPR) erfolgte anhand aktueller, anonymisierter Daten der Einwohnerkontrolle (Stand November 2020). Die Angaben z.B. zu «Einwohner pro Hektare» oder «Einwohner ausserhalb Bauzone» sind somit sehr präzise.

**Fassungsvermögen
Stand vor
Ortsplanungsrevision**

Im November 2020 waren in Hägendorf 5'271 Personen wohnhaft. 41 Personen sind als Bewohner im Seniorenzentrum nicht als Einwohner in der Statistik der Einwohnerkontrolle erfasst. Diese wurden im Fassungsvermögen aber berücksichtigt. Von den 5'271 Personen wohnten 5'155 Personen innerhalb der heutigen Bauzone. Die Berechnung des Fassungsvermögens hat ergeben, dass bei gleichbleibender Bevölkerungsdichte («IST Hägendorf» gemäss Tabelle 9) und unter der Annahme, dass nach 15 Jahren 80 % der Einzelparzellen (< 2'500 m²) und 100 % der zusammenhängenden Flächen (> 2'500 m²) überbaut sind (gemäss kantonalen Vorgaben), die heutige Bauzone zusätzlich 327 Personen aufnehmen könnte.

Das theoretische Fassungsvermögen vor OPR entspricht somit rund 5'485 Einwohnerinnen und Einwohner (bzw. 5'601 Personen unter Berücksichtigung der 116 Einwohner/Einwohnerinnen, welche heute ausserhalb der Bauzone wohnhaft sind).

6.7 Potential «Nachverdichtung / Verdichtung»

Gemäss den kantonalen Vorgaben und zur Beurteilung des Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotential sind für den urbanen Raum die SOLL-Dichten gemäss Anhang VI anzuwenden. Entsprechend wurden diese SOLL-Dichten in einem ersten Schritt unreflektiert übernommen und das Fassungsvermögen, Stand vor Ortsplanung neu berechnet (vgl. Anhang III).

**theoretisches
Nachverdichtungs- und
Verdichtungspotential**

Die Berechnung des Fassungsvermögens hat ein Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotential von rund 1'155 Personen für den Planungshorizont 2036 ergeben. Dieses Potential setzt sich wie folgt zusammen:

- Durch eine verdichtete Bauweise in den zurzeit noch unbebauten Bauzonen ergibt sich eine Kapazität von rund 499 Personen (gegenüber 327 Personen bei gleichbleibender Bevölkerungsdichte). Das Potential der Verdichtung der unbebauten Bauzonen liegt somit bei rund 172 Personen.

- Durch eine Nachverdichtung der heute bereits bebauten Bauzone ergibt sich für die nächsten 15 Jahre eine Kapazität von 656 Personen. Dieses Potential liegt vorwiegend in der zweigeschossigen Wohnzone W2.

Das theoretische Fassungsvermögen (Stand vor OPR) unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- und Verdichtungspotentiale gemäss den kantonalen SOLL-Dichten für den urbanen Raum entspricht somit rund 6'311 Einwohnerinnen und Einwohner (bzw. 6'427 Personen unter Berücksichtigung der 116 Einwohner/Einwohnerinnen, welche heute ausserhalb der Bauzone wohnhaft sind).

Die Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotentiale können nicht pauschal und über den urbanen Raum gesamthaft berechnet werden. Qualitätsvolle Nachverdichtung und Verdichtung verlangt eine vertiefte und gemeinde- und quartierspezifische Analyse sowie eine quantitative, aber auch qualitative Beurteilung. Die SOLL-Dichten gemäss Anhang VI sind entsprechend als Richtwerte zu verstehen; im Rahmen der Ortsplanungsrevision kann begründet davon abgewichen werden.

Die vertiefte und gemeinde- und quartierspezifische Analyse und Beurteilung der (Nach)Verdichtungspotentiale findet sich in der Quartieranalyse von werk1 architekten und planer, Olten (vgl. Beilage 14). Die Erkenntnisse werden im vorliegenden Raumplanungsbericht nicht ausführlich wiedergegeben.

6.8 Baulandbedarf Wohnen

Baulandbedarf Wohnen

Der Baulandbedarf für das Wohnen richtet sich nach Funktion und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde innerhalb der Region. Die Grösse des Bedarfs ergibt sich aus verschiedenen Berechnungsgrössen und -kriterien. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen gemäss Art. 15 RPG und Kapitel S-1.1 „Siedlungsgebiet und Bauzonen“ und Kapitel S-1.2 «Siedlungsqualität» des revidierten RP massgebend.

Die Grösse dieses Bedarfs ergibt sich einerseits aus den kommunalen Absichten, die im räumlichen Leitbild insbesondere auch mit der Zielgrösse der Bevölkerungsprognose dargestellt sind. Andererseits ist das unter Kapitel 6.6 und 6.7 umschriebene theoretische Fassungsvermögen ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Weiter sind als Grundlagen massgebend:

- die Funktion in der Region / der Handlungsraum
- die Bevölkerungsprognose
- die Baulandreserven
- die Belegungsdichte

	<ul style="list-style-type: none">- der Wohnungsbedarf- das Verdichtungspotential
Funktion in der Region	Die Gemeinde Hägendorf ist dem urbanen Raum zugewiesen. Der urbane Raum ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Im urbanen Raum erfolgt gemäss Konzept die Hauptentwicklung des Kantons.
Bevölkerungsprognose	vgl. Ausführungen in Kapitel 6.5.
Baulandreserven	<p>Seit der letzten Ortsplanungsrevision – somit zwischen 2003 und November 2020 – wurden in den WMZ insgesamt 14.43 ha überbaut. Dieser Bautätigkeit stehen heute unbebaute Bauzonen in den WMZ von 8.93 ha gegenüber.</p> <p>Gemäss theoretischem Fassungsvermögen bieten die bestehenden, unbebauten Baulandreserven freie Kapazitäten für rund 324 Personen (ohne Berücksichtigung von Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotentialen). Erwartet wird gemäss RLB hingegen ein Wachstum von rund 670 Personen bis im Jahr 2036. Unter Berücksichtigung einer verträglichen (Nach-)Verdichtung wird die bestehende Bauzone die erwartete Bevölkerungsentwicklung nicht aufnehmen können.</p> <p>Die Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie und gemäss Bevölkerungsprognose der Gemeinde weist für das Jahr 2036 darauf hin, dass die Bauzone eher knapp ist.</p> <p>Die Gemeinde Hägendorf verfügt über keine ausreichenden Baulandreserven. Die Potentiale in den bestehenden Bauzonen sind weitgehend in der unterdurchschnittlichen Einwohnerdichten der zweigeschossigen Wohnzone zu finden.</p>
Belegungsdichte / Leerwohnungsziffer	<p>Die Belegungsdichte betrug im Dezember 2017 2.2 Einwohner pro Wohnung (4'957 Einwohner auf 2'252 Wohnungen).</p> <p>Am 1. Juni 2017 standen in Hägendorf 25 Wohnungen leer, dies entsprach einer Leerwohnungsziffer von 1.11 % (Ø Bezirk Olten: 4.45 %, Ø Kanton Solothurn: 2.89 %).</p> <p>Die Belegungsdichte und der Leerwohnungsbestand sind relativ gering. Bei einer Belegungsdichte von 2.2 Personen pro Wohnung und rund 25 leerstehenden Wohnungen bietet sich hier ein Potential für rund 55 Personen. Dieses Potential ist entsprechend zu berücksichtigen.</p>
Verdichtungspotential	vgl. Ausführungen in Kapitel 6.7

6.9 Baulandbedarf Arbeiten

Baulandbedarf Arbeiten

Seit der letzten OPR wurden in den Arbeitszonen rund 10.26 ha überbaut. Dieser markanten Bautätigkeit stehen heute keine verfügbaren Bauzonen in den Gewerbe- und Industriezone gegenüber.

Die Gemeinde verfügt zwar über grössere noch unbebaute Flächen in den Arbeitszonen, welche aber nicht verfügbar sind bzw. meist für Eigeninteressen gehortet sind und zum Teil an falscher Lage liegen. Zudem ist ein grösseres Gebiet im kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiet Arbeiten definiert worden.

AZB

Neue Gewerbeflächen von regionaler Bedeutung sind nur in Abstimmung der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung (AZB) möglich (Vorgabe aus der revidierten Raumplanungsgesetzgebung bzw. dem revidierten kantonalen Richtplan). Diese regionalen Abklärungen benötigen mehr Zeit, weshalb dies nicht im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision entschieden werden kann. Ein allfälliger resultierender Bedarf in der Einwohnergemeinde Hägendorf könnte im Rahmen einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung, auch ausserhalb einer Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgen.

Aufgrund der noch fehlenden regionalen AZB wird der allfällige Bedarf im Rahmen einer Teilzonenplanrevision, welche im Nachgang zur laufenden Ortsplanungsrevision erfolgen soll, vertieft geprüft und entsprechende Flächen nach Möglichkeit eingezont.

6.10 Baulandbedarf weitere Zonen

Die Gemeinde Hägendorf verfügt zurzeit über 1.1 ha unbebaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA).

Im Rahmen der OPR hat die Gemeinde keinen Bedarf an zusätzlichen öBA-Flächen.

6.11 Inhalte aus dem kantonalen Richtplan

Für die OPR massgebend und entsprechend zu berücksichtigen sind folgende, spezifische Inhalte aus dem RP für die Gemeinde Hägendorf:

- Gemäss Kapitel B-3.5 ist Hägendorf dem urbanen Handlungsraum zugewiesen.
- Gemäss Kapitel S-1.3.2 liegt zwischen Egerkingen und Hägendorf ein Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung und zwischen Hägendorf und Rickenbach ein Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung.
- Gemäss Kapitel S-3.1.10 wurden folgende Entwicklungsgebiete Arbeiten festgesetzt, welche teilweise die Gemeinde Hägendorf betreffen: Brütschenacker/Bifang und Kambermatt/Uelismatt/Dürrmatt. Die Schwerpunktnutzungen dieser Entwicklungsgebiete sollen in Dienstleistungen, Produktion oder auch Logistik mit einem erhöhten Anteil an ergänzenden Nutzungen wie Büro, Ausbildung, Veredelung.
- Gemäss Kapitel L-1.3.6 ist Hägendorf Bestandteil der Güterregulierung in der Region Olten (LRO).
- Gemäss Kapitel L-2.4 bestehen in Hägendorf folgende kantonale Naturreservate: Dünnerlauf, Tüfelsschlucht.
- Gemäss Kapitel L-2.6 ist Hägendorf Bestandteil des BLN-Objekts «Belchen-Passwang-Gebiet».
- Gemäss Kapitel L-3.1.6 sind in Hägendorf Flächen dem Vorranggebiet Natur und Landschaft zugeordnet (Gebiet Gwidem-Sonnenberg-Allerheiligenberg, Gebiet Homberg-Rumpel-Mieseren).
- Gemäss Kapitel V-2.2.7 ist die Verkehrsentlastung ERO + (Trasseesicherung) als Zwischenergebnis festgelegt.
- Gemäss Kapitel E-4.2.5 wurde im Gebiet Fasiswald eine Deponie für das Projekt «Sanierungstunnel Belchen» festgesetzt.
- Gemäss Kapitel E-6.1. ist der Schiessplatz Spittelberg als Militäranlage aufgeführt.

7 Siedlungsentwicklung nach innen

Als Grundlage für die Umsetzung einer «Siedlungsentwicklung nach innen» wurde durch werk1 architekten und planer ag in Olten eine Quartieranalyse erarbeitet (vgl. Beilage 14 «Quartieranalyse»); Diese bildet neben einer ausführlichen (qualitativen) Analyse insbesondere auch Verdichtungspotentiale sowie Empfehlungen für die OPR ab. Ergänzend finden sich weitere (quantitative) Analysen in den Beilagen 15: Überbauungsziffer / Ausbaugrad und in der Beilage 16: Analyseplan.

Nachfolgend sind die wichtigsten Inhalte kurz zusammengefasst.

Definition
Siedlungsentwicklung nach innen
(ARP, 06/2019, gekürzt)

Die haushälterische Bodennutzung und verbunden mit ihr die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein zentrales Anliegen der Raumplanung. Bei der konkreten Umsetzung wird dabei die Komplexität dieser Aufgabenstellung sichtbar; insbesondere stellt sich die Frage betreffend Siedlungs- und Wohnqualität, der Ästhetik oder der gesellschaftlichen Akzeptanz.

Das Verdichtungspotenzial muss gebietsweise und im Einzelfall detailliert herausgeschält werden. Bevor mit der baulichen Verdichtung der Siedlungsgebiete begonnen werden kann, braucht es somit Vorstellungen darüber, was unter Siedlungsqualität verstanden wird und welche Dichte in einem Quartier, bezogen auf die städtebaulichen Veränderungen und der vorhandenen Infrastruktur, verträglich ist.

Durch Eingriffe in die baurechtliche Zonenordnung (Aufzoning, Umzoning, Gestaltungsplanung) können die Behörden das Nachverdichtungspotenzial auf geeigneten Arealen neu definieren oder erhöhen. Dabei werden städtebauliche Identität und höhere Aussenraumqualitäten gefordert und das Mass des Potenzials auf die Kapazität der Infrastruktur abgestimmt.

Das Prinzip der inneren Verdichtung besteht darin, bei gleichbleibender Grundfläche des Areals oder der Parzelle das Nutzungsvolumen (Wohnfläche, Arbeitsplatzfläche) zu vergrössern um einerseits die Einwohner-/Arbeitsplatzdichte zu erhöhen und andererseits den wachsenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner abzudecken. Dies geschieht z.B. durch: Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbau, Abbruch und Ersatzneubau, Umnutzungen.

7.1 Quartiereinteilung und Charakterisierung

Das Gemeindegebiet von Hägendorf wurde nach funktional und formal logischen Einheiten (z.B. Topographie, Besiedlungsstruktur, Erschliessung) in sieben Quartiere und eine Spezialzone wie aus Abbildung 11 ersichtlich eingeteilt:

-  Quartier 1 | Zentrum
-  Quartier 2 | Nellen
-  Quartier 3 | Industrie Ost
-  Quartier 4 | Bahnhof-Bodenmatt
-  Quartier 5 | Industrie West
-  Quartier 6 | Eggberg-Heiligacker
-  Quartier 7 | Spitzenrütti-Vogelberg
-  Weilerzone Gnöd



Abbildung 11 Quartiereinteilung (werk1)

7.2 Verdichtungsstrategie und –potentiale

Gestützt auf die Analysen (vgl. Ausführungen unter 7.1) lässt sich feststellen, welche Qualitäten und Eigenheiten in einem Quartier bestehen und ob Potenziale zur Innenentwicklung bestehen. Daraus lässt sich ableiten, wo der Erhalt der bestehenden Strukturen und Kulturwerte im Vordergrund steht, wo eine Erhöhung der Nutzungsdichte sinnvoll ist oder wo die Handlungsspielräume liegen.

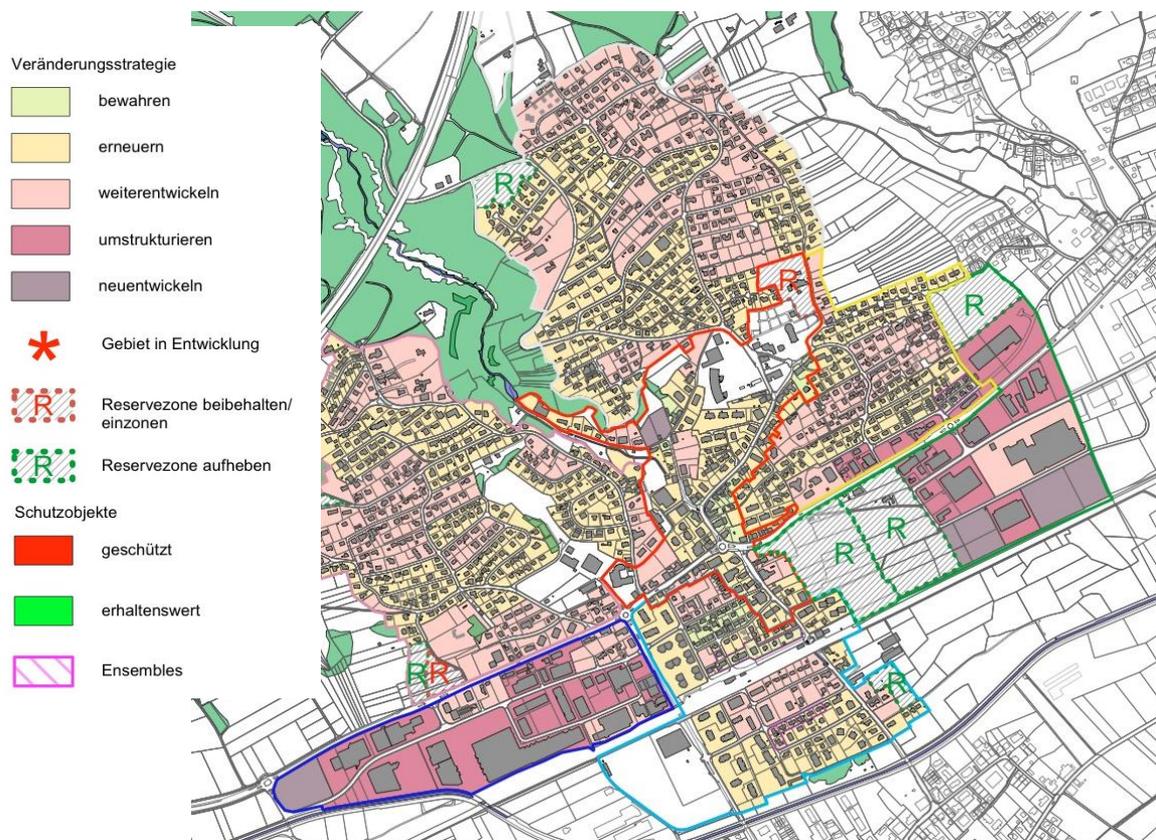


Abbildung 12: Strategie zur Umsetzung von Sein (werk 1)

Die Strategie der Innenentwicklung (vgl. Beilage 14) zeigt auf kleinmasstäblicher Ebene Umsetzungsvorschläge auf, welche sich am Leitfaden SEin (ARP, 2018) orientieren.

Tabelle 13 Verdichtungspotenzial, Veränderungsstrategie und Empfehlungen zur Umsetzung (Zusammenfassung aus Beilage 14)

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
1 Zentrum	Ausschluss- / Möglichkeitsgebiet	<p>Bewahren, Erneuern (Ortskern, 1. Bautiefen)</p> <p>Erneuern, Weiterentwickeln (Ortskern, 2. Bautiefe)</p>	<p>Noch vorhandene, gewachsene Strukturen im Ortskern reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Bei Nachverdichtungsmassnahmen sind künftig erhöhte Ansprüche an die Einordnung ins Ortsbild des ehemaligen Dorfkerns zu stellen und vermehrt auf die Beibehaltung typenprägender Merkmale zu achten. Nachverdichtungen im Bestand müssen sensibel und quatiervertäglich erfolgen und sollen die Charakteristik des Ortskerns sowie des Strassenraums berücksichtigen bzw. stärken. Ersatzneubauten sollen in Stellung, Volumetrie und Massstab die bestehende Körnung respektieren und ihre Wirkung im Strassenraum übernehmen oder aufwerten – der Ensemblewert des Dorfkerns soll spürbar erhalten bleiben.</p> <p>Bestehende Kernzone auf den engsten Ortskern in erster Bautiefe reduzieren. Erhöhte Anforderungen an den Umgang mit der Substanz der Bestandesbauten und an den Volumenerhalt der für das Ortsbild und den Strassenraum prägenden Baukörper. Griffige Vorgaben Kernzone</p> <p>Restliche Bereich der Kernzone in Zentrumszone, da die gebauten Strukturen in diesem Teilbereich weniger prägend für Ortsbild. Bauliche Verdichtung die Chance zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und Wahrung des Orts- und Strassenbildes suchen.</p> <p>Entlang Kirchrain in typischen EFH-Strukturen eher unterdurchschnittliches Verdichtungspotenzial im Bestand.</p> <p>Im nördlichen Teilbereich an der Eigasse bestehen mehrere, grossflächige Innenentwicklungspotenziale (GB Nrn. 656, 669, 2415, 2271) an teilweise topographisch anspruchsvollen Lagen mit schwierigen Erschliessungssituationen. Die Einrichtung einer Gestaltungsplanpflicht erscheint auf allen Parzellen angezeigt.</p> <p>Die beiden zentraler gelegenen Areale sind zu priorisieren und erlauben eine dichtere Nutzung, als die topographisch anspruchsvolle Parzelle GB Nr. 2271. An dieser exponierten Lage erscheinen aus ortsbaulicher Sicht drei Vollgeschosse (ohne Attika) in maximal mittlerer Körnigkeit quatiervertäglich. Wir erachten eine maximale Gebäudelänge von 40m als angemessen, was in einem Variantenstudium zu überprüfen wäre.</p> <p>Zwei weitere Flächen zur Innenentwicklung liegen in der Ebene, in zweiter Bautiefe zur Solothurnerstrasse (GB Nrn. 742, 1367). Auch hier erscheint eine Gestaltungsplanpflicht prüfenswert.</p>

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
			<p>Die Beibehaltung der grossflächigen Reservezone Sandgrube (GB Nr. 553) erscheint aufgrund der vollständig umschliessenden Bauzone sinnvoll und zweckmässig.</p>
<p>Schlüsselstelle A: Hauptachse Nord-Süd mit Dorfkern</p>			<p>Gestaltungsansatz Abschnitte Nord/ Kreisel Nord: Der Übergang vom Dorfplatz in den Bereich Eigasse/ Kirchrain könnte aus ortsbaulicher wie mikroklimatischer Sicht durch eine durchgängige Bepflanzung des westlichen Strassenrands unter Begleitung des Trottoirs mittels Strassenbäumen realisiert werden. Die in Rabatten zu Gruppen zusammengefassten, robusten und standortgerechten Bäume können auf diese Weise einen gestalterischen und ökologischen Beitrag zur Aufwertung dieses verkehrsgeprägten Raumabschnitts leisten. Die Integration der Parkplätze in diese Gestaltung sowie klar erkennbare Zufahrten sind zwingende Elemente. Einen Akzent kann der Brunnen mit gegenüberliegender Gartenwirtschaft am Zugangsbereich zum Dorfplatz im Sinne eines torartigen Auftakts bilden.</p> <p>Gestaltungsansatz Abschnitt Bachstrasse Im Bereich des Kreisels Kantonsstrasse erscheint es entscheidend, die trennende Wirkung dieser Achse auf die Verbindung in Nord-Süd-Richtung gestalterisch abzumindern. Die räumliche Situation um den Brunnen westlich des geschützten Gebäudes Oltnerstrasse 1 bedarf einer Aufwertung. Die Ausstrahlung dieses Ortes sollte über die Gestaltung des Kreisels hinweg auch auf der Südseite wahrnehmbar sein und eine attraktive Querung erlauben. Als Vis-à-vis kann der Kopfbereich der Bachstrasse mit einer baumbestandenen, ausgepflanzten Rabatte der Verkehrsfläche entgentreten. Als räumlicher Auftakt zur Bachstrasse erhält dieser Kopfbereich eine Torfunktion. Anschliessend soll mittels platzartiger Gestaltung und Möblierung die Vorzone des Gemeindehauses dessen Bedeutung unterstützen und darauf hinweisen. Öffentliche Parkplätze sollten möglichst wenig angeboten werden. Eine Reduktion der Verkehrsfläche erscheint zwingend, die Prüfung des Verkehrsregimes ist dringend zu empfehlen.</p>
<p>Schlüsselstelle B: Raumgefüge Oberdorf</p>			<p>Das Verkehrsregime einer Begegnungszone wird für sämtliche Erschliessungsstrassen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Oberdorf vorgeschlagen. Die Querung der vielbefahrenen Allerheiligenstrasse wird als Schwerpunkt betrachtet. Eine Tempo-Reduktion auf dem betreffenden Abschnitt auf Tempo 30 wird als sinnvoll erachtet. Gestalterische Markierungen sollen die Signalisation stützen (Fahrbahnmarkierungen, Belagsintarsien). Mittels übertiefer Baulinien und partieller Umzonungen soll das Raumgefüge gestärkt und die Übersichtlichkeit erhöht werden. Die mittige Parzelle GB Nr. 633 wird zur Umzonung in die</p>

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
			<p>OeBA vorgeschlagen. Durch eine Umnutzung dieses Gebäudes könnte das Angebot an öffentlichen Nutzungen ergänzt und die historische räumliche Gliederung beibehalten werden. Im Weiteren wird eine räumliche Klärung durch eine konzeptionelle und gestalterische Gesamtsicht der einzelnen Aussenräume und Vorplätze der öffentlichen Nutzungen angestrebt. Durch den Rückbau der beiden Liegenschaften Allerheiligenstrasse 5 und 5a sowie der Nebenbauten der Liegenschaft auf Parzelle GB Nr. 633 werden Freiräume ergänzt und Sichtbeziehungen gestärkt oder geschaffen. Die räumliche Verbindung über die trennende Allerheiligenstrasse hinweg wird unterstrichen und das Ensemble als ein Raumgefäss mit Teilbereichen wahrgenommen. Der durchgängig gestaltete Aussenraum kann zum verbindenden Element in diesem Raumgefäss werden. In diesem gemeinsamen Aussenraum oder daran angegliedert liegen die verschiedenen öffentlichen Nutzungen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen an den Freiraum.</p> <p>In einer übergeordneten Betrachtung weist die OeBA-Zone Oberdorf ein Verdichtungspotenzial in Form von Anbauten, Ergänzungsbauten und Aussenanlagen auf.</p>
2 Nellen	Möglichkeitsgebiet	Erneuern - Weiterentwickeln	<p>Die bauliche Dichte ist leicht überdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollen mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformatische Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters und der Hanglage nur im Ausnahmefall denkbar und im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.</p> <p>Einige unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial im zentralen Bereich zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten erscheint wenig zwingend. Eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung Richtung Nordosten ist aus raumplanerischer Sicht zu vermeiden und die klare, kompakte Abgrenzung des Siedlungsgebiets zum angrenzenden Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung sollte zwingend beibehalten werden. Eine teilweise Umzonung der Industriezone Ziegelei in eine Wohnzone erscheint am Siedlungsrand wenig sinnvoll – sie würde die Strukturierung des Siedlungsgebiets verunklären.</p> <p>Im Quartier 2 Nellen ergibt sich aufgrund der generell dichten und engmaschigen Quartierstruktur ein eher geringfügiges Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Punktuell findet sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Strategie eines Möglichkeitsgebiets. Somit liegt die Charakteristik der</p>

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
			<p>Raumkategorie zwischen einem Ausschluss und einem Möglichkeitsgebiet und somit steht im Quartier Nellen die Veränderungsstrategie Erneuern, Weiterentwickeln im Vordergrund.</p> <p>Im Ziegelfeld besteht ein dichtes Ensemble einer Doppelhaus-Typologie, welche als sogenannte Fritschi-Häuser auch in Wangen bei Olten anzutreffen sind. Diese wurden als kompakte, bescheidene Siedlungen in den 50er Jahren erstellt und erscheinen als Zeitzeugen erhaltenswert.</p> <p>Generell sind die Strukturen in den klassischen Einfamilienhausquartieren stabil und bieten infolge der quartierprägenden Gärten nur ein beschränktes Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand, auf welche sie zudem sensibel reagieren.</p> <p>Eine Erhöhung der Nutzungsdichte und Geschossigkeit in der Gewerbenutzung entlang der Oltnerstrasse erscheint sinnvoll und quartierverträglich, solange die bestehende Körnigkeit nicht wesentlich überschritten wird. Die bestehenden, heterogenen Gewerbe-Volumen dienen heute auch als Lärmschutz für die hinterliegende Wohnnutzung in Einfamilien- und Mehrfamilienhaustypologie.</p>
3 Industrie Ost	Handlungsgebiet	Weiterentwickeln - Umstrukturieren	<p>Es verhält sich entsprechend tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Einige Parzellen im Quartier sind ungenutzt oder unternutzt. Neben einem wenig attraktiven Bild des Ortes liegt ein Grossteil des Potenzials brach.</p> <p>Das Ziel eines verdichteten, durchmischten Industrie- und Gewerbequartiers erscheint prüfenswert. Von einer Ansiedlung flächenintensiver Betriebe mit geringer Wertschöpfung sollte künftig Abstand genommen und Parkierungsflächen für Personenwagen sollten bei Neunutzern wo immer möglich in unterirdischen Sammelanlagen konzentriert werden. Grundsätzlich sollten in der Industrie Ost keine weiteren Logistiktutzungen angesiedelt werden, solange keine adäquate Erschliessung besteht.</p> <p>Im Prozess der Weiterentwicklung oder teilweisen Umstrukturierung sollten im Quartier neben einer generellen Verdichtung auch Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für ÖV-Benutzer und Arbeitnehmende geschaffen werden. Der Aussenraumgestaltung ist vermehrt Aufmerksamkeit zu schenken. Die Stärkung des Langsamverkehrs-Netzes mit Anbindung ans Ortszentrum ist im Sinne eines attraktiven Fusswegnetzes mit entsprechender Durchlässigkeit zu beachten. Insbesondere ist auch der Gestaltung des Strassenraums der Oltnerstrasse am östlichen Ortseingang Beachtung zu schenken. Zur Qualitätssicherung bei der Entwicklung zusammenhängender Flächen ist eine Gestaltungsplanpflicht zu prüfen.</p>

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
			<p>Die bauliche Dichte ist unterdurchschnittlich und die labilen Bebauungsstrukturen reagieren tolerant auf Nachverdichtungen im Bestand. Das Verdichtungspotenzial ist als hoch zu bewerten. In Bezug auf Volumetrie und Massstab erscheinen Um- und Anbauten sowie Ersatzneubauten aufgrund der bestehenden, groben Körnung wenig problematisch.</p> <p>Einige grossflächige, unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind erschlossen. Sie liegen gemäss Richtplan im Perimeter eines Entwicklungsgebiets Arbeiten mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Produktion und Logistik. Der westliche Teilbereich der Schmidmatt ist aktuell in Reservezonen eingeteilt. Bei der Entwicklung ist, eine Betrachtung über die Gemeindegrenze hinaus hin zu einer regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung anzustreben. Der künftige Flächenbedarf ist so zu evaluieren.</p> <p>Aus ortsbaulicher Sicht erscheint die Einzonung oder Beibehaltung der Reservezonen in der Schmidmatt wenig erstrebenswert. Ein langfristiges Freihalten dieser Parzellen als Umgebungszone und erkennbarer Dorfrand erscheint zwingend. Wir empfehlen, die Industriezone westlich des Beugenwegs in der Landwirtschaftszone zu belassen. Hiervon profitiert der östliche Ortseingang und die Strukturierung des Siedlungsgebiets zur Wohnnutzung im Unterdorf. Zudem kann hierdurch aus südlicher Richtung der Blick auf den erhöhten, ortsbildprägenden Kirchbezirk freigehalten werden.</p> <p>Langfristig erscheint eine vollständige Auszonung der Industriezone nördlich der Oltenstrasse (Ziegelei) und eine Verlagerung der Nutzung ins südlich angrenzende Industriegebiet angezeigt.</p> <p>Das Gebäude des Schweizer Buchzentrums aus dem Jahre 1975 als eines der Hauptwerke der Architekten Barth & Zaugg aus Olten erscheint als schützenswertes Objekt. Dieser Status könnte einen sensiblen Umgang bei dessen Weiterentwicklung sichern.</p>
4 Bahnhof-Bodenmatt	Möglichkeitsgebiet	Erneuern - Weiterentwickeln	<p>Die bauliche Dichte ist leicht überdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollen insbesondere in den EFH-Typologie mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quaterverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformative Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen.</p>

Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
		<p>In der MFH-Typologie sind pavillonartige Ergänzungsbauten im Abstandsgrün denkbar. Eine Aufzoning auf vier Geschosse in erster und zweiter Bautiefe entlang der Gäustrasse erscheint quartierverträglich.</p> <p>Die OeBA-Fläche für die Sportnutzung ist ausreichend dimensioniert und stabil.</p> <p>Einige unbebaute, kleinformatische Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend.</p> <p>Im Quartier 4 Bahnhof-Bodenmatt ergibt sich aufgrund der generell dichten und engmaschigen Quartierstruktur ein eher geringfügiges Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Diese Bereiche sind stabil und reagieren sensibel.</p> <p>Punktuell findet sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Strategie eines Möglichkeitsgebiets. Somit steht im Quartier 4 die Veränderungsstrategie Erneuern, Weiterentwickeln im Vordergrund.</p> <p>Zur Steigerung der Nutzungsdichte stehen sowohl südlich wie nördlich der Bahnlinie Teilbereiche als Möglichkeitsgebiete zur Verfügung. Das räumliche Leitbild sieht im Quartier Bahnhof-Bodenmatt ein Potenzial zur Nachverdichtung. Dies wird im Folgenden kommentiert: Nur eine differenziert abgestufte Zonierung erscheint der Quartierstruktur gerecht zu werden. Südlich der Bahnlinie kann in erster und zweiter Bautiefe ab der Gäustrasse eine Aufzoning in eine Viergeschossigkeit als quartierverträglich bezeichnet werden. Östlich der Dünnerstrasse ist die dreigeschossige Wohnnutzung auf die bisherigen Bereiche zu beschränken. Die weiter östlich gelegenen Teilbereiche sollten der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt und die bestehende Reservezone in der Bruggmatt aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand in die Landwirtschaftszone überführt werden.</p> <p>Nördlich der Bahnlinie kann wiederum eine viergeschossige Wohnnutzung in zwei Bautiefen die Bebauungsstruktur zur Gäustrasse sinnvoll und durchgängig gestalten. Ab dem Bahnweg ostwärts erscheint aufgrund der Typologie eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbenutzung angemessen. Eine dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 wird östlich der Bachstrasse vorgeschlagen, wie sie heute bereits besteht. In den Mehrfamilienhaustypologie ist generell eine hohe Einwohnerdichte vorhanden - ein Veränderungsbedarf ergibt sich prioritär bei den qualitativen Aspekten (Defizite bei Wohn- und Aussenraum) in der vorhandenen sozialräumlichen Situation.</p>

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
5 Industrie West	Handlungsgebiet	Weiterentwickeln - Umstrukturieren	<p>Das Quartier weist vergleichsweise heterogene und abschnittsweise lückige Strukturen auf. Die bauliche Dichte ist jedoch tendenziell überdurchschnittlich und die labilen Bebauungsstrukturen reagieren wenig sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Es verhält sich entsprechend tolerant gegenüber Nachverdichtungen, insbesondere in der industriellen Nutzung. Da die Mehrzahl der Parzellen branchenspezifisch flächenintensiv genutzt wird, ist das resultierende Potenzial eher bescheiden. Eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bestand kann lediglich über die Reduktion der Lager- und Parkierungsflächen oder durch Aufstockungen erfolgen und erfordert somit eine Umstrukturierung.</p> <p>Bei der Wohn- und Gewerbenutzung ist das realistische Verdichtungspotenzial eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feinere Körnung respektieren.</p> <p>Wenige unbebaute Parzellen stehen als bescheidenes Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen treten als Baulücken in Erscheinung und müssen nicht längerfristig freigehalten werden. Eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung ist aufgrund der unvorteilhaften Lagequalität kaum erwünscht.</p> <p>Als Zielbild sehen wir ein verdichtetes, durchmischtes Industrie- und Gewerbequartier mit Ausbaupotenzial für die systemrelevanten Logistikbetriebe. Die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe sollte künftig jedoch mit qualitativen Auflagen (Flächenverbrauch, Geschossigkeit, Aussenraumgestaltung) verknüpft und Parkierungsflächen für Personenwagen möglichst in unterirdischen Sammelanlagen konzentriert werden.</p> <p>Im Prozess der Weiterentwicklung oder teilweisen Umstrukturierung sollten im Quartier neben einer generellen Verdichtung auch Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für ÖV-Benutzer und Arbeitnehmende geschaffen werden. Der Aussenraumgestaltung ist vermehrt Aufmerksamkeit zu schenken. Die Stärkung des Langsamverkehrs-Netzes mit Anbindung ans Ortszentrum ist im Sinne eines attraktiven Fusswegernetzes mit entsprechender Durchlässigkeit zu beachten. Insbesondere ist auch der Gestaltung des Strassenraums der Solothurnerstrasse am westlichen Ortseingang gebührend Beachtung zu schenken.</p> <p>Das Quartier liegt gemäss Richtplan im Perimeter eines Entwicklungsgebiets. Arbeiten mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Produktion und Logistik. Die Weiterentwicklung im Sinne einer möglichst effizienten und kompakten Nutzung oder eine punktuelle Umstrukturierung ist anzustreben. Eine optionale Erweiterung Richtung Westen ist in zweiter Priorität im regionalen Kontext raumplanerisch zu prüfen.</p>

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
			<p>Aus ortsbaulicher Sicht erscheint für die Wohn- und Gewerbenutzung entlang der Solothurnerstrasse Süd eine Mischnutzung im Sinne einer WG3 passend - eine reine Wohnnutzung ergibt an dieser dezentralen Lage langfristig wenig Sinn. Während der mittige Teilbereich in diesem Streifen in seiner heutigen, ungeordneten und unattraktiven Ausgestaltung den Charakter eines Handlungsgebiets aufweist, sind der östliche und westliche Kopf als Möglichkeitsgebiete zu betrachten. Der Schutzstatus des erhaltenswerten Gebäudes Solothurnerstrasse 17 sollte fortgeführt werden.</p> <p>Am Ortseingang, in erster Bautiefe, nordseitig der Solothurnerstrasse erscheint aus ortsbaulicher Sicht für die reine Gewerbenutzung eine Mischnutzung im Sinne einer WG3 zur möglichen Aufwertung der ortsbaulichen Situation geeignet. Östlich anschliessend soll die Wohnnutzung einheitlich der W3 zugewiesen werden. Hierbei ist insbesondere der Strassenraumgestaltung zur Solothurnerstrasse intensiv Beachtung zu schenken. Diese Zonierung erscheint auch für die östlich, zentral gelegene WG3-Zone zwischen Einmündung Rolliweg und Thalackerweg sinnvoll. Als Veränderungsstrategie stehen hier Weiterentwickeln/ Umstrukturieren im Vordergrund.</p>
<p>6 Eggberg Heiligacker</p>	<p>Möglichkeitsgebiet</p>	<p>Erneuern - Weiterentwickeln</p>	<p>Die bauliche Dichte ist insgesamt leicht unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollten mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quaterverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist in den typischen Einfamilienhausstrukturen eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformatische Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters und der Hanglage nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen. Mehrfamilienhaus- Typologien sind nur im südlichen, eher flachen Abschnitt verträglich.</p> <p>Generell findet sich somit ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Im Quartier Eggberg-Heiligacker sollte als Veränderungsstrategie Erneuern, Weiterentwickeln angewendet werden. Das Baualter der Liegenschaften, die Bewohnerstruktur sowie Generationenwechsel führen zu abschnittsweise differenzierten Veränderungen.</p> <p>Einige eher kleinformatische, unbebaute Parzellen stehen als beschränktes Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Eine weitere</p>

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
			<p>Ausdehnung der Siedlungsfläche Richtung Nordwesten und Südwesten ist aus raumplanerischer Sicht zu verhindern und ein weiteres Verzahnen des Siedlungsgebiets mit dem angrenzenden Wald und Feldgehölz zu vermeiden.</p> <p>Die nordwestliche Reservezone im Eggberg liegt peripher am Rand des Siedlungsgebiets und ist nicht mittels ÖV erschlossen. Eine Einzonung erscheint trotz der Aussage des räumlichen Leitbildes kaum denkbar.</p> <p>Die südwestlichen Reservezonen im Herzel- und Halbrütiacker liegen ebenfalls am Siedlungsrand. Der östlich des Halbrütiackerwegs gelegene Teilbereich wird dreiseitig von Baugebiet umschlossen, ist erschliessbar und im räumlichen Leitbild als Wohnen 2. Priorität und Mischnutzung dargestellt. Hier soll die Einzonung in eine zweigeschossige Bauzone geprüft werden. Die westlich des Wegs gelegenen Teilbereiche würden bei einer Einzonung zu einer unerwünschten Erweiterung des Siedlungsgebiets Richtung Westen führen. Zudem ist ihre exponierte Lage am Ortseingang mit direktem Anstoss an die Kantonsstrasse ungünstig - sie sind dementsprechend der Landwirtschaftszone zuzuweisen.</p>
<p>7 Spitzenrüti-Vogelberg</p>	<p>Möglichkeitsgebiet</p>	<p>Erneuern - Weiterentwickeln</p>	<p>Die bauliche Dichte ist insgesamt unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollten mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist in den typischen Einfamilienhausstrukturen eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformative Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters und der Hanglage nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen. Mehrfamilienhaus-Typologien sind kaum verträglich.</p> <p>Generell findet sich somit ein maximal durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Es steht im Quartier Spitzenrüti-Vogelberg die Veränderungsstrategie Erneuern, Weiterentwickeln im Vordergrund.</p> <p>Einige, teilweise zusammenhängende, unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Typologisch erscheinen Mehrfamilienhausstrukturen wenig quartierverträglich.</p> <p>Generell ist das Potenzial zur Nachverdichtung in reinen Wohnquartieren sowie deren Aktivierungszeitpunkt von mehreren Faktoren abhängig. Neben dem Alter und Zustand der Bausubstanz ist das Ausmass und der Stellenwert der Gärten und Freiräume entscheidend.</p>

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
			<p>Ebenso hat die Bewohnerstruktur und anstehende Generationenwechsel einen entscheidenden Einfluss auf die konkreten Verdichtungsmöglichkeiten.</p> <p>Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche Richtung Norden ist aus raumplanerischer Sicht zu verhindern und ein weiteres Verzahnen des Siedlungsgebiets mit dem angrenzenden Wald im Bereich Spitzrüti zu vermeiden. Die bestehende Tennisanlage und das Reservoir in der OeBA-Zone soll lediglich im Bestand gehalten werden.</p> <p>Die Reservezone in der Rinderweid liegt peripher am Rand des Siedlungsgebiets und verfügt über eine ungenügende ÖV-Erschliessungsgüte E. Der entsprechende Gestaltungsplan wurde nur teilweise realisiert. Aus ortsbaulicher Sicht ist eine Einzonung dieser Reservezone wenig wünschenswert, da sie die Bebauungsstruktur bis an den Waldrand ausdehnt und somit den Dorfauftakt an der Allerheiligenstrasse zum Waldaustritt hin verschiebt. Bei der Wald-Ausfahrt ginge demnach die Distanz zum Siedlungsauftakt verloren und die Ausblick-Situation über das Mittelland zum Born hin würde stark beeinträchtigt. Durch den unvermittelten Eintritt in die Bebauungsstruktur, verliert der Ort zudem seine Orientierungsfunktion.</p> <p>Eine Einzonung dieser Reservezone in der laufenden Ortsplanungsrevision erscheint trotz der Aussage des räumlichen Leitbildes wenig zweckmässig - sie ist dementsprechend der Landwirtschaftszone zuzuweisen.</p>
<p>Schlüsselthema C: Differenzierung Wohnquartiere am Hang</p>			<p>Der rechtskräftige Zonenplan kennt drei unterschiedliche zweigeschossige Wohnzonen (W2a, W2b, W2c). Neben einer Vergrösserung der zulässigen Gebäudelänge im W2c auf beachtliche 40m und einer Firsthöhe von 5.0m sind in der Zone W2b Terrassen- und Mehrfamilienhäuser bis fünf Wohnungen zulässig. In der Zone W2a sind ausschliesslich Einfamilien-, Doppelfamilien- und Reihenhäuser zugelassen; Terrassen- und Mehrfamilienhäuser sind zu prüfen.</p> <p>Wir sind der Ansicht, dass die bestehende Bebauungsstruktur und der Quartiercharakter der beiden Quartiere 6 und 7 sensibel auf die Volumetrie und Typologie reagiert. Im Grundsatz sollte an diesen exponierten Hanglagen deshalb, insbesondere der Körnigkeit geschuldet, auf Terrassen- und Mehrfamilienhaus-Typen verzichtet werden. Grossvolumigere Bauten gliedern sich nur schwerlich in das feinkörnige Quartiergefüge ein und führen zu unerwünschten Akzenten in der Fernwirkung. Im zentrumsnahen Bereich am Hangfuss des Quartiers 6, wie auch im Quartier 2, schätzen wir solche Typologien jedoch als verträglich ein. An den peripheren Lagen im oberen Hangbereich sind sie jedoch kaum verträglich und aus ortsbaulicher Sicht wenig erwünscht.</p>

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
			Der Typus des Terrassenhauses könnte allenfalls an topographisch geeigneten Lagen im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens geprüft und bewilligt werden, sofern die volumetrische Integration gestalterisch bewältigt werden kann.
Erhaltungszone Gnöd	Ausschlussgebiet	Bewahren - Erneuern	Die bauliche Dichte ist stark unterdurchschnittlich. Eine Nachverdichtung im Bestand ist wenig erwünscht und nur in sehr bescheidenem Mass zulässig. Der Weiler Gnöd soll lediglich im Bestand gehalten werden - der Besitzstand pro Gebäude ist gegeben. Neubauten sind nicht zulässig. Da der Bund bestehende Weilerzonen generell aufhebt und der Landwirtschaftszone zuweist, soll die räumliche Erscheinung eingefroren (faktischer Volumenschutz) und die Weilerzone in eine Erhaltungszone mit sehr restriktiven Zonenvorschriften überführt werden. Es steht somit die Veränderungsstrategie Bewahren im Vordergrund. Bei der Aussenraumgestaltung ist einem möglichst harmonischen Übergang in die Landschaft Beachtung zu schenken.
Schlüsselgebiet D: Lebensader Hauptstrasse			<p>Die Hauptachse liegt als Kantonsstrasse im Verantwortungsbereich des Kantons. In Absprache mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) soll versucht werden, bei der Strassenraumgestaltung und dem entsprechenden Temporegime auch die Anliegen der Gemeinde ausreichend einbringen zu können und die kantonalen auf die gemeindeseitigen Massnahmen abzustimmen.</p> <p>Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung kann die Gemeinde Hägendorf grundeigentü-merverbindliche Vorgaben zur Gestaltung des Anstosses an die Kantonsstrasse erlassen. Mittels gestalterischer Vorgaben bezüglich Einfriedungen und Bepflanzung sollte schrittweise ein ansprechendes Bild angestrebt und zunehmend auch der Aufenthaltsqualität wieder vermehrt Raum gegeben werden. Eine Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen könnte einen Beitrag zur Aufwertung und Belebung der Hauptstrasse als Lebensader bewirken. Heute präsentieren sich die anstossenden Quartiere eher introvertiert und vom Strassenraum abgewandt. Neben dem Effekt einer vermehrten Ausrichtung hin zur Strasse, soll die gestalterische Aufwertung des Strassenraums auch zu einer Visitenkarte Hägendorfs führen.</p> <p>Die Option einer Verlängerung der Umfahrung ERO+ soll im Rahmen einer gesamtheitlichen Entwicklungsperspektive überkommunal weiterverfolgt werden. Eine künftige Entlastung der Hauptachse würde der Aufwertung als Lebensraum zusätzlichen Schub verleihen.</p>
Denkmalpflegerische Aspekte			Gemäss Inventar zur Architektur der Nachkriegsmoderne, Baukultur im Kanton Solothurn 1940-1980 von Michael Hanak, wird vorgeschlagen, zwei Objekte als schützenswert neu aufzunehmen (EFH Trümpy, Schweizer Buchzentrum) sowie das Bettenhaus der Klink Allerheiligenberg und die Autobahnbrücke A2 als erhaltenswert zu taxieren.

7.3 Umgang mit Empfehlungen

Die Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung nach innen wurden intensiv diskutiert. Einige Empfehlungen werden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt, einige konnten in der Diskussion präzisiert werden, andere wiederum wurden von der Gemeinde verworfen (d.h. wurden nicht weiterverfolgt) oder sind längerfristig zu beachten bzw. umzusetzen. Der Umgang mit den Empfehlungen sowie die Konsequenzen für die Ortsplanungsrevision werden nachfolgend je Quartier abgehandelt.

Es wurde intensiv über die quartierverträgliche Verdichtung und die damit zusammenhängende neue Zonierung und die in den Zonenvorschriften festgelegten Vorgaben sowie die Baumasse und Nutzungsziffern diskutiert. Die Haltung der Gemeinde ist klar: zu den bestehenden Qualitäten der Quartiere muss Sorge getragen werden. Die Qualitäten der historisch gewachsenen Quartiere mit den grossen Gärten dürfen nicht mit einer generellen Verdichtungsforderung gemindert werden. Als Folge davon wird es in der Gemeinde Hägendorf die «klassischen» Einfamilienhausquartiere mit einer relativ geringen baulichen Dichte auch weiterhin geben. Aber: Verdichtung soll dort ermöglicht und unterstützt werden, wo es raumplanerisch Sinn macht und für das Ortsbild der Gemeinde erwünscht ist sowie ein Zielbeitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden kann (Effektivität).

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
1 Zentrum	<p>Noch vorhandene, gewachsene Strukturen im Ortskern reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Bei Nachverdichtungsmassnahmen sind künftig erhöhte Ansprüche an die Einordnung ins Ortsbild des ehemaligen Dorfkerns zu stellen und vermehrt auf die Beibehaltung typenprägender Merkmale zu achten. Nachverdichtungen im Bestand müssen sensibel und quartierverträglich erfolgen und sollen die Charakteristik des Ortskerns sowie des Strassenraums berücksichtigen bzw. stärken. Ersatzneubauten sollen in Stellung, Volumetrie und Massstab die bestehende Körnung respektieren und ihre Wirkung im Strassenraum übernehmen oder aufwerten – der Ensemblewert des Dorfkerns soll spürbar erhalten bleiben.</p>	<p>Die Abgrenzung der Kernzone und der Zentrumszone soll die vorhandenen, gewachsenen Strukturen berücksichtigen. Gegenüber dem Vorschlag der Quartieranalyse wurde die Abgrenzung leicht angepasst. Der Gestaltungsgrundsatz im Zonenreglement trägt dieser Empfehlung Rechnung. In der Kernzone gilt zudem eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Um den Ensemblewert zu stärken gibt es auch in der Zentrumszone klare Gestaltungsvorgaben (z.B. keine Flachdächer in der ersten Bautiefe bzw. Häuserreihe entlang der Hauptachsen).</p>
	<p>Bestehende Kernzone auf den engsten Ortskern in erster Bautiefe reduzieren. Erhöhte Anforderungen an den Umgang mit der Substanz der Bestandesbauten und an den Volumenerhalt der für das Ortsbild und den Strassenraum prägenden Baukörper. Griffige Vorgaben Kernzone</p>	<p>Gegenüber dem Vorschlag der Quartieranalyse wurde die Abgrenzung leicht angepasst. Die Kernzone erhielt im Zonenreglement dazu griffige Vorgaben.</p>
	<p>Restliche Bereich der Kernzone in Zentrumszone, da die gebauten Strukturen in diesem Teilbereich weniger prägend für Ortsbild. Bauliche Verdichtung die Chance zur qualitätsvollen Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur und Wahrung des Orts- und Strassenbildes suchen.</p>	<p>Gegenüber dem Vorschlag der Quartieranalyse wurde die Abgrenzung leicht angepasst. Bei den Bauvorschriften und Nutzungsziffern wurde diesem Aspekt Rechnung getragen.</p>
	<p>Entlang Kirchrain in typischen EFH-Strukturen eher unterdurchschnittliches Verdichtungspotenzial im Bestand.</p>	<p>-</p>
	<p>Im nördlichen Teilbereich an der Eigasse bestehen mehrere, grossflächige Innenentwicklungspotenziale (GB Nrn. 656, 669, 2415, 2271) an teilweise topographisch anspruchsvollen Lagen mit schwierigen Erschliessungssituationen. Die Einrichtung einer Gestaltungsplanpflicht erscheint auf allen Parzellen angezeigt.</p>	<p>Die Einrichtung der Gestaltungsplanpflicht wird vorgenommen.</p>
	<p>Die beiden zentraler gelegenen Areale sind zu priorisieren und erlauben eine dichtere Nutzung, als die topographisch anspruchsvolle Parzelle GB Nr. 2271. An dieser exponierten Lage erscheinen aus ortsbaulicher Sicht drei Vollgeschosse (ohne Attika) in maximal mittlerer Körnigkeit quartierverträglich. Wir erachten eine maximale Gebäudelänge von 40m als angemessen, was in einem Variantenstudium zu überprüfen wäre.</p>	<p>Aufgrund der bestehenden Bebauungsabsichten sind die Parzellen GB 669, 2415 sowie 2271 priorisiert. Die Gebäudelänge wurde auf 40m festgelegt. Das weitere Vorgehen wird in Absprache mit dem Grundeigentümer geklärt.</p>
	<p>Zwei weitere Flächen zur Innenentwicklung liegen in der Ebene, in zweiter Bautiefe zur Solothurnerstrasse (GB Nrn. 742, 1367). Auch hier erscheint eine Gestaltungsplanpflicht prüfenswert.</p>	<p>Die Gestaltungsplanpflicht wird wie bereits bestehend beibehalten.</p>

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	Die Beibehaltung der grossflächigen Reservezone Sandgrube (GB Nr. 553) erscheint aufgrund der vollständig umschliessenden Bauzone sinnvoll und zweckmässig	Die Reservezone wird beibehalten.
Schlüsselstelle A: Hauptachse Nord-Süd mit Dorfkern	<p>Gestaltungsansatz Abschnitte Nord/ Kreisel Nord: Der Übergang vom Dorfplatz in den Bereich Eigasse/ Kirchrain könnte aus ortsbaulicher wie mikroklimatischer Sicht durch eine durchgängige Bepflanzung des westlichen Strassenrands unter Begleitung des Trottoirs mittels Strassenbäumen realisiert werden. Die in Rabatten zu Gruppen zusammengefassten, robusten und standortgerechten Bäume können auf diese Weise einen gestalterischen und ökologischen Beitrag zur Aufwertung dieses verkehrsgeprägten Raumabschnitts leisten. Die Integration der Parkplätze in diese Gestaltung sowie klar erkennbare Zufahrten sind zwingende Elemente. Einen Akzent kann der Brunnen mit gegenüberliegender Gartenwirtschaft am Zugangsbereich zum Dorfplatz im Sinne eines torartigen Auftakts bilden.</p> <p>Gestaltungsansatz Abschnitt Bachstrasse Im Bereich des Kreisels Kantonsstrasse erscheint es entscheidend, die trennende Wirkung dieser Achse auf die Verbindung in Nord-Süd-Richtung gestalterisch abzumildern. Die räumliche Situation um den Brunnen westlich des geschützten Gebäudes Oltnerstrasse 1 bedarf einer Aufwertung. Die Ausstrahlung dieses Ortes sollte über die Gestaltung des Kreisels hinweg auch auf der Südseite wahrnehmbar sein und eine attraktive Querung erlauben. Als Vis-à-vis kann der Kopfbereich der Bachstrasse mit einer baumbestandenen, ausgepflanzten Rabatte der Verkehrsfläche entgegentreten. Als räumlicher Auftakt zur Bachstrasse erhält dieser Kopfbereich eine Torfunktion. Anschliessend soll mittels platzartiger Gestaltung und Möblierung die Vorzone des Gemeindehauses dessen Bedeutung unterstützen und darauf hinweisen. Öffentliche Parkplätze sollten möglichst wenig angeboten werden. Eine Reduktion der Verkehrsfläche erscheint zwingend, die Prüfung des Verkehrsregimes ist dringend zu empfehlen.</p>	<p>Die Gemeinde hat einen Studienauftrag vergeben um diesen Gestaltungsansatz weiterzuverfolgen.</p> <p>Durch die Sanierung des Kreisels wird die Gestaltung neu vorgenommen. Die heute bestehenden Parkplätze sind für die umliegenden Nutzungen relevant und bleiben bestehen.</p>
Schlüsselstelle B: Raumgefüge Oberdorf	<p>Das Verkehrsregime einer Begegnungszone wird für sämtliche Erschliessungsstrassen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Bereich Oberdorf vorgeschlagen. Die Querung der vielbefahrenen Allerheiligenstrasse wird als Schwerpunkt betrachtet. Eine Tempo-Reduktion auf dem betreffenden Abschnitt auf Tempo 30 wird als sinnvoll erachtet. Gestalterische Markierungen sollen die Signalisation stützen (Fahrbahnmarkierungen, Belagsintarsien). Mittels übertiefer Baulinien und partieller Umzonungen soll das Raumgefüge gestärkt und die Übersichtlichkeit erhöht werden. Die mittige Parzelle GB Nr. 633 wird zur Umzonung in die OeBA vorgeschlagen. Durch eine Umnutzung</p>	<p>Die Parzelle GB 633 wird von der Kernzone in die Zentrumszone umgezont. Eine Umzonung in die öBA steht langfristig zur Diskussion, wird aber nicht mit der vorliegenden OPR vorgenommen.</p>

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	<p>dieses Gebäudes könnte das Angebot an öffentlichen Nutzungen ergänzt und die historische räumliche Gliederung beibehalten werden.</p> <p>Im Weiteren wird eine räumliche Klärung durch eine konzeptionelle und gestalterische Gesamtsicht der einzelnen Aussenräume und Vorplätze der öffentlichen Nutzungen angestrebt. Durch den Rückbau der beiden Liegenschaften Allerheiligenstrasse 5 und 5a sowie der Nebenbauten der Liegenschaft auf Parzelle GB Nr. 633 werden Freiräume ergänzt und Sichtbeziehungen gestärkt oder geschaffen. Die räumliche Verbindung über die trennende Allerheiligenstrasse hinweg wird unterstrichen und das Ensemble als ein Raumgefäss mit Teilbereichen wahrgenommen. Der durchgängig gestaltete Aussenraum kann zum verbindenden Element in diesem Raumgefäss werden. In diesem gemeinsamen Aussenraum oder daran angegliedert liegen die verschiedenen öffentlichen Nutzungen mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen an den Freiraum.</p> <p>In einer übergeordneten Betrachtung weist die OeBA-Zone Oberdorf ein Verdichtungspotenzial in Form von Anbauten, Ergänzungsbauten und Aussenanlagen auf.</p>	<p>Die Vorstellungen der Quartieranalyse bieten einen langfristigen Gestaltungsansatz. Da die Gemeinde keinen unmittelbaren Handlungsbedarf in diesem Gebiet aufweist, wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision keine Anpassung im Bauzonen- und Erschliessungsplan vorgenommen.</p>
2 Nellen	<p>Die bauliche Dichte ist leicht überdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollen mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformate Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters und der Hanglage nur im Ausnahmefall denkbar und im Einzelfall sorgfältig zu prüfen.</p> <p>Einige unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial im zentralen Bereich zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten erscheint wenig zwingend. Eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung Richtung Nordosten ist aus raumplanerischer Sicht zu vermeiden und die klare, kompakte Abgrenzung des Siedlungsgebiets zum angrenzenden Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung sollte zwingend beibehalten werden. Eine teilweise Umzonung der Industriezone Ziegelei in eine Wohnzone erscheint am Siedlungsrand wenig sinnvoll – sie würde die Strukturierung des Siedlungsgebiets verunklären.</p> <p>Im Quartier 2 Nellen ergibt sich aufgrund der generell dichten und engmaschigen Quartierstruktur ein eher geringfügiges Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Punktuell findet sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Strategie eines Möglichkeitsgebiets. Somit liegt die</p>	<p>Das Gebiet verbleibt grösstenteils in der bestehenden Zonierung. Aufstockungen bleiben im Rahmen der Zonenvorschriften partiell möglich (W2: max. Geschosshöhe: 2, Attikageschoss zulässig, Gesamthöhe: 11.5 m, Fassadenhöhe: 7.5 m).</p> <p>Auf ein langfristiges Freihalten der Baulücken wird verzichtet. Die heutige Abgrenzung zum angrenzenden Siedlungstrenngürtel wird beibehalten. Auf eine Umzonung von Industriezone zu Wohnzone wird verzichtet.</p> <p>Die Empfehlung wurde bei der Überprüfung des Zonenreglements und der Überprüfung der Zonierung entsprechend berücksichtigt.</p>

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	<p>Charakteristik der Raumkategorie zwischen einem Ausschluss und einem Möglichkeitsgebiet und somit steht im Quartier Nellen die Veränderungsstrategie Erneuern, Weiterentwickeln im Vordergrund.</p> <p>Im Ziegelfeld besteht ein dichtes Ensemble einer Doppelhaus-Typologie, welche als sogenannte Fritschi-Häuser auch in Wangen bei Olten anzutreffen sind. Diese wurden als kompakte, bescheidene Siedlungen in den 50er Jahren erstellt und erscheinen als Zeitzeugen erhaltenswert.</p> <p>Generell sind die Strukturen in den klassischen Einfamilienhausquartieren stabil und bieten infolge der quartierprägenden Gärten nur ein beschränktes Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand, auf welche sie zudem sensibel reagieren.</p> <p>Eine Erhöhung der Nutzungsdichte und Geschossigkeit in der Gewerbenutzung entlang der Oltnenstrasse erscheint sinnvoll und quartierverträglich, solange die bestehende Körnigkeit nicht wesentlich überschritten wird. Die bestehenden, heterogenen Gewerbe-Volumen dienen heute auch als Lärmschutz für die hinterliegende Wohnnutzung in Einfamilien- und Mehrfamilienhaustypologie.</p>	<p>Aus Sicht der Planungsbehörde sind die Gebäude nicht erhaltenswert, da sie für das Ortsbild von untergeordneter Bedeutung sind. Die Empfehlung wird daher nicht umgesetzt.</p> <p>Die Empfehlung wurde bei der Überprüfung des Zonenreglements und der Überprüfung der Zonierung entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Die Gewerbezone entlang der Oltnenstrasse wird in die Wohn- und Gewerbezone (WG3) umgezont. Bisher war die Geschossigkeit in der Gewerbezone durch die max. Gebäudehöhe von 10.5 m und der max. Firsthöhe von 5.0 m vorgegeben. Die WG 3 weist eine max. Fassadenhöhe von 10.5 m auf. Die Gesamthöhe wird reduziert. Ein Attikageschoss ist zulässig. Die Ausnützungsziffer war bisher frei und wird neu mit der Überbauungsziffer auf 45 % begrenzt. Die Überprüfung des Ausbaugrads zeigt auf, dass diese Begrenzung sinnvoll ist. Auch künftig werden diese Volumen als Lärmschutzriegel auf dem Ausbreitungsweg dienen.</p>
3 Industrie Ost	<p>Es verhält sich entsprechend tolerant gegenüber Nachverdichtungen im Bestand. Einige Parzellen im Quartier sind ungenutzt oder unternutzt. Neben einem wenig attraktiven Bild des Ortes liegt ein Grossteil des Potenzials brach.</p> <p>Das Ziel eines verdichteten, durchmischten Industrie- und Gewerbequartiers erscheint prüfenswert. Von einer Ansiedlung flächenintensiver Betriebe mit geringer Wertschöpfung sollte künftig Abstand genommen und Parkierungsflächen für Personenwagen sollten bei Neunutzern wo immer möglich in unterirdischen Sammelanlagen konzentriert werden. Grundsätzlich sollten in der Industrie Ost keine weiteren Logistikutzungen angesiedelt werden, solange keine adäquate Erschliessung besteht.</p> <p>Im Prozess der Weiterentwicklung oder teilweisen Umstrukturierung sollten im Quartier neben einer generellen Verdichtung auch Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für ÖV-Benutzer und Arbeitnehmende geschaffen werden. Der Aussenraumgestaltung ist</p>	<p>-</p> <p>Dieser Empfehlung wird im Zonenreglement Rechnung getragen. Die Ansiedlung von verkehrintensiven Betrieben ist nur zulässig, wenn die Anbindung direkt an die ERO+ erfolgt. Zudem hat die Parkierung grösstenteils unterirdisch zu erfolgen.</p> <p>Der Aussenraumgestaltung soll im Rahmen der Gestaltungsplanpflichten Rechnung getragen werden.</p>

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	<p>vermehrt Aufmerksamkeit zu schenken. Die Stärkung des Langsamverkehrs-Netzes mit Anbindung ans Ortszentrum ist im Sinne eines attraktiven Fusswegnetzes mit entsprechender Durchlässigkeit zu beachten. Insbesondere ist auch der Gestaltung des Strassenraums der Oltnerstrasse am östlichen Ortseingang Beachtung zu schenken. Zur Qualitätssicherung bei der Entwicklung zusammenhängender Flächen ist eine Gestaltungsplanpflicht zu prüfen.</p> <p>Die bauliche Dichte ist unterdurchschnittlich und die labilen Bebauungsstrukturen reagieren tolerant auf Nachverdichtungen im Bestand. Das Verdichtungspotenzial ist als hoch zu bewerten. In Bezug auf Volumetrie und Massstab erscheinen Um- und Anbauten sowie Ersatzneubauten aufgrund der bestehenden, groben Körnung wenig problematisch.</p> <p>Einige grossflächige, unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind erschlossen. Sie liegen gemäss Richtplan im Perimeter eines Entwicklungsgebiets Arbeiten mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Produktion und Logistik. Der westliche Teilbereich der Schmidmatt ist aktuell in Reservezonen eingeteilt. Bei der Entwicklung ist, eine Betrachtung über die Gemeindegrenze hinaus hin zu einer regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung anzustreben. Der künftige Flächenbedarf ist so zu evaluieren.</p> <p>Aus ortsbaulicher Sicht erscheint die Einzonung oder Beibehaltung der Reservezonen in der Schmidmatt wenig erstrebenswert. Ein langfristiges Freihalten dieser Parzellen als Umgebungszone und erkennbarer Dorfrand erscheint zwingend. Wir empfehlen, die Industriezone westlich des Beugenwegs in der Landwirtschaftszone zu belassen. Hier von profitiert der östliche Ortseingang und die Strukturierung des Siedlungsgebiets zur Wohnnutzung im Unterdorf. Zudem kann hierdurch aus südlicher Richtung der Blick auf den erhöhten, ortsbildprägenden Kirchbezirk freigehalten werden.</p> <p>Langfristig erscheint eine vollständige Auszonung der Industriezone nördlich der Oltnerstrasse (Ziegelei) und eine Verlagerung der Nutzung ins südlich angrenzende Industriegebiet angezeigt.</p> <p>Das Gebäude des Schweizer Buchzentrums aus dem Jahre 1975 als eines der Hauptwerke der Architekten Barth & Zaugg aus Olten erscheint als schützenswertes Objekt. Dieser Status könnte einen sensiblen Umgang bei dessen Weiterentwicklung sichern.</p>	<p>Entsprechend wurden die Nutzungsmasse in der Industriezone grosszügig definiert.</p> <p>Die Reservezone bleibt bestehen. Eine allfällige Einzonung hat die Vorgaben gemäss Richtplan zu erfüllen.</p> <p>Die Reservezone bleibt bestehen. Eine allfällige Einzonung hat die Vorgaben gemäss Richtplan zu erfüllen.</p> <p>Die Auszonung wird vorgenommen. Eine Verlagerung wird nicht vorgenommen, da die Industriezone verschiedene unbebaute Grundstücke aufweist.</p> <p>Die Planungsbehörde verzichtet auf einen Schutzstatus, da die Bebauung grundsätzlich nicht einer verdichteten Nutzung von Industriezone entspricht.</p>

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
4 Bahnhof-Bodenmatt	<p>Die bauliche Dichte ist leicht überdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollen insbesondere in den EFH-Typologie mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformatige Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen.</p> <p>In der MFH-Typologie sind pavillonartige Ergänzungsbauten im Abstandsgrün denkbar. Eine Aufzonung auf vier Geschosse in erster und zweiter Bautiefe entlang der Gäustrasse erscheint quartierverträglich.</p> <p>Die OeBA-Fläche für die Sportnutzung ist ausreichend dimensioniert und stabil.</p> <p>Einige unbebaute, kleinformatige Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend.</p> <p>Im Quartier 4 Bahnhof-Bodenmatt ergibt sich aufgrund der generell dichten und engmaschigen Quartierstruktur ein eher geringfügiges Potenzial für Nachverdichtungen im Bestand. Diese Bereiche sind stabil und reagieren sensibel.</p> <p>Punktuell findet sich in den typischen Einfamilienhausstrukturen ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Strategie eines Möglichkeitsgebiets. Somit steht im Quartier 4 die Veränderungsstrategie Erneuern, Weiterentwickeln im Vordergrund.</p> <p>Zur Steigerung der Nutzungsdichte stehen sowohl südlich wie nördlich der Bahnlinie Teilbereiche als Möglichkeitsgebiete zur Verfügung. Das räumliche Leitbild sieht im Quartier Bahnhof-Bodenmatt ein Potenzial zur Nachverdichtung. Dies wird im Folgenden kommentiert: Nur eine differenziert abgestufte Zonierung erscheint der Quartierstruktur gerecht zu werden. Südlich der Bahnlinie kann in erster und zweiter Bautiefe ab der Gäustrasse eine Aufzonung in eine Viergeschossigkeit als quartierverträglich bezeichnet werden. Östlich der Dünnernstrasse ist die dreigeschossige Wohnnut-</p>	<p>Das Bahnhofgebiet wird von der heutigen grösstenteils zweigeschossigen Zonierung in eine W3 minus umgezont.</p> <p>Die Aufzonung entlang der Gäustrasse wird vorgenommen. Aufgrund der bestehenden Gestaltungspläne und der generellen Gestaltungsplanpflicht sind Ergänzungsbauten im Rahmen der Gestaltungspläne vorzusehen.</p> <p>Die öBA-Fläche wird in Betracht gezogen für einen Standort der Kreisschule Untergäu. Dazu wurden die Massvorschriften im Gebiet Breite gegenüber den rechtsgültigen Vorgaben erhöht.</p> <p>Auf ein langfristiges Freihalten der Baulücken wird verzichtet.</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>Die Aufzonung in die Viergeschossigkeit entlang der Gäustrasse wird vorgenommen. Östlich der Dünnernstrasse wird die dreigeschossige Wohnnutzung auf die bisherigen Bereiche beschränkt. Die bisherige Zweigeschossigkeit wird in eine dreigeschossige Wohnnutzung W3 minus umgezont. Östlich der Bachstrasse wird eine Aufzonung in die W3 vorgenommen. Die Reservezone Bruggmatt wird aufgehoben.</p>

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	<p>zung auf die bisherigen Bereiche zu beschränken. Die weiter östlich gelegenen Teilbereiche sollten der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt und die bestehende Reservezone in der Bruggmatt aufgrund ihrer Lage am Siedlungsrand in die Landwirtschaftszone überführt werden.</p> <p>Nördlich der Bahnlinie kann wiederum eine viergeschossige Wohnnutzung in zwei Bautiefen die Bebauungsstruktur zur Gäustrasse sinnvoll und durchgängig gestalten. Ab dem Bahnweg ostwärts erscheint aufgrund der Typologie eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbenutzung angemessen. Eine dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 wird östlich der Bachstrasse vorgeschlagen, wie sie heute bereits besteht. In den Mehrfamilienhaustypologie ist generell eine hohe Einwohnerdichte vorhanden - ein Veränderungsbedarf ergibt sich prioritär bei den qualitativen Aspekten (Defizite bei Wohn- und Aussenraum) in der vorhandenen sozialräumlichen Situation.</p>	<p>Die Aufzonung in die Viergeschossigkeit entlang der Gäustrasse wird vorgenommen. Östlich des Bahnwegs wird die dreigeschossige Wohnnutzung W3 minus umgesetzt. Östlich der Bachstrasse wird die WG3 in eine W3 umgezont. Die Bereiche der Kernzone werden der Zentrumszone zugewiesen. Der Veränderungsbedarf bezüglich den qualitativen Aspekten in den Mehrfamilienhaustypologien soll künftig stärker Rechnung getragen werden.</p>
5 Industrie West	<p>Das Quartier weist vergleichsweise heterogene und abschnittsweise lückige Strukturen auf. Die bauliche Dichte ist jedoch tendenziell überdurchschnittlich und die labilen Bauungsstrukturen reagieren wenig sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Es verhält sich entsprechend tolerant gegenüber Nachverdichtungen, insbesondere in der industriellen Nutzung. Da die Mehrzahl der Parzellen branchenspezifisch flächenintensiv genutzt wird, ist das resultierende Potenzial eher bescheiden. Eine Erhöhung der Nutzungsdichte im Bestand kann lediglich über die Reduktion der Lager- und Parkierungsflächen oder durch Aufstockungen erfolgen und erfordert somit eine Umstrukturierung.</p> <p>Bei der Wohn- und Gewerbenutzung ist das realistische Verdichtungspotenzial eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feinere Körnung respektieren.</p> <p>Wenige unbebaute Parzellen stehen als bescheidenes Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen treten als Baulücken in Erscheinung und müssen nicht längerfristig freigehalten werden. Eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung ist aufgrund der unvorteilhaften Lagequalität kaum erwünscht.</p> <p>Als Zielbild sehen wir ein verdichtetes, durchmisches Industrie- und Gewerbequartier mit Ausbaupotenzial für die systemrelevanten Logistikbetriebe. Die Ansiedlung flächenintensiver Betriebe sollte künftig jedoch mit qualitativen Auflagen (Flächenverbrauch,</p>	<p>Für das Gebiet gelten die heute rechtskräftigen Gestaltungspläne, bei einer allfälligen Überarbeitung dieser Pläne ist dem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden entsprechend Rechnung zu tragen.</p> <p>Dieser Empfehlung wurde im Zonenreglement Rechnung getragen.</p> <p>Auf ein langfristiges Freihalten der Baulücken wird verzichtet. Eine weitere Ausdehnung der Wohnnutzung wird nicht angestrebt. Vielmehr wird mit der Zonierung ein Übergang von Industrie- und Gewerbenutzung in eine Mischnutzung hin zur reinen Wohnnutzung angestrebt.</p> <p>Die Gemeinde unterstützt dieses Zielbild. Entsprechende Vorgaben bezüglich Parkierung und Gestaltungsplanpflicht wurden vorgenommen.</p>

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	<p>Geschossigkeit, Aussenraumgestaltung) verknüpft und Parkierungsflächen für Personenwagen möglichst in unterirdischen Sammelanlagen konzentriert werden.</p> <p>Im Prozess der Weiterentwicklung oder teilweisen Umstrukturierung sollten im Quartier neben einer generellen Verdichtung auch Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für ÖV-Benutzer und Arbeitnehmende geschaffen werden. Der Aussenraumgestaltung ist vermehrt Aufmerksamkeit zu schenken. Die Stärkung des Langsamverkehrs-Netzes mit Anbindung ans Ortszentrum ist im Sinne eines attraktiven Fusswegnetzes mit entsprechender Durchlässigkeit zu beachten. Insbesondere ist auch der Gestaltung des Strassenraums der Solothurnerstrasse am westlichen Ortseingang gebührend Beachtung zu schenken.</p> <p>Das Quartier liegt gemäss Richtplan im Perimeter eines Entwicklungsgebiets Arbeiten mit den Schwerpunkten Dienstleistung, Produktion und Logistik. Die Weiterentwicklung im Sinne einer möglichst effizienten und kompakten Nutzung oder eine punktuelle Umstrukturierung ist anzustreben. Eine optionale Erweiterung Richtung Westen ist in zweiter Priorität im regionalen Kontext raumplanerisch zu prüfen.</p> <p>Aus ortsbaulicher Sicht erscheint für die Wohn- und Gewerbenutzung entlang der Solothurnerstrasse Süd eine Mischnutzung im Sinne einer WG3 passend - eine reine Wohnnutzung ergibt an dieser dezentralen Lage langfristig wenig Sinn. Während der mittige Teilbereich in diesem Streifen in seiner heutigen, ungeordneten und unattraktiven Ausgestaltung den Charakter eines Handlungsgebiets aufweist, sind der östliche und westliche Kopf als Möglichkeitsgebiete zu betrachten. Der Schutzstatus des erhaltenswerten Gebäudes Solothurnerstrasse 17 sollte fortgeführt werden.</p> <p>Am Ortseingang, in erster Bautiefe, nordseitig der Solothurnerstrasse erscheint aus ortsbaulicher Sicht für die reine Gewerbenutzung eine Mischnutzung im Sinne einer WG3 zur möglichen Aufwertung der ortsbaulichen Situation geeignet. Östlich anschliessend soll die Wohnnutzung einheitlich der W3 zugewiesen werden. Hierbei ist insbesondere der Strassenraumgestaltung zur Solothurnerstrasse intensiv Beachtung zu schenken. Diese Zonierung erscheint auch für die östlich, zentral gelegene WG3-Zone zwischen Einmündung Rolliweg und Thalackerweg sinnvoll. Als Veränderungsstrategie stehen hier Weiterentwickeln/ Umstrukturieren im Vordergrund.</p>	<p>Der Aussenraumgestaltung soll im Rahmen der Gestaltungsplanpflichten Rechnung getragen werden.</p> <p>Das Projekt All-Gäu wird entsprechende Hinweise zur weiteren Entwicklung liefern.</p> <p>Entlang der Solothurnerstrasse wird die Zonierung einer WG3 zugeteilt, punktuell der WG4. Langfristig ist an dieser Lage von der reinen Wohnnutzung wegzukommen. Der Schutzstatus wird aufgehoben.</p> <p>Die Umzonung zur Mischnutzung mittels WG3 wird vorgenommen. Östlich anschliessend wird die Wohnnutzung einheitlich der W3 zugewiesen. Östlich des Rolliwegs wird die Zonierung der WG3 zugewiesen.</p>
6 Eggberg Heiligacker	<p>Die bauliche Dichte ist insgesamt leicht unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollten mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenom-</p>	<p>-</p>

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	<p>men werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist in den typischen Einfamilienhausstrukturen eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformartige Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters und der Hanglage nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen. Mehrfamilienhaus- Typologien sind nur im südlichen, eher flachen Abschnitt verträglich.</p> <p>Generell findet sich somit ein durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Im Quartier Eggberg-Heiligacker sollte als Veränderungsstrategie Erneuern, Weiterentwickeln angewendet werden. Das Baualter der Liegenschaften, die Bewohnerstruktur sowie Generationenwechsel führen zu abschnittsweise differenzierten Veränderungen.</p> <p>Einige eher kleinformative, unbebaute Parzellen stehen als beschränktes Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind grösstenteils erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche Richtung Nordwesten und Südwesten ist aus raumplanerischer Sicht zu verhindern und ein weiteres Verzahnen des Siedlungsgebiets mit dem angrenzenden Wald und Feldgehölz zu vermeiden.</p> <p>Die nordwestliche Reservezone im Eggberg liegt peripher am Rand des Siedlungsgebiets und ist nicht mittels ÖV erschlossen. Eine Einzonung erscheint trotz der Aussage des räumlichen Leitbildes kaum denkbar.</p> <p>Die südwestlichen Reservezonen im Herzel- und Halbrütiacker liegen ebenfalls am Siedlungsrand. Der östlich des Halbrütiackerwegs gelegene Teilbereich wird dreiseitig von Baugebiet umschlossen, ist erschliessbar und im räumlichen Leitbild als Wohnen 2. Priorität und Mischnutzung dargestellt. Hier soll die Einzonung in eine zweigeschossige Bauzone geprüft werden. Die westlich des Wegs gelegenen Teilbereiche würden bei einer Einzonung zu einer unerwünschten Erweiterung des Siedlungsgebiets Richtung Westen führen. Zudem ist ihre exponierte Lage am Ortseingang mit direktem Anstoss an die Kantonsstrasse ungünstig - sie sind dementsprechend der Landwirtschaftszone zuzuweisen.</p>	<p>-</p> <p>Auf ein langfristiges Freihalten der Baulücken wird verzichtet.</p> <p>Eine Ausdehnung der Siedlungsflächen gemäss räumlichen Leitbild wird vorgenommen. Die mit der letzten OPR getätigte Planungsabsicht der bestehenden Reservezonen sowie die getätigten Vorinvestitionen an dieser bevorzugten Wohnlage führen die Planungsbehörde zur Erwägung dieses Gebiet einzuzonen. Aus Sicht der Planungsbehörde wird damit das langfristige Siedlungsgebiet an dieser Stelle vervollständigt.</p> <p>Die Gemeinde hält an den rechtskräftigen Reservezonen fest.</p>

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
<p>7 Spitzenrüti-Vogelberg</p>	<p>Die bauliche Dichte ist insgesamt unterdurchschnittlich und die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand. Sie sollten mit Rücksicht auf die prägenden Gärten möglichst quartierverträglich vorgenommen werden. Das realistische Verdichtungspotenzial ist in den typischen Einfamilienhausstrukturen eher gering bis durchschnittlich zu bewerten. Umbauten und Ersatzneubauten sollen in Volumetrie und Massstab die feine Körnung respektieren. Kleinformatische Aus- und Anbauten, kleinere Zubauten sowie Ausbauten von Dachgeschossen sind möglich. Aufstockungen sind infolge des Quartiercharakters und der Hanglage nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen. Mehrfamilienhaus-Typologien sind kaum verträglich.</p>	<p>-</p>
	<p>Generell findet sich somit ein maximal durchschnittliches Verdichtungspotenzial im Sinne der Raumkategorie eines Möglichkeitsgebiets. Es steht im Quartier Spitzenrütli-Vogelberg die Veränderungsstrategie Erneuern, Weiterentwickeln im Vordergrund.</p>	<p>-</p>
	<p>Einige, teilweise zusammenhängende, unbebaute Parzellen stehen als Innenentwicklungspotenzial zur Verfügung. Diese Parzellen sind erschlossen und wirken als Baulücken. Ein längerfristiges Freihalten dieser Parzellen erscheint wenig zwingend. Typologisch erscheinen Mehrfamilienhausstrukturen wenig quartierverträglich.</p>	<p>Auf ein langfristiges Freihalten der Baulücken wird verzichtet.</p>
	<p>Generell ist das Potenzial zur Nachverdichtung in reinen Wohnquartieren sowie deren Aktivierungszeitpunkt von mehreren Faktoren abhängig. Neben dem Alter und Zustand der Bausubstanz ist das Ausmass und der Stellenwert der Gärten und Freiräume entscheidend. Ebenso hat die Bewohnerstruktur und anstehende Generationenwechsel einen entscheidenden Einfluss auf die konkreten Verdichtungsmöglichkeiten.</p>	
	<p>Eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche Richtung Norden ist aus raumplanerischer Sicht zu verhindern und ein weiteres Verzahnen des Siedlungsgebiets mit dem angrenzenden Wald im Bereich Spitzrütli zu vermeiden. Die bestehende Tennisanlage und das Reservoir in der OeBA-Zone soll lediglich im Bestand gehalten werden.</p>	<p>Eine Ausdehnung der Siedlungsflächen gemäss räumlichen Leitbild wird vorgenommen.</p>
	<p>Eine Einzonung dieser Reservezone in der laufenden Ortsplanungsrevision erscheint trotz der Aussage des räumlichen Leitbildes wenig zweckmässig - sie ist dementsprechend der Landwirtschaftszone zuzuweisen.</p>	<p>Eine Ausdehnung der Siedlungsflächen gemäss räumlichen Leitbild wird vorgenommen. Die mit der letzten OPR getätigte Planungsabsicht der bestehenden Reservezonen sowie die getätigten Vorinvestitionen an dieser bevorzugten Wohnlage führen die Planungsbehörde zur Erwägung dieses Gebiet einzuzonen. Aus Sicht der Planungsbehörde wird damit das langfristige Siedlungsgebiet an dieser Stelle vervollständigt.</p>

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
<p>Schlüsselthema C: Differenzierung Wohnquartiere am Hang</p>	<p>Der rechtskräftige Zonenplan kennt drei unterschiedliche zweigeschossige Wohnzonen (W2a, W2b, W2c). Neben einer Vergrösserung der zulässigen Gebäudelänge im W2c auf beachtliche 40m und einer Firsthöhe von 5.0m sind in der Zone W2b Terrassen- und Mehrfamilienhäuser bis fünf Wohnungen zulässig. In der Zone W2a sind ausschliesslich Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser zugelassen; Terrassen- und Mehrfamilienhäuser sind zu prüfen.</p> <p>Wir sind der Ansicht, dass die bestehende Bebauungsstruktur und der Quartiercharakter der beiden Quartiere 6 und 7 sensibel auf die Volumetrie und Typologie reagiert. Im Grundsatz sollte an diesen exponierten Hanglagen deshalb, insbesondere der Körnigkeit geschuldet, auf Terrassen- und Mehrfamilienhaus-Typen verzichtet werden. Grossvolumigere Bauten gliedern sich nur schwerlich in das feinkörnige Quartiergefüge ein und führen zu unerwünschten Akzenten in der Fernwirkung. Im zentrumsnahen Bereich am Hangfuss des Quartiers 6, wie auch im Quartier 2, schätzen wir solche Typologien jedoch als verträglich ein. An den peripheren Lagen im oberen Hangbereich sind sie jedoch kaum verträglich und aus ortsbaulicher Sicht wenig erwünscht.</p> <p>Der Typus des Terrassenhauses könnte allenfalls an topographisch geeigneten Lagen im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens geprüft und bewilligt werden, sofern die volumetrische Integration gestalterisch bewältigt werden kann.</p>	<p>Die bisherige Unterteilung in drei verschiedene Wohnzonen wurde von der Planungsbehörde detailliert geprüft. Terrassenhäuser sind neu in der gesamten zweigeschossigen Wohnzone W2 zulässig, bedingen jedoch einen Gestaltungsplan, welcher restriktive Gestaltungsvorgaben gemäss Zonenreglement einhalten kann. Weiter sind in der zweigeschossigen Wohnzone Mehrfamilienhäuser bis fünf Wohneinheiten zulässig.</p> <p>Um die Volumetrie und Körnung der bestehenden Bebauungen zu berücksichtigen, werden Mehrfamilienhäuser auf max. 5 Wohneinheiten beschränkt. Terrassenhäuser sind im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig. Auf die Zonierung gemäss Quartieranalyse wird verzichtet, die Empfehlung wurde bei der Diskussion des Zonenreglements entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Terrassenhäuser sind neu in der gesamten zweigeschossigen Wohnzone W2 zulässig, bedingen jedoch einen Gestaltungsplan, welcher restriktive Gestaltungsvorgaben gemäss Zonenreglement einhalten kann.</p>
<p>Erhaltungszone Gnöd</p>	<p>Die bauliche Dichte ist stark unterdurchschnittlich. Eine Nachverdichtung im Bestand ist wenig erwünscht und nur in sehr bescheidenem Mass zulässig. Der Weiler Gnöd soll lediglich im Bestand gehalten werden - der Besitzstand pro Gebäude ist gegeben. Neubauten sind nicht zulässig. Da der Bund bestehende Weilerzonen generell aufhebt und der Landwirtschaftszone zuweist, soll die räumliche Erscheinung eingefroren (faktischer Volumenschutz) und die Weilerzone in eine Erhaltungszone mit sehr restriktiven Zonenvorschriften überführt werden. Es steht somit die Veränderungsstrategie Bewahren im Vordergrund. Bei der Aussenraumgestaltung ist einem möglichst harmonischen Übergang in die Landschaft Beachtung zu schenken.</p>	<p>Die Gemeinde ist dem Auftrag des faktischen Volumenschutzes mit restriktiven Zonenvorschriften nachgekommen. Jedoch sollen auch Neubauten erlaubt bleiben.</p>
<p>Schlüsselgebiet D: Lebensader Hauptstrasse</p>	<p>Die Hauptachse liegt als Kantonsstrasse im Verantwortungsbereich des Kantons. In Absprache mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) soll versucht werden,</p>	

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	<p>bei der Strassenraumgestaltung und dem entsprechenden Temporegime auch die Anliegen der Gemeinde ausreichend einbringen zu können und die kantonalen auf die gemeindeseitigen Massnahmen abzustimmen.</p> <p>Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung kann die Gemeinde Hägendorf grundeigentümerverbindliche Vorgaben zur Gestaltung des Anstosses an die Kantonsstrasse erlassen. Mittels gestalterischer Vorgaben bezüglich Einfriedungen und Bepflanzung sollte schrittweise ein ansprechendes Bild angestrebt und zunehmend auch der Aufenthaltsqualität wieder vermehrt Raum gegeben werden. Eine Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen könnte einen Beitrag zur Aufwertung und Belebung der Hauptstrasse als Lebensader bewirken. Heute präsentieren sich die anstossenden Quartiere eher introvertiert und vom Strassenraum abgewandt. Neben dem Effekt einer vermehrten Ausrichtung hin zur Strasse, soll die gestalterische Aufwertung des Strassenraums auch zu einer Visitenkarte Hägendorfs führen.</p> <p>Die Option einer Verlängerung der Umfahrung ERO+ soll im Rahmen einer gesamtheitlichen Entwicklungsperspektive überkommunal weiterverfolgt werden. Eine künftige Entlastung der Hauptachse würde der Aufwertung als Lebensraum zusätzlichen Schub verleihen.</p>	<p>Die Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen ist der Gemeinde ein wichtiges Anliegen. Das Zonenreglement schafft dazu die entsprechenden Vorgaben. Langfristig soll der Schwerverkehrsanteil auf der Kantonsstrasse verringert werden.</p> <p>Das Projekt All-Gäu soll dazu entsprechende Hinweise liefern.</p>
Denkmalpflegerische Aspekte	<p>Gemäss Inventar zur Architektur der Nachkriegsmoderne, Baukultur im Kanton Solothurn 1940-1980 von Michael Hanak, wird vorgeschlagen, zwei Objekte als schützenswert neu aufzunehmen (EFH Trümpy, Schweizer Buchzentrum) sowie das Bettenhaus der Klink Allerheiligenberg und die Autobahnbrücke A2 als erhaltenswert zu taxieren.</p>	<p>Die Gemeinde verzichtet auf die Festlegung der vorgeschlagenen Schutzstati.</p>



Teil C Planungsgegenstand

8 Begehren aus der Bevölkerung

8.1 Begehren aus der Bevölkerung

Die vorgängig beziehungsweise im Laufe der Erarbeitung der vorliegenden Revision der OP eingegangenen Begehren aus der Bevölkerung sind in Tabelle 14 aufgeführt und wurden wenn sinnvoll und zweckmässig bzw. rechtlich vertretbar berücksichtigt.

Tabelle 14

Begehren aus der Bevölkerung und Erwägungen durch die Arbeitsgruppe bzw. den Gemeinderat (Stand September 2017)

Nr.	Gebiet / GB-Nr.	Begehren / Begründung	Erwägung AG / GR
1	Kindergartenweg - Im Herzel	Fusswegverbindung zwischen Kindergartenweg und «Im Herzel» streichen	Weg wird nicht mehr gezeigt, da kein Bedarf mehr gegeben ist (gesamtes Stück zwischen Rolliweg und Im Herzel). Dem Begehren wird stattgegeben.
2	GB-Nrn. 2073/1213	Gekennzeichnete Fläche in Zone W2a	Sitzung mit AWJF erfolgt. Zuteilung zur Wohnzone rechtlich nicht möglich. Das Begehren wird abgelehnt.
3	GB-Nr. 1497	Gemäss Markierung Wegrecht streichen. Verbindung zwischen Eichweg und Fridgasse nur Fussweg.	Dem Begehren wird stattgegeben.
4	GB-Nr. 1363	Schraffierte Fläche zu öBA (gehört zum Seniorenzentrum)	Zuteilung zur selben Zone wie GB Nr. 865 (aktueller Stand: WG4)
5	GB-Nr. 602	1) Villa (Gebäude Nr. 19) als geschützt 2) Gebäude Nr. 19a aus Schutzstatus entlassen 3) Bereich Gebäude Nr. 6a/Parkplatz: Aufstufung 3-geschossig	1) bleibt schützenswert 2) bleibt schützenswert 3) Im Rahmen der OPR der WG3 zugeteilt
6	GB-Nr. 865 / öBA	Erlauben von 4-geschossigen Bauten in der öBA	Keine Änderung der Baumasse in der öBA. Grundstück wird der WG4 zugewiesen.
7	GB-Nr. 2140	Aufhebung Gestaltungsplan «im Gutenthal» (RRB Nr. 2815 vom 03.12.1996)	Gestaltungsplan wird aufgehoben
8	GB Nr. 2305	Einzonungsbegehren	Das Begehren wird abgelehnt. Gemäss Leitbild ist eine Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet in 2. Priorität angestrebt. Der Bauzonenbedarf ist aus Sicht der Gemeinde gegeben, jedoch wird anerkannt, dass dieser Bedarf limitiert ist.
9	GB-Nr. 1534	Umzonungsbegehren von öBA in W3	Dem Begehren wird stattgegeben.

10	GB-Nr. 1489	Aufhebung Gestaltungsplan Zentrum	Der Antrag wird abgelehnt. Die SBV sollen ergänzt werden.
11	GB-Nr. 1118	Anpassung Waldabstandslinie mittels Radius	Die Waldabstandslinie wird in diesem Bereich auf 10 m reduziert. Dem Begehren wird in diesem Sinne stattgegeben.
12	GB-Nrn. 1504, 1456 und 1317	Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht	Das Begehren wird abgelehnt.
13	GB Nr. 1231	Einzonungsbegehren	Das Begehren wird abgelehnt.

Die Mitwirkung erfolgt im Anschluss an die kantonale Vorprüfung, notwendige Gespräche mit Grundeigentümer/innen resp. Begehrensstellenden werden dann geführt.

Das Kapitel wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

9 Änderungen Bauzonenplan

9.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Die folgende Auflistung gibt die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan (dieser zeigt die Nutzung innerhalb des Siedlungsgebiets einer Gemeinde auf) wieder. Diese sind auch auf dem Änderungsplan (Beilage 11) aufgeführt. Die wesentlichsten Änderungen werden anschliessend näher erläutert.

- Bestehende Zonierung: Die bestehende Zonierung wurde gesamthaft überprüft und auf die amtliche Vermessung (heutige Parzellierung nach der neuen Landesvermessung LV95 sowie LRO) angepasst. Dies hat zu minimalen Anpassungen geführt (kleine Arrondierungen).
- Um-, Ein- und Auszonungen: Es werden diverse Um-, Ein- und Auszonungen vorgenommen. Die Wesentlichen werden nachfolgend kurz summarisch erläutert.
- Reservezonen: Folgende Reservezonen werden aufgehoben: Gebiet Bruggmatt, Gebiet Eggberg/Lehen, Gebiet Wihalde Nord, Gebiet Herzelacker, Gebiet Beugenmatt/Schmidmatt.
- Neue Zonen: Die Zonenzuteilung wurde gesamthaft auf der Basis der tatsächlich bebauten Situation und der Quartieranalyse überprüft und überarbeitet.
- Die beiden 1-2-geschossigen Wohnzonen W2a und W2b sowie die 2-geschossige Wohnzone W2c werden zu einer 2-geschossigen Wohnzone W2 zusammengeführt.
- Die Zone für Terrassensiedlung wird aufgehoben und in die W2 überführt (Gestaltungsplanpflicht).
- Die Kernzone wird teilweise in eine Zentrumszone überführt, räumlich erweitert und parzellenscharf angepasst.
- Schaffung einer neuen zwei bis dreigeschossigen Wohnzone W2-3, einer 4-geschossigen Wohnzone W4, einer 4-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 und einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 4-geschossig.
- Die beiden zweigeschossigen Wohn- und Gewerbebezonen WG2b und WG2c werden aufgehoben. Die Parzellen werden der 3-geschossigen Wohnzone W3, der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 und der 4-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 zugeteilt.

- Die Immissionsschutzgebiete werden gebietsweise aufgrund der vorgenommenen Umzonungen aufgehoben.
- Die Parkschutzzone bleibt bestehen. Die Gebäude Nr. 6 und 19 / 19a auf GB Hägendorf Nr. 602 erhalten den Schutzstatus «schützenswert».
- Der Status «erhaltenswert» der Liegenschaften Schenker Erwin (Solithurnerstrasse 17, GB Hägendorf Nr. 1206) wird aufgehoben.
- Gestaltungsplanpflicht: Im Bauzonenplan werden Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ausgewiesen.
- Gewässerraum für Fliessgewässer: Mit der «kommunalen Uferschutzzone» wurde eine neue Zone definiert. Diese bezweckt die sinnvolle und zweckmässige Ausscheidung des durch das teilrevidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.203) geforderten Gewässerraumes für Fliessgewässer. Die Art der Ausscheidung des Gewässerraums wurde vorgängig mit dem Amt für Umwelt besprochen und abschliessend definiert. Innerhalb des Siedlungsgebiets stellt die Uferschutzzone eine Grundnutzung dar.
- Hecken: Die Hecken (innerhalb und ausserhalb Bauzone) wurden gemäss aktualisiertem Naturinventar übernommen.
- Wald: Übernahme der Wälder gemäss Waldplan des Amts für Wald, Jagd und Fischerei AWJF sowie Darstellung der grundeigentümerverbindlichen Festlegung der Waldfeststellungen.
- Lärmempfindlichkeitsstufen: Der Bauzonenplan wird neu mit den Lärmempfindlichkeitsstufen ergänzt. Die bestehenden Aufstufungen wurden grossmehrheitlich übernommen und nur marginal angepasst.
- Ergänzende Hinweise: der Bauzonenplan wird mit Hinweisen zum Lärm, zu den belasteten Standorten / Altlasten sowie den schadstoffbelasteten Böden ergänzt. Auf die Darstellung der belasteten Standorte / Altlasten, der schadstoffbelasteten Böden sowie der Naturgefahren wird entsprechend verzichtet und stattdessen auf die kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

³ Eidg. Gewässerschutzgesetz, https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_20.html

9.2 Einzonungen aus der Landwirtschaftszone

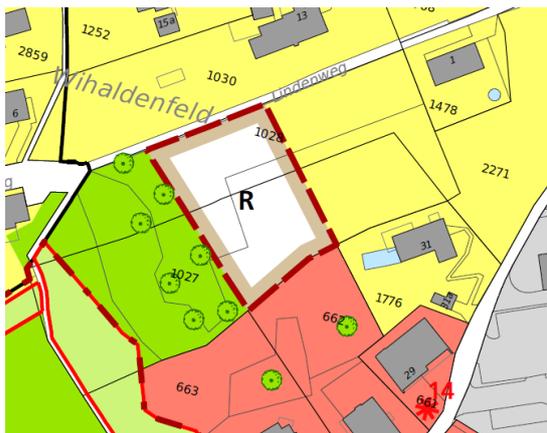
Einzonungen von der Reservezone

Gebiet Wihaldenfeld
GB Hägendorf Nr. 1027 / 1028

Die OPR sieht eine Einzonungen aus der Reservezone in die Freihaltezone vor.

Die Reservezone im Gebiet Wihaldenfeld wird eingezont und der Freihaltezone F zugeteilt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 1'593 m². Die Einzonung ist als Arrondierung bzw. als Spezialfall gemäss Richtplan S-1.1.12 zu betrachten. Es handelt sich um eine Fläche kleiner 0.5 ha und dient der Arrondierung. Die Fläche wird heute als Spielplatz und folglich nicht landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung der Parzelle dient bereits heute einer Nutzung im öffentlichen Interesse (Spielplatz, Fussballfeld). Im rechtsgültigen Bauzonenplan (RBB Nr. 2003/1321) ist die westlich angrenzende Parzelle ebenfalls als Freihaltezone ausgeschieden. Die Erschliessung ist vollumfänglich für das Gebiet vorhanden.

Bei der Freihaltezone handelt es sich nicht um eine eigentliche Bauzone (Wohnnutzung nicht zulässig); die Einzonung erfüllt nicht den Mehrwertabgabebetatbestand gemäss PAG.

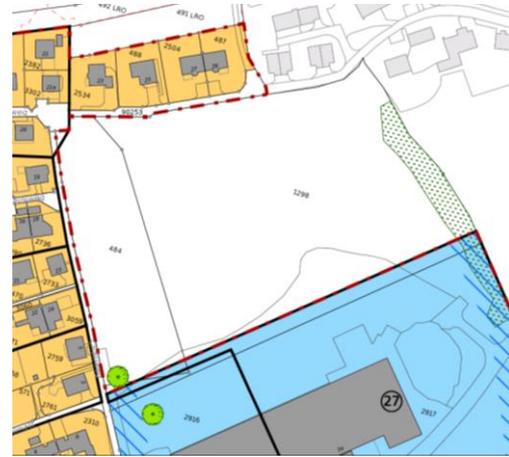
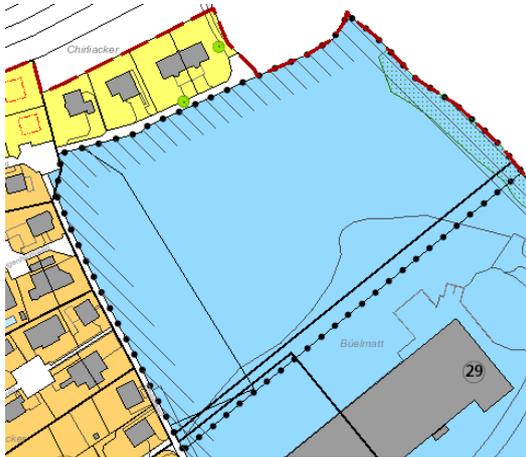


9.3 Auszonung in die Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone
GB Hägendorf Nrn. 484 und
1298

Die heute unbebaute Industriezone nördlich des rechtsgültigen Gestaltungsplanperimeters wird in die Landwirtschaftszone ausgezont. Die Auszonung umfasst eine Fläche von 22'225 m². Die Gestaltungsplanpflicht und das Immissionsschutzgebiet werden aufgehoben. Aus Sicht der Gemeinde ist eine Ausdehnung des Industriegebiets auf diese unbebaute Fläche nicht wünschenswert. Grundsätzlich soll die industrielle Nutzung südlich der Kantonsstrasse erfolgen. Die heutige landwirtschaftliche Nutzung wird durch die Auszonung nicht eingeschränkt. Eine Auszonung führt zu einer Verschiebung von Flächen verschiedener Grundnutzungskategorien und erfüllt den Mehrwertabgabebetatbestand.

Die Auszonung steht unter dem Vorbehalt, dass gleichzeitig keine kompensatorische Einzonung erfolgt. Gemäss PAG des Kantons Solothurn § 13 hat der Kanton für die Entschädigung aufzukommen.



9.4 Umzonungen

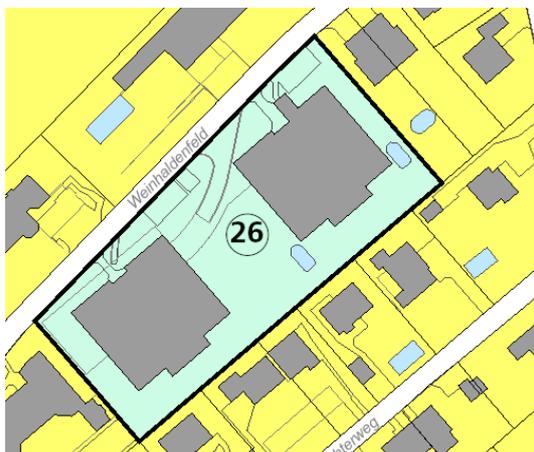
Umzonungen

Die OPR sieht diverse Umzonungen vor. Die von Umzonungen betroffenen Flächen sind aus Beilage 11 ersichtlich und umfassen grossmehrheitlich Umzonungen innerhalb der bereits bestehenden WMZ. Umzonungen von der WMZ in die Arbeitszonen sind keine vorgesehen; Umzonung von der Arbeitszone in die WMZ nur wenige.

Die wesentlichen Umzonungen sind im Folgenden kurz beschrieben:

Spezialzone für Terrassensiedlung, GB Hägendorf Nr. 968

Die Spezialzone für Terrassensiedlung, welche das Grundstück GB Hägendorf Nr. 968 umfasst, wird aufgehoben und in die zweigeschossige Wohnzone W2 überführt. Gemäss dem im Rahmen der OP-Revision überarbeiteten Zonenreglement sind in der W2 grundsätzlich Terrassenhäuser im Rahmen eines Gestaltungsplans zugelassen.



**Zentrumszone südlich
Solithurner- und
Oltnerstrasse**

Hägendorf verfügt heute über keine typische Kernzone mehr. Der mit dem Zonenzweck verbundene Sinn des Erhalts der Gebäude in dieser Zone ist nicht mehr zweckdienlich. Die Kernzone wird deshalb südlich der Solothurnerstrasse aufgehoben und in eine Zentrumszone überführt. Die Zone wird parzellenscharf angepasst und um mehrere Grundstücke erweitert.

Die Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 1304, 1364, 1427, 1494, 1695 und 2586 entlang der Hauptstrasse werden von der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone und der viergeschossigen Wohnzone in die Zentrumszone umgezont. Im Bereich der Parzellen GB Hägendorf Nrn. 2943 und 2948 wird die Kernzone auf die Parzellengrenze GB Hägendorf Nr. 1294 angepasst. GB Hägendorf Nr. 1318 wird neu der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeteilt.

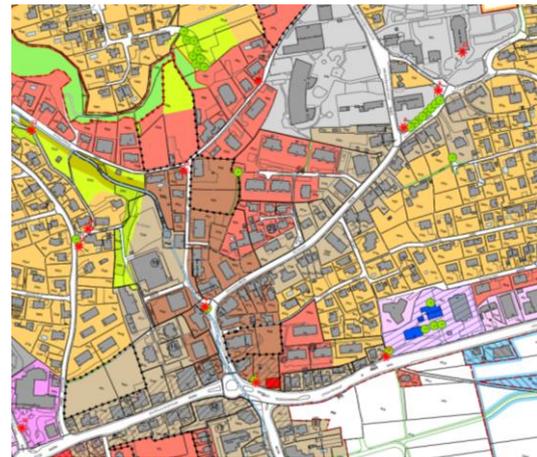
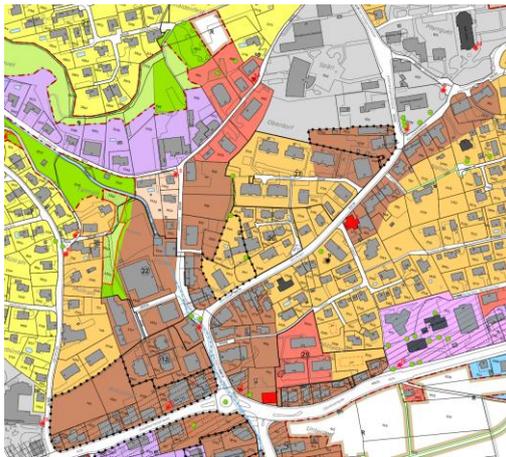


Zentrumszone Oberdorf

Die zweigeschossige Wohnzone W2b zwischen Eigasse und Kirchrain sowie die zweigeschossige Wohnzone W2c westlich der Eigasse werden in die Zentrumszone und Kernzone umgezont. Obwohl dieses Gebiet heute noch nicht einem Dorfzentrum entspricht, möchte die Gemeinde längerfristig die Möglichkeit zur Stärkung und Entwicklung des Zentrums in diesem Bereich schaffen.

Entlang der östlichen Strassenseite des Kirchrains werden die Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 1328, 1332, 1564, 1756 und 2953 sowie die gesamte GB Hägendorf Nr. 594 (Glutz-Villa) der Zentrumszone zugewiesen. Es wird somit ein durchgehendes Zentrum bis zur Kirche / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geschaffen. Das Grundstück GB Hägendorf Nr. 633 am Kirchplatz wird vollständig der Zentrumszone zugeteilt. Eine Zuweisung des Grundstücks zur öBA sieht die Gemeinde nicht vor.

Entlang der Eigasse werden die Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 1460 und 1619 der Kernzone zugewiesen. Durch die Zuweisung zur Kernzone werden die ortsprägenden Bauten und der Quartiercharakter berücksichtigt. Die Kernzone wurde prioritär in der ersten Bautiefe entlang der wichtigen Strassenachsen ausgeschieden. Gegenüber den Empfehlungen der Quartieranalyse wurden leichte Anpassungen vorgenommen.



**Freihaltezone,
3-geschossige Wohnzone
Schluchtweg / Eigasse**

Die 2-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG2c nördlich der Eigasse und des Schluchtwegs wird neu der 3-geschossigen Wohnzone zugeteilt. Die östlich anschließende Gewerbezone wird in die 2-geschossige Wohnzone sowie in die Freihaltezone umgezont. Das Gebiet wurde zwischenzeitlich kaum noch gewerblich genutzt. Sämtlicher motorisierter Verkehr des Schluchtwegs muss für die Ein- und Ausfahrt die Eigasse durchqueren. Eine verkehrsberuhigte und vom Schwerverkehr entlastete Situation durch das Dorfzentrum ist aus Sicht der Gemeinde erstrebenswert. Daher wird von einer künftigen gewerblichen Nutzung in diesem Gebiet abgesehen. Mit der Freihaltezone auf GB Hägendorf Nr. 1914 soll zudem dem Auftakt der Tüfelsschlucht Rechnung getragen werden. Das Grundstück ist zudem weitgehend durch die Vorgaben zur Sicherstellung des Gewässerraums sowie durch die Waldabstandslinien in der Nutzung eingeschränkt. Mit der Grundeigentümerschaft steht die Gemeinde in Kontakt.

Auf eine stärkere Nutzungserhöhung wird insbesondere aufgrund der wohnhygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtentzug, Verkehrserzeugung) an dieser Stelle nicht in Betracht gezogen.



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

Die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone und die reine Gewerbezone nördlich der Oltnerstrasse werden der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone zugeteilt. Entlang der Hauptstrasse möchte die Gemeinde in Zukunft keine rein gewerbliche Nutzung fördern. Zur Förderung der inneren Verdichtung ist eine Erhöhung der zugelassenen Geschosszahl sinnvoll.

Die Zuweisung der reinen Gewerbezone in eine Mischzone führt zu einer Verschiebung von Flächen verschiedener Grundnutzungskategorien und erfüllt den Mehrwertabgabetatbestand.



**3- und 4-geschossige
Wohnzone Gebiet
Unterdorf / Husmatt**

Die dreigeschossige Wohnzone W3 östlich der Gäustrasse wird der viergeschossigen Wohnzone W4 zugewiesen. Die zweigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG2c nördlich der Hausmattstrasse wird der Wohnzone W3 und die Gebiete nördlich des Bahnhofs werden in die Wohnzone W2-3 umgezont. Östlich der Bachstrasse wird GB Hägendorf Nr. 1318 und die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone der dreigeschossigen Wohnzone zugeteilt. Das Wohngebiet südlich der Kantonsstrasse ist im räumlichen Leitbild als Gebiet mit einem Potenzial zur Nachverdichtung definiert.



**Gebiet Widenhans /
Bodenmatt / Grossmatt**

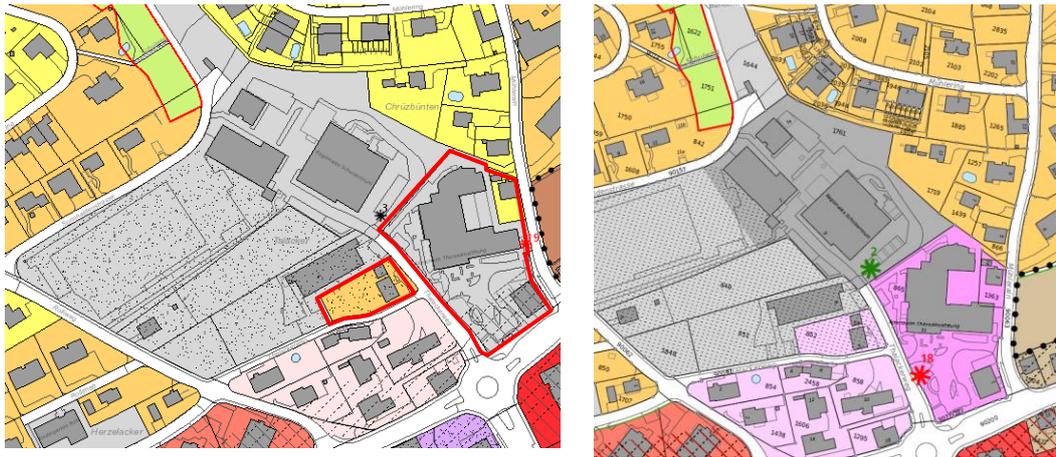
Im Gebiet Widenhans und Bodenmatt südlich der Bahnlinie wird die dreigeschossige Wohnzone östlich der Gäustrasse sowie GB Hägendorf Nr. 1197 in die viergeschossige Wohnzone W4 umgezont. Die Parzellen östlich der Bachstrasse (GB Hägendorf Nrn. 386, 393, 1500, 1501, 1534 und 2638) werden der dreigeschossigen Wohnzone zugewiesen. Das Grundstück der christkatholischen Christuskirche (GB Nr. 1534) wird als Bauland verkauft und deshalb von der öBA in die Wohnzone W3 umgezont. Die Zuweisung der öBA in eine Wohnzone führt zu einer Verschiebung von Flächen verschiedener Grundnutzungskategorien und erfüllt den Mehrwertabgabebetatbestand. Die Flächen der zweigeschossigen Wohnzone W2c werden in die Wohnzone W2-3 umgezont.



**Gebiet Thalacker
GB Hägendorf Nrn. 852,
865 und 1363**

Die Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 865 und 1363 des Altersheims Theresienstiftung werden von der zweigeschossigen Wohnzone W2a bzw. von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die viergeschossige Wohn- und Gewerbezone WG4 umgezont. Die Theresienstiftung stellte das Begehren, auf ihren Grundstücken viergeschossige Bauten zu ermöglichen. GB Hägendorf Nr. 852 (W3) wird neu der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen. Da auf den Grundstücken der Theresienstiftung Alterswohnungen ermöglicht werden sollen, ist eine Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone sinnvoll.

Das Grundstück GB Hägendorf Nr. 1761 des regionalen Schulzentrums wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA in die 4-geschossige öBA umgezont.



**Solothurnerstrasse Nord
GB Hägendorf Nrn. 764,
1486, 1487, 1594, 1957,
2024 und 3181**

Nördlich der Solothurnerstrasse am westlichen Dorfeingang werden die Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 3181 und 2024 von der reinen Gewerbezone in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 überführt. Das Gebiet ist bereits heute geprägt vom Nebeneinander verschiedener Mischnutzungen. Gewerbliche Nutzungen, welche mit Wohnnutzungen vereinbar sind, sollen auch künftig möglich sein. Eine rein gewerbliche Nutzung entspricht heute nicht der Realität.

Die Parzellen GB Hägendorf Nr. 1381 und 2024 befinden sich in der reinen Gewerbezone. Eine Umzoning zur WG3 - einer Mischzone – führt zu einer Verschiebung von Flächen verschiedener Grundnutzungskategorien und erfüllt den Mehrwertabgabebetstand.

Die östlich anschliessende zweigeschossige Wohnzone W2c, welche die GB Hägendorf Nrn. 764, 1486, 1487, 1594 und 1957 umfasst, wird der dreigeschossigen Wohnzone W3 zugewiesen. Das Immissionsschutzgebiet auf GB 2024 wird aufgehoben.



Solothurnerstrasse Süd

Am westlichen Dorfeingang wird südlich der Solothurnerstrasse zwischen der Hafenstrasse und dem Kreis Solothurnerstrasse – Gäustrasse eine durchgehenden Wohn- und Gewerbezone geschaffen.

Durch die Zonierung wird ein gestaffelter Übergang von der Industriezone, Gewerbezone, Wohn- und Gewerbezone hin zur Wohnzone geschaffen. Dies ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, dadurch kann neben einer Staffelung aufgrund der Topographie auch eine Minderung bezüglich Immissionen erreicht werden. Zudem schafft die Zonierung entlang der Solothurnerstrasse die planerische Grundlage für eine langfristige Nutzungsdurchmischung, welche die Belebung und Aufwertung der Hauptachse fördern kann. Die heutigen Nutzungen werden dadurch nur marginal eingeschränkt. Insbesondere der Nutzungszweck wird auf die künftige Nutzungsdurchmischung ausgerichtet.

Die viergeschossige Wohnzone W4 (GB Hägendorf Nrn. 213, 2112, 2113 und 2261 – 2266) wird der viergeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 zugeteilt. Die Wohnzone liegt inmitten des Industrie- und Gewerbegebiets und ist aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll. Insbesondere aufgrund der benachbarten Nutzung und der peripheren Lage am Siedlungsrand. Die erste Bautiefe südlich der Solothurnerstrasse wird in eine Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont. Die zweite Bautiefe verbleibt in der Gewerbezone. Im Bereich des Kreisels wird das Geviert von der zweigeschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2 in die dreigeschossige Wohn- und Gewerbezone WG3 aufgezont.



Gebiet Breite GB Hägendorf Nrn. 369, 374, 2538, 3055

Die Verbandsgemeinden Gunzgen, Kappel, Rickenbach und Hägendorf sind auf der Standortsuche für einen Neubau für die Kreisschule Untergäu. Dazu bietet sich aus Sicht der Verbandsgemeinden der südliche Bereich im Gebiet Breite an. Daher wurde das Gebiet in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 4-geschossig umgezont. In der öBA 4-geschossig sind bis zu viergeschossige Bauten und eine Fassadenhöhe von 14.5 m zulässig. Dadurch werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für einen künftigen Schulhausbau geregelt. Die Verbandsgemeinden versprechen sich mit dem neuen Standort eine Entschärfung der verkehrlichen Situation gegenüber dem bestehenden Standort auf

GB Hägendorf Nr. 1761. Bei einem künftigen Schulhausbau ist insbesondere die Verkehrssituation mit der bestehenden Verkehrserschliessung der Industriezonen in der Höchmatt und der Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse Gäustrasse zu beachten.



**Nördliche Eigasse
GB Hägendorf Nrn. 2271,
1776, 1478**

Parallel zur OPR wurde auf dem Grundstück GB Hägendorf Nr. 2271 der Entwurf eines Gestaltungsplans erarbeitet. Der Gestaltungsplan ging von der Annahme einer dreigeschossigen Wohnzone als Grundnutzung aus. Nachträglich wurde das Grundstück GB Hägendorf Nr. 1478 erworben, dieses soll nun im Gestaltungsplanperimeter miteinbezogen werden. Aufgrund der teilweise topographisch anspruchsvollen Lage scheint eine dreigeschossige Bebauung (ohne Attika) möglich zu sein. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung, einer Begehung und anschliessenden Stellungnahme durch die Fachkommission Städtebau des Kanton Solothurn wurde der Entwurf des Gestaltungsplans in Frage gestellt. Es wurde gefordert, dass ein Variantenstudium basierend auf einer Ortsanalyse, nochmals verschiedene volumetrische Lösungen testen soll. Diese Forderung stützt auch die Strategie Innenentwicklung (vgl. Beilage 14).



**Weilerzone Gnöd /
Erhaltungszone Gnöd**

In Absprache mit dem Amt für Raumplanung hat die Planungsbehörde die Einzonung der Weilerzone Gnöd beschlossen. Dies wird notwendig, da der Bund bei der Genehmigung des kantonalen Richtplans klar kommuniziert hat, dass Weilerzone (gemäss § 34 bis PBG) auf ihre Bundesrechtskonformität zu prüfen sind und nötigenfalls einer bundesrechtskonformen Zone zuzuweisen sind. Die Einzonung der Weilerzone Gnöd

zur Erhaltungszone Gnöd ist relevanter Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 PAG (steht auch so im Mitteilungsblatt BJD) und da sich die Handlungsspielräume gegenüber heute nicht vergrössern würden, würde voraussichtlich im Rahmen der Bemessung auch kein Mehrwert festgestellt.

Die Gemeinde hat diese Flächen bisher in ihren Bauzonenberechnungen berücksichtigt. Die Bauzone wird daher nicht erweitert. Die Zone wird in ihrer Fläche von 1.77 ha belassen und nicht verändert.

9.5 Änderungen in den Reservezonen

Überprüfung bestehender Reservezonen

Gemäss § 27 PBG umfassen die Reservezonen Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt.

Gemäss kantonalem Richtplan S-1.1.15 sind die Reservezonen zu überprüfen und 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.

Entsprechend diesen Vorgaben wurde die Überprüfung vorgenommen:

Aufhebung

Bruggmatt
GB Hägendorf Nrn. 386, 1657,
1772, 1868, 3216
und 1868

Die Reservezone im Gebiet Bruggmatt mit einer Fläche von 5'903 m² wird im Rahmen der OP-Revision aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen. 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.

Aufhebung

Herzelacker / Halbrütiacker
GB Hägendorf Nrn. 232, 234,
755, 761, 768, 770, 1433, 1673,
2305, 2485, 3023, 3025, 3098,
3099, 3182, 90099

Die Reservezone im Gebiet Herzelacker / Halbrütiacker weist eine zusammenhängende Fläche von 25'105 m² auf. Die Reservezone wird im Rahmen der laufenden OP-Revision aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Gebiete liegen am Rand der Bauzone und weisen teilweise FFF-Qualität auf. Die ÖV-Güteklasse ist D2. Das Areal östlich des bestehenden Halbrütiackerweges hat hingegen keine FFF-Qualität. Die Bedingungen gemäss S-1.1.15 sind nicht erfüllt.

Aufhebung

Gebiet Eggberg/Lehen
GB Hägendorf Nrn. 912 und 913

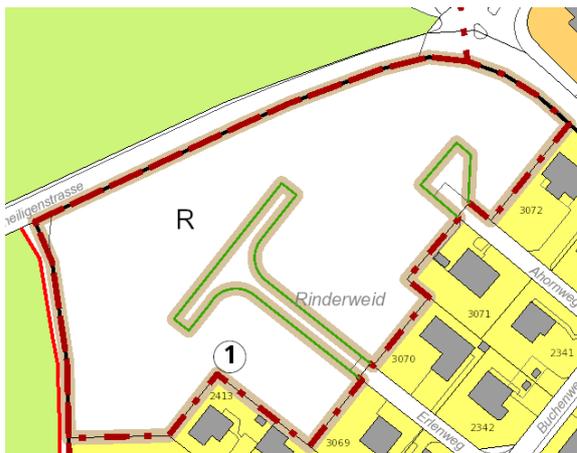
Die Parzellen GB Hägendorf Nrn. 912 und 913, die heute der Reservezone angehört, werden neu der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Parzelle umfasst eine Fläche von 8'121 m². Auf GB Nr. 912 ist gemäss Verwaltungsgerichtsentscheid aus dem Jahr 2014 eine Wiederaufforstung hängig.



Aufhebung

Gebiet Wihalde Nord
GB Hägendorf Nr. 977

Die Reservezone im Gebiet Wihalde Nord wird aufgehoben und neu der Landwirtschaftszone zugeordnet. Das Gebiet umfasst eine Fläche von rund 9'382 m². Das Gebiet liegt am Rand der Bauzone und liegt in der ÖV-Gütekategorie E. Die Bedingungen gemäss S-1.1.15 sind nicht erfüllt.



Beibehaltung

Sandgrube
GB Hägendorf Nr. 553

Die Reservezone im Gebiet Sandgrube (GB Hägendorf Nr. 553) mit einer Fläche von 12'263 m² bleibt bestehen. Obwohl der Hof nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, sieht die Gemeinde keinen Bedarf das Land im Rahmen der laufenden OP-Revision einzuzonen. Die Einzonung wäre zudem mit einem umfassenden Ausbau der Erschliessungsstrasse verbunden. Da sich das Gebiet mitten im Siedlungsgebiet befindet, macht die Einzonung des Grundstücks aber längerfristig Sinn. Die Fläche ist von Bauzone umschlossen. Sie hat die Qualität einer Fruchtfolgefläche (FFF-Qualität) und weist die ÖV-Gütekategorie D2 bzw. E auf. Gemäss S-1.1.15 ist hier ein Belassen in der Reservezone vertretbar, weil sie von Bauzone bzw. nichtlandwirtschaftlich genutzten Gebäuden umschlossen ist.

Teilweise Beibehaltung

Gebiet Beugenmatt / Schmidmatt
GB Hägendorf Nrn. 401, 402, 406, 407, 408, 415, 418, 419, 420, 421, 423, 449, 450, 484, 1326, 1411, 1414, 1472, 1596, 1631, 1783, 2186, 2532, 2608, 2690, 2941, 3024, 3115, 90250

Die Reservezone im Gebiet Beugenmatt / Schmidmatt GB Hägendorf Nrn. 408, 415, 418, 419, 1326, 1411, 1414, 1472, 1596, 1631, 1783, 2186, 2532, 2608, 3115, 90250 wird teilweise aufgehoben und neu der Landwirtschaftszone zugeordnet. Die restlichen Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 401, 402, 406, 407, 420, 421, 423, 449, 450, 2690, 2941 wird in der Reservezone beibehalten. Die Flächen gelten als FFF in der Reservezone. Dies entspricht den Planungsabsichten des kantonalen Richtplans (Entwicklungsgebiet Arbeiten) und des kommunalen Leitbildes.



9.6 Denkmalpflegerische Aspekte

Hägendorf verfügt vor OPR über mehrere historische Gebäude. 31 Gebäude resp. Kulturobjekte sind im Zonenplan als geschützt (24) oder erhaltenswert (7) aufgeführt (vgl. weitere Ausführungen in Beilage 14).

Kommunal geschütztes Gebäude

Die alte Feldscheune, Gebäude Allerheiligenberg Nr. 1 auf GB Hägendorf Nr. 1362 ist gemäss dem Beschluss der Gemeinderatssitzung vom 12. Juni 2006 unter kommunalen Schutz gestellt.

Erhaltenswerte Gebäude

Der Schutzstatus der als erhaltenswert eingestuftten Gebäude wurde von der Gemeinde überprüft. Bei den nachfolgenden Liegenschaften wird der Schutzstatus «erhaltenswert» im Rahmen der laufenden OP-Revision aufgehoben:

- Nr. 1, Liegenschaft Schenker Erwin (Solothurnerstrasse 17, GB Hägendorf Nr. 1206)

Schützenswerte Gebäude

Der Schutzstatus der Gebäude auf GB Hägendorf Nr. 602 (ehemalige Glutz-Villa, Oltnerstr. 19) wird von «erhaltenswert» in «schützenswert» geändert.

9.7 Gestaltungsplanpflichten

Die Gemeinde versucht auch künftig eher zurückhaltend mit der Auscheidung von Gestaltungsplanpflichten zu sein. Wo möglich soll auf die einschlägigen kantonalen Bestimmungen abgestützt werden. Die Sicherstellung von qualitätssichernden Verfahren ist dadurch nicht eingeschränkt, die Gemeinde ist sich der vielfältigen Möglichkeiten bewusst.

Im Rahmen der vorliegenden OPR wurde neu eine Gestaltungsplanpflicht für folgende Gebiete festgelegt:



Abbildung 13 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (gepunktete Linie)

GB Nrn. 2271 und 1478

Aufgrund der anspruchsvollen topographischen Lage, Fragen der Erschliessung und der verträglichen Nutzungsdichte ist hier eine Gestaltungsplanpflicht für ein grossflächiges Innenentwicklungspotenzial zur Qualitätssicherung angezeigt (vgl. Beilage 14).

GB Nrn. 669 und 2415

Die Gestaltungsplanpflicht an dieser zentralen Lage und Fragen der quartierverträglichen Erschliessung und Nutzungsdichte erfordern eine Gestaltungsplanpflicht zur Qualitätssicherung für dieses grossflächige Innenentwicklungspotenzial (vgl. Beilage 14).

GB Nrn. 656 und 658

Die Gestaltungsplanpflicht an dieser zentralen Lage und Fragen der quaterverträglichen Erschliessung und Nutzungsdichte erfordern eine Gestaltungsplanpflicht zur Qualitätssicherung für dieses grossflächige Innenentwicklungspotenzial.

GB Nrn. 608, 2732 und 2732

Die Gestaltungsplanpflicht an dieser zentralen Lage und Fragen der quaterverträglichen Erschliessung und Nutzungsdichte erfordern eine Gestaltungsplanpflicht zur Qualitätssicherung für dieses grossflächige Innenentwicklungspotenzial.

**GB Nrn. 455, 3058,
453 und 3015**

Zur Qualitätssicherung bei der Entwicklung zusammenhängender Flächen ist eine Gestaltungsplan überlagert worden. Die Industrie Ost soll gezielt und sorgfältig entwickelt werden und die Nutzungen und deren Emissionen stehen in Zusammenhang mit einer künftigen Erschliessung durch die ERO+. Daher ist eine Gestaltungsplanpflicht angezeigt (vgl. Beilage 14).

**Bestehende
Gestaltungsplanpflicht**

Die beiden bestehenden Gestaltungsplanpflichtperimeter wurden auf die unbebauten Grundstücke angepasst.



Abbildung 14

Angepasste Gestaltungsplanpflichten (gepunktete Linie). Links: rechtsgültiger Bauzonenplan, Rechts: neu

9.8 Lärmempfindlichkeiten

Der Bauzonenplan wird wie bisher mit den Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) ergänzt. Teilweise werden aufgestufte Parzellen entlang der Solothurnerstrasse / Oltnerstrasse aufgrund von Umzonungen angepasst.

9.9 Weitere Änderungen

Geschützte Bäume

Die Standorte und Schutzwürdigkeit der Bäume, die in den rechtsgültigen Nutzungsplänen als geschützt eingetragen sind, wurde von der Gemeinde überprüft und nachgeführt. Grundlage dazu war das Naturinventar- und konzept (vgl. Kapitel 10.2 bzw. Beilage 20).

Waldfeststellungen

Die bestehenden Waldfeststellungen wurden an einer Sitzung vor Ort mit dem zuständigen Kreisförster (Michael Hollinger) besprochen. Die bestehenden Waldfeststellungen wurden zum Teil an die neue Waldsituation und Bauzone angepasst.

10 Änderungen Gesamtplan

10.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Die folgende Auflistung gibt die wichtigsten Änderungen im Gesamtplan wieder (dieser legt die Nutzung des Bodens ausserhalb des Siedlungsgebiets einer Gemeinde fest). Diese sind auch auf dem Änderungsplan (Beilage 11) aufgeführt. Die wesentlichen Änderungen werden anschliessend näher erläutert. Die Auflistung ist nicht abschliessend.

- Überprüfung und Aktualisierung: Die bestehenden Planinhalte wurden gesamthaft überprüft und auf die amtliche Vermessung (heutige Parzellierung nach der neuen Landesvermessung LV95) angepasst.
- Anpassungen an Bauzonenplan: Auf der Grundlage des neuen Bauzonenplans wurde der Gesamtplan angepasst und aktualisiert.
- Aktualisierung Naturinventar 2020: Die Inhalte aus dem Naturinventar wurden soweit zweckmässig im Gesamtplan aktualisiert bzw. neu übernommen.
- Die Standorte und Schutzwürdigkeit der Bäume, die in den rechtsgültigen Nutzungsplänen als geschützt eingetragen sind, wurde von der Gemeinde überprüft und nachgeführt.
- Hecken: Die Hecken (innerhalb und ausserhalb Bauzone) wurden gemäss aktualisiertem Naturinventar übernommen.
- Wald: Übernahme der Wälder gemäss Waldplan des Amts für Wald, Jagd und Fischerei AWJF sowie Darstellung der grundeigentümerverbindlichen Festlegung der Waldfeststellungen.
- Schutzverzeichnisse: Überprüfung und Aktualisierung der kommunalen Schutzverzeichnisse der Kultur- und Naturobjekten; Übernahme des kantonalen Schutzverzeichnisses.
- Siedlungstrenngürtel: Der Siedlungstrenngürtel wird mit einer Landschaftsschutzzone sichergestellt.
- Gewässerraum für Fliessgewässer: Mit der Uferschutzzone wurde eine neue Zone definiert. Diese bezweckt die sinnvolle und zweckmässige Ausscheidung des durch das teilrevidierte Gewässerschutzgesetz geforderte Gewässerraumes für Fliessgewässer.
- Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft: Das kantonale Vorranggebiet wird gemäss Richtplan-Auftrag orientierend im Gesamtplan dargestellt.

- Kantonales Naturreservat: Das kantonale Naturreservat Hombergfluh wird gemäss 2. Vorprüfungsbericht und RRB Nr. 1951/ 5376 orientierend im Gesamtplan dargestellt. Anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision muss das kantonale Naturreservat im kantonalen Richtplan aufgenommen werden.
- Die in der ersten kantonalen Vorprüfung geforderten orientierenden Inhalte wurden ergänzt (z.B. historische Verkehrswege)
- Hinweise: Der Gesamtplan wird mit Hinweisen zum Lärm, den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden, sowie den Fruchtfolgeflächen ergänzt; auf die Darstellung dieser Inhalte im Gesamtplan wird verzichtet und stattdessen auf die entsprechenden kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

10.2 Änderungen gemäss Naturinventar

Im Rahmen der Arbeiten zur OPR wurde das Naturinventar und –konzept Hägendorf 2020 erarbeitet (vgl. Beilage 20). Die im Naturinventar und –konzept enthaltenen Empfehlungen wurden mehrheitlich und wie folgt umgesetzt:

Gewässer

Kommunale Uferschutzzone

Auf der Grundlage des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) wurde bei allen öffentlichen Gewässern der Gewässerraum festgelegt. Die Uferbereiche werden über die «kommunalen Uferschutzzonen» (oder Gewässerserbaulinien innerhalb der Bauzone) gesichert.

Geschützte markante Einzelbäume

Im Zonenplan wurden die wichtigsten Einzelbäume gesichert. Durch die Auseinandersetzung mit den jeweiligen Objekten, wurde der Fokus auf den Schutz von Naturobjekten im öffentlichen Raum priorisiert. Dabei werden markante und standorttypische, einheimische Bäume berücksichtigt. Der Umgang mit den geschützten markanten Einzelbäumen wurde im Zonenreglement festgelegt.

Folgenden Objekte wurden im Naturinventar und –konzept (Beilage 20) zum Schutz vorgeschlagen: 2.01, 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.07, 2.09, 2.10, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 2.20, 2.21, 2.22, 2.23, 2.24, 2.25, 2.27, 2.28, 2.30, 2.31, 2.32, 2.33, 2.34, 2.35, 2.36, 2.37, 2.39, 2.42

Das Zonenreglement wird im Anhang I mit einer Liste der geschützten Einzelbäume ergänzt.

Zusätzlich zu den markanten Einzelbäumen gemäss Naturinventar, wurde am bestehenden Schutz auf den Grundstücken der Parkanlage der Villa Grogg, dem Schulhaus Oberdorf sowie entlang der Bahnhofallee gemäss den rechtsgültigen Plänen festgehalten.

**Hecken, Wald und
Feldgehölze**

Hecken sind gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (Art. 18) und § 20 Abs. 1 der Kant. Verordnung über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden. Mit der Heckfeststellung und den Heckenbaulinien werden die entsprechenden Massnahmen in der Ortsplanungsrevision umgesetzt. Die Gewährung von Ausnahmen richtet sich nach obiger Verordnung und nach der kantonalen Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen (Heckenrichtlinie).

Schutz und Nutzung von Wald im Allgemeinen und Feldgehölzen im Speziellen richten sich nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.

**Hochstamm-Obstgärten
(Hostett)**

Es ist kein weiterer Schutz nötig. Die bestehenden Hostetten sind in einem guten Zustand und werden vorbildlich gepflegt und mit Neupflanzungen ergänzt.

**Kommunale Naturschutzzone
«Tümpel Spittelberg»**

Der Umgang mit der kommunalen Naturschutzzone «Tümpel Spittelberg» ist im Zonenreglement zu regeln, ebenso der Vollzug. Die im Naturinventar vorgeschlagenen Formulierungen wurden weitgehend übernommen.

**Kommunale Naturschutzzone
«Amphibienbiotope
Höchweidli»**

Der Umgang mit der kommunalen Naturschutzzone «Amphibienbiotope Höchweidli» ist im Zonenreglement zu regeln, ebenso der Vollzug. Die im 2. kantonalen Vorprüfungsbericht vorgeschlagenen Formulierungen wurden weitgehend übernommen.

**Kommunale Landschafts-
schutzzone**

Der Perimeter der kommunalen Landschaftsschutzzone soll beibehalten werden. Der Umgang mit der Landschaftsschutzzone ist im Zonenreglement festzulegen. Die im Naturinventar vorgeschlagenen Formulierungen wurden weitgehend übernommen.

10.3 Landschaftsschutzzone

Der Siedlungstrenngürtel im Westen von Hägendorf wird neu und gemäss Richtplan-Auftrag mit einer Landschaftsschutzzone sichergestellt. Diese bezweckt insbesondere das langfristige Freihalten dieser Flächen von Bauten und Anlagen. Bisher wurde dies mit der orientierenden Darstellung im Gesamtplan des kantonalen Siedlungstrenngürtels vorgenommen.

10.4 Uferschutzzone

Mit der Uferschutzzone wurde eine neue Zone definiert; diese ist der Landwirtschaftszone überlagert. Die Uferschutzzone bezwecken die sinnvolle und zweckmässige Ausscheidung des durch das teilrevidierte Gewässerschutzgesetz geforderte Gewässerraumes für Fließgewässer.

Die Art der Ausscheidung des Gewässerraums wurde vorgängig mit dem Amt für Umwelt besprochen und abschliessend definiert. Ausserhalb des Siedlungsraums ist die Uferschutzzone der Landwirtschaftszone überlagert (keine Grundnutzung). Entlang der Dünnern wurde eine Uferschutzzone mit einer Breite von 22.50 m ab Gewässerachse bis zur Einmündung Cholersbach ausgeschieden. Ab dieser Einmündung bis zur Gemeindegrenze beträgt der Gewässerraum 25 m. Im westlichen Gemeindegebiet durchläuft die Dünnern das Industriegebiet und in den rechtsgültigen Nutzungsplänen ist der Gewässerraum für Fließgewässer jeweils mit 12 m bzw. 19 m ausgewiesen. An dieser Auslegung wurde auch im Rahmen der OP-Revision festgehalten.

11 Änderungen kantonale / kommunale Erschliessungspläne

Gemäss § 39 PBG sind bei der OPR auch die Erschliessungspläne über das gesamte Gemeindegebiet zu überprüfen bzw. neu zu erarbeiten. Dabei findet gemäss § 5 GBV die Verordnung Anwendung auf die öffentlichen Erschliessungsanlagen, welche u.a. dem Verkehr dienen. Öffentliche Erschliessungsanlagen sind Anlagen, die in den Erschliessungsplänen enthalten sind oder welche sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden. Gemäss § 39 GBV werden die Strassen im Gemeindegebiet eingeteilt in: a) Erschliessungsstrassen (Feinerschliessung), b) Sammelstrassen (Groberschliessung), c) Hauptverkehrsstrassen (Groberschliessung). Zu ergänzen sind die Privatstrassen. Der Gemeinderat teilt sämtliche im Erschliessungsplan enthaltenen bestehenden und projektierten Strassen in eine dieser Kategorien ein (§ 39 Abs. 2 GBV).

11.1 Grundsätze der Erschliessungsplanung

Im Rahmen der OPR werden die Erschliessungspläne im Wesentlichen aufgrund der nachfolgenden Grundsätze überprüft und gegebenenfalls angepasst:

Die erarbeiteten Erschliessungspläne regeln die Erschliessung der Bauzone und legen die Strassenkategorie sowie die Baulinien fest. Dabei wurden die bestehenden kommunalen Erschliessungspläne eingehend überprüft und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Als wichtigste Anpassungen sind zu nennen (nicht abschliessend, in Beilage 3.1 dargestellt):

- **Erschliessungspläne:** Die Erschliessungsplanung ist im Massstab 1:1'000 aufzubereiten. Für das Gemeindegebiet von Hägendorf wurden vier Erschliessungspläne erarbeitet. Ebenfalls liegt ein orientierender Strassenklassierungsplan im Massstab 1:2'500 über das gesamte Gemeindegebiet vor.
- **Strassenklassierung:** Die bestehende Strassenklassierung in Sammel-, Erschliessungs- und Privatstrassen wurde überprüft und grösstenteils übernommen. Privatanlagen werden keine durch die Gemeinde übernommen; diese dienen jeweils nur einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten (neu orientierend in den Plänen dargestellt). Ebenfalls differenziert wurde zwischen Fusswegen / Trottoirs bzw. Fuss- und Radwegen.

- **Strassenverbreiterungen (Strassenausbauten):** Strassenverbreiterungen werden in den Erschliessungsplänen ausgewiesen. Dabei erfolgt die Festlegung von Strassenverbreiterungen zurückhaltend und auf Grundlage der jeweiligen Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute, insbesondere SN 40 040b.
- **Strassenneubauten:** Strassenneubauten werden in den Erschliessungsplänen ebenfalls ausgewiesen.
- **Baulinien:** Alle öffentlichen Erschliessungen (inkl. Fusswege) werden konsequent mit Baulinien versehen (dies mit Ausnahme der Gestaltungsplangebiete, wo die Festlegung der Baulinienabstände im Rahmen des Gestaltungsplans erfolgt). Dabei wurden die bestehenden Baulinien überprüft und nach Möglichkeit wie folgt festgelegt:
 - Bei Erschliessungs- und Sammelstrassen (mit und ohne Trottoir) wird generell ein beidseitiger Baulinienabstand von 3 m ausgeschieden.
 - Bei allen öffentlichen Fusswegen wird ein beidseitiger Baulinienabstand von 2 m ausgeschieden.
 - Gebäude (oder Gebäudeteile) innerhalb der Baulinienabstände werden mit einer Vorbaulinie versehen (Ausnahmen Kantonsstrassen).
- **Sichtzonen:** bei den massgebenden Verkehrsknoten werden Sichtzonen nach § 50 KBV festgelegt (berechnet nach VSS-Norm) und mit neuen Bestimmungen im Baureglement ergänzt.
- **Hecken und Wald:** Die Hecken (innerhalb und ausserhalb Bauzone) wurden gemäss aktualisiertem Naturinventar übernommen.
- **Wald:** Übernahme der Wälder gemäss Waldplan des AWJF und Darstellung der grundeigentümergebundenen Festlegung der Waldfeststellungen. Die Hecken- und Waldbaulinien wurden überprüft und teilweise angepasst.
- **Gewässerraum für Fliessgewässer:** Der Gewässerraum sowie der Gewässerunterhalt werden mit entsprechenden Gewässerbaulinien verbindlich festgelegt. Wo der Cholersbach innerhalb der Bauzonengrenze offen fliesst, wird der Gewässerraum durch Gewässerbaulinien von beidseitig 11 m sichergestellt.
- Innerhalb der Bauzone verläuft der Cholersbach hauptsächlich eingedolt, weshalb grösstenteils auf die Ausscheidung von Uferschutz zonen zur Sicherung des Gewässerraums verzichtet werden kann. Entlang der eingedolten Abschnitte des Cholersbaches und des Grabens an der östlichen Gemeindegrenze zu Rickenbach werden Unterhaltsbaulinien von beidseitig 4 m ausgeschieden.

- Orientierend wird in den Strassen- und Baulinienplänen auch die kommunale Uferschutzzone dargestellt (der Massstab von 1:1'000 erlaubt im Bereich des Siedlungsgebietes eine genauere Lagedefinition als der Gesamtplan im Massstab 1:5'000).

11.2 Kantonale Erschliessungspläne

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 § 53bis KBV mehr bewilligt werden. Die Frage nach der Erschliessung via Kantonsstrasse oder rückwärtige Erschliessung stellt sich aus Sicht des AVT nur noch an folgenden Orten:

GB Hägendorf Nr. 977

Dieses Grundstück entlang der Allerheiligenstrasse befindet sich gemäss revidiertem Bauzonenplan in der Wohnzone W2 (Wohnzone, 2-geschossig). Bei einer Überbauung oder Umparzellierung ist eine rückwärtige Erschliessung via Erlenweg oder Ahornweg vorzuschreiben (Reservezone wird in der OPR aufgehoben).

GB Hägendorf Nr. 2271

Bei einer Überbauung oder Umparzellierung ist aus Sicht des AVT eine rückwärtige Erschliessung via Eigasse vorzuschreiben. Aus Sicht der Gemeinde ist dies nicht wünschenswert, da dazu die Begegnungszone zusätzlich befahren wird.

GB Hägendorf Nr. 2511.2

Dieses Grundstück ist Teil des Gestaltungsplans wie auch GB 1819.2 und daher momentan nicht bebaubar. Eine rückwärtige Erschliessung ist im Sinn der Gemeinde.

GB Hägendorf Nrn. 1346, 2353, 3028

Die Grundstücke sind wie auch GB Nr. 984 nicht verfügbar. Die Grundstücke werden aber in der Bauzone belassen.

Hinweis zu Einmündungsbereichen

Im Rahmen der künftigen Strassenbau-Umgestaltung (Federführung Kanton) 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)

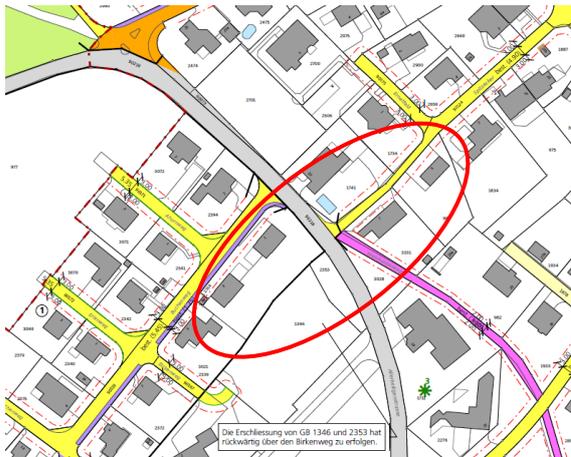
11.3 Kommunale Erschliessungspläne

Änderungen Strassenklassierung

Die Strassenklassierung wurde im Rahmen der laufenden OP-Revision überprüft. Folgende Anpassungen werden vorgenommen:

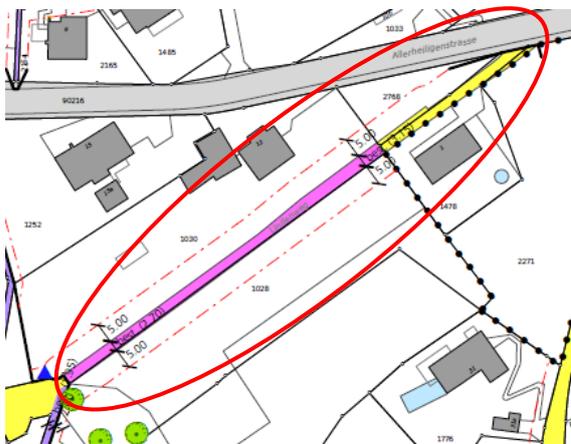
Spitzacker - Allerheiligenstrasse

Der öffentliche Fussweg Spitzacker, der zur Allerheiligenstrasse führt (GB Hägendorf Nr. 90124) wird im Strassen- und Baulinienplan neu als Erschliessungsstrasse klassiert (Vermassung gemäss bestehendem Ausbau). Der bestehende Weg weist eine Breite von 3.65 m auf und wird regelmässig von Autos befahren.



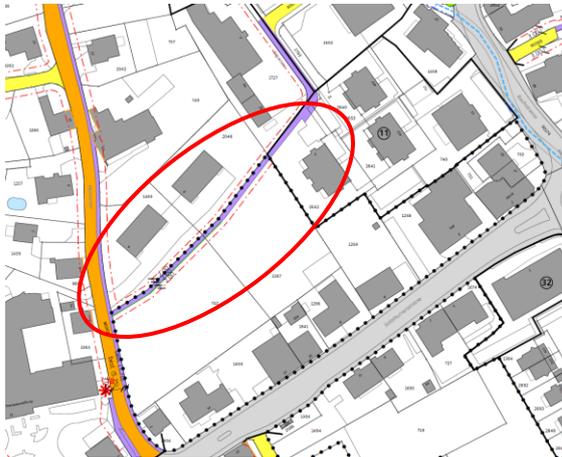
Lindenweg

Der Einmünder / Stich ab der Allerheiligenstrasse war bisher als «gestaltete Erschliessungsstrasse projektiert» im Erschliessungsplan enthalten. Der Stich bleibt weiterhin eine Erschliessungsstrasse. Das Zwischenstück bis zum Wendehammer wird aber als Fuss- und Radweg ausgewiesen. Ein Ringschluss ist langfristig nicht angestrebt.



Mitteldorf

Im Gestaltungsplanpflichtgebiet werden entlang des Fusswegs die Baulinien neu gezeigt. Der Fussweg wird im Gestaltungsplanperimeter mit 2 m Breite ausgewiesen und weist 2 m Baulinienabstand aus.



Reitweg

Der Reitweg wird als öffentliche Erschliessungsstrasse klassiert. Die Erschliessung für die östlich gelegenen Grundstücke erfolgt heute über den bestehenden Fussweg. Der Fussweg wird mit Baulinien vermasst.



Bachstrasse

Die Situation wird auf die heutige Gegebenheit angepasst. Daher wird ein 2 m breiter Fussweg verlagert. Der Perimeter der GP-Pflicht passt sich marginal an, da GB Nr. 723 integriert wird.



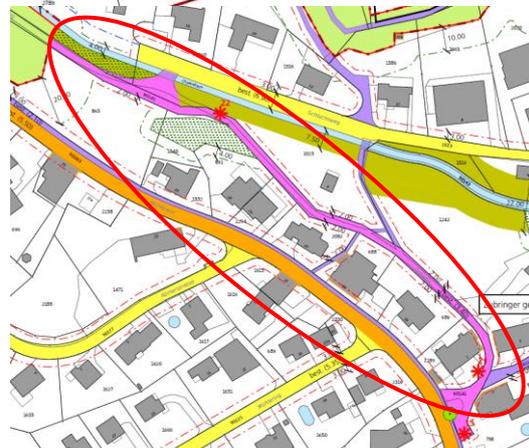
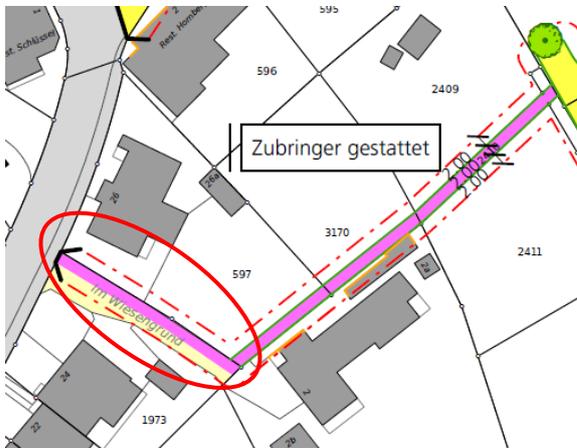
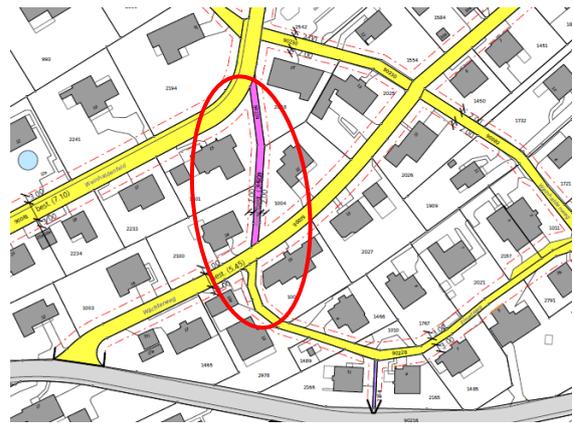
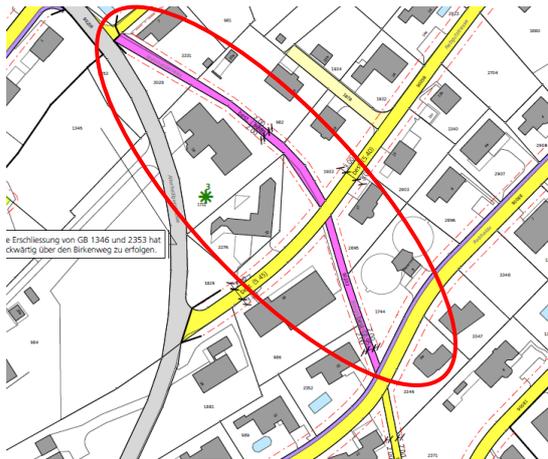
GB Nr. 90214

Entlang der Dünnerstrasse wird auf ein zusätzliches Trottoir verzichtet. Die Erschliessungsstrasse ist eine wichtige Verbindung zum Bahnhof. Zur Sicherheit des Langsamverkehrs sollen aber kommunale Verkehrsberuhigungsmassnahmen ergriffen werden (z.B. mit flächigen Bodenmarkierungen, Fussgängerlängsstreifen). Der Längsstreifen soll auf der östlichen Seite vorgesehen werden und über die Kreuzung Breitenweg hinausragen. Der Einlenker bei GB Nr. 1197 wird aus dem Planwerk entfernt.



GB Nrn. 597, 90060, 90077,
90102, 90116, 90141, 90142,
90208, 90229, 90232 und
90233

Die Grundstücke GB Nrn. Hägendorf 597, 90060, 90077, 90102, 90116, 90141, 90142, 90208, 90229, 90232 und 90233 werden im Strassen- und Baulinienplan neu als Fuss- und Radweg klassiert.





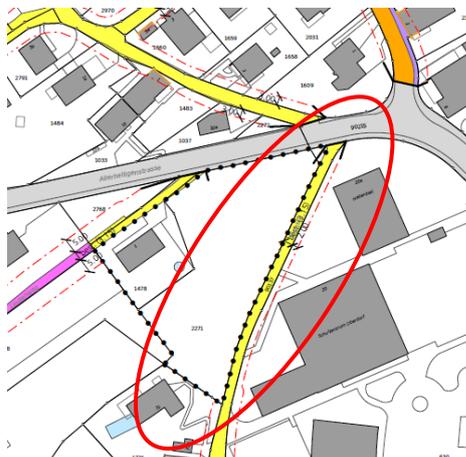
Fridgasse - Fridhag

Der öffentliche Fussweg Hagrain wird im Strassen- und Baulinienplan neu als Erschliessungsstrasse klassiert Der bestehende Weg weist eine Breite von 3.35 m auf und wird regelmässig von Autos befahren.



Eigasse

Der Stich der Eigasse bis Allerheiligenstrasse wird neu im Erschliessungsplan als eine Erschliessungsstrasse ausgewiesen. Aktuell wird die Erschliessung der Eigasse in einer Erschliessungsplanänderung angepasst (vorgezogen zur OPR).



**Erschliessung gefangener
Parzellen**

Die Erschliessung der gefangenen Grundstücke in Hägendorf wurde im Rahmen der OP-Revision überprüft:

- GB Hägendorf Nr. 757: Wegrechte über GB Hägendorf Nr. 2041 / 2042 vorhanden
- GB Hägendorf Nr. 598: Wegrechte bestehen über die südliche Bühlstrasse (private Grundstücke)
- GB Hägendorf Nr. 2231: Wegrecht über GB Hägendorf Nr. 2846
- GB Hägendorf Nr. 3002: Wegrecht über GB Hägendorf Nr. 3001
- Die Parzelle GB Hägendorf Nr. 2412 wird über den Wendehammer auf Parzelle GB Hägendorf Nr. 3066 erschlossen
- GB Hägendorf Nr. 1346 und 2353 werden rückwärtig über den teilweise geplanten Birkenweg erschlossen.

Privatstrassen

In der Ortsplanung gilt es zu prüfen, ob und welche Privatstrassen ins öffentlichen Strassenareal überführt werden sollen. Nach § 103 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG sind private Erschliessungen nur für eine oder wenige Wohneinheiten vorzusehen. Nach Praxis des Bau- und Justizdepartements werden private Erschliessungen für bis zu maximal vier Wohneinheiten oder Gebäude zugelassen. Diese Grenze wird bei mehreren bestehenden privaten Erschliessungen heute überschritten. Es gilt der Grundsatz, dass bestehende private Erschliessungen, die mehr als vier Wohneinheiten dienen, von der Gemeinde innert 15 Jahren zu übernehmen sind (§ 105 PBG) und im Erschliessungsplan als öffentliche Erschliessungen darzustellen sind. Der Sinn und Zweck dieser gesetzlichen Forderung und damit der Nutzen ist die:

- Gleichbehandlung der Bevölkerung
- Sicherstellung des Unterhalts
- Werkeigentümerhaftung durch die Gemeinde
- Vermeidung von Finanzierungsstreitigkeiten (privatrechtlich)

Eine Übernahme wäre somit rechtmässig. Eine Übernahme aller Privatstrassen (ab vier Wohneinheiten) ins öffentliche Netz wird jedoch nicht angestrebt. Insbesondere auch nicht, weil diese bis heute zu keinen Konflikten geführt hat, keine öffentlichen Werke vorgesehen sind und auch der Unterhalt zufriedenstellend und privat geregelt ist.

Übernahme von Privaterschliessungen als öffentlich

Es werden keine privaten Erschliessungsstrassen ins öffentliche Strassenareal übernommen bzw. als öffentlich klassiert.

Folgende Privaterschliessungen werden nicht öffentlich klassiert

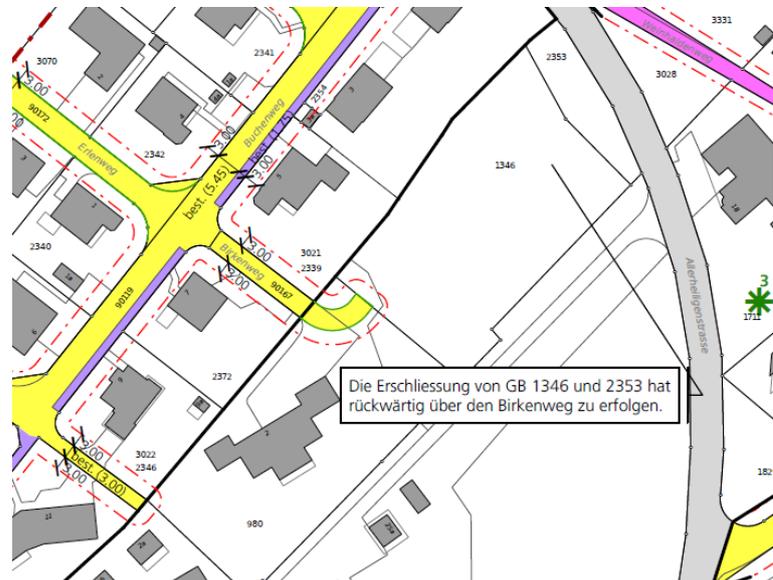
- Föhrenweg, GB Hägendorf Nr. 1991, Begründung: nur zwei Gebäude erschlossen

- Kindergartenweg, GB Hägendorf Nr. 765, Begründung: nur ein Gebäude erschlossen
- Private Stichstrasse ab Eggbergstrasse, auf GB Hägendorf Nr. 2072, Begründung: nur ein Gebäude erschlossen
- Private Stichstrasse ab Inseliweg, auf GB Hägendorf Nr. 1493, Begründung: nur ein Gebäude erschlossen
- Private Stichstrasse ab Mühlerrain, auf GB Hägendorf Nr. 1445, Begründung: nur ein Gebäude erschlossen
- GB Hägendorf Nr. 603, Begründung: nur drei Gebäude erschlossen
- GB Hägendorf Nr. 2906, Begründung: nur drei Gebäude erschlossen
- Im Wiesengrund, auf GB Hägendorf Nr. 1973, Begründung: nur ein Gebäude erschlossen
- Private Stichstrasse ab Chänzeliweg, auf GB Hägendorf Nr. 640, Begründung: nur ein Gebäude erschlossen
- Rosenweg, auf GB Hägendorf Nrn. 591, 1313, 1699 und 1928, Begründung: nur vier Gebäude erschlossen
- Friedhofweg, auf GB Hägendorf Nr. 621, Begründung: nur ein Gebäude erschlossen
- GB Hägendorf Nr. 2924, Begründung: nur drei Gebäude erschlossen
- GB Hägendorf Nr. 2385, Begründung: nur ein Gebäude erschlossen
- GB Hägendorf Nr. 1878, Begründung: nur drei Gebäude erschlossen
- Private Stichstrasse ab Grossmattstrasse, auf GB Hägendorf Nr. 3068, Begründung: nur zwei Gebäude erschlossen
- Private Stichstrasse ab Grossmattstrasse, auf GB Hägendorf Nrn. 3169 und 3173, Begründung: nur zwei Gebäude erschlossen
- Private Stichstrasse ab Grossmattstrasse, auf GB Hägendorf Nr. 356, 2389 und 2418, Begründung: nur drei Gebäude erschlossen
- Private Stichstrasse ab Bachstrasse, auf GB Hägendorf Nr. 1500, Begründung: nur drei Gebäude erschlossen
- Private Stichstrasse ab Bodenmattstrasse, auf GB Hägendorf Nrn. 2535, 2536 und 2545 Begründung: nur drei Gebäude erschlossen
- Private Stichstrasse ab Bodenmattstrasse, auf GB Hägendorf Nrn. 362 und 2292, Begründung: nur drei Gebäude erschlossen
- GB Hägendorf Nr. 1821, Begründung: nur ein Gebäude erschlossen

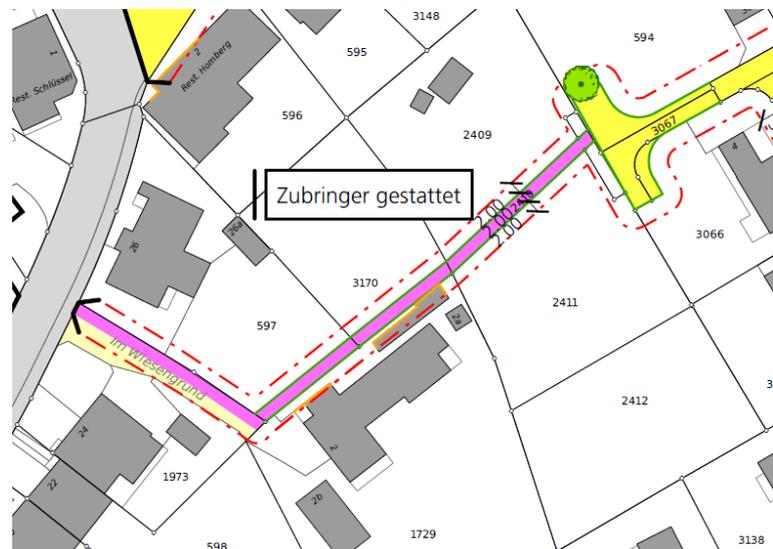
Strassenneubauten

Für folgende Strassenabschnitte sind neu als Strassenneubauten (geplante Strassenlinien) in den neuen Erschliessungsplänen ausgewiesen:

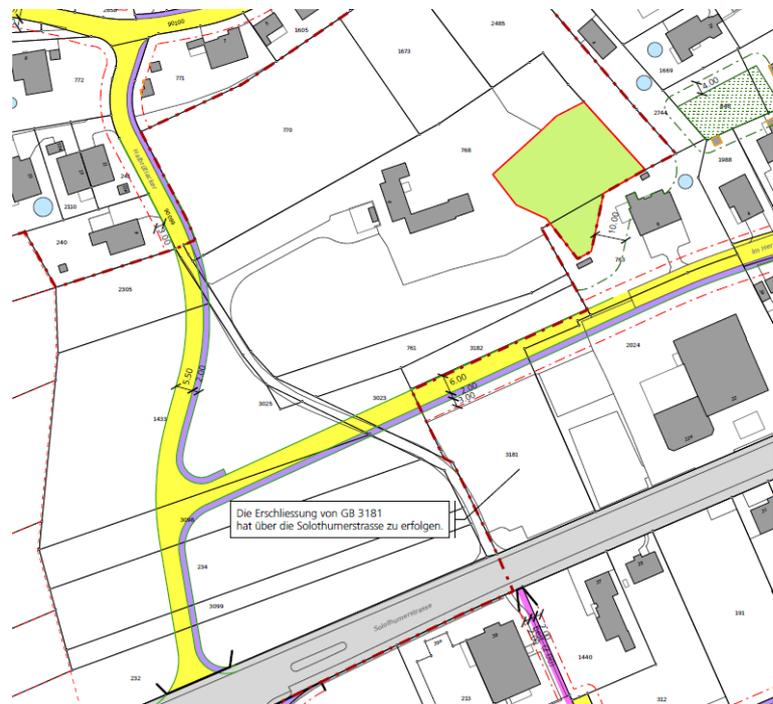
- Birkenweg, neu Erschliessungsstrasse, 4.0m



- Im Wiesengrund, neu Fuss- und Radweg, 2.0m und Wendehammer



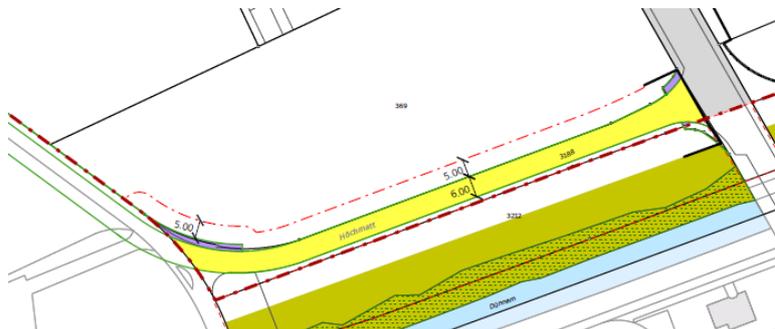
- Verbindung im Herzel und Halbrütiacker, Erschliessungsstrasse mit Trottoir, 5.5m und 2.0m Trottoir



- Bachmattring, Erschliessungsstrasse mit Trottoir, 5.5m und 2.0m Trottoir



- Hochmatt, Erschliessungsstrasse, 6.0m



Geplante Strassenausbauten rechtsgültige OP

Die heute rechtsgültigen Erschliessungspläne weisen mit dem Inhalt «geplante Strassenlinien» bereits mehrere Strassenverbreiterungen aus. Diese gilt es im Rahmen der OP auf ihre Umsetzung und Zweckmässigkeit zu überprüfen bzw. zu ergänzen (nach der OPR wird auf dieser Grundlage auch das Erschliessungsprogramm gemäss §101 PBG erarbeitet).

Für folgende Strassenabschnitte sind Strassenverbreiterungen (geplante Strassenlinien) in den neuen Erschliessungsplänen ausgewiesen:

- Weidweg, Erschliessungsstrasse, 5.5m
- Sandgrube, Erschliessungsstrasse, 5.5m und 6.0m
- Erlenweg, Erschliessungsstrasse, 5.35m
- Ahornweg, Erschliessungsstrasse, 5.35m
- Batterieweg, Erschliessungsstrasse, 5.57m
- -Im Herzel, Ausbau Trottoir, 2.0m
- Stichstrasse ab Breitenweg, 3.0m (neue Erschliessung für GB Nr. 2292 wenn die ERO+ umgesetzt wird)

Waldabstand

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 durchaus 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 ansonsten wurden die rechtsgültigen Waldabstandslinien übernommen. Von einer Reduktion der Waldabstände sind folgende Grundstücke betroffen:

Gebiet Büntli
GB Hägendorf Nrn. 895, 896,
2121 und 3096

Im Gebiet Büntli (GB Nrn. 3096, 2121, 895, 896) wird die Waldabstandslinie auf 10m reduziert. Die Grundeigentümer beabsichtigen das Grundstück besser auszunutzen. Mit einer erweiterten Erschliessung wird die Grundlage für weitere Nutzungseinheiten geschaffen.



Gebiet Mülguet
GB Hägendorf Nrn. 1023, 1516,
1560, 1586, 1661, 1914, 2030

Im Gebiet Mülguet (GB Nrn. 1023, 1516, 1560, 1586, 1661, 1914, 2030) wird die Waldabstandslinie auf 10m reduziert. Die Grundeigentümer beabsichtigen das Grundstück besser auszunutzen. Mit einer erweiterten Erschliessung wird die Grundlage für weitere Nutzungseinheiten geschaffen.



12 Überprüfung Gestaltungspläne

In der OP-Revision wurden sämtliche kommunalen Gestaltungspläne (GP) mit bzw. ohne Sonderbauvorschriften (SBV) überprüft. GPs wurden aufgehoben, wenn die Planung nicht realisiert wurde, älter als 5 Jahre ist oder wenn die Planung vollständig realisiert wurde und die Aufhebung nicht zu einem zonenwidrigen Zustand führt.

Table 15

Beurteilung der rechtsgültigen GPs mit AG (fett: aufzuhebende GPs; Nummerierung gemäss Planregister ARP)

RRB Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen / Beschluss
1981/120	Abänderung des Gestaltungsplanes Wihalde Nord	bleibt bestehen, Waldabstandslinien werden angepasst
1982/241	Gestaltungsplan/Wohnstrasse/ Platzgestaltung	bleibt bestehen
1983/2756	Gestaltungsplan Grossmatt	bleibt bestehen
1987/5	Gestaltungsplan Bodenmatt Nord-West / Süd-West	bleibt bestehen
1984/2759	Gestaltungsplan Seidenhof Abänderung	wird aufgehoben
1985/230	Gestaltungsplan Erschliessung Lärchenweg	bleibt bestehen
1985/230	Gestaltungsplan Erschliessung Eigenheimweg	bleibt bestehen
1986/407	Gestaltungsplan Heidegässli – Kohlholzweg mit SBV	bleibt bestehen
1987/2428	Gestaltungsplan Kirchfeld	bleibt bestehen
1988/3465	Erschliessungsplan Sandacker Feiner- schliessung auf GB Nr. 1246	bleibt bestehen
1988/3466	Erschliessungsplan Lentschacker Feinerschliessung	bleibt bestehen
1989/3849	Gestaltungsplan Dorfzentrum Südwest	bleibt bestehen
1991/115	Gestaltungsplan Büro- und Gewerbe- bau Industriestr. West GB Nr. 314 inkl. SBV	bleibt bestehen
1992/3111	Teil-Gestaltungsplan Hausmatt Nord 1. Teil mit SBV	bleibt bestehen
1992/3368	Abänderung des Gestaltungspla- nes Seidenhof GB Nr. 538	wird aufgehoben
1992/3226	Gestaltungsplan Sandacker 2 GB Nr. 1246	bleibt bestehen
1993/753	Gestaltungsplan Hausmatt West GB Nr. 1420	bleibt bestehen

1994/2942	Gestaltungsplan Nelle Südost	bleibt bestehen
1995/1125	Gestaltungsplan Handelszentrum Euroflor Erw. 3. Bauetappe	bleibt bestehen, im Archiv
1996/2011	Gestaltungsplan Industriestrasse West Scheuermatten	bleibt bestehen
1996/2815	Gestaltungsplan Gutenthal GB Nr. 2140 mit SBV	wird aufgehoben
1996/3007	Zonen- und Gestaltungsplan Lindenweg Abänderung	bleibt bestehen
1997/1489	Gestaltungsplan Zentrum 1996 inkl. SBV	bleibt bestehen
1999/132	Gestaltungsplan Änderung der Erschliessung, Nelle Südost	bleibt bestehen
2000/1311	Teil-Gestaltungsplan Industriestrasse West (Mehrlänge über 100m)	bleibt bestehen
2001/1893	Erschliessungs- und Gestaltungsplan Allerheiligenstrasse mit SBV	bleibt bestehen. Baulinien werden auf 3 m angepasst. Auf GB Hägendorf Nr. 2384 werden Baulinien von 3 m eingezeichnet.
2002/2068	Teilzonen- und Gestaltungsplan Forstrevier Untergäu GB Nr. 1359	bleibt bestehen
2007/970	Teilzonen- und Gestaltungsplan Weinhaldenfeld	bleibt bestehen
2007/1516	Gestaltungs- und Erschliessungsplan Kirchrain Nord, Teil Süd	bleibt bestehen
2007/1517	Erschliessungs- und Teilzonenplan GP b) Kirchrain Nord	bleibt bestehen
2008/1265	Gestaltungs- und Erschliessungsplan Kirchrain Nord	bleibt bestehen
2008/1598	Gestaltungsplan Teilbereich Gestaltungsplan GP e) Industrie Ziegelei	bleibt bestehen
2009/2202	Gestaltungsplan mit SBV Hausmatten Mitteldorf	bleibt bestehen
2011/1599	Gestaltungsplan Industriestrasse West, GB Nrn. 180/185/199/4851/2097	bleibt bestehen
2013/719	Kantonale Spezialzone für eine Inertstoffdeponie Fasiswald	bleibt bestehen
2013/719	Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV Fasiswald	bleibt bestehen
2015/587	Gestaltungsplan Handelszentrum Industriestrasse West	bleibt bestehen
2015/1348	Gestaltungsplan mit SBV Kreuzcenter	bleibt bestehen
2022/305	Änderung Gestaltungsplan "Handelszentrum Industriestrasse West" mit Sonderbauvorschriften	bleibt bestehen

Aufhebung

Gestaltungsplan Seidenhof
Abänderung
RRB Nr. 2759 vom 09.10.1984

Die Überbauung wurde vollständig realisiert. Durch den Gestaltungsplan wurde ein Einfamilienhausquartier strukturiert. Die Grundeigentümer verfügen bezüglich Erschliessung über die entsprechenden Dienstbarkeiten. Die Ausnützungsziffer ist mit 0.3 relativ tief und durch die Aufhebung kann eine Entwicklung im Sinn einer quartierverträglichen Nachverdichtung ermöglicht werden. Die Bauvorschriften können aufgrund der Dienstbarkeiten und der Parzellierung aufgehoben werden.

Aufhebung

Abänderung des Gestaltungsplanes Seidenhof GB Nr. 538
RRB Nr. 3368 vom 19.10.1992

Die Abänderung wurde abweichend des Gestaltungsplanes realisiert. Eine Aufrechterhaltung des Gestaltungsplanes ist aufgrund der Realisation und des Alters des Planwerkes nicht zweckmässig. Er wird daher aufgehoben.

Aufhebung

Gestaltungsplan Gutenthal
GB Nr. 2140 mit SBV
RRB Nr. 2815 vom 03.12.1996

Die Bebauung wurde abweichend des Gestaltungsplanes realisiert. Eine Aufrechterhaltung des Gestaltungsplanes ist aufgrund der Realisation und des Alters des Planwerkes nicht zweckmässig. Er wird daher aufgehoben.

Hinweis zu den rechtsgültigen Gestaltungsplänen

Die Gestaltungspläne sind ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Auflage der OPR und sind in den Nutzungsplänen als „Rechtsgültige Gestaltungspläne“ aufgeführt und verortet.

Eine generelle Anpassung der rechtsgültigen Gestaltungspläne an das neue Recht (KBV) ist nicht notwendig (§ 70 Abs. 3 KBV). Die „alten“ Vorschriften finden solange Anwendung, bis der GP aufgehoben bzw. durch einen neuen GP ersetzt wird.

13 Änderungen Zonenreglement

13.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Im Rahmen der OP-Revision wurde das Zonenreglement gesamthaft überprüft, angepasst und aktualisiert. Als wichtigste Anpassungen sind zu nennen (nicht abschliessend):

- Aktualisierung: Die bestehenden Bestimmungen und Vorschriften wurden unter Berücksichtigung neuer Anforderungen und gesetzlicher Bestimmungen überprüft und gegebenenfalls angepasst.
- Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen: Das Zonenreglement wird gesamthaft auf die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen angepasst. Es gilt neu die Überbauungsziffer (anstelle der Ausnützungsziffer). Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern werden z.T. angepasst.
- Allgemeine Bestimmungen / übergeordnete Vorschriften: Das Zonenreglement wird mit den allgemeinen Bestimmungen (Zweck, Geltungsbereich, Stellung zum alten Recht) und übergeordneten Vorschriften (z.B. Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan, Grünflächenziffer und Baumäquivalent, Sexgewerbe, Kultusbauten, Solaranlagen, Mobilfunkanlagen, Erweiterungs- und Nebenbauten) ergänzt.
- Wegfallende Zonen / Gebiete: Bestimmungen zu wegfallenden Zonen (Landwirtschaftliche Kernzone, Kernzone, Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig, Spezialzone für Terrassensiedlungen, Deponiezone Fasiswald) werden gelöscht.
- Die Zonenvorschriften werden auf die Zonierung gemäss Bauzonen- und Gesamtplan angepasst. Jeder Genehmigungsinhalt aus der Nutzungsplanung findet im Reglement eine Vorschrift.
- Ergänzung der Vorschriften bestehender Zonen sowie neue Zonenvorschriften für Bau- und Schutzzonen (z.B. Wohn- und Gewerbezone 4-geschossig, Zentrumszone, kommunale Uferschutzzone, kommunale Landschaftsschutzzone, Grundwasserschutzzonen).
- Gebiete: Das Zonenreglement wird ergänzt mit Vorschriften betreffend Naturgefahren, Schadstoffbelastete Böden, Geschützte Naturobjekte, Kulturobjekte.
- Objekte: Das Zonenreglement wird ergänzt mit Vorschriften betreffend geschützten Kultur- und Naturobjekten und archäologischen Fundstellen sowie kommunal geschützte, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäuden.

**Änderungen im Sinne
der Innenentwicklung**

- Grundsätzlich wird die Nutzungsmöglichkeiten mit der Festlegung der Überbauungsziffer erhöht.
- Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan: Insbesondere erfolgen Ergänzungen an den maximalen Nutzungsboni (ohne Gestaltungsplan). Neu wird bei Erweiterungen bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten, bei Sanierungen im Sinne des anpassbaren Wohnungsbaus gemäss SIA 500, bei unbebauten Baugebieten, die in verdichteter Art (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden, bei gemeinnützigem Wohnungsbau oder bei Überbauungen mit einer unterirdischen Parkierung ein Nutzungsbonus in Aussicht gestellt.
- Minimale Geschosszahl: Die minimale Geschosszahl wurde verbindlich festgelegt, ausser in der W2.
- Qualitätsvorschriften und Gestaltungsplanverfahren stellen sicher, dass eine qualitätsvolle Verdichtung stattfinden wird.

13.2 Änderungen gemäss IVHB

Gemäss § 70 Abs. 3 KBV sind Gemeinden verpflichtet, ihre Zonenreglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen und die neuen Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. Als massgebendes Nutzungsmass wurde in Hägendorf anstelle der Ausnutzungsziffer die Überbauungsziffer (ÜZ) gewählt.

Die Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beschreibt nach § 35 KBV das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche ($\text{ÜZ} = \text{aGbF} / \text{aGSF}$). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 34 KBV) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden ebenfalls angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Nach § 35 Abs. 2 und 3 KBV gilt weiter: Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.

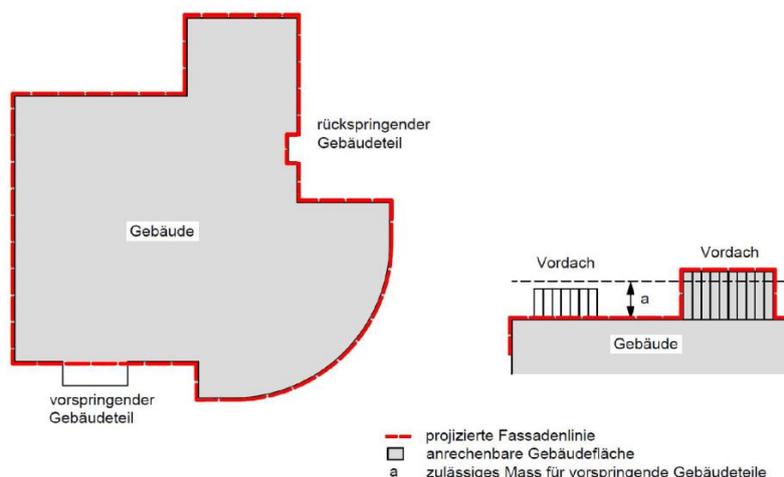


Abbildung 15 Überbauungsziffer (gemäss Anhang I Figur 15 KBV), $a = 1.2m$

Auf der Basis des Plans der heutigen Überbauungsziffer (vgl. Beilage 15) sowie den Erkenntnissen, Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus der Quartieranalyse (vgl. Beilage 14) wurden die Überbauungsziffern für die Zonen neu festgelegt.

Weitere, geänderte Begriffe und Messweisen

Weitere massgeblich geänderte bzw. neue Begriffe im Zonenreglement sind:

- Fassadenhöhe anstatt Gebäudehöhe
- Gesamthöhe anstatt Firsthöhe
- Vollgeschoss (neu)
- Untergeschoss (neu)
- Unterniveaubaute (neu)

Die Messweise sowie allfällige Masse sind in den einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (KBV) aufgeführt.

14 Änderungen Baureglement

Das Baureglement wurde parallel zu den Nutzungsplänen und dem Zonenreglement erarbeitet. Nach der kantonalen Vorprüfung und dem Beschluss der Gemeindeversammlung, genehmigt der Regierungsrat das Baureglement. Das Baureglement ist nicht Bestandteil des vorliegenden Ortsplanungsdossiers.



Teil D Interessenabwägung und Auswirkungen der Planung

15 Interessenabwägung

15.1 Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung

Die OPR erfolgte in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan. Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen standen dabei im Zentrum der Revision. Geprüft und gegebenenfalls angepasst wurde aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die Revision im Bereich des Siedlungsgebiets lehnte sich thematisch an die übergeordneten Ziele und Grundsätze des RPG an, d.h. insbesondere

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Kompakte Siedlungen schaffen,
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ergreifen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche schaffen,
- Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Die Gemeinden haben sich an den Zielen und Grundsätze des RPG zu orientieren. Dabei hat die Umsetzung dieser Ziele und Grundsätze auf die jeweilige Situation und den Raum adaptiert zu erfolgen, d.h. die Umsetzung derselben Ziele und Grundsätze tritt im urbanen Raum anders in Erscheinung als im ländlichen Raum. Die vorliegende OPR Hägendorf schafft es, die zukünftige Entwicklung abgestimmt auf die Qualitäten der Gemeinde Hägendorf und im Kontext zum urbanen Raum bzw. zum Bezirk Olten festzulegen.

15.2 Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung

**Planungsauftrag S-1.1.13
"Gesamtüberprüfung der
Ortsplanung"**

Die Gemeindeversammlung Hägendorf hat ihr räumliches Leitbild im Jahr 2015 verabschiedet. Die Verabschiedung des RLB erfolgte somit nach Inkrafttreten des revidierten RPG bzw. vor Inkrafttreten des revidierten kantonalen Richtplans. Die erhöhten Anforderungen an die OPR, insbesondere aufgrund der Vorgaben des RPG, sind im räumlichen Leitbild berücksichtigt. Entsprechend hatte die vorliegende OPR einerseits zur Aufgabe, die behördenverbindlichen Stossrichtungen aus dem RLB umzusetzen; andererseits die Teilziele auf die neuen Vorgaben abzustimmen.

Die vorliegende OPR weist eine hohe Übereinstimmung mit dem räumlichen Leitbild 2015 auf. Die Teilziele sowie die für die OPR relevanten Massnahmen wurden gesamthaft umgesetzt (vgl. Anhang I)

Mehrere Teilziele weisen Massnahmen aus, deren Umsetzung unabhängig zur laufenden OPR bereits erfolgt ist (z.B. Thema Verkehr mit der Erarbeitung einer Studie Verkehr) bzw. sich zurzeit in Planung / Umsetzung befindet (z.B. Arbeitszonenbewirtschaftung).

Bevölkerungsziel

Die Gemeinde hat in ihrem räumlichen Leitbild festgehalten (Teilziel Wachstum), dass die Bevölkerung jährlich um ca. 1 % wachsen soll, d.h. sich bis 2036 bei rund 6'015 Einwohnerinnen und Einwohnern (bzw. 6'006 und 6091) einpendeln soll. Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario, RRB 2017/518) dient gemäss kantonalem Richtplan als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Nach diesen Zahlen wären für die Gemeinde Hägendorf bis ins Jahr 2035 6'286 Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten.

Das angestrebte Ziel von rund 6'000 bis 6'100 Personen wird von der Gemeinde als realistisch beurteilt und als Basis für die Berechnung des Bauzonenbedarfs beigezogen. Diese Bevölkerungszahl stimmt auch mit der vertraglichen Infrastrukturauslastung der Gemeinde überein.

Entwicklung Wohnen

Bei den WMZ liegt der Fokus der vorliegenden OPR bei der Verdichtung bzw. bei der Innenentwicklung; dies in Übereinstimmung mit dem RLB. Die Entwicklung soll im damals als Siedlungsgebiet geltenden Gebiet stattfinden (Bauzone und Reservezone).

Gemäss den theoretischen Berechnungen im Fassungsvermögen (Anhang II bis Anhang V) kann die Gemeinde grundsätzlich keinen Bedarf an WMZ nachweisen. In der OPR werden keine Einzonungen in die WMZ vorgenommen.

Entwicklung Arbeiten

Die heute rechtsgültige Arbeitszone (Gewerbezone und Industriezone) weist keine verfügbaren Baulandreserven mehr auf; bei den bestehenden Reserven wird mehrheitlich die Fläche für Eigeninteressen bzw. Betriebserweiterungen zurückgehalten.

Ein kommunaler Bedarf an zusätzlichen Arbeitszonen ist aufgrund fehlender Baulandreserven gegeben; die bestehende, bereits überbaute Arbeitszone weist bereits eine sehr hohe Dichte, keine Leerstände und entsprechend wenig Potential für Nachverdichtung auf.

Regionale Abstimmung

Für die Ausscheidung von neuen Gewerbeflächen liegt ein kommunaler Bedarf vor. Aufgrund der noch fehlenden regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung wird dieser Bedarf im Rahmen einer Teilzonenplanrevision, welche im Nachgang zur laufenden Ortsplanungsrevision erfolgen soll, vertieft geprüft und entsprechende Flächen (Reservezonen) nach Möglichkeit eingezont.

Die Gemeinde Hägendorf liegt im Perimeter des Agglomerationsprogrammes AareLand.

Im Zusammenhang mit den Arbeitszonen ist die gemäss RPG geforderte regionale Arbeitsplatzbewirtschaftung zurzeit durch die GPG in Ausarbeitung. Das Ziel besteht darin, den operativen Betrieb dieser AZB bis im Jahr 2021 aufnehmen zu können. Damit würde ein wichtiger Schritt getan, um eine koordinierte und über die Gemeindegrenzen abgestimmte Nutzung der bestehenden Arbeitsplatzgebiete zu ermöglichen. Der Gemeinderat von Hägendorf beabsichtigt, die Erweiterung der Arbeitszone nach Vorliegen der AZB zu prüfen und im Rahmen einer Teilrevision anzugehen.

kantonale Siedlungsstrategie

Die kantonale Siedlungsstrategie definiert für die Gemeinden folgende Ziele:

- Die Innenentwicklung soll vor der Aussenentwicklung gefördert werden. Mit Massnahmen der Raumplanung sind die Bestrebungen zu unterstützen, dass die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird und dass kompakte Siedlungen geschaffen werden. Dabei ist die Wohnqualität zu berücksichtigen.
- Die Bauzonen sind bedarfsgerecht festzulegen. Der Kanton hat die Bauzonengrösse und den Bedarf für die nächsten 15 Jahre für jede Gemeinde eingeschätzt. Die Gemeinden haben die Aufgabe, ihre Ortsplanungen nach der Siedlungsstrategie zu überprüfen und auf deren Ziele auszurichten.
- Der Kanton will Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung schaffen, so dass trotz strenger rechtlicher Vorgaben an zweckmässigen Orten neue Bauzonen geschaffen werden können.

Die vorliegende OPR berücksichtigt die Ziele der kantonalen Siedlungsstrategie.

Bezugnehmend auf das aktualisierte Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie verfügt Hägendorf vor OPR über einen geringen Anteil an unbebauter WMZ; die Bauzone wird als ausreichend beurteilt. Entsprechend wurde die WMZ auch nur moderat erweitert. Die Dichte ist schlechter als der

Medianwert; gleichwohl wurden Verdichtungsmassnahmen geprüft und quartierspezifisch umgesetzt. Die grossflächigen zweigeschossigen Wohnzonen sind durch die Hanglage bedingt schlechter als der Medianwert.

Im Bereich Arbeiten ist nur ein hoher Anteil an unbebauten Arbeitszonen vorhanden. Entsprechend besteht kein Bedarf für neue Arbeitszonen. Für die Dichte (m² pro Beschäftigter(Beschäftigte) in den bestehenden Arbeitszonen liegt kein Wert vor.

Die vorliegende OPR steht mit der kantonalen Siedlungsstrategie in Übereinstimmung.

15.3 Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen

**Planungsauftrag S-1.1.16
"Verdichtungspotenziale und
-massnahmen im bebauten
Gebiet"**

Die kantonale Siedlungsstrategie zeigt, dass die Dichte im überbauten Gebiet in Hägendorf im Vergleich mit anderen urbanen Gemeinden schlechter als der Medianwert ist. Ein Nachverdichtungspotential ist somit auf dieser Grundlage gegeben.

Gleichwohl weist die Quartieranalyse sowie die weiteren Analysen (vgl. insbesondere Beilagen 14 bis 16) Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen aus. Dabei wurde das Verdichtungspotenziale im bebauten Gebiet nicht nur quantitativ, mittels statistischen Werten ermittelt, sondern mit der Quartieranalyse ebenfalls nach qualitativen Kriterien beurteilt (insbesondere betr. der Quartierverträglichkeit von Verdichtungs- bzw. Nachverdichtungsmassnahmen).

Im Rahmen der OPR und auf der Basis der erarbeiteten Grundlagen (Analysen) wurden quartierspezifisch Massnahmen betreffend die Verdichtungspotenziale verbindlich in den Nutzungsplänen bzw. im Zonenreglement umgesetzt.

Fassungsvermögen vor
und nach OPR

Die quantitative Abschätzung des Nachverdichtungspotenzials erfolgt in der "Fassungsvermögen-Tabelle" (vgl. insbesondere Anhang II bis Anhang V). Diese sagt aus, wie viele Einwohnerinnen und Einwohner die heute vorhandene Bauzone (unbebaut und bebaut) fassen kann und somit auch, ob für die angestrebte oder prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ein zusätzlicher Bedarf an Bauzone besteht. Bei Berechnung des Fassungsvermögens wird das Nachverdichtungspotenzial anhand von Ist- und Soll-Dichten (EW/ha) ermittelt. Im Rahmen der OPR wurden die Ist-Dichten GIS-basiert ermittelt (Einwohnerregister, vgl. Anhang II). Für die höher angesetzten Soll-Werte hat das ARP pro Handlungsraum und Zone Richtwerte definiert, die es zu berücksichtigen gilt (vgl. Anhang III). In Hägendorf weisen einzig die Wohnzone, 2-geschossig heute eine unterdurchschnittliche Dichte auf, die den Soll-Dichten deutlich

nicht entsprechen; alle übrigen Zonen weisen heute Dichten um bzw. über den Soll-Werten aus. Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotenzial pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungsfaktor von 30 % stützt sich auf die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotenziale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Die massgebenden Fassungsvermögen vor und nach OPR sind in den Anhang II bis Anhang V aufgeführt. Dazu sind folgende Bemerkungen zu machen:

- Fassungsvermögen vor OP, ohne Nachverdichtung / Verdichtung (vgl. Anhang II):

Das Fassungsvermögen weist den Zustand vor OPR und ohne Berücksichtigung der Nachverdichtung- / Verdichtungspotentiale aus. Dieses weist freie Kapazitäten von 327 Einwohnern/Einwohnerinnen in der bestehenden Bauzone aus. Das Fassungsvermögen Total beträgt 5'484 Personen (nur Bauzone) oder 5'600 Personen (Bauzone inkl. Einwohnern/Einwohnerinnen ausserhalb Bauzone). Bei einem Bevölkerungsziel von 6'015 Einwohnern/Einwohnerinnen ist ein Bedarf an zusätzlichen Bauzonen gegeben.

- Fassungsvermögen vor OP, mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss den Soll-Werten ARP (vgl. Anhang III):

Das Fassungsvermögen weist den Zustand vor OPR aber mit Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotentiale aus. Dabei wurden die Soll-Werte des ARP (vgl. Anhang VI) unreflektiert übernommen. Das theoretische Nachverdichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen und für die nächsten 15 Jahre beträgt somit 656 Personen. Unter Berücksichtigung dieses Nachverdichtungspotenzial sowie des Verdichtungspotentials in den zurzeit noch unbebauten Bauzonen weist die bestehende Bauzone vor OPR somit freie Kapazitäten von 1'155 Einwohnern/Einwohnerinnen aus. Das Fassungsvermögen Total beträgt 6'311 Personen (nur Bauzone) oder 6'427 Personen (Bauzone inkl. Einwohnern/Einwohnerinnen ausserhalb Bauzone). Bei einem Bevölkerungsziel von 6'015 Einwohnern/Einwohnerinnen ist unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotentiale kein Bedarf an zusätzlichen Bauzonen gegeben.

- Fassungsvermögen nach OP, mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss den Soll-Werten ARP (vgl. Anhang IV und Anhang V):

Das Fassungsvermögen weist den Zustand nach OPR aber mit Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotentiale aus. Dabei wurden die Soll-Werte des ARP (vgl. Anhang VI) unreflektiert übernommen. Das theoretische Nachverdichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen und für die nächsten 15 Jahre beträgt somit 820 Personen. Unter Berücksichtigung dieses Nachverdichtungspotenzial sowie des Verdichtungspotentials in den zurzeit noch unbebauten Bauzonen weist die Bauzone nach OPR somit freie Kapazitäten von 1'360 Einwohnern/Einwohnerinnen aus. Das Fassungsvermögen Total beträgt 6'296 Personen (nur Bauzone) oder 6'412 Personen (Bauzone inkl. Einwohnern/Einwohnerinnen ausserhalb Bauzone). Bei einem Bevölkerungsziel von 6'015 Einwohnern/Einwohnerinnen ist unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotentiale kein Bedarf an zusätzlichen Bauzonen gegeben.

- Fassungsvermögen nach OP, mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss den Soll-Werten Gemeinde (vgl. Anhang V):

Das Fassungsvermögen ist für die Beurteilung der vorliegenden OPR massgebend und weist den Zustand nach OPR mit Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotentiale aus. Dabei wurden mit Ausnahme der Wohnzone 2-geschossig, der Kernzone, der Zentrumszone und der Gewerbezone mit Wohnen 3-geschossig die Soll-Werte des ARP übernommen (vgl. Anhang VI). Das theoretische Nachverdichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen und für die nächsten 15 Jahre beträgt 359 Personen. Unter Berücksichtigung dieses Nachverdichtungspotenzial sowie des Verdichtungspotentials in den nach OPR noch unbebauten Bauzonen weist die Bauzone nach OPR somit freie Kapazitäten von 913 Einwohnern/Einwohnerinnen aus. Das Fassungsvermögen Total beträgt 5'849 Personen (nur Bauzone) oder 5'965 Personen (Bauzone inkl. Einwohnern/Einwohnerinnen ausserhalb Bauzone).

Die Abweichung der zweigeschossigen Wohnzone (insbesondere Quartier Spitzenrüti-Vogelberg und Quartier Eggberg-Heiligacker) von den Soll-Werten ARP begründen sich wie folgt: Die Quartieranalyse hat ergeben, dass diese Quartiere mit ihren stabilen Bebauungsstrukturen sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand reagieren. Das Potential für quartierverträgliche Nachverdichtung ist somit eher gering bis durchschnittlich. Die Werte wurden entsprechend korrigiert.

In den Mischzonen hingegen wurden die Werte für die Nachverdichtung und die Werte für die unbebauten Bauzonen erhöht. Diese Zonen weisen bereits heute im Vergleich zu den Medianwerten des Kantons hohe Werte aus.

Für die Erhaltungszone Gnöd wurde der Wert für unbebaute Bauzone auf den Medianwert der zweigeschossigen Wohnzone erhöht. Dies um die unbebauten Gebiete in diesem Gebiet verhältnismässig abzubilden.

Das für die vorliegende OPR massgebende Fassungsvermögen (vgl. Anhang V) steht, unter Berücksichtigung quartierverträglicher Nachverdichtungs- und Verdichtungspotentiale, im Einklang mit dem Bevölkerungsziel gemäss räumlichem Leitbild. Die OPR bzw. die Bauzone der WMZ ist somit auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abgestimmt.

Massnahmen betreffend
die Nachverdichtung der WMZ

Für eine Nachverdichtung und die Aktivierung der vorhandenen Potenziale hat die Gemeinde folgende Massnahmen in den WMZ ergriffen:

- Mit Ausnahme der W2 werden 1-geschossige Hauptbauten ausgeschlossen.
- Mit der Festsetzung der Überbauungsziffer von 32 % wurde die maximal zulässige Ausnützung in den 2-geschossigen Wohnzonen gesamthaft erhöht. Auf die Ausscheidung von minimalen Nutzungsziffern wird bewusst verzichtet.
- Auf Aufzonungen (Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe) wird grossmehrheitlich verzichtet; die Verträglichkeit von Aufzonungen im urbanen Raum an topographischen Hanglagen wird auch auf der Grundlage der Quartieranalyse in Frage gestellt. Grossflächige Aufzonungen wurden im Quartier Bahnhof-Bodenmatt vorgenommen. Grundsätzlich zeigt die Analyse der bebauten Gebiete, dass auch in der bestehenden, 2-geschossigen Wohnzone durchaus eine hohe Dichte erreicht werden kann (mit oder ohne Gestaltungsplan wie z.B. die Gebiete Nellen, Mülirain, Rolli, Lehenacker zeigen).
- Anreize und Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden mit den neuen Bestimmungen «Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan» ermöglicht (in den 2-geschossigen Wohnzonen), z.B. bei der Erweiterung um zusätzliche Wohneinheiten oder bei der Überbauung von Parzellen kleiner 500 m².

Die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Nachverdichtung wurden nicht pauschal geöffnet, sondern auf der Grundlage der Quartieranalyse quartierspezifisch festgelegt. Die Personendichte in Hägendorf liegt un-

ter dem Medianwert. Eine pauschale Erhöhung der Personendichte entspricht nicht dem Anspruch an eine quartierverträgliche Entwicklung. Die Gemeinde greift bewusst nicht stärker in das Grundeigentum der EinwohnerInnen von Hägendorf ein (z.B. keine Abparzellierung zur Schaffung neuer Baubereiche). Mit der Ortsplanungsrevision werden Anreize geschaffen und Gespräche (z.B. Unterstützung beim Fördern der Verfügbarkeit von Baulandreserven) geführt. Die Bebauungsstruktur an den Hanglagen ist sensibel gegenüber Nachverdichtungen. MFH-Typologien mit maximal 5 Wohneinheiten zulässig, Terrassenhäuser nur im Rahmen eines Gestaltungsplans.

**Planungsgrundsatz S-1.2.1
"Gebiete mit Verdichtungspotenzial bestimmen"**

Mit der Ortsplanung Hägendorf werden insbesondere Gebiete im Zentrum und im Gebiet Bahnhof-Bodenmatt neu zoniert, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Beilagen 14 bis 16 machen sowohl quantitative wie auch qualitative Aussagen zu den einzelnen Quartieren. In den Plänen werden die Potenziale z.B. anhand der Überbauungsziffer, dem Ausbaugrad, dem Überbauungsjahr, der Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr sowie der bestehenden Bevölkerungsdichte pro Zonenschild aufgezeigt. Weitergehende, qualitative Analysen wie beispielweise anhand der gewachsenen Strukturen, Identitäten und Qualitäten der Quartiere und prägender Elemente finden sich in der Quartieranalyse (Beilage 14).

Die in den Nutzungsplänen sowie im Zonenreglement festgelegten Massnahmen zur Nachverdichtung stehen im Einklang mit den Qualitäten der einzelnen Quartiere.

**Planungsauftrag S-1.2.7
"Vorhandene Qualitäten erhalten / stärken und neue Qualitäten schaffen"**

Das räumliche Leitbild Hägendorf greift den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in einzelnen Leitsätzen und Massnahmen auf (insbesondere Leitsatz zur Siedlungsqualität). So sind beispielsweise der Dorfcharakter zu wahren und Gestaltungsplanpflichtgebiete für empfindliche und exponierte Gebiete zu prüfen.

Gestaltungsplanpflichten

In der vorliegenden OPR wird mit dem Erlass von Gestaltungsplanpflichten für diverse Gebiete (WMZ sowie Arbeitszonen) eine Auseinandersetzung mit dem Thema Siedlungsqualität eingefordert. Dieses Instrument eignet sich, die Siedlungsentwicklung zu steuern und einen gewissen Qualitätsstandard zu erreichen. Ergänzt wird die Gestaltungsplanpflicht mit Vorschriften im Zonenreglement (§ 5).

Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

Mit der Bestimmung "Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan" im Zonenreglement wird für die 2- Wohnzone die Möglichkeit geschaffen - unter bestimmten Bedingungen - eine höhere Ausnützung zu realisieren.

historischer Dorfkern

Für den historischen Dorfkern wurde im Rahmen der Quartieranalyse (vgl. Beilage 14) ein Zonierungsvorschlag erarbeitet. Die Zonierung im

weitere Vorgaben zur
Siedlungsqualität

Bereich des Dorfkernes wurde mit der Kernzone und der Zentrumszone umgesetzt. Die Festsetzungen in den Nutzungsplänen wurden mit entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement ergänzt.

Neben diesen grundlegenden Vorkehrungen werden in der Ortsplanung weitere Festlegungen zur Förderung der Siedlungsqualität getroffen:

- Die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Kulturobjekte wurden gesamthaft überprüft und einzelne Objekte angepasst.
- § 7 des Zonenreglements legt fest, dass die Gestaltung der Grünflächen mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu erfolgen hat. Der Zunahme von Flächen für «Steingärten» wird mit ergänzenden Bestimmungen entgegengewirkt. Hier ist mit der Ortsplanungsrevision auch die Motion «Hitzeinseln meiden – Schottergärten mindern» zu berücksichtigen.
- Sowohl für Solaranlagen (§ 10) wie auch Mobilfunkanlagen (§ 11) werden gestalterische Vorgaben bzw. Ausschlussgebiete definiert.
- Diverse Bauzonen werden mit Bestimmung zur Gestaltung ergänzt.
- Die geschützten Naturobjekte wurden gesamthaft überprüft und auf der Grundlage des Naturinventars aktualisiert.

Die vorliegende OPR hat sich intensiv mit Fragen zur Siedlungsqualität auseinandergesetzt und dabei auch die Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums behandelt.

**Planungsgrundsatz S-1.2.3
"Neue Siedlungsqualität
durch Nutzungen und
Gestaltung schaffen"**

Die Gemeinde sorgt mit der teilweisen Bestätigung der Kernzone und der planungsrechtlichen Zonierung im Zentrum dafür, dass klar strukturierte, Nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Diese Gebiete sind heute bereits gut - auch mit dem öffentlichen Verkehr - erschlossen.

Mit der Umsetzung des Zonierungsvorschlags zum Dorfkern (Kernzone / Zentrumszone) gemäss der Quartieranalyse schafft die Gemeinde attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume. Mit den konkretisierten Zonenvorschriften kann der öffentliche Raum an Qualität gewinnen.

**Planungsgrundsatz S-1.2.4
"Siedlungsqualität im Sinne
der Biodiversität"**

Die Gemeinde Hägendorf berücksichtigte in der vorliegenden OPR die Lebensräume von einheimischen Pflanzen insofern, als dass bestehende Hecken / Ufergehölze und besonders wertvolle Naturobjekte wie prägende Einzelbäume im Zonenplan und im Zonenreglement gesichert wurden (auf der Grundlage des Naturinventars und -konzepts). Auch sollen gemäss § 7 des Zonenreglements künftig nur noch einheimische und standortgerechte Pflanzen gepflanzt werden, was die Förderung qualitätsvoller Grünräume unterstützt.

Naturinventar und -konzept

Das Naturinventar und -konzept 2020 von Hägendorf beinhaltet diverse Aufwertungsmassnahmen (Landschaftsschutzzonen, Uferschutzzonen, markante Einzelbäume), welche im Rahmen der OPR fast gesamthaft umgesetzt wurden.

Die vorliegende OPR berücksichtigt auch die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb wie ausserhalb der Siedlungsgebiete. Die Umsetzung mit verbindlichen Bestimmungen stellt die Förderung und bessere Vernetzung dieser Lebensräume langfristig sicher.

15.4 Dichte und Qualität bei der Nutzung von unbebauter Bauzone

**Planungsauftrag S-1.1.17
"Dichte und Qualität bei der
Nutzung von unbebauter
Bauzone"**

Per Ende November 2020 waren in Hägendorf 8.93 ha unbebaute WMZ vorhanden. Dies entspricht im Verhältnis zur Gemeindegrösse und im gesamtkantonalen Vergleich einem geringen Anteil. Das Resultat dieser Analyse deckt sich mit der kantonalen Siedlungsstrategie. Hägendorf verfügt sowohl über 6.69 ha Einzelparzellen (Flächen < 2'500 m²) als unbebauter Bauzonen der WMZ als auch über 2.24 ha grössere Baulandreserven (> 2'500 m²). Ein anderes Bild zeigt sich bei den Arbeitszonen, wo der Hauptanteil der unbebauten Reserven grössere Baulandreserven sind.

Erhältlichkeit

Gemäss Rückmeldung der Grundeigentümer / Grundeigentümerinnen sind 70 % der Baulandreserven nicht verfügbar. Dabei handelt es sich neben kleineren Einzelparzellen der zweigeschossigen Wohnzone, welche innerhalb des bebauten Siedlungsgebietes liegen (Baulücken) auch um grössere Flächen in den Arbeitszonen.

Massnahmen betr.
Baulanderhältlichkeit

Im Zusammenhang mit diesen unbebauten Bauzonen hat die Gemeinde folgende Massnahmen ergriffen:

- Schriftliche Umfrage bei allen Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen mit unbebauten Bauzonen betr. ihren Absichten (Sensibilisierung).
- Gespräche mit einzelnen Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen von gehorteten Parzellen mit dem Ziel, diese verfügbar zu machen.
- Neue Bestimmung im Zonenreglement: Nutzungsboni für eine dichtere Bebauung von unbebauten Parzellen oder für eine Nachverdichtung im Bestand, unabhängig eines Gestaltungsplanes. Beispielsweise bei Erstellen einer zusätzlichen, unabhängigen Wohneinheit, für Generationenwohnen, Quartiererneuerungen mit guter Aussenraumqualität etc.

In der vorliegenden OPR hat die Gemeinde die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gesamthaft überprüft und festgestellt, dass nur Einzelparzellen als Baulandreserven bestehen. Bei den Arbeitszonen sind keine Baulandreserven mehr vorhanden. Gestützt darauf wurden Rahmenbedingungen, welche eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung zulassen, verbindlich umgesetzt. Mit mehreren Gestaltungsplanpflichten wurden die Rahmenbedingungen zur Pflicht.

**Planungsauftrag S-1.1.15
"Grösse der Bauzone und
Verfügbarkeit vorhandener
unbebauter Bauzone"**

In der OPR wurden mit den Grundeigentümern / Grundeigentümerinnen von unbebauten Parzellen eine Umfrage und teilweise Gespräche geführt betreffend die Zukunftsabsichten. Ziel war es, durch die Sensibilisierung gehortete Flächen verfügbar zu machen.

Reservezonen

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan sind diverse Flächen der Reservezone zugeteilt. Die Reservezone im Gebiet Bruggmatt, Gebiet Herzleacker / Halbrütiacker, Gebiet Eggberg/Lehen, Gebiet Wihalde Nord und teilweise im Gebiet Beugenmatt/Schmidmatt am Siedlungsrand werden mit der vorliegenden OPR in die Landwirtschaftszone überführt. Die Reservezone im Gebiet Wihaldenfeld wird eingezont und der Freihaltezone F zugeteilt. Die restlichen bestehenden Reservezonen bleiben erhalten. Eine Einzonung der Reservezonen Arbeiten bei ausgewiesenem Bedarf und unter Abstimmung mit der regionalen Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung ist gemäss kantonaler Vorprüfung im Rahmen einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung möglich.

In der Gemeinde Hägendorf bestehen überdimensionierten Bauzonen daher wurden Rückzonungen vorgenommen (vgl. Kapitel 9.3).

**Planungsauftrag S-1.1.18
"Effiziente Nutzung der
unbebauten Arbeitszone"**

Mit der vorliegenden OPR wurden die bestehenden Bestimmungen für die Arbeitszonen grossmehrheitlich übernommen. Als verbindliche Vorgaben für eine effiziente Nutzung werden die Nutzungsvorschriften wie folgt ergänzt: verkehrsintensive Betriebe sind nur bei einem direkten Anschluss an die ERO+ zulässig. Zudem hat in den Industriezonen die Parkierung grösstenteils unterirdisch zu erfolgen. Zudem wurden die unbebauten Parzellen im Gebiet der Industrie Ost mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Die Gemeinde Hägendorf hat in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften eine effiziente Nutzung des Baulands sichergestellt.

15.5 Veränderung der Bauzone und Reservezone

Planungsgrundsatz S-1.1.9 "Grundsätze für Einzonungen"

Gemäss dem theoretischen Fassungsvermögen (Anhang II bis Anhang V) ist die Bauzone von Hägendorf unter Berücksichtigung der Verdichtung der bebauten Bauzone, der noch unbebauten Bauzone sowie der angestrebten Einwohner-Dichten grundsätzlich als ausreichend zu beurteilen, um die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung bis 2036 aufzunehmen.

Die Gemeinde kann keinen Bedarf für zusätzliche WMZ ausweisen. Bei der in der OPR vorgenommenen Einzonung der Freihaltezone handelt es sich um eine Bauzonenarrondierung gemäss Richtplan S-1.1.12. Die Arrondierung wird aufgrund der heutigen Nutzung vorgenommen (Spielplatz, nicht zonenkonform in Landwirtschaftszone) und liegt im kommunalen öffentlichen Interesse.

Die für eine Einzonung von Arbeitszonen notwendige Arbeitszonenbewirtschaftung ist in Ausarbeitung. Erst mit einem aus regionaler Sicht ausgewiesenem Bedarf an Arbeitszone wird nach der OPR gegebenenfalls eine Einzonung vorgenommen.

Auszonungen

Die OPR sieht eine Auszonung der Industriezone von rund 2.2 ha vor. Auszonungen von bestehenden, unbebauten Baulandreserven wurden auf der Grundlage von Beilage 9 (Plan der Baulandreserven) und den Ergebnissen der Baulandumfrage geprüft.

Wie aus der Tabelle 16 ersichtlich, führt die vorliegende OP-Revision zu einer Abnahme der Bauzone bzw. des Siedlungsgebiets. Das vorliegende OP-Dossier weist die Potenziale und Nutzungsdichten in der bestehenden Bauzone detailliert nach. Die Ausschöpfung erfolgt spezifisch und quartierverträglich.

Veränderung der Bauzone und Reservezone Zusammenfassend verändert sich das Siedlungsgebiet (Bauzone und Reservezone) durch die OP-Revision wie folgt:

Tabelle 16 Zusammenfassung Saldo der Bauzone und Reservezone nach OPR

Einzonungen Wohn- und Mischzonen, nicht überbaut	von Landwirtschaftszone	-
	von Reservezone	-
Einzonungen Wohn- und Mischzonen, bereits überbaut	von Landwirtschaftszone	-
	von Reservezone	-
Einzonungen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	von Landwirtschaftszone	-
	von Reservezone	-
Einzonungen Arbeitszonen	von Landwirtschaftszone	-
	von Reservezone	-
Einzonung in Freihaltezone	Von Reservezone	1'593 m ²
./ Auszonungen aus Bauzone (Industriezone)	in Landwirtschaftszone	22'225 m ²
	in Reservezone	-
Saldo Veränderung Bauzone		-20'632 m²
Aufhebung bestehender Reservezonen		-48'341 m²

15.6 Planungsausgleich

Bei allen massgebenden Einzonungen und Umzonungen (vgl. Beilage 12) wird - auf vertraglicher Basis - eine Abgabe auf dem planungsbedingten Mehrwert erhoben. Die Abgabe erfolgt unter Anwendung des seit dem 1. Juli 2018 geltenden kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG) und dem kommunalen Planungsausgleichsreglement der Gemeinde (Verabschiedung an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2022).

15.7 Gesamtplan

Die Inhalte des Gesamtplanes wurden vollständig überprüft und aktualisiert. Das aktualisierte Naturinventar mit Konzept wird bestmöglich umgesetzt.

Entlang der Fließgewässer wird der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich mit einer kommunalen Uferschutzzone ausgedehnt.

Mit der neu ausgedehnten kommunalen Landschaftsschutzzone im Westen der Gemeinde kann die Erhaltung der unverbauten Landschaftskammer und damit die Siedlungstrennung zu den Nachbargemeinden langfristig sichergestellt werden.

Weiter werden die Wälder und Hecken ausserhalb der Bauzone gemäss amtlicher Vermessung und dem Waldplan des AWJF übernommen. Die Waldgrenzen wurden gemäss den bestehenden Waldfeststellungsplänen und im Absprache mit dem AWJF angepasst und dargestellt. Der Perimeter des kantonalen Vorranggebietes Natur und Landschaft werden orientierend gemäss Richtplan-Auftrag bzw. in Ausarbeitung stehender kantonaler Nutzungsplanung dargestellt.

15.8 Erschliessungspläne

Mit der vorliegenden OPR werden nur geringfügige Änderungen an den Erschliessungsplänen vorgenommen, insbesondere werden die Strassenklassierungen gesamthaft überprüft.

Die Umsetzung der Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm (Aufwertung des Bahnhofgebiets als ÖV-Knoten sowie als Ortszentrum, Radwegnetz Gäustrasse, Radwegnetz Bachstrasse / Kirchrain / Allerheiligenstrasse) unterliegen der Federführung beim kantonalen AVT.

15.9 Gestaltungspläne

Es werden mehrere Gestaltungspläne gleichzeitig mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision aufgehoben (vgl. Kapitel 12).

15.10 Wald und Waldfeststellungen

Der Wald ist durch die in der Ortsplanung vorgenommenen Änderungen nicht betroffen. Die bisherigen Waldfeststellungen bzw. die sich daraus ergebenden festgestellten Waldgrenzen wurden gemäss RRB der letzten OPR in die Pläne übernommen. Die bestehenden Waldfeststellungen wurden an einer Sitzung mit dem zuständigen Kreisförster (Michael Hollinger) besprochen. Es wurden wenige Waldfeststellungen an die neuen Gegebenheiten angepasst.

Schutzwald

Auf dem Gemeindegebiet 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>). Die Schutzwaldausscheidung ist als Element des integralen Risikomanagements für die Gemeinde wichtig.

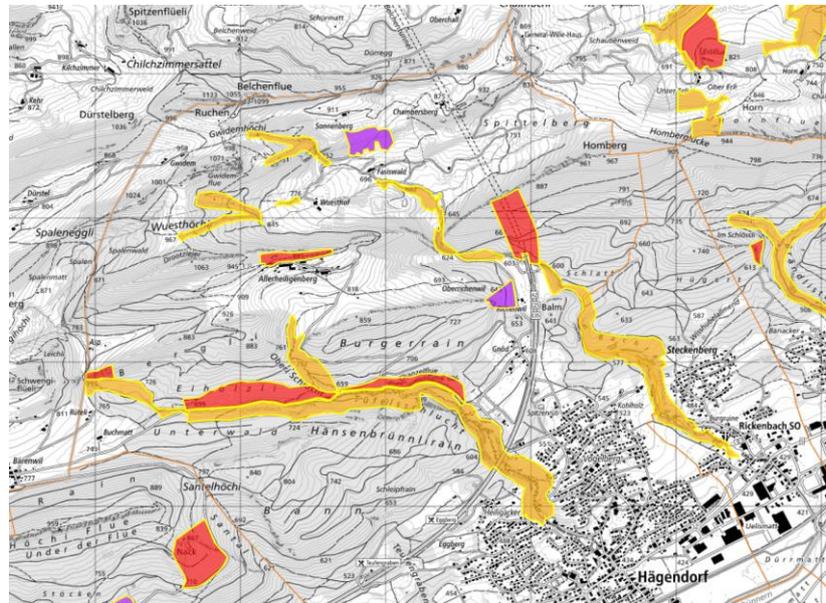


Abbildung 16 Schutzwälder in Hägendorf (Quelle: geo.so.ch, Zugriff am 11.12.2020)

15.11 Fruchtfolgeflächen

Das Amt für Landwirtschaft (ALW) führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Gemeinde Hägendorf sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden (vgl. Anhang VII und Beilage 13).

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien "FFF geeignet" zu 100 % und "FFF bedingt geeignet" zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie "FFF in Reservezonen" ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Durch die in der Ortsplanungsrevision Hägendorf getroffenen Planungsmassnahmen (Auszonung, Aufhebung von Reservezonen) können zusätzliche Flächen dem kantonalen FFF-Kontingent angerechnet werden, soweit diese Flächen FFF-Qualität erfüllen.

Insgesamt führt die OPR somit zu einem Erhalt bzw. zu einer Zunahme des kantonalen Kontingents nach Sachplan FFF.

Mit der vorliegenden Planung kann sichergestellt werden, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

15.12 Natur und Landschaft

Orts- und Landschaftsbild

Die ausgewiesene Siedlungsentwicklung erfolgt gemässigt und ordnet sich gesamtheitlich in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Gewässerraum Fließgewässer

Die Sicherstellung des Raumbedarfs für Fließgewässer erfolgte grundsätzlich gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fließgewässer» und nachfolgenden Grundsätzen (vgl. Tabelle 17):

- Die Ausscheidung des Gewässerraums wurde für alle Fließgewässer auf Gemeindegebiet vorgenommen.
- Die Breite des erforderlichen Raumbedarfs wurde für jeden Gewässerabschnitt gemäss digitaler Karte «Ökomorphologie der Fließgewässer» (<http://geoweb.so.ch/map/oeko>) bestimmt und nach Möglichkeiten in der geforderten Breite ausgeschieden.
- Der Gewässerraum innerhalb der Bauzonen wurde mittels Baulinien festgelegt. Eine Uferschutzzone innerhalb der Bauzone wurde lediglich innerhalb der Freihaltezone im Gebiet Talmatt ausgeschieden, wo der Cholersbach offen fliesst. Für die Bereiche innerhalb der Baulinien gelten die Nutzungsbedingungen gemäss Art. 41c GSchV.

- Ausserhalb der Bauzone erfolgt die Ausscheidung durch eine kommunale Uferschutzzone (mit Nutzungseinschränkungen).
- im Wald erfolgt keine Ausscheidung des Gewässerraums

Tabelle 17

Auflistung Gewässerraum Fliessgewässer

Gewässername	geforderte Breite	Abweichung
Dünnern	bis zur Einmündung Cholersbach 45 m, im östlichen Abschnitt 50 m	bestehende Gestaltungspläne, keine Kompensationen
Cholersbach	15 m, im Bereich Asp 11m	in Bereichen der Freihaltezone bis 22 m
Bärenwilbach	11 m	-
Chambersbergbächli	11 m	-
Dürstelbach	11 m	-
Eihölzligaben	im Bereich Allerheiligenberg verläuft dieser eingedolt und wurde daher mit keinem Gewässerraum ausgeschieden.	-
Oberer Wuestgraben	11 m	-
Unterer Wuestgraben	11 m	-
Rickenbach	keine Ausscheidung, da dieser im Wald verläuft	-
Rütelibach	keine Ausscheidung, da dieser im Wald verläuft	-
Schlattgraben	keine Ausscheidung, da dieser im Wald verläuft	-
Spittelberggraben	11 m	-
Wuesthöchigraben	keine Ausscheidung, da dieser im Wald verläuft	-

In der vorliegenden OPR werden die Anforderungen an den Gewässerraum von Fliessgewässern mit der Ausscheidung von Baulinien und einer kommunalen Uferschutzzone berücksichtigt und raumplanerisch sichergestellt. Dieser «Raum» dient neben dem Hochwasserschutz insbesondere auch zukünftigen gewässeraufwertenden Massnahmen sowie allfälligen Ausdolungen.

Naturinventar

Das Naturinventar der Gemeinde Hägendorf war über 25 Jahre alt. Mit dem Vernetzungsprojekt LRO wurde allerdings bereits viel abgeklärt, weshalb die Gemeinde vorerst auf eine Aktualisierung des Naturinventars verzichtet hatte. Im Jahr 2020 wurde das Naturinventar und –konzept aktualisiert.

Die vorliegende OP-Revision tangiert mit Ausnahme der Fliessgewässer keine Naturobjekte und Schutzzone; diese werden grösstenteils gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestätigt.

Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor SO 29, dessen westlicher Teil auf dem Gemeindegebiet von Hägendorf liegt, wird im revidierten kantonalen Richtplan nicht mehr ausgewiesen. Der Korridor liegt mitten im Siedlungs- und Industriegebiet von Hägendorf und Rickenbach und ist für Wildtiere nicht passierbar. Der Wildtierkorridor ist nicht mehr sanierbar.

15.13 Landwirtschaft

Landwirtschaftsinventar / FAT-Abstände

Da die meisten ackerbaulich nutzbaren Flächen im Bezugsgebiet der Landumlegung Region Olten (LRO) liegen, ist die Erstellung eines Landwirtschaftsinventars in Hägendorf nicht notwendig. Die vorliegenden Änderungen der Bauzone stehen nicht im Konflikt mit den Geruchsemissionen von Tierhaltungsbetrieben. Die in diesem Zusammenhang massgebenden Mindestabstände zwischen der Bauzone und den Tierhaltungsbetrieben (sogenannte «FAT-Abstände») werden eingehalten. Die vorgesehenen Änderungen der Bauzone führen auch nicht zu Einschränkungen der Expansionsmöglichkeiten solcher Betriebe. Es erfolgt zudem keine Zuweisung von Flächen innerhalb des Güterregulierung-Perimeters zur Bauzone.

15.14 Digitale Zonenpläne

Die Gemeinde Hägendorf ist diesem Gesetzesauftrag nach GeoIG bereits vorgängig zur OPR nachgekommen; die Nutzungszonendaten liegen bereits im kantonalen Datenmodell vor. Die Daten werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision vom Kanton geprüft.

15.15 Grundwasser

Grundwasserschutzzonen werden in einem separaten Nutzungsplanverfahren ausgeschieden und in der Ortsplanung nur orientierend dargestellt. Die Grundwasserschutzzonen der Gigersbergquelle (RRB Nr. 1996 vom 10. November 2009) und der Tüfelsschluchtquellen (RRB Nr. 2506 vom 18. Dezember 2012) sind im Gesamtplan dargestellt und im Zonenreglement aufgeführt. Zusätzlich zu den beiden rechtskräftigen Grundwasserschutzzonen ist auf Wunsch der Gemeinde auch die Schutzzone Bärenwil im Gesamtplan dargestellt.

Begründung für die orientierende Darstellung der Grundwasserschutzzonen der Buechmatt-/Bärenwilquellen im Gesamtplan gemäss Dr. Henri Krusse:

Buechmatt-/Bärenwilquellen als Bestandteil der Wasserversorgungsplanung

Parallel zur laufenden Ortsplanungsrevision der Gemeinde, bei welcher auch der Bereich Umwelt inklusive Grund- und Quellwasser zur Sprache kommt, führt der Kanton zurzeit eine Richtplan-Anpassung zum Thema

Grundwasser und Wasserversorgung durch. Die Gemeinde Hägendorf hatte im Herbst 2021 Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Aus dieser Stellungnahme können zuhanden der kommunalen Wasserversorgungsplanung im Folgenden einige Argumente zur Beibehaltung der Buechmatt-/Bärenwilquellen zusammengefasst übernommen werden.

Erwägung der künftigen Situation

Wenn sich heute bei der Schutzzonen-Ausscheidung für die Buechmatt-/Bärenwilquellen Nutzungskonflikte abzeichnen, darf nicht a priori ausgeschlossen werden, dass diese Quellen für die künftige Wasserbeschaffung geeignet sind ohne zu untersuchen, ob und wie sich diese Konflikte in Zukunft ändern. Entwicklungen des heutigen Konfliktpotentials im Raum Buechmatt und Bärenwil können beispielsweise künftige Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung⁴ sein, oder (generell) die künftige Abnahme des Verbrauchs fossiler Brennstoffe und somit der Gefährdung des Grundwassers durch die Kantonsstrasse.

Verhältnismässigkeit künftiger Massnahmen

Wenn heute Massnahmen zur Verbesserung oder Lösung von Nutzungskonflikten noch als unverhältnismässig erachtet werden, so können diese bereits mittelfristig verhältnismässig sein. In Anbetracht der gegebenen Unsicherheit der künftigen Versorgungen wie Stromversorgung (Quellen fliessen ohne Strom!) oder Wasserversorgung (es ist trotz Bestrebungen noch kein schadstoffarmes Grundwasser in Sicht, entsprechende Initiativen wurden abgelehnt) wird die Gewichtung der ergiebigen Buechmatt-/Bärenwil-Quellgruppe bei der Abwägung der Verhältnismässigkeit zweckmässiger konfliktlösender Massnahmen zunehmen.

Schutzzonen-Ausscheidung

In seiner Stellungnahme zur 2. Vorprüfung der Überarbeitung der Ortsplanungsrevision bemerkt der Kanton, dass er die Ausscheidung einer Grundwasserschutzzone für die Buechmatt-/Bärenwilquellen grundsätzlich als weder recht- noch zweckmässig erachtet. Dazu ist Folgendes zu bemerken:

⁴ Die Einwohnergemeinde ist bestrebt, auf Anpassungen des landwirtschaftlichen Betriebes hinzuwirken und diese zu entschädigen. Gelegenheit dazu bieten z.B. Betriebswechsel oder der Rücktritt einer älteren Generation.

Schutzzonen-Dimensionierung

Grundsätzlich schliesst die Gewässerschutzverordnung (GSchV) eine Schutzzonen-Ausscheidung für die zugegebenermassen speziellen Quelfassungen in der Buechmatt und im angrenzenden Bärenwil mit teilweise sehr langen Fassungssträngen und entsprechend geringen Zuflüssen pro Laufmeter nicht aus: der Abstand von der Zone S1 zum äusseren Rand der Zone S2 in Zuströmrichtung kann kleiner als 100 m sein, wenn durch hydrogeologische Untersuchungen nachgewiesen ist, dass die Fassung durch wenig durchlässige und nicht verletzte Deckschichten gleichwertig geschützt ist. Diese durch die Wasserversorgung durchzuführenden Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen. In Zusammenhang mit einer Baugesuchsvoranfrage wurde 2020 ein Mehrfach-Markiersuch in der Buechmatt-Sonnseite mit ermutigenden Resultaten durchgeführt. Weitere hydrogeologische Abklärungen im Sinne der GSchV sind vorgesehen; die Gemeinde wird dazu vorgängig das Gespräch mit dem Amt für Umwelt suchen.

Bestehende Anlagen

Sobald die Schutzzonen-Dimensionierungen im Sinne von 2.1. durchgeführt sind und vorliegen, werden die Gefährdungen durch bestehende Anlagen zu prüfen und gestützt auf Art. 31 GSchV zu beseitigen sein. Auch hier ist eine Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt und selbstverständlich mit den Anlagen-Eigentümern erstrebenswert. Lösungen solcher Konflikte können auch darin bestehen, dass der Fassungsstrang im gefährdeten Bereich unterbrochen und das hier anfallende Quellwasser in den Bach geleitet wird.

Bemerkung zur Richtplan-Anpassung

In diesem Zusammenhang sei eine Bemerkung zur allerdings noch nicht abgeschlossenen, eingangs erwähnten Richtplan-Anpassung erlaubt, zur welchen die Gemeinde im Herbst 2021 in Bezug auf ihre kommunale Wasserversorgung Stellung nahm. Der Vernehmlassungsvorlage (August 2021) war zu entnehmen, dass die Grundwasserfassung PW XI in Luterbach über eine Schutzzone mit schwerwiegenden Konflikten verfügt, welche sehr ungünstig zu bewerten sind. Trotzdem stellt der Kanton hier fest, dass die rechtskräftige Schutzzone gesetzeskonform ist. Heute, bloss 5 Monate später, ist der Version für die Öffentliche Auflage beim gleichen PW IX in Luterbach zu entnehmen, dass zwar zahlreiche, aber lösbare Nutzungskonflikte vorhanden sind, die aber mit entsprechenden

Massnahmen und einer Überwachung auf ein akzeptierbares Niveau reduziert werden können. Die Konflikte werden ungünstig bewertet, sind aber kein Ausschlusskriterium. Vergleicht man dieses belastete und konfliktreiche Grundwassergebiet mit dem relativ unberührten Quellwasservorkommen Buechmatt und Bärenwil, wo eine gesetzeskonforme Schutzzone nicht realisierbar sein soll, bekommt man den Eindruck, dass nicht immer mit gleicher Elle gemessen wird. Immerhin zeigt das Beispiel, dass sich offenbar Bewertungen von Konflikten in Schutzonen in kurzer Zeit von "sehr ungünstig" in "akzeptierbar" ändern können. Allerdings ist ein Vergleich mit Pumpwerk XI für die vorliegende Ortsplanungsrevision nicht nötig. Die Bemerkung wird hier bloss deponiert, für den Fall, dass die Gemeinde für den Erhalt der Buechmatt-/Bärenwilquellen den Rechtsweg beschreiten muss.

Schlussfolgerung

Für die Buechmatt-/Bärenwilquellen sind die Abklärungen für die Schutzonen-Dimensionierung nach GSchV noch nicht abgeschlossen. Es ist durchaus denkbar, dass dort wo hydrogeologische Untersuchungen zeigen, dass eine Schutzzone nicht ausgeschieden werden kann, eine der vielen Quellen aufgegeben oder ein Fassungsstrang-Abschnitt unterbrochen wird. Sobald die Dimensionen bekannt sind, werden die hier bestehenden Anlagen zu prüfen sein. Es wäre fahrlässig, aufgrund von sich in einer Schutzzone abzeichnenden Konflikten, ein wichtiges Quellwassergebiet "aufzugeben" ohne abzuklären, ob diese Konflikte mit zweckmässigen, verhältnismässigen Massnahmen lösbar sind.

Bis diese Arbeiten abgeschlossen sind bleiben die Buechmatt-/Bärenwilquellen ein Bestandteil der kommunalen Wasserversorgungsplanung. Sie dürften mittelfristig einen wichtigen Beitrag an die Versorgungssicherheit der Gemeinde Hägendorf liefern.

15.16 Weitere Auswirkungen

Ortsbild

Hägendorf verfügt über kein Ortsbild von schutzwürdigem Interesse, jedoch soll die bauliche Entwicklung so erfolgen, dass die Wohn- und Lebensqualität erhalten und der Dorfcharakter gewahrt bleibt. Deshalb wurde im Rahmen der OP-Revision eine Gestaltungsplanpflicht für empfindliche und exponierte Gebiete geprüft.

Mit den ergänzenden Bestimmungen im Zonenreglement betreffend Sexgewerbe, Mobilfunkanlagen, sowie An-, Klein- und Nebenbauten trägt die Gemeinde zusätzlich der Siedlungsqualität und dem Ortsbild Rechnung.

In der OP-Revision wird die Zentrumszone geschaffen. Diese dient der Stärkung und Entwicklung des Dorfsentrums, welches zu einem Begegnungsort für Jung und Alt werden soll. Unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes ist verdichtet und qualitativ hochstehend zu bauen. Die Zentrumszone sieht Nutzungen im Bereich Wohnen, Einkaufen und Arbeiten vor. Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind insbesondere in den Erdgeschossen anzusiedeln. Tankstellen und Betriebe des Automobilgewerbes sind in der Zentrumszone nicht erwünscht.

Dem Ortsbild wird mit den vorgenommenen Gestaltungsplanpflichten, den ergänzenden Bestimmungen im Zonenreglement, der Schaffung der Zentrumszone und der vorgenommenen städtebaulichen Analyse der Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

Verkehr

Die Planungsmassnahmen in den WMZ führen zu keinen negativen verkehrlichen Auswirkungen; die bestehende Infrastruktur ist ausreichend.

Mit dem Bevölkerungswachstum wird der Verkehr zunehmen. In der OPR werden aber keine neuen Einzonungen von WMZ vorgenommen.

Es werden keine Flächen in Arbeitszonen eingezont. Die Auswirkungen durch vorliegende Nutzungsplanung auf das übergeordnete Verkehrsnetz sind daher marginal.

Die im Rahmen der vorliegenden Revision beschriebenen Änderungen der bestehenden Ortsplanung führen zu keinen negativen Auswirkungen im Bereich Verkehr. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur vermag die angestrebte Entwicklung zu tragen; die Verkehrssicherheit wird durch punktuelle Massnahmen verbessert. Im parallel zur OP-Revision erarbeiteten Verkehrskonzept wurden die Anliegen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und insbesondere auch die Anliegen des Langsamverkehrs (LV) berücksichtigt.

Lärm und Luft

Der Bauzonenplan wird neu mit den Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) ergänzt. Auf einen separaten Plan betreffend die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen (wie bisher) wird verzichtet. Dabei wurden die ES, auf die jeweils zulässige Nutzung, zonenspezifisch festgelegt.

Betreffend den Lärmschutz sind mit Ausnahme der bestehenden Aufstufungen von der ES II in die ES III im lärmvorbelasteten Gebiet (Strassenverkehrslärm der Kantonsstrasse) keine weiteren Massnahmen oder Einschränkungen vorhanden.

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) werden im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und im Zonenreglement mit einer entsprechenden Bestimmung ergänzt. Die lärmvorbelasteten Gebiete entlang der Kantonsstrassen sind bereits in die ES III aufgestuft worden und werden bei einer Umzonung in der ES III belassen.

Die OP-Revision weist keine Konflikte bezüglich Emissionsbelastungen mit aktiven Landwirtschaftsbetrieben aus.

Störfallvorsorge

Art 11a Abs. 3 Störfallverordnung (StFV) sowie der kantonale Richtplan verpflichtet die Gemeinden zur Berücksichtigung der «Gefahrenhinweiskarte Störfälle» (Geoportal Kt. SO). In Hägendorf sind die Konsultationsbereiche der SBB Linie und die Autobahn zu berücksichtigen (vgl. Anhang IX).

Mit der Umzonung im Gebiet Unterdorf, Husmatt und Bodenmatt, Grossmatt steigt die Anwohnerzahl und somit Zahl der potenziellen Opfer bei einem Störfall. Das heisst, das Schadensausmass und damit das Risiko nehmen zu. Nach heutigem Kenntnisstand sollte das Risiko für die Bevölkerung jedoch trotz der Umzonung in einem tragbaren Bereich bleiben.

Mit der Umzonung im Gebiet Breiten soll ein Neubau für die Kreisschule Untergäu realisiert werden. Die Grundstücke GB Hägendorf Nr. 374 und 3055 liegen teilweise im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie. Der allfällige Neubau würde jedoch nicht im Konsultationsbereich errichtet werden. Am bestehenden Sportplatz wird festgehalten.

Die Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR liegen mit Ausnahme der Umzonungen im Quartier Bodenmatt-Bahnhof gesamthaft ausserhalb der Konsultationsbereiche

Die Planung ist betreffend die Störfallvorsorge recht- und zweckmässig. Es sind keine ergänzenden Massnahmen vorgesehen.

**Infrastruktur
(Ver- und Entsorgung)**

Für die Wasserversorgung sowie die Siedlungsentwässerung ist nach der Genehmigung der vorliegenden OP-Revision eine Folgeplanung (GEP / GWP) erforderlich, welche den veränderten Verhältnissen nach der OP Rechnung trägt. Dabei ist die Planung gestützt auf die gültigen Richtlinien in Absprache mit der Fachstelle Siedlungswasserwirtschaft im Amt für Umwelt zu erarbeiten. Die Gemeinde Hägendorf hat bereits mit den Planungsarbeiten dazu begonnen.

**belastete Standorte /
Altlasten**

Die belasteten Gebiete bzw. Gebiete mit Altlasten sowie schadstoffbelastete Böden werden im Bauzonenplan nicht dargestellt. Es wird aber auf die bezugsstelle (<http://geoweb.so.ch/map/altlast>) für aktuelle Informationen hingewiesen (vgl. Anhang X). Das Zonenreglement regelt den Umgang mit den entsprechenden Flächen bei Bauvorhaben.

Die OP-Revision beinhaltet keine nennenswerten Umnutzungen von belasteten Standorten und steht somit nicht im Konflikt mit Altlasten.

Naturgefahren

Die Planungsmassnahmen der vorliegenden OPR liegen zum Teil in Bereichen mit geringer bzw. mittlerer Gefährdung (Naturgefahrenplan, Beilage 4). Entsprechend wurden Bestimmungen im Zonenreglement aufgenommen bzw. ein Hinweis auf den Nutzungsplänen ergänzt; weitere Massnahmen sind nicht notwendig. Die Planung ist betreffend die Naturgefahren recht- und zweckmässig.

Die Vorgaben aus der gemeindeübergreifenden Gefahrenkarte Dünern (Konzept Hochwasserschutz und Revitalisierung, Flussbau AG 2015) und die Gefahrenkarte Cholersbach (Gefahrenkarte Wasser Cholersbach, Frey + Genem, 2019) wurden in der Nutzungsplanung berücksichtigt (Naturgefahrenplan, Beilage 4). Mit der Ausscheidung des Gewässer- raums (kommunale Uferschutzzone) wurde neben den gesetzlichen Bestimmungen auch potentiellen Hochwasserschutzmassnahmen Rechnung getragen bzw. der Raumbedarf sichergestellt.

Archäologische Fundstellen

Es finden sich archäologischen Fundstellen auf dem Gemeindegebiet von Hägendorf; die vorliegende Nutzungsplanung bedingt keine Anpassung. Die archäologischen Fundstellen sind in den Nutzungsplänen orientierend berücksichtigt. Das Zonenreglement regelt den Umgang von Baugesuchen im Bereich der archäologischen Fundstellen.



Teil E Organisation und Verfahren

16 Organisation der Planungsarbeit

BSB + Partner als Ortsplaner

Der Gemeinderat Hägendorf hat das Ingenieur- und Planungsbüro BSB + Partner im Juli 2016 mit der Erarbeitung der Revision der OP beauftragt. Die Arbeiten gliedern sich in folgende Schritte:

- Phase A: Erarbeiten der Grundlagen
- Phase B: Erarbeiten der Planung, Entwürfe und Berichte
- Phase C: Mitwirkung und Vorprüfung
- Phase D: Begleitung und Durchführung des Nutzungsplanverfahrens: Vorprüfung, öffentliche Auflage, Genehmigung

Arbeitsgruppe Ortsplanungsrevision als Planungsbehörde

Die Kommission Ortsplanungsrevision, der die folgenden Personen angehören, hat die Erarbeitung der OP-Revision begleitet:

- Walter Müller, Bereichsleiter Bau der Bauverwaltung Hägendorf
- Ivan Stalder, Präsident der Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission der Gemeinde Hägendorf
- Heiner Roschi, Mitglied Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission der Gemeinde Hägendorf
- Thomann Patrick, Ressortchef der Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission der Gemeinde Hägendorf (ab August 2017)

Fachlich begleitet wurden die Arbeiten von:

Dominik Langenstein, Thomas Ledermann und Isabelle Rössli,
BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG.

17 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

17.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses

Die Gesamtrevision der OP Hägendorf wurde im Jahr 2013 mit den Arbeiten zum räumlichen Leitbild eingeleitet. Dieses wurde an der Gemeindeversammlung vom 15. September 2015 verabschiedet. Anschliessend wurde mit der Überarbeitung der Nutzungspläne begonnen. Der vorliegende Zeitplan steht unter Vorbehalt von Einsprachen und Beschwerden.

Tabelle 18

Terminplanung der laufenden OP-Revision Hägendorf

Mai 2013	Beginn der Arbeiten zum Räumlichen Leitbild
11. März 2014	Mitwirkungsveranstaltung zum Räumlichen Leitbild
15. September 2015	Verabschiedung Räumliches Leitbild durch die Gemeindeversammlung
September 2016	Beginn der Arbeiten zur OP-Revision
Winter 2017/ Sommer 2019	Kantonale Vorprüfung
Herbst 2019	Bearbeitung der kantonalen Vorprüfung zusammen mit dem ARP
Winter 2019 / Frühling 2020	Erarbeitung eine Quartieranalyse – Strategie Innenentwicklung, Besprechung und Begehung vor Ort mit dem ARP
Frühling / Herbst 2020	Überarbeitung des kompletten OPR-Dossiers
Januar / Februar 2021	Besprechung des OPR-Dossiers in der PUV am 27.01.2021 und 04.02.2021
Frühjahr 2021/ Frühjahr 2022	zweite kantonale Vorprüfung
Frühling 2022	Überarbeitung nach der 2. kantonalen Vorprüfung
Juni 2022	Mitwirkungsveranstaltungen zur OP-Revision
1. Quartal 2023	Öffentliche Auflage
Ende 2023 / Anfang 2024	Genehmigung durch den Regierungsrat

17.2 Kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsdossier wurde am 15. Januar 2018 durch den Gemeinderat Hägendorf verabschiedet und Ende Januar 2018 in die kantonale Vorprüfung beim ARP eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 23. August 2019 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zum Gesamtdossier «Gesamtrevision der Ortsplanung Hägendorf» bezogen.

Die schriftliche Stellungnahme wurde am 23. Oktober 2019 mit dem ARP besprochen. Zudem wurden der Entwurf der Quartieranalyse und eine Begehung vor Ort am 23. Juni 2020 vorgenommen.

Allgemeine Würdigung

Die eingereichten Unterlagen sowie die gewählte Herangehensweise wird aus Sicht des ARP den raumplanerischen Herausforderungen und den gesetzlichen Anforderungen noch nicht gerecht.

Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

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.

Übergeordnetes Fazit und weiteres Vorgehen

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind im Sinne der Vorprüfung zu überarbeiten und danach zu einer zweiten Vorprüfung vorzulegen. Von einer Mitwirkung oder Auflage der Dokumente rät das ARP dringend ab, da die Recht- und Zweckmässigkeit in weiten wesentlichen Teilen der Planung nicht gegeben ist.

Wesentliche Änderungen aufgrund der Vorprüfung

Es wurde eine gesamtheitliche Quartieranalyse erarbeitet. Zudem wurde das Naturinventar und –konzept aktualisiert. Die Planungsbehörde hat sich intensiv und über ein Jahr hinweg mit der kantonalen Stellungnahme auseinandergesetzt.

Aufgrund der Quartieranalyse und des Vorprüfungsberichts wurden sämtliche Nutzungsänderungen erneut diskutiert. Auf Neueinzonungen wird grossmehrheitlich verzichtet. Es werden noch zwei Gebiete als Einzonung vorgesehen. Die nördlich der Oltnerstrasse gelegene Industrie- strasse wird ausgezont. Auf eine Bautiefe Wohnzone wird verzichtet.

Im Ortskern wird die Kernzone und die Zentrumszone klarer definiert. Im Bericht des Schluchtwegs wird eine Umzonung in die zweigeschossige Wohnzone vorgenommen. Die nördlichste Parzelle wird in die Freihaltezone umgezont. Entlang der Solothurner- und Oltnerstrasse werden Umzonungen in die Wohn- und Gewerbezone vorgenommen. Zwischen der westlichen Industriezone und den nördlich davon gelegenen Wohngebieten wird eine Nutzungsabfolge für den Immissionsschutz

und im Bereich der Kantonsstrasse zur Nutzungsdurchmischung angestrebt. Im Quartier Bahnhof-Bodenmatt werden differenzierte Aufzonen vorgenommen. Da das Quartier teilweise sensibel gegenüber Nachverdichtungen reagiert, wird die Wohnzone W2-3 geschaffen. In den grossflächigen Hanglagen mit zweigeschossigen Wohnzonen können Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan gewährt werden. Terrassenhäuser sind nur im Rahmen von Gestaltungsplänen zulässig.

17.3 Zweite kantonale Vorprüfung

Nach der Überarbeitung nach der ersten kantonalen Vorprüfung wurde das Planungsdossier am 22. Februar 2021 durch den Gemeinderat Hägendorf verabschiedet und Mitte März 2021 in die zweite kantonale Vorprüfung beim ARP eingereicht. Am 31. August 2021 hat eine Besprechung zwischen dem ARP und der Gemeinde zum ersten Entwurf des Vorprüfungsberichts (Stand 27. August 2021) stattgefunden. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022 haben die kantonalen Fachstellen definitive Stellung zum Gesamtdossier «Gesamtrevision der Ortsplanung Hägendorf» bezogen.

Allgemeine Würdigung

Die eingereichten Unterlagen sowie die gewählte Herangehensweise wird aus Sicht des ARP den raumplanerischen Herausforderungen und den gesetzlichen Anforderungen noch nicht gerecht.

Fazit und Überarbeitungsbedarf Siedlung

In den Themenbereichen 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 benötigte es Abstimmungsbedarf. Weiter bedarf es die Abstimmung der Auszonung der Industriezone sowie entsprechender Entwicklungsabsichten in anderen Gemeindeteilen noch einer Vertiefung.

Übergeordnetes Fazit und weiteres Vorgehen

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind im Sinne der zweiten Vorprüfung zu überarbeiten und danach vor der Mitwirkung zu einer Nachkontrolle einzureichen.

Wesentliche Änderungen aufgrund der Vorprüfung

Die gesamte Planung wurde mehrheitlich anhand des zweiten kantonalen Vorprüfungsberichts überarbeitet.

Die Reservezonen wurden erneut diskutiert. Es wurden alle Reservezonen aufgehoben bis auf die Gebiete Beugenmatt und Sandgrube. Die generelle Gestaltungsplanpflicht entfällt sowie für die 4-geschossige

Wohnzone W4 und die Kernzone K. Für die Kernzone werden neue GP-Pflichten im Bauzonenplan ausgewiesen. Die Gestaltungsplanpflicht für die Industriezone wird mit verbindlichen Hinweisen zur optimierten Verkehrsanbindung ergänzt.

Die Abgrenzungen zwischen der Kernzone und der Zentrumzone wurde erneut diskutiert und angepasst. Nördlich des Schluchtwegs wird das Gesamtgebiet in die 3-geschossige Wohnzone im Sinne der Strategie der Innenentwicklung umgezont. Für die Erhaltungszone Gnöd gilt neu ein Verbot für Neubauten, ausser für die unbebauten Grundstücke GB Hägendorf 1134 und 3109. Diese Grundstücke wurden im Bauzonenplan mit besonderen Bestimmungen überlagert.

Die Waldbaulinien wurden gesamthaft überprüft. Es werden die bereits rechtsgültigen reduzierten Abstände übernommen. Ansonsten wird der Waldabstand aber gemäss Waldgesetz auf 20m festgelegt.

17.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Räumliches Leitbild Hägendorf 2015

Gestützt auf das PBG wurde die Bevölkerung zur Mitwirkungsveranstaltung vom 11. März 2014 eingeladen. Rund 40 Personen haben an der Mitwirkungsveranstaltung teilgenommen. Mittels Fragebogen, der auch online zur Verfügung gestellt wurde, bestand die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme. Diese wurden gesamthaft geprüft und möglichst umfassend im räumlichen Leitbild berücksichtigt.

Begehren aus der Bevölkerung

Im Rahmen der Arbeiten zum Räumlichen Leitbild Hägendorf 2015 wurde die Bevölkerung aufgerufen, ihre Begehren an die OP-Revision dem Gemeinderat Hägendorf einzureichen. Diese wurden geprüft und im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung nach Möglichkeit berücksichtigt (vgl. Kapitel 8).

Mitwirkung zur OP-Revision (Nutzungsplanung)

Nach der Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Gemeinderat wird die Bevölkerung von Hägendorf umfassend über die erarbeitete Planung informiert und zur Mitwirkung eingeladen.

Für die Mitwirkung ist folgendes Vorgehen angedacht:

- Am 2. Juni 2022 findet die öffentliche Orientierungsveranstaltung zur OP-Revision mit Präsentation statt.
- Sprechstunden: Im Rahmen von drei Sprechstunden (29.06.2022, 02.07.2022, 06.07.2022) werden Interessierte zur vorliegenden OP-Revision informiert und Fragen beantwortet.

Ergänzung nach der öffentlichen Mitwirkung

Während der Mitwirkung sind insgesamt XY schriftliche Begehren aus der Bevölkerung eingegangen. Die Begehren sowie die Beschlüsse des Gemeinderats (inkl. einer kurzen Begründung) sind im Mitwirkungsbericht, Beilage 23, zusammengefasst.

17.5 Öffentliche Auflage

Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wird die überarbeitete Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Dieses Kapitel wird nach erfolgter öffentlicher Auflage ergänzt.

18 Schlussfolgerungen und Würdigungen

Der Gemeinderat von Hägendorf erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als sinnvoll und zweckmässig. Wie im Raumplanungsbericht dargelegt, können mit der vorliegenden Planung die von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele sowohl qualitativ (Siedlungsentwicklung) wie auch quantitativ (Bevölkerungswachstum) erreicht und eine moderate Weiterentwicklung im urbanen Raum gewährleistet werden. Mögliche nachteilige Auswirkungen wurden minimiert, so dass mit der vorliegenden Planung eine gezielte Entwicklung der Einwohnergemeinde stattfinden kann.

Grundsätzlich deckt sich die vorliegende OP-Revision mit den im Räumlichen Leitbild Hägendorf 2015 gesteckten Ziele. Weiter entspricht die vorliegende OP-Revision auch den Zielsetzungen der Region und steht im Einklang mit den übergeordneten Grundlagen und Anforderungen von Kanton und Bund.

Der Gemeinderat von Hägendorf ersucht daher das kantonale Amt für Raumplanung sowie die kantonalen Fachstellen, der Revision der OP zuzustimmen.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer

Thomas Ledermann



Oensingen, 31.05.2022

Anhang I

Anhang I Checkliste Umsetzung RLB

Umsetzung Räumliches Leitbild im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Übergeordneter Leitsatz

Hägendorf ist Lebensmittelpunkt seiner Einwohnerinnen und Einwohner, attraktiver Wohnort mit einem reichhaltigen Dorfleben, ein lebendiges Dorf mit abwechslungsreicher Naherholung und dynamischer, wertschöpfungsstarker Arbeitsort zugleich.

Hägendorf ist Lebensmittelpunkt seiner Einwohnerinnen und Einwohner, attraktiver Wohnort mit einem reichhaltigen Dorfleben, ein lebendiges Dorf mit abwechslungsreicher Naherholung und dynamischer, wertschöpfungsstarker Arbeitsort zugleich.

Thema: Bevölkerung, Wohnraum, Ortsentwicklung

Übergeordneter Leitsatz

Wir ermöglichen bedarfsgerechten Wohnraum für alle Altersstufen und erhalten das dörfliche Ortsbild von Hägendorf.

Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Ein kontinuierliches Wachstum von 50 bis 55 Personen pro Jahr wird angestrebt. Dieses wird in erster Linie innerhalb der heutigen Bauzone realisiert (Innenentwicklung). Eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes (Bauzone und Reservezone) ist nicht vorgesehen. Wir achten auf einen strukturierten und klaren Siedlungsabschluss.

Umsetzung: Am Wachstum hält die Gemeinde fest. Die Entwicklung erfolgt wie im Leitbild dargelegt in der bestehenden Bauzone bzw. Reservezone.

Verdichtetes Bauen

Die innere Verdichtung wird in der nächsten Ortsplanungsrevision zu einem wichtigen Thema. Wir streben eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung an.

Massnahmen

- Permanent: Die Infrastruktur ist dem angestrebten Wachstum anzupassen.
- Permanent: Prioritär werden bestehende Reserven und Baulücken genutzt.
- Kurzfristig: Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision wird das Siedlungsgebiet (Bauzone und Reservezone) nicht erweitert.
- Kurzfristig: Prüfung und ggf. Ausscheidung von Zonen für Mehrfamilienhäuser.
- Kurzfristig: Förderung eines verdichteten Baustils durch Streichen der Ausnützungsziffer im Bau- und Zonenreglement (nur Grenzabstände, Gebäudehöhen etc. definieren).
- Kurzfristig: Prüfung einer Aufstufung von der 2- in die 3-geschossige Wohnzone im Bereich von Randzonen sowie im ebenen Siedlungsgebiet.
- Kurzfristig: Bei der Einzonung heutiger Reservezonen haben Gebiete Vorrang, die heute bereits weitgehend erschlossen sind.
- Permanent: Erhaltung, beziehungsweise Schutz der landschaftlich wertvollen Kulturlandschaften und der naturnahen Räume der Gemeinde.

Umsetzung: die vorgeschlagenen Massnahmen wurden bisher in den Entwürfen der OPR umgesetzt. Durch die Quartieranalyse werden die Massnahmen weiter verfeinert und ortsverträglich umgesetzt.

Siedlungsqualität

Die bauliche Entwicklung erfolgt so, dass die Wohn- und Lebensqualität erhalten und der Dorfcharakter gewahrt bleibt.

Massnahme

- Kurzfristig: Im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision wird eine Gestaltungsplanpflicht für empfindliche und exponierte Gebiete geprüft.

Umsetzung: teilweise umgesetzt. Die Gemeinde ist mit der Ausweisung von Gestaltungsplanpflichten eher zurückhaltend. Qualitätssichernde Verfahren bilden aber die Basis für die Entwicklung in empfindlichen und exponierten Gebieten.

Altersgerechtes Wohnen

Wir setzen uns für altersgerechtes Wohnen ein und sorgen so für Möglichkeiten, die Ausnutzung und den Generationenwechsel in bestehenden Einfamilienhäusern zu verbessern.

Umsetzung: Der Generationenwechsel findet insbesondere durch Massnahmen der Baulandverflüssigung statt. Eine Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanung ist nur bedingt möglich.

Schlüsselstellen der Siedlungsentwicklung

Die folgenden Schlüsselstellen bilden die Schwerpunkte der kommenden Ortsplanungsrevision: Dorfkern, Lebensader Hauptstrasse, Wohngebiete mit Zukunft, Oberdorf, Attraktives Fusswegnetz.

Tabelle 1 Schlüsselstellen und Entwicklungsziele

Schlüsselstelle	Entwicklungsziele
1) Dorfkern	Der Dorfkern entlang der ursprünglichen Hauptachse in Nord-Süd-Richtung soll wieder zum Mittelpunkt von Hägendorf werden.
2) Lebensader Hauptstrasse	Die Hauptstrasse wird durch geeignete Massnahmen wieder zu einer Lebensader mit Aufenthaltsqualität. Geprüft werden das Temporegime und weitere verkehrsberuhigende Massnahmen.
3) Wohngebiete mit Zukunft	Wohngebiete werden durch eine Flexibilisierung der Baubestimmungen fit gemacht für generationenübergreifendes Wohnen.
4) Oberdorf	Das Raumgefüge, die Platzgestaltung und die Sichtbeziehungen rund um die Kirche sind zu bewahren.
5) Attraktives Fusswegnetz	Attraktive Fuss- und Radwege erhöhen die Durchlässigkeit des Siedlungskörpers und die Schulwegsicherheit.

Massnahmen Schlüsselstelle 1: Dorfkern

- Mittelfristig: Analyse der Aussenräume und der Erschliessung sowie Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes für mehr Begegnungen und Aufenthaltsqualität.

Das Gestaltungskonzept orientiert sich an den folgenden Grundsätzen:

- Der Dorfkern entlang der ursprünglichen Hauptachse in Nord-Süd Ausrichtung wird wieder zum Mittelpunkt von Hägendorf. Der Strassenraum, die Platzgestaltungen und öffentlichen Freiflächen bilden

eine wahrnehmbare Einheit. Bestehende Gebäude orientieren sich am Strassenraum, im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen zu bevorzugen. Hinsichtlich der Wirkung als Dorfkern ist die bauliche Entwicklung an dieser Stelle zu akzentuieren.

Massnahmen Schlüsselstelle 2: Lebensader Hauptstrasse

Mittelfristig: Die Hauptstrasse wird durch geeignete Massnahmen wieder zu einer Lebensader mit Aufenthaltsqualität:

- Eine Temporeduktion wird geprüft und bringt eine markante Reduktion der Trennwirkung sowie der Lärmbelastung mit sich. Eine ansprechende Strassenraumgestaltung mit Querungsmöglichkeiten für Fussgänger schafft zusammen mit der tieferen Geschwindigkeit mehr Sicherheit und eine erhöhte Aufenthaltsqualität. Beispiele in anderen Orten zeigen, dass eine Umgestaltung selbst von stark befahrenen Strassenräumen möglich ist. Hägendorf nimmt im Kanton Solothurn eine Vorreiterrolle ein.
- Die Umgestaltungsmassnahmen auf der Hauptstrasse dürfen zu keiner Verlagerung des Verkehrs in die Quartiere führen.

Massnahmen Schlüsselstelle 3: Wohngebiete mit Zukunft

- Kurzfristig: Die Wohngebiete werden durch eine Flexibilisierung der Baubestimmungen „fit“ gemacht für Generationen übergreifendes Wohnen. Anbauten, Einliegerwohnungen und partielle Gebäudeerweiterungen sollen möglich sein.

Massnahmen Schlüsselstelle 4: Oberdorf

- Permanent: Das Raumgefüge, die Platzgestaltung und die Sichtbeziehungen rund um die Kirche sind zu bewahren. Zukünftiger Ausbau der Schlüsselstelle Oberdorf wird an dieser delikaten Lage mit grösster Vorsicht vorgenommen.

Massnahmen Schlüsselstelle 5: Attraktives Fusswegnetz

- Kurzfristig: Attraktive Fuss- und Radwege erhöhen die Durchlässigkeit des Siedlungskörpers und die Schulwegsicherheit. Die Querverbindungen sollen dem Zusammenhalt des Dorfes dienen. Auf den Querverbindungen ist der Langsamverkehr prioritär zu behandeln.

Umsetzung: Die Schlüsselstellen wurden mittels städtebaulicher Analyse und daraus resultierenden Thesen behandelt. Insbesondere hat auch die Verkehrsstudie zu Erkenntnissen geführt. Konkrete Umsetzungen in den Schlüsselstellen gestalten sich schwierig. Insbesondere war bis Oktober 2018 nicht klar, wie mit der ERO+ umgegangen werden kann. Massnahmen entlang der Kantonsstrasse sind kaum möglich (Schlüsselstelle 1, 2 und 4). Für die Schlüsselstelle 3 wurden entsprechende Anpassungen in den Nutzungsplänen vorgenommen sowie entsprechende Formulierungen im Zonenreglement vorgenommen. Das attraktive Fusswegnetz wurde mittels Überprüfung der Erschliessungsplanung berücksichtigt.

Gesellschaft und Gesundheit

Übergeordneter Leitsatz

Wir wollen eine Gesellschaft, in der man sich gegenseitig kennt, respektiert und einander vertraut. Schwächere haben einen würdigen Platz in dieser Gesellschaft.

Unterstützung der Jugend

Die Jugend hat in der Gemeinde Hägendorf einen hohen Stellenwert. Wir unterstützen sie nach Kräften.

Massnahmen

- Kurzfristig: Jugendkommission gründen und Projekt Jugendraum lancieren (Bedürfnisanalyse durchführen, Räumlichkeiten klären, Erstellen eines Betriebs- und Nutzungskonzeptes).
- Mittelfristig: Intensivierung der Jugendarbeit in Zusammenarbeit mit der Jugendfachstelle.

Umsetzung: Nicht Teil der Nutzungsplanung.

Angebote für Jung und Alt

Wir setzen uns für ein qualitativ hochstehendes Angebot an Infrastruktur und Dienstleistungen für Jung und Alt ein und fördern damit auch generationenübergreifende Begegnungen.

Massnahmen

- Mittelfristig: Prüfung von Standorten für neue Spielplätze oder Parkanlagen und ggf. Umgestaltung, respektive Umnutzung dieser Standorte.

Umsetzung: Prüfung erfolgte bei der Erarbeitung der Nutzungspläne sowie dem Baulandbedarf in der öBA.

Dorfkern

Der Dorfkerne soll ein Begegnungsplatz für alle Bevölkerungsgruppen sein.

Massnahme

- Kurzfristig: Umsetzung der Massnahmen zur Schlüsselstelle 1 (Dorfkerne) im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision prüfen.

Umsetzung: Mittels Thesen von werk1 wurden entsprechende Massnahmen geprüft.

Bildung, Kultur und Freizeit

Übergeordneter Leitsatz

Wir wollen gute, familienfreundliche Schulen mit einer zeitgemässen Infrastruktur. Wir schaffen Raum für unser Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen und Freizeitaktivitäten.

Schulinfrastruktur und –qualität

Wir stellen unseren Schulen eine moderne, bedarfsgerechte Infrastruktur zur Verfügung. Wir setzen uns dafür ein, dass die Schulen von Hägendorf eine hohe Qualität aufweisen und innovativ handeln.

Umsetzung: Nicht Teil der Nutzungsplanung. Bedarf an öBA-Flächen wurde sichergestellt.

Kultur-, Sport- und Freizeitangebot

Wir stellen für Kultur- und Sportanlässe sowie für die Vereine eine gute Infrastruktur zur Verfügung. Wir fördern das Kultur-, Sport- und Freizeitangebot, aufbauend auf der Eigeninitiative von Bevölkerungsgruppen. Ein vielfältiges, generationenübergreifendes Angebot wird angestrebt.

Massnahme

- Mittelfristig: Durchführen einer Bedürfnisanalyse im Bereich Freizeitinfrastruktur und Schliessen allfälliger Lücken, soweit dies die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde erlauben.

Umsetzung: Nicht Teil der Nutzungsplanung.

Dorfleben

Wir fördern und ermöglichen ein aktives und attraktives Dorfleben und stellen der Bevölkerung Plätze und Räume ausserhalb der ordentlichen Nutzung für Kultur-, Sport- und Freizeitaktivitäten sowie Sitzungen zur Verfügung.

Massnahmen

- Kurz - langfristig: Naherholungsgebiete wie die Tüfelsschlucht, weitere Grünflächen und Spielplätze werden mittels Ortsplanung langfristig gesichert und im Auftrag der Gemeinde gepflegt.
- Kurzfristig: Umsetzung der Massnahmen zur Schlüsselstelle 1 (Dorfkern) im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision.

Umsetzung: teilweise umgesetzt bzw. mittels Thesen von werk1 wurden entsprechende Massnahmen geprüft.

Wirtschaft und Standort

Übergeordneter Leitsatz

Wir fördern den Wirtschaftsstandort Hägendorf und schaffen die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige Weiterentwicklung des Arbeitsplatzangebotes und die Ansiedlung neuer Unternehmen, die einen Mehrwert für die Gemeinde generieren. Wir betreiben eine verantwortungsvolle Finanzpolitik.

Unternehmensförderung und Arbeitsplatzangebot

Wir fördern und unterstützen die ansässigen Unternehmen und erhoffen uns dadurch positive Auswirkungen auf das Arbeitsplatzangebot in Gewerbe, Dienstleistung und Industrie.

Massnahmen

- Permanent: Durch das Knüpfen und Pflegen von Kontakten zur Privatwirtschaft wird Vertrauen aufgebaut, wodurch neue Unternehmen akquiriert und die ansässigen Firmen gestärkt werden.

Umsetzung: teilweise umgesetzt mittels Gesprächen mit Firmen. Muss auch ausserhalb der Nutzungsplanung erfolgen.

Siedlungsentwicklung Bereich „Arbeiten“

Eine Siedlungsentwicklung im Bereich „Arbeiten“ erfolgt in erster Linie im Gebiet des definierten Entwicklungsschwerpunktes (ESP) zwischen der Eisenbahn und der H5 (siehe Leitbildplan). Bei einer allfälligen Überbauung begrüssen wir einen Gleisanschluss an die SBB-Linie.

Umsetzung: nicht umgesetzt. Die Gemeinde verzichtet aufgrund der negativen kantonalen Vorprüfung auf eine Einzonung.

Auswirkungen der Wirtschaftsentwicklung

Wir achten darauf, dass sich die wirtschaftliche Entwicklung in Hägendorf bezüglich Wertschöpfung, Siedlungsqualität, Verkehrsentwicklung und Branchenstruktur positiv auf die Gemeinde auswirkt. Das Ziel eines moderaten Wachstums gilt nicht nur für die Bevölkerungszahl, sondern auch für die wirtschaftliche Entwicklung.

Massnahmen

- Permanent: Die Steuerpolitik steht im Gleichgewicht zwischen den Ansprüchen der Wirtschaft und denjenigen der öffentlichen Hand.
- Permanent: Weitsichtige Planung zur effizienten Abwicklung des Verkehrs.

Umsetzung: Teilweise nicht Bestandteil der Nutzungsplanung. Teilweise umgesetzt mittels Erschliessungsplanung (ERO+, Umgang Schwerverkehr).

Steuern und Finanzen

Wir streben einen attraktiven Steuerfuss an. Die laufende Rechnung soll in der Regel ausgeglichen sein. Deshalb achten wir auf die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde und tätigen unsere Investitionen mit einem hohen Anteil an Eigenkapital.

Massnahme

- Permanent: Die Steuerpolitik steht im Gleichgewicht zwischen den Ansprüchen der Wirtschaft und denjenigen der öffentlichen Hand.

Umsetzung: nicht Teil der Nutzungsplanung.

Verkehr

Übergeordneter Leitsatz

Wir achten darauf, dass die hervorragende Erreichbarkeit von Hägendorf erhalten bleibt und die Entwicklung von Siedlung und Verkehr abgestimmt erfolgt. Wir fördern die Benutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs.

Öffentlicher Verkehr

Wir setzen uns für die hohe Qualität des öffentlichen Verkehrs ein, entwickeln ihn nachfrageorientiert weiter.

Massnahmen

- Kurzfristig: Fördern eines Mobility-Angebotes.
- Kurzfristig: Bei der SBB eine behindertengerechte Bahnhofanlage einfordern. (Anmerkung: Eine Erhöhung des Perrons an den Gleisen 3/4 und eine Umsetzung des Behinderten-Gleichstellungsgesetzes sind per 2019 vorgesehen.)
- Kurzfristig: Bei der SBB eine Lärmschutzwand einfordern.
- Mittelfristig: Förderung der kombinierten Mobilität durch ein attraktives Angebot an Parkplätzen für Autos und Abstellplätzen für Fahrräder.
- Langfristig: Erhalt der bestehenden Buslinie Allerheiligenberg.

Umsetzung: die Verkehrsstudie hat das Bahnhofgebiet untersucht. Teilweise sind Massnahmen erfolgt.

Langsamverkehr

Wir fördern den Langsamverkehr, schaffen qualitativ hochwertige Wege und Umgebungen und erhöhen die Sicherheit auf den Schul-, Fuss- und Radwegen.

Massnahmen

- Kurzfristig: Überprüfung der Schulwegsicherheit (inkl. Beleuchtung) und ggf. Umsetzung von Massnahmen.
- Kurzfristig: Verbessern des Angebotes von Fahrradabstellplätzen für die öV-BenutzerInnen.

Umsetzung: die Verkehrsstudie hat entsprechende Erkenntnisse geliefert. Im Rahmen der Erschliessungsplanung wurden entsprechende Bedürfnisse überprüft.

Motorisierter Verkehr

Wir setzen uns für eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs ein und organisieren ihn so, dass die Lebensqualität der Bevölkerung möglichst wenig beeinträchtigt wird. Das Dorf soll vom Durchgangsverkehr möglichst entlastet werden.

Massnahmen

- Laufendes Projekt: Förderung der überregionalen Zusammenarbeit zur Realisierung der Umfahrung ERO Plus in Form einer Tunnelvariante.
- Kurzfristig: Überprüfen und ggf. anpassen des Temporegimes im Siedlungsgebiet.
- Kurzfristig: Verkehrsberuhigung im Schulhausgebiet.
- Kurzfristig: Ausarbeiten eines Parkierungskonzeptes für das ganze Siedlungsgebiet.
- Kurzfristig: Einfordern von Lärmschutzwänden entlang der A2.
- Mittelfristig: Realisierung des Projektes Halbrütiacker zur Entlastung Rolli.

Umsetzung: ERO+ wurde im Agglomerationsprogramm der dritten Generation vom Bund zurückgestuft. Gemäss ARP ist die ERO+ nicht Bestandteil der vorliegenden OPR und daher nicht zu berücksichtigen. Temporegime wurde mittels Verkehrsstudie und Urnenabstimmung behandelt. Halbrütiacker wurde umgesetzt.

noch offen: Verkehrsberuhigung Schulhausgebiet, Parkierungskonzept, LSW A2

Gestaltung der Strassen

Wir achten darauf, dass durch eine angemessene Gestaltung in Kombination mit verkehrsberuhigenden Massnahmen der Strassenraum als Lebensraum funktionieren kann.

Umsetzung: vgl. Verkehrsstudie

Umwelt und Energie

Übergeordneter Leitsatz

Wir pflegen und schützen Natur und Landschaft als Erholungsgebiet und Teil unserer Lebensqualität und beziehen sie in unsere wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Überlegungen und Planungen mit ein. Wir achten auf einen massvollen Energieverbrauch und begrüssen und fördern den Einsatz von alternativen Energien und Wärmeverbänden auf dem Gemeindegebiet.

Naturraum

Wir erhalten unseren einmaligen Naturraum als Naherholungsgebiet und grosse Qualität von Hägendorf.

Umsetzung: Berücksichtigung übergeordneter Grundlagen, Naturinventar und –konzept. In den Nutzungsplänen entsprechend ausgeschieden.

Abfälle

Wir verfolgen eine konsequente Abfallstrategie nach dem Prinzip „vermeiden, vermindern, trennen, verwerten und umweltschonendes Entsorgen“.

Massnahme

- Kurzfristig: Abfallstrategie und Annahmestellenkonzept überarbeiten und Umsetzen: Annahmestellen für Altglas, Aluminium etc. erweitern.

Umsetzung: Nicht Bestandteil der OPR, Bedarf für Flächen der öBA koordiniert.

Wasserversorgung

Die Gemeinde setzt sich zum Ziel, die Wasserversorgung von Hägendorf mit den heute genutzten Quellen (Tüfelsschluchtquellen, Buchmatt-/Bärenwilquellen) langfristig sicherzustellen.

Massnahme

- Kurz- bis Mittelfristig: Grundwasserschutzzonen ausscheiden, die den neuen gesetzlichen Anforderungen entsprechen.

Umsetzung: Im Gesamtplan orientierend dargestellt, entsprechende Beschreibung im Zonenreglement. Bezüglich Bärenwilquellen gibt es unterschiedliche Argumentationen zwischen Gemeinde und Kanton.

Nicht-Siedlungsgebiet

Übergeordneter Leitsatz

Wir pflegen und schützen die uns umgebende Kultur- und Naturlandschaft, nützen diese als Naherholungsgebiet und schätzen sie als Teil der Siedlungsqualität.

Landwirtschaft

Die Gemeinde setzt sich dafür ein, dass die noch bestehenden Landwirtschaftsbetriebe in Hägendorf existenzsichernde Rahmenbedingungen vorfinden.

Massnahme

- Kurz- bis Langfristig: Die bestehenden Fruchtfolgeflächen werden raumplanerisch dauerhaft gesichert.

Umsetzung: Kontakt zu Landwirtschaftsbetriebe, Sicherung der FFF (vgl. Änderungsplan FFF).

Naturreservate und Geotope

Wir respektieren die nationalen, kantonalen und kommunalen Naturreservate sowie die Geotope und setzen uns für deren Schutz ein.

Umsetzung: Ausweisung in den Nutzungsplänen. Entsprechende Beschreibung im Zonenreglement. In Interessenabwägung berücksichtigt.

Invasive Neophyten

Wir nehmen das Problem der invasiven Neophyten ernst, versuchen deren Bestand zu dezimieren und die Ausbreitung zu verhindern.

Umsetzung: entsprechende Umsetzung im Zonenreglement.

Regionale Zusammenarbeit

Übergeordneter Leitsatz

In der Zusammenarbeit mit unseren Nachbargemeinden vertreten wir gemeinsam übergeordnete Interessen, nutzen Synergien und stimmen die Gemeindeentwicklung untereinander ab.

Umsetzung: Nicht Teil der Nutzungsplanung.

Begründung: In Interessenabwägung berücksichtigt. Projekte mit Federführung bei GPG, OGG, Kanton.

Kooperation

Die Gemeinde setzt sich für eine gemeindeübergreifende Kooperation und Vertretung übergeordneter Interessen ein.

Massnahme

- Permanent: Aktive Mitarbeit bei Projekten und Planungen von regionalem Interesse.

Umsetzung: Agglomerationsprogramm, ERO, LRO, Arbeitszonenbewirtschaftung

Begründung: In Interessenabwägung berücksichtigt.

Regionales Denken

Wir fördern das Denken in der Region und die regionale Zusammenarbeit wo immer dies zweckmässig ist.

Massnahme

- Permanent: Bei laufenden Projekten werden nicht nur die kommunalen, sondern auch die regionalen Interessen berücksichtigt.

Umsetzung: Nicht Teil der Nutzungsplanung.

Begründung: In Interessenabwägung berücksichtigt.

Anhang II Aktuelles Fassungsvermögen, Stand vor OPR (November 2020)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unüberbauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik (Modul 5, Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision. Amt für Raumplanung Kanton Solothurn, 2009).

Gemeinde: Hägendorf

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP, November 2020)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut IST *1	Bauzonen überbaut		Bauzonen überbaut (gem. Plan 21627/21)		Bauzonen unbebaut, (gem. Plan 21627/22)				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung		
						bis 2003		2003 bis Nov. 2020		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E	
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	
Wohnzonen	Wohnzone 1-2-geschossig	W2a	30	30	30	46.54	1419	6.85	209	3.36	102	0.67	20	57.42	1730	
	Wohnzone 1-2-geschossig	W2b	42	42	42	27.17	1147	5.25	221	2.17	91	0.71	30	35.29	1471	
	Wohnzone 2-geschossig	W2c	44	44	44	0.55	24	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.55	24	
	Wohnzone 3-geschossig	W3	117	117	117	5.44	633	0.87	102	0.16	19	0.00	0	6.47	750	
	Wohnzone 4-geschossig	W4	131	131	131	2.77	364	0.00	0	0.00	0	0.00	0	2.77	364	
	Spezialzone für Terrassensiedlung			70	70	70	0.00	0	0.44	31	0.00	0	0.00	0	0.44	31
	Weilerzone	WL		16	16	16	1.60	25	0.00	0	0.17	0	0.00	0	1.77	25
Total Wohnzonen						84.06	3612	13.41	563	5.86	213	1.38	50	104.70	4395	
Misch-zonen	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	WG2b	17	17	17	0.82	14	0.22	4	0.00	0	0.00	0	1.04	18	
	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	WG2c	44	44	44	4.94	219	0.26	12	0.43	19	0.36	16	5.99	262	
	Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	WG3	45	45	45	1.01	46	0.21	9	0.00	0	0.00	0	1.22	55	
	Kernzone	K	61	61	61	7.55	457	0.33	20	0.36	22	0.50	30	8.74	525	
Total Mischzonen						14.32	736	1.02	45	0.79	41	0.86	46	16.99	860	
Arbeits-zonen	Gewerbezone	G	15	15	15	3.14	46	0.40	6	0.36	5	0.27	4	4.17	60	
	Industriezone	I	2	2	2	16.30	37	9.87	23	0.00	0	5.51	13	31.68	73	
Total Arbeitszonen						19.44	84	10.26	28	0.36	5	5.79	17	35.85	133	
Weitere Zonen	Bahnareal innerhalb Bauzone		3	3	3	2.14	6	0.00	0	0.00	0	0.00	0	2.14	6	
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	6	6	6	10.61	67	2.46	16	0.29	2	0.83	5	14.20	90	
Total weitere Zonen						12.75	73	2.46	16	0.29	2	0.83	5	16.34	96	
Total						130.57	4505	27.15	652	7.30	260	8.86	118	173.88	5484	

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	327
Fassungsvermögen Total (E)	5484

Einwohnerzahl total Stand November 2020	5271
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone (28 ausserhalb Gemeinde, 88 ausserhalb BZ)	116
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	5155
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2036	6015
kant. Bevölkerungsprognose 2036 mittl. Szenario	6286

← 0 + 208 + 118

80% 100%

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, November 2020); keine Nachverdichtung "Bauzone überbaut" / Verdichtung "Bauzone unbebaut" berücksichtigt

Anhang III Fassungsvermögen, Stand vor OPR (November 2020) (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch un bebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik (Modul 5, Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision, ARP 08/2009).

Gemeinde: Hägendorf

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP, Nov. 2020 mit SOLL ARP)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung ^{*3}		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis Nov 2020		bis 2065		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
Wohnzonen	Wohnzone 1-2-geschossig	W2a	30	60	65	53.39	1628	53.39	1575	3.36	218	0.67	43	57.42	3421
	Wohnzone 1-2-geschossig	W2b	42	60	65	32.41	1368	32.41	577	2.17	141	0.71	46	35.29	2104
	Wohnzone 2-geschossig	W2c	44	60	65	0.55	24	0.55	9	0.00	0	0.00	0	0.55	33
	Wohnzone 3-geschossig	W3	117	117	120	6.31	735	6.31	0	0.16	19	0.00	0	6.47	750
	Wohnzone 4-geschossig	W4	131	140	165	2.77	364	2.77	24	0.00	0	0.00	0	2.77	388
	Spezialzone für Terrassensiedlung		70	70	70	0.44	31	0.44	0	0.00	0	0.00	0	0.44	31
	Weilerzone	WL	16	16	16	1.60	25	1.60	1	0.17		0.00	0	1.77	26
Total Wohnzonen						97.47	4175	97.47	2186	5.86	378	1.38	90	104.70	6753
Misch-zonen	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	WG2b	17	17	17	1.04	18	1.04	0	0.00	0	0.00	0	1.04	18
	Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig	WG2c	44	44	44	5.20	231	5.20	0	0.43	19	0.36	16	5.99	262
	Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig	WG3	45	45	45	1.22	55	1.22	0	0.00	0	0.00	0	1.22	55
	Kernzone	K	61	61	61	7.88	477	7.88	0	0.36	22	0.50	30	8.74	525
Total Mischzonen						15.34	781	15.34	0	0.79	41	0.86	46	16.99	860
Arbeits-zonen	Gewerbezone	G	15	15	15	3.54	52	3.54	0	0.36	5	0.27	4	4.17	60
	Industriezone	I	2	2	2	26.17	60	26.17	0	0.00	0	5.51	13	31.68	73
Total Arbeitszonen						29.70	112	29.70	0	0.36	5	5.79	17	35.85	133
Weitere Zonen	Bahnareal innerhalb Bauzone		3	3	3	2.14	6	2.14	0	0.00	0	0.00	0	2.14	6
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA	6	6	6	13.07	83	13.07	0	0.29	2	0.83	5	14.20	90
Total weitere Zonen						15.21	89	15.21	0	0.29	2	0.83	5	16.34	96
Total						157.73	5157	157.73	2186	7.30	426	8.86	158	173.88	7842

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

30%

80%

100%

Freie Kapazitäten (E)	1155
Fassungsvermögen Total (E)	6311

656 + 341 + 158

Einwohnerzahl total Stand November 2020	5271
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone (28 ausserhalb Gemeinde, 88 ausserhalb BZ)	116
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	5155
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2036	6015
kant. Bevölkerungsprognose 2036 mittl. Szenario	6286

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, November 2020)

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Anhang IV Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch un bebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik (Modul 5, Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision, ARP 08/2009).

Anhang V Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss Gemeinde)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unüberbauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik.

Gemeinde: Hägendorf

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: Mitwirkung, Mai 22 mit Dichten EWG)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST ^{*1}	E/ha überbaut SOLL ^{*2}	E/ha unbaut SOLL ^{*2}	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung ^{*3}		Bauzonen unbaut (gemäss Plan 21753/23)				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis Nov 2020		bis 2065		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²			
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone, 2-geschossig	W2	32	40	65	78.81	2525	78.81	627	5.58	363	0.97	63	85.36	3578
	Wohnzone, 2-3-geschossig	W2-3	47	60	65	7.07	332	7.07	92	0.00	0	0.00	0	7.07	424
	Wohnzone, 3-geschossig	W3	78	100	120	8.03	630	8.03	173	0.73	88	0.36	43	9.12	934
	Wohnzone, 4-geschossig	W4	115	140	165	5.56	639	5.56	139	0.00	0	0.00	0	5.56	778
	Erhaltungszone Gröd	E	16	16	46	1.60	26	1.60	-1	0.17	8	0.00	0	1.77	33
Total Wohnzonen						101.07	4152	101.07	1031	6.48	458	1.33	106	108.88	5747
Misch-zonen	Kernzone	K	56	60	65	2.41	134	2.41	11	0.29	19	0.00	0	2.70	163
	Zentrumszone	Z	53	65	70	6.85	361	6.85	84	0.08	6	0.48	34	7.41	484
	Gewerbezone mit Wohnen, 3-geschossig	WG3	24	30	35	4.70	111	4.70	30	0.27	10	0.36	13	5.33	163
	Gewerbezone mit Wohnen, 4-geschossig	WG4	103	138	138	1.14	118	1.14	39	0.00	0	0.00	0	1.14	157
Total Mischzonen						15.10	724	15.10	164	0.65	34	0.84	46	16.58	968
Arbeits-zonen	Gewerbezone ohne Wohnen	G	0	0	0	0.70	0	0.70	0	0.23	0	0.00	0	0.93	0
	Industriezone	I	2	3	3	22.47	55	22.47	3	0.00	0	2.97	8	25.44	66
	Industriezone für güterverkehrsintensive Anlagen		0	0	0	4.02	2	4.02	0	0.00	0	0.00	0	4.02	2
Total Arbeitszonen						27.18	57	27.18	3	0.23	0	2.97	8	30.38	68
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen, 3-geschossig	öBA3	0	0	0	7.64	3	7.64	-1	0.30	0	0.00	0	7.94	2
	Zone für öff. Bauten u. Anlagen, 4-geschossig	öBA4	0	0	0	4.59	0	4.59	0	0.00	0	0.83	0	5.42	0
Total weitere Zonen						12.23	3	12.23	-1	0.30	0	0.83	0	13.36	2
Total						155.58	4936	155.58	1197	7.66	492	5.96	160	169.20	6785

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	913	←	359	+	394	+	160
Fassungsvermögen Total (E)	5849						

Einwohnerzahl total Stand November 2020	5271
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone (28 ausserhalb Gemeinde, 88 ausserhalb BZ, 41 Auswärtige im Seniorenzentrum)	116
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	5155
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2036	6015
kant. Bevölkerungsprognose 2036 mittl. Szenario	6286

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

^{*1} gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, Mai 2022)

^{*2} gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

^{*3} (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Anhang VI IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 5/2017)

IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
Zonen	IST				bebaute Zonen							
	ländlich	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	agglogeprägt	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	urban	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
	m2/EW+BS				m2/EW+BS				m2/EW+BS			
W1	387	24		56.2	416	27		16.5	321	28		33
W2	311	32		900.3	242	36		1068.7	215	46		1483.8
W3	176	87		14.3	109	77		72.9	95	96		470
W4	0	0		0	69	115		20.3	n.a.	130		91.1
WG	0	0		0	0	0		0	216	156		23.1
GWZ	378	13	27	41.7	407	12	25	35.2	301	8	33	151.8
KEN	338	23	30	51	230	29	43	57.8	104	42	96	223.4
KER	263	30	36	257.1	234	34	43	136.3	165	28	61	119
Total IST		43415				55063				156064		
E/ha (IST Mittelwert gerundet)		33				39				60		

254542

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
Zonen	SOLL				bebaute Zonen							
	ländlich	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	agglogeprägt	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	urban	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
	m2/EW+BS				m2/EW+BS				m2/EW+BS			
W1	250	40		56.2	220	45		16.5	200	50		33
W2	200	50		900.3	180	55		1068.7	170	60		1483.8
W3	150	90		14.3	100	95		72.9	95	100		470
W4	90	100		0	60	125		20.3	55	140		91.1
WG	80	120		0	55	140		0	50	165		23.1
GWZ	335	15	30	41.7	320	15	30	35.2	300	10	35	151.8
KEN	285	30	35	51	220	30	45	57.8	100	45	100	223.4
KER	250	30	40	257.1	200	35	50	136.3	160	30	65	119
Total SOLL		58418.5		1320.6		76016.5		1407.7		169384.5		2595.2
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		45				55				65		

303820

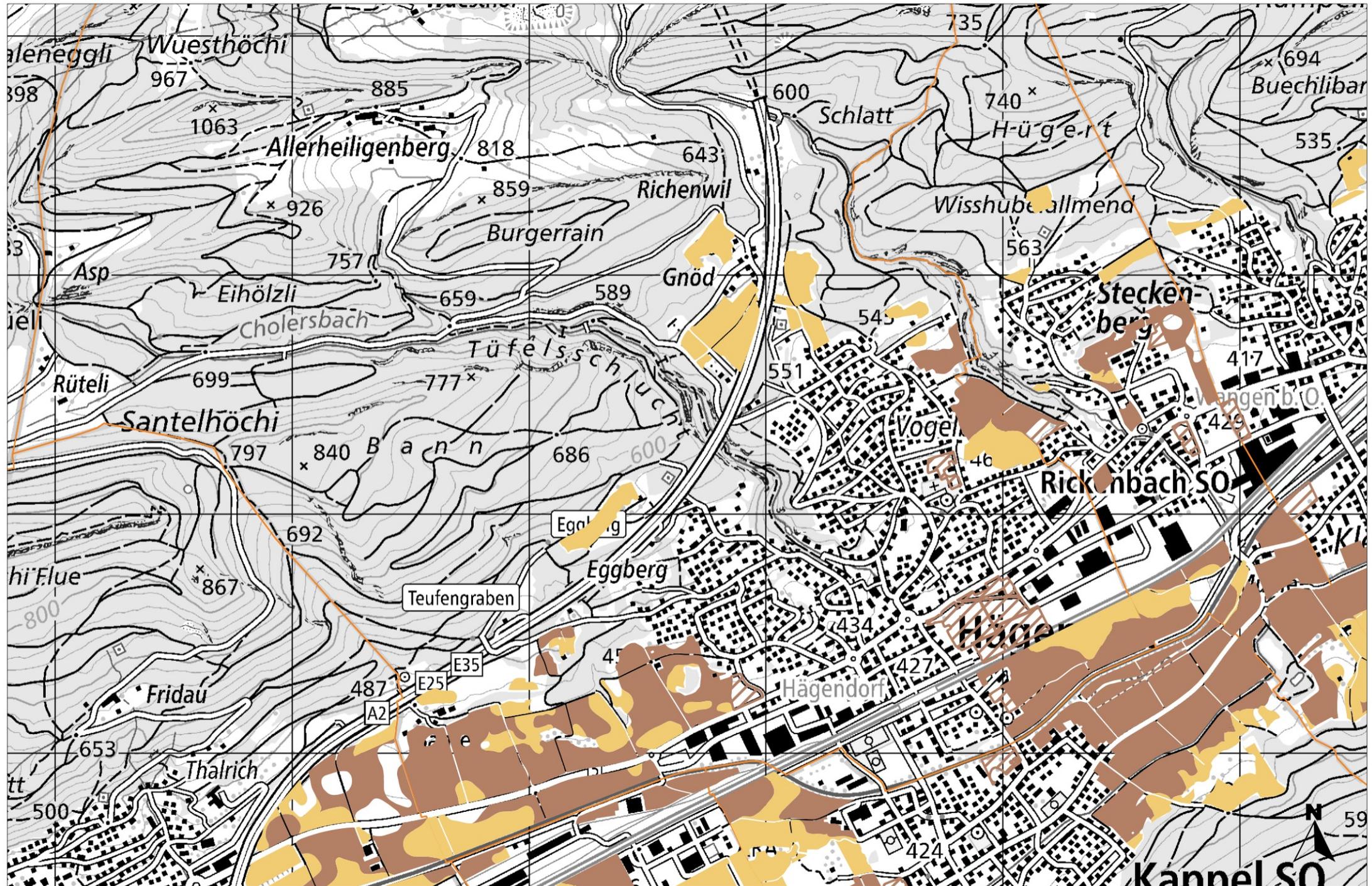
Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
Zonen	SOLL				unbebaute Zonen							
	ländlich	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	agglogeprägt	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	urban	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
	m2/EW+BS				m2/EW+BS				m2/EW+BS			
W1	220	45		0	200	50		0	180	55		0
W2	180	55		170	170	60		85	155	65		200
W3	100	90		25	95	100		30	85	120		40
W4	95	95		10	55	135		10	50	165		20
WG	80	100		5	50	160		5	45	210		5
GWZ	320	20	35	2	300	20	35	4	280	15	45	10
KEN	220	30	45	5	150	35	80	4	95	50	120	5
KER	200	35	50	5	160	40	60	2	155	40	80	1
Total SOLL		13415		222		10550		140		22590		281
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		60				75				80		

46555

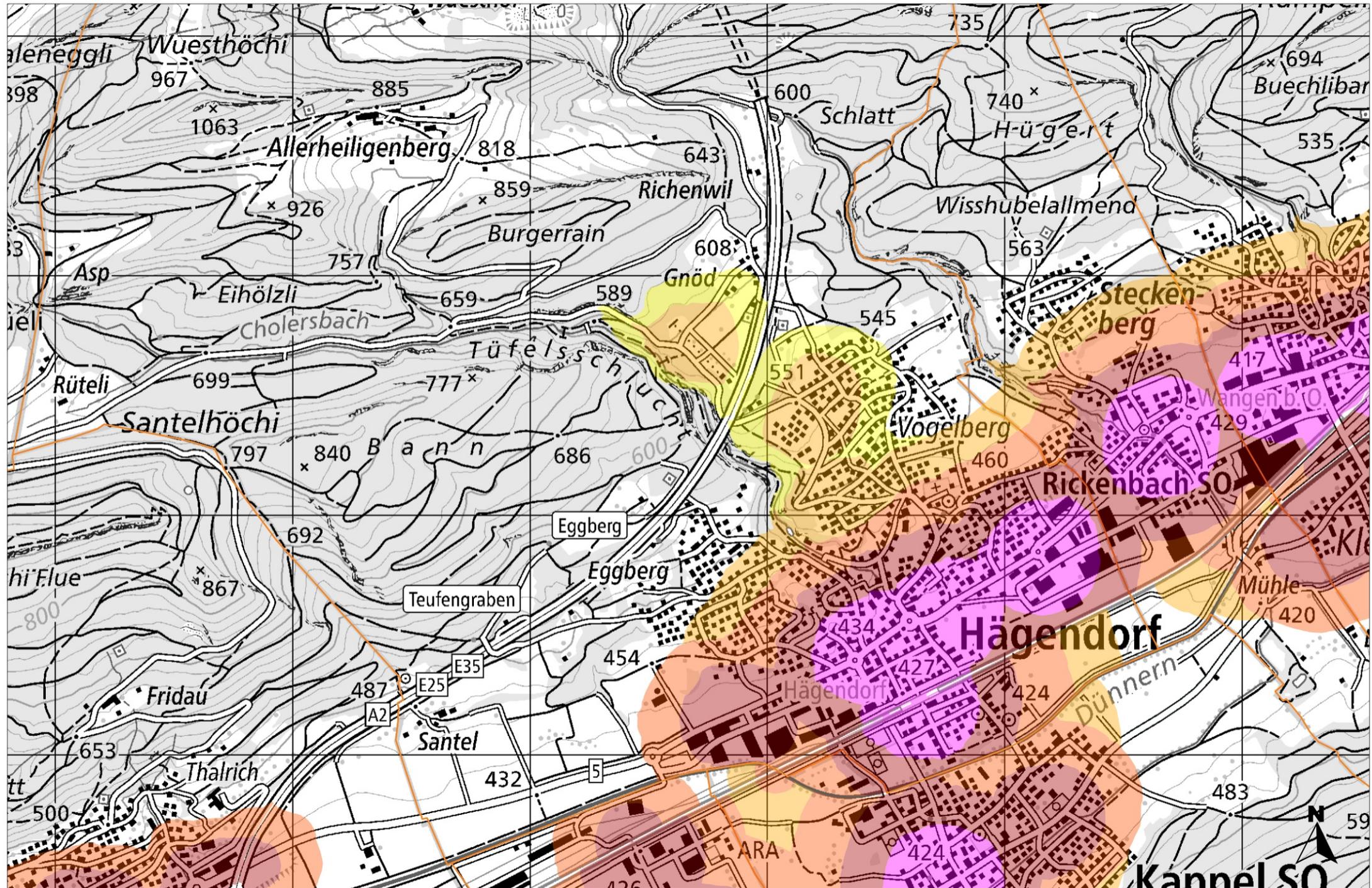
Bevölkerungsprognose 2035 hohes Szenario ca.

320000

Anhang VII Fruchtfolgeflächen

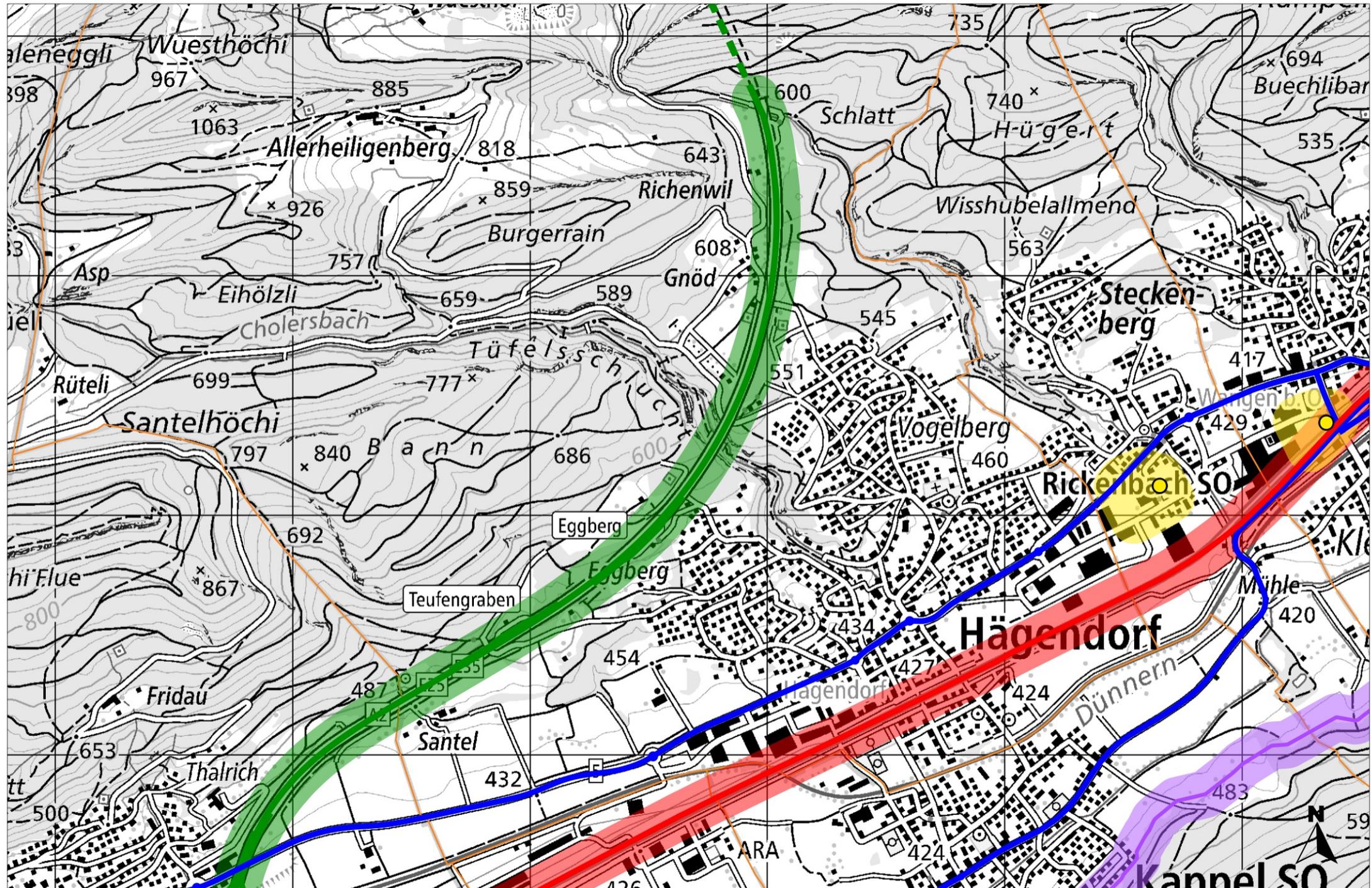


Anhang VIII öV-Güteklasse



Anhang IX

Anhang IX Gefahrenhinweiskarte Störfälle



Anhang X

Anhang X Kataster der belasteten Standorte

