



GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG HÄGENDORF ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Informationsveranstaltung vom 2. Juni 2022



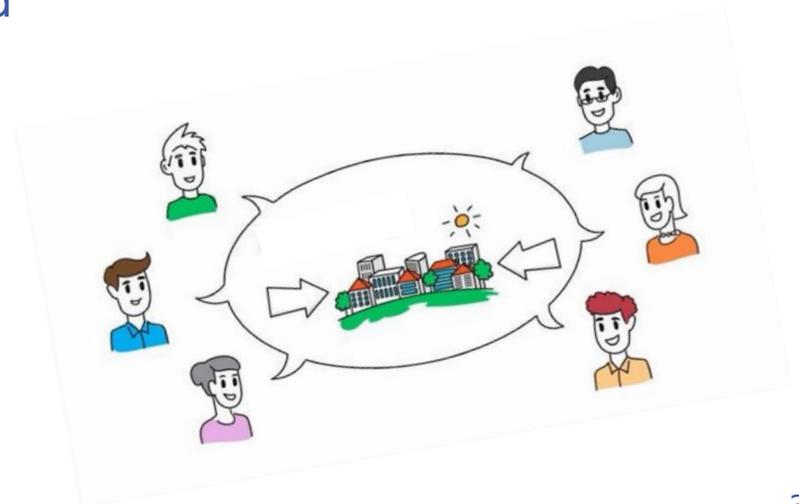
Inhalt Informationsveranstaltung

1. Begrüssung und Einleitung (Andreas Heller Gemeindepräsident)
2. Ablauf OP-Revision und der Mitwirkung (Michel Henzi, Ressortchef Planung)
3. Auslöser und Ausgangslage der OP-Revision (T. Ledermann, BSB)
4. Inhalte / wesentliche Änderungen der OP-Revision (T. Ledermann, BSB)
5. Weitere Schritte / Ausblick (Michel Henzi, Ressortchef Planung)
6. Dank und Verabschiedung (Andreas Heller Gemeindepräsident)



Zielsetzung für den heutigen Abend

- Aufzeigen der Rahmenbedingungen und Anforderungen
- Präsentieren der wesentlichen Inhalte der revidierten Ortsplanung (OPR)
- Fördern des Verständnisses für die Inhalte und den Prozess der OPR und Klären von Verständnisfragen
- Aufzeigen des weiteren Vorgehens und der Möglichkeiten zur Mitwirkung
- Weiterführung und Vertiefung des Dialogs mit der Bevölkerung





2. ABLAUF DER ORTSPLANUNGSREVISION UND MITWIRKUNG



Bisheriger Verlauf der Ortsplanung

Sept 15	Räumliches Leitbild als Grundlage für die Ortsplanungsrevision (OPR) durch GV verabschiedet
Sept 16	Beginn der OPR (Überarbeitung Nutzungspläne / Reglemente) durch die PUV
2016 - 2017	Erarbeitung Entwurf OPR
Jan 18 bis Aug 19	Kant. Vorprüfung durch Raumplanungsamt (ARP)
Sept 19 bis März 21	Überarbeitung OPR aufgrund kant. Vorprüfung
März 21 bis Jan 22	2. kant. Vorprüfung durch ARP
Jan bis Mai 22	Überarbeitung OPR und Freigabe durch GR zur öffentlichen Mitwirkung



Erarbeitung der Ortsplanungsrevision

Erarbeitung durch Kommission Ortsplanungsrevision Hägendorf (vorberatend):

Michel Henzi	GR-Mitglied / Ressortchef Planung (ab 2021)
Ivan Stalder	Präsident der Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission
Heiner Roschi	Mitglied der Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission
Walter Müller	Bereichsleiter Bau
Patrick Thomann	GR-Mitglied / Ressortchef Planung (2017 - 2021)

Gemeinderat:

Planungsbehörde, trifft abschliessend die Entscheidungen

Planungsbüros:

BSB + Partner (Gesamtprojektleitung; T. Ledermann)

werk1 architekten und planer ag (Quartieranalyse)



Öffentliche Mitwirkung

vom 2. Juni bis 12. August 2022

Informieren Sie sich und wirken Sie mit!

- **Informationsveranstaltung** vom 2. Juni 2022
- **Dauerausstellung** des Gesamtdossiers auf der Bauverwaltung
(während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten)
- **Online:** Dossier auf www.haegendorf.ch abrufbar (unter Neuigkeiten)
- **Sprechstunden** zur Klärung von Fragen oder Unklarheiten:
(Gemeindeverwaltung, Hintereingang 2. Stock)
Mittwoch, 29. Juni 2022, 17.00 - 20.00 Uhr
Samstag, 2. Juli 2022, 08.30 - 11.30 Uhr
Mittwoch, 6. Juli 2022, 17.00 - 20.00 Uhr



Mitwirkungseingaben

Einreichen von Anliegen bis am 16. August 2022 (schriftlich)

- **Per Post an:**
Einwohnergemeinde Hägendorf
Ortsplanungsrevision
Bachstrasse 11
4614 Hägendorf
- **Per E-Mail an:**
walter.mueller@haegendorf.ch



3. AUSLÖSER UND AUSGANGSLAGE DER ORTSPLANUNGSREVISION



Warum eine Revision der Ortsplanung

2.2. Ortsplanung

§ 9 A. Allgemeines

1. Zuständigkeit und Inhalt

- ¹ Die Ortsplanung ist Aufgabe der Einwohnergemeinde.
 - ² Sie besteht im Erlass von Nutzungsplänen, die die räumliche Entwicklung der Gemeinde steuern und im Rahmen der kantonalen und regionalen Interessen zu halten und im Rahmen der Zweckmässigkeit zu ändern.
 - ³ Die Einwohnergemeinde gibt ihrer Ortsplanung den Auftrag, die Ziele der Gemeinde zu verwirklichen und im Rahmen der Zweckmässigkeit zu ändern.
 - ⁴ Die Ortsplanung hat sich an die kantonalen und regionalen Interessen zu halten und im Rahmen der Zweckmässigkeit zu ändern.
- a) das von der Gemeindeversammlung oder dem Gemeindeparlament verabschiedete Nutzungspläne;
 - b) die kantonalen und regionalen Interessen;
 - c) eine zweckmässige Abstimmung mit der Planung der Nachbargemeinden.

§ 9 bis* ...

§ 10 2. Zeitliche Durchführung

- ¹ Die Einwohnergemeinde hat die Ortsplanung beförderlich durchzuführen. Haben sich die Umstände geändert, so hat sie die Ortsplanung anzupassen. Der Auftrag zur Überprüfung der Ortsplanung kann durch die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament erteilt werden.
- ² Sie hat die Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern.

Wohnraum sichern
Landschaft schützen



JA

am 3. März 2013

Kantonaler Richtplan
Richtplantext



Kantonsratsbeschluss

Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)

Der Kantonsrat von Solothurn gestützt auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979¹⁾ und Artikel 118 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986²⁾ nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 12. September 2017 (RRB Nr. 2017/1553)

KANTON solothurn
Bau- und
Justizdepartement

KANTON solothurn
Vom 31.01.2018
Nr. RG 0170/2017

05/2021



Auslöser: Planungspflicht

Kantonales Planungs- und Baugesetz PBG Kt. SO

§ 10: Ortsplanung muss in der Regel alle 10 Jahre überprüft und wenn nötig geändert werden

Heute **rechtsgültige Ortsplanung** von Hägendorf:
Jahr 2003 / RRB Nr. 2003/1321

Aber auch **neue Bestimmungen und Anforderungen** wie:

- Rev. Gesetzgebungen (z.B. RPG, GSchG)
- Neue Gesetzgebungen (z.B. PAG)
- Rev. kant. Richtplan / rev. kantonale Bauverordnung
- Digitalisierung der Zonendaten
- usw.



Neue Anforderungen und Rahmenbedingungen

Der «Volksauftrag»

 KANTON **solothurn**

Amt für Raumplanung

Wichtige Ziele und Grundsätze

- *Siedlungsentwicklung nach innen lenken mit **Qualität***
- ***Kompakte** Siedlungen schaffen*
- *Massnahmen zur **besseren Nutzung** der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ergreifen*
- *Möglichkeiten zur **Verdichtung** der Siedlungsfläche schaffen*
- *Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten **Kulturlandes** erhalten bleiben*

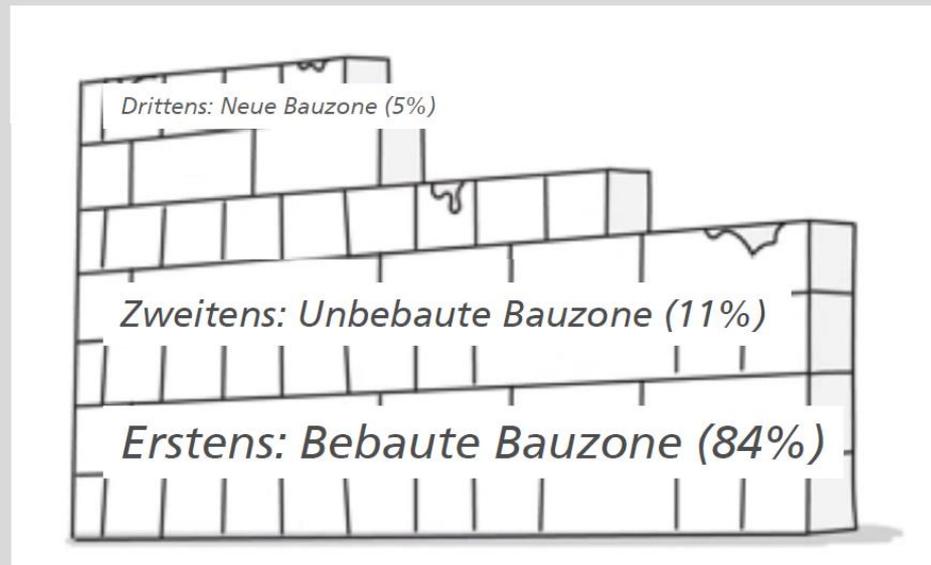


Neue Anforderungen und Rahmenbedingungen

Klare Prioritäten

 KANTON **solothurn**

Amt für Raumplanung





Neue Anforderungen und Rahmenbedingungen

*Herausforderung
Siedlungsentwicklung nach innen*

Was wir beachten sollten:

- *Qualität vor Quantität*
- *Grenzen der Verdichtung*
- *Nutzen der Potenziale*
- *Dem Ort entsprechende Lösungen*
- *Fachwissen und Erfahrung*
- *Einbezug der Bevölkerung*

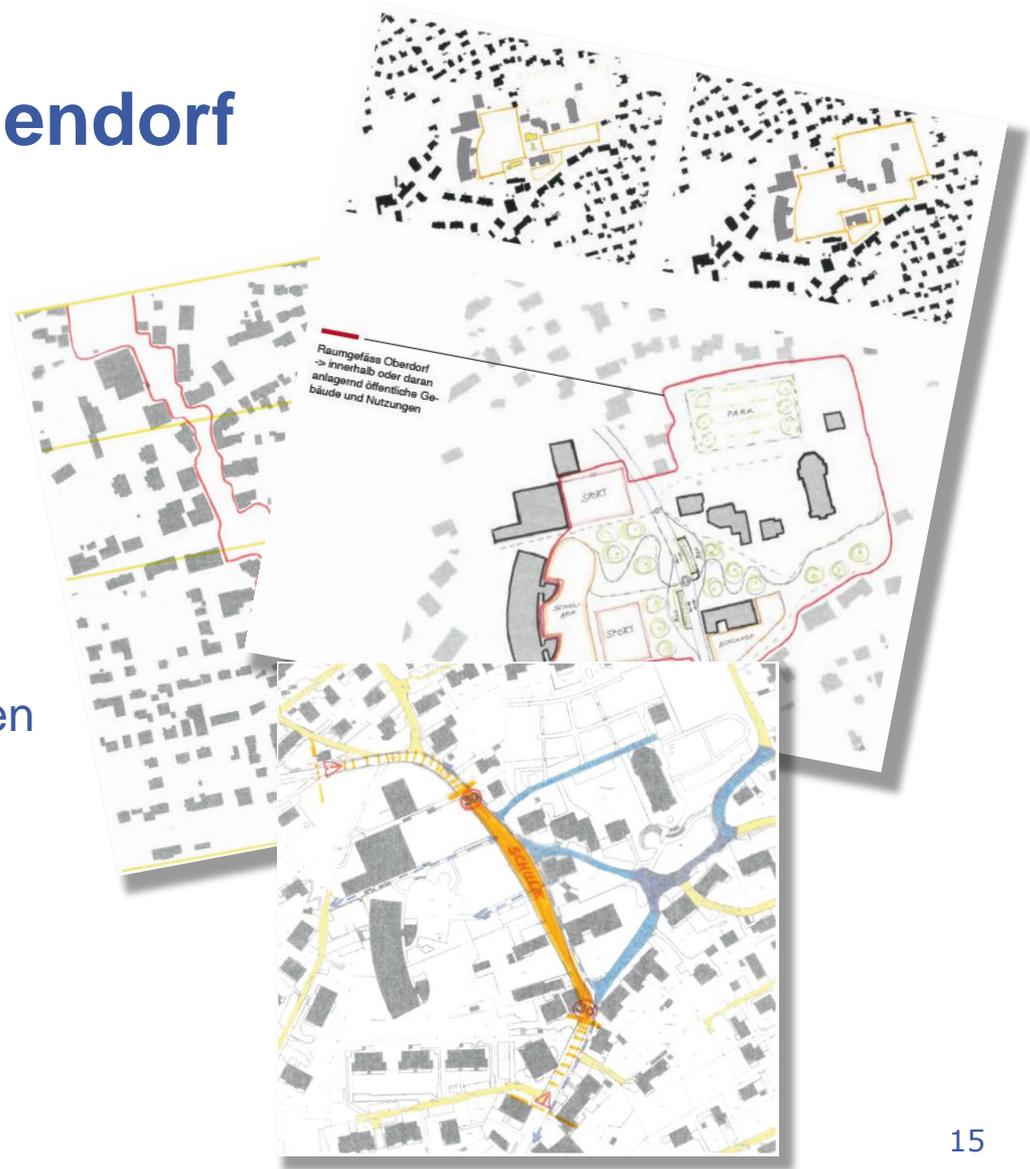




Quartieranalyse Hägendorf

«Zwingende» Grundlage für die Ortsplanungsrevision

- «Aussensicht» durch Experten (werk1 architekten, Olten)
- Fokus ortsbauliche Aspekte
- Qualitative und quantitative Dorfanalysen mit Empfehlungen und Strategien der Innenentwicklung (quartierspezifisch, nicht im Giesskannenprinzip)





Räumliches Leitbild Hägendorf 2015

- Im September 2015 durch die Hägendörfer Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung genehmigt
- Zeigt gewünschte räumliche Entwicklung für die nächsten 20 Jahre
- Erwartete Einwohnerzahl: 6'200 bis 2035

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.

Dorfkern

Der Dorfkern soll ein Begegnungsplatz für alle Bevölkerungsgruppen sein.





4. INHALTE UND WESENTLICHE ÄNDERUNGEN DER ORTSPLANUNGSREVISION



Inhalte der Ortsplanung

Genehmigungsinhalte sind:

- **Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen:** Er zeigt die Nutzung innerhalb des Siedlungsgebiets einer Gemeinde auf.
- **Gesamtplan:** Er legt die Nutzung des Bodens ausserhalb des Siedlungsgebiets in einer Gemeinde fest.
- **Erschliessungsplan** mit Strassenklassierung und Baulinien (Ortsteil Nord, Ost, Süd, West): Regelt die Erschliessung der Bauzone und legt die Strassenkategorie sowie die Baulinien fest.
- **Kantonale Baulinienpläne:** Sie legen die Änderungen von Baulinien entlang der Kantonsstrassen fest. (Genehmigungsinhalt Kanton)



Inhalte der Ortsplanung

Genehmigungsinhalte sind:

- **Naturgefahrenplan:**
Er setzt die kommunale Gefahrenkarte in einem Nutzungsplan grundeigentümergebunden um.
- **Zonenreglement:**
Als Ergänzung zum Gesamt- und Bauzonenplan beschreibt das Zonenreglement die geltenden Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften.



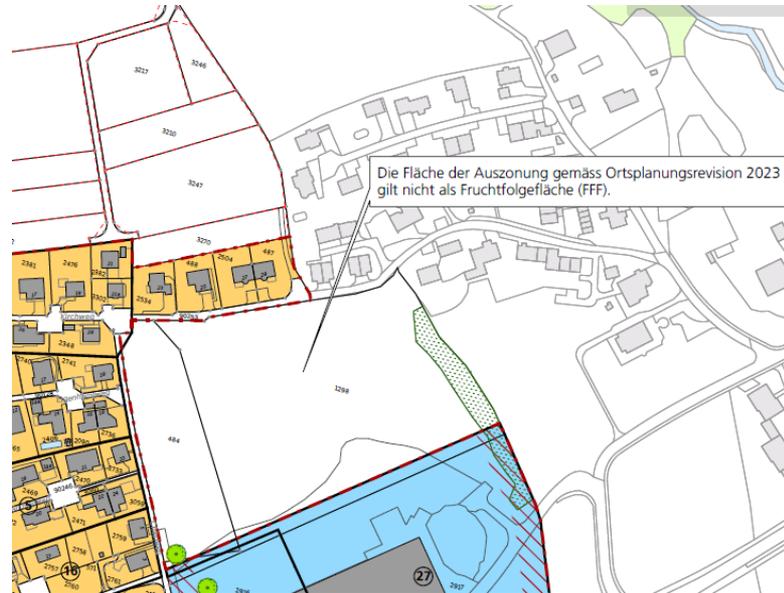
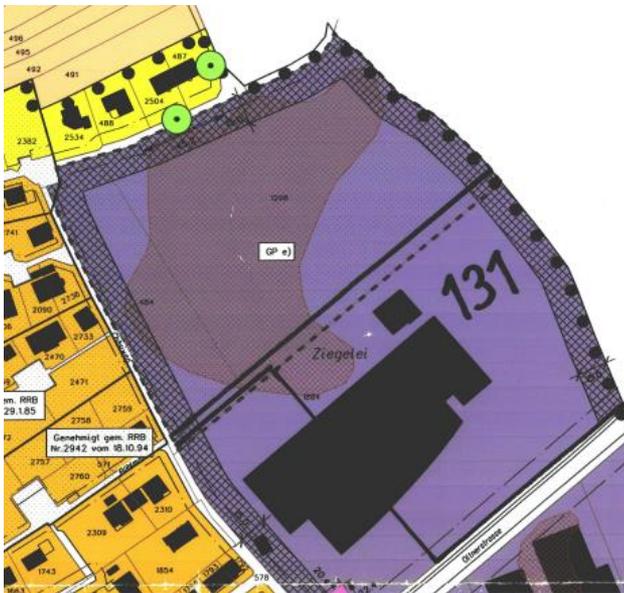
Inhalte der Ortsplanung

Orientierungsinhalt sind:

- Raumplanungsbericht / Plan der Änderungen
- Räumliches Leitbild Hägendorf 2015
- Bauentwicklung und Baulandreserven (Plangrundlagen)
- Quartieranalyse und Analysepläne
- Aktualisiertes Naturinventar und Naturkonzept
- Waldfeststellungspläne
- Vorprüfungsberichte der 1. und 2. Vorprüfung
- Weitere Beilagen gemäss Inhaltsverzeichnis



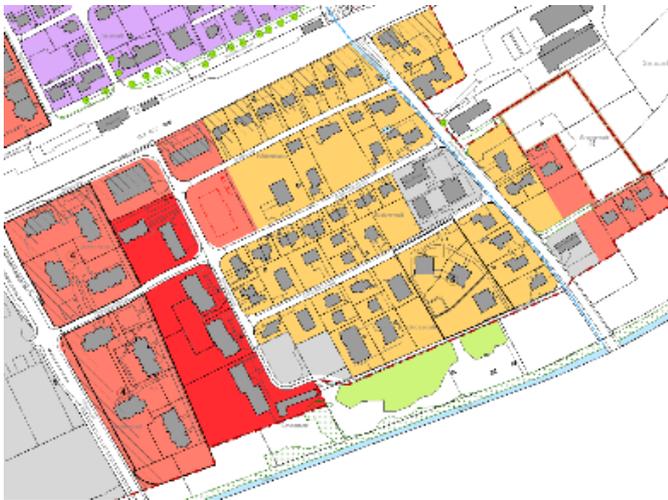
Rückzonung



Von der Industriezone in die Landwirtschaftszone



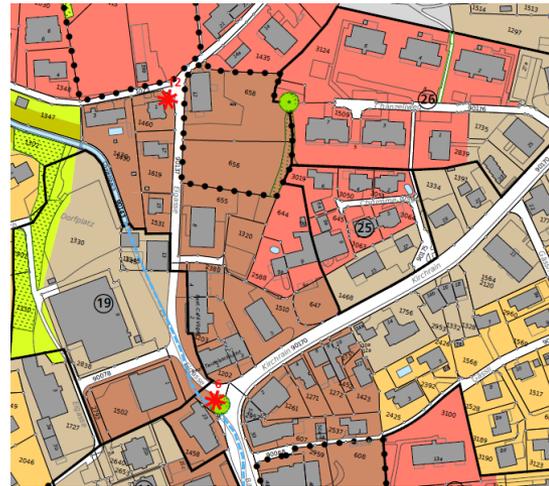
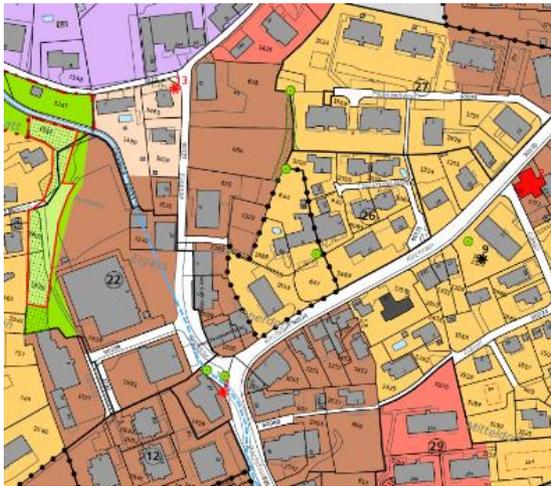
Wesentliche Um- bzw. Aufzonungen



Umzonung W3 in W4 und
W2b in W2-3



Wesentliche Um- bzw. Aufzonungen



Umzonung Kernzone in
neue Zentrumszone

W2b in
W3 und neue
Zentrumszone

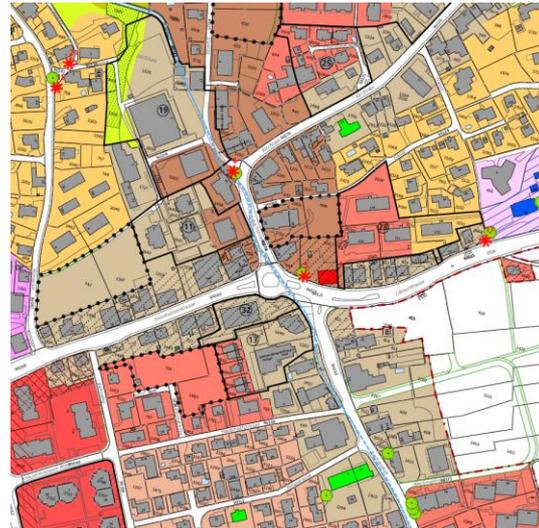
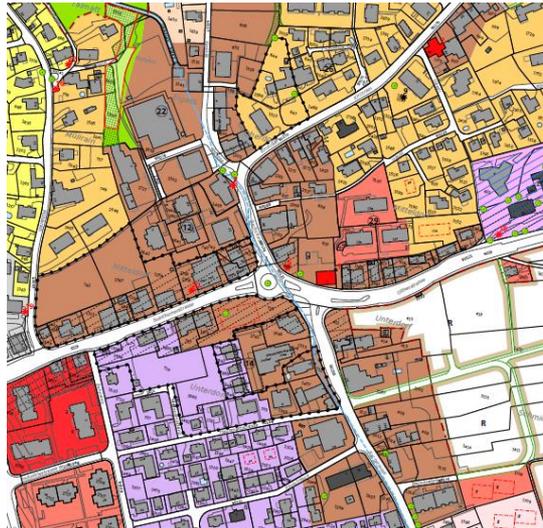


Umzonung WG2c in
W3

Umzonung Gewerbezone
in W3 bzw. Freihaltezone



Wesentliche Umzonungen



Umzonung Kernzonen in
neue Zentrumszone



Umzonung Weilerzone
Gnöd in neue
Erhaltungszone Gnöd



Wesentliche Umzonungen



Umzonung von
reinen Arbeitszonen in
Mischzonen (WG3)

Umzonung von W3 in
Mischzone (WG4)



Wesentliche Umzonungen



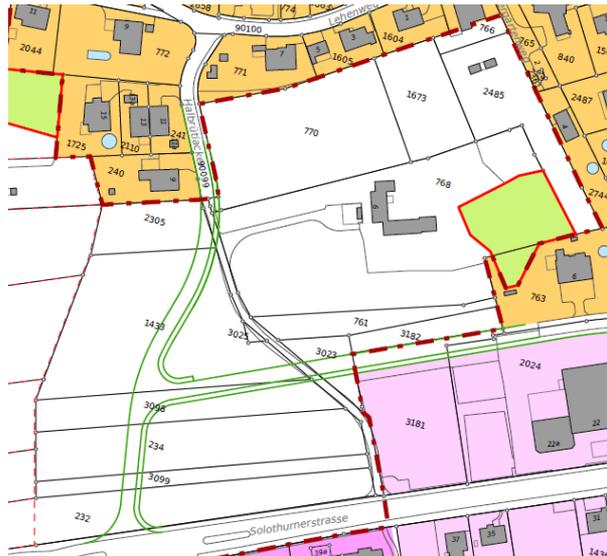
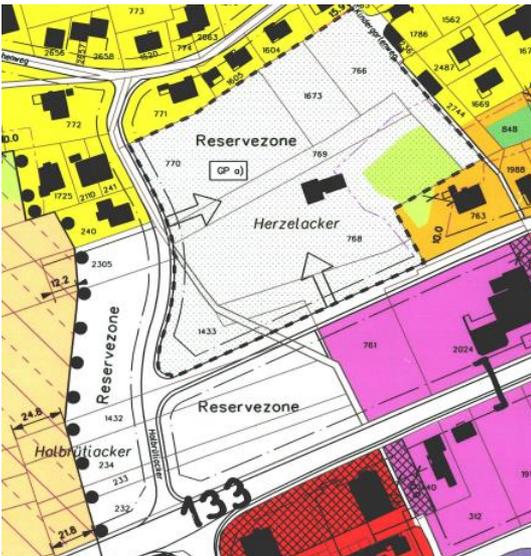
Umzonung von
reinen Arbeitszonen in
Mischzonen (WG3)



Aufheben von Reservezonen



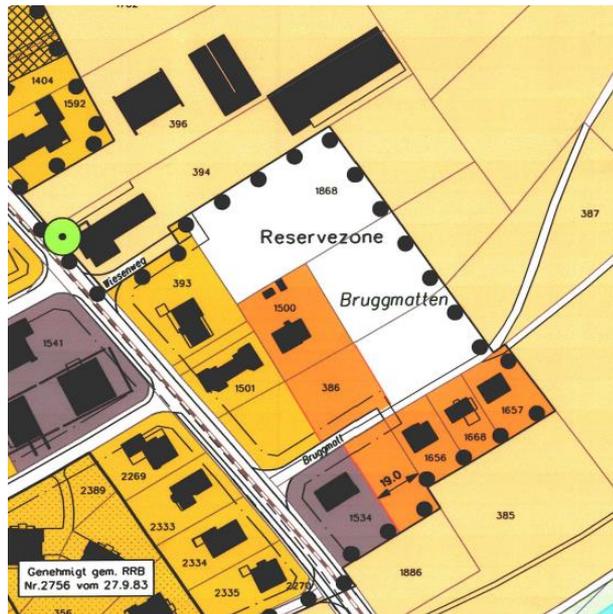
Gebiet
Eggberg/Lehen



Gebiet Herzelacker



Aufheben von Reservezonen



Gebiet
Bruggmatten

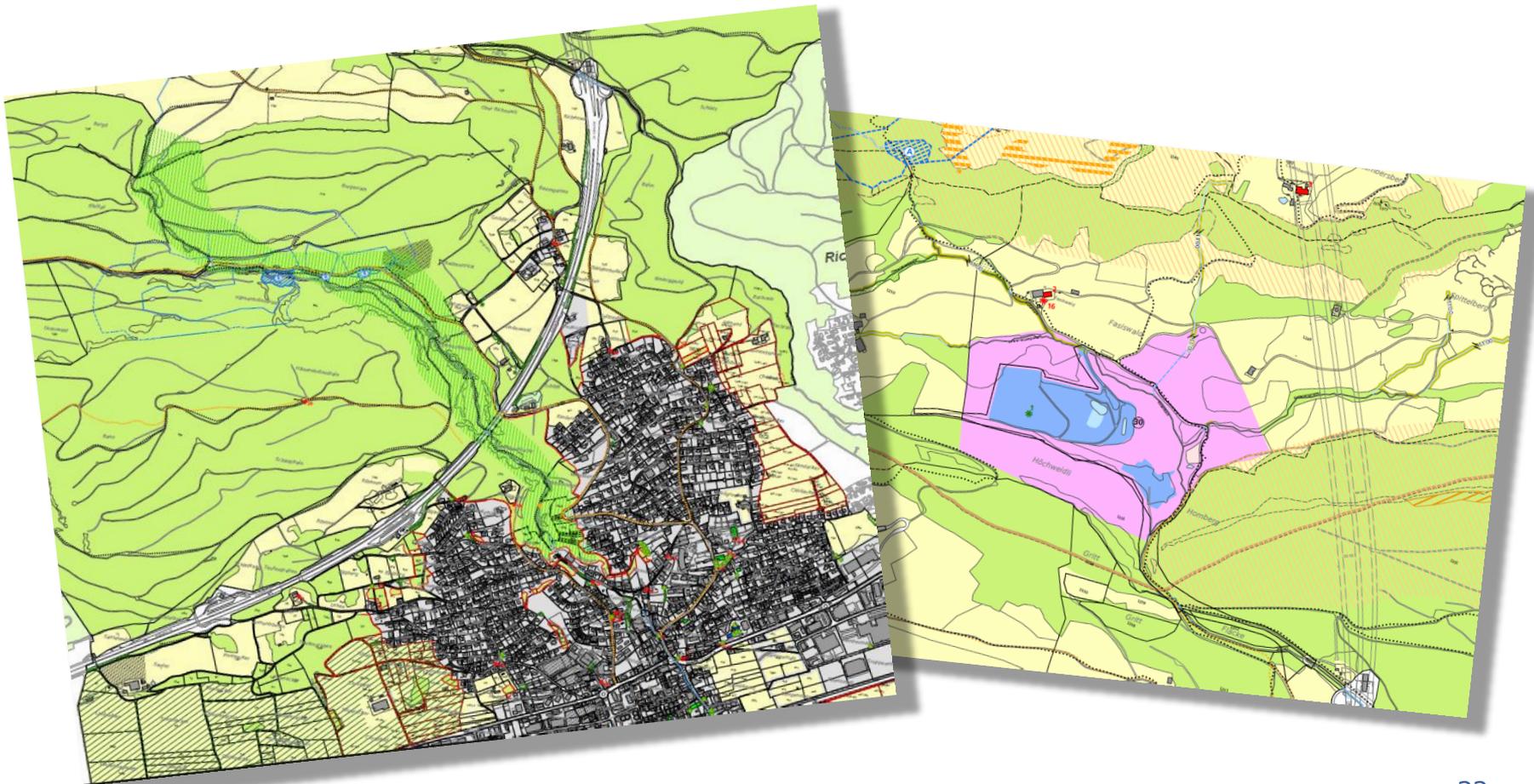


Weitere Änderungen

- Zonierung / Bestimmungen auf eine Siedlungsentwicklung nach innen ausgerichtet (Nachverdichtung/Verdichtung verträglich/qualitätsvoll umgesetzt)
- Kleine Arrondierungen auf „heutige“ Situation
- Naturgefahrenplan erarbeitet (separater Plan)
- Schutzstatus von Gebäuden und Kulturobjekten überprüft / angepasst
- Geschützte Naturobjekte (z.B. Einzelbäume) überprüft / angepasst
- Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflichten überprüft
- Gewässerraum für Fließgewässer ausgeschieden
- Themen wie belastete Standorte, Schadstoffbelastete Böden, Störfälle berücksichtigt
- usw.



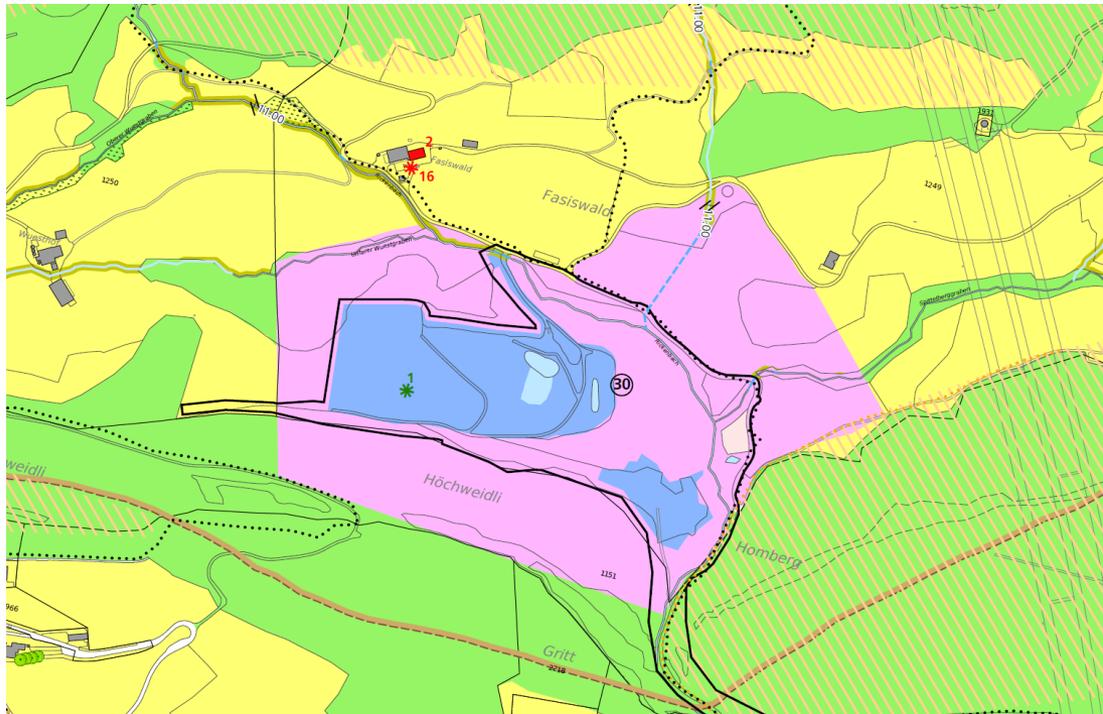
Gesamtplan – wesentliche Änderungen





Gesamtplan – wesentliche Änderungen

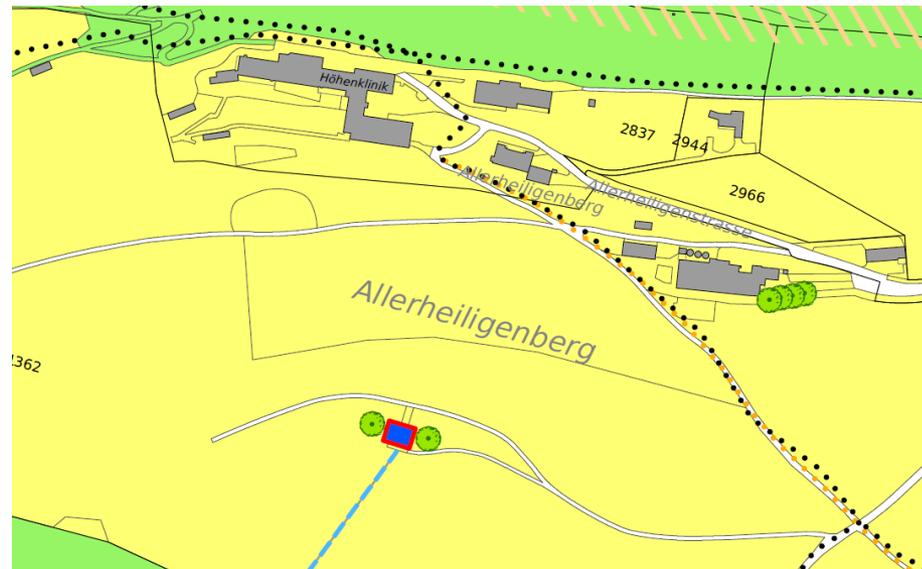
- Neue Naturschutzzonen Tümpel Spittelberg / Amphibienbiotope Höchweidli





Gesamtplan – wesentliche Änderungen

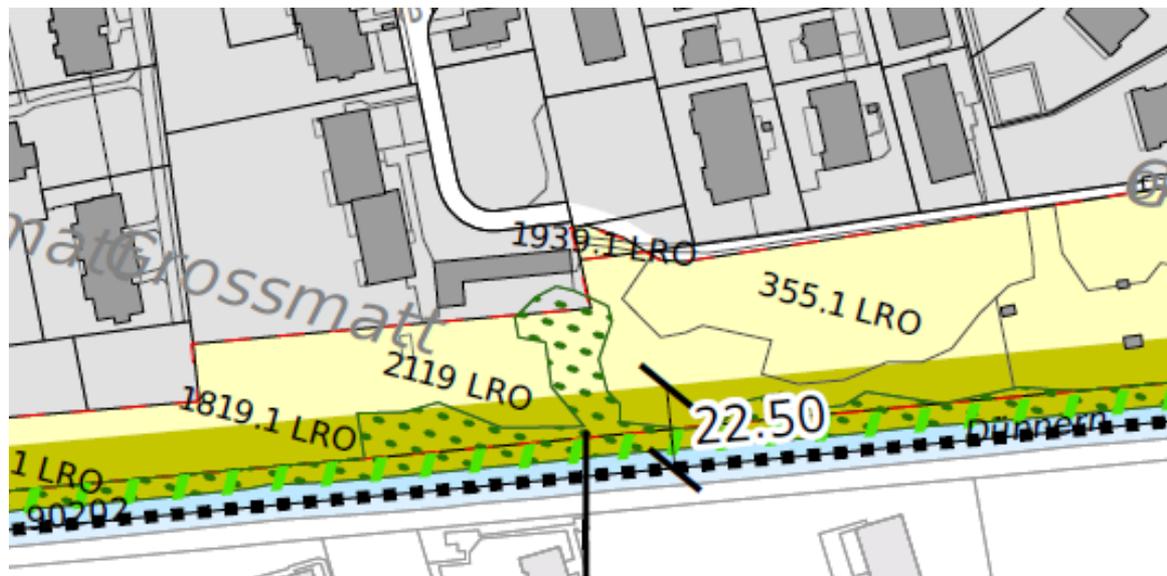
- Übernehmen von Inhalten aus dem Naturinventar/-konzept wie z.B. **geschützte Einzelbäume, Hecken**
- (Neue) **kommunal geschützte bzw. schützenswerte Kultur- und Naturobjekte** (Gebäude, Wegkreuze, Grenzsteine, Bäume)





Gesamtplan – wesentliche Änderungen

Ausscheiden des **Gewässerraums für Fließgewässer mit Uferschutzzonen** gemäss Auftrag aus dem Gewässerschutzgesetz bzw. Art. 41a bis c Gewässerschutzverordnung (womöglich symmetrisch ab Gewässerachse)





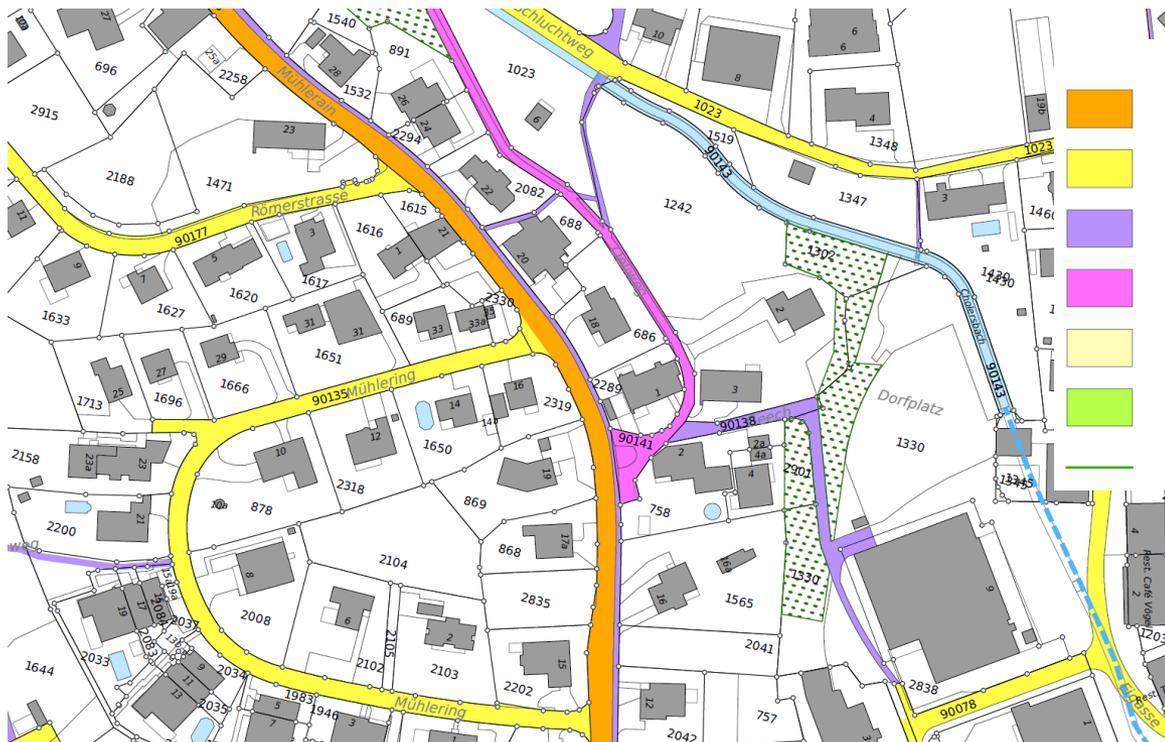
Erschliessungspläne – wesentliche Änderungen





Erschliessungspläne – wesentliche Änderungen

- Überprüfung / Anpassung der **Strassenklassierung**; Überprüfung / Übernahme von **Privaterschliessungen** ins öffentliche Strassenareal; Klassierung in **Fussweg/Trottoir** bzw. **Fuss-/Radweg**



Strassenklassierung

Öffentliche Sammelstrasse

Öffentliche Erschliessungsstrasse

Öffentlicher Fussweg und Trottoir

Öffentlicher Fuss- und Radweg

Private Erschliessungsstrasse

Grünfläche im öffentlichen Strassenareal

Geplante Strassenlinie



Erschliessungspläne – wesentliche Änderungen

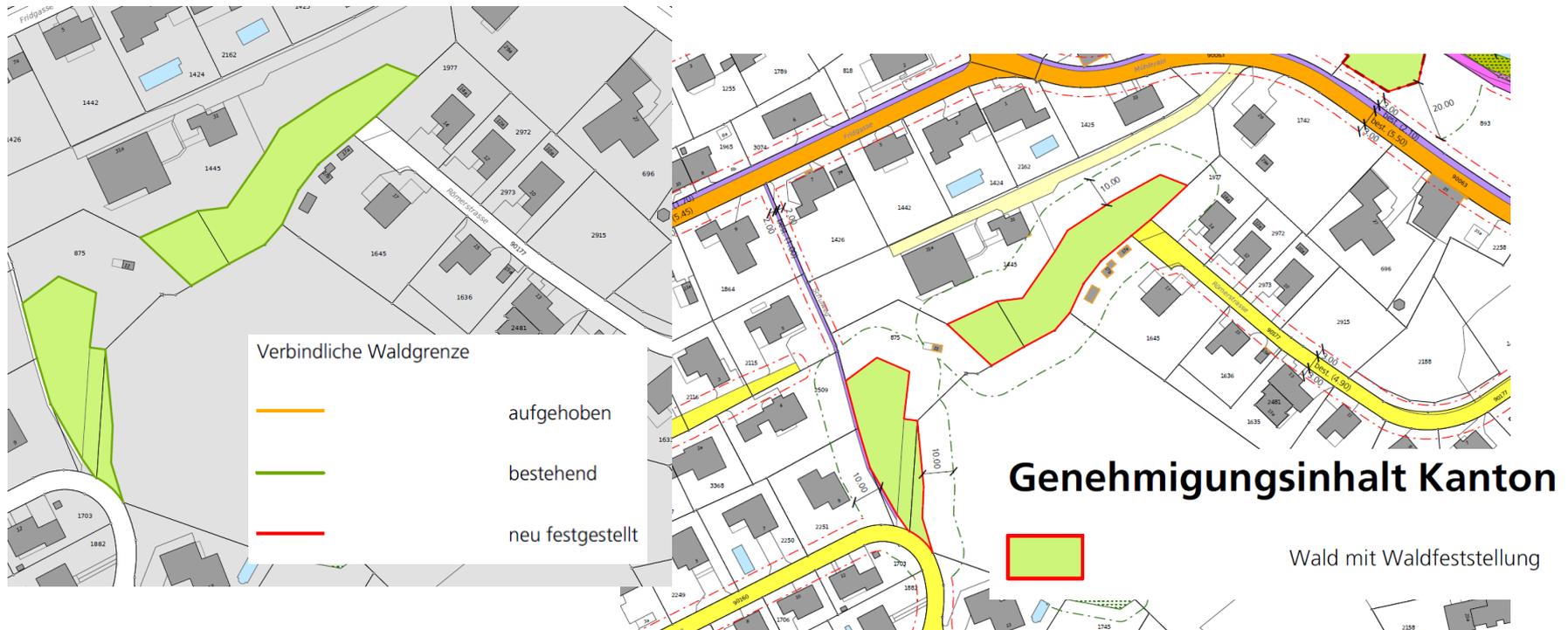
- Überprüfung / Anpassung von **Baulinien entlang von allen öffentlichen Strassen aber auch entlang von Wald, Hecken und Gewässer**





Erschliessungspläne – wesentliche Änderungen

- Überprüfung / Festlegung (Genehmigungsinhalt) von **Waldfeststellungen** auf der Grundlage der Waldfeststellungspläne





Zonenreglement – wesentliche Änderungen

- Aktualisierung auf **neue «gesetzliche» Anforderungen**, insb. Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen gemäss revidierter kant. Bauverordnung / Überprüfung sämtlicher Zonenvorschriften
- Nach KBV **entfällt die Ausnützungsziffer**
- Neue **übergeordnete Bestimmungen** u.a. zur Gestaltungsplanung, Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer, Gestaltung, Mobilfunkanlagen, Kultusbauten, Solaranlagen, Energie
- **Neue Zonen:** u.a. Wohnzone 2-3-geschossig, Wohn- und Gewerbezone 4-geschossig, Zentrumszone, Erhaltungszone Gnöd
- 1-2-geschossigen Wohnzonen W2a und W2b sowie die 2-geschossige Wohnzone W2c wurden zu einer 2-geschossige Wohnzone W2 **zusammengeführt**



Harmonisierung der Messweisen / Baubegriffe

«Zwingende» Grundlage für die Ortsplanungsrevision

- 2011: Beitritt Kanton Solothurn zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- 2013: Überarbeitung Kantonale Bauverordnung, § 70 KBV, Verhältnis zum bisherigen Recht:
„Die Gemeinden haben ihre Zonenpläne und -reglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen.“
- **Keinen Ausnützungsziffer mehr**

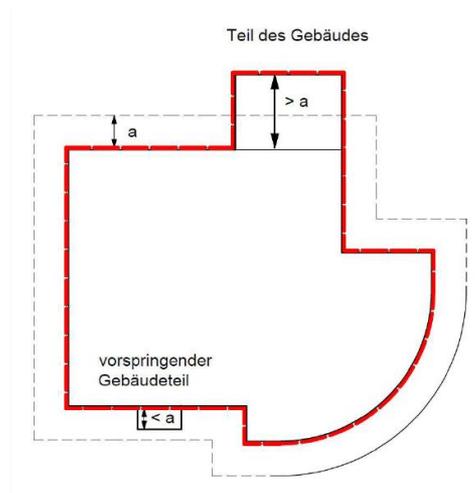
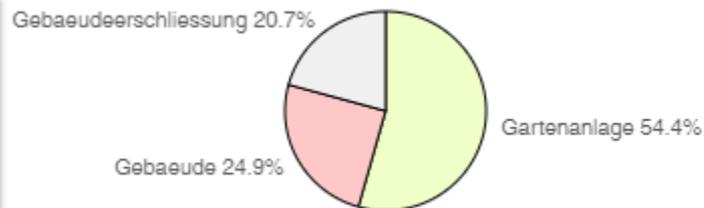
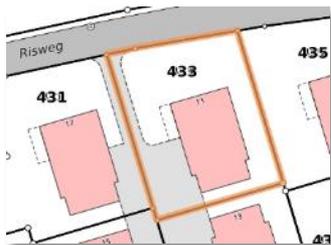
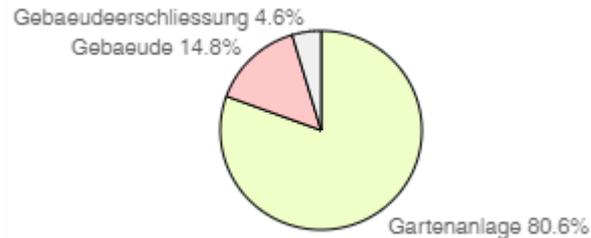




Überbauungsziffer

§35 KBV:

- Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche
- Anrechenbare Gebäudefläche = Fläche innerhalb projizierter Fassadenlinie



a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
projizierte Fassadenlinie

← Zwei Beispiele



5. WEITERE SCHRITTE / AUSBLICK



Ausblick weiterer Prozess: Ortsplanungsrevision

- **Während der öffentlichen Mitwirkung**
abschliessende kant. Vorprüfung
- **Nach der öffentlichen Mitwirkung:**
Prüfung Mitwirkungsbeiträge durch Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission und Umsetzungsentscheid durch Gemeinderat
Durchführen von allfälligen Grundeigentümergegesprächen
- **Frühjahr 2023:**
Öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeit (30 Tage)
- **Herbst 2023:**
Überweisung der OPR zur Genehmigung an den Regierungsrat



Haben Sie Fragen?

Öffentliche Mitwirkung Ortsplanungsrevision 2. Juni bis 12. August 2022

Dauerausstellung des Gesamtdossiers auf der Bauverwaltung
(während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten)

Online: Gesamtes Dossier auf www.haegendorf.ch abrufbar (unter Neuigkeiten)

Sprechstunden (Gemeindeverwaltung, Hintereingang, 2. Stock):

- Mittwoch, 29. Juni 2022, 17.00 – 20.00 Uhr
- Samstag, 2. Juli 2022, 08.30 – 11.30 Uhr
- Mittwoch, 6. Juli 2022, 17.00 – 20.00 Uhr

**Schriftliche Eingabe
erforderlich!**

Anliegen / Mitwirkungsbeiträge bis am Dienstag, 16. August 2022:

- Per Post an: Einwohnergemeinde Hägendorf, Ortsplanungsrevision,
Bachstrasse 11, 4614 Hägendorf
- Per E-Mail an: walter.mueller@haegendorf.ch



Besten Dank für Ihr Mitwirken!