

Regierungsratsbeschluss

vom 31. August 2026

Nr. 2026/1498

Hägendorf: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Hägendorf unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'500
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung (Ortsteile Nord / Ost / Südost / Südwest / West) 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Oltnerstrasse, Ortsteil Ost 1:1'000
- Naturgefahrenplan (Wassergefahren) 1:3'000
- Zonenreglement.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) umfassend 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.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen folgende Prüfberichte des Amtes für Raumplanung (ARP) vor:

- Vorprüfungsbericht vom 23. August 2019
- 2. Vorprüfungsbericht vom 27. August 2021, mit Ergänzungen vom 18. und 31. Januar 2022
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 24. März 2023.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen der Ortsplanung

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kanton und Gemeinde in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung (ORP) alle Richtplan-Beschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.1.3 Regionale Grundlage «Agglomerationsprogramm AareLand»

Das Agglomerationsprogramm stellt ein geeignetes Instrument für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Künftige Entwicklungsfragen oder andere weiterführende Themen wie z.B. zur ortsverträglichen Dichte oder Siedlungsqualitäten können im Agglomerationsprogramm zusammen mit den Nachbargemeinden geklärt bzw. konkretisiert werden. Die Einwohnergemeinde Hägendorf liegt im Perimeter des Agglomerationsprogramms AareLand.

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung steht im Einklang mit den im Agglomerationsprogramm AareLand verfolgten Zielen. Die in diesem Rahmen mögliche Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden aber auch mit dem Kanton wird auch künftig von zentraler Bedeutung sein.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hägendorf

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hägendorf wurde mit RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003 genehmigt. Seither wurden einige Teilzonen- und Erschliessungsplanänderungen sowie Gestaltungspläne erarbeitet. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Einwohnergemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen (§ 10 Abs. 2 PBG).

2.1.5 Räumliches Leitbild

§ 9 PBG schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt. Mit Brief vom 25. März 2015 hat sich das ARP dazu geäußert. Das räumliche Leitbild wurde am 15. September 2015 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.1.6 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus

werden Abgabetatbestände nach § 5 Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.1.7 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Schlüsselareale der vorliegenden Ortsplanung bilden insbesondere die parallel laufenden Arealentwicklungen Eigasse und Thalackerweg. Im Rahmen des umfassenden Workshopverfahrens Eigasse wurde eine Umzonung von der 1-2-geschossigen W2a in die 3-geschossige Wohnzone W3 als ortsbaulich verträglich erachtet. Hierzu wurde zudem parallel zur Ortsplanungsrevision ein Gestaltungsplan (GP) erarbeitet, welcher auf der 3-geschossigen Wohnzone W3 basiert und somit nachgelagert der Ortsplanungsrevision folgt. Für das Gebiet Thalackerweg wurden ebenfalls Workshops durchgeführt. Die Theresienstiftung beabsichtigt einen Neubau eines Altersheims sowie eine Wohnüberbauung. Entsprechend wird das Gebiet neu der 4-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 zugeordnet, westlich des Thalackerwegs mit zusätzlichen besonderen Bestimmungen.

Es werden einige Umzonungen vorgenommen. Beispielsweise wird die Kernzone teilweise in eine Zentrumszone überführt, räumlich erweitert und parzellenscharf angepasst. Neue Zonen werden geschaffen, wie z.B. eine 2- bis 3-geschossige Wohnzone W2-3 sowie eine 4-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG4. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird in drei verschiedene Zonenarten differenziert, diese unterscheiden sich lediglich durch die max. zulässige Fassadenhöhe. Hierzu werden insbesondere die Voraussetzungen für die neue Kreisschule geschaffen. Betreffend die 2-geschossigen Wohnzonen W2a und W2b erfolgen ebenfalls einige Umzonungen. Die Zone für Terrassensiedlung wird aufgehoben und in die 2-geschossige Wohnzone W2a überführt. Die beiden 2-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG2b und WG2c werden aufgehoben. Diese Flächen werden der 3-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG3 und der 4-geschossigen Wohn- und Gewerbezone WG4 zugeteilt. Die Industriezone wird neu in drei Zonen unterteilt, welche sich insbesondere durch die max. zulässige Gesamthöhe unterscheiden.

Es werden neu fünf Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht definiert. Eine bestehende Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben, bei einer weiteren bestehenden Pflicht wird der Perimeter angepasst.

Die vier rechtskräftigen Gestaltungspläne «Tonabbau der Ziegelei Hägendorf» (genehmigt mit RRB Nr. 5076 vom 10. Oktober 1980), «Seidenhof Abänderung» (genehmigt mit RRB Nr. 2759 vom 9. Oktober 1984), «Seidenhof GB Nr. 538» (genehmigt mit RRB Nr. 3368 vom 19. Oktober 1992) und «Gutenthal GB Nr. 2140» (genehmigt mit RRB Nr. 2815 vom 3. Dezember 1996) werden aufgehoben. Diese Gestaltungspläne sind baulich grösstenteils umgesetzt oder nicht mehr aktuell. Alle weiteren rechtskräftigen Gestaltungspläne bleiben bestehen.

Die sieben Reservezonen im Umfang von 15,2 ha werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone (15 ha) und der Freihaltezone F (Gebiet Lindenweg/Wihaldenfeld 0,16 ha) zugewiesen.

Das Gebiet Gnöd mit einer Fläche gemäss Raumplanungsbericht von 1,77 ha wird von der Weilerzone Gnöd zur Erhaltungszone Gnöd eingezont. Die Erhaltungszone stellt eine eingeschränkte Bauzone dar, weshalb bezüglich Planungsausgleich ein Abgabetatbestand vorliegt.

Die Einzonung von der Reservezone Wihaldenfeld, Teilflächen GB Hägendorf Nrn. 1027 und 1028 (1'593 m²), stellt eine Einzonung eines Spezialfalles nach dem Planungsgrundsatz S-1.1.12 des kantonalen Richtplanes dar. Sie ist vollumfänglich von bestehender Bauzone umgeben. Westlich davon besteht bereits heute eine rechtskräftige Freihaltezone. Bezüglich Planungsausgleich liegt ein Abgabetatbestand vor, da die Grundstücke sich im Eigentum der Einwohnergemeinde befinden, ist keine Abgabe geschuldet.

Eine Teilfläche des Grundstückes GB Hägendorf Nr. 1231 (276 m²) wird von der Landwirtschaftszone in die 2-geschossige Wohnzone W2a eingezont. Durch die Einzonung wird das bestehende Gebäude nutzbar. Es liegt ein Abgabetatbestand vor.

Das Industriegebiet Ost soll von der Genehmigung ausgenommen werden. Aufgrund von laufenden Abklärungen ist dies nachvollziehbar.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die Grundsatzfragen zur räumlichen Entwicklung wurden bereits im Verfahren zum räumlichen Leitbild behandelt, welches am 15. September 2015 von der Gemeindeversammlung verabschiedet worden ist. Die Bevölkerung erhielt im Rahmen dieses Prozesses die Gelegenheit, bei den Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung mitzuwirken. So wurde den Einwohnerinnen und Einwohnern von Hägendorf ermöglicht, das längerfristige, räumliche Umfeld mitzugestalten.

Das gesamte Planungsdossier zur Ortsplanungsrevision wurde am 15. Januar 2018 durch den Gemeinderat verabschiedet und am 25. Januar 2018 zur kantonalen Vorprüfung beim ARP eingereicht. Mit erstem Vorprüfungsbericht vom 23. August 2019 hat das ARP hierzu umfassend Stellung genommen. Am 17. März 2021 wurden dem ARP die überarbeiteten Unterlagen zur Ortsplanungsrevision für die zweite Vorprüfung zugestellt. Hierzu hat das ARP am 27. August 2021, resp. mit Ergänzungen vom 18. und 31. Januar 2022 Stellung genommen. Die Bevölkerung von Hägendorf wurde zwischen dem 2. Juni 2022 und dem 12. August 2022 umfassend über die erarbeitete Planung informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Im Rahmen mehrerer Sprechstunden wurden Fragen aus der Bevölkerung beantwortet. Am 1. Juli 2022 wurden dem ARP die überarbeiteten Unterlagen zur Ortsplanungsrevision für die abschliessende Vorprüfung zugestellt. Hierzu hat das ARP am 24. März 2023 Stellung genommen.

Das komplette Planungsdossier der Gesamtrevision der Ortsplanung Hägendorf ist erstmals vom 1. September 2023 bis 2. Oktober 2023 öffentlich aufgelegt. Gegen die Auflageakten sind fristgerecht 71 Einsprachen erhoben worden. Aufgrund verschiedener «zweck- und rechtmässiger» Anträge von Einsprechenden beschloss der Gemeinderat, die Ortsplanungsrevision teilweise anzupassen und die Akten ein zweites Mal öffentlich aufzulegen. Die zweite öffentliche Auflage fand vom 6. Mai 2024 bis 4. Juni 2024 statt. Innert Frist sind bei der Einwohnergemeinde 9 Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat die Einsprachen gegen die 1. und 2. Auflage an seiner Sitzung vom 2. September 2024 behandelt. Schliesslich hat der Gemeinderat die Gesamtrevision der Ortsplanung am 2. September 2024 und 4. November 2024 zur Genehmigung verabschiedet.

3.2 Beschwerdeverfahren

Gegen die Entscheide des Gemeinderats der Einwohnergemeinde Hägendorf (hiernach Vorinstanz) vom 2. September 2024, welche mit Verfügungen vom 19. und 20. September 2024 eröffnet wurden, wurden acht Beschwerden erhoben.

Nach zwei Rückzügen und entsprechenden Abschreibungsverfügungen sowie einem Nichteintreten infolge Nichtbezahlens des Kostenvorschusses verbleiben folgende Beschwerdeführer (mit angepasster Nummerierung):

1. Ursula Margrit Huber-Vögeli et al., Bornstrasse 5, 4616 Kappel SO, vertreten durch Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 428, 4601 Olten

2. Paul und Marianne Bieri, Gässli 1, 4614 Hägendorf, vertreten durch Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 428, 4601 Olten
3. Alois Gehrig, Aspstrasse 21A, 4702 Oensingen
4. Olaf und Janet Mark, Ringstrasse 1B, 4614 Hägendorf, vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, MATHYS Anwaltskanzlei und Notariat, Rebgrasse 19, 2540 Grenchen
5. Alexander Meier et al., Fridgasse 35, 4614 Hägendorf.

Die Vorinstanz liess sich am 13. Mai 2025 vernehmen und verlangt - mit Ausnahme der Beschwerde 1, deren Gutheissung sie im Sinne der Erwägungen beantragt - die Abweisung der Beschwerden.

Auf die Vorbringen der Parteien wird - sofern rechtlich relevant - in den Erwägungen zu den einzelnen Beschwerden eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

3.3 Behandlung der Beschwerden

3.3.1 Formelles

3.3.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Gemäss § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 RPG - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung und billigt ihnen das Letztentscheidungsrecht zu. Das bedeutet, dass er den Gemeinden nicht eine von mehreren raumplanungskonformen Lösungen vorschreibt, wenn sie ihren Entscheid auf sachliche Argumente abstützt. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70). Gestützt auf Art. 33 RPG verfügt der Regierungsrat mithin zwar über volle Kognition, auferlegt sich aber zur Wahrung der Gemeindeautonomie eine gewisse Zurückhaltung.

3.3.1.2 Eintreten

Gemäss § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

Die Beschwerdeführer weisen allesamt eine besondere Beziehungsnähe zur streitbetroffenen Nutzungsplanung, d.h. der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Hägendorf, auf. Sie haben als Einsprecher am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind Adressaten der angefochtenen Verfügungen. Daher sind sie zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die frist- und formgerechten Beschwerden ist grundsätzlich einzutreten.

3.3.1.3 Vereinigung

Soweit die Entscheide betreffend die erste und zweite Auflage separat angefochten wurden, sind die entsprechenden Beschwerdeverfahren vorliegend aus verfahrensökonomischen Gründen zu vereinen.

3.3.2 Beschwerden von Ursula Margrit Huber-Vögeli et al., Bornstrasse 5, 4616 Kappel SO, vertreten durch Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 428, 4601 Olten, vom 30. September 2024

Mit Beschwerden vom 30. September 2024 stellten die Beschwerdeführer 1 hinsichtlich der separat erfolgten Entscheide zu den beiden Auflagen folgende - mit Ausnahme der Bezeichnung der Auflage identischen - Rechtsbegehren, welche mit Beschwerdebegründung vom 7. November 2024 ohne inhaltliche Änderung wie folgt konsolidiert wurden:

1. Die Verfügung des Gemeinderates Hägendorf vom 19. September 2024 betr. Einsprache gegen die 1. öffentliche Auflage und die Verfügung des Gemeinderates Hägendorf vom 19. September 2024 betr. Einsprache gegen die 2. öffentliche Auflage seien vollständig aufzuheben, die Revision der Ortsplanung Hägendorf nicht zu genehmigen und an die Gemeinde zurückzuweisen.
2. Eventualiter seien die Verfügungen des Gemeinderates Hägendorf vom 19. September 2024 betr. Einsprache gegen die 1. öffentliche Auflage und gegen die 2. öffentliche Auflage vollständig aufzuheben und die Ortsplanrevision (namentlich: der Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen, der Gesamtplan, die Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung, der Naturgefahrenplan und das Zonenreglement) mit nachfolgender Anpassung zu genehmigen:

Der gemäss Bauzonen- und Erschliessungsplan vorgesehene Erschliessungskorridor über GB Hägendorf Nr. 2267, Nr. 2702 und Nr. 1472 sei ersatzlos zu streichen und die innerhalb der Bauzonengrenze liegende Fläche der Zentrumszone Z zuzuweisen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST. zulasten der Beschwerdegegnerin, eventualiter zu Lasten der Staatskasse.

3.3.2.1 Vernehmlassung der Vorinstanz

Mit Vernehmlassung vom 13. Mai 2025 führte die Vorinstanz aus, dass der Erschliessungskorridor in der Tat nicht auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhe und es ebenso planerisch noch nicht abzusehen sei, ob und wann dereinst die hinterliegenden Parzellen der Bauzone zugewiesen werden könnten. Die Zugänglichkeit der hinterliegenden landwirtschaftlichen Parzellen sei privatrechtlich gewährleistet. Es sei daher planerisch zweckmässig, auf die Erschliessungsstrasse zu verzichten und die Fläche wie gewünscht der Zentrumszone zuzuweisen. Die Vorinstanz beantrage, die Beschwerde im Sinne dieser Erwägungen gutzuheissen. Sie werde dementsprechend die Änderung der Nutzungsplanung in diesem Teilbereich nochmals durchführen. Allenfalls könne der Regierungsrat, gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG, diese Änderung ohne Planaufgabe selber beschliessen.

3.3.2.2 Eingabe der Beschwerdeführer 1

Mit Eingabe vom 15. September 2025 machten die Beschwerdeführer 1 geltend, ihnen sei durch das Verhalten der Gemeinde, welche die offenkundig fehlende gesetzliche Grundlage bis zur Anerkennung mit Eingabe vom 13. Mai 2025 in Abrede gestellt habe, ein erheblicher Aufwand entstanden, welcher bei einem gesetzeskonformen Verhalten der Gemeinde nicht angefallen

wäre. Es rechtfertige sich, vom Behördenprivileg abzuweichen und der Gemeinde die Kosten für das Beschwerdeverfahren aufzuerlegen.

3.3.2.3 Verfahrensleitende Verfügung

Mit verfahrensleitender Verfügung des Bau- und Justizdepartementes (BJD) vom 12. Februar 2026 wurde den Parteien mitgeteilt, dass der Planung kein offensichtlicher Mangel oder Planungsfehler zugrunde liege und der Regierungsrat die Zuweisung der Fläche zur Zentrumszone auch nicht ohne Auflage vornehmen könne. Entsprechend wurde auf die Möglichkeit hingewiesen, die Neuauflage durch die Vorinstanz im Verlaufe des Verfahrens vorzunehmen, andernfalls der Sachverhalt an dieselbe zurückgewiesen würde zur nachträglichen Planung. Für allfällige Stellungnahmen wurde Frist gesetzt bis 9. März 2026.

3.3.2.4 Stellungnahme der Vorinstanz zur Kostentragung

Die Vorinstanz nahm innert erstreckter Frist am 24. März 2026 zu der Eingabe der Beschwerdeführer 1 vom 15. September 2025 Stellung und machte geltend, das Einspracheverfahren sei formell und materiell ordnungsgemäss durchgeführt worden. Die Einsprecher hätten bereits im Mitwirkungsverfahren geltend gemacht, es fehle an einer gesetzlichen Grundlage für die vorgesehene Erschliessungsstrasse mit Trottoir (in Kenntnis davon, dass die Erschliessungsstrasse bereits in der rechtsgültigen Erschliessungsplanung [RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003] als «Gemeindestrasse/Trottoir projektiert» genehmigt wurde). Nach Prüfung des Mitwirkungsbeitrags und in Kenntnis der Anträge der Mitwirkenden sei für die erste öffentliche Auflage die Lage der Erschliessungsstrasse gemäss Antrag 2 (Mitwirkungeingabe vom 12. August 2022: «Die über GB Hägendorf Nr. 2267 und 2702 verlaufende geplante Strassenlinien mit öffentlicher Erschliessungsstrasse sei ersatzlos zu streichen, eventualiter an die südliche Grundstücksgrenze von GB Hägendorf Nr. 2267 und 2702 zu verlegen») angepasst und die Breite der Strasse sowie der Baulinienabstand reduziert worden. Die Planungsbehörde sei zu diesem Zeitpunkt davon ausgegangen, dass dies dem Begehren der Mitwirkenden entspreche. Die Einsprecher hätten im Einspracheverfahren zur 1. öffentlichen Auflage erneut geltend gemacht, es fehle an einer gesetzlichen Grundlage für die vorgesehene Erschliessungsstrasse und hielten an diesem Standpunkt auch anlässlich der Einspracheverhandlung fest. Aufgrund der Einsprache sei eine erneute Anpassung des betroffenen Erschliessungsplans im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage erfolgt. Der im Erschliessungsplan der 2. Auflage ausgewiesene Erschliessungskorridor sei durch die Planungsbehörde als zweck- und rechtmässige «Lösung» für die Sicherstellung der privaten und öffentlichen Interessen beurteilt worden, das Amt für Raumplanung habe den Ansatz eines Erschliessungskorridors auf Nachfrage weder als unzumutbar noch als unrechtmässig beurteilt.

In der Einspracheverfügung habe sich der Gemeinderat mit diesen Vorbringen auseinandergesetzt und seinen Entscheid nachvollziehbar begründet. Damit sei er seiner Pflicht zur sorgfältigen Prüfung sowie zur rechtsgenügenden Begründung nachgekommen. Der Umstand, dass die Beschwerdeführer 1 die Rechtsauffassung der Gemeinde nicht teilten, vermöge für sich allein kein pflichtwidriges Verhalten zu begründen. Ob eine hinreichende gesetzliche Grundlage bestehe, stelle eine Rechtsfrage dar, die im Rahmen des gesetzlich vorgesehenen Rechtsmittelverfahrens überprüft werden könne und solle. Dass eine Behörde im Einspracheverfahren zu einer bestimmten rechtlichen Würdigung gelange und diese im Rechtsmittelverfahren erneut überprüft werde, entspreche dem gesetzlich vorgesehenen Instanzenzug und begründe keine qualifizierte Rechtsverletzung. Soweit die Beschwerdeführer 1 geltend machten, ihnen sei durch ein «offenkundig» fehlendes rechtliches Fundament erheblicher Aufwand entstanden, sei dem entgegenzuhalten, dass von einer Offenkundigkeit keine Rede sein könne. Gerade die Tatsache, dass die Rechtsfrage im Beschwerdeverfahren vertieft geprüft werde, zeige, dass es sich um eine vertretbare rechtliche Beurteilung handle. Ein qualifiziert fehlerhaftes oder treuwidriges Verhalten der Gemeinde liege nicht vor. Daran ändere auch nichts, dass die Gemeinde im Beschwerdeverfahren beantragt habe, die Beschwerde gutzuheissen und den Plan entsprechend anzupassen. Dieses Vorgehen stelle kein Eingeständnis eines qualifizierten Fehlers dar, sondern sei Ausdruck der im Rechtsmittelverfahren

zulässigen und sachgerechten Überprüfung sowie Weiterentwicklung der eigenen Planung. Es sei anerkannt, dass eine Behörde ihre Rechtsauffassung im Lichte der Beschwerdebegründung oder einer vertieften Prüfung überprüfen und nötigenfalls korrigieren dürfe. Ein solches prozessuales Verhalten sei im Interesse der materiellen Richtigkeit des Entscheids und könne nicht als rechtswidrig oder kostenbegründend qualifiziert werden.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn seien einer Gemeinde Verfahrenskosten nur dann aufzuerlegen, wenn sie durch ein qualifiziert fehlerhaftes Vorgehen unnötige Kosten verursacht habe. In SOG 2010 Nr. 20, E. 7, werde ausdrücklich festgehalten, dass eine Kostenauflage an die Gemeinde nur bei klarer, qualifizierter Rechtsverletzung in Betracht komme; das blosses Unterliegen in der Sache oder eine abweichende rechtliche Würdigung genüge hierfür nicht. Vorliegend habe die Gemeinde das Einspracheverfahren gesetzeskonform durchgeführt und ihren Entscheid vertretbar begründet. Dass sie im Beschwerdeverfahren eine Anpassung des Plans beantrage, sei Teil eines ordnungsgemässen Rechtsmittelverfahrens und begründe keine Kostenpflicht. Es fehle an einem qualifizierten Verfahrensmangel oder an einem evident rechtswidrigen Verhalten. Die Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Kostenauflage an die Gemeinde seien somit nicht erfüllt. Die Verfahrenskosten seien nach den allgemeinen Regeln zu verlegen; eine Überbindung der Kosten an die Gemeinde falle ausser Betracht.

3.3.2.5 Würdigung

In materieller Hinsicht sind sich die Vorinstanz und die Beschwerdeführer 1 insoweit einig, als der Erschliessungskorridor aufgehoben und die in der Bauzone liegende Fläche der Zentrumszone zugewiesen werden soll. In Anbetracht dessen, dass die Beschwerdeführer 1 sich mit Blick auf die Vernehmlassung der Vorinstanz vom 13. Mai 2025 lediglich noch zur Kostentragung äussern und damit zumindest implizit von ihrem Begehren, die gesamte Ortsplanung sei nicht zu genehmigen, Abstand nehmen, können lediglich kurz die wesentlichen Überlegungen angeführt werden, weshalb nicht der gesamten Ortsplanungsrevision die Genehmigung zu versagen ist. Weder die von den Beschwerdegegnern 1 gerügten widersprüchlichen Verfügungen der Vorinstanz noch die Delegation der Nutzungsplanung an die Exekutive haben die Nichtgenehmigung der Ortsplanungsrevision zur Folge. Die Verfügungen der Vorinstanz zur ersten und zweiten Auflage sind insofern klar, als die Ortsplanung mit den Änderungen der zweiten Auflage beschlossen wurde, auch wenn die Formulierungen diesbezüglich unterschiedlich sind, zumal die Ortsplanungsrevision auch so dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet wurde. Hinsichtlich der Delegation der Nutzungsplanung hat der Regierungsrat bereits bei der Ortsplanungsrevision des Stadt Solothurn festgehalten, dass diese rechtmässig ist. Der Gemeinderat ist Planungsbehörde und erlässt die Nutzungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften (§ 9 Abs. 2 PBG). Gemäss § 16 Abs. 3 PBG entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen und beschliesst den Plan. Die Befugnisse sind demnach in einem Gesetz an den Gemeinderat delegiert worden, was bundesrechtskonform ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 25. August 1998 betreffend den Kanton Freiburg, publ. in: Pra 88 [1999] Nr. 19). Zum selben Schluss gelangt auch das von den Beschwerdeführern 1 erwähnte Gutachten von Prof. Dr. Beat Stalder. Auch das Verwaltungsgericht hat dies mit Urteil vom 7. November 2024 bestätigt (VWBES.2024.88, E. 4.3.1 ff.). Soweit die Beschwerdeführer 1 hinsichtlich der Kompetenzdelegation rügen, das PBG lasse «gänzlich eine Grundlage vermissen», welche den Erschliessungskorridor ermöglichen würde und es habe bezüglich der Änderung von einer Erschliessungsstrasse zum Erschliessungskorridor in der zweiten Auflage kein Mitwirkungsverfahren stattgefunden, verkennen sie, dass diese Rügen nicht die Kompetenzdelegation der Nutzungsplanung an sich betreffen. Der guten Ordnung halber sei zudem erwähnt, dass Änderungen, welche im Rahmen einer zweiten Auflage gemacht werden, grundsätzlich kein erneutes Mitwirkungsverfahren benötigen. Erst recht nicht, wenn die Beschwerdeführer 1 sich wie vorliegend im Rahmen der Mitwirkung und ihrer Einsprache zur ersten Auflage äussern konnten. Soweit die Beschwerdeführer 1 mithin die Nichtgenehmigung der gesamten Ortsplanungsrevision begehren, ist die Beschwerde abzuweisen.

Hinsichtlich der eventualiter verlangten Aufhebung des Erschliessungskorridors sowie der Zuweisung der in der Bauzone liegenden Fläche zu der Kernzone sind sich die Vorinstanz und die Beschwerdeführer 1 nunmehr einig. Die Beschwerden der Beschwerdeführer 1 sind mithin im Sinne der Erwägungen gutzuheissen und die Verfügungen der Vorinstanz vom 19. September 2024 sind aufzuheben, soweit damit die planerische Festlegung des Erschliessungskorridors bestätigt wurde. Der Bereich des Erschliessungskorridors über GB Hägendorf Nrn. 2267, 2702, 1472, 3013 und 3115 wird von der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgenommen. Damit die Absicht der Vorinstanz verbindlich wirkt, ist diese anzuweisen, in einer nachträglichen Planung auf die Festlegung eines Erschliessungskorridors zu verzichten und die Zuweisung der in der Bauzone liegenden Fläche zur Kernzone vorzunehmen.

Gemäss § 37 Abs. 2 und § 77 VRG i.V.m. Art. 106 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) werden die Prozesskosten der unterliegenden Partei auferlegt. Mit ihrer Vernehmlassung hat sich die Vorinstanz im Wesentlichen den Beschwerden unterzogen, womit sie unterliegt. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel keine Verfahrens- und Parteikosten zur Leistung auferlegt (§§ 37 Abs. 2 und 39 VRG). Damit die Kosten und allenfalls auch eine Parteientschädigung dem Gemeinwesen überbunden werden können, braucht es besondere Umstände. Diese liegen vor, wenn das Gemeinwesen selbst Beschwerde geführt hat, wenn die Behörde einen krassen Fehlentscheid in besonderer Weise zu verantworten hat, zum Beispiel bei einer Verletzung des rechtlichen Gehörs oder bei einem willkürlichen Entscheid, oder wenn das Gemeinwesen (ohne Antrag) gegenüber einem Bürger hoheitlich verfügt hat und im anschliessenden Beschwerdeverfahren unterliegt (SOG 2010 Nr. 20 E. 7).

Der Umstand, dass die Vorinstanz sich mit ihrer Vernehmlassung den Beschwerden unterzogen hat, genügt für sich allein betrachtet noch nicht, um von einem krassen Fehlentscheid auszugehen, welcher eine Kosten- und Entschädigungspflicht nach sich ziehen würde. Wenn die Vorinstanz einen in materieller Hinsicht falschen Entscheid getroffen hat und dies im Rahmen der Vernehmlassung realisiert, muss ihr die Möglichkeit offenstehen, sich der Beschwerde zu unterziehen, ohne dass sie bloss deshalb kosten- und entschädigungspflichtig wird. So wird denn auch die Rücknahme einer Verfügung bis zur Vernehmlassung vom VRG ausdrücklich vorgesehen (vgl. § 34^{bis} VRG). Die Kriterien für die Überbindung von Verfahrenskosten und Parteientschädigungen an die Gemeinde müssen mithin dieselben sein, wie wenn der Regierungsrat sich inhaltlich mit den Beschwerden hätte befassen müssen. Andernfalls wäre die Vorinstanz regelmässig geneigt, im Wissen um einen materiell falschen Entscheid das Beschwerdeverfahren zu durchlaufen, um nicht kosten- und entschädigungspflichtig zu werden. Mit anderen Worten stellt sich die Frage, ob die Gemeinde kosten- und entschädigungspflichtig geworden wäre, wenn die Sache materiell entschieden worden wäre.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 1 ist die Festlegung eines Erschliessungskorridors grundsätzlich möglich. So ist es etwa durchaus denkbar, bei der Einzonung grösserer Gebiete einen Erschliessungskorridor freizuhalten, welcher erst in einer späteren Planung konkretisiert werden soll. Die Einwohnergemeinden erstellen gemäss § 39 Abs. 1 PBG soweit erforderlich Konzepte über die Gestaltung der Erschliessungsräume. Namentlich können sie in Erschliessungsplänen den Raum und, wenn nötig, die Höhenlage von Verkehrsanlagen und die zugehörigen Grünanlagen festlegen (vgl. § 41 Abs. 2 lit. b PBG). Es ist denn auch vorgesehen, dass für die Grundeigentümer aus diesem Bauverbot in der Regel kein Anspruch aus materieller Enteignung entsteht. Nach Ablauf von 10 Jahren seit Inkrafttreten des Planes können sie aber, wenn sie einen Schaden nachweisen, vom Gemeinwesen verlangen, dass es entweder das mit dem Bauverbot belegte Land erwirbt oder dieses durch Aufhebung oder Änderung des Erschliessungsplanes freigibt (vgl. § 41 Abs. 2 PBG).

Auch wenn vorliegend im Wesentlichen Nichtbauzone erschlossen werden soll und die Erschliessung der hinterliegenden Parzellen gemäss Vorinstanz privatrechtlich sichergestellt ist, erscheint der ursprünglich als Erschliessungsstrasse geplante Erschliessungskorridor, welcher als Erschliessungsstrasse auch in der derzeit rechtskräftigen Planung (in anderer Form) vorgesehen war,

nicht qualifiziert falsch. Daran ändert auch nichts, dass die Beschwerde diesbezüglich mutmasslich auch gutgeheissen worden wäre, wenn die Vorinstanz dies nicht beantragt hätte. Die Vorinstanz hat ihre Entscheide begründet und hat die Planung mehrfach abgeändert. Dass der von ihr gewählte Erschliessungskorridor für die Beschwerdeführer 1 nicht wie von der Vorinstanz angedacht ein Entgegenkommen darstellte, rechtfertigt keine Abweichung vom Behördenprivileg. Dementsprechend sind die Verfahrenskosten vom Staat zu tragen und den Beschwerdeführern 1 ist keine Parteientschädigung zuzusprechen. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 ist ihnen vollumfänglich zurückzuerstatten.

3.3.3 Beschwerde von Paul und Marianne Bieri, Gässli 1, 4614 Hägendorf, vertreten durch Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 428, 4601 Olten, vom 30. September 2024

Mit ihrer Beschwerde vom 30. September 2024 stellten die Beschwerdeführer 2 folgende Rechtsbegehren:

1. Die Verfügung des Gemeinderates Hägendorf vom 19. September 2024 sei vollständig aufzuheben, die Revision der Ortsplanung Hägendorf nicht zu genehmigen und an die Gemeinde zurückzuweisen.
2. Eventualiter sei die Verfügung des Gemeinderates Hägendorf vom 19. September 2024 vollständig aufzuheben und die Ortsplanrevision (namentlich: der Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen, der Gesamtplan, die Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung, der Naturgefahrenplan und das Zonenreglement) mit nachfolgender Anpassung zu genehmigen:

Der öffentliche Fussweg «Gässli» sei von GB Hägendorf Nr. 2537 weg auf GB Hägendorf Nr. 608 zu verlegen und mit einer Baulinie von maximal zwei Metern zu versehen. Das öffentliche Fusswegerecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Hägendorf auf GB Hägendorf Nr. 2537, Beleg Nr. D.UEB/036620, sei unter Abgabe einer entsprechenden Löschungserklärung der Einwohnergemeinde Hägendorf an das Grundbuchamt Olten-Gösgen zu löschen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST. zulasten der Beschwerdegegnerin, eventualiter zu Lasten der Staatskasse.

3.3.3.1 Vorbringen der Beschwerdeführer 2

Die Beschwerdeführer 2 machen in ihrer einlässlichen Begründung vom 7. November 2024 geltend, gemäss der angefochtenen Verfügung habe der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 22. April 2024 die Einsprache der Beschwerdeführer behandelt und - unter den aufgeführten Erwägungen - abgewiesen. In der angefochtenen Verfügung werde einleitend jedoch darauf hingewiesen, dass vom 6. Mai 2024 bis 4. Juni 2024 - entsprechend nach der Einsprachebehandlung - eine zweite öffentliche Auflage stattgefunden habe. Ebenfalls nach der Einsprachebehandlung durch den Gemeinderat habe am 15. Juli 2024 eine Sitzung auf der Gemeinde betreffend dem für die vorliegende Einsprachebehandlung ebenfalls massgebenden Gestaltungsplan auf den südlich des Grundstückes der Beschwerdeführer liegenden Grundstücken stattgefunden (vgl. zur Massgeblichkeit dieser Sitzung BS 17 ff.). Die Vorinstanz habe entsprechend bei der Beurteilung der vorliegenden Einsprache nachweislich Tatsachen ausser Betracht gelassen, welche für die Entscheidungsfindung relevant hätten sein müssen. Da der Anspruch auf rechtliches Gehör formeller Natur sei, erfolgt bei einer Verletzung auch dann eine Aufhebung des angefochtenen Entscheides, wenn das Urteil ohne die Verletzung nicht anders ausgefallen wäre. In der Regel sei die Aufhebung mit einer Rückweisung an die Vorinstanz verbunden (vgl. z.B. BGE 137 I 195 E. 2.2.). Die angefochtene Verfügung sei bereits aus diesem Grund aufzuheben und an die Vorinstanz zum neuen Entscheid zurückzuweisen.

Der Fussweg «Gässli» diene als Fussgängerverbindung zwischen den beiden Zufahrts-Sackgassen Gässli Ost und Gässli West. Die Vorinstanz besitze seit 29. Januar 1990 ein öffentliches Fusswegrecht mit einer Breite von zwei Metern über das Grundstück der Beschwerdeführer 2. Im rechts-gültigen Erschliessungsplan der Gemeinde Hägendorf, genehmigt am 10. Juli 2003 mit RRB Nr. 2003/1321, werde der fragliche Fussweg unter dem Orientierungsinhalt als «Fussweg» geführt. Baulinien seien rund um die angrenzenden Gemeindestrassen, nicht aber entlang des Fussweges, verzeichnet. Beim fraglichen Fussweg handle es sich entsprechend der aktuell geltenden Sach- und Rechtslage um einen privaten Fussweg (mit privatrechtlich eingeräumtem Fusswegrecht zu Gunsten der Vorinstanz) und nicht - wie von der Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung behauptet (vgl. S. 4 «Erwägungen des Gemeinderats» Abs. 1 und Abs. 2) - um einen öffentlichen Fussweg. Dass es sich gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung um einen privaten und nicht um einen öffentlichen Fussweg handelt, zeigten notabene auch bei der Vorinstanz vorhandene Baugesuchsunterlagen wie z.B. das Baugesuch Nr. 39/11 und die Baubewilligung vom 3. Mai 2011, mit welcher die Vorinstanz den Beschwerdeführern 2 die Errichtung von Absperrbügeln auf dem fraglichen Privatweg genehmigt habe. Diese hätten die Beschwerdeführer im Anschluss auf eigene Kosten errichtet. Würde die Behauptung der Vorinstanz zutreffen, dass es sich um einen öffentlichen Fussweg handle, hätte sie das Baugesuch weder behandeln dürfen noch hätten die Beschwerdeführer die Vorrichtung bezahlen müssen. Gemäss der angefochtenen Nutzungsplanung solle der ehemalige private Fussweg (mit Dienstbarkeit zu Gunsten der Vorinstanz) in einen öffentlichen Fussweg umgewandelt werden. Neu solle eine Baulinie von zwei Metern entlang des gesamten nördlich des Fussweges gelegenen Bereichs gelten, ebenfalls eingezeichnet sei eine Vorbaulinie entlang der bestehenden Gebäude. Vorliegend sollten die Beschwerdeführer gestützt auf den Nutzungsplan enteignet werden. Der ehemals private Fussweg (mit Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit) solle öffentlich werden. Die Beschwerdeführer 2 würden bei Vollzug der Planung massgebliche Grundstücksfläche verlieren und sich mit den geltenden Baulinien auch weiteren Einschränkungen ausgesetzt sehen. Bei den vorherrschenden engen Verhältnissen seien die mit der Nutzungsplanung einhergehenden Folgen umso gravierender zu gewichten. Die Enteignung stelle einen schweren Grundrechtseingriff dar. Im Kanton Solothurn würden Nutzungspläne aufgrund der Regelung von § 16 Abs. 3 PBG von der Exekutive erlassen. Es stelle sich die Frage, ob die Delegation der Rechtssetzungskompetenzen von der Legislative an die Exekutive, namentlich die Vorinstanz, vorliegend zulässig sei. Da die Rechtssetzung die verfassungsmässige Stammfunktion des Gesetzgebers sei, stelle diese Delegation nicht nur eine Einschränkung der demokratischen Rechte dar, sondern auch eine Durchbrechung des Grundsatzes der Gewaltenteilung. Lehre und Praxis würden zwar heute die grundsätzliche Zulässigkeit der Gesetzesdelegation an die Exekutive anerkennen, legten aber Wert darauf, Grenzen zu ziehen, welche eine Aushöhlung der gewaltenteiligen und demokratischen Verfassungsordnung verhindern sollten. Das Bau- und Justizdepartement habe ein Rechtsgutachten betreffend die Frage der Bundesrechtskonformität der Zuständigkeit des Gemeinderates zur Beschlussfassung über Nutzungspläne gemäss § 16 Abs. 3 PBG eingeholt. Dieses Rechtsgutachten komme zum Schluss, dass die Zuständigkeitsordnung des Kantons Solothurn in Einklang mit den verfahrensrechtlichen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und dem Legalitätsprinzip stehe.

Der Ansicht, dass das Legalitätsprinzip durch die Delegation gewahrt sei, könne nicht gefolgt werden. Ebenso bestünde in Anbetracht der bereits bestehenden Dienstbarkeit kein öffentliches Interesse an einer Übernahme des Fussweges. Die Vorinstanz habe darüber hinaus auch keine Interessenabwägung vorgenommen und verletze dadurch zudem den Anspruch der Beschwerdeführer 2 auf rechtliches Gehör. Sofern davon ausgegangen werden sollte, dass ein (weitergehendes) öffentliches Interesse an einer Fusswegverbindung der Gemeinde bestehen sollte, sei der Fussweg auf der gesamten Länge vom Grundstück der Beschwerdeführer 2 bis zur öffentlichen Strasse im Südwesten von GB Hägendorf Nr. 2537 weg auf GB Hägendorf Nr. 608 zu verlegen und mit einer Baulinie von maximal zwei Metern zu versehen. Nur so könne das Leitbild, welches als Zielsetzung ein attraktives Fusswegnetz vorsehe, umgesetzt werden. Die Gemeinde wisse seit Jahrzehnten um die Probleme, welche zufolge der engen räumlichen Verhältnisse beim Grundstück der Beschwerdeführer 2 und dem Fussweg «Gässli» herrschten.

3.3.3.2 Vorbringen der Vorinstanz

Mit Vernehmlassung vom 13. Mai 2025 macht die Vorinstanz geltend, der öffentliche Fussweg sei bereits im rechtskräftigen Erschliessungsplan enthalten und habe im Zonenplan (2023) nicht im Genehmigungsinhalt dargestellt werden müssen. Neu sei lediglich, dass entlang des Fussweges 2.0 m breite Baulinienabstände festgesetzt worden seien. Ohne Baulinien wäre gestützt auf § 46 Abs. 1 KBV ein Abstand von 5.0 m einzuhalten. An diesem seit Jahrzehnten bestehenden öffentlichen Fussweg werde festgehalten. Bereits im Jahr 1989 sei der Fussweg als Bestandteil in die Baubewilligung integriert worden. Eine Verschiebung wäre aufgrund der Topografie unzweckmässig.

3.3.3.3 Replik der Beschwerdeführer 2

Die Beschwerdeführer 2 replizierten am 6. Mai 2026, es handle sich beim streitgegenständlichen Fussweg eindeutig um einen privaten Fussweg. Dieser sei entgegen der Behauptung der Vorinstanz nicht Bestandteil des Genehmigungsinhaltes der vorletzten Ortsplanungsrevision im Jahr 1986 gewesen. Das Grundstück sei damals, wie der Erschliessungsplan zeige, noch Teil des Reservegebietes gewesen, der Fussweg «Gässli» sei noch nicht durchgehend gewesen. Auch aus dem Bauzonenplan von damals sei ersichtlich, dass das Grundstück der Beschwerdeführer 2 noch nicht überbaut gewesen sei und kein Fussweg über das Grundstück geführt habe oder geplant gewesen sei. Weitere Planunterlagen von privaten Bauprojekten würden belegen, dass der Weg erst später als Privatweg erstellt worden sei - unter Errichtung einer Dienstbarkeit zugunsten der Vorinstanz. Der Fusswegabschnitt über das Grundstück der Beschwerdeführer 2 sei erst 1989/1990 mit der Abparzellierung der beiden Parzellen GB Hägendorf Nrn. 607 / 2537 und der Überbauung Bachstrasse 50/51 sowie dem Bau der Liegenschaft Gässli 1 erstellt worden. Dies zeige notabene auch bereits ein Blick ins Geoportal des Kantons Solothurn. Es handle sich beim streitgegenständlichen Abschnitt des Fussweges nicht um eine bereits rechtskräftig ausgeschiedene Erschliessungsanlage (namentlich: weder in der Ortsplanungsrevision 1998, noch in der Ortsplanungsrevision 2003, noch in der streitgegenständlichen Ortsplanungsrevision), sondern um eine private Erschliessungsanlage mit privatrechtlicher Dienstbarkeit. Die Baulinien erwiesen sich unter diesen Gegebenheiten als unzulässig.

Das Angebot einer teilweisen (aber eben nicht vollständigen) Fusswegverlegung sei den Beschwerdeführern nicht während den Workshopverhandlungen, wie von der Vorinstanz behauptet, unterbreitet worden, sondern im August/September 2024 und damit auch erst nach der Besprechung vom 15. Juli 2024. Der Vorschlag sei anders als suggeriert nicht von der Vorinstanz erfolgt, sondern von der Bauherrschaft. Offensichtlich sei gewesen, dass das nicht annehmbare (Alibi-)Angebot lediglich unterbreitet worden sei, damit später behauptet werden konnte, dass die Wegverlegung angeboten worden sei. Die Vorinstanz habe ihrerseits keinerlei Bemühungen unternommen, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Angesichts der Gegebenheit, dass es sich beim Grundstück GB Hägendorf Nr. 608 um ein unbebautes Grundstück handle, für welches via Gestaltungsplan erhebliche planungsbedingte Vorteile erzielt werden sollen, sei dieser Umstand doch sehr erstaunlich.

Die Aussage anlässlich der Besprechung vom 15. Juli 2024, anlässlich welcher die Beschwerdeführer 2 erstmals in das Gestaltungsplanverfahren einbezogen worden seien, sei klar gewesen. Das Projekt befinde sich mittlerweile in einem so fortgeschrittenen Stadium, dass eine Verlegung des Weges leider nicht mehr berücksichtigt werden könne. Vor diesem Hintergrund sei der Eindruck entstanden, dass die Besprechung keinen ergebnisoffenen Charakter mehr hatte. Die Verfahrensdauer werde in diesem Zusammenhang beanstandet, was nochmals verdeutlicht werden solle: Die Beschwerdeführer 2 hätten eine klare und unmissverständliche Mitwirkungs eingabe gemacht, es werde seitens der Vorinstanz in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft 18 Monate lang an dieser Mitwirkungs eingabe vorbeigeplant, um den Beschwerdeführern danach mitzuteilen, jetzt in diesem fortgeschrittenen Planungsstadium könne leider nichts mehr gemacht werden. Dieses Verhalten verletze den Anspruch auf rechtliches Gehör und es entstehe

der Eindruck einer fehlenden Neutralität. Abschliessend sei nochmals folgendes angemerkt: Die Beschwerdeführer 2 hätten bereits vor der Vorinstanz eine Einspracheverhandlung beantragt, der Antrag auf eine Parteiverhandlung mit Augenschein vor Ort werde hiermit ausdrücklich nochmals wiederholt. Die Beschwerdeführer 2 würden ein klärendes Gespräch vor Ort nach wie vor als zielführend erachten.

3.3.3.4 Würdigung

Die Beschwerdeführer 2 rügen zunächst eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid die wesentlichen Überlegungen genannt, welche zur Abweisung der Einsprache geführt haben. Inwiefern die im Nachgang erfolgte zweite Auflage den Anspruch der Beschwerdeführer 2 auf rechtliches Gehör verletzt haben soll, ist weder ersichtlich noch dargetan. Auch der Umstand, dass später eine Sitzung betreffend den Gestaltungsplan auf den südlich des Grundstückes der Beschwerdeführer 2 liegenden Grundstücken stattgefunden hat, auf dessen Gebiet aus Sicht der Beschwerdeführer 2 der Fussweg verlegt werden soll, begründet keine Gehörsverletzung, zumal die Vorinstanz dieses Begehren um Verlegung des Fussweges im angefochtenen Entscheid anführt und mit Blick auf die von den Beschwerdeführern 2 vorgebrachten negativen Auswirkungen des Fussweges beurteilt bzw. diese als nicht entscheidungsrelevant erachtet hat. Im Umstand, dass die Vorinstanz dem Eventualbegehren der Beschwerdeführer 2 auf Verlegung des Fussweges nicht gefolgt ist, liegt keine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör. Insbesondere bedarf es, sofern der Fussweg bereits rechtsgültig als öffentlicher Fussweg ausgeschieden wurde, keiner Interessenabwägung hinsichtlich der Verlegung. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

Soweit die Beschwerdeführer 2 geltend machen, die Delegation der Nutzungsplanung an die Exekutive sei nicht rechtmässig, ist festzuhalten, dass der Regierungsrat bereits bei der Ortsplanungsrevision der Stadt Solothurn ausgeführt hat, dass diese rechtmässig ist. Der Gemeinderat ist Planungsbehörde und erlässt die Nutzungspläne sowie die zugehörigen Vorschriften (§ 9 Abs. 2 PBG). Gemäss § 16 Abs. 3 PBG entscheidet der Gemeinderat über die Einsprachen und beschliesst den Plan. Die Befugnisse sind demnach in einem Gesetz an den Gemeinderat delegiert worden, was bundesrechtskonform ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 25. August 1998 betreffend den Kanton Freiburg, publ. in: Pra 88 [1999] Nr. 19). Zum selben Schluss gelangt auch das von den Beschwerdeführern 1 erwähnte Gutachten von Prof. Dr. Beat Stalder. Auch das Verwaltungsgericht hat dies mit Urteil vom 7. November 2024 bestätigt (VWBES.2024.88, E. 4.3.1 ff.).

Die Beschwerdeführer 2 rügen hinsichtlich der Kompetenzdelegation, es fehle an jeglicher gesetzlichen Definition bezüglich der vorliegend beabsichtigten Strassenklassierung. Eine Antwort auf die Frage, was der «öffentliche Fussweg» sei resp. sein solle und welche Einschränkungen damit einhergingen, finde sich in der Solothurner Gesetzgebung nicht. Die Delegation beziehe sich entsprechend nicht auf eine genau umschriebene Materie, deren wichtigste Regelungen im Gesetz enthalten seien. Dass völlig unklar sei, was in Zukunft gelten solle und wie die Nutzungsplanung im Hinblick auf die Enteignung zu gewichten und umzusetzen sei, zeige bereits die in der angefochtenen Verfügung vom 19. September 2024 vertretene Ansicht der Vorinstanz, dass es sich bereits um einen öffentlichen Fussweg handeln solle. Nicht einmal die Vorinstanz wisse, was mit der rechtskräftigen Planung gelte, geschweige denn, wie die zukünftige Planung zu werten und handzuhaben wäre. Auch das Enteignungsverfahren und die im Enteignungsverfahren zur Anwendung gelangenden Grundsätze seien in der Solothurner Gesetzgebung nicht hinreichend konkret umschrieben. § 42 Abs. 1 PBG enthalte lediglich den Grundsatz, dass Grundeigentümer gegen volle Entschädigung das in den Erschliessungsplänen für öffentliche Anlagen (...) bestimmte Land an das Gemeinwesen abzutreten und die Erstellung der vorgesehenen öffentlichen Leitungen und Anlagen zu dulden hätten. § 42 Abs. 2 PBG lege fest, dass bei Streitigkeiten über die Abtretungs- und Duldungspflicht der Regierungsrat entscheide. Er könne nach Anhören der Beteiligten geringfügige Änderungen ohne neue Planaufgabe bewilligen. Könnten sich die Par-

teien nicht einigen, sei die Entschädigung im Schätzungsverfahren für Enteignungen zu ermitteln. Im Schätzungsverfahren urteile die Kantonale Schätzungskommission in erster und das Verwaltungsgericht in zweiter Instanz (§ 43 PBG). Für den Bürger sei in einem Fall wie dem vorliegenden, in welchem die Gemeinde trotz Umwandlung eines privaten in einen öffentlichen Fussweg nicht von einer Enteignung ausgehe und keinen (orientierenden) Enteignungsplan auflege, nicht erkennbar, dass eine Enteignung stattfinde. Im vorliegenden Fall sei sodann zufolge des Verhaltens der Gemeinde völlig unklar, ob eine Parzellierung in Auftrag gegeben werde oder nicht - die künftig geltende Sach- und Rechtslage sei für die Beschwerdeführer 2 mit der vorhandenen Gesetzgebung nicht vorhersehbar. Das Leitbild der Gemeinde gebe im Hinblick auf die sich hier stellenden Fragen ebenfalls keinerlei Antworten, es enthalte lediglich unverbindliche Grundzüge einer beabsichtigten Planung. Dem Leitbild könne entsprechend keine erhöhte demokratische Legitimation zugesprochen werden. Dies gelte umso mehr, als die Vorinstanz, wie noch zu zeigen sein werde, die Gelegenheit zur Umsetzung des Leitbildes vorliegend bewusst habe verstreichen lassen. Das Mitwirkungsverfahren habe im vorliegenden Fall - wie noch zu zeigen sein werde - sogar dazu geführt, dass die Rechtsposition der Beschwerdeführer 2 geschwächt worden sei. Es könne ebenfalls nicht als Möglichkeit zur Einflussnahme gewertet werden. Die Delegation erweise sich damit als unzulässig und die Nutzungsplanung könne nicht genehmigt werden.

Die Beschwerdeführer 2 verkennen dabei, dass diese Rügen nicht die Kompetenzdelegation der Nutzungsplanung an sich betreffen, sondern im Wesentlichen das Vorgehen bei der Festlegung öffentlicher Verkehrswege, was auch im Falle eines Beschlusses durch die Gemeindeversammlung dasselbe wäre. Soweit sie mithin gestützt darauf die Nichtgenehmigung der gesamten Ortsplanungsrevision begehren, ist die Beschwerde abzuweisen.

Die Beschwerdeführer 2 wiederholen ihren Antrag auf eine Parteiverhandlung mit Augenschein vor Ort ausdrücklich. Ein Augenschein ist jedoch zur Beurteilung des vorliegenden Sachverhaltes nicht notwendig.

Zunächst gilt es zu klären, ob der Fussweg tatsächlich bereits rechtsgültig als öffentlicher Fussweg festgelegt wurde. Mit den Beschwerdeführern 2 ist zu bemerken, dass dies jedenfalls in der Ortsplanungsrevision 1986 noch nicht der Fall war, zumal das Grundstück der Beschwerdeführer damals noch in der Reservezone lag. Die Vorinstanz stützt sich jedoch darauf, dass das «Gässli» im rechtsgültigen Erschliessungsplan (RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003) bereits als öffentlicher «Fussweg» festgelegt sei. Im rechtsgültigen Erschliessungsplan Blatt 6 (RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003) wird der Fussweg als (bestehender) öffentlicher Fussweg dargestellt. In der Legende finden sich im Genehmigungsinhalt jedoch im Wesentlichen projektierte Verkehrswege, bestehende Fusswege werden - gleich wie bestehende Kantons- und Gemeindestrassen sowie Radwege - lediglich im Orientierungsinhalt aufgeführt. Da aus dem Orientierungsinhalt keine Verbindlichkeiten resultieren können, wurde der Fussweg «Gässli» mit demselben nicht als öffentlicher Fussweg ausgeschieden. Weshalb dieser bloss orientierend dargestellt wurde, wenn eine Übernahme durch die Gemeinde erfolgen sollte, erhellt nicht. Es scheint, als seien lediglich projektierte Verkehrswege als Genehmigungsinhalt aufgeführt worden, während bestehende Verkehrswege orientierend dargestellt wurden. Mit der Ortsplanungsrevision wurde auch der Strassenkategorienplan (RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003) genehmigt, welcher ausschliesslich einen Genehmigungsinhalt aufweist und sowohl bestehende als auch projektierte Verkehrswege auflistet. Der Strassenkategorienplan klassiert die Verkehrswege, welche in Erschliessungsplänen vorkommen (vgl. § 39 Abs. 1 Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, GBV; BGS 711.41). Obwohl er auch mit üblichen Inhalten der Erschliessungspläne kombiniert werden kann, ist dies vorliegend nicht der Fall. Der Plan stellt zwar den Fussweg «Gässli» im hier interessierenden Bereich auf dem Grundstück der Beschwerdeführer 2 farblich als «Trottoir / Fussweg» (gemäss Legende) dar. Zu behaupten, dass gestützt darauf eine für die Beschwerdeführer 2 erkennbare Übernahme des bis dahin privaten Fussweges erfolgte, ginge aber zu weit, zumal die Verkehrsflächen und insb. die Fusswege auch nicht als öffentlich gekennzeichnet werden. Eine erkennbare Übernahme durch die Gemeinde fand damit nicht statt.

und entsprechend könnte der Strassenkategorienplan auch nicht als Enteignungstitel dienen. Eine faktische Übernahme durch die Gemeinde hat denn auch in der Zwischenzeit unstrittig nicht stattgefunden.

Mit den Beschwerdeführern 2 ist in der Folge von einem privaten Fussweg mit Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit auszugehen.

Im angefochtenen Entscheid der Vorinstanz vom 19. September 2024 führte diese aus, mit der öffentlichen Planaufgabe sei die Klassierung des «Gässli» als öffentlicher Fussweg bestätigt worden, mit Baulinien von 2.00 m. Diese Festlegung im Erschliessungsplan erachte die Planungsbehörde auch in Kenntnis der vorliegenden Einsprache als recht- und zweckmässig. Das Gässli werde als wichtige Verbindung für zu Fuss Gehende zum / vom Zentrum bewertet; diese liege in einem übergeordneten, öffentlichen Interesse. Entsprechend sei auch im räumlichen Leitbild Hägendorf 2015 folgende Massnahme als Schlüsselstelle definiert worden: «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.»; das räumliche Leitbild sei durch die Gemeindeversammlung Hägendorf am 15. September 2015 verabschiedet worden.

Damit wird zwar das Interesse an einer Fusswegverbindung dargetan. Da die Vorinstanz bis anhin aber davon ausging, dass der Fussweg bereits rechtskräftig als öffentlicher Fussweg ausgeschieden sei, fehlt eine Begründung hinsichtlich der Notwendigkeit der Übernahme als auch generell eine Interessenabwägung aus Sicht einer erstmaligen Ausscheidung als öffentlicher Fussweg. Die auf 2.0 m festgelegte Baulinie erweist sich denn auch nicht mehr als Besserstellung der Beschwerdeführer 2 gegenüber einer ansonsten geltenden Baulinie von 5.0 m von öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. § 46 Abs. 1 KBV). Die Vorinstanz ist bei der Planung von einer gänzlich anderen Ausgangslage ausgegangen. Unter diesen Umständen ist eine Genehmigung der originären Übernahme des Fussweges und der Festlegung der Baulinie nicht möglich. Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen und die Festlegung des öffentlichen Fussweges mit einer Baulinie von 2.0 m kann im Bereich des Grundstückes GB Hägendorf Nr. 2537 der Beschwerdeführer 2 nicht genehmigt werden. Die Beschwerde ist somit teilweise gutzuheissen und die angefochtene Verfügung vom 19. September 2024 ist aufzuheben, soweit damit der Fussweg mit Baulinie von 2.0 m auf dem Grundstück GB Hägendorf Nr. 2537 bestätigt wurde. Mit ihrem weitergehenden Antrag auf Nichtgenehmigung der gesamten Ortsplanungsrevision dringen die Beschwerdeführer 2 hingegen nicht durch. Soweit auf das Eventualbegehren der Beschwerdeführer 2 betreffend die Verlegung des Fussweges überhaupt einzutreten ist, ist es von vornherein zum Scheitern verurteilt. Der Regierungsrat überprüft lediglich die ihm unterbreitete Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit. Die nicht einvernehmliche Löschung eines zivilrechtlichen Wegerechts (auch wenn es für die Öffentlichkeit bestimmt ist) ist durch den zuständigen Zivilrichter anzuordnen. Diese Frage ist nicht Gegenstand der Ortsplanung. Es ist daher ohne weiteres zulässig, den Fussweg - wie bis anhin - im Orientierungsinhalt des Erschliessungsplanes als «öffentlich» aufzuführen. Dies gestützt auf die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit. Die Aufnahme in den Orientierungsinhalt besagt nämlich nur, dass das Recht auf öffentliche Nutzung anderweitig besteht.

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der ZPO aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 2'400.00 festgesetzt. Anhand der Rechtsbegehren unterliegen die Beschwerdeführer 2 im Wesentlichen, wobei zu berücksichtigen ist, dass sie den Fussweg betreffend mit dem Kern ihrer Beschwerde obsiegen. Dementsprechend rechtfertigt es sich, den Beschwerdeführern 2 die Verfahrenskosten zu einem Drittel, ausmachend Fr. 800.00, aufzuerlegen. Diese sind mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 zu ver-

rechnen, der Restbetrag von Fr. 1'200.00 ist ihnen zurückzuerstatten. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt, da die planerischen Grundlagen hinsichtlich des Fussweges im Bereich des Grundstücks der Beschwerdeführer 2 nicht auf den ersten Blick klar erscheinen. Demzufolge ist den Beschwerdeführern 2 keine Parteientschädigung zuzusprechen.

3.3.4 Beschwerde von Alois Gehrig, Aspstrasse 21A, 4702 Oensingen, vom 30. September 2024

Mit Beschwerde vom 30. September 2024 stellte der Beschwerdeführer 3 folgende Rechtsbegehren:

Der Beschwerdeführer beantragt dem Regierungsrat, den Entscheid des Gemeinderates Hägendorf vom 2. September 2024 zu revidieren und die nachstehenden, materiellen Anträge im Sinne des Beschwerdeführers gut zu heissen.

1. Anpassung in § 16 Abs. 2 des Zonenreglements, dass maximal 3 Wohnungen zulässig sind, zu revidieren und auf die Formulierung, wie sie in der 1. Auflage vorgelegen hat, zurückzukommen. Es sind in der Wohnzone W2a Mehrfamilienhäuser bis 5 Wohnungen zuzulassen.
2. Eventualiter beantragt der Beschwerdeführer, die Parzelle Nr. 1493 und weitere für eine massvolle Verdichtung geeignete Parzellen in der Wohnzone W2a der Wohnzone W2b zuzuordnen.

3.3.4.1 Vorbringen des Beschwerdeführers 3

Der Beschwerdeführer 3 macht geltend, die in der 2. Auflage vorgenommenen Änderungen widersprüchen in ihrer Wirkung übergeordnetem Recht, insbesondere den Zielen und Grundsätzen des RPG, und erwiesen sich als kontraproduktiv, den Problemen unserer Zeit im Bereich Raumplanung und Wohnraumpolitik zu begegnen. Eine Revision der Nutzungsplanung habe unter Einbezug aller aktuellen raum- und umweltrelevanten Gesichtspunkte und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Planungsgrundsätze zu erfolgen (dazu und zum Folgenden: Urteil BGer 1C_300/2020 vom 1. Dezember 2020, E. 2.5). Zu beachten sei namentlich das raumplanungsrechtliche Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne einer haushälterischen Bodennutzung stehe für die Devise, wonach Siedlungen prioritär im bebauten Bestand wachsen sollten. Entsprechend seien zuerst die inneren Nutzungsreserven (unternutzte Bauzonen, Baulücken, Industriebrachen) zu beanspruchen, bevor neues Bauland geschaffen werde. Verdichtung meine auch die effizientere Nutzung bereits bebauter Areale durch Aufzonungen, Schliessung von Baulücken, Umnutzungen oder Erstellung von Ergänzungs- und Ersatzneubauten. Unter dem Planungsziel der Siedlungsentwicklung nach innen werde mitunter grundsätzlich angestrebt, dass im Vergleich zum Ist-Zustand auf einer bestimmten Fläche mehr Personen leben bzw. arbeiten können, wobei trotz Verdichtungsmassnahmen eine angemessene Wohnqualität zu wahren sei.

Der Bundesrat und das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) führten seit 2013 regelmässig Dialoge und Austausche mit Kantonen und Kommunen, um Wohnungsknappheit generell und den Mangel von bezahlbarem Wohnraum im speziellen zu thematisieren, mit dem Ziel, genügend bezahlbaren Wohnraum in der Schweiz zur Verfügung zu stellen. Die Marktentwicklungen der letzten 2, 3 Jahre seien eindeutig und führten in naher Zukunft zu einem steigenden Problemdruck, welchem Bundesrat und Parlament begegnen wollten. Die Ziele des RPG sowie der

Wohnraumpolitik würden mit der vorgenommenen Änderung in § 16 Abs. 2 Zonenreglement (ZR) geradezu torpediert. Eine Limitierung auf maximal 3 Wohnungen bedeute, dass keine zeitgemässen Mehrfamilienhäuser im eigentlichen Sinne erstellt werden könnten. Investitionen wie etwa in einen Lift, um alle Wohneinheiten alters- und behindertengerecht gestalten zu können, seien für 3 Einheiten rechtlich nicht bindend und zudem so unwirtschaftlich, dass darauf in aller Regel verzichtet werden müsse, wenn die Einheiten zu nachfragegerechten Preisen verkauft oder vermietet werden sollen können. Die Bestimmung würde folglich dazu führen, dass auf der Parzelle Nr. 1493 vorwiegend Einfamilien- oder Doppel Einfamilienhäuser realisiert würden. Diese Wohnformen würden von Fachleuten wie auch der Allgemeinheit als Paradebeispiele für einen nicht haushälterischen Umgang mit Boden verstanden. Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommene Ablösung der Ausnutzungsziffer durch die Überbauungsziffer (ÜZ) entspreche der Zielsetzung des RPG, indem auf derselben Parzellenfläche mehr Geschossfläche realisiert werden könne. Dies sei der Vorinstanz lobend anzurechnen. Allerdings werde der positive Effekt dieser Änderung durch die nun vorgenommene Anpassung von § 16 Abs. 2 Zonenreglement faktisch vereitelt, da die zusätzlich möglichen Geschossflächen nur zu flächenmässig grösseren, nicht aber zu einer grösseren Zahl von Wohneinheiten führen würden. Im Grundsatz sei nicht erkennbar, welche öffentlichen Interessen an einer Beschränkung der Zahl der Wohnungen in einem Gebäude auf drei statt fünf Wohnungen bestehen könnten, nachdem das Volumen und der Fussabdruck der zulässigen Gebäude mittels Vorschriften über die Geschossigkeit, die Länge und Höhen sowie über die Überbauungs- und Grünflächenziffer abschliessend definiert seien. Ein öffentliches Interesse an einer Bebauung mit wenigen, aber möglichst grossen Wohnungen lasse sich angesichts der erwähnten übergeordneten Forderung nach einer Nachverdichtung nicht begründen. Im Sinn der vorgenannten Ziele und Grundsätze des RPG sollte auf der Parzelle Nr. 1493 diese zulässige Fläche möglichst realisiert werden. Demgemäss sollte bei einer Überbauungsziffer von 0.32 und einer Parzellenfläche von 9'746 m² eine Geschossfläche von 6'237 m² angestrebt werden. Bei der Annahme, dass eine Ratio von 0.75 von vermietbare/verkaufbarer Wohnfläche zu Geschossfläche erreicht werde, seien somit 4'678 m² Wohnfläche zu erstellen. Aufgrund dessen, dass die Parzelle sowohl nord- wie ostseitig an Waldgrenze und damit ein beträchtlicher Teil der Parzelle aufgrund des Waldabstandes nicht bebaubar sei, seien gemäss Machbarkeitsstudie maximal 10-11 Baukörper realisierbar. Mit der Beschränkung auf 3 Wohnungen resultiere somit eine durchschnittliche Wohnungsgrösse von 156 m² (bei 10 Baukörpern / 30 Wohnungen) bzw. 142 m² (bei 11 Baukörpern / 33 Wohnungen). Der Schweizer Durchschnitt für Neubauwohnungen habe in der Bauperiode 2016 - 2022 bei 102 m² pro Wohnung gelegen. Um die Parzelle Nr. 1493 haushälterisch zu bebauen, müssten demnach sehr viele Grosswohnungen gebaut werden, entgegen dem positiven Trend der letzten 20 Jahre (und der Notwendigkeit), effizientere Wohnungen zu errichten. Um einen Durchschnitt von 156 m² bzw. 142 m² zu erreichen, seien kleinere Wohnungen (1 - 3-Zimmer-Wohnungen) praktisch nicht realisierbar, da die übrigen Einheiten wohl gegen 200 m² umfassen müssten. Bei Annahme eines Verkaufspreises von Fr. 8'500.00 (70 %-Quantil) bis Fr. 10'000.00 (90 %-Quantil) pro m² würden die Wohnungen zudem durchschnittlich zwischen Fr. 1'207'000.00 und Fr. 1'560'000.00 kosten. Ein bedarfsgerechter, marktgerechter Wohnungsmix mit kleinen, mittleren und grossen Wohnungen sei somit bei gleichzeitiger Erreichung der angestrebten Dichte nicht realisierbar. In Zeiten, in welcher allgemein von steigender Wohnungsknappheit und zu teuren Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten die Rede sei, verunmögliche die Anpassung von § 16 Abs. 2 Zonenreglement, entsprechenden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und laufe damit den grundlegenden raumplanerischen und wohnungspolitischen Zielen zuwider.

Dass die Gemeinde Hägendorf in der Wohnzone W2 im generellen und in der Zone W2a im speziellen eine Verdichtung anstreben müsse, weise diese im Raumplanungsbericht zur 1. Auflage, Kapitel 6.3, Seiten 46 und 135 ff., aus. Die Bevölkerungsdichte in der W2a liege aktuell bei 30, der anzustrebende Soll-Wert gemäss Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn liege bei 60 bzw. 65. Auf Seite 47 sei erwähnt, dass das Nachverdichtungspotenzial kritisch zu prüfen sei. In der Annahme, dass insbesondere das Nachverdichtungspotenzial im Bestand kritisch zu prüfen sei, sollte zumindest auf unbebauten Grundstücken die angestrebte Dichte möglichst realisiert

werden können, um wenigstens so zu einer Verbesserung der Dichte und damit der Bodennutzung in Hägendorf beitragen zu können. Es sei zu berücksichtigen, dass die Wohnzone 2a einen sehr grossen Teil des Baugebiets der Gemeinde Hägendorf umfasse. Werde in dieser Zone auf effiziente Verdichtungsmassnahmen verzichtet, bleibe die Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde generell eine Illusion. Der Entscheid des Gemeinderates Hägendorf vom 2. September 2024 verweise in den Erwägungen, 2. Absatz, auf die kantonale Vorprüfung des Amtes für Raumplanung vom 24. März 2023. Im zitierten Abschnitt hinterfrage das Amt die gewählte Neuregelung in der zweigeschossigen Wohnzone W2 im Quartier Spitzenrüti-Vogelberg aufgrund möglicher nachteiliger Effekte (fehlende Qualitätssicherung) und rege an, explizit «diese grossflächige Zone» zu differenzieren. Dieser Aufforderung sei der Gemeinderat im Zuge der 2. Auflage nachgekommen und habe gemäss Beilage 2 der zweiten öffentlichen Auflage auch explizit das Gebiet Spitzenrüti-Vogelburg in die beiden neu geschaffenen Zonen W2a und W2b unterteilt. Weder in der kantonalen Vorprüfung vom 24. März 2023 noch im Bericht zu den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Planaufgabe vom 2. Mai 2024 werde Bezug genommen auf das Quartier / Gebiet Heiligacker. Das Amt für Raumplanung hinterfrage die vorgesehene Regelung (bezüglich der 5 Wohneinheiten) in ihrer Vorprüfung in diesem Gebiet nicht. Es sei weder begründet noch nachvollziehbar, weshalb für das Quartier / Gebiet Heiligacker eine generelle / undifferenzierte Einteilung in die W2a erfolgte und weshalb die Argumente gemäss 1. öffentlicher Auflage nicht mehr gelten sollten. Der Gemeinderat Hägendorf argumentiere in den Erwägungen, 2. Absatz, des Entscheids vom 2. September 2024: «Mit den beschlossenen Änderungen gemäss zweiter Auflage wurde das Interesse eines qualitativen Ortsbildes nun verstärkt in der Gesamtinteressenabwägung berücksichtigt und die Quartierverträglichkeit zukünftiger Entwicklungen ausreichend sichergestellt.» Mit Blick auf die vorgenommene Änderung auf die 2. öffentliche Auflage verstehe der Gemeinderat Hägendorf damit mutmasslich, dass eine massvolle Verdichtung von gewissen Quartieren ein qualitatives Ortsbild schmäleren und sehe mit der faktischen Verhinderung von Mehrfamilienhäusern die Quartierverträglichkeit zukünftiger Entwicklungen generell sichergestellt. Er könne einerseits nicht nachvollziehen, wie in der heutigen Zeit eine massvolle Verdichtung undifferenziert bzw. generell als eine Beeinträchtigung eines qualitativen Ortsbildes dargestellt werden könne, was die Ausführungen der Vorinstanz implizierten. Andererseits hinterfrage er die Verhältnismässigkeit der getroffenen Massnahme, um das Ziel eines qualitativen Ortsbildes zu erreichen. Um dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit gemäss Art. 5 Abs. 2 Bundesverfassung zu genügen, müssten Massnahmen geeignet, erforderlich und zumutbar sein. Bezüglich der Erforderlichkeit sei darauf zu achten, dass stets die mildeste Massnahme zur Erreichung eines angestrebten Ziels gewählt werde. Um die Qualität und Ortsverträglichkeit von künftigen Bauprojekten sicherzustellen, seien in erster Linie geeignete Bauvorschriften zu erlassen. Die Wirkung eines Baukörpers oder einer Überbauung beeinflussen dabei insbesondere Vorschriften, welche die Kubatur (Länge, Breite, Höhe) und Form (Bauformen, Dachformen) regeln würden. Eine Beschränkung bzw. Differenzierung einzig über die Anzahl der Wohneinheiten, wie sie die Vorinstanz zur Unterscheidung der Wohnzonen W2a und W2b vorsehe, sei aus Sicht des Beschwerdeführers nicht geeignet, da ein Objekt mit 3 sehr grossen Wohneinheiten grösser sein und wirken könne als ein Objekt mit 5 kleinen Wohneinheiten. Bezüglich der Erforderlichkeit sei vorzubringen, dass anstelle einer undifferenzierten und generellen Einteilung des ganzen Gebietes/Quartiers Heiligacker in die Wohnzone W2a auch mildere Massnahmen möglich wären, um ortsbildgerechte Bauvorhaben zu gewährleisten. Weit verbreitet und auch in der Gemeinde Hägendorf an verschiedenen Orten eingesetzt werde dafür das Instrument des Gestaltungsplanes bzw. der Gestaltungsplanpflicht.

Werde ein Gebiet, z.B. der Kern eines Quartiers oder Parzellen, welche die Aussicht anderer Bestandesbauten beeinträchtigen könnten, als besonders sensibel betrachtet, könne auf diesen Parzellen eine Planungspflicht erlassen werden, um die Qualität und Quartierverträglichkeit sicherzustellen. Die bauliche Entwicklung von Parzellen, welche diese Kriterien indes nicht betreffen, wäre somit nicht unnötig eingeschränkt. Den Eventualantrag Nr. 2 weise die Vorinstanz ab. Sie begründe die Abweisung damit, dass die Einteilung einer Parzelle in die Zone W2b innerhalb des grossflächigen und homogenen Gebietes der Zone W2a das «Siedlungsbild negativ beein-

flussen» würde und «eine qualitätsvolle, quatiervetragliche [Bebauung] damit nicht sichergestellt» wäre. Sie argumentiere, dass dadurch «eine dem Siedlungscharakter abweichende Bebauung bzw. Nutzung» ermöglicht würde. Gemäss Beilage 6 Zonenreglement seien die Bestimmungen zur Zone W2a (§ 16) und zur W2b (§ 17) mit Ausnahme des 2. Satzes von § 16 Abs. 3 Zonenreglement bis auf die Anzahl zulässiger Wohnungen (3 bzw. 5) in Mehrfamilienhäusern absolut identisch. Es sei für den Beschwerdeführer 3 unverständlich und nicht nachvollziehbar, wie bei gleichlautenden baurechtlichen Regelungen eine abweichende Bebauung oder Nutzung die Folge bzw. rechtlich möglich sein solle, nur weil ein Baukörper 3 oder 5 Wohneinheiten beinhalte. Die Argumentation der Vorinstanz verliere aus Sicht des Beschwerdeführers 3 mit Blick auf die in der 2. Auflage vorgenommenen Änderungen der Zonenzuteilung im Quartier Spitzenrüti-Vogelberg zusätzlich an Gewicht. In diesem von der Grösse, Bebauung und Lage her vergleichbaren Quartier sei ein Nebeneinander von W2a und W2b offensichtlich problemlos machbar, wobei die Zonengrenzen kaum klaren Regeln (z.B. Strassenzügen) folgten, sondern einigermaßen willkürlich gesetzt schienen. Die Argumente der Vorinstanz gegen den Eventualantrag Nr. 2 seien daher aus Sicht des Beschwerdeführers 3 haltlos. Er erkenne indes an, dass im Gebiet Heiligacker nicht alleine die Parzelle Nr. 1493 einer anderen Zone zugewiesen werden solle. Vielmehr könnten alle Parzellen im Gebiet Heiligacker, welche für eine massvolle Verdichtung geeignet seien, der Zone W2b zugeordnet werden. Die Eignung der Parzelle Nr. 1493 sei aus Sicht des Beschwerdeführers 3 indes hervorragend. Die Parzelle sei ausreichend erschlossen, verfüge über die nötige Grösse für eine effiziente Bebauungsstruktur, liege am Rande des Quartiers und sei nur von wenigen Nachbarn überhaupt einsehbar. Aufgrund der Lage am Waldrand nehme eine künftige Bebauung zudem keiner bestehenden Liegenschaft die Aussicht. Diesen Argumenten folgend stelle der Beschwerdeführer 3 den Eventualantrag, dass wenn § 16 Zonenreglement gemäss der 2. Auflage belassen werden solle, die Parzelle Nr. 1493 und weitere für eine massvolle Verdichtung geeignete Parzellen im Quartier Heiligacker in die Wohnzone W2b eingeteilt würden. Hierbei handle es sich nicht um eine Umzonung im rechtlichen Sinne. Zwar sei die formale Zoneneinteilung von der 1. zur 2. Auflage nicht geändert worden, doch seien die Zonenbestimmungen so angepasst worden, dass inhaltlich die Zone W2b gemäss der 2. Auflage der Zone W2a der 1. Auflage entspreche. Daher sei der vorliegende Antrag zulässig, auch wenn die formale Zonierung der Parzelle Nr. 1493 nicht geändert habe.

3.3.4.2 Vorbringen der Vorinstanz

Den angefochtenen Entscheid vom 19. September 2024 begründete die Vorinstanz wie folgt: «Mit den Änderungen gemäss der 2. öffentlichen Auflage wurden die revidierten Bestimmungen der Wohnzone W2a den heute rechtsgültigen Vorschriften derselben Zone (RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003) angeglichen (auch in Umsetzung der Empfehlungen gemäss kantonaler Vorprüfung; vgl. Erläuterungen unten). Es wurde aber weiterhin daran festgehalten, dass neu Mehrfamilienhäuser in der Wohnzone W2a in Anwendung der revidierten RPG und dem revidierten Kantonalen Richtplan (vom Bundesrat genehmigt am 24. Oktober 2018) zulässig werden. Damit wird gegenüber der heute rechtsgültigen Ortsplanung eine Siedlungsentwicklung nach innen ermöglicht, welche qualitativ und quatiervetraglich erfolgen kann.

Gemäss abschliessender, kantonaler Vorprüfung (Amt für Raumplanung, 24. März 2023) gilt Folgendes: «Bezüglich dem Umgang mit der 2-geschossigen Wohnzone verweisen wir auf den 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022. Unseres Erachtens wird zum einen bei der flächengrössten Zone der Einwohnergemeinde das Verdichtungspotenzial nicht ausgeschöpft. Zum anderen könnten durch punktuelle Strukturveränderungen Qualitätsverluste entstehen. So könnte beispielsweise ein voll ausgenutztes Projekt mit 5 Wohneinheiten im Quartier Spitzenrüti-Vogelberg entstehen (fehlende Qualitätssicherung). Aus diesen Gründen sollte unseres Erachtens diese grossflächige Zone differenziert werden.» Dieser Empfehlung ist der Gemeinderat mit dem gemäss kantonaler Vorprüfung revidierten Entwurf der Nutzungsplanung (Bauzonenplan und Zonenreglement, Stand 1. Auflage) bereits bedingt und wie folgt nachgekommen: Die 2-geschossige Wohnzone wurde auf Grundlage der rechtsgültigen Nutzungsplanung wieder in zwei Zonen (W2a und W2b) differenziert. Dabei bleiben in beiden W2-Zonen Einfamilienhäuser,

Doppeleinfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Differenzierung erfolgt über die zulässige max. Gebäudelänge sowie über die zulässige max. Anzahl an Wohnungen (in der W2a max. 5 Wohnungen, in der W2b wird keine Maximalzahl definiert). In beiden W2-Zonen sollen 1-geschossige Bauten weiterhin zulässig bleiben. Die Abgrenzung der W2a und W2b orientiert sich wesentlich an den heute rechtsgültigen Zonengrenzen der W2a und W2b. Damit wurde den beiden Interessen nach Ausschöpfung der Verdichtungspotenziale und Verhinderung von Qualitätsverlusten einzelner Quartiere Rechnung getragen. Mit den beschlossenen Änderungen gemäss zweiter Auflage wurde das Interesse eines qualitativen Ortsbildes nun verstärkt in der Gesamtinteressenabwägung berücksichtigt und die Quartierverträglichkeit zukünftiger Entwicklungen ausreichend sichergestellt (Mehrfamilienhäuser nur bis maximal 3 Wohnungen zulässig, Terrassenhäuser sind nicht mehr zulässig).

Der Gemeinderat erachtet die revidierte Ortsplanung gemäss der 1. öffentlichen Auflage, unter Berücksichtigung der Änderungen gemäss 2. öffentlicher Auflage als recht- und zweckmässig; die Interessen einer verträglichen, qualitätsvollen Siedlungsentwicklung wurden dabei wesentlich berücksichtigt und in den Fokus gestellt. Dies bestätigen auch die kantonalen Vorprüfungen. Damit werden auch die Bestimmungen der revidierten Raumplanungsgesetzgebung und des revidierten kantonalen Richtplans bestmöglich berücksichtigt; insbesondere auch, wenn man nicht ausschliesslich die Wohnzone, 2-geschossig in die Beurteilung einbezieht, sondern die gesamte Ortsplanung als Mass der Umsetzung bewertet.

GB Hägendorf Nr. 1493 liegt in einem Siedlungsgebiet, welches grossflächig und homogen der W2a zugeordnet ist. Eine einzelne Parzelle in diesem Gebiet einem anderen Zonentyp zuzuordnen und entsprechend eine dem Siedlungscharakter abweichende Bebauung bzw. Nutzung zu ermöglichen, würde das Siedlungsbild negativ beeinflussen; eine qualitätsvolle, quartierverträgliche wäre damit nicht sichergestellt. Deshalb wird der Eventualantrag Nr. 2 abgewiesen.»

Mit Vernehmlassung vom 13. Mai 2025 führt die Vorinstanz aus, sie habe sich intensiv mit dieser Frage auseinandergesetzt und sei auch mit gegenteiligen Forderungen konfrontiert, wonach in der W2a weniger als drei Wohnungen zuzulassen seien. Wollte man dem Begehren des Beschwerdeführers 3 folgen, müsste isoliert seine Parzelle anders behandelt werden. Nach erneuter Prüfung lehne sie dieses Begehren ab und stütze sich auf ihre Planungsautonomie.

In der dritten kantonalen Vorprüfung vom 24. März 2023 führte das ARP Folgendes aus: «Bezüglich dem Umgang mit der 2-geschossigen Wohnzone verweisen wir auf den 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022. Unseres Erachtens wird zum einen bei der flächengrössten Zone der Einwohnergemeinde das Verdichtungspotenzial nicht ausgeschöpft. Zum anderen könnten durch punktuelle Strukturveränderungen Qualitätsverluste entstehen. So könnte beispielsweise ein voll ausgenutztes Projekt mit 5 Wohneinheiten im Quartier Spitzenrüti Vogelberg entstehen (fehlende Qualitätssicherung). Aus diesen Gründen sollte unseres Erachtens diese grossflächige Zone differenziert werden. Gemäss dem Raumplanungsbericht, Kap. 7.3 wurde dieses Thema leider nicht erneut diskutiert.»

Im Raumplanungsbericht vom 2. Mai 2024 betreffend die Änderungen gegenüber der 1. Auflage führt die Vorinstanz aus, die bisherige, rechtsgültige Aufteilung im Bereich der W2 in drei Teil Wohnzonen W2a / W2b / W2c solle belassen werden. Die Vorinstanz beurteile den Antrag und die Begründungen als recht- und zweckmässig und komme diesem teilweise nach. Weite Teile der Wohnzone, welche rechtsgültig in der Wohnzone W2b lägen, seien im Rahmen der 1. Auflage der Wohnzone W2a zugewiesen worden. Umgekehrt sollten auch mehrere Parzellen von der Wohnzone W2a in die W2b umgezont werden. Die Planungsbehörde anerkenne, dass eine Aufteilung / Differenzierung bzw. Beibehaltung der heute rechtsgültigen Unterteilung der Wohnzone 2-geschossig recht- und zweckmässig sei. Diese berücksichtige die Quartierverträglichkeit umfassend und entspräche auch dem Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung. Mit der Umsetzung (inkl. Anpassungen im Zonenreglement) könnten Qualitätsverluste durch punktuelle

Strukturveränderungen bestmöglich ausgeschlossen werden. Die in der Abbildung 1 dargestellten Bereiche der Wohnzone würden wieder dem Wohnzonentyp (W2a bzw. W2b) gemäss bisher rechtsgültigem Bauzonenplan zugeteilt. Neben der Anpassung der Abgrenzung / Perimeter der W2a und W2b erführen auch die Zonenvorschriften zur Wohnzone 2-geschossig Anpassungen.

Hinsichtlich der Änderungen im Zonenreglement (Raumplanungsbericht vom 2. Mai 2024, S. 32) führt die Vorinstanz Folgendes aus:

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

- § 17 Wohnzone, 2-geschossig b W2b: Neu sind Wohnhäuser mit jeweils maximal 5 Wohnungen erlaubt. Terrassenhäuser sind nicht mehr zulässig. Diese Anpassung erachtet der Gemeinderat insbesondere betr. die Quartierverträglichkeit als zweckmässig. Damit soll sichergestellt werden, dass Qualitätsverluste in «sensiblen» Wohngebieten durch punktuelle Strukturveränderungen bestmöglich ausgeschlossen werden können. Durch diese Anpassung werden die rechtsgültigen Bestimmungen der Wohnzone W2b bestätigt.»

3.3.4.3 Würdigung

Der Beschwerdeführer 3 möchte, dass in der Wohnzone W2a auch Mehrfamilienhäuser bis 5 Wohnungen zugelassen werden (bzw. eventualiter einige Grundstücke der W2b zugeteilt werden) und beruft sich dabei in erster Linie auf das Gebot der Innenverdichtung.

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung am 1. Mai 2014 haben Bund, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG).

Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet hingegen nicht, sämtliche Verdichtungspotenziale konsequent auszuschöpfen, um ein Maximum an Wohnraum bzw. Wohnungen zu erreichen, sondern, mit der bestehenden Bauzonenfläche durch gezielte Verdichtung auszukommen, wobei als Richtwert insbesondere die Bevölkerungsprognose zu berücksichtigen ist. Soweit der Beschwerdeführer 3 vorbringt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen in der Gemeinde generell eine Illusion bleibe, wenn in dieser Zone auf effiziente Verdichtungsmassnahmen verzichtet werde, kann ihm nicht gefolgt werden.

Zunächst ist festzuhalten, dass auch der Beschwerdeführer 3 anerkennt, dass mit dem Wechsel von der Ausnützungsziffer zu der Überbauungsziffer auf der gleichen Fläche deutlich mehr Geschossfläche realisiert werden kann. Die Vorinstanz führt denn auch im Raumplanungsbericht vom 19. Juni 2023 (S. 134 ff., insb. S. 137) diverse Massnahmen auf, welche für eine Nachverdichtung und die Aktivierung der vorhandenen Potenziale getroffen wurden. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden keine relevanten Einzonungen vorgenommen (vgl. Ziff. 3.4.2) und der sich aus dem erwarteten Bevölkerungswachstum voraussichtlich ergebende Bedarf wird mit den bestehenden Bauzonen und den getroffenen Massnahmen abgefangen.

Dem Raumplanungsbericht vom 19. Juni 2023 (S. 136 f.) ist zu entnehmen, das Fassungsvermögen gemäss Anhang V des Berichtes sei für die Beurteilung der vorliegenden OPR massgebend

und weise den Zustand nach OPR mit Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotenziale aus. Dabei seien mit Ausnahme der Wohnzone 2-geschossig, der Kernzone, der Zentrumszone und der Gewerbezone mit Wohnen 3-geschossig die Soll-Werte des ARP übernommen worden (vgl. Anhang VI). Das theoretische Nachverdichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen und für die nächsten 15 Jahre betrage 263 Personen. Unter Berücksichtigung dieses Nachverdichtungspotenzials sowie des Verdichtungspotenzials in den nach OPR noch unbebauten Bauzonen weise die Bauzone nach OPR somit freie Kapazitäten von 758 Einwohnern / Einwohnerinnen aus. Das Fassungsvermögen Total betrage 5'986 Personen (nur Bauzone) oder 6'112 Personen (Bauzone inkl. Einwohnern / Einwohnerinnen ausserhalb Bauzone). Die Abweichung der zweigeschossigen Wohnzone (insbesondere Quartier Spitzenrüti-Vogelberg und Quartier Eggberg-Heiligacker) von den Soll-Werten des ARP begründeten sich wie folgt: Die Quartieranalyse habe ergeben, dass diese Quartiere mit ihren stabilen Bebauungsstrukturen sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand reagierten. Das Potenzial für quartierverträgliche Nachverdichtung sei somit eher gering bis durchschnittlich. Die Werte seien entsprechend korrigiert worden. In den Mischzonen hingegen seien die Werte für die Nachverdichtung und die Werte für die unbebauten Bauzonen erhöht worden. Diese Zonen wiesen bereits heute im Vergleich zu den Medianwerten des Kantons hohe Werte aus. Das für die vorliegende OPR massgebende Fassungsvermögen (vgl. Anhang V) stehe, unter Berücksichtigung quartierverträglicher Nachverdichtungs- und Verdichtungspotenziale, im Einklang mit dem Bevölkerungsziel gemäss räumlichem Leitbild. Die OPR bzw. die Bauzone der WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) sei somit auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abgestimmt. Diese Argumentation ist nicht zu beanstanden. Die vom Amt für Raumplanung verwendeten Dichtewerte bilden planerische Orientierungs- und Beurteilungsgrössen für die Nutzungsplanung. Sie begründen jedoch keine parzellenscharfe Verpflichtung, in jeder W2-Lage eine bestimmte Anzahl Wohnungen pro Gebäude zu ermöglichen. Die haushälterische Bodennutzung ist vielmehr im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung mit weiteren raumplanerischen Interessen wie Quartierstruktur, Ortsbild, Siedlungsrand, Erschliessung, Aussenraumqualität und Wohnqualität abzustimmen.

Die Argumentation des Beschwerdeführers verkennt, dass das raumplanerische Gebot der haushälterischen Bodennutzung nicht mit einer Pflicht zur maximalen Wohnungszahl auf jeder einzelnen Parzelle gleichgesetzt werden kann. Die Siedlungsentwicklung nach innen verlangt eine qualitätsvolle und ortsverträgliche Verdichtung, welche die konkreten örtlichen Verhältnisse, die bestehende Quartierstruktur, die Erschliessung, die Aussenraumqualität sowie die Auswirkungen auf Verkehr und Infrastruktur berücksichtigt. Die streitige Regelung verhindert eine Verdichtung nicht. Im Gegenteil wird die bisherige, im Wesentlichen auf Einfamilien-, Doppel-einfamilien- und Reihenhäuser ausgerichtete Nutzung der W2a geöffnet, indem neu Gebäude mit bis zu drei Wohnungen zulässig sind (gegenüber der bisher zulässigen Einliegerwohnung bis 2.5 Zimmer). Die Gemeinde nimmt damit eine massvolle Weiterentwicklung der bestehenden Wohnzone vor, ohne deren zweigeschossige, kleinteilige und durchgrünte Grundstruktur preiszugeben. So wird denn auch die Gebäudelänge in der W2a neu auf 25 m (bisher: 30 m) beschränkt (das Zonenreglement sieht als Ausnahme vor, dass bei Doppel-einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern bei geschlossener Bauweise [Zusammenbauen mit untergeordneten Bauten wie u.a. Carports] die maximale Gebäudelänge 32.00 m betragen kann) und Terrassenhäuser werden in den Zonenvorschriften für die Zonen W2a und W2b ausgeschlossen (bisher: möglich mit Gestaltungsplan). Die Gemeinde verhindert entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers 3 nicht Mehrfamilienwohnen schlechthin, sondern schliesst lediglich grössere Mehrfamilienhausstrukturen in der zweigeschossigen Wohnzone aus. Es ist denn auch nicht ersichtlich, weshalb die Bestimmung dazu führen sollte, dass auf der Parzelle Nr. 1493 vorwiegend Einfamilien- oder Doppel-einfamilienhäuser realisiert werden würden. Des Weiteren besteht keine Pflicht - auch nicht unter der Prämisse der haushälterischen Nutzung des Bodens - eine Parzelle maximal auszunutzen. Die Vorinstanz hat ausdrücklich auf die Festlegung von Minima bei den Nutzungsziffern verzichtet. Dass ursprünglich eine weitergehende Lösung mit bis zu fünf Wohnungen pro Gebäude geplant war, verpflichtet die Gemeinde nicht, daran festzuhalten, zumal sie sich auch mit gegensätzlichen Forderungen konfrontiert sah bzw. sieht. Die Festlegung der zulässigen Nutzungsintensität ist Teil ihres planerischen Ermessens. Die Beschränkung der Wohnungszahl

pro Gebäude verfolgt eigenständige öffentliche Interessen. Sie steuert die Nutzungsintensität, die Anzahl Haushalte, den Bewohner- und Besucherverkehr, den Parkierungsdruck, die Beanspruchung der gemeinschaftlichen Aussenräume sowie die Einordnung in die bestehende Siedlungsstruktur. Diese Aspekte werden durch Vorschriften über Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Überbauungsziffer und Grünflächenziffer nicht erfasst.

Auch aus den wohnungspolitischen Zielsetzungen von Bund und Kantonen lässt sich kein Anspruch auf Zulassung von fünf Wohnungen pro Baukörper in einer konkreten W2-Zone ableiten. Die Förderung von preisgünstigem und bedarfsgerechtem Wohnraum ist eine wichtige öffentliche Aufgabe, sie ist jedoch im Rahmen der gesamten kommunalen Nutzungsplanung und unter Berücksichtigung der jeweiligen Standortqualitäten umzusetzen. Es ist sachgerecht, höhere Dichten primär an zentraleren und besonders gut erschlossenen Lagen vorzusehen und in W2-Gebieten eine abgestufte Verdichtung zu wählen. Die Berechnungen des Beschwerdeführers 3 beruhen demgegenüber auf projektbezogenen Annahmen zur maximalen Ausnützung, zur Anzahl möglicher Baukörper und zur wirtschaftlichen Optimierung der Wohnungsgrössen. Daraus ergibt sich keine Rechts- oder Zweckwidrigkeit der kommunalen Regelung. Im Übrigen ist dem Beschwerdeführer 3 entgegenzuhalten, dass die blosser Erhöhung der zulässigen Wohnungen keinen preisgünstigen Wohnraum sichert. Das Raumplanungsrecht gewährleistet nicht die wirtschaftlich optimale Projektvariante, sondern verlangt eine sachgerechte Interessenabwägung. Diese fiel vorliegend zugunsten einer massvollen, quartierverträglichen Verdichtung aus. Die Aufteilung von W2a und W2b, welche im Wesentlichen analog der rechtskräftigen Aufteilung weitergeführt wird, ist Ausdruck kommunalen Planungsermessens. Sie verhindert Verdichtung nicht, sondern kanalisiert sie. Dass in den – bezogen auf die Wohnzone W2a eher randlich gelegenen – W2b-Bereichen bis zu fünf Wohnungen zulässig bleiben, während in den W2a-Gebieten eine Beschränkung auf drei Wohnungen gelten soll, ist eine zulässige und verhältnismässige Abstufung zwischen Verdichtungsinteresse und Quartierverträglichkeit.

Der Beschwerdeführer 3 verkennt die Tragweite der Eigentumsgarantie im Nutzungsplanverfahren. Jede Nutzungsplanung wirkt notwendigerweise eigentumsbeschränkend: Die Festlegung einer Wohnzone W2 lässt bestimmte bauliche Nutzungen zu, schliesst aber zugleich andere Nutzungsarten und höhere Nutzungsintensitäten aus. Daraus folgt jedoch nicht, dass die Planungsbehörde bei jeder zonenplanerischen Festlegung unter dem Titel der Eigentumsgarantie im Einzelnen darlegen müsste, weshalb ein Grundstück nicht einer anderen Zone oder innerhalb der W2 nicht der jeweils nutzungsintensiveren Unterzone zugewiesen wird. Die Eigentumsgarantie vermittelt keinen Anspruch auf eine bestimmte, wirtschaftlich vorteilhafte oder maximale Zonierung und ebenso wenig einen Anspruch auf Beibehaltung der bisherigen Ordnung. Erforderlich ist vielmehr eine gesetzlich abgestützte, im öffentlichen Interesse liegende und verhältnismässige Planung im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung.

Dass die Zone W2a gegenüber der W2b eine geringere Anzahl Wohnungen pro Gebäude zulässt, begründet für sich allein keinen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie. Die betroffenen Grundstücke verbleiben in einer Wohnzone und können weiterhin zonenkonform überbaut werden. Beschränkt wird lediglich die zulässige Nutzungsintensität innerhalb einer weiterhin baulich nutzbaren Wohnzone. Solche Differenzierungen sind Wesensmerkmal der Nutzungsplanung und fallen in das planerische Ermessen der Gemeinde. Eine Pflicht, stattdessen die nächsthöhere Nutzung oder eine projektbezogen günstigere Regelung zu wählen, besteht nicht.

Daran ändert auch der Hinweis des Beschwerdeführers 3 auf eine mögliche Gestaltungsplanpflicht nichts. Eine solche stellt nicht ohne Weiteres ein milderes und gleich geeignetes Mittel dar. Sie verschiebt die Beurteilung der Quartier- und Ortsbildverträglichkeit auf spätere Einzelverfahren, vermag aber die mit der Grundordnung verfolgte typologische Steuerung der Wohnzone nicht gleichermassen sicherzustellen. Die Frage, ob ein Gebiet kleinteilig mit bis zu drei Wohnungen pro Gebäude oder intensiver mit bis zu fünf Wohnungen pro Gebäude überbaut werden soll, ist eine grundsätzliche zonenplanerische Entscheidung und nicht bloss eine Frage

der projektbezogenen Gestaltung. Zudem kann eine Gestaltungsplanpflicht für die Grundeigentümer mit erheblichem Verfahrensaufwand, längeren Planungsprozessen und geringerer Rechtssicherheit verbunden sein. Sie ist daher nicht zwingend milder, sondern in vielen Fällen sogar einschneidender als eine klare und allgemein geltende Regelung im Zonenreglement.

Im Ergebnis ist die von der Gemeinde gewählte Regelung der Wohnzone W2a nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

Der Eventualantrag zielt nicht auf die Behebung eines rechtlichen oder planerischen Mangels, sondern auf eine alternative, für den Beschwerdeführer 3 günstigere Abgrenzung zwischen W2a und W2b. Nachdem die von der Gemeinde beschlossene Einteilung des Gebiets Heiligacker in die W2a als recht- und zweckmässig zu beurteilen ist, besteht kein Anlass, diese Planung durch eine andere, ebenfalls denkbare Variante zu ersetzen.

Der Regierungsrat hat die kommunale Nutzungsplanung zu überprüfen; er tritt jedoch nicht an die Stelle der Gemeinde als originäre Planungsbehörde. Insbesondere ist es nicht seine Aufgabe, gestützt auf projektbezogene Vorbringen des Beschwerdeführers 3 eine neue gebietsinterne Zonengrenze festzulegen oder weitere, lediglich abstrakt als geeignet bezeichnete Parzellen der W2b zuzuweisen. Der Eventualantrag läuft damit auf eine neue Variantenplanung hinaus und kann im vorliegenden Verfahren nicht an die Stelle der aufgelegten und beschlossenen kommunalen Planung gesetzt werden. Dementsprechend ist er abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der ZPO aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Der Beschwerdeführer 3 unterliegt vollständig und hat die Verfahrenskosten von total Fr. 2'400.00 zu bezahlen. Diese sind mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Der Restbetrag ist nachzufordern.

3.3.5 Beschwerde von Olaf und Janet Mark, Ringstrasse 1B, 4614 Hägendorf, vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, MATHYS Anwaltskanzlei und Notariat, Rebgrasse 19, 2540 Grenchen, vom 27. September 2024

Mit Beschwerde vom 27. September 2024 stellten die Beschwerdeführer 4 kein konkretes Rechtsbegehren. Innert zur Verbesserung angesetzter Frist stellten die Beschwerdeführer 4, nunmehr vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, mit Beschwerdebegründung vom 6. November 2024 folgende Rechtsbegehren:

1. Die Verfügung des Gemeinderats Hägendorf vom 19. September 2024 sei aufzuheben.
2. Die Revision der Ortsplanung von Hägendorf sei nicht zu genehmigen, insbesondere sei das Gebäude auf dem Grundstück GB Hägendorf Nr. 2923 aus dem Schutzstatus «erhaltenswertes Gebäude» zu entlassen.
3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Vorinstanz.

3.3.5.1 Vorbringen der Beschwerdeführer 4

Die Beschwerdeführer 4 führen aus, gemäss gültigem Bauzonenplan, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003, sei das vorliegend «erhaltenswerte Gebäude» auf dem Grundstück GB Hägendorf Nr. 2923 nur im orientierenden Inhalt aufgeführt und nicht im zu genehmigenden Inhalt des Nutzungsplans. Auch auf dem Gesamtplan seien die «erhaltenswerten Gebäude» nur im orientierenden Teil aufgeführt worden. Entsprechend hätten die

Grundeigentümer dagegen keine Beschwerde erheben können. Orientierende Inhalte seien nicht grundeigentümerverbindlich.

Beim «erhaltenswerten Gebäude» handle es sich um einen alten, baufälligen Stall. Dieser sei wohl vor ca. 300 bis 350 Jahren erstellt worden. Seither seien die Mauern auf der Parzelle der Beschwerdeführer 4 nicht saniert, sondern einfach sich selbst überlassen worden. Im Jahr 2001 sei ein Teil des Gebäudes auf der Parzelle der Beschwerdeführer 4 erneuert worden. Die Fenster seien ersetzt worden, wobei nicht auf die bestehende Bausubstanz geachtet worden sei. Zur alten Holzdachkonstruktion geselle sich seither ein helles Fensterrahmenholz. Der angebaute Gebäudeteil des Nachbarn sei ebenfalls erneuert worden. Die äussere Bausubstanz sei dabei nicht erhalten worden. Die Anordnung von Garagentoren, Türen und Fenstern sei ebenfalls neugestaltet worden. Das gesamte Gebäude bestehe jetzt aus einem neuen Teil und einem alten Stallteil. Die Wirkung als Ganzes bestehe nicht mehr. Mit der Ortsplanungsrevision solle das Grundstück GB Hägendorf Nr. 2923 neu der Zentrumszone zugehören. Der Schutzstatus des Gebäudes solle zudem grundeigentümerverbindlich als «erhaltenswertes Gebäude» aufgenommen werden (neu Genehmigungsinhalt des Bauzonenplans). Die Beschwerdeführer hätten das Grundstück GB Hägendorf Nr. 2923 erst vor kurzem erworben, ihnen sei in Aussicht gestellt worden, dass die Liegenschaft auf dem Grundstück aus dem Schutzstatus «erhaltenswertes Gebäude» entlassen sei.

Entgegen den Ausführungen in der angefochtenen Verfügung solle das Gebäude auf GB Hägendorf Nr. 2923 neu als «erhaltenswertes kommunales Gebäude» gelten. Bisher sei das Gebäude zwar als «erhaltenswertes Gebäude» aufgeführt gewesen, worauf sich der Gemeinderat berufe. Im gültigen Bauzonenplan sei dieser Schutzstatus jedoch nur orientierender Inhalt gewesen. Damit sei der Schutzstatus «erhaltenswertes Gebäude» für die Grundeigentümer von GB Hägendorf Nr. 2923 bisher nicht grundeigentümerverbindlich gewesen. Dies ergebe sich auch aus den Bestimmungen § 41 Ziff. 2 letzter Satz aZR: «Für grundeigentümerverbindliche Nutzungseinschränkungen ist der Erlass einer rekursfähigen Schutzverfügung erforderlich; die Inventarisierung an sich genügt nicht.» Tatsache sei, dass keine rekursfähige Schutzverfügung für das Gebäude der Beschwerdeführer vorliege. Entsprechend sei das Gebäude resp. der Gebäudeteil der Beschwerdeführer für diese nicht rechtskräftig als «erhaltenswertes Gebäude» erfasst. Mit der neuen Ortsplanungsrevision solle nun der Schutzstatus der Liegenschaft als Genehmigungsinhalt den Grundeigentümern auferlegt werden. Dies stehe im Widerspruch zur neuen Bestimmung von § 45 Ziff. 4 Abs. 2 letzter Satz nZR: «Für grundeigentümerverbindliche Nutzungseinschränkungen ist der Erlass einer rekursfähigen Schutzverfügung erforderlich; die Inventarisierung an sich genügt noch nicht.» Vorliegend sei nicht klar, ob die Ausscheidung im Bauzonenplan als «erhaltenswertes Gebäude» grundeigentümerverbindlich sei oder ob dazu noch eine rekursfähige Schutzverfügung folgen werde. Aufgrund der Begründung der Vorinstanz in der angefochtenen Verfügung scheine auch dieser der vorliegende Widerspruch nicht klar zu sein. Sicher sei aber die Aussage falsch, dass das Gebäude der Beschwerdeführer 4 bisher grundeigentümerverbindlich als «erhaltenswertes Gebäude» galt. Dies solle mit der Ortsplanungsrevision neu eingeführt werden. Diese neue Unterschutzstellung habe für die Grundeigentümer 4 massive Nutzungs- und Eigentumseinschränkungen sowie finanzielle Folgen. Sofern der Schutzstatus «erhaltenswertes Gebäude» der Beschwerdeführer 4 nicht aufgehoben werde, werde die Gemeinde die finanziellen Folgen des Wertverlusts zu tragen haben. Der Vorinstanz scheine diese Ausgangssituation nicht bewusst zu sein. Entsprechend sei die Sache aufzuheben und zur neuen Beurteilung zurückzuweisen.

Nach eigenen Angaben habe die Vorinstanz beabsichtigt, das Gebäude der Beschwerdeführer nicht mehr im Inventar für «erhaltenswerte Gebäude» zu führen. Der Kanton habe der Gemeinde offenbar empfohlen, den Schutzstatus zu belassen. Dabei sei übersehen worden, dass gemäss aZR die reine Inventarisierung noch nicht grundeigentümerverbindlich geworden sei. Damit dies erfolgt wäre, hätte eine rekursfähige Schutzverfügung erlassen werden müssen. Dies sei nicht passiert. Entsprechend sei der ursprüngliche Gedanke der Gemeinde richtig gewesen, näm-

lich das Gebäude, weil bisher kein Gebrauch des Schutzstatus gemacht worden sei, aus dem Inventar zu löschen. Nochmals sei erwähnt, dass erst mit dem neuen Bauzonenplan die grundeigentümerverbindliche Anordnung des Gebäudes als «erhaltenswertes Gebäude» erfolgen solle. Dies habe die Vorinstanz nicht beachtet. Entsprechend sei sie bei der Beurteilung von einem falschen Sachverhalt ausgegangen. Die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Die Vorinstanz erachte gemäss seiner Begründung die beiden Parzellen GB Hägendorf Nrn. 1294 und 2923 (Grundeigentum der Beschwerdeführer 4) als Teil des ursprünglichen, historischen Ortskernes von Hägendorf. Dieser Umstand sei dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zu entnehmen, in welchem der Dorfkern zu den schützenswerten Ortsbildern der Schweiz gehöre. Tatsache sei aber, dass das Grundstück der Beschwerdeführer 4 und insbesondere das Gebäude nicht im ISOS erfasst sei. Das schützenswerte Ortsbild von Hägendorf sei denn auch mit der Kernzone abgebildet. Wie der neuen Ortsplanung zu entnehmen sei, sei die Kernzone massiv verkleinert worden. Das Grundstück der Beschwerdeführer 4 befinde sich nicht mehr in der Kernzone, sondern in der Zentrumszone. Gemäss gültigem Bauzonenplan und Zonenreglement liege das Grundstück GB Hägendorf Nr. 2923 in der Kernzone. In dieser Zone sei der Erhalt des Orts- und Strassenbildes für den Schutz der geschichtlichen und architektonisch wertvollen Bauten in der Umgebung wichtig. Dies mache Sinn, da mehrere Gebäude zusammen für das Orts- und Strassenbild entscheidend seien. Die Ausführungen zum Schutz des Orts- und Strassenbilds bezögen sich auf diese Kernzone. Dagegen solle das Grundstück neu in der Zentrumszone liegen. Während in der Kernzone das Orts- und Strassenbild zu schützen sei, gehe der Schutz in der Zentrumszone weniger weit. Neu sei das ganze Quartier um das Grundstück der Beschwerdeführer 4 in der neuen Zentrumszone. Der weiterreichende Schutz der Kernzone sei im vorliegenden Gebiet gemäss Ansicht der Vorinstanz nicht mehr notwendig. Zwar möge die Bachstrasse eine wichtige Verbindung sein, als Kernzone werde diese aber nicht mehr gesehen. In der Zentrumszone entlang der Bachstrasse sei das Gebäude der Beschwerdeführer 4 das einzige, welches dem Orts- und Strassenbild dienen solle. Für alle anderen Gebäude gäbe es keinen Schutzstatus. Ein einzelnes Gebäude vermöge aber kein Orts- und Strassenbild zu schaffen oder erhalten. Der Schutzstatus für das Gebäude der Beschwerdeführer sei nicht begründet. Der Schutzstatus sei aufzuheben.

Soweit mit der neuen Zentrumszone eine Begegnungszone für Jung und Alt geschaffen werden solle und dabei das bestehende Orts- und Strassenbild erhalten werden solle, sei der Schutz über die Zentrumszone ausreichend. Ein separater Schutzstatus für das Gebäude der Beschwerdeführer 4 sei nicht notwendig und sogar willkürlich. Zudem sei erwähnt, dass der Schutz des Orts- und Strassenbildes aufgrund der Kernzone weniger weit gehe als derjenige eines «erhaltenswertes Gebäude». Es werde bestritten, dass das Gebäude der Beschwerdeführer 4 eine Schlüsselstelle für die neue Zentrumszone sei. Die Zentrumszone diene gemäss § 22 nZR der Stärkung und Entwicklung eines Dorfzentrums, welches zu einem Begegnungsort für Jung und Alt werden solle. Unter Wahrung des Orts- und Strassenbildes sei verdichtet zu bauen. Für die Gestaltung werde ausgeführt, dass dem öffentlichen Charakter sowie der Gestaltung des Aussenraums eine grosse Bedeutung zukomme. Die Bebauung werde ihrer Funktion als Dorfzentrum gerecht und suche im Erdgeschoss den Kontakt zum Strassenraum. Die neue Zentrumszone stehe im Widerspruch zum neuen Schutzstatus «erhaltenswertes Gebäude» auf dem Grundstück der Beschwerdeführer 4. Gemäss § 22 nZR solle mit der Zentrumszone das Dorfzentrum gestärkt und entwickelt werden. Es solle ein Begegnungsort für Jung und Alt entstehen. Dabei solle verdichtet gebaut werden und eine Gestaltung des Aussenraums mit öffentlichem Charakter erfolgen. Der Kontakt zum Strassenraum werde gesucht. Dagegen werde mit dem Schutzstatus «erhaltenswertes Gebäude» eine Öffnung zur Strasse hin verweigert. Auch eine Verdichtung sei nicht möglich. Im Gegenteil müsse das Gebäude im Äusseren erhalten bleiben, wie es zurzeit sei. Mit der neuen Auflage des «erhaltenswertes Gebäudes» gelte gemäss § 45 Ziff. 4 nZR, dass diese Gebäude in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer äusseren Bausubstanz und Erscheinung erhalten blieben. Es handle sich um Objekte, die für das Ortsbild oder den Strassenzug prägenden

Charakter aufwiesen. Die Zuweisung zu erhaltenswerten Bauten sei für den Bauherrn und insbesondere für die kommunale Baubehörde eine Verhaltensanweisung, bei baulichen und anderen Änderungen besonders sorgsam umzugehen und speziell auf die Erhaltung der wertvollen Elemente zu achten. Baugesuche seien einer beigezogenen qualifizierten Fachperson zur Stellungnahme zu unterbreiten. Neu müssten die Grundeigentümer 4 also die Form erhalten, die äussere Bausubstanz und Erscheinung belassen. Weiter müsse jedes Baugesuch durch eine Fachperson geprüft werden. Dies führe nebst den massiven Mehrkosten durch die Baumaterialien auch zu Mehrkosten durch zusätzliche Fachpersonen und zu Zeitverlust in der Bearbeitung des Baugesuchs. Durch die massive Einschränkung in der Nutzung und der Eigentumsfreiheit erleide das Grundstück einen Minderwert. Dieser sei durch die Gemeinde abzugelten. Beim vorliegenden Gebäude handle es sich um einen alten, baufälligen Stall. Die Grundmauern seien alt und müssten ersetzt werden. Gemäss Auflage müssten die Grundmauern im Äusseren erhalten bleiben oder durch gleiche Baumaterialien ersetzt werden. Ein solcher Ersatz sei sehr teuer und stehe in keinem Verhältnis zum Erhalt des Gebäudes. Somit bleibe nur eine geringe Sanierung der maroden Grundmauern. Es werde bezweifelt, dass dies dem Erhalt des Gebäudes diene. Weiter mache eine Sanierung nur dann Sinn, wenn danach die Nutzung gemäss den Vorstellungen der Beschwerdeführer 4 auch nachgekommen werden könne. Dies bedinge eine bessere Gebäudehülle mit einer Dämmung. Aufgrund der Bestimmungen des nZR dürfe die Dämmung nicht aussen angebracht werden. Diese müsse innen erfolgen. Dabei gehe viel Nutzfläche verloren. Ohne Gebäudedämmung würden jedoch die Anforderungen an den energietechnischen Nachweis nicht erbracht. Dadurch würde das Gebäude aber nicht bewohnbar und niemand hätte ein Interesse am Erhalt des Gebäudes. Die Bestimmungen zum Erhalt von «erhaltenswerten Gebäuden» gehe somit zu weit. Die Bestimmungen stünden vorliegend einer sinnvollen Sanierung und Umgestaltung im Weg. Der Charakter des Gebäudes könne sinnvoller auf eine andere Art der Gestaltung erhalten bleiben als durch die Vorschrift der Form, der äusseren Bausubstanz und der Erscheinung. Für das vorliegende Gebäude sei der Schutzstatus «erhaltenswertes Gebäude» nicht zielführend, weil dadurch kein Anreiz bestehe, das Gebäude tatsächlich zu erhalten. Entsprechend sei das Gebäude aus dem Schutzstatus zu entlassen. Die Bestimmungen der neuen Zentrumszone umfassten das Anliegen der Gemeinde zum Schutz des Orts- und Strassenbildes bereits ausreichend. Das vorliegende Gebäude bestehe aus zwei Gebäudeteilen. Der Gebäudeteil des Nachbarn sei bereits umgebaut worden. Die äussere Bausubstanz sei nicht erhalten worden. Die Fenster, Garagentore und Türen seien anders angeordnet worden. Die Form sei wohl noch erhalten, der Charakter und die Bausubstanz seien geändert worden. Unter dieser Ausgangslage sei es nicht nachvollziehbar, beim Gebäudeteil der Beschwerdeführer den Charakter und die äussere Bausubstanz erhalten zu wollen. Wie die Vorinstanz schreibe, bildeten die beiden Gebäudeteile eine Einheit. Diese sei nicht mehr vorhanden. Auch der Gebäudeteil der Beschwerdeführer 4 sei bereits teilweise saniert worden. Die Fenster seien ausgewechselt worden. Dabei sei ebenfalls nicht auf die bestehende Bausubstanz Rücksicht genommen worden. Die Fensterrahmen stünden völlig quer zum übrigen Stall. Diese Tatsachen stellten die berechnete Frage, was beim vorliegenden Gebäude erhalten werden solle. Eine Prüfung ergebe nur einen Schluss, nämlich die Aufhebung des Schutzstatus für das vorliegende Gebäude. Die Situation sei vor Ort am besten zu beurteilen.

Zusammenfassend sei festzuhalten, dass das Gebäude bisher nicht grundeigentümerverbindlich als «erhaltenswertes Gebäude» geführt worden sei. Entsprechend sei der neue Schutzstatus nicht nachvollziehbar. Mit der Umzonung von der Kernzone in die Zentrumszone erscheine der neue Schutzstatus «erhaltenswertes Gebäude» sogar willkürlich. Der Erhalt des Orts- und Strassenbildes sei mit der neuen Zentrumszone soweit notwendig bestens abgedeckt. Ein weitergehender Schutz sei nicht notwendig. Es gehe um ein einzelnes Gebäude. Dieses sei bereits umgebaut worden und habe dadurch seinen Charakter verloren. Es sei daher nicht vertretbar, das Gebäude auf GB Hägendorf Nr. 2923 neu als «erhaltenswertes Gebäude» einzustufen.

3.3.5.2 Vorbringen der Vorinstanz

Mit Vernehmlassung vom 13. Mai 2025 führt die Vorinstanz aus, sie habe das Gebäude in der Tat erst nach der Vorprüfung auf Anregung des Kantons als erhaltenswert kategorisiert. Es werde nicht als «schützenswert» bezeichnet. Die mildere Form erachte sie als zweckmässig. Die Frage sei unter Beizug der kantonalen Denkmalpflege zu klären, der Gemeinderat halte aber grundsätzlich am Status «erhaltenswert» fest.

3.3.5.3 Würdigung

Vorab ist zu beurteilen, was die Regelung der erhaltenswerten Bauten für Wirkungen zeitigt. Hierfür kann auf den amtlichen Teil (Ziff. 3.4.1, lit. c) verwiesen werden, wonach die als erhaltenswert eingetragenen Gebäude lediglich eine Absichtserklärung der Gemeinde darstellen und im Nachgang einzelne Schutzverfügungen ergehen sollen. Die Grundeigentümer können sich dannzumal bei einer allfälligen Schutzverfügung sowohl gegen die Einstufung als auch gegen weitere grundeigentümerverbindliche Anordnungen wehren. Die Regelung des Umgangs mit erhaltenswerten Bauten im Einzelfall in einem nachgelagerten Verfahren ist zwar unüblich, wird aber vorliegend in Anbetracht dessen, dass diese auch bereits in der rechtsgültigen Ortsplanung Bestand hatte, als recht- und zweckmässig erachtet. Für den vorliegenden Einzelfall bedeutet dies, dass den Beschwerdeführern 4 aus der Einstufung noch keinerlei Verbindlichkeiten erwachsen können und auch die Einstufung selbst noch nicht definitiv ist. Die wenig konkrete Anweisung, mit der Baute «bei baulichen und anderen Änderungen besonders sorgsam umzugehen und speziell auf die Erhaltung der wertvollen Elemente zu achten» kann für die Grundeigentümer aufgrund dessen, dass erst später geklärt werden soll, ob und was an einer Baute erhalten werden soll und zum jetzigen Zeitpunkt keine grundeigentümerverbindlichen Einschränkungen erfolgen, keine Wirkung entfalten. Vielmehr ist im Nachgang, wohl spätestens zum Zeitpunkt eines Baugesuches, die geplante Abklärung vorzunehmen. Wenn daraus eine definitive Einstufung der Liegenschaft mit konkreten Verpflichtungen erfolgt, ist der Beizug einer Fachperson im Grundsatz nicht zu beanstanden. Der einzige Nachteil besteht für die Beschwerdeführer 4 somit darin, dass sie sich allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt (erneut) zur Wehr setzen müssten. Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen und des Umstandes, dass das gesamte Gebäude auch in der rechtsgültigen Ortsplanungsrevision - wenn auch im Orientierungsinhalt - als erhaltenswert eingetragen ist, ergeben sich für die Beschwerdeführer 4 - zumindest vorerst - keine Änderungen. Nach wie vor erwachsen ihnen aus dem Eintrag keinerlei Verpflichtungen, so dass fraglich ist, ob die Beschwerdeführer 4 dadurch überhaupt beschwert sind. Insofern ist die gewissermassen vorläufige Eintragung als erhaltenswertes Gebäude nicht zu beanstanden. Im Ergebnis ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der ZPO aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 2'400.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführer 4 unterliegen zwar, es wäre vorliegend aber stossend, ihnen die Verfahrenskosten vollumfänglich aufzuerlegen, da sie nicht ohne weiteres darauf vertrauen konnten, dass ihnen aus der vorliegenden Planung tatsächlich keine Nachteile erwachsen. Es rechtfertigt sich daher, ihnen die Hälfte der Verfahrenskosten aufzuerlegen. Den am Verfahren beteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten (§ 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen (§ 39 VRG) zugesprochen oder auferlegt. Ein Abweichen von der Regel ist vorliegend nicht angezeigt. Die restlichen Verfahrenskosten sind demnach vom Staat zu tragen. Der von den Beschwerdeführern 4 geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 ist ihnen anteilmässig rückzuerstatten. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen.

3.3.6 Beschwerde von Alexander Meier et al., Fridgasse 35, 4614 Hägendorf, vom 27. September 2024

Mit Beschwerde vom 27. September 2024 stellten die Beschwerdeführer 5 folgende Rechtsbegehren:

1. Die Entscheide des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Hägendorf vom 20. September 2024 seien, soweit damit die Einsprachen der Beschwerdeführer abgewiesen sowie nicht auf diese eingetreten wird, aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Das Zonenreglement sowie die Nutzungspläne seien in der öffentlich aufgelegten Fassung (1. Auflage und 2. Auflage) nicht zu genehmigen und die Angelegenheit sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Eventualiter seien insbesondere § 16 Abs. 2 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne in der öffentlich aufgelegten Fassung nicht zu genehmigen und wie nachstehend beschrieben anzupassen.

In der Wohnzone W2a sind weiterhin nur 1-2 Familienhäuser in einer landschaftsschonenden Bebauung und keine Mehrfamilienhäuser / 3-Familienhäuser zuzulassen und § 16 Abs. 2 des Zonenreglementes ist wie folgt anzupassen und zu ergänzen:

Wortlaut mit Streichungen und Ergänzungen:

«Einfamilien-, Doppel-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser bis max. 3 Wohnungen sowie der Bauweise der Zone angepasste, nichtstörende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büros, Arztpraxen, Ateliers, Coiffeurbetriebe, Physiotherapien, Massagestudios) sind in landschaftsschonender Bebauung zugelassen.»

Wortlaut nach Streichungen und mit Ergänzungen:

«Einfamilien-, Doppel-, Reihen-Einfamilienhäuser sind in landschaftsschonender Bebauung zugelassen.»

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST. zu 8.1 %) zu Lasten der Einwohnergemeinde Hägendorf.

Mit Beschwerdebegründung vom 16. Januar 2025 stellten die Beschwerdeführer 5 folgende «präzisierten und ergänzten» Rechtsbegehren:

1. Die Entscheide des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Hägendorf vom 20. September 2024 seien, soweit damit die Einsprachen der Beschwerdeführer abgewiesen sowie nicht auf diese eingetreten wird, aufzuheben und die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
2. Das Zonenreglement sowie die Nutzungspläne seien in der öffentlich aufgelegten Fassung (1. Auflage und 2. Auflage) nicht zu genehmigen und die Angelegenheit sei zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.
3. Eventualiter seien insbesondere § 16 Abs. 2 des Zonenreglements sowie die Nutzungspläne in der öffentlich aufgelegten Fassung nicht zu genehmigen und wie nachstehend beschrieben anzupassen.

In der Wohnzone W2a sind weiterhin nur 1-2 Familienhäuser in einer landschaftsschonenden Bebauung und keine Mehrfamilienhäuser / 3-Familienhäuser zuzulassen und § 16 Abs. 2 des Zonenreglementes ist wie folgt anzupassen und zu ergänzen:

Wortlaut mit Streichungen und Ergänzungen:

«Einfamilien-, Doppel-, Reiheneinfamilien- und Mehrfamilienhäuser bis ~~max. 3 Wohnungen~~ sowie der Bauweise der Zone angepasste, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. ~~Büros, Arztpraxen, Ateliers, Coiffeurbetriebe, Physiotherapien, Massagestudios~~) sind in landschaftsschonender Bebauung zugelassen. Eine zusätzliche Kleinwohnung (max. 2 ½ Zimmer) ist zulässig. Nicht zulässig sind Terrassenhäuser.»

Wortlaut nach Streichungen und mit Ergänzungen:

«Einfamilien- und Doppel-, Reiheneinfamilienhäuser sowie der Bauweise der Zone angepasste, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind in landschaftsschonender Bebauung zugelassen. Eine zusätzliche Kleinwohnung (max. 2 ½ Zimmer) ist zulässig. Nicht zulässig sind Terrassenhäuser.»

4. Eventualiter sei anstelle der Ausnützungsziffer die neu eingeführte Überbauungsziffer durch die Geschossflächenziffer zu ersetzen oder alternativ massiv (max. 20 % für oberirdische Bauten in der Wohnzone W2a) zu reduzieren.
5. Eventual-Antrag: Der Kanton hat zu prüfen, ob ein Ausschluss von grossen Gebieten (z.B. Gebiet Zibatra oder Thalacker) von der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung zweckmässig und auch rechtmässig ist sowie die relevanten Berechnungen korrekt sind.
6. Eventual-Antrag: Die Ausstands-Protokolle der vorberatenden Kommission Ortsplanungsrevision Hägendorf sind dem Kanton Solothurn / Amt für Raumplanung und den Einsprechern beizubringen.
7. Eventual-Antrag: Die Unabhängigkeit von Auftraggeber / Bauverwaltung und Auftragnehmer / Planersteller sind dem Kanton Solothurn / Amt für Raumplanung und den Einsprechern glaubhaft darzulegen.
8. Eventual-Antrag: Es ist mindestens ein unabhängiger Experte / Ortsplaner zur grundlegenden Überprüfung der gesamten Ortsplanung beizuziehen, welcher durch den Kanton Solothurn / Amt für Raumplanung und die Einsprecher als unabhängig anerkannt wird und welcher eine «Unabhängigkeitserklärung» abgibt.
9. Eventual-Antrag: Bei allfälligen weiteren Auflagen der Ortsplanungsrevision sind die Bevölkerung rechtzeitig und wahrheitsgemäss über den wesentlichen Inhalt der Revision zu informieren und es ist vor der Auflage eine Informationsveranstaltung unter Beizug vom Kanton Solothurn / Amt für Raumplanung, dem Ersteller der Quartieranalyse sowie des allenfalls weiteren unabhängigen Experten durchzuführen.
10. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST. zu 8.1 %) zu Lasten der EWG Hägendorf.»

3.3.6.1 Vorbringen der Beschwerdeführer 5

Die Beschwerdeführer 5 bestreiten, dass mit den Änderungen der Gemeinde die revidierten Bestimmungen den heute rechtsgültigen Bestimmungen derselben Zone angeglichen würden: bis heute seien rechtmässig keine Mehrfamilienhäuser (weder 5-Familienhäuser noch 3-Familienhäuser) in der Wohnzone W2a möglich gewesen. Lediglich Terrassenhäuser, auf welche die Gemeinde nun verzichte, seien (jedoch) mit einer Gestaltungsplan-Pflicht möglich gewesen. Die Wohnzone W2a sei daher seit Jahrzehnten (auch schon vor dem aktuell geltenden RRB

Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003) eine Zone ohne Mehrfamilienhäuser, sondern von 1-2-Familienhäusern. Die Eigentümer der bereits überbauten Parzellen hätten also davon ausgehen können müssen, dass dies im Sinne der Besitzstandswahrung auch so bleiben werde. Die Gemeinde schreibe nun, dass ein gänzlicher Ausschluss von Mehrfamilienhäusern (wie aktuell und seit vielen Jahrzehnten vorhanden) weder zweckmässig noch rechtmässig sei, insbesondere weil diese Zone W2a einen grossen Flächenanteil aller Bauzonen umfasse. Genau das Gegenteil sei jedoch der Fall: es sei weder zweckmässig noch rechtmässig, einen so grossen Flächenanteil - pauschal - ohne Grenzen und ohne Qualitätskriterien - von einer 1-2-Familienhauszone in eine Mehrfamilienhauszone «aufzuzonen / umzuzonen». Gerade der von der Gemeinde angeführte kantonale Richtplan (vom Bundesrat genehmigt am 24. Oktober 2018) gebe im Bereich der Siedlungsqualität beispielsweise vor, dass «neue Bauten sorgfältig in bestehende Baubestände eingegliedert» werden müssten, die pauschale, grenzenlose, nicht qualitätssichernde Möglichkeit von grossvolumigen Mehrfamilienhäusern in der bisherigen 1-2-Familienhauszone sei daher weder zweckmässig noch rechtmässig, sondern vielmehr offensichtlich unzweckmässig und widerspreche der übergeordneten Planung. Der kantonale Richtplan sehe als Planungsgrundsatz (S-1.2.1) weiter vor, dass die Gemeinden «ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen bezeichnen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.» Die Gemeinde habe aber nicht nur die Siedlungsqualität nicht beachtet, sondern auch noch keine konkreten Gebiete ausgewählt und wolle pauschal in der Wohnzone W2a mit einem sehr grossen Flächenanteil aller Bauzonen neu Mehrfamilienhäuser anstelle 1-2-Familienhäuser zulassen; dies sei in den Augen der Beschwerdeführer 5 offensichtlich weder zweckmässig noch rechtmässig. Die Gemeinde «übertreibe» es mit dem unzweckmässigen gewählten «Giesskannenprinzip» mit der Verdichtung definitiv: Verdichten mache vor allem im Zentrum Sinn, wo der Verkehr optimal erschlossen sei und nicht am Dorfrand und schon gar nicht überall und auch nicht ohne Beachtung der vorhandenen Strukturen und Identitäten. Die Gemeinde als Vorinstanz habe in Bezug auf die Umrechnung der Nutzungsziffern keine rechtsgenügende Interessenabwägung vorgenommen. Gemäss den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sei die Vorinstanz verpflichtet, im Rahmen ihrer Entscheidungsfindung sämtliche betroffenen Interessen sorgfältig und nachvollziehbar abzuwägen. Dabei seien sowohl die öffentlichen als auch die privaten Interessen einzubeziehen und gegeneinander abzuwägen. Das Fehlen einer solchen Abwägung stelle eine Verletzung des Verhältnismässigkeitsprinzips dar und führe dazu, dass die getroffene Entscheidung nicht den Anforderungen der Rechtsstaatlichkeit genüge. Insbesondere bleibe unklar, ob und in welchem Umfang die Umrechnung der Nutzungsziffern den übergeordneten planerischen und baurechtlichen Zielen entspreche. Die Angelegenheit sei daher zur Ergänzung der fehlenden Abwägung und zur Neubeurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen. Alternativ sei die übergeordnete Instanz aufzufordern, die fehlende Interessenabwägung im Rahmen ihrer Prüfung nachzuholen und eine Entscheidung unter Beachtung der geltenden rechtlichen Vorgaben zu treffen. Auch das von der Gemeinde angeführte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) gebe bei der Siedlungsentwicklung nach innen zwingend eine «angemessene Berücksichtigung der Wohnqualität» vor: würden nun Baulücken zwischen den vorhandenen 1-2-Familienhäusern mit Mehrfamilienhäusern gefüllt - und davon sei zweifellos auszugehen - wäre weder die Siedlungsqualität noch die Wohnqualität mehr gegeben, die angeführten Änderungen der Gemeinde seien also auch diesbezüglich weder zweck- noch rechtmässig und widersprächen übergeordnetem kantonalem und nationalem Recht.

Die Beschwerdeführer 5 würden der Gemeinde für die Berücksichtigung ihrer diesbezüglichen Anträge in der Mitwirkung (bei der 1. Auflage) und die Differenzierung der flächenmässig grössten Wohnzone W2 «zumindest» wieder in die Wohnzone W2a und W2b danken. Ebenfalls würden sie für die teilweise Berücksichtigung ihrer diesbezüglichen Anträge der 1. Einsprache (bei der 2. Auflage) und die Planung von «zumindest» 3-Familienhäuser anstelle von 5-Familienhäuser in der Wohnzone W2a danken. Wie bereits voranstehend ausgeführt, sei aber leider auch die aktuell aufgelegte Version (2. Auflage) offensichtlich weder zweck- noch rechtmässig und widerspreche übergeordnetem kantonalem und nationalem Recht. Es erschliesse sich den Beschwerdeführer 5 daher nicht, wie den beiden Interessen nach Ausschöpfung der Verdich-

tungspotenziale und Verhinderung von Qualitätsverlusten einzelner Quartiere mit der beschlossenen Planung der Gemeinde Rechnung getragen worden sei und ein qualitatives Ortsbild nun umfassend und ausreichend sichergestellt sein solle. Die Wohnzone W2a sei - wie die Gemeinde selbst anführe - sehr gross. Auch einzelne Quartiere innerhalb der Wohnzone W2a - beispielsweise das Quartier Eggberg - seien sehr gross. Das Quartier Eggberg reiche beispielsweise von der Hauptstrasse im «Süden» bis zur Autobahn im «Norden» sowie von der Landwirtschaftszone Richtung Egerkingen im «Westen» bis zur Teufelsschlucht im «Osten». Es gebe sehr zentrale und sehr periphere Gebiete innerhalb dieses Quartieres. Wie die Quartieranalyse aufzeige, wäre eine siedlungsverträgliche und qualitätsvolle Verdichtung aber nicht pauschal im gesamten Gebiet der Wohnzone W2a oder im gesamten Quartier Eggberg innerhalb der Wohnzone W2a möglich, sondern nur in ausgewählten Gebieten. Eine Verdichtung wäre beispielsweise im Süden entlang der Hauptstrasse denkbar. Damit würde dann auch gerade dem von der Gemeinde angeführten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) entsprochen, welches auch vorgebe, dass «schwergewichtig an Orten geplant werden soll, die auch mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind». Mehrfamilienhäuser (3-Familienhäuser) anstelle von 1-2-Familienhäusern wären nur in ausgewählten, zentralen Gebieten und zusätzlich mit qualitätssichernden Bestimmungen (z.B. mittels einer Gestaltungsplanpflicht) zweckmässig, rechtmässig und würden damit übergeordnetem Recht entsprechen. Mit der beschlossenen Bestimmung, dass Mehrfamilienhäuser (3-Familienhäuser) pauschal und generell in der flächenmässig grössten Wohnzone W2a und auch ohne Beachtung der vorhandenen Quartierstrukturen möglich sein sollten, seien weder mögliche Gebiete ausgewählt noch qualitätssichernde Massnahmen ergriffen worden.

Es sei nie beanstandet worden, dass die Gemeinde die Ausnützungsziffer ersetze, dies sei bekanntlich notwendig. Hingegen werde weiterhin beanstandet, dass zwei Ziffern kombiniert würden, welche beide nur den Fussabdruck einer Baute beschrieben. Das Volumen könne so nicht vernünftig eingeschränkt werden. Auch die weiteren Masse seien nur bedingt dazu geeignet. Dass mit der gewählten Kombination von Ziffern eine Verdoppelung oder sogar Vermehrung der bisher möglichen Gebäudevolumen geschehen könne, sei auf keinen Fall zweck- und rechtmässig und widerspreche auch übergeordnetem Recht. Es könnten so volumenmässig grosse «Bauklötze» in die bestehenden Strukturen platziert werden. Die Beschwerdeführer 5 hielten aufgrund der bisherigen Ausführungen an ihren Anträgen 1A und 1B (1. Auflage) fest und begründeten zusätzlich wie folgt.

Die Begründungen an dieser Stelle seien an die Veränderungen angepasst, welche die Gemeinde zwischenzeitlich mit der beschlossenen und dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreiteten 2. Auflage vorgenommen habe. Die zusätzlichen Begründungen hätten der Gemeinde bereits vorgelegen (auf Stufe Mitwirkung, Einsprache zur ersten Auflage oder Einsprache zur zweiten Auflage). Da die Gemeinde als Vorinstanz in den Augen der Beschwerdeführer 5 diese Begründungen nicht oder nicht richtig gewürdigt habe, seien diese weiterhin «gültig». Sie verwiesen deshalb an entsprechender Stelle auf das «bereits Gesagte», wobei dies der Einfachheit halber in der Beschwerdeschrift angeführt werde.

Als zusätzliche Ausführungen zu den Anträgen führen die Beschwerdeführer in der Folge an, die Informationspflicht der Vorinstanz sei nicht erfüllt worden. Die Bevölkerung sei nicht über die massiven Änderungen bei der Wohnzone W2a informiert worden. An der Informationsveranstaltung vom 2. Juni 2022 sei nur erwähnt worden, dass die Ausnützungsziffer entfalle und dass die Baubegriffe und Messweisen harmonisiert worden seien. Mit keinem Wort sei erwähnt worden, dass in der flächenmässig grössten Wohnzone W2a neu Mehrfamilienhäuser (5-Familienhäuser bei der 1. Auflage resp. 3-Familienhäuser bei der 2. Auflage) samt Gewerbe erstellt werden könnten. Kein Wort auch dazu, dass dank den gewählten Baubegriffen «Überbauungsziffer» und «Grünflächenziffer» neu Gebäude mit viel grösseren Volumen gebaut werden könnten. Die öffentliche Planaufgabe widerspreche der bisherigen Information der gutgläubigen Bevölkerung z.B. im «Hägendorf Info», welche nur erwähne, dass Hägendorf an der Hanglage nicht mehrstöckig bauen wolle. Es könne auch in keiner Weise nur von einer sprachlichen Ände-

rung die Rede sein, wie an der Informationsveranstaltung als auch in einem Zeitungsartikel informiert worden sei. Im Oltner Tagblatt vom 11. Juni 2022 stehe in einem Artikel zur OPR von Hägendorf: «Eine wichtige sprachliche Änderung: Die Ausnützungsziffer entfällt. Diese wird aufgrund der kantonalen Bauverordnung gestrichen. Alternativ soll nun der Begriff Überbauungsziffer verwendet werden. Dieser beschreibt ebenfalls den Fussabdruck einer Baute im Verhältnis zur Fläche des Grundstückes.»

Vor der Mitwirkung hatte die Vorinstanz die aktuell gültigen Wohnzonen W2a, W2b und W2c in eine Wohnzone W2 zusammengefasst. Nachdem die Beschwerdeführer 5 an der Mitwirkung ihre Bedenken vorgebracht hätten, habe die Vorinstanz die Wohnzone W2 pro forma in eine Wohnzone W2a und W2b unterteilt. Zudem sei in der Wohnzone W2a die Gebäudelänge bei Einfamilienhäusern von 32 m auf 25 m reduziert worden, bei Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern (2. Auflage) bleibe die Länge nach wie vor bei 32 m bestehen. 3-Familienhäuser seien nach wie vor in der Wohnzone W2a möglich.

Anhand eines Beispiels machen die Beschwerdeführer weiter geltend, mit dem Ersatz der aktuell geltenden Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2a durch die gewählte Überbauungsziffer und dem neu angesetzten Faktor 0.32 sei eine Verdoppelung oder sogar eine Verdreifachung der bisher möglichen Gebäudevolumen möglich. Durch die Grünflächenziffer als zweiten gewählten Faktor finde ebenfalls keine effektive Einschränkung statt, da sehr viele Ausgestaltungen noch zur Grundflächenziffer (Grünflächenziffer) gerechnet werden könnten. Ausserdem sei die Grünflächenziffer mit 0.4 sehr tief angesetzt. Die beiden gewählten Baubegriffe Überbauungsziffer und Grünflächenziffer regelten beide nur die Grundfläche einer Baute, nicht aber das Volumen eines Gebäudes. Bei mehrgeschossigen Gebäuden seien dadurch massiv höhere Volumina möglich. Sehr gut sei diese Vermehrfachung der möglichen Gebäudevolumen sichtbar, indem man den Plan mit der neu berechneten Überbauungsziffer betrachte. Überbaute Liegenschaften, welche die bisherige Ausnützungsziffer 0.30 maximal ausgenutzt hätten, seien nun plötzlich mit einer Überbauungsziffer von z.B. 0.18 eingetragen, wohlgeachtet pro Geschoss und nicht nur im Grundriss. Und wohlgeachtet ohne Einbezug der möglichen Boni oder der neu zusätzlich eingeführten Überbauungsziffer für untergeordnete Bauten von 5 %. Nach dem Gesagten bzw. den Berechnungen würde die Nutzung somit fast verdreifacht bzw. alleine durch den Wechsel und die Anpassung des Prozentsatzes mehr als verdoppelt. Eine solche Mehrnutzung sei in keinem Dokument ersichtlich und es könne sich fast nur um ein Versehen der Vorinstanz handeln, was es zu korrigieren gelte. Letztlich hätte denn bei einer solchen Erhöhung der Nutzungsziffern auch eine Verhältnismässigkeitsprüfung und Herleitung mittels Interessenabwägung zu erfolgen.

Die öffentliche Planaufgabe widerspreche auch dem behördenverbindlichen räumlichen Leitbild, welches ein kontinuierliches Wachstum von 50 bis 55 Personen pro Jahr und eine siedlungsverträgliche Nachverdichtung anstrebe. Mit der Möglichkeit, grossvolumige 3-Familienhäuser an der gesamten Hanglage zu bauen, werde das Wachstumsziel massiv überschritten. Zudem sei die Nachverdichtung nicht siedlungsverträglich. Die Gemeinde benenne im Raumplanungsbericht auf S. 12 das räumliche Leitbild als wichtige Grundlage.

Die öffentliche Planaufgabe widerspreche den Resultaten der ebenfalls zwingenden Quartieranalyse, welche beispielsweise im Quartier 6 «Eggberg-Heiligacker» und Quartier 7 «Spitzentrüti-Vogelberg» keine Möglichkeit von Mehrfamilienhäusern an der Hanglage vorsehe. Hier ein Auszug aus der Quartieranalyse, Seite 46: «Wir sind der Ansicht, dass die bestehende Bebauungsstruktur und der Quartiercharakter der beiden Quartiere 6 und 7 sensibel auf die Volumetrie und Typologie reagieren. Im Grundsatz sollte an diesen exponierten Hanglagen deshalb, insbesondere der Körnigkeit geschuldet, auf Terrassen- und Mehrfamilienhaus-Typen verzichtet werden.» Und auf Seite 40 der Quartieranalyse stehe bezüglich dem Quartier 6 Eggberg-Heiligacker: «... die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtung im Bestand ...» Umbauten sollten 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 und der Hanglage nur im Ausnahmefall denkbar und sorgfältig zu prüfen. Mehrfamilienhaus-Typologien sind nur im südlichen, eher flachen Abschnitt verträglich.» Zum Thema Grossflächige W2-Zonen am Hang stehe auf Seite 45: «Durch den hohen Grad an Homogenität reagiert die Struktur sensibel auf Störungen der Körnigkeit und Typologie. Die Quartierverträglichkeit ist somit nicht zwingend gegeben und sorgfältig zu prüfen. Wie punktuelle Eingriffe beispielsweise durch die beiden Terrassenhäuser am Weinhaldenfeld zeigen, können solche Störungen durch ihre Volumetrie und den Bedarf an Abstellplätzen zu starken Veränderungen der Bebauungsstruktur und gar zum teilweisen Verlust der Quartieridentität führen.» Die Vorinstanz benenne im Raumplanungsbericht auf S. 17 die Quartieranalyse als wichtige Grundlage.

Der Leitfaden für die Gemeinden «Siedlungsentwicklung nach innen» als Anforderung und Rahmenbedingung werde nicht beachtet. Mit 3-Familienhäusern (2. Auflage) in bisherigen 1-2-Familienhaus-Zonen würden die Grundsätze «Qualität vor Quantität» und «Grenzen der Verdichtung» auf keinen Fall beachtet und nicht verträglich und qualitativ umgesetzt. Auch hier sei die Bevölkerung nicht korrekt informiert worden. Es handle sich keinesfalls um leichte Anpassungen in der Zonierung, wie vor Ort zu erfahren und in der Zeitung zu lesen gewesen sei. Die Gemeinde benenne im Raumplanungsbericht auf S. 24 den Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» als in der Ortsplanung zu berücksichtigen. Und an der Informationsveranstaltung sei der Leitfaden ebenfalls erwähnt worden. Daraus gehe hervor, dass die Rahmenbedingungen für die Ortsplanungsrevision unter anderem «Qualität vor Quantität» und «Grenzen der Verdichtung» seien.

Die aktuell aufgelegte Ortsplanung widerspreche ausserdem den diversen Stellungnahmen der vorprüfenden Stelle des Kantons Solothurn, welche durchaus sachlich und ausgewogen seien. In der zweiten Vorprüfung des Kantons, welche nach wie vor Gültigkeit habe, stehe auf Seite 23 geschrieben: «Sollen in der zweigeschossigen Wohnzone tatsächlich Mehrfamilienhäuser bis zu 5 Wohneinheiten zulässig sein oder sollten diese nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes ermöglicht werden? Allgemein sind die max. Überbauungsziffern und die max. Gebäudelängen (besonders auch in den Industriezonen) u.E. zu hoch definiert. Ebenso sind die ÜZ für Unterniveaubauten sehr hoch definiert und deshalb bei allen Zonen zu prüfen». Und in der dritten, abschliessenden Vorprüfung stehe auf Seite 2: «Bezüglich dem Umgang mit der 2-geschossigen Wohnzone verweisen wir auf den 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022. Unseres Erachtens wird zum einen bei der flächengrössten Zone der Einwohnergemeinde das Verdichtungspotenzial nicht ausgeschöpft. Zum anderen können durch punktuelle Strukturveränderungen Qualitätsverluste entstehen. So könnte beispielsweise ein voll ausgenutztes Projekt mit 5 Wohneinheiten im Quartier Spitzenrüti-Vogelberg entstehen (fehlende Qualitätssicherung).»

Als übergeordnete Zielsetzung nenne der Raumplanungsbericht auf S. 29: «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.» Ihres Erachtens würden aber die Rahmenbedingungen wie a) räumliches Leitbild, b) Quartieranalyse und c) Leitfaden «Siedlungsentwicklung nach innen» nicht berücksichtigt. Auf Seite 127 des Raumplanungsberichtes werde auf die wesentlichen Änderungen eingegangen. Folgendes werde geschrieben: «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.» Auf Seite 128 des Raumplanungsberichtes werde doch noch knapp erwähnt: «Grundsätzlich werden die Nutzungsmöglichkeiten mit der Festlegung der Überbauungsziffer erhöht.» Es werde nicht erwähnt, dass in der flächenmässig grössten Wohnzone W2a neu 5-Familienhäuser (1. Auflage) resp. 3-Familienhäuser (2. Auflage) samt Gewerbe erstellt werden dürften. Auch werde nicht erwähnt, dass die neuen Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern zu massiv grossvolumigeren Bauten führen würden. Auf Seite 129 des Raumplanungsberichtes stehe bezüglich der Überbauungszif-

fer: «Auf der Basis des Plans der heutigen Überbauungsziffer sowie den Erkenntnissen, Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus der Quartieranalyse wurden die Überbauungsziffern für die Zonen neu festgelegt.» Wie vorstehend dargelegt, sei die Quartieranalyse von Werk 1 sehr kritisch gegenüber massiven Änderungen in der Art der Bebauung. An der Hanglage fordere die Quartieranalyse von Werk 1 eine feinkörnige Gestaltung (1-2 Familienhäuser) und keine grobkörnigen Bauten (Mehrfamilienhäuser). Die massiv grösseren Volumen an der Hanglage würden von der Quartieranalyse kritisiert.

Mit der geplanten Ortsplanungsrevision (1. Auflage und auch 2. Auflage) würden Immobilien-Spekulanten Tür und Tor geöffnet, vorhandene Lücken an der Hanglage würden massiv überbaut. Bestehende, ortsbildprägende Liegenschaften würden zudem abgerissen und durch maximal renditeorientierte Mehrfamilienhäuser ersetzt. Mit einer solchen Veränderung würde aus dem Dorf Hägendorf ein «Hägendorf City», dies widerspreche dem Wachstumsziel von ca. 1 % pro Jahr, welches im gesetzlich bindenden räumlichen Leitbild festgelegt worden sei. Auch im Raumplanungsbericht auf S. 132 stehe unter dem Titel Bevölkerungsziel, dass die Bevölkerung jährlich um ca. 1 % wachsen solle. Zudem stehe: «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 verträglichen Infrastrukturauslastung der Gemeinde überein.» Im Raumplanungsbericht ab Seite 134, unter dem Titel 15.3 Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen, werde das Nachverdichtungspotenzial quantitativ abgeschätzt und in den Anhängen II bis V des Raumplanungsberichtes dargestellt. Die Beschwerdeführer 5 seien der Meinung, dass im Anhang V, welcher offenbar von der Planungsbehörde als massgeblich erachtet werde, die Zahlen im Bereich der Wohnzonen W2a und W2b nicht objektiv ermittelt worden seien. So gehe man in Anhang V bei der bereits bebauten Wohnzone W2a bis ins Jahr 2065 von einer Nachverdichtung von nur gerade 54 Personen aus. Die Planungsbehörde nehme denn auch Abweichungen in der zweigeschossigen Wohnzone vor und begründe diese auf Seite 136 wie folgt: «Die Quartieranalyse hat ergeben, dass diese Quartiere mit ihren stabilen Bebauungsstrukturen sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand reagieren. Das Potenzial für quartierverträgliche Nachverdichtung ist somit eher gering bis durchschnittlich. Die Werte wurden entsprechend korrigiert.» Aber genau diese Quartieranalyse, welche jetzt als Begründung dienen solle, sei ja nicht befolgt worden (keine Mehrfamilienhäuser an Hanglage, nur feinkörnige Bauten). Auf Seite 137 stehe: «Das für die vorliegende OPR massgebende Fassungsvermögen (vgl. Anhang V) steht, unter Berücksichtigung quartierverträglicher Nachverdichtungs- und Verdichtungspotenziale, 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.» Die Beschwerdeführer 5 seien überzeugt, dass die OPR nicht auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abgestimmt sei und Hägendorf mit der Umsetzung der Planaufgabe weit mehr als 1 % pro Jahr wachsen würde. Die Zahlen seien daher von externen und unabhängigen Fachexperten zu prüfen. Auf den Seiten 137/138 des Raumplanungsberichtes stehe geschrieben: «Die planungsrechtlichen Möglichkeiten für die Nachverdichtung wurden nicht pauschal geöffnet, sondern auf der Grundlage der Quartieranalyse quartierspezifisch festgelegt». Eine pauschale Erhöhung der Personendichte entspricht nicht dem Anspruch an eine quartierverträgliche Entwicklung. Die Gemeinde greift bewusst nicht stärker in das Grundeigentum der Einwohnenden von Hägendorf ein». Die Bebauungsstruktur an den Hanglagen ist sensibel gegenüber Nachverdichtungen. MFH-Typologien mit maximal 5 Wohneinheiten zulässig, Terrassenhäuser nur im Rahmen eines Gestaltungsplans.» Nach Ansicht der Beschwerdeführer 5 sei die Nachverdichtung mit der Möglichkeit von grossen Volumen und 5-Familienhäusern (1. Auflage) resp. 3-Familienhäuser (2. Auflage) in der Wohnzone W2a pauschal geöffnet worden. Grossvolumige Bauten seien nicht quartierverträglich. MFH-Typologien führten zu einer problematischen Nachverdichtung in den sensiblen Hanglagen. Die Zukunft in der Hanglage sehe ihrer Ansicht nach wie folgt aus: Es würden in Zukunft an der Hanglage 1-2-geschossige, feinkörnige Bauten neben oder hinter mehrstöckigen grobkörnigen Mehrfamilienhäusern stehen. Der Quartiercharakter werde nicht gewahrt und in das Grundeigentum der Einwohnenden von Hägendorf stark eingegriffen. Die Sicht auf das Quartier sowie der Quartiercharakter werde sich massiv ändern. Aber auch die bisher schöne Aussicht von bestehenden Gebäuden

werde durch grossvolumige Bauten eingeschränkt oder verbaut werden. Bezüglich der Nachverdichtung in der Wohnzone W2a, möchten sie noch Folgendes anmerken: Wie lasse es sich erklären, dass gemäss Auflageakten allein auf der als überbaut geltenden Parzelle GB Nr. 257 (davon sei neu GB Nr. 3430 abparzelliert worden), auf welcher aktuell keine Personen wohnten, theoretisch in zwei neuen 3-Familienhäusern mit jeweils 4 Familienmitgliedern 24 Personen wohnen oder alternativ auch in neu explizit zonenkonformen Arztpraxen oder Massagestudios arbeiten könnten. Auf den umliegenden Parzellen GB Nr. 2019 und GB Nr. 2286 könnten weitere 24 Personen wohnen, bei GB Nr. 790 nach einem Abbruch des Gebäudes weitere 12 Personen, total also 60 Personen. Eine solche extreme Verdichtung mit erhöhten möglichen Gebäudevolumen an einer peripheren Randlage / Hanglage / Aussichtslage, welche sich bisher in einer seit 2003 rechtsgültigen Wohnzone W2a für 1-2-Familienhäuser in einer landschaftsschonenden Bebauung befinde und im Westen und Norden an Landwirtschaft und Wald angrenze, stelle für die Beschwerdeführer 5 als Eigentümer / Mieter der Parzelle Nr. 3061 auf jeden Fall eine mögliche massive Beschränkung des Eigentums, eine «Quasi-Teil-Enteignung» dar. Durch den zu erwartenden sehr starken Anstieg der Landpreise, welcher schon im Vorfeld zu beobachten sei, wäre es für zukünftige Generationen, welche in Hägendorf aufgewachsen seien, sehr schwierig, noch Wohneigentum zu erwerben.

Da die gutgläubige, bisher mit räumlichem Leitbild, Hägendorf-Info und weiteren Zeitungsartikeln nicht korrekt informierte Bevölkerung, dies unter Umständen erst nach rechtskräftiger Ortsplanungsrevision bemerken würde, wäre wohl mit einer massiven Einsprache- und Beschwerde-Flut durch alle Instanzen beim Aufstellen von Bauprofilen zu rechnen.

Mit einer solchen Verdichtung werde weit über den Sinn und Zweck der nationalen und kantonalen Verdichtungsziele des Raumplanungsgesetzes hinausgeschossen. Aus einer sinnvollen und massvollen Verdichtung werde ein Dichtestress, welcher sich durchaus in vielen Einsprachen, Beschwerden und nachbarrechtlichen Auseinandersetzungen äussern könnte. Zu guter Letzt würde ein während Jahrzehnten und aktuell rechtlich geltendes Zonenreglement massiv verändert, die bisherigen Eigentümer von überbauten Landparzellen sehr stark benachteiligt. Die Besitzstandsgarantie sei nicht mehr gewahrt, dies widerspreche Grundsätzen wie «Treu und Glauben».

Die Vorinstanz sei auf ihre Einsprache zur 2. Auflage betreffend Antrag 2A) leider nicht «konkret» eingegangen und habe sich insbesondere nicht mit ihren Begründungen «befasst». Es habe auch keine Einspracheverhandlung betreffend Einsprache zur 2. Auflage der OPR «stattgefunden». Die Erwägungen der Vorinstanz entsprächen 1:1 den Erwägungen zu ihrer Einsprache zur 1. Auflage der OPR. Sie verzichteten daher an dieser Stelle, ihre identischen bereits vorgenommenen Ausführungen zu Antrag 1A) der 1. Auflage der OPR erneut aufzuführen.

Bisher hätten in der Wohnzone W2a Einfamilien-, Doppel-, Reiheneinfamilienhäuser, aber rechtmässig keine Mehrfamilienhäuser (weder 3-Familien- noch 5-Familien-Häuser) erstellt werden können. Der bisher mögliche und rechtmässig bewilligte Einbau einer sogenannten Kleinwohnung / Einliegerwohnung könne gemäss Rechtsprechung auf keinen Fall als vollständiges Haus angesehen werden. Gemäss der Rechtsprechung müssten Kleinwohnungen / Einliegerwohnungen tatsächlich klein sein und damit gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Grösse sein (ca. 20 % der Fläche der Hauptwohnungen), max. für 1-2 Personen Platz, max. 2.5 Zimmer umfassen und in der Regel im Unter- oder Erdgeschoss angeordnet sein. Es könne also auf keinen Fall argumentiert werden, es seien in der aktuell rechtsgültigen Wohnzone W2a bisher schon rechtmässig 3-Familienhäuser möglich gewesen. Es könne auch nicht Zweck der Ortsplanung sein, bisher nicht rechtskonforme Bauprojekte damit bewilligungsfähig machen zu wollen. Es könne ebenfalls nicht Zweck der Ortsplanung sein, allenfalls bereits rechtswidrig erteilte Baubewilligungen für 3-Familienhäuser (oder 5-Familienhäuser) nun nachträglich legalisieren zu wollen. Die vorgeschriebene und zu beachtende Quartieranalyse zeige ausserdem auf, dass in der Regel 1-Familienhäuser, selten 2-Familienhäuser mit kleinem Volumen in der Wohnzone W2a vorhanden seien und schon geringe Abweichungen in der Typologie und Volumetrie

massive Störungen und Qualitätsverluste verursachen könnten. Da die viel zu hohen Bebauungsziffern in der Wohnzone W2a in der 2. Auflage nicht angepasst worden seien, könnten nach wie vor grossvolumige Mehrfamilienhaus-Typologien erstellt werden, welche in keiner Art und Weise der verbindlichen Quartieranalyse entsprächen. Ein Auszug aus der Quartieranalyse, Seite 46 (bei den Akten der Einsprache zur 1. Auflage der OPR): «Wir sind der Ansicht, dass die bestehende Bebauungsstruktur und der Quartiercharakter der beiden Quartiere 6 und 7 sensibel auf die Volumetrie und Typologie reagieren. Im Grundsatz sollte an diesen exponierten Hanglagen deshalb, insbesondere der Körnigkeit geschuldet, auf (...) Mehrfamilienhaus-Typen verzichtet werden.» Und auf Seite 40 (bei den Akten der Einsprache zur 1. Auflage der OPR) der Quartieranalyse stehe bezüglich dem Quartier 6 Eggberg-Heiligacker: «... die stabilen Bebauungsstrukturen reagieren generell sensibel auf Nachverdichtung im Bestand...» Umbauten sollten in Volumetrie und Masstab 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». Es sei zwar - dem RPG folgend - grundsätzlich angezeigt, zu verdichten. Ein möglicher Weg dafür sei, dass mehr Wohneinheiten auf derselben Fläche «planerisch erzwungen» würden. Dies sei jedoch mitnichten überall sinnvoll. Vielmehr sei das Gegenteil der Fall und zu verdichten sei regelmässig nicht verträglich für bestehende Strukturen (vgl. Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision vom ARP). Dies sei denn auch vorliegend der Fall: wie soeben zitiert, habe die erfolgte Quartieranalyse offensichtlich festgestellt, dass an diesen Standorten nicht verdichtet werden solle! Vielmehr würde dies schädlich sein und die bestehenden Strukturen beeinträchtigen. Es sei auch so, dass das Arbeitspapier «Siedlungsentwicklung nach innen» für solche Fälle (ebenefalls) festhalte, dass nicht nachverdichtet werden soll (vom ARP, Seite 18-21), konkret: zweigeschossige Wohnzonen sollten in solchen Situationen ausdrücklich nicht im Fokus von Umstrukturierungen liegen. Vielmehr sei dieses Potenzial an anderer Stelle vorzufinden - das habe denn auch die Quartieranalyse ergeben. Diese grundsätzliche These, wonach in solchen Quartieren nicht zu verdichten sei, habe denn auch die Quartieranalyse bestätigt, wie vorangehend aufgezeigt worden sei. Kurzum: die Arbeitspapiere des Kantons sowie die erfolgte Quartieranalyse gelangten allesamt zum Schluss, dass kein Nachverdichten und auch keine Mehrfamilienhäuser an dieser Stelle erfolgen dürften. Mehrfamilienhäuser wären nun mit 3-Familienhäuser jedoch von der Planungsbehörde angedacht, was auf keinen Fall angehen könne. Mit der sehr simplen und teilweisen Umteilung («Rückverteilung») zwischen den Wohnzonentypen W2a / W2b werde aber in ihren Augen bei der 2. Auflage weder wie aufgeführt die Quartierverträglichkeit umfassend berücksichtigt noch den Anliegen der kantonalen Vorprüfungen entsprochen. Mit der Umsetzung (inkl. den Anpassungen im Zonenreglement) würden auch auf keinen Fall Qualitätsverluste durch punktuelle Strukturveränderungen bestmöglich ausgeschlossen. Die Planungsbehörden hätten sich im Rahmen des erneuten Planungsprozesses nicht konkret und detailliert mit ihren von der Vorinstanz als (teilweise) recht- und zweckmässigen Anträgen und Begründungen befasst, sondern - man möge die Ausdrucksweise verzeihen - sich mit allgemeinen und inhaltsleer wirkenden Floskeln begnügt. Es sei offensichtlich, dass die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei und hierdurch das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer 5 verletzt worden sei. Der angefochtene Entscheid sei auch deshalb aufzuheben.

Durch die Reduktion auf Wohnhäuser mit jeweils maximal 3 anstelle 5 Wohnungen würden auch nicht die rechtsgültigen Bestimmungen der Wohnzone W2a bestätigt, wie auf Seite 32 des Berichtes zu den Änderungen gegenüber der 1. Auflage (orientierend) erstaunlicherweise zu lesen sei. Es könne ausserdem auch nicht zweckmässig sein, dass in der Gemeinde Hägendorf die Wohnzone W2a mit der geringsten Bebauungsdichte 3-Familienhäuser darstelle. Es sei also keine 1-Familienhauszone (wie in vielen Gemeinden), keine 1-2-Familienhauszone (wie bisher in Hägendorf), sondern wäre nur noch eine 3-Familienhauszone / Mehrfamilienhauszone als geringste Bebauungsdichte vorhanden. Hier müsste wohl ziemlich lange im Kanton Solothurn gesucht werden, bis man eine vergleichbare Gemeinde finde, falls dies überhaupt möglich sei. Da allfällige Bauherrschaften sowie deshalb die Gemeinde Hägendorf möglicherweise bei der Einordnung von Kleinwohnungen / Einliegerwohnungen erfinderisch sein könnten, sei auch nicht

auszuschliessen, dass aus einem 3-Familienhaus in der Realität plötzlich ein 3-Familienhaus mit 3 nicht allzu kleinen Kleinwohnungen / Einliegerwohnungen werden würde - in anderen Gemeinden werde dies dann als 6-Familienhaus eingestuft.

Insgesamt könne festgehalten werden, dass weit über die Ziele der Raumplanung hinausgeschossen werde, weder die Qualität der Verdichtung noch die Grenzen des Wachstums würden angemessen (zweckmässig und rechtmässig) beachtet. Es sei erneut anzumerken, dass bei der 2. Auflage der Ortsplanungsrevision noch nicht einmal auf die massiv erhöhten möglichen Gebäudevolumen eingegangen worden sei, welche sie bei der 1. Einsprache zur Ortsplanungsrevision begründet hätten. Letztlich sei diesbezüglich nochmals auf Folgendes eingegangen: Die Quartieranalyse stelle klar, dass es nicht (nur) um die Anzahl der Wohnungen gehe, sondern vielmehr (auch) um überdimensionierte Volumen der einzelnen Gebäude, welche vermieden werden sollten. Es gelte somit (erneut) zu erwähnen, dass nicht nur die Anzahl der Wohnungen resp. Wohneinheiten bei einer resp. zwei verbleiben müsse, sondern es sei auch die zugehörige Nutzungsziffer entsprechend anzupassen. Andernfalls könnten auch drei Wohnungen à je 500 m² und dadurch riesige Baukörper baugesuchsgegenständlich werden, was für die bestehende Struktur nicht verträglich wäre. Die Planung sei nach dem Gesagten offensichtlich unzweckmässig, widerspreche den höheren Planungen und sei rechtswidrig.

Mit Blick auf die Koordination machen die Beschwerdeführer geltend, gemäss ihrem Wissensstand habe das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn zwischenzeitlich entschieden, dass ein Ausschluss bestimmter Gebiete aus einer laufenden Ortsplanungsrevision weder zweckmässig noch rechtmässig sei. Mit dem Ausschluss eines sehr grossen Gebietes (Zibatra), für welches gemäss Erläuterungen der Vorinstanz zurzeit ein Studienauftrag laufe, sei die Zweck- und Rechtmässigkeit der gesamten, durch die Vorinstanz beschlossenen Ortsplanungsrevision (2. Auflage) in Frage gestellt. Falls bei einem solchen Gebiet (z.B. Zibatra) nun Wohnungen und sinnvollerweise Mehrfamilienhäuser erstellt werden sollten, wären nicht nur die relevanten Berechnungen (z.B. betreffend Wachstumsziele der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre) zu berichtigen. Es wäre dann auch ein ausgewähltes Gebiet für die Siedlungsentwicklung nach innen vorhanden. Es könnte dabei auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter von anderen Quartieren / Gebieten innerhalb der Wohnzone W2a die erforderliche Rücksicht genommen werden. Dies würde ausserdem dem kantonalen Richtplan samt dem Planungsgrundsatz S-1.2.1 entsprechen. Und es würde an einem Ort geplant und verdichtet werden, der auch mit dem öffentlichen Verkehr (Bus / Bahn) gut erschlossen wäre. Damit würde in diesem Punkt dann auch gerade dem von der Gemeinde angeführten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) entsprochen.

Es könne vermutet werden, dass ein Ausschluss grosser Gebiete (z.B. Zibatra) von der öffentlichen Auflage der Gesamtplanung eine fehlende Koordination mit der Gesamtrevision darstelle. Es wäre in diesem Fall davon auszugehen, dass damit die relevanten Berechnungen für die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht korrekt seien.

Mit Blick auf Interessenkollisionen machen die Beschwerdeführer 5 geltend, es gäbe keinen ersichtlichen Grund, auf diese Anträge im Rahmen der Einsprache nicht einzutreten. Ausser, dass es für alle Beteiligten, auch den Beschwerdeführern 5, «unangenehm» sei. Man möge entschuldigen, dass sie deshalb die Anträge an die Vorinstanz nun als Beschwerde an den Regierungsrat aufnahmen. Ein langjähriges Kommissionsmitglied Ortsplanungsrevision habe den Beschwerdeführern 5 in der Funktion als Bauherr und erst nach erfolgter Baupublikation mitgeteilt, dass sie bitte nicht Einsprache gegen zwei 3-Familienhäuser erheben sollten (Baugesuchs-Nr. 36/22 bei den Akten der Baubehörde). Weiter sei mitgeteilt worden, dass nach der demnächst rechtskräftig genehmigten Ortsplanungsrevision die Beschwerdeführer 5 ansonsten mit zwei 5-Familienhäusern mit zusätzlich massiv vergrösserten Bauvolumen gegenüber dem bisher Erlaubten rechnen müssten. Es habe sich damals den Beschwerdeführern 5 die Frage gestellt, wieso ein solches Bauprojekt durch die Gemeinde überhaupt publiziert worden sei. Es sei offensichtlich gewesen, dass dieses Bauprojekt nicht rechtmässig und daher auch nicht bewilligungsfähig gewesen sei.

Es dürfe aufgrund des Gesagten durch die Beschwerdeführer 5 ausserdem vermutet werden, dass eine nicht zweckmässige und nicht rechtmässige Interessenkollision im Rahmen der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision vorliegen könnte.

Es sei von den Beschwerdeführern 5 nie in Frage gestellt worden, dass es sich bei den Werk 1 Architekten und BSB + Partner um anerkannte Fachbüros handle. Gerade die Werk 1 Architekten hätten als Ersteller der Quartieranalyse eine ausserordentlich wichtige und hervorragende Arbeit geleistet. Die Quartieranalyse der Werk 1 Architekten halte denn auch unmissverständlich fest, dass die beiden Quartiere 6 und 7 in der Wohnzone W2a sensibel auf die Volumetrie und Typologie reagierten und im Grundsatz an diesen exponierten Hanglagen deshalb auf Mehrfamilienhaus-Typen verzichtet werden sollte. Es stelle sich den Beschwerdeführern 5 aber die Frage, wieso das hauptverantwortliche und anerkannte Fachbüro BSB + Partner, vertreten durch Thomas Ledermann, die Erkenntnisse der Ersteller der Quartieranalyse nicht berücksichtigt habe und 5-Familienhäuser (1. Auflage) resp. 3-Familienhäuser (2. Auflage) mit massiv vergrössertem Volumen geplant worden seien. Es stelle sich ausserdem die Frage, wieso diese massiven und wichtigen Veränderungen / Ziele mit keinem einzigen Wort an der (formell) durchgeführten Mitwirkungsveranstaltung präsentiert worden seien.

Der Vorschlag, einen unabhängigen Experten beizuziehen, sei im Weiteren ursprünglich vom Ersteller der Quartieranalyse resp. der «Strategie Innenentwicklung» (Werk 1 Architekten) selbst gekommen. Aufgrund der in den Augen der Beschwerdeführer 5 allenfalls vorhandenen Interessenkollision, allenfalls fehlenden Unabhängigkeit, der weiterhin extremen und nicht qualitätssichernden Verdichtung (neu Mehrfamilienhäuser an der gesamten Hanglage in der Wohnzone W2a mit massiv erhöhten Gebäudevolumen), werde deshalb am Antrag festgehalten.

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) sehe in Art. 4 Abs. 1 ausdrücklich vor, dass die Behörden die Bevölkerung über die Ziele und den Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz zu unterrichten habe. Eine rein formell korrekte Durchführung - also die tatsächliche Durchführung einer Mitwirkungsveranstaltung - genüge diesem Gesetz auf keinen Fall. Es müsste auch eine materiell korrekte Durchführung erfolgen; es hätte also zum damaligen Zeitpunkt (1. Auflage) auch inhaltlich korrekt informiert werden müssen. Das Ziel sei gewesen - am gesamten Hang von Hägendorf - neu 5-Familienhäuser anstelle bisher 1-2-Familienhäuser mit zusätzlich massiv vergrössertem Volumen zuzulassen. Darüber sei nicht informiert worden, auch auf Nachfrage an der Informationsveranstaltung «Öffentliche Mitwirkung» nicht. Auch in den auf der Gemeindewebsite veröffentlichten Präsentationsunterlagen nicht. Auch in Zeitungsartikeln nicht. Die effektiv vorgenommene Informationsveranstaltung «Öffentliche Mitwirkung» und auch die weiteren Publikationen seien diesbezüglich offensichtlich weder zweck- noch rechtmässig gewesen und dies widerspreche wie dargelegt auch übergeordnetem Recht.

Den Präsentationsunterlagen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung / Informationsveranstaltung vom 2. Juni 2022 sei auf Seite 6 zu entnehmen, dass nur wenige Mitglieder der vorberatenden Kommission Ortsplanungsrevision Hägendorf angehörten und diese während vielen Jahren erarbeitet hätten. Beim Studium der drei Vorprüfungen der Gesamtrevision durch den Kanton Solothurn / Amt für Raumplanung falle auf, dass die Gemeinde (finanziert durch den Steuerzahler) mutmasslich einige Bemühungen unternommen habe, um die Reservezone bei GB Nr. 913 zur Bauzone umzuzonen, gerichtlich festgestellten Wald auf GB Nr. 912 anderweitig anzusiedeln, Land in der bisherigen Wohnzone W2a auch an Randlage / Hanglage neu nicht mehr nur für 1-2-Familienhäuser, sondern pauschal für 5-Familienhäuser mit massiv erhöhten Gebäudevolumen «umzuzonen» (vgl. bisherige Ausführungen). In den Genuss einer solchen Regelung käme beispielsweise die Parzelle GB Nr. 257 (neu sei davon abparzelliert die Parzelle GB Nr. 3430). Bei all diesen Geschäften sei der ehemalige Gemeinderat und das langjährige Kommissionsmitglied Heiner Roschi als Sohn resp. aktueller oder ehemaliger Miteigentümer der Erbgemeinschaft Roschi in ihren Augen in einem Interessenkonflikt durch das Zusammentreffen gegensätzlicher Interessen als Privatperson und als Kommissionsmitglied. Für sie sei es verständlich und «natürlich», dass man die eigenen Interessen von sich und seiner Familie vertrete. Es stelle sich aber die

Frage, ob diese Rollen klar getrennt worden seien. Sie bäten daher Heiner Roschi im Voraus höflich um Entschuldigung für ihren sachlich und nicht persönlich gemeinten Antrag an die Gemeinde, die Ausstands-Protokolle der vorberatenden Kommission Ortsplanungsrevision dem Kanton Solothurn / Amt für Raumplanung und den Einsprechern beizubringen. In diesem Zusammenhang möchten sie darauf hinweisen, dass mit Walter Müller als Bereichsleiter Bau ein weiteres Mitglied der vorberatenden Kommission Ortsplanungsrevision einen gewissen Interessenkonflikt aufweisen könnte. Als Mieter bei Karl Roschi (als Teil der Erbgemeinschaft Roschi) im Zweifamilienhaus an der Fridgasse 31 (GB Nr. 3168) sei es vorstellbar, dass ein Rollenkonflikt auftreten könnte. Unter Umständen müssten auch hier Ausstands-Protokolle beigebracht werden. Weitere Interessenkonflikte seien nicht ausgeschlossen und müssten allenfalls von Amtes wegen abgeklärt werden.

Es sei darauf hinzuweisen, dass die Arbeit bekanntlich in den Kommissionen gemacht werde und daher auch hier Ausstandsregeln anzuwenden seien, damit die formell entscheidende Instanz (hier die Vorinstanz) auch korrekt entscheiden könne. Bekanntlich reiche bereits der Anschein der Befangenheit, damit ein Behördenmitglied in den Ausstand treten müsse. Zumindest ein solcher sei aufgrund des oben Gesagten vorhanden, da gewisse persönliche Vorteile erreicht würden (ob gewollt oder nicht). Dementsprechend hätten die Personen in den Ausstand zu treten gehabt resp. hätten bei der Beurteilung der Planung in den Ausstand treten müssen.

Den Präsentations-Unterlagen im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung / Informationsveranstaltung vom 2. Juni 2022 sei auf Seite 6 zu entnehmen, dass die Ortsplanungsrevision im Wesentlichen durch BSB + Partner Ingenieure und Planer AG (Thomas Ledermann) als Gesamtprojektleiter erstellt worden sei. Auftraggeber dieser Planungs-Arbeiten sei die Gemeinde Hägendorf / Bauverwaltung. Die Gemeinde Hägendorf / Bauverwaltung beauftrage und mandatiere wiederum regelmässig die Geopunkt AG als externe Bauverwaltung. Die Geopunkt AG sei an vielen gleichen Standorten wie BSB + Partner Ingenieure und Planer AG domiziliert, weise gemäss Zefix / Moneyhouse gemeinsame Verwaltungsräte auf (Davide Secci) und die Mitarbeiterinnen, welche als Geopunkt korrespondierten, seien auf der Website der BSB + Partner aufgeführt (Bianca Hossli, Daniela Wüthrich). Es stelle sich die Frage, ob eine unabhängige Planung erfolgen könne und dürfe, da der Auftraggeber / Bauverwaltung (Geopunkt) faktisch gleichzeitig auch der Auftragnehmer / Planersteller (BSB + Partner) sei, oder ob nicht auch in diesem Bereich ein Interessenkonflikt vorhanden sei. Falls in diesem Bereich eine mangelnde Unabhängigkeit und Interessenkollision vorhanden wäre, sprichwörtlich der «Richter sein Henker» sei, wäre die aktuell aufgelegte Ortsplanungsrevision ganz grundsätzlich in Frage zu stellen und zu überdenken.

Aufgrund der allenfalls vorhandenen Interessenkollisionen, allenfalls vorhandenen fehlenden Unabhängigkeit der massgebenden Planer, extremen aktuell aufgelegten Verdichtung in der Wohnzone W2a, welche aktuell pauschal 3-Familienhäuser anstelle 1-2-Familienhäuser auch an Randlage und Hanglage vorsehe (2. Auflage), extrem ausgebauten Volumen, welche verdoppelte oder verdreifachte «Ausnutzungen» gegenüber der seit 2003 rechtskräftigen Zonenplanung aufwiesen, allenfalls aufgrund dieser Verdoppelung / Vermehrfachung der «Ausnutzungen» resp. Verdichtung viel zu grossen Dimensionierung gegenüber den verbindlichen Wachstumszielen und in ihren Augen mangelhaften, nicht transparenten Information scheine es sinnvoll und notwendig, einen unabhängigen Experten/Ortsplaner zur grundlegenden Überprüfung der gesamten Ortsplanung beizuziehen. Diesen Vorschlag hätten im Übrigen und wie bereits erwähnt im Jahre 2020 die Ersteller der Quartieranalyse (Werk 1 Architekten) im Ausblick / Fazit ihrer Analyse auf Seite 58 gemacht.

Aufgrund der obenstehend aufgeführten Argumente scheine es bei einer anfälligen Überarbeitung und weiteren Auflage der Ortsplanungsrevision sinnvoll und notwendig, die Bevölkerung rechtzeitig und wahrheitsgemäss (und somit insbesondere auch vollständig) über die wesentlichen Ziele und Inhalte der Revision zu informieren. In der Folge listen die Beschwerdeführer 5 auf, was eine korrekte Information der Bevölkerung ihres Erachtens alles enthalten sollte (Beschwerdebegründung vom 16. Januar 2025, S. 26 f.). Diese in ihren Augen korrekte Information

sei in keiner Weise im INFO Hägendorf, in den Präsentations-Unterlagen der Informationsveranstaltung, an dieser Informationsveranstaltung selbst und infolgedessen auch nicht im nachfolgenden Zeitungsartikel wiedergegeben worden. Auch der aktuell während der Auflage erschienene Zeitungsartikel informiere nach ihrem Empfinden wieder nicht korrekt, «verdichtet werden soll vor allem in der Talsohle, südlich der Bahnlinie», die flächenmässig grösste Zone, die Wohnzone W2a, sei also damit wohl nicht betroffen. Auf Anhieb hätten sie keine Ausführungen im Raumplanungsbericht der Gemeinde resp. BSB finden können, dass in der bisherigen seit 2003 rechtsgültigen Wohnzone W2a neu 5-Familienhäuser anstelle 1-2-Familienhäuser möglich wären. Falls dies so wäre, stelle sich die Frage, ob der Gemeinde nicht an einer offenen, transparenten Information der Bevölkerung gelegen sei und ob dieses Vorgehen rechtlich zulässig wäre. Dass Gemeinden auch transparent im Rahmen einer Informationsveranstaltung betreffend der Mitwirkung Ortsplanungsrevision informieren könnten, zeige das Beispiel der Gemeinde Härkingen. In den öffentlich publizierten Präsentationsunterlagen werde von «wesentlichen Umzonungen» und «Neuorganisation W2» geschrieben. Dass die Wohnzone W2a in der Gemeinde Härkingen - ganz im Gegensatz zur Gemeinde Hägendorf - nur 1-2-Familienhäuser aufweise, Mehrfamilienhäuser nicht zulässig seien, zusätzliche Attikageschosse nicht zulässig seien, sei nur nebenbei bemerkt. Der Verfasser dieser Präsentationsunterlagen und der Auflageakten für die Gemeinde Härkingen sei im Übrigen das gleiche Planungsbüro BSB, welches die Unterlagen auch für die Gemeinde Hägendorf erstellt habe.

Der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Planung sei folglich an die Vorinstanz zwecks Durchführung des gesetzlich vorgesehenen Verfahrens zu verpflichten. Ausgangsgemäss habe die Vorinstanz die Kosten zu tragen und den Beschwerdeführern 5 eine Parteientschädigung zu leisten. Die Prozesskosten würden in sinngemässer Anwendung von Art. 106-109 ZPO der unterliegenden Partei auferlegt. Grundsätzlich würden dabei den am Verfahren beteiligten Behörden weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt (§ 37 Abs. 2 i.V.m. § 77 VRG, § 39 VRG). Ausnahmen hiervon könnten bei Vorliegen besonderer Umstände gemacht werden. Solche Ausnahmen lägen nach dem Dargelegten vorliegend vor. Von einer Kostenaufgabe an die Beschwerdeführer 5 sei nach dem Verfahrensausgang abzusehen. Zudem sei den Beschwerdeführern 5 für das vorliegende Beschwerdeverfahren - insbesondere aufgrund der begangenen Ermessensunterschreitung - eine angemessene Parteientschädigung auszurichten. Den Beschwerdeführern 5 seien folgende Auslagen und Aufwände zur Beschwerdeerhebung angefallen: 15 Stunden à Fr. 160.00 plus Kosten für Kopien und Porti.

3.3.6.2 Vorbringen der Vorinstanz

Für die von Argumentation der Vorinstanz wird im Wesentlichen auf ihre Entscheide vom 20. September 2024 zur 1. und 2. Auflage verweisen.

Mit Vernehmlassung vom 13. Mai 2025 führt die Vorinstanz aus, an der ausführlichen Beschwerdebeurteilung vom 16. Januar 2025 sei auffallend, dass die Beschwerdebeurteilungen zu der Beschwerde vom 27. September 2024 und auch zu der Einsprache geändert worden seien. Gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz dürften mit der Beschwerde keine neuen Begehren vorgebracht werden. Zu den neu eingebrachten bzw. geänderten Begehren werde nicht Stellung genommen. Summarisch könne vorgebracht werden, dass es keine Besitzstandswahrung von Parzellen zu einer bestimmten Zonenzugehörigkeit gäbe. Mit der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes im Jahr 2013 sei der Zersiedelung Einhalt geboten worden. Dieses Ziel sei nur durch Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen zu erreichen. Mit den Zonenvorschriften zu der Zone W2a werde diesem Vorsatz Einhalt geboten. Mit der Möglichkeit der Bebauung von Parzellen in der Wohnzone W2a mit Mehrfamilienhäusern mit maximal 3 Wohneinheiten werde den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes Rechnung getragen. Die ursprünglich vorgesehenen erlaubten 5 Wohneinheiten seien unter anderem aufgrund der Einsprache der Beschwerdeführer 5 auf 3 Wohneinheiten herabgesetzt worden. Eine weitergehende Beschränkung erachte die Planungsbehörde nach der Durchführung einer Interessenabwägung als nicht zweckmässig. Dass die Siedlungsqualität unter der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern mit 3

Wohneinheiten leiden solle, werde von der Planungsbehörde nicht nachvollzogen. Ein Einfamilienhaus könne unter Umständen ein massiv grösseres Volumen aufweisen als ein Mehrfamilienhaus mit 3 kleineren Wohneinheiten. Auf das Strassen- und Quartierbild habe dies keine zwingenden Auswirkungen. Abschliessend müsse noch erwähnt werden, dass von Seiten der Planungsbehörde eine umfassende raumplanerische Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV vorgenommen worden sei. Die Interessenabwägung habe während des gesamten Planungsprozesses einen hohen Stellenwert eingenommen. Die Vorinstanz beantragt die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Mit Eingabe vom 24. März 2026 führte die Vorinstanz aus, die Beschwerdeführer 5 machen geltend, einzelne Mitglieder der vorberatenden Kommission bzw. der Vorinstanz seien befangen gewesen. Insbesondere werde Heiner Roschi unterstellt, er habe aufgrund eigener oder familiärer Grundeigentumsinteressen an der Beratung und Beschlussfassung mitgewirkt. Dieses Vorbringen sei unbegründet. Gemäss § 8 VRG träten Behördenmitglieder in den Ausstand, wenn sie an der Sache ein persönliches Interesse haben, mit einer Partei in besonderer Beziehung stehen oder aus anderen Gründen befangen erscheinen. Massgebend sei dabei nicht jede beliebige Betroffenheit, sondern ein unmittelbares, persönliches und qualifiziertes Sonderinteresse, das geeignet sei, objektiv den Anschein der Befangenheit zu erwecken. Nach konstanter bundesgerichtlicher Rechtsprechung genüge nicht bereits eine allgemeine oder mittelbare Betroffenheit; erforderlich sei ein besonderes Interesse, das sich deutlich vom allgemeinen Interesse weiterer Einwohner oder Grundeigentümer unterscheide. Die vorberatende Kommission verfüge über keine Entscheidkompetenz, sondern nehme lediglich eine vorbereitende Funktion wahr. Die rechtsverbindlichen Beschlüsse im Rahmen der Ortsplanungsrevision seien ausschliesslich durch die Vorinstanz als zuständige Planungsbehörde gefasst worden. Selbst wenn bei einem Kommissionsmitglied ein Ausstandsgrund vorgelegen hätte (was bestritten wird), wäre für die Rechtmässigkeit des Verfahrens entscheidend, ob das entscheidende Organ - der Gemeinderat - ordnungsgemäss zusammengesetzt gewesen sei. Dies sei unbestritten der Fall gewesen. Nach vorgängiger Beratung in der vorberatenden Kommission werde das Geschäft der zuständigen Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission (PUV) zur weiteren Beratung unterbreitet. Die PUV verfüge ebenfalls über keine Entscheidkompetenz, sondern sei ausschliesslich antragsberechtigt gegenüber dem Gemeinderat. Die Entscheidkompetenz sei ausschliesslich beim Gemeinderat gelegen. Das betreffende Kommissionsmitglied habe im Gemeinderat keinen Einsitz gehabt und am rechtsverbindlichen Entscheid nicht mitgewirkt. Eine unzulässige Einflussnahme auf die Entscheidungsfindung sei weder dargetan noch ersichtlich.

Der von den Beschwerdeführern 5 behauptete Interessenkonflikt betreffend Heiner Roschi erweise sich als unbegründet. Heiner Roschi sei seit über 20 Jahren in verschiedenen Funktionen für die Gemeinde tätig, unter anderem als Ressortchef Planung im Gemeinderat (2006-2017). Seine langjährige behördliche Tätigkeit vermöge keinen Ausstandsgrund zu begründen und sei rechtlich unbeachtlich. Ergänzend sei festzuhalten, dass die Vorinstanz die Ortsplanrevision bereits im Jahr 2018 zur ersten kantonalen Vorprüfung eingereicht habe. Nach Abschluss der weiteren Planungsschritte sei die Ortsplanrevision mit Beschluss der Vorinstanz vom 2. September 2024 zur Genehmigung an den Regierungsrat weitergeleitet worden. Die Beschwerdeführer 5 beschränken sich auf pauschale Unterstellungen, ohne konkrete Tatsachen darzulegen, welche eine sachfremde Einflussnahme oder eine Bevorzugung eigener Interessen belegen würden. Eine substantiierte Auseinandersetzung mit den gesetzlichen Voraussetzungen von § 8 VRG fehle vollständig. Nach gefestigter bundesgerichtlicher Rechtsprechung genüge die blosser Behauptung eines Eigeninteresses nicht, um eine Befangenheit anzunehmen. Erforderlich wären objektive Umstände, welche geeignet seien, Misstrauen in die Unparteilichkeit zu begründen. Solche Umstände würden weder aufgezeigt noch seien sie ersichtlich. Die erhobene Befangenheitsrüge erweise sich damit als rein spekulativ und rechtlich unbegründet. Auch der Bauverwalter unterstehe als Verwaltungsangestellter der Ausstandspflicht gemäss § 8 VRG. Das von ihm eingegangene privatrechtliche Mietverhältnis mit der von den Beschwerdeführern 5 erwähnten Erbgemeinschaft begründe jedoch kein unmittelbares, persönliches und qualifiziertes Sonder-

interesse im Sinne der gesetzlichen Bestimmung. Ein gewöhnliches Mietverhältnis vermöge weder eine besondere wirtschaftliche Abhängigkeit noch eine objektiv begründete Befangenheit zu begründen. Dem Bauverwalter sei im Rahmen der Ortsplanungsrevision zudem keine Entscheidungskompetenz zugekommen. Konkrete Hinweise auf eine sachfremde Einflussnahme oder eine unzulässige Beeinflussung des Entscheidungsprozesses bestünden nicht.

Die systembedingten Grenzen verwaltungsinterner Verfahren hätten dazu geführt, dass zur Gewährleistung einer unabhängigen Kontrolle Gerichte geschaffen worden seien. Exekutivbehörden unterschieden sich jedoch von Gerichten, da sie neben der Rechtsanwendung auch politische und administrative Aufgaben wahrnahmen. Diese Mehrfachfunktion sei systembedingt und liege im öffentlichen Interesse. Allein die Tatsache, dass eine Behörde oder Amtsperson bereits mit einer Angelegenheit befasst gewesen sei, stelle daher noch keine unzulässige Vorbefassung dar. Entscheidend sei vielmehr, ob unter den konkreten Umständen des Einzelfalls objektive Umstände vorlägen, die den Anschein einer Voreingenommenheit zu erwecken vermöchten; eine bloss behauptete Befangenheit genüge hierfür nicht.

Allein die Tatsache, dass ein Behördenmitglied Grundeigentum in der Gemeinde besitze, begründe nach ständiger Praxis keine Ausstandspflicht. Nach solothurnischem Gemeinderecht gelte für gewählte Behördenmitglieder (Gemeinderat, Kommissionen etc.) normalerweise das Wohnsitzprinzip. Dies bedeutet somit, dass Kommissionsmitglieder in der Gemeinde wohnten, viele Behördenmitglieder Grundeigentum besäßen und planerische Entscheide mehrere Grundstücke betreffen könnten. Würde bereits diese allgemeine Betroffenheit genügen, um einen Ausstand zu verlangen, könnten kommunale Behörden ihre diesbezüglichen Aufgaben nicht wahrnehmen. Ergänzend sei festzuhalten, dass das Grundstück GB Hägendorf Nr. 913 bereits im räumlichen Leitbild 2015, welches von der Gemeindeversammlung verabschiedet worden sei, als Wohnentwicklungsgebiet mit erster Priorität bezeichnet gewesen sei. Die betreffende planerische Zielsetzung beruhe somit auf einem demokratisch legitimierten Grundsatzentscheid der Gemeinde und nicht auf einer individuellen Initiative oder Einflussnahme eines einzelnen Behördenmitglieds. Weiter sei festzuhalten, dass das Grundstück GB Hägendorf Nr. 913 heute im Eigentum einer Erbgemeinschaft stehe, in welcher Heiner Roschi als Miterbe im Grundbuch eingetragen sei. Zuvor habe sich das Grundstück im Eigentum seiner Mutter befunden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sei diese Vorgabe konsequent weiterverfolgt und dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet worden. Gestützt auf die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfungsberichte sowie weiterer sachlicher Abklärungen sei auf eine Einzonung verzichtet worden. Gerade dieser Ablauf belege, dass die Planung nicht mutmasslich von privaten Interessen gesteuert gewesen, sondern einer strukturierten, mehrstufigen und extern überprüften Interessenabwägung unterlegen sei. Dass die ursprünglich im Leitbild vorgesehene Entwicklung letztlich nicht realisiert worden sei, widerlege zudem die Behauptung, es sei eine eigennützige Einflussnahme erfolgt. Auch im Rahmen des Einspracheverfahrens sei die Eingabe durch die vorberatende Kommission, die PUV sowie anschliessend durch die Vorinstanz behandelt worden. Der Entscheid sei somit nicht durch eine einzelne Person, sondern durch das zuständige Gremium getroffen worden. Den Beschwerdeführern 5 sei dabei teilweise stattgegeben worden, indem die ursprünglich vorgesehenen fünf Wohnungen auf drei reduziert worden seien. Vor diesem Hintergrund bestünden keine Anhaltspunkte für einen Interessenkonflikt oder eine unzulässige Einflussnahme. Die Beschwerde der Interessenkonflikte erweise sich vor diesem Hintergrund als haltlos.

Die Beschwerdeführer 5 beantragten die Herausgabe von «Ausstandsprotokollen» der vorberatenden Kommission. Solche separaten Ausstandsprotokolle existierten nicht, da in den betreffenden Sitzungen kein Ausstand erklärt worden sei. Vorhanden seien die ordentlichen Sitzungsprotokolle der vorberatenden Kommission für den Zeitraum vom 13. September 2016 bis 22. Dezember 2020. Daraus ergebe sich, dass kein Kommissionsmitglied im Ausstand gewesen sei. Zudem sei festzuhalten, dass die von den Beschwerdeführern 5 thematisierten Punkte zum Zeitpunkt der Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision bereits nicht mehr Bestandteil der OPR gewesen seien. Selbst bei hypothetischer Annahme eines Ausstandsgrundes fehlte es somit an einer entscheidungsrelevanten Verknüpfung mit dem später gefassten Gemeinderatsbeschluss. Die Forderung

nach Ausstandsprotokollen sei daher weder verfahrensrelevant noch geeignet, eine Rechtsverletzung darzutun. Die Einwohnergemeinde Hägendorf beantrage, die Beschwerde betreffend angebliche Interessenkonflikte bzw. Befangenheiten vollumfänglich abzuweisen.

3.3.6.3 Würdigung

Mit Verfügung vom 24. Februar 2026 wurde festgehalten, dass in Anbetracht der erfolgten einlässlichen Begründung davon ausgegangen werde, dass das mit Beschwerde vom 27. September 2024 gestellte Begehren um Akteneinsicht nicht mehr aktuell sei. Weiter wurde auf die Möglichkeit der Akteneinsicht vor Ort nach telefonischer Voranmeldung hingewiesen.

Die Beschwerdeführer 5 machen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend. Es sei offensichtlich, dass die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei. Die Planungsbehörden hätten sich im Rahmen des erneuten Planungsprozesses nicht konkret und detailliert mit ihren von der Vorinstanz gestellten Anträgen und Begründungen befasst, sondern - man möge die Ausdrucksweise verzeihen - sich mit allgemeinen und inhaltsleer wirkenden Floskeln begnügt.

Nach § 21 Abs. 1 VRG sind Verfügungen und Entscheide «... so weit nötig oder durch Gesetz vorgeschrieben » zu begründen (Ausnahmen: vgl. § 21^{bis} VRG). Als Teilaspekt des rechtlichen Gehörs ist der Anspruch des Rechtsunterworfenen auf Begründung ferner verfassungsrechtlich geschützt (vgl. Art. 29 Abs. 2 Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, BV; SR 101). Gemäss ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts muss die Begründung eines Entscheides so abgefasst sein, dass die betroffene Person ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur dann möglich, wenn sowohl sie als auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheids ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Dies bedeutet indessen nicht, dass sich diese ausdrücklich mit jeder tatbestandlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. etwa: BGE 138 IV 81, Erw. 2.2; BGE 136 I 229, Erw. 5.2; BGE 134 I 83 Erw. 4.2; BGE 112 Ia 107, Erw. 2b).

Mit Blick auf die hauptsächliche materielle Rüge der Beschwerdeführer 5 betreffend die Möglichkeit von 3-Familienwohnungen bzw. der in ihren Augen zu hoch angesetzten Überbauungsziffer hat die Vorinstanz in ihren Entscheiden zur 1. und 2. Auflage ausführliche Erwägungen gemacht (vgl. Behandlung des Antrages 1E im Entscheid zur 1. Auflage sowie des Antrages 2A im Entscheid zur 2. Auflage). Unter diesem Gesichtspunkt sind die Entscheide der Vorinstanz nicht zu beanstanden. Die Vorinstanz hat im Entscheid zur 1. Auflage die zwei Hauptanträge und die 24 weiteren Anträge grösstenteils (dazu sogleich) behandelt und konkrete Erwägungen zu den einzelnen Anträgen festgehalten. Im Entscheid zur 2. Auflage wurden sämtliche Rügen behandelt. Den Beschwerdeführern 5 war es ohne weiteres möglich, die Entscheide der Vorinstanz sachgerecht anzufechten, was sich bereits an der ausführlichen Beschwerde zeigt.

Mit Einsprache zur 1. Auflage stellten die Beschwerdeführer 5 die Begehren «Die Ausstands-Protokolle der vorberatenden Kommission Ortsplanungsrevision Hägendorf sind dem Kanton Solothurn / Amt für Raumplanung und den Einsprechern beizubringen. Die Unabhängigkeit von Auftraggeber / Bauverwaltung und Auftragnehmer / Planersteller sind dem Kanton Solothurn / Amt für Raumplanung und den Einsprechern glaubhaft darzulegen» (Anträge 6A und 6B der Einsprache vom 29. September 2023). Die Vorinstanz ist (soweit ersichtlich ohne Begründung) nicht auf diese Begehren eingetreten. Problematisch ist dabei weniger das Nichteintreten auf die konkreten Begehren (besser wäre wohl, von Abweisung zu sprechen), da Kommissionsprotokolle nicht öffentlich sind und der (positive) Beleg einer Unabhängigkeit, so wie gefordert, ohnehin nicht möglich ist, sondern, dass aus der Begründung erhellt, dass die Befangenheit konkreter Personen geltend gemacht wurde. Die Vorinstanz hätte diese Begehren somit zumindest

teilweise als Ausstandsbegehren behandeln müssen. Diesbezüglich hat sie den Anspruch der Beschwerdeführer 5 auf rechtliches Gehör verletzt.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt in der Regel zur Aufhebung der davon betroffenen Verfügung, unbeschten ihrer inhaltlichen Richtigkeit. Ausnahmsweise kann die Gehörsverletzung im Rechtsmittelverfahren geheilt werden. Dies ist nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis dann der Fall, wenn die Unterlassung im Beschwerdeverfahren nachgeholt wird und der Beschwerdeinstanz volle Kognition zukommt. Dem Regierungsrat kommt im vorliegenden Beschwerdeverfahren umfassende Prüfungsbefugnis zu (vgl. § 33 Abs. 2 lit. b RPG) und die Frage der geltend gemachten Befangenheiten wird im Folgenden noch erörtert werden. Damit sind die Voraussetzungen einer Heilung des Verfahrensmangels erfüllt.

Soweit die Beschwerdeführer 5 der Vorinstanz vorhalten, dass im Rahmen ihrer Einsprache zur 2. Auflage keine Einspracheverhandlung durchgeführt worden sei, ist ihnen entgegenzuhalten, dass kein Anspruch auf eine Einspracheverhandlung besteht. Die Durchführung einer solchen liegt vollumfänglich im Ermessen der Gemeinde.

In materieller Hinsicht wehren sich die Beschwerdeführer 5 im Wesentlichen gegen die ihrer Ansicht nach zu hoch angesetzte Überbauungsziffer und die Zulassung von 3-Familienhäusern.

Seit Inkrafttreten des RPG am 1. Mai 2014 haben Bund, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet hingegen nicht, sämtliche Verdichtungspotenziale konsequent auszuschöpfen, um ein Maximum an Wohnraum bzw. Wohnungen zu erreichen, sondern, mit der bestehenden Bauzonenfläche durch gezielte Verdichtung auszukommen, wobei als Richtwert insbesondere die Bevölkerungsprognose zu berücksichtigen ist.

Dem Raumplanungsbericht vom 19. Juni 2023 (S. 136 f.) ist zu entnehmen, das Fassungsvermögen gemäss Anhang V des Berichtes sei für die Beurteilung der vorliegenden OPR massgebend und weise den Zustand nach OPR mit Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotenziale aus. Dabei seien mit Ausnahme der Wohnzone 2-geschossig, der Kernzone, der Zentrumszone und der Gewerbezone mit Wohnen 3-geschossig die Soll-Werte des ARP übernommen worden (vgl. Anhang VI). Das theoretische Nachverdichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen und für die nächsten 15 Jahre betrage 263 Personen. Unter Berücksichtigung dieses Nachverdichtungspotenzials sowie des Verdichtungspotenzials in den nach OPR noch unbebauten Bauzonen weise die Bauzone nach OPR somit freie Kapazitäten von 758 Einwohnern / Einwohnerinnen aus. Das Fassungsvermögen Total betrage 5'986 Personen (nur Bauzone) oder 6'112 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 begründeten sich wie folgt: Die Quartieranalyse habe ergeben, dass diese Quartiere mit ihren stabilen Bebauungsstrukturen sensibel auf Nachverdichtungen im Bestand reagierten. Das Potenzial für quartierverträgliche Nachverdichtung sei somit eher gering bis durchschnittlich. Die Werte seien entsprechend korrigiert worden. In den Mischzonen hingegen seien die Werte für die Nachverdichtung und die Werte für die unbebauten Bauzonen erhöht worden. Diese Zonen wiesen bereits heute im Vergleich zu den Medianwerten des Kantons hohe Werte aus. Das für die vorliegende OPR massgebende Fassungsvermögen (vgl. Anhang V) stehe, unter Berücksichtigung quartierverträglicher Nachverdichtungs- und Verdichtungspotenziale, im Einklang mit dem Bevölkerungsziel gemäss räumlichem Leitbild. Die OPR bzw. die Bauzone der WMZ sei somit auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre abgestimmt.

In ihrem Entscheid zur 2. Auflage argumentiert die Vorinstanz, das Zonenreglement sei mit der 2. Auflage dahingehend angepasst worden, dass in der Wohnzone W2a Mehrfamilienhäuser nur bis maximal 3 Wohnungen zulässig seien. Eine weiter gehende Beschränkung erachte die Planungsbehörde als nicht zweckmässig. Mit diesen Änderungen würden die revidierten Bestimmungen der Wohnzone W2a den heute rechtsgültigen Vorschriften derselben Zone (RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003) angeglichen. Einen gänzlichen Ausschluss von Mehrfamilienhäusern in der Wohnzone W2a erachte die Vorinstanz jedoch in Anwendung der revidierten Raumplanungsgesetzgebung (RPB) und dem revidierten Kantonalen Richtplan (vom Bundesrat genehmigt am 24. Oktober 2018) weder als zweckmässig noch als rechtmässig, insbesondere auch in Kenntnis davon, dass diese Zone einen grossen Flächenanteil aller Bauzonen umfasse. Gemäss abschliessender, kantonaler Vorprüfung (Amt für Raumplanung, 24. März 2023) gelte Folgendes: «Bezüglich dem Umgang mit der 2-geschossigen Wohnzone verweisen wir auf den 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022. Unseres Erachtens wird zum einen bei der flächengrössten Zone der Einwohnergemeinde das Verdichtungspotenzial nicht ausgeschöpft. Zum anderen könnten durch punktuelle Strukturveränderungen Qualitätsverluste entstehen. So könnte beispielsweise ein voll ausgenutztes Projekt mit 5 Wohneinheiten im Quartier Spitzenrüti-Vogelberg entstehen (fehlende Qualitätssicherung). Aus diesen Gründen sollte unseres Erachtens diese grossflächige Zone differenziert werden.» Dieser Empfehlung sei die Vorinstanz mit dem gemäss kantonaler Vorprüfung revidierten Entwurf der Nutzungsplanung (Bauzonenplan und Zonenreglement, Stand 1. Auflage) bereits bedingt und wie folgt nachgekommen: Die 2-geschossige Wohnzone werde auf Grundlage der rechtsgültigen Nutzungsplanung wieder in zwei Zonen (W2a und W2b) differenziert. Dabei blieben in beiden W2-Zonen Einfamilienhäuser, Doppel-einfamilienhäuser, Reiheneinfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser zulässig. Die Differenzierung erfolge über die zulässige max. Gebäudelänge sowie über die zulässige max. Anzahl an Wohnungen. In beiden W-2 Zonen sollten 1-geschossige Bauten weiterhin zulässig bleiben. Die Abgrenzung der W2a und W2b orientiere sich wesentlich an den heute rechtsgültigen Zonengrenzen der W2a und W2b. Damit sei den beiden Interessen nach Ausschöpfung der Verdichtungspotenziale und Verhinderung von Qualitätsverlusten einzelner Quartiere Rechnung getragen worden. Mit den beschlossenen Änderungen gemäss zweiter Auflage werde das Interesse eines qualitativen Ortsbildes nun umfassend und ausreichend sichergestellt (Mehrfamilienhäuser nur bis maximal 3 Wohnungen zulässig, Terrassenhäuser sind nicht mehr zulässig). Mit dem expliziten Ausschluss von Terrassenhäusern liege gegenüber der heutigen rechtsgültigen Zonierung eine klare Verschärfung vor (gemäss rechtsgültigem Zonenreglement gelte: «Terrassenhäuser sind nur im Rahmen einer Arealbauweise oder eines Gestaltungsplanes möglich»).

Die Beschwerdeführer 5 haben dahingehend Recht, dass die bisherige Regelung der Wohnzone W2a mit der Zulassung von 3-Familienhäusern eine Veränderung erfährt. Etwas anderes behauptet auch die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht, sie führt lediglich aus, die Bestimmungen seien bei der 2. Auflage den bisher rechtsgültigen Bestimmungen angeglichen worden. Der von den Beschwerdeführern 5 kritisierte Satz «Durch diese Anpassung werden die rechtsgültigen Bestimmungen der Wohnzone W2a bestätigt» im Raumplanungsbericht zu den Änderungen der 2. Auflage (S. 32) ist diesbezüglich nicht korrekt, aber in Anbetracht der gleich voranstehend klar erläuterten Änderung unbeachtlich. Die bisherige, im Wesentlichen auf Einfamilien-, Doppel-einfamilien- und Reihenhäuser ausgerichtete Nutzung der W2a wird geöffnet, indem neu Gebäude mit bis zu drei Wohnungen zulässig sind (gegenüber der bisher zulässigen Einliegerwohnung bis 2.5 Zimmer). Die Gemeinde nimmt damit eine massvolle Weiterentwicklung der bestehenden Wohnzone vor, ohne deren zweigeschossige, kleinteilige und durchgrünte Grundstruktur preiszugeben. So wird denn auch die Gebäudelänge in der W2a neu auf 25 m (bisher: 30 m) beschränkt (das Zonenreglement sieht als Ausnahme vor, dass bei Doppel-einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern bei geschlossener Bauweise [Zusammenbauen mit untergeordneten Bauten wie u.a. Carports] die maximale Gebäudelänge 32.00 m betragen kann) und Terrassenhäuser werden in den Zonenvorschriften für die Zonen W2a und W2b ausgeschlossen (bisher: möglich mit Gestaltungsplan). Grössere Mehrfamilienhausstrukturen werden in der zweigeschossigen Wohnzone W2a ausgeschlossen.

Soweit die Beschwerdeführer 5 geltend machen, es könne nicht zweckmässig sein, dass in der Gemeinde Hägendorf die Wohnzone W2a mit der geringsten Bebauungsdichte Dreifamilienhäuser zulasse, kann ihnen nicht gefolgt werden. Sie setzen die aus typologischer Sicht maximale Nutzungsintensität mit der tatsächlichen Nutzung gleich. Dabei übersehen sie, dass die Zone W2a - mit Ausnahme von Terrassenhäusern - sämtliche Bebauungstypen zulässt, und zwar im Unterschied zu vielen anderen Gemeinden sogar in eingeschossiger Bauweise. Ebenso wenig verfängt die Argumentation, dass Dreifamilienhäuser die Wohn- und Siedlungsqualität übermässig beeinträchtigen würden. Es ist offensichtlich, dass jede Veränderung, namentlich jede Verdichtung nach innen, Konsequenzen auf die bestehenden Strukturen hat. Aus diesem Umstand allein kann allerdings nicht geschlossen werden, die Veränderung sei nicht recht- und zweckmässig. Dass mit einer (verdichteten) Bebauung für Nachbarn stets ein Verlust an (subjektiv empfundener) Wohn- und Siedlungsqualität einhergeht, liegt auf der Hand. Dies führt jedoch, an einem objektiven Massstab gemessen, nicht dazu, dass eine Planung automatisch quartierunverträglich ist. Unter dem Primat der Verdichtung kann die bestehende Struktur des Quartiers nicht unbesehen zum Massstab erhoben werden. Die Öffnung gegenüber Mehrfamilienhäusern ist massvoll und die neu möglichen Gebäudevolumen unterscheiden sich nicht derart wesentlich vom Bestand (bereits heute weisen 14 % der Bauten eine ÜZ von mehr als 0.32 auf, dazu unten).

Mit Bezug auf die von den Beschwerdeführern 5 als zwingend bezeichnete Quartieranalyse ist anzumerken, dass diese nicht behördenverbindlich ist und selbst aussagt, dass ihr lediglich ein orientierender Charakter zukäme. Hinzu kommt, dass die Vorinstanz ihr mit dem Ausschluss von Terrassenhäusern gefolgt ist und auch Mehrfamilienhäuser auf maximal drei Wohnungen und eine Gebäudelänge von 25 m beschränkt hat. Insofern kann - auch mit einer grundsätzlich grösseren überbaubaren Fläche (dazu unten mehr) - nicht gesagt werden, die Entwicklung sei nicht quartier- und siedlungsverträglich.

Hinsichtlich des grundsätzlichen Vorbehalts der Beschwerdeführer 5 gegen die Verdichtung in der Wohnzone ist anzumerken, dass die Gemeinde Hägendorf bloss in der zweigeschossigen Wohnzone eine unterdurchschnittliche Dichte aufweist, die den Soll-Dichten deutlich nicht entspricht, alle übrigen Zonen weisen heute Dichten um bzw. über den Soll-Werten auf (Raumplanungsbericht vom 19. Juni 2023, S. 134 f.). Dass in den zweigeschossigen Wohnzonen eine Verdichtung stattfinden muss, ist evident. Die Gemeinde hat die gebotene Verdichtung mit Blick auf die Soll-Werte des ARP in sehr zurückhaltender Weise umgesetzt und der Einwand der Beschwerdeführer 5, aus dem Dorf Hägendorf würde ein «Hägendorf City», verfängt nicht. Insofern ist es entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 5 auch nicht zu beanstanden, dass nebst der Unterscheidung von W2a und W2b keine weitere Differenzierung mehr vorgenommen wurde. Soweit die Beschwerdeführer 5 die Berechnungen bzw. die Zahlen im Anhang V des Raumplanungsberichtes vom 19. Juni 2023 in Frage stellen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Einerseits basiert die Berechnung von Nachverdichtungspotenzialen der bebauten Bauzone ohnehin zwangsläufig auf Annahmen und hängt im Wesentlichen davon ab, wie viele Grundeigentümer ein höheres Potenzial ausschöpfen, sprich Neubauten errichten. Andererseits würde auch eine höhere Einwohnerzahl beziehungsweise eine weitergehende Nachverdichtung im Bestand angesichts der deutlich unter den Soll-Werten liegenden Ist-Werte zu keiner anderen Beurteilung führen. Diesem Umstand wäre lediglich im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision Rechnung zu tragen, indem eine allfällige weitere Verdichtung entsprechend geringer ausfallen könnte. Die gegenteilige Überzeugung der Beschwerdeführer 5 steht dem nicht entgegen, sie vermögen mit ihren Ausführungen die Berechnung der Gemeinde nicht in Zweifel zu ziehen. Die Ortsplanung wurde im Übrigen vom Amt für Raumplanung mehrfach vorgeprüft, so dass keinerlei Grund besteht, die Berechnung von «externen und unabhängigen Fachexperten» zu prüfen. In der angestrebten Verdichtung ist denn auch kein Widerspruch zu dem Leitbild der Gemeinde auszumachen. Das errechnete Fassungsvermögen liegt leicht tiefer als das Bevölkerungsziel gemäss Leitbild und relativ deutlich unter der kantonalen Bevölkerungsprognose gemäss mittlerem Szenario (vgl. Anhang V des Raumplanungsberichtes vom 19. Juni 2023).

Unstrittig ist, dass mit dem Wechsel von der Ausnützungsziffer zu der Überbauungsziffer auf der gleichen Fläche deutlich mehr Geschossfläche realisiert werden kann. Die Vorinstanz führt denn auch im Raumplanungsbericht vom 19. Juni 2023 (S. 134 ff., insb. S. 137) diverse Massnahmen auf, welche für eine Nachverdichtung und die Aktivierung der vorhandenen Potenziale getroffen wurden. Die Beschwerdeführer 5 machen geltend, durch die Grünflächenziffer finde ebenfalls keine effektive Einschränkung statt, da sehr viele Ausgestaltungen noch zur Grünflächenziffer gerechnet werden könnten. Ausserdem sei die Grünflächenziffer mit 0.4 sehr tief angesetzt. Dem kann nicht gefolgt werden. Die Grünfläche gemäss neuem Recht nach durchgeführter Ortsplanungsrevision wird deutlich strenger beurteilt (so zählen etwa mit Platten versehene Terrassen und Sitzplätze sowie Swimmingpools neu nicht mehr zur Grünfläche). Eine Grünfläche von 0.4 ist zudem für Wohnzonen üblich. Die Beschwerdeführer 5 haben dahingehend Recht, dass diese zwei Nutzungsziffern das Volumen eines Gebäudes nicht (bzw. im Falle der Grünflächenziffer jedenfalls bei einer einzelnen Hauptbaute kaum) begrenzen. Die Zone W2a beschränkt aber darüber hinaus Bauten auf 2 Vollgeschosse und eine Gebäudelänge von 25 m. Für Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser beträgt die Gebäudelänge bei geschlossener Bauweise 32 m, was annähernd der bisherigen maximalen Gebäudelänge von 30 m entspricht. Die Gebäudelänge wurde also gerade für die neu zulässigen Mehrfamilienhäuser verkleinert.

Der Ansicht der Beschwerdeführer 5, dass die Überbauungsziffer zu hoch und ohne rechtsgenügende Abwägung der Interessen erfolgt sei, kann nicht gefolgt werden. So hat die Vorinstanz im Entscheid zur 1. Auflage erwogen, die Siedlungsanalyse der Gemeinde Hägendorf habe für die Wohnzonen W2 im Bestand folgende Überbauungsziffern ergeben, wobei die Ergebnisse für die W2a und die W2b identisch seien: Anzahl Parzellen = 1046; Mittelwert = 24 %; 86 %-Quantil = 32 %. Daraus erhele, dass über 14 % aller Liegenschaften in der W2 in Hägendorf Stand heute eine ÜZ von über 32 % aufwiesen. Darüber hinaus hat die Vorinstanz den Beschwerdeführern 5 sowohl die Wahl der Überbauungsziffer eingehend erläutert als auch festgehalten, dass die Bauvolumen über andere Grössen gesteuert würden. Die Festlegung einer deutlich tieferen Überbauungsziffer hätte zur Folge, dass einerseits eine bedeutend grössere Anzahl an Bestandesbauten in den Besitzstand fallen würde und andererseits kaum mehr eine Verbesserung der haushälterischen Nutzung des Bodens eintreten würde. Es ist zudem zu beachten, dass - anders als bei der Ausnützungsziffer - bei der Überbauungsziffer, wie die Vorinstanz erwähnt, sämtliche oberirdischen Bauten hinzugezählt werden, so dass beispielsweise auch Velounterstände, Carport, und Pergolen die verbleibende Überbauungsziffer schmälern. Es kann mithin nicht einfach davon ausgegangen werden, die Überbauungsziffer würde vollständig für Hauptbauten genutzt werden, auch wenn dies theoretisch möglich wäre. Die Vorinstanz führt im Entscheid zur 1. Auflage denn auch aus, eine Analyse einzelner Bestandesbauten in der zweigeschossigen Wohnzone habe ergeben, dass der ÜZ-Anteil von eingeschossigen Nebengebäuden im Verhältnis zur Gesamt-ÜZ relativ hoch sei (Analysen aus anderen Gemeinden zeigten ein vergleichbares Bild). Nach dem Gesagten erweist sich die Festlegung der Höhe der Überbauungsziffer als gut und differenziert begründet und damit als recht- und zweckmässig. Eine von den Beschwerdeführern 5 eventualiter geforderte und nicht näher hergeleitete Reduktion auf 20 % ist nicht angezeigt. Soweit sie gar einen Ersatz durch die Geschossflächenziffer begehren, verkennen sie sowohl das Planungsermessen der Gemeinde als auch die Rolle des Regierungsrates, welcher die ihm unterbreitete Planung auf Recht- und Zweckmässigkeit zu prüfen hat.

Soweit die Beschwerdeführer 5 generell geltend machen, es würde ein während Jahrzehnten und aktuell rechtlich geltendes Zonenreglement massiv verändert und die bisherigen Eigentümer von überbauten Landparzellen würden sehr stark benachteiligt, dadurch sei die Besitzstandsgarantie nicht mehr gewahrt und dies widerspreche Grundsätzen wie «Treu und Glauben», ist ihnen entgegenzuhalten, dass nicht darauf vertraut werden kann, eine Zonierung bleibe auch in Zukunft bestehen. Dies erst recht nicht, wenn der Planungshorizont von 15 Jahren längst erreicht ist und sich die raumplanerischen Zielsetzungen (etwa: Siedlungsentwicklung nach innen) geändert haben. Die Zonenvorschriften gelten überdies für sämtliche Parzellen in derselben Zone gleichermassen. Ein Recht auf Aussicht besteht ohnehin nicht, wobei anzumerken ist, dass nicht höher gebaut werden darf (die alte Gebäudehöhe von 7.5 m entspricht der

neu festgesetzten Fassadenhöhe von 7.5 m) und die Gebäudelänge auf 25 m verkürzt wurde (mit Ausnahmen für Doppeleinfamilien- und Reihenhäuser).

Von einem erheblichen Eingriff in die Eigentumsfreiheit kann nicht die Rede sein. Selbst wenn davon ausgegangen werden würde, ist dieser durch gesetzliche Grundlagen (§ 9 PBG, die haushälterische Nutzung des Bodens gemäss § 1 Abs. 1 und § 26 Abs. 2 und § 29 Abs. 2 PBG) und ein überwiegendes öffentliches Interesse (am haushälterischen Umgang mit dem Boden) gedeckt und hält auch einer Verhältnismässigkeitsprüfung stand, zumal die Vorinstanz - auch gegenüber der vorherigen Zonenplanung - auch beschränkende Elemente vorgesehen hat (Gebäudelänge, Grünfläche, keine Terrassenhäuser, Reduktion auf 3- anstelle von 5-Familienhäusern) und die Planung durchaus geeignet erscheint, eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen. Insofern kann der Vorinstanz auch nicht der Vorwurf gemacht werden, sie habe keine genügende Interessenabwägung vorgenommen. Im Gegenteil - sie hat die Rückmeldungen aus der Bevölkerung ernst genommen, die sich gegenüberstehenden Interessen berücksichtigt und die Planung in den vorliegend interessierenden Punkten mehrfach angepasst. Die Beschwerdeführer 5 zeigen denn auch nicht auf, welche konkreten Interessen die Vorinstanz ausser Acht gelassen hätte.

Nach dem Gesagten besteht auch kein Anlass, die von den Beschwerdeführern 5 vorgeschlagenen Änderungen an den Zonenvorschriften der Wohnzone W2a (§ 16 Abs. 2 nZR) vorzunehmen, gemäss welchen Reihenfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser bis max. drei Wohnungen sowie - soweit ersichtlich ohne nähere Begründung - die beispielhafte Aufzählung der nichtstörenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestrichen werden sollten.

Dem Raumplanungsbericht vom 19. Juni 2023 kann hinsichtlich des Ausschlusses des Gebietes «Zibatra» Folgendes entnommen werden: «Die Zibatra AG [...] plant die betriebliche Weiterentwicklung. Jedoch ist das Weiterentwicklungsvorhaben noch nicht vorliegend. Es ist offensichtlich, dass innerhalb der Planungsphase der OPR keine abschliessende Planungssicherheit erarbeitet werden kann. Die Parzellen im Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter sind auf Grund der ungewissen Planung von der Ortsplanungsrevision auszuschliessen. Zurzeit ist entsprechend eine Potenzialstudie in Zusammenarbeit mit der Zibatra AG, den Gemeinden Hägendorf und Rickenbach und dem Amt für Raumplanung in Ausarbeitung. Das Potenzial der Weiterentwicklung ist ausserhalb der Ortsplanungsrevision u.a. in Hinblick auf Standort, Bedarf, Eignung usw. vertieft zu prüfen» (a.a.O., S. 20 f.). Konkret handelt es sich um einen Logistikbetrieb in der bestehenden Industriezone. Anders als etwa im Entscheid des Verwaltungsgerichtes des Kantons Solothurn VWBES.2021.457 vom 30. August 2022 handelt es sich nicht um ein grosses Wohngebiet, dessen Entwicklung mit dem Bevölkerungswachstum der Gemeinde abzugleichen wäre. Es wird auch nicht die originäre Planung eines grossen Gebietes von der Ortsplanungsrevision angenommen, sondern die Weiterentwicklung eines konkreten Logistikbetriebes in einem klar abgrenzbaren Bereich aufgrund von noch länger dauernden Abklärungen. Der Vorwurf einer fehlenden Koordination geht hier fehl. Das Gebiet Thalacker wird im Übrigen - wie die Vorinstanz zurecht anführt - nicht von der Ortsplanungsrevision ausgenommen.

Die Beschwerdeführer 5 rügen mögliche Interessenkonflikte von Heiner Roschi und Walter Müller als Teil der vorberatenden Kommission Ortsplanung.

Gemäss § 8 VRG gelten die Ausstands- und Ablehnungsgründe des Gesetzes über die Gerichtsorganisation (GO; BGS 125.12) und des Gemeindegesetzes (GG; BGS 131.1) auch für das Verfahren vor Verwaltungsbehörden. Die Anforderungen an die Unabhängigkeit und Unparteilichkeit der Gerichte (Art. 30 BV) dürfen nicht ohne Weiteres auf nichtgerichtliche Behörden übertragen werden. In diesem Sinne verlangt Art. 29 Abs. 1 BV für Verwaltungsbehörden keine organisatorische (objektive) Unabhängigkeit, zumal es ja gerade die systembedingten Mehrfachzuständigkeiten des verwaltungsinternen Verfahrens waren, die zur Schaffung von unabhängigen Gerichtsinstanzen in Verwaltungssachen geführt haben. Vor diesem Hintergrund müssen die An-

forderungen an die Unparteilichkeit von Verwaltungs- und Exekutivbehörden im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer jeweils gesetzlich vorgegebenen Funktionen und Organisation sowie des Streitgegenstands des betreffenden Verfahrens bestimmt werden. Im verwaltungsinternen Verfahren bejaht das Bundesgericht eine Ausstandspflicht in der Regel nur dann, wenn der Amtsträger selbst Partei des Verfahrens ist oder ein persönliches Interesse am Verfahrensgegenstand hat und insoweit in «eigener Sache» entscheidet (vgl. zum Ganzen: Entscheid des Verwaltungsgerichts VWBES.2024.86 vom 7. November 2024).

Auf den Beizug der Protokolle der vorberatenden Kommission kann verzichtet werden, da mit der Stellungnahme der Vorinstanz klar ist, dass sich keine Personen im Ausstand befanden. Den Ausführungen der Vorinstanz kann entnommen werden, dass das Geschäft nach vorgängiger Beratung in der vorberatenden Kommission, welche aus fünf Mitgliedern bestand, der zuständigen PUV zur weiteren Beratung unterbreitet wurde, welche ihrerseits ebenfalls über keine Entscheidkompetenz verfügt, sondern ausschliesslich antragsberechtigt ist gegenüber dem Gemeinderat. Die Vorinstanz führt zudem zutreffend aus, dass der Umstand, dass eine Person über Grundeigentum in der Gemeinde verfügt (oder gar nur in der Gemeinde wohnhaft ist), nicht dazu führen kann, dass sie von der Mitarbeit an einer Ortsplanungsrevision ausgeschlossen ist. Es liegt in der Natur der Sache, dass Kommissionsmitglieder - oder gar Gemeinderäte - mit einer Ortsplanungsrevision auch die Zonierung ihrer eigenen Grundstücke festlegen müssen. Objektive Anzeichen dafür, dass Heiner Roschi oder Walter Müller in unzulässiger Weise auf die Planung einzuwirken versucht hätten, sind nicht ersichtlich. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass der Entscheid über die Nutzungsplanung unabhängig vom Antrag von Kommissionen der Vorinstanz oblag und auch die Beschwerdeführer 5 mit Blick auf die Vorinstanz keinen Interessenkonflikt geltend machen.

Soweit die Beschwerdeführer 5 geltend machen, die Geopunkt AG als Bauverwaltung sei faktisch gleichzeitig auch Auftragnehmerin bzw. Planerstellerin, weil die BSB + Partner Ingenieure und Planer AG teilweise dieselben Verwaltungsräte und Mitarbeiterinnen aufweise, kann ihnen nicht gefolgt werden. Planungsbehörde ist die Vorinstanz, welche auch Auftraggeberin gegenüber dem Planungsbüro ist. Darüber hinaus ist nicht ersichtlich, inwiefern BSB + Partner als renommiertes Planungsbüro im Kanton Solothurn in irgendeiner Weise einen Interessenkonflikt aufweisen bzw. befangen sein sollte. Die Beschwerdeführer 5 bezeichnen denn auch keine einzelnen Personen des Planungsbüros, welche ihrer Ansicht nach einem Interessenkonflikt unterliegen. Der verlangte Beizug eines unabhängigen Experten ist nicht angezeigt.

Die Beschwerdeführer 5 bemängeln weiter die Information der Bevölkerung bzw. die Mitwirkung im Rahmen der Ortsplanungsrevision und machen dabei im Wesentlichen geltend, es sei nicht in rechtsgenügender Weise auf die Veränderungen hingewiesen worden. Dem kann nicht gefolgt werden. Dem Mitwirkungsbericht vom 20. Juni 2023 kann entnommen werden, dass nach den kantonalen Vorprüfungen vom 2. Juni 2022 bis zum 12. August 2022 das Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanungsrevision stattfand. Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung erfolgte am 2. Juni 2022 eine öffentliche Information in der Raiffeisen Arena. An diesem Anlass wurden die Entwürfe der revidierten Ortsplanung Hägendorf vorgestellt. An drei Terminen (Sprechstunden) standen Mitglieder des Gemeinderats und der Planungs-, Umwelt- und Verkehrskommission sowie des Planungsteams für konkrete Fragen in der Gemeindeverwaltung Hägendorf zur Verfügung. Zu den Unterlagen mit Genehmigungsinhalt konnte jederzeit ein Mitwirkungsbeitrag eingereicht werden. Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer 5 ist eine Gemeinde nicht gehalten, anlässlich einer Informationsveranstaltung über sämtliche Änderungen zu informieren. Sinn und Zweck des Mitwirkungsverfahrens ist in erster Linie, dass sich die Bevölkerung mit ihren Interessen einbringen kann. Es darf von interessierten Personen durchaus verlangt werden, dass sie die Unterlagen der Ortsplanungsrevision und die für sie relevanten Änderungen studieren. Aus dem Mitwirkungsbericht geht hervor, dass das Anliegen der Beschwerdeführer 5, die Aufteilung der zweigeschossigen Wohnzone zu belassen und in der W2a keine Mehrfamilienhäuser zuzulassen, (vermutlich von ihnen) im Rahmen der Mitwirkung eingebracht wurde (und schliesslich dazu geführt hat, dass die Vorinstanz die Planung anpasste). Selbst wenn es sich

demnach so verhielte, wie die Beschwerdeführer 5 geltend machen, und die Gemeinde kein Wort über die neu zulässigen Mehrfamilienhäuser in den Wohnzonen verloren hätte, könnte man ihr zwar vorwerfen, sie habe in diesem Punkt anlässlich der Informationsveranstaltung nicht offen kommuniziert, nicht aber, dass deswegen das Mitwirkungsverfahren ungenügend wäre, zumal die Änderung den Unterlagen ohne weiteres entnommen werden konnte. So steht nicht bloss im Zonenreglement, welche Bauten zulässig sein sollen, sondern bereits im Raumplanungsbericht zur Mitwirkung (unter dem Titel «Verdichtungsmassnahmen für bebaute Bauzonen», S. 127 ff.) steht auf Seite 135 in einem dunkelgrau hervorgehobenen Kästchen «MFH-Typologien mit maximal 5 Wohneinheiten zulässig, Terrassenhäuser nur im Rahmen eines Gestaltungsplans». Auch unter dem Titel «Umgang mit Empfehlungen» (a.a.O., S. 66 ff.) wurde auf Seite 77 zu der Differenzierung der Wohnquartiere am Hang der Umgang mit der Quartieranalyse begründet und festgehalten: «Weiter sind in der zweigeschossigen Wohnzone Mehrfamilienhäuser bis fünf Wohneinheiten zulässig. 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». Abschliessend sei erwähnt, dass nicht erhellt, inwiefern die Gemeinde für die Berichterstattung in den Zeitungen verantwortlich sein sollte.

Soweit die Beschwerdeführer 5 ihr Begehren darüber hinaus mit Blick auf künftige Auflagen stellen, zielt dieses ins Leere. Künftige Auflagen können nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden.

Im Ergebnis ist die Beschwerde in materieller Hinsicht vollumfänglich abzuweisen.

Die Verfahrenskosten sind gemäss § 37 Abs. 2 VRG i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der ZPO aufzuerlegen. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterliegenden Partei zu tragen (Art. 106 Abs. 1 ZPO) bzw. nach dem Ausgang des Verfahrens zu verteilen (Abs. 2). Die Verfahrenskosten werden auf Fr. 3'500.00 festgesetzt. Die Beschwerdeführer 5 unterliegen in materieller Hinsicht vollständig. Unter Berücksichtigung des marginalen formalen Obsiegens haben sie Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 3'200.00 zu bezahlen. Diese sind mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen. Die Restanz ist nachzufordern. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer 5 keinen Anspruch auf die geltend gemachte Parteientschädigung. Das Begehren wäre ohnehin abzuweisen, da sie nicht anwaltschaftlich vertreten sind und notwendige Auslagen nicht substantiiert geltend machen.

3.4 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan.

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen;
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen;
- Ausweisung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität;
- Schaffung von strukturierten, nutzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten;

- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet;
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung;
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Hägendorf zur Verfügung:

- Die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbau-lich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht;
- Die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitative Bebauung angestrebt wird.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die vom ARP vorgenommenen Vorprüfungen kommen im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung den vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

3.4.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 12. Februar 2026 wurde die Vorinstanz auf einige Paragraphen des zur Genehmigung eingereichten Zonenreglements hingewiesen, bei denen der Regierungsrat möglicherweise von Amtes wegen von einer Genehmigung abweichen könnte.

a) Grünflächenziffer, § 7 Abs. 1 und 2

Bezüglich des letzten Spiegelstrichs von § 7 Abs. 1 «Grünflächenziffer und Baumäquivalent», welcher mit Verweis auf Abs. 2 «Stein- und Schottergarten (vgl. Abs. 2)» als nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar aufführt, wurde angemerkt, dass die Auflistung rechtswidrig sei, da die Anrechenbarkeit zur Grünfläche kantonal geregelt sei und nicht zur Disposition stehe. So zählten etwa sowohl Ruderalflächen als auch minimalbegrünte Stein- bzw. Schottergärten zur anrechenbaren Grünfläche. Der letzte Spiegelstrich würde wohl gestrichen.

Bezogen auf § 7 Abs. 2 «Besondere Bestimmungen zu Stein- und Schottergärten» wurde ausgeführt, der Absatz sei zu grossen Teilen rechtswidrig oder obsolet. Hier würden Steingärten, welche gemäss Abs. 1 nicht anrechenbar seien, wiederum anrechenbar erklärt. Gemäss Definition der Steingärten i.S.v. Abs. 2 würde eine Wiese als Steingarten gelten. Wie vorstehend unter § 7 Abs. 1 ausgeführt, stünden die kantonalen Definitionen nicht zur Disposition. Minimalbegrünte Stein- und Schottergärten zählten zur anrechenbaren Grünfläche. Das Anlegen von Stein- und Schottergärten, welche nicht als anrechenbare Grünfläche gälten, sei gemäss kantonalem Recht untersagt (§ 63^{ter} Abs. 1 KBV). Spritzschutz und Bankett zählten gemäss Praxis des BJD nicht zu den verbotenen Stein- und Schottergärten, insoweit entspreche die Norm der Praxis des BJD. Da die Durchgrünung mit klimaangepassten, standortgerechten Pflanzen bereits in § 7 Abs. 1 gefordert werde, bleibe einzig die maximale Breite des Spritzschutzes von 50 cm als neue Regelung übrig. Stehen bleiben könnte somit «Nicht als Stein- und Schottergarten gilt der Spritzschutz entlang von Gebäuden. Der Spritzschutz darf maximal 50 cm breit sein (gemessen ab Aussenwand)», da die Breite des Spritzschutzes (auch wenn diese eigentlich - wie im Übrigen die gesamte Regelung der Grünfläche - ins Baureglement gehören würde) durch die Gemeinde festgelegt werden könne.

Mit Vernehmlassung vom 24. März 2026 führte die Vorinstanz aus, sie halte an § 7 Abs. 1 nZR fest. Die Bestimmung konkretisiere die kantonalrechtlichen Vorgaben im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und diene der rechtsgleichen sowie vollzugstauglichen Anwendung der übergeordneten Normen. Sie habe sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision vertieft mit der Problematik zunehmend versiegelter oder ökologisch minderwertiger Aussenräume - namentlich sogenannten Stein- und Schottergärten - auseinandergesetzt; dies insbesondere auch in Bearbeitung einer Motion aus der Bevölkerung, welche vor erster öffentlicher Auflage der laufenden Ortsplanungsrevision zum Beschluss der Gemeindeversammlung (vom 15. Dezember 2022) geführt habe: «Hitzeinseln meiden - Schottergärten mindern». Stein- und Schottergärten könnten zwar formal unbebaut sein, erfüllten jedoch regelmässig weder ökologische noch siedlungsklimatische Funktionen einer Grünfläche (vgl. Abbildung Baukonferenz Mai 2022, BJD Kanton Solothurn, Seite 12). Die kommunale Bestimmung präzisiere deshalb, welche Flächen im Lichte der Zielsetzungen des übergeordneten Rechts - insbesondere hinsichtlich Siedlungsökologie, Biodiversität, Durchlässigkeit des Bodens sowie Klimaanpassung - als Grünflächen gelten sollten. Im Bereich der Nutzungsplanung komme den Gemeinden im Rahmen der gesetzlichen Ordnung eine erhebliche Autonomie zu (vgl. dazu Baukonferenz Mai 2022, BJD Kanton Solothurn, Seite 12 «Den Gemeinden stehen aber Möglichkeiten offen, Steingärten generell einzuschränken [etwa anteilmässig am Grundstück] oder diese ganz zu verbieten. Dabei handelt es sich aber um gestalterische Vorschriften bzw. Vorschriften, welche auf ökologischen Überlegungen basieren. Die Grünflächenziffer ist [nach wie vor] nicht gleichzusetzen mit einer ökologisch wertvollen Fläche»). Diese umfasse insbesondere die Ausgestaltung qualitativer Anforderungen an Freiräume und Grünflächen, soweit das kantonale Recht keine abschliessende und detaillierte Regelung treffe. Eine ersatzlose Streichung von § 7 Abs. 1 würde zu Auslegungsschwierigkeiten führen und die Rechtssicherheit im Baubewilligungsverfahren beeinträchtigen.

Die Vorinstanz halte auch an § 7 Abs. 2 Zonenreglement fest. Zunächst sei festzuhalten, dass § 63^{ter} Abs. 1 KBV im Zeitpunkt der Erarbeitung und Beschlussfassung des kommunalen Zonenreglements noch nicht in Kraft stand. Die kommunale Regelung sei somit nicht in Missachtung kantonalen Rechts erfolgt, sondern vor dem Hintergrund der damals geltenden Rechtslage sowie aufgrund einer eigenständigen planerischen Auseinandersetzung mit der Problematik ökologisch wenig wertvoller Aussenraumgestaltungen. Unabhängig davon stelle § 7 Abs. 2 Zonenreglement keine unzulässige Abweichung vom kantonalen Recht dar. Die Bestimmung verfolge das legitime Ziel, die qualitativen Anforderungen an Grünflächen im Siedlungsgebiet zu konkretisieren und sicherzustellen, dass diese Flächen ihre ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktionen tatsächlich erfüllen. Minimal begrünte Stein- und Schottergärten vermöchten diese Funktionen regelmässig nicht oder nur unzureichend wahrzunehmen, selbst wenn sie nach kantonalem Recht formell als anrechenbar gälten. Soweit geltend gemacht werde, die kantonalen Definitionen stünden «nicht zur Disposition», sei zu differenzieren: Unzulässig wäre eine kommunale Regelung, welche kantonale Minimalvorgaben unterschreite oder ausdrücklich konterkariere. Zulässig bleibe hingegen eine differenzierende oder qualitätsbezogene Konkretisierung, welche sich im Rahmen der Zielsetzungen des übergeordneten Rechts bewege und sachlich begründet sei. Genau dies sei hier der Fall. Die Gemeinde habe sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision vertieft mit den Auswirkungen von Versiegelung, Biodiversitätsverlust und siedlungsklimatischen Herausforderungen befasst. Die beanstandete Bestimmung sei Ausdruck dieser planerischen Abwägung und diene gewichtigen öffentlichen Interessen. Auch in der Baukonferenz 2022 (S.12) werde ausgeführt, die Definition der Grünfläche sei nicht disponibel, weshalb Gemeinden nicht vorsehen könnten, dass minimal begrünte Steingärten nicht angerechnet werden. Zugleich werde jedoch ausdrücklich festgehalten, dass den Gemeinden Möglichkeiten offenständen, Steingärten generell einzuschränken oder ganz zu verbieten, namentlich gestützt auf gestalterische oder ökologische Vorschriften. Weiter werde klargestellt, dass die Grünflächenziffer nicht mit einer ökologisch wertvollen Fläche gleichzusetzen sei. Gerade diese Differenzierung bestätige die Auffassung der Vorinstanz. Die kommunale Bestimmung bezwecke nicht, die kantonalrechtliche Definition der Grünfläche in Frage zu stellen oder formell neu zu definieren. Sie knüpfe vielmehr an die vom Kanton selbst anerkannte Unterscheidung an, wonach die Grünflächenziffer lediglich eine quantitative Kenngrösse darstelle und keine Aussage

über die ökologische Qualität treffe. Die Gemeinde verfolgt mit § 7 Zonenreglement ausdrücklich ökologische und siedlungsklimatische Zielsetzungen. Wenn der Kanton selbst festhalte, dass Gemeinden Stein- und Schottergärten gestützt auf gestalterische oder ökologische Vorschriften einschränken oder verbieten könnten, so falle eine entsprechende Regelung klar in die kommunale Planungskompetenz. Die beanstandete Bestimmung sei daher nicht als unzulässige Neudefinition der Grünfläche zu verstehen, sondern als Ausfluss der gemeindlichen Kompetenz, qualitative Anforderungen an die Umgebungsgestaltung festzulegen. Sie diene der Umsetzung raumplanerischer Zielsetzungen wie Biodiversitätsförderung, Vermeidung übermässiger Versiegelung und Verbesserung des Mikroklimas im Siedlungsgebiet. Die Vorinstanz mache von der ihr ausdrücklich zugestandenen Möglichkeit Gebrauch, Stein- und Schottergärten aus ökologischen und gestalterischen Gründen einzuschränken. Eine solche Regelung stehe im Einklang mit den Ausführungen der Baukonferenz 2022 und bewege sich innerhalb der verfassungsrechtlich geschützten Gemeindeautonomie gemäss Art. 50 BV, wie sie in der Rechtsprechung des Bundesgerichtes anerkannt sei.

Mit den Ausführungen der Vorinstanz wird klar, dass die Gartengestaltung mit Steinen - abhängig vom prozentualen Anteil der Begrünung und unabhängig von der eigentlichen Qualifikation der verwendeten Steingrößen und -arten - in Stein- und Schottergärten unterteilt werden soll, wobei Steingärten mehr als 50 % und Schottergärten weniger als 50 % begrünt sind. Ruderalflächen werden zu den Steingärten gezählt, welche vollumfänglich angerechnet werden sollen. Als Schottergärten sollen Flächen gelten, welche nicht bzw. weniger als 50 % begrünt oder mit einer Folie versiegelt sind. Diese dürfen nicht mehr als 10 % der notwendigen Grünfläche und maximal 40 m² ausmachen und werden nicht an diese angerechnet. Die Problematik besteht vorliegend darin, dass zulässige gestalterische Vorgaben mit der Definition der Anrechenbarkeit an die Grünfläche, welche kantonale vorgegeben ist, vermischt werden. In Nachachtung der Gemeindeautonomie ist § 7 nZR möglichst so zu belassen, auch wenn die begriffliche Unterteilung in Stein- und Schottergärten anhand des Anteils der Begrünung (abgesehen von den Ruderalflächen) insofern unglücklich ist, als sowohl Stein- als auch Schotterflächen grundsätzlich sämtliche Anteile an Begrünung aufweisen können. Die Regelung bezüglich der Steingärten (i.S. der kommunalen Regelung) weicht nicht von der kantonalen Definition der anrechenbaren Grünfläche ab und ist dementsprechend genehmigungsfähig. Bei den Schottergärten (i.S. der kommunalen Regelung) gilt es zu differenzieren: Soweit sie flächenmässig begrenzt werden, ist dies ohne weiteres zulässig. Anzumerken ist lediglich, dass das Anlegen von Stein- und Schottergärten, die nicht als anrechenbare Grünfläche gelten, gemäss § 63^{ter} Abs. 1 KBV zwischenzeitlich untersagt wurde und das kantonale Verbot der kommunalen Regelung vorgeht. Es verbleiben diejenigen Schottergärten, welche aufgrund einer minimalen Begrünung an die Grünfläche anrechenbar sind, gemäss der kommunalen Regelung in § 7 Abs. 2 nZR aber nicht an die Grünfläche angerechnet werden sollen. In diesem Punkt ist die kommunale Regelung unzulässig. Minimal begründete (Stein- und) Schottergärten müssen an die Grünfläche angerechnet werden, wie dies auch die Erläuterungen zur IVHB vorsehen. Die Vorinstanz stellt denn auch klar, dass die kommunale Bestimmung nicht bezwecke, die kantonalrechtliche Definition der Grünfläche in Frage zu stellen oder formell neu zu definieren. Insofern ist der Satz «Diese werden nicht als Grünfläche angerechnet» wie folgt zu präzisieren: «Diese werden - sofern sie nicht minimal begrünt sind - nicht als Grünfläche angerechnet». Mit diesem Einschub ist die kommunale Regelung recht- und zweckmässig und damit genehmigungsfähig. In Frage steht noch die Auflistung von Stein- und Schottergärten unter den nicht an die Grünfläche anrechenbaren Flächen in Abs. 1. In Anbetracht dessen, dass auch ohne die vorstehende Ergänzung Steingärten anrechenbar wären, kann die Aufzählung lediglich als Verweis auf Abs. 2 verstanden werden. Es wäre zwar präziser gewesen, Steingärten unter den anrechenbaren Flächen aufzuführen und lediglich Schottergärten als nicht anrechenbar (bzw. aufgrund vorstehender Ergänzung als teilweise nicht anrechenbar) aufzuführen. Da aber in Abs. 2, auf welchen verwiesen wird, ohnehin genaue Ausführungen erfolgen, kann von einer Korrektur abgesehen werden.

- b) Untergeordnete Bauten sowie zusätzliche ÜZ für untergeordnete Bauten, § 12 Abs. 2 und § 46 nZR

Diesbezüglich wurde in der verfahrensleitenden Verfügung vom 12. Februar 2026 ausgeführt, gemäss § 2 Abs. 2 IVHB dürfe die Gesetzgebung nicht durch Baubegriffe und Messweisen ergänzt werden, welche den vereinheitlichten Regelungsgegenständen widersprüchen. Die vorliegende Definition sei nicht zulässig und dürfte gestrichen werden (vgl. dazu RRB Nr. 2025/2198 vom 23. Dezember 2025 zur OPR Härkingen [S. 53 f.] sowie VWBES.2024.130 vom 23. September 2025, Erw. 3.7). Es ist sei nicht mit der IVHB vereinbar, wenn überbaute Flächen anhand unterschiedlicher Gebäudetypen weiter unterteilt würden, mit dem Ziel, die ÜZ dadurch - einzig für diese weiteren Unterkategorien von Gebäuden - zu erweitern bzw. anders festzusetzen. Der Begriff der anrechenbaren Gebäudefläche werde dadurch verwässert und die direkte Vergleichbarkeit (Vereinheitlichung) sei nicht mehr gegeben (VWBES.2024.130 vom 23. September 2025, Erw. 3.7). Die Regelung würde gestrichen.

Die Vorinstanz zeigte sich mit Stellungnahme vom 24. März 2026 einverstanden mit der Streichung und der nachträglichen Ausarbeitung einer rechtskonformen Regelung. § 12 Abs. 2 nZR sowie die in § 46 nZR für untergeordnete Bauten vorgesehene zusätzliche ÜZ sind entsprechend zu streichen und es ist festzuhalten, dass diesbezüglich im Nachgang an die vorliegende Ortsplanungsrevision eine neue Regelung erarbeitet werden soll.

c) Erhaltenswerte Gebäude, § 45 Abs. 4 nZR

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 12. Februar 2026 wurde ausgeführt, dass § 45 Abs. 4 rechtlich unklar gefasst sei. Es würden in § 45 Abs. 4 Vorgaben definiert, wie dies im Kanton Solothurn üblicherweise zu erhaltenswerten Gebäuden vorgesehen sei (Erhalt ursprünglicher Form, äussere Bausubstanz und Erscheinung; Beizug einer qualifizierten Fachperson) und diese Gebäude seien im Bauzonenplan als Genehmigungsinhalt aufgeführt. Zudem solle eine Verhaltensanweisung gelten, bei baulichen und anderen Änderungen besonders sorgsam umzugehen und speziell auf die Erhaltung der wertvollen Elemente zu achten. Im Anschluss werde aber festgehalten, dass ein nachgelagertes Verfahren in Form einer Schutzverfügung notwendig sei: «Für grundeigentümerverbindliche Nutzungseinschränkungen ist der Erlass einer rekursfähigen Schutzverfügung erforderlich; die Inventarisierung an sich genügt noch nicht». Damit bleibe rechtlich unklar, ob diese Festlegungen bereits unmittelbar grundeigentümerverbindlich wirkten oder ob verbindliche Nutzungseinschränkungen erst mit Erlass einer Schutzverfügung entstünden. Sei letzteres der Fall, wäre unklar, was denn vorliegend nun der Stellenwert von erhaltenswerten Gebäuden sei. Somit würde wohl im Einzelfall entschieden werden müssen, was der Stellenwert sei, was Zusatzaufwand bei der Bauherrschaft und der Einwohnergemeinde auslösen würde. Diese rechtliche Unklarheit und Zusatzaufwände dürften wohl nicht im Interesse der Einwohnergemeinde sein. Es wäre somit denkbar, dass § 45 Abs. 4 nZR sowie die im Bauzonenplan als erhaltenswert bezeichneten Gebäude von der Genehmigung ausgenommen und ein nachgelagertes Nutzungsplanverfahren gefordert werden würde. Möglich wäre auch eine Klarstellung der Verbindlichkeit der Anordnungen, etwa durch die Streichung der zitierten Passage betreffend die rekursfähige Schutzverfügung, was aber wohl nicht ohne Auflage möglich sein dürfte.

Mit Stellungnahme vom 24. März 2026 führte die Vorinstanz aus, sie erachte die Bestimmung als rechtlich hinreichend klar und systematisch korrekt. Zunächst sei festzuhalten, dass die im Bauzonenplan bezeichneten erhaltenswerten Gebäude als planerische Festlegung Genehmigungsinhalt der Nutzungsplanung bildeten. Damit werde deren besondere Bedeutung verbindlich festgestellt. Solche planerischen Hinweise auf Schutz- bzw. Erhaltungswürdigkeit entsprächen der im Kanton Solothurn üblichen Praxis. Die beanstandete Bestimmung sei aus Sicht der Gemeinde nicht widersprüchlich, sondern Ausdruck der unterschiedlichen Rechtsnatur von Nutzungsplanung und individueller Schutzverfügung. Die Ausarbeitung der entsprechenden Schutzverfügungen sollten nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision durch ein spezialisiertes Büro und der Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft erfolgen. Eine Streichung oder grundlegende Änderung von § 45 Abs. 4 würde zu keiner höheren Rechtsklarheit

führen, sondern vielmehr die bewährte Abgrenzung zwischen planerischer Schutzkategorie und individueller Schutzverfügung verwischen.

Anders als die schützenswerten Gebäude sollen die als erhaltenswert gekennzeichneten Gebäude, obwohl Genehmigungsinhalt, (noch) keine grundeigentümerverbindliche Nutzungseinschränkung mit sich bringen. Die Regelung besteht in dieser Form bereits seit der Genehmigung der derzeit rechtskräftigen Ortsplanungsrevision im Jahre 2003 (§ 41 Abs. 2 ZR, RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003) und hat soweit ersichtlich bislang nie zu Beanstandungen Anlass gegeben. Mit der Stellungnahme der Vorinstanz ist nun klar, dass die als erhaltenswert eingetragenen Gebäude derzeit bloss eine Absichtserklärung der Gemeinde darstellen und im Nachgang einzelne Schutzverfügungen ergehen sollen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz kann die Einstufung der erhaltenswerten Bauten bzw. deren «besondere Bedeutung» zum jetzigen Zeitpunkt durch die planerische Festlegung noch nicht definitiv erfolgt sein. Um eine definitive Einstufung vorzunehmen und um deren Rechtmässigkeit zu beurteilen, müssten die daraus resultierenden Verpflichtungen bekannt sein. Ohne Interessenabwägung, für welche die resultierenden Verpflichtungen bekannt sein müssten, kann keine definitive Einstufung erfolgen. Dementsprechend können sich Grundeigentümer von als erhaltenswert gekennzeichneten Bauten dannzumal sowohl gegen die Einstufung als auch gegen einzelne grundeigentümerverbindliche Anordnungen zur Wehr setzen. Die konkrete Ausgestaltung wird damit auf ein späteres Verfahren verschoben, was zwar nicht optimal erscheint, aber einer Prüfung unter den Gesichtspunkten der Recht- und Zweckmässigkeit standhält, zumal die Gemeinde bereits seit über zwanzig Jahren so verfährt und mit der Ausdehnung der individuellen Schutzverfügungen auf die Kategorie der erhaltenswerten Bauten umzugehen weiss. Kommt man in der Folge zum Schluss, dass keine Verpflichtungen auferlegt werden, sind die entsprechenden Gebäude aus dem (temporären) Schutzstatus zu entlassen, was entsprechend eine Anpassung der Nutzungsplanung bedingt.

d) § 28 Abs. 7 Erhaltungszone Gnöd, Gebiet mit besonderen Bestimmungen, GB Hägendorf Nrn. 1134 und 3109

Mit verfahrensleitender Verfügung vom 12. Februar 2026 wurde Folgendes ausgeführt: «Gemäss dem Bund bestehen im Kanton Solothurn keine anerkannten Weilerzonen. Im vorliegenden Fall stehen zwei Optionen zur Verfügung: Die heutige Weilerzone wird der Landwirtschaftszone oder einer restriktiven Bauzone zugeteilt. Vorliegend wurde eine eingeschränkte Bauzone gewählt. Die Regelung, wonach für die beiden Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 1134 und 3109 jedoch Neubauten erlaubt sein sollen, ist bundesrechtswidrig, was bereits im 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022 sowie im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 24. März 2023 bemängelt und jeweils als Genehmigungsvorbehalt aufgeführt wurde. Dies würde keiner restriktiven Umsetzung in der Nutzungsplanung entsprechen. Der Absatz im Zonenreglement sowie die dazugehörige überlagerte Schraffur «Gebiete mit besonderen Bestimmungen» an der Stelle der beiden betroffenen Grundstücke im Bauzonenplan dürfte gestrichen werden. Die Grundeigentümer der beiden Grundstücke erhalten gestützt auf § 19 Abs. 1 PBG Gelegenheit, Einwendungen vorzubringen».

Die angehörten Grundeigentümer von GB Hägendorf Nr. 3109 nahmen am 4. März 2026 dazu Stellung und führten aus, die Anpassung bedeute für sie eine enorme Einschränkung und einen grossen Minderwert des Grundstückes. Mit einer solchen Umzonung seien sie nicht einverstanden. Die Parzelle sei voll erschlossen und bis heute auch so versteuert worden.

Der Eigentümer von GB Hägendorf Nr. 1134 nahm mit Eingabe vom 27. März 2026 Stellung und stellt folgende Anträge:

1. Die Bestimmung § 28 Ziff. 7 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Hägendorf betreffend Erhaltungszone Gnöd inklusive dazugehöriger überlagerter Schraffur «Gebiete mit besonderen Bestimmungen» sei unverändert beizubehalten, wonach für die Grundstücke GB Nrn. 1134 und 3109 Neubauten erlaubt bleiben.

Eventuell:

Im Falle der Verfügung eines generellen Neubauverbots sei in § 28 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Hägendorf inklusive des entsprechenden Plans ergänzend festzuhalten, dass es sich bei einer künftigen Überbauung der Parzelle Nr. 1134 nicht um einen Neubau im Sinne der Bestimmung, sondern um eine zugelassene Erneuerung im Sinne des Wiederaufbaus eines Ersatzwohnhauses für das 2012 abgerissene Wohnhaus handelt.

Als Begründung führt er aus, Weilerzonen umfassten gemäss § 34^{bis} des geltenden PBG weitgehend überbaute Gebiete von geschlossenen Gebäudegruppen in ganzjährig bewohnten Kleinsiedlungen, welche keine nennenswerte Entwicklung aufweisen. Diese Voraussetzungen erfülle die Weilerzone in Hägendorf, welche sich im Westen von GB Nr. 1866 bis in den Osten zu GB Nrn. 1139, 3143 und 3425 erstrecke. Zur Weilerzone Gnöd stehe entsprechend in § 32 des geltenden Bau- und Zonenreglements der Einwohnergemeinde Hägendorf, dass die Weilerzone Gnöd die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der vorhandenen Siedlungsstrukturen bezwecke, wobei Neubauten zugelassen seien. Inmitten dieser Weilerzone liege die Parzelle Nr. 1134, welche bis ins Jahr 2012 überbaut gewesen sei mit einem grossen Wohnhaus mit Scheune und Umschwung, seinem Elternhaus. Das Wohnhaus sei im Hinblick auf die Erneuerung abgebrochen worden und von der Parzelle GB Nr. 1134 seien am West- und am Ostrand die Parzellen GB Nrn. 3108 und 3109 abgetrennt worden. Die Parzelle GB Nr. 1134 in der Grösse von 1'228 m² sei vorläufig noch nicht wieder überbaut, wobei bereits ein Projekt bestanden habe. Die Weilerzone Gnöd bilde heute ein einheitlich überbautes Siedlungsgebiet, welches einzig in der Mitte die vorläufige Baulücke auf GB Hägendorf Nr. 1134 aufweise.

Für eine Auszonung oder die Verfügung eines Neubauverbots bestehe objektiv keine raumplanerische Notwendigkeit; sie bedeuteten für das bestehende Siedlungsgebiet im Gegenteil eine Durchbrechung des bestehenden raumplanerischen Konzepts. Gemäss Art. 15a RPG trafen die Kantone zusammen mit den Gemeinden die notwendigen Massnahmen, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Art. 33 RPV sehe in Verbindung mit Art. 18 RPG vor, dass zum Erhalt bestehender Kleinsiedlungen wie dem Weiler Gnöd entsprechende Planungen vorgesehen werden könnten; die Weilerzone Gnöd bezwecke die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung der vorhandenen Siedlungsstruktur, wobei Neubauten zugelassen seien (§ 32 des Bau- und Planungsreglements Hägendorf). Statt ein Neubauverbot zu erlassen oder eine Auszonung zu erwägen, seien Kanton und Gemeinden daher verpflichtet, die Nutzung der Grundstücke im Sinne ihrer Bestimmung zu erhalten.

Die Argumentation im 2. Vorprüfungsbericht vom 27. August 2021 (ergänzt am 18. und 31. Januar 2022), wonach «eine Nachverdichtung im Bestand wenig erwünscht» sei und «die Strategie Bewahren» im Vordergrund stehe, sei nicht zwingend, sondern lediglich Ausdruck eines Wunsches und damit willkürlich. Die Schlussfolgerung in der abschliessenden Vorprüfung vom 24. März 2023, wonach gestützt auf den 2. Vorprüfungsbericht Neubauten zwingend gesamthaft auszuschliessen seien, sei demnach falsch und die Schlussfolgerung in der Verfügung vom 9. März 2026, wonach wiederum unter Bezugnahme auf den 2. Vorprüfungsbericht die Regelung, dass Neubauten auf GB Hägendorf Nrn. 1134 und 3109 erlaubt sein sollen, bundesrechtswidrig sei, sei ebenso unzutreffend und willkürlich.

Im 2. Vorprüfungsbericht vom 27. August 2021 werde ausdrücklich festgehalten, dass «dem Zonenzweck zur Erhaltung und Erneuerung» zugestimmt werden könne. Auf der Parzelle GB Hägendorf Nr. 1134 sei bis ins Jahr 2012 sein Elternhaus gestanden, welches im Hinblick auf die Er-

neuerung abgerissen, aber noch nicht erneuert worden sei. Auf dem Grundstück der heute vorläufig bestehenden Baulücke solle also nicht generell neu gebaut, sondern im Sinne der bisherigen Nutzung wieder ein Wohnhaus errichtet werden. Der Ersatz des abgerissenen Elternhauses bedeute weder eine «Nachverdichtung im Bestand» noch widerspreche er der «Strategie Bewahren». Der «Wunsch» nach einem Neubauverbot sei so ungerechtfertigt, wie die Behauptung eines generellen Neubaus auf Parzelle GB Hägendorf Nr. 1134 falsch sei. Der Aufbau eines neuen Wohnhauses auf der bis 2012 überbauten Parzelle müsse im Sinne einer Erneuerung möglich bleiben; die in § 28 Abs. 7 des Zonenreglements vorgesehene Ausnahme sei somit beizubehalten, sei es als generelle Ausnahme zum Neubauverbot oder dann mit der Modifikation, dass es sich bezüglich der Parzelle GB Hägendorf Nr. 1134 bei einer Überbauung nicht um einen Neubau, sondern um einen Wiederaufbau im Sinne der Erneuerung handle. Der Weiler bilde ein einheitliches Siedlungsgebiet, welches einzig durchbrochen werde durch die momentane Baulücke auf GB Nr. 1134. Die Parzelle sei ursprünglich überbaut gewesen und es sei geplant, diese im Sinne des geschlossenen Siedlungsgebiets wieder zu überbauen. Würde die Parzelle ausgezont oder mit einem Überbauverbot versehen, würde eine Baulücke inmitten der Siedlung bestehen bleiben, womit die Einheit des Siedlungsgebiets gestört und der ursprüngliche Charakter verfälscht würde. Die Wiederüberbauung der Parzelle Nr. 1134 stelle keine Siedlungserweiterung dar, sondern eine siedlungsinterne Ergänzung im Sinne der ursprünglichen Überbauung; der Umfang und die Gestalt des Weilers blieben unverändert. Ein Neubau auf GB Hägendorf Nr. 1134 stelle einen funktionalen Bestandteil des Weilers dar, ohne dass eine Ausweitung des Siedlungsgebiets oder eine Ausfransung ins Kulturland erfolge. Die Verfügung eines Überbauverbots würde einzig die Parzelle GB Hägendorf Nr. 1134 betreffen; die Parzelle sei erschlossen und der Wiederaufbau eines Wohnhauses könne ohne grössere zusätzliche Erschliessungsarbeiten im Rahmen der bestehenden Siedlung vorgenommen werden. Der Neubau auf der Nachbarparzelle GB Hägendorf Nr. 3108 sei erst 2012 erstellt worden, die Garagen auf der ebenfalls angrenzenden Parzelle GB Hägendorf Nr. 3109 im Jahr 2021. Die überbauten Parzellen GB Hägendorf Nrn. 3108 und 3109 befänden sich in derselben Lage, wie die dazwischen liegende Parzelle Nr. 1134. Im Sinne der Planbeständigkeit und Gleichbehandlung seien die drei unmittelbar benachbarten Parzellen gleich zu behandeln. Der Eigentümer von GB Hägendorf Nr. 1134 habe 2012 das bestehende Elternhaus abgerissen, im Vertrauen darauf, dass er die Parzelle neu überbauen könne. Im Unterschied zu dem Eigentümer von GB Hägendorf Nrn. 3108 und 3109 habe er lediglich etwas länger, aber keineswegs ungebührlich lang mit der Wiederüberbauung zugewartet. Im Hinblick auf die Wiederüberbauung geniesse er daher Vertrauensschutz.

Eine Auszonung oder ein Neubauverbot bedeute einen schwerwiegenden Eingriff in das Eigentum (Art. 26 der Bundesverfassung) und erweise sich als unverhältnismässig. Eine Einschränkung der Eigentumsrechte wäre einzig denkbar im Sinne eines konkreten, nicht eines nur rein abstrakten, übergeordneten öffentlichen Interesses, welches hier nicht vorliege. Eine Auszonung oder ein Neubauverbot, welches einzig auf die Wiederüberbauung der ursprünglich bereits überbauten Parzelle Nr. 1134 abziele, bedeute faktisch eine materielle Enteignung des Eigentümers und wäre zu entschädigen (Art. 26 Abs. 2 BV). Die bestehende Weilerzone Gnöd müsse als solche explizit oder mindestens in ihrer Funktion erhalten bleiben. Es gäbe keine konkreten übergeordneten öffentlichen oder privaten Interessen, welche einen Eingriff im Sinne einer Aus- oder Umzonung oder eines Neubauverbots rechtfertigten. Eine solche Massnahme würde den Charakter der Siedlung stören resp. den Erhalt des Charakters der Siedlung vereiteln. Der Wiederaufbau eines Wohnhauses auf der Parzelle GB Hägendorf Nr. 1134 bedeute keinen Neubau, sondern lediglich im Sinne der Bewahrung der Siedlung einen Erneuerungsbau für das 2012 abgerissene Wohnhaus. Es erfolge keine expansive Entwicklung oder Nachverdichtung, sondern lediglich eine Erneuerung im Rahmen der bisherigen Siedlung.

Die Verhinderung der Wiederüberbauung der Parzelle GB Hägendorf Nr. 1134 bedeute die eklatante Verletzung des Vertrauensschutzes des Eigentümers, eine Ungleichbehandlung gegenüber den unmittelbaren Nachbarn und den anderen Bewohnern des Weilers und eine materielle Enteignung des betroffenen Grundeigentümers. Eine Aus- oder Umzonung oder die Verhängung

eines Neubauverbots, faktisch eines Bauverbots, erweise sich sowohl unter planerischen, insbesondere raumplanerischen, als auch eigentumsrechtlichen Aspekten als unverhältnismässig und unzulässig.

Mit Vernehmlassung vom 24. März 2026 führte die Vorinstanz aus, Ausgangspunkt bilde das Trennungsprinzip gemäss Bundesrecht (Art. 1 und 3 RPG), wonach Bau- und Nichtbaugebiet klar zu scheiden seien. Mit der Einzonung in eine restriktive Bauzone anerkenne die Gemeinde diese Systematik ausdrücklich. Die Erhaltungszone Gnöd sei als Bauzone konzipiert, allerdings mit stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten zur Sicherung des bestehenden Orts- und Landschaftsbildes. Die Zulässigkeit von Neubauten beschränke sich ausdrücklich auf zwei konkret bezeichnete Grundstücke (GB Hägendorf Nrn. 1134 und 3109), welche grossmehrheitlich bereits von Bauten und Anlagen umgeben seien. Auf sämtlichen übrigen Grundstücken der Zone seien Neubauten ausgeschlossen. Es handle sich somit nicht um eine flächendeckende Erweiterung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten, sondern um eine punktuelle, planungslogisch begründete Differenzierung innerhalb einer Bauzone. Entscheidend sei, dass sich die beiden Grundstücke zentral innerhalb der bestehenden Bebauungsstruktur befänden und nicht randlich am Übergang zum Nichtbaugebiet lägen. Würde dort jegliche Neubautätigkeit ausgeschlossen, entstünde innerhalb der Bauzone eine dauerhafte Baulücke. Dies hätte nicht nur siedlungsstrukturelle Nachteile, sondern würde auch dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung widersprechen, welches eine angemessene Verdichtung innerhalb bestehender Bauzonen verlange (Art. 3 Abs. 3 RPG).

Mit der Genehmigung der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplans hat der Bundesrat entschieden, dass in der nachgeordneten Planung die bestehenden Weiler- und Kleinsiedlungszonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin zu überprüfen und nötigenfalls einer bundesrechtskonformen Zone zuzuweisen sind (Genehmigung Gesamtüberprüfung des Richtplans inkl. Umsetzung RPG 1 vom 11. Dezember 2018). Dies bedeutet, dass die bisherige Weilerzone Gnöd neu einer restriktiven Bauzone zugewiesen werden muss, die auf den Bestand auszurichten ist. Dabei handelt es sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung um eine Nichtbauzone (vgl. BGE 145 II 83, insb. E. 4.1 f.). Würden Neubauten zugelassen, entspräche die Zone nicht den Bundesvorgaben. Dies gilt auch für die Situation auf GB Hägendorf Nr. 1134. Auch wenn hier früher ein Haus stand, ändert dies nichts an der Voraussetzung, dass die Realisierung einer Wohnbaute als Neubau gelten würde und entsprechend in der Erhaltungszone Gnöd nicht mehr möglich ist. Die Baute wurde 2012 freiwillig und ohne konkretes Ersatzprojekt abgebrochen; ein fortbestehender Anspruch auf Wiederaufbau ist daher nicht ausgewiesen. Demgegenüber besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Wahrung des bundesrechtlichen Trennungsgrundsatzes und daran, die als Nichtbauzone zu qualifizierende Erhaltungszone auf ihren Erhaltungszweck zu beschränken. Das private wirtschaftliche Interesse der Grundeigentümer hat gegenüber dem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Wahrung des Trennungsgrundsatzes und der Beschränkung der Erhaltungszone auf ihren bundesrechtlichen Zweck zurückzutreten. Die Vorinstanz argumentiert demgegenüber ausgehend von einer Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG, obwohl die Erhaltungszone bundesrechtlich als Nichtbauzone zu qualifizieren ist. Die von den Grundeigentümerschaften geforderte Ausnahme vom Neubauverbot für die Parzellen GB Nrn. 1134 und 3109 würde den Bundesvorgaben zuwiderlaufen, entspricht nicht dem Zweck einer Erhaltungszone und ist folge dessen nicht recht- und zweckmässig. Der Genehmigungsvorbehalt wurde der Gemeinde Hägendorf bereits im 2. Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2022 und dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 24. März 2023 mitgeteilt. Im zur Genehmigung eingereichten Zonenreglement sind nach § 28 Abs. 7 nach wie vor Neubauten zugelassen. Abschliessend wurde in beiden voran genannten Vorprüfungsberichten zur Erhaltungszone Gnöd festgehalten, dass die Zonenbestimmungen nach wie vor nicht genehmigungsfähig seien. Die zwei Aspekte zur baulichen Dichte und zur Firstausrichtung wurden ausgeräumt. Damit verbleibt, dass nach Ansicht der Einwohnergemeinde nach wie vor Neubauten zulässig sein sollen. Entsprechend ist § 28 Abs. 7 ZR nicht zu genehmigen sowie die dazugehörige überlagerte Schraffur «Gebiete mit besonderen Bestimmungen» an der Stelle der beiden betroffenen

Grundstücke im Bauzonenplan zu streichen. Soweit die Grundeigentümer eine materielle Ent-eignung geltend machen, ist diese nicht im vorliegenden Verfahren zu prüfen.

- e) Folgende im Rahmen der Ortsplanung getroffenen Festlegungen geben weiter zu besonderen Bemerkungen Anlass:
- Gemäss dem zur Genehmigung eingereichten Naturgefahrenplan ist beim Cholersbach bei den Grundstücken GB Hägendorf Nrn. 1330 sowie 2640, 2641, 2642 und 2793 eine geringe Gefährdung verzeichnet. Gemäss der aktuellen Gefahrenkarte, welche erst nach der öffentlichen Auflage der Ortsplanung revidiert wurde (und entsprechend nicht berücksichtigt werden konnte), besteht in diesen Bereichen jedoch eine erhebliche Gefährdung. Die beiden grossen Tiefgaragen könnten im Ereignisfall geflutet werden. Der Naturgefahrenplan ist nachgelagert zur vorliegenden Genehmigung anzupassen und dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung einzureichen.
 - Den Buechmatt- und Bärenwilquellen kommt im Raumplanungsbericht ein hoher Stellenwert zu. Die Quellen werden heute trotz fehlender Grundwasserschutzzonen für die öffentliche Wasserversorgung genutzt. Das Amt für Umwelt hat die Einwohnergemeinde mehrfach aufgefordert, für die Nutzung der Quellen Grundwasserschutzzonen im Sinne von Art. 19 Abs. 2 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20) auszuscheiden. Im Gesamtplan sind für die Buechmatt- und Bärenwilquellen bereits orientierend Grundwasserschutzzonen dargestellt. Diese basieren jedoch auf früheren Schutzzonenvorschlägen seitens der Einwohnergemeinde Hägendorf, welche vom Amt für Umwelt wiederholt zurückgewiesen werden mussten, da diese nicht den gesetzlichen Minimalforderungen entsprechen. Aktuell prüft die Einwohnergemeinde Hägendorf erneut mit Unterstützung des Amtes für Umwelt die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen, die der Gewässerschutzgesetzgebung entsprechen. Ob sich aufgrund des sich abzeichnenden hohen Konfliktpotenzials mit anderen Nutzungen im potenziellen Quelleinzugsgebiet die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen und damit die weitere Nutzung der Quellen zu Trinkwasserzwecken als recht- und zweckmässig erweist, wird das laufende Verfahren zeigen. Gemäss der Generellen Wasserversorgungsplanung der Einwohnergemeinde Hägendorf (genehmigt mit RRB Nr. 2025/417 vom 18. März 2025) verfügt die Wasserversorgung Hägendorf auch ohne die Buechmatt- und Bärenwilquellen über ausreichend Trinkwasser zur Abdeckung der verschiedenen Lastfälle, sodass die Einwohnergemeinde nicht zwingend auf die Quellen angewiesen ist. Es wird hiermit explizit festgehalten, dass sich aus der orientierenden Darstellung von Grundwasserschutzzonen im Gesamtplan und der Erwähnung im Raumplanungsbericht keinerlei Verbindlichkeit für die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen und die künftige Nutzung der Buechmatt- und Bärenwilquellen geschaffen wird.
 - Die linksufrige erforderliche minimale Gewässerraumbreite von 22.50 m (ab Dünnernachse) wurde im Gebiet «Hexenmatt-Estermatt» mittels Uferschutzzonen grundsätzlich korrekt festgelegt. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse auf der rechten Uferseite (bestehende Bauten und Anlagen im SBB-Areal in Gunzgen), sollte der Gewässerraum linksufrig zusätzlich um ca. 10 m erweitert werden (vorsorgliche Raumsicherung; vorläufig könnte auf die Bewirtschaftungseinschränkungen nach Gewässerschutzverordnung [GSchV; SR814.201] verzichtet werden). Dies wurde nicht umgesetzt. Im Rahmen der in Erarbeitung stehenden kantonalen Nutzungsplanung «Estermatt» ist aktuell geplant, dass über einen Teil dieses Abschnittes der zusätzliche Freihaltebereich umgesetzt wird.

- Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse auf der gegenüberliegenden Dünnernseite (Gemeindegebiet Kappel), ist im Gebiet «Höchmatt / Bodenmatt / Grossmatt» der Gewässerraum um knapp 10 m zu erweitern (vorsorgliche Raumsicherung). Die von der Erweiterung betroffenen Parzellen befinden sich grösstenteils im Eigentum des Kantons und liegen im Landwirtschaftsgebiet. Dieser Forderung wurde nicht nachgekommen. Die korrekte Ausscheidung des Gewässerraums wird in Absprache mit der Einwohnergemeinde im Rahmen des kantonalen Nutzungsplanes Lebensraum Dünnern erfolgen.

3.4.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung erfährt das Siedlungsgebiet folgende Anpassungen:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 3425, 3056, 1139, 3143, 1133, 1134, 3109, 3108, 1866, 2055 und 1125, Fläche gemäss Raumplanungsbericht von ca. 17'700 m², von der Weilerzone Gnöd zur Erhaltungszone Gnöd EG;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 1027 und 1028, Teilfläche von 1'593 m², von der Reservezone zur Freihaltezone F;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Hägendorf Nr. 1231, Teilfläche von 276 m², von der Landwirtschaftszone in die 2-geschossige Wohnzone W2a.

Die sieben Reservezonen im Umfang von 15,2 ha werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone (15 ha) und der Freihaltezone F (Gebiet Lindenweg / Wihaldenfeld 0,16 ha) zugewiesen. Der Bauzonenplan weist nach der Ortsplanungsrevision keine Reservezonen mehr auf.

Im Ergebnis wird das Siedlungsgebiet mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung in der Einwohnergemeinde Hägendorf um insgesamt 2 ha vergrössert. Der kantonale Richtplan wird entsprechend fortgeschrieben.

3.4.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des RPG wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des PAG nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG).

Die vorliegende Ortsplanung beinhaltet folgende Planungsmassnahmen, die einen Abgabetatbestand aufweisen:

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 3425, 3056, 1139, 3143, 1133, 1134, 3109, 3108, 1866, 2055 und 1125, Fläche gemäss Raumplanungsbericht von ca. 17'700 m², von der Weilerzone Gnöd zur Erhaltungszone Gnöd EG;
- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 1027 und 1028, Teilfläche von 1'593 m², von der Reservezone zur Freihaltezone F;

- Einzonung Spezialfall (S-1.1.12), Grundstück GB Hägendorf Nr. 1231, Teilfläche von 276 m², von der Landwirtschaftszone in die 2-geschossige Wohnzone W2a;
- Umzonung, Grundstück GB Hägendorf Nr. 1546, Fläche von 2'335 m², von der Gewerbezone in die 3-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG3;
- Umzonung, Grundstück GB Hägendorf Nr. 1534, Teilfläche von 1'223 m², von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die 3-geschossige Wohnzone W3;
- Umzonung, Grundstück GB Hägendorf Nr. 865, Fläche von 5'466 m², von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die 4-geschossige Wohn- und Gewerbezone WG4;
- Umzonung, Grundstück GB Hägendorf Nr. 1914, Teilfläche von 2'974 m², von der Gewerbezone in die 3-geschossige Wohnzone W3.

Gemäss § 6 Abs. 2 PAG sind die Einwohnergemeinden von der Abgabepflicht befreit. Dies betrifft die Einzonung der Fläche der Grundstücke GB Hägendorf Nrn. 1027 und 1028 (Teilfläche).

Die Gemeindeversammlung hat den Vollzug der Ausgleichsabgabe in einem rechtsetzenden Reglement (PAR) am 15. Dezember 2022 beschlossen, welches am 6. Juni 2023 vom BJD genehmigt wurde. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen. Für die genannten Einzonungen Spezialfall (S-1.1.12) ist zu Gunsten des Kantons ein Abgabesatz von 20 Prozent massgebend. Gemäss § 3 Abs. 1 PAR wird der Planungsmehrwert mit einem Satz von 30 Prozent ausgeglichen. Dies bedeutet, dass bei den genannten Einzonungen der Abgabenertrag der weiteren 10 Prozent und die Abgabeerträge aus den Umzonungen im Umfang von 30 Prozent an die Gemeinde fliessen.

3.4.4 Naturinventar / Naturkonzept

Das Naturinventar der Einwohnergemeinde Hägendorf war über 25 Jahre alt. Im Jahr 2020 wurde das Naturinventar und -konzept aktualisiert. Die vorliegende Ortsplanungsrevision tangiert mit Ausnahme der Fliessgewässer keine Naturobjekte und Schutzzonen; diese werden grösstenteils gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung bestätigt.

3.4.5 Schutzobjekte

Die folgenden Schutzobjekte werden nicht mehr im kantonalen Richtplan aufgeführt:

- Parkanlage (90.3); GB Nr. 602; RRB Nr. 5376 vom 22. Dezember 1951 sowie RRB Nr. 955 vom 25. Februar 1972;
- Rosskastanie (90.4); GB Nr. 1564; RRB Nr. 955 vom 25. Februar 1972;
- Erratischer Block (90.5); GB Nr. 1761; RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971;
- Erratischer Block (90.8); GB Nr. 1711; RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971;
- Erratischer Block (90.9); GB Nr. 954; RRB Nr. 5376 vom 22. Dezember 1951 sowie RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971;
- Erratischer Block (90.10); GB Nr. 955; RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971;

- Erratischer Block (90.11); GB Nr. 1323; RRB Nr. 5376 vom 22. Dezember 1951 sowie RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971;
- Erratischer Block (90.12); GB Nr. 956; RRB Nr. 5376 vom 22. Dezember 1951 sowie RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971.

Diese Objekte werden aus dem kantonalen Schutz entlassen und mit vorliegender Gesamtrevision teilweise als kommunale Schutzobjekte geschützt.

3.4.6 Waldfeststellung

Es wurden eine Übersichtskarte und acht Waldfeststellungspläne (A - H) erarbeitet. Diese ersetzen die bisherigen Waldfeststellungspläne. Sämtliche Waldgrenzen wurden als Genehmigungsinhalt in die Erschliessungspläne übertragen.

3.4.7 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (hiernach: FFF) nur eingezont werden, wenn:

- ein - auch aus der Sicht des Kantons - wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a) und
- sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

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

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 (Aufhebung von Reservezonen) können zusätzliche Flächen dem kantonalen FFF-Kontingent angerechnet werden, soweit diese Flächen FFF-Qualität erfüllen. Insgesamt führt die Ortsplanungsrevision somit zu einem Erhalt bzw. zu einer Zunahme des kantonalen Kontingents nach Sachplan FFF.

3.4.8 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Hägendorf wurden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht erfasst. Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 24. März 2023 wurde mit Blick auf die bevorstehende öffentliche Auflage keine nachträgliche Abgabe des rechtskräftigen Zustandes verlangt. Um den Prüfprozess zu optimieren (Verhindern von Verzögerungen seitens der kanto-

nen Stellen), ist eine modellkonforme Abgabe der Daten zur öffentlichen Auflage an den Kanton zu gewährleisten, was bis heute noch nicht erfolgt ist. Die Einwohnergemeinde Hägendorf hat dem ARP daher spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsanweisungen Einwohnergemeinde Hägendorf

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hägendorf vermag vorbehaltlich der vorstehenden Erwägungen zu den Beschwerdebehandlungen und der anzupassenden Inhalte, den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Die Planung erweist sich mit den vorgenannten Vorbehalten und den regierungsrätlichen Änderungen als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen zu genehmigen.

Gemäss § 70 VRG kommt einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde aufschiebende Wirkung nur zu, wenn sie vom Verwaltungsgericht verfügt wird. Der vorliegende Genehmigungsbeschluss kann daher unter Berücksichtigung allfälliger Anordnungen des Verwaltungsgerichts publiziert und die revidierte Ortsplanung insoweit angewendet werden. Die Publikation erfolgt, sobald die revidierte Ortsplanung gesamthaft oder in Teilen vollstreckbar ist, d.h. wenn rechtskräftig feststeht, dass einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde keine oder nur in Teilen aufschiebende Wirkung zukommt.

5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Hägendorf, bestehend aus:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'500
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung (Ortsteile Nord / Ost / Südost / Südwest / West) 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Oltnenstrasse, Ortsteil Ost 1:1'000
- Naturgefahrenplan (Wassergefahren) 1:3'000
- Zonenreglement

wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Beschluss-Ziffern 5.1.1 bis 5.1.4, 5.3.3 und 5.4.3 genehmigt.

5.1.1 § 7 Abs. 2 ZR: Der Satz «Diese werden nicht als Grünfläche angerechnet» ist wie folgt zu präzisieren: «Diese werden - sofern sie nicht minimal begrünt sind - nicht als Grünfläche angerechnet».

5.1.2 § 12 Abs. 2 ZR sowie die in § 46 ZR für untergeordnete Bauten vorgesehene zusätzliche Überbauungsziffer sind zu streichen. Diesbezüglich soll im Nachgang an die vorliegende Ortsplanungsrevision eine neue Regelung erarbeitet werden.

- 5.1.3 § 28 Abs. 7 ZR (betreffend die Erhaltungszone Gnöd) wird nicht genehmigt und die dazugehörige überlagerte Schraffur «Gebiete mit besonderen Bestimmungen» an der Stelle der beiden betroffenen Grundstücke im Bauzonenplan ist zu streichen.
- 5.1.4 Das Gebiet «Industrie Ost» wird von der Genehmigung ausgenommen.
- 5.2 Die Einwohnergemeinde Hägendorf wird aufgefordert, dem Amt für Raumplanung bis am 31. März 2027 die überarbeiteten Unterlagen zum Naturgefahrenplan zur Vorprüfung einzureichen.
- 5.3 Beschwerden von Ursula Margrit Huber-Vögeli et al. vom 30. September 2024
 - 5.3.1 Die Beschwerden von Ursula Margrit Huber-Vögeli et al., vertreten durch Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, vom 30. September 2024 werden im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen.
 - 5.3.2 Die Verfügungen der Vorinstanz vom 19. September 2024 werden aufgehoben, soweit damit die planerische Festlegung des Erschliessungskorridors bestätigt wurde.
 - 5.3.3 Der Bereich des Erschliessungskorridors über GB Hägendorf Nrn. 2267, 2702, 1472, 3013 und 3115 wird von der Genehmigung der vorliegenden Ortsplanungsrevision ausgenommen. Damit die Absicht der Vorinstanz verbindlich wirkt, wird diese angewiesen, in einer nachträglichen Planung auf die Festlegung eines Erschliessungskorridors zu verzichten und die Zuweisung der in der Bauzone liegenden Fläche zur Kernzone vorzunehmen.
 - 5.3.4 Die Verfahrenskosten trägt der Staat. Ursula Margrit Huber-Vögeli et al., vertreten durch Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, wird der von ihnen geleistete Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 vollumfänglich zurückerstattet.
 - 5.3.5 Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- 5.4 Beschwerde von Paul und Marianne Bieri, vertreten durch Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, vom 30. September 2024
 - 5.4.1 Die Beschwerde von Paul und Marianne Bieri, vertreten durch Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, vom 30. September 2024 wird teilweise gutgeheissen.
 - 5.4.2 Die angefochtene Verfügung vom 19. September 2024 wird aufgehoben, soweit damit der Fussweg mit Baulinie von 2.0 m auf dem Grundstück GB Hägendorf Nr. 2537 bestätigt wurde.
 - 5.4.3 Der öffentliche Fussweg «Gässli» mit Baulinie von 2.0 m auf dem Grundstück GB Hägendorf Nr. 2537 wird nicht genehmigt.
 - 5.4.4 Paul und Marianne Bieri, vertreten durch Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, haben Verfahrenskosten in Höhe von Fr. 800.00 zu tragen. Diese werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 1'200.00 wird ihnen rückerstattet. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat.
 - 5.4.5 Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- 5.5 Beschwerde von Alois Gehrig vom 30. September 2024
 - 5.5.1 Die Beschwerde von Alois Gehrig vom 30. September 2024 wird abgewiesen.

- 5.5.2 Alois Gehrig hat die Kosten des Verfahrens von total Fr. 2'400.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Restanz von Fr. 400.00 wird nachgefordert.
- 5.6 Beschwerde von Olaf und Janet Mark, vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, vom 27. September 2024
- 5.6.1 Die Beschwerde von Olaf und Janet Mark, vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, vom 27. September 2024 wird abgewiesen.
- 5.6.2 Die Klassierung des Gebäudes auf dem Grundstück GB Hägendorf Nr. 2923 als erhaltenswert stellt lediglich eine Absichtserklärung der Gemeinde dar und begründet weder Rechte noch Pflichten für die Grundeigentümer.
- 5.6.3 Olaf und Janet Mark, vertreten durch Rechtsanwältin Gabriela Mathys, haben Verfahrenskosten von Fr. 1'200.00 zu tragen. Diese werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss in Höhe von Fr. 2'000.00 verrechnet. Der Restbetrag von Fr. 800.00 wird ihnen rückerstattet. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Staat.
- 5.6.4 Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- 5.7 Beschwerde von Alexander Meier et al. vom 27. September 2024
- 5.7.1 Die Beschwerde von Alexander Meier et al. vom 27. September 2024 wird abgewiesen.
- 5.7.2 Alexander Meier et al. haben Verfahrenskosten von Fr. 3'200.00 zu bezahlen. Diese werden mit dem von ihnen geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Restanz von Fr. 1'200.00 wird nachgefordert.
- 5.7.3 Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
- 5.8 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung resultiert eine Zunahme des Siedlungsgebiets um 2 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.
- 5.9 Die Reservezonen werden wie folgt verändert:
- Zuweisung zur Landwirtschaftszone: 15 ha
 - Zuweisung zur Bauzone: 0,16 ha
 - Beibehaltung / Neuausscheidung von Reservezone: 0 ha.
- 5.10 Planungsausgleich
- 5.10.1 Es werden Abgabetatbestände gemäss § 5 PAG gemäss den Erwägungen in Kap. 3.4.3. festgestellt.
- 5.10.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnungen der Abgabesumme vorzunehmen.
- 5.10.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnungen der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümerschaften mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG

besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

- 5.10.4 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Beschlüsse über die Erhebung der Ausgleichsabgabe für die Einzonungs-Spezialfälle dem Bau- und Justizdepartement zu eröffnen.
- 5.10.5 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.11 Die Schutzobjekte gemäss Erwägungs-Ziffer 3.4.5 werden aus dem kantonalen Schutz entlassen und mit vorliegender Gesamtrevision teilweise als kommunale Schutzobjekte geschützt.
- 5.12 Durch die in der Ortsplanungsrevision getroffenen Planungsmassnahmen können zusätzliche Flächen dem kantonalen FFF-Kontingent angerechnet werden, soweit diese Flächen FFF-Qualität erfüllen. Insgesamt führt die Ortsplanungsrevision somit zu einem Erhalt bzw. zu einer Zunahme des kantonalen Kontingents nach Sachplan FFF. Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, das Inventar der Fruchtfolgeflächen Kanton Solothurn entsprechend nachzuführen.
- 5.13 Die Aufhebung folgender Planungen wird genehmigt:
- Die mit RRB Nr. 2003/1321 vom 10. Juli 2003 genehmigte Ortsplanung, bestehend aus Bauzonen- und Gesamtplan, Erschliessungsplänen (Strassen- und Baulinien), Strassenklassierungsplan und Zonenreglement;
 - Gestaltungsplan «Tonabbau der Ziegelei Hägendorf» (RRB Nr. 5076 vom 10. Oktober 1980);
 - Gestaltungsplan «Seidenhof Abänderung» (RRB Nr. 2759 vom 9. Oktober 1984);
 - Gestaltungsplan «Seidenhof GB Nr. 538» (RRB Nr. 3368 vom 19. Oktober 1992);
 - Gestaltungsplan «Gutenthal GB Nr. 2140» (RRB Nr. 2815 vom 3. Dezember 1996);
 - Teilzonenplan, Erschliessungsplan «Kirchrain Nord» (RRB Nr. 2007/1517 vom 11. September 2007);
 - Teilzonenplan «Halbrütiacker-Lindenhag» (RRB Nr. 2008/948 vom 3. Juni 2008);
 - Teilzonenplan «Parzelle Nr. 1299» (RRB Nr. 2008/1259 vom 12. August 2008);
 - Erschliessungsplan, Strassenklassierungsplan «Änderung und Aufhebung, Thalackerweg» (RRB Nr. 2009/479 vom 24. März 2009);
 - Strassenklassierungsplan «Industriestrasse West» (RRB Nr. 2009/953 vom 2. Juni 2009);
 - Teilzonenplan «Bereich Hausmatten im Mitteldorf» (RRB Nr. 2009/2202 vom 1. Dezember 2009);
 - Teilzonenplan «Industriezone GB Nr. 180» (RRB Nr. 2010/43 vom 12. Januar 2010);

- Teilzonenplan, Erschliessungsplan «Industriezone güterverkehrsintensive Anlagen» (RRB Nr. 2011/1599 vom 9. August 2011);
- Teilzonenplan, Erschliessungsplan «Aufhebung GP Zentrum Oberdorf und GP-Pflicht Gebiet Zentrum Oberdorf» (RRB Nr. 2012/1891 vom 18. September 2012);
- Teilzonenplan «Bodenmattstrasse / Breitenweg» (RRB Nr. 2013/651 vom 23. April 2013);
- Erschliessungsplan «Cherliweg» (RRB Nr. 2014/259 vom 25. Februar 2014);
- Teilzonenplan, Erschliessungsplan «Breiten / Höchmatt» (RRB Nr. 2017/719 vom 25. April 2017);
- Teilzonenplan «Gebiet Herzel, Aufhebung GP-Pflicht» (RRB Nr. 2017/1866 vom 14. November 2017).

- 5.14 Die Einwohnergemeinde Hägendorf hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation folgende Unterlagen zuzustellen: 2 gesamte Dossiers (inkl. orientierende Unterlagen), 1 Exemplar des Bauzonenplans, 1 Exemplar des Gesamtplanes 1 Zonenreglement, 2 Sätze Waldfeststellungspläne und 1 Satz gen. Erschliessungspläne. Die entsprechenden Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen. Dabei sind die Dokumente gemäss den Beschlussnummern 5.1.1 bis 5.1.4, 5.3.3 und 5.4.3 anzupassen.
- 5.15 Die Einwohnergemeinde Hägendorf hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation 1 Exemplar des kantonalen Baulinienplans zuzustellen. Die Pläne sind mit den Daten der öffentlichen Auflage sowie den entsprechenden Genehmigungsvermerken zu versehen.
- 5.16 Das Amt für Raumplanung wird mit der Freigabe der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt beauftragt. Die Publikation erfolgt, sobald die revidierte Ortsplanung gesamthaft oder in Teilen vollstreckbar ist.
- 5.17 Die Einwohnergemeinde Hägendorf hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.
- 5.18 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 Geoinformationsverordnung (GeoIV; BGS 711.271) beauftragt, die NaFr.ührung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.
- 5.19 Die Einwohnergemeinde Hägendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 12'030.00, zu bezahlen.



Yves Derendinger
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Hägendorf, Bachstrasse 11, 4614 Hägendorf

Genehmigungsgebühr:	Fr. 12'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 12'030.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung

Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, SPR Rechtsanwälte AG,
Belchenstrasse 3, Postfach 428, 4601 Olten
 (i.S. Ursula Margrit Huber-Vögeli et al., 4616 Kappel SO)

Rückerstattung des
 Kostenvorschusses:

Fr. 2'000.00 (aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, SPR Rechtsanwälte AG,
Belchenstrasse 3, Postfach 428, 4601 Olten
 (i.S. Paul und Marianne Bieri, 4614 Hägendorf)

Kostenvorschuss:
 Verfahrenskosten inkl.
 Entscheidgebühr:
 Rückerstattung:

Fr. 2'000.00
 (Fr. 800.00 von 1015004 / 054 auf
 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
 Fr. 800.00
 Fr. 1'200.00 (aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

Alois Gehrig, Aspstrasse 21A, 4702 Oensingen

Kostenvorschuss:
 Verfahrenskosten inkl.
 Entscheidgebühr:
 Restanz:

Fr. 2'000.00
 (Fr. 2'000.00 von 1015004 / 054 auf
 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
 Fr. 2'400.00
 Fr. 400.00 (aus 4210000 / 054 / 81087)

Zahlungsart:

Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
 Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

Kostenrechnung

Rechtsanwältin Gabriela Mathys, MATHYS Anwaltskanzlei
und Notariat, Rebgeasse 19, 2540 Grenchen
 (i.S. Olaf und Janet Mark, 4614 Hägendorf)

Kostenvorschuss:
 Verfahrenskosten inkl.
 Entscheidgebühr:
 Rückerstattung des
 Kostenvorschusses:

Fr. 2'000.00
 (Fr. 1'200.00 von 1015004 / 054 auf
 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
 Fr. 1'200.00
 Fr. 800.00 (aus 1015004 / 054)

Kostenrechnung

Alexander Meier et al., Fridgasse 35, 4614 Hägendorf
 (i.S. Alexander Meier, Hägendorf, Peter Meier, Hägendorf, und
 Atelier 68 AG, Hägendorf)

Kostenvorschuss:
 Verfahrenskosten inkl.
 Entscheidgebühr:
 Restanz:

Fr. 2'000.00
 (Fr. 2'000.00 von 1015004 / 054 auf
 4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
 Fr. 3'200.00
 Fr. 1'200.00 (aus 4210000 / 054 / 81087)

Zahlungsart:

Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
 Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (OPBE.2024.5)
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (ct/sw)
 Bau- und Justizdepartement, (ka) (Beschwerde Nr. OPBE.2024.5)
 Bau- und Justizdepartement (cn) (zur Rückerstattung)
 Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung
 Amt für Raumplanung (VJ) (2), Dossier-Nr. 82'053, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung
 Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft
 Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz
 Amt für Umwelt
 Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. kant. Baulinienplan (später)
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
 Amt für Finanzen, zum Umbuchen
 Amt für Landwirtschaft
 Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 Satz gen. Erschliessungspläne (später)
 Amt für Gemeinden
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonenplan/Gesamtplan (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Strassenunterhalt Kreis II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen bei Olten
 Forstkreis Olten-Gösgen, Amthaus, 4601 Olten, mit 1 Satz Waldfeststellungspläne (später)
 Einwohnergemeinde Hägendorf, Bachstrasse 11, 4614 Hägendorf, mit 1 gen. Dossier, mit 1 Satz
 Waldfeststellungspläne (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**
 BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Rechtsanwältin Sophie Balz-Geiser, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach 428,
 4601 Olten (2) **(Einschreiben)**
 Alois Gehrig, Aspstrasse 21A, 4702 Oensingen, mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Rechtsanwältin Gabriela Mathys, MATHYS Anwaltskanzlei und Notariat, Rebgasse 19,
 2540 Grenchen **(Einschreiben)**
 Alexander Meier, Fridgasse 35, 4614 Hägendorf, mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Atelier 68 AG, Industriestrasse Ost 2, 4614 Hägendorf **(Einschreiben)**
 Ursula Peter Vögeli, Holderweg 350, 4718 Holderbank SO **(Einschreiben)**
 René Vögeli, Holderweg 350, 4718 Holderbank SO **(Einschreiben)**
 Urs Vögeli, Gheidstrasse 12, 4612 Wangen bei Olten **(Einschreiben)**
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Hägendorf: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden)