

DIE NEUE ORTSPLANUNG

Grusswort Gemeindepräsident	2
Vom räumlichen Leitbild zur neuen Ortsplanung	3
Würdigung und Kritik des Kantons	6
Die nächsten Schritte im Planungsprozess	7



**INFORMATIONSVANSTALTUNG
ZUM START DER MITWIRKUNG**

**Montag, 11. November 2019, 19.30 Uhr
Mehrzweckhalle Lohn-Ammannsegg**

EINWOHNERGEMEINDE



LOHN-AMMANNSEGG

DER GEMEINDEPRÄSIDENT HAT DAS WORT



Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Ortsplanungen in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und – wenn nötig – anzupassen. Das gilt auch für Lohn-Ammannsegg. Nach einer breiten Mitwirkung durch die Bevölkerung hat die Gemeindeversammlung 2012 das räumliche Leitbild verabschiedet. Zudem haben seit der letzten Ortsplanung übergeordnete gesetzliche Grundlagen geändert: Die umfassende Teilrevision der kantonalen Bauverordnung ist seit dem 1. März 2013 in Kraft und das eidgenössische Raumplanungsgesetz seit dem 1. Mai 2014. Auf diesen Grundlagen ist der hier vorgestellte Entwurf der neuen Ortsplanung erarbeitet worden.

In Zusammenarbeit mit dem Planungsteam der externen Fachleute (Ingenieure und Planer) hat die Planungskommission* neue und alte Ideen intensiv diskutiert. Viele Gedanken

hat sie weiterverfolgt und einige auch wieder verworfen. Die notwendigen Unterlagen sind engagiert und umsichtig erarbeitet worden.

Der Gemeinderat hat sich an zwei Sitzungen eingehend mit dem Entwurf der Planungsunterlagen befasst und dabei auch eigene Ideen eingebracht. Ebenfalls diskutiert wurden die Inputs des Kantons im Rahmen der kantonalen Vorprüfung. Der Entwurf entspricht den Vorgaben des räumlichen Leitbilds und der anderen Planungen der Gemeinde. Der Gemeinderat hat die neue Ortsplanung am 23. September für die öffentliche Mitwirkung verabschiedet. Damit ist auch die Absicht verbunden, unsere Planungsgrundlagen für die kommenden Bedürfnisse und Herausforderungen fit zu machen.

Wir freuen uns auf einen regen persönlichen Austausch mit Ihnen im Rahmen der Informationsveranstaltung, der öffentlichen Ausstellung oder während der beiden Fragerunden sowie auf Ihre Beiträge in schriftlicher Form. Diese Publikation soll ebenfalls zum öffentlichen Diskurs beitragen.

*Im Namen der Planungskommission
Markus Sieber, Gemeindepäsident*

* Planungskommission: Gemeindepäsident Markus Sieber, Gemeinderätin Isabelle Scheidegger-Blunsky, Gemeinderat Isaak Meyer, Bauverwalterin Karin Thomann

INFORMATIONSANLASS AM 11. NOVEMBER

Die öffentliche Mitwirkung läuft vom 1. November bis zum 24. Dezember 2019.
Damit sich alle Interessierten ein konkretes Bild machen können, findet am 11. November 2019 um 19.30 Uhr (Mehrzweckhalle) eine Informationsveranstaltung statt.

VOM RÄUMLICHEN LEITBILD ZUR NEUEN ORTSPLANUNG

Seit Herbst 2017 arbeitet die Planungskommission (PlaKo) der Gemeinde – unterstützt von Fachleuten – an der neuen Ortsplanung. Die Bevölkerung und die ansässigen Betriebe wurden von Beginn weg miteinbezogen – mit Informationsveranstaltungen, Dorfspaziergängen und Gesprächen. Nach der Vorprüfung durch den Kanton hat der Gemeinderat das Planungs-Dossier für die Mitwirkung verabschiedet. Diese startet am 1. November.

Seit dem Start der Planungsarbeiten vor zwei Jahren haben die Fachleute von BSB+Partner, Ingenieure und Planer, und werk1-Architekten und -Planer im Auftrag der PlaKo die Gemeinde gründlich durchleuchtet. Sie haben die Quartiere und ihre Erschliessung, die Verkehrsführung und die Naturlandschaft analysiert, mögliche Entwicklungspotenziale ausgelotet und neue Dokumente für die künftige Ortsplanung erarbeitet. Dabei stützte sich das Planungsteam auf die bestehenden Grundlagen (Ortsplanung 2003, räumliches Leitbild 2012, Raumplanungsgesetzgebung). Übergeordnetes Ziel ist es, die Gemeinde qualitativ und quantitativ weiterzuentwickeln.

BEVÖLKERUNGSWACHSTUM HÄLT AN

Rund 700 Personen wohnten Anfang der Fünfzigerjahre des letzten Jahrhunderts in den beiden Dörfern Lohn und Ammannsegg. Seither ist die heutige Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg kontinuierlich gewachsen. Bei der Fusion 1993 zählte sie schon 1953, Ende 2018 dann 2818 Einwoh-

nerinnen und Einwohner. Die Bevölkerungsprognose der Gemeinde rechnet mit einem weiteren Wachstum auf 3360 Personen im Jahr 2035 (1 Prozent pro Jahr).

Weil das noch verfügbare Bauland begrenzt ist und Einzonungen nur noch in sehr gut begründeten Fällen möglich sind, zielt die neue Ortsplanung auf Verdichtung in den noch nicht überbauten, aber auch in den bereits überbauten Bauzonen ab. Auszonungen sind keine vorgesehen, weil die Siedlungsstruktur sehr kompakt ist und die unbebauten Flächen nicht an der Siedlungsgrenze, sondern innerhalb der Quartiere liegen. Zudem wird die Gemeinde gestützt auf die Bevölkerungsprognosen noch weiterwachsen.

BAUZONENPLAN ÜBERARBEITET

Der grösste Teil des Baugebietes liegt derzeit in der zweigeschossigen Wohnzone (W2). Dies wird den unterschiedlichen Charakteren der einzelnen Quartiere zu wenig gerecht. Der Bauzonenplan wurde deshalb gesamthaft und auf der Basis der Quartieranalyse überprüft und überarbeitet. Insbesondere wurde die Wohnzone W2 in zwei Bereiche aufgeteilt (W2a und W2b) und aus Gründen der Quartierverträglichkeit teilweise mit Baubeschränkungen belegt. Zudem wird neu eine Wohnzone 3-geschossig ohne Attika (W3) eingeführt.

WOHNZONEN W2A UND W2B

Die Wohnzone W2a erstreckt sich über den grössten Teil des Quartiers «Sonnenberg – Bergacker». In dieser Zone ist



Lohn-Ammannsegg soll sich qualitativ und quantitativ weiterentwickeln.



Die Bevölkerung wurde von Beginn weg miteinbezogen.



Die Kernzone wird auf den historischen Kern beschränkt.



Das Gebiet «Seeacker» soll neu zur Wohnzone werden.

explizit eine weniger dichte Bauweise zulässig (keine Mehrfamilienhäuser). Die dichtere Zone W2b erstreckt sich über grosse Teile der Quartiere «Seeacker – Paradiesstrasse», «Spichermatt – Lehn matt – Stamm bach» und «Hofacker», «Heinibühl» sowie entlang der Alten Bernstrasse nördlich der Kernzone im Dorfteil Lohn. Attikageschosse sind in dieser Zone zugelassen.

WOHNZONE W3

Um gezielt und an den raumplanerisch sinnvollen Orten eine verdichtete Bauweise zu fördern, wird die 3-geschossige Wohnzone W3 ohne Attika eingeführt. Diese berücksichtigt das tatsächlich Gebaute und lässt eine dichtere Bebauung zu. In dieser neuen Zone liegen auch einige noch unbebaute, grössere zusammenhängende Bauzonenreserven (im Besitz der Gemeinde).

NEUEINZONUNGEN

Neueinzonungen sind heute nur noch in sehr gut begründeten Fällen möglich. Für die PlaKo und den Gemeinderat sind Einzonungen vor allem wegen des erwarteten Bevölkerungswachstums angezeigt. Die neue Ortsplanung sieht vor, die bisherigen Reservezonen «Seeacker» und «Helgenacker» im Dorfteil Ammannsegg als Wohnzonen einzuzonen. Die beiden Parzellen sind aufgrund der Lage mitten im Siedlungsgebiet nicht effizient zu bewirtschaften und wurden auch in der Vergangenheit nicht landwirtschaftlich genutzt.

VERSCHIEDENE AUFZONUNGEN

Im Rahmen der neuen Ortsplanung erfolgt weiter die Aufzoning verschiedener Parzellen von der W2- in die dreigeschossige W3-Zone. Damit wird dem grundsätzlichen Anliegen nach Verdichtung an raumplanerisch sinnvollen Orten entsprochen. Anstelle der heutigen Industrie- und Gewerbe zonen werden neu die Arbeitszonen geschaffen. Schliesslich erfolgen im Bahnhofareal Lohn-Lüterkofen verschiedene

Um- und Aufzonungen, um den Entwicklungsschwerpunkt ESP Lohn-Lüterkofen gemäss dem planerischen Entwicklungskonzept 2016 zu realisieren.

VIELE DETAILINFORMATIONEN

Im Rahmen der neuen Ortsplanung werden auch die Baubegriffe vereinheitlicht. Die bisherige Ausnutzungsziffer fällt weg. An ihrer Stelle wird neu die Überbauungsziffer (ÜZ) eingeführt. Sie beschreibt das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Das umfangreiche Planungsdossier enthält eine Fülle von Informationen und Plänen, die hier nur bruchstückhaft wiedergegeben werden können. Wer sich für Details interessiert, besucht die Ausstellung im Gemeindehaus oder beteiligt sich an einer der beiden öffentlichen Fragerunden (siehe weitere Infos auf Seite 7). Die wichtigsten Dokumente stehen auch auf der Website der Gemeinde zum Download bereit (www.lohn-ammannsegg.ch).



Für das Bahnhofsareal gibt es ein planerisches Entwicklungskonzept.

DREI FRAGEN AN DAS PLANUNGSTEAM

Was waren die grössten Herausforderungen bei der Revision der Ortsplanung von Lohn-Ammannsegg?

Der Spagat zwischen den Entwicklungsabsichten der Gemeinde und den Anforderungen aus übergeordneter Sicht: Wir als Fachpersonen müssen sicherstellen, dass sich die Planung innerhalb der vorgegebenen Rahmenbedingungen, der Gesetze und der «Linie des Kantons» bewegt. In der Ortsplanung geht es auch darum, den Spielraum für eine dynamische und qualitätsvolle Weiterentwicklung der Gemeinde zu sichern. Eine spezielle Herausforderung in Lohn-Ammannsegg war die Neuordnung der bisher sehr grossflächigen Wohnzone W2. Dazu hat die PlaKo einen wesentlichen Beitrag geleistet.

Die Überarbeitung der Ortsplanung bietet ja auch immer Chancen für die Zukunft. Was wird mit der neuen Planung anders oder auch besser?

Die neue Ortsplanung schafft die Voraussetzungen für die moderne Weiterentwicklung von Lohn-Ammannsegg. Diese folgt dem allgemeinen Credo der Raumplanung: Der Entwicklung nach innen. Lohn-Ammannsegg ist sehr kompakt gewachsen und wenig zersiedelt. Diese Entwicklung wird mit der neuen Planung bestätigt und gestärkt. Die neuen Vorschriften für die einzelnen Zonen geben klare, quartierspezifische Vorgaben für Bauvorhaben. Dies wird dazu beitragen, dass Neubauten sich vielleicht etwas besser als heute in die Quartiere eingliedern. Auch werden mit den neuen Vorschriften für die Kernzone die gestalterischen Anforderungen an Bauprojekte erhöht, um den historischen Ortskern aufzuwerten. Mit der Vorgabe der Gestaltungsplanpflichten nimmt der Gemeinderat seine Aufgaben als Planungsbehörde bewusst wahr.

Die Zusammenarbeit mit den Planungsbehörden der Gemeinde ist in einem solchen Prozess zentral. Wie hat das Planungsteam die Zusammenarbeit mit der Planungskommission erlebt?

Als enorm konstruktiv und engagiert. Und deshalb natürlich sehr intensiv. So macht es Spass, auch wenn es nicht immer ganz einfach ist, die Zügel in der Hand zu behalten. Aber das Resultat spricht für sich: Die Revision der Ortsplanung Lohn-Ammannsegg ist kein einfaches Weiterschreiben des Gehabten. Die Planung wurde fundiert und im Detail in der PlaKo und im Gemeinderat diskutiert und die Entscheidungen wurden von der Planungsbehörde zum Wohl der Gemeinde gefällt.

WÜRDIGUNG UND KRITIK DES KANTONS

Das Dossier der neuen Ortsplanung war im Februar 2019 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht worden. Im Vorprüfungsbericht beurteilte er die Planung und die Grundlagenarbeiten positiv, machte jedoch auch Vorbehalte.

Das Dossier der überarbeiteten Ortsplanung wurde beim zuständigen Amt für Raumplanung (APR) des Kantons eingereicht. Die kantonalen Fachämter prüften die Planungsunterlagen und reichten dem APR je ihre Stellungnahme ein. Danach erarbeitete das APR den rund 30-seitigen Vorprüfungsbericht.

KANTON WÜRDIGT...

In diesem Bericht würdigte der Kanton das eingereichte Planungs-Dossier und insbesondere die Grundlagenarbeiten (Quartieranalyse, Naturinventar, Vorarbeiten zum ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen) grundsätzlich positiv. Die Planung sei sorgfältig und nachvollziehbar erstellt.

Weiter machte der Kanton Hinweise auf technischen Überarbeitungsbedarf und zeigte auch inhaltliche Differenzen auf.

...UND KRITISIERT

So wurde die anvisierte Einwohnerzahl als zu positiv beurteilt und der hierfür geltend gemachte Baulandbedarf kritisiert. Äusserst kritisch beurteilt wurde die vorgeschlagene Einzonung der heutigen Reservezone «Seeacker». Eine Chance hätte diese allenfalls, wenn eine grössere Verdichtung geplant und hierfür gewichtige Argumente vorgebracht würden.

Der Kanton beurteilt zudem den neu festgelegten Perimeter der Kernzone als zu gross und schlug vor, diesen auf den alten Dorfkern zu beschränken. Weiter wurden im Vorprüfungsbericht Hinweise zur Überarbeitung des Zonenreglements gemacht. Positiv beurteilt wurde schliesslich die neue Zone W3 mit Gestaltungsplanpflicht.

DAS MACHT DIE GEMEINDE MIT DER KRITIK

Die Planungskommission (PlaKo) hat den Vorprüfungsbericht des Kantons analysiert und eingehend diskutiert. Das Planungsdossier ist im Hinblick auf die Mitwirkung nochmals überarbeitet und nun vom Gemeinderat verabschiedet worden.

Die Mitglieder der PlaKo freuten sich einerseits über die positive Würdigung der bisherigen Arbeiten, nahmen jedoch auch die kritischen Hinweise zur Kenntnis. Bei der Bevölkerungszahl hält die Gemeinde an ihrer Prognose fest und geht von einem Wachstum bis ins Jahr 2035 auf 3360 Personen aus (Ende 2018: 2818). Im Raumplanungsbericht werden die Prognosen der Bevölkerungsentwicklung auch eingehend begründet.

Auch an der Einzonung der heutigen Reservezone «Seeacker» in die Wohnzone W2b mit Gestaltungsplanpflicht hält die Gemeinde fest. Sie begründet dies unter anderem damit, dass die effiziente landwirtschaftliche Nutzung mitten im Siedlungsgebiet nicht sinnvoll ist. Im «Seeacker» sollen auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Zwingend wird bei der Planung einer künftigen Überbauung ein Qualitätsverfahren als Grundlage für den Gestaltungsplan vorgeschrieben. So können die Anforderungen an die Gestaltung einer künftigen Überbauung, den Aussenraum und die Einbettung in die Quartierstruktur gewährleistet werden.

Angepasst worden ist nach nochmaliger Diskussion auch die Zonierung des Bahnhofareals. Weiter wurde der Stellenwert der Quartieranalyse und der jeweiligen Quartiermerkblätter im Raumplanungsbericht besser hervorgehoben. Und schliesslich ist auch der Perimeter der Kernzone erneut diskutiert und angepasst worden: Er umfasst nun den eigentlichen historischen Kern und ist verknüpft mit Gestaltungsanforderungen aus Sicht des Ortsbildschutzes.

Die überarbeitete Version der Ortsplanung ist vom Gemeinderat am 23. September verabschiedet und für die öffentliche Mitwirkung freigegeben worden, an der sich alle Interessierten beteiligen können.

DIE NÄCHSTEN SCHRITTE IM PLANUNGSPROZESS

Die Information der Bevölkerung hat seit dem Start der Ortsplanungsrevision einen hohen Stellenwert. In jeder Phase hat die Planungskommission ihre Arbeit transparent dargestellt. Bis zur Genehmigung der neuen Ortsplanung durch den Regierungsrat des Kantons im nächsten Jahr folgen nun weitere Schritte.

Die Unterlagen (Raumplanungsbericht, alle wichtigen Pläne, Zonenreglement, Quartieranalyse, Naturinventar u. a. m.) sind vom Gemeinderat für die Mitwirkung der Bevölkerung freigegeben. Sie können vom 1. November bis zum 24. Dezember 2019 auf der Gemeindeverwaltung eingesehen oder unter www.lohn-ammannsegg.ch heruntergeladen werden. Mit einer Informationsveranstaltung (siehe Kasten) wird die aktive Information zum Mitwirkungsverfahren gestartet. Sie wird ergänzt mit einer öffentlichen Ausstellung im Gemeindehaus, wo das Ortsplanungsdossier eingesehen und studiert werden kann.

SPRECHSTUNDEN UND ÖFFENTLICHE FRAGERUNDEN

Damit während der Mitwirkungsphase möglichst alle wichtigen Anliegen und Fragen auf den Tisch kommen, sind zwei öffentliche Fragerunden sowie individuelle Sprechstunden (auf Voranmeldung) vorgesehen. Eingaben und Fragen zur Ortsplanung können schliesslich auch schriftlich (E-Mail) erfolgen.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Nach der Mitwirkung werden die Anregungen, Wünsche und Kritik eingehend analysiert. Anschliessend wird das Planungsdossier nochmals überarbeitet und wo nötig ergänzt. Dieses wird dem Kanton zu einer zweiten Vorprüfung unterbreitet und eventuelle erneute Rückmeldungen werden nochmals diskutiert.

Sobald die neue Ortsplanung fertiggestellt ist, wird sie vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet; in dieser Phase sind dann Einsprachen möglich.



Für die Planungskommission geht die Arbeit nach der Mitwirkung weiter.



Die Informationsveranstaltungen wurden bisher sehr gut besucht.

Die weitere Planung geht von der Genehmigung des Planungsdossiers durch den Regierungsrat im Laufe des Jahres 2020 aus.

WICHTIG ZU WISSEN

- › Informationsveranstaltung am 11. Nov. 2019, 19.30 Uhr (Mehrzweckhalle)
- › Ausstellung im Gemeindehaus (1.11.–24.12.2019)
Öffnungszeiten:
Mo–Fr 08.00–10.00 Uhr
Mo 16.00–18.00 Uhr
Do 17.00–19.00 Uhr
- › Öffentliche Fragerunden mit Vertretungen aus PlaKo und Planungsteam (Gemeindehaus):
Donnerstag, 14. November 2019, 17–19.00 Uhr
Mittwoch, 4. Dezember 2019, 17–19.00 Uhr
- › Auf Wunsch sind auch individuelle Gespräche mit Interessierten aus der Gemeinde möglich. Weiter können Fragen und Mitteilungen auch über E-Mail erfolgen:
ortsplanung@lohn-ammannsegg.ch
- › Alle wichtigen Dokumente der neuen Ortsplanung werden für das Mitwirkungsverfahren auf der Website der Gemeinde (www.lohn-ammannsegg.ch, Rubrik «Aktuelles») publiziert und können von dort heruntergeladen werden.

**JETZT ENGAGIEREN UND MITWIRKEN
BEI DER NEUEN ORTSPLANUNG ...**

**... UND NICHT SPÄTER
DIE FAUST IM SACK MACHEN!**



IMPRESSUM

Herausgeberin: Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg

Redaktion: Ueli Scheidegger, juKom Beratung

Fotos: Ueli Scheidegger, Thomas Sutter

Gestaltung und Druck: Paul Bütiger AG, Biberist