

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg

Änderung Zonenreglement Lohn-Am- mannsegg

Raumplanungsbericht zu der Änderung im Zonenreglement § 16 Abs. 2
Exemplar für die öffentliche Auflage (orientierend)



27.10.2025 | Version 002

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg
Stöcklistrasse 2
4573 Lohn-Ammannsegg

Verfasser

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Stephanie Amstutz
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. 032 671 22 22
E-Mail: stephanie.amstutz@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Ortsplanungsrevision Lohn-Ammannsegg	22405	8
Koreferat	Datum	Kürzel
Thomas Ledermann	27.10.2025	tle
Ablageort		Gedruckt
Sharepoint, Teams		30.10.2025

Änderungsverzeichnis

001	Entwurf z. H. Gemeinde	sam	24.01.2025
002	Mitwirkungs- und Vorprüfungsexemplar	ths	28.04.2025
003	Exemplar für die öffentliche Auflage	sam	27.10.2025
004		xxx / xxx	TT.MM.JJJJ
100		xxx	TT.MM.JJJJ

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Gegenstand der Planung	4
2.	Planungsgegenstand und Verfahren	5
3.	Interessenabwägung und Auswirkungen	6
4.	Verfahren und Ablauf der Planungsarbeit	7

Unterlagen zur Genehmigung

Änderung Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg

Orientierende Beilagen

- Raumplanungsbericht zur Änderung des Zonenreglements § 16 Abs. 2
- Vorprüfungsbericht (Amt für Raumplanung, 20.10.2025)
- Mitwirkungsbericht (Durch den Gemeinderat verabschiedet am xx.xx.xxxx)

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Jede Planung muss in einem Raumplanungsbericht beschrieben und mit diesem zur Vorprüfung bzw. zur Genehmigung eingereicht werden (Art. 47 RPV). Zentrale Aufgabe des Raumplanungsberichts ist es, die vorgenommenen Interessenabwägungen nachvollziehbar darzulegen.

Art. 47 RPV: Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

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

1. Anlass und Gegenstand der Planung

Die Gemeinde Lohn-Ammannsegg hat die revidierte Ortsplanung von Lohn-Ammannsegg vom 5. Juni 2020 bis 6. Juli 2020 öffentlich aufgelegt. Die 2. öffentliche Auflage fand vom 3. Mai 2021 bis 1. Juni 2021 statt. Die revidierte Ortsplanung wurde vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2022/1660 vom 7. November 2022 genehmigt und im Amtsblatt Nr. 50 vom 16. Dezember 2022 publiziert und ist somit rechtskräftig.

Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Wohnzone 2-geschossig W2a festgelegt. Ziel dieser Zone ist es, eine geringere Bebauungsdichte zu ermöglichen und damit die gewachsene Struktur der betroffenen Gebiete zu bewahren. Die zulässigen Bauweisen und Nutzungen wurden entsprechend im Zonenreglement definiert. Im Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision wurde explizit festgehalten, dass Mehrfamilienhäuser in dieser Zone nicht zulässig sind.

In der praktischen Anwendung des Zonenreglements hat sich nun jedoch gezeigt, dass die Definition des Begriffs «Doppeleinfamilienhäuser» Einschränkungen mit sich bringt, die nicht im Sinne der Zielsetzungen der Wohnzone W2a sind. Doppeleinfamilienhäuser bestehen aus zwei baulich verbundenen Wohneinheiten, die sich eine gemeinsame Wand sowie den Dachstuhl teilen. Die Grösse, Anordnung und Gestaltung – einschliesslich der Fenster – sind in der Regel symmetrisch ausgeführt. Die Wohneinheiten sind unmittelbar nebeneinander angeordnet.

Nach dieser Definition ist die Erstellung von Zweifamilienhäusern, mit zwei übereinanderliegenden Wohneinheiten, nach rechtmässigem Wortlaut nicht zulässig. Dies widerspricht den Bedürfnissen und Herausforderungen der baulichen Umsetzung in Hanglagen, wie sie in der Wohnzone W2a in Lohn-Ammannsegg vorherrschen.

Die Gemeinde beabsichtigt daher, das Zonenreglement anzupassen, um den Bau von Zweifamilienhäusern in der Wohnzone W2a explizit zuzulassen und somit behindertengerechtes Bauen sowie eine sinnvolle bauliche Nutzung der Hanglagen zu ermöglichen.

2. Planungsgegenstand und Verfahren

Ziel der Anpassung

Mit der beabsichtigten Änderung soll die Wohnzone 2-geschossig W2a entsprechend ergänzt werden, um den Bau von Zweifamilienhäusern zuzulassen. Ziel ist es, die bauliche Nutzung der Wohnzone W2a im Sinne der ursprünglichen Zielsetzung zu erweitern, eine behindertengerechte Nutzung durch Wohneinheiten auf einer Ebene zu fördern, die baulichen Besonderheiten der Hanglagen in der Zone besser zu berücksichtigen, und die bisherige Struktur der Zone beizubehalten, ohne eine Erhöhung der Bebauungsdichte oder Veränderungen an den zulässigen Gebäudevolumen vorzunehmen.

Inhalt der geplanten Anpassung

Der Paragraph (§) 16 Abs. 2 des Zonenreglements soll wie folgt angepasst werden:

Bisheriger Wortlaut von § 16 Abs. 2:

«Einfamilien- und Doppel­einfamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Gesundheitspraxen, Ateliers, Friseurbetriebe), deren Bauweise der W2a angepasst ist.

Einliegerwohnungen⁸ innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind zulässig.»

⁸ Als Einliegerwohnung gelten zusätzliche Wohnungen in Einfamilien-/Doppel­einfamilienhäusern, die gegenüber den Hauptwohnungen von untergeordneter Bedeutung sind.

Neuer Wortlaut von § 16 Abs. 2: (Änderung in Rot)

«Einfamilien-, Doppel­einfamilien- **und Zweifamilien**häuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z. B. Büro, Gesundheitspraxen, Ateliers, Friseurbetriebe), deren Bauweise der W2a angepasst ist.

Einliegerwohnungen⁸ innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind zulässig.»

⁸ Als Einliegerwohnung gelten zusätzliche Wohnungen in Einfamilien-, **und Zweifamilienhäusern**, die gegenüber den Hauptwohnungen von untergeordneter Bedeutung sind.

Diese Ergänzung macht klar, dass neben Einfamilien- und Doppel­einfamilienhäusern auch Zweifamilienhäuser zulässig sind. Die bestehenden Bestimmungen zur Baumasse (§ 42) und den maximalen Gebäudevolumen bleiben unverändert.

3. Interessenabwägung und Auswirkungen

Die Anpassung des Zonenreglements ist raumplanerisch gerechtfertigt und als untergeordnete Änderung innerhalb der bestehenden Nutzungsplanung zu beurteilen, da die Bebauungsdichte der Zone weiterhin gewahrt bleibt. Obwohl sich die Ortsplanungsrevision noch innerhalb der Frist der Planbeständigkeit befindet, wird die Änderung als sachlich begründet und verhältnismässig eingeschätzt. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die bauliche Erscheinung der Gebäude in der Zone W2a.

Der Bau von Zweifamilienhäusern hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Struktur und die Quartierverträglichkeit. Die bauliche Realität in Hanglagen wird besser berücksichtigt, da Zweifamilienhäuser oft eine geeignetere Lösung darstellen. Behindertengerechtes Wohnen wird gefördert, da Wohneinheiten auf einer Ebene ermöglicht werden. Die Gemeinde stellt sicher, dass mit dieser Ergänzung keine Mehrfamilienhäuser zugelassen werden. Dies entspricht den Vorgaben der Ortsplanungsrevision und den Ausführungen im dazugehörigen Raumplanungsbericht.

Im Rahmen der Überarbeitung wurde geprüft, ob eine vergleichbare Anpassung auch für die Wohnzonen W2b und W3 erforderlich ist. In diesen Zonen sind gemäss §§ 17 und 18 des Zonenreglements bereits Mehrfamilienhäuser zugelassen, wodurch auch Zweifamilienhäuser eingeschlossen sind. Die Möglichkeit, Wohneinheiten übereinander anzuordnen, besteht somit bereits. Eine zusätzliche Anpassung ist daher nicht notwendig. Der Anpassungsbedarf beschränkt sich auf die Wohnzone W2a, in der die geltende Regelung bislang nur nebeneinanderliegende Doppeleinfamilienhäuser vorsieht. Die geplante Ergänzung hat keine negativen Auswirkungen auf die bestehende Bebauungsstruktur, schafft Rechtssicherheit durch die Beseitigung von Unklarheiten im Vollzug und fördert behindertengerechtes sowie altersgerechtes Wohnen. Gleichzeitig erhöht sie die Planungssicherheit für Bauherren und Architekten, da sie grössere Flexibilität bei der Planung und Umsetzung von Wohnbauprojekten bietet. Die geplante Ergänzung des Zonenreglements entspricht den raumplanerischen Zielen der Gemeinde und des Kantons. Sie ermöglicht eine sinnvolle bauliche Entwicklung in der Wohnzone W2a, ohne die bestehende Bebauungsstruktur oder die Zielsetzung der Zone zu beeinträchtigen.

Ergänzende Erläuterung zum Begriff «Einliegerwohnung»

Im Rahmen der Mitwirkung wurde angeregt, den Begriff der «untergeordneten Einliegerwohnung» im Zonenreglement klar zu definieren. Die Planungsbehörde hat dieses Anliegen geprüft und beurteilt eine Aufnahme der Definition ins Reglement nicht als zweckmässig.

Der Begriff der Einliegerwohnung ist etabliert und wird im bestehenden Zonenreglement (§ 16, Fussnote 8) bereits beschrieben. Danach handelt es sich um eine zusätzliche Wohnung innerhalb eines Einfamilien- oder Doppeleinfamilienhauses, und neu Zweifamilienhauses, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. In der Regel verfügt sie über einen eigenen Zugang, über sanitäre Anlagen sowie eine eigene Küche und weist eine kleinere Wohnfläche als die Hauptwohnung auf. Auch hat sich aus dem Vollzug bis anhin kein Handlungsbedarf ergeben.

Eine weitergehende Definition anhand fester Merkmale wie Lage, Grösse oder Erschliessung wird als nicht zielführend beurteilt, da die konkreten baulichen Verhältnisse im Einzelfall variieren können. Die Beurteilung, ob eine Wohnung als untergeordnete Einliegerwohnung gilt, erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Bau- und Werkkommission.

4. Verfahren und Ablauf der Planungsarbeit

Verfahren	Die vorliegende Änderung des Zonenreglements bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach §14 ff PBG. Die Nutzungsplanung erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft. Für das Verfahren ist der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg (Planungsbehörde) zuständig.
GR-Beschluss	Die Bau- und Werkkommission sowie die Planungskommission analysierten die Problematik und erarbeiteten einen Lösungsvorschlag. Dieser wurde dem Gemeinderat vorgelegt, der als Planungsbehörde die Absicht zur Anpassung des Zonenreglements mit Datum vom 28. April 2025 zu Händen der kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung beschlossen hat. Gemäss den formalen Vorgaben wurde die Anpassung des Zonenreglements in einer rechtskräftigen Formulierung mit den Genehmigungsvermerken aufbereitet.
Voranfrage	Mit Schreiben vom 13. Juni 2024 hat die Gemeinde Lohn-Ammannsegg eine Voranfrage beim zuständigen Amt für Raumplanung eingereicht. Das Amt hat am 2. Oktober 2024 ein Antwortmail mit der grundsätzlichen Bestätigung der Machbarkeit der Gemeinde zugestellt.
Kantonale Vorprüfung	Die Anpassung des Zonenreglements wurden am 12. Mai 2025 zur kantonalen Stellungnahme eingereicht. Die kantonale Vorprüfung erfolgte mit dem Schreiben des Kantons vom 20. Oktober 2025. Darin wurden insbesondere Präzisierungen angeregt, weshalb die Änderung innerhalb der Frist der Planbeständigkeit vorgenommen werden soll, sowie eine Prüfung der Adaption in weiteren Wohnzonen empfohlen. Beide Punkte wurden in der Überarbeitung des Raumplanungsberichts berücksichtigt. Die entsprechenden Ergänzungen sind im vorliegenden Bericht enthalten. Parallel zur Vorprüfung wird die öffentliche Mitwirkung organisiert, um den Anliegen der Bevölkerung ausreichend Raum zu geben.
Öffentliche Mitwirkung	Gleichzeitig zur kantonalen Vorprüfung hat vom 12. Mai 2025 bis am 2. Juni 2025 die öffentliche Mitwirkung stattgefunden. Ein Hinweis für die Mitwirkung wurde im amtlichen Anzeiger vom 8. Mai 2025 publiziert. Die Unterlagen waren im Zeitraum der Mitwirkung auf der Gemeinde Lohn-Ammannsegg einsehbar. Es ist ein Mitwirkungsbeitrag eingegangen. Dieser wurde geprüft und im Mitwirkungsbericht (Beilage 1) dokumentiert. Die Beurteilung und Behandlung der Gemeinde sind im genannten Bericht festgehalten.
Öffentliche Auflage	Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wird mit Gemeinderatsbeschluss vom TT.MM.JJJJ die Änderung des Zonenreglements während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



Stephanie Amstutz
Biberist, 27.10.2025



Thomas Ledermann