



Gestaltungsplan „Bibernbachstrasse“ GB Nr. 4085, Lohn-Ammannsegg



Planungsbericht

Stand 24.04.2026

Der Gestaltungsplan besteht aus:

- Gestaltungsplan 1:500 mit Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Planungsbericht

gsj architekten ag
Weissensteinstrasse 81

4500 Solothurn
032 624 50 50

www.gsj-architekten.ch

INHALT

A Planungsgegenstand

A 1 Ausgangslage	
A 2 Baurechtliche Rahmenbedingungen	4
A 2.1 Bauzonenplan mit Bauvorschriften (01.07.2021)	5
A 2.2 Erschliessungsplan: Strassenabstand, Bachabstand, Fussweg	5
A 2.3 Zonenreglement (07.11.2022)	6
A 2.4 Baureglement (RRB Nr. 1853)	7
A 2.5 Kantonale Bauverordnung KBV	8
A 2.6 Oberflächenabfluss	8
A 2.7 Grundwasser, Baugrund	9
A 2.8 Gefahrenkarte Wasser, Rutschungen, Sturz	10
A 2.9 Naturgefahrenhinweiskarte	10
A 2.10 Altlasten	11
A 2.11 ISOS	11
A 2.12 ÖV-Güteklasse	11
A 3 Planungszweck	12

B Übergeordnete Ziele

B 1 Räumliches Leitbild	13
B 2 Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bahnhof Lohn-Lüterkofen	14
B 3 Quartieranalyse und Quartiermerkblatt	16

C Thematische Fragestellungen

C 1 Städtebauliche Analyse	
C 1.1 Historische Entwicklung Dorf	18
C 1.2 Körnung, Gebäudevolumen	19
C 1.3 Geschossigkeit	19
C 1.4 Freiraum / Grünräume	20
C 1.5 Lärmimmissionen	20
C 1.6 Schattenwurf	21
C 2 Städtebauliches Konzept	
C 2.1 Lärmimmissionen / Lärmschutz	22
C 2.2 Bebauungsstruktur, Körnung, Gebäudevolumen Konzepte 0-2	23
C 2.3 Nutzungsmass, bauliche Dichte	27
C 2.4 Adressierung, Verkehr, Erschliessung, Parkierung	27
C 2.5 Freiraum und Begrünung	28
C 2.6 Mobilitätskonzept, Parkplatzreduktion	28
C 2.7 Grenz-, Gebäude- und Strassenabstände	29
C 2.8 Lärmgutachten BSB	30
C 2.9 Aussenlärm, Schalldämmung Fenster Haus A	31
C 2.10 Grundwasser und Anhebung Erdgeschossniveau und Terrain	32
C 2.11 Massgebendes Terrain	33
C 2.12 Grünflächenziffer	34
C 2.13 Gewerbenutzung	35
C 2.14 Umwelt	35
C 2.15 Etappierung	36
C 3 Gestaltungsplan	
C 3.1 Zweck des Gestaltungsplans mit SBV	36
C 3.2 Verfahren und Planbeständigkeit	36

D Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessensabwägung

D 1 Interessenabwägung	
D 1.1 Kommunales Interesse	37
D 1.2 Raumplanung	37

D 1.3 Ortsbild und Architektur	37
D 1.4 Baurecht	38
D 1.5 Mobilität und Verkehr	39
D 1.6 Umwelt	40
D 1.7 Nachbarrechtliche Abwägungen	42
D 1.8 Fazit Interessenabwägung	43
E Information und Mitwirkung	
E.1 Planungsablauf	43
F Würdigung und Ausblick	43
G Anhang	43
G.1 Richtprojekt	
G 2 Berechnungen	
G 2.1 Überbauungsziffer	
G 2.2 Grünflächenziffer	
G 2.3 sia 416	
G 2.4 Wohnungsspiegel	
G 2.5 Parkplatzberechnung Autos + Velos	
G.3 Geologische und hydrogeologische Archivauswertung	
G.4 Kurzbericht Resultate Rammsondierung	
G.5 Aktennotiz Besprechung Amt für Umwelt	
G.6 Lärmgutachten	
G.7 Mobilitätskonzept	
G.8 Feuerwehrezufahrt	
G.9 Aktennotiz Besprechung Bauverwaltung Präs. Bauko, Plako.	
G.10 Aktennotizen Planungskommissionssitzungen	
G.11 Aktennotiz Besprechung Bauverwaltung und ARP	
G.12 Kantonaler Vorprüfungsbericht	
G.13 Mitwirkung	

A PLANUNGSGEGENSTAND

A1 Ausgangslage

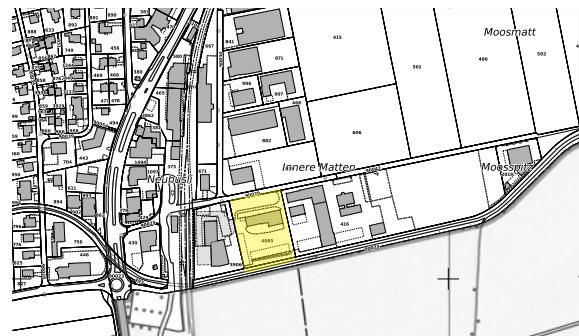
Die Auftraggeberin möchte auf dem Grundstück GB 4085, an der Bibernbachstrasse Lohn-Am-mannsegg eine Umnutzung vornehmen und anstelle der bisherigen Gewerbe-Nutzung (Lager) eine gemischte Wohn- und Gewerbeüberbauung realisieren, welche die zentrale Lage nahe beim Bahnhof nutzt und gleichzeitig ein kluges, robustes bauliches Konzept bietet, welches der erheblichen Lärmbelastung, ausgehend vom Betrieb auf dem nördlich benachbarten Areal, so entgegenwirkt, dass eine Überbauung an diesem Ort möglich wird.

Eine erste Machbarkeitsstudie mit Lärmstudie aus dem Jahr 2021 liegt vor. Die Studie sieht ein nördliches und ein südliches Bauvolumen vor, wobei beim nördlichen Bauvolumen die Immissionsgrenzwerte ES III auf drei Fassaden überschritten werden.

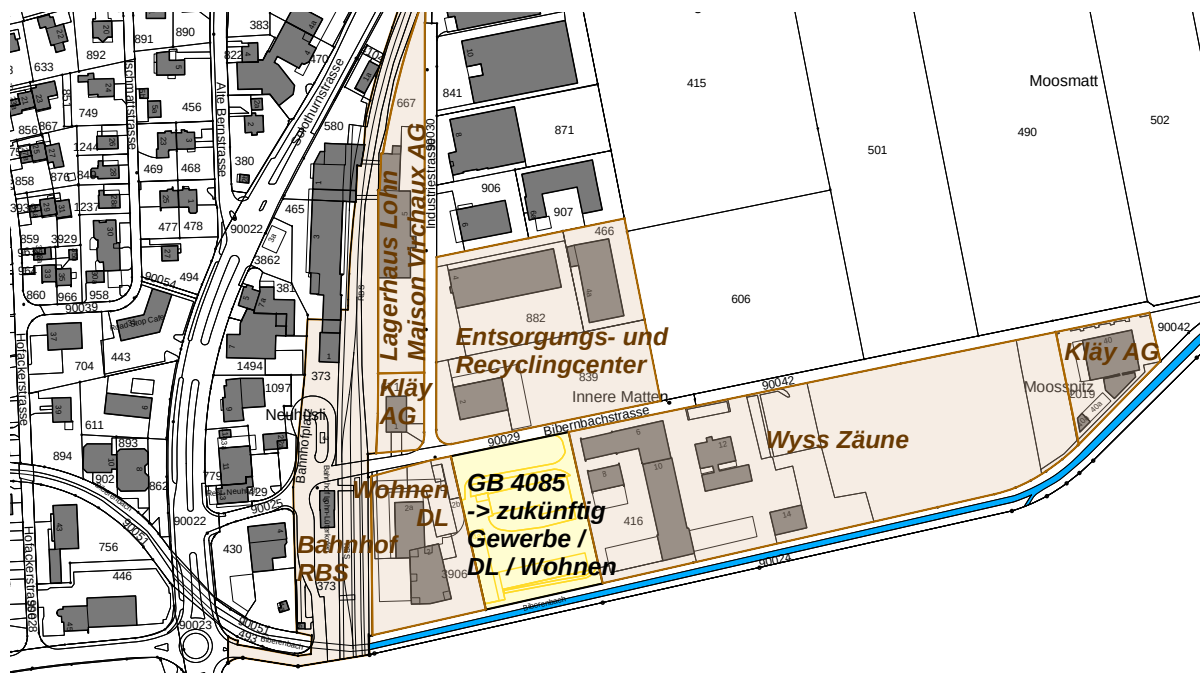
Auf dem Grundstück gibt es gemäss Zonenreglement eine Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen des Gestaltungsplans müssen gemäss Zonenreglement §22 Abs 6 die Massnahmen bezüglich der Lärmbelastung aufgezeigt werden.



Orthofoto



Katasterplan



Katasterplan

A2 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Lohn-Ammannsegg ist seit Dezember 2022 in Kraft.

A 2.1 Bauzonenplan (01.07.2021) mit Bauvorschriften (§42 Zonenreglement)



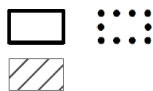
armempfindlichkeitsstufen

ES III	ES IV

Bauzonen

- Zentrumszone Bahnhof mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenreglement §4
- Zone für Hohe Bauten
- Arbeitszone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenreglement §4
- Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone

Überlagernde Festlegungen



- Gebiet mit rechtsgültigem Gestaltungsplan / mit Gestaltungsplanpflicht
- Gebiet mit besonderen Bestimmungen (gemäss Zonenreglement)



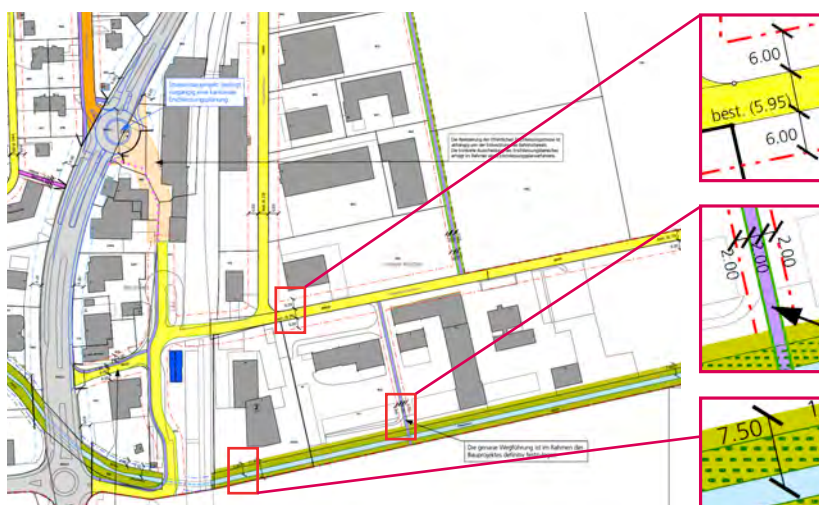
- Hecke und Uferbestockung (gemäss amtlicher Vermessung)
- Gewässer / Gewässer eingedolt (gemäss amtlicher Vermessung)

Bezeichnung	ZZ Zentrumszone Bahnhof
Gestaltungsplanpflicht	Ja
min. Geschosshöhe [G]	3
max. Geschosshöhe [G]	4*
Zulässigkeit Attikageschoss	Nein
max. Fassadenhöhe [Fh]	13.50m
max. Gesamthöhe [Gh]	15.50m
max. Gebäudelänge [Gl]	**
max. Überbauungsziffer [ÜZ]	
→ Oberirdischer Anteil in %	**
→ Unterniveaubauten in %	**
min. Grünflächenziffer [GZ], § 6	20%
Baumäquivalent, § 6	max. 25%
Mindestdicke orientierend, § 4 (Personen pro Hektare)	60

* Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann von der Geschosshöhe abgewichen werden. Der Gestaltungsplan hat sich an der Grundnutzung zu orientieren (§ 44 Abs. 4 PBG).

** Im Rahmen des Gestaltungsplans zu regeln.

A 2.2 Erschliessungsplan: Strassenabstand, Bachabstand, Fussweg



Bibernstrasse: 6.0 m

Fussweg: 2.0 m
Ab der Bibernbachstr. zum Bibernbach ist ein Fussweg geplant. Dieser ist im Rahmen des Bauprojekts definitiv festzulegen.

Achse Bibernbach: 7.5 m

Gemäss Telefon vom 20.06.25 mit Herrn Gatschet, Präsident Bau- und Werkkommission muss der Grenz- und Gebäudeabstand auf der Südseite ebenfalls erfüllt sein, falls dieser grösser als der Bachabstand ist.

A 2.3 Zonenreglement (07.11.2022)

§ 6 Grünflächenziffer, Baumäquivalent

² Baumäquivalent

Anstelle der vorgeschriebenen Grünflächenziffer kann die Baubehörde in der Gewerbezone mit Wohnnutzung, 3-geschossig (GW3), in der Zentrumszone Bahnhof (ZZ), in der Altersheimzone (AZ) und in der Mischzone Oberwald (MZ) das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume zulassen. Der Stammdurchmesser muss mindestens 8 cm betragen und im Boden gepflanzt sein. Pro Baum können 30 m², maximal aber 25% an die Grünfläche angerechnet werden.

§ 22 Zentrumszone Bahnhof ZZ

¹ Zweck

Die Zone bezweckt eine gemischte, verdichtete und qualitativ hochstehende Bauweise an zentraler Lage. Sie umfasst die Umsetzung des planerischen Entwicklungskonzepts des Entwicklungsschwerpunkts Bahnhof Lohn-Lüterkofen (BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, vom 27.10.2016) und die Aufwertung des Gebiets um den Bahnhof Lohn-Lüterkofen als Visitenkarte der Gemeinde.

² Nutzung und Bauweise

In der Zentrumszone Bahnhof sind neben der Wohnnutzung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wie z. B. Ladengeschäfte, Gasthäuser, Büros, medizinische Praxen, Ateliers, kulturelle Einrichtungen und öffentliche Bauten zulässig.

In den Erdgeschossen sind Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen anzusiedeln.

1- und 2-geschossige Bauten sowie Einfamilienhäuser, Doppel Einfamilienhäuser und Reihenhäuser sind nicht zulässig.

³ Bonus

Bei einer verbindlichen Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Erdgeschoss kann der Gemeinderat ein zusätzliches Geschoss für die Wohnnutzung bewilligen (Bonus).

⁴ Baumasse

Es gilt § 42 dieses Reglements.

⁵ Besondere Bestimmungen

In der Zentrumszone Bahnhof gilt bei Umnutzungen und Ersatzneubauten und Neubauten eine generelle Gestaltungsplanpflicht. In der Zentrumszone Bahnhof kann der Gestaltungsplan-Bonus als zusätzliches Geschoss gewährt werden. Es ist keine Kumulation mit Abs. 3 zulässig.

Der Gemeinderat kann zusätzliche qualitätssichernde Verfahren verlangen.

⁶ Besondere Bestimmungen für GB 4085

Ein Gestaltungsplan auf GB Nr. 4085 (ehemals Nr. 416, Mutation im Zeitpunkt der Planaufgabe noch pendent) hat sich ergänzend zu den Anforderungen in § 4 des Zonenreglements mit den folgenden Elementen auseinanderzusetzen:

- Die Massnahmenplanung bezüglich der Lärmbelastung (Industrie- und Gewerbelärm) ist aufzuzeigen und mit der kantonalen Fachstelle für Lärm des kantonalen Amtes für Umwelt zu koordinieren (auf Grundlage Machbarkeit / Vorprojekt).

Lärmschutzmassnahmen sind grundsätzlich allein auf der Parzelle GB Nr. 4085 vorzusehen. Vorbehalten bleiben Massnahmen auf Nachbargrundstücken, soweit deren Grundeigentümer/innen den Massnahmen schriftlich zustimmen.

- In den Sonderbauvorschriften ist zu verankern, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Lärmgutachten zu erarbeiten ist. Dieses muss aufzeigen, durch welche konkreten Massnahmen die Immissionsgrenzwerte der ES III gemäss LSV eingehalten werden können. Massnahmen sind grundsätzlich allein auf der Parzelle GB Nr. 4085 vorzusehen. Vorbehalten bleiben Massnahmen auf Nachbargrundstücken, soweit deren Grundeigentümer/innen den Massnahmen schriftlich zustimmen. Ein nördliches Bauvolumen (in erster Bautiefe ab der Bibernbachstrasse) soll als Lärmhindernis geplant werden.

- In den Sonderbauvorschriften ist zu verankern, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Nachweis gemäss SIA 181 «Schallschutz im Hochbau» zu erbringen ist. Für die nördlichen Bauvolumen (in erster Bautiefe ab der Bibernbachstrasse) gelten die erhöhten Anforderungen.
- In den Sonderbauvorschriften ist zu verankern, dass die nördlichen Bauvolumen zeitgleich oder vor den südlichen Bauvolumen (in zweiter Bautiefe ab der Bibernbachstrasse) erstellt werden müssen. Die Anordnung der Baukörper soll lärmabgewandte Fassaden und lärmgeschützte Aussenräume schaffen.

⁷ Gestaltung

Der Aussenraumgestaltung ist im Gestaltungsplan Rechnung zu tragen. Sie ist gesamtheitlich für den Perimeter des Entwicklungsschwerpunkts Bahnhof Lohn-Lüterkofen zu betrachten und erfolgt parzellenübergreifend. Insbesondere der Charakter des Aussenraums als öffentlicher Raum ist zu berücksichtigen.

⁸ Entwicklungskonzept

Verbindliche Grundlage für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen ist das Entwicklungskonzept. Im Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan ist die Auseinandersetzung mit dem Entwicklungskonzept als Herleitung für das Richtprojekt darzulegen.

A 2.4 Baureglement (RRB Nr. 1835)

§ 12 Abstellplätze und Garagenvorplätze

¹ Anzahl (§ 42 KBV)

Für die Ermittlung der erforderlichen Abstellplätze gelten die Richtwerte gemäss Anhang III zur KBV sowie die kommunalen Vorgaben.

Für Wohnhäuser sind folgende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge zu erstellen:

Mehrfamilienhaus

b) Für Mehrfamilienhäuser / Gesamtüberbauungen gelten die nachstehend aufgeführte Anzahl Abstellplätze

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| - bis 2.5 Zimmerwohnungen | 1 Abstellplatz pro Wohnung |
| - bis 4.5 Zimmerwohnungen | 2 Abstellplätze pro Wohnung |
| - bis 7 Zimmerwohnungen | 3 Abstellplätze pro Wohnung |
| - über 7 Zimmerwohnungen | 4 Abstellplätze pro Wohnung |

Zusätzlich 10% Besucherparkplätze vom Total eines Mehrfamilienhauses. Berechnete „Teilabstellplätze“ werden immer auf den nächsten ganzen Abstellplatz aufgerundet.

c) Bei Mehrfamilienhäusern mit gesamthaft mehr als 8 Parkplätzen (inkl. Besucherparkplätze) dürfen nur Kurzzeit- oder Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Die restlichen Abstellplätze sind unterirdisch, als Einstellhalle zu erstellen.

Gewerbe- und Industriebauten

Bei Gewerbe- und Industriebauten sind Parkierungsmöglichkeiten unterirdisch anzustreben.

² Ausnahmen

In begründeten Fällen kann die Baubehörde Abweichungen von den Bestimmungen gemäss § 12 Abs.1 dieses Reglements bewilligen.

A 2.5 Kantonale Bauverordnung Kanton Solothurn (KBV) (01.10.2024)

§ 35* Überbauungsziffer

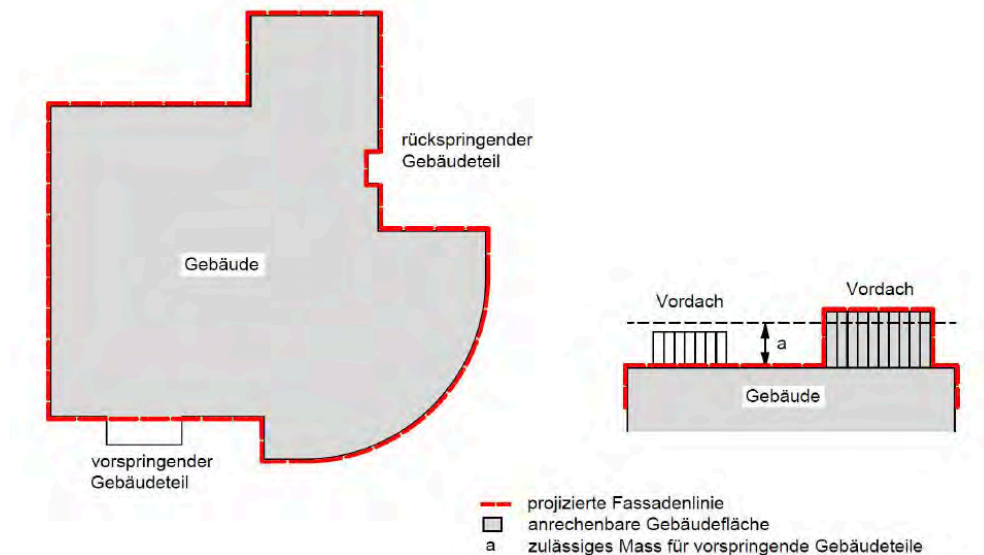
¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche/anrechenbare Grundstücksfläche

$ÜZ = aGbF/aGSF^*$

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (Anhang I, Figur 15).*

³ Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.*



§ 16^{bis}* Massgebendes Terrain

² Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden.

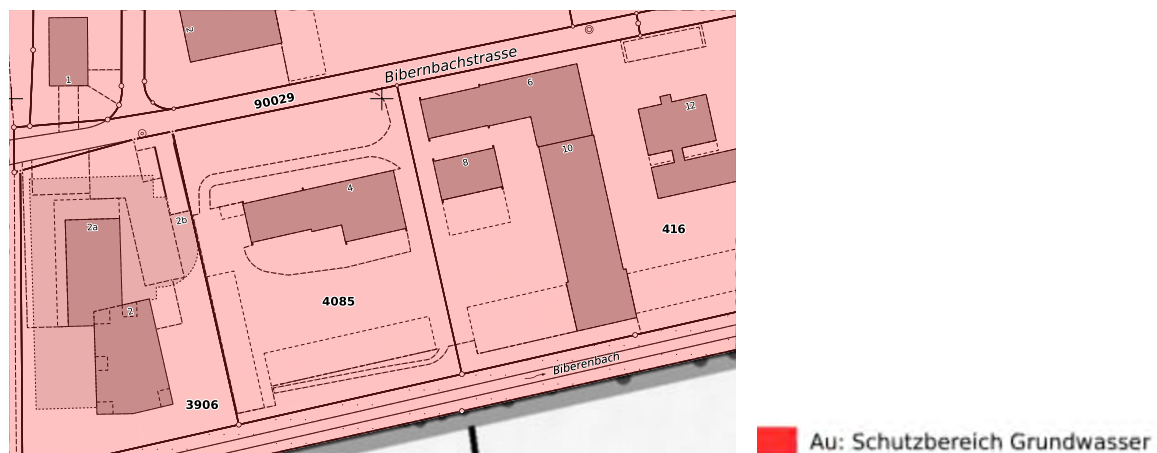
A 2.6 Oberflächenabfluss (Geoportal Solothurn)



Der Oberflächenabfluss beschreibt die Wassermenge, die bei starken Regenfällen oder Schmelzwasser nicht im Boden versickert, sondern an der Oberfläche abfließt.

A 2.7 Grundwasser, Baugrund (Geoportal Solothurn und geologisches Gutachten GB Nr. 3906)

Grundwasser: Gewässerschutzkarte (Geoportal):

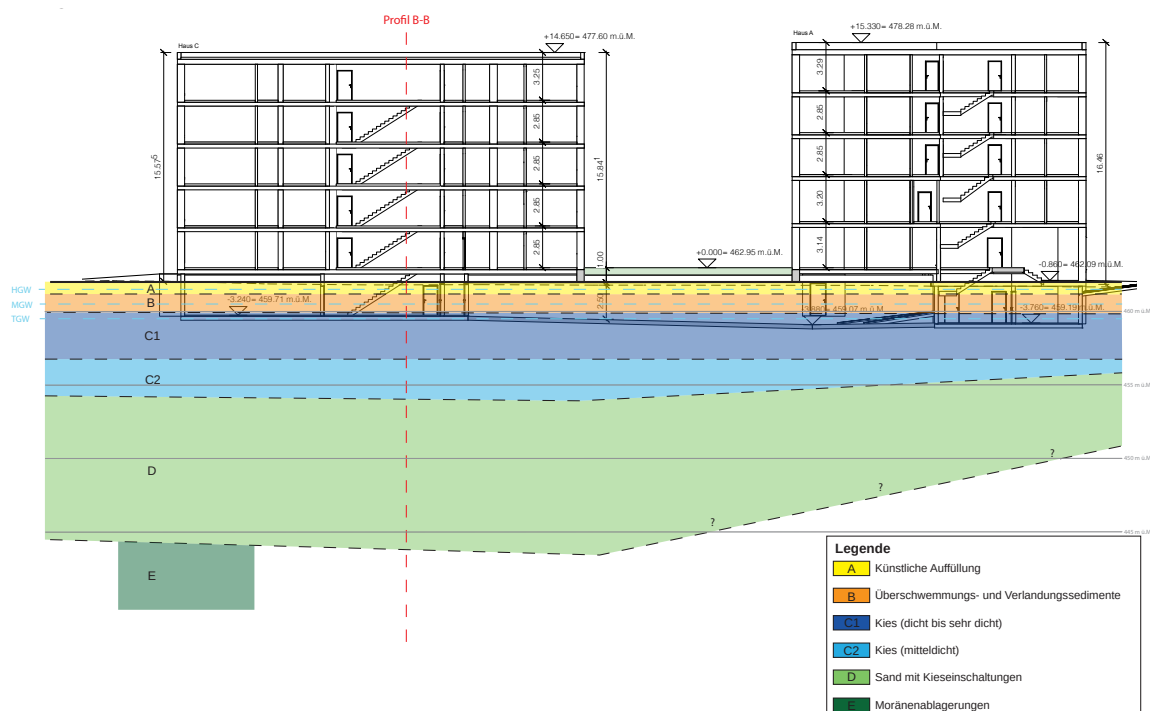


Gemäss Gewässerschutzverordnung, Art 211 gilt: Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert.

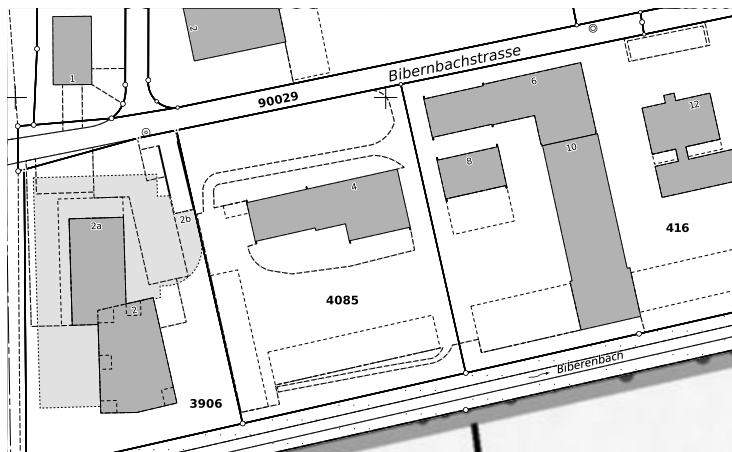
Gemäss der geologischen und hydrogeologischen Auswertung der Wanner AG (Anhang G.3) liegt der höchste Grundwasserspiegel (HWG) auf: 461.5m ü.M., der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) auf: 460.5m ü.M. und der tiefste Grundwasserspiegel (TGW) auf: 459.5m ü.M. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt somit sehr hoch, d.h.: ca 1.35 m unter Terrain. Damit muss ein Ausnahmegesuch gestellt werden.

Baugrundmodell:

Gemäss der aktuellen Planausführung kommt die Gebäudesohle in den Kiesen der Schicht C1 zu liegen. Diese weist eine gute Tragfähigkeit auf. Unter der Gebäudesohle weist die Schicht C1 eine verbleibende Mächtigkeit von rund 2m auf.

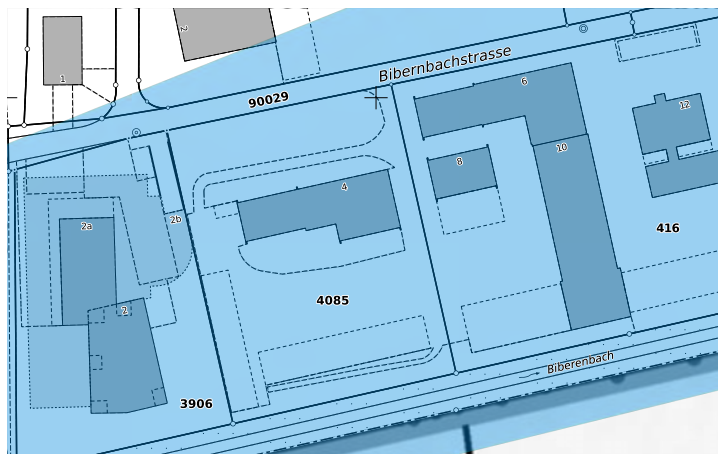


A 2.8 Gefahrenkarte Wasser, Rutschungen, Sturz (Geoportal Solothurn)



Gemäss Gefahrenkarte stellen weder Wasser, Rutschungen noch Steinschläg eine Gefahr dar.

A 2.9 Naturgefahrenhinweiskarte (Geoportal Solothurn)



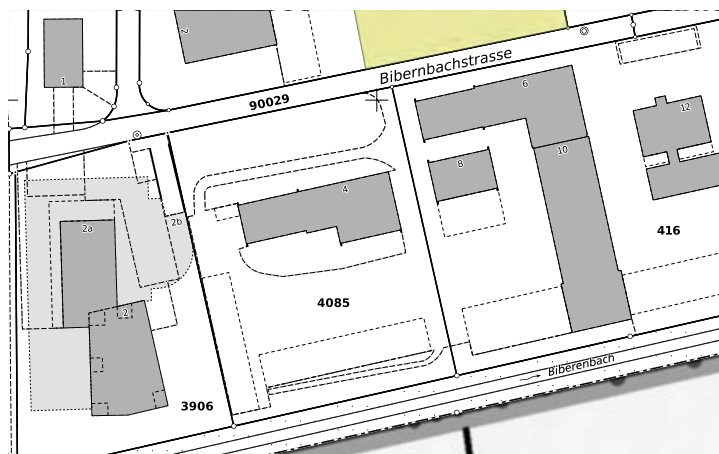
Überflutungsgebiete

Gemäss Naturenhinweiskarte befindet sich das Grundstück im Bereich der Wassergefahren, Überflutungsgebiete.

Im räumlichen Leitbild (Jahr 2012) wird darauf hingewiesen, dass BSB + Partner im Jahre 2007 Vorabklärungen nach dem Leitfaden „Erstellung einer Vorabklärung für Wassergefahren, Prozesse Überschwemmung, Ufererosion, Murgang, Übersarung“ durchgeführt hat. Sowohl für den Biberenbach wie auch das Ischbächli haben die Vorabklärungen keine weiteren Untersuchungen und keinen Handlungsbedarf (Ausnahme Notfallkonzept und Unterhalt) ergeben. Eine kommunale Gefahrenkarte musste nicht erstellt werden.

-> Gemäss Besprechung Bauverwaltung vom 18.08.25 ist dies der aktuelle Stand und wurde seither nicht nochmals geprüft. Es gab in diesem Bereich nie Überschwemmungen. Im Rahmen des Ausbaus Bahnhof Lohn-Lüterkofen, wird der Bachdurchlass vergrössert, was die Gefahr einer Überschwemmung weiter minimiert.

A 2.10 Altlasten (Geoportal Solothurn)



- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- Belastet, untersuchungsbedürftig
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Belastet, überwachungsbedürftig
- Belastet, sanierungsbedürftig

Altlasten werden gemäss Geoportal keine erwartet.

A 2.11 ISOS

Lohn-Ammannsegg befindet sich gemäss ISOS-Geoportal nicht im Inventar der schützenswerten Ortsbilder.

A 2.12 ÖV-Güteklasse (Geoportal Solothurn)



- ÖV-Güteklassen
- Klasse A
 - Klasse B

Gemäss Geoportal befindet sich das Grundstück in der ÖV-Güteklasse B. Das heisst, die ÖV-Erschliessung ist gut. Über eine allfällige Parkplatzreduktion entscheidet laut Besprechung mit der Bauverwaltung vom 18.08.25 die Planungskommission (siehe Aktennotiz Anhang G.7).

A 3 Planungszweck

Die Planung bezweckt:

- Sicherstellung einer ortsbildverträglichen und massstäblichen Überbauung mit gemischter Nutzung mit hoher städtebaulicher Qualität.
- Optimale Verzahnung der neuen Überbauung mit Freiraum und Landschaft.
- Sicherstellung einer optimalen städtebaulichen Dichte, die auf das Quartier angepasst ist.
- Die attraktive Lage nahe des Bahnhofs soll durch eine qualitätsvolle Überbauung aktiviert werden
- Durch die neue Überbauung soll das Quartier weiter aufgewertet werden.
- Entgegenwirken der Lärmproblematik entlang der Bibernbachstrasse primär durch Stellung und Form der Gebäude

B ÜBERGEORDNETE ZIELE

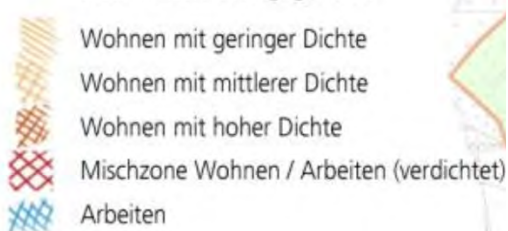
B1 Räumliches Leitbild (2012)

Das räumliche Leitbild legt die Zielvorstellungen der räumlichen Entwicklung fest. Es hat eine wegweisende Funktion.

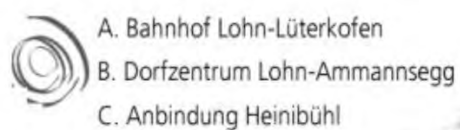
Im Räumlichen Leitbild der Gemeinde sind 3 Schlüsselstellen / Entwicklungsgebiete ausgewiesen, darunter der Gebiet um den Bahnhof Lohn-Lüterkofen, welches als verdichtete Mischzone Wohnen / Arbeiten vorgesehen ist. (Das Räumliche Leitbild ist in das Entwicklungskonzept Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bahnhof Lohn-Lüterkofen eingeflossen. -> siehe Punkt B2)



Neue Entwicklungsgebiete



Schlüsselstellen



B2 Entwicklungskonzept Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bahnhof Lohn-Lüterkofen (27.10. 2016)

Mit dem Entwicklungskonzept wird eine optimale Entwicklung des Gebietes am und um den Bahnhof Lohn-Lüterkofen aufgezeigt. Weiter werden:

- Rahmenbedingungen und Voraussetzungen geschaffen für eine gewünschte und sinnvolle Entwicklung des Gebiets rund um den Bahnhof
- die Funktion des Bahnhofs als Aufenthalts-, Begegnungs-, Bewegungs-, Umsteige- und Dienstleistungsraums gestärkt
- der Bahnhof als „Tor vom und zum Bucheggberg“ gewürdigt und gestärkt

Perimeter planerisches Entwicklungskonzept



Die Planungskommission hat eine **Vision „Bahnhof Lohn-Lüterkofen 2055“** formuliert. Die Vision gibt die grossen Stossrichtungen vor und zeichnet ein Zukunftsbild, dessen Umsetzung mit dem planerischen Entwicklungskonzept in die Wege geleitet wird.

[illegible]

- Neuer Bahnhofplatz wird als solcher wahrgenommen und genutzt.
- Herzparzelle lebt als Zentrum des Bahnhofquartiers und bietet vielfältige Nutzungen
- ÖV-Drehscheibe in Betrieb, das Gesamtverkehrsmodell wurde realisiert, die Verkehrsarten entflochten und die Sicherheit damit erhöht.
- Die unterirdische Parkierung wird angestrebt.
- Bibernbach ist renaturiert, Anbindung ans Naherholungsgebiet ist realisiert
- Strassenraum wurde aufgewertet, Tempo reduziert
- Attraktive Einkaufsmöglichkeiten

Wie aus dem Entwicklungsschwerpunkt zu entnehmen ist, entsteht aus der Zentrumszone Bahnhof ein attraktives, lebendiges Quartier. Ein neuer Bahnhofplatz der als Begegnungsraum ausgebildet ist bietet attraktive Einkaufsmöglichkeiten, Wohnbauten und Bistrot und gute Anbindung an die Naherholung.

Auf der Parzelle GB Nr. 4085 ist gemäss Entwicklungsschwerpunkt eine Mischnutzung Wohnen/Arbeiten 3-4 geschossig vorgesehen. Gemäss Besprechung Bauverwaltung vom 18.08.25 gilt der Zonenplan, der vorschreibt, im EG Gewerbe anzusiedeln.

Gemäss Zonenreglement sind 4 Geschosse erlaubt, mit Gestaltungsplan ist gemäss Zonenreglement §22 Abs. 5 ein Gestaltungsplanbonus von 1 Geschoss zulässig, womit 5 Geschosse möglich sind. Die Entscheidung über ein 5. Geschoss fällt gemäss Besprechung Bauverwaltung vom 18.08.25 die Planungskommission.

B 3 Quartieranalyse (Juni 2018) und Quartiermerkblatt (Oktober 2019)

Die Quartieranalyse hat zum Ziel, die Qualitäten der Quartiere zu benennen und ergänzend zu Zonenplan und Zonenreglement Empfehlungen für die Verträglichkeit und die Möglichkeiten der (Nach-)Verdichtung im Sinne einer Innenentwicklung abzugeben. Der Erhalt von quartierspezifischen Merkmalen und Charakteristiken steht hierbei im Vordergrund. Die Quartiermerkblätter sind ein Auszug aus der Quartieranalyse.

Quartierplan

Gemäss Quartiereinteilung befindet sich die zu untersuchende Parzelle im Bahnhofs-Quartier.



- Quartier 1 | Zentrum
- Quartier 2 | Hofacker
- Quartier 3 | Sonnenberg- Bergacker
- Quartier 4 | Spichenmatt- Lehmatt- Stammbach
- Quartier 5 | Seeacker- Paradiesstrasse
- Quartier 6 | Heinibühl
- Quartier 7 | Bahnhof
- S | Spezialzonen: Paradieshof, Buechhof



Charakterisierung

Typologie:	Industrie, Gewerbe
Struktur/ Körnigkeit:	mittel bis grob
Geschossigkeit:	2-10 Geschosse
Bauliche Dichte:	durchschnittlich
Statistische Werte:	ÜZ: 30%, Einwohner: 64, Einwohnerdichte: 19 EW/ ha
Verdichtungspotenzial:	mittel bis hoch
Homogenität:	gering
Durchgrünung:	gering, Anschluss an Landwirtschaft
Topographie:	Ebene
Lagequalität:	gut (Industrie, Gewerbe)
Erschl./ Immissionen:	gut erschlossen, hohe Lärmbelastung
Hauptnutzung:	Industrie, Gewerbe, Dienstleistung

Quartier Bahnhof

Beschreibung

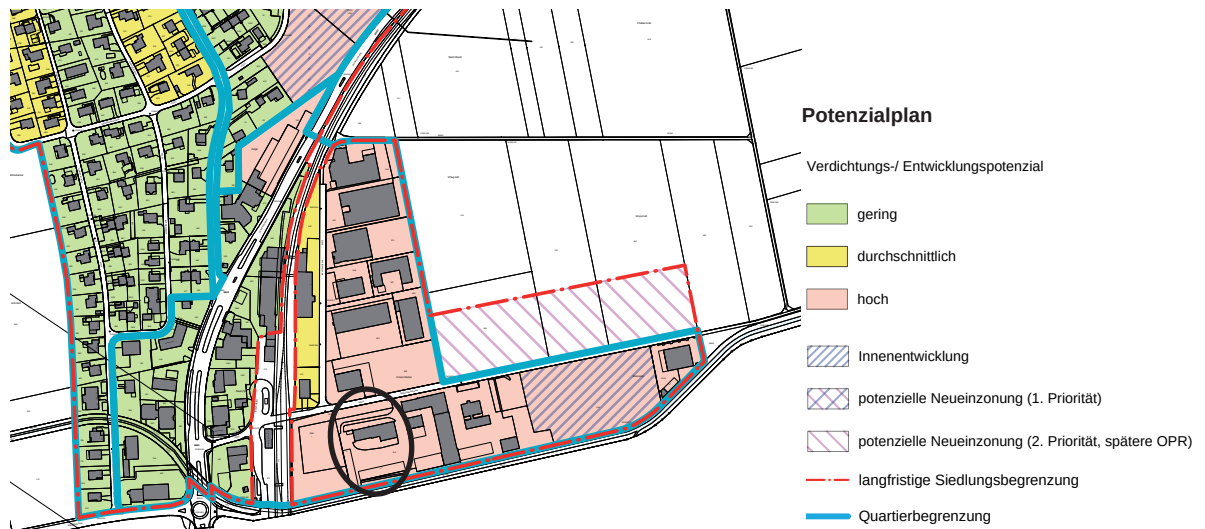
Das Quartier Bahnhof liegt östlich der Bernstrasse am südlichen Siedlungsrand der Gemeinde Lohn-Ammannsegg. Auf der Nord- sowie Ostseite stösst es an landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, im Süden an den Biberenbach. Es bildet die südöstliche Siedlungsgrenze der Gemeinde und präsentiert sich als langgestrecktes Quartier in durchschnittlicher Distanz zum Zentrum. Im Quartier findet sich ein heterogenes Bild, sowohl der Nutzungen als auch der dazugehörigen Bebauungsstruktur und Typologie. Das Gebiet wird von Logistikunternehmen, Autohäusern und dem Bahnhofvorplatz dominiert. Es dient hauptsächlich der industriellen Nutzung mit grober Körnigkeit und überdurchschnittlicher Dichte mit grossem Flächenbedarf.

Verdichtungsmöglichkeiten

Das Ziel ist ein verdichtetes, durchmisches Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsquartier mit einem Wohnanteil. In diesem Prozess sollten im Quartier auch hochwertige Aufenthaltsflächen an zentralen Orten für die ÖV-Benutzer und Arbeitnehmenden geschaffen werden.

Potenzialplan

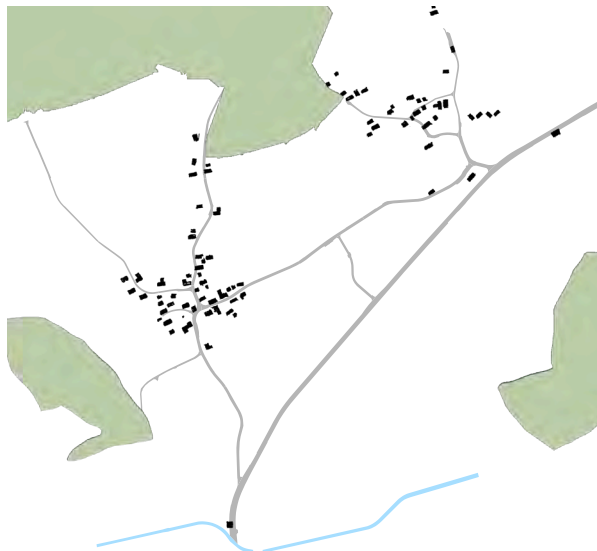
Gemäss Potenzialplan befindet sich die zu untersuchende Parzelle im Bereich eines hohen Verdichtungs- / Entwicklungspotenzials.



C Städtebau

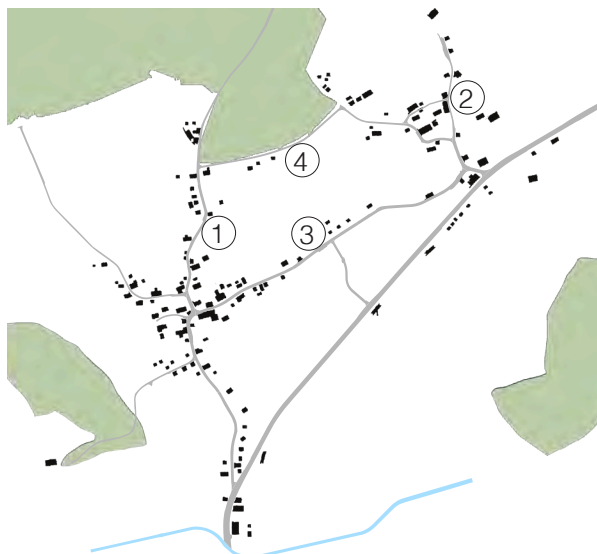
C 1 Städtebauliche Analyse

C 1.1 Historische Entwicklung Dorf



1890

- zwei unabhängige Dorfstrukturen



1955

- Konzentration der Bebauung entlang der alten Bernstrasse und Paradiesstrasse

- Annäherung der beiden Dörfer über Schulhausstrasse und Oberwaldstrasse

- ① Alte Bernstrasse
- ② Paradiesstrasse
- ③ Schulhausstrasse
- ④ Oberwaldstrasse



2025

- Zusammengewachsene Gemeinde mit klar begrenztem Siedlungsrand

C 1.4 Freiraum / Grünräume

Das Grundstück ist südlich umgeben vom begrünten Biberenbach und von der Landwirtschaftszone und hat somit eine unverbaubare Weitsicht. Östlich und Westlich der Parzelle, in unmittelbarer Nähe befindet sich ebenfalls Landwirtschaftszone. Das Gebiet der Industrie ist sehr schwach begrünt.

Nordwestlich befindet sich ein Wald und Südöstlich liegt der Altisberg als Naherholung.



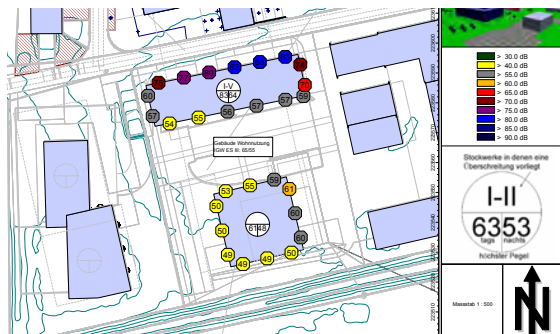
C 1.5 Lärmimmissionen

Das Grundstück ist gemäss rechtsgültiger Nutzungsordnung der Gemeinde Lohn-Ammannsegg der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen (Immissionsgrenzwerte Tag 65 dB, Nacht 55 dB). Gemäss gängiger kantonaler Praxis werden auch durchgehende Räume mit Fenstern sowohl an den lärmbelasteten als auch auf der dem Lärm abgewandten Fassaden akzeptiert, solange die IGW bei mindestens einem Fenster eingehalten werden.

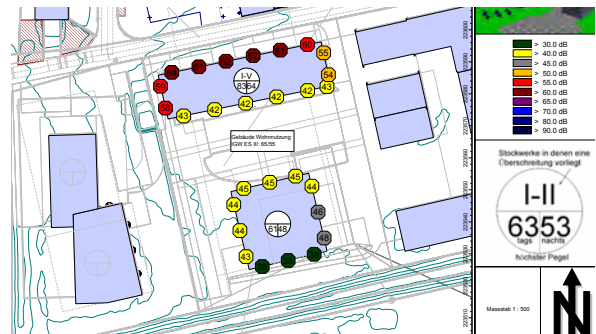
Massgebende Lärmquellen stammen gemäss Lärmstudie „Machbarkeit einer Überbauung trotz Lärmbelastung“ vom 17.03.2021 einerseits tagsüber von der Entsorgungs- und Recyclingcenter Neuenschwander AG und andererseits nachts von den Kühl-/Wärmegeräten der LKWs vom Lagerhaus Lohn Maison Virchaux AG nördlich des Grundstücks. Inzwischen wurde der Betrieb beim Lagerhaus Lohn eingestellt, d.h von dieser Parzelle gehen keine Lärmimmissionen mehr aus.



- 1:** Entsorgungs- und Recyclingcenter Neuenschwander AG
- 2:** Lagerhaus Lohn Maison Virchaux AG (nicht mehr in Betrieb)



Lärmimmissionen am Tag (Lärmstudie 17.03.2021) ->
Lärmbelastung auf Nord und Ostseite
eines möglichen Neubaus



Lärmimmissionen in der Nacht (Lärmstudie 17.03.2021) ->
Lärmbelastung auf der Nord und Westseite
eines möglichen Neubaus

C 1.6 Schattenwurf

Im Gegensatz zu anderen Kantonen, enthält das kantonale Bau- und Planungsrecht keine speziellen Vorschriften zur maximal zulässigen Beschattungsdauer von Wohnungen. §57 KBV formuliert lediglich allgemeine Anforderungen an den Schutz der Gesundheit (Wohnhygiene). Die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften regeln den einzuhaltenden Abstand abschliessend. Mit deren Einhaltung sind in Bezug auf den Schattenwurf auch die Anforderungen an die Wohnhygiene erfüllt (SOG 2013 Nr. 18). Ist der Grenzabstand eingehalten, so findet kein übermässiger Entzug von Licht und Sonne statt.

Das hohe Nachbarshaus im Westen hält den Grenzabstand ein. Somit ist ein übermässiger Schattenwurf ausgeschlossen. Dies zeigt auch das 3-Stunden-Schattendiagramm (roter Bereich: Dieser Bereich wird an den mittleren Wintertagen (3. November und 8. Februar) während mindestens dreier Stunden beschattet.)



Schattendiagramm

C 2 Städtebauliches Konzept

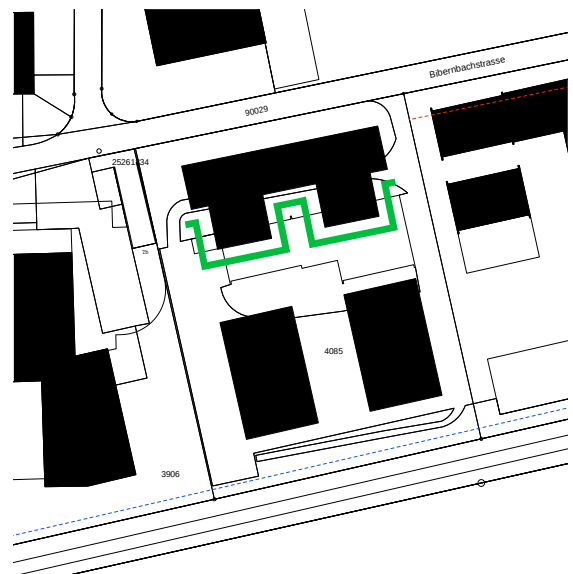
C 2.1 Lärmimmissionen / Lärmschutz

Wie bereits in der Lärmstudie vom März 2021 gezeigt und gemäss Zonenreglement gefordert, ist gegen die Bibernbachstrasse ein Riegel nötig, der die Lärmimmission der nördlichen Grundstücke gegenüber des südlichen Teils der Parzelle abschirmt. Dieser Riegel muss gegen Süden als „Kamm“ ausgebildet werden, um genügen Abwicklung für die lärmempfindlichen Räume zu schaffen.



Konzept Riegel

- kleine Abwicklung zur lärmabgewandten Seite
- > reicht nicht um genügend lärmempfindliche Räume auf die lärmabgewandte Seite zu richten



Konzept Kamm

- grosse Abwicklung zur lärmabgewandten Seite schaffen
- > lärmempfindliche Räume auf diese Seite ausrichten

C 2.2 Bebauungsstruktur, Körnung, Gebäudevolumen Konzepte 0-2

Konzept 0: „Riegel und Solitär - Zwischenraum“



Schwarzplan



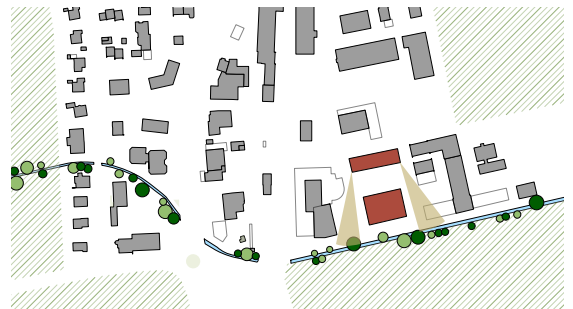
Grünraum



Volumenmodell



Schema Grünraum / Freiraum

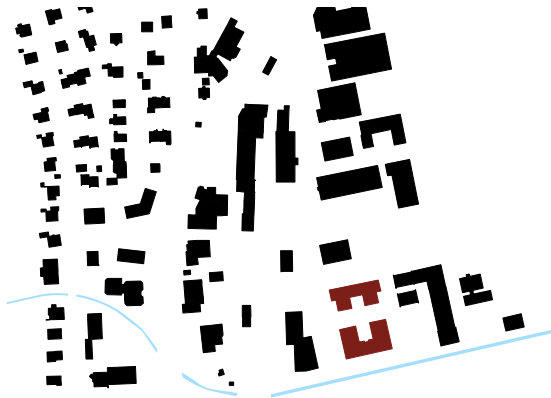


Schema Ausblick

Bewertung:

- + Die Massstäblichkeit des Quartiers wird übernommen
- + Lärmschutz durch Stellung des nördlichen Baukörpers
- Städtebau: Siedlungsrand wird durch den südlichen Bau hart abgeschlossen
 - -> Der südliche Grünraum „prallt“ an die Südfassade und wird somit nicht in die Überbauung geleitet.
 - -> Die Wohnungen im nördlichen Baukörper haben keine Teilhabe, Ausblick an der privilegierten Lage am Siedlungsrand.
- Im Riegel zu wenig Abwicklung um alle lärmempfindlichen Räume der lärmabgewandten Seite zu orientieren

Konzept 1: „Kamm und U-Haus - Hof“



Schwarzplan



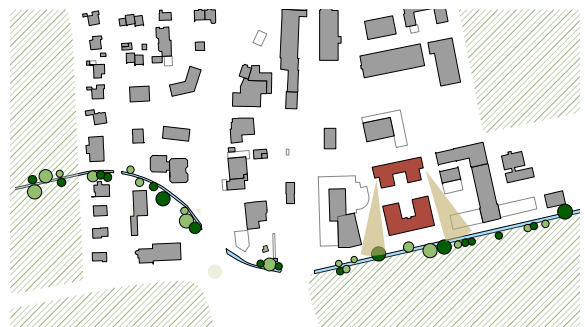
Grünraum



Volumenmodell



Schema Grünraum / Freiraum



Schema Ausblick

Bewertung:

- + Die Massstäblichkeit des Quartiers wird übernommen
- + Grosszügiger Aussenraum mit 2 Höfen
- + Lärmschutz durch Stellung Baukörper
- Der Südliche Hof ist gegen Norden ausgerichtet -> bei 5 Geschossen wird dieser sehr dunkel
- Städtebau: Siedlungsrand wird durch den südlichen Bau hart abgeschlossen
 - -> Der südliche Grünraum „prallt“ an die Südfassade und wird somit nicht in die Überbauung geleitet.
 - -> Die Wohnungen im nördlichen Baukörper haben keine Teilhabe an der privilegierten Lage am Siedlungsrand.
- + Optimale Orientierung der Wohnungen im südlichen Wohnbau.
- Ausblick: Der Grossteil der Wohnungen im nördlichen Wohngebäude hat keinen Weitblick auf Bibernbach und Landschaft

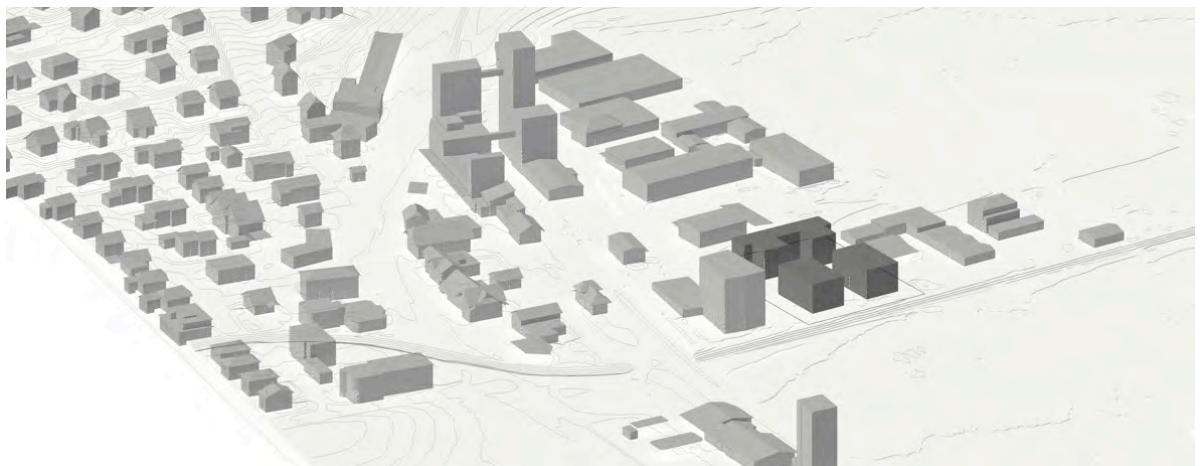
Konzept 2: „Kamm und zwei Solitäre - Hof und Verzahnung Freiraum“



Schwarzplan



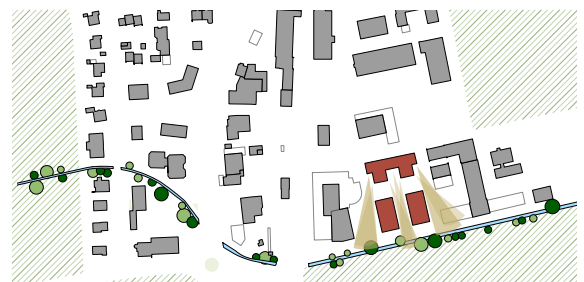
Grünraum



Körnung: Massstäbliche Integration ins Zentrum und Verknüpfung mit Bestand



Schema Freiraum: Verzahnung
Landschaft mit Grünraum Siedlung



Schema Ausblick

Bewertung:

- + Die Massstäblichkeit des Quartiers und der Wohnnutzung werden aufgenommen
- + Der Grünraum südlich des Grundstücks wird in die Überbauung hineingeführt, so dass jede Wohnung daran teilhaben kann. -> Verzahnung Grünraum Siedlung mit Landschaft
- + Optimale Orientierung / Ausrichtung der Wohnungen:
 - + -> Alle Wohnungen können auf mindestens 2 Seiten über Eck orientiert werden.
 - + -> Alle Wohnungen haben Aussicht auf Bibernbach und Landschaft
- + Lärmschutz durch Stellung Baukörper

Fazit:

Das Konzept 2 zeichnet sich durch seine Massstäblichkeit und Körnung aus. Gleichzeitig überzeugt es bezüglich der Kriterien Lärmimmissionen und Freiraum, welcher mit der umgebenden Landschaft verzahnt wird. Die Wohnungen können sich alle über Eck orientieren und jede Wohnung hat Aussicht gegen Süden zur Landschaft und den Biberenbach oder in den bgrünten Innenhof. Die Dienstleistungs- und Gewerbeflächen oreintieren sich gegen die Bibernbachstrasse und sind so optimal erreichbar.

Aus diesen Gründen wird dieses Konzept weiterverfolgt.



C 2.3 Nutzungsmass, bauliche Dichte

Durch das erarbeitete Konzept mit dem Geschossbonus und der Reduktion des Gebäudeabstandes wird eine optimale städtebauliche Dichte sichergestellt, welche dem Bestreben einer Nachverdichtung gemäss Quartierblatt entspricht und auf das Quartier angepasst ist. Auch dem Potentialplan in welchem der Projektperimeter in einem als hoch eingestuften Bereich liegt, kann so erfüllt werden.

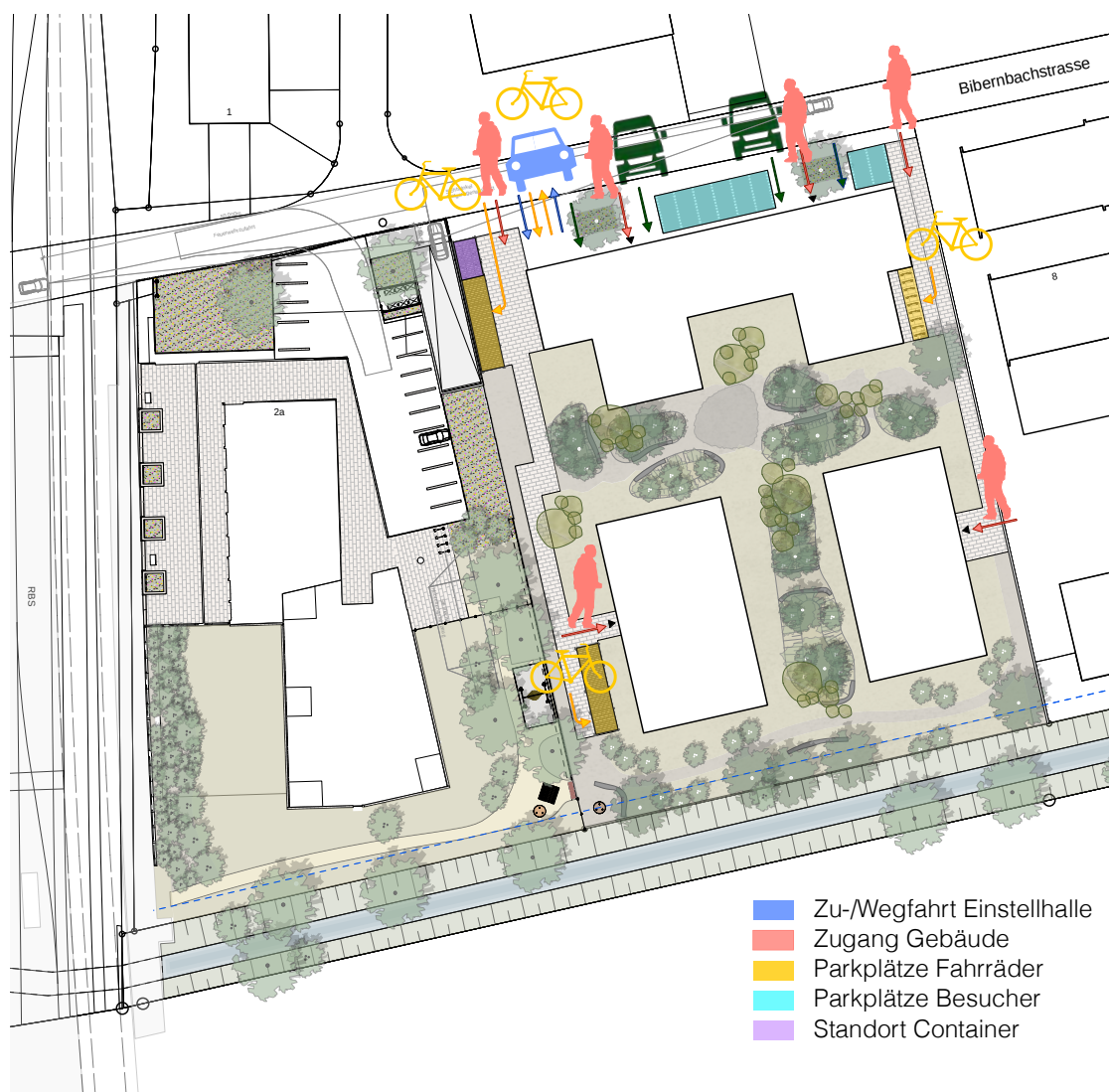
C 2.4 Adressierung, Verkehr, Erschliessung, Parkierung

Die Adressierung und Erschliessung der Überbauung erfolgt über die Bibernbachstrasse. Geplant ist, dass entlang der Strasse über die ganze Breite des Grundstückes ein Trottoirbereich geschaffen wird. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt im Nordwesten des Grundstückes. Die Einstellhalle wird unter den Freiraum zwischen dem „Kamm“ im Norden und den beiden Solitären im Süden angeordnet und ist jeweils mit den Untergeschossen der Gebäude verbunden.

Die Besucherparkplätze zum Gewerbe befinden sich entlang der Bibernbachstrasse und in der Einstellhalle.

Die Abstellplätze für die Velos werden einerseits oberirdisch beim Haus A und B angeordnet und andererseits in den Untergeschossen der jeweiligen Gebäude, welche über die Einstellhalle erschlossen sind. Die Abfallentsorgung befindet sich im Nordwesten des Grundstückes an der Bibernbachstrasse.

Für die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung kann auf dem Vorplatz entlang der Bibernbachstrasse die Anlieferung stattfinden.



C 2.5 Freiraum und Begrünung

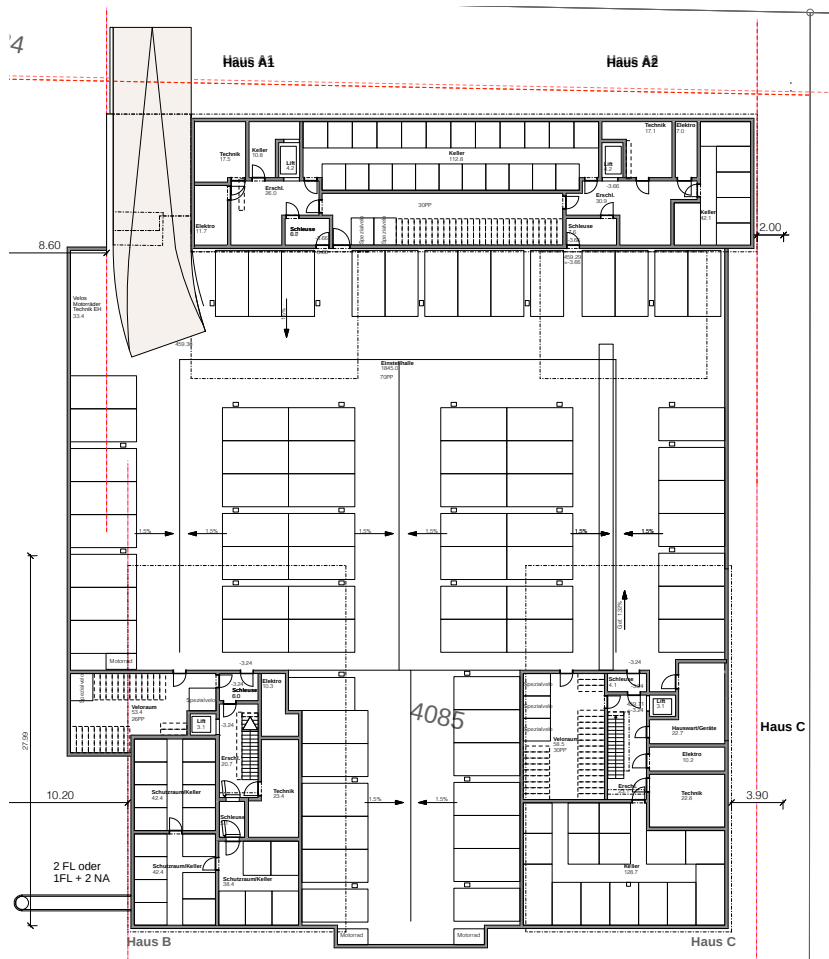
Durch das Konzept: „Kamm und zwei Solitäre - Hof und Verzahnung Freiraum“ kann der Freiraum optimal in das Grundstück integriert werden. Die Stellung der Bauten ermöglichen von Wohnungen aus einen Weitblick in die unverbaute Landschaft. Der maximal begrünte Aussenraum soll halb-öffentlich genutzt werden können. Zwischen dem Riegel und den Soliärbauten wird eine Spielbereich geschaffen. Entlang des Bibernbach wird eine Gehweg gemacht um den Bibernbach erlebbar zu machen. Die Bepflanzung soll ausschliesslich mit einheimischem Gehölz erfolgen.

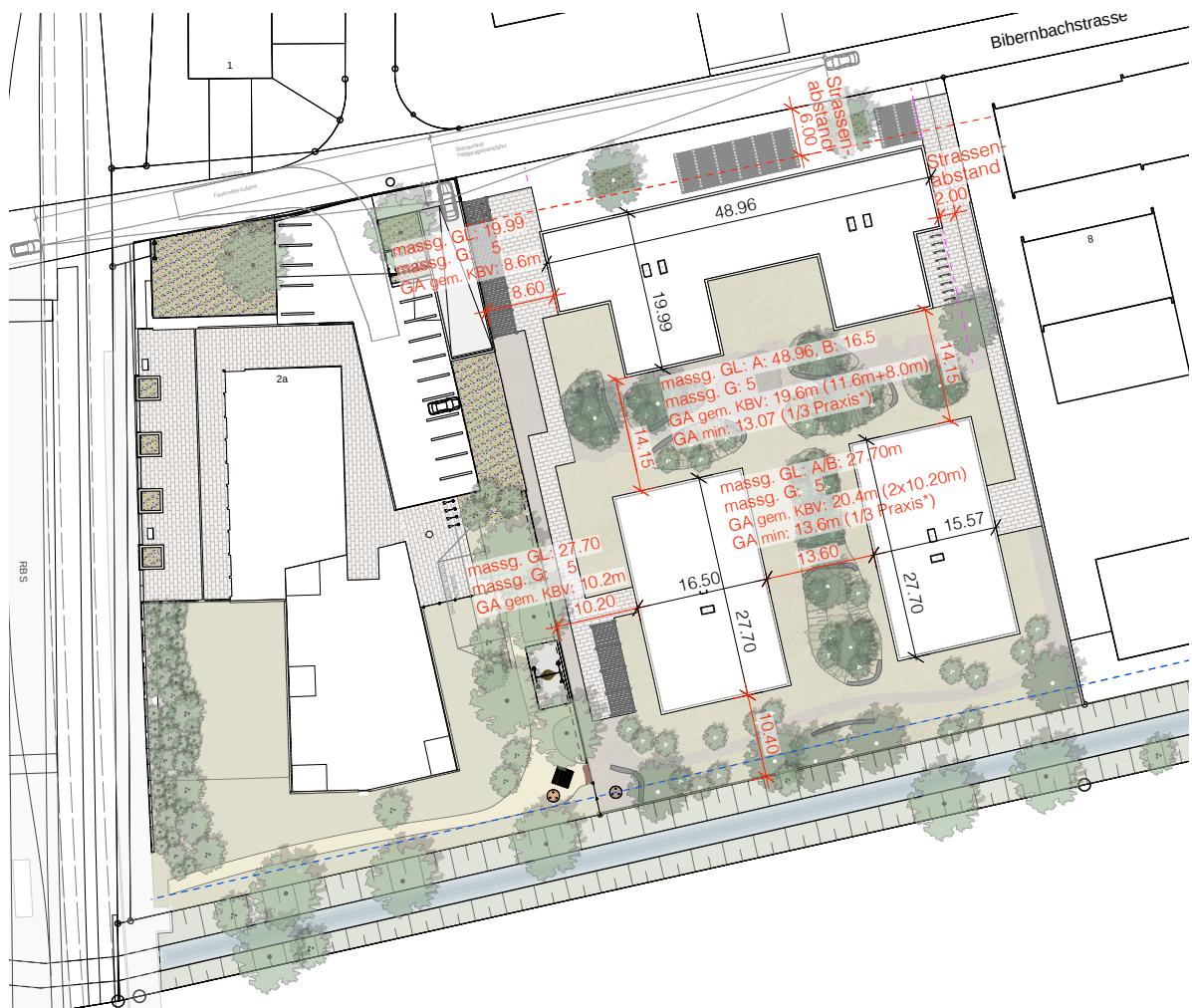
C 2.6 Mobilitätskonzept, Parkplatzreduktion

Das Grundstück befindet sich in der ÖV-Gütekategorie B. Das heisst, die ÖV-Erschliessung ist gut. In Lohn-Ammannsegg entscheidet die Planungskommission über eine allfällige Parkplatzreduktion aufgrund der ÖV-Gütekategorie. Dazu wurde ein Mobilitätskonzept durch einen Verkehrsplaner erarbeitet (Anhang G5)

Im Vergleich zur Kantonalen Bauverordnung Anhang III und VSS-Norm 40 281 weist Lohn-Ammannsegg gemäss Baureglement eine höhere Anzahl Parkplätze für 3.5-4.5 Zi-Wohnungen auf. So sind dies 2PP / Wohnung (im Vergleich KBV und VSS-Norm: 1 PP / Wohnung). Bezogen auf das Richtprojekt bedeutet das 139 PP nach Berechnung Gemeinde gegenüber 96 PP nach Berechnung KBV und VSS-Norm.

Im Richtprojekt ist die Anzahl PP dargestellt, welche nebst Kellerflächen Wohnungen, Velo- und Technikräumen voraussichtlich zu erreichen ist. Aufgrund der guten Anbindung ans ÖV-Netz (Bus und RBS) wird mit einem Mobilitätskonzept eine Parkplatzreduktion angestrebt, mit welcher eine Parkplatzzahl erreicht wird, welche 10-30% unter derjenigen von KBV und VSS-Norm liegt. Die Reduktion gegenüber dem Baureglement entspricht ca. 55%. Die Untersuchung zeigen, dass eine Reduktion des erforderlichen Angebots an Abstellplätze von Motorfahrzeugen zweckmässig ist. Dazu sind auch keine weitergehenden Mobilitätsmassnahmen erforderlich.





Gemäss Bulletin Rechtsdienst BJD 1/2023 kam vermehrt die Frage auf, was die Konsequenz der Unterschreitung des Gebäudeabstandes mit Blick auf die Gebäudelänge sei. Das Bau- und Justizdepartement hat sich dazu geäussert: Wird der Gebäudeabstand nicht eingehalten, so ist für die Bestimmung der Gebäudelänge die zusammengerechnete Länge der den Gebäudeabstand unterschreitenden Gebäude massgebend. Der Regierungsrat hat die Praxis im Regierungsratsbeschluss Nr. 2023/58 vom Januar 2023 dahingehend bestätigt, dass diejenigen Gebäude, welche den Gebäudeabstand zueinander nicht einhalten, grundsätzlich als ein Gebäude zu betrachten sind. Die Praxis ist gemäss Bulletin zu präzisieren, wobei dies selbstredend unter Vorbehalt einer anderslautenden gerichtlichen Überprüfung erfolgt (d.h. Praxis des Kantons ist):

- Wird der Gebäudeabstand im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten, folgt keine Zusammenrechnung der Gebäudelängen und -breiten für die Bemessung des Grenz- und Gebäudeabstands, wenn die Unterschreitung des Gebäudeabstandes maximal $\frac{1}{3}$ beträgt;
- Voraussetzung dafür ist Richtprojekt vorliegt, das alle Auswirkungen hinsichtlich Belichtung, Beschattung, Ein- und Aussicht, Feuerpolizei, Ästhetik, Immissionen auf die Nachbarschaft etc. genau ausweist.

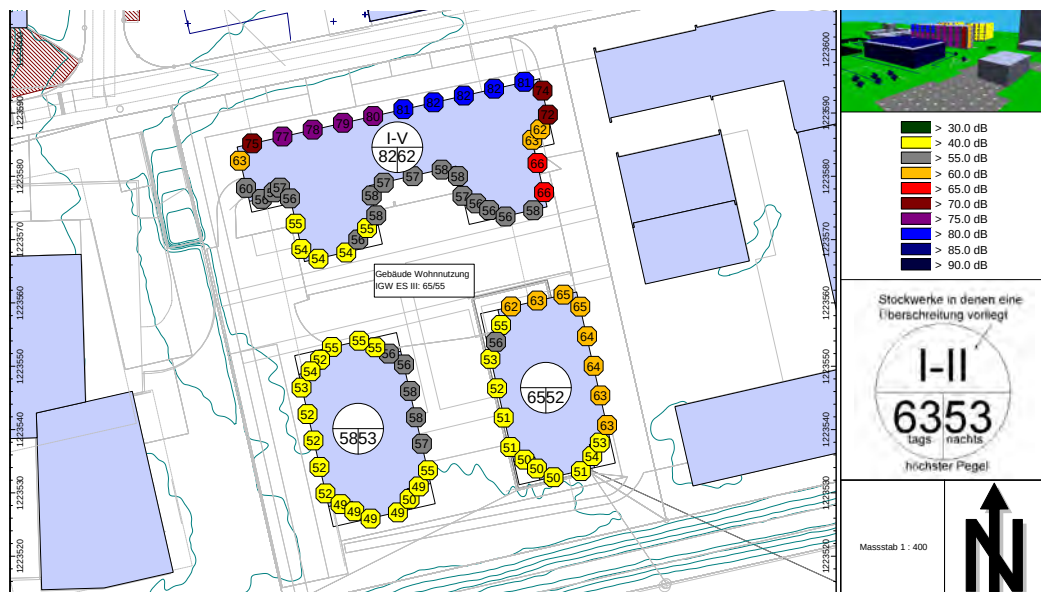
gsj arkitekten ag

C 2.8 Lärmgutachten BSB 2025/2026 (Anhang G5)

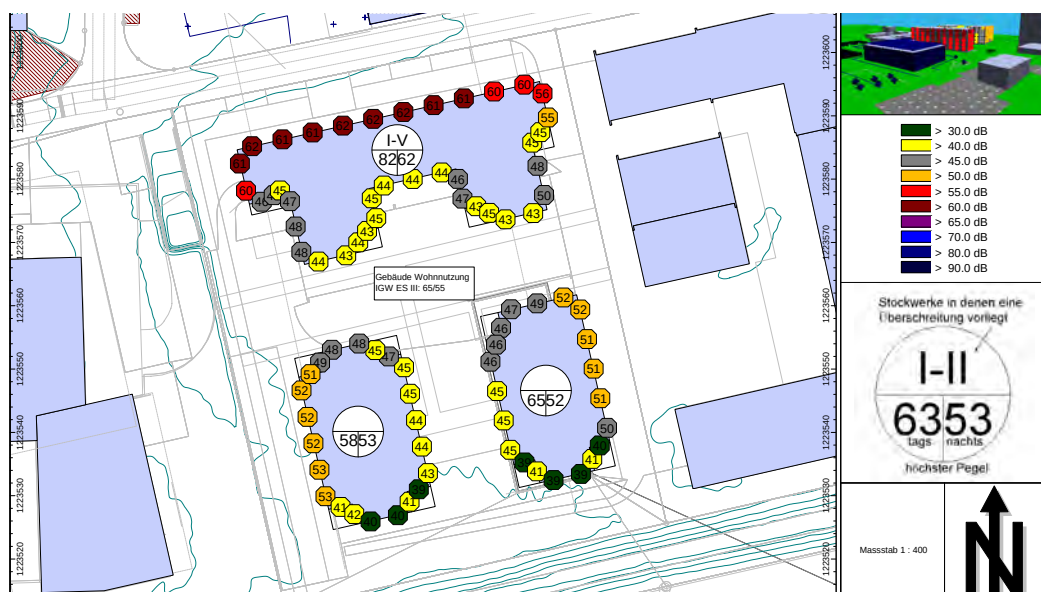
Das Richtprojekt wurde von BSP+Partner überprüft und die zu erwartenden Lärmimmissionen berechnet. (Lärmgutachten Anhang G.4) Als Grundlage diente die Lärmmessung von 2021. Gemäss der Firma Neuenschwander AG hat die Anzahl an Warenumschlag im östlichen Bereich des Betriebsareals in den letzten 10 Jahren zugenommen. Diese höheren Lärmemissionen durch die Neuenschwander AG wurden in der Beurteilung der Immissionen berücksichtigt.

Im Zusammenhang mit dem neuen Betriebsstandort der Lagerhaus Lohn AG (in Wiler bei Utzensdorf) werden heute kaum Lastwagen mit Kühlaggregaten in Lohn-Ammannsegg abgestellt. Insbesondere während der Nacht ist dadurch mit deutlich geringeren Lärmimmissionen zu rechnen.

Die Berechnungen haben ergeben, dass die Bestimmungen des USG betreffend Lärm und der LSV eingehalten werden können. Die Machbarkeit einer Überbauung trotz Lärmbelastung wird mit dem vorliegenden Lärmgutachten aufgezeigt.



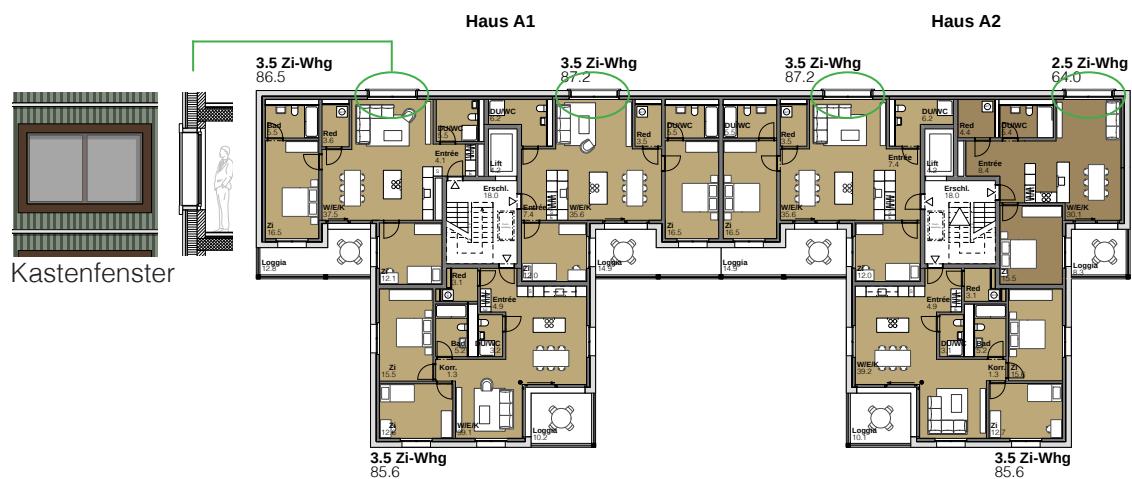
Lärmimmissionen am Tag



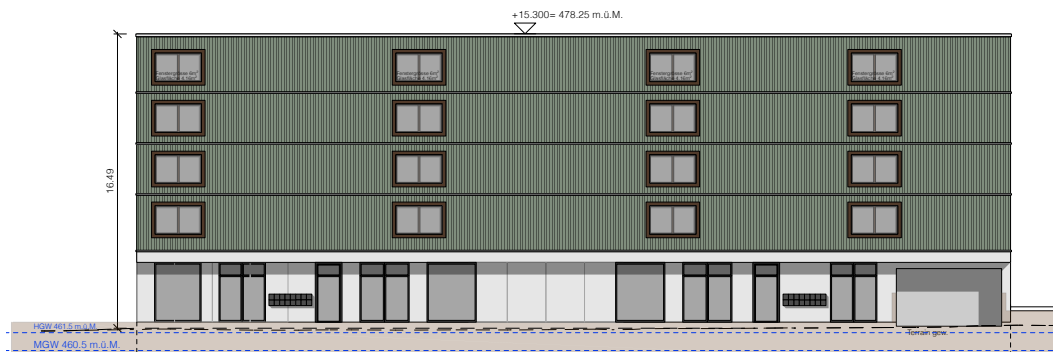
Lärmimmissionen in der Nacht

C 2.9 Aussenlärm, Schalldämmung Fenster Haus A

Gemäss Bauphysiker müssen die Fenster gegen die Bibernbachstrasse eine sehr hohe Schalldämmung aufweisen um dem Lärm ausgehend vom nördlichen Nachbargrundstück (Neuenschwander, Entsorgungszentrum AG) effektiv entgegenzuwirken. Deshalb werden im Haus A entlang der Bibernbachstrasse gezielt nur in den Wohnzimmern Fenster gesetzt. Diese Fenster werden als hoch-effiziente Kastenfenster ausgeführt. Durch zwei hintereinanderliegenden Fenster mit schalldämpfendem Zwischenraum kann so laut Bauphysiker eine optimale Schalldämmung erreicht werden. Die Gewerbenutzung im EG weist niedrigere Anforderungen bezüglich Schalldämmung der Fenster auf, weshalb dort keine Kastenfenster erforderlich sind.



2.-4. OG Haus A



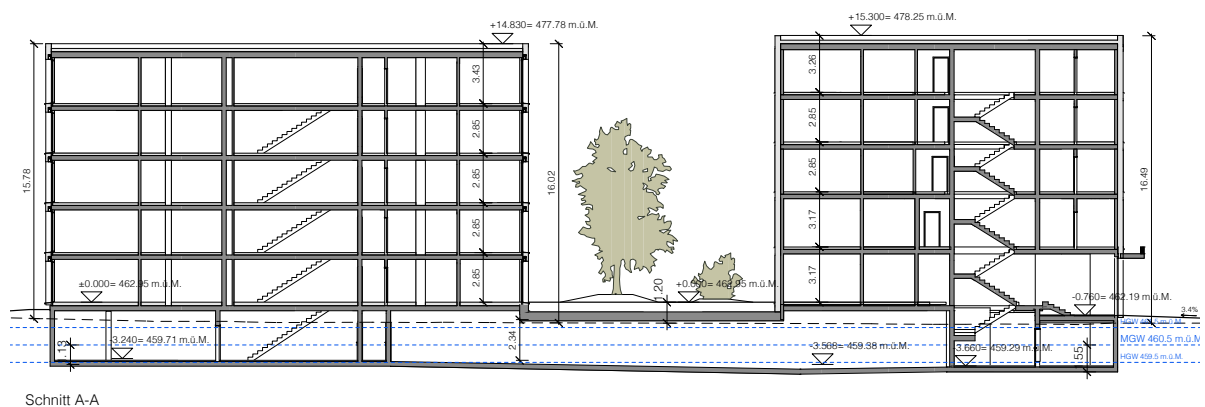
Ansicht Nord Haus A

C 2.10 Grundwasser und Anhebung Erdgeschossniveau und Terrain

Gemäss geologischem Gutachten der Wanner AG Solothurn liegt der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) auf 460.50 m.ü.M. Dies bedeutet, dass der MGW auf dem Grundstück sehr hoch liegt (ca 1.35 m unter dem gewachsenen Terrain). Ein Einbau der Untergeschosse und Einstellhalle unter den mittleren Grundwasserspiegel wird gemäss geologischer und hydrogeologischer Archivauswertung nötig sein. (Anhang G.3)

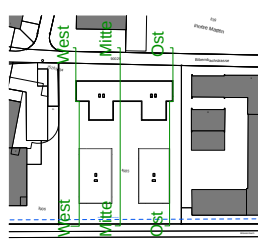
Damit die Untergeschosse der südlichen Gebäude und die Einstellhalle so wenig wie möglich im mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, wird das Terrain, das Erdgeschoss, die Einstellhalle und die Untergeschosse in diesen Bereichen um ca 1.20 m angehoben.

Beim nördlichen Gebäude gegen die Bibernbachstrasse kann aufgrund der Gewerbenutzung das Terrain nicht angehoben werden, da ansonsten direkte Zufahrten in die Gewerberäume und der ebenerdige Zugang zu den Eingängen nicht möglich sind. In diesem Bereich wird das Untergeschoss gegenüber denjenigen der südlichen Gebäude und der EH noch etwas tiefer unter den mittleren Grundwasserspiegel fallen. Daraus resultiert, dass das EG max. 1.20 über dem massgebenden Terrain zu liegen kommt.

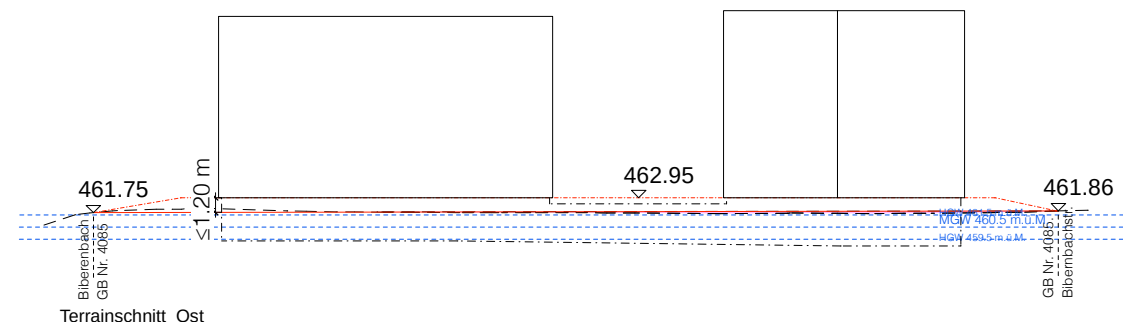
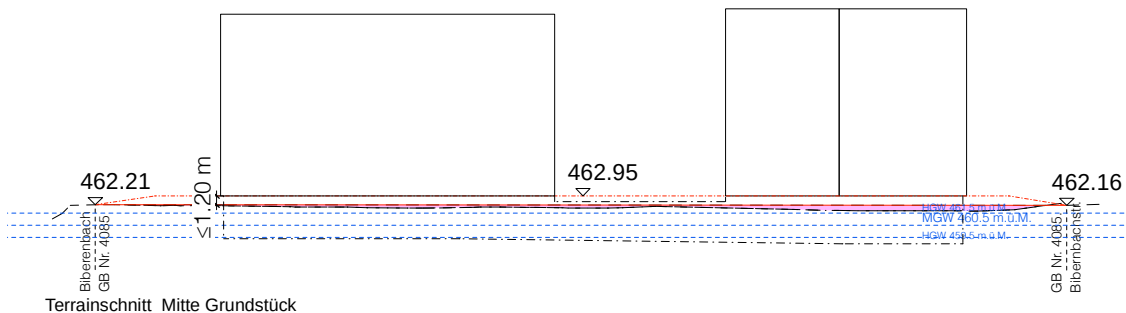
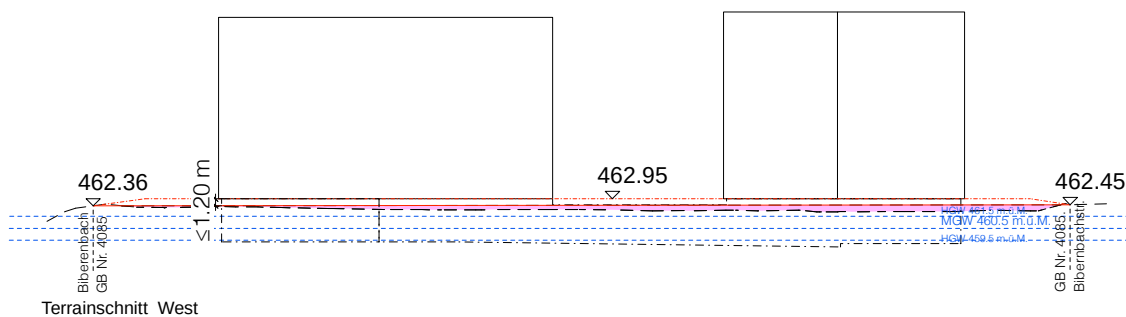


C 2.11 Massgebendes Terrain

Das Terrain hat sich im Laufe der Zeit gesenkt und das heute vorliegende Terrain entspricht nicht dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf / massgebenden Terrain. Das heute vorliegende Terrain weist zwischen der Biberbachstrasse im Norden und dem Biberenbach im Süden eine Mulde auf, bzw. das Terrain senkt sich zwischen diesen beiden Punkten. Besonders anhand der Mulde entlang der Biberenbachstrasse ist ersichtlich, dass sich das Terrain im Laufe der Zeit gesenkt hat. Um das natürlich gewachsene und somit massgebende Terrain zu rekonstruieren, wird deshalb vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung (Biberenbach und Biberenbachstrasse) ausgegangen und zwischen dem Biberenbach und der Biberenbachstrasse eine Linie (im Osten, Mitte und Westen des Grundstücks) gezogen. Diese rekonstruierte Linie stellt den natürlich gewachsenen Geländeverlauf und somit das massgebende Terrain dar. Das massgebende Terrain ist für die Fassadenhöhe, Unterniveaubauten und Terrainveränderungen relevant. Abschliessend soll das massgebende Terrain durch den Geometer im Baugesuchsverfahren bestätigt werden.



- — heutiges gewachsenes Terrain
- Massgebendes Terrain
- - - EG / Hochparterre / Terrain um max 1.20m ab massgebendem Terrain angehoben
- Mulde bzw. im Laufe der Zeit gesenktes Terrain zwischen Biberbachstr.+Biberenbach



C 2.12 Grünflächenziffer

Gemäss Zonenreglement der Gemeinde beträgt die mindest Grünflächenziffer 20%. Über Unter-niveaubauten darf die Fläche (>50m²) nur angerechnet werden, wenn die Überdeckung > 1.00m beträgt. Da die Einstellhalle so weit als möglich angehoben wird, beträgt die Erdüberdeckung über der Einstellhalle lediglich 30-50cm und kann deshalb nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Allerdings kann die geforderte Fläche mit der restlichen, nicht unterkellerten Fläche erfüllt werden. Der Schotterrasen der Feuerwehruzufahrt kann dazu mitgerechnet werden.



an GFZ anrechenbar:

- Grünfläche mit Überdeckung $\geq 1\text{m}$
- Grünfläche Schotterrasen mit Überdeckung $\geq 1\text{m}$
- Bäume (Stammdurchmesser mind. 8cm, im Boden gepflanzt, max 25% an GFZ anrechenbar)

nicht an GFZ anrechenbar:

- Grünfläche mit Überdeckung < 1m

C 2.13 Gewerbenutzung

Gemäss Zonenreglement gilt, dass in den Erdgeschossen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen anzusiedeln sind. Gewerbe in den südlichen Bauten am Biberenbach machen aus Sicht der Erschliessung und Lageauffindbarkeit für Besucher wenig Sinn. Weiter ist die Lage am Bach mit unverbaubarer Aussicht für Wohnnutzung sehr attraktiv. Aus diesen Gründen wird im nördlichen Gebäude an der Bibernbachstrasse im EG und 1.OG das Gewerbe und in den südlichen Gebäuden am Biberenbach reine Wohnnutzung angesiedelt. Die angedachte Gewerbefläche entspricht in etwa der Fläche der gesamten Erdgeschosse (soll: 1050m², ist: 980m²). Gemäss Planungskommission ist diese Differenz in Anbetracht der angedachten guten Auffindbarkeit des Gewerbes an der Bibernbachstrasse vertretbar (Aktennotiz Anhang G.9).

Die Gewerbefläche setzt sich wie folgt zusammen:

- Gewerbeflächen EG ebenerdig ab Biberenbachstrasse zugänglich mit direkter Zufahrt zur Gewerbefläche. Diese Flächen können für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe genutzt werden: Maler, Velomechaniker etc.
- Gewerbe-/Atelierfläche EG Hochparterre und 1.OG: Diese Flächen können für vielfältiges Gewerbe genutzt werden: Yogastudio, Arzt- / Physiotherapiepraxis, Schmuckatelier etc. Diese Flächen sind so angedacht, dass sie langfristig flexibel auf künftige Veränderungen im Gewerbe reagieren können.



C.2.14 Umwelt

Wärmeerzeugung:

Beim Richtprojekt ist eine Erdsondenwärmepumpe geplant. Gemäss Abfrage beim Amt für Umwelt ist an diesem Standort die Zulässigkeit für Erdsonden gegeben. Es sind Erdsonden bis zu einer Tiefe von 400m möglich. Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines nutzbaren Grundwasservorkommens. Die Abstände zwischen mehreren Sonden müssen daher mindestens 10 m betragen. Zur Parzellengrenze muss ein Abstand von 5 m eingehalten werden.

Erneuerbare Energie (PV-Anlage):

Es ist geplant, die begrünten Flachdächer der 3 Gebäude maximal mit aufgeständerten PV-Elementen auszustatten.

Kanalisation:

Das Grundstück GB Nr. 4085 ist in ein Gebiet mit Trennsystem eingeteilt.

Retention/Versickerung:

Die Entwässerung richtet sich nach dem rechtsgültigen generellen Entwässerungsplan der Gemeinde. Im ganzen Siedlungsgebiet besteht eine Versickerungs- und Retentionsprüfungspflicht.

Die begrünten Dachflächen tragen so viel als Möglich zur Retention bei. Auf der Parzelle liegt der Grundwasserspiegel sehr oberflächennah. Zudem ist eine schlecht sickerfähige Deckschicht vorhanden. Bei hohen Grundwasserständen liegen gespannte Verhältnisse vor. Aus diesen Gründen ist eine Versickerungsanlage nicht möglich.

Aufgrund der Nähe zu einem Oberflächengewässer (Bibernbach) wird seitens Geologe Wanner AG empfohlen, das anfallende Meteorwasser nach einer ausreichend dimensionierten Retention in dieses abzuleiten.

Nur wenn eine lokale Versickerung nicht machbar und die Einleitung in eine Oberflächengewässer/Sauberwasserleitung nicht möglich oder unverhältnismässig ist, darf das Meteorwasser der Mischabwasserkanalisation zugeführt werden. (geologische und hydrogeologische Archivauswertung, Anhang G.3)

C.2.15 Etappierung

Bevor eine bauliche Entwicklung möglich ist, ist das bestehende Gebäude rückzubauen. Die Realisierung der Gebäude auf den Baufeldern muss zeitgleich erfolgen, damit die Lärmschutzmassnahmen greifen können.

C3 Gestaltungsplan

C 3.1 Zweck des Gestaltungsplans mit SBV

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) legt die Gestaltung und Nutzung für den Geltungsbereich des Gestaltungsplans (GB Lohn-Ammannsegg 4085) grundeigentümerverbindlich fest und schafft die planungsrechtliche und gestalterische Grundlage für die bauliche Realisierung des Richtprojektes. Der Gestaltungsplan wird mit Sonderbauvorschriften gem. Art. 45 PBG verbunden.

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zeigt den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Projektes auf. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die mögliche Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.

C 3.2 Verfahren und Planbeständigkeit

Der vorliegende Gestaltungsplan mit SBV erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.

Für die Parzellen GB Lohn-Ammannsegg Nr 4085 liegt bis anhin kein Gestaltungsplan vor.

D Zielerreichung, Zielkonflikte und Interessenabwägung

D.1 Interessenabwägung

D1.1 Kommunales Interesse

Im Oktober 2016 verabschiedete der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg das planerische Entwicklungskonzept «ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen» und setzte dieses mit der Ortsplanungsrevision durch die Neuorganisation der Grundnutzung um den Bahnhof grundeigentümergebunden um. Die Ortsplanung wurde mit RRB Nr. 2022/1660 vom 07.11.2022 rechtskräftig und schreibt für die neue «Zentrumszone Bahnhof» eine Gestaltungsplanpflicht vor. Dadurch stellte der Gemeinderat sicher, dass die Planungsbehörde von Anfang an in die Projekte im Gebiet rund um den Bahnhof integriert wird.

Die Entwicklung im Einzugsgebiet des Bahnhofes ist im grossen Interesse der Gemeinde Lohn-Ammannsegg. Der Gemeinderat ist der Überzeugung, dass die zentrale Lage, die optimale verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Erholungsraum und der Natur Standortfaktoren sind, die das Wohnen im Gebiet rund um den Bahnhof hoch attraktiv machen. Aus diesem Grund unterstützte die Planungskommission, im Auftrag des Gemeinderats, die Erarbeitung des vorliegenden Projektes von Anfang an. Mit dem Ziel, eine qualitätsvolle Entwicklung am Bibernbach bzw. entlang der Bibernbachstrasse zu ermöglichen und gleichzeitig die Planung bestmöglich mit den anderen Planungsvorhaben im Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof zu koordinieren, fand von Anfang an ein enger Austausch mit dem Planungsteam und der Bauherrschaft statt. Die Gemeinde brachte ihre Interessen und Sichtweisen in geeigneter Weise in verschiedenen Sitzungen ein.

Das vorliegende Projekt respektiert und integriert die übergeordneten Vorgaben und Interessen der Gemeinde und trägt zur Aufwertung des gesamten Raumes im Gebiet Bahnhof bei.

Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg unterstützt das Vorhaben vollumfänglich und sieht keinerlei Konflikte mit ihren kommunalen Interessen, ganz im Gegenteil. Das Projekt wird aus Sicht der Gemeinde wesentlich mit dazu beitragen, dass am Bahnhof eine städtebaulich wichtige Entwicklung stattfindet.

Fazit: Das Vorhaben ist im Sinne der Einwohnergemeinde. Es bestehen keine Interessenskonflikte.

D1.2 Raumplanung

Die Stossrichtungen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung (RPG) und des kantonalen Richtplans werden zur Kenntnis genommen und sind in die Planung eingeflossen.

Das Gestaltungsplangebiet liegt nicht im ISOS und ist von keinen weiteren nationalen Inventaren betroffen.

Siedlungsentwicklung nach Innen: Durch die Realisierung einer Überbauung mit Gewerbe/Dienstleistungsnutzung und Wohnungen kann an einer zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr für die Gemeinde Lohn-Ammannsegg gut erschlossenen Lage ein Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden. Die Planung deckt sich mit der prioritären Zielsetzung des Bundes, des Kantons und der Gemeinde.

Gemäss Potentialplan der Gemeinde ist das Grundstück in ein Gebiet mit einem hohen Entwicklungs- und Verdichtungspotential eingeteilt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wurde der mögliche Bonus von + 1 Geschoss ausgeschöpft und das Thema „Verdichtung“ umgesetzt.

Fazit: Aus raumplanerischer Sicht bestehen keine Interessenskonflikte.

D1.3 Ortsbild und Architektur

Eingliederung ins Quartier:

Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof und ist gegen Norden und Osten umgeben von Industrie- und Gewerbebauten mit grossem Fussabdruck. Die umgebenden Gebäudevolumen sind niedrig bis hoch. Gegen Westen liegt ein 9-geschossiges Haus. Gegen Süden stösst die Parzelle an den Bibernbach und die Kantonsgrenze mit anschliessend genutzter landwirtschaftlicher Freifläche.

Die Massstäblichkeit und Körnung des Quartiers und der gemischten Nutzung werden aufgenommen und der Bezug zur landwirtschaftlich genutzten Freifläche hergestellt.

Höhe der Gebäude:

Die Fassadenhöhe der Gebäude entsprechen den vom KBV geregelten Höhe für 5-geschossige Bauten von 16.50m.

Dachform:

Das gemäss Zonenreglement der Gemeinde Lohn-Ammannsegg geforderte Flachdach ist unabdingbarer Bestandteil des Projekts.

Wohn- und Aufenthaltsqualität:

Durch die Stellung der Bauten nach dem oben beschriebenen Konzept : „Kamm und Solitäre-Hof und Durchsicht“ kann der Grünraum südlich des Grundstückes in die Überbauung hineingeführt werden, so dass jede Wohnung daran teilhaben kann.

Der Baubereich A als Riegel gegenüber dem lärmintensiven Bereich ermöglicht eine adäquate Nutzung der Siedlung. Die Wohnungen im Baubereich A sind alle so angeordnet, dass diese die sensiblen Wohn- und Schlafräume sowie die Aussenräume gegen den Hof haben.

Der begrünte Innenhof mit der Spielstrasse ist zentral angeordnet und hat keine Konflikte mit dem motorisierten Verkehr.

Einwohnerdichte:

Unter der Annahme, dass die 2.5-Zi-Wg. im Schnitt von je 1 Person, die 3.5-Zi-Wg. im Schnitt von 1.5 Personen und die 4.5-Zi-Wg. im Schnitt von 2 Personen belegt wird, ergibt dies zirka 74 Bewohnende für die Überbauung. Die Einwohnerdichte liegt damit hochgerechnet bei 149 Einwohner / Hektare, womit die Vorgabe der Gemeinde gemäss § 42 Zonenreglement von 60 Personen / Hektare bei weitem eingehalten wird.

Fazit: Das Bebauungskonzept respektiert die umgebenden Bebauungsformen in Bezug auf Körnung und Masstäblichkeit und gliedert sich gut ins Ortsbild ein.

D1.4 Baurecht

Strassenbaulinie:

Die Strassenbaulinie entlang der Bibernbachstrasse und dem Fussweg an der östlichen Grundstücksgrenze ist eingehalten.

Grenz- und Gebäudeabstände:

Vorliegend liegt der minimale Gebäudeabstand anhand der ausgeschiedenen Baufeldern bei 11.60m. Dies würde je nach Gebäudelänge / -breite möglicherweise eine Unterschreitung des gesetzlichen Gebäudeabstandes zur Folge haben. Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist dies aber zulässig (vgl. § 45 Abs. 2 PBG). Keine Konsequenz hat diese Unterschreitung hier vorliegend auf die benachbarten Liegenschaften GB Nrn. 3906 und 416 für die Berechnung des Grenz- und Gebäudeabstandes. Nach dem Bulletin des Rechtsdienstes vom Bau- und Justizdepartement (1/2023) gegenüber benachbarten Grundstücken gilt: «Wird der Gebäudeabstand im Rahmen eines Gestaltungsplanes unterschritten, folgt dann keine Zusammenrechnung der Gebäudelängen und -breiten für die Bemessung des Grenz- und Gebäudeabstands, wenn die Unterschreitung des Gebäudeabstandes maximal 1/3 beträgt». Dies ist vorliegend erfüllt. Der gesetzliche Gebäudeabstand wird gemäss Richtprojekt um weniger als 1/3 unterschritten.

Die im Gestaltungsplan eingezeichneten Baufelder halten die minimalen Grenzabstände gemäss Richtprojekt für fünfgeschossige Bauten (gemäss KBV Anhang II) ein. Die genaue Lage der Gebäude ist im Baubewilligungsverfahren bei Kenntnis der effektiven Gebäudelänge und -breite aufzuzeigen und die Einhaltung der Gebäude- und Grenzabstände nachzuweisen.

Geschosszahl:

In der Zentrumszone kann der Gestaltungsplan-Bonus als zusätzliches Geschoss gewährt werden. D.h. anstelle der erlaubten 4 Geschossen können 5 Geschosse realisiert werden. Von diesem Bonus macht das Projekt Gebrauch. Der Bonus von einem zusätzlichen Vollgeschoss könnte ebenfalls geltend gemacht werden, da eine Mischnutzung angestrebt wird.

Die Einstellhalle gilt als Untergeschoss.

Gebäudehöhe:

Die Fassadenhöhe beträgt bei 5-geschossigen Bauten gemäss KBV 16.50m. Diese wird eingehalten.

Spielplatz/Aufenthaltsräume:

Die gemäss § 41 KBV minimal geforderten 100 m² Spielfläche wird mit dem Spielbereich zwischen den Baufeldern von total 150m² eingehalten.

Gewerbenutzung:

Gemäss Zonenreglement gilt, dass in den Erdgeschossen Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen anzusiedeln sind. Aus Sicht der Erschliessung und Lageauffindbarkeit für Besucher macht Gewerbe in den südlichen Bauten am Biberenbach wenig Sinn. Weiter ist die Lage am Bach mit unverbaubarer Aussicht für Wohnnutzung sehr attraktiv. Aus diesen Gründen wird eine Umverteilung der Gewerbefläche angestrebt. Die Gewerbeflächen von den EGs aus den südlichen Bauten werden im nördlichen Gebäude an der Bibernbachstrasse im 1.OG angesiedelt. Die angedachte Gewerbefläche entspricht in etwa der Fläche der gesamten Erdgeschosse (soll: 1050m², ist: 980m²). Gemäss Planungskommission ist diese Differenz in Anbetracht der angedachten guten Auffindbarkeit des Gewerbes an der Bibernbachstrasse vertretbar (Aktennotiz Anhang G.9). Nebst der besseren Erreichbarkeit der Gewerberäume wirkt sich die Umverteilung auch positiv auf die Ausrichtung der lärmempfindlichen Wohnräume aus.

Fazit Baurecht: Die baurechtlichen Rahmenbedingungen werden eingehalten.

D1.5 Mobilität und Verkehr

Erschliessung:

Der Planungssperimeter ist über die Bibernbachstrasse erschlossen.
Die Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung wird über den Vorplatz entlang der Bibernachstrasse erschlossen.

Parkierung:

In den Sonderbauvorschriften ist festgehalten, dass auf Grund der sehr guten Lage zum öffentlichen Verkehr die Berechnung der Abstellplätze für die Wohnungen nicht gemäss Baureglement der Gemeinde erfolgt, sondern aufgrund der Vorgaben der KBV. Die Parkplätze werden ebenfalls Anhand der KBV berechnet. Das Richtprojekt weist momentan total 78 Abstellplätze auf. Dies ist eine Unterschreitung von 61 Parkplätzen gegenüber der KBV. Der festgehaltenen Reduktionsfaktor von max. 30% für die Wohnnutzung und max.50% bei der Gewerbenutzung in den Sonderbauvorschriften, ermöglicht im weiteren Projektverlauf einen gewissen Spielraum, da der Wohnungsmix noch nicht sakrosankt ist und bei der Gewerbefläche der Anteil an kundenintensiven Dienstleistungsbetrieben und übriger Dienstleistung noch nicht klar ist.

Die Unterschreitung wird als tolerierbar betrachtet. RRB Nr. 2022/330 bestätigte, dass über Gestaltungspläne die regulären Parkplatzangaben projektspezifisch festgelegt werden dürfen (Über- oder Unterschreiten). Gerade bei Überbauungen, wo Gesamtparkierungs- und Mobilitätslösungen gefragt sind, werden vom Gesetzgeber auch nachhaltigere Verkehrslösungen verlangt als für den Regelbedarf (z. B. Bau eines Einfamilienhauses).

Für Besucher stehen oberirdisch 8 Parkplätze zur Verfügung. Mit der unterirdischen Parkierung für die Bewohnenden und das Gewerbe ist auch die Vorgabe des Baureglements Lohn-Ammannsegg, §12 Abs. 1 Bst. c (unterirdische Parkierung mit Ausnahme der Kurz- und Besucherparkplätze) erfüllt. Es werden genügend Veloabstellplätze gemäss VSS-Norm vorgesehen. Dies sichern die Sonderbauvorschriften. Die exakte Anzahl lässt sich erst anhand des konkreten Wohnungsmixes bei der Eingabe des Baugesuchs ermitteln.

Aufgrund der kurzen Distanz zum Bahnhof sowie unter der Berücksichtigung von Aspekten des Umweltschutzes und der nachhaltigen Mobilität, wird die geplante Anzahl Parkplätze als adäquat betrachtet.

Mehrverkehr:

Unter der Annahme von 3.0 Fahrten pro Autoabstellplatz für Bewohner, Personal und Besucher werden pro Tag ungefähr 234 Fahrten durch die Überbauung generiert. Das Projekt führt zu keiner signifikanten Mehrbelastung des Strassennetzes.

Öffentlicher Verkehr:

Das Grundstück befindet sich in der ÖV-Gütekategorie B. Der Bahnhof sowie die Bushaltestelle befinden sich in 3 min Gehdistanz. Die Zugverbindung nach Bern (30min) und Solothurn (10min) werden in den Hauptverkehrszeiten viertelstündlich angeboten. Es besteht eine Busverbindung nach Ballach, sowie eine Postautostrecke nach Bätterkinden und in den Bucheggberg. Am Wochenende ist Lohn-Ammannsegg in die Moonlinerstrecke M11 eingebunden.

Verkehrssicherheit:

Die Sichtbermen bei der Ausfahrt aus der Einstellhalle wurden überprüft. Die Sichtzonen gemäss KBV Art 50 werden eingehalten.
Für Fussgänger und F&G wird entlang der Bibernbachstrasse ein Trottoir erstellt.

Feuerwehruzufahrten und Stellflächen:

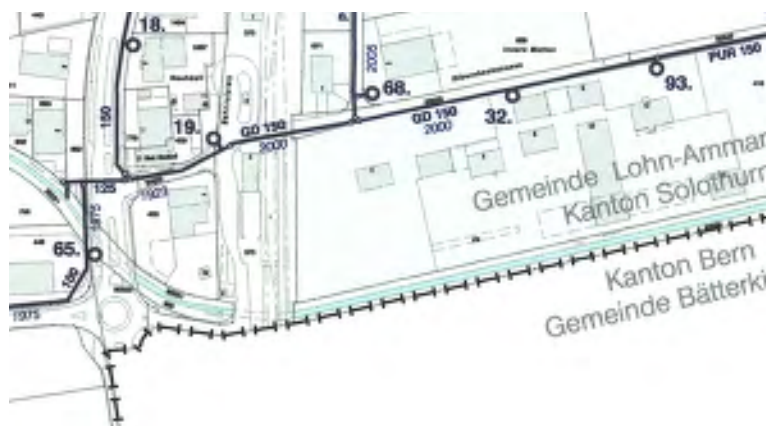
Die Feuerwehruzufahrt inkl. Bewegungs- und Stellflächen werden für die drei Gebäude (Gesamthöhe über 11 m) sichergestellt. Für das Gebäude A ist der Standplatz des Hubrettungsfahrzeuges auf der Bibernbachstrasse. Für das Haus B kann die Feuerwehr entlang der westlichen Grundstücksgrenze aufs Grundstück fahren. Der Stellplatz für das Gebäude C wird über das Nachbargrundstück, welches dem gleichen Eigentümer gehört, gelöst (siehe Anhang G).

Fazit: Aus verkehrlicher Sicht bestehen keine Interessenskonflikte.

D1.6 Umwelt

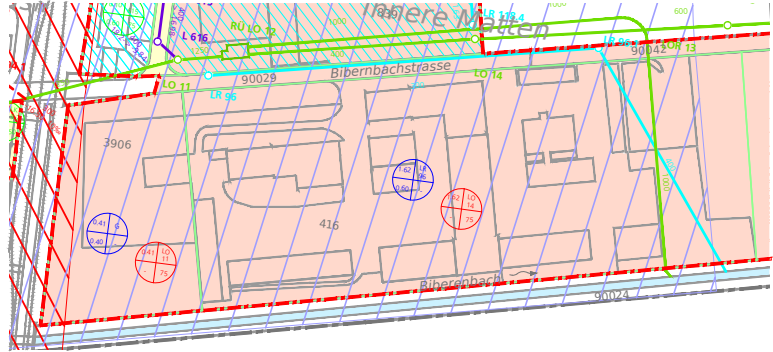
Genereller Wasserversorgungsplan (GWP):

Der Gestaltungsplanperimeter ist betreffend Wasserversorgung ausreichend erschlossen.



Genereller Entwässerungsplan (GEP):

Das Gebiet ist betreffend Entwässerung erschlossen. Entwässerung im Gestaltungsplanperimeter wird im Trennsystem geführt. Es gilt eine Pflicht, die Versickerung für Meteorwasser zu prüfen. Die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften richten sich nach dem rechtsgültigen GEP.



Lärm:

Das Grundstück ist gemäss rechtsgültiger Nutzungsordnung der Gemeinde Lohn-Ammannsegg der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

Mit der Nutzungszuteilung, der Setzung der Baukörper und der Ausrichtung der Wohnungen wurden auf die vorhandenen Lärmquellen des Rycinclingcenters reagiert. Mit den Massnahmen die unter C 2.2 und C 2.11 beschrieben sind, können in einem Masse auf die Lärmimmissionen reagiert werden, dass eine Wohnnutzung auf dem Grundstück möglich wird.

Energie:

Im Sinne einer sparsamen und umweltschonenden Energienutzung werden erhöhte Anforderungen an den Anteil erneuerbarer Energien zur Deckung des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser in den Sonderbauvorschriften festgeschrieben.

Grundwasser:

Der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel ist die Folge aus der Einhaltung der Vorgaben aus den Zonenvorschriften. Massgebend dazu sind folgende Punkte:

- Das Grundstück befindet sich im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bahnhof Lohn-Lüterkofen. Gemäss Potenzialplan befindet sich die Parzelle im Bereich eines hohen Verdichtungs- / Entwicklungspotenzials. Das Ziel für das GB 4085 ist eine dichte Überbauung mit Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung und Schwerpunkt Wohnen.
- Die Gemeinde fordert ab 8 Parkplätzen eine unterirdische Parkierung
- Es wird eine Schutzraumanlage für die Überbauung gefordert

Damit der Problematik entgegengewirkt werden kann wurden folgende Massnahmen im Projekt getroffen:

- Der Einbau unter den MGW wurden so weit als möglich reduziert, indem das Erdgeschossniveau inkl. Terrain soweit als möglich angehoben worden ist, so dass das UG noch nicht als Geschoss gezählt wird (max. 1.20m).
- Die Grösse der Einstellhalle wurde reduziert, indem mit einem Mobilitätskonzept aufgezeigt worden ist, dass eine Reduktion der Parkplätze möglich ist.
- Die geforderte Überdeckung gemäss Baureglement über der Einstellhalle kann nach Absprache mit der Plaungskommission reduziert werden, wenn die Grünflächenziffer mit den restlichen Flächen nachgewiesen werden kann.

Weiter bildet das Grundwasser auf dem Grundstück einen setlichen Grundwasserstrom und wird nicht als Trinkwasser genutzt.

Oberflächengewässer:

Gemäss Naturenhinweiskarte befindet sich das Grundstück im Bereich der Wassergefahren, Überflutungsgebiete.

BSB + Partner hat im Jahre 2007 Vorabklärungen nach dem Leitfaden „Erstellung einer Vorabklärung für Wassergefahren, Prozesse Überschwemmung, Ufererosion, Murgang, Übersarung“ durchgeführt hat. Sowohl für den Biberenbach wie auch das Ischbächli haben die Vorabklärungen keine weiteren Untersuchungen und keinen Handlungsbedarf (Ausnahme Notfallkonzept und Unterhalt) ergeben. Eine kommunale Gefahrenkarte musste nicht erstellt werden.

Flora, Fauna, Lebensräume:

Durch den grosszügigen Abstand der Baufelder B+C zur bestehenden Uferschutzzone entlang des Bibernbachs wird der bestehenden Flora und Fauna Rechnung getragen. Der geplanten Renaturierung gemäss dem kommunalen Entwicklungsschwerpunkt steht nichts im Wege. In den SBV sind die Rahmenbedingungen für die Renaturierung festgehalten.

Boden:

Die Parzelle ist weder im Verzeichnis über schadstoffbelasteten Böden (VSB) noch als „Bodenbelastungs-Verdachtsfläche“ verzeichnet.

Schattenwurf:

Der Schattenwurf vom Gebäude westlich des Planungssperimeters wurde unter Punkt C1.6 in einem Schema ermittelt. Der eingehaltene Grenzabstand des Nachbargebäudes sowie das 3-h Diagramm (Kanton Zürich, Vollzugshilfe: Schattenwurf von Hochhäusern) zeigen, dass keine unverhältnismässige Verschattung erfolgt. Von Seite Kanton Solothurn sind keine Vorgaben vorhanden.

Fazit: Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Massnahmen bestehen keine Konflikte. Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen werden in den SBV verbindlich festgelegt.

D1.7 Nachbarrechtliche Abwägungen

Parzelle 3906 (hohes Haus):

Durch die geplante Überbauung wird der Ausblick vom hohen Haus in Richtung Osten aufgewertet. Das hohe Haus wird so mit der weiterführenden Schicht der Bebauung in das Quartier eingebunden.

Parzelle 839 (Recyclingcenter):

Durch die Ausrichtung des Baufeldes A entlang der Strasse, der 2-geschossigen Nutzung als Gewerbe und der Ausrichtung der Wohnungen gegen den Innhof kann der bestehende Lärm wirksam in den Hintergrund gerückt werden.

Parzelle 416 (Areal Wyss Zäune):

Entlang der Grenze zum Grundstück GB N.416 wird eine Stützmauer und darauf ein Zaun als Sichtschutz und Abgrenzung erstellt damit auf der Parzelle 416 keine Gefährdung von Personen beim Manövrieren mit grossen Fahrzeugen besteht. Die Sicherheit der BewohnerInnen und FussgängerInnen entlang des öffentlichen Fussweges kann so gewährleistet werden.

Fazit: Es bestehen keine nachbarrechtliche Interessenkonflikte.

Nicht relevante Bereiche:

Folgende Bereiche wurden überprüft, haben aber keinen Einfluss auf die vorgenommene Interessenabwägung und sind daher für die vorliegende Planung nicht relevant:

- Wald
- Naturgefahren
- Störfallvorsorge/Katastrophenschutz
- archäologische Stätten
- Altlasten
- Umweltgefährdete Organismen
- Erschütterungen
- NIS (nichtionisierende Strahlung)

D1.8 Fazit Interessenabwägung

Die geplante Überbauung der Parzellen GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4085 steht in keinem gegenläufigen Interesse der übergeordneten Ziele.

E Information und Mitwirkung

E.1 Planungsablauf

- | | |
|---|-----------------|
| - Besprechung GP mit SBV und PB mit Bauverwaltung und ARP | 22.01.26 |
| - Behandlung GP mit SBV und PB in Planungskommission | 17.03.26 |
| - Behandlung GP mit SBV und PB in Gemeinderat, Verabsch. zur kant. Vorprüfung | 20.04.26 |
| - Vorprüfung durch Kant. Amt für Raumplanung (Vorprüfungsbericht) | Mai - Sept.26 |
| - Mitwirkung (Sprechstunden für die Bevölkerung) | Juni/Aug 26 |
| - Überarbeitung aufgrund Mitwirkung und Vorprüfung | Sept/Okt 26 |
| - Beschluss Gemeinderat zur Auflage | Nov 26 |
| - Öffentliche Auflage | Dez 26 / Jan 27 |
| - Genehmigung und Entscheid über Einsprachen Gemeinderat | Feb 27 |
| - Genehmigung Regierungsrat | Juni 27 |

F Würdigung der Planung und Ausblick

In einem umfangreichen fortlaufenden Planungsprozess - in engem Austausch mit der Planungskommission Lohn-Ammannsegg - wurde auf Basis einer sorgfältigen städtebaulichen Analyse eine neue Überbauung mit einer hohen städtebaulichen Qualität entwickelt. Sie fügt sich massstäblich ins Quartier ein und integriert den Landschaftsraum. Durch die Stellung der Baukörper wird der Lärmschutz sichergestellt und eine Wohn- und Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung an diesem Ort ermöglicht.

Mit dem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und Planungsbericht werden die planerischen Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Entwicklung des Quartiers gewährleistet.

G Anhang