



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg

Planungszone GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 (südlicher Teil)

Erlass einer Planungszone nach § 23 Planungs- und Baugesetz (PBG)



Raumplanungsbericht (orientierend)

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg
Stöcklistrasse 2
4573 Lohn-Ammannsegg

Verfasserin

BSB + Partner, Planer und Ingenieure
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
Fax 062 388 38 00
Selina Bleuel
E-Mail: selina.bleuel@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Planungszone GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 (südlicher Teil)	Datum 20.11.2017	genehmigt von sbl / tle
Koreferat Thomas Ledermann	Datum 28.11.2017	Kürzel tle
Ablageort K:\Umweltplanung\Lohn-Ammannsegg\21706.800 Planungszonen\20171120_Bericht_Planungszone_GB525_süd.docx	Objektnummer 21706.800	Anzahl Seiten 12
Gedruckt	30.11.2017 11:51:00	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Bericht zu Handen GR vom 11.12.2017	sbl	23.11.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
2	Planungsgegenstand	5
3	Planungszone auf der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 (südlicher Teil)	7
4	Quartierverträglichkeit und angemessene Dichte	9
5	Würdigung und Ausblick	11

Plan zur Auflage

Planungszone, GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 (südlicher Teil)
Erlass einer Planungszone nach § 23 Planungs- und Baugesetz (PBG)
Situation 1:1000, Plan Nr. 21706_62, BSB + Partner AG

1 Ausgangslage

Ortsplanungsrevision Lohn-Ammannsegg

Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat im Herbst 2017 die Gesamtrevision der Ortsplanung in Angriff genommen. Dabei geht es unter anderem um die Umsetzung der im Räumlichen Leitbild 2012 vorgesehenen Ziele der Entwicklung und die Auseinandersetzung mit der Siedlungsqualität. Insbesondere die Bedeutung und Förderung der Qualität des Ortsbildes und der einzelnen Quartiere wurde im Räumlichen Leitbild hervorgehoben. Weiter stehen die Thematik der Innenentwicklung und der quartierverträglichen Verdichtung im Fokus der bevorstehenden Arbeiten.

Planerische Rahmenbedingungen

Wohnzone W2

Bei der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 handelt es sich um eine unbebaute Bauparzelle in der Wohnzone W2. In dieser Zone sind gemäss §3 des Zonenreglements Ein- und Zweifamilienhäuser, zusammengebaute Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Fehlende Quartierverträglichkeit

GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 liegt inmitten eines bebauten, kleinstrukturierten Einfamilienhausquartiers. Für den nördlichen Teil der Parzelle ist bereits ein Baugesuch bei der Gemeinde Lohn-Ammannsegg genehmigt. Das Vorhaben ist zonenkonform, weist aber hinsichtlich Quartierverträglichkeit Mängel auf: Es passt aufgrund seiner Körnigkeit und der vorgesehenen Volumina der Baukörper nicht in die gewachsene Einfamilienhausstruktur des Quartiers. Die angestrebte Verdichtung ist nicht mit der Umgebung abgestimmt, resp., geht nicht auf das bestehende und für das Quartier typische Erscheinungsbild ein.

Analyse der Quartier- verträglichkeit

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden die Quartiere des gesamten Gemeindegebiets analysiert. Aus sorgfältigen und umfassenden Analysen werden Empfehlungen bezüglich der Innenentwicklungspotenziale und der angemessenen Dichte in den unterschiedlichen Quartieren abgeleitet. Diese Empfehlungen fliessen anschliessend in die Zonenvorschriften ein.

Entscheid Planungszone

Um den aktuell noch unbeplanten südlichen Teil der Parzelle GB Nr. 525 hinsichtlich des Innenentwicklungspotenzials in den Kontext der Entwicklung des gesamten Quartiers stellen und eine verträgliche Dichte eruieren zu können, hat der Gemeinderat am 11. Dezember 2017 entschieden, eine Planungszone über diesen Teil der Parzelle zu legen.

2 Planungsgegenstand

Entscheid Gemeinderat	Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg hat am 11. Dezember 2017 beschlossen, über die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 (südlicher Teil) eine Planungszone nach § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu erlassen.
Dauer Planungszone	Die Planungszone wird für 3 Jahre erlassen. Die Gemeinde Lohn-Ammannsegg revidiert momentan ihre Ortsplanung und setzt sich dabei unter anderem mit den Aspekten der Innenentwicklung und der für die Quartiere angemessenen und verträglichen Dichten auseinander.
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage der Planungszone GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 (südlicher Teil) erfolgt vom 14.12.2017 bis am 23.01.2018. Gegenstand der Auflage bilden der Plan der Planungszone inkl. des Perimeters sowie der vorliegende Raumplanungsbericht (orientierend). Die Planungszone wird mit der Publikation im Anzeiger wirksam.
Begründung	<p>Der Zweck der Planungszone besteht darin, dem zuständigen Planungsorgan auf beabsichtigte Planungsvorhaben die nötige Entscheidungsfreiheit einzuräumen.</p> <p>Die Planungszone begründet sich durch die aktuell laufenden Arbeiten der Ortsplanungsrevision. Diese setzen sich in einem übergeordneten Massstab mit Fragen der Innenentwicklung und der verträglichen Dichte in den einzelnen Quartieren der Gemeinde Lohn-Ammannsegg auseinander. Aus den aktuell laufenden Arbeiten werden neue oder angepasste Zonenvorschriften resultieren und neue Anforderungen an Bauvorhaben abgeleitet.</p> <p>Mit dem Erlass der Planungszone schafft sich der Gemeinderat genügend Zeit, um sich intensiv mit der Frage der Entwicklung und der angemessenen Dichte in den unterschiedlichen Quartieren auseinander zu setzen und mittel- bis langfristig ein qualitativ angemessenes Resultat zu erhalten.</p>

2.1 Planungszone nach § 23 Planungs- und Baugesetz Kanton Solothurn

¹ Der Gemeinderat kann bis zum Erlass oder während der Änderung von Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festlegen, in denen keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der laufenden Planung widersprechen.

² Planungszonen können sich auf die Festlegung von Baulinien längs geplanter Erschliessungs- oder anderer öffentlicher Anlagen beschränken (Projektierungszonen).

³ Der Gemeinderat hat die Festlegung der Planungszonen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Während der Auflagefrist kann dagegen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Gegen den Einspracheentscheid kann innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden.

⁴ Die Planungszonen dürfen für 3 Jahre, ausnahmsweise für höchstens 5 Jahre verfügt werden.

⁵ Die Planungszonen werden mit der Publikation der Auflage wirksam. Sie können von jedermann eingesehen werden.

2.2 Raumplanungsbericht

Der vorliegende Raumplanungsbericht hat zum Ziel, den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der Planungszone aufzuzeigen und die Interessenabwägung zu dokumentieren (Art. 47 RPV Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde).

3 Planungszone auf der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 (südlicher Teil)

Perimeter

Die Planungszone wird auf die Parzelle GB Nr. 525 (südlicher Teil) erlassen. Diese liegt in der Wohnzone W2.

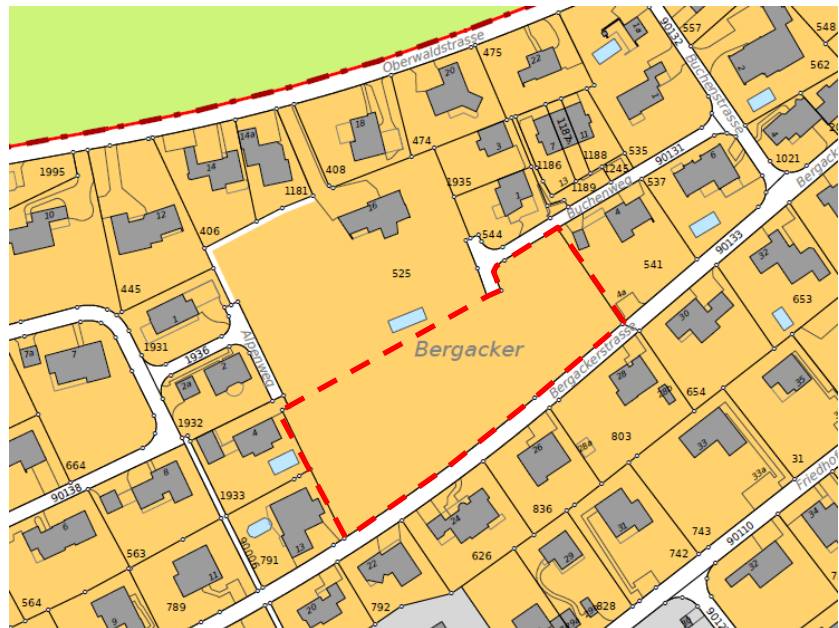


Abbildung 1 Perimeter Planungszone GB Nr. 525, südlicher Teil (rot gestrichelt), BSB + Partner 2017

Umgebung

Der südliche Teil der Parzelle GB Nr. 525 ist eingebettet in das Einfamilienhaus-Quartier Bergacker und umgeben von Parzelle die der Wohnzone W2 angehören. Nördlich des Gebietes befindet sich der Wald, Im Süden grenzt die Parzelle an die Bergackerstrasse.

Orthofoto



Abbildung 2 Orthofoto GB Nr. 525 (südlicher Teil) (WebGIS des Kantons Solothurn (Zugriff: 20.11.2017), rot gestrichelt, BSB + Partner 2017)

Folgende Fotos zeigen, dass sich die Parzelle inmitten eines Einfamilienhausquartiers befindet:



4 Quartierverträglichkeit und angemessene Dichte

Die Planungszone beruht auf folgenden Interessen des Ortsbildes:

Räumliches Leitbild 2012

Im Räumlichen Leitbild Lohn-Ammannsegg (von der Gemeindeversammlung genehmigt am 26.11.2012) wurde die Qualität des Ortsbildes und der Quartiere von Lohn-Ammannsegg als zentral definiert.

Leitsatz «Qualität Ortsbild / Quartiere»

Der behördenverbindliche Leitsatz «Qualität Ortsbild / Quartiere» lautet wie folgt:

Qualität Ortsbild / Quartiere

Wir fördern die Qualität des Ortsbildes sowie der bestehenden sowie von neuen Quartieren. Dabei setzen wir uns insbesondere im Dorfzentrum, den Siedlungsübergängen sowie bei der Entwicklung von neuen Quartieren und grösseren zusammenhängenden Flächen vermehrt für eine hohe Qualität ein.

Massnahmen

- *kurzfristig: Festlegung spezifischer Gestaltungsziele über bestimmte Gebiete.*
- *kurz- bis mittelfristig: Prüfung von Aufwertungspotentialen (hinsichtlich Siedlungsqualität / Ortsbild / Übergangsbereiche, Siedlungsränder)*

Abbildung 3 Auszug aus dem Räumlichen Leitbild 2012

Grössere zusammenhängende Fläche

Mit einer Fläche von 7'929 m² gehört die Parzelle GB Nr. 525 zu den im Leitsatz erwähnten grösseren zusammenhängenden Flächen.

Innenentwicklung und verträgliche Dichte

Die Innenentwicklung ist eine der Hauptaufgaben der Ortsplanungsrevision. Dabei stellt sich der Gemeinde Lohn-Ammannsegg die Frage nach der quartierverträglichen Dichte: Verdichtung muss sich den gewachsenen und bestehenden Strukturen der Quartiere anpassen, um verträglich zu sein und der gewünschten Siedlungsqualität zu entsprechen.

Quartieranalyse und Qualitätsanforderungen

Die Gemeinde Lohn-Ammannsegg besteht zum grössten Teil aus Wohnzone W2, die sich jedoch historisch sehr unterschiedlich entwickelt hat. Der Gemeinderat hat diese Ausgangslage erkannt und lässt als explizites Ziel der Ortsplanungsrevision mittels einer Quartieranalyse die Eigenheiten und Charakteristika der einzelnen Quartiere ermitteln. Diese Analyse wird in einem zweiten Schritt in die Überarbeitung der Zonenvorschriften und der Zonierung einfließen.

Das aktuell vorliegende Projekt auf der Parzelle GB Nr. 525 hat aus diversen Gründen Einsprachen hervorgerufen. Auch von Seiten Gemeinderat wird das Vorhaben zwar als zonenkonform, allerdings als zu wenig quartierverträglich wahrgenommen.

Positive Quartierentwicklung ermöglichen

Die Entwicklung von solch grossen zusammenhängenden Flächen kann einen bedeutenden Einfluss auf die Quartierentwicklung haben. Dabei besteht von Seiten der Eigentümerschaft auch eine gewisse Verantwortung, dem bestehenden Quartier Sorge und der bestehenden baulichen Struktur Rechnung zu tragen. Der Gemeinderat erwartet dabei eine ortsplanerische Eingliederung, eine architektonische Qualität sowie eine Dichte, welche die Entwicklung des Quartiers positiv beeinflussen.

Bevor der Gemeinderat Anforderungen an die Bebauung auf dem südlichen Teil der Parzelle formulieren kann, will er die Resultate der Quartieranalyse abwarten um sich bezüglich den genannten Vorgaben daran orientieren zu können.

5 Würdigung und Ausblick

Sensible Lage

Wie aufgezeigt, liegt die Parzelle GB Nr. 525 eingebettet in das gebaute, kleinstrukturierte Wohnquartier Bergacker von Lohn-Ammannsegg. Das Grundstück weist eine beachtliche Grösse auf und nimmt in Bezug auf weitere Entwicklungen innerhalb dieses Quartieres eine Schlüsselposition ein. Der Gemeinderat erwartet vom Grundeigentümer, dies im Projekt aufzunehmen und durch die Gestaltung zu würdigen.

Quartierverträgliche Verdichtung

Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg hat sich im Räumlichen Leitbild zur Wichtigkeit und der Bedeutung der Siedlungsqualität bekannt. Weiter stehen diverse Fragen bezüglich Innenentwicklung und eine den Quartieren angemessenen Dichte aktuell im Fokus der Arbeiten an der Ortsplanungsrevision. Um die Anforderungen an eine quartierverträgliche Dichte sorgfältig zu erheben und festzulegen, wird eine Planungszone erlassen.

Richtiger Zeitpunkt für Planungszone

Hinsichtlich der nun laufenden Ortsplanungsrevision ist der Zeitpunkt für eine Planungszone hinreichend gegeben. Mit der Planungszone räumt sich der Gemeinderat die nötige Zeit ein, um eine umfassende Interessenabwägung und eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Fragen der verträglichen Dichte in den einzelnen Quartieren vorzunehmen. Dies wird eine Grundlage bilden für die Überarbeitung der Zonenvorschriften. Der Grundeigentümer kann im Rahmen der Ortsplanung aktiv mitwirken.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Selina Bleuel



Thomas Ledermann

Oensingen, 30. November 2017