

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg

Planungszone GB Lohn-Ammannsegg Nr. 784

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. 784	Datum 20.11.2017	genehmigt von sbl / tle
Koreferat Thomas Ledermann	Datum 29.11.2017	Kürzel tle
Ablageort K:\Umweltplanung\Lohn-Ammannsegg\21706.800 Planungszonen\20170405_Bericht_Planungszone.docx	Objektnummer 21706.800	Anzahl Seiten 13
Gedruckt	30.11.2017 13:55:00	

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. 784	7
4	Übergeordnetes öffentliches Interesse	11
5	Würdigung und Ausblick	12

Plan zur Auflage

Planungszone, GB Lohn-Ammannsegg Nr. 784

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

Situation 1:1000, Plan Nr. 21706_61, 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 vorgesehenen Ziele der Entwicklung, die Auseinandersetzung mit der Siedlungsqualität sowie der Sicherung der notwendigen Flächen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung.

Planerische Rahmenbedingungen

Wohnzone W2

Die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 784 liegt 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. Die Parzelle ist heute unbebaut und liegt angrenzend an das Gebiet mit Schulhaus und Kindergärten in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA). Die Erschliessung ist nicht geregelt (weder im Erschliessungsplan noch grundbuchrechtlich).

Schulraum wird knapp

Angesichts der erwarteten Zunahme der Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren (+1% gemäss Räumlichen Leitbild 2012) wird der heute vorhandene Schulraum für Lohn-Ammannsegg langfristig knapp. Eine Erweiterung der bestehenden Schul- und Kindergartenanlagen wird notwendig sein.

Ideale Lage der Parzelle für Schulraumerweiterung

Die Parzelle GB Nr. 784 eignet sich aufgrund ihrer Lage hervorragend für eine mögliche Erweiterung der Schulanlagen. Auch die Erschliessung wäre über die bestehende Schulanlage gesichert.

Entscheid Planungszone

Die Parzelle GB Nr. 784 ist für die Gemeinde Lohn-Ammannsegg von übergeordnetem, strategischem Interesse. Durch ihre ideale Lage in unmittelbarer Nähe zur bereits bestehenden Schulanlage steht sie für deren Erweiterung im öffentlichen Interesse der gesamten Gemeinde und soll im Rahmen der OPR übergeordnet beurteilt werden. Um diese Beurteilung im Rahmen der Ortsplanung sorgfältig angehen und vornehmen zu können, hat der Gemeinderat am 11. Dezember 2017 entschieden, eine Planungszone über die Parzelle zu legen.

2 Planungsgegenstand

Entscheid GR	Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg hat am 11. Dezember 2017 beschlossen, über die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 784 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 zukünftig benötigten Flächen für öffentliche Interessen auseinander.
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage der Planungszone GB Lohn-Ammannsegg Nr. 784 erfolgt vom 14.12.2017 bis am 23.01.2017. 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 setzt sich unter anderem mit dem zukünftigen Bedarf an Flächen für öffentliche Nutzungen (öBA) auseinander und muss sicherstellen, dass dieser langfristig gedeckt werden kann.</p> <p>Mit dem Erlass der Planungszone schafft sich der Gemeinderat genügend Zeit, die nötigen Abklärungen bezüglich des Bedarfs an öBA für die Gemeinde resp. der Nutzung von GB Nr. 784 zu klären.</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. 784

Perimeter

Die Planungszone wird auf die Parzelle GB Nr. 784 erlassen. Diese liegt in der Wohnzone W2.



Abbildung 1 Perimeter Planungszone GB Nr. 784 (rot gepunktet), BSB + Partner 2017

Umgebung

Das Gebiet westlich der Parzelle GB Nr. 784 liegt in der Hofstattzone (HS), im Osten grenzt die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) an die Parzelle. Darauf befindet sich das Schulareal mit den Kindergärten und Schulgebäuden. Im Norden und Süden befinden sich Parzellen der Wohnzone W2. Die Parzelle GB Nr. 784 liegt zudem in unmittelbarer Nähe des kantonal geschützten Objektes Stöckli und eines kommunal erhaltenen Objektes auf Parzelle GB Nr. 3890.

Orthofoto

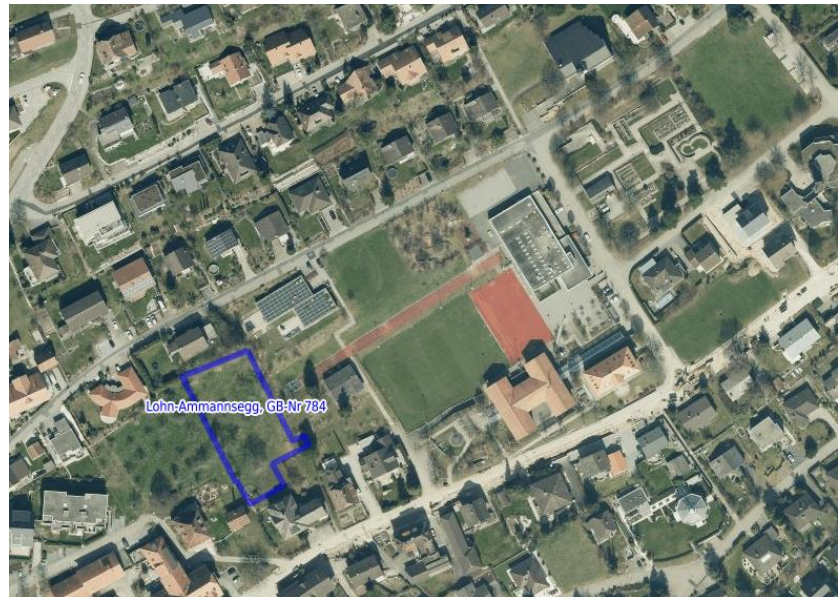


Abbildung 2 Orthofoto GB Nr. 784 (blaue Umrandung) (WebGIS des Kantons Solothurn (Zugriff: 20.11.2017))

**Angrenzender Perimeter
Schulareal**

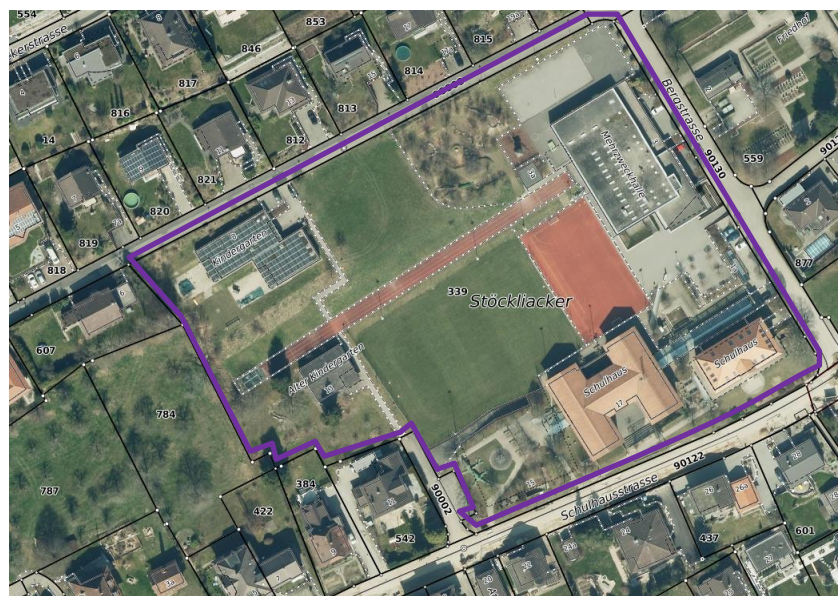


Abbildung 3 Orthofoto Perimeter Schulareal (violette Umrandung) (WebGIS des Kantons Solothurn (Zugriff: 20.11.2017))

Im Folgenden ein paar Bilder der Parzelle GB Nr. 784. Das Grundstück ist heute unbebaut, es steht eine Hostett darauf.



Abbildung 4 Blick nach Osten



Abbildung 5 Blick nach Westen



Abbildung 6 Blick nach Norden



Abbildung 7 Blick nach Süden

**Erschliessung Parzelle
GB Nr. 784**

Im aktuell rechtskräftigen Erschliessungsplan ist die Erschliessung der Parzelle GB NR. 784 nicht geregelt oder geplant. Auch Grundbuchrechtlich ist sie nicht geregelt.

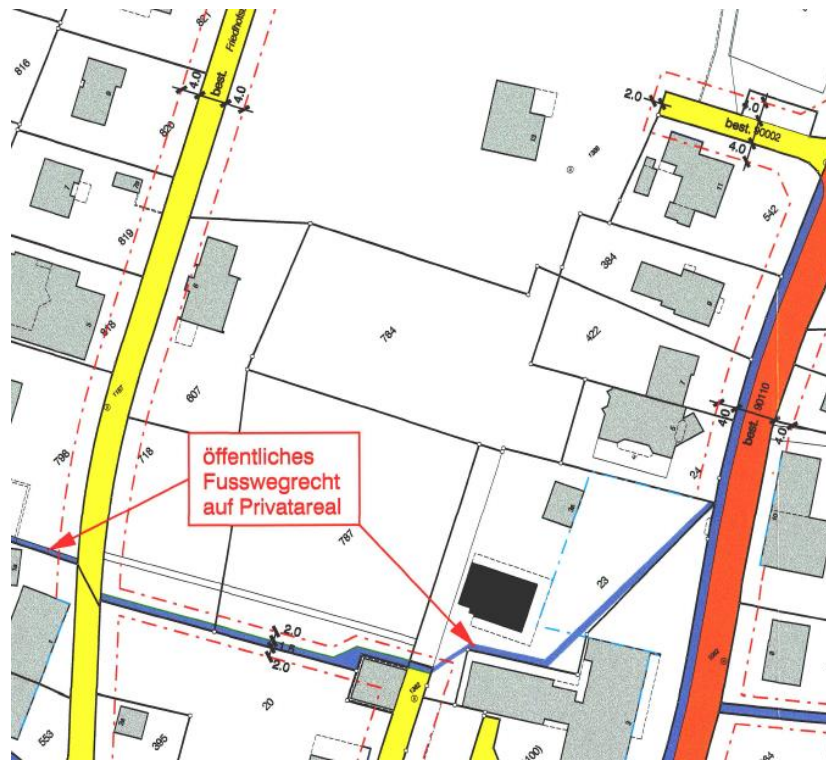


Abbildung 8 Rechtsgültiger Erschliessungsplan vor OPR

4 Übergeordnetes öffentliches Interesse

Die Planungszone beruht auf einem übergeordneten öffentlichen Interesse:

Erschliessung als W2 kritisch

Heute liegt die Parzelle GB Nr. 784 in der Wohnzone W2. Die Erschliessung ist weder im Erschliessungsplan noch grundbuchrechtlich geregelt. Auf dem Nachbarsgrundstück GB Nr. 3890 liegen zwei geschützte resp. erhaltenswerte Objekte, das Stöckli und ein Nebengebäude, deren Ensemblewert von grosser Bedeutung für das Ortsbild sind.

Dieser Ensemblewert ist untrennbar an die direkt angrenzende Hostett auf GB Nr. 787 gebunden. Die Erschliessung der Parzelle GB Nr. 784 in der Verlängerung der Stöcklistrasse würde dem Umgebungsschutz denkmalgeschützter Gebäude zuwiderlaufen. Auch die Erschliessung über GB Nr. 24 ist kritisch zu beurteilen: Einerseits aus Platzgründen, andererseits aufgrund der unmittelbaren Nähe zum erhaltenswerten Objekt auf GB Nr. 3890, das Teil des Ensembles um das Stöckli darstellt.

Schulraum wird knapp

Langfristig wird der Schulraum in der Gemeinde Lohn-Ammannsegg an seine Grenzen stossen. Die Schulanlagen müssen erweitert werden, um dem erwarteten Bevölkerungswachstum von rund 1% pro Jahr von heute gut 2'700 auf rund 3'300 Stand halten zu können.

Überprüfung öBA im Rahmen der OPR

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird unter anderem der zukünftige Bedarf an Flächen für die öffentlichen Bauten und Anlagen überprüft und festgelegt. Die Parzelle GB Nr. 784 eignet sich aus heutiger Sicht ideal, um den Schulraum zu erweitern. Sie liegt unmittelbar angrenzend an die Schulanlagen der Gemeinde Lohn-Ammannsegg und kann über diese erschlossen werden.

Es besteht aus diesem Grund ein übergeordnetes öffentliches Interesse an der Sicherung der strategisch bedeutsam gelegenen Parzelle für eine Nutzung, die im Gesamtinteresse der Gemeinde steht.

Auch wenn die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision zum Schluss kommen wird, dass GB Nr. 784 nicht für die öffentliche Nutzung gebraucht wird, bleibt abzuklären, welche Dichte für eine mögliche Bebauung in diesem Quartier verträglich ist und wie die Erschliessung idealerweise erfolgen kann, ohne den Ensemblewert des kantonal geschützten Stöcklis zu beeinträchtigen. Die Zonenvorschriften werden diesbezüglich auf der Basis der Quartieranalyse überarbeitet.

5 Würdigung und Ausblick

Relevante Lage	<p>Wie aufgezeigt, liegt die Parzelle GB Nr. 784 an einer relevanten Lage am Rande des Schulareals von Lohn-Ammannsegg. Sie nimmt somit in Bezug auf weitere Entwicklungen der Schule eine Schlüsselposition ein. Veränderungen und Vorhaben auf GB Nr. 784 haben erhebliche Auswirkungen auf die gesamte Umgebung im Bereich um die Schule und die benachbarte Hofstatt. Daher müssen Vorhaben auf GB Nr. 784 im Gesamtkontext der Gemeindeentwicklung betrachtet werden.</p>
Chance nutzen	<p>Der Gemeinderat will die Chance nutzen, die Parzelle GB Nr. 784 in die übergeordneten Überlegungen zur Schulraumplanung und zum Bedarf an öBA-Flächen der Gemeinde einzubeziehen und zu prüfen, ob der Bedarf gegeben ist.</p> <p>Falls die OPR keinen Bedarf an öBA-Flächen ausweisen wird, ist auf der Basis der Quartieranalyse sorgfältig zu prüfen, welche Dichte für das Quartier verträglich und welche Zonierung sinnvoll ist. Weiter ist die öffentliche Erschliessung sinnvoll, zweckmässig und für den Ensemblewert des denkmalgeschützten Stöcklis zu planen, was ebenfalls im Rahmen der OPR vorzunehmen ist.</p>
Richtiger Zeitpunkt für Planungszone	<p>Hinsichtlich der nun laufenden Ortsplanungsrevision ist der Zeitpunkt für eine Planungszone hinreichend gegeben. Mit der Planungszone räumt sich der Gemeinderat die nötige Zeit ein, die öffentlichen Interessen umfassend abzuwägen und die für die zukünftig erwartete Entwicklung benötigten Flächen im angemessenen Umfang bereitzustellen. Der Grundeigentümer kann im Rahmen der Ortsplanung aktiv mitwirken.</p>

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Selina Bleuel



Thomas Ledermann

Oensingen, 30. November 2017