

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg

Planungszone GB Lohn-Ammannsegg Nr. 68

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. 68	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_GB68.docx	Objektnummer 21706.800	Anzahl Seiten 13
Gedruckt	30.11.2017 11:16:00	

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	6
3	Planungszone auf der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 68	8
4	Interessen von Ortsbild und Siedlungsqualität	10
5	Würdigung und Ausblick	12

Plan zur Auflage

Planungszone, GB Lohn-Ammannsegg Nr. 68

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

Situation 1:1000, Plan Nr. 21706_60, 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, die Auseinandersetzung mit der Siedlungsqualität sowie der Sicherung der notwendigen Flächen für die erwartete Bevölkerungsentwicklung.

Qualität des Ortsbildes

Der Umgang und die Förderung der Qualität des Ortsbildes ist eine der grossen Herausforderungen der bevorstehenden Arbeiten der Ortsplanungsrevision. Im Räumlichen Leitbild wurde ein Leitsatz mit entsprechenden Massnahmen zu diesem Thema formuliert:

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 1 Auszug aus dem Räumlichen Leitbild 2012

Quartieranalyse

Um die Qualität des Ortsbildes und von bestehenden sowie neuen Quartieren zu fördern, werden die Quartiere aktuell (Herbst 2017 bis Frühling 2018) im Rahmen der Ortsplanungsrevision einzeln und sorgfältig analysiert. Aufbauend auf dieser Analyse werden anschliessend Vorgaben für die Neuorganisation der Zonierung sowie die neuen Zonenvorschriften und Baumassen abgeleitet. Die Quartieranalyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Diskussion der Qualitäten der einzelnen Quartiere und – daraus folgend – auch der Festlegung von speziellen Gestaltungszielen über bestimmte Gebiete.

Die Parzelle GB Nr. 68

Die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 68 liegt heute in der Kernzone. In der Kernzone sind gemäss §4 des aktuellen Zonenreglements Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe sowie öffentliche Bauten zulässig. Laut § 4 Art 4 haben

sich Grösse, Volumen, Gliederung und Gestaltung von Neu- und Umbauten in den dörflichen Charakter einzuordnen. Weitere Angaben bezüglich Gestaltung werden im Zonenreglement nicht gemacht. Es sind weiter keine Qualitätsbestimmungen im Zonenreglement enthalten und es gibt keine Gestaltungsplanpflicht in der Kernzone. Welche Nutzungen resp. welche neuen Zonenvorschriften nach der Ortsplanungsrevision für die Parzelle gelten werden, lässt sich heute noch nicht sagen und ist Gegenstand der laufenden Arbeiten.

Sensible und strategisch wichtige Lage

Die Parzelle GB Nr. 68 liegt an einer für das Dorfzentrum Lohn-Ammannseggs strategischen Lage: Direkt an der Alten Bernstrasse und in der Nähe von kantonal geschützten sowie auf kommunaler Ebene als erhaltenswert eingestuften Gebäuden. Die Parzelle GB Nr. 68 ist auch von ihrer Grösse und des damit zusammenhängenden Potenzials her entscheidend. Sie kann als «Tor» in den Dorfkern (von Süden her kommend) wirken und einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivierung des Dorfzentrums leisten.

Gebäude wird abgerissen

Für das heute auf der Parzelle stehende Gebäude liegt ein Abbruchgesuch vor. Daraus schliesst der Gemeinderat das Vorhaben, die Parzelle zu bebauen. Um die Chance, welche ein Neubau auf der besagten Parzelle für die Aufwertung des Dorfzentrums mit sich bringen kann, zu nutzen und die strategische Bedeutung der fraglichen Parzelle zu unterstützen, erlässt der Gemeinderat eine Planungszone über das GB Nr. 68.

Entscheid GR

Aufgrund dieser Beurteilung hat der Gemeinderat am 11. Dezember 2017 entschieden, eine Planungszone über die Parzelle zu legen. So wird die Chance intakt gehalten, an dieser diffizilen und strategisch wichtigen Lage für die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanungsrevision die Rahmenbedingungen für eine ortsbaulich und architektonisch angemessene Qualität zu schaffen und damit der für das Ortsbild von Lohn-Ammannsegg zentralen Stellung der fraglichen Parzelle gerecht zu werden.

Hinweis: Gestaltungsplan

Wird ein Gestaltungsplan für die Parzelle erarbeitet, der die Resultate der Quartieranalyse angemessen einbeziehen wird, so wird der Gemeinderat die Planungszone wieder aufheben.

2 Planungsgegenstand

Entscheid GR	Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg hat am 11. Dezember 2017 beschlossen, über die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 68 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 dem aktuellen Ortsbild auseinander. Wird ein Gestaltungsplan für GB Nr. 68 erarbeitet, der die laufenden Erkenntnisse aus der Ortsplanungsrevision und speziell aus der Quartieranalyse aufnimmt und einbezieht, so wird der Gemeinderat die Planungszone aufheben.
Öffentliche Auflage	Die öffentliche Auflage der Planungszone GB Lohn-Ammannsegg Nr. 68 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 Qualität von der einzelnen Quartiere und des Dorfzentrums der Gemeinde Lohn-Ammannsegg auseinander. Aus den aktuell laufenden Arbeiten werden neue Zonenvorschriften resultieren, welche auch in der Kernzone neue Anforderungen an die Qualität von Neubauten stellen werden. Ausserdem werden für gewisse grössere und strategisch wichtige Parzellen Gestaltungsplanpflichten erlassen. GB Nr. 68 ist diesbezüglich Gegenstand der Diskussion.</p> <p>Mit dem Erlass der Planungszone schafft sich der Gemeinderat genügend Zeit, um sich intensiv mit der Frage der angestrebten Siedlungsqualität und der für die Entwicklung des Dorfzentrums entscheidenden Rahmenbedingungen auseinanderzusetzen.</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. 68

Perimeter

Die Planungszone wird auf die Parzelle GB Nr. 68 erlassen. GB Nr. 68 hat eine Grösse von 2'395 m² und liegt in der Kernzone Erhaltung.

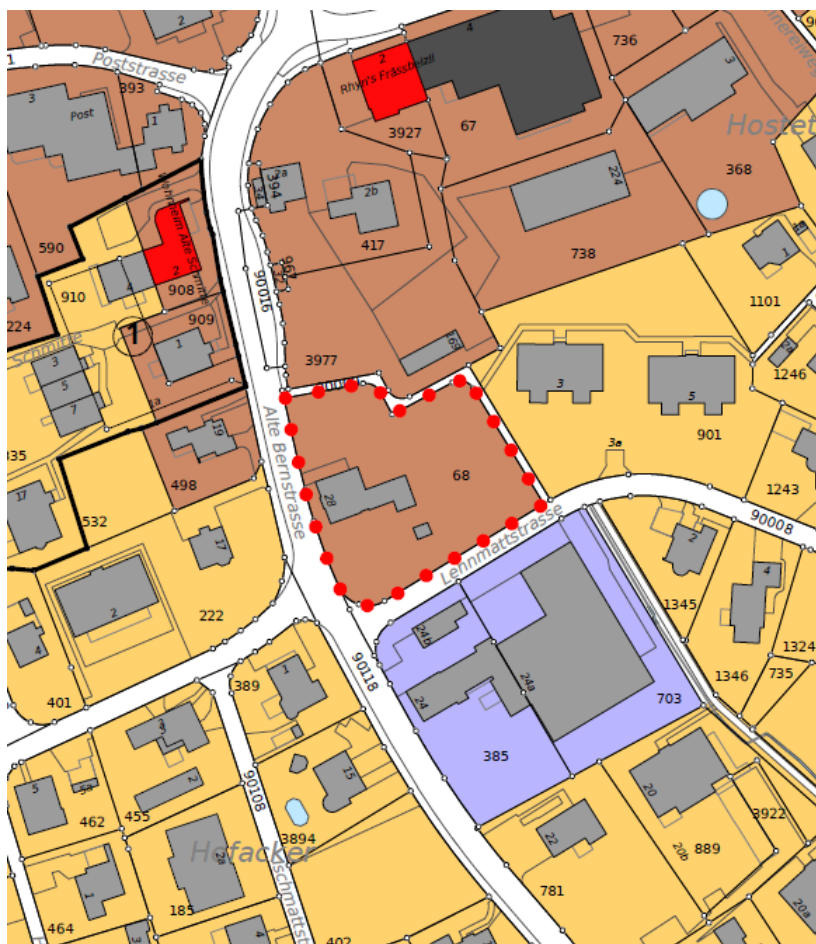


Abbildung 2 Perimeter Planungszone GB Nr. 68 (rot gepunktet),
BSB + Partner 2017

Umgebung

Im Norden grenzt die Parzelle GB Nr. 68 an den dichter bebauten Dorfkern von Lohn-Ammannsegg, im Süden an zwei Parzellen in der Gewerbezone und im Osten und Westen an die Wohnzone (W2).

Orthofoto



Abbildung 3 Orthofoto GB Nr. 68 (blaue Umrandung) (WebGIS des Kantons Solothurn (Zugriff: 20.11.2017))

Perimeter Kernzone (braun)

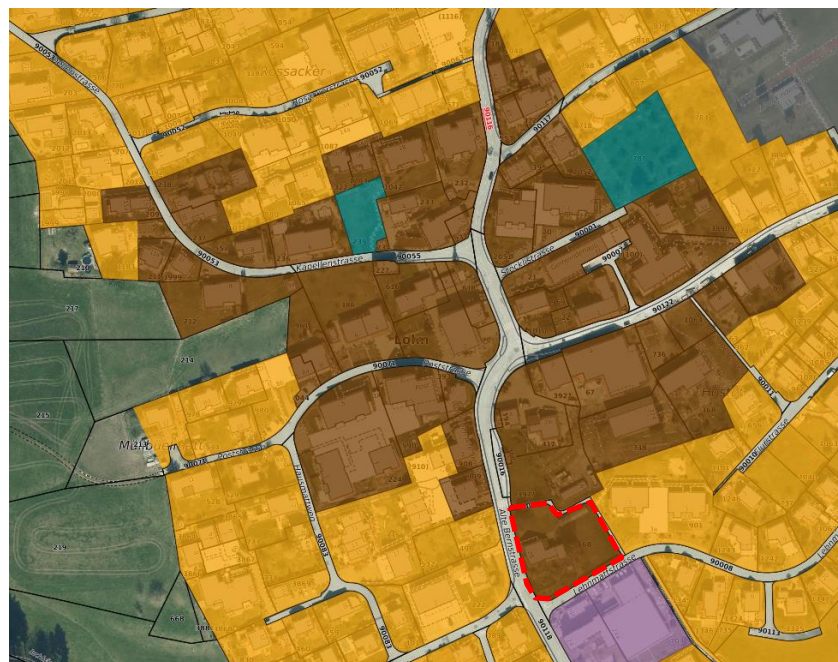


Abbildung 4 Bauzonenplan und Orthofoto, Perimeter Kernzone (braune Fläche) und GB Nr. 68 (rote Umrandung) (WebGIS des Kantons Solothurn (Zugriff: 20.11.2017))

4 Interessen von Ortsbild und Siedlungsqualität

Die Planungszone beruht auf folgenden Interessen des Ortsbildes und der Siedlungsqualität:

Räumliches Leitbild 2012

Im Räumlichen Leitbild Lohn-Ammannsegg (von der Gemeindeversammlung genehmigt am 26.11.2012) wurde das Dorfzentrum Lohn-Ammannsegg als eines der Schlüsselemente festgestellt.

Leitsatz
«Dorfplatz Lohn-Ammannsegg»

Der behördenverbindliche Leitsatz zur Schlüsselstelle B «Dorfplatz Lohn-Ammannsegg» lautet wie folgt:

Umgestaltung Dorfplatz Lohn-Ammannsegg

Wir sind bestrebt, den Dorfplatz von Lohn-Ammannsegg aufgrund dessen zentralen Lage im Dorfkern auch längerfristig zu erhalten und diesen nach Möglichkeit und mit geeigneten, wirtschaftlich vertretbaren Massnahmen insbesondere für die Einwohner und Einwohnerinnen und das lokale Gewerbe attraktiv zu gestalten.

Abbildung 5: Auszug aus dem Räumlichen Leitbild Lohn-Ammannsegg (26.11.2012)

Massnahmen

Als Massnahmen zum erwähnten Leitsatz wurde formuliert, dass im Rahmen der Ortsplanungsrevision mittel- bis langfristig Entwicklungsstrategien planerischer sicherzustellen sind. Zudem soll eine Konzeptstudie zur Umgestaltung des Dorfplatzes erarbeitet werden unter der Berücksichtigung der Siedlungsqualität und des Ortsbildes.

Leitbildplan

Ebenfalls behördenverbindlich ist der Leitbildplan. Der folgende Ausschnitt zeigt die Schlüsselstelle B «Dorfzentrum Lohn-Ammannsegg». Im näheren Umfeld dieser Schlüsselstelle liegt die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 68 liegt:

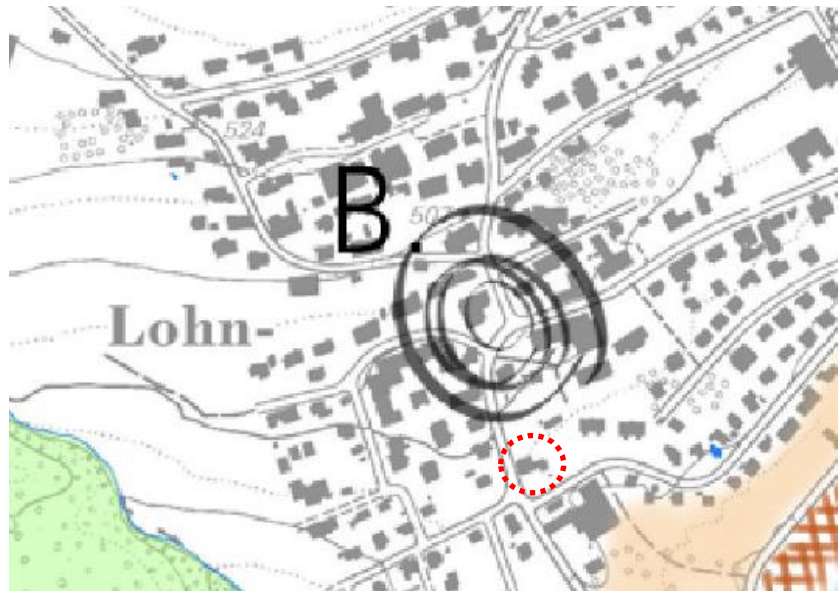


Abbildung 6 Ausschnitt aus "Leitbildplan Bevölkerung, Wohnraum, Ortsentwicklung / Wirtschaft und Standort", genehmigt durch GV am 26.11.2012 (BSB + Partner), GB Nr. 68 rot umrandet (BSB+Partner)

Qualität des Ortsbildes

Der Umgang mit der Qualität des Ortsbildes insbesondere im Dorfzentrum ist eine der grossen Herausforderungen der bevorstehenden Arbeiten der Ortsplanungsrevision. Im Räumlichen Leitbild wurde denn auch ein Leitsatz mit entsprechenden Massnahmen zu diesem Thema formuliert:

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)

Siedlungsqualität

Die Qualitäten der Siedlung und der einzelnen Quartiere werden in der Quartieranalyse erhoben und fliessen in die Vorgaben für die Neuorganisation der Zonierung sowie die neuen Zonenvorschriften und Baumassen ein. Die Quartieranalyse bildet eine wesentliche Grundlage für die Diskussion der Qualitäten der einzelnen Quartiere und – daraus folgend – auch der Festlegung von speziellen Gestaltungszielen über bestimmte Gebiete.

5 Würdigung und Ausblick

Sensible Lage	Wie aufgezeigt, liegt die Parzelle GB Nr. 68 an einer ortsbildrelevanten und diesbezüglich sensiblen Lage am Eingang des Dorfkerns von Lohn-Ammannsegg. Sie nimmt in Bezug auf weitere Entwicklungen im Dorfkern eine Schlüsselposition ein. Daher müssen Vorhaben auf GB Nr. 68 im Gesamtkontext der Umgebung betrachtet werden.
Erhöhte Anforderungen an Qualität	Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg hat sich im Räumlichen Leitbild zur Wichtigkeit und zur Bedeutung des Dorfplatzes und seiner Umgebung bekannt. Welche Auswirkung dies an die Anforderungen an neue Projekte resp. an Veränderungen im Bestand hat, stellt Gegenstand der nun laufenden Ortsplanungsrevision dar.
Chance nutzen	Der Gemeinderat will die Chance nutzen, auf der Parzelle GB Nr. 68 einen qualitativ hochstehenden und optimal in die Umgebung eingepassten Neubau zu realisieren.
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 dem ganzen Ortsbild vorzunehmen, so dass darauf aufbauend ein Projekt erarbeitet werden kann, das im Sinne der qualitativ angemessenen Entwicklung des historisch gewachsenen Dorfkerns der Gemeinde Lohn-Ammannsegg steht. Der Grundeigentümer kann im Rahmen der Ortsplanung aktiv mitwirken.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Selina Bleuel



Thomas Ledermann

Oensingen, 30. November 2017