

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg

## Planungszone GB Lohn-Ammannsegg Nr. 61

Erlass einer Planungszone nach § 23 Planungs- und Baugesetz



**Raumplanungsbericht (orientierend)**

**Auftraggeber**

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg  
 Stöcklistrasse 2  
 4573 Lohn-Ammannsegg

**Verfasser**

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](mailto:selina.bleuel@bsb-partner.ch)

**Dokumentinfo**

Dokument <b>Planungszone GB Lohn-Ammannsegg Nr. 61</b>	Projektnummer <b>21706.810</b>	Anzahl Seiten <b>13</b>
Koreferat <b>Thomas Ledermann</b>	Datum <b>21.10.2019</b>	Kürzel <b>tle</b>
Ablageort K:\Umweltplanung\Lohn-Ammannsegg\21706.800 Planungszone\GB Nr. 61\20191015_RPB.docx		
Gedruckt	<b>21.10.2019</b>	

**Änderungsverzeichnis**

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Bericht zu Handen GR vom 26.10.2019	sbl	15.10.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planungszone</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planerische Ausgangslage</b>	<b>5</b>
2.1	Aktuell rechtsgültige Nutzungsplanung	5
2.2	Quartieranalyse «Quartier Zentrum»	7
2.3	Neue Ortsplanung (Stand Mitwirkung)	8
<b>3</b>	<b>Perimeter und Begründung der Planungszone</b>	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Planungszweck und Verfahren</b>	<b>13</b>

## Plan zur Auflage

Planungszone, GB Lohn-Ammannsegg Nr. 61

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

Situation 1:1000, Plan Nr. 21706\_81/1, BSB + Partner AG

# 1 Anlass der Planungszone

## **Laufende Ortsplanungsrevision (OPR)**

Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat im August 2017 die Arbeiten zur Ortsplanungsrevision (OPR) aufgenommen. Die OPR setzt unter anderem die im Räumlichen Leitbild 2012 behördenverbindlich festgehaltenen Entwicklungsabsichten um.

Die Arbeiten der OPR sind bereits weit fortgeschritten: Der kantonale Vorprüfungsbericht liegt vor (11. Juli 2019) und das Dossier wird ab dem 1. November 2019 in der öffentlichen Mitwirkung der Bevölkerung vorgestellt. Die öffentliche Auflage erfolgt voraussichtlich im ersten Halbjahr 2020.

## **Schwerpunkt der OPR**

Ein wichtiger Schwerpunkt aus dem Räumlichen Leitbild betrifft die Siedlungsqualität und das Ortsbild. Diese sollen gemäss Leitsatz «Qualität Ortsbild / Quartiere» aufgewertet werden. Dieses Anliegen ist in die vorliegende Revision der Ortsplanung eingeflossen und wurde intensiv diskutiert und umgesetzt – unter anderem durch die Verschärfung und den Detaillierungsgrad der Anforderungen an die Gestaltung von Neubauten in der Kernzone und den entsprechenden Ausformulierungen in den Zonenvorschriften.

## **Auslöser der Planungszone**

Auslöser der Planungszone auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 61 ist das von der Grundeigentümerschaft eingereichte Baugesuch auf der Parzelle an der Schulhausstrasse 10. Die Parzelle GB Nr. 61 liegt sowohl in der aktuell rechtsgültigen Ortsplanung als auch in der revidierten OPR (Stand Mitwirkung) in der Kernzone.

Die Baubehörde hat erkannt, dass das eingereichte Baugesuch nicht den Bestrebungen der aktuellen OPR entspricht. Insbesondere hinsichtlich der Qualität und den Anforderungen an die Gestaltung (Dachform) ist das Projekt nicht im Sinne der neuen Ortsplanung.

Aus diesem Grund erlässt der Gemeinderat eine Planungszone über GB Lohn-Ammannsegg Nr. 61.

## 2 Planerische Ausgangslage

### Räumliches Leitbild Lohn-Ammannsegg

Das Räumliche Leitbild 2012 widmet der Qualität des Ortsbildes einen Leitsatz, der beabsichtigt, insbesondere im Dorfzentrum für eine hohe Qualität zu sorgen:

#### 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)

### 2.1 Aktuell rechtsgültige Nutzungsplanung

#### Aktuell rechtsgültiger Zonenplan

Die Parzelle GB Nr. 61 liegt im aktuell rechtsgültigen Zonenplan (RRB Nr. 506 vom 23.03.2003) in der Kernzone:



Abbildung 1 Aktuell rechtsgültiger Zonenplan  
(RRB 2003/506 vom 25.03.2003)

#### Aktuell rechtsgültige Zonen- vorschriften Kernzone

Die aktuell rechtsgültigen Zonenvorschriften zur Kernzone K machen nur sehr marginal Aussagen zur erforderlichen Gestaltung von Gebäuden innerhalb der Zone:

**§ 4**

<sup>1</sup> In der Kernzone sind Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Landwirtschaftsbetriebe sowie öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

Kernzone K

<sup>2</sup> Es gelten folgende Zonenvorschriften:

Ausnutzungsziffer	max. 0.50
Geschosszahl	1 oder 2
Gebäudehöhe	max. 7.50 m

<sup>3</sup> Für An- und Umbauten von bestehenden, zonenkonformen Wohnbauten, die nicht mehr als zwei Geschosse aufweisen und vor dem Inkrafttreten der kantonalen Bauverordnung erstellt wurden, kann die Ausnutzungsziffer um max. 20 % überschritten werden.

<sup>4</sup> Grösse, Volumen, Gliederung und Gestaltung von Neu- und Umbauten haben sich in den dörflichen Charakter einzuordnen.

**Aktuell rechtsgültiger Erschliessungsplan**

Der aktuell rechtsgültige Erschliessungsplan sieht für die der Schulhausstrasse zugewandten Seite des Gebäudes auf GB Nr. 61 eine Gestaltungsbaulinie vor. Die Gestaltungsbaulinie bestimmt nach § 40 Abs. 4 die Lage und Umrisse der Bauten. Sie ist eine Pflichtbaulinie und muss eingehalten werden.



Abbildung 2

Aktuell rechtsgültiger Erschliessungsplan  
(RRB 2003/506 vom 25.03.2003)

## 2.2 Quartieranalyse «Quartier Zentrum»

### Quartieranalyse

In der Quartieranalyse (werk1 architekten und planer, Olten, Juni 2018) als wichtige Grundlage für die neue Zonierung der revidierten Ortsplanung ist das Grundstück GB Nr. 61 dem Quartier «Zentrum» zugeordnet.

### Empfehlung aus der Quartieranalyse

Für das Quartier «Zentrum», das zu einem grossen Teil im Bauzonenplan mit der Kernzone abgebildet wird, wurden folgende Empfehlungen formuliert:

Die Ensemble-Wirkung der historisch gewachsenen Strukturen des bäuerlich geprägten Haufendorfs mit seinen grossvolumigen Bauernhäusern, prägnanten Dachflächen und Vorzonen zum Strassenraum bilden prägende Elemente im Quartier Zentrum und sollten zwingend erhalten bleiben. Nachverdichtungen im Bestand müssen sensibel und quartierverträglich erfolgen und sollen die Merkmale der Kernzone berücksichtigen/ stärken. Aus-, An- und Zubauten sind so in die Siedlungsstruktur zu integrieren, dass sie sich in die Garten- und Vorgartenanlagen einfügen. Pavillonartige Nebengebäude mit ein bis maximal zwei Geschossen, welche sich den Hauptbauten in Volumen und Ausdruck unterordnen, können im strassenabgewandten Teilbereich als Nutzungsergänzungen vorgesehen werden.

Ausserdem empfiehlt die Quartieranalyse, im Quartier Zentrum «(...) typenprägende Elemente wie z.B. die dominanten Ziegeldachflächen zu erhalten ...». (Quartieranalyse, werk1, S. 19).

### Bestätigt in der kantonalen Vorprüfung

Die Fachstelle Ortsbildschutz des Kantons begrüsst im Vorprüfungsbericht zur Ortsplanung (11.07.2019) das Vorhaben, dem Ortsbild eine grössere Bedeutung beizumessen und die Kernzone mit verschärften Anforderungen an die Gestaltung zur Wahrung des Ortsbildes zu versehen.

Insbesondere bestätigt sie die Einschätzung der Quartieranalyse bezüglich der Dachform: «Um die Identität des Ortes zu wahren, sollen in der Ortsbildschutzzone<sup>1</sup> keine Hauptbauten mit Flachdächern realisiert werden (auch nicht in einem Gestaltungsplanverfahren).» Die Vorgaben an die Dachform sind in die Zonenvorschriften für die Kernzone eingeflossen.

---

<sup>1</sup> Die Ortsbildschutzzone (OBS) war zum Verfahrensstand «Vorprüfung» als überlagernde Nutzung zur Kernzone vorgesehen. Nach der Rückmeldung (11.7.19) vom Kanton wurde von einer OBS als überlagernde Nutzung abgesehen, ihre Inhalte jedoch in die Grundnutzung der Kernzone übernommen.

## 2.3 Neue Ortsplanung (Stand Mitwirkung)

### Neuer Zonenplan

Basierend unter anderem auf der Quartieranalyse sieht auch die neue Zonierung (Ortsplanungsrevision Stand Mitwirkung Herbst 2019) für das Grundstück weiterhin die Kernzone als Grundnutzung vor:



Abbildung 3 Zonenplan neue Ortsplanung  
(Stand Mitwirkung, Herbst 2019)

### Neue Zonenvorschriften Kernzone

Die Quartieranalyse empfiehlt, im Quartier «Zentrum» (inkl. GB Nr. 61) aus Gründen der Bedeutung des Quartiers als ehemaliger Dorfkern von Lohn eine Ortsbildschutzzone zu erlassen. Diese Empfehlung wurde vom Gemeinderat diskutiert. Es wurde dabei unter anderem auf Grund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision (11.7.19) entschieden, die verschärften Vorgaben zur Ortsbildschutzzone im Rahmen der Grundnutzung für die Kernzone aufzunehmen und auf eine überlagernde Nutzung zu verzichten. Aus diesem Grund wird in den neuen Vorschriften zur Kernzone (Stand Mitwirkung Herbst 2019) grosses Gewicht auf die Gestaltung und die damit einhergehende Aufwertung des Ortsbilds gelegt:



**§ 19 Kernzone****K**

- 1 Zweck** Die Zone bezweckt eine gemischte Nutzung in verdichteter Bauweise mit erhöhten Ansprüchen an die Aufwertung des Ortsbildes.  
Sie bezweckt weiter die Erhaltung und Aufwertung bestehender Bauten und Anlagen mit ihrer Umgebung, die aufgrund ihres Eigenwertes, ihrer Lage und ihrer geschichtlichen oder bauhistorischen Bedeutung für das Ortsbild besonders bedeutend sind.  
Die Kernzone hat zudem den Zweck, entlang der Alte Bernstrasse den Charakter des Dorfkerns zu stärken und aufzuwerten.
- 2 Nutzung und Bauweise** In der Kernzone sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wie z.B. Gaststätten und Ladengeschäfte, sowie öffentliche Bauten zugelassen.
- 3 Baumasse** Es gilt § 43 dieses Reglements.
- 4 Besondere Bestimmungen** In der Kernzone gilt bei Umnutzungen und Ersatzneubauten eine generelle Gestaltungsplanpflicht.
- 5 Gestaltung** Die bauliche Struktur soll den Charakter des Ortsbildes bestimmen. Neubauten und Aussen-, Frei- und Grünräume haben sich typologisch, d.h. hinsichtlich Volumen, Massstab, Stellung und Gestaltung in die bestehenden Strukturen einzufügen. Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und Einfahrten zwingend ist.
- 6 Begutachtung** Die Baubehörde holt für die gestalterische Beurteilung von Baugesuchen die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz ein.
- 7 Dachformen** Zulässig sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer, beidseitig gleich geneigt. Für die Bedachung sind naturrote, rotbraune oder altrote Tonziegel zu verwenden. Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind gemäss § 64 KBV auf ein Minimum zu beschränken und haben eine gute Dachgestaltung zu ergeben. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.  
Entlang der Sammelstrassen sind in der 2. Bautiefe Flachdächer erlaubt.
- 8 Abbruch von Bauten** Bestehende Bauten sind zu erhalten. Ein Abbruch wird nur mit der gleichzeitigen Bewilligung eines Neubaus gestattet, ausgenommen, wenn die Nichtüberbauung im öffentlichen Interesse steht.
- 9 Ausnahmen** Die Baubehörde kann nach Anhören der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz Abweichungen von diesen Bestimmungen sowie von den Vorschriften in der Kernzone bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterverwendung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes angezeigt ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

**Neuer Erschliessungsplan**

Der neue Erschliessungsplan sichert das Gebäude auf der Parzelle GB Nr. 61 mit einer Vorbaulinie. Die Gestaltungsbaulinie, wie sie im aktuell rechtsgültigen Erschliessungsplan abgebildet ist, wird nicht in die neue Planung übernommen. Auf GB Nr. 61 ist somit bei einem Neubau die Strassenbaulinie von 4m einzuhalten.

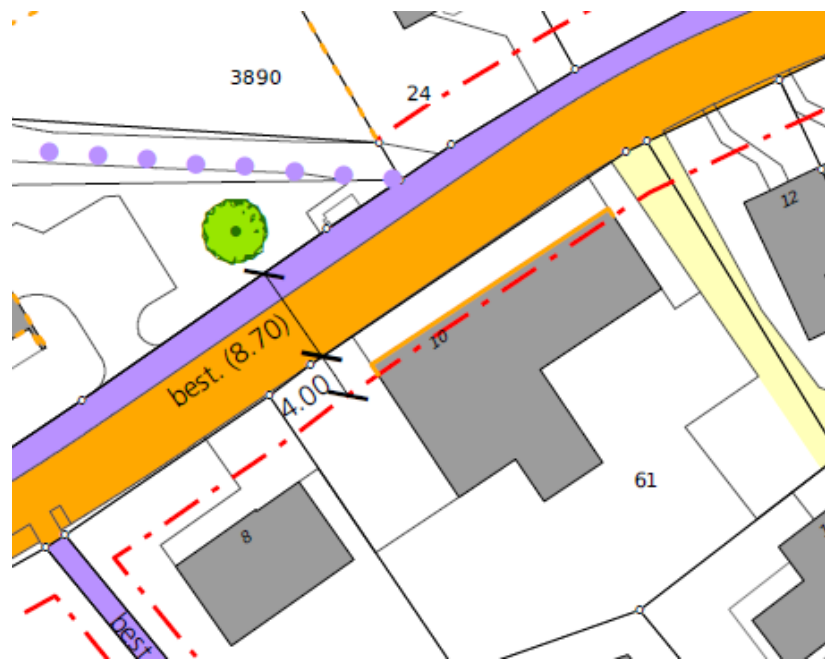


Abbildung 4 Neuer Erschliessungsplan (Stand Mitwirkung Herbst 2019)

### 3 Perimeter und Begründung der Planungszone

#### Perimeter

Die Planungszone wird auf das Grundstück GB Nr. 61 an der Schulhausstrasse 10 in Lohn-Ammannsegg erlassen.



Abbildung 5 Orthofoto der Situation, gelb gekennzeichnet GB Nr. 61

#### Relevante Lage für das Ortsbild

GB Nr. 61 stellt von Osten herkommend den Auftakt der Kernzone der Gemeinde Lohn-Ammannsegg dar. Das bestehende Gebäude ordnet sich der typologisch und von der Dachform her in die bestehende Struktur ein. Das Grundstück liegt in prominenter Lage an der Schulhausstrasse, in direkter Umgebung von kantonal denkmalgeschützten sowie kommunal schützenswerten Gebäuden und Natur-/Kulturobjekten.



Abbildung 6 Perimeter Planungszone (rot gepunktet)

**Begründung**

Mit den verschärften und umfangreicheren Zonenvorschriften in der Kernzone werden die Anforderungen an die Gestaltung und die Qualität von Bauprojekten erhöht. Dies betrifft auch die Parzelle GB Nr. 61.

Gemäss neuen Zonenvorschriften bezweckt die Kernzone «...eine gemischte Nutzung in verdichteter Bauweise mit erhöhten Ansprüchen an die Aufwertung des Ortsbildes.» und es gilt eine Gestaltungsplanpflicht für Ersatzneubauten. Die Fachstelle Ortsbildschutz des Kantons wird eng in die Vorhaben eingebunden.

Das vorliegende Bauprojekt entspricht nicht den Vorstellungen der weiteren Entwicklung. Das Bekenntnis des Gemeinderates zur Qualität im Ortskern und zur Aufwertung des Ortsbildes manifestiert sich in der Planungszone des Grundstücks GB Nr. 61.

## 4 Planungszweck und Verfahren

**Entscheid GR**

Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg hat am 28. Oktober 2019 beschlossen, über die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 61 eine Planungszone nach § 23 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu erlassen.

**Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage der Planungszone auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 61 erfolgt vom 31. Oktober 2019 bis am 2. Dezember 2019 (Verlängerung der Auflage um 3 Tage aufgrund des Feiertages vom 1. November 2019).

Gegenstand der Auflage bildet der Plan der Planungszone. Der vorliegende Raumplanungsbericht hat orientierenden Charakter. Die Planungszone wird mit der Publikation im Anzeiger vom 31. Oktober 2019 wirksam.

**Dauer der Planungszone**

Die Planungszone wird bis zur öffentlichen Auflage der OPR, maximal aber für 3 Jahre erlassen.

Mit der öffentlichen Auflage der revidierten Ortsplanung entfaltet die neue Planung (inkl. Zonenreglement) eine Vorwirkung für künftige Bauvorhaben (§ 15 Abs. 2 PBG). Die Planungszone wird ab diesem Zeitpunkt nicht mehr erforderlich sein und kann aufgehoben werden.

Die Planungszone GB Nr. 61 läuft somit spätestens am 31. Oktober 2022 aus. Bis dahin sollte die neue Ortsplanung genehmigt und damit die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Kernzone festgelegt sein.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



Selina Bleuel

Oensingen, 21.10.2019