





Begrüssung

- 1. Ausgangslage**
- 2. Ablauf der Ortsplanung**
- 3. Wichtige Grundlagen**
- 4. Die neue Ortsplanung – Tour d’horizon**
 - Fokusthemen
 - Wesentliche Änderungen der Nutzungspläne und Reglemente
- 5. Mitwirkung**

Abschluss





Warum eine Revision der Ortsplanung?

Wohnraum sichern
Landschaft schützen

Kantonaler Richtplan
Richtplantext
Entwurf der Ortsplanung

Raumplanungsgesetz
JA
am 3. März 2013

Regierungsratsbeschluss
Solothurn
2013/001-2013

Kantonsratsbeschluss
Solothurn
2013/001-2013

Das Gesetz über den ausserkantonalen Handel mit und den Handel mit Grundstücken (GHS) vom 20. Juni 1979 und Artikel 18 des Verfassungsgesetzes vom 20. Juni 1979 sind nach dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 12. September 2013 (SR 171.010) für nicht mehr anwendbar.

Der Kantonsrat von Solothurn
gestützt auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (BRG) vom 20. Juni 1979 und
Artikel 18 des Verfassungsgesetzes vom 20. Juni 1979
hat die Ortsplanung vom 20. Juni 1979 mit dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes vom 12. September 2013
abgelehnt.

6



Rechtsgültige Ortsplanung

- Aktuell rechtsgültige Ortsplanung Lohn-Ammannsegg: RRB Nr. 2003/506
- Bestandteile der Ortsplanung
 - Bauzonenplan, Vorgaben Siedlungsgebiet
 - Gesamtplan, vorgaben ausserhalb Siedlungsgebiet
 - Erschliessungspläne, regelt Strassenhierarchie und Abstände (z.B. Strasse, Wald)
 - Zonenreglement, enthält Vorschriften für das Bauen
 - Gestaltungspläne, enthalten spezielle Überbauungsvorschriften
 - Baureglement, präzisiert Zonenvorschriften aus Sicht „Bauen“ (anderes Verfahren)
- Seit 2003: diverse Anpassungen der Nutzungsplanung und erhebliche Veränderungen der Rahmenbedingungen


7



Auftrag zur „neuen“ Ortsplanung

- Nach §10 kant. Planungs- und Baugesetz (PBG) sind die Nutzungspläne (Ortsplanung) in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen bzw. zu aktualisieren, insbesondere, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben
- Die Ortsplanung ist Aufgabe der Einwohnergemeinde
- Planungsbehörde ist der Gemeinderat
- Bausteine der Ortsplanung:
 - (1) Räumliches Leitbild
 - (2) Grundlagen / Konzepte
 - (3) Nutzungspläne/Vorschriften**

8



Rahmenbedingungen und Instrumente


Bund: Neue Raumplanungsgesetzgebung (revRPG) seit 1. Mai 2014
 → Hauptanliegen: Siedlungsentwicklung nach innen

Kanton: Revision der kantonalen Richtplanung von BR genehmigt 24.10.2018
 → Hauptanliegen: Umsetzung revRPG
 → Planungsaufträge an die Gemeinden (Reservezonen überprüfen, Bauzonen verfügbar machen, Verdichtungspotentiale nutzen, etc.)

Gemeinden: Nutzungsplanung verabschiedet im November 2012
 → Räumliches Leitbild
 → Überarbeitung der Ortsplanung

Weitere Anforderungen: u.a. revidiertes Gewässerschutzgesetz, vertragliche Bauverpflichtung, Mehrwertabschöpfung, Harmonisierung Baubegriffe

9



Bauverpflichtung gemäss §26^{bis} Abs. 4 PBG

- Auftrag aus Raumplanungsgesetz (Art. 15a) und kant. Richtplanung

das heisst:

- Bauverpflichtungen für alle Neueinzonungen
- Die Bauverpflichtung wird im Grundbuch eingetragen (und auf dem Bauzonenplan ausgewiesen)
- Bauverpflichtungen müssen vor der öffentlichen Auflage unterzeichnet werden
- Bei Nichtunterzeichnung: keine Zuweisung zu Bauland bzw. Rückzonung
- betroffene Grundeigentümer/-innen werden während der Mitwirkungsfrist informiert, resp., Gespräche haben bereits stattgefunden

10

Art. 15²⁸ Bauzonen
 1 Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.
 2 Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.
 3 Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.
 4 Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:
 a. es sich für die Überbauung eignet;
 b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Reserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
 c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
 d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
 e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.
 5 Bund und Kanton sind verpflichtet, die notwendigen Massnahmen für die Zusammenführung des Bedarfs an Bauzonen zu ergreifen.

Planungsaufträge
Aufgaben der Gemeinden
 Die Gemeinden überprüfen ihre Ortsplanungen nach der kantonalen Siedlungsstrategie und der Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision. Sie weisen den Bauzonenbedarf für die nächsten 15 Jahre aus und stimmen die Planungen mit den Nachbargemeinden ab. Sie berücksichtigen die vom Kanton bereitgestellten Grundlagen der Siedlungsstrategie und setzen die entsprechenden Vorgaben um. S-1.1
 Die Gemeinden mit zu grossen Bauzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) und die Gemeinden mit grossen unbebauten Arbeitszonen überprüfen die Einschätzung des Kantons. Sie treffen spätestens 5 Jahre nach der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat die notwendigen Massnahmen zur planungsrechtlichen Sicherung der überdimensionierten Bauzonen. S-1.1.14
 Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt:
 - überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen);
 - Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen;
 - Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Ortsplanung zuzurechnen. S-1.1.15

§ 26^{bis} * Vertragliche Bauverpflichtung
 1 Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone im Rahmen von § 4 von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen.
 2 Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderates als ausgezont gilt.
 3 Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.
 4 Der Vertrag fällt dahin, wenn das Land der Gemeinde verkauft wird.

Art. 15²⁹ Förderung
 1 Die Kantone treffen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die bodenrechtliche Massnahmen durchzuführen.
 2 Das kantonale Recht sieht die Förderung der Bauzonen vor. Die zuständige Behörde entscheidet über die Förderung, wenn die Frist unbenutzt verläuft.



Kant. Gesetz über Planungsausgleich (PAG)

- Seit 1. Juli 2018 in Kraft: Kant. Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)
- «Das Gesetz regelt den angemessenen Ausgleich von **erheblichen Vor- und Nachteilen**, welche **durch raumplanerische Massnahmen** entstehen».
- Ein- und Umzonungen: vorgegeben sind mind. **20%**; im Grundbuch vermerkt, Verfügung nach RRB OP
- **Kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR)** sieht eine Abschöpfung von **40%** vor.
- 14. Juni 2019 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 27.06.2019 vom BJD genehmigt

KANTON solothurn
Kantonsratsbeschluss
 Vom 31.01.2018
 Nr. RG 0170/2017
Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG)

Der Kantonsrat von Solothurn gestützt auf Artikel 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (BRG) vom 22. Juni 1929¹ und Artikel 118 der Verfassung des Kantons Solothurn (KV) vom 8. Juni 1986² nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 12. September 2017 (GMR Nr. 20/17/153)

2. Ablauf der Ortsplanung



Ablauf der Ortsplanung

Ablauf der Planung / Stand heute (Verfahren)

- November 2012 Verabschiedung Räumliches Leitbild durch Gemeindeversammlung
- anschliessend vertiefte Bearbeitung Schlüsselräume:
 - Dorfplatz Lohn-Ammannsegg
 - Anbindung Heinibühl
 - Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof



Ablauf der Ortsplanung

- August 2017 Beginn Revision der Ortsplanung: Nutzungsplanung
- Februar - Juli 2019 kantonale Vorprüfung
- **1.11. – 24.12.19** **öffentliche Mitwirkung**
- Frühjahr 2020 öffentliche Auflage
- Herbst 2020 Genehmigung der neuen Ortsplanung durch den Regierungsrat



Das Dossier der Ortsplanungsrevision

Das **Gesamtdossier** besteht aus:

- Genehmigungsinhalten, welche vom Regierungsrat genehmigt werden
- orientierenden Beilagen, welche nicht genehmigt werden.

- **Genehmigungsinhalte**
 - Bauzonenplan
 - Gesamtplan
 - Erschliessungspläne
 - Zonenreglement
 - (Baureglement)



Orientierende Beilagen

- Raumplanungsbericht
- **Räumliches Leitbild 2012**
- **Bauentwicklung 2003 – 2017**
- **Baulandreserven Stand vor OPR**
- Plan der Überbauungsziffern
- Plan der Bevölkerungsdichte
- **Plan der Bevölkerungsdichten seit der letzten OPR**
- Plan der Bevölkerungsdichten in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Vergleich zu den kantonalen IST-Dichten,
- Plan der Bevölkerungsdichten in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Vergleich zu den kantonalen SOLL-Dichten,
- Naturinventar und -konzept
- **Quartieranalyse und Quartiermerkblätter**
- ...

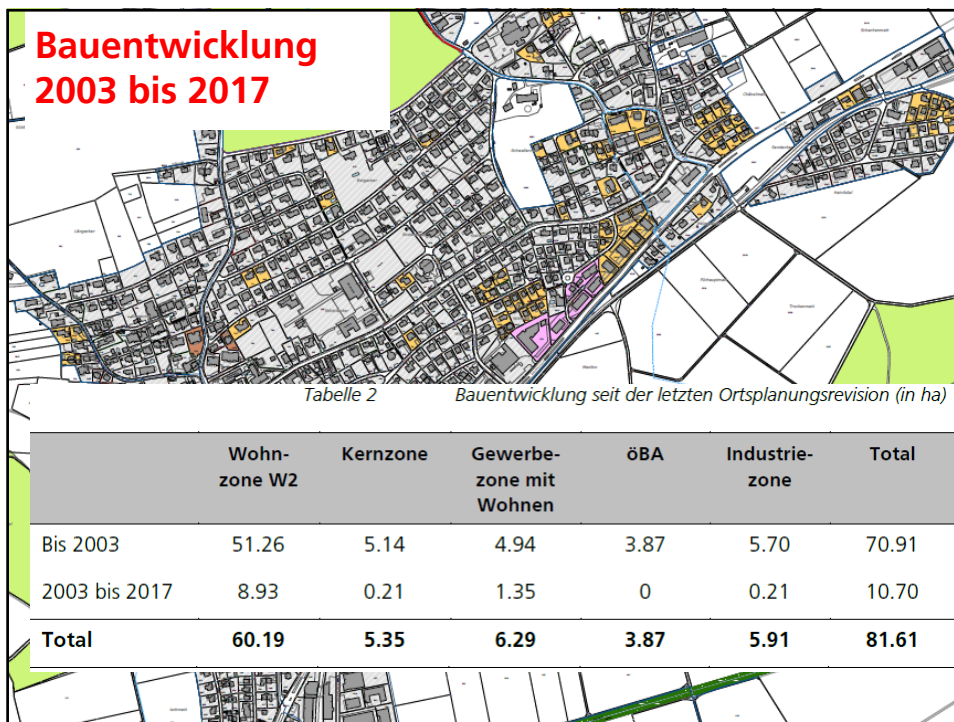
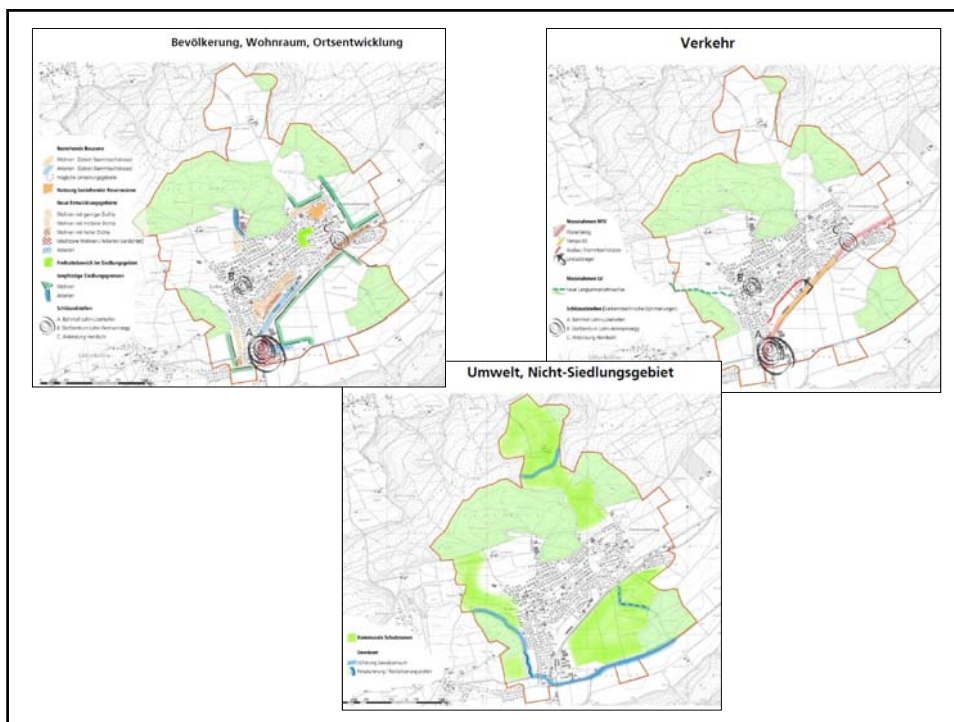
19

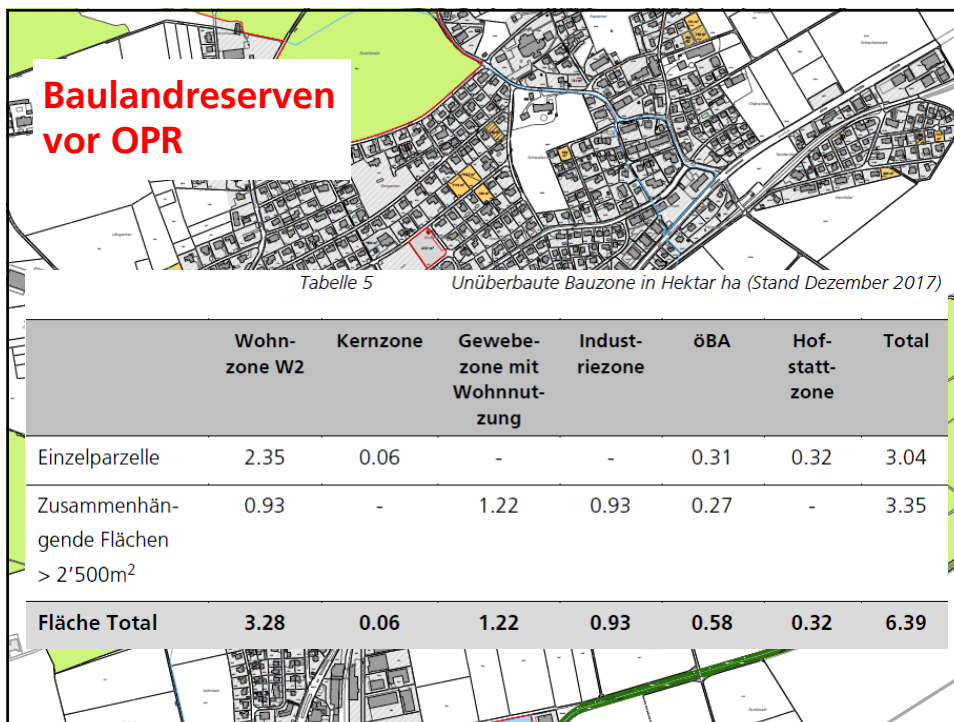
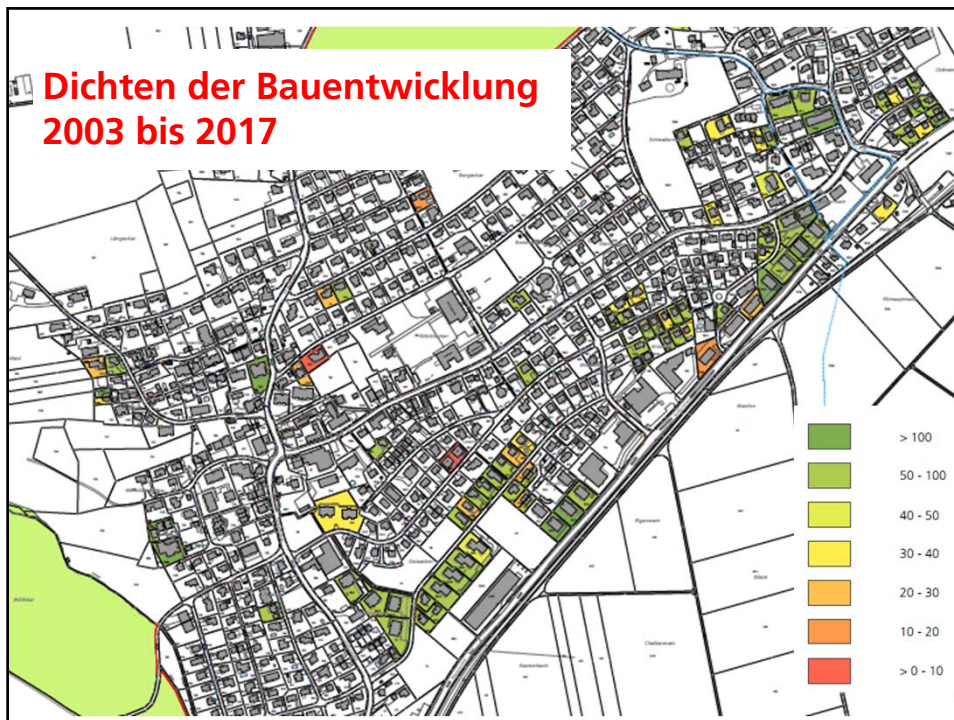


Räumliches Leitbild 2012

- Verabschiedet durch die Gemeindeversammlung am 26. November 2012
- Zeigt gewünschte räumliche Entwicklung für die nächsten 20 Jahre
- Breite Bevölkerungsmitwirkung (Bevölkerungsumfrage 2006, Zukunftswerkstatt, Mitwirkungsveranstaltung 2012)
- Leitbildziele unter anderem:
 - Bevölkerungswachstum um 1.0 – 1.5 % pro Jahr (25 – 40 Personen pro Jahr)
 - Verdichtung nach Innen, Nutzen bestehender Baulandreserven
 - Schlüsselstellen Bahnhof Lohn-Lüterkofen, Dorfplatz Lohn-Ammannsegg, Anbindung Heinibühl
- **Leitsätze und Leitbildpläne werden mit der OPR grundeigentümerverbindlich umgesetzt**

20








Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre

Das erwartete Wachstum in Lohn-Ammannsegg kann durch die Einzonungen der Reservezonen sowie die quartierverträgliche Verdichtung nicht vollumfänglich aufgefangen werden. Da eine Verdichtung in den traditionellen Einfamilienhausquartieren zwar zugelassen und unterstützt, allerdings nicht erzwungen werden kann und die bestehenden unbebauten Bauzonen bereits alle mit den hohen Dichtewerten des Kantons berechnet wurden, zeigt sich der Einzonungsbedarf eindeutig.

- Baulandbedarf Wohnen: Erwartetes Bevölkerungswachstum kann nicht aufgefangen werden. → Einzonungsbedarf
- Baulandbedarf Arbeiten: Flächen für Gewerbe- und Mischnutzungen bestätigt / neu ausgeschieden
- Baulandbedarf öBA: Benötigte Flächen für notwendige Nutzungen werden gesichert

25



Quartieranalyse und Quartiermerkblätter


(werk1 architekten und planer, Olten)

Ziel der Quartieranalyse ist es, die **Qualitäten der einzelnen Quartiere** zu benennen und ergänzend zum Zonenplan und Zonenreglement **Empfehlungen für die Verträglichkeit** und die **Möglichkeiten der (Nach-)Verdichtung** im Sinne einer Innenentwicklung abzugeben. Dabei stehen **quartierspezifische** Merkmale und Charakteristiken im Vordergrund.

Quartieranalyse:

- Grundlage für den neuen Zonenplan
- Basis für die Quartiermerkblätter

26



Stellenwert und Unterschied QA und QM

Quartieranalyse: Aussensicht

- Fachbericht der Experten für Städtebau
- Diskussionsgrundlage für Erarbeitung OPR, insbesondere neuen Zonenplan

Quartiermerkblätter: Innensicht

- «Für den täglichen Gebrauch»
- Verbindung von Quartieranalyse und Zonenreglement
- Erläuternd zu den Zonenvorschriften
- Hinweise für Richtprojekte und Gestaltungspläne (Qualitätsanforderungen)
- Dienen der Baukommission bei Beurteilung von Baugesuchen
- Geben Privaten Hinweise für ihre Vorhaben

27





Die wichtigsten Fokusthemen

- Bevölkerungsentwicklung
- Innenentwicklung und Verdichtung
- Siedlungsqualität
Qualität des Ortsbildes
- «Harmonisierung der Baubegriffe»
- Einzonung Reservezonen
- Umsetzen der planerischen Entwicklungskonzepts am Bahnhof





Quelle Abb.: <http://www.jorge.com>
29



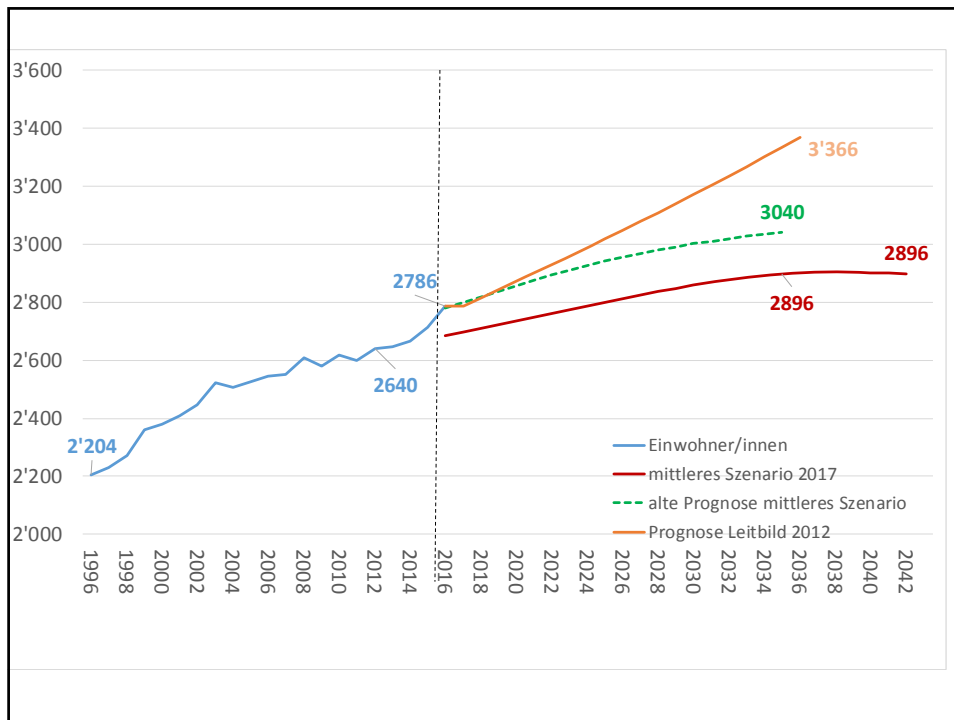
Bevölkerungsentwicklung

Leitsatz aus dem Räumlichen Leitbild 2012

Mit einer aktiven Siedlungspolitik streben wir ein quantitatives Wachstum der Bevölkerung von rund 1.0 - 1.5 % pro Jahr an (rund 25 bis 40 Personen pro Jahr), unter Wahrung des Dorfcharakters. Für die angestrebte Entwicklung ist der Bedarf an Wohnraum bzw. Bauland sicherzustellen.

Erwartete Grösse im Jahr 2035:	3'360 Personen
Tatsächliche Anzahl Einw. 31.12.18:	2'817 Personen
Kantonale Prognose 2035:	2'900 Personen


30



Der GR rechnet mit einer Bevölkerungszahl von 3'360 Personen bis ins Jahr 2035.
Die OPR ist auf diese Grösse ausgelegt.

Gründe für das erwartete Wachstum

- Standortattraktivität der Gemeinde
- öV-Anschluss
- Aktuelle Bautätigkeit, welche die kant. Prognose bereits überholt
- Nachfrage ist vorhanden
- Aktive Bodenpolitik durch Gemeinde möglich zum Steuern der Entwicklung
- Altersstruktur: Generationenwechsel in Einfamilienhaus-Quartieren
- Massnahmen zur Verdichtung




Innenentwicklung / Verdichtung

Ausgangslage
Revidiertes Raumplanungsgesetz und kantonalen Richtplan Solothurn

Umsetzung im Rahmen der Ortsplanung
Grundlage für die Umsetzung der Verdichtung ist die Quartieranalyse. Diese zeigt, wo Verdichtung quartierverträglich geschehen soll und wo nicht.

- Auf- und Umzonungen: Neuorganisation der Zonen allgemein
- Erhöhung der zulässigen Ausnützung in den Zonenvorschriften
- Aber: weiterhin auch bewusst zulassen, wo weniger dicht gebaut werden darf

33



Siedlungsqualität und Qualität des Ortsbildes

Ausgangslage
Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan an die Gemeinden

S-1.2.7 Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

S-2.1.3 Die Gemeinden prüfen bei der Ortsplanung, ob die Massnahmen zur Erhaltung des Ortsbildes genügen. Sie passen bei Bedarf ihre Nutzungspläne und Zonenreglemente im ordentlichen Verfahren den neuen und veränderten Verhältnissen an. Sie berücksichtigen dabei, dass in der Regel eine angemessene Entwicklung in zeitgemässer Architektur von hoher Qualität möglich sein soll.

34




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)*

35



Umsetzung im Rahmen der Ortsplanung

- Quartieranalyse als Grundlage für Diskussion der Qualitäten der Quartiere
- Siedlungsqualität stärken durch Klären der Zonenzuordnung
- Insbes. in der Kernzone Dorfteil Lohn wurden detaillierte Vorschriften und Anforderungen an die Gestaltung im Zonenreglement aufgeführt
- Bekenntnis zu den beiden Grundstücken der «Hofstattzone» in der Kernzone
- Die Schutzstatus der Gebäude auf dem Gemeindegebiet wurde gesamthaft überprüft
- Gestaltungsplanpflicht für strategisch wichtige Parzellen sowie für gewisse Zonen
- Allgemeiner § zu «Bauweise und Gestaltung»
- Aber auch: Grünraum durch kommunale Landschaftsschutzzone, Schutzzone Wildtierkorridor

36



Wesentliche Änderungen Bauzonenplan

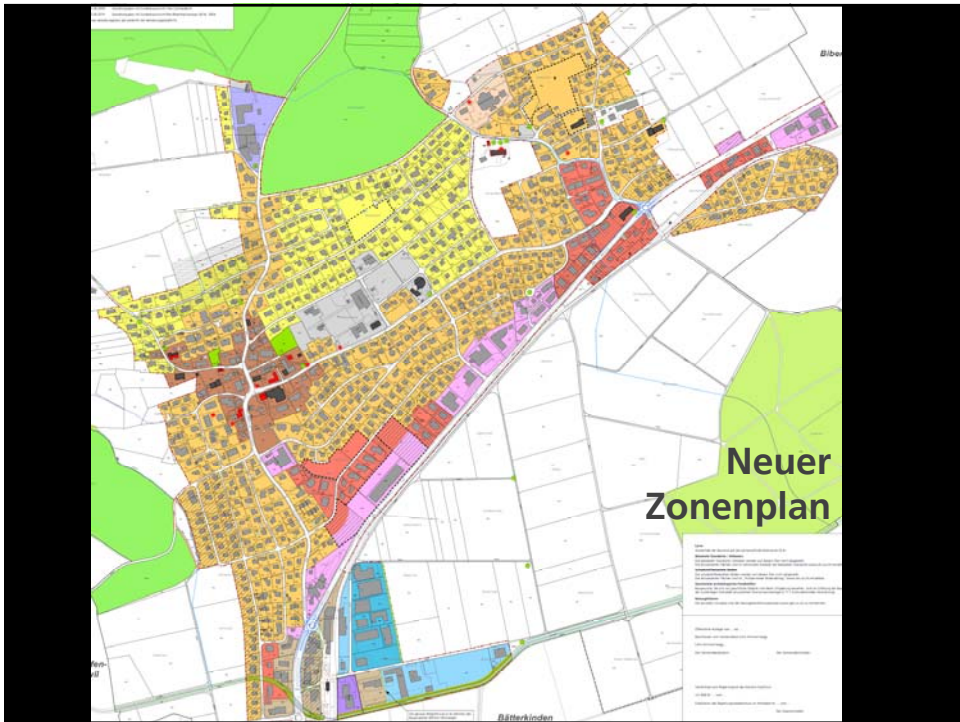
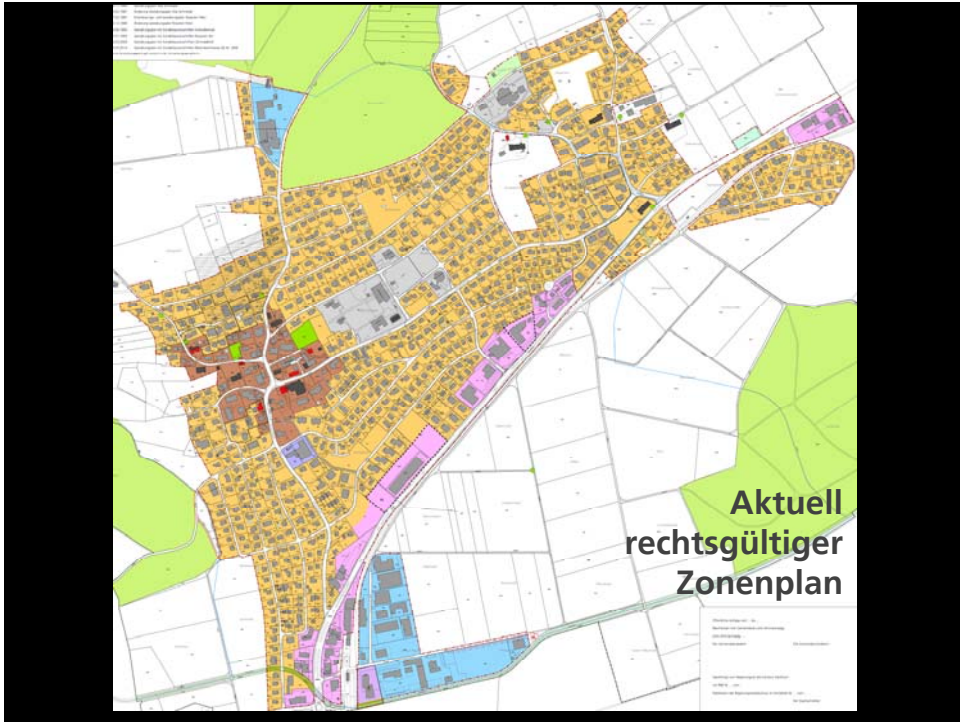
- Gesamthafte Überprüfung der Zonenzuteilung: Aufteilung der W2 in W2a und W2b, neue Zone W3 ohne Attika
- Gewerbezone überprüft: Vorschriften GW3 präzisiert, neue «Zentrumszone Bahnhof» als Mischzone
- Ersatz Industriezone durch Arbeitszone, Umzonung Industriezone Oberwald in Mischzone Oberwald
- Diverse Auf- und Umzonungen
- Verschärfte Vorschriften in der Kernzone (Dorfteil Lohn) bezüglich Anforderungen an Gestaltung und Aufwertung Ortsbild
- Anpassung kommunaler Schutzstati (erhaltenswert und schützenswert)
- Gestaltungsplanpflicht für: Kernzone, Zentrumszone Bahnhof, Mischzone Oberwald, Arbeitszone und auf strategisch wichtigen Parzellen

39



- Überprüfen und Anpassen der Lärmempfindlichkeitsstufen (Kernzone neu ESIII, Teile der Arbeitszone am Bahnhof ESIV))
- Überprüfen der Reservezonen Helgenacker und Seeacker: Einzonung
- Einzonung des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Teils des Hofes auf GB Nr. 3317 als Spezialfall
- Übernahme Wälder und Hecken gemäss amtl. Vermessung, Darstellung Waldfeststellungslinien
- Vier der sechs Gestaltungspläne aufgehoben
- Keine Auszonungen

40





Einzonung Reservezonen

Ausgangslage

- S-1.1.15 kant. Richtplan: Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt, Reservezonen zu überprüfen
 - **Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten Arbeiten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.**
- Zwei Reservezonen: Helgenacker und Seeacker

43



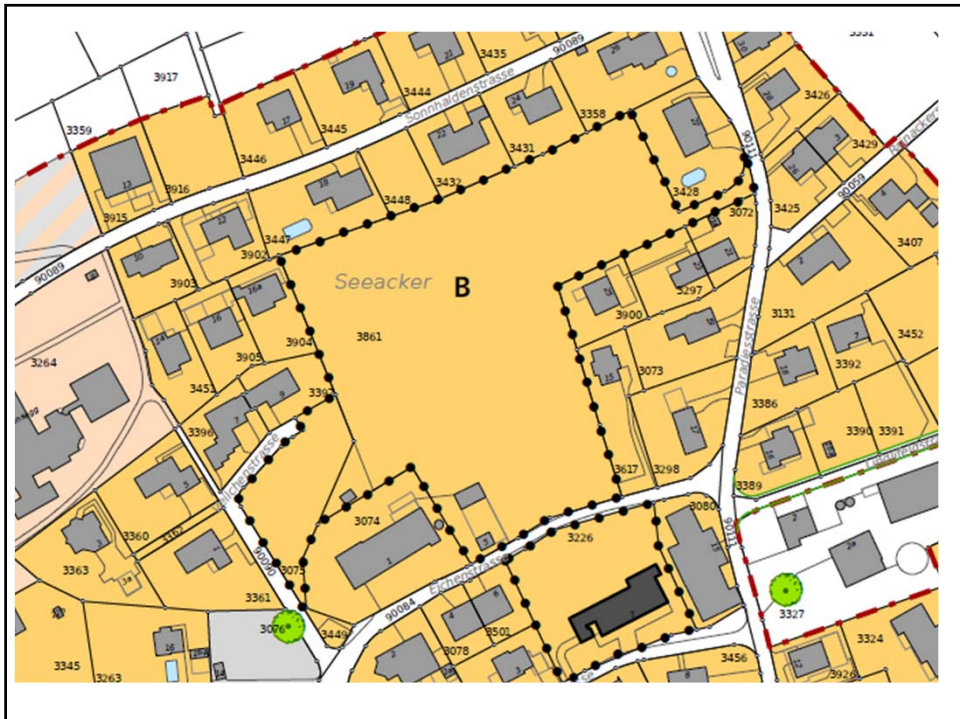
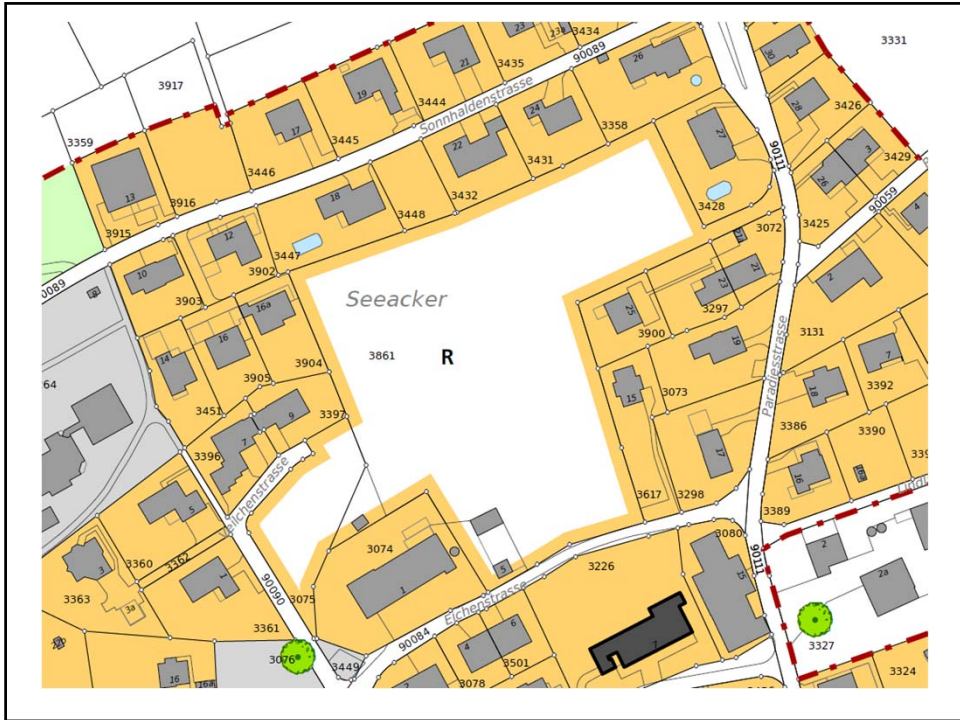
Einzonung Reservezone Seeacker

- Art. 15, revRPG: «Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.»
- Bevölkerungswachstum wird nicht in den eingezonten Bauzonen Platz haben
- Räumliches Leitbild:
 

Entscheid GR: Einzonen der Reservezone Seeacker

44







Einzonung Reservezone Seeacker

Bedingungen für die Einzonung

- Abschluss einer Bauverpflichtung
- Abschöpfung des Mehrwerts von 40%, davon 20% zu Händen der Gemeinde
- Gestaltungsplanpflicht mit besonderen Vorgaben an
 - Gestaltung des Aussenraums
 - Dichte der Bebauung
 - Mindestanzahl von 34 Wohnungen
 - vorgängiges qualitätssicherndes Verfahren (z.B. Wettbewerb oder Studienauftrag in Anlehnung an sia Ordnungen 142/143 (2009))
- Einverständnis der Grundeigentümerschaft

Der Kanton steht der Einzonung kritisch gegenüber.

49



Einzonung Reservezone Helgenacker




Entscheid GR:

Einzonung als Sonderfall nach Richtplan
(Arrondierung, von Bauzone umschlossen und
sinnvolle Ergänzung dieser)







Wesentliche Änderungen Gesamtplan

Umsetzung Naturinventar und -konzept

- «kommunale Uferschutzzone» zur Ausscheidung Gewässerraum
- Darstellung geschützter Einzelbäume: Neuaufnahme von Bäumen, die wichtig sind für das Dorfbild und auf privatem Grund stehen

Weitere Änderungen im Gesamtplan

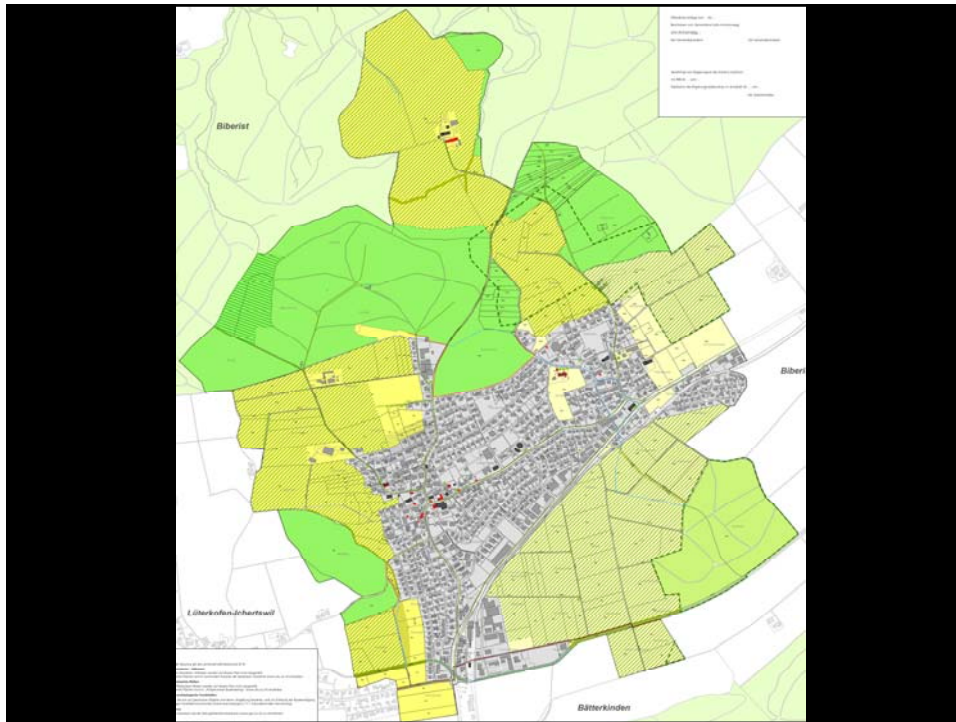
- Wald und Hecken gemäss amtl. Vermessung angepasst und orientierend dargestellt
- Waldfeststellung dargestellt
- Perimeter Juraschutzzone gemäss amtl. Vermessung angepasst

53



- Anpassung der kommunalen Landschaftsschutzzone
- Neu: «Kommunale Schutzzone Wildtierkorridor»
- Neu: «Kommunale Freihaltezone Renaturierung» zum Sichern der Fläche für eine Renaturierung von Isch- und Dorfbach
- Sicherung geplanter Fussweg Poststrasse Richtung Lüterkofen
- Darstellung kommunales Waldreservat «Bärenmoos»

54



Wesentliche Änderungen Erschliessungspläne

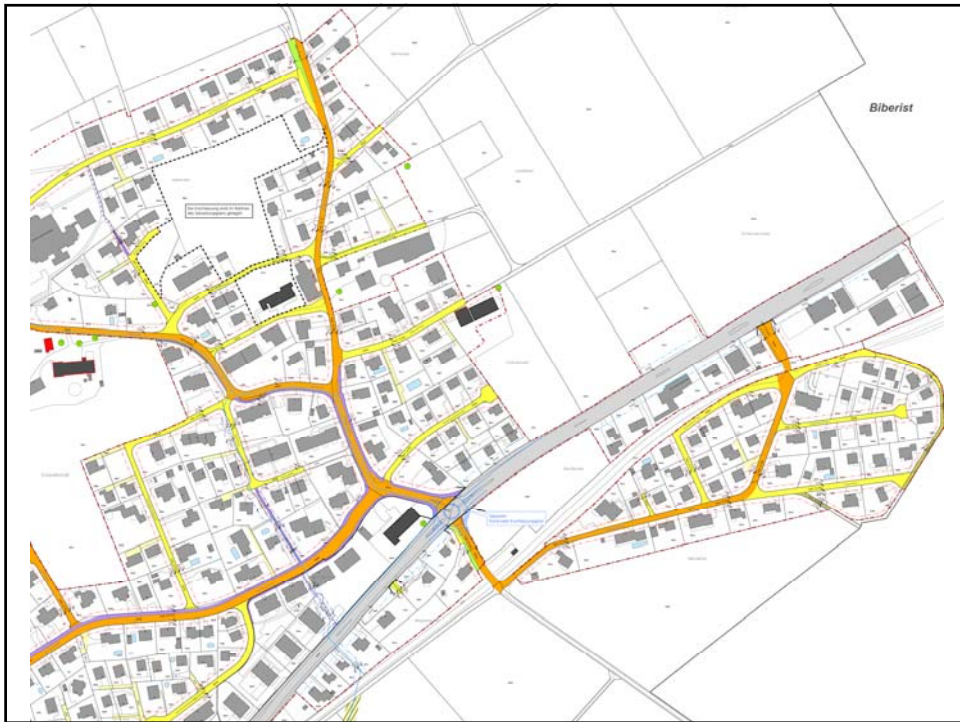
- Strassenklassierung überprüft, die privaten Erschliessungsstrassen werden neu ausgewiesen
- Neue öffentliche Erschliessungsstrassen: Oberwaldstrasse und Widmattstrasse
- Neuer öffentlicher Fuss- und Radweg: Verbindung zw. Kreisel Spichermattstrasse und Solothurnstrasse
- Sicherung Raumbedarf Lindlifeldstrasse für Ausbau auf 4.5m
- Westliche Verlängerung Höhenweg als «richtungsweisend/orientierend» kategorisiert
- Sicherung Raumbedarf Kreisel Solothurnstrasse / alte Bernstrasse / Bahnhof



- Verringern der kant. Baulinein entlang Solothurnstrasse auf 6m
- Sicherung diverser Gebäude im Dorfkern mit Gestaltungsbaulinien
- Doppelter Waldabstand: 20m und 15m (Spielraum für Nachverdichtung)
- Unterhaltsbaulinie von 4m entlang eingedolter Bäche

57







Neue öffentliche Erschliessungsstrassen Oberwaldweg und Widmattstrasse



61



Neuer öffentliche Fuss- und Radweg



62



Neuer öffentliche Fuss- und Radweg



Verbindung zwischen Kreisler Spichermattstrasse und Solothurnstrasse

63




Sicherung Raumbedarf Kreisler

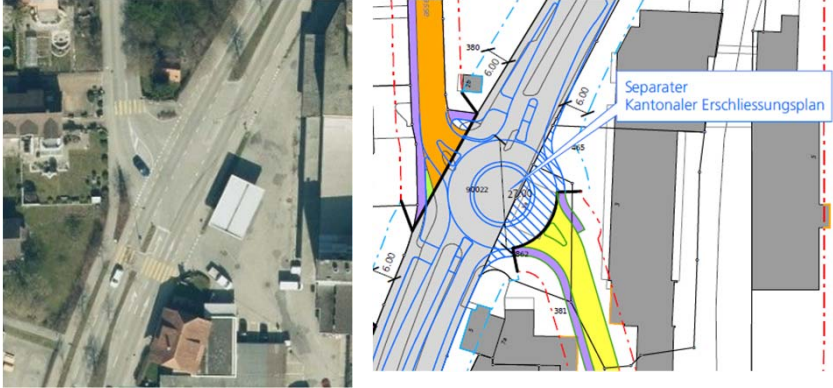


Bernstrasse / Bahnhofstrasse / Schulhausstrasse

64




Sicherung Raumbedarf Kreisel



Solothurnstrasse / alte Bernstrasse / Verbindung zum Bahnhof

65



Neues Zonenreglement


- Umsetzen der neuen Anforderungen und gesetzl. Bestimmungen, Harmonisierung der Baubegriffe
- Nutzungsmass: Überbauungsziffer (löst Ausnützungsziffer ab)
- Ergänzungen und Anpassungen an neue Nutzungsplanung
- Vorschriften der neuen Bauzonen (Aufteilung W2, Mischzone Oberwald, Zentrumszone Bahnhof, Zone für Hohe Bauten, Arbeitszone statt Industriezone)
- Neu: 1. Kapitel «Allgemeine Bestimmungen» mit Vorschriften, die für alle Zonen gelten (z.B. zu Besitzstandgarantie; Gestaltungsplanpflicht; Grünflächenziffer/Baumäquivalent; Kultusbauten, Sexgewerbe, Solaranlagen, Mobilfunkanlagen)

66



- Ergänzung und Präzisierung der § zur Gestaltungsplanpflicht
- Neue Kategorie «kommunal geschützte Objekte»
- Neue Zonen: Kommunale Schutzzone Wildtierkorridor, Hecken, kommunale Freihaltezone Renaturierung

67



Bauvorschriften und Nutzungsziffern

Bezeichnung	W2a Wohnzone, 2-geschossig	W2b Wohnzone, 2-geschossig, dicht	W3 Wohnzone, 3-geschossig (ohne Attika)	K Kernzone	GW3 Gewerbezone mit Wohnen, 3-geschossig	MZ Gewerbezone Oberwald	ZZ Zentrumszone Bahnhof
Gestaltungsplanpflicht	Nein	Nein	Nein	Ja	Nein	Ja	Ja
min. Geschosshöhe [G]	1	1	2	2	3	3	3
max. Geschosshöhe [G]	2	2	3	3*	3	4	4*
Zulässigkeit Attikageschoss	Nein	Ja	Nein	*	Ja	Nein	Nein
max. Fassadenhöhe [Fh]	Hangseite: 6.50m Talseite: 7.50m Ebene: 7.50m	Hangseite: 6.50m Talseite: 7.50m Ebene: 7.50m	10.50m	10.50m	10.50m	13.50m	13.50m
max. Gesamthöhe [Gh]	9.50m	9.50m	12.50m	-	12.50m	15.50m	15.50m
max. Gebäudelänge [Gl]	20m	30m	30m	-	-	-	-
max. Überbauungsziffer [ÜZ]							
→ Oberirdischer Anteil in %	25% 28%***	28%	35%	35%	frei	40%	**
→ Unterniveaubauten in %	60%	60%	60%	80%	80%	80%	**
min. Grünflächenziffer [GZ], § 6	40%	40%	40%	30%	30%	35%	20%
Baumäquivalent, § 6	-	-	-	-	max. 25%	max. 25%	max. 25%

*Qualitätssichernde Verfahren (Gestaltungspläne oder Wettbewerbsverfahren) lassen Abweichungen in der Geschosshöhe resp. ein zusätzliches Attikageschoss zu
 ** Im Rahmen des Gestaltungsplans zu regeln
 *** Gilt für Doppelfamilienhäuser



Bauvorschriften und Nutzungsziffern

Bezeichnung	HB Zone für Höhe Bauten	A Arbeitszone	öBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	AZ Altenheimzone	HZ Kommunale Hofstallzone	TPZ Tierparkzone Altersheim	LW Landwirtschaftszone
Gestaltungsplanpflicht	Ja	Ja	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein
min. Geschoszahl [G]	6	3	1	-	-	1	1
max. Geschoszahl [G]	**	4	3	4	-	1	2
Zulässigkeit Attikageschoss	**	**	**	Nein	Nein	Nein	Nein
max. Fassadenhöhe [Fh]	**	**	10.50m	13.50m	-	3.50m	7.50m
max. Gesamthöhe [Gh]	**	**		15.50m	-	4.50m	-
max. Gebäudelänge [Gl]	**	**		-	-	12m	-
max. Überbauungsziffer [ÜZ]							
→ Oberirdischer Anteil in %	**	50%	-	-	-	-	-
→ Unterniveaubauten in %	**	80%	-	-	-	-	-
min. Grünflächenziffer [GZ], § 6	**	20%	-	30%	-	-	-
Baumäquivalent, § 6	**	max. 25%	-	max. 25%	-	-	-

69



Würdigung Kanton: Vorprüfung

Allgemeine Würdigung

Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde Lohn-Ammannsegg mit dem begleitenden Planungsbüro einen intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Unterlagen sind weitgehend vollständig und technisch gut erarbeitet.

Aus Sicht Kanton weist die Planung mit der Quartieranalyse und weiteren Dokumenten gute Grundlagen auf. Es ist ersichtlich, dass sich die Arbeitsgruppe mit den neuen Voraussetzungen an die Ortsplanungen auseinandergesetzt hat. Inhaltlich sind gute Ansätze vorhanden. Stellenweise sind Korrekturen notwendig, damit die Umsetzung konsequent gelingt.

Offene Fragen stellen sich zur Hauptsache in Bezug auf die Einzonungen, speziell der Einzonung im Gebiet Seeacker. Hier besteht eine Abweichung von den Richtplanvorgaben.

70



Würdigung Kanton: Vorprüfung

Zu Diskutieren und als Folge davon zu Überarbeiten gab insbesondere:

- Der Stellenwert von Quartieranalyse und Quartiermerkblätter
- Der Wunsch des Kantons nach einer vertieften Auseinandersetzung mit der Mobilisierung von Bauland
- Der Input des Kantons zum Perimeter der Kernzone resp. dem Vorhaben des Ortsbildschutzperimeters
- Die Einzonung der Reservezone Seeacker

71

4. Öffentliche Mitwirkung





Informationsanlässe und -kanäle bisher

- November 2017: **Informationsanlass** zum Start und den bevorstehenden Arbeiten
- September 2018: **Dorfkundgänge** zu den Themen Städtebau/Quartieranalyse und Natur-/Grünraum
- Januar 2019: **Informationsanlass** über das Vorprüfungsossier
- Regelmässige Information über **Homepage** und Dorfzeitung **Notabene**

73



Öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung

Offizielle Phase der Mitwirkung: **1. November 2019 – 24. Dezember 2019**

- **Informationsanlass vom 11. November 2019**
Orientierungsanlass
- **Ausstellung** im Gemeindehaus: 4. November bis 23. Dezember 2019
Öffnungszeiten:
Mo – Fr: 08.00 – 10.00 Uhr
Mo: 16.00 – 18.00 Uhr
Do: 17.00 – 19.00 Uhr
- Öffentliche **Fragerunden** (ohne Voranmeldung) zum gesamten Dossier **mit Vertretungen aus Plako und Planungsteam** im Gemeindehaus:
Donnerstag, 14.11.19 und Mittwoch, 4.12.19, jeweils 17.00 – 19.00 Uhr
- Auf Wunsch: Individuelle Gespräche möglich

74



Öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung

Offizielle Phase der Mitwirkung: **1. November 2019 – 24. Dezember 2019**

- **Schriftliche Mitwirkung:** Teilen Sie uns Ihre Meinung mit, äussern Sie sich und wirken Sie mit!
- Ihre Beiträge mit Absender und Anliegen werden nach der Mitwirkungsfrist von der Plako geprüft und weiterbearbeitet

Wir danken Ihnen für Ihre **schriftlichen** Beiträge.

ortsplanung@lohn-ammannsegg.ch

Gemeindeverwaltung Lohn-Ammannsegg, «Ortsplanung», Stöcklistrasse 2,
4573 Lohn-Ammannsegg

75



Haben Sie Verständnisfragen?

Wir nehmen uns gerne Zeit für Ihre individuellen Fragen an den Fragerunden vom 14. November und 4. Dezember, 17.00 – 19.00 Uhr.





Würdigung Gemeinderat

Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als sinn- und zweckmässig. Sie verfolgt eine gezielte Entwicklung der Gemeinde und entspricht den im Räumlichen Leitbild 2012 festgelegten Stossrichtungen der Entwicklung. Zudem werden die in der Zwischenzeit erfolgten Planungen und die Erkenntnisse daraus aufgenommen und grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

77

Besten Dank für Ihr Interesse!

