



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde
Lohn-Ammannsegg

Gesamtrevision der Ortsplanung Lohn-Ammannsegg

**Exemplar für die öffentliche Mitwirkung vom
01.11.19 – 24.12.19**



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg
 Stöcklistrasse 2
 4573 Lohn-Ammannsegg

Verfasserin

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
 Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Selina Bleuel
 Tel. 062 388 38 53
 E-Mail: selina.bleuel@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

| | | |
|--|-------------------|---------------|
| Dokument | Projektnummer | Anzahl Seiten |
| Gesamtrevision der Ortsplanung Lohn-Ammannsegg | 21706.000 | 125 |
| Koreferat | Datum | Kürzel |
| Thomas Ledermann | Januar 19 | tle |
| Ablageort | | |
| K:\Umweltplanung\Lohn-Ammannsegg\21706 Ortsplanungsrevision\26 Berichte_Themen\Raumplanungsbericht\20190823_RPB_OPR_L.-A_Mitwirkungsexemplar.docx | | |
| Gedruckt | 30.09.2019 | |

Änderungsverzeichnis

| Version | Status, Änderung | Autor | Datum |
|---------|--|-------|------------|
| 001 | Entwurf zu Handen Plako und GR vom 14.1.19 | sbl | 11.01.2018 |
| 002 | Vorprüfungsexemplar | sbl | 22.01.2019 |
| 003 | Mitwirkungsexemplar | sbl | 23.08.2019 |
| | | | |
| | | | |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|---------------|--|-----------|
| Teil A | AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN | 10 |
| 1 | Anlass und Gegenstand der Planung | 11 |
| 2 | Ausgangslage in Lohn-Ammannsegg | 13 |
| 2.1 | Rechtskräftige Ortsplanung | 13 |
| 2.2 | Räumliches Leitbild 2012 | 14 |
| 2.3 | Kommunale Grundlagen | 14 |
| 2.4 | Übergeordnete Vorgaben und Rahmen- bedingungen | 15 |
| 3 | Planungszweck und Verfahren | 16 |
| 3.1 | Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision | 16 |
| 3.2 | Verfahren und Planbeständigkeit | 17 |
| 4 | Strategie der räumlichen Entwicklung | 18 |
| 4.1 | Leitbildpläne | 18 |
| 4.2 | Leitsätze | 20 |
| 4.3 | Vertiefte Bearbeitung der Schlüsselstellen | 23 |
| 4.4 | Planerisches Entwicklungskonzept ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen | 23 |
| Teil B | KOMMUNALE PLANUNGS- GRUNDLAGEN | 25 |
| 5 | Bautätigkeit | 26 |
| 5.1 | Bauentwicklung seit der letzten OPR | 26 |
| 5.2 | Bautätigkeit im bereits bebauten Gebiet | 27 |
| 5.3 | Aktuelle Bautätigkeit | 27 |
| 6 | Bevölkerungsdichte | 27 |
| 7 | Baulandreserven und Verfügbarkeit | 29 |
| 7.1 | Baulandreserven | 29 |
| 7.2 | Verflüssigung von Bauland | 30 |
| 7.3 | Auszonungspotenzial | 31 |
| 7.4 | Wohnzone und Gewerbezone mit Wohnnutzung | 32 |
| 7.5 | Weitere Zonen | 33 |
| 7.6 | Reservezone | 33 |
| 8 | Angestrebte Bevölkerungsentwicklung | 35 |
| 8.1 | Kantonale Bevölkerungsprognose | 35 |
| 8.2 | Faktoren der Bevölkerungsentwicklung | 36 |
| 9 | Ermittlung Baulandbedarf | 37 |
| 9.1 | Baulandbedarf Wohnen | 38 |
| 9.2 | Weiterer Baulandbedarf | 39 |
| 10 | Quartieranalyse | 39 |
| Teil C | PLANUNGSGEGENSTAND | 43 |
| 11 | Änderungen «Bauzonenplan» | 44 |
| 11.1 | Anliegen aus der Bevölkerung | 46 |
| 11.2 | Neuorganisation der Zonen im Allgemeinen | 47 |
| 11.3 | Einzonungen | 52 |

| | | |
|---------------|--|------------|
| 11.4 | Umzonungen | 59 |
| 11.5 | Aufzonungen | 64 |
| 11.6 | Umsetzung planerisches Entwicklungskonzept ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen | 65 |
| 11.7 | Weitere Änderungen | 71 |
| 11.8 | Bauzonensaldo | 74 |
| 12 | Änderung «Gesamtplan» | 75 |
| 12.1 | Umsetzen Naturinventar und -konzept 2018 | 75 |
| 12.2 | Weitere Änderungen am Gesamtplan | 76 |
| 13 | Änderungen «Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung» | 81 |
| 13.1 | Überprüfung und Änderung der Strassenkategorie | 81 |
| 13.2 | Neu geplante Strassenausbauten / Raumsicherung | 83 |
| 13.3 | ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen: Sichern des Raumbedarfs | 85 |
| 13.4 | Baulinien | 87 |
| 14 | Überprüfung Gestaltungspläne | 88 |
| 15 | Änderungen «Zonenreglement» | 89 |
| 15.1 | Harmonisierung der Baubegriffe | 90 |
| 15.2 | Neues „Baureglement“ | 91 |
| Teil D | INTERESSENABWÄGUNG UND AUSWIRKUNGEN | 93 |
| 16 | Auswirkungen der Planung / Interessenabwägung | 94 |
| 16.1 | Bevölkerungsprognose | 94 |
| 16.2 | Bevölkerungsdichte | 95 |
| 16.3 | Baulandbedarf Wohnen | 96 |
| 16.4 | Baulandbedarf Arbeiten | 98 |
| 16.5 | Siedlungsgebiet | 99 |
| 16.6 | Bauzonenstatistik | 100 |
| 16.7 | Ortsbildschutz | 102 |
| 16.8 | Verkehr | 103 |
| 16.9 | Umwelt / Nicht-Siedlungsgebiet | 104 |
| 16.10 | Landwirtschaft | 105 |
| 16.11 | Weitere Themen Natur und Landschaft | 106 |
| 16.12 | Weitere Themen aus dem Räumlichen Leit- bild 2012 | 106 |
| Teil E | ORGANISATION UND VERFAHREN | 107 |
| 17 | Organisation der Planungsarbeit | 108 |
| 18 | Planungsablauf, Information und Mitwirkung | 109 |
| 18.1 | Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses | 109 |
| 18.2 | Kantonale Vorprüfung | 109 |
| 18.3 | Mitwirkung der Bevölkerung | 109 |
| 18.4 | Öffentliche Auflage | 111 |
| 19 | Schlussfolgerung und Würdigung | 112 |

Anhang

| | | |
|-------------------|---|------------|
| Anhang I | Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR | I |
| Anhang II | Fassungsvermögen nach OPR | II |
| Anhang III | Einteilung der Quartiere gemäss Quartieranalyse werk1 (2018) | III |
| Anhang IV | Wichtigste übergeordnete Rahmenbedingungen zur OPR | IV |
| Anhang V | Umfrage bei Grundeigentümer/innen | XII |

Unterlagen zur Genehmigung

- Beilage 1 Bauzonenplan
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21706/1, BSB + Partner
- Beilage 2 Gesamtplan
Massstab 1:5'000. Plan Nr. 21706/2, BSB + Partner
- Beilage 3 Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung,
Ortsteil NordWest; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21706/10, BSB + Partner
- Beilage 4 Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung,
Ortsteil SüdWest; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21706/11, BSB + Partner
- Beilage 5 Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung,
Ortsteil Ost; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21706/12, BSB + Partner
- Beilage 6 Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden Raumplanungsbericht sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

- Beilage 7 Bauentwicklung 2003 – 2017
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21706/22, BSB + Partner
- Beilage 8 Baulandreserven Stand vor OPR (31.12.2016)
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21706/23, BSB + Partner
- Beilage 9 Baulandreserven Stand nach OPR
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21706/24, BSB + Partner
- Beilage 10 Inventar der Fruchtfolgeflächen
Massstab 1:3'000. Plan Nr. 21706/20, BSB + Partner
- Beilage 11 Plan der Änderungen
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21706/30, BSB + Partner
- Beilage 12 Plan der Überbauungsziffern
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21706/53, BSB + Partner
- Beilage 13 Plan der Bevölkerungsdichte
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21706/52, BSB + Partner
- Beilage 14 Plan der Bevölkerungsdichten seit der letzten OPR
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21706/54
- Beilage 15 Plan der Bevölkerungsdichten in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Vergleich zu den kantonalen IST-Dichten,
Massstab 1:2'000, Plan Nr. 21706/55

- Beilage 16 Plan der Bevölkerungsdichten in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Vergleich zu den kantonalen SOLL-Dichten,
Massstab 1:2'000, Plan Nr. 21706/56
- Beilage 17 Räumliches Leitbild Lohn-Ammannsegg 2012 mit Erläuterungsbericht und Plänen
Durch die Gemeindeversammlung verabschiedet am 26. November 2012
- Beilage 18 Quartieranalyse
Bericht und Pläne, werk1 architekten und planer ag, olten
- Beilage 19 Naturinventar und -konzept
Berichte und Pläne, BSB + Partner
- Beilage 20 Entwicklungsschwerpunkt ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen
Planerisches Entwicklungskonzept
Bericht und Pläne, BSB + Partner
- Beilage 21 Quartiermerkblätter
Beilage zum Zonenreglement, werk1 architekten und planer ag, olten
- Beilage 22 Strategie für das gemeindeeigene Bauland an der Stammbachstrasse, Lohn-Ammannsegg; Diplomarbeit K. Thomann, 2016
- Beilage 23 Landwirtschaftspicasso 2018, ALW

Das Baureglement wird zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung eingereicht.

Abkürzungen

| | |
|-------|---|
| AfU | Amt für Umwelt, Kt. Solothurn |
| ALW | Amt für Landwirtschaft, Kt. Solothurn |
| ARE | Bundesamt für Raumentwicklung |
| ARP | Amt für Raumplanung, Kt. Solothurn |
| ASTRA | Bundesamt für Strassen |
| AVT | Amt für Verkehr und Tiefbau, Kt. Solothurn |
| BFS | Bundesamt für Statistik |
| BJD | Bau- und Justizdepartement, Kt. Solothurn |
| ES | Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV |
| FFF | Fruchtfolgeflächen |
| GIS | Geographisches Informationssystem |
| GSchG | eidg. Gewässerschutzgesetz |
| GWBA | Gesetz über Wald, Boden und Abfall, Kanton Solothurn |
| ISOS | Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz |
| IVHB | Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe |
| KBV | Kantonale Bauverordnung, Kanton Solothurn |
| LSV | eidg. Lärmschutzverordnung |
| LV | Langsamverkehr (Fuss und Velo) |
| MIV | Motorisierter Individualverkehr |
| OPR | Ortsplanung |
| öV | öffentlicher Verkehr |
| PBG | Planungs- und Baugesetz, Kanton Solothurn |
| RPG | eidg. Raumplanungsgesetz |
| RPV | eidg. Raumplanungsverordnung, SR700.1 |
| RRB | Regierungsratsbeschluss |
| WMZ | Wohn- und Mischzonen (wobei die Mischzone der Kernzone entspricht) |

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Jede Planung muss in einem Raumplanungsbericht beschrieben und mit diesem zur Vorprüfung bzw. zur Genehmigung eingereicht werden (Art. 47 Raumplanungsverordnung). Zentrale Aufgabe des Raumplanungsberichts ist es, die vorgenommenen Interessenabwägungen nachvollziehbar darzulegen.

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

- ¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.
- ² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.



Teil A AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

1 Anlass und Gegenstand der Planung

| | |
|--|---|
| Rechtskräftige Ortsplanung | Die rechtskräftige Ortsplanung (OP) der Gemeinde Lohn-Ammannsegg wurde am 25. März 2003 (RRB Nr. 506) genehmigt. Sie ist somit seit gut 15 Jahren in Kraft. |
| Auftrag zur Überarbeitung | Nach § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat eine Einwohnergemeinde ihre Ortsplanung in der Regel alle 10 Jahre einer Überprüfung zu unterziehen und sie bei Bedarf nachzuführen oder anzupassen. Zudem sind die Gemeinden nach § 70 der kantonalen Bauverordnung (KBV) aufgefordert, ihre Zonenpläne und -reglemente bis 2023 dem neuen Recht anzupassen. |
| Planungsgegenstand | <p>Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (OPR) werden alle Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg sowie die dazugehörigen Vorschriften überprüft und überarbeitet. Dies umfasst folgende Dokumente und Planwerke:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bauzonenplan- Gesamtplan- Erschliessungspläne (Nordwest, Südwest und Ost)- Zonenreglement- Baureglement |
| Auftrag zur OP-Revision | Im August 2017 hat der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg das Planerteam BSB + Partner und werk1 architekten und planer mit der Federführung der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision beauftragt und kommt damit den Gesetzesaufträgen nach. |
| Räumliches Leitbild | Bereits am 26. November 2012 hatte die Bevölkerung der Gemeinde Lohn-Ammannsegg an der Gemeindeversammlung das Räumliche Leitbild 2012 verabschiedet. Dieses wurde als wichtige Grundlage und erster Arbeitsschritt der Ortsplanungsrevision erarbeitet und legt die gewünschte Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 20 Jahre fest. Die Bevölkerung wurde eng in die Erarbeitung einbezogen und hat sich aktiv daran beteiligt. Das behördenverbindliche Räumliche Leitbild lag als begleitende Grundlage den weiteren Planungsschritten der Ortsplanungsrevision zu Grunde. Wichtigste Inhalte sind die Leitsätze, die – soweit möglich – im Rahmen der Ortsplanungsrevision umgesetzt worden sind. |
| Positionierung der Gemeinde Lohn-Ammannsegg | Im Räumlichen Leitbild 2012 hat die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg für die Bereiche Bevölkerung, Wohnraum, Ortsentwicklung sowie Wirtschaft und Standort die angestrebte Positionierung folgendermassen formuliert: |

| | |
|--|--|
| Bevölkerung, Wohnraum, Ortsentwicklung | Lohn-Ammannsegg präsentiert sich in der Region als Wohn- und Arbeitsdorf mit hoher Lebensqualität – diese Qualität gilt es zu erhalten und die wohnliche Gestaltung des Dorfes auch in Zukunft weiter zu fördern. Gleichzeitig nimmt die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg aufgrund der guten Verkehrsanbindung ihre Zentrumsfunktion von hoher regionaler Bedeutung als „Tor zum Kanton Solothurn“ sowie „Tor für den Bucheggberg“ vermehrt wahr. |
| Wirtschaft und Standort | Wir erhalten und fördern die Attraktivität von Lohn-Ammannsegg als Wirtschaftsstandort und setzen uns für den Erhalt der Arbeitsplätze ein. Dabei unterstützen wir die ansässigen Unternehmen sowie auch Ansiedlungen neuer Firmen (Gewerbe). |
| Bearbeitung der Schlüsselstellen | Basierend auf den Inhalten des Räumlichen Leitbilds 2012 wurden in den Jahren seit 2012 bis 2017 die Schlüsselstellen Bahnhof Lohn-Lüterkofen, Dorfplatz Lohn-Ammannsegg und Anbindung Heinibühl vertieft bearbeitet. Die Resultate und Erkenntnisse dieser Vertiefungsstudien und -planungen wurden grundeigentümergebunden umgesetzt und sind in die Ortsplanungsrevision eingeflossen. |
| Weitere Rahmenbedingungen | Neben dem Räumlichen Leitbild geben die übergeordneten Rahmenbedingungen wie die revidierte Raumplanungsgesetzgebung, der überarbeitete kantonale Richtplan mit der kantonalen Siedlungsstrategie, die Harmonisierung der Baubegriffe etc. wichtige Vorgaben für die OPR. Die Umsetzung dieser übergeordneten Planungsvorgaben auf Gemeindeebene wurde bei den Arbeiten berücksichtigt. |
| Beschluss Gemeinderat Vorprüfung | Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg hat am 14. Januar 2019 das vorliegende Dossier zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet und es, nach einer Information der Bevölkerung, am 1. Februar 2019 zur Vorprüfung eingereicht. |
| Mitwirkung | Am 23. September 2019 hat der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg das Dossier der Ortsplanung zu Handen der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet. In einer breiten Informationskampagne wurden zudem die Inhalte erläutert und die Bevölkerung über ihre Mitwirkungsmöglichkeiten informiert. |

2 Ausgangslage in Lohn-Ammannsegg

2.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Nutzungsplanungen seit letzter OPR / laufende Planungen

In einem ersten Schritt der Gesamtrevision der Ortsplanung wurden sämtliche rechtskräftigen Nutzungspläne, die nach der Genehmigung der letzten Ortsplanung in Kraft getreten sind, auf dem Bauzonenplan nachgeführt und dargestellt. Auf der Basis dieses aktualisierten, resp. nachgeführten Bauzonenplans vor OPR wurde anschliessend die Gesamtrevision vorgenommen. Die folgende Zusammenstellung zeigt, welche Teilnutzungsplanungen seit der letzten OPR genehmigt worden sind:

Tabelle 1

Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter Gesamtrevision der OP

| Art der Nutzungsplanung | Gebiet / Planbezeichnung | RRB Nr. | Jahr |
|--|--|-----------------|-----------------|
| Kantonaler Erschliessungsplan | Kreisel Ischmatt bis Gemeindegrenze | 1914 | 21.11.17 |
| Teil-GEP | GB Nrn. 180 + 835 | 407 | 07.03.16 |
| Erschliessungsplan | Solothurnstrasse | 500 | 31.03.15 |
| Gestaltungsplan mit SBV | Bibernbachstrasse BG Nr. 3906 | 1641 | 23.09.14 |
| Teilzonenplan mit Zonenvorschriften | Gebiet Bibernbachstrasse | 1641 | 23.09.14 |
| Änderung Bauzonenplan | GB Nr. 1951 | 2325 | 17.12.13 |
| Änderung Bauzonenplan | Gebiet Kapellenstrasse GB Nrn. 233, 235 | 1268 | 14.06.11 |
| Änderung Bauzonenplan | Paradiesstrasse, GB Nr. 3297 | 1269 | 06.07.10 |
| Gestaltungsplan mit SBV | Schmiedehof | 1659 | 15.09.09 |
| Änderung Bauzonenplan, Strassen- und Baulinienplan | Aufhebung Fussweg Stöcklistr.-Friedhofstr., Friedhofstr.-Alte Bernstr. | 1552 | 08.09.09 |
| Änderung Teilzonen- und Erschliessungsplan | Schmiedehof | 419 | 17.03.09 |
| Erschliessungsplan | Solothurnstrasse Abschnitt 2: Wassergasse – Einmünd. Paradiesstrasse | 613 | 22.04.08 |
| Erschliessungsplan | Solothurnstrasse Abschnitt 1: Garage Ulrich bis Wassergasse | 613 | 22.04.08 |
| Teilzonen- und Erschliessungsplan | Entsorgungsplatz Stöcklistrasse | 434 | 28.02.06 |
| Änderung Erschliessungs- und Bauzonenplan | Ringstrasse, Längackerstr. | 2044 | 25.10.04 |
| Letzte Ortsplanungsrevision Lohn-Ammannsegg | | 2003/506 | 25.03.03 |

Alle Nutzungspläne wurden im Rahmen der Arbeiten zur aktuellen OPR berücksichtigt.

2.2 Räumliches Leitbild 2012

Erarbeitung

Als wichtigste Grundlage für die Ortsplanungsrevision hat die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg im Räumlichen Leitbild 2012 die gewünschte Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 20 Jahre festgelegt. Die Bevölkerung wurde auf unterschiedliche Weise einbezogen und hat sich aktiv an der Erarbeitung beteiligt: Eine breit zusammengesetzte, 10-köpfige Begleitgruppe hat den Arbeitsprozess begleitet. Die Bevölkerung konnte sich an der Zukunftswerkstatt im November 2011 beteiligen. Es haben rund 110 Personen daran teilgenommen. Weiter lagen Ergebnisse aus einer früheren Umfrage bei der Bevölkerung (aus dem Jahr 2006) vor, die in die Erarbeitung des Räumlichen Leitbilds eingeflossen sind.

Verabschiedung

Der Gemeinderat hat das Räumliche Leitbild anschliessend beraten und dem Kanton zur Stellungnahme eingereicht (Stellungnahme vom 2. November 2012), bevor es an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2012 verabschiedet wurde. Die wichtigsten Inhalte des Räumlichen Leitbildes sind die Leitsätze und die Leitbildpläne, die im Rahmen der Ortsplanungsrevision grundeigentümergebunden umgesetzt wurden.

2.3 Kommunale Grundlagen

Ausgangslage

Für das Räumliche Leitbild 2012 wurde ein ausführlicher Erläuterungsbericht erarbeitet, der die Ist-Situation der Gemeinde für verschiedene Fachbereiche darstellt. Dieser stellt nach wie vor die Ausgangslage für die Planung in Lohn-Ammannsegg dar und hat in vielen Bereichen nach wie vor Gültigkeit. Aktualisierungen von relevanten Grundlagen (z.B. Bevölkerungsentwicklung) wurden direkt im vorliegenden Raumplanungsbericht vorgenommen.

Neu erarbeitete Grundlagen

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden von den Fachleuten des Planungsteams zudem folgende weiteren wichtigen Grundlagen erarbeitet und in der Planung berücksichtigt:

- Quartieranalyse mit Aussagen zu quartierspezifischen Potenzialen von Verdichtung und Innenentwicklung sowie Aussagen zum Ortsbild (Thomas Schwab und Claudia Visa, werk 1 architekten und planer ag), Bericht mit Plänen (siehe Kapitel 10)
- Landschaftsinventar und -konzept (Martin Huber, BSB + Partner), Berichte und Pläne
- Merkblätter der Quartiere als Beilage zum Zonenreglement (Thomas Schwab und Claudia Visa, werk1 architekten und planer ag) (Beilage 21)

| | |
|---------------------------------|--|
| Aktualisierte Grundlagen | <p>Weitere Grundlagen, die für die vorliegende Revision der Ortsplanung erarbeitet wurden, sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bauentwicklung 2003 – 2017 (Plan Beilage 7)- Baulandreserven vor OPR (31.12.2016) (Plan Beilage 8)- Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen (Anhang I)- Theoretisches Fassungsvermögen nach OPR (Anhang II)- Inventar der Fruchtfolgeflächen (Plan Beilage 10)- Plan der Überbauungsziffer vor OPR (Plan Beilage 12)- Plan der Bevölkerungsdichte (Pläne Beilagen 13-16) |
| Planungszonen | <p>Auf verschiedenen Parzellen im Gemeindegebiet Lohn-Ammannsegg wurde im Laufe der Revision der Ortsplanung Planungszonen erlassen. Es handelt sich um folgende Grundstücke:</p> <ul style="list-style-type: none">- Perimeter ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen (in Kraft seit 01.10.2015)- GB Nr. 68 (Planungszone in Kraft seit 14.12.2017)- GB Nr. 525 südlich (Planungszone in Kraft seit 14.12.2017)- GB Nr. 784 (Planungszone in Kraft seit 14.12.2017) |

2.4 Übergeordnete Vorgaben und Rahmenbedingungen

| | |
|-------------------------------------|---|
| Regional, kantonal, national | <p>Es gibt zahlreiche weitere Vorgaben, welche Rahmenbedingungen für die Ortsplanungsrevision Lohn-Ammannsegg vorgeben: auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene. Diese sind in die Arbeiten eingeflossen und wurden berücksichtigt. Eine Zusammenstellung der wesentlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen ist im Anhang IV zu finden.</p> |
|-------------------------------------|---|

3 Planungszweck und Verfahren

3.1 Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung werden folgende Ziele verfolgt:

Übergeordnete Zielvorgaben

- Aktualisieren, Nachführen und Anpassen der bestehenden OP Lohn-Ammannsegg aus dem Jahre 2003 (Genehmigung durch Regierungsrat) unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Bestimmungen bzw. Rahmenbedingungen auf Stufe Bund und Kanton
- Harmonisieren der Zonen- und Bauvorschriften gemäss den Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (Anpassen an das neue Recht)
- Digitalisieren und Aktualisieren der Nutzungspläne (Bauzonen- und Gesamtplan) in einem Geographischen Informationssystem (GIS) gemäss den Vorgaben des kantonalen Datenmodells (RRB Nr. 2016/2147) und auf Basis der neuen, amtlichen Vermessung

Ziele Lohn-Ammannsegg

Lohn-Ammannsegg präsentiert sich in der Region als Wohn- und Arbeitsdorf mit hoher Lebensqualität – diese Qualität gilt es zu erhalten und die wohnliche Gestaltung des Dorfes auch in Zukunft weiter zu fördern. Gleichzeitig nimmt die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg aufgrund der guten Verkehrsanbindung ihre Zentrumsfunktion von hoher regionaler Bedeutung als „Tor zum Kanton Solothurn“ sowie „Tor für den Bucheggberg“ vermehrt wahr.

- Die im Räumlichen Leitbild ausgewiesenen Entwicklungsabsichten (behördenverbindliche Leitsätze und Leitbildpläne) werden umgesetzt resp. sichergestellt.
- Es werden günstige Voraussetzungen für eine weitere, geordnete räumliche Entwicklung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg geschaffen. Die Bauzone soll gemäss Räumlichem Leitbild 2012 bis ins Jahr 2035 für eine Bevölkerung von rund 3'360 Einwohnerinnen und Einwohnern bemessen werden.
- Die Entwicklung der Gemeinde soll prioritär innerhalb des heutigen Siedlungsgebiets stattfinden. Durch eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen wird die attraktive Wohn- und Lebensqualität erhalten und gefördert.
- Grundlage dafür ist die vertiefte Auseinandersetzung mit der Typologie der einzelnen Quartiere und, darauf aufbauend, dem Ableiten von neuen Zonierungen, quartierspezifischen Zonenvorschriften und Aussagen zu quartierverträglichen Verdichtungsmassnahmen.

Insbesondere das Ortsbild soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision neu definiert und gestärkt werden.

- Es gilt zu prüfen, ob der Bedarf an Bauland für die nächsten 15 Jahre durch Nachverdichtung / Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone abgedeckt werden kann, oder ob Um- und Einzonungen nötig werden.
- Es soll verstärkt der Fokus auf den Aussen-, Frei und Grünraum sowie die Landschaft innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes gelegt werden.

3.2 Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungspläne und Reglemente

Die vorliegende Planung beinhaltet die Aktualisierung und Überarbeitung (resp. Erarbeitung) der folgenden rechtskräftigen Nutzungspläne und Reglemente der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg:

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungspläne
- Zonenreglement
- Baureglement

Massgebendes Verfahren

Das massgebende Verfahren ist das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15-21 PBG. Dabei treten die Nutzungspläne und das Zonenreglement nach der kantonalen Vorprüfung, der Bevölkerungsmithwirkung und der öffentlichen Auflage mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft.

Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind nach § 10 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die Planbeständigkeit der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg ist erfüllt (RRB 2003/506).

Hinweis zur Auflage

Es werden im Rahmen der laufenden OPR sämtliche Nutzungspläne (Bauzonenplan, Erschliessungspläne, Gesamtplan sowie die Zonenvorschriften) öffentlich aufgelegt, auch wenn die Inhalte keine Änderung erfahren haben. Dies ermöglicht es allen Grundeigentümer/innen, zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planinhalte vergangener OP-Revisionen korrekt wiedergegeben wurden und ob sie weiterhin damit einverstanden sind. Dies ist insbesondere auch von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt wurden.

4 Strategie der räumlichen Entwicklung

Behördenverbindliche Strategie

Die Strategie der räumlichen Entwicklung ist im Räumlichen Leitbild 2012 dargelegt und bildet damit die behördenverbindliche Grundlage für die vorliegende OPR.

Verfeinerung der Strategie

Die neu erarbeitete Quartieranalyse (werk1 planer und architekten ag, olten) gibt weitere Hinweise und Grundlagen für die Diskussion der strategischen Stossrichtung der Entwicklung, insbesondere hinsichtlich der Zonierung und der dazugehörenden Vorschriften.

4.1 Leitbildpläne

Anhand von drei behördenverbindlichen Leitbildplänen ist im Räumlichen Leitbild 2012 die beabsichtigte räumliche Entwicklung der Gemeinde Lohn-Ammannsegg für die nächsten 20 Jahre dargestellt:

Bevölkerung, Wohnraum, Ortsentwicklung / Wirtschaft und Standort

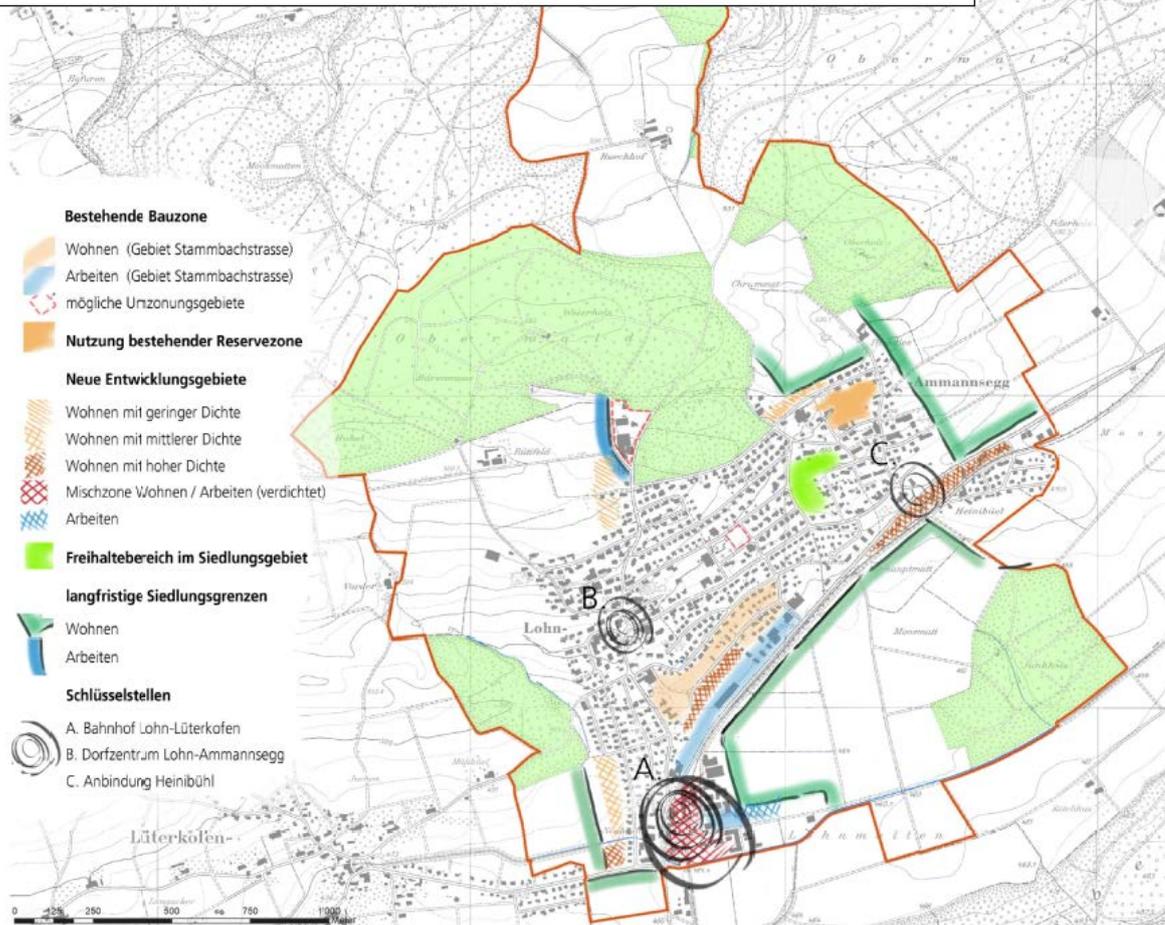


Abbildung 1 Leitbildplan Bevölkerung, Wohnraum, Ortsentwicklung / Wirtschaft, Standort
Räumliches Leitbild Lohn-Ammannsegg 2012

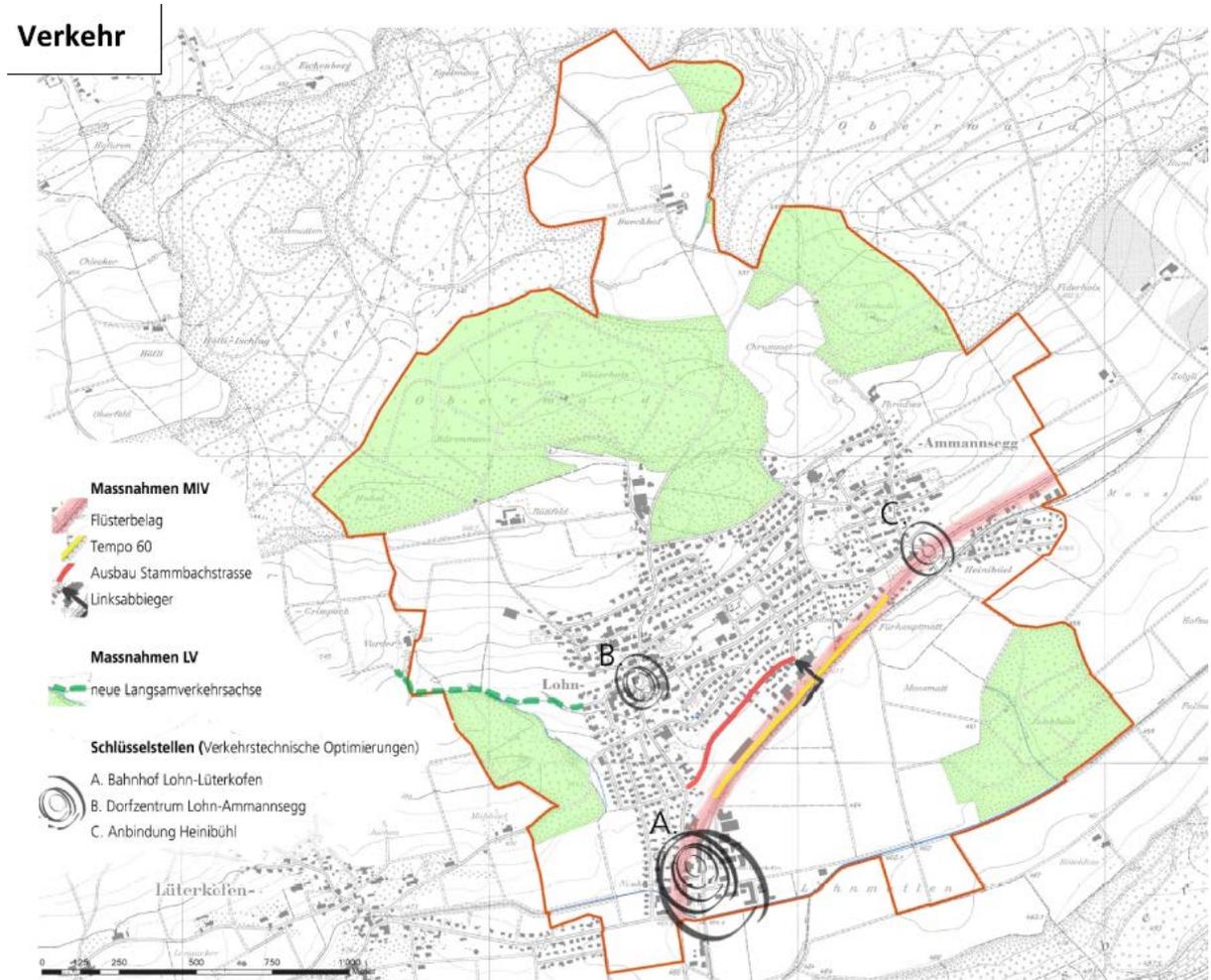


Abbildung 2 Leitbildplan Verkehr
Räumliches Leitbild Lohn-Ammannsegg 2012

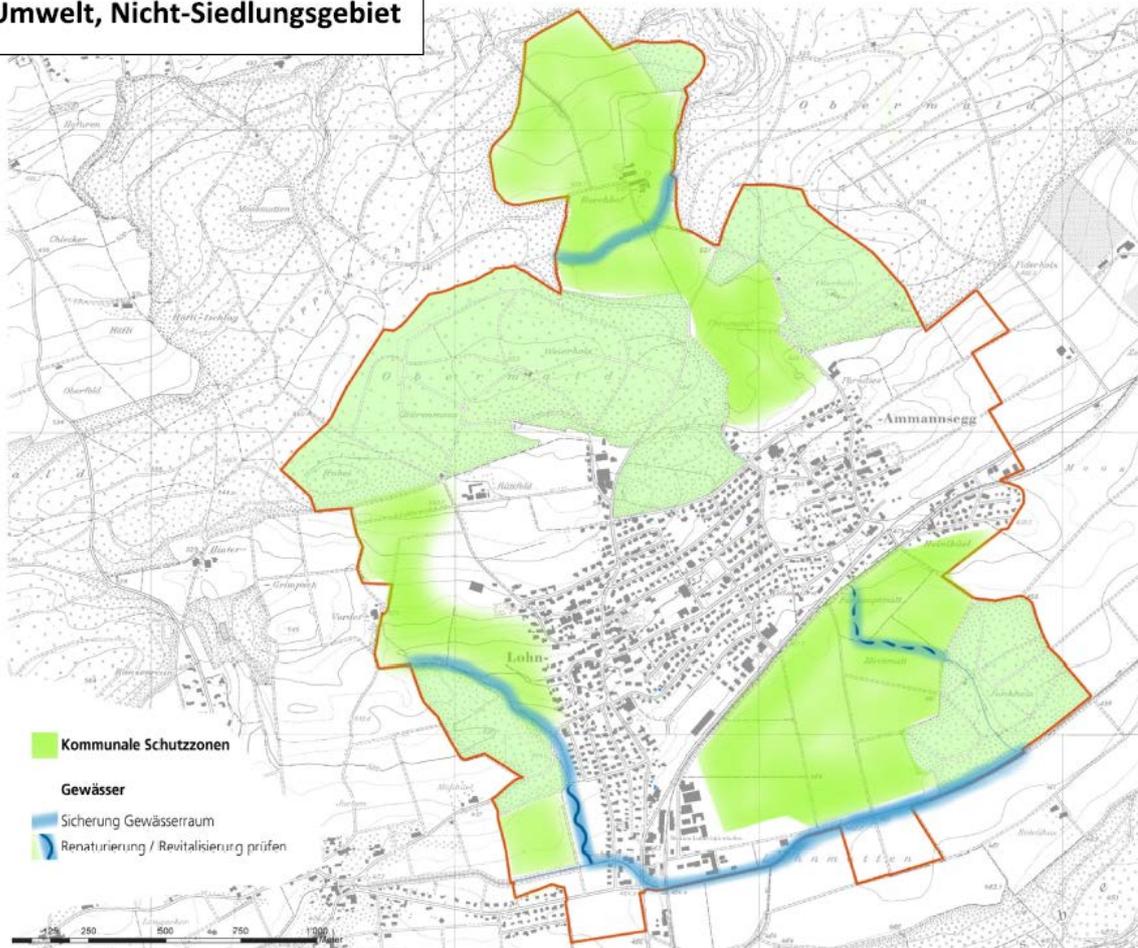
Umwelt, Nicht-Siedlungsgebiet

Abbildung 3 Leitbildplan Umwelt, Nicht-Siedlungsgebiet
Räumliches Leitbild Lohn-Ammannsegg 2012

4.2 Leitsätze

Die folgenden Leitsätze bilden die Stossrichtung der Entwicklung des Räumlichen Leitbildes ab:

Bevölkerungsentwicklung und Baulandbedarf

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.

Nutzung bestehende Baulandreserven

Wir setzen uns primär für eine Überbauung / Verdichtung der bestehenden unbebauten Bauzonen sowie der bereits ausgewiesenen Reservezone ein. Dabei sind insbesondere Massnahmen zur Bekämpfung der Baulandhortung aktiv umzusetzen (Verbesserung der Verfügbarkeit von bestehenden Baulandreserven).

| | |
|---|--|
| Neue Entwicklungsgebiete | Kurzfristig (bis 5 Jahre) schaffen wir bei Bedarf neue Entwicklungsgebiete für Ein- und Mehrfamilienhäuser an verkehrstechnisch zentraler Lage (Bahnhofnähe, mit einer mittleren bis hohen Dichte, welche über den heutigen Anforderungen an die Ausnützung liegt) sowie sekundär am Hang (mittel- bis langfristig, insbesondere für Einfamilienhäuser). |
| Durchmischung | Bei der Dimensionierung der Wohnzone wird eine gesunde Durchmischung angestrebt, unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen (bezüglich Alter, sozialer Durchmischung). Dabei ist Wohnraum für Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sicherzustellen. |
| Verdichtungsgebiete / Mischzonen | Wir fördern an geeigneter Lage (in Bahnhofsnähe) eine qualitativ ansprechende, verdichtete Bauweise zum Zweck einer haushälterischen Bodennutzung, einem minimalen Erschliessungsaufwand sowie eines sparsamen Energieverbrauchs. |
| langfristige Freihaltebereiche / Siedlungsgrenzen | Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes sind geeignete Freiräume auch langfristig von Überbauung freizuhalten und als sogenannte „grüne Lungen / Landschaftsfenster“ auszubilden. Wir wollen die weitere Siedlungsausdehnung südlich der RBS-Bahnlinie sowie gegen unsere Nachbargemeinden (insbesondere Biberist) durch die Festlegung von Siedlungsgrenzen langfristig verhindern. |
| Qualität Ortsbild / Quartiere | Wir fördern die Qualität des Ortsbilds 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. |
| Schlüsselstelle A: Bahnhof Lohn-Lüterkofen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Wohnen/Arbeiten Bahnhof Lohn-Lüterkofen | Das Bahnhofgebiet ist aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum RBS und Bus-Bahnhof sowie zur Bernstrasse / Solothurnstrasse im Rahmen der Ausscheidung als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen / Arbeiten zu einer Visitenkarte für die Gemeinde zu entwickeln bzw. aufzuwerten (Wohnen, Einkaufen, Dienstleistung, Arbeiten). |
| Schlüsselstelle B: Dorfplatz Lohn-Ammannsegg 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. |
| Schlüsselstelle C: Anbindung Heinibühl Anbindung Heinibühl | Wir sind bestrebt, das Wohn-Quartier Heinibühl moderat weiterzuentwickeln und besser an das übrige Siedlungsgebiet anzubinden. Insbesondere für den Langsamverkehr (Schulwegsicherheit) sind gezielt Massnahmen umzusetzen. |

| | |
|---|--|
| (Klein)Gewerbe | Wir sichern geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für das regionale Gewerbe und Kleingewerbe. Wir fördern die Ansiedlung von Firmen in bestehenden (Leer-)Gebäuden und schaffen bei ausgewiesenem Bedarf zusätzlichen Raum für Gewerbeneubauten. |
| Kommunale Industriezonen | Die Ausscheidung neuer kommunaler Industriezonen ist grundsätzlich an den Bedarf bereits ansässiger Unternehmen gebunden und auf das Gebiet nördlich der Bibernbachstrasse räumlich begrenzt. Dabei ist die bestehende Industriezone betreffend deren Zonierung und Reglementierung gesamthaft zu überprüfen. Die Industriezone Oberwald wird nicht erweitert. |
| Motorisierter Individualverkehr | Wir optimieren den motorisierten Verkehr im Siedlungsgebiet (Gebiet Dorfzentrum, Schulhaus) und schützen das Siedlungsgebiet, insbesondere die Wohnquartiere durch geeignete Massnahmen von Immissionen (Lärm, Luft). |
| Erschliessungsplanung entlang Bernstrasse / Solothurnerstrasse | Wir sind bestrebt, für die Entwicklungsgebiete entlang der Bernstrasse / Solothurnerstrasse eine frühzeitige und übergeordnete Erschliessungsplanung zu erarbeiten, im Sinne der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses. |
| Überkommunale Verkehrsplanung | Wir sprechen uns für regionale Verkehrslösungen auf dem übergeordneten Verkehrsnetz aus. |
| Öffentlicher Verkehr | Wir fördern den öffentlichen Verkehr auch weiterhin und stellen den Erhalt der Qualität des ÖV sicher. Mit geeigneten Massnahmen streben wir eine Optimierung der Benutzerfreundlichkeit beim öffentlichen Verkehr an, insbesondere beim Bahnhof Lohn-Lüterkofen. Dieser ist neu als Entwicklungsschwerpunkt auszuweisen und gesamthaft zu überprüfen. |
| Langsamverkehr | Ausbau weiterer Langsamverkehrsachsen Richtung Lüterkofen (Erschliessung des Naherholungsgebietes im Westen von Lohn-Ammannsegg). |
| Schulwegsicherung | Wir überprüfen die Schulwegsicherheit bei den Querungsstellen Bernstrasse - Schulhausstrasse (Anbindung Heinibühl, Langsamverkehrsachse zur Kreisschule Biberist) sowie im Gebiet Schulhaus und Dorfzentrum und erhöhen die Sicherheit bei Bedarf mit geeigneten Massnahmen. |
| kommunale Schutzzonen | Wir stellen weiterhin den Schutz, die Erhaltung sowie die Förderung der bestehenden Landschafts- und Uferschutzzone sicher. |
| Gewässer | Wir stellen weiterhin einen sachgerechten Unterhalt der Gemeindegewässer sicher und sorgen so dafür, dass die Funktionsfähigkeit der Bauwerke und das Abflussvermögen der Gewässer sichergestellt werden. |

| | |
|-------------------------------------|---|
| ökologische Aufwertung | Wir begrüßen und fördern die ökologische Aufwertung und Vernetzung geeigneter Flächen sowie Bewirtschaftungsmassnahmen im Landwirtschaftsgebiet. |
| Freizeit und Erholung / Wald | Wir bieten unserer Bevölkerung ein attraktives Naherholungsgebiet und unterhalten und pflegen entsprechend die Grünräume sowie die Freizeit- und Erholungsinfrastrukturen. Dem Wald als Naherholungsgebiet messen wir eine hohe Bedeutung bei. In Zusammenarbeit mit Waldbesitzern ist eine schonende Nutzung des Waldes in seiner Erholungsfunktion anzustreben. |
| Regionale Zusammenarbeit | Wir nehmen in der regionalen (Raum)Entwicklung weiterhin eine aktive Rolle ein und arbeiten eng mit unseren Nachbargemeinden zusammen, um übergeordnete Interessen aufeinander abzustimmen und Synergien nutzen zu können. Wir unterstützen regionale Organisationen, die sachlich und finanziell vertretbar sind. |

4.3 Vertiefte Bearbeitung der Schlüsselstellen

| | |
|--|---|
| Drei Schlüsselstellen aus dem Räumlichen Leitbild | Die drei Schlüsselstellen aus dem Räumlichen Leitbild wurden nach dessen Verabschiedung an der Gemeindeversammlung vertieft bearbeitet. |
| Dorfplatz Lohn-Ammannsegg | Der Dorfplatz Lohn-Ammannsegg wurde 2016 umgestaltet und zusammen mit der Sanierung der Schulhausstrasse aufgewertet. |
| Anbindung Heinibühl | Die bessere Anbindung des Heinibühls an das restliche Dorf und insbesondere die Sicherung des Schulwegs wurden weiterverfolgt. Eine Verkehrsorganisation mit einem Kreisel wird angestrebt und fliesst in die Erschliessungsplanung ein. Dieser Kreisel wurde ins Agglomerationsprogramm der 3. Generation aufgenommen, allerdings als B-Massnahme mit einem Zeithorizont 2023-2026. Das Vorprojekt ist für 2020 geplant, der Baubeginn 2023 und die Inbetriebnahme 2024. Der für den Bau eines Kreisels benötigte Raum wird jetzt bereits gesichert. |

4.4 Planerisches Entwicklungskonzept ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen

| | |
|-----------------------------------|--|
| Vertiefte Planungsarbeiten | Die dritte Schlüsselstelle, das Gebiet um den Bahnhof Lohn-Lüterkofen, wurde von 2013 bis 2016 vertieft bearbeitet (Beilage 20). |
| Ziel der ESP-Planung | Neben dem Festlegen des Gebiets als Schlüsselstelle wurden im Räumlichen Leitbild auch Massnahmen definiert, wie das Gebiet entwickelt werden soll. Kurzfristig sollte eine Gesamtplanung und -gestaltung erarbeitet, eine Zone für verdichtetes Wohnen / Dienstleistung östlich der Bahngleise ausgeschieden und die bestehenden Nutzungen westlich |

der Bahngeleise überprüft werden. Kurz- bis mittelfristig standen die Umsetzung der Massnahmen im Agglomerationsprogramm und die Erarbeitung eines Verkehrskonzepts im Zentrum.

Umgesetzte Massnahmen

- Erarbeitung einer Konzeptstudie und eines Gesamtverkehrskonzeptes (2013)
- Vertiefung der Konzeptstudie unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer/innen zum «Planerischen Entwicklungskonzept ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen»; behördenverbindlich wurde dieses Konzept durch die Verabschiedung im Gemeinderat am 7. November 2016.

Berücksichtigung des Konzepts in der OPR

Die grundlegenden Stossrichtungen und planerischen Konzeptideen der Studie sind in die Ortsplanungsrevision eingeflossen und werden grundeigentümerverbindlich festgelegt.



Teil B KOMMUNALE PLANUNGS- GRUNDLAGEN

Vorbemerkung

Die folgenden Unterkapitel erläutern die für die Revision der OP massgebenden inhaltlichen Grundlagen auf Gemeindeebene. Diese wurden mit den kantonalen Daten verifiziert und abgeglichen, so dass eine bereinigte Ausgangslage vorliegt.

Die wichtigsten übergeordneten Rahmenbedingungen (regionale und kantonale Vorgaben) zur OP-Revision sind im Anhang IV zu finden.

5 Bautätigkeit

5.1 Bauentwicklung seit der letzten OPR

November 2003 bis Ende 2017

Um eine Aussage über die Bauentwicklung in Lohn-Ammannsegg machen zu können, wurde die Bauentwicklung in den 14 Jahren seit der letzten Ortsplanung bis Ende 2017 Jahre dargestellt und analysiert (2003 – 2017). In die Berechnung einbezogen wurden Neubauten auf vorher nicht bebauten Parzellen sowie Parzellen, für die Ende 2017 ein bewilligtes Baugesuch vorlag. Ersatzneubauten sowie An- und Umbauten auf bereits bebauten Parzellen wurden nicht berücksichtigt.

0.76 ha Bauland pro Jahr überbaut

Die folgende Tabelle zeigt, wieviel Bauland in Lohn-Ammannsegg zwischen 2003 – 2017 überbaut wurde (vgl. auch Beilage 7).

Tabelle 2 Bauentwicklung seit der letzten Ortsplanungsrevision (in ha)

| | Wohnzone W2 | Kernzone | Gewerbezone mit Wohnen | öBA | Industriezone | Total |
|---------------|--------------------|-----------------|-------------------------------|-------------|----------------------|--------------|
| Bis 2003 | 51.26 | 5.14 | 4.94 | 3.87 | 5.70 | 70.91 |
| 2003 bis 2017 | 8.93 | 0.21 | 1.35 | 0 | 0.21 | 10.70 |
| Total | 60.19 | 5.35 | 6.29 | 3.87 | 5.91 | 81.61 |

Gemäss Tabelle 2 wurden in den letzten 14 Jahren insgesamt 10.7 ha Bauland überbaut. Dies sind im Durchschnitt pro Jahr rund 0.76 ha. Hier-von sind 98% der Flächen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ), die restlichen 2% sind Arbeitszonen (reine Gewerbe-zonen und Industrie-zonen).

5.2 Bautätigkeit im bereits bebauten Gebiet

Entwicklung im bebauten Gebiet

Neben dem Überbauen von unbebauten Parzellen fand seit der letzten Ortsplanungsrevision bis Ende 2017 auf mehreren Parzellen eine weitere Bautätigkeit statt, welche in folgende Kategorien eingeteilt werden kann:

- Abbruch und Neubau
- Erweiterungsbau auf Grundstück / Anbau zusätzlicher Wohnungen
- Parzellierung und Neubau auf bebauter Parzelle

Diese Bautätigkeit weist auf den stattfindenden Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren hin, der einen wichtigen Beitrag an die Innenentwicklung und die Verdichtung leistet.

Die drei Kategorien sind ebenfalls in Beilage 7 dargestellt.

5.3 Aktuelle Bautätigkeit

Bauprojekte bis November 2018

Bis Ende November 2018 sind weitere Bauvorhaben mit rund 100 Wohnungen bewilligt, im Bewilligungsverfahren, im Gestaltungsplanverfahren oder im Bau. Geht man von einer Belegung von durchschnittlich 2 Personen pro Wohnung aus, so führt dies zu rund 200 neue Einwohner/innen. Weitere rund 20 Wohnungen wurden im Jahr 2018 erstellt.

Aktualisiert bis August 2019

Im Zeitraum von November 18 bis August 19 sind zusätzlich 9 Wohnungen bewilligt, im Bau oder vollendet. Dies erhöht die Zahl an neuen Einwohner/innen um weitere rund 20 Personen.

6 Bevölkerungsdichte

Personen pro Hektare

Die Bevölkerungsdichte macht Aussagen dazu, wieviele Einwohner/innen pro Hektare in einer bestimmten Zone wohnen. Diese Grösse ist ein wichtiger Hinweis für die Beurteilung der Verdichtung und das «verträgliche Mass» einer dichteren Bauweise in den Quartieren.

Gelbe Ampel vom Kanton

Laut der Siedlungsstrategie des Kantons Solothurn (2017) liegt Lohn-Ammannsegg hinsichtlich der Dichte im gelben Bereich. Das bedeutet, dass die Bevölkerungsdichte der Gemeinde verglichen mit anderen agglomerationsgeprägten Gemeinden im Bereich des Medianwertes liegt.

Verifizierung: Daten der Einwohnerkontrolle

Diese «Ampel-Aussage» des Kantons wurde auf der Basis der präzisen Datengrundlage der Einwohnerkontrolle verifiziert und der Plan «Bevölkerungsdichte» (Beilage 13) wurde erstellt. Dieser Plan weist auf Parzellebene die Dichte der Einwohner/innen aus. Zudem kann daraus die

tatsächliche durchschnittliche Einwohnerdichte in den einzelnen Zonen abgeleitet werden. Es wurden nur anonymisierte Daten der Einwohnerkontrolle verwendet.

Die folgende Tabelle zeigt die Dichte der Einwohner/innen pro ha in den entsprechenden Zonen:

Tabelle 3: Einwohner/innen pro ha vor OPR

| Zone | | EW/ha Total |
|-----------------------------|----|----------------|
| Wohnzone 2-geschossig | W2 | 39 |
| Kernzone | K | 57 |
| Mischzone* | MZ | - |
| Gewerbezone mit Wohnnutzung | GW | 10 |

*bezieht sich auf die Parzelle GB Nr. 3906, wurde noch nicht bezogen (November 2018)

Hohe Dichten in W2 seit 2003

Wenn man die durchschnittlichen Dichten betrachtet, die seit der letzten Ortsplanungsrevision realisiert worden sind (2003 – 2017), fällt auf, dass in der Wohnzone W2 eine deutlich höhere Bevölkerungsdichte vorherrscht; nämlich 64 Einwohner/innen pro ha (Beilage 14).

Tabelle 4: Einwohner/innen pro ha vor OPR mit unterschiedlichen Dichtewerten

| Zone | | EW/ha bis 2003 | EW/ha 2003-2017 |
|-----------------------------|----|-------------------|--------------------|
| Wohnzone 2-geschossig | W2 | 35 | 64 |
| Kernzone | K | 57 | 69 |
| Mischzone* | MZ | - | - |
| Gewerbezone mit Wohnnutzung | GW | 10 | 34 |

*bezieht sich auf die Parzelle GB Nr. 3906, wurde noch nicht bezogen (November 2018)

Grundlage für Fassungsvermögen

Für die Berechnung des Fassungsvermögens (siehe Kap.16.3) wurden die bereinigten Einwohnerdichten verwendet, resp., diese auf das erwünschte und gemeindespezifische Mass angepasst (siehe Tabelle in Kapitel 16.2).

Gründe für den Dichtesprung

Die markant grösseren Einwohnerdichten in der W2-Zone seit der letzten Ortsplanungsrevision zeigen, dass in Lohn-Ammannsegg bereits eine Verdichtung im Gang ist. Die Grundstücke wurden deutlich dichtere genutzt und es wurde dichter gebaut. Dies hat unterschiedliche Gründe.

Einerseits wurden familienfreundliche neue Überbauungen realisiert, in denen mehr Personen pro Wohnung wohnen. Auch kann es bereits ein

Anzeichen des Generationenwechsels sein: Ein Ein- oder Zweipersonenhaushalt wird durch die nächste Generation abgelöst, oder durch einen Anbau wird die Anzahl Personen auf einer Parzelle erhöht.

Andererseits deuten die höheren Dichten aber auch auf die grosszügigen Vorschriften in der Wohnzone W2 hin, welche bisher Mehrfamilienhäuser erlauben und so eine grössere Bevölkerungsdichte pro Grundstück erreichen können. Werden die bestehenden Zonenvorschriften ausgereizt und das «Maximum» erstellt, führt dies sogar zu Mehrfamilienhäusern mit mehr als 6 Wohnungen.

Sorgfältige Prüfung der Dichtewerte

Die Dichtewerte wurden deshalb intensiv diskutiert. Die heutigen Dichten in den W2-Zonen zeugen nicht überall von quartierverträglichen und qualitativ hochstehenden Verdichtung. Die angestrebten und quartierverträglichen Dichten müssen im Rahmen der OPR sorgfältig abgewogen werden.

Dichteverteilung Gemeinde

Bezogen auf das gesamte Gemeindegebiet ergibt sich kein eindeutiges Bild bezüglich Dichte. Die Erwartung, dass in der Kernzone sowie in Mehrfamilienhäusern eine grössere Dichte anzutreffen ist, bestätigt das Bild auf dem Plan (Beilagen 15, 16). In den restlichen Quartieren – mehrheitlich Einfamilienhausquartiere – lässt sich dazu kein eindeutiges Muster erkennen.

7 Baulandreserven und Verfügbarkeit

Weitere wichtige Hinweise zur Entwicklung der Gemeinde ergeben die heute rechtmässig eingezonten, aber noch nicht bebauten Bauparzellen, sowie die Frage, ob diese verfügbar sind oder nicht. Auch dazu wurde ein Arbeitsplan erstellt (Beilage 8).

7.1 Baulandreserven

RPG Art. 15

Grundsätzlich ist eingezontes Bauland innerhalb von 15 Jahren seiner vorgesehenen Nutzung zuzuführen (RPG Art. 15). Die nicht überbauten oder nicht verfügbaren Bauparzellen sind das Entwicklungspotenzial einer Gemeinde, eine nicht verfügbare Bauparzelle hindert die Gemeinde an ihrer Entwicklung.

Situation in Lohn-Ammannsegg

Zurzeit verfügt Lohn-Ammannsegg über Baulandreserven im Umfang von 6.39 ha (Stand: Dezember 2017). Rund 50% der unbebauten Bauzonen liegen in der Wohnzone W2. Auffällig ist die starke räumliche Verteilung der Baulandreserven. Trotzdem sind einige zusammenhängende unbebaute Flächen (> 2'500 m²) vorzufinden.

Tabelle 5 Unüberbaute Bauzone in Hektar ha (Stand Dezember 2017)

| | Wohnzone W2 | Kernzone | Gewebezone mit Wohnnutzung | Industriezone | öBA | Hofstattzone | Total |
|--|--------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------------|-------------|---------------------|--------------|
| Einzelparzelle | 2.35 | 0.06 | - | - | 0.31 | 0.32 | 3.04 |
| Zusammenhängende Flächen > 2'500m ² | 0.93 | - | 1.22 | 0.93 | 0.27 | - | 3.35 |
| Fläche Total | 3.28 | 0.06 | 1.22 | 0.93 | 0.58 | 0.32 | 6.39 |

Verfügbarkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes sind Bauzonen so festzulegen, «(...) dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.». Sie sind – wie es der Name schon sagt – für die Nutzung und damit für eine Überbauung vorgesehen. Trotzdem ist die Verfügbarkeit des unbebauten Baulands nicht in jedem Fall gegeben. Oft werden die Grundstücke als Garten genutzt oder für die nächste Generation reserviert.

7.2 Verflüssigung von Bauland

Durchsetzung

Die Gemeinden sind gemäss Richtplan dazu angehalten, «Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen» (Planungsauftrag an Gemeinden S-1.1.15). Dabei stützt sich der Richtplan auf das Raumplanungsgesetz, das in Art 15a die Förderung der Verfügbarkeit von Bauland thematisiert. Im kantonalen Planungs- und Baugesetz wird dies in § 26^{bis*} konkretisiert und die «vertragliche Bauverpflichtung» als Instrument für den Gemeinderat zur Sicherung der Überbauung von neuem Bauland zur Verfügung gestellt¹ - allerdings beschränkt sich dieser Artikel auf Neueinzonungen, die Anwendbarkeit auf bereits eingezontes Bauland ist fraglich.

Bauverpflichtungen

Mit den Eigentümer/innen von neu eingezontem Bauland werden gemäss Art. 26^{bis*} PBG vertragliche Bauverpflichtungen abgeschlossen und damit die Überbauung innerhalb von 10 Jahren gesichert. Die Bauver-

¹ § 26^{bis*} Vertragliche Bauverpflichtung: «¹Der 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.»

pflichtungen werden im Grundbuch eingetragen und sind vor der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision von der Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen.

Umfrage bei den Grundeigentümer/innen

Um die Ausgangslage in der Gemeinde Lohn-Ammannsegg bezüglich der Bebauungsabsichten zu erheben, hat die Planungskommission im Auftrag des Gemeinderats im Dezember 2017 eine Umfrage bei allen Grundeigentümer/innen von unbebauten Bauparzellen durchgeführt. Diese wurden befragt, ob Bebauungsabsichten bestehen und, falls ja, in welchem Zeithorizont dies geschehen soll. Gut 20% der unbebauten Bauzonen sind laut dieser Antworten aus der Umfrage nicht verfügbar und / oder werden heute als Garten genutzt. Die Resultate dieser Umfrage sind im Anhang V zu finden und in den Plan der unbebauten Bauzonen (Beilage 8) eingeflossen.

Aktiv als Grundeigentümerin entwickeln

Die Gemeinde Lohn-Ammannsegg ist selber Eigentümerin von unbebautem Bauland und betreibt seit einigen Jahren eine aktive Bodenpolitik (siehe Kapitel 7.4). Diese Grundstücke können gezielt entwickelt und zum richtigen Zeitpunkt auf den Markt gebracht werden. Dieses Bauland ist somit verfügbar. Es existiert zudem eine Studie, die sich mit einer Strategie für das gemeindeeigene Bauland auseinandersetzt (Beilage 22).

Keine gesetzlichen Grundlagen für die Mobilisierung

Die kurz- bis mittelfristig nicht für eine Entwicklung zur Verfügung stehenden Parzellen sind hauptsächlich kleinere, nicht zusammenhängende Parzellen in den Wohnquartieren. Der Gemeinde steht keine gesetzliche Grundlage für eine aktive Verfügbarmachung von ungenutztem Bauland zur Verfügung. Die Möglichkeiten beschränken sich auf Gespräche und das Ausloten der Möglichkeiten im Einverständnis der Grundeigentümer/innen.

Aktives Dranbleiben an unbebautem Bauland

In regelmässigen Abständen wird bei den Grundeigentümer/innen von unbebautem Bauland auf der Basis der Rückmeldungen aus der Umfrage vom Dezember 2017 nachgefragt, inwieweit sich die Absichten verändert haben. Mit den Eigentümer/innen einer grösseren Parzelle wird zum Zeitpunkt der Mitwirkung das Gespräch gesucht und das weitere Vorgehen besprochen.

7.3 Auszonungspotenzial

Keine Auszonungen vorgesehen

Hinsichtlich der Verfügbarkeit der unbebauten Bauzonen wurden in der Plako und im Gemeinderat mögliche Auszonungsflächen diskutiert. Die Siedlungsstruktur von Lohn-Ammannsegg ist sehr kompakt, die unbebauten Flächen liegen nicht an der Siedlungsgrenze sondern innerhalb der Quartiere. Die Auszonung von einzelnen kleinen, unbenutzten

Bauzonen ist damit raumplanerisch nicht sinnvoll und würde zu einem nicht zweckmässigen Bauzonenplan führen. Zudem sind sämtliche Parzellen erschlossen und baureif. Eine grössere, zusammenhängende Parzelle weist ein gewisses Auszonungspotenzial vor – auf Grund der Rückmeldung bei der Umfrage zu den Absichten der Grundeigentümerschaft sowie der Lage. Im Rahmen der Mitwirkung wird jedoch erst mit dem Grundeigentümer die tatsächliche Bauabsicht geklärt, bevor eine raumplanerische Massnahme ergriffen wird.

7.4 Wohnzone und Gewerbezone mit Wohnnutzung

Die grossen, zusammenhängenden Flächen der heutigen Wohnnutzung W2 gehören fast ausschliesslich der Einwohnergemeinde und können so strategisch eingesetzt werden. Da entlang der Solothurnstrasse einzelne Parzellen zu zwei Zonen gehören, werden in der folgenden Tabelle auch die Rückmeldungen zu den grösseren unbebauten Parzellen «Gewerbe mit Wohnnutzung» dargestellt.

Tabelle 6 Grössere, unbebaute Bauzonen in der Wohn- und Mischzone

| Gebiet | GB Nr. | *Zone | Fläche [m ²] | Bemerkungen |
|-------------------------------|-------------|-------|--------------------------|--|
| Geissstücki | 735, 54, 56 | W2 | 6'466 | Verfügbar, gehört der Einwohnergemeinde |
| Nördlich der Solothurnstrasse | | | | |
| | 1951 | GW | 2'610 | Verfügbar, gehört der Einwohnergemeinde |
| | 49 | GW | 3'715 | Verfügbar, gehört der Einwohnergemeinde |
| | | W2 | 2'827 | |
| | 73 | W2 | 2'436 | Nicht verfügbar, laut Umfrage Dez. 2017 |
| | | GW | 2'848 | |
| | 2050 | GW | 3'018 | Nicht verfügbar, laut Umfrage Dez. 2017 |
| Fläche total | | | 23'920** | Davon rund 65% im Eigentum der Einwohnergemeinde (15'618 m²) |

* Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

** Grund für die Abweichung von 2'436 m² zur vorherigen Tabelle: GB Nr. 73 gehört zwei Zonen an, W2 und GW. Der Teil W2 fällt knapp nicht unter die Kategorie >2'500 m² und wurde deshalb in der Tabelle 6 nicht dargestellt.

7.5 Weitere Zonen

Weiter liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in der Industriezone je eine grosse, zusammenhängende Baulandreserve.

Tabelle 7 Grössere unbebaute Bauzonen in der öBA

| Gebiet | GB Nr. | *Zone | Fläche [m ²] | Bemerkungen |
|---------------------|--------|-------|--------------------------|--|
| Bodenacker | 751 | öBA | 2'727 | Verfügbar, gehört der Einwohnergemeinde (strategische, betriebliche Reserve) |
| Moospitz | 416 | I | 9'325 | Für die betriebliche Weiterentwicklung der Wyss Zäune AG vorgesehen |
| Fläche total | | | 12'052 | |

* Gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

Massnahmen

Die Bautätigkeit in der Gemeinde Lohn-Ammannsegg ist hoch (siehe Kap. 5.2). Zudem ist die Einwohnergemeinde Grundeigentümerin der meisten zusammenhängenden und strategisch wichtigen Flächen, deren Entwicklung für die Gemeinde in absehbarer Zeit nach der Ortsplanungsrevision aktuell werden wird. Mit den Eigentümer/innen von weiteren Bauzonen, die grösser sind als 2'500 m², wird zu gegebener Zeit das Gespräch gesucht. Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg geht davon aus, dass dadurch eine weitere grosse Bautätigkeit der Gemeinde geschehen kann. Weitere Massnahmen zur Verflüssigung von Bauland insbes. von kleineren, nicht zusammenhängenden Parzellen, sind im Moment nicht vorgesehen.

7.6 Reservezone

Nicht eingezontes Landwirtschaftsland

Einen anderen Status als die unbebauten Bauzonen haben die Reservezonen. Diese Zonen sind Landwirtschaftsland und müssen bei der Ortsplanungsrevision überprüft werden.

Reservezone sind zu überprüfen

Gemäss kantonalem Richtplan (genehmigt durch den Bundesrat am 24. Oktober 2018) sind Reservezonen zu überprüfen und – in der Regel – der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen (gem. S-1.1.15, kant. Richtplan):

- 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.

Im aktuell gültigen Bauzonenplan der Gemeinde Lohn-Ammannsegg sind zwei Reservezonen bezeichnet. Beide sind von Bauzonen umschlossen, resp., ergänzen diese sinnvoll:

Tabelle 8

Bestehende Reservezonen (Nichtbauzone)

| Nr. | Gebiet | GB Nr. | Fläche [m ²] | Bemerkungen |
|--------------------------|-------------|------------|--------------------------|----------------|
| 1 | Seeacker | 3075, 3861 | 12'482 | Reservezone W2 |
| 2 | Helgenacker | 3526 | 1'017 | Reservezone W2 |
| Fläche total [ha] | | | 1.36 | |



Abbildung 4: Rechtskräftige Reservezone Gebiet Seeacker
(Grundlage Bauzonenplan, RRB Nr. 2003/506 und Orthofoto, Quelle: geoweb.so.ch)



Abbildung 5: Rechtskräftige Reservezone Gebiet Helgenacker
(Grundlage Bauzonenplan, RRB Nr. 2003/506 und Orthofoto, Quelle: geoweb.so.ch)

8 Angestrebte 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.

Mit dieser Absicht ist im Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von rund 3'360 Personen zu erwarten. Der Kanton hat das 1%-Wachstum in seiner Stellungnahme vom 2.11.2012 bestätigt, hat allerdings 5 Jahre später diese Beurteilung revidiert (siehe folgendes Kapitel).

Am 31. Dezember 2017 zählte die Gemeinde Lohn-Ammannsegg 2'809 Einwohnerinnen und Einwohner, Ende 2018 sind es 2'817.

Neben der Ortsplanungsrevision werden weitere Planungen der Gemeinde – beispielsweise die Infrastrukturplanung – auf eine Bevölkerungszahl von rund 3'500 Personen in 15 Jahren ausgerichtet.

8.1 Kantonale Bevölkerungsprognose

Veränderte kantonale Bevölkerungsprognosen

Die kantonale Bevölkerungsprognose, welche dem Leitbild zu Grunde lag, wurde in der Zwischenzeit überarbeitet. Es gilt neu die Bevölkerungsprognose von März 2017. Diese sagt für Lohn-Ammannsegg ein deutlich kleineres Wachstum voraus als die vorherige Prognose: Es werden im Jahr 2035 gemäss Kanton knapp 2'900 Personen erwartet. Dies weicht um 140 Personen von der vorherigen Prognose ab und würde verglichen mit der Bevölkerung von Ende 2018 lediglich ein Wachstum von zusätzlichen knapp 80 Personen bedeuten.

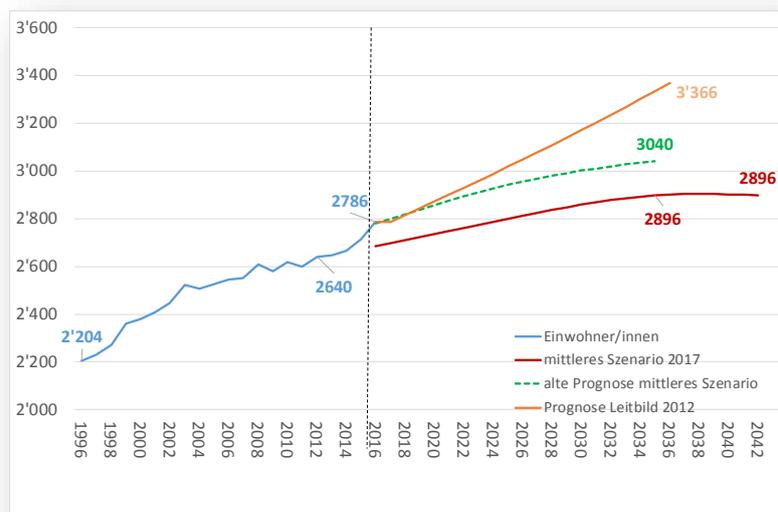


Abbildung 6: Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognosen Kanton, Prognose Leitbild 2012

Kritische Haltung des Kantons

In seinem Vorprüfungsbericht zur Ortsplanung hat der Kanton aufgrund der angepassten Bevölkerungsprognose die mit der OPR angestrebte Bevölkerungszahl von 3'360 als zu gross bezeichnet und in Frage gestellt. In der Folge wurde dies in der Planungskommission und im Gemeinderat erneut kritisch diskutiert. Die erwartete und angestrebte Zahl von 3'360 wurde dabei bestätigt.

8.2 Faktoren der Bevölkerungsentwicklung

Folgende Gründe stützen die Haltung des Gemeinderats bezüglich der angestrebten Bevölkerungszahl:

Standortattraktivität

Die Lage von Lohn-Ammannsegg als «Tor zum Bucheggberg» und mit einer hervorragenden Anbindung an das Verkehrsnetz leistet einen Beitrag zur Attraktivität der Gemeinde als Wohnort. Mit dem Ausbau der RBS-Verbindungen bis ins Jahr 2023 wird diese Standortattraktivität noch erhöht: Die Geleise auf der Strecke Solothurn – Bern werden doppelspurig geführt, die Züge verlängert und die Bahnhöfe entlang der Strecke angepasst. Zudem wird der Viertelstundentakt eingeführt. Diese Standortgunst hat nicht nur einen Einfluss auf die Nachfrage nach Bauland resp. Wohnraum, sie verpflichtet die Gemeinde auch, an raumplanerisch sinnvoller Lage Bauland zur Verfügung zu stellen.

Bisherige Entwicklung

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung zeigt nach wie vor einen deutlichen Anstieg. So wohnten am 31.12.2018 bereits 2'817 Personen in Lohn-Ammannsegg.

| | |
|---|--|
| Aktuelle Bautätigkeit | Die aktuelle Bautätigkeit und die Nachfrage nach Wohnraum: Bei 2 Personen pro Wohnung sind alleine durch die Neubauprojekte rund 220 neue Einwohner/innen zu erwarten (siehe Kapitel 5.3). |
| Vorhandene Nachfrage | Der Verkauf der Eigentumswohnungen im 2019 fertig gestellten «Wyss-Hochhaus» zeigt, dass eine grosse Nachfrage nach Wohnungen vorhanden ist und die erwartete und angestrebte Entwicklung tatsächlich stattfindet. |
| Aktive Bodenpolitik der Gemeinde | Verfügbarkeit von grossen, zusammenhängenden Flächen im Eigentum der Einwohnergemeinde, können gezielt durch die Gemeinde selber entwickelt werden: Die gemeindeeigenen unbebauten Bauzonen bieten Platz für rund 150 Einwohner/innen bei einer geforderten Dichte von 100 EW/ha. |
| Altersstruktur | Die Gemeinde Lohn-Ammannsegg hat Potenzial, denn gut 40% der Bevölkerung ist unter 40-jährig. Die grösste Altersgruppe ist jedoch diejenige der 40-64-Jährigen und auch die 65-79-Jährigen sind stark vertreten. Damit wird sich der Generationenwechsel in Einfamilienhausquartieren abzeichnen. |
| Massnahmen zur Verdichtung | Im Rahmen der OPR wird das Verdichtungspotenzial geprüft und so künftig eine grössere Einwohnerdichte pro ha zugelassen. Weiter sind die Bestimmungen aus Art. 15 sowie Kap. S-1-1 «Siedlungsgebiet und Bauzonen» des kantonalen Richtplans massgebend. |
| Entscheid GR | Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg hat die im Räumlichen Leitbild 2012 festgelegte erwartete Bevölkerungsentwicklung auch vor dem Hintergrund der aktualisierten, tieferen Prognosen des Kantons bestätigt. An der Zielgrösse der Bevölkerung von +1% pro Jahr wird festgehalten. Die erwartete Zahl von 3'360 Einwohner/innen im Jahr 2035 bildet deshalb die Grundlage der Ortsplanungsrevision und liegen der Ermittlung des Baulandbedarfs zu Grunde. |

9 Ermittlung Baulandbedarf

Eine der Hauptaufgaben der OPR ist die Ermittlung des Bauzonenbedarfs für die nächsten 15 Jahre. Es wird unterschieden zwischen dem Bedarf an Wohnzone, Gewerbe-/Mischzone, Arbeitszone und Zone für öffentliche Nutzung.

9.1 Baulandbedarf Wohnen

Berechnung

Mit dem theoretischen Fassungsvermögen wird berechnet, für wie viele Einwohner/innen die aktuell rechtsgültig eingezonten Bauzonen noch Platz bieten. Das Fassungsvermögen für Lohn-Ammannsegg wurde auf der Grundlage der Angaben der Kapitel 5.15 «Bautätigkeit» sowie Kapitel 7 «Baulandreserven und Verfügbarkeit» berechnet. Das theoretische Fassungsvermögen ist als Momentaufnahme zu verstehen und wird zu einem frühen Zeitpunkt in der Ortsplanung berechnet. Diese Berechnungen stellen den «Ausgangswert» und die Grundlage für die weiteren Berechnungen in der Ortsplanungsrevision dar.

Hinweis zu den Daten

Die Erhebung der grundlegenden Angaben im Zusammenhang mit dem Fassungsvermögen (vor und nach OP-Revision) erfolgte anhand aktueller, anonymisierter Daten der Einwohnerkontrolle. Die Angaben z.B. zu «Einwohner pro Hektare» oder «Einwohner ausserhalb Bauzone» sind somit sehr präzise.

Stand vor OPR: Dichte Total

Aus dem aktuellen theoretischen Fassungsvermögen geht hervor, dass bei einer Einwohnerzahl von 2'786 (Stand 31.12.2016, 36 Personen wohnen ausserhalb der Bauzone) in der unbebauten Bauzone eine Kapazität für weitere 155 Personen besteht (siehe Anhang I). Das bedeutet, dass die heutige Bauzone ein totales Fassungsvermögen von 2'941 Personen aufweist.

Diese Berechnung basiert auf den grundsätzlichen Dichtewerten (Einwohner/in pro Hektar) pro Zone und ist der Stand vor OPR. Die zwischen 2003-2017 überbauten Parzellen wurden mit den tatsächlichen Dichten gerechnet, die noch unbebauten jedoch mit den allgemeinen und tieferen. Es ist noch kein Verdichtungspotenzial der heute bereits bebauten Bauzonen eingerechnet und auch die unbebauten Bauzonen wurden ohne verdichtete Bauweise behandelt.

Stand vor OPR: Dichtewerte 2003-2017

Geht man davon aus, dass die noch unbebauten Parzellen mit einer vergleichbaren Dichte überbaut werden wie dies seit 2003 geschehen ist, ergibt es ein etwas anderes Bild. In der unbebauten Bauzone ist dann nämlich eine Kapazität von 275 Personen auszumachen (siehe Anhang I) und die heutige Bauzone weist sodann ein Fassungsvermögen von 3'059 Personen auf.

Der Baulandbedarf für Wohnnutzung ergibt sich aus den kommunalen Absichten, die im Räumlichen Leitbild mit der Zielgrösse der Bevölkerung dargestellt worden sind und aus weiteren Faktoren.

9.2 Weiterer Baulandbedarf

Der Bedarf an Flächen für öffentliche Nutzungen (öBA) steht in direktem Zusammenhang zur Erwartung der Bevölkerungsentwicklung. Durch die steigende Zahl der Schüler/Innen wird die Schul- und Sportinfrastruktur im Schuljahr 2021/2022 an ihre Kapazitätsgrenze kommen. Es besteht Bedarf an neuen öBA-Flächen für die nächsten 15 Jahre. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden aus diesem Grund die bestehenden Flächen öBA gesichert sowie eine neue Fläche in unmittelbarer Nähe zum Schulareal neu als öBA ausgeschieden. Der Gemeinderat hat eine Analyse zu den zukünftig benötigten Infrastrukturbauten (Schule, Werkhof, Feuerwehr, Gemeindeverwaltung) in Auftrag gegeben.

Baulandbedarf für Gewerbe-/Mischzone

Der Gemeinderat geht im Gebiet um den Bahnhof von einer Zunahme der Nachfrage nach Gewerbe-/ Mischzonen aus. Dies ist auch im planerischen Entwicklungskonzept explizit gefordert, was die Revision der Ortsplanung aufnimmt. Die bestehenden Gewerbebezonen werden auch weiterhin Gewerbezone bleiben.

Baulandbedarf für Arbeitszone

Im Gebiet um den Bahnhof Lohn-Lüterkofen gibt es noch unbebaute Bauzonen für Arbeitsnutzung. Rechnerisch besteht somit kein Bedarf an Neueinzonungen. Allerdings können sich nicht alle Betriebe am heutigen Standort weiterentwickeln. Es wurden aber keine Begehren für Erweiterungen der Arbeitszone im Gebiet des Bahnhofs gestellt. Diese Interessenabwägung wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgenommen (siehe auch Kapitel 16.4, Interessenabwägung).

10 Quartieranalyse

Die aufgezeigte erwartete Bevölkerungsentwicklung wird im bereits bebauten Gebiet resp. durch das Überbauen von Baulandreserven sowie das Einzonieren von Reservezonen innerhalb des Siedlungsgebiets aufgefangen. Diese Innenentwicklung und Verdichtung muss mit grosser Sorgfalt geschehen und für die gewachsenen Quartierstrukturen verträglich sein.

Quartierverträgliche Verdichtung

Die geforderte Innenentwicklung und Verdichtung geht einher mit der Forderung nach Qualität. Verdichten nur des Verdichtens Willen ist nicht die Absicht. Eine Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets muss Rücksicht nehmen auf das Bestehende, heutige Qualitäten erkennen und abbilden und so eine quartierverträgliche Verdichtung ermöglichen.

Analyse des Siedlungsgebiets

In intensiver Auseinandersetzung mit den gewachsenen Strukturen der Gemeinde Lohn-Ammannsegg wurde deshalb von den Fachleuten für Städtebau und Verdichtung des Planungsteams – werk1 architekten und planer AG, olten – eine Quartieranalyse erarbeitet (Beilage 18). Diese beurteilt den heutigen Zustand des Siedlungsgebiets im Kontext zur historischen Siedlungsentwicklung und macht Aussagen zu

- Grad der Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand,
- Potenzial an eingezonten, unbebauten Parzellen sowie
- möglichen Ergänzungen des Siedlungsgebiets im Sinne von Entwicklungspotenzial (Einzonung von Reservezonen)

Ziel der Quartieranalyse

Die Quartieranalyse hat zum Ziel, die Qualitäten der Quartiere zu benennen und als Basis für die Erarbeitung des Zonenplans und Zonenreglements Empfehlungen für die Verträglichkeit und die Möglichkeiten der (Nach-)Verdichtung im Sinn einer Innenentwicklung abzugeben. Der Erhalt von quartierspezifischen Merkmalen und Charakteristiken steht hierbei im Vordergrund.

Die Quartieranalyse kommt zu folgender Quartiereinteilung für Lohn-Ammannsegg:

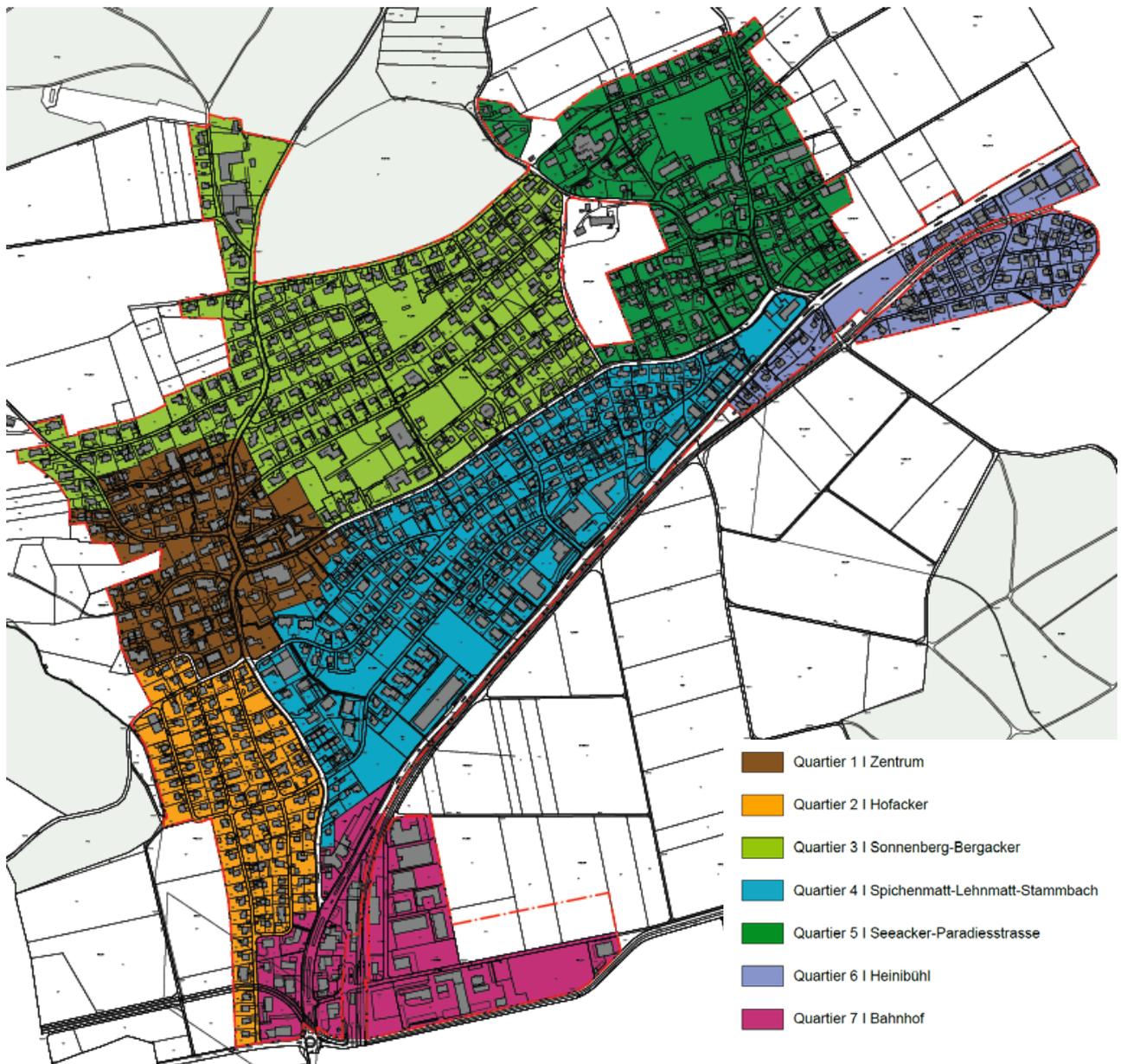


Abbildung 7 Einteilung und Benennung der Quartiere gemäss Quartieranalyse (werk1, Juni 2018)

Von der externen Aussensicht...

Die Quartieranalyse ist ein Fachbericht der Experten in Sachen Städtebau und bildet damit die fachliche «Aussensicht» auf Lohn-Ammannsegg ab. Diese Aussensicht lieferte der Planungskommission zahlreiche objektive Hinweise zur Diskussion der neuen Zonierung und der Formulierungen im Zonenreglement.

...zur umsetzungsorientierten Innensicht

Um die wertvollen Inhalte der Quartieranalyse sowie die daraus entstandenen intensiven Diskussionen zwischen Planungskommission und Fachexperten auch in Zukunft nutzen zu können, wurden nach der Konsolidierung der Quartieranalyse für jedes Quartier Merkblätter erarbeitet.

Diese stellen die Verbindung zwischen der Quartieranalyse und der Ortsplanung dar und zeigen auf, welche Qualitäten der Quartiere auf welche Art weiterhin gesichert werden sollen. In die Quartiermerkblätter sind neben der fachlichen Meinung die lokalen Kenntnisse aus Planungskommission und Gemeinderat eingeflossen.

Status Quartiermerkblätter

Die Quartiermerkblätter stellen die Innensicht der Gemeinde dar und stellen das Bindeglied zwischen der Quartieranalyse und dem Zonenreglement dar. Im Zonenreglement wird in unterschiedlichen Paragraphen auf sie verwiesen. In diesem Sinne stellen die Quartiermerkblätter verbindliche Richtlinien für die Erarbeitung von Gestaltungsplänen und insbesondere die Herleitung der (Richt-)projekte dar. Weiter dienen sie der Baukommission bei der Beurteilung von Baugesuchen und sie stehen Privaten bei ihren Vorhaben zur Verfügung.



Teil C PLANUNGSGEGENSTAND

11 Änderungen «Bauzonenplan»

Änderungsplan

Die folgende Auflistung zeigt die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan. Diese sind auch auf dem Änderungsplan dargestellt (Beilage 11). Die Auflistung ist nicht abschliessend, die aufgeführten Punkte werden in den folgenden Kapiteln näher erläutert.

- Bestehende Zonierung: Die bestehende Zonierung wurde gesamthaft überprüft und auf die amtliche Vermessung (heutige Parzellierung nach der neuen Landesvermessung LV95) angepasst. Dies hat zu minimalen Anpassungen geführt (Arrondierungen).
- Die Zonenzuteilung wurde gesamthaft auf der Basis der tatsächlichen Situation und der Quartieranalyse überprüft und überarbeitet. Insbesondere wird die Wohnzone 2-geschossig (W2) in zwei Bereiche aufgeteilt (W2a und W2b) und aus Gründen der Quartierverträglichkeit teilweise mit Baubeschränkungen belegt. Neu wird eine Wohnzone 3-geschossig ohne Attika (W3) eingeführt.
- Die Gewerbezone wurde überprüft. Als Folge davon wird die GW3 präzisiert und im Quartier Bahnhof eine neue «Zentrumszone Bahnhof» geschaffen, um die planerischen Absichten des Entwicklungskonzeptes zum Bahnhof Lohn-Lüterkofen umzusetzen.
- Die heutige Industriezone wird gesamthaft aufgehoben und durch eine Arbeitszone (teilweise mit Lärmempfindlichkeitsstufe 4) ersetzt. Die heutige Industriezone Oberwald wird in eine Mischzone Oberwald umgezont.
- Es werden diverse Um-, Auf- und Einzonungen vorgenommen. Die Wesentlichen werden nachfolgend im Detail erläutert und sind auch im Änderungsplan dargestellt.
- Im Bereich der Kernzone im Dorfteil Lohn werden verschärfte Vorschriften an die Gestaltung von Bauvorhaben erlassen
- Die Gebäude mit kommunalem Schutzstatus «erhaltenswert» und «schützenswert» wurden überprüft und angepasst. Eine neue Kategorie «kommunal geschützte Objekte» wird eingeführt.
- Gestaltungsplanpflicht: Auf gewissen strategisch wichtigen Parzellen gilt neu die Gestaltungsplanpflicht. Eine generelle Gestaltungsplanpflicht besteht in der Kernzone, in der Zentrumszone Bahnhof, in der Mischzone Oberwald und in der Arbeitszone.
- Der Parkplatz des Restaurants Sternen liegt neu in der Gewerbezone GW3, allerdings mit einer Baubeschränkung.

- Die Kernzone ist neu der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt.
- Die beiden Reservezonen werden eingezont, die Reservezone Seeacker (GB Nr. 3861, 3075) sowie die südlich davon gelegene Parzelle GB Nr. 3226 neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.
- Neu als Spezialfall eingezont wird der nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Hof auf GB Nr. 3317.
- Wald und Hecken: Übernahme der Wälder und Hecken gemäss amtlicher Vermessung sowie Darstellung der Waldfeststellungslinien.
- Ergänzende Hinweise: Der Bauzonenplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden sowie den geschützten archäologischen Fundstellen ergänzt. Dabei werden die archäologischen Fundstellen im Plan dargestellt (orientierend); auf die Darstellung der belasteten Standorte / Altlasten sowie der schadstoffbelasteten Böden wird verzichtet und stattdessen auf die entsprechenden kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

11.1 Anliegen aus der Bevölkerung

Im Lauf der Arbeiten an der Ortsplanungsrevision sind vier Anliegen von Privatpersonen an die Einwohnergemeinde herangetragen worden (Stand November 2018). Drei Anliegen betreffen den Bauzonenplan, eines ist als Hinweis für die Formulierung im Zonenreglement zu verstehen. Sie wurden diskutiert und sind teilweise in die Überarbeitung der Ortsplanung eingeflossen.

Tabelle 9

Begehren aus der Bevölkerung und Beurteilung durch den Gemeinderat (Stand 14.11.2018)

| Nr. | Parzelle / Ort | Begehren | Beurteilung Gemeinderat |
|-----|----------------|--|---|
| 1 | GB Nr. 3264 | Umzonung der Parzelle des Altersheims in eine 4-geschossige Zone, um die betriebsbedingten Umbauten und Anpassungen vornehmen zu können. | Dem Begehren wird entsprochen. Neu liegt die Parzelle GB Nr. 3264 der 4-geschossigen Altersheimzone. |
| 2 | GB Nr. 1048 | Umzonung in die Kernzone | Dem Begehren wird entsprochen. Neu liegt die Parzelle GB Nr. 1048 in der Kernzone. |
| 3 | GB Nr. 309 | Einzonung von Landwirtschaftsland in Bauland | Dem Begehren wird nicht entsprochen. Die Parzelle liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes, eine Einzonung ist in dieser Ortsplanungsrevision nicht vorgesehen. |
| 4 | Grundsätzlich | Anregung zu Änderung der Bauverbotzone beim Rücksprung auf Attikaterasse | Das Begehren wird zur Kenntnis genommen. Kantonales Recht, kann in der OPR nicht anders gehandhabt werden. |
| 5 | GB Nr. 3317 | Einzonung des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Teils des Hofes | Dem Begehren wird entsprochen. Das Wohnhaus und die Scheune werden eingezont. |

Zusätzlich zu diesen spezifischen Anliegen gehen auf der Einwohnergemeinde regelmässig 1-2 Anfragen nach Bauland pro Woche ein.

11.2 Neuorganisation der Zonen im Allgemeinen

Heute nur eine 2-geschossige Wohnzone W2

Die aktuell rechtsgültige Ortsplanung Lohn-Ammannsegg kennt für das ganze Gemeindegebiet nur eine Wohnzone, die 2-geschossige Wohnzone W2. Abgesehen von den Gewerbe- und Industrieflächen und der Kernzone sowie einigen Parzellen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen liegt praktisch das gesamte Siedlungsgebiet in dieser Zone. Die aktuell rechtsgültigen Zonenvorschriften der W2 lassen auf dem ganzen Gemeindegebiet relativ grosse Baukörper und Mehrfamilienhäuser zu.

Nicht quartierverträgliche Entwicklung

Dies hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass in einigen Quartieren Objekte erstellt wurden, die nun als Fremdkörper wahrgenommen werden, da sie mit ihrem Volumen, der Körnigkeit und der Höhe zu wenig den gewachsenen Strukturen der Quartiere entsprechen.

Quartiere schonen und verdichten, wo sinnvoll

Eine der Zielsetzungen der Ortsplanung war deshalb, die Wohnzonen zu differenzieren. Einerseits sollen damit die gewachsenen, identitätsstiftenden und charakteristischen Strukturen der Gemeinde geschont werden. Andererseits soll an den dafür geeigneten und raumplanerisch sinnvollen Lagen eine verdichtete Bauweise zugelassen und mit den entsprechenden Vorschriften gefördert werden.

Quartieranalyse als Grundlage

Als Grundlage für die Diskussion der neuen Organisation der Zonen dient die Quartieranalyse von werk1 architekten und partner ag (Juni 2018, Beilage 18). Die Quartieranalyse teilt das Siedlungsgebiet Lohn-Ammannsegg in sieben Quartiere ein und beschreibt mit der fachlichen Aussensicht das Potenzial von Innenentwicklung und Verdichtung sowie die Verträglichkeit von solchen Massnahmen (siehe auch Anhang III). Basierend auf diesen fachlichen Inputs und ergänzt mit den lokalen Ortskenntnissen konnte die Zonierung in der Planungskommission und dem Gemeinderat fundiert diskutiert werden.

Quartierverträgliche Verdichtung

Es wurde mehrmals intensiv über die «quartierverträgliche» Verdichtung und die damit zusammenhängende neue Zonierung sowie die in den Zonenvorschriften festgelegten Baumasse und Nutzungsziffern diskutiert. Die Haltung der Gemeinde ist klar: Zu den bestehenden Qualitäten der Quartiere muss Sorge getragen werden. Die Qualitäten der historisch gewachsenen Quartiere mit den grossen Gärten dürfen nicht mit einer generellen Verdichtungsforderung gemindert werden. Aber: Verdichtung soll dort ermöglicht und unterstützt werden, wo es raumplanerisch Sinn macht und für das Ortsbild der Gemeinde erwünscht ist.

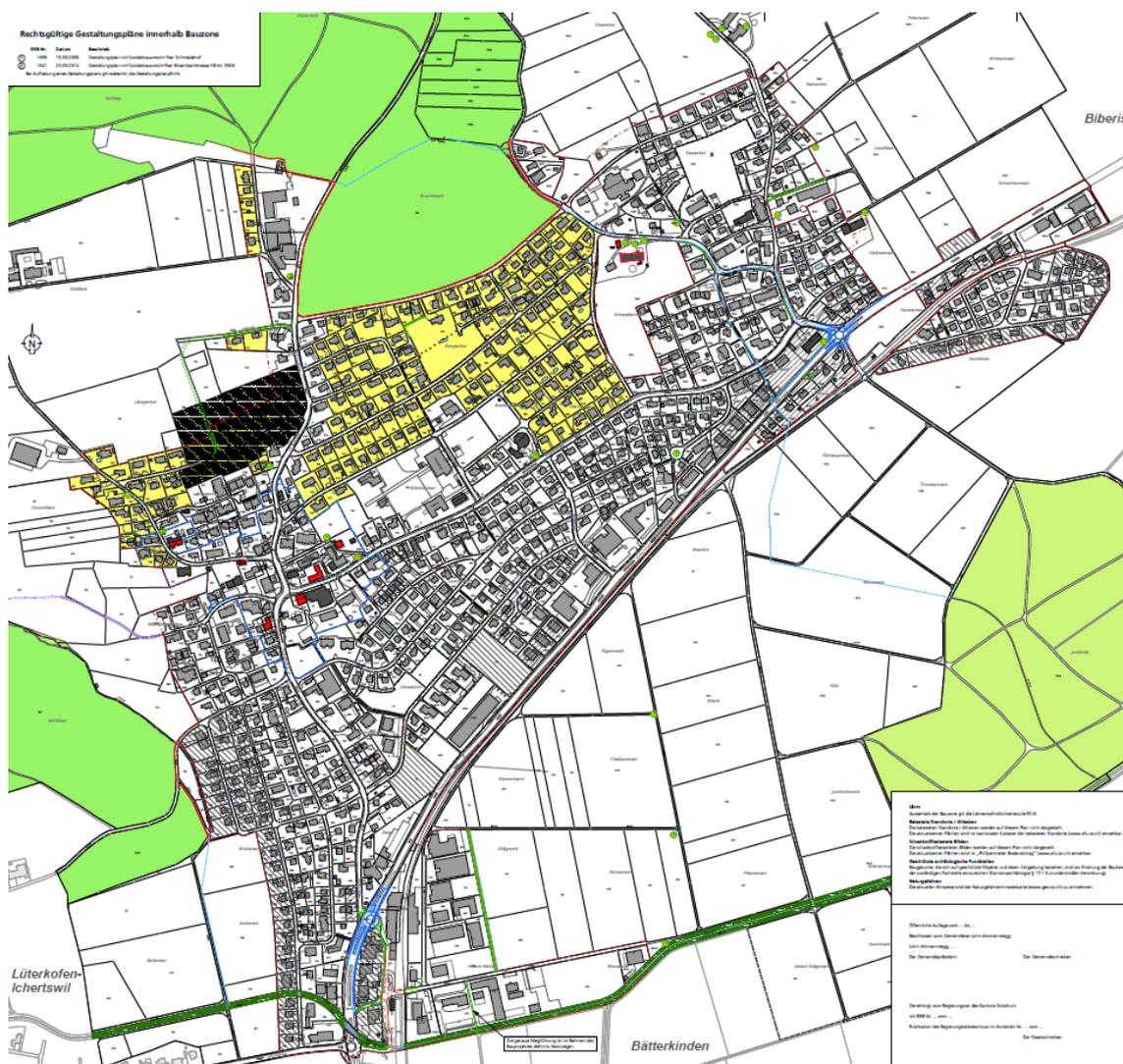
Aufteilung der Wohnzone W2

Als Folge davon wird es in der Gemeinde Lohn-Ammannsegg auch weiterhin Quartiere in der W2 mit einer relativ geringen baulichen Dichte geben.

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Wohnzone W2a

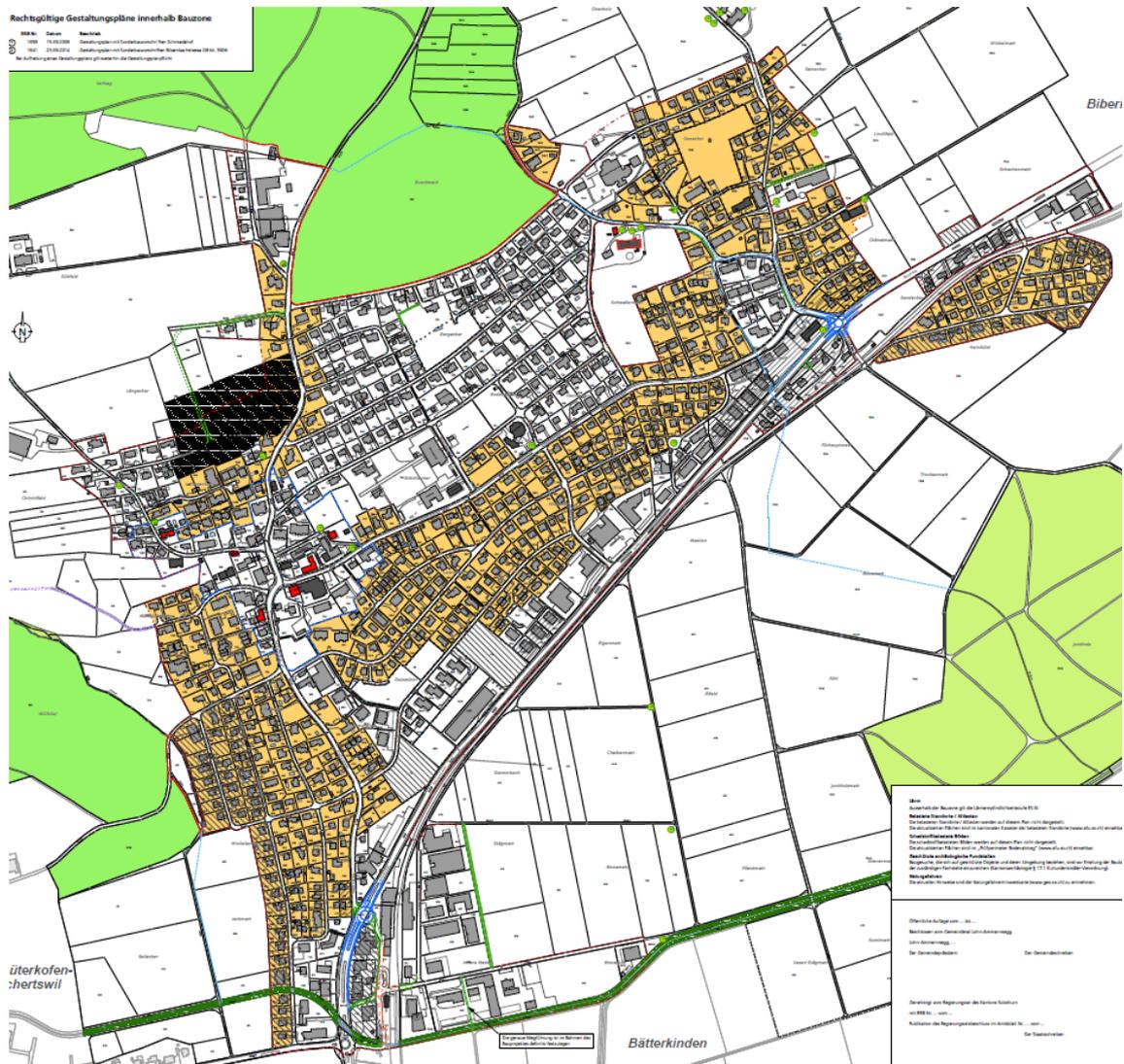
Die Wohnzone W2a erstreckt sich über den grössten Teil des Quartiers «Sonnenberg – Bergacker». In dieser Zone soll explizit eine weniger dichte Bauweise möglich bleiben. Nicht mehr zulässig ist in dieser Zone das Erstellen von Mehrfamilienhäusern, da diese nicht in die gewachsene Struktur passen und in der Wohnzone W2a als nicht quartierverträglich eingestuft werden.



Neue Wohnzone W2a

Wohnzone W2b

Die dichtere Zone W2b erstreckt sich über grosse Teile des Quartiers «Seeacker – Paradiesstrasse», «Spichermatt – Lehnmatte – Stammbach» und «Hofacker», «Heinibühl» sowie entlang der Alten Bernstrasse nördlich der Kernzone im Dorfteil Lohn. Im Heinibühl sowie im Bereich um die Hofackerstrasse gibt es allerdings jeweils ein Gebiet mit Baubeschränkungen für Mehrfamilienhäuser im Bereich der Siedlungsgrenze.



Neue Wohnzone W2b

Diese neue Einteilung der Wohnquartiere in die Zonen W2a und W2b basieren einerseits auf den Empfehlungen aus der Quartieranalyse, andererseits auf der tatsächlich gebauten Situation und der von Planungskommission und Gemeinderat beabsichtigten weiteren Entwicklung. Die neue Organisation der W2-Zonen spiegelt sich auch in den Baumassen wieder. Diese variieren in den beiden W2-Zonen in folgenden Vorgaben:

- Zulässigkeit eines Attikageschosses (nur in W2b zugelassen)
- Maximale Gebäudelänge (20m resp. 30m)
- Überbauungsziffer (25% resp. 28%, wobei in der W2a die Doppel Einfamilienhäuser ebenfalls eine ÜZ von 28% aufweisen dürfen)

Neue Zonen mit grösserem Verdichtungspotenzial

Um gezielt und an den raumplanerisch sinnvollen Orten eine verdichtete Bauweise zu fördern, wird die 3-geschossige Wohnzone W3 ohne Attika eingeführt. Diese reagiert auf das tatsächlich Gebaute und lässt weiterhin eine dichtere Bebauung zu. In dieser neuen Zone liegen auch einige noch unbebaute, grössere zusammenhängende Bauzonenreserven. Mit den neu zulässigen Baumassen wird eine Verdichtung an diesen Orten gefördert und die heute noch unbebauten Bauzonen können mit einer grossen Einwohnerdichte beplant werden.

Quartierspezifische, qualitative Verdichtung gefördert

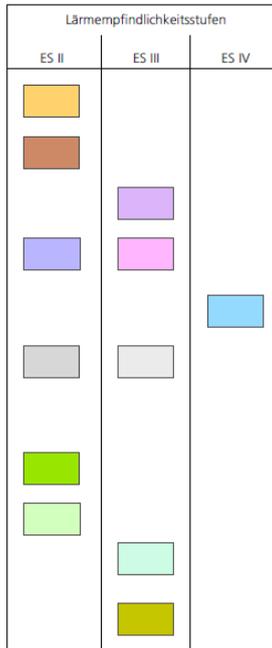
Mit dieser fundierten, mehrfach diskutierten und auf die Gemeinde abgestimmten Strategie der quartierverträglichen Verdichtung wird nicht nur der raumplanerische Auftrag der Verdichtung wahrgenommen. Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg stellt damit sicher, dass auch unter dem Vorzeichen der Verdichtung die Qualitäten und die für die Bevölkerung der Gemeinde identitätsstiftenden Charaktereigenschaften der Gemeinde nicht verloren gehen.

Maximale Überbauungsziffer ÜZ pro Zone

Mit der vorliegenden Ortsplanung ändert sich die Bemessung der Nutzungsziffer von der Ausnutzungsziffer auf die Überbauungsziffer (siehe Kapitel 15.1). Damit wird die Berechnung der Nutzung pro Parzelle einfacher: Massgebend wird der Fussabdruck der Gebäude (das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Landfläche). Diese Nutzungsziffer wurde für die neuen Zonen diskutiert und pro Zone auf einem Maximalwert begrenzt. In die Überlegungen eingeflossen ist einerseits die heute bebaute Situation. Diese lieferte als Ist-Analyse die Basis der Diskussion. Mit den Fachinputs aus der Quartieranalyse und unter Berücksichtigung der angemessenen, quartierverträglichen Verdichtung wurden anschliessend die maximalen ÜZ pro Zone festgelegt. Insbesondere in der Zone W2a, wo die ÜZ am geringsten ist, wurden die bestehenden sowie allfällige neue Doppel Einfamilienhäuser mit einer etwas grösseren ÜZ versehen, um dieser Art der quartierverträglichen Verdichtung nicht im Weg zu stehen.

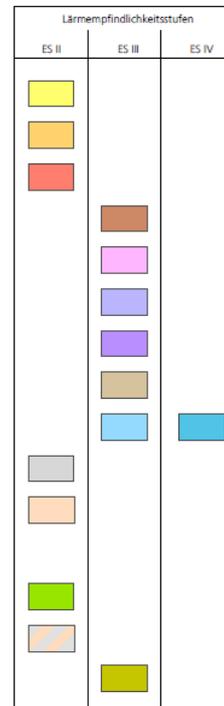
Wesentliche Änderungen der Zonierung im Bauzonenplan

Die dargelegten Überlegungen führen zu folgenden wesentlichen Änderungen im neuen Bauzonenplan:



- Bauzonen**
- Wohnzone
 - Kernzone
 - Mischzone
 - Gewerbezone mit Wohnnutzung
 - Industriezone
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Eingeschränkte Bauzonen**
- Hofstattzone
 - Spezialzone Tierpark Altersheim
 - Spezialzone Parkplatz Sternen
 - kommunale Uferschutzzone

Zonierung vor OPR



- Bauzonen**
- Wohnzone 2-geschossig
 - Wohnzone, 2-geschossig dicht
 - Wohnzone 3-geschossig (ohne Attika)
 - Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenreglement §4
 - Gewerbezone mit Wohnnutzung 3-geschossig
 - Mischzone Oberwald
 - Zone für Hohe Bauten
 - Zentrumszone Bahnhof mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenreglement §4
 - Arbeitszone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss Zonenreglement §4
 - Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - Altersheimzone
- Eingeschränkte Bauzonen**
- Kommunale Hofstattzone
 - Tierparkzone Altersheim
 - Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone

Zonierung nach OPR

Die Neuordnung der Zonen ist dem neuen Bauzonenplan sowie dem Änderungsplan zu entnehmen.

11.3 Einzonungen

| | |
|---|---|
| Gut begründet | Neueinzonungen sind mit dem neuen Raumplanungsgesetz und mit dem neuen Richtplan des Kantons Solothurn nur noch in sehr gut begründeten Fällen möglich. Im Fall der Gemeinde Lohn-Ammannsegg ist eine Einzonung durch das erwartete Bevölkerungswachstum angezeigt. |
| Kantonale Vorgaben | <p>Für jede Einzonung ist gemäss kantonalem Richtplan in der Interessenabwägung aufzuzeigen, dass:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sie mit dem kantonalen Raumkonzept übereinstimmt; S-1.1.9 Richtplan Kanton Solothurn 2. sie regional abgestimmt ist; 3. die Potenziale in den bestehenden Bauzonen weitgehend ausgeschöpft sind und der Bedarf gegeben ist; 4. das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen ist (bei Vorhaben von kantonaler/regionaler Bedeutung mindestens Güteklasse C); 5. das übergeordnete Strassennetz das Verkehrsaufkommen aufnehmen kann; 6. die Zusicherung der Eigentümer vorhanden ist, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen; 7. Fruchtfolgeflächen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden (Realersatz oder Aufwertung bedingt geeigneter FFF) (In jedem Fall ist Art. 30 Abs. 1 bis zu berücksichtigen.); 8. für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eine angemessene Dichte festgelegt ist. Dabei gelten folgende Richtwerte: urban: 70 Einwohner/ha, agglomerationsgeprägt: 50 Einwohner/ha und ländlich: 40 Einwohner/ha; |
| Grundsätzliche Rahmenbedingungen | Die Einzonungen stehen in Abhängigkeit zur Unterzeichnung einer Bauverpflichtung sowie der Vereinbarung über die Abschöpfung des Mehrwerts. Diese beiden Vereinbarungen sind von Grundeigentümerschaft und Einwohnergemeinde zu unterzeichnen: |
| Vorgaben an Bebauung | Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage muss eine unterzeichnete Grundeigentümergevereinbarung (Bauverpflichtung) vorliegen, welche die Überbauung der Fläche innerhalb von 10 Jahren regelt. |
| Mehrwertabschöpfung | Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage muss die Vereinbarung über die Abschöpfung des Planungsmehrwerts vorliegen. Das Planungsausgleichsreglement der Gemeinde Lohn-Ammannsegg (am 14.06.19 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und am 27.06.19 vom Bau- |

und Justizdepartement genehmigt) sieht vor, basierend auf dem kantonalen Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (PAG), bei Einzonungen 40% des Mehrwerts abzuschöpfen

GB Nrn. 3075 und 3861**Einzonung Reservezone Seeacker**

Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Zonierung und Nutzung heute

Die GB Nrn. 3075 und 3861 sind heute als Reservezone W2 im Zonenplan aufgeführt. Sie liegen in der Landwirtschaftszone, befinden sich jedoch in privatem Eigentum. Die Bewirtschaftbarkeit ist aufgrund der Lage inmitten des Siedlungsgebietes sowie durch die bestehende Hofstatt im Süden der Parzelle nicht gegeben und wurde auch in der Vergangenheit nicht genutzt, die Erschliessung der Fläche für die Landwirtschaft ist problematisch. Eine Erholungsfunktion erfüllt die unbebaute Landwirtschaftszone nicht. Die Flächen sind als «bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen» im kantonalen Inventar aufgeführt, gilt aber als «nicht anrechenbar» an das Gesamtkontingent der Gemeinde. Im südlichen Teil der Parzelle GB Nr. 3861 steht heute eine Hostett, diese ist aber nicht geschützt.

Zonierung und Nutzung neu

Neu wird die gesamte Fläche in die 2-geschossig, dicht (W2b) eingezont.

Anforderungen an Gestaltung

Die Parzellen werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese umfasst auch die südlich gelegene Parzelle GB Nr. 3226, um eine bauliche und gestalterische Qualität zu fordern. Dem Gestaltungsplan muss ein qualitätssicherndes Verfahren vorhergehen (z.B. Wettbewerb, Studienauftrag oder Expertenverfahren), welches ebenfalls über den gesamten Gestaltungsplanperimeter gelegt werden muss. Dies wird in den speziellen Bestimmungen im Zonenreglement festgehalten. Die Realisierung der schlussendlichen Bebauung hat sich an der heutigen Parzellenstruktur zu orientieren. Das heisst, Grundstück GB Nr. 3075 muss separat bebaut werden können, zwingend aber gestalterisch Teil des Gesamtprojektes sein.

Anforderung an die Dichte

Für die Bebauung der Parzellen GB Nrn. 3075 und 3861 wird eine gesamthafte Dichte von 60 Einwohner/innen pro ha, resp. 27 Wohnungen pro Hektar angestrebt. Dies führt zu einer Vorgabe von 34 Wohnungen

im Gestaltungsplanperimeter. Diese Dichte orientiert sich an den minimalen Dichtevorgaben, welche die Gemeinde für die Bebauung von unbebauten Bauzonen innerhalb von Gestaltungsplänen vorgibt. Damit wird das Ziel verfolgt, das Bauland haushälterisch und dicht zu nutzen.

Fläche der Einzonung

Insgesamt wird eine Fläche von 12'482 m² eingezont.

Interessenabwägung

Lage der Parzelle im Siedlungsgebiet

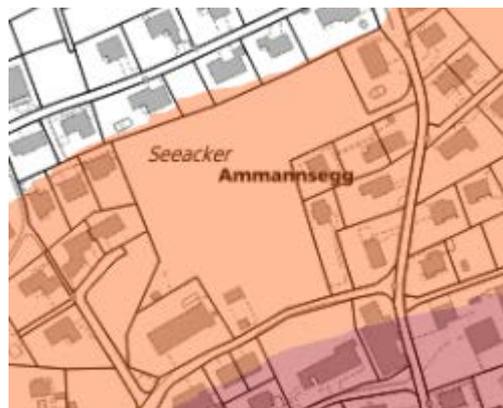
Die Parzellen liegen innerhalb des Siedlungsgebietes und sind vollständig von Bauzone umschlossen.

Siedlungsqualität und Ortsbild

Die Einzonung beeinträchtigt das Ortsbild nicht. Mit der Gestaltungsplanpflicht als qualitätssicherndes Verfahren wird die Gestaltung hoch gewichtet. Im Rahmen des Gestaltungsplans muss einerseits auf die heutige Hostett Rücksicht genommen, resp., diese in die Gestaltung des Aussenraumes einbezogen werden. Andererseits ist das südlich gelegene Gebäude auf GR Nr. 3226 in die Planung einzubeziehen.

öV-Güteklasse

Die beiden Parzellen liegen in der ÖV-Güteklasse D2. Dies bedeutet, dass die nächste Bushaltestelle in einer Distanz von 300-500m liegt. Dabei ist zu bemerken, dass – abgesehen vom Gebiet direkt am Bahnhof Lohn-Lüterkofen, das in der ÖV-Güteklasse C liegt – das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Lohn-Ammannsegg in der Güteklasse D1 oder D2 liegt.



ÖV-Erschliessung gemäss Kanton

Erschliessung

Die Erschliessung der Parzellen GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 3075 und 3861 ist im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu klären. Sie kann für den MIV und den LV (siehe Beilage 5, Strassen- und Baulinienplan Ost) sowie die Werkleitungserschliessung über die Veilchen- und Eichenstrasse resp. die Paradiesstrasse sichergestellt werden.

Potenzielle Bewohner/innen gemäss Fassungsvermögen

Mit einer theoretischen Dichte von 60 Einwohner/innen pro Hektar bietet die einzuzonende Fläche theoretisch für rund 75 Personen neuen Wohnraum.

Fazit

Die heutige Reservezone Seeacker ist in Anbetracht des stattfindenden und künftig erwarteten Wachstums der Gemeinde Lohn-Ammannsegg eine notwendige Ergänzung der Bauzone. Sie liegt raumplanerisch am sinnvollen Ort, ist vollständig umschlossen von Bauland und liegt attraktiv in der Nähe des Naherholungsgebietes Oberwald. Es handelt sich um eine nur «bedingt geeignete» Fruchtfolgefläche, welche nicht an das Gesamtkontingent anrechenbar ist. Die Fläche ist heute nicht landwirtschaftlich genutzt. Das Kontingent an Fruchtfolgeflächen wird trotz Einzonung der Reservezone nicht nur eingehalten, sondern überstiegen.

Durch die Gestaltungsplanpflicht auf der Basis eines qualitätssichernden Verfahrens wird die Qualität der zukünftigen Wohnnutzung nicht nur sicherstellen, sondern kann zu einer Aufwertung und qualitätsvollen Weiterentwicklung beitragen. Insbesondere die Orientierung der Aussenraumgestaltung an der heutigen Hofstatt wird im Zonenreglement explizit gefordert. Die nicht optimale Erschliessung mit dem öV wird in der Interessenabwägung weniger stark gewichtet als die restlichen Faktoren, insbesondere die erwartete und angestrebte Bevölkerungszunahme.

GB Nr. 3526

Einzonung Reservezone Helgenacker



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Zonierung und Nutzung heute

Die GB Nr. 3526 ist heute als Reservezone W2 im Zonenplan aufgeführt. Sie liegt in der Landwirtschaftszone, befindet sich jedoch in privatem Eigentum und wird nicht landwirtschaftlich genutzt. Dies wäre aufgrund der fehlenden Zugänglichkeit und der Lage auch nicht möglich oder erwünscht. Eine Erholungsfunktion erfüllt die unbebaute Landwirtschaftszone nicht. Die Fläche ist nicht als Fruchtfolgeflächen im kantonalen Inventar aufgeführt. Sie wird im Südosten durch die RBS-Bahnlinie begrenzt.

| | |
|--|---|
| Zonierung und Nutzung neu | Neu wird die Parzelle in die Wohnzone 3-geschossig ohne Attika (W3) eingezont. Sie stellt einen Teil des in sich geschlossenen Siedlungsbereichs zwischen Bernstrasse und RBS-Linie dar. Eine gesamthafte Betrachtung dieses Gebiets bei einem Bauvorhaben ist anzustreben. |
| Fläche der Einzonung | Es wird insgesamt eine Fläche von 1'017 m ² eingezont. |
| Interessenabwägung | |
| Lage der Parzelle im Siedlungsgebiet | Die Parzelle liegt innerhalb des Siedlungsgebietes. Sie wird umschlossen von bebauten Grundstücken in der W3 und von der RBS-Bahnlinie. |
| Beurteilung der Einzonung betr. Siedlungsqualität und Ortsbild | Die Parzelle wird hauptsächlich von Osten her wahrgenommen, von den RBS-Geleisen sowie der östlich davon gelegenen Strasse. Durch die heutige nicht zonenkonforme Nutzung als Abstellfläche für private Gegenstände und Gerätschaften beeinträchtigt sie das Erscheinungsbild des Quartiers negativ. Direkt an der Bahnlinie stellt die Parzelle eine unschöne Visitenkarte für die Gemeinde Lohn-Ammannsegg dar. |
| öV-Güteklasse | Die Parzelle liegen in der ÖV-Güteklasse D1. Dies bedeutet, dass die nächste Bushaltestelle in einer Distanz von weniger als 300m liegt. |



ÖV-Erschliessung gemäss Kanton

| | |
|---------------|--|
| Erschliessung | Für die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3526 kann die Erschliessung für den MIV und den LV (siehe Beilage 5, Strassen- und Baulinienplan Ost) sowie die Werkleitungserschliessung über die Bernstrasse sichergestellt werden. |
| Lärm | Die neu einzuzonende Parzelle grenzt unmittelbar an die Bahnstrecke Solothurn – Bern. Mittels eines Lärmgutachtens wurde geprüft, ob die Planungswerte eingehalten werden können. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Planungswerte gegenüber dem Eisenbahnlärm überall eingehalten werden. Die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes und der Lärmschutzverordnung werden für die geplante Einzonung der Parzelle erfüllt. |

Potenzielle Bewohner/innen gemäss Fassungsvermögen

Mit einer theoretischen Dichte von 100 Einwohner/innen pro Hektar bietet die einzuzonende Fläche theoretisch für rund 11 Personen neuen Wohnraum.

Fazit

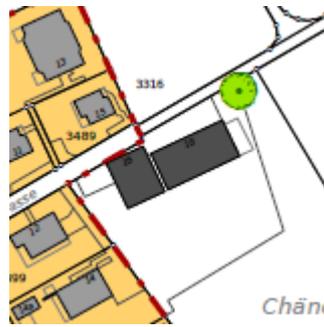
Es handelt sich bei der Einzonung der Reservezone Helgenacker um eine Arrondierung der Bauzone und um das «Aufräumen» eines nicht erwünschten Zustands. Gemäss Richtplan S-1.1.12 ist es möglich, Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0,5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen, ohne Kompensationspflicht einzuzonen. Eine zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung ist auf der Parzelle weder möglich noch erwünscht. Das Grundstück wird aktuell als Abstellfläche für diverse private Gerätschaften verwendet, was dem Zonenzweck nicht entspricht und zu einem unerwünschten Erscheinungsbild führt. Die Einzonung der Fläche lässt auch die Beplanung des gesamten Gebiets zwischen Bernstrasse und RBS-Linie zu. Die Erschliessung des Grundstücks muss im Baugesuch geklärt werden.

Im Rahmen der Mitwirkung wird mit dem Grundeigentümer das Gespräch gesucht und insbesondere die Möglichkeiten der parzellenübergreifenden Planung diskutiert.

GB Nr. 3317

Einzonung Spezialfall: Nicht mehr landwirtschaftlich genutztes Gebäude

Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Zonierung und Nutzung heute

Die Parzelle GB Nr. 3317 liegt am östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Lohn-Ammannsegg in der Landwirtschaftszone. Der Hof wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Spezialfall gemäss kantonalem Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (S-1.1.12) gelten nicht mehr landwirtschaftlich genutzte, ehemalige Bauernhöfe als Spezialfälle und können ohne Kompensationspflicht eingezont werden.

Zonierung und Nutzung neu

Der bebaute Teil des Grundstücks wird in die Wohnzone W2b eingezont. Die eingezonte Fläche entspricht der Parzellen gröss, die benötigt wird, um die Grenzabstände gegenüber der Landwirtschaftszone einzuhalten. Der restliche Teil der Parzelle bleibt Landwirtschaftsland.

Fläche der Einzonung

Insgesamt werden 1'348 m² eingezont.

Fazit

Mit der Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs und der Lage direkt angrenzend an das Siedlungsgebiet ist die Einzonung des bebauten und nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Teils der Parzelle hinreichend begründet.

11.4 Umzonungen

Als Folge der Neuorganisation der Zonierung haben diverse Parzellen auf dem gesamten Gemeindegebiet eine Änderung ihrer Zonenzugehörigkeit erfahren. Diese Umzonungen basieren auf den in Kapitel 11.2 erwähnten Überlegungen zur Neuorganisation der Zonierung sowie dem Umgang mit unterschiedlich gewachsenen Quartieren. Die Empfehlungen und Aussagen der Quartieranalyse wurden als weitere Aspekte diskutiert und sind in die Umzonungen eingeflossen.

Die Umzonungen im Gebiet des Entwicklungsschwerpunkts ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen werden in Kapitel 11.6 separat behandelt.

Umzonung in Kernzone

Von W2 zu K

Umzonung von diversen Parzellen in die Kernzone K

Folgende Parzellen gehören neu in die Kernzone K und nicht mehr in die Wohnzone W2: GB Nrn. 335, 908.

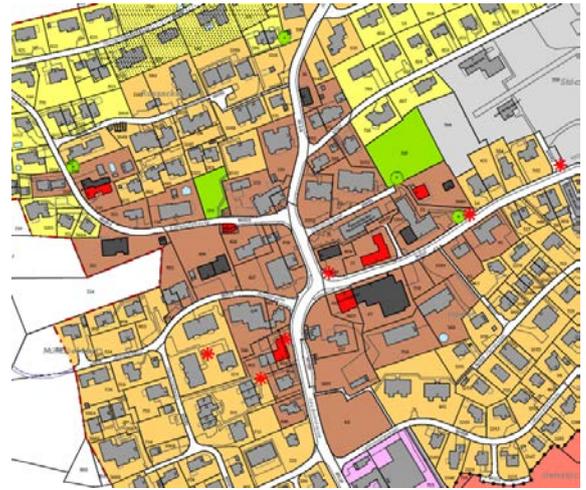
Folgende Parzellen liegen nicht mehr in der Kernzone K, sondern in der Wohnzone W2a, resp. W2b: 211, 224, 1042, 1209, 1322 und 3999.



Orthofoto



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Begründung zur Umzonung

Die Kernzone ist typischerweise eine historisch gewachsene Mischzone mit relativ dichter Bebauung und grossen Bauvolumina. So weisen auch die neu in die Kernzone umgezonten Grundstücke eine dichtere Bebauung auf als die umliegenden Parzellen, die weiterhin in der 2-geschossigen Wohnzone liegen. Dies ist teilweise damit begründet, dass diese Bauten im Rahmen von Gestaltungsplanverfahren erstellt wurden und durch den Bonus eine höhere Nutzung konsumieren durften. Die Gebäude der oben erwähnten Parzellen können heute schon aufgrund ihres äusseren Erscheinungsbildes als Kernzonenbebauung wahrgenommen werden. Ausserdem wird in diesen Bereichen auch in Zukunft bei einem allfälligen Ersatz der bestehenden Gebäude eine dichtere, dem Charakter einer Kernzone entsprechende Bebauung angestrebt.

Besondere Bestimmungen

Die Kernzone liegt neu in der Lärmempfindlichkeitsstufe III.

In der Kernzone gilt eine grundsätzliche Gestaltungsplanpflicht. Weiter sind die Vorschriften in Sachen Gestaltung detailliert und haben die Aufwertung des Ortsbildes zum Ziel.

Umzonung in Altersheimzone**Umzonung von GB Nr. 3264 in die Altersheimzone**

Von öBA zu AZ

Die Parzelle GB Nr. 3264, auf der das Alters- und Pflegeheim Bad Ammannsegg steht, wird neu in die Altersheimzone umgezont.



Orthofoto



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Begründung zur Umzonung

Die Umzonung gründet in einem Begehren des Alters- und Pflegeheims Bad Ammannsegg (APH). Um die betrieblichen Abläufe zu gewährleisten und das APH an die gesetzlichen und erwünschten Standards anpassen zu können, ist eine 4-Geschossigkeit für das Gebäude erforderlich. Die Planungskommission und der Gemeinderat unterstützen dieses Anliegen, da das APH eine wichtige Institution für die Gemeinde und die Region ist. Durch die Umzonung in eine «Altersheimzone» wird der Zonenzweck verdeutlicht.

Umzonung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**Umzonung von GB Nr. 784 in die öBA**

Von W2 zu öBA

Die Parzelle GB Nr. 784 wird neu in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Begründung zur Umzonung

Die Parzelle GB Nr. 784 liegt umschlossen von einer Hofstattzone im Westen, öBA-Zone (Schulareal) im Osten und Wohnzone, 2-geschossig im Norden und Süden. Die Parzelle ist unbebaut, die Erschliessung ist nicht geregelt (weder im Erschliessungsplan noch grundbuchrechtlich).

Auf der GB Nr. 784 liegt seit dem 30. November 2017 eine Planungszone. Diese begründete darin, dass die Parzelle im übergeordneten strategischen Interesse der Gemeinde liegt, da sie von ihrer Lage her ideal für die Erweiterung der Schulanlagen in Frage käme.

Die Arbeiten an der Ortsplanungsrevision haben diese Einschätzung bestätigt. Der Schulraum der Gemeinde wird knapp, eine vorausschauende Planung erfordert das Sichern des für die Schule in Zukunft benötigten Raums. Als Folge davon wird die Parzelle in die öBA umgezont und im Sinne einer langfristigen Planung als Potenzial sichergestellt.

Umzonung in Mischzone

Umzonung der Industriezone Oberwald in eine Mischzone

Von I zu MZO

Die Parzellen GB Nrn. 405, 407 und 287 (ohne den Bereich um das Schützenhaus) werden neu in eine Mischzone umgezont:



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Begründung zur Umzonung

Im Räumlichen Leitbild 2012 hat sich die Gemeinde Lohn-Ammannsegg dafür ausgesprochen, das Gewerbe in der Gemeinde weiterhin zu halten und die für den Weiterbestand nötigen Flächen zur Verfügung zu stellen. Die bereits heute unter dem Namen «Gewerbezone Oberwald» bekannte Fläche im Norden der Gemeinde liegt momentan noch in der Industriezone, die Nutzung jedoch ist bereits seit längerem gewerblicher Natur. Dies soll auch in Zukunft so bleiben. Eine Industrienutzung ist an diesem Standort nicht erwünscht und wird nicht mehr möglich sein. Die Lage im Norden der Gemeinde, die Erschliessung via Dorfkern und durch Wohnzonen sowie die unmittelbare Nähe zu W2a und W2b – Zonen

sind Gründe dafür. Zudem ist aus Lärmschutzgründen (Umweltschutzgesetz) das direkte Nebeneinander von Industrie und Wohnnutzung nicht zulässig.

Umzonung in Gewerbezone mit Baubeschränkung

Spezialzone Parkplatz Sternen zu GW3 mit Baubeschränkung



Orthofoto

Umzonung GB Nr. 3377 in eine Gewerbezone mit Baubeschränkung

Die Parzelle GB Nr. 3377, auf welchem der Parkplatz des Restaurants Sternen steht, wird in die Gewerbezone GW3 umgezont und mit Baubeschränkungen belegt.



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Begründung zur Umzonung

Zur Bereinigung der Spezialzonen wird die Parzelle der Gewerbezone GW3 zugeordnet. Im Zonenreglement sind die auferlegten Baubeschränkungen aufgeführt.

Besondere Bestimmung

Das Grundstück muss der Landwirtschaft zugeführt werden, wenn es nicht mehr als Parkplatz genutzt wird.

11.5 Aufzonungen

Aufzoning in W3 ohne Attika

Aufzoning diverser Parzellen von W2 in W3 ohne Attika

Von W2 zu W3

Diverse Parzellen liegen neu in der 3-geschossigen Wohnzone ohne Attika, W3 (im Bauzonenplan in Rot dargestellt):

49 (Teilfläche), 51, 54, 56, 72, 73 (Teilfläche), 704, 756, 889, 894, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1260, 1261, 1262, 3082, 3098, 3160, 3191, 3209, 3250, 3271, 3282, 3307, 3322, 3332, 3335, 3337, 3338, 3342, 3351, 3365, 3370, 3371, 3393, 3421, 3475, 3476, 3477, 3499, 3500, 3553, 3581, 3623, 3863, 3893, 3901, 3914, 3920, 3921, 3922, 3923, 3928, 3947, 3948, 3949, 3950, 3951, 3978



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Begründung zur Umzonung

Mit der Aufzonung in eine 3-geschossige Wohnzone wird dem Anliegen der Verdichtung am raumplanerisch sinnvollen Ort entsprochen.

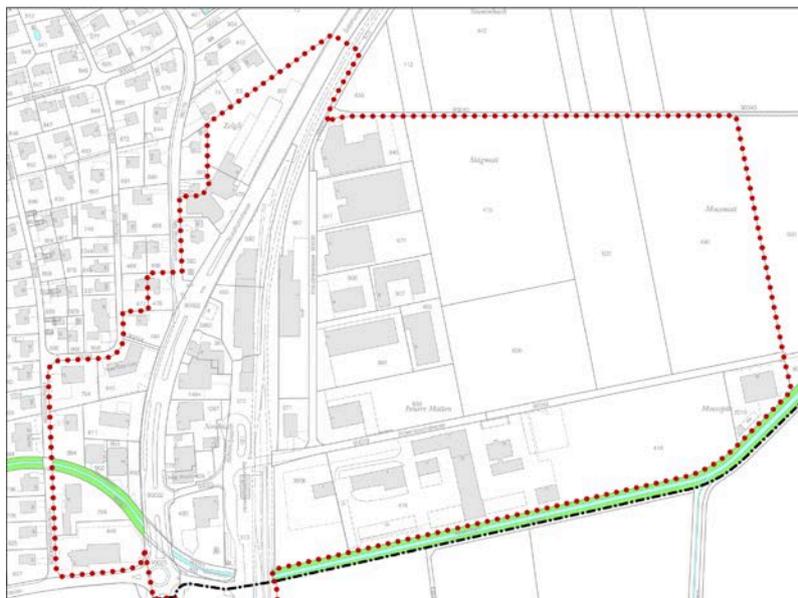
Bei den oben erwähnten Grundstücken wird mit der Aufzonung von der W2 in die W3 auf die tatsächlichen baulichen Gegebenheiten reagiert: Wo bereits dicht gebaut wurde, teilweise mit Gestaltungsplänen und wo durch das Erscheinungsbild der Bauten bereits eine 3-Geschossigkeit wahrgenommen werden kann, wird die Grundnutzung entsprechend angepasst.

Weiter wurden heute noch unbebaute, strategisch wichtige Baulandreserven in die 3-geschossige Wohnzone aufgezont, um eine verdichtete Bauweise mit einer hohen Einwohnerdichte zu ermöglichen.

Als Grundlage der Diskussion diente zudem die Quartieranalyse und die Empfehlungen daraus.

11.6 Umsetzung planerisches Entwicklungskonzept ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen

Um die Entwicklung im Bereich Bahnhof Lohn-Lüterkofen gemäss dem planerischen Entwicklungskonzept Entwicklungsschwerpunkt ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen (Beilage 20) zu ermöglichen, werden diverse Um- und Aufzonungen vorgenommen.



Perimeter (Teil Lohn-Ammannsegg) ESP Bahnhof gemäss planerischem Entwicklungskonzept



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Umzonung in Gewerbezone mit Wohnnutzung

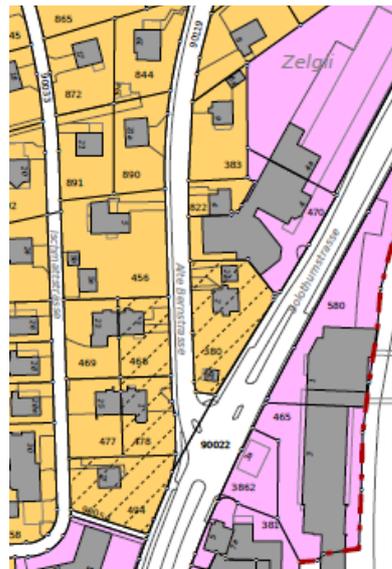
Von W2 zu GW3

Umzonung in Gewerbezone mit Wohnnutzung im Zelgli

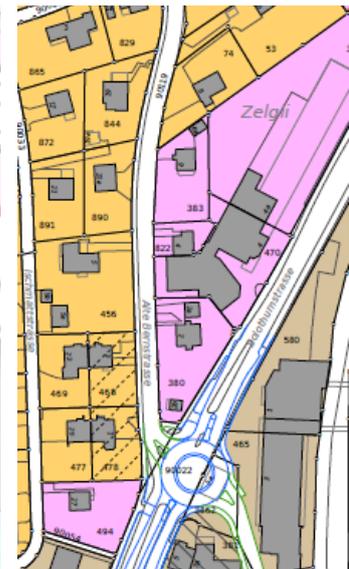
Die Parzellen GB Nrn. 380, 383, 494, 822 liegen neu in der Gewerbezone mit Wohnnutzung GW3 (im Bauzonenplan in Lila dargestellt).



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Begründung zur Umzonung

Die heute als Wohnnutzung W2 aufgeführten Grundstücke ergänzen mit der Umzonung in die GW3 den Bereich Zelgli sinnvoll. Bereits heute liegen Teile der Parzellen in der Gewerbenutzung. Zudem entspricht die Gewerbenutzung den Entwicklungsabsichten rund um den Bahnhof Lohn-Lüterkofen.

Umzonung in Gewerbezone mit
Wohnnutzung

Von W2 zu GW3

Umzonung in Zentrumszone Bahnhof

Die Parzellen GB Nrn. 381, 429, 430, 779, 1097, 1494 und 416 (Teilfläche) liegen neu in der Zentrumszone Bahnhof (im Bauzonenplan hellbraun dargestellt).



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Begründung zur Umzonung

Die Zentrumszone Bahnhof verkörpert die «moderne» Kernzone. Durch die zugelassene gemischte Nutzung ohne Beschränkung des Wohnanteils werden die Rahmenbedingungen geschaffen, um den Bahnhof im Sinn des planerischen Entwicklungskonzepts zu entwickeln.

Die Zentrumszone konzentriert sich auf den westlichen und zentralen Teil des Perimeters, das «Kernstück» der Zentrumszone liegt zwischen der Solothurnstrasse und den Geleisen der RBS. In Anlehnung an das planerische Entwicklungskonzept greift die Zentrumszone mit einer Ausnahme nicht auf die östliche Seite der Bahngleise. Ausnahme stellt der westliche Teil des Grundstücks GB Nr. 416 dar, welcher den Übergang darstellt zwischen der Zone für hohe Bauten und der Arbeitszone resp. dem Abschluss des Siedlungsgebietes.

Spezielle Bedingungen

In der Zentrumszone Bahnhof gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Umzonung

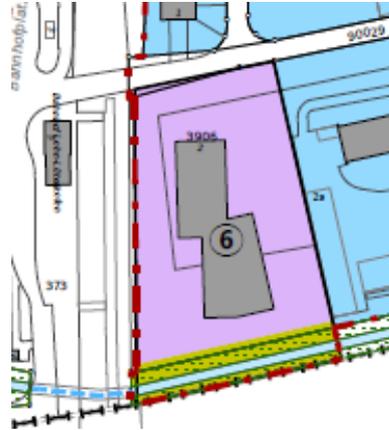
Umzonung in Zone für Hohe Bauten 3906

Von W2 zu GW3

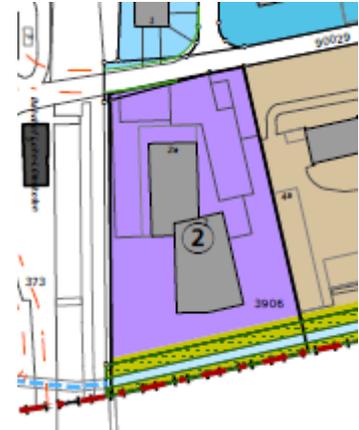
Die Parzelle GB Nr. 3906 ist neu in der Zone für Hohe Bauten (im Bauzonenplan in Violett dargestellt). Der Gestaltungsplan bleibt in Kraft.



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Begründung zur Umzonung

Die Parzelle GB Nr. 3906 wurde 2014 von der Industriezone in eine Mischzone umgezont. Diese Mischzone wurde speziell für diese Parzelle und die darauf vorgesehene Bebauung und Nutzung kreiert und lehnte sich an das nun in Realisierung stehende Projekt an. In der Mischzone der Gemeinde Lohn-Ammannsegg ist die Geschossigkeit auf maximal 4 resp. 3 Geschosse beschränkt (Mischzone Oberwald, Zentrumszone Bahnhof, Gewerbezone mit Wohnnutzung). Auf der Parzelle GB Nr. 3906 steht ein 9-stöckiges Gebäude, eine «hohe Baute». Es ist nicht auszuschliessen, dass im Rahmen der weiteren Arbeiten rund um den Bahnhof mittel- bis langfristig im ESP-Gebiet eine weitere Parzelle als geeigneter Standort für eine höhere Baute angesehen wird oder eine Umnutzung eines heute bereits bestehenden hohen Gebäudes stattfindet. Die Zonierung als «Zone für hohe Bauten» ist damit zukunftsweisend, wird bei Bedarf für weitere punktuelle hohe Bauten verwendet werden können und ist nicht spezifisch auf die heute vorhandene Nutzung formuliert.

Umzonung von Industrie- in Arbeitszone

Überprüfen der Industriezone als Auftrag aus dem Leitbild

Gemäss dem Leitsatz «Kommunale Industriezone» des Räumlichen Leitbilds muss die bestehende Industriezone betreffend Zonierung und Reglementierung gesamthaft überprüft werden. Auch im planerischen Entwicklungskonzept ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen wurde auf eine Festigung der Industriezone verzichtet, es wurde vielmehr die Öffnung in eine Arbeitszone vorgesehen. Die Zonierung wurde im Rahmen der Revision der Ortsplanung mehrmals und intensiv in der Planungskommission und im Gemeinderat diskutiert.

Bekanntnis des Gemeinderates zum Gewerbe

Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg bekennt sich klar zum ortsansässigen Gewerbe östlich des RBS-Geleises. Mit der vorliegenden Zonierung werden die Rahmenbedingungen dafür geschaffen, dass sich die Betriebe auf ihren Flächen weiterentwickeln können. Durch die Unterscheidung der Lärmempfindlichkeitsstufen der Arbeitszone (dunkelblau = ES 4, hellblau = ES 3) ist sichergestellt, dass die heutigen Nutzungen auch weiterhin möglich sind und der Besitzstand gewahrt wird: In den dunkelblauen Gebieten sind weiterhin störende Betriebe zulässig. Die Besitzstandsgarantie nach § 34^{ter} Planungs- und Baugesetz sagt, dass bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, «erneuert und teilweise geändert werden» dürfen, «sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen». Im Bereich südlich der Bibernbachstrasse ist keine reine Industrienutzung in der Arbeitszone nicht mehr vorgesehen.

Von I zu A

Folgende Parzellen GB Nrn. 416 (Teilfläche), 466, 839, 840, 841, 871, 882, 906, 907, 2019, 667 und 671 werden von der Industriezone neu in die Arbeitszone umgezont:



Luftbild



Bauzonenplan vor OPR (RRB 2000 / 506)



Bauzonenplan nach OPR

Gestaltungsplanpflicht

Für die Arbeitszone gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Diese betrifft Neubauten. Gemäss § 4 Abs. 7 Zonenreglement gilt: «Von der Gestaltungsplanpflicht können An- und Umbauten bewilligter Bauten sowie Ergänzungsbauten (Klein- und Nebenbauten) in allen Bauzonen ausgenommen werden, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Über Ausnahmen entscheidet der Gemeinderat.».

Mit der Gestaltungsplanpflicht wird den Grundeigentümerschaften einerseits die Möglichkeit geboten, beim Nachweisen einer qualitativvollen Gestaltung von einem Bonus profitieren zu können, welcher eine Abweichung von der Grundnutzung zulässt. Im Gegenzug dazu ist der Gemeinderat als Planungsbehörde im Verfahren mit dabei und stellt sicher, dass sich die übergeordneten Vorstellungen aus dem planerischen Entwicklungskonzept (Städtebau, Gestaltung, Aussenräume) in der Planung widerspiegeln.

Im Rahmen der Gestaltungspläne sind weiter die Themen Parkierung, Verkehrserzeugung und Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu klären. Gerade diese Themen sind für die Bereiche östlich der RBS-Geleise von grosser Bedeutung, müssen übergeordnet betrachtet werden und begründen die Gestaltungsplanpflicht der Arbeitszone.

Siedlungsabschluss mit Fussweg im Osten

Im Osten der Arbeitszone ist als Siedlungsabschluss ein Fussweg vorgesehen. Dieser wird ausserhalb der heutigen Parzellen realisiert. Die Lage dieses Fusswegs wurde im Planerischen Entwicklungskonzept festgelegt und hat so zu erfolgen. Der Fussweg dient der Naherholung resp. der Anbindung ans Naherholungsgebiet. Die Lage wurde auch im Rahmen der Arbeiten der Ortsplanung bestätigt. Eine Fusswegführung auf den Parzellen der Arbeitszone wäre nicht sinnvoll und würde die Arbeitsabläufe des ansässigen Gewerbes behindern. Weiter dient der vorgesehene Fussweg als Gestaltungselement zur Aufwertung der bestehenden Siedlungsgrenze – ebenfalls ein Vorhaben aus dem Entwicklungskonzept. Der Verlust an FFF von rund 1'000 m² wird bei der Interessenabwägung zu Gunsten der Nutzung, der verbesserten Anbindung des Langsamverkehrs sowie der Aufwertung der ökologisch und gestalterisch schwachen Siedlungsgrenze weniger in Kauf genommen.

11.7 Weitere Änderungen

Gestaltungsplanpflicht

Mit der Gestaltungsplanpflicht stellt der Gemeinderat sicher, dass er in Planungsvorhaben an strategisch wichtigen Orten der Gemeinde einbezogen wird und das Verfahren steuern kann. So wird der Gemeinderat zur Qualitätssicherung und zur Umsetzung der geforderten Gestaltungsanliegen beitragen.

Generelle Pflicht

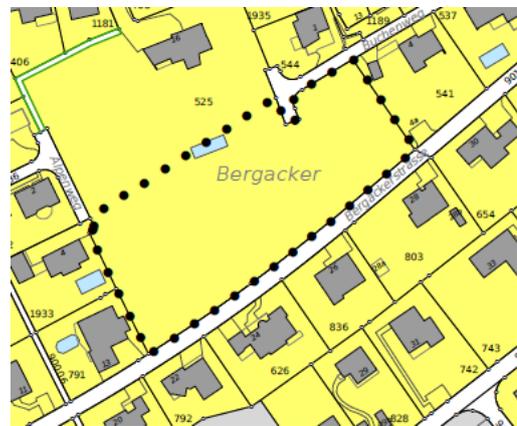
Die Kernzone, die Arbeitszone und die Zentrumszone Bahnhof werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Pflicht auf einzelnen Parzellen

Weiter sind folgende Parzellen gestaltungsplanpflichtig:



Reservezone Seeacker, GB Nr. 3861 und 3075 inkl. Grundstück GB Nr. 3226



Südlicher Teil des Gebiets Bergacker, GB Nr. 525 (im nördlichen Teil liegt ein bewilligtes Projekt vor)

Neue Schutzstati

Weiter wurden die Gebäude und Objekte mit einem Schutzstatus (kommunal erhaltenswert, kommunal schützenswert und kantonal geschützt) überprüft. Die folgende Tabelle zeigt die Übersicht über die vorgenommenen Änderungen. Grau hinterlegt sind diejenigen Gebäude oder Gebäudeteile, welche eine Änderung erfahren haben.

| Grundstücksnummer / Gebäude | Schutzstatus alt | Schutzstatus neu |
|---|-------------------|-------------------------|
| GB Nr. 3317 | erhaltenswert | schützenswert |
| GB Nr. 3226 | schützenswert | schützenswert |
| GB Nr. 3098 | erhaltenswert | schützenswert |
| GB Nr. 3092, Gebäude Nr. 17 | erhaltenswert | kommunal geschützt |
| GB Nr. 3092, Gebäude Nr. 19 | geschützt | geschützt |
| GB Nr. 339, Gebäude Nr. 1 (altes Schulhaus) | erhaltenswert | schützenswert |
| GB Nr. 3890, Gebäude Nr. 3a | erhaltenswert | schützenswert |
| GB Nr. 3890, Gebäude Nr. 4 | geschützt | geschützt |
| GB Nr. 1100, westl. Teil des Gebäudes Nr. 3 | erhaltenswert | schützenswert |
| GB Nr. 67 | erhaltenswert | schützenswert |
| GB Nr. 3927 | geschützt | geschützt |
| GB Nr. 22, südl. Teil | geschützt | geschützt |
| GB Nr. 969 | erhaltenswert | schützenswert |
| GB Nr. 553 | erhaltenswert | Schutzstatus aufgehoben |
| GB Nr. 372 | erhaltenswert | Schutzstatus aufgehoben |
| GB Nr. 18 | erhaltenswert | schützenswert |
| GB Nr. 908 | geschützt | geschützt |
| GB Nr. 227 | geschützt | geschützt |
| GB Nr. 386, Gebäude Nrn. 4 und 6 | erhaltenswert | schützenswert |
| GB Nr. 212, Gebäude Nr. 9 | erhaltenswert | schützenswert |
| GB NR. 212, Gebäude Nr. 9a | schützenswert | schützenswert |
| GB Nr. 237 | geschützt | geschützt |
| GB Nr. 238 | erhaltenswert | schützenswert |
| GB Nr. 3003, Buechhof Gebäude Nr. 1 | geschützt | geschützt |
| GB Nr. 3003, Buechhof Gebäude Nr. 2 (westlicher Teil) und 4 | schützenswert | schützenswert |
| GB Nr. 3003, Buechhof, Gebäude Nr. 3 | erhaltenswert | erhaltenswert |
| GB Nr. 3003, Buechhof, Ökonomieteil Gebäude Nr. 1 | kein Schutzstatus | erhaltenswert |
| GB Nr. 29 kath. Guthirtkirche | kein Schutzstatus | schützenswert |
| GB Nr. 373, Bahnhof Lohn-Lüterkofen | kein Schutzstatus | schützenswert |
| GB Nr. 3273, ehemaliger Bahnhof Ammannsegg | kein Schutzstatus | schützenswert |

Grundsatzentscheid

Diejenigen Gebäude, die sich in der Kernzone befinden, sind durch die detailliert ausformulierten Anforderungen an die Gestaltung vergleichbar geschützt wie die Gebäude mit dem Status «erhaltenswert». In der Kernzone wird deshalb darauf verzichtet, zusätzliche «erhaltenswerte» Gebäude auszuscheiden. Es finden sich aus diesem Grund lediglich die Schutzstati «schützenswert» und «geschützt» innerhalb der Kernzone.

Neuer Status «schützenswert»

Einige Gebäude mit dem Schutzstatus «erhaltenswert» werden neu in die Kategorie «schützenswert» umgeteilt. Dies aus dem Grund, da bei diesen Gebäuden nicht nur deren Stellung innerhalb eines Ensembles zu

erhalten ist, sondern auch die Bausubstanz des Gebäudes an sich schützenswert ist. Weiter werden gewisse Gebäude neu kommunal geschützt.

Schutzstatus aufgehoben

Bei zwei Gebäuden in der Kernzone wird der Schutzstatus aufgehoben. Die vorgenommenen baulichen Änderungen begründen den Status «schützenswert» nicht mehr.

Kommunal geschützt

Das Gebäude Nr. 17 auf der Parzelle GB Nr. 3092 wurde mit Gemeinderats-Beschluss vom 29.06.2015 kommunal geschützt.

11.8 Bauzonensaldo

Einzonung in eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone

| Gebiet | GB Nr. | Fläche | Verlust an FFF |
|-------------------------------------|------------|-----------------------------|--|
| Reservezone Seeacker | 3072, 3861 | 12'482 m ² | 12'482 m ² (nicht anrechenbar am FFF-Kontingent) |
| Summe Einzonungen in die WMZ | | 12'482 m² | 12'482 m² (nicht anrechenbar am FFF-Kontingent) |

Einzonung von Spezialfällen in Wohn- Misch- und Zentrumszone

| Gebiet | GB Nr. | Fläche | Verlust an FFF |
|--|--------|----------------------------|----------------|
| Chänelmatt | 3317 | 1'348 m ² | 0 |
| Reservezone Helgenacker | 3526 | 1'017 m ² | 0 |
| Summe Einzonung von Spezialfällen | | 1'348 m² | 0 |

12 Änderung «Gesamtplan»

Überprüfung und Aktualisierung

Die bestehenden Planinhalte des Gesamtplans wurden gesamthaft überprüft und aktualisiert. Wald und Hecken werden gemäss amtlicher Vermessung übernommen und die Waldfeststellungen dargestellt. Abweichungen des Perimeters der überlagernden Juraschutzzone werden der amtlichen Vermessung angepasst.

Räumliches Leitbild

Die behördenverbindlichen Vorgaben aus dem Räumlichen Leitbild 2012 werden – soweit möglich – in die Nutzungsplanung aufgenommen.

12.1 Umsetzen Naturinventar und -konzept 2018

Aktualisierung und Empfehlungen

Das Naturinventar und -konzept aus dem Jahr 1996 wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision gesamthaft überprüft und aktualisiert (siehe Beilage 19). Der Bericht macht Vorschläge für die Umsetzung der Inhalte des Naturinventars in der Ortsplanung. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben basierend auf den Empfehlungen folgende Entscheidung zur Änderung des Gesamtplans gefällt:

Gewässerraum für Fließgewässer

Mit der «kommunalen Uferschutzzone» wird die sinnvolle und zweckmässige Ausscheidung des durch das teilrevidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) geforderten Gewässerraums für Fließgewässer erreicht. Ausserhalb des Siedlungsraums ist die Uferschutzzone der Landwirtschaftszone überlagert und nicht als Grundnutzung aufgeführt.

Markante Einzelbäume

Sämtliche Bäume, die bereits grundeigentümerverbindlich in den Nutzungsplänen dargestellt sind, werden als «geschützte Einzelbäume» in den Nutzungsplänen aufgeführt. Neue Bäume werden als «geschützte Einzelbäume» aufgenommen, sofern sie wichtig sind für das Dorfbild und auf privatem Grund stehen. Durch die Aufnahme in den Nutzungsplänen kann die Pflege resp. ein allfälliger Ersatz sichergestellt werden. Bäume auf öffentlichem Grund werden nicht aufgenommen, die Pflege resp. der allfällige Ersatz dieser durch die öffentliche Hand sichergestellt. Die vorgesehenen «geplante Bepflanzung» entlang der Bibernbachstrasse wird aufgehoben und im Rahmen des Gestaltungsplans gefordert.

Hecken

Hecken sind gesetzlich geschützt, daher sind für deren Schutz im Rahmen der OPR keine weiteren Massnahmen notwendig. Die im Naturinventar als «Hecken» aufgeführten Gehölze sind in der amtlichen Vermessung nicht als solche aufgenommen. Es wird darauf verzichtet, diese verbindlich im Plan abzubilden. In den Nutzungsplänen sind die Hecken gemäss der amtlichen Vermessung orientierend dargestellt.

Hofstattzone

Die beiden Parzellen GB Nrn. 235 (Kapellenstrasse) und 757 (Stöcklistrasse) bleiben als Hofstattzonen. Es ist vorgesehen, sie mit Hochstammobstbäumen zu bepflanzen und zu ergänzen, so dass der Hofstattcharakter wieder besser wahrgenommen werden kann.

12.2 Weitere Änderungen am Gesamtplan

Weiter wurden folgende Änderungen am Gesamtplan diskutiert und vorgenommen:

**Quellwasserschutzzone
(RRB 387 vom 10.02.1987)**

Die Quellwasserschutzzone Kapellenquellen und Bergackerquelle wurde mit RRB Nr. 324 vom 17. Februar 1998 aufgehoben. Sie wird nicht mehr dargestellt.

Kommunale Landschaftsschutzzone

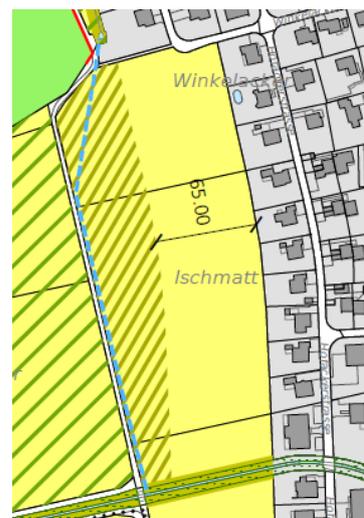
Ziel der kommunalen Landschaftsschutzzone ist die langfristige Freihaltung und Sicherung der unverbauten, landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die kommunale Landschaftsschutzzone ist der Landwirtschaftszone überlagert, die landwirtschaftliche Nutzung sowie kleinere für die Bewirtschaftung erforderliche Bauten sind weiterhin zulässig.

Die bestehende kommunale Landschaftsschutzzone wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision bestätigt und um Teilbereiche der ehemaligen Quellwasserschutzzone erweitert.

Von der kommunalen Landschaftsschutzzone ausgenommen, resp. die bestehende kommunale Landschaftsschutzzone aufgehoben wird für die im Räumlichen Leitbild festgelegten potenziellen neuen Entwicklungsgebiete (Höheweg, Hofacker und Moosspitz).



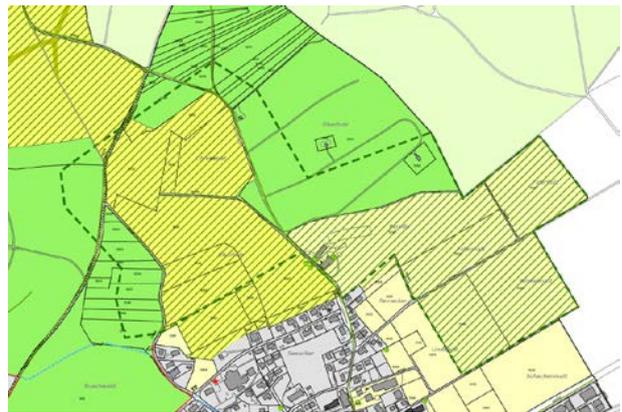
Gesamtplan nach OPR: Aufgehobene kommunale Landschaftsschutzzone im Gebiet Bahnhof



Gesamtplan nach OPR: Aufgehobene kommunale Landschaftsschutzzone westlich Hofackerstrasse

Kommunale Schutzzone Wildtierkorridor

Der im kantonalen Richtplan eingetragene Wildtierkorridor SO 2 «Biberist» dient der Erhaltung des Wildtierkorridors sowie der Förderung der Lebensraumvernetzung. Die Umsetzung und Sicherung des Wildtierkorridors erfolgt mittels der neuen kommunalen Schutzzone Wildtierkorridor, die im Gesamtplan abgebildet ist. Die Durchgängigkeit des Korridors ist ungeschmälert zu erhalten und bei bestehenden Behinderungen - soweit möglich - zu verbessern. Lärm- und Lichtemissionen sind zu vermeiden.

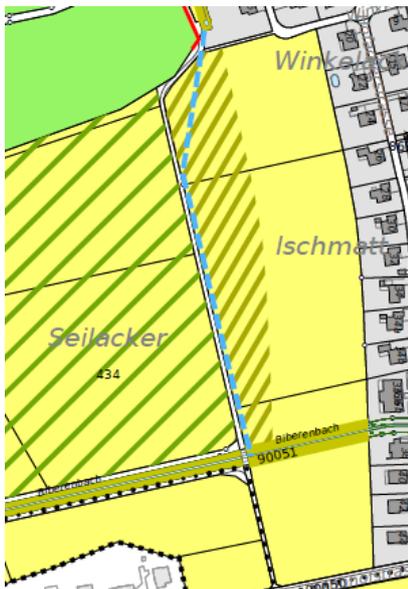


Gesamtplan nach OPR: Schutzzone Wildtierkorridor (Perimeter grün umfasst)

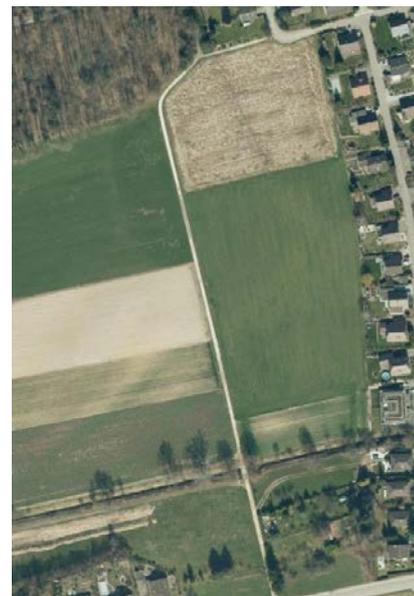
Der Perimeter des Wildtierkorridors wurde im Rahmen der OPR im Bereich Oberwald / Paradieshof auf der Basis des Leitbilds minimal angepasst. Der nun abgebildete Perimeter ist zweckmässig.

**Kommunale Freihaltezone
Renaturierung**

Für die Renaturierung des Ischbachs sowie die Offenlegung des Dorfbachs Ammannsegg wird neu eine kommunale Freihaltezone Renaturierung geschaffen. Diese ist der Landwirtschaftszone überlagert und bezweckt die langfristige Sicherung des für die Umsetzung von Massnahmen zur Bachoffenlegung (Renaturierungen) notwendigen Raumbedarfs. Die heutige Nutzung wird nicht eingeschränkt. Nach Umsetzung der Renaturierung wird der Gewässerraum mit einer Uferschutzzone ausserhalb Bauzone gesichert.



Gesamtplan nach OPR: Freihaltezone Renaturierung Ischbach



Orthofoto



Gesamtplan nach OPR: Freihaltezone Renaturierung Dorfbach



Orthofoto

Renaturierung von Bächen

Die Renaturierung des Ischbachs sowie des westlichen Bereichs des Biberbachs werden als Priorität 1 in die Planung der Renaturierung aufgenommen. Die Umsetzung der Renaturierung des Biberbachs und die

Öffnung des Dorfbachs östlich des Bahnhofs werden als Priorität 2 geführt. Im Rahmen der Ortsplanung werden die Gewässerräume gesichert. Die Renaturierungsprojekte selber sind nicht Teil der OPR.

Abklärungen Zukunftsabsichten Landwirtschaftsbetriebe

In Lohn-Ammannsegg sind aktuell beim Kanton sechs Landwirtschaftsbetriebe erfasst (siehe Beilage 23). Deren Zukunftsabsichten sind dem Gemeinderat bekannt, es werden keine Veränderungen erwartet. Auf eine detaillierte Abklärung wurde aus diesem Grund verzichtet.

Sicherstellen der Fussverbindung nach Lüterkofen

Die Verlängerung der Poststrasse in Richtung Westen (Lüterkofen) wird im Gesamtplan als geplanter Fussweg ausserhalb des Siedlungsgebietes gesichert. Mit diesem Weg könnte eine Lücke im Wegnetz der Gemeinde geschlossen werden. Die Umsetzung der Verbindung erfolgt ausserhalb der OPR in Abstimmung mit den Bewirtschaftenden und der Gemeinde Lüterkofen.



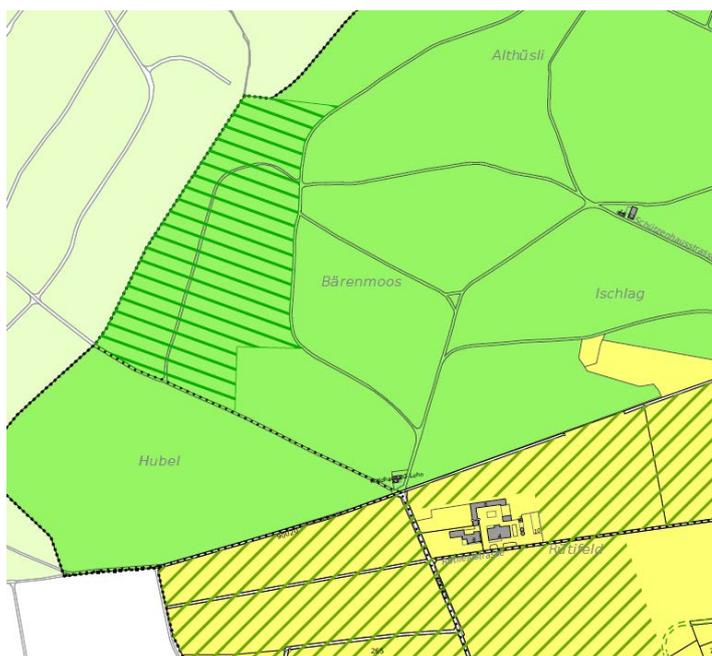
Strassen- und Baulinienplan nach OPR: Oberwaldweg



Orthofoto

Kommunales Waldreservat «Bärenmoos»

An ihrer Versammlung vom 23. Januar 2018 hat die Bürgergemeinde Lohn das Feuchtgebiet «Bärenmoos» im Lohner Oberwald für die Dauer von 20 Jahren als kommunales Waldreservat ausgeschieden. Auf der Fläche des Waldreservats „Bärenmoos“ wird langfristig die natürliche Entwicklung hin zum Naturwald zugelassen. Das kommunale Waldreservat wird im Gesamtplan dargestellt und die Nutzungsbestimmungen im Zonenreglement ergänzt.



Gesamtplan nach OPR: Waldreservat Bärenmoos

Fruchtfolgefleichen

Gestützt auf den Sachplan von 1987 soll Lohn-Ammannsegg 157ha Fruchtfolgefleichen ausweisen. Gemäss aktuellem Inventar des kantonalen Amts für Landwirtschaft (Beilage 10) sind heute 173.8ha unter «FFF geeignet» zu 100% anrechenbar. Weiter 15.7 ha sind bedingt geeignet und zu 50% anrechenbar und 1 ha ist bedingt geeignet, aber nicht anrechenbar (Reservezone).

Hinweis

Der Gesamtplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten, den schadstoffbelasteten Böden sowie den geschützten archäologischen Fundstellen im Plan dargestellt (orientierend). Auf die Darstellung der belasteten Böden wird verzichtet und stattdessen auf die kantonalen Kataster und Verzeichnisse verwiesen.

13 Änderungen «Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung»

Kantonale und kommunale Genehmigungsinhalte

Die bestehenden Erschliessungspläne wurden geprüft, diskutiert und an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Basierend darauf wurden drei kantonale und kommunale Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung im Massstab 1:1'000 erarbeitet.

13.1 Überprüfung und Änderung der Strassenkategorie

Überprüfung Strassenklassierung

Die Strassenklassierung nach öffentlichen Sammelstrassen, öffentlichen Erschliessungsstrassen, öffentlichen Fusswegen/Trottoirs, öffentlichen Fuss- und Radwegen, privaten Erschliessungsstrassen sowie Strassen mit öffentlichen Fusswegrechten wurden überprüft.

Private Erschliessungsstrassen

Die privaten Erschliessungsstrassen werden neu als solche ausgewiesen und mit hellgelber Farbe versehen. Dies dient der Unterscheidung von den öffentlichen Erschliessungsstrassen und hat keine Auswirkungen auf die Eigentumsverhältnisse oder die Unterhaltungspflicht.

Neue öffentliche Erschliessungsstrassen

Gemäss §103 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sind private Erschliessungsstrassen nur für eine oder wenige Bauten oder Wohneinheiten erlaubt. Nach kantonaler Praxis gilt der Grundsatz, dass bestehende private Erschliessungen, die mehr als drei Wohneinheiten dienen, von der Gemeinde innert 15 Jahren zu übernehmen (§ 105 PBG) und im Erschliessungsplan als öffentliche Erschliessungen darzustellen sind.

Neu als öffentliche Erschliessungsstrassen geführt werden die

- Oberwaldstrasse (nur der Stich, ohne Querstrasse) und die
- Widmattstrasse.

Diese Erschliessungsstrassen werden mit Baulinien von je 4 m versehen. Strassen innerhalb eines Gestaltungsplan-Perimeters werden nicht übernommen, auch wenn sie mehr als 3 Wohneinheiten erschliessen.



Strassen- und Baulinienplan nach OPR: Oberwaldweg



Orthofoto



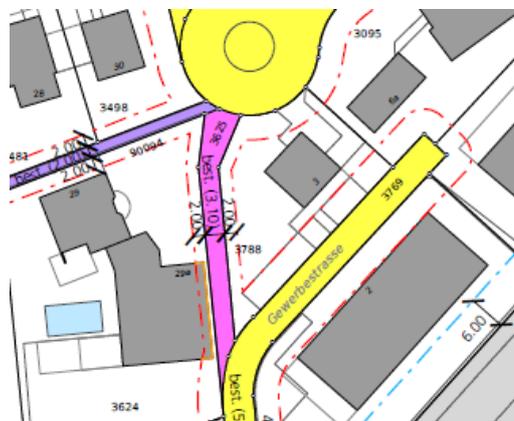
Strassen- und Baulinienplan nach OPR: Widmattstrasse



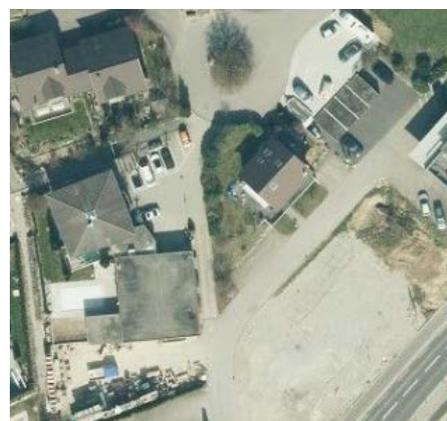
Orthofoto

Öffentlicher Fuss- und Radweg

Die Verbindung zwischen dem Kreisel an der Spichermattstrasse und der Solothurnstrasse wird neu als öffentlicher Fuss- und Radweg geführt. Die restlichen Fusswege/Trottoirs bleiben in der aktuellen Kategorie, da sie zu steil sind für Velos oder gar Treppen haben.



Strassen- und Baulinienplan nach OPR: Gewerbestrasse



Orthofoto

13.2 Neu geplante Strassenausbauten / Raumsicherung

Grundsatzentscheid bezüglich Wendehämmer

Wendehämmer dienen der Wendemöglichkeit für Fahrzeuge auf Stichstrassen. Vier Stichstrassen wurden in der Kommission vertieft diskutiert, da die heutige Situation dort nicht ideal ist: Lindlifeld- und Eggenstrasse, östlicher Ende Stöcklistrasse und westliches Ende Höhenweg.

Die Planungskommission und der Gemeinderat haben entschieden, auf die Neuerstellung von Wendehämmern zu verzichten. Dies aus Platzgründen (Strassen zu schmal oder in direkter Nähe eines denkmalgeschützten Objekts) sowie Kosten – Nutzen – Überlegungen und der bestehenden Wendemöglichkeiten auf Parkplätzen und Hausvorplätzen.

Neu: geplanter Ausbau Lindlifeldstrasse

Die Lindlifeldstrasse wird jedoch neu für den Ausbau auf 4.5m Breite vorgesehen. Der Raum wird gesichert für eine genügende Erschliessung bei einer Bebauung der noch unbebauten Bauzonen im Nordosten der Strasse (im Erschliessungsplan neu als geplante Strasse dargestellt).



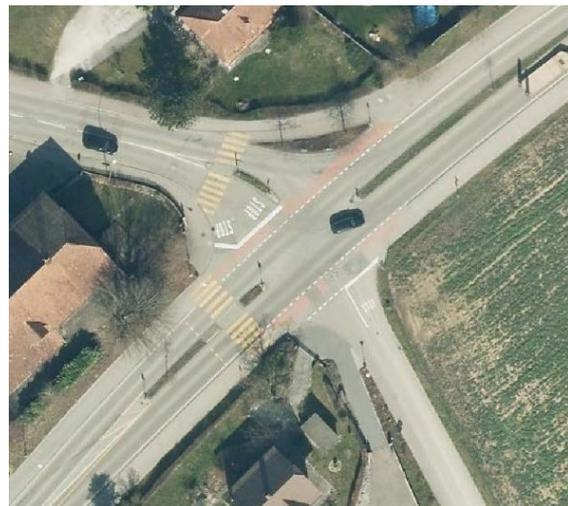
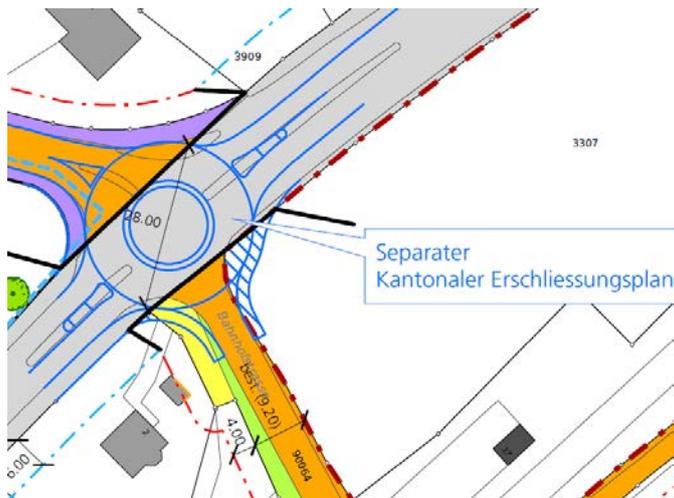
Strassen- und Baulinienplan nach OPR: Oberwaldweg



Orthofoto

Kreisel

Planerisch ebenfalls gesichert wird der Raum für den Kreisel an der Bernstrasse / Bahnhofstrasse / Schulhausstrasse:



Strassen- und Baulinienplan nach OPR:
Kreisel Bernstrasse / Bahnhofstrasse / Schulhausstrasse

Orthofoto

Richtungsweisend / orientierend

Als «richtungsweisend/orientierend» wird die westliche Verlängerung des Höhenwegs kategorisiert. Dies trägt der langfristigen Entwicklungsoption gemäss Räumlichem Leitbild Rechnung, ohne im Rahmen der aktuellen Planung eine Umsetzung zu verlangen. Der östliche Teil des Höhenwegs wird ebenfalls mit einer geplanten Strassenausbaulinie versehen.

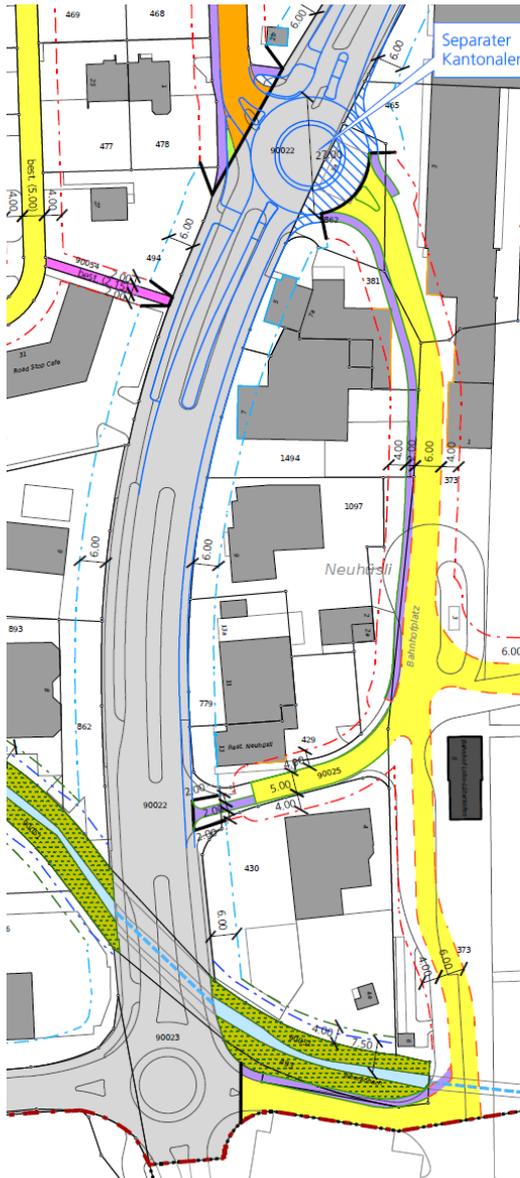


Strassen- und Baulinienplan nach OPR: Oberwaldweg

Orthofoto

13.3 ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen: Sichern des Raumbedarfs

ESP Bahnhof Lohn-Lüterkofen Die Erschliessung des Bahnhofs Lohn-Lüterkofen aus dem planerischen Entwicklungskonzept wird mit der geplanten Strassenlinie grundeigentümerverbindlich gesichert



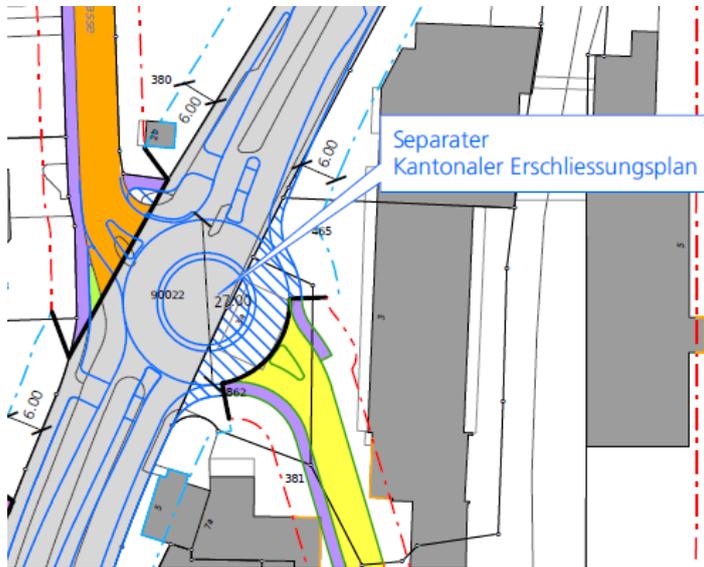
Strassen- und Baulinienplan nach OPR: Bahnhof Lohn-Lüterkofen



Orthofoto

Kreisel

Ebenso wird der Kreisel an der Solothurnstrasse / alte Bernstrasse / Verbindung zum Bahnhof gesichert.

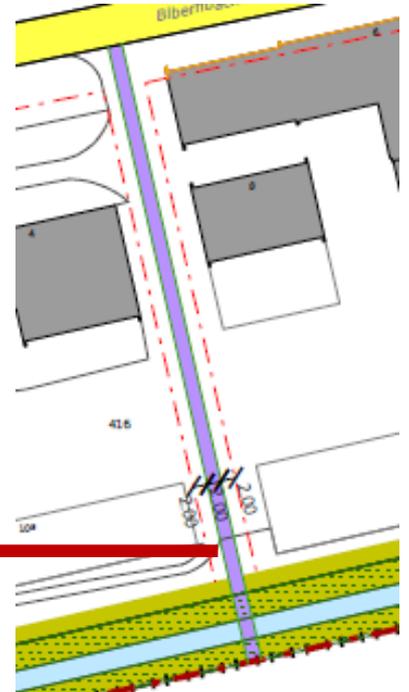


Strassen- und Baulinienplan nach OPR:
Solothurnstrasse / alte Bernstrasse / Verbindung zum Bahnhof

Orthofoto

Fusswegverbindungen

Im planerischen Entwicklungskonzept sind zwei neue Fusswegverbindungen vorgesehen, die nun im Erschliessungsplan gesichert werden.



Erschliessungsplan nach OPR
Fusswegverbindungen

Orthofoto

Erschliessungsplan nach OPR
Fusswegverbindungen

13.4 Baulinien

Baulinien

Die Baulinien entlang der Erschliessungs- und Sammelstrassen bleiben bei 4 Metern. Die kantonalen Baulinien entlang der Solothurnstrasse werden in Absprache mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau auf 6 Meter zurückgenommen, wo dies nicht bereits der Fall ist.

Vorbau- und Gestaltungsbaulinien

Gebäudeteile, welche über die Baulinie in den Strassenraum, resp. über die Waldbaulinie in den Waldabstand hineinragen, werden mit einer Vorbaulinie rechtlich gesichert. Insbesondere im Bereich des Dorfkerns Lohn werden zudem etliche Gebäude mit Gestaltungsbaulinien gesichert. Dies sind Pflichtbaulinien und bei einem allfälligen Neubau einzuhalten.

Waldabstand

Ein Teil des Siedlungsgebietes im Norden der Gemeinde Lohn-Ammannsegg grenzt an Wald. Im Sinne der Verdichtung und besseren Ausnutzung der bestehenden Parzellen, wird in den Erschliessungsplänen neu ein doppelter Waldabstand dargestellt: die vorgeschriebenen 20 Meter sowie ein reduzierter Waldabstand von 15 Metern. Dies erweitert den Spielraum für Nachverdichtung und Innenentwicklung. Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision legt die Gemeinde Lohn-Ammannsegg den Fokus klar auf die Entwicklung nach innen und auf das Gewähren des dafür angemessenen Spielraums. Dies wurde auch bereits im Räumlichen Leitbild so vorgesehen. Um die Gemeinde vor Haftungsfragen zu schützen erfolgt die zusätzliche Bebauung der 5 Meter auf eigenes Risiko: Es muss eine Enthafungsvereinbarung mit der Bürgergemeinde abgeschlossen werden.

Unterhaltsbaulinien

Entlang der eingedolten Bäche wird eine Unterhaltsbaulinie von je 4 m ausgeschieden.

14 Überprüfung Gestaltungspläne

Sechs rechtskräftige Gestaltungspläne

In der Gemeinde Lohn-Ammannsegg gibt es sechs rechtskräftige kommunale Gestaltungspläne.

- Gestaltungsplan mit SBV Bibernbachstrasse GB Nr. 3906 (RRB 2014/1641 vom 23.09.2014)
- Gestaltungsplan mit SBV Schmiedehof (RRB 2009/1659 vom 15.09.2009)
- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Rosacker Ost (RRB 1993/2351 vom 7.7.1993)
- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Schwallerematt (RRB 1992/2135 vom 30.06.1992)
- Erschliessungs- und Gestaltungsplan Rosacker West (RRB 1987/452 vom 17.02.1987) resp. Änderung Gestaltungsplan Rosacker West (RRB 1989/3876 vom 5.12.1989)
- Gestaltungsplan Alte Schmiede (RRB 1984/3218 vom 19.11.1984) resp. Änderung Gestaltungsplan Alte Schmiede (RRB 1987/378 vom 10.02.1987)

4 Gestaltungspläne werden aufgehoben

Die Gestaltungspläne wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass folgende Gestaltungspläne aufgehoben werden können, da sie realisiert sind. Die Inhalte der Gestaltungspläne werden mit der Grundnutzung abgedeckt, es sind keine zusätzlichen Grundbucheinträge notwendig, resp., diese wurden bereits vorgenommen.

- Gestaltungsplan Alte Schmiede (RRB 1984/3218 vom 19.11.1984) resp. Änderung Gestaltungsplan Alte Schmiede (RRB 1987/378 vom 10.02.1987)
- Erschliessungs- und Gestaltungsplan Rosacker West (RRB 1987/452 vom 17.02.1987) resp. Änderung Gestaltungsplan Rosacker West (RRB 1989/3876 vom 5.12.1989)
- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Schwallerematt (RRB 1992/2135 vom 30.06.1992)
- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Rosacker Ost (RRB 1993/2351 vom 7.7.1993)

Publikation der Aufhebung

Die Aufhebung ist zu publizieren (Anzeiger sowie Amtsblatt) und ist Gegenstand der öffentlichen Auflage der OP-Revision.

Die restlichen zwei Gestaltungspläne bleiben rechtskräftig.

15 Änderungen «Zonenreglement»

Das Zonenreglement wurde gesamthaft überprüft, aktualisiert und angepasst. Wichtigste Anpassungen sind (nicht abschliessend):

- Aktualisierung: Die bestehenden Bestimmungen und Vorschriften wurden unter Berücksichtigung neuer Anforderungen und gesetzlicher Bestimmungen überprüft und angepasst.
- Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen: Das Zonenreglement wird gesamthaft auf die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen angepasst.
- Die Baumasse wurden angepasst: Es gilt neu die Überbauungsziffer (anstelle der Ausnützungsziffer), eine maximale Gesamthöhe, maximale Längen sowie maximale Firsthöhen – teilweise hang- und talseitig unterschiedlich.
- Das bisherige Zonenreglement hat hauptsächlich Aussagen zu den Bauzonen der Gemeinde gemacht. Diese wurden überprüft, an die neue Nutzungsplanung angepasst und entsprechend ergänzt.
- Neue Zonen: Die Vorschriften der neuen Bauzonen werden aufgeführt und die Baumassen angepasst. Die Wohnzone, 2-geschossig W2 wurde in zwei unterschiedliche W2-Zonen aufgeteilt. Neue Zonen sind die Wohnzone, 3-geschossig W3, die Mischzone Oberwald MZ, die Zentrumszone Bahnhof ZZ zur Umsetzung des planerischen Entwicklungskonzeptes des Entwicklungsschwerpunkts Bahnhof Lohn-Lüterkofen, die Zone für Hohe Bauten HB und die Arbeitszone A als neue Zone der ehemaligen Industriezone.
- Gänzlich neu ist das 1. Kapitel «Allgemeine Bestimmungen», welches zahlreiche übergeordnete und allgemein gültige Vorschriften umfasst: Massgebende Grundlagen/Anwendungsbereich; Zuständigkeiten; Besitzstandgarantie; Gestaltungsplan und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht; Überbauungsziffer, Grünflächenziffer/Baumäquivalent, Bauweise und Gestaltung, Kultusbauten, Sexgewerbe, Solaranlagen, Mobilfunkanlagen, Nebenbauten, Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis sowie Reklamen und Fahnen.
- Gestaltungsplan und Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht: Die Bestimmungen dazu wurden ergänzt und konkretisiert.
- Eine Aktualisierung erfahren haben die geschützten, schützenswerten und erhaltenswerten Gebäude und Kulturobjekte, es wurde eine neue Kategorie «kommunal geschützte Objekte» aufgenommen
- Neu beschrieben sind die Zonen: Kommunale Schutzzone Wildtierkorridor, Hecken, kommunale Freihaltezone Renaturierung
- die Kommunale Uferschutzzone ist neu aufgeteilt in zwei Bereiche: innerhalb sowie ausserhalb Bauzone.

15.1 Harmonisierung der Baubegriffe

IVHB

Im Jahr 2011 haben sich 17 Kantone in der «Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe» zu einer Vereinheitlichung dieser Begriffe entschieden. Der Kanton Solothurn ist im Jahr 2013 beigetreten.

Anpassen ans neue Recht

Gemäss § 70 Abs. 3 KBV sind Solothurner Gemeinden verpflichtet, ihre Zonenreglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen und die neuen Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. Die neuen harmonisierten Baubegriffe und Messweisen wurden im Zonenreglement übernommen. Als massgebendes Nutzungsmass wurde anstelle der Ausnutzungsziffer die Überbauungsziffer (ÜZ) gewählt.

Die Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beschreibt nach § 35 KBV das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (ÜZ=aGbF/aGSF). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 34 KBV) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden ebenfalls angerechnet; Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Nach § 35 Abs. 2 und 3 KBV gilt weiter: Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.

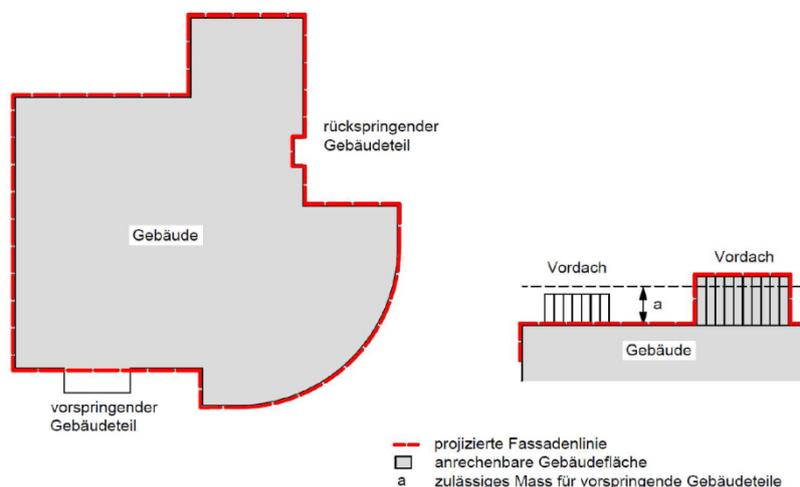


Abbildung 8 Überbauungsziffer (gemäss Anhang I Figur 15 KBV), $a = 1.2\text{m}$

Auf der Basis des Plans der heutigen Überbauungsziffer sowie den Erkenntnissen, Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus der Quartieranalyse wurden die Überbauungsziffern für die neuen Zonen neu festgelegt. Durch die Differenzierung der ÜZ insbesondere in den neu geschaffenen Zonen W2a, W2b und W3 werden quartierspezifische Verdichtungspotenziale geschaffen, wo diese verträglich sind.

Baumasse

Die Baumasse (Tabelle im Zonenreglement, § 43 und § 44) wurden intensiv diskutiert und für alle Zonen neu festgelegt. Durch eine quartierangepasste und verträgliche Überbauungsziffer wird eine bauliche Verdichtung in allen Zonen ermöglicht. Um der Topographie gerecht zu werden und die Gesamthöhen der Gebäude an die gewachsenen Quartierstrukturen anzupassen, werden neu die Fassadenhöhen für Hanglagen und Ebene unterschieden.

15.2 Neues „Baureglement“

In Erarbeitung.



Teil D INTERESSENABWÄGUNG UND AUSWIRKUNGEN

16 Auswirkungen der Planung / Interessenabwägung

Mit der vorliegenden OP-Revision wird die angestrebte Entwicklung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg für die nächsten 15 Jahre sichergestellt. Die Planung setzt die im Räumlichen Leitbild vorgesehene Stossrichtung der Entwicklung grundeigentümerverbindlich um.

Das vorliegende Kapitel erläutert die Interessenabwägung, welche für die vorher dargelegten Planungsentscheide vorgenommen worden ist. Es wird zudem auf die Leitsätze aus dem Räumlichen Leitbild verwiesen, deren Ziele im Rahmen der Ortsplanungsrevision verfolgt werden.

16.1 Bevölkerungsprognose

Räumliches Leitbild 2012: Bevölkerungsentwicklung

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.

Bevölkerungsprognose

Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg zählte am 31. Dezember 2017 insgesamt 2'809 Einwohner/innen und Ende 2018 2'817. Gemäss dem Räumlichen Leitbild Lohn-Ammannsegg 2012 und der Stellungnahme des Kantons wurde für die nächsten 20 Jahre ein jährliches Wachstum von 1.0 % resp. von rund 30 Personen erwartet. Im Jahr 2035 erwartet die Gemeinde mit einem Wachstum von 1 % eine Bevölkerung von 3'360 Personen.

Mit diesem Wachstum liegt die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg über dem Prognosewert des Kantons (0.77%). Das erwartete Wachstum der Gemeinde ist aber damit immer noch unter dem Wachstum der letzten Jahre (1.65%).

Zusammen mit der in Kapitel 5.3 aufgezeigten laufenden Bautätigkeit sowie den in Kapitel 8 dargelegten Gründen für eine grössere Entwicklung als in der kantonalen Bevölkerungsprognose, geht der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg von einem deutlich höheren Wachstum als dem kantonal Prognostizierten aus.

Fazit

Der Baulandbedarf der nächsten 15 Jahre wird gemäss den Vorgaben des Räumlichen Leitbilds auf eine Bevölkerungszahl von 3'360 Personen dimensioniert.

16.2 Bevölkerungsdichte

Dichtewerte

In Kapitel 6 wurde aufgezeigt, welche Einwohnerdichten die heutigen Zonen in Lohn-Ammannsegg aufweisen. Ebenfalls wurde der Unterschied zwischen den Gebieten aufgezeigt, welche vor resp. nach der letzten Ortsplanung bebauten Gebieten bebaut wurden. Die Verdichtung hat in Lohn-Ammannsegg bereits begonnen – allerdings hat sie in gewissen Quartierstrukturen zu unerwünschten Ergebnissen geführt. Insbesondere das Ausreizen der bestehenden Zonenvorschriften durch den Bau von Mehrfamilienhäusern inmitten von historisch gewachsenen, typischen Einfamilienhausquartieren hat zu einem wahrnehmbaren Qualitätsverlust geführt, dem mit der laufenden Ortsplanungsrevision nun begegnet wird.

Die bereits erläuterte Neuaufteilung der sehr grossflächigen Wohnzone 2-geschossig in neu drei Wohnzonen – W2a, W2b und W3 – wird sich auch in den Dichtewerten der Zonen niederschlagen.

Kantonale Vorgaben der Dichtewerte

Der Kanton gibt für die Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens Dichtewerte für die einzelnen Zonen vor. Diese wurden mit der Planungskommission und im Gemeinderat diskutiert. Die vorgegebenen Dichten für die unbebauten Parzellen, sowie die Dichten der Wohnzone W3 und der Kern- und Mischzonen erscheinen der Gemeinde realistisch.

Nicht überall realistisch

Mehr in Frage gestellt werden die Nachverdichtungs-Vorgaben. Die Auswertungen auf Beilagen 15 und 16 zeigen, welche Parzellen heute die vom Kanton geforderten SOLL-Dichten erfüllen würden. Erwartungsgemäss sind dies in den typischen Einfamilienhausquartieren sehr wenige. Erfüllt werden die SOLL-Dichten hingegen von mehreren Parzellen in der Kernzone sowie von Parzellen, die in der neuen Wohnzone W3 liegen.

Eine Nachverdichtung in den Einfamilienhausquartieren im Sinne der kantonalen SOLL-Dichten wird von der Kommission und vom Gemeinderat weder als realistisch erachtet, noch als wünschenswert eingestuft. Die quartierverträgliche Verdichtung, welche mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision verfolgt wird, muss die Dichtevorgaben für die einzelnen Quartiere resp. die Zonen etwas differenzierter betrachten.

Höhere Dichten

In der Kernzone wurde für die Berechnung des Fassungsvermögens sogar eine höhere Dichte verwendet als vom Kanton vorgegeben.

Anpassen der Soll-Dichten im überbauten Gebiet

Aus diesem Grund wurden die Soll-Dichten für die Nachverdichtung im bereits überbauten Gebiet diskutiert und gemäss der folgenden Tabelle angepasst.

| | Soll-Dichten Kanton für agglomerationsgeprägte Gemeinden | | | Ist-Dichte Lohn-Ammannsegg nach OPR | Realistische Dichte Lohn-Ammannsegg nach OPR | |
|-----------|--|----------|----------------------|-------------------------------------|--|----------|
| | bebaut | unbebaut | | | bebaut | unbebaut |
| W2 | 55 | 60 | W2a | 29 | 40 | 60 |
| | | | W2b | 35 | 50 | 60 |
| W3 | 95 | 100 | W3(oA) | 49 | 80 | 100 |
| Kernzone | 30 | 35 | Kernzone | 59 | 60 | 60 |
| Mischzone | 15 | 20 | Zentrumszone Bahnhof | 13 | 40 | 60 |
| | | | Gewerbe mit Wohnen | 6 | 15 | 20 |
| | | | Zone für Hohe Bauten | 100 | 100 | 100 |
| | | | Mischzone | 10 | 20 | 20 |

16.3 Baulandbedarf Wohnen

Im Rahmen der OPR werden die Kapazitäten für den 15-jährigen Baulandbedarf geschaffen, resp. sichergestellt. Das Fassungsvermögen wurde auf die Einwohnerzahl und die Zielgrösse der nächsten 15 Jahre abgestimmt.

Räumliches Leitbild 2012: Baulandbedarf

(...) Für die angestrebte Entwicklung ist der Bedarf an Wohnraum bzw. Bauland sicherzustellen.

Dies wird durch die Einzonung der Reservezonen sowie die aktive Bodenpolitik bei den gemeindeeigenen Grundstücken sichergestellt.

Nutzung bestehende Baulandreserven

Wir setzen uns primär für eine Überbauung / Verdichtung der bestehenden unbebauten Bauzonen sowie der bereits ausgewiesenen Reservezone ein. Dabei sind insbesondere Massnahmen zur Bekämpfung der Baulandhortung aktiv umzusetzen (Verbesserung der Verfügbarkeit von bestehenden Baulandreserven).

Dadurch, dass die Einwohnergemeinde selbst Grundeigentümerin von grossen, zusammenhängenden Parzellen ist, ist die Verfügbarkeit von strategisch wichtigen Baulandreserven an raumplanerisch wichtiger Lage gegeben. Bei Neueinzonungen der Reservezonen wird mit dem Abschluss einer Bauverpflichtung die Verfügbarkeit sichergestellt.

Neue Entwicklungsgebiete

Kurzfristig (bis 5 Jahre) schaffen wir bei Bedarf neue Entwicklungsgebiete für Ein- und Mehrfamilienhäuser an verkehrstechnisch zentraler Lage (Bahnhofsnähe, mit einer mittleren bis hohen Dichte, welche über den heutigen Anforderungen an die Ausnützung liegt) sowie sekundär am Hang (mittel- bis langfristig, insbesondere für Einfamilienhäuser).

Die kurzfristige Massnahme (5 Jahre nach Genehmigung des Leitbilds) wurde nicht umgesetzt. Potenzielle Entwicklungsgebiete aus dem Leitbild für Einfamilienhäuser am Hang werden im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht eingezont. Sie bleiben aber als potenzielle Flächen gemäss Leitbild bestehen und werden von der kommunalen Landschaftsschutzzone ausgenommen.

Durchmischung

Bei der Dimensionierung der Wohnzone wird eine gesunde Durchmischung angestrebt, unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen (bezüglich Alter, sozialer Durchmischung). Dabei ist Wohnraum für Einfamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser sicherzustellen.

Es werden auch in Zukunft sowohl Ein- wie auch Mehrfamilienhäuser erreicht werden können. Mehrfamilienhäuser werden jedoch in Zukunft nur noch in denjenigen Zonen zulässig sein, in welchen sie quartierverträglich sind und in die vorhandenen Strukturen passen.

Verdichtungsgebiete /
Mischzonen

Wir fördern an geeigneter Lage (in Bahnhofsnähe) eine qualitativ ansprechende, verdichtete Bauweise zum Zwecke einer haushälterischen Bodennutzung, einem minimalen Erschliessungsaufwand sowie eines sparsamen Energieverbrauchs.

Dies ist mit der Umsetzung des planerischen Entwicklungskonzepts und dem Schaffen der Rahmenbedingungen für die darin vorgesehene Entwicklung erfolgt.

Fassungsvermögen**Fassungsvermögen nach OPR:
Baulandbedarf Wohnen**

Nach dem Anpassen der Zonierung der Gemeinde Lohn-Ammannsegg wurde erneut das theoretische Fassungsvermögen berechnet. Die Bauzone nach der OP-Revision weist gemäss dem Fassungsvermögen freie Kapazitäten für rund 593 Personen aus (vgl. Anhang II), was zu einem Total von 3311 Personen führt. Berücksichtigt sind dabei die (Nach-) Verdichtungspotenziale von insgesamt 1153 Personen (davon werden 30%, also 346, angerechnet). Zu erwähnen ist, dass die Einwohnerzahlen auf den Daten von 2016 basieren. In der Zwischenzeit hat die Bevölkerung zugenommen.

In den noch nicht bebauten Parzellen haben insgesamt 274 Personen Platz, wovon 247 an das Fassungsvermögen angerechnet werden. Berechnet man nun die Kapazitäten ohne die 330 Personen des Nachverdichtungspotenzials, dann kommt man auf eine Einwohnerzahl im Jahr 2035 von 2965, was deutlich unter der erwarteten Bevölkerungszahl von 3'360 liegt.

**(Nach)Verdichtung: Quartier-
analyse**

Der Frage des Nachverdichtungspotenzials wurde in der Quartieranalyse vertieft nachgegangen. Das Siedlungsgebiet von Lohn-Ammannsegg wurde in sieben Quartiere aufgeteilt. Jedes Quartier wurde hinsichtlich des Verdichtungspotenzials untersucht. Weiter wurde für jedes Quartier Schlussfolgerungen und Empfehlungen abgegeben. Diese beziehen sich auf das Potenzial der Innenentwicklung und Nachverdichtung und zeigen auf, wie dieses Potenzial aktiviert werden könnte.

Die Quartieranalyse hat zutage gebracht, dass es im Siedlungsgebiet von Lohn-Ammannsegg Nachverdichtungspotenzial besteht, dass es aber

auch Quartiere gibt, in denen ganz bewusst weiterhin eine weniger dichte Bauweise zugelassen werden soll, da dies der gewachsenen Struktur und der Qualität des Quartiers entspricht

Die Verdichtung wird in der vorliegenden OPR insbesondere durch folgende Massnahmen gefördert, welche in Bauzonenplan und Zonenreglement eingeflossen sind:

- Um- und Aufzonungen
- Sinnvolle und zweckmässige Reglementierung der Zonenvorschriften
- Reduktion der Waldabstandslinie

Die tatsächliche Ausschöpfung des Nachverdichtungspotenzials hängt stark vom Generationenwechsel in den traditionellen Einfamilienhausquartieren ab.

Fazit

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.

16.4 Baulandbedarf Arbeiten

Räumliches Leitbild 2012

(Klein)Gewerbe

Wir sichern geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für das regionale Gewerbe und Kleingewerbe. Wir fördern die Ansiedlung von Firmen in bestehenden (Leer)Gebäuden und schaffen bei ausgewiesenem Bedarf zusätzlichen Raum für Gewerbeneubauten.

Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg sichert im Rahmen der Ortsplanung für die nächsten 15 Jahre genügend Flächen für das Kleingewerbe und das Gewerbe, resp., stellt die gewerbliche Nutzung sicher. Durch die zulässige mässig störende Nutzung in der Kernzone, die explizit ausgeschiedene Gewerbezone mit Wohnnutzung GW3, die Mischzone Oberwald, die Zone für Hohe Bauten, die Zentrumszone Bahnhof sowie die Arbeitszone bleiben gewerbliche Nutzungen an mehreren Orten in Lohn-Ammannsegg zugelassen.

Kommunale Industriezonen

Die Ausscheidung neuer kommunaler Industriezonen ist grundsätzlich an den Bedarf bereits ansässiger Unternehmen gebunden und auf das Gebiet nördlich der Bibernbachstrasse räumlich begrenzt. Dabei ist die bestehende Industriezone betreffend deren Zonierung und Reglementierung gesamthaft zu überprüfen. Die Industriezone Oberwald wird nicht erweitert.

Die Industriezone Oberwald wurde in eine Mischzone umgezont und die Zonierung und Reglementierung der bestehenden Industriezone im Rahmen der Arbeiten rund um den Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Lohn-Lüterkofen überprüft. Diese Überprüfung hat zu der Neuschaffung der Arbeitszone geführt, es wird keine eigentliche Industriezone mehr geben. Die heute ansässigen Betriebe in der Industriezone werden durch die Bestandesgarantie ihre Tätigkeiten weiterführen können.

Es wurden seitens der ansässigen Betriebe keine Begehren für die Erweiterung der Arbeitszone rund um das Gebiet Bahnhof gestellt.

Fazit

Die Ortsplanung stellt für die kommenden 15 Jahre genügend Flächen für das kommunale sowie für regionales Gewerbe zur Verfügung.

16.5 Siedlungsgebiet

Räumliches Leitbild 2012

Langfristige Freihaltebereiche /
Siedlungsgrenze

Innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes sind geeignete Freiräume auch langfristig von Überbauung freizuhalten und als sogenannte „grüne Lungen / Landschaftsfenster“ auszubilden. Wir wollen die weitere Siedlungsausdehnung südlich der RBS-Bahnlinie sowie gegen unsere Nachbargemeinden (insbesondere Biberist) durch die Festlegung von Siedlungsgrenzen langfristig verhindern.

Innerhalb des Siedlungsgebietes sorgen weiterhin die Landwirtschaftszone um den Fluryhof und die Hofstattzonen für den im Leitsatz angesprochenen Grünraum im Siedlungsgebiet. Die Siedlungsgrenzen ausserhalb des Siedlungsgebietes wurden mittels der kommunalen Landschaftsschutzzone und/oder der kommunalen Schutzzone Wildtierkorridor grundeigentümerverschreiblich gesichert.

Schlüsselstelle A: Bahnhof Lohn-
Lüterkofen

Das Bahnhofsgebiet ist aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum RBS und Bus-Bahnhof sowie zur Bernstrasse / Solothurner-strasse im Rahmen der Ausscheidung als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen / Arbeiten zu einer Visitenkarte für die Gemeinde zu entwickeln bzw. aufzuwerten (Wohnen, Einkaufen, Dienstleistung, Arbeiten).

Die Planung am Bahnhofsgebiet wurde vorangetrieben und behördenverbindlich durch den Gemeinderat gesichert. Die Umsetzung der vorgesehenen Entwicklung ist im Rahmen der Ortsplanung erfolgt.

Schlüsselstelle B: 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.

Der Dorfplatz Lohn-Ammannsegg wurde 2016 umgestaltet und zusammen mit der Sanierung der Schulhausstrasse aufgewertet.

Schlüsselstelle C: Anbindung Heinibühl

Wir sind bestrebt, das Wohn-Quartier Heinibühl moderat weiterzuentwickeln und besser an das übrige Siedlungsgebiet anzubinden. Insbesondere für den Langsamverkehr (Schulwegsicherheit) sind gezielt Massnahmen umzusetzen.

Die bessere Anbindung des Heinibühls an das restliche Dorf und insbesondere die Sicherung des Schulwegs wurden weiterverfolgt. Eine Verkehrsorganisation mit einem Kreisel wird angestrebt und fliesst in die Erschliessungsplanung ein. Dieser Kreisel wurde ins Agglomerationsprogramm der 3. Generation aufgenommen, allerdings als B-Massnahme mit einem Zeithorizont 2023-2026. Das Vorprojekt ist für 2020 geplant, der Baubeginn 2023 und die Inbetriebnahme 2024. Der für den Bau eines Kreisels benötigte Raum wird jetzt bereits gesichert.

Fazit

Die im Leitbild vorgesehenen Entwicklungsabsichten wurden im Rahmen der Ortsplanung grundeigentümerverbindlich gesichert.

16.6 Bauzonenstatistik

Bauzone und Reservezone

Das Siedlungsgebiet setzt sich zusammen aus der rechtmässig eingezonten Bauzone und aus den Reservezonen.

Einzonung der Reservezonen

Die beiden Reservezonen werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingezont, da sie das Siedlungsgebiet sinnvoll ergänzen und der erwarteten Entwicklung der Bevölkerung entsprechen. Dies entspricht der im Leitbildplan Bevölkerung, Wohnraum und Ortsentwicklung vorgesehenen Entwicklung.

Spezialfälle nach S-1.1.12 Kantonalen Richtplan

Eingezont wird zudem ein nicht mehr landwirtschaftlich genutzter Bauernhof, der angrenzend an das heutige Siedlungsgebiet liegt. Das Siedlungsgebiet wird um diese Fläche vergrössert. Gemäss kantonalem Richtplan S-1.1.12 (Einzonung von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht) ist diese Einzonung ohne flächengleiche Auszonung möglich.

Keine Einzonung der Entwicklungsgebiete aus dem RLB

Im Räumliche Leitbild wurden weitere potenzielle Entwicklungsgebiete aufgezeigt:

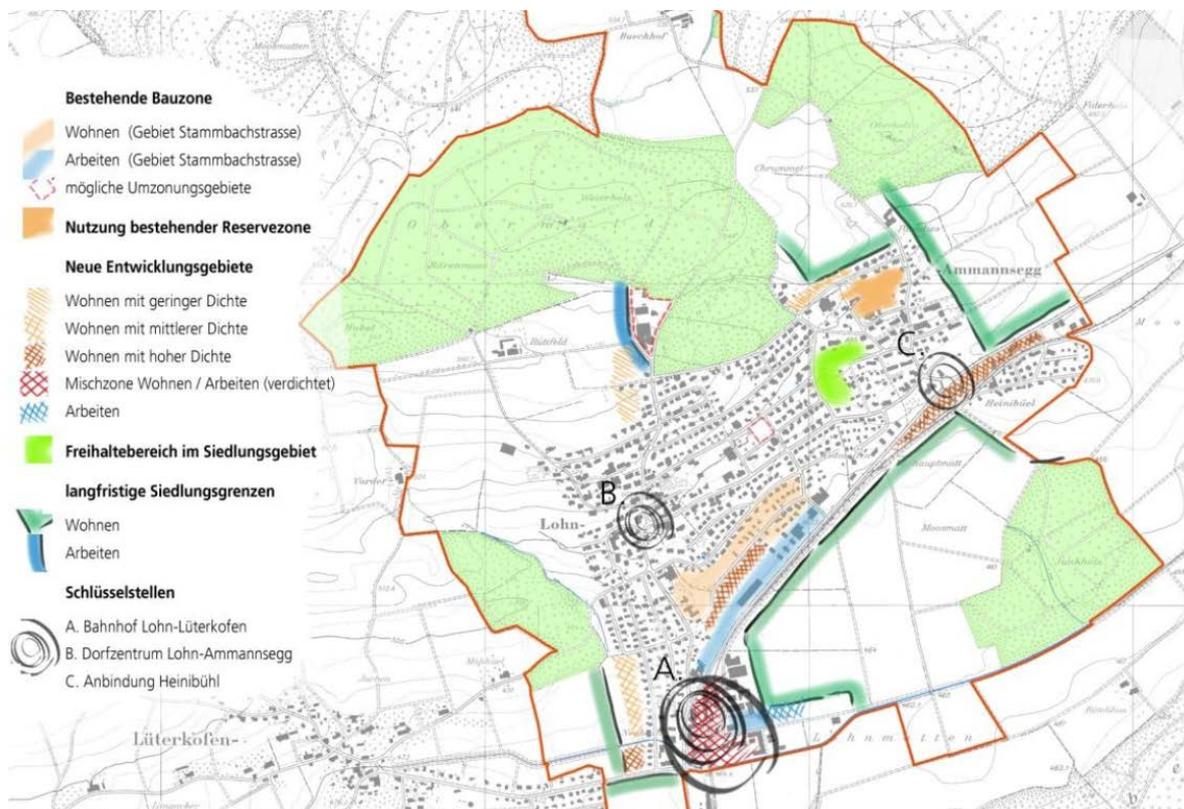


Abbildung 9 Leitbildplan Bevölkerung, Wohnraum, Ortsentwicklung

Diese weiteren potenziellen Entwicklungsgebiete werden im Rahmen dieser Ortsplanung nicht eingezont. Sie bleiben als potenzielle Entwicklungsgebiete gemäss Leitbild vorgesehen. Potenzielle langfristige Entwicklungsgebiete werden nicht mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert.

Bauverpflichtungen

Für die Neueinzonungen der Reservezonen werden Bauverpflichtungen abgeschlossen und die Mehrwertabgabe geregelt.

Grösse des Siedlungsgebiets

Das Siedlungsgebiet (Bauzone und Reservezone) wird in der Summe minimal vergrössert.

Tabelle 10 Zusammenfassung Veränderungen Siedlungsgebiet nach OPR

| Einzonungen | | |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
| Einzonungen in Wohn-, Misch- und Kernzone | von Reservezone | 13'499m ² |
| | von Landwirtschaftszone | 1'348m ² |
| | Spezialfall: ehem. LW-Betrieb | |
| Total Einzonungen | | 14'847m² |
| <i>Davon nicht kompensationspflichtig (gemäss S-1.1.12 kant. Richtplan)</i> | | <i>1'348m²</i> |
| Total Einzonungen | | 13'499m² |
| Reservezone vor OPR | Wohn- und Mischzone | 13'499m² |
| Reservezone nach OPR | Wohn- und Mischzone | 0 |
| Veränderung Reservezonen | | -13'499m² |
| Total Veränderung Bauzone | | +14'847m² |
| Total Veränderung Siedlungsgebiet | | +1'348m² |

16.7 Ortsbildschutz

Räumliches Leitbild 2012

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.

Quartieranalyse

Die Quartieranalyse hat die Grundlage geliefert für die Diskussion der Zonierung, der Zonenvorschriften und der speziellen Anforderungen an die Gestaltung. Den einzelnen Quartieren und den spezifischen Qualitäten wurde darin Rechnung getragen.

Kernzone mit detaillierten Vorschriften für Gestaltung

Die Kernzone des Dorfzentrums Lohn wurde mit detaillierten Zonenvorschriften für die Gestaltung erweitert. Diese stellen sicher, dass die historisch und bauhistorisch wertvollen Gebäude, Strassen- und Grünräume in der weiteren Entwicklung mit Sorgfalt behandelt werden.

Schutzstatus

Weiter wurden auf dem ganzen Gemeindegebiet die Schutzstadi der Gebäude überprüft und teilweise angepasst. Damit wird sichergestellt, dass auch ausserhalb der Kernzone der Qualität der bestehenden Substanz Rechnung getragen wird.

Gestaltungsplanpflicht

Für strategisch wichtige Parzellen sowie für die Kern- und die Arbeitszone gilt die Gestaltungsplanpflicht. Dadurch stellt der Gemeinderat sicher, dass er über ein Instrument zur Forderung von Qualität verfügt.

Fazit

Mit den oben erwähnten Massnahmen wird dem Ortsbild resp. dessen Qualität sowie der Qualität der Quartiere Rechnung getragen.

16.8 Verkehr**Räumliches Leitbild 2012**

Motorisierter Individualverkehr

Wir optimieren den motorisierten Verkehr im Siedlungsgebiet (Gebiet Dorfzentrum, Schulhaus) und schützen das Siedlungsgebiet, insbesondere die Wohnquartiere durch geeignete Massnahmen von Immissionen (Lärm, Luft).

Durch Verkehrsberuhigung sowie die Aufwertung der Schulhausstrasse wurden bereits Aufwertungsmassnahmen für den Verkehr umgesetzt. Aktuell (November 2018) wird die Thematik Tempo 30 für gewisse Bereiche der Gemeinde diskutiert.

Erschliessung entlang Bernstrasse / Solothurnerstrasse

Wir sind bestrebt, für die Entwicklungsgebiete entlang der Bernstrasse / Solothurnerstrasse eine frühzeitige und übergeordnete Erschliessungsplanung zu erarbeiten, im Sinne der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanung werden keine neuen Entwicklungsgebiete entlang der Bernstrasse / Solothurnerstrasse ausgeschieden.

Überkommunale Verkehrsplanung

Wir sprechen uns für regionale Verkehrslösungen auf dem übergeordneten Verkehrsnetz aus.

Keine Relevanz für die Ortsplanung.

Öffentlicher Verkehr

Wir fördern den öffentlichen Verkehr auch weiterhin und stellen den Erhalt der Qualität des öV sicher.

Mit geeigneten Massnahmen streben wir eine Optimierung der Benutzerfreundlichkeit beim öffentlichen Verkehr an, insbesondere beim Bahnhof Lohn-Lüterkofen. Dieser ist neu als Entwicklungsschwerpunkt auszuweisen und gesamthaft zu überprüfen.

Die Situation des öV rund um den Bahnhof Lohn-Lüterkofen wurde und wird im Rahmen der laufenden Planungen (Entwicklungskonzept ESP Bahnhof, Agglomerationsprogramm, Ausbau RBS) verbessert.

Langsamverkehr

Ausbau weiterer Langsamverkehrsachsen Richtung Lüterkofen (Erschliessung des Naherholungsgebietes im Westen von Lohn-Ammannsegg)

Die Verlängerung der Poststrasse in Richtung Lüterkofen wird als «geplante Strassenlinie ausserhalb Bauzone» aufgeführt. Die Umsetzung des Weges ist ausserhalb der Ortsplanung mit der Gemeinde Lüterkofen, den Bewirtschaftenden sowie dem Kanton anzugehen.

Fazit

Die im Rahmen der vorliegenden Revision beschriebenen Änderungen der bestehenden Ortsplanung führen zu keinen negativen Auswirkungen im Bereich Verkehr. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur vermag die angestrebte Entwicklung zu tragen.

16.9 Umwelt / Nicht-Siedlungsgebiet

Räumliches Leitbild 2012

Kommunale Schutzzone

Wir stellen weiterhin den Schutz, die Erhaltung sowie die Förderung der bestehenden Landschafts- und Uferschutzzone sicher.

Das Sicherstellen von Schutz, Erhaltung und Förderung der bestehenden Landschafts- und Uferschutzzone wird durch die Vergrößerung der kommunalen Landschaftsschutzzone sowie das Sichern des Gewässerraums mittels Uferschutzzone erreicht.

Gewässer

Wir stellen weiterhin einen sachgerechten Unterhalt der Gemeindegewässer sicher und sorgen so dafür, dass die Funktionsfähigkeit der Bauwerke und das Abflussvermögen der Gewässer sichergestellt werden.

Das Sicherstellen des sachgerechten Unterhalts der Gemeindegewässer sowie der Funktionsfähigkeit der Bauwerke und Abflussvermögen der Gewässer muss ausserhalb der Ortsplanung gewährleistet werden. Die Ortsplanung sichert den Gewässerraum als Rahmenbedingung dafür.

Ökologische Aufwertung

Wir begrüßen und fördern die ökologische Aufwertung und Vernetzung geeigneter Flächen sowie Bewirtschaftungsmassnahmen im Landwirtschaftsgebiet.

Das Fördern ökologischer Aufwertung und Vernetzung von geeigneten Flächen sowie Bewirtschaftungsmassnahmen im LW-Gebiet wird durch die Vergrößerung der kommunalen Landschaftsschutzzone sowie durch das Ausscheiden der neuen kommunalen Schutzzone Wildtierkorridor erreicht.

Freizeit und Erholung

Wir bieten unserer Bevölkerung ein attraktives Naherholungsgebiet und unterhalten und pflegen entsprechend die Grünräume sowie die Freizeit- und Erholungsinfrastrukturen. Dem Wald als Naherholungsgebiet messen wir eine hohe Bedeutung bei. In Zusammenarbeit mit Waldbesitzern ist eine schonende Nutzung des Waldes in seiner Erholungsfunktion anzustreben.

Durch die Ausscheidung eines Teils des Lohner Oberwaldes als kommunales Waldreservat trägt zum Schutz des Waldes bei. Weiter ist durch die geplante Aufwertung der Hofstattzonen innerhalb des Siedlungsgebietes ein Beitrag an die Pflege der Grünräume vorgesehen.

Die im Rahmen der vorliegenden Revision beschriebenen Änderungen der bestehenden Ortsplanung führen zu keinen negativen Auswirkungen im Bereich Umwelt resp. Nichtsiedlungsgebiet.

Weitere Umweltthemen

Lärm und Luft

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) werden im Bauzonenplan verbindlich festgelegt und im Zonenreglement mit einer Bestimmung ergänzt. Das gesamte Gebiet der Kernzone wurde in die ES III aufgestuft und lässt nun mässig störende Nutzung zu. Für die Einzonung der Reservezone Helgenacker wurde ein Lärmgutachten erstellt. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass die Planungswerte überall eingehalten sind.

Belastete Standorte / Altlasten / Schadstoffbelastete Böden

Die OPR beinhaltet Umnutzungen von Standorten, die im Kataster der belasteten Standorte des Kantons als «belastet, untersuchungsbedürftig» aufgeführt sind (Gebiet Oberwald sowie einige Parzellen in der Zentrumszone Bahnhof). Diese belasteten Gebiete und die Gebiete mit Altlasten sowie schadstoffbelastete Böden werden im Bauzonen- und im Gesamtplan nicht dargestellt. Für aktuelle Informationen wird auf die Bezugsstelle (<https://geo.so.ch/>) verwiesen. Die Sanierung des Standorts ist im Rahmen des Bauprojektes anzugehen.

Nichtionisierende Strahlung, Störfallverordnung

Sowohl nichtionisierende Strahlung als auch Störfälle sind in Lohn-Ammannsegg kein Thema.

16.10 Landwirtschaft

Landwirtschaftsinventar

Es bestehen keine Konflikte in diesem Bereich. Die Einzonungen der Reservezone haben keinen Einfluss auf die Tätigkeit der Landwirte, da die Flächen heute nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Aussiedlungen sind kein Thema und die Betriebe werden weitergeführt.

Fruchtfolgeflächen FFF

Gestützt auf den Sachplan von 1987 soll Lohn-Ammannsegg 157ha Fruchtfolgeflächen ausweisen. Auch nach der Ortsplanungsrevision und den Einzonungen weist Lohn-Ammannsegg Fruchtfolgeflächen von über 180ha aus und erfüllt damit die Pflicht bei Weitem.

Fazit

Es bestehen keine Interessenkonflikte in diesem Bereich

16.11 Weitere Themen Natur und Landschaft

Gewässerraum Fließgewässer

Mit den kommunalen Uferschutzzonen innerhalb und ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum in Absprache mit dem Amt für Umwelt gesichert. Innerhalb der Bauzone ist die Uferschutzzone eine Grundnutzung, ausserhalb der Bauzone ist sie der Landwirtschaft überlagert. Eingedolte Bäche werden mit einer Unterhaltsbaulinie von je 4m versehen.

Naturgefahren

Für die Naturgefahren wird auf das Geoportal des Kantons Solothurn verwiesen, wo die aktuellsten Hinweiskarten verfügbar sind (<https://geo.so.ch>). In Absprache mit dem Amt für Umwelt muss die Gemeinde im Rahmen der Ortsplanung keine Naturgefahrenkarte erstellen.

Fazit

Es bestehen keine Interessenkonflikte in diesem Bereich

16.12 Weitere Themen aus dem Räumlichen Leitbild 2012

Regionale Zusammenarbeit

Wir nehmen in der regionalen (Raum)Entwicklung weiterhin eine aktive Rolle ein und arbeiten eng mit unseren Nachbargemeinden zusammen, um übergeordnete Interessen aufeinander abzustimmen und Synergien nutzen zu können. Wir unterstützen regionale Organisationen, die sachlich und finanziell vertretbar sind.

Die Inhalte dieses Leitsatzes sind nicht ortsplanungsrelevant.



Teil E ORGANISATION UND VERFAHREN

17 Organisation der Planungsarbeit

BSB + Partner als Ortsplaner

Im August 2017 hat der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg das Planungsteamteam BSB + Partner und werk1 architekten und planer mit der Federführung der Arbeiten der Ortsplanungsrevision beauftragt.

Die Arbeiten gliedern sich in folgende Schritte:

- Phase 1: Erarbeiten von Grundlagen und Konzepten
- Phase 3: Planung, Entwürfe und Berichte
- Phase 4: Mitwirkung und Vorprüfung
- Phase 5: Auflage und Genehmigung

Planungskommission

Die Arbeiten der Ortsplanungsrevision wurden von der Planungskommission der Gemeinde geleistet. Namentlich haben mitgewirkt:

- Markus Sieber, Gemeindepräsident, Präsident Planungskommission
- Isaak Meyer, Gemeinderat
- Jsabelle Scheidegger, Gemeinderätin
- Karin Thomann, Bauverwalterin

Fachlich begleitet wurden die Arbeiten von

- Selina Bleuel und Thomas Ledermann, BSB + Partner Ingenieure und Planer AG (Raumplanung)
- Thomas Schwab und Claudia Visa, werk1 architekten und planer ag (Städtebau)
- Martin Huber und Chantal Büttiker, BSB + Partner (Natur)
- Thomas Mühlethaler, BSB + Partner (Verkehr)
- Ueli Scheidegger, Kommunikation

18 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

18.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses

Räumliches Leitbild 2012

Der erste Schritt der Ortsplanungsrevision wurde bereits vor einiger Zeit abgeschlossen: Das Räumliche Leitbild. Die Überarbeitung der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2017 in Angriff genommen. Im Jahr 2020 soll die revidierte Nutzungsplanung beim Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn eingereicht werden.

Tabelle 11

Terminplanung der laufenden OP-Revision Lohn-Ammannsegg

| | |
|----------------------------|---|
| November 2012 | Genehmigung Räumliches Leitbild an der Gemeindeversammlung |
| anschliessend | Vertiefte Bearbeitung der Schlüsselstellen aus dem Leitbild |
| August 2017 | Beginn der Arbeiten zur OP-Revision |
| Februar – Juli 2019 | Kantonale Vorprüfung |
| November 2019 | Mitwirkungsveranstaltungen zur OP-Revision |
| Nov. – Dez. 2019 | Öffentliche Mitwirkung |
| Frühjahr 2020 | Öffentliche Auflage |
| Herbst 2020 | Genehmigung durch den Regierungsrat |

18.2 Kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsdossier wurde am 14. Januar 2019 durch den Gemeinderat Lohn-Ammannsegg verabschiedet und am 1. Februar 2019 in die kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2019 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zum Gesamtdossier «Gesamtrevision der Ortsplanung Lohn-Ammannsegg» bezogen.

18.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Breite Mitwirkung

Eine breite Mitwirkung sowie die umfassende Information der Bevölkerung sowie der Behörden ist dem Gemeinderat Lohn-Ammannsegg und der Planungskommission wichtig. Bereits bei der Erarbeitung des Räumlichen Leitbilds konnte sich die Bevölkerung einbringen. Und auch bei

der Ausarbeitung der Nutzungsplanung wurde die Bevölkerung mehrmals in unterschiedlicher Art und Weise informiert, einbezogen und zur Mitwirkung aufgerufen.

Anliegen aus der Bevölkerung Die während der Erarbeitung der OPR von der Bevölkerung eingereichten Begehren wurden geprüft und nach Möglichkeit in der vorliegenden Nutzungsplanung berücksichtigt (vgl. Kapitel 11.1).

Information der Bevölkerung Während der Erarbeitung der OPR wurde die Bevölkerung Lohn-Ammannseggs regelmässig und in unterschiedlichen Medien informiert:

- In der Dorfzeitung Notabene, die drei Mal jährlich erscheint, wurde in jeder Ausgabe zu unterschiedlichen Aspekten der Ortsplanung berichtet.
- Auf der Homepage der Gemeinde wurden die aktuellsten Neuigkeiten aufgeschaltet.

Zudem wurde die Bevölkerung zu Informationsanlässen eingeladen:

- Zu Beginn der Arbeiten im November 2017 fand eine grundsätzliche Information zu den bevorstehenden Arbeiten und dem groben Zeitplan statt. Es haben sich rund 100 Personen informieren lassen.
- Im September 2018 waren es gut 60 Personen, die an zwei Dorfrundgängen teilgenommen haben: einer zum Thema Städtebau und Quartieranalyse und einer zum Thema Natur- und Grünraum im Siedlungsgebiet. Das anschliessende Podiumsgespräch sowie das «Atelier Raumplanung» haben Fragen aus der Bevölkerung aufgenommen und beantwortet.
- Am 28. Januar wurde die Bevölkerung über groben Inhalte sowie das weitere Verfahren informiert – auch diese Veranstaltung war sehr gut besucht.

Einbezug von Behörden und Kommissionen

Zum Zeitpunkt der Vorprüfung wurden die Umweltschutzkommission sowie die Baukommission mit dem Dossier zu einer ersten Stellungnahme erhalten. Die Rückmeldungen aus den beiden Kommissionen sind in die Überarbeitung eingeflossen und im Mitwirkungs-Dossier integriert. Die Baukommission wird zudem in die Überarbeitung des Baureglements einbezogen.

Gespräche mit Grundeigentümer/innen

Wird nach der Mitwirkung ergänzt.

Öffentliche Mitwirkung

Nach Vorliegen des Vorprüfungsberichts vom Kanton sowie der Überarbeitung des Dossiers aufgrund der kantonalen Rückmeldungen wird die Bevölkerung von Lohn-Ammannsegg erneut umfassend zu informiert und zur Mitwirkung eingeladen.

Für die Mitwirkung ist folgendes Vorgehen vorgesehen:

- 4. September 2019: Hinweis in der Dorfzeitung Notabene zum Verfahren und zu den Mitwirkungsmöglichkeiten
- Vom 1. November bis 24. Dezember: Möglichkeit zur schriftlichen Mitwirkung
- Zu Beginn der Mitwirkung: Erstellen einer Broschüre für die Haushalte
- 11. November 2019: Öffentliche Orientierungsveranstaltung zur OP-Revision mit Präsentation in Anwesenheit Planungsteam
- Fragestunden: Im Rahmen von zwei zweistündigen Fragestunden (Herbst 2019) werden Interessierte zur vorliegenden OPR informiert und Fragen beantwortet.
- Ausstellung: Während spezifischen Zeiten ist das gesamte Dossier in der Gemeindeverwaltung zu Begutachten
- Möglichkeit der schriftlichen Mitwirkung Herbst 2019

Während der Mitwirkung sind insgesamt **XX** schriftliche Eingaben aus der Bevölkerung eingegangen. Die nachfolgende Tabelle gibt die Begehren einzeln wieder und zeigt die Beschlüsse des Gemeinderates transparent auf:

Tabelle 12

Zusammenstellung der Mitwirkungseingaben

| Gebiet, GB-Nr. | Begehren | Beschluss Gemeinderat |
|----------------|--------------|-----------------------|
| wird ergänzt | wird ergänzt | wird ergänzt |

18.4 Öffentliche Auflage

30 Tage

Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wird die überarbeitete Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

Dieses Kapitel wird nach erfolgter öffentlicher Auflage ergänzt.

19 Schlussfolgerung und Würdigung

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. Insbesondere die drei Schlüsselräume wurden vertieft bearbeitet.

Auch entspricht die neue Zonierung der Gemeinde Lohn-Ammannsegg mit dieser Ortsplanung dem tatsächlich gebauten Zustand und lässt in den erwünschten Quartieren eine angemessene und quartierverträgliche Verdichtung zu.

Die vorliegende Nutzungsplanung setzt die gesetzlichen Vorgaben um und bewegt sich innerhalb der von Kanton und Bund vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Die Gemeinde Lohn-Ammannsegg ist eine attraktive Wohn- und Arbeitsgemeinde. Die Standortattraktivität schlägt sich in einem Wachstum der Bevölkerung nieder, das mit der vorliegenden Ortsplanung auch weiterhin im angemessenen Rahmen und an den richtigen Orten geschehen kann.

Der Gemeinderat Lohn-Ammannsegg ersucht das kantonale Amt für Raumplanung, die vorliegenden Revision der Ortsplanung zu genehmigen.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Selina Bleuel



Thomas Ledermann

Oensingen, 30.09.2019

Anhang I Aktuelles Fassungsvermögen vor OPR

Gemeinde: Lohn-Ammannsegg

Stand: 31.12.2017

Fassungsvermögen Bauzonenplan vor OPR mit 2 Dichten

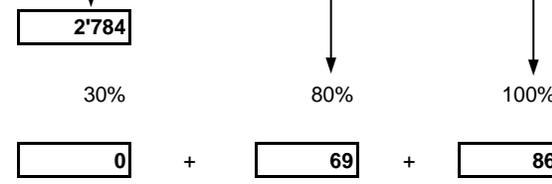
| Bauzonen mit Einwohnern | | | | | | | Bauzonen überbaut | | Bauzonen überbaut | | Bauzonen unbebaut | | | | Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung | |
|----------------------------|----------------------------------|-----|-------------------------------|------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------|--------------------|-------------|-------------------|-------------|------------------------------|-------------|---|--------------|
| Wohnzonen | Wohnzone | W2 | E/ha überbaut IST bis 2003 *1 | E/ha überbaut IST ab 2003 *1 | E/ha überbaut SOLL | E/ha unbebaut SOLL | bis 2003 | | 2003 bis Juli 2017 | | Einzelparzellen | | Flächen >2500 m ² | | ha | E |
| | | | ha | E | ha | E | ha | E | ha | E | | | | | | |
| Total Wohnzonen | | | | | | | 51.26 | 1794 | 8.93 | 572 | 2.35 | 82 | 0.93 | 33 | 63.47 | 2222 |
| Mischzonen | Kernzone | K | 57 | 69 | - | - | 5.14 | 293 | 0.21 | 15 | 0.06 | 3 | 0.00 | 0 | 5.41 | 308 |
| | Mischzone | MZ | 100 | 100 | - | - | 0.00 | 0 | | | | | 0.40 | 40 | 0.40 | 40 |
| | Gewerbezone mit Wohnnutzung | GW | 10 | 34 | | | 4.94 | 49 | 1.35 | 46 | | | 1.22 | 12 | 7.51 | 75 |
| Total Mischzonen | | | | | | | 10.07 | 342 | 1.57 | 61 | 0.06 | 3 | 1.62 | 52 | 13.32 | 424 |
| Arbeitszonen | Industriezone | I | 1 | 10 | | | 5.70 | 6 | 0.21 | 2 | | | 0.93 | 1 | 6.84 | 7 |
| | Total Arbeitszonen | | | | | | | 5.70 | 6 | 0.21 | 2 | 0.00 | 0 | 0.93 | 1 | 6.84 |
| Weitere Zonen | Zone für öff. Bauten und Anlagen | öBA | 2 | | - | - | 3.87 | 8 | | | 0.31 | 1 | 0.27 | 1 | 4.45 | 9 |
| | Hofstattzone | H | 0 | | - | - | 0.33 | | | | | | | | 0.33 | |
| | Spezialzone Tierpark Altersheim | S | 0 | | - | - | 0.28 | | | | | | | | 0.28 | |
| | Spezialzone Parkplatz Sternen | S | 0 | | | | 0.17 | | | | | | | | 0.17 | |
| | Kommunale Uferschutzzone | | 0 | | | | 0.15 | | | | | | | | 0.15 | |
| Total weitere Zonen | | | | | | | 4.80 | 8 | 0.00 | | 0.31 | 1 | 0.27 | 1 | 5.38 | 9 |
| Total | | | | | | | 71.84 | 2'150 | 10.71 | 634 | 2.72 | 86 | 3.75 | 86 | 89.02 | 2'661 |

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| Freie Kapazitäten (E) | 155 |
| Fassungsvermögen Total (E) | 2'939 |

| | |
|--|--------------|
| Einwohnerzahl total Stand 31.12.2016 | 2'786 |
| - Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone | 36 |
| = Einwohnerzahl innerhalb Bauzone | 2'750 |
| Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035 | 3'366 |
| Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario | 2'900 |

Gemäss Szenario mittel der kantonalen Bevölkerungsprognose (März 2017)



*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, Juni 2016)

Anhang II Fassungsvermögen nach OPR

Lohn-Ammannsegg

Fassungsvermögen Bauzonenplan nach OPR

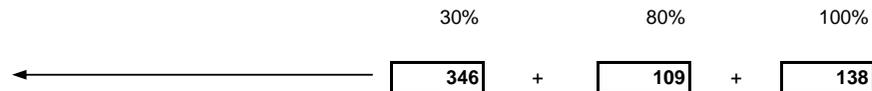
| Bauzonen mit Einwohnern | | | E/ha überbaut IST *1 | E/ha überbaut SOLL Kanton *2 | E/ha überbaut SOLL G'de | E/ha unbebaut SOLL Kanton *2 | E/ha unbebaut SOLL G'de | Bauzonen überbaut | | Nachverdichtung*3 | | Bauzonen unbebaut | | | | Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung | |
|----------------------------|---------------------------------|-----|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|------------|------------------|------------|---|-------------|
| | | | | | | | | bis Juli 2017 | | bis Juli 2017 | | Einzelparzellen | | Flächen >2500 m² | | | |
| Wohnzone | | | ha | E | ha | E | ha | E | ha | E | ha | E | ha | E | ha | E | |
| Wohnzone | Wohnzone 2-geschossig | W2a | 29 | 55 | 40 | 60 | 60 | 15.31 | 551 | 15.31 | 168 | 0.54 | 32 | 0.00 | 0 | 15.85 | 752 |
| | Wohnzone 2-geschossig dicht | W2b | 35 | 55 | 50 | 60 | 60 | 40.21 | 1242 | 40.21 | 603 | 1.28 | 77 | 0.00 | 0 | 41.48 | 1922 |
| | Wohnzone 3-geschossig | W3 | 49 | 95 | 80 | 100 | 100 | 6.50 | 376 | 6.50 | 201 | 0.24 | 24 | 0.95 | 95 | 7.69 | 697 |
| Total Wohnzonen | | | | | | | | 62.01 | 2169 | 62.01 | 973 | 2.05 | 133 | 0.95 | 95 | 65.02 | 3370 |
| Mischzonen | Kernzone | K | 59 | 30 | 60 | 35 | 60 | 4.78 | 462 | 4.78 | 5 | 0.06 | 4 | 0.00 | 0 | 4.84 | 470 |
| | Gewerbezone mit Wohnen 3-g. | GW3 | 6 | 15 | 15 | 20 | 20 | 4.97 | 37 | 4.97 | 45 | 0.00 | 0 | 1.20 | 24 | 6.17 | 106 |
| | Mischzone Oberwald | MZ | 10 | 15 | 15 | 20 | 20 | 1.40 | 0 | | 7 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 1.40 | 7 |
| | Zentrumszone Bahnhof | ZZ | 13 | 35 | 40 | 40 | 60 | 2.78 | 35 | | 75 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 2.78 | 110 |
| | Zone für Hohe Bauten | HB | 100 | 60 | 100 | 55 | 100 | 0.40 | 0 | | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.40 | 0 |
| Total Mischzonen | | | | | | | | 14.33 | 534 | 9.75 | 132 | 0.06 | 4 | 1.20 | 24 | 15.59 | 693 |
| Arbeitszonen | Arbeitszone | A | 1 | 15 | 15 | 20 | 20 | 3.44 | 6 | 3.44 | 48 | 0.00 | 0 | 0.93 | 19 | 4.38 | 73 |
| | | | | | | | | | | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 |
| Total Arbeitszonen | | | | | | | | 3.44 | 6 | 3.44 | 48 | 0.00 | 0 | 0.93 | 19 | 4.38 | 73 |
| Weitere Zonen | Zone für öff. Bauten u. Anlagen | öBA | 0 | | 0 | | 0 | 2.91 | 1 | 2.91 | 0 | 0.52 | 0 | 0.27 | 0 | 3.70 | 1 |
| | Altersheimzone | AZ | 8 | | 8 | | 8 | 0.94 | 8 | 0.94 | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.94 | 8 |
| | Tierparkzone Altersheim | | 0 | | 0 | | 0 | 0.28 | 0 | | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.28 | 0 |
| | Kommunale Uferschutzzone | | 0 | | 0 | | 0 | 0.58 | 0 | | 0 | 0.00 | 0 | 0.00 | 0 | 0.58 | 0 |
| | Hofstattzone | H | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.01 | 0 | 0.01 | 0 | 0.32 | 0 | 0.00 | 0 | 0.33 | 0 |
| Total weitere Zonen | | | | | | | | 4.72 | 9 | 3.87 | 0 | 0.84 | 0 | 0.27 | 0 | 5.83 | 9 |
| Total | | | | | | | | 84.51 | 2718 | 79.07 | 1153 | 2.95 | 136 | 3.36 | 138 | 90.82 | 4145 |

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E) **593**

Fassungsvermögen Total (E) **3311**

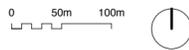
| | |
|--|-------------|
| Einwohnerzahl total Stand 31.12.2016 | 2786 |
| - Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone | 36 |
| = Einwohnerzahl innerhalb Bauzone | 2750 |
| Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035 | 3360 |
| Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario | 2900 |
| Bevölkerungszahl total Stand 31.12.2017 | 2809 |



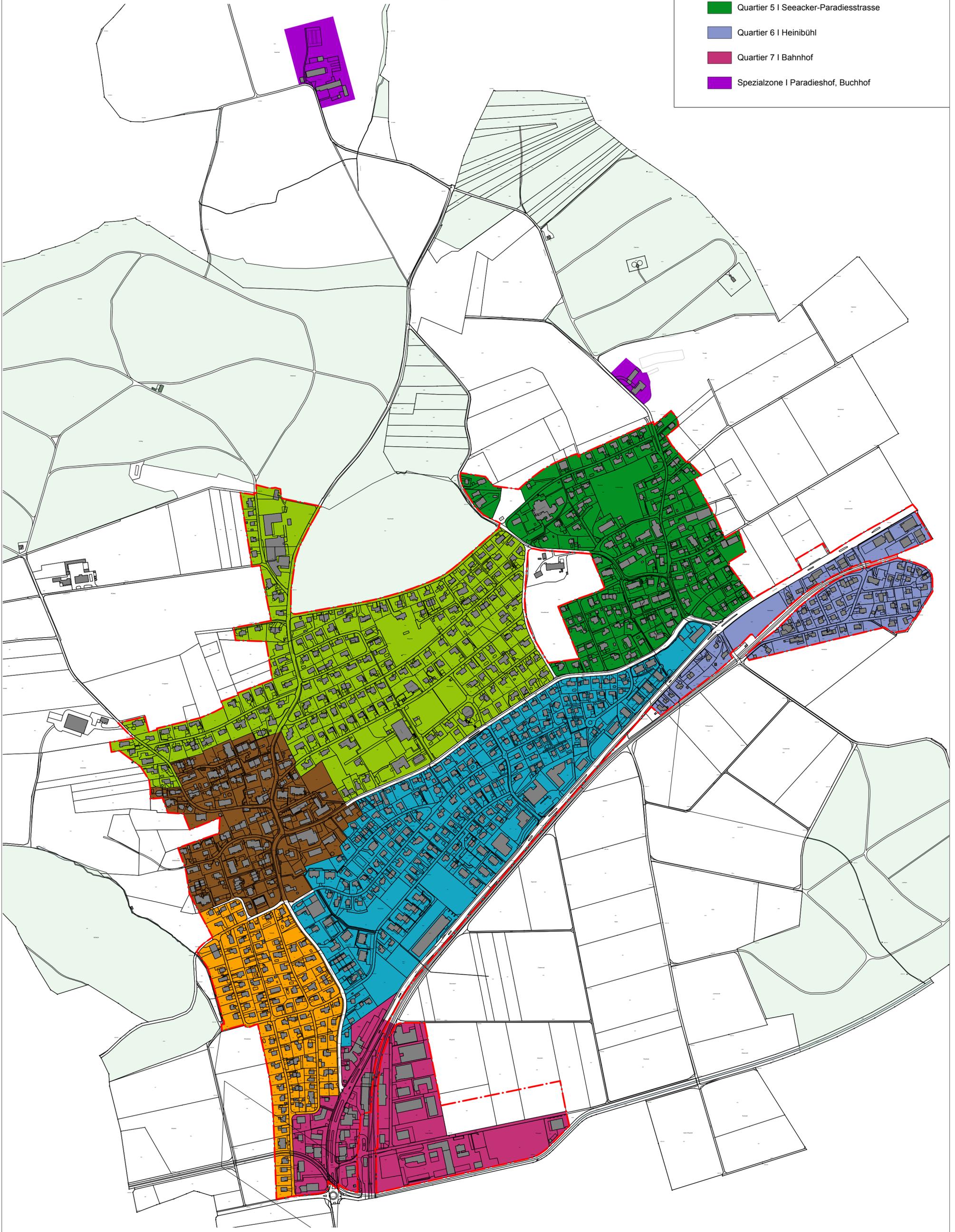
Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen
 *1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
 *2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
 *3 (SOLL-Dichte ü - IST-Dichte ü) x Bauzone überbaut x 30 %

Anhang III Einteilung der Quartiere gemäss Quartieranalyse werk1 (2018)

| | |
|---------------------|-------------------|
| Datum 20.06.2018 | gezeichnet cvi |
| Plannummer 002 | Index . |
| Massstab 1:5'000 | Plangrösse A2 |



- Quartier 1 | Zentrum
- Quartier 2 | Hofacker
- Quartier 3 | Sonnenberg-Bergacker
- Quartier 4 | Spichenmatt-Lehnmatt-Stammbach
- Quartier 5 | Seeacker-Paradiesstrasse
- Quartier 6 | Heinibühl
- Quartier 7 | Bahnhof
- Spezialzone I Paradieshof, Buchhof



Anhang IV

Revision der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung

Umsetzung auf kantonaler Ebene

Bauzonen: 15-jähriger Bedarf

Wichtigste übergeordnete Rahmenbedingungen zur OPR

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürger/innen die Revision des Raumplanungsgesetzes (1. Etappe) angenommen. Das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) sind am 1. Mai 2014 in Kraft getreten. Mit der Inkraftsetzung des RPG gestaltet sich die Raumplanung restriktiver. Insbesondere ist die Entwicklung gegen innen künftig stärker zu berücksichtigen und soweit zweckmässig umzusetzen.

Die Umsetzung der Gesetzesbestimmungen liegt bei den Kantonen. Diese haben in Ihren kantonalen Richtplänen aufzuzeigen, wie die Entwicklung nach innen erfolgen soll und wie die Bauzonengrösse entsprechend dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre sichergestellt werden kann. Ausserdem haben die Kantone bei neuen und dauerhaften Einzonungen einen Mehrwert von mindestens 20 % abzuschöpfen. Die Mehrwertabgabe wird bei der Überbauung des Grundstücks oder bei deren Veräusserung fällig. Der Richtplan des Kantons Solothurn wurde am 24. Oktober 2018 vom Bundesrat genehmigt.

Für die Dimensionierung der Bauzone massgebend ist insbesondere Art. 15 Bauzonen (RPG):

- 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 Nutzungsreserven 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 Kantone erarbeiten zusammen technische Richtlinien für die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Bedarfs an Bauzonen.*

| | |
|--|--|
| | <p>Der der Bauzonenbedarf berechnet sich gemäss Art. 15 RPG und Kap. S-1.1 „Siedlungsgebiet und Bauzonen“ des revidierten kantonalen Richtplans.</p> |
| Finanzieller Planungsausgleich | <p>Die Revision des RPG macht den Kantonen für die zwingende Regelung eines angemessenen Ausgleichs für erhebliche Vor- und Nachteile, welche durch Massnahmen der Raumplanung entstehen, diverse Minimalvorgaben. Mit dem Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG), welches seit dem 1. Juli 2018 in Kraft ist, hat der Kanton Solothurn die Vorgaben umgesetzt.</p> |
| Kommunales Planungsausgleichsreglement | <p>Es liegt nun in der Kompetenz der Gemeinden zu entscheiden, ob sie einen höheren Mehrwert abschöpfen wollen als den gesetzlich vorgeschriebenen Satz von 20%. Dies muss in einem kommunalen Reglement festgelegt werden.</p> <p>Der Gemeinderat Lohn-Ammannseg hat entschieden, den Maximalwert von 40% abzuschöpfen. Das Reglement wurde am 14. Juni 2019 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und Ende Juni vom BJD genehmigt.</p> |
| Teilrevision der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung | <p>Die im Jahr 2011 teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung (GschG, SR 814.20 und GschV, SR 814.201) fordert, dass für Fließgewässer ein Gewässerraum auszuscheiden ist. Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung. Es ist Aufgabe der Kantone, den Gewässerraum für oberirdische Gewässer festzulegen und dafür zu sorgen, dass dieser bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird (Art. 36a GSchG).</p> <p>Das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (BJD) überträgt den Gemeinden die Aufgabe, die Ausscheidung des Gewässerraumes im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision vorzunehmen.</p> <p>Für die Revision der OP bedeuten die neuen gesetzlichen Bundesvorgaben, dass der erforderliche Gewässerraum für alle Gewässerabschnitte im Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich festzulegen ist. Dies kann gemäss kantonalen Praxis grundsätzlich über die Ausscheidung von Zonen oder über die Festlegung von Baulinien erfolgen (Arbeitshilfe Gewässerraum für Fließgewässer. Amt für Raumplanung und Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2015).</p> <p>Die GSchV wurde im 2017 revidiert (Stand am 1. Mai 2017) und wurde insbesondere in Art. 41c «Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums» wie folgt ergänzt:</p> |

«Reicht der Gewässerraum bei Strassen und Wegen mit einer Tragschicht oder bei Eisenbahnlinien entlang von Gewässern landseitig nur wenige Meter über die Verkehrsanlage hinaus, so kann die Behörde für den landseitigen Teil des Gewässerraums Ausnahmen von den Bewirtschaftungseinschränkungen nach den Absätzen 3 und 4 bewilligen, wenn keine Dünger oder Pflanzenschutzmittel ins Gewässer gelangen können.»

Revision kantonales Bau- und Planungsrecht

Seit der letzten OP-Revision hat die kantonale Gesetzgebung über das Bau- und Planungsrecht massgebenden Änderungen erfahren.

Harmonisierung der Baubegriffe

Am 1. März 2013 ist die revidierte Kantonale Bauverordnung (KBV) in Kraft getreten. Zahlreiche Begriffe und Messweisen wurden im Zusammenhang mit der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe neu definiert. Neue OP sind auf der Basis des geltenden Rechts zu erlassen.

Die OP-Revision, insbesondere das Zonenreglement, ist deshalb auf die neue KBV und die neuen Begriffe und Messweisen auszurichten.

Vertragliche Bauverpflichtungen

Am 26. Juni 2007 wurde das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) mit dem § 26^{bis} betr. die vertragliche Bauverpflichtung ergänzt:

- 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.*

Im Rahmen der OP-Revision hat der Gemeinderat von Lohn-Ammannsegg beschlossen, bei der Neueinzonung GB Nr. 3072, 38612 und 3526 vertragliche Bauverpflichtungen mit einem Zeithorizont von 10 Jahren mit der Grundeigentümerschaft abzuschliessen.

Digitale Zonenpläne

Nach der kantonalen Verordnung über den elektronischen Austausch von Zonendaten zwischen Einwohnergemeinden und Kanton (RRB Nr. 1735 vom 22. September 2009) hat jede Einwohnergemeinde ihre Zonenpläne (Bauzonen- und Gesamtplan) in digitaler Form dem Kanton einzureichen. Die Verordnung wird durch das vom Kantonsrat verabschiedete, kantonale Geoinformationsgesetz (SGB 081/2013) ersetzt. Dieses Gesetz sieht vor, dass alle digitalen Nutzungsplandaten der Einwohnergemeinden

durch den Kanton verwaltet und im Internet für die Öffentlichkeit verfügbar gemacht werden. Die Nutzungspläne aller solothurnischen Gemeinden müssen bis Ende 2019 digital vorliegen.

Im Rahmen der OP-Revision sind der Bauzonen- und Gesamtplan sowie die Erschliessungspläne digital in einem GIS zu erfassen und im kantonalen Datenmodell abzubilden.

Raumkonzept Schweiz

Das Raumkonzept Schweiz enthält Strategien zur zukünftigen räumlichen Entwicklung unseres Landes. Weil heute viele Schweizer und Schweizerinnen täglich zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Einkaufen Gemeinde-, Kantons- oder gar Landesgrenzen überqueren, schlägt das Raumkonzept ein Planen und Handeln in überregionalen Handlungsräumen vor. Das Raumkonzept Schweiz gibt unter anderem Empfehlungen an die Städte und Gemeinden ab, die diese bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben (räumliche Entwicklung) aktiv umzusetzen haben. So z. B. auf regionaler Stufe zusammenzuarbeiten, die Nutzungsplanung an regionalen und kantonalen Entwicklungsvorstellungen auszurichten, die nachhaltige Siedlungsentwicklung zu fördern, die Siedlungsentwicklung nach Innen voranzutreiben, Ortskerne und Quartiere aufzuwerten usw.

Das Raumkonzept Schweiz wurde am 24. Oktober 2012 vom Bundesrat verabschiedet.

Konzepte und Sachpläne Bund

Die Konzepte und Sachpläne nach Artikel 13 des RPG stellen die wichtigsten Raumplanungsinstrumente des Bundes dar. Sie ermöglichen ihm, seiner Planungs- und Abstimmungspflicht im Bereich der raumwirksamen Tätigkeiten umfassend nachzukommen und helfen ihm, den immer komplexeren räumlichen Problemstellungen bei der Erfüllung seiner raumwirksamen Aufgaben gerecht zu werden.

Die Konzepte und Sachpläne des Bundes werden im kantonalen Richtplan berücksichtigt und behördenverbindlich festgelegt.

Bundesinventare

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung von 1977 (VBLN, SR 451.11), das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung von 1981 (VISOS, SR 451.12) sowie das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von 2010 (VIVS, SR 451.13) dienen dem Schutz ihrer Objekte, wenn diesen bei Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Artikel 2 NHG Schaden droht.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz ISOS

Der Bundesrat ist gemäss Artikel 5 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz verpflichtet, Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung zu erstellen. Im Rahmen der OP sind Ortsbilder zeitgenössisch

| | |
|--|---|
| <p>Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS</p> | <p>und geschichtlich wertvolle Bauten und Aussenräume sowie Kulturdenkmäler mit ihrer Umgebung zu erhalten, zu beurteilen und gegebenenfalls zu schützen.</p> <p>Im ISOS sind keine Einträge für Lohn-Ammannsegg aufgeführt. Bezüglich ISOS besteht somit im Rahmen der OP-Revision kein Handlungsbedarf.</p> |
| <p>Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN</p> | <p>Auf der Rechtsgrundlage der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) sorgt das Bundesamt für Strassen (ASTRA) für die Erhaltung der historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung. Schwerpunkte dieser Aufgabe bilden die Aufsicht, die Ausrichtung von Bundesbeiträgen (Finanzhilfen) und die Fachinformation.</p> <p>Der historische Verlauf mit Substanz zwischen Buchrain und Lohn wird als SO 6.1.2 im IVS aufgeführt und betrifft das Gemeindegebiet von Lohn-Ammannsegg. Es besteht im Rahmen der OP-Revision kein Handlungsbedarf.</p> |
| <p>Kantonaler Richtplan</p> | <p>Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) macht mit seinen 162 Objekten 19% der Schweizer Landesfläche aus. Das Ziel des BLN ist der Schutz und die Pflege der landschaftlichen Vielfalt und Eigenart. Die Aufnahme ins BLN bedeutet, dass das Landschaftsobjekt in besonderem Mass die ungeschmälerete Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung verdient.</p> <p>Lohn-Ammannsegg ist nicht im BLN aufgeführt. Hier besteht im Rahmen der OP-Revision kein Handlungsbedarf.</p> <p>Der revidierte kantonale Richtplan wurde am 24. Oktober 2018 vom Bundesrat genehmigt.</p> |
| <p>Grundsätze für Einzonungen (S-1.1.9, S.1.1.12)</p> | <p>Für die OP-Revision massgebend sind insbesondere:</p> <p>Kapitel S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen</p> <p>Kapitel S-1.2 Siedlungsqualität</p> <p>Kapitel S-2.1 Ortsbildschutz</p> <p>Für jede Einzonung ist in der Interessenabwägung aufzuzeigen, dass:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sie mit dem kantonalen Raumkonzept übereinstimmt; - sie regional abgestimmt ist; - der Bedarf gegeben und die Potenziale in den bestehenden Bauzonen weitgehend ausgeschöpft sind; - das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen ist (bei Vorhaben von kantonaler/regionaler Bedeutung mindestens Güteklasse C); |

- das übergeordnete Strassennetz das Verkehrsaufkommen aufnehmen kann;
- die Zusicherung der Eigentümer vorhanden ist, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen;
- Fruchtfolgeflächen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden (Realersatz oder Aufwertung bedingt geeigneter FFF);
- für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eine angemessene Dichte festgelegt ist. Dabei gelten folgende Richtwerte: urban: 70 Einwohner/ha bzw. agglomerationsgeprägt: 50 Einwohner/ha und ländlich: 40 Einwohner/ha;
- für Arbeitszonen (AZ) eine regional abgestimmte Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt (siehe Beschluss S-1.1.22).

In nachfolgenden Fällen können Flächen **ohne Kompensation** der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsplanverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen;
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z.B. Deponien).

Planungsaufträge an die Gemeinden
(S-1.1.15 bis S-1.1.18)

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 Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.

Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung.

Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulands (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen etc.).

Weitere massgebende Inhalte

Neben den oben beschriebenen, allgemein gültigen Grundsätzen und Aufträgen hat die OP insbesondere folgende Inhalte zu berücksichtigen:

- Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft / Naturreservate
- Kantonale Uferschutzzone / Juraschutzzone / Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart / BLN-Gebiete
- Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung
- Wildtierkorridore
- Verkehrstechnische Vorhaben

**Raumkonzept
Kanton Solothurn
(B-3)**

Das Raumkonzept des Kantons Solothurn war die Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans und enthält Leitsätze, Grundsätze und Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik gelten. Nun ist das Raumkonzept Kanton Solothurn als Unterkapitel B3 des Teils B «Strategie der Raumentwicklung» in den revidierten Richtplan integriert.

Darin werden drei Handlungsräume definiert. Die Gemeinde Lohn-Ammannsegg wird dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. Der agglomerationsgeprägte Raum ist geprägt durch ihre Lage zwischen oder nahe von urbanen Räumen. Angesichts der guten Erreichbarkeit und der relativen Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen mit hoher Qualität anzustreben. Eine besondere Bedeutung hat das einvernehmliche Nebeneinander des Siedlungsgebiets mit den Erholungsräumen und dem Landwirtschaftsgebiet.

**Kantonale
Siedlungsstrategie**

Nach dem Raumplanungsgesetz (RPG) muss der Richtplan im Bereich Siedlung insbesondere festlegen, wie gross die Siedlungsfläche insgesamt sein soll, wie sie im Kanton verteilt sein soll und wie ihre Erweiterung regional abgestimmt wird (Art. 8a Abs. 1 lit. a RPG). Um diesen Anforderungen zu entsprechen, hat der Kanton Solothurn eine kantonale Siedlungsstrategie entwickelt. Die Siedlungsstrategie bildete eine Grundlage für das Raumkonzept Kanton Solothurn sowie die Überarbeitung des kantonalen Richtplans (insbesondere Kapitel S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen).

Im Rahmen der OP-Revision ist insbesondere die Einschätzung der Bauzonengrösse zu berücksichtigen (Siedlungsstrategie Kanton Solothurn, RRB

Nr. 1081 vom 30. Juni 2015). Nach dieser gilt für die Bauzone von Lohn-Ammannsegg folgendes:

Für die Wohn-, Misch- und Zentrumszone gilt (Stand 2016):

- Geringer Anteil an unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
- Dichte Wohn-, Misch- und Zentrumszone im Bereich des Medianwerts
- Bauzone ausreichend

Agglomerationsprogramm

Im Agglomerationsprogramm Solothurn sind mehrere Verkehrsmassnahmen aufgeführt, welche die Gemeinde Lohn-Ammannsegg betreffen und in der Planung berücksichtigt werden müssen:

- V-ÖV 302.1 Lohn-Lüterkofen: Aufwertung Bahnhof mit Bushaltestellen und Bike and Ride Anlagen.
- V-ÖV 301 Doppelspurabschnitte RBS Solothurn-Bern
- V-ÖV 302.1 Lohn-Lüterkofen: Aufwertung Bahnhof mit Bushaltestellen und Bike and Ride Anlagen.

Anhang V Umfrage bei Grundeigentümer/innen

Umfrage bei den Grundeigentümer/innen von unbebautem Bauland: Anonymisierte Antworten

| GB-Nr. | Rückmeldung | Frage 1: Sie sind Eigentümer/in von eingezontem Bauland. Welche Absichten und Pläne haben Sie in absehbarer Zukunft mit Ihrer Parzelle? | Frage 2: Falls sie die Absicht haben, Ihr Bauland zu bebauen, in welchem Zeithorizont wird das der Fall sein? |
|---------|-------------|--|---|
| 811 | Ja | Bleibt vorderhand im Fam.-Besitz | Ich habe mir noch keine Gedanken über den Zeithorizont gemacht |
| 3391 | | Diese Parzelle dient der harmonischen Arrondierung der Grundstücks | - |
| 3452 | Ja | Parzelle im jetzigen Zustand belassen. | - |
| 3443 | Ja | Das Land wird in den nächsten 5 Jahren verkauft: Entweder innerhalb der Erbengemeinschaft oder an Dritte, Letzteres ist wahrscheinlicher | - |
| 635 | Ja | - | Ich habe mir noch keine Gedanken über den Zeithorizont gemacht |
| 635 | Ja | 1/3 der Parzelle erst kürzlich geerbt. Wir hatten noch keine Zeit uns Gedanken zu machen | Ich habe mir noch keine Gedanken über den Zeithorizont gemacht |
| 3916/17 | Ja | Parzelle wird von einem Mitglied der Erbengemeinschaft überbaut oder verkauft | In den nächsten 5-10 Jahren |
| 2049 | Ja | - | In den nächsten 5 Jahren |
| 2049 | Ja | Wir möchten das Bauland so schnell wie möglich verkaufen | - |
| 2049 | Ja | So schnell wie möglich verkaufen | In den nächsten 5 Jahren |
| 2049 | Ja | Wir möchten das Bauland so schnell wie möglich verkaufen | - |
| 3448 | Ja | Die Parzelle dient mir zur Gestaltung des Gartens um mein angrenzendes Wohnhaus | - |
| 402 | Ja | Ein Verkauf der Parzelle steht vorläufig nicht zur Diskussion | - |
| 886 | Ja | Momentan keine konkreten Ansichten, Grundstück erst 2017 geerbt | Ich habe mir noch keine Gedanken über den Zeithorizont gemacht |
| 73 | Ja | Keine | Ich habe mir noch keine Gedanken über den Zeithorizont gemacht |
| 2050 | Ja | Keine | Ich habe mir noch keine Gedanken über den Zeithorizont gemacht |
| 1090 | Ja | Es sind verschiedene Szenarien denkbar: A: Bauland bebauen und selber dort wohnen B: Bauland bebauen und verkaufen C: Bauland behalten für nächste Generation | Ich habe mir noch keine Gedanken über den Zeithorizont gemacht |
| 4003 | Ja | Bauland für Kinder reserviert. Der Zeithorizont ist noch unklar | - |
| 365 | Ja | Wir beabsichtigen so lange wie möglich den Statusquo beizubehalten | Ich habe mir noch keine Gedanken über den Zeithorizont gemacht |
| 1048 | Ja | Noch keine Absichten oder Pläne | Ich habe mir noch keine Gedanken über den Zeithorizont gemacht |
| 784 | Ja | Erarbeiten einer Bebauungsstudie für die möglichst optimale Nutzung und Erschliessung der Parzelle | In den nächsten 5 Jahren |
| 27 | Ja | Verkaufen resp. Überschreiben an die Nachkommen (Kinder) damit diese dann das Bauland bebauen können | In den nächsten 5 bis 10 Jahren, je nach Absicht der Nachkommen |
| 805 | Ja | Es bestehen drei Möglichkeiten: A: Eines unserer Kinder baut (Pläne bestehen) B: Wir bauen selber Falls nichts von beidem C: evtl. verkaufen | In den nächsten 5-10 Jahren? |
| 3453 | Ja | Kapitalreserve des Landwirtschaftsbetrieb. Bleibt vorläufig unbebaut und wird zur Tierhaltung benützt. | Ich habe mir noch keine Gedanken über den Zeithorizont gemacht |
| 3887 | Ja | Die oben erwähnte Parzelle wird infolge Erbregelung innerhalb der Familie abgegeben. | In den nächsten 5 Jahren. |
| 804 | Ja | Noch keine konkreten Pläne | - |
| 737 | Ja | evtl. Zweifamilienhaus | In den nächsten 5 Jahren |
| 4001 | Ja | - | Ich habe mir noch keine Gedanken über den Zeithorizont gemacht |
| 254 | Nein | | |
| 674 | Nein | | |
| 3390 | Nein | | |