

Regierungsratsbeschluss

vom 7. November 2022

Nr. 2022/1660

Lohn-Ammannsegg: Gesamtrevision der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung Lohn-Ammannsegg, bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:3'500
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Nordwest 1:1'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Südwest 1:1'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Ost 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Südwest 1:1'000
- Kantonaler Baulinienplan Ost 1:1'000
- Zonenreglement.

Die Gesamtrevision stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild.

Die Gesamtrevision wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde, zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen folgende Prüfberichte des Amtes für Raumplanung (ARP) vor:

- Erster Vorprüfungsbericht vom 11. Juli 2019
- Zweiter Vorprüfungsbericht vom 4. Mai 2020.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen der Raumplanung

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit Beschluss (RRB) Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. In seinem Prüfbericht zur Genehmigung des Richtplanes richtet der Bund zwei wesentliche Vorbehalte und Aufträge an den Kanton.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.1.3 Rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg wurde mit RRB Nr. 2003/506 vom 25. März 2003 genehmigt. Mit der vorliegenden Gesamtrevision kommt die Gemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen.

2.1.4 Räumliches Leitbild

§ 9 PBG schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 26. November 2012 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.2 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanung setzt unter Vorbehalt der Erwägungen in Ziff. 3.4.1 die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabestatbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.3 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, einen Beitrag an die Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten. So werden u.a. gezielt Aufzonungen vorgenommen und für das Schlüsselgebiet Bahnhof Lohn-Lüterkofen eine neue Zentrumszone Bahnhof geschaffen. Die Kernzone

wird bereinigt und mit Bestimmungen des Ortsbildschutzes ergänzt. Die beiden Einzonungen beschränken sich auf das östliche Gemeindegebiet.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

3.1.1 Öffentliche Auflage

Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg wurde am 4. Juni 2020 im Azeiger publiziert und vom 5. Juni 2020 bis am 6. Juli 2020 öffentlich aufgelegt. Gestützt auf elf dagegen erhobenen Einsprachen erfolgten einige Anpassungen der Nutzungsplanung und des Zonenreglements, hauptsächlich im Gebiet Bahnhof (s. dazu auch Bericht zu den Änderungen gegenüber der 1. öffentlichen Auflage, BSB+Partner, 29. April 2021). Die zweite öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung Lohn-Ammannsegg lag vom 3. Mai 2021 bis am 1. Juni 2021 auf. Innert Frist gingen bei der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg zwölf Einsprachen ein, darunter jene der heutigen Beschwerdeführer bzw. deren Rechtsvorgänger. Mit Beschluss vom 22. Juni 2021 entschied der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg über die Einsprachen. Den Beschluss eröffnete der Gemeinderat den Einsprechern mit jeweils separater Verfügung vom 22. Juni 2021.

Dagegen erhoben 13 Parteien Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn. Es sind dies:

- 1) Stockwerkeigentümergeinschaft der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4059, bestehend aus den Stockwerkeigentumseinheiten (StWE) GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4062 - 4072;
- 2) Peter Bernhard, Lindenstrasse 1, 3427 Utzensdorf, Eigentümer von StWE GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4062 - 4072;
- 3) Stockwerkeigentümergeinschaft der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4060, bestehend aus StWE GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4078 - 4082;
- 4) WIHLA Immobilien AG, Badstrasse 7, 4573 Lohn-Ammannsegg, Eigentümerin von StWE GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4078-4080;
- 5) Silvia Büchin, Südringstrasse 25, 4565 Rechterswil, Eigentümerin von StWE GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4081;
- 6) Gisela Imbach und Heinz Wälchli, Badstrasse 7, 4573 Lohn-Ammannsegg, Eigentümer von StWE GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4082;
- 7) Stockwerkeigentümergeinschaft GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4061, bestehend aus StWE GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4083, 4089 - 4093;
- 4) WIHLA Immobilien AG, Badstrasse 7, 4573 Lohn-Ammannsegg, Eigentümerin von StWE GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4083 und 4092;
- 8) Karin und Michael Kunz, Stammbachstrasse 17, 4573 Lohn-Ammannsegg, Eigentümer von StWE GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4089;
- 9) Angelina und Roman Horber, Dettigenstrasse 1b, 3037 Herrenschwanden, Eigentümer von StWE GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4091;

- 13) Beatrice und Benjamin Spicher, Bernstrasse 9, 3315 Bätterkinden, Eigentümer von StWE GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4093;
- 10) Stockwerkeigentümergeinschaft GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4088, bestehend aus StWE GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4073 – 4077;
- 2) Peter Bernhard, Lindenstrasse 1, 3427 Utzensdorf, Eigentümer von StWE GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4073 – 4077;
- 11) BW Bauinvest AG, Badstrasse 7, 4573 Lohn-Ammannsegg, Eigentümerin von GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 525 und 4087;
- 12) Reto Stuber, Sonnhaldenstrasse 18, 4573 Lohn-Ammannsegg, Eigentümer von GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3447.

Die Beschwerdeführer 1 - 11 und 13 werden vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Miescher, Aarejura Rechtsanwälte Solothurn AG, Bielstrasse 9, Postfach 130, 4502 Solothurn.

Mit Beschwerde Nr. 1 vom 30. Juni 2021 stellte Rechtsanwalt Andreas Miescher für die Beschwerdeführer 1 und 2 folgende **Rechtsbegehren**:

- (1) Die Verfügung sei aufzuheben.
- (2) Die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4059 sei der Zone W2b zuzuweisen. Das Zonenreglement sei wie folgt anzupassen: Der Passus «mit bis zu sechs Wohnungen» sei aus § 17 Abs. 2 des Zonenreglements zu streichen.

Eventualiter: Die Parzelle sei in der Zone W2a zu belassen, wobei das Zonenreglement in § 16 anzupassen sei, damit in der Zone W2a quartierverträgliche, in die gewachsenen Strukturen eingefügte Mehrfamilienhäuser (MFH) zulässig erklärt werden.

- (3) Von der geplanten Fusswegverbindung zwischen der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 1936 zur Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 90112, welche über die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 verläuft, sei abzusehen. Der Bauzonenplan sei entsprechend anzupassen.
- (4) Die Überbauungsziffer in den Zonen W2a und W2b sei auf 0.3 resp. 30% zu erhöhen. § 42 des Zonenreglements sei entsprechend anzupassen.
- (5) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit Beschwerde Nr. 2 vom 30. Juni 2021 stellte Rechtsanwalt Andreas Miescher für die Beschwerdeführer 3 - 6 folgende **Rechtsbegehren**:

- (1) Die Verfügung sei aufzuheben.
- (2) Die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4060 sei der Zone W2b zuzuweisen. Das Zonenreglement sei wie folgt anzupassen: Der Passus «mit bis zu sechs Wohnungen» sei aus § 17 Abs. 2 des Zonenreglements zu streichen.

Eventualiter: Die Parzelle sei in der Zone W2a zu belassen, wobei das Zonenreglement in § 16 anzupassen sei, damit in der Zone W2a quartierverträgliche, in die gewachsenen Strukturen eingefügte MFH zulässig erklärt werden.

- (3) Die Überbauungsziffer in den Zonen W2a und W2b sei auf 0.3 resp. 30% zu erhöhen. § 42 des Zonenreglements sei entsprechend anzupassen.
- (4) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit Beschwerde Nr. 3 vom 30. Juni 2021 stellte Rechtsanwalt Andreas Miescher für die Beschwerdeführer 4, 7 - 9 die identischen **Rechtsbegehren** wie mit Beschwerde Nr. 2, mit der Ausnahme, dass im Rechtsbegehren (2) die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4061 aufgeführt wurde.

Mit Beschwerde Nr. 4 vom 30. Juni 2021 stellte Rechtsanwalt Andreas Miescher für die Beschwerdeführer 10 und 2 die identischen **Rechtsbegehren** wie mit Beschwerden Nrn. 2 und 3, mit der Ausnahme, dass im Rechtsbegehren (2) die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4088 aufgeführt wurde.

Mit Beschwerde Nr. 5 vom 30. Juni 2021 stellte Rechtsanwalt Andreas Miescher für die Beschwerdeführerin 11 folgende **Rechtsbegehren**:

- (1) Die Verfügung sei aufzuheben.
- (2) Die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 sei der Zone W2b zuzuweisen und das Zonenreglement wie folgt anzupassen: Der Passus «mit bis zu sechs Wohnungen» sei aus § 17 Abs. 2 des Zonenreglements zu streichen.

Eventualiter: Die Parzelle sei in der Zone W2a zu belassen, wobei das Zonenreglement in § 16 anzupassen sei, damit in der Zone W2a quartierverträgliche, in die gewachsenen Strukturen eingefügte MFH zulässig erklärt werden.

- (3) Von einer Gestaltungsplanpflicht auf der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 sei abzusehen. Der Bauzonenplan sei entsprechend anzupassen.
- (4) Von der geplanten Fusswegverbindung zwischen der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 1936 zur Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 90112, welche über die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4087 verläuft, sei abzusehen. Der Bauzonenplan sei entsprechend anzupassen.
- (5) Die Überbauungsziffer in den Zonen W2a und W2b sei auf 0.3 resp. 30% zu erhöhen. § 42 des Zonenreglements sei entsprechend anzupassen.
- (6) Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit Beschwerde Nr. 6 vom 4. Juli 2021 stellte der Beschwerdeführer 12 folgende **Rechtsbegehren**: (A) Die Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 416 sei der Arbeitszone und nicht der Zentrumszone Bahnhof zuzuweisen, damit auch zukünftig eine industriell-gewerbliche Nutzung möglich sei. (B) Auf die Baubeschränkung entlang der Hofackerstrasse und der Sandstrasse sei ersatzlos zu verzichten. Sinngemäss stellte er das Eventualbegehren (zu B), es sei die Idee der Siedlungsrandgestaltung konsequent und gemäss dem Grundsatz der Rechtsgleichheit umfassend entlang des gesamten Siedlungsgebietes von Lohn-Ammannsegg zu verfolgen.

Mit Eingabe vom 30. August 2021 teilte Rechtsanwalt Andreas Miescher mit, dass die Beschwerdeführer 13, die neuen Eigentümer der StWE GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4093, als Rechtsnachfolger der Beschwerdeführerin 4 am Beschwerdeverfahren teilnehmen.

Mit Eingabe vom 10. September 2021 reichte Rechtsanwalt Andreas Miescher für die Beschwerdeführer 1 - 11 und 13 die Beschwerdebeurteilung ein und beantragte eine neue Quartieranalyse des Quartiers 3.

Mit Eingabe vom 17. Dezember 2021 reichte die Vorinstanz, nun vertreten durch Rechtsanwalt Harald Rüfenacht, ihre Vernehmlassung zu den sechs Beschwerden ein und beantragte deren Abweisung, soweit überhaupt darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Mit E-Mail vom 4. Februar 2022 teilten Max und Sandra Brügger mit, dass sie als neue Eigentümer der StWE GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4090 (bisher im Eigentum der Beschwerdeführerin 4) nicht als Partei am Beschwerdeverfahren teilnehmen möchten.

Für die Begründung der Parteistandpunkte wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich, wird in den Erwägungen darauf eingegangen.

3.2 Behandlung der Beschwerden

3.2.1 Formelles

3.2.1.1 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Gemäss § 18 Abs. 1 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichtes (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

3.2.1.2 Eintreten

Gemäss § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Nach Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 89 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG; SR 173.110) wird zudem vorausgesetzt, dass der/die Beschwerdeführende am Verfahren der Vorinstanz teilgenommen hat respektive daran nicht teilnehmen konnte.

Die Beschwerdeführer 1 - 10 und 13 sind je Eigentümer von Stockwerkeinheiten der Stamm-Grundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4059, 4060, 4061 und 4088. Die Beschwerdeführerin 11 ist Alleineigentümerin der Grundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 525 und 4087.

Die Vorinstanz bringt vor, es sei auf die Beschwerde Nr. 1 des Beschwerdeführers 2 mangels formeller Beschwerde nicht einzutreten. Der Beschwerdeführer 2 weist sich als Grundeigentümer der Stammgrundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4059 (Beschwerde Nr. 1) und 4088 (Beschwerde Nr. 4), beide abparzelliert ab GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525, und sämtlicher StWE GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4062-4072 und Nrn. 4073-4077 aus. Gemäss Auszug aus dem Grundbuch ist der Beschwerdeführer 2 seit dem 13. Januar 2021 als Alleineigentümer sämtlicher vorgenannten StWE im Grundbuch eingetragen. Im gleichen Zug wurden die Stammgrundstücke GB Lohn-Am-

mannsegg Nrn. 4059 und 4088 ab dem Muttergrundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 abparzelliert und über GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4059 Stockwerkeigentum begründet. Seit dem 17. März 2014 war der Beschwerdeführer 2 zusammen mit der Beschwerdeführerin 11 als Gesamteigentümer des Muttergrundstücks GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 im Grundbuch eingetragen. Somit hätte der Beschwerdeführer 2 bereits im Zeitpunkt der ersten Auflage der Ortsplanungsrevision (5. Juni 2020) als Gesamteigentümer des Muttergrundstücks GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 Einsprache gegen die vorliegende Ortsplanungsrevision erheben und am Verfahren der Vorinstanz teilnehmen können. Dies hat er jedoch nicht gemacht. Zwar hat er die Beschwerde der Beschwerdeführerin 11 mitunterzeichnet. Dies erfolgte jedoch ausdrücklich und ausschliesslich in seiner Funktion als Präsident des Verwaltungsrates der Beschwerdeführerin 11 auf deren Briefpapier. Der Beschwerdeführer 2 kann nun nicht nachträglich die Rechtsnachfolge der Beschwerdeführerin 11 für sich beanspruchen, da die gleiche Grundstücksfläche betroffen ist wie im vorinstanzlichen Verfahren, bei welchem er sich als damaliger Gesamteigentümer gegen die Teilnahme am Verwaltungsverfahren entschieden hat. Der Beschwerdeführer 2 erweist sich unter diesen Gegebenheiten für die vorliegenden Beschwerden Nrn. 1 und 4 nicht legitimiert. Gleiches gilt für die Beschwerdeführer 1 und 10, da sich sämtliche StWE im Alleineigentum des Beschwerdeführers 2 befinden und auch für diese die gleiche Ausgangslage betreffend Gesamteigentum am Muttergrundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 besteht. Auf die Beschwerden Nrn. 1 und 4 der Beschwerdeführer 1, 2 und 10 ist demzufolge nicht einzutreten. Überdies wären die Beschwerden Nrn. 1, 4 und 10 ohnehin abzuweisen (vgl. Ziff. 3.2.2).

Die Beschwerdeführer 4-6 (Beschwerde Nr. 2) und die Beschwerdeführer 8 und 9 (Beschwerde Nr. 3) konnten dagegen am Verfahren der Vorinstanz nicht teilnehmen, da sie erst später als Grundeigentümer und Rechtsnachfolger der Beschwerdeführerin 11 in das Verfahren eingetreten sind. Gleiches gilt für die Beschwerdeführer 13 (Beschwerde Nr. 3). Die Parteirechte der Beschwerdeführerin 4 als Eigentümerin von GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4093 sind infolge Rechtsnachfolge auf die Beschwerdeführer 13 übergegangen. Die Beschwerdeführer 4-6, 8, 9 und 13 erweisen sich im Sinne von § 12 VRG für die vorliegenden frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden legitimiert. Auf die Beschwerden Nrn. 2 und 3 ist demnach grundsätzlich einzutreten.

Indem die Beschwerdeführerin 4 die Grundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4090 und 4093 nach Einreichung der Beschwerde veräussert hat, ist sie diese Grundstücke betreffend vom Entscheid der Vorinstanz nicht mehr berührt als andere Einwohner der Gemeinde und entsprechend diese Grundstücke betreffend nicht zur vorliegenden Beschwerde legitimiert. Dies hat im Übrigen keine Auswirkungen auf die Eintretensvoraussetzungen der Beschwerden Nrn. 2 und 3. Im Weiteren bleibt die Rechtstellung der Beschwerdeführerin 4 unberührt, d.h. sie ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen als Grundeigentümerin der StWE GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4078-4080, 4083 und 4092 zur Beschwerde legitimiert.

Die gegen die erste öffentliche Auflage erhobene Einsprache der Beschwerdeführerin 11 behält auch nach der zweiten Auflage ihre Gültigkeit. Die Beschwerdeführerin 11 ist auch nach wie vor Eigentümerin von GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525, d.h. des nach den Abparzellierungen verbleibenden Restgrundstückes. Die Beschwerdeführerin 11 hat zudem als Einsprecherin am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Sie ist somit im Sinne von § 12 VRG beschwert und zur Einreichung der vorliegenden Beschwerde legitimiert. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde Nr. 5 ist demnach einzutreten.

Wie die Vorinstanz erwägt, sei der Beschwerdeführer 12 nicht zur Beschwerde legitimiert, da er lediglich punktuell und allgemein Kritik an zwei planerischen Entscheiden ausübe, die ihn persönlich aber nicht betreffen würden und somit von den Streitgegenständen nicht mehr betroffen sei als die meisten Einwohner der Gemeinde. Die Vorinstanz ist auf die Einsprache des Beschwerdeführers 12 betreffend die Hauptanträge der Zoneneinteilung der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 416 und dem Verbot für MFH im Gebiet Hofacker- und Sandstrasse mangels Beziehungsnähe nicht eingetreten. Das Eventualbegehren betreffend Siedlungsrandgestaltung

wurde dagegen abgewiesen. Gegen das Nichteintreten der Vorinstanz kann der Beschwerdeführer 12 vor dem Regierungsrat einzig rügen, der Gemeinderat sei zu Unrecht auf seine Einsprache nicht eingetreten. In seiner Begründung bringt der Beschwerdeführer 12 vor, die Beziehungsnähe auf eine räumliche Distanz zu reduzieren sei inakzeptabel, überdies sei er als Gewerbebetreibender durch die Entscheide sehr wohl tangiert. Inwiefern der Beschwerdeführer 12 als Gewerbebetreibender vom Entscheid der Vorinstanz betroffen sein soll, legt er nicht dar und bleibt demzufolge unbegründet. Die Beschwerde ist denn auch in der Eigenschaft als Privatperson unterzeichnet und adressiert. Andere Gründe der Betroffenheit bringt der Beschwerdeführer 12 nicht vor. Den Ausführungen der Vorinstanz zur räumlichen Distanz ist beizupflichten. Diese ist ein geeignetes Kriterium zur Beurteilung der Stärke der Betroffenheit. Mangels weiterer Begründung ist denn auch vorwiegend auf dieses Kriterium abzustellen. Das Grundstück des Beschwerdeführers 12 befindet sich über 1.5 km von der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 416 und über 1.2 km von den beiden Strassen Hofacker- und Sandstrasse weit entfernt. Das ist eine zu grosse Distanz um von der geplanten Nutzung irgendwie betroffen zu sein. Auf die Hauptanträge (A) und (B) des Beschwerdeführers 12 ist somit nicht einzutreten. Das Eventualbegehren des Beschwerdeführers 12 betreffend rechtsgleicher Siedlungsraumgestaltung ist nachfolgend zu behandeln, da der Beschwerdeführer 12 ebenfalls am Siedlungsrand wohnt.

Die Beschwerdeführer 4-6, 8, 9 und 11-13 sind im Sinne der Erwägungen zu den frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden legitimiert. Auf ihre Beschwerden (Beschwerden Nrn. 2, 5 und 6) wird grundsätzlich eingetreten. Dagegen sind die Beschwerdeführer 1, 2 und 10 nicht zu den vorliegenden Beschwerden Nrn. 2 und 4 legitimiert. Auf ihre Beschwerden wird nicht eingetreten. Überdies wären die Beschwerden ohnehin abzuweisen (vgl. Ziff. 3.2.2).

Die Legitimation der Stockwerkeigentümergeinschaften GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4060 und 4061, d.h. der Beschwerdeführer 3 und 7 kann offenbleiben, da sie die gleichen Rechtsbegehren wie ihre zur Beschwerde legitimierten Stockwerkeigentümer stellen und diese ohnehin abzuweisen sind (vgl. Ziff. 3.2.2.).

3.2.1.3 Behandlung der Beweis- und Verfahrensanträge

Die vorliegenden Akten sind für die Beurteilung der vorstehenden Beschwerde vollständig. Die Parteien hatten ausreichend Gelegenheit, sich in Kenntnis der Akten zur Sache zu äussern. Die Beweis- und Verfahrensanträge werden, soweit sie nachstehend nicht behandelt werden, abgewiesen.

3.2.2 Materielles

a) Allgemeines

Die Rechtsbegehren der Beschwerdeführer 4-6, 8, 9 und 11-13 in den Beschwerden Nrn. 2, 3, 5 und 6 sind teilweise identisch und lassen sich in fünf Begehren unterteilen. Es sind dies die Zuweisung der betroffenen Grundstücke zur Zone W2a, die Fusswegverbindung von GB Lohn-Ammannsegg Nr. 1936 zu Nr. 90112, die Überbauungsziffer in den Zonen W2a und W2b, die Gestaltungsplanpflicht für GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 sowie die Siedlungsrandgestaltung. Nachfolgend gilt es diese fünf Begehren zu prüfen.

b) Zuweisung zur Zone W2a

Die Grundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 sowie die Stammgrundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4060 und 4061 der Beschwerdeführer 4-6, 8, 9, 11 und 13 befinden sich derzeit in der Wohnzone W2. Gemäss § 3 Abs. 1 des aktuellen Zonenreglements sind in der Wohnzone W2 Ein- und Zweifamilienhäuser, zusammengebaute Einfamilienhäuser und MFH mit bis zu sechs Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Nach § 3 Abs. 2 des aktuellen Zonenreglements beträgt die Ausnutzungsziffer maximal 0.35, es sind

ein oder zwei Geschosse zulässig und die Gebäudehöhe beträgt maximal 7.50 m. In der überbauten Wohnzone W2 darf die Ausnutzungsziffer für eingeschossige Kleinbauten (Garten- und Gerätehäuschen, Kleintierställe o.ä. mit max. 12 m² Grundfläche) um max. 6% überschritten werden (vgl. § 3 Abs. 3 aktuelles Zonenreglement). In der öffentlichen Auflage der Ortsplanung wurden diese Grundstücke der neu geschaffenen Wohnzone W2a zugeordnet. Nach § 16 Abs. 1 des zur Genehmigung unterbreiteten Zonenreglements steht die Zone W2a der zweigeschossigen Wohnnutzung zu. Darin sind Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser sowie nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Büro, Gesundheitspraxen, Ateliers, Friseurbetriebe), deren Bauweise der W2a angepasst sind, zulässig (§ 16 Abs. 2 neues Zonenreglement). Auch Einliegerwohnungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind zulässig (§ 16 Abs. 2 neues Zonenreglement). Nach § 42 des neuen Zonenreglements sind in der Wohnzone W2a mindestens ein, maximal zwei Geschosse zulässig. Attikageschosse sind nicht zulässig. Die Überbauungsziffer beträgt im oberirdischen Bereich 25% (28% für Doppel Einfamilienhäuser) und für Unterniveaubauten gilt eine solche von 60%.

Die Beschwerdeführer 4-6, 8, 9, 11 und 13 bringen in den Beschwerden Nrn. 2, 3 und 5 gleichlautend vor, es gehe zu weit, wenn MFH verboten werden würden. Dies stelle einen Eingriff in das verfassungsmässig geschützte Recht auf Eigentum sämtlicher Eigentümer in diesem Gebiet dar. Inwiefern nur noch zweigeschossige Bauten quartierverträglich sein sollen, entbehre einer gesetzlichen Grundlage und gehe auch nicht aus der Quartieranalyse hervor. Der Wohnpark Alpenblick, umfassend die Stammgrundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4059-4061 und 4088, sei bereits mit vier MFH realisiert worden. Inwiefern mindestens in deren unmittelbaren Umgebung ein weiteres MFH nicht quartierverträglich sein soll, werde auch in der Quartieranalyse nicht beurteilt. Für die Stammgrundstücke Nrn. 4059-4061 und 4088 und das unbebaute Grundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 sei deshalb die Überbauung mit MFH weiterhin zuzulassen oder generell einer entsprechenden Zone zuzuweisen.

Die Vorinstanz entgegnet, die vier neuen MFH der Überbauung Alpenblick seien nach den alten bzw. noch gültigen Zonenvorschriften noch erlaubt gewesen und auch so rechtskräftig bewilligt worden. Nach der Ortsplanungsrevision sollen im Quartier Bergacker keine weiteren MFH mehr zulässig sein, weshalb im Dezember 2017 eine Planungszone erlassen worden sei. Damit habe der Gemeinderat verhindern wollen, dass auf dem unbebauten Teil der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 eine weitere quartierunverträgliche Überbauung realisiert werde. Es verfüge nicht jedes Quartier über dasselbe Verdichtungspotential. Zum Zeitpunkt der Quartieranalyse sei das Projekt allerdings schon bewilligt gewesen. Eine zweite, nach Ausführung der MFH, aktualisierte Quartieranalyse habe denn auch bestätigt, dass es sich bei der bestehenden Überbauung Alpenblick um einen zu grosskörnig, quartierunverträglichen Fremdkörper handle, an welchen auf der Restparzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 nicht angeknüpft werden solle. Die vorgesehene Zone W2a werde als ortsplanerisch zweckmässig und quartiergerecht qualifiziert. Dagegen müssten die Forderungen der Beschwerdeführer als unzweckmässig beurteilt werden. Ein widersprüchliches Verhalten der Gemeinde läge überdies nicht vor.

Das materielle Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin 11 unterscheidet sich hier von jenem der Beschwerdeführer 4-6, 8, 9 und 13, da einzig das Grundstück der Beschwerdeführerin 11, GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 noch unbebaut ist. Die Grundstücke der Beschwerdeführer 4-6, 8, 9 und 13 wurden erst vor kurzer Zeit überbaut, weshalb nicht davon auszugehen ist, dass diese neu erstellten MFH abgerissen und die Grundstücke neu bebaut werden. Weiter lassen die offenen Flächen überbauter Grundstücke keinen Raum für weitere MFH. Ob den Beschwerdeführern 4-6, 8, 9 und 13 unter diesem Hintergrund ein materielles Rechtsschutzinteresse zukommt, ist fraglich, kann aber im Sinne der nachfolgenden Ausführungen offenbleiben. Die Beschwerdeführerin 11 hat ein tatsächliches bzw. monetäres Interesse an einer möglichst weitgehenden Überbauung ihres Grundstücks GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525. Allerdings genügt die Tatsache, unbebautes Grundeigentum zu haben und dieses eventuell mit MFH bebauen zu wollen nicht, um einen (unzulässigen) Eingriff in das Eigentumsrecht geltend zu machen. Es ist

Sache der Gemeinde, ob sie ein Grundstück der Zone W2a oder W2b zuführen will. Die Überlegungen der Vorinstanz sind nachvollziehbar und die vorgesehene Regelung erscheint nicht offensichtlich unzweckmässig. Im Weiteren bringen die Beschwerdeführer 4-6, 8, 9, 11 und 13 vor, es fehle die gesetzliche Grundlage für eine Bebauung mit nur zweigeschossigen Bauten. Diese ergibt sich aus der kantonalen Vorschrift in § 16 Abs. 1 KBV, wonach die maximale Geschoszahl durch die kommunalen Zonenvorschriften bestimmt wird. Die Vorinstanz setzt diese in § 16 Abs. 1 und § 42 des neuen Zonenreglements um. Den Beschwerdeführern 4-6, 8, 9, 11 und 13 gelingt es nicht, die offensichtliche Unzweckmässigkeit oder Unzulässigkeit der vorliegenden Planung aufzuzeigen. Die Beschwerden Nrn. 2, 3 und 5 der Beschwerdeführer 4-6, 8, 9, 11 und 13 erweisen sich in diesem Punkt als unbegründet und sind abzuweisen.

c) Fusswegverbindung

Die Beschwerdeführerin 11 beantragt, es sei von der geplanten Fusswegverbindung zwischen den Parzellen GB Lohn-Ammannsegg Nr. 1936 und Nr. 90112, welche über GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4087 verlaufe, abzusehen. Die Beschwerdeführerin 11 bringt vor, es erscheine weder notwendig noch zweckmässig, einen öffentlichen Fussweg durch die bewilligte Überbauung und ausschliesslich auf der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4087 zu installieren. Es sei auch kein öffentliches Interesse an diesem Durchgang ersichtlich. Hingegen bestehe ein privates Interesse in Form der Privatsphäre- und Eigentumsrechte, dass allfällige Wege nur durch die Eigentümer der (ursprünglichen) Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 genutzt werden dürfen. Übermässig betroffen seien die Bewohner von GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4059. Zudem entstünden neue Probleme in Bezug auf den Unterhalt und die Verantwortlichkeit dieses Fussweges. Beim Haus A der Überbauung Alpenblick sei ein Reduit bewilligt worden, welches mit der Baulinie des Fussweges kollidieren würde.

Die Vorinstanz entgegnet, die Fusswegverbindung sei bereits im geltenden Strassen- und Baulinienplan vom 25. März 2003 enthalten. Das öffentliche Interesse am Fussweg sei evident, da dieser Abschnitt das letzte Teilstück eines bis ins Dorfzentrum reichenden Fusswegnetzes bilde. Konkret verbinde es das Zentrum mit dem Naherholungsgebiet Buechwald, biete aber auch eine schnelle und sichere Verbindung der Bewohner der betreffenden Quartiere ins Zentrum und damit zu den Bus- und Bahnanschlüssen, Schulanlagen, Einkaufsmöglichkeiten etc. Die Bewohner der Überbauung hätten selbst ein Interesse an der Fusswegverbindung und würden sich lediglich gegen dessen Veröffentlichung wehren. Dabei würden Privatwege nur einer oder wenigen Wohneinheiten dienen. Das bewilligte (unterirdische) Reduit vermöge das öffentliche Interesse am Fussweg nicht zu schmälern. Die Beschwerdeführer hätten den Fussweg in den eigenen Baugesuchsplänen aufgenommen. In der Baubewilligung des Reduits sei ausdrücklich vermerkt, dass die genaue Lage des Weges noch festzulegen sei.

Gemäss Strassen- und Baulinienplan Mitte vom 25. März 2003 (genehmigt mit RRB Nr. 2003/506) ist zwischen den Strassengrundstücken GB Lohn-Ammannsegg Nr. 1936 und Nr. 90112 ein öffentliches Fusswegrecht auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 eingezeichnet. Dieses ist Genehmigungsinhalt des Planes. An deckungsgleicher Stelle ist auch nach dem zur Genehmigung unterbreiteten Erschliessungsplan Nordwest ein «öffentlicher Fussweg und Trottoir / öffentliches Fusswegrecht» eingezeichnet. Betroffen sind neu die ab GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 abparzellierten Grundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4087 der Beschwerdeführerin 11 und GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4059 der Beschwerdeführer 1 und 2.

Betreffend dem öffentlichen Fusswegrecht auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4059 ist darauf hinzuweisen, dass auf die Beschwerde der entsprechenden Eigentümer (Beschwerdeführer 1 und 2) mangels Legitimation nicht eingetreten wurde.

Die umstrittene Fusswegverbindung wurde bereits im Rahmen der geltenden Nutzungsplanung genehmigt. Die neue Planung und die aktuelle sind diesbezüglich identisch. Gemäss § 100 Abs. 3

KBV ist die Gemeinde auch für die Erstellung, Markierung und den Unterhalt der Fusswege zuständig. Die umstrittene Fusswegverbindung auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4087 erscheint weder unzulässig noch unzweckmässig. Sie ist in sich schlüssig und die logische Fortsetzung der Fusswegverbindung auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4059 zum Strassengrundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 1936 sowie in gegengesetzter Richtung zum Strassengrundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 90112. Unter Beizug des Satellitenbildes lässt ein deutlich erkennbarer Trampelpfad an besagter Stelle auf ein tatsächlich bestehendes Bedürfnis an dieser Fusswegverbindung schliessen. Die Beschwerdeführerin 11 vermag unter dem bereits Erwähnten nichts vorzubringen, das die umstrittene Fusswegverbindung als unzulässig oder offensichtlich unzweckmässig erscheinen lässt. Die Vorinstanz scheidet im neuen Plan das gesamte Strassengrundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4087 als öffentlicher Fussweg aus, womit sie auch allfällige Unklarheiten des im bisherigen Plan eingezeichneten öffentlichen Fusswegrechts beseitigt. Die Beschwerde Nr. 5 der Beschwerdeführerin 11 betreffend Fussweg auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 4087 ist demnach abzuweisen. Insgesamt ist die Beschwerde Nr. 5 der Beschwerdeführerin 11 betreffend Fusswegverbindung abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

d) Überbauungsziffer

Die Beschwerdeführer 4-6, 8, 9, 11 und 13 beantragen eine Erhöhung der Überbauungsziffer in den Zonen W2a und W2b auf 0.3 respektive 30% mit entsprechender Anpassung von § 42 des Zonenreglements. Sie bringen vor, die angegebenen Überbauungsziffern in den jeweiligen Zonen würden nicht den Vorgaben für verdichtetes Bauen entsprechen. Sie seien zu erhöhen.

Die Vorinstanz entgegnet, sofern mit den Beschwerden eine Anpassung von § 42 des Zonenreglements beantragt werde, handle es sich bei der Überbauungsziffer um einen neuen Antrag, weshalb darauf nicht einzutreten sei. Zudem sei der Antrag nicht hinreichend substantiiert. Schliesslich sei die beantragte Erhöhung nicht quartierverträglich.

Gemäss § 31^{bis} VRG dürfen mit der Beschwerde keine neuen Begehren vorgebracht werden. Die beantragte Erhöhung der Überbauungsziffer war nicht Gegenstand der Einsprachen der Beschwerdeführer 4-6, 8, 9, 11 und 13. Es handelt sich somit um ein neues Begehren im Sinne von § 31^{bis} VRG (vgl. dazu Botschaft und Entwurf des Regierungsrates an den Kantonsrat, RRB Nr. 2007/1555 vom 11. September 2007, Teilrevision des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen, S. 11; vgl. sinngemäss Urteil des Bundesgerichts 1C_113/2013 vom 4. Oktober 2013 E. 2 e contrario), was unzulässig ist. Auf die Beschwerden Nrn. 2, 3 und 5 der Beschwerdeführer 4-6, 8, 9, 11 und 13 ist in diesem Punkt nicht einzutreten.

e) Gestaltungsplanpflicht für GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525

Die Beschwerdeführerin 11 beantragt, es sei von der Gestaltungsplanpflicht auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 abzusehen. Sie bringt vor, dass keines der Kriterien gemäss § 46 Abs. 1 lit. a) - c) erfüllt sei, welches eine Gestaltungsplanpflicht begründen könne. Es sei auch nicht nachvollziehbar, inwiefern besondere Verhältnisse einen Gestaltungsplan rechtfertigen würden. Sie würde sich aber nicht generell gegen eine Gestaltungsplanpflicht wehren. Die Gestaltungsplanpflicht widerspräche dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit und greife unnötig ins private Eigentum der Grundeigentümer ein. Die Beschwerdeführerin 11 wäre damit einverstanden, wenn mit der Gestaltungsplanpflicht beispielsweise ein Nutzungsbonus bei MFH ermöglicht werden soll.

Die Vorinstanz entgegnet, auf dem unbebauten Rest der Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 habe man eine weitere quartierunverträgliche Überbauung verhindern wollen. In der Quartieranalyse sei dem bereits bewilligten Projekt immerhin dahingehend Rechnung getragen worden, dass die Gestaltungsplanpflicht nur noch auf dem südlichen Teil der Parzelle, heutiges Grundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525, empfohlen worden sei. Der vorliegenden raumplanerisch sensiblen Lage könne nur mit einer Gestaltungsplanpflicht angemessen Rechnung getragen

werden. Nach Ausführungen der Vorinstanz sei in §§ 44 und 46 Abs. 2 PBG eine gesetzliche Grundlage für eine Gestaltungsplanpflicht vorhanden.

Das Grundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 soll gemäss dem zu genehmigenden Bauzonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden. Die Beschwerdeführerin 11 wehrt sich gegen die Einführung der Gestaltungsplanpflicht auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525. Die regulatorischen Inhalte der Gestaltungsplanpflicht, d.h. die Zonenvorschriften, bilden dagegen nicht Gegenstand der Beschwerde Nr. 5. Gemäss § 14 PBG kann die Einwohnergemeinde Gestaltungspläne erlassen. In bestimmten Fällen, einzeln beschrieben in § 46 Abs. 1 lit. a) - c), ist ein Gestaltungsplan von Gesetzes wegen vorgeschrieben. Dies liegt hier nicht vor. Vorstehend geht es um einen dem Gemeinderat als Planungsbehörde zustehenden Handlungsspielraum, eine Gestaltungsplanpflicht für ein bestimmtes Gebiet vorzusehen (vgl. § 9 Abs. 2 i.V.m. § 14 Abs. 2 PBG). Eine Gestaltungsplanpflicht zu begründen, liegt im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates (vgl. § 46 Abs. 2 PBG). Gestaltungspläne haben sich an der Grundnutzung des Zonenplanes zu orientieren (vgl. § 44 Abs. 4 PBG). Sie bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einflüssen zu schützen. Im Raumplanungsbericht vom 27. Mai 2020 wurde festgehalten, dass der Gemeinderat mit der Gestaltungsplanpflicht an strategisch wichtigen Orten der Gemeinde in das Planungsvorhaben einbezogen werde und das Verfahren begleiten könne. So werde er zur Qualitätssicherung und Umsetzung der geforderten Gestaltungsanliegen beitragen können. Das (Rest-)Grundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 beträgt nach den bereits durchgeführten Parzellierungen immer noch 4'176 m². Das unbebaute Grundstück weist eine beträchtliche Grösse auf. Das Interesse der Vorinstanz an der Begleitung des Planungsvorhabens ist einerseits aufgrund der Grösse der Parzelle, aber auch aufgrund der bereits vorliegenden Gesamtsituation der umliegenden Überbauung nachvollziehbar. Die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht für das Grundstück GB Lohn-Ammannsegg Nr. 525 ist weder rechtswidrig noch erscheint sie offensichtlich zweckwidrig. Die Beschwerde Nr. 5 der Beschwerdeführerin 11 erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen.

f) Siedlungsrandgestaltung

Die vorgesehene Nutzungsbeschränkung der im Bauzonenplan ausgeschiedenen Zone W2b sei mit nicht weitergehend erläuterten Überlegungen zur Gestaltung des Siedlungsrandes begründet. Der Beschwerdeführer 12 bringt in seiner Beschwerde Nr. 6 vor, es sei die Idee der Siedlungsrandgestaltung konsequent und gemäss dem Grundsatz der Rechtsgleichheit umfassend entlang des gesamten Siedlungsgebietes der Gemeinde zu verfolgen, d.h. es seien alle Siedlungsränder gleich zu behandeln.

Wie die Vorinstanz zu Recht vorbringt, macht der Beschwerdeführer 12 nicht individuelle, sondern allgemeine Interessen geltend. Inwiefern seine Rechte verletzt werden sollen, geht aus der Beschwerde Nr. 6 nicht hervor. Der vorinstanzlichen Feststellung, der Beschwerdeführer 12 beanstande die raumplanerische Behandlung seines «eigenen» Siedlungsrandes im Dorfteil Ammannsegg nicht, ist beizupflichten. Die Beschwerde Nr. 6 des Beschwerdeführers 12 ist in diesem Sinne unbegründet. Die Beschwerde Nr. 6 erscheint nicht geeignet, die offensichtliche Unzweckmässigkeit oder Rechtswidrigkeit der durchgeführten Planung aufzuzeigen. Im Weiteren ist der Beschwerdeführer 12 nicht betreffend den gesamten Siedlungsrand der Gemeinde legitimiert (vgl. vorstehende Ausführungen zur Legitimation des Beschwerdeführers 12). Die Beschwerde Nr. 6 des Beschwerdeführers 12 ist in diesem Punkt abzuweisen, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann.

3.2.3 Kosten/Parteientschädigungen

Die Verfahrenskosten werden gemäss § 37 Abs. 2 i.V.m. § 77 VRG nach den Grundsätzen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) auferlegt. Gemäss dieser sind die Verfahrenskosten von der unterlegenen Partei zu tragen (§ 106 Abs. 1 ZPO). Die Kosten des Verfahrens, einschliesslich der Entscheidgebühr, werden auf insgesamt Fr. 4'000.00 festgesetzt.

a) Kostenfolgen betreffend Beschwerden Nrn. 1-5

Da die Beschwerden Nrn. 1-5 abzuweisen sind, soweit überhaupt darauf eingetreten wurde, haben die Beschwerdeführer 1-11 und 13 an die Kosten des Verfahrens Fr. 3'000.00 zu bezahlen. Die von den Beschwerdeführern 1-11 und 13 zu tragenden Verfahrenskosten von Fr. 3'000.00 werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.00 verrechnet. Da die Beschwerdeführer 1-11 und 13 mit ihren Rechtsbegehren unterlegen sind, kommt auch eine Parteientschädigung nicht in Frage. Der Antrag des gemeinsamen Vertreters auf Parteientschädigung ist daher abzuweisen. Die Beschwerdeführer 1-11 und 13 haften solidarisch (vgl. § 13 GT und § 39^{bis} VRG) und verständigen sich ausserhalb dieses Verfahrens über die Kostenaufteilung untereinander. Den verfahrensbeteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten auferlegt (vgl. § 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt (vgl. § 39 VRG). Vorliegend besteht keine Veranlassung, von diesem Grundsatz abzuweichen. Der Antrag des Vertreters der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg ist daher abzuweisen.

b) Kostenfolgen betreffend Beschwerde Nr. 6

Da die Beschwerde Nr. 6 abzuweisen ist, soweit überhaupt darauf eingetreten wurde, hat der Beschwerdeführer 12 an die Kosten des Verfahrens Fr. 1'000.00 zu bezahlen. Die Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet. Den verfahrensbeteiligten Behörden werden in der Regel weder Verfahrenskosten auferlegt (vgl. § 37 Abs. 2 VRG) noch Parteientschädigungen zugesprochen oder auferlegt (vgl. § 39 VRG). Vorliegend besteht keine Veranlassung, von diesem Grundsatz abzuweichen. Der Antrag des Vertreters der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg ist daher abzuweisen.

3.3 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan.

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

- Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen
- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen
- Ausweisung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität
- Schaffung von strukturierten, nutzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung

- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg zur Verfügung:

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbaulich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird
- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebietes.

Die vom Amt für Raumplanung vorgenommene 2. Vorprüfung kommt im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanung allen vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

3.3.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

Folgende im Rahmen der Ortsplanung getroffenen Festlegungen geben zu besonderen Bemerkungen Anlass:

- Die Gemeinde hat sich im Ortsplanungsprozess mit den Qualitäten und Merkmalen der verschiedenen Quartiere auseinandergesetzt. Dies mündete u.a. darin, dass die Kernzone bereinigt und mit neuen Bestimmungen zum Ortsbildschutz ergänzt wird. Zudem wurden Quartiermerkblätter erarbeitet, die im Zonenreglement verankert sind und der Baubehörde als Richtlinien bei der Beurteilung der Baugesuche dienen werden. Dies ist im Interesse einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen sehr zu begrüssen.
- Ein Augenmerk wurde auch auf den Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Lohn-Lüterkofen gelegt. Über mehrere Jahre hat sich die Gemeinde mit dieser Schlüsselstelle auseinandergesetzt und dazu vorgängig zur Ortsplanung bereits ein Konzept erstellt (Entwicklungskonzept des Entwicklungsschwerpunktes Bahnhof Lohn-Lüterkofen, BSB+Partner vom 27. Oktober 2016). Mit der Ortsplanung werden nun die Erkenntnisse umgesetzt. So entsteht um den Bahnhof eine neue Zentrumszone Bahnhof, die eine gezielte Verdichtung sowie qualitative Aufwertung dieses zentralen und gut an den öffentlichen Verkehr angebundenes Gebietes zum Ziel hat. Dies steht auch im Einklang mit der im Agglomerationsprogramm Espace Solothurn vorgesehenen Aufwertung des Bahnhofs. Die Ausdehnung der Zentrumszone Bahnhof auf die östliche Seite der Bahngleise beschränkt sich auf die Umzonung einer einzelnen Parzelle (GB Lohn-Ammannsegg Nr. 416). Eine weitergehende Öffnung in Richtung Mischnutzung wird seitens Kanton kritisch eingeschätzt und steht vorderhand auch nicht zur Diskussion.
- Die bisher als Reservezone Wohnzone W2 ausgewiesene Parzelle GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3526 wird in die Wohnzone W3 eingezont. Die Fläche umfasst 1'017 m². Es handelt sich um einen Spezialfall nach dem kantonalen Richtplan im Sinne einer Arrondierung. Die Parzelle liegt im Quartier zwischen der Bernstrasse und dem Bahngleis. Das gesamte Quartier wird von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3 umgezont. Für die Parzelle liegt eine unterzeichnete Bauverpflichtung nach § 26^{bis}

PBG vor. Auch damit kann die Gemeinde darauf hinwirken, dass das Potenzial dieser neu der Bauzone zugewiesenen Fläche auch tatsächlich ausgeschöpft wird.

3.3.2 Anpassungen am Siedlungsgebiet

Mit der Ortsplanung werden 0.1 ha von der Reservezone in die Bauzone eingezont. Die Reservezone Seeacker wird beibehalten und mit der Genehmigung bestätigt, sie umfasst eine Fläche von 1.25 ha. Weitere Reservezonen gibt es in der Gemeinde nicht. Damit nimmt das Siedlungsgebiet um 1.35 ha, die Bauzone um 0.1 ha zu.

3.3.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des RPG wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen, für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des PAG nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Das PAG regelt die Abgabebetstände abschliessend.

Die vorliegende Ortsplanung beinhaltet folgende Planungsmassnahmen, die einen Abgabebetstand aufweisen:

- Einzonung GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3526 von der Reservezone W2 in die Wohnzone W3 (1'017 m²), Spezialfall nach Richtplanbeschluss S-1.1.12
- Umzonung GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 405, 407 und 587 von der Industriezone in die Mischzone Oberwald (mit Wohnanteil)
- Umzonungen GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 385 und 703 von der Gewerbezone mit Wohnnutzung in die Wohnzone W3
- Umzonung GB Lohn-Ammannsegg Nr. 416 von der Industriezone in die Zentrumzone Bahnhof.

Gemäss § 8 Abs. 1 PAG wird der zu erfassende Planungsmehrwert mit einem Satz von 20% ausgeglichen. Die Gemeinden können in einem rechtsetzenden Reglement einen zusätzlichen Satz festlegen (§ 8 Abs. 2 PAG). Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg verfügt über ein Planungsausgleichsreglement (PAR), welches vom Bau- und Justizdepartement am 27. Juni 2019 genehmigt wurde. Gemäss § 6 Zuständigkeit Abs. 1 PAR ist für die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig. Es ist ein Abgabesatz von 40% definiert. Es ist somit Aufgabe des Gemeinderates, die Festsetzung (Bemessung) der Ausgleichsabgabe möglichst zeitnah nach Rechtskraft der planerischen Massnahmen vorzunehmen.

Die entsprechende Verfügung ist der betroffenen Grundeigentümerschaft zu eröffnen. Hierfür wird den Gemeinden eine entsprechende Musterverfügung bereitgestellt (s. <https://so.ch/planungsausgleich>). Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

Für die genannte Einzonung von GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3526 (Spezialfall S-1.1.12) ist zu Gunsten des Kantons ein Abgabesatz von 20 Prozent massgebend. Der Mehrwert und die Ausgleichsabgabe für diese Einzonung wurden in der von der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg und dem Grundeigentümer am 12. bzw. am 18. Juli 2022 unterzeichneten Vereinbarung festgesetzt. Damit liegt ein verwaltungsrechtlicher Vertrag gemäss § 9 Abs. 1 PAG vor, mit dem die Forderung über die Ausgleichsabgabe festgesetzt ist. Der darin festgelegte Mehrwert wurde vorgängig mit dem Kanton abgesprochen und wird von diesem als plausibel erachtet. Liegt ein verwaltungsrechtlicher Vertrag vor, so erübrigt sich eine Verfügung über die Ausgleichsabgabe.

3.3.4 Fruchtfolgeflächen

Nach Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV dürfen Fruchtfolgeflächen (FFF) nur eingezont werden, wenn

- ein, auch aus der Sicht des Kantons, wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann (lit. a) und
- sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (lit. b).

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien "FFF geeignet" zu 100% und "FFF bedingt geeignet" zu 50% anrechenbar. Die Kategorie "FFF in Reservezonen" ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Bezüglich des Mindestkontingentes des Bundes ändert sich in Lohn-Ammannsegg auf Grund der neuen Ortsplanung nichts. Die Einzonung GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3526 ist auf Grund ihrer Grösse keine FFF. Die Reservezone Seeacker verbleibt in der Kategorie FFF in Reservezone.

3.3.5 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne auch in digitaler Form einzureichen.

Die rechtskräftigen Nutzungszonendaten der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg sind noch nicht digital erfasst. Mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat wären die Pläne sowohl in Papier- als auch in digitaler Form einzureichen. Dies ist noch nicht erfolgt, weshalb die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg dem ARP spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben hat. Dies auch im Interesse der Rechtssicherheit für Nutzende des kantonalen WebGIS.

3.4 Materielle Bemerkungen

3.4.1 Zonenreglement

Im Zuge der Prüfung von Amtes wegen hat sich herausgestellt, dass im Zonenreglement Bestimmungen enthalten sind, die nicht genehmigungsfähig sind. Das Amt für Raumplanung hat daraufhin mit der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg diese Punkte besprochen. Mit Schreiben vom 22. Juni 2022 hat der Gemeinderat schriftlich Stellung genommen bzw. Anträge eingereicht.

In § 10 Abs. 2 Solaranlagen wird festgehalten, dass Solaranlagen an oder auf geschützten/schützenswerten/erhaltenswerten Gebäuden sowie in der Kernzone, ausserhalb der Bauzone und in der Juraschutzzone baubewilligungspflichtig sind. Diese Bestimmung geht damit weiter als Art. 18a RPG. Nach Art. 18a RPG beschränkt sich die Baubewilligungspflicht auf geschützte Objekte sowie die Juraschutzzone. Es ist nicht rechtens, dass die Gemeinde selber strengere Vorschriften erlässt, wenn diese auf übergeordneter Ebene abschliessend geregelt sind.

Abs. 3 schreibt Indachanlagen als Pflicht vor und greift damit unverhältnismässig in die Freiheit der Grundeigentümer ein.

Der Gemeinderat beantragt Abs. 2 und 3 zu streichen. Diesem Antrag wird stattgegeben.

In den Vorschriften wird in § 12 Abs. 1 und 2 der Begriff Nebenbauten definiert. Eine gemeindeeigene Definition von Nebenbauten widerspricht den Bestrebungen der Harmonisierung der Baubegriffe. Abs. 1 und 2 sind zu streichen.

Des Weiteren sieht Abs. 2 einen Bonus für Nebenbauten auf die Überbauungsziffer vor. Dies ist nicht zulässig.

Der Gemeinderat beantragt, Abs. 1 und 3 zu genehmigen und Abs. 2 zu streichen. Bei Nichtgenehmigung von Abs. 1 und 3 soll Abs. 4 in den § 7 Bauweise und Gestaltung verschoben werden und die Nummerierung angepasst werden. Die Abs. 1 und 2 sind zu streichen, die Abs. 3 und 4 können beibehalten werden.

Weitere Korrekturen:

- § 4 Abs. 4 zweimal auf § 42 verwiesen (gemeint ist § 42 und § 43, Tabellen)
- § 6 Abs. 1 zweimal auf § 42 verwiesen (gemeint ist § 42 und § 43, Tabellen)
- Im § 42 findet sich eine Fussnote die lautet «Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann von der Geschosshöhe abgewichen werden.» Hier ist darauf hinzuweisen, dass sich ein Gestaltungsplan an der Grundnutzung orientieren muss (§ 44 Abs. 4 PBG).

3.4.2 Kantonale Baulinienpläne

Nach der ersten öffentlichen Auflage wurden im Perimeter des Bahnhofs zahlreiche Änderungen vorgenommen, da viele Einsprachen eingereicht wurden. Siehe dazu Raumplanungsbericht zur 2. öffentlichen Auflage ab Seite 16. U.a. ist neu ein Erschliessungskorridor statt eine öffentliche Erschliessungsstrasse als Anschluss auf die Kantonsstrasse vorgesehen. Dieser soll die planerische Absicht aufzeigen, jedoch nicht grundeigentümergebunden sein. Die entsprechenden Flächen sind denn auch der Bauzone zugeordnet und nicht als Erschliessungsfläche. Zu gegebener Zeit soll dann die planerische Absicht mit einem separaten Erschliessungsplan in einem Nutzungsplanungsverfahren festgelegt werden. Sollte dies vor Ablauf der Planbeständigkeit der Ortsplanung der Fall sein, ist diese entsprechend zu relativieren.

Im Zuge dieser Änderung wurde die Baulinie entlang der Kantonsstrasse beim geplanten Kreisel nicht angepasst. In diesem kurzen Abschnitt gilt demnach nun ein Abstand von 6 m in direkter Anwendung von § 46 Abs. 1 KBV.

4. Gesamtwürdigung und Handlungsweisungen Einwohnergemeinde

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Die Planung erweist sich unter Berücksichtigung der folgenden Handlungsanweisungen daher als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

5. Beschluss

5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, bestehend aus

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:3'500
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Nordwest 1:1'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Südwest 1:1'000
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Ost 1:1'000
- Kantonalen Baulinienplan Südwest 1:1'000
- Kantonalen Baulinienplan Ost 1:1'000
- Zonenreglement

wird genehmigt.

5.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Zu beachten gilt es, dass hierzu die angepassten Unterlagen gemäss Abschnitt 3.4 sowie Beschluss-Nr. 5.9 vor der Publikation vorliegen müssen. Sollte gegen den Beschwerdeentscheid ein Rechtsmittel ergriffen werden, hat dies keine Auswirkung auf das Inkrafttreten der unbestrittenen Inhalte.

5.3 Behandlung der Beschwerde

5.3.1 Die Beschwerden der Stockwerkeigentümergeinschaften von GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4059, 4060, 4061 und 4088 sowie die Beschwerden von Peter Bernhard, WIHLA Immobilien AG, Silvia Büchin, Gisela Imbach und Heinz Wälchli, Karin und Michael Kunz, Angelina und Roman Horber, Beatrice und Benjamin Spicher und BW Bauinvest AG, alle vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Miescher, vom 30. Juni 2021 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

5.3.2 Die Beschwerde von Reto Stuber vom 4. Juli 2021 wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

- 5.3.3 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden auf Fr. 4'000.00 festgesetzt.
- 5.3.4 Die Stockwerkeigentümergeinschaften von GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4059, 4060, 4061 und 4088 sowie Peter Bernhard, WIHLA Immobilien AG, Silvia Büchin, Gisela Imbach und Heinz Wälchli, Karin und Michael Kunz, Angelina und Roman Horber, Beatrice und Benjamin Spicher und BW Bauinvest AG haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 3'000.00 zu bezahlen. Dieser Verfahrenskostenanteil wird mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 3'000.00 verrechnet.
- 5.3.5 Das Gesuch der Stockwerkeigentümergeinschaften von GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4059, 4060, 4061 und 4088 sowie von Peter Bernhard, WIHLA Immobilien AG, Silvia Büchin, Gisela Imbach und Heinz Wälchli, Karin und Michael Kunz, Angelina und Roman Horber, Beatrice und Benjamin Spicher und BW Bauinvest AG auf Zuspruch einer Parteientschädigung wird abgewiesen.
- 5.3.6 Reto Stuber hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 1'000.00 zu bezahlen. Dieser Verfahrenskostenanteil wird mit dem in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.00 verrechnet.
- 5.3.7 Das Gesuch der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg auf Zuspruch einer Parteientschädigung wird abgewiesen.
- 5.4 Aus der Gesamtrevision der Ortsplanung resultiert eine Zunahme der Bauzone um 0.1 ha bzw. eine Zunahme des Siedlungsgebietes von 1.25 ha. Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan im Sinne des Bundesratsbeschlusses vom 24. Oktober 2018 fortzuschreiben.
- 5.5 Durch die in der Ortsplanung getroffenen Planungsmassnahmen verändert sich die Fläche der an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbaren FFF und die Fläche des Inventars nicht, entsprechend ist keine Nachführung notwendig.
- 5.6 Planungsausgleich
- 5.6.1 Es werden folgende Abgabetatbestände gemäss § 5 PAG festgestellt:
- Einzonung GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3526 von der Reservezone W2 in die Wohnzone W3 (1'017 m²)
 - Umzonung GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 405, 407 und 587 von der Industriezone in die Mischzone Oberwald (mit Wohnanteil)
 - Umzonungen GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 385 und 703 von der Gewerbezone mit Wohnnutzung in die Wohnzone W3
 - Umzonung GB Lohn-Ammannsegg Nr. 416 von der Industriezone in die Zentrumszone Bahnhof.
- 5.6.2 Der Mehrwert und die Ausgleichsabgabe für die Einzonung GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3526 wurden in der von der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg und den Grundeigentümern am 12. bzw. am 18. Juli 2022 unterzeichneten Vereinbarung festgesetzt.
- 5.6.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, für die übrigen Abgabetatbestände möglichst zeitnah nach Rechtskraft der Ortsplanungsrevision (Publikation im Amtsblatt), die Berechnungen der Abgabesumme vorzunehmen.

- 5.6.4 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümern mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 5.6.5 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.7 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegend genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die mit RRB Nr. 2003/506 vom 25. März 2003 genehmigte Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg (Plan Nrn. 56/65-56/70 und 56/74). Die Waldfeststellungspläne (56/71-56/73) bleiben gültig.
- 5.7.1 Aufgehoben werden die folgenden Planungen:
- Kantonaler Erschliessungsplan Durchgangsstrasse T12 (RRB Nr. 2169 vom 15. Juli 1986) (56/40)
 - Kantonaler Strassen- und Baulinienplan (RRB Nr. 779 vom 17. März 1987) (56/44)
 - Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Überbauung Sonnenberg, Rosacker Ost (RRB Nr. 2351 vom 7. Juli 1993) (56/53)
 - Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan Bibernbachstrasse Ost (RRB Nr. 1332 vom 2. Juli 2002) (56/64)
 - Änderung Erschliessungs- und Bauzonenplan «Ringstrasse» / «Längackerstrasse» (RRB Nr. 2004/2044 vom 25. Oktober 2004) (56/75)
 - Änderung Teilzonen- und Erschliessungsplan Schmiedehof (RRB Nr. 2009/419 vom 17. März 2009) (56/79)
 - Änderung Bauzonenplan, Strassen- und Baulinienplan, Aufhebung Fussweg Stöcklistrasse-Friedhofstrasse, Friedhofstrasse-Alte Bernstrasse (RRB Nr. 2009/1552 vom 8. September 2009) (56/80)
 - Änderung Bauzonenplan Paradiesstrasse, GB Nr. 3297 (RRB Nr. 2010/1269 vom 6. Juli 2010) (56/82)
 - Änderung Bauzonenplan Gebiet Kapellenstrasse, GB Nrn. 233 und 235 (RRB Nr. 2011/1268 vom 14. Juni 2011) (56/83)
 - Änderung Bauzonenplan GB Nr. 1951 (RRB Nr. 2013/2325 vom 17. Dezember 2013) (56/84)
 - Teilzonenplan mit Zonenvorschriften Gebiet Bibernbachstrasse GB Nr. 3906 (RRB Nr. 2014/1641 vom 23. September 2014) (56/85).
- 5.7.2 Aufgehoben werden zudem die Baulinien der folgenden Pläne (die übrigen Planinhalte bleiben bestehen)
- Kantonaler Erschliessungsplan Solothurnstrasse, Abschnitt Kreuzung Neuhüsli-Garage Ulrich (RRB Nr. 911 vom 23. April 1996) (56/56)

- Kantonaler Erschliessungsplan Solothurnstrasse / Bahnhofstrasse Neubau Kreisel (RRB Nr. 958 vom 8. Mai 2000) (56/61)
- Kantonaler Erschliessungsplan Bernstrasse, Rest. Sternen-Biberist (RRB Nr. 959 vom 8. Mai 2000) (56/62)
- Kantonaler Erschliessungsplan Solothurnstrasse, Abschnitt 1: Garage Ulrich-Wassergasse (RRB Nr. 2008/613 vom 22. April 2008) (56/77)
- Kantonaler Erschliessungsplan Solothurnstrasse, Abschnitt 2: Wassergasse-Einmündung Paradiesstrasse (RRB Nr. 2008/613 vom 22. April 2008) (56/78)
- Kantonaler Erschliessungsplan Solothurnstrasse (RRB Nr. 2015/500 vom 31. März 2015) (56/87)
- Kantonaler Erschliessungsplan Kreisel Ischmatt bis Gemeindegrenze (RRB Nr. 2017/1914 vom 21. November 2017) (56/89).

5.8 Zonenreglement:

- § 10 Abs. 2 und 3 des Zonenreglements werden gestrichen.
- § 12 Abs. 1 und 2 des Zonenreglements werden gestrichen.
- §§ 4, 6 und 42 werden gemäss Erwägungen in Ziff. 3.4.1 korrigiert.

5.9 Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat dem Amt für Raumplanung möglichst umgehend folgende gemäss Abschnitt 3.4 bereinigte Unterlagen zuzustellen: 2 Dossiers (inkl. orientierende Unterlagen), 3 Bauzonenpläne, 2 Gesamtpläne, 2 Zonenreglemente, je 2 Erschliessungspläne. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.

5.10 Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.

5.11 Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 10'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 10'023.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Rechtsanwalt Andreas Miescher, Aarejura Rechtsanwälte Solothurn AG, 4502 Solothurn**

(i.S. Stockwerkeigentümergeinschaften GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 4059, 4060, 4061 und 4088, Peter Bernhard; WIHLA Immobilien AG; Silvia Büchin; Gisela Imbach und Heinz Wälchli; Karin und Michael Kunz; Angelina und Roman Horber; Beatrice und Benjamin Spicher; BW Bauinvest AG)

Kostenvorschuss:	Fr.	3'000.00	(Fr. 3'000.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten	Fr.	3'000.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr:			
	Fr.	<u>0.00</u>	

Kostenrechnung**Reto Stuber, Sonnhaldenstrasse 18, 4573 Lohn-Ammannsegg**

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.00	(Fr. 1'000.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten	Fr.	1'000.00	4210000 / 054 / 81087 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr:			
	Fr.	<u>0.00</u>	

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, Stöcklistrasse 2, 4573 Lohn-Ammannsegg**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	10'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
	Fr.	<u>10'023.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (vs, dg) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2021/103)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC) (3), Dossier-Nr. 81'775 mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abteilung Natur und Landschaft mit Naturinventar (Plan und Bericht) (später)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufen sowie mit je 2 gen. kantonalen Baulinienplänen (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen, **zum Umbuchen**

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 gen. Gesamtplan sowie je 1 gen. Erschliessungsplan (später)

Forstkreis Region Solothurn, Rathaus, 4509 Solothurn, mit je 1 gen. Erschliessungsplan (später)

Amt für Gemeinden

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan, Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt I Zuchwil, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil, mit je 1 gen. kantonalen Baulinienplan (später)

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, Stöcklistrasse 2, 4573 Lohn-Ammannsegg, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Baukommission Lohn-Ammannsegg, Stöcklistrasse 2, 4573 Lohn-Ammannsegg

Planungskommission Lohn-Ammannsegg, Stöcklistrasse 2, 4573 Lohn-Ammannsegg

Rechtsanwalt Andreas Miescher, Aarejura Rechtsanwälte Solothurn AG, Bielstrasse 9, Postfach 130, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Reto Stuber, Sonnhaldenstrasse 18, 4573 Lohn-Ammannsegg **(Einschreiben)**

BSB und Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg: Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung sowie Genehmigung kantonale Baulinienpläne)