

Regierungsratsbeschluss

vom 10. März 2025

Nr. 2025/364

Lohn-Ammannsegg: Gestaltungsplan «Brennereiweg»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Brennereiweg» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2020 (RPV; SR 700.1)
- Mitwirkungsbericht zur öffentlichen Mitwirkung vom 22. April 2024.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Lohn-Ammannsegg Nrn. 67, 736, 738 und 3927. Er liegt im westlichen Siedlungsgebiet von Lohn-Ammannsegg. Im Norden wird der Perimeter durch die Schulhausstrasse begrenzt, im Westen verläuft die alte Bernstrasse. Die Parzellen sind nach rechtskräftigem Bauzonenplan (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2022/1660 vom 7. November 2022) der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht gemäss § 4 Zonenreglement (ZR) zugeteilt. Auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 3927 besteht das kantonal geschützte Gebäude des ehemaligen Gasthofs Sternen. Dieses liegt im Gestaltungsplanperimeter, ist jedoch nicht vom Planungsvorhaben betroffen. Das auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 67 bestehende, als schützenswert eingestufte Bauernhaus soll saniert und zu einem Mehrfamilienhaus um- und ausgebaut werden. Auf GB Lohn-Ammannsegg Nr. 738 besteht eine heute nicht mehr genutzte Garage. Diese soll abgebrochen und stattdessen sollen zwei neue je zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Attika errichtet werden. GB Lohn-Ammannsegg Nr. 736 ist heute unbebaut und dient als Verkehrsfläche sowie Garten des alten Bauernhauses. Auf diesem Grundstück soll ein Anbau an das alte Bauernhaus platziert werden, unter welchem eine Einstellhalle mit Besucherparkfeldern zu liegen kommt. Östlich daran anschliessend ist eine Pergola geplant, welche die Abfallentsorgung überdachen soll.

Die Parkierung soll grösstenteils unterirdisch erfolgen. Die Zufahrt zu den Mehrfamilienhäusern soll ab der Schulhausstrasse auf der Nordostseite des Projektperimeters und über eine arealin-terne Verkehrsfläche geleitet werden. Von dort aus sollen die geplanten Einstellhallen über

zwei Rampen erreicht werden können. Eine Einstellhalle mit 8 Besucherparkfeldern ist unter dem Anbau an das schützenswerte Bauernhaus projektiert. Über eine zweite Rampe kann das Untergeschoss des alten Bauernhauses erreicht werden, wo eine zweite Einstellhalle geplant ist. Ab dieser soll eine unterirdische Zufahrt in Richtung Süden die dritte Einstellhalle unter den neuen Mehrfamilienhäusern erschliessen. Auf dem Projektperimeter sind insgesamt 51 unterirdische Parkfelder (wovon 8 für Besuchende), sowie 5 bestehende, oberirdische Parkfelder für die Bewohnenden des Gebäudes an der Schulhausstrasse 2 geplant.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Im räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg wird beschrieben, dass die Qualität des Ortsbildes sowie der bestehenden und neuen Quartiere gefördert werden soll. Unter anderem will sich die Einwohnergemeinde im Dorfzentrum für eine hohe Qualität einsetzen. In der Ortsplanungsrevision wurde dies mit den Zonenvorschriften zur Kernzone umgesetzt, mit welchen gemäss Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision sichergestellt werden soll, dass die historisch und bauhistorisch wertvollen Gebäude, Strassen- und Grünräume in der weiteren Entwicklung mit Sorgfalt behandelt werden. Vor diesem Hintergrund ist der Umgang mit dem schützenswerten Bauernhaus durch den geplanten Umbau positiv hervorzuheben. Die vorliegende Planung wurde initiiert, bevor die neue Ortsplanung von Lohn-Ammannsegg rechtskräftig war. In der aufgehobenen Ortsplanung war das alte Bauernhaus noch als erhaltenswert kategorisiert, wurde jedoch im Zuge der Ortsplanungsrevision (genehmigt mit RRB Nr. 2022/1660 vom 7. November 2022) zu «schützenswert» umklassiert. Dies bedeutet laut Raumplanungsbericht zur Ortsplanung (S. 73), dass nicht nur die Stellung innerhalb eines Ensembles zu erhalten ist, sondern auch die Bausubstanz des Gebäudes an sich schützenswert ist. Das vorliegende Projekt geht durch den geplanten Aus- und Umbau vorbildlich hinsichtlich des Erhalts und dem Umgang mit dem schützenswerten Gebäude vor. Jedoch wurde in der Folge der Genehmigung der Ortsplanung während der Bearbeitung der vorliegenden Planung in den Unterlagen teilweise noch der alte Planungsstand verwendet. Dadurch wird das Gebäude stellenweise als «erhaltenswert» anstelle von «schützenswert» bezeichnet.

In § 6 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) wird festgehalten, dass sich die zulässige Überbauungsziffer aus dem Gestaltungsplan ergibt. Die Bebauung wird somit im Rahmen der gegebenen Baubereiche ermöglicht und die Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf, gemäss § 4 Abs. 5 ZR, um höchstens 10 % überschritten werden. Für die Kernzone wird in § 42 ZR eine maximale Überbauungsziffer von 35 % angegeben. Somit darf die Überbauungsziffer auf dem Gestaltungsplanperimeter höchstens 38,5 % betragen. Gemäss S. 29 und Anhang III Raumplanungsbericht wird dies eingehalten.

Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im Web GIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

- In § 5 Abs. 1 und § 8 Abs. 1 SBV wird das alte Bauernhaus als erhaltenswert bezeichnet. Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2022/1660 vom 7. November 2022) ist es jedoch ein schützenswertes Gebäude. Im letzten Satz von § 5 Abs. 1 SBV wird dann auch auf den schützenswerten Status im ZR verwiesen. In diesem

Sinne wird von einem unbeabsichtigten Widerspruch ausgegangen. Der zweite Satz von § 5 Abs. 1 SBV ist entsprechend wie folgt anzupassen: «Das Gebäude gilt als schützenswert». Der zweite Satz von § 8 Abs. 1 SBV ist entsprechend wie folgt anzupassen: «Dies gilt insbesondere für das schützenswerte alte Bauernhaus, welches von der Schulhausstrasse aus gesehen für das Ortsbild von grosser Bedeutung ist».

- In § 5 Abs. 1 SBV wird auf die Ausnützungsziffer Bezug genommen. Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg definiert in ihrem Zonenreglement (genehmigt mit RRB Nr. 2022/1660 vom 7. November 2022) als anzuwendende Nutzungsziffer die Überbauungsziffer, nicht die Ausnützungsziffer. Es ist somit auf die Überbauungsziffer zu verweisen. Entsprechend ist § 5 Abs. 1 SBV wie folgt anzupassen: «[...] Das bestehende Volumen darf im Rahmen des Gestaltungsplans frei ausgenützt, resp. um- und ausgebaut werden. [...]»

Die vorzunehmenden Anpassungen basieren auf offensichtlichen Fehlern, welche von Amtes wegen mit Zustimmung der Gemeinde korrigiert, werden können. Die vorgelegte Planung erweist sich im Übrigen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 21. Mai 2024 bis 20. Juni 2024. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Diese wurde an der Gemeinderatssitzung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg vom 19. August 2024 behandelt und abgewiesen. Ebenfalls hatte der Gemeinderat den Gestaltungsplan «Brennereiweg» am 19. August 2024 zur Genehmigung beschlossen. Es liegen keine Beschwerden vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan «Brennereiweg» der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg wird mit den Änderungen gemäss Erwägung 2.2 genehmigt.
- 3.2 Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat dem Amt für Raumplanung die gemäss Erwägung 2.2 respektive Beschluss-Ziffer 3.1 anzupassenden Sonderbauvorschriften 2-fach vor der Publikation zuzustellen. Die Dokumente sind mit den Originalunterschriften der Gemeinde sowie den Auflage- und Beschlussvermerken zu versehen.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 4'030.00 zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.

- 3.5 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeolV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters zu veranlassen.



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

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

Genehmigungsgebühr:	Fr.	4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr.	<u>4'030.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (AR) (2), Dossier-Nr. 82'574, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, Bauverwaltung, Stöcklistrasse 2, 4573 Lohn-Ammannsegg

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Lohn-Ammannsegg:
Genehmigung Gestaltungsplan «Brennereiweg»)