

# Regierungsratsbeschluss

vom 25. März 2003

Nr. 2003/506

## Lohn-Ammannsegg: Revision der Ortsplanung / Genehmigung

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement
- Strassen- und Baulinienplan (Teile West, Mitte, Ost) 1:1'000
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1:2'000

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar und Naturkonzept
- Inventar der Fruchtfolgeflächen / Inventar der Landwirtschaftsbetriebe 1:5'000
- Waldfeststellungspläne; Uebersichtsplan 1:5'000 und Detailpläne (2) 1:1'000
- Raumplanungbericht
- Leitbild

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 10. Mai bis zum 10. Juni 2001. Während der Auflagefrist gingen zwölf Einsprachen ein. Aufgrund der Einspracheentscheide des Gemeinderates erfolgte in der Zeit vom 28. März bis 28. April 2002 eine zweite öffentliche Auflage. Gegen die Aenderungen der zweiten Auflage gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss die Ortsplanungsunterlagen am 13. Mai 2002. Gegen einen entsprechenden ablehnenden Einspracheentscheid des Gemeinderates wurde Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht, welche mit Verfügung des Bau- und Justizdepartementes vom 10. Mai 2001 zufolge Rückzuges von der Geschäftskontrolle abgeschrieben wurde.

## 2.2 Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. 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 allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) – 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 Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

## 2.3 Prüfung von Amtes wegen

2.3.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

### 2.3.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Lohn datiert aus dem Jahre 1987 (RRB Nr. 2592 vom 31. August 1987), diejenige der Gemeinde Ammannsegg aus dem Jahre 1985 (RRB Nr. 3813 vom 10. Oktober 1985). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 PBG). Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3 PBG) erlassen.

Auf kantonalen Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Lohn-Ammannsegg stützt sich auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Lohn-Ammannsegg ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „weitere Entwicklungsgemeinden“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Die Gemeinde wird eingeladen eine ständige Kommission mit der Umsetzung des Naturkonzeptes zu beauftragen und mit den nötigen finanziellen Mitteln zu versehen.

### 2.3.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Lohn-Ammannsegg hat von 1987 bis 2001 um 709 Personen von 1'699 auf 2'408 Personen zugenommen. Bis im Jahre 2'015 soll die Bevölkerung gemäss Leitbild um ca. 570 Personen auf gegen 2'800 Einwohner und Einwohnerinnen anwachsen. Langfristig wird gar eine Bevölkerungszahl von über 3'000 Personen angestrebt.

Die revidierte Ortsplanung umfasst 24 ha noch nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzone). In den Jahren 1983 bis 1997 wurden demgegenüber 12.4 ha Wohn- und Kernzonen verbraucht. Die noch unüberbaute Bauzone bietet etwa weiteren 800 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat ein theoretisches Fassungsvermögen von 3'080 Einwohner und Einwohnerinnen (inklusive 25 Personen ausserhalb Bauzone).

Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse stehen so gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Um das Leitbildziel sicherzustellen und die Erhältlichkeit des Baulandes hoch zu halten, wurden mit sämtlichen Eigentümern der grösseren unüberbauten Baulandparzellen entsprechende Vereinbarungen abgeschlossen.

#### 2.3.4 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. In den nachzureichenden Plänen ist die Signatur der Waldfeststellung zwischen Waldfeststellungsplan und Erschliessungsplan zu bereinigen. Neue Bestockungen ausserhalb der definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

#### 2.3.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Lohn-Ammannsegg Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 181 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 188 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

#### 2.3.6 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen

##### 2.3.6.1 Hofstattzone GB Nr. 3098

Im Einspracheverfahren reduzierte der Gemeinderat die auf GB Nr. 3098 ausgeschiedene Hofstattzone aufgrund einer Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg und der Glutz Agronomie AG. Die Vereinbarung regelt unter anderem als Ersatz für die reduzierte Hofstattzone eine rückwärtige Bauline. In den nachzuliefernden Bauzonenplänen ist diese Baulinie als Genehmigungsinhalt darzustellen.

##### 2.3.6.2 Landschaftschutzzone

Die ausgeschiedene Landschaftschutzzone basiert auf dem Naturinventar und dem Naturkonzept und umfasst die Gebiete „Buechhof“, „Rütifeld“ und „Moosmatt“. Letzteres liegt gemäss kantonalem Richtplan 2000 nicht in der Juraschutzzone. Die Zonenvorschriften legen fest, dass Bauten und Anlagen u.a. nur möglich sind, soweit sie die Landschaft nicht beeinträchtigen. Damit ist im Baugesuchsverfahren als Bewilligungsvoraussetzung neben der Zonenkonformität auch die Landschaftsverträglichkeit durch die Bewilligungsinstanzen umfassend zu prüfen und zu beurteilen.

##### 2.3.6.3 Zonenreglement

Das Zonenreglement ist mit folgenden Bestimmungen zu ergänzen:

#### § ... Geschützte archäologische Fundstellen

„Durch die Kulturdenkmälerverordnung vom 19.12.1995 werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen unmittelbar geschützt (§5). Vor Erteilen der Baubewilligung sind der Kantonsarchäologie alle Baugesuche zur Zustimmung einzureichen, die sich auf geschützte archäologische Fundstellen und deren Umgebung beziehen (§17).“

## § ... Durch Abfälle belastete Standorte:

<sup>1</sup> *Beschreibung:* Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Umwelt (AfU) geführt und ist auch bei den örtlichen Baukommissionen vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen.

<sup>2</sup> *Handlungsanweisung:* Bei durch Abfälle belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.“

### 2.3.6.4 Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Gestützt auf § 14 und §§ 39 ff. des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes haben die Gemeinden die Erschliessungsplanung unter anderem für die Wasserversorgung zu regeln. Die Erstellung der Planung hat sich über das ganze Gemeindegebiet zu erstrecken. Gleichzeitig ist auch das Konzept für die Trinkwasserversorgung in Notlagen zu erstellen. Für den Teil Lohn liegt ein vom Regierungsrat (RRB Nr. 1041 vom 23. März 1993) genehmigtes GWP vor. Das GWP ist im Anschluss an die Ortsplanung zu aktualisieren und durch den Teil Ammannsegg zu ergänzen und dem Amt für Umwelt zur Vorprüfung und Genehmigung zu unterbreiten.

### 2.3.6.5 Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Der revidierte Bauzonenplan der Gemeinde Lohn-Ammannsegg ist bei den angelaufenen Projektierungsarbeiten für einen neuen generellen Entwässerungsplan zu berücksichtigen.

## 2.4 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Lohn-Ammannsegg erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

## 2.5 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch auf Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

## 3. **Beschluss**

### 3.1 Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement

- Strassen- und Baulinienplan (Teile West, Mitte, Ost) 1:1'000
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1:2'000

wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- 3.2 Die Arbeiten am Generellen Wasserversorgungsprojekt (GWP) sind innert Jahresfrist nach Genehmigung der Ortsplanungsrevision gemäss den kantonalen Richtlinien aufzunehmen.
- 3.3 Der revidierte Bauzonenplan und der Gesamtplan sind bei den angelaufenen Projektierungsarbeiten für einen neuen generellen Entwässerungsplan zu berücksichtigen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Mai 2003 folgende Unterlagen zuzustellen: je 4 Bauzonenpläne, 5 Gesamtpläne, je 2 Erschliessungspläne, 4 Empfindlichkeitsstufenpläne, 5 Zonenreglemente, 4 Sätze Waldfeststellungspläne, 2 FFF-Pläne mit Landwirtschaftsinventar. Davon ist je 1 Bauzonenplan und 1 Gesamtplan in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiber) zu versehen. Die Pläne und das Zonenreglement sind vor der definitiven Ausfertigung dem Amt für Raumplanung zur Nachkontrolle zu unterbreiten.
- 3.5 Die Gemeinde Lohn-Ammannsegg hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 8'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 8'523.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tage seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.6 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE 1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgefleichen sind nachzuführen.
- 3.7 Der bisherige Zonen- und Erschliessungsplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Lohn (RRB Nr.2592 vom 31. August 1987) und der Gemeinde Ammannsegg (RRB Nr. 3813 vom 10. Oktober 1985) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

*K. Konrad Schwaller*

Dr. Konrad Schwaller  
Staatschreiber

#### **Kostenrechnung Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, 4573 Lohn-Ammannsegg**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	8'500.--	(KA 431001/A 46010)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>8'523.--</u>	

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

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2) Bi/Ci

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Empfindlichkeitsstufenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Empfindlichkeitsstufenplan (später)

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung

Amt für Landwirtschaft, mit 1 Fruchtfolgeflächenplan mit Landwirtschaftsinventar (später)

Kantonsforstamt, mit 1 gen. Satz Waldfeststellungspläne und 1 gen. Gesamtplan (später)

Forstkreis Wasseramt/Lebern Ost, mit 1 gen. Satz Waldfeststellungspläne (später)

Kantonale Finanzkontrolle

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

Amtschreiberei Bucheggberg-Wasseramt, Rötistrasse 4, 4501 Solothurn, mit je 1 gen. Bauzonenplan, 1 Gesamtplan und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, 4573 Lohn-Ammannsegg, mit 1 Satz gen. Pläne/Reglement (später), (mit Rechnung) (**lettre signature**)

Planungskommission Lohn-Ammannsegg, 4573 Lohn-Ammannsegg

Baukommission Lohn-Ammannsegg, 4573 Lohn-Ammannsegg

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

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonenplan 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Zonenreglement
- Strassen- und Baulinienplan (Teile West, Mitte, Ost) 1:1'000
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan 1:2'000