BSB + Partner
Ingenieure und Planer AG

Einwohnergemeinde Lostorf

Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Büechlenpark»

Raumplanungsbericht, orientierend
Mitwirkungsexemplar

19.12.2024 | Version 002

suisse.ing
SIA
ISO 9001
zertifiziert
seit 1996

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Von Roll-Strasse 29 | 4702 Oensingen | 062 388 38 38 | oensingen@bsb-partner.ch
Basel | Bern | Biberist | Burgdorf | Grenchen | Langnau i.E. | Oensingen | Solothurn

www.bsb-partner.ch

Auftraggeber/in
Integral Baumanagement AG
Thomas Jürgens
Solothurnstrasse 11, Postfach
4601 Olten

Verfasser/in
BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Petra Müller / Thomas Schneitter
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: petra.mueller@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Teilzonenplan, Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Büchlenpark» mit Sonderbauvorschriften	**22245**	**36**
Koreferat **Manuel Bugmann**	Datum **19.12.2024**	Kürzel **bug**
Ablageort K:\Umweltplanung\Lostorf\22245 Gestaltungsplan Mitte\06 Produkte\01 Berichte\RPB Erschliessungs- und Gestaltungsplan Büchlenpark Entwurf_bug.docx		Gedruckt **09.01.2025**

Änderungsverzeichnis

001	1. Entwurf z.H. Auftraggeber / Gemeinde	pej/ywa	31.10.2024
002	Vorprüfungsexemplar	pej	19.12.2024
003		xxx	TT.MM.JJJJ
004		xxx / xxx	TT.MM.JJJJ
100		xxx	TT.MM.JJJJ

Inhaltsverzeichnis

1.	**Anlass und Gegenstand der Planung**	**5**
1.1.	Ausgangslage und Anlass der Planung	5
1.2.	Gegenstand der Nutzungsplanung	5
2.	**Verfahren und Organisation**	**6**
2.1.	Planungszweck und Verfahren	6
2.2.	Projektorganisation	6
3.	**Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage**	**6**
3.1.	Planungsperimeter und Umgebung	6
3.2.	Rechtsgültige Grundnutzung	8
3.3.	Rechtsgültige Erschliessungsplanung	13
3.4.	Räumliches Leitbild	13
3.5.	Naturgefahren, Oberflächenabfluss	14
3.6.	Wasserversorgung und -entsorgung	16
3.7.	Lärm	16
3.8.	Belasteter Boden	16
3.9.	Grundwasser	17
3.10.	Nicht relevante Umweltbereiche	17
4.	**Richtprojekt**	**18**
4.1.	Erarbeitungsprozess	18
4.2.	Städtebau und Architektur	19
4.3.	Freiraum	20
4.4.	Verkehr und Mobilität	22
4.5.	Energie und Nachhaltigkeit	22
5.	**Planungsgegenstand**	**23**
5.1.	Teilzonenplan	23
5.2.	Zonenvorschriften	23
5.3.	Erschliessungsplan	23
5.4.	Gestaltungsplan «Büechlenpark»	24
6.	**Auswirkungen der Planung und Interessensabwägung**	**29**
6.1.	Siedlungsentwicklung	29
6.2.	Siedlungsverträglichkeit und Ortsbild	29
6.3.	Baurechtliche Vorgaben	30
6.4.	Verhältnis zur rechtsgültigen OP	30
6.5.	Einhaltung Nutzungsziffern	31
6.6.	Aussen- und Freiräume	32
6.7.	Verkehr und Parkierung	32
6.8.	Wasserversorgung und -entsorgung	33
6.9.	Umwelt	33
6.10.	Fazit der Interessenabwägung	33
7.	**Planungsablauf, Information, Mitwirkung**	**34**
7.1.	Zeitliche Ablauf der Nutzungsplanung	34
7.2.	Kantonale Vorprüfung	34

7.3. Mitwirkung der Bevölkerung 34
7.4. Öffentliche Auflage 34

8. Schlussfolgerung und Würdigung 35

Anhang

Anhang I Aufnahme bestehende Gebäudehöhen 36

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1	Teilzonen- und Erschliessungsplan «Büechlenpark», Massstab 1:1'000, Plan Nr. 22245/1
Beilage 2	Zonenvorschriften Wohnzone «Büechlenpark»
Beilage 3	Gestaltungsplan «Büechlenpark», Massstab 1:500, Plan Nr. 22245/2
Beilage 4	Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan «Büechlenpark»

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden Raumplanungsbericht sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

Beilage 5	Richtprojekt, Integral Baumanagement AG, Oktober 2024

1. Anlass und Gegenstand der Planung

1.1. Ausgangslage und Anlass der Planung

Auf den Parzellen GB Lostorf Nrn. 460, 1880 und 2694 plant die Integral Baumanagement AG im Auftrag der Grundeigentümerin, Sabimo AG eine Überbauung mit vier Mehrfamilienhäusern. Die Grundstücke befinden sich im Dorfkern der Gemeinde zwischen Hauptstrasse, Büechlen- und Trottenackerstrasse. Die drei Parzellen haben gemeinsam eine Fläche von 4'036m^2.

Gemäss dem rechtsgültigem Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Lostorf, genehmigt durch den Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 296 vom 19. Februar 2002, befinden sich die Grundstücke mit den GB Lostorf Nrn. 1880 und 2694 in der Kernzone mit 2 Geschossen (K2). Das Grundstück GB Lostorf Nr. 460 liegt in der Kernrandzone mit 1-2 Geschossen (KR2). Für die Grundstücke besteht heute keine Gestaltungsplanpflicht. Gemäss dem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lostorf sind sämtliche Baugesuche in der Kern- und Kernrandzone der Kernzonenkommission (heute Ausschuss Kernzone) zur Prüfung vorzulegen. Das Richtprojekt, welches als Grundlage für den Gestaltungsplan dient, wurde daher in enger Zusammenarbeit mit dem Ausschuss Kernzone als begleitendes Gremium ausgearbeitet. Dabei weicht das Vorprojekt jedoch von den heute zulässigen Vorschriften für die Kern- und Kernrandzone ab. Die Umsetzung des Vorprojekts bedingt daher Anpassungen am Bauzonen- und Erschliessungsplan. Zudem wird ein Gestaltungsplan erarbeitet. Mit diesem wird eine ganzheitliche und hochwertige Entwicklung dieser Parzellen im Sinne des Vorprojekts sichergestellt.

1.2. Gegenstand der Nutzungsplanung

Gegenstand der Planung ist der Teilzonen- und Erschliessungsplan Büechlenpark mit Zonenvorschriften sowie der Gestaltungsplan Büechlenpark mit den damit verbundenen Sonderbauvorschriften. Als Grundlage wurde durch das Büro Integral Baumanagement AG eine Variantenstudie und daraus resultierend ein Richtprojekt erarbeitet. Die Erarbeitung des Richtprojekts und des Gestaltungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin, den betroffenen Grundeigentümern und der Gemeinde in mehreren Sitzungen. Im Sinne der Kernzone wird attraktiver Wohnraum geschaffen.

2. Verfahren und Organisation

2.1. Planungszweck und Verfahren

Massgebendes Verfahren

Der Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Zonenvorschriften (ZV) sowie der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Die Pläne, die ZV und die SBV erhalten nach der kantonalen Vorprüfung, der Mitwirkung, der öffentlichen Auflage und nach der Publikation des Regierungsratsbeschlusses (RRB) im Amtsblatt Rechtskraft.

Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV dient der Berichterstattung gegenüber den kantonalen Behörden. Er hat zum Ziel, die zentralen und kritischen Punkte der Planung zu dokumentieren, den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung aufzuzeigen.

Planbeständigkeit

Die Ortsplanung wurde im Jahr 2002 rechtskräftig und ist damit seit mehr als 10 Jahren in Kraft. Im Jahr 2011 wurde die Gefahrenkarte im Bauzonenplan umgesetzt. Zurzeit ist die Gemeinde Lostorf an der Erarbeitung eines räumlichen Leitbildes. Bis die nachfolgende Ortsplanung rechtskräftig wird, werden mehrere Jahre vergehen. Damit ist die Planbeständigkeit erfüllt.

2.2. Projektorganisation

- Auftraggeber/in und Verfasser/in Richtprojekt: Integral Baumanagement AG
- Stv. Grundeigentümer/in: Jürg Marti, SKV Immobilien AG
- Eigentümer/in: Sabimo AG
- Landschaftsarchitekt/in: planikum
- Begleitgremium Vorprojekt: Ausschuss Kernzone

3. Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

3.1. Planungsperimeter und Umgebung

Ortsbauliches Umfeld

Die geplante Siedlung Büechlenpark befindet sich im Herzen der Gemeinde Lostorf. Entlang der Hauptstrasse soll einerseits die bestehende Struktur des Strassendorfes erhalten bleiben und zeitgenössisch ergänzt werden, sowie in der zweiten Bautiefe eine ausgewogene Nachverdichtung stattfinden. Der Gemeinde Lostorf ist es ein Anliegen, dass die bauliche Ausgestaltung entlang der Hauptstrasse erhalten bleibt, sowohl in Stellung als auch in der Ausrichtung der Volumina.

Der gestalterische Ausdruck der Häuser unterliegt in der Kernzone genauen Vorgaben. Die Häuser zeichnen sich durch eine mehrheitlich identische Ausrichtung der Firstrichtung mit Satteldächern, ihrem muralen Ausdruck und mit Elementen in Holz aus, die der ehemals meist bäuerlichen Nutzung geschuldet sind. Diese ähnliche Gliederung der bestehenden Bauten soll insbesondere entlang des Strassenraumes der Hauptstrasse auch in Zukunft lesbar bleiben. In der zweiten Bautiefe im Bereich der Kernrandzone zeigt sich eher eine lockere heterogene Baustruktur mit dazwischen liegenden Hofstätten.

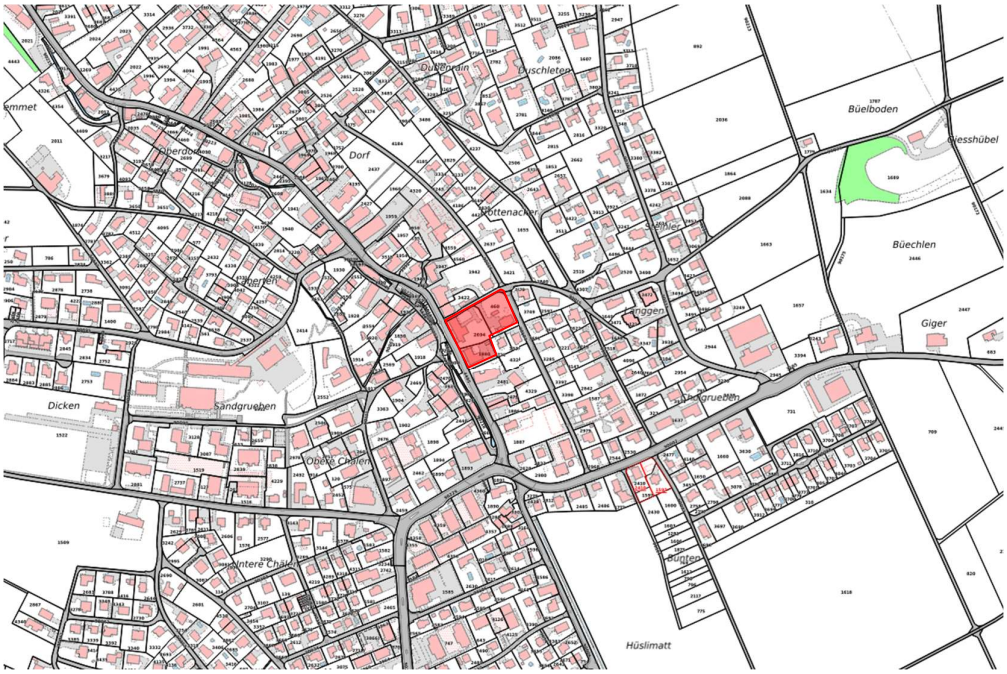


Abbildung 1 Übersichtsplan mit Planungsperimeter (rot) (geo.so.ch, Okt. 2024)

Näheres ortsbauliches Umfeld

Der Planungsperimeter mit den drei Parzellen (GB Lostorf Nrn. 460, 1880 und 2694) wird dreiseitig von Strassenräumen eingegrenzt. Der direkte Zugang zum Siedlungsraum erfolgt über die Hauptstrasse, welche aktuell gerade auf ihrer ganzen Länge eine Aufwertung mit der Freilegung des Baches erfährt. Gleichzeitig ist dies auch der offenste Raum, und bildet das Hauptgesicht der Siedlung. Nordwestlich bildet die Büechlenstrasse den Abschluss des Planungsperimeters. Die Zufahrt und der Strassenraum sind eng, und vermitteln den Eindruck eines dichten Dorfkerns. Das Gebäude unmittelbar oberhalb der Zufahrt steht unter kantonalem Denkmalschutz und bildet mit der angrenzenden schützenswerten Liegenschaft inklusive der Kornschür ein wichtiges Ensemble in der Gemeinde. Aus diesem Grund und aus der baulichen Substanz heraus, ist auch das Gebäude an der Büechlenstrasse 2 als erhaltenswert eingestuft. Östlich der Parzelle GB Nr. 460 bildet die Trottenackerstrasse den Abschluss als klassische Quartierstrasse zur Erschliessung der nächsten, leicht höher gelegenen Liegenschaften. Oberhalb der Trottenackerstrasse wechselt der Charakter der Körnung in eine lockere Einfamilienhaus Bebauung. Dorfabwärts sind bestehende Einzelliegenschaften situiert. Mit unterschiedlicher Ausrichtung und baulicher Ausgestaltung.

Abbildung 2 Übersichtsplan mit Planungsperimeter (rot) (geo.so.ch, Okt. 2024)

Abbildung 3 Ansicht aus Richtung Südwesten (Integral)

3.2. Rechtsgültige Grundnutzung

Bauzonenplan

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 296 vom 19. Februar 2002) der Gemeinde Lostorf liegen die betroffenen Parzellen GB Nrn. 1880 und 2694 in der Kernzone (2 Geschosse) mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft). Die Parzelle GB Nr. 460 liegt in der Kernrandzone (1-2 Geschosse). Die Kern- sowie die Kernrandzone bezweckt in erster Linie die Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns. Die Kernrandzone soll die für das Ortsbild wichtige Umgebung des Dorfkernes erhalten und aufwerten.

Nördlich und südlich des Bearbeitungsperimeters verläuft die Kernzone weiter. Im Osten schliesst der Perimeter an die 2-geschossige Wohnzone W2 (1-2 Geschosse) an und im Westen gegenüber der Hauptstrasse verläuft ebenfalls die Kernzone.

Das Gebäude auf der Parzelle GB Lostorf Nr. 2694 sowie diverse umliegende Gebäude gelten als erhaltenswert (grün) oder gar als schützenswert (blau). Die erhaltenswerten und schützenswerten Gebäude sind wichtige, charakteristische Bauten von Lostorf und für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend. Die erhaltenswerten Gebäude sollen in ihrer ursprünglichen Erscheinung und Substanz möglichst erhalten werden. Die schützenswerten Gebäude gelten als historische Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung. Sie stehen nicht unter Schutz, sollen aber als kulturhistorisches Erbe in ihrer ursprünglichen Form sowie in ihrer Bausubstanz ebenfalls erhalten werden.

Das Gebäude Hauptstrasse 42 (rot) direkt nördlich des Planungsperimeters steht aufgrund seines architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes mit ihrer Umgebung unter kantonalem Schutz.

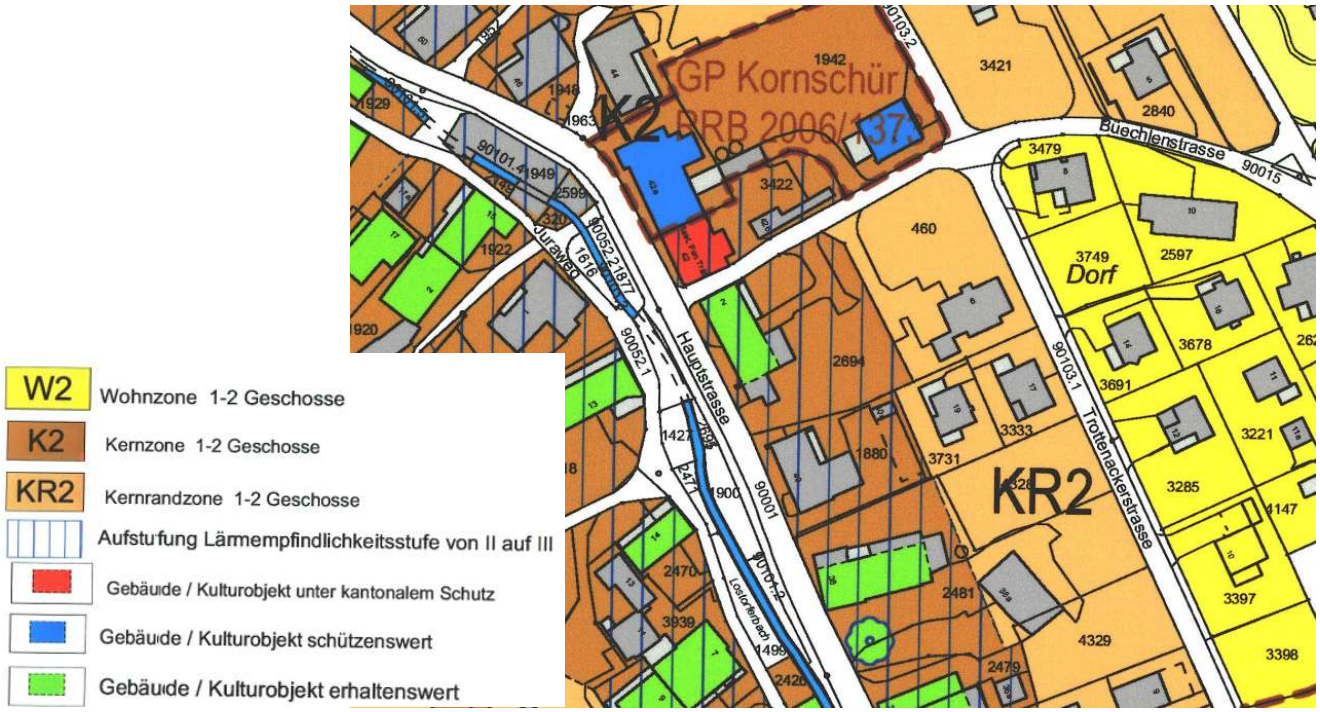


Abbildung 4 Ausschnitt Bauzonenplan Gemeinde Lostorf

Zonenreglement

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement der Gemeinde Lostorf gelten für die Kern- und Kernrandzone innerhalb des Planungsperimeters folgende Vorschriften:

§9

Kernzone	1	Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des historisch gewachsenen Dorfkerns und seine mit dem Ortsbild verträgliche Weiterentwicklung
Nutzung	2	Zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Sicherung einer angemessenen Nutzungsdurchmischung sind Wohnungen, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gaststätten und Ladengeschäfte, Büros und öffentliche Bauten zugelassen. Nicht erlaubt sind Bauten und Anlagen, die das Ortsbild beeinträchtigen können, insbesondere Betriebe mit Abstell- und Lagerflächen ausserhalb der Gebäude.
Gestaltung	3	Bauten und Anlagen sind in zeitgemässer Art hinsichtlich Gesamterscheinung, Lage, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass sie sich in die Dorfstruktur einfügen.
Grünstrukturen	4	Bestehende Grünstrukturen, insbesondere Bäume sind zu erhalten oder im Sinn der Zweckbestimmung möglichst gleichwertig zu ersetzen.
Dächer	5	Hauptgebäude sind mit Steildach beiderseits gleicher Neigung von mindestens 40° und naturroter Tonziegeldeckung auszuführen.
Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster	6	Dachaufbauten und Dachflächenfenster sind auf ein Minimum zu beschränken und sollen zusammen eine gute Dachgestaltung ergeben. Für Dachflächenfenster gilt pro Fenster ein maximales Aussenmass von 1 m2. Dachaufbauten sind als Schlepp-, Dreiecks- oder Giebellukarnen ohne sichtbares Mauerwerk gestattet. Sie sind harmonisch in die Dachfläche einzupassen und auf die Teilung der darunterliegenden Fassade abzustimmen. Dachaufbauten dürfen mit ihrer Vorderfassade nicht vor die darunter liegende Gebäudefassade gestellt werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Dachflächenfenster, Sonnenkollektoren und Solarzellen sollen ziegelbündig in die Dachfläche eingefügt werden.
Garagen und Zufahrten	7	Garagen sind in den Hauptbau zu integrieren. Ausnahmen können bewilligt werden, wenn sich eine freistehende Garage harmonisch in das Ortsbild einfügt. Im Strassenbild sichtbare Zufahrtsrampen sind nicht gestattet

Reklamen	8	Das Anbringen von Reklamen ausserhalb der Schaufenster ist bewilligungspflichtig. Sie haben sich der Architektur des Gebäudes unterzuordnen.
Terrainveränderungen	9	Terrainveränderungen sind nur soweit gestattet, als dies zur Anpassung an Grundstückszufahrten, Hauszugänge und -Einfahrten unbedingt nötig
Begutachtung durch die Kernzonenkommission	10	Die Baubehörde hat sämtliche Baugesuche innerhalb der Kernzone der Kernzonenkommission zur Begutachtung zu unterbreiten. Bauwilligen wird empfohlen, bereits bei den ersten Projektierungsschritten mit der Baubehörde und der Kernzonenkommission Fühlung aufzunehmen.
Ausnahmen	11	Die Baubehörde kann nach Anhören der Kernzonenkommission Abweichungen von den Bestimmungen nach Abs. 4 bis 8 sowie von den Massvorschriften im Anhang bewilligen, wenn dies für die Erhaltung und sinnvolle Weiterverwendung eines Gebäudes oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nötig ist. Dabei dürfen keine schützenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden

§10

Kernrandzone KR2	1	Die Kernrandzone will die für das Ortsbild wichtige Umgebung des Dorfkernes, insbesondere die Hofstätten oder eine vergleichbare Durchgrünung, erhalten und aufwerten, ohne eine bauliche Nutzung zu verunmöglichen.
Nutzung	2	Zugelassen sind die Wohnnutzung sowie nichtstörende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen, soweit die Bauten und Anlagen der örtlichen Bautypologie entsprechen.
Weitere Bestimmungen	3	Im übrigen gelten die entsprechenden Vorschriften der Kernzone (§ 9 Absätze 3 bis 6, 11 und 12).

ZONEN-SCHEMA	Bestim-mung	GZ Geschoss-zahl	GH Gebäude-höhe max.	FH Firsthöhe max.	GL Gebäude-länge max.	AZ Regel (Wohnen)	AZ Bonus (Verdich-tet)	AZ Bonus (Altbau-ten)	ÜZ Überbau-ungsziffer	GFZ Grünflächen-ziffer	ES (Lärm)
Zone	Siehe auch §/Reglem.	§16 KBV §17 KBV	§18 KBV §19 KBV	§18 KBV	§21 KBV	§37 KBV §38 KBV	§4 Abs. 3 ZR	§4 Abs. 4 ZR	§35KBV §38 KBV	§36 KBV §5 ZR	Art. 43 LSV
K2	§9 ZR §31 PBG	2 G	6.50 m	-	40 m	-	-	-	50%	40%; pro Baum 40m^2	II (III)
KR2	§10 ZR §31 PBG	1-2 G	6.50 m	-	15 m	0.25	-	20%	30%	60%; pro Baum 40m^2	II

Für das erhaltenswerte Gebäude Büechlenstrasse 2 innerhalb des Planungsperimeters gelten gemäss rechtsgültigem Zonenreglement der Gemeinde Lostorf folgende Bestimmungen:

§10

Kulturobjekte erhaltenswert	1	Die im Zonenplan als erhaltenswert bezeichneten Kulturobjekte sind wichtige, charakteristische Bauten von Lostorf. Sie sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutend. Sie sind nicht geschützt, sollen aber in ihrer ursprünglichen Erscheinung und Substanz möglichst erhalten werden.
Abbruch	2	Ein Abbruch soll nur erwogen werden, wenn eine Sanierung unverhältnismässig ist und gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegt.
Zuständigkeit	3	Zuständig ist die Baukommission. Sie kann zur Beratung die kantonale Denkmalpflege oder andere Fachleute beiziehen.

3.3. Rechtsgültige Erschliessungsplanung

Abbildung 5 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan, kantonales Webgis (geo.so.ch, Okt. 2024)

Die öffentliche Erschliessung des Planungsperimeters (motorisierter Individualverkehr sowie Fuss- und Veloverkehr) ist über die Hauptstrasse (Hauptverkehrsstrasse), die Büechlenstrasse (Erschliessungsstrasse) sowie die Trottenackerstrasse (Sammelstrasse) sichergestellt. Die Parzelle GB Nr. 1880 wird direkt von der Hauptstrasse aus erschossen, die Parzellen GB Nr. 460 und 2694 über zwei separate Zufahrten von der Büechlenstrasse aus. Auf die Parzelle GB. Nr. 460 gibt es für den Fussverkehr die Möglichkeit via Trottenackerstrasse die Liegenschaft zu erreichen.

Im Strassen- und Baulinienplan der Gemeinde Lostorf (RRB Nr. 296 vom 19. Februar 2002) wird in diesem Gebiet entlang der Hauptstrasse ein Baulinienabstand von 6.00m und entlang der Sammel- und Erschliessungsstrassen ein Abstand von 4.00m gezeigt. Zudem sind an den Gebäuden entlang der Hauptstrasse Gestaltungsbaulinien ausgeschieden. Diese bedeuten, dass Fassaden von Neu- oder Anbauten zwingend auf diese Linie zu stehen kommen müssen.

3.4. Räumliches Leitbild

Die Gemeinde Lostorf ist zurzeit in der Ausarbeitung eines räumlichen Leitbildes.

3.5. Naturgefahren, Oberflächenabfluss

Gemäss der aktuellen synoptischen Gefahrenkarte (Geoportal Kt. Solothurn) wird der Planungsperimeter vom geringen (gelb) sowie mittleren (blau) Gefahrenbereich überlagert (Überflutungsbereich). Es sind die Vorschriften im §31bis des Zonenreglements der Gemeinde Lostorf, insbesondere zum mittleren Gefährdungsbereich, zu beachten und der Gefährdung ist bei der Planung der Bauten und Anlagen Rechnung zu tragen. Das Erstellen von Bauten und Anlagen ist grundsätzlich – unter Berücksichtigung der Vorschriften – in beiden Gefahrenbereichen zulässig.

Hinweis: Die Gefahrenkarte zeigt den Zustand vor der Sanierung des Lostorferbachs. Nach dem Abschluss der Sanierungsmassnahmen wird die Gefahrenkarte überarbeitet.

Abbildung 6 Ausschnitt synoptische Gefahrenkarte (geo.so.ch, Okt. 2024)

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (BAFU) zeigt auf, wo potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss bei Starkniederschlagsereignissen besteht. Gemäss der Karte ist der Planungsperimeter teilweise von einer Gefährdung durch Oberflächenabfluss betroffen. Es wird empfohlen, dieser Gefährdung bei der Planung der Bauten und Anlagen Rechnung zu tragen.

Abbildung 7 Ausschnitt Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (geo.so.ch, Okt. 2024)

Gemäss der Naturgefahrenhinweiskarte liegt der Planungsperimeter im Überflutungsgebiet (blau) und im Gebiet für Übersarungen (gewellt).

Abbildung 8 Ausschnitt Naturgefahrenhinweiskarte (geo.so.ch, Okt. 2024)

3.6. Wasserversorgung und -entsorgung

Die Entwässerung (Schmutzwasser) richtet sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde Lostorf (RRB Nr. 2007/434). Der ganze Planungsperimeter liegt im Gebiet Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht.

Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser richtet sich nach der rechtsgültigen GWP der Einwohnergemeinde Lostorf (RRB Nr. 2015/1241).

3.7. Lärm

Im Groblärmkataster (gem. Geoportal Kanton Solothurn) sind entlang der Kantonsstrassen die Gebiete dargestellt, in denen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte für den Strassenverkehrslärm möglich sind. Gemäss Groblärmkataster liegen die bestehenden Gebäude innerhalb des Planungsperimeters ausserhalb des kritischen Bereichs für die massgebende Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

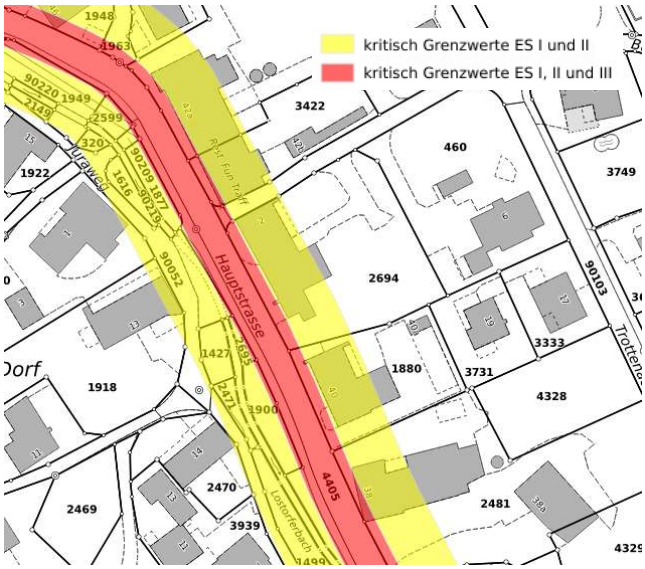


Abbildung 9 Ausschnitt Groblärmkataster (geo.so.ch, Okt. 2024)

3.8. Belasteter Boden

Der Planungsperimeter liegt teilweise im Prüfperimeter Bodenabtrag (Strasse, Siedlungsgebiet). Der Prüfperimeter Bodenabtrag zeigt Flächen mit potenziell schadstoffbelasteten Böden sowie bekannte Bodenbelastungsgebiete. Schadstoffbelasteter Boden, der abgetragen wird, darf nicht unkontrolliert verteilt werden.

Abbildung 10 Prüfperimeter Bodenabtrag (Blau = Strasse, 5m seitlich ab Fahrbahnrand; Beige = Siedlungsgebiet) (Quelle: Geoportal Kanton Solothurn)

3.9. Grundwasser

Der Planungsplanperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der seit dem 01.01.1999 in Kraft getretenen Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au grundsätzlich keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) liegen. Bei Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) ist im Baubewilligungsverfahren beim Bau- und Justizdepartement eine wasserrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) sowie nach §§ 53/54 des Gesetztes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) einzuholen.

3.10. Nicht relevante Umweltbereiche

Im Planungsperimeter sind folgende Umweltbereiche nicht relevant:

- Kataster der belasteten Standorte
- Nichtionisierende Strahlung
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Umweltgefährdende Organismen
- Störfallvorsorge / Katastrophenschutz
- Wald
- Landschaft

4. Richtprojekt

4.1. Erarbeitungsprozess

Die Entwicklung der Siedlung Büechlenpark hat bereits einen langen Prozess hinter sich. Ursprünglich startete die Aufgabenstellung seitens der Bauherrschaft mit der Neubebauung der beiden Parzellen 2694 und 1880 entlang der Hauptstrasse.

Der erste Entwurf im Jahr 2021 prüfte 3 Varianten und verfolgte die Verdichtung im Rahmen der zulässigen Nutzung der Kernzone mit einer Überbauungsziffer von 50%. Dies hatte eine sehr dichte Siedlungskörnung und grosse Volumen zur Folge. Die grosse Dichte und Masse der Baukörper stiessen beim zuständigen Ausschuss Kernzone auf Ablehnung, und erforderten ein Umdenken.

Abbildung 11 Visualisierung Vorprojekt aus dem Jahr 2021 (Integral)

Im Jahr 2022 wurden mehrere Städtebauliche Bebauungsmuster geprüft, intensiv mit dem Ausschuss Kernzone diskutiert und auch wieder verworfen.

Abbildung 12 Längsgerichte Baukörper (links), kleinere Baukörper mit verschiedener Ausrichtung (rechts)

Im Verlaufe des Entwicklungsprozesses konnte die Bauherrschaft die hintere Parzelle GB Nr.460 käuflich erwerben und dadurch den Planungsperimeter erweitern. Die grössere räumliche Tiefe eröffnete mehr Möglichkeiten für die Platzierung der Bauten. Gleichzeit einigte man sich gemeinsam mit dem Ausschuss Kernzone darauf, die unterschiedlich zulässigen Nutzungsdichten in den beiden Zonen (Kern- und Kernrandzone) im Rahmen des Projektes auszutarieren, strassenseitig etwas lockerer als möglich und im Rückraum etwas dichter. Damit können spannende und trotzdem verdichtete Räume generiert werden.

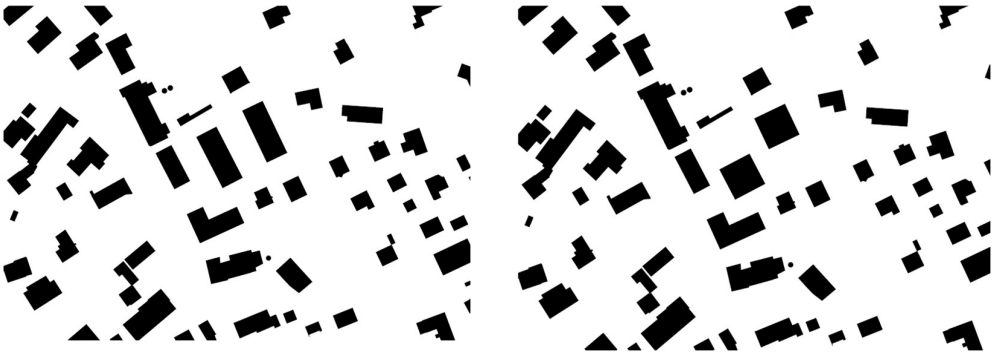


Abbildung 13 Übernahme der best. vorderen Struktur entlang der Hauptstrasse sowie Längsbauten im Rückraum (links) bzw. Punktbauten (rechts)

Neben der Ausrichtung der Gebäude wurden auch die Themen rund um die Ausgestaltung der Fassaden im Rahmen von Workshops mit dem Ausschuss mehrfach besprochen. Hauptthematik bildete die Ausgestaltung der Fassaden in zeitgenössischer Architektursprache und unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauteile der bestehenden Liegenschaft an der Büechlenstrasse 2. In diesem Zusammenhang wurde auch die Bauliche Substanz der Büechlenstrasse 2 auf ihren denkmalpflegerischen Wert von einem sachverständigen Denkmalbeauftragten geprüft. Das umfangreiche Dossier der Prüfung ergab, dass die Liegenschaft erhalten werden soll und sanft saniert werden kann. Damit stellt das Gebäude Büechlenstrasse 2 als Ankerpunkt der zukünftigen Siedlung Büechlenpark den Übergang von alt zu neu sicher.

Zusammen mit der Erhaltung der Liegenschaft Büechlenstrasse 2 wurde auch die Ausrichtung der zweiten Liegenschaft entlang der Hauptstrasse intensiv besprochen. Die Firstausrichtung parallel zur Hauptstrasse mit dem gleichzeitigen Schliessen der Strassenbebauung setzte sich im Gremium schliesslich durch. In der zweiten Bautiefe im Innenhof zeigten sich die beiden kompakten Kuben in Holz, welche durchgängige und grosszügige grüne Zwischenräume ermöglichen, als die passende Lösung.

4.2. Städtebau und Architektur

Das vorliegende Richtprojekt beinhaltet die Substanz einer intensiven Diskussion zwischen Behörden und Architekten, hinsichtlich des städtebaulichen Ausdrucks im Dorfkern des Strassendorfes Lostorf.

Mit dem vorliegenden Richtprojekt behält der Strassenraum der Hauptstrasse seinen Charakter. Es ist ein Weiterführen der bestehenden Körnung der Bauten entlang der Strasse und ein offener und trotzdem verdichteter Hofraum in kubischer Architektursprache. Die beiden Längsbauten entlang der Hauptstrasse übernehmen die Architektur der Kernzone mit Satteldächern, Vordächern und dem muralen Ausdruck der Fassaden. Die Zweigeschossigkeit wird ebenfalls übernommen.

Die Hofbauten unterscheiden sich deutlich im Ausdruck der Volumina, in der Geschossigkeit und in der äusseren Materialisierung in Holz. Die Massivbauweise der Objekte wird mit einer hinterlüfteten Holzkonstruktion verkleidet. Der Wohnungsspiegel beinhaltet einen Mix zwischen 2.5 bis 4.5 Zimmer Wohnungen. Damit wird ein breites Zielpublikum abgedeckt und. eine gute Durchmischung der Bevölkerungs- und Altersstruktur ermöglicht. Die Wohnungen werden als Mietwohnungen ausgebaut, mit Ausnahme vom Haus D, in dem auch eine Eigentumsnutzung ermöglicht werden soll.

4.3. Freiraum

Die Umgebung der neuen Wohnüberbauung im Zentrum von Lostorf fügt sich harmonisch in das ländliche Ortsbild ein und greift die charakteristischen Merkmale der umliegenden Höfe in zeitgemässer Form auf. Alle Gebäude werden direkt von den anliegenden Strassen erschlossen (vgl. Abbildung 14, orange Pfeile). Die strassenseitigen angeordneten Hauszugänge sind mit unterschiedlichen Vorbereichen gestaltet, die einerseits repräsentativ wirken und andererseits einen Puffer zur Strasse bilden. Die Erschliessung für die Einstellhalle (vgl. Abbildung 14, blauer Pfeil) erfolgt ab der Hauptstrasse.

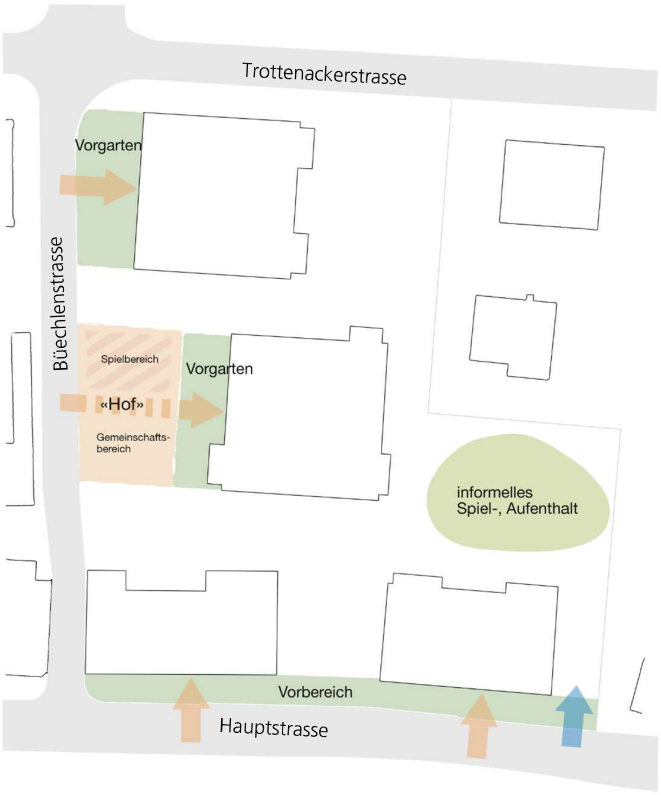


Abbildung 14 Konzept, Aussenraumgestaltung, (eigene Darstellung, planikum)

Der Vorbereich des Altbaus zur Hauptstrasse ist von einer blühfreudigen Ruderalflur, Kletterrosen und einer Natursteinmauer geprägt. Diese Elemente werden bewahrt und erweitert, sodass das bestehende Bild zur Hauptstrasse erhalten bleibt. Die Vorbereiche an der Büechlenstrasse präsentieren sich als üppig gestaltete Vorgärten, die sich harmonisch in den ländlichen Kontext einfügen.

Ein zentraler Hof bildet das Herzstück der Überbauung und dient als gemeinschaftlicher Treffpunkt. Der Hof schafft einladende Aufenthaltsbereiche für die Bewohner und bietet attraktive Spielmöglichkeiten für Kinder. Eine Gruppe von Kirschbäumen spendet Schatten und verleiht dem Raum eine angenehme Atmosphäre. In der Mitte der Bebauung befindet sich ein ruhiger Bereich mit einer grossen Linde. Unter dem weit ausladenden Baum lädt eine Sitzbank zum Entspannen ein. Ergänzt durch natürliche Spielstrukturen (vgl. Abbildung 14, informelles Spiel-, Aufenthalt), die Bewegung und Kreativität fördern, bietet dieser Bereich eine entspannende Atmosphäre.

Die Gebäude werden von Grünflächen umgeben. Blumenwiesen, Obstbäume und einheimische Sträucher sind ökologisch wertvoll und tragen zur Artenvielfalt bei. Strauchgruppen aus Wildrosen und heimischen Sträuchern grenzen die privaten Bereiche ab und bieten einen attraktiven Sichtschutz. Das Regenwasser der Gebäude versickert in den angrenzenden Wiesenflächen, während die versiegelten Flächen nachhaltig über die Schulter entwässert werden. Die Gebäude an der Büechlenstrasse sind mit einer extensiven Dachbegrünung ausgestattet, die das Mikroklima verbessert und in Kombination mit Photovoltaikanlagen einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leistet.

Die Umgebung greift mit Obstbäumen, blühfreudigen Beeten und Wildrosen die Gestaltungselemente des Orts auf und ergänzt die Freiräume des Kerngebiets. In Verbindung mit der bestehenden Grünfläche neben der Schule entsteht so im Zentrum von Lostorf eine zusammenhängende und attraktive Freiraumstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität.

4.4. Verkehr und Mobilität

Die Erschliessung der Siedlung durch den MIV erfolgt über die Hauptstrasse. Im Zuge der Projektentwicklung wurden mehrere Zufahrtmöglichkeiten zur AEH eingehend geprüft. Die Variante mit der Zufahrt ab der Trottenackerstrasse wurde lange Zeit seitens der Behörden favorisiert. Allerdings verunmöglichte die Topografie der Parzellen eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschliessung von oben, da die Einfahrt am höchsten Punkt der Parzelle situiert gewesen wäre. Ausserdem würde der komplette Siedlungsverkehr damit ins Quartier geführt. Die Zufahrt von der Büechlenstrasse wäre von der Höhenlage der Zufahrt zur Einstellhalle her optimal, aber der enge Strassenraum in Verbindung mit der Tatsache, dass die Büechlenstrasse ein stark frequentierter Schulweg ist, und die eher ungünstigen Sichtwinkel bei der Ausfahrt lassen eine seitliche Anordnung der Zufahrt zur Siedlung nicht zu. Schlussendlich stellt die Zufahrt ab der Hauptstrasse den optimalen Standort dar, welcher auch einen Warteraum auf dem Siedlungsareal für die Zu- und Wegfahrt beinhaltet. Die Parkierung erfolgt sowohl für die Bewohnenden als auch für die Besuchenden unterirdisch in einer gemeinsamen Einstellhalle. Die Ausgestaltung der Tiefgarage erfolgt über verschiedene Niveaustufen, um den topographischen Geländesprüngen innerhalb der Parzelle gerecht zu werden. Auch ein grosser Teil der Veloabstellplätze befindet sich im Untergeschoss und wird über die Zufahrtsrampe der Tiefgarage erschlossen. Vor den einzelnen Gebäuden werden jeweils nur Kurzzeit-Abstellplätze für Velos bereitgestellt. Die Realisation von E-Ladestationen wird sicher im Zuge der Projektentwicklung so weit vorbereitet, dass diese ohne grösseren baulichen Aufwand vollumfänglich möglich ist. Wieviel davon zu Beginn gleich ausgebaut wird, wird im Zuge der Nachfrage bei der Realisation entschieden. Ebenso können ein Mobilitätsmanagement und Sharing Modelle einbezogen werden.

Die Hauszugänge der beiden Häuser entlang der Hauptstrasse befinden sich auf der Hauptstrassenseite. Die Gebäudekuben im Hofraum werden von der Büechlenstrasse aus über eine Gemeinschaftsfläche erschlossen.

4.5. Energie und Nachhaltigkeit

Als Energieträger für die Siedlung ist eine Wärmepumpe mit Erdsondenbohrungen vorgesehen. Die Bohrungen befinden sich unter dem Untergeschoss Niveau verteilt über die gesamte Parzelle. Auf den beiden Flachdachkuben soll eine grossflächige PV-Anlage für die komplette Siedlung entstehen. Das anfallende Dachwasser wird über die begrünten Flachdächer verzögert an die Retentionsfläche abgegeben. Die Möglichkeit einer Retention ist jedoch noch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenbeschaffenheit abzuklären.

5. Planungsgegenstand

5.1. Teilzonenplan

Umzonung in Wohnzone Büechlenpark

Die Parzelle GB Nr. 460 sowie Teile der Parzelle GB Nr. 2694 werden von der Kernzone sowie der Kernrandzone in die neue Wohnzone Büechlenpark umgezont. Auf der Parzelle GB Nr. 2694 gilt heute die Lärmempfindlichkeitsstufe III (aufgestuft), dies wird im Rahmen des Teilzonenplans im Bereich der Umzonierung aufgehoben.

Gestaltungsplanpflicht

Die drei Parzellen GB Nrn. 460, 1880 und 2694 unterliegen gemäss dem neuen Teilzonen- und Erschliessungsplan einer Gestaltungsplanpflicht. Insgesamt haben die drei Parzellen eine Fläche von 4'036m^2.

5.2. Zonenvorschriften

Für die neue Wohnzone Büechlenpark (BP) werden die Vorschriften wie folgt festgelegt:

Zweck

Zweck der Zone ist einerseits die Entwicklung eines ortsbaulich und architektonisch attraktiven Areals für Wohnnutzung.

Nutzung

Zulässig sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern sie die Wohnnutzung nicht beeinträchtigen.

Gestaltungsplanpflicht

Zur Sicherstellung einer qualitätsvollen Überbauung, welche sich gut in das Ortsbild einfügt, wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dabei sind im Sinne einer ganzheitlichen Entwicklung des Areals die Parzelle GB Nr. 1880 und der Bereich der Parzelle GB Nr. 2694, welcher sich in der Kernzone befindet, in die Gestaltungsplanpflicht miteinbezogen.

Bebauungsvoschriften

In der neuen Wohnzone Büechlenpark sind maximal drei Geschosse zulässig. Zudem wird analog zu den übrigen Wohnzonen eine minimale Grünflächenziffer von 40 % vorgeschrieben. Alle anderen Vorgaben sind im Gestaltungsplan bzw. den Sonderbauvorschriften «Büechlenpark» geregelt.

5.3. Erschliessungsplan

Der rechtsgültige Erschliessungsplan (RRB Nr. 2002/296 vom 19.02.2002) wird aufgrund der Überbauung angepasst. Auf der Parzelle GB Lostorf Nr. 1880 wird die bestehende Gestaltungsbaulinie teilweise aufgehoben bzw. neu definiert.

5.4. Gestaltungsplan «Büechlenpark»

Der vorliegende Gestaltungsplan Büechlenpark mit Sonderbauvorschriften stützt sich auf das in Kapitel 4 beschriebene Richtprojekt ab. Er regelt basierend auf dem Richtprojekt sowie den raumplanerischen und baurechtlichen Grundlagen, die Nutzung, Gestaltung und die Erschliessung der Parzellen GB Nrn. 460, 1880 und 2694 grundeigentümerverbindlich. Der Projektspielraum wird dabei gewahrt.

I. Allgemeine Bestimmungen

Zweck und Ziel

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die behutsame Überbauung. Der Plan verfolgt mit der Sanierung und Weiterentwicklung der Bestandesliegenschaft an der Büechlenstrasse 2 sowie dem Ersatzneubau der Gebäude an der Hauptstrasse 40 und dem Ersatz des Gebäudes an der Büechlenstrasse 6 durch zwei Wohnbauten eine gut ins Ortsbild integrierte Bebauung. Es werden zeitgenössische Neubauten in der zweiten Bautiefe sowie ein qualitätsvoller Aussenraum mit Bezug zur ortstypischen Struktur geschaffen. Zudem leistet die Überbauung einen wesentlichen Beitrag zur inneren Siedlungsentwicklung.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans und der Sonderbauvorschriften erstreckt sich über das abgegrenzte Gebiet, das durch eine rot gepunktete Linie im Plan definiert ist. Die Nutzungsplanung umfasst den Gestaltungsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Das Richtprojekt dient als städtebauliche und freiräumliche Grundlage und bildet das Konzept für die architektonische und volumetrische Ausgestaltung. Es ist im Baubewilligungsverfahren sinngemäss umzusetzen, wobei sowohl das Richtprojekt als auch der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV orientierenden Charakter haben.

Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Lostorf sowie die kantonalen Bauvorschriften.

Begleitung Ausschuss Kernzone

Der Ausschuss Kernzone begleitet und begutachtet das vorliegende Projekt bis Bauvollendung gemäss Zonenreglement (RRB Nr. 2002/296) §. 9 Abs. 10.

II. Nutzung und Baufelder

Art der Nutzung

Im beplanten Perimeter sind Wohnbauten vorgesehen, um eine überwiegend wohnorientierte Nutzung zu gewährleisten. Neben dem Wohnen sind auch nicht störende Dienstleistungsbetriebe zugelassen, die das Wohnumfeld nicht beeinträchtigen. Dazu zählen insbesondere Nutzungen wie Büros, Coiffeursalons, Arztpraxen oder ähnliche Betriebe, die sich in das Quartier integrieren und keine wesentlichen Emissionen (z.B. Lärm oder Verkehr) verursachen. Bei einer Nutzungsänderung ist ein Nachweis der genügenden Anzahl Autoabstellplätze für die jeweilige Nutzung zu erbringen.

Baubereiche und Massvorschriften

In den Baubereichen A bis D ist jeweils ein Mehrfamilienhaus zulässig, wobei das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten durch die im Plan eingezeichneten Baubereiche bestimmt wird. Im Baubereich A gelten die aktuellen Bestimmungen für die Anzahl der Vollgeschosse, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe des bestehenden Gebäudes. Im Baubereich B sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, mit einer maximalen OK Firstkote von 458.34 m. ü. M. In den Baubereichen C und D sind bis zu drei Vollgeschosse erlaubt, wobei auch hier die maximale Dachkote beim Baubereich C 456.95 m. ü. M. und beim Baubereich D 458.34 m. ü. M. beträgt. Im Baubereich Pergola ist maximal ein Vollgeschoss mit einer maximalen Fassadenhöhe von 4.50m zulässig. Es ist zudem zu beachten, dass in den Baubereichen C und D ein zusätzliches Attikageschoss unzulässig ist, um eine harmonische Gestaltung des Ortsbildes zu gewährleisten. Im Baubereich Balkon dürfen Balkone und Überdachungen über die Baubereiche B bis D hinausragen. Die Fläche unter den Balkonen oder Überdachungen können als Terrasse, Grünfläche oder Vorgarten genutzt werden. Beim Baubereich D in der südwestlichen Gebäudeecken wird das bestehende gewachsene Terrain neu festgelegt mit einer Höhe von 447.90 m. ü. M. Die Anpassung des gewachsenen Terrains wird gemäss der Ausnahmebewilligung §20 KBV gewährt. Im Baubereich Pergola kann eine 1-geschossige Baute für die Überdachung der Einstellhalleneinfahrt gebaut werden. Das Gebäude ist offen zu gestaltet und nicht mit einer Fassade zu versehen.

Nebenbauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

Es sind einzelne 1-geschossige Bauten sowie bauliche Anlagen ausserhalb der festgelegten Baubereiche zulässig. Diese Regelung bietet die Möglichkeit, zusätzliche Funktionen und Nutzungen im Gebiet zu integrieren, solange die Lage dieser Nebenbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genau ausgewiesen wird.

Rückbau bestehende Gebäude

Der Rückbau der bestehenden Gebäude an der Hauptstrasse 40 und an der Büechlenstrasse 6 ist eine wesentliche Voraussetzung für die Realisierung der geplanten Überbauung. Ohne diesen Rückbau können die Vorhaben nicht umgesetzt werden, da er notwendig ist, um den erforderlichen Raum zu schaffen. Das bestehende Gebäude an der Büechlenstrasse 2 soll in seinem Kernvolumen und äusseren Erscheinungsbild erhalten bleiben. Kleinere Anbauten, welche nicht als erhaltenswert eingestuft sind, können rückgebaut werden.

Grenz- und Gebäudeabstände

Die gestaltungsplanintern Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die festgelegten Baufelder definiert. In Fällen, in denen gesetzliche Abstände innerhalb des Geltungsbereichs unterschritten werden, sind keine dinglichen Rechte erforderlich. Es ist jedoch wichtig, dass die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen wird. Generell sind die Grenz- und Gebäudeabstände im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Für den Bau der Pergola im Südosten der Parzelle GB Lostorf Nr. 1880, muss mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes ein Grenzbaurecht zur Nachbarsparzelle GB Lostorf Nr. 2481 vorliegen.

III. Gestaltung

Städtebau

Die Bauten in den Baubereichen A und B entlang der Hauptstrasse orientieren sich an der städtebaulichen Situation und Struktur der Strasse und tragen mit ihrer traufständigen Ausrichtung zu einem kohärenten Gesamtbild bei. In der zweiten Bautiefe sind die Bauten C und D als Punktbauten angeordnet, dass sich attraktive Sicht- und Lichtkorridore für die Aussicht und Besonnung ergeben.

Architektur und Gestaltung

Die Überbauung muss so gestaltet sein, dass eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht, die dem dörflichen Charakter entspricht, die Siedlungsentwicklung nach innen fördert sowie sich in das Orts- und Strassenbild einfügt. Sämtliche Bauten in den Baubereichen A und B nehmen Rücksicht auf die baukulturelle und historisch wertvolle Situation entlang der Hauptstrasse.

Baubereich A und B

Die bestehende erhaltenswerte Baute A soll nach der Sanierung in Lage und Volumetrie grösstenteils unverändert bleiben. Die bestehende Baute (Hauptstrasse 40) wird durch einen Neubau ersetzt. Die Fassade entlang der Hauptstrasse hat die ortstypische Fassadenunterteilung (Wohnhaus, Tenne, Ökonomieteil). In den Baubereichen A und B sind im ersten Dachgeschoss Lukarnen zulässig.

Baubereich C und D

Die Bauten im Bauberiech C und D heben sich deutlich von der Bauweise und im Erscheinungsbild von der Kernzone ab. Sie sind architektonisch zeitgenössisch zu gestalten. Sie tragen einen erheblichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen bei und zeichnen sich durch einen ausgewogenen Grünanteil in der Umgebung aus. Die Bauten müssen eine einheitlicher Architektursprache und Materialisierung aufweisen. In den Baubereichen C und D sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

Aussenräume und Umgebungsgestaltung

Die Umgebung ist stark durchgrünt, vielfältig sowie mit einheimischer und standortgerechter Bepflanzung, welche zur Förderung der Biodiversität beiträgt, zu realisieren. Die Grünflächen sind als Rasenfläche oder Blumenwiese auszugestalten. In den Grünflächen sind Fusswegverbindungen, Sitzelemente, Velounterstände und Kleinkinderspielanlagen sowie im Baubereich Balkon Terrassen zulässig. Der Vorgarten vor den Bauten C und D dient der Erschliessung und ist als Staudenbeet auszugestalten. In diesen Bereichen sind Velounterstände für die Kurzzeit-Parkierung erlaubt. Entlang der Hauptstrasse bzw. vor den Bauten A und B dient der Vorbereich als Erschliessung und ist als Ruderalflur auszugestalten. Die barrierefreie Erschliessung ist dennoch zu gewährleisten. Für die Bepflanzung oberhalb der Einstellhalle ist eine ausreichende Erdüberdeckung von mindestens 60 cm bei Sträuchern und mindestens 100 cm bei Bäumen vorzusehen. Die gemeinschaftliche Aufenthaltsfläche dient zur Erschliessung und als Treffpunkt für die Bewohnenden. Es sind unterschiedliche Angebote zu schaffen, welche zur Belebung des Platzes dienen. Der Bereich ist versickerungsfähig auszugestalten, sofern er nicht der Erschliessung dient.

IV. Erschliessung und Parkierung

Erschliessung und Zugänge

Die Verkehrserschliessung erfolgt ab der Hauptstrasse. Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Verkehrsfläche dient der Erschliessung innerhalb des Geltungsbereichs. Die Notzufahrt erfolgt über die Hauptstrasse und die Büechlenstrasse. Die im Gestaltungsplan ausgewiesen Zugangswege dienen der fussläufigen Erschliessung ab der Hauptstrasse bzw. ab der Büechlenstrasse. Die Wege sind barrierefrei auszugestalten. Die Lage der Hauseingänge ist im Gestaltungsplan richtungsweisend dargestellt.

Die Parkierung für die Bewohnenden und Besucher hat in einer unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt ab der Hauptstrasse südlich des Baubereichs B. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt über die Verkehrsfläche, welche die mit einem Warteraum/ Ausweichstelle für ein Fahrzeug ausgebildet werden soll. Die definitive Anzahl und Anordnung an Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Velo ist im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. Das Nachrüsten der unterirdischen Abstellplätze mit Elektroladestationen für Motorfahrzeuge ist mit geeigneten Massnahmen vorzubereiten. Auch die Veloabstellplätze für die Bewohnenden (Langzeitparkierung) sind in der Tiefgarage anzuordnen. Veloparkplätze für Besucher sind dezentral in der Nähe der Hauseingänge zur Verfügung zu stellen.

V. Umwelt

Lärm

Entlang der Hauptstrasse, insbesondere in der ersten Bautiefe für die Grundstücke Lostorf Nrn. 1880 und 2694, ist die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft) gemäss der Lärmschutzverordnung (LSV) anzuwenden. Für die zweite Bautiefe, die das Grundstück Lostorf Nr. 460 und einen Teil des Grundstückes GB Lostorf Nr. 2694 betrifft, gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss LSV.

Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht für mehrere Flächen der Verdacht auf eine Schadstoffbelastung des Bodens, der als «Prüfperimeter Bodenabtrag» bezeichnet wird. Abgetragener Boden kann an dem Ort, an dem er entnommen wurde, ohne vorherige Untersuchung weiterverwendet werden. Ist eine unmittelbare Wiederverwendung nicht möglich, muss der Boden gemäss der Abfallverordnung (VVEA, SR 814.600) fachgerecht entsorgt werden. Für alle weiteren Verwertungen ist eine Untersuchung des Bodens durch eine qualifizierte Fachperson erforderlich und die Genehmigung der geplanten Weiterverwendung durch das Amt für Umwelt muss eingeholt werden. Diese Regelungen sind entscheidend, um den Bodenschutz zu gewährleisten und die Risiken einer Schadstoffbelastung zu minimieren.

Energie

Die Neubauten sind so zu planen, dass sie eine hohe Energieeffizienz aufweisen und die Energieversorgung möglichst nachhaltig erfolgt. Der Energiebedarf sollte, wo es die Gegebenheiten erlauben, durch erneuerbare Energien gedeckt werden. Für die Dachflächen der Baubereiche C und D wird angestrebt, diese weitestgehend mit Photovoltaikanlagen und/oder thermischen Solaranlagen auszustatten. Diese Anlagen sollen nicht nur die Energieeffizienz der Gebäude verbessern, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet und installiert werden, um negative Auswirkungen, wie Blendwirkungen auf die Nachbarschaft, zu vermeiden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt entsprechend dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde Lostorf (RRB Nr. 2007/434). Das unverschmutzte Regenwasser soll, soweit es die Gegebenheiten zulassen, über die Schulter entwässert und in angrenzende Grünflächen zur Versickerung geleitet werden. Im Baubewilligungsverfahren müssen die vorgesehenen Entwässerungs- und Versickerungslösungen sowie mögliche Retentionsmassnahmen geprüft und dokumentiert werden.

Wasserversorgung

Die Versorgung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser richtet sich nach der rechtsgültigen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) der Einwohnergemeinde Lostorf (RRB Nr. 2015/1241). Im Baubewilligungsverfahren müssen die Anforderungen hinsichtlich der Löschwasserversorgung und der erforderlichen Löschleistung berücksichtigt werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist notwendig, um sicherzustellen, dass die geplanten Versorgungsmassnahmen den geltenden Standards und Sicherheitsanforderungen entsprechen.

VI. Schlussbestimmungen

Ausnahmen / Abweichungen

Die Baubehörde der Gemeinde Lostorf kann im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von spezifischen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften genehmigen. Diese Abweichungen sind zulässig, wenn sie einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung dienen. Voraussetzung dafür ist, dass die Änderungen im Einklang mit dem Zweck der Überbauung und der Grundnutzung stehen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Vorschriften verletzt werden und keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen betroffen sind.

Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, sobald der Genehmigungsbeschluss im Amtsblatt publiziert wurde.

6. Auswirkungen der Planung und Interessensabwägung

6.1. Siedlungsentwicklung

Nachverdichtung / Siedlungsentwicklung nach innen

Das revidierte Raumplanungsgesetz fordert eine Siedlungsentwicklung, die sich verstärkt nach innen orientiert. Durch geeignete Massnahmen sollen unzureichend genutzte Flächen innerhalb der Bauzone besser ausgeschöpft und die Möglichkeit einer massvollen, an die jeweilige Situation angepassten Verdichtung voll genutzt werden. Dabei wird die ortstypische Bauweise berücksichtigt und in die Planung integriert. Mit der vorliegenden Planung wird eine angemessene Nachverdichtung in einem für die Nachbarschaft verträglichen Maß umgesetzt. Zudem wird ein bereits bebautes Grundstück baulich besser ausgenutzt. Die Planung leistet somit einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen. Die Planung kann zudem richtungsweisend für die Ortsplanungsrevision sein.

Fazit

Der Gestaltungsplan entspricht den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz und kantonalem Richtplan sowie den Zielen der Einwohnergemeinde Lostorf.

6.2. Siedlungsverträglichkeit und Ortsbild

Nachverdichtung verträglich

In Bezug auf das Ortsbild und die städtebauliche Gestaltung wird durch die Platzierung der Baukörper eine solide, ortstypische Qualität verfolgt, die unabhängig von der angestrebten Überbauung aufrechterhalten bleibt. Trotz höherer Dichte wird sich das geplante Vorhaben harmonisch ins Ortsbild einfügen. Die heterogene Siedlungsstruktur der näheren Umgebung bietet einen gewissen Spielraum für die städtebauliche Platzierung der Baukörper in der zweiten Bautiefe. Die länglichen Bauformen entlang der Hauptstrasse gewährleisten den städtebaulichen Zusammenhang zur übrigen Kernzone.

Integration Ortsbild

Mit der geplanten Überbauung wird auf die umgebenden teils geschützten Bauten und das bestehende Dorfbild eingegangen. Mit der Stellung der Neubaute B längs der Strasse, der ortstypischen Fassadengestaltung der Bauten A und B leistet die Überbauung einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Dorfkerns und fügt sich gut in Strassenbild ein.

Höhe der Gebäude

Die Firsthöhe vom bestehenden Gebäude Büechlenstrasse 2 wurde als Maximalhöhe festgelegt. Die drei weiteren Gebäude weisen für eine gute Eingliederung ins Ortsbild die gleiche oder eine tiefere Höhenkote auf. Für die Referenzierung der Firsthöhe vom Gebäude Büechlenstrasse 2 wurde vom Geometer die heutige Situation aufgenommen (siehe Anhang I).

Umgang Gebäude mit Schutzstatus

Das als erhaltenswert eingestufte Gebäude Büechlenstrasse 2 wird in seiner Kernsubstanz erhalten und auf das Wesentliche zurückgeführt.

Fazit

Die geplante Bebauung hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild. Die geplante Überbauung gliedert sich gut in das Ortsbild ein.

6.3. Baurechtliche Vorgaben

Grenzabstand

Der Grenzabstand zur Parzelle GB Lostorf Nr. 2481 wird im Bereich der Tiefgarage durch den Bau einer Pergola nicht eingehalten. Um dies zu ermöglichen, muss vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes ein Grenzbaurecht zur Nachbarsparzelle GB Lostorf Nr. 2481 vorliegen.

Gebäudeabstand

Gemäss aktuellem Projektstand wird der Gebäudeabstand zwischen dem Baubereich C und D, ohne Berücksichtigung des Balkonbereichs mit 1,80 m, eingehalten. Für die Eingabe des Baugesuch sind die Balkone so zu platzieren und zu dimensionieren, dass der Gebäude- und Grenzabstand eigehalten werden kann.

Strassenbaulinie

Die Strassenbaulinien und Gestaltungsbaulinien werden entlang der Hauptstrasse an die geplante Planung minimal angepasst. Die Ausrichtung orientiert sich an jener vom bestehenden Gebäude Büechlenstrasse 2, wie im Text in Kapitel 4.1 und 4.2 beschrieben.

Zufahrtsrampe

In den Zonenvorschriften zur Kernzone (K2) werden im Strassenbild sichtbare Zufahrtsrampen nicht gestattet. Die Zufahrtsrampe der Tiefgarage befindet sich fast vollumfänglich hinter dem Gebäude B. Ausschliesslich die Verkehrsfläche ist ab der Hauptstrasse ersichtlich. Ausserdem kann für die Abdeckung der Zufahrtsrampe eine begrünte Pergola vor der Zufahrtsrampe platziert werden.

Entsorgung und Spielplatz

Die zentrale Abfallentsorgung ist gemäss § 43 der kantonalen Bauverordnung (KBV) gesichert, ebenso wie ein Spielplatz für die Anlage.

Terrainveränderungen

Aus planerischen Gründen und den vorherrschenden Gegebenheiten wird beim Baubereich D, das massgebende Terrain der südwestlichen Gebäudeecke abweichend vom natürlich gewachsenen Terrain festgelegt. Die im Gestaltungsplan ausgewiesene Höhe von 447.90 m. ü. M. wird verbindlich festgelegt. Dies Anpassung kann gemäss der Ausnahmebewilligung §20 KBV gewährt werden. Dies ermöglicht es, an den Eingängen die Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes umzusetzen.

Bauten innerhalb Strassenbaulinie

Im Untergeschoss des Gebäudes D ist ein Schutzraum angedacht. Zu diesem gehört der Notausstieg, welcher sich im Norden des Planungsperimeters und innerhalb der Strassenbaulinie befindet. Zu diesem Zeitpunkt ist noch nicht klar, ob die Gemeinde einen Ausbau der Büechlenstrasse geplant hat.

Fazit

Das Baurecht wird eingehalten bzw. bei Abweichungen wird dies zweckmässig begründet. Es besteht kein Interessenkonflikt im Bereich Baurecht.

6.4. Verhältnis zur rechtsgültigen OP

Die rechtsgültige Ortsplanung von 2002 besteht bereits seit über zehn Jahren, dadurch ist die Planbeständigkeit gegeben. Die Gemeinde arbeitet derzeit an der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes (rLB). Es wird jedoch noch einige Jahre dauern, bis die nachfolgende Ortsplanungsrevision rechtskräftig wird.

Die Bestimmungen der Kernzone sowie der neue definierten Wohnzone Büechlenpark (BP) werden umgesetzt.

Fazit

Die Planbeständigkeit ist gegeben. Es gibt keinen Interessenskonflikt.

6.5. Einhaltung Nutzungsziffern

Das Zonenreglement sieht für die Kernzone (2 Geschosse) (K2) eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 50%und eine Grünflächenziffer von mindestens 40% vor. Die neu definierte Wohnzone Büechlenpark (BP) sieht ebenfalls eine Grünflächenziffer von 40% vor.

Gemäss dem Richtprojekt werden die Nutzungziffern eingehalten (vgl. Tabellen 1-3):

Fläche Kernzone (K2) im Perimeter:	1'613 m²
Maximale ÜZ K2:	50% (max. 807m²)
Fläche Gebäude A in K2:	233 m²
Fläche Gebäude B in K2:	261 m²
Fläche Total Gebäude:	494 m²
ÜZ gesamte Kernzone (K2) im Perimeter:	**31%**

Tabelle 1: Berechnung Überbauungsziffer Kernzone (K2)

Fläche Kernzone (K2) im Perimeter:	1'613 m²
Erforderliche Grünfläche in K2:	40% (mind. 645 m²)
Anrechenbare Grünfläche in K2:	891 m²
GFZ gesamte Kernzone (K2) im Perimeter:	**55%**

Tabelle 2: Berechnung Grünflächenziffer Kernzone (K2)

Fläche Wohnzone Büechlenpark (BP) im Perimeter:	2'422 m²
Erforderliche Grünfläche in BP:	40% (mind. 969 m²)
Anrechenbare Grünfläche in BP:	1'601 m²
GFZ gesamte Wohnzone Büechlenpark (BP) im Perimeter:	**66%**

Tabelle 3: Berechnung Grünflächenziffer Wohnzone Büechlenpark (BP)

6.6. Aussen- und Freiräume

Grünraum

Die ehemalige im hinteren Teil des Planungsperimeters definierte Kernrandzone (KR2) soll für das Ortsbild wichtige Umgebung des Dorfkerns, die Hofstätten oder eine vergleichbare Durchgrünung erhalten und aufwerten. Mit der vorliegenden Planung wird diese Durchgrünung aufgenommen. Es sind nur wenige befestige Flächen für die Erschliessung vorgesehen (siehe Kapitel 4.3). Die Gebäude sind umschlossen von Grünraum.

Fazit

Das Vorhaben sieht einen hohen und wertvollen grünen Aussen- und Freiraum vor.

6.7. Verkehr und Parkierung

Erschliessung und Einfahrt Tiefgarage

Die verkehrstechnische Erschliessung des Areals erfolgt über die Hauptstrasse. Dies entspricht dem Wunsch der Gemeinde und berücksichtigt die vorherrschenden topografischen Bedingungen. Die Einfahrt von der Büechlenstrasse ist aufgrund ihrer geringen Breite nicht ideal. Weiter würde eine Erschliessung von Osten zu einem Mehrverkehr im Wohnquartier entlang der Trottenackerstrasse führen. Die Einfahrt zwischen den Baubereichen A und B wurde ebenfalls geprüft und erwies sich aus wohnhygienischen Gründen und bei der Festlegung der Geometrie der Einstellhalle als nicht ideal. Aus diesen Gründen wurde die Einfahrt entlang der Grundstücksgrenze GB Lostorf Nr. 1880 gelegt.

Die Sichtzone der Tiefgaragenausfahrt ist durch die Sanierung der Hauptstrasse Nord mit Bau eines Trottoirs eingehalten.

Parkierung

Für die Parkierung stehen in der geplanten Tiefgarage ausreichend Abstellplätze zur Verfügung, welche den Vorgaben gemäss § 42 der kantonalen Bauverordnung (KBV) und Anhang III entsprechen. Zudem ist der Richtwert für Besucherparkplätze erfüllt.

Auch für Fahrräder ist eine ausreichende Anzahl Abstellplätze gemäss der VSS-Norm 40 065 vorgesehen. Besucherinnen und Besucher finden in der Nähe der jeweiligen Hauseingänge Abstellmöglichkeiten, während für die Bewohnerinnen und Bewohner ausreichend Abstellplätze in der Tiefgarage vorhanden sind.

Fazit

Die Erschliessung und Parkierung ist für den Planungsperimeter für den motorisierten Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr und den öffentlichen Verkehr ausreichend und zweckmässig sichergestellt.

6.8. Wasserversorgung und -entsorgung

Wasserversorgung

Der Planungsperimeter gilt gemäss rechtsgültiger Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP, RRB Nr. 2015/1241) als erschlossen. Die Hydranten zur Versorgung des Perimeters mit Löschwasser sind im Baubewilligungsverfahren mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung zu klären.

Wasserentsorgung

Der Planungsperimeter gilt gemäss rechtsgültigem Generellen Entwässerungsplan (GEP, RRB Nr. 2007/434) als erschlossen.

Gemäss rechtsgültigen GEP gilt im ganzen Gestaltungsplanperimeter Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht. Grundsätzlich ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter das unverschmutzte Regenwasser soweit möglich über die Schulter zu entwässern und in den Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Die Entwässerung sowie die Versickerungsmöglichkeiten und allfällige Retentionsmassnahmen sind auf Stufe des Baugesuchs detailliert zu prüfen und nachzuweisen.

Fazit

Die Planung ist betreffend Wasserversorgung und -entsorgung recht- und zweckmässig.

6.9. Umwelt

Lärm

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich in der ES III. Da die Parzellen am 1.1.1985 (vor in Kraftteten des Umweltschutzgesetzes) als erschlossen galten, sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Gemäss Groblärmkataster werden die Immissionsgrenzwerte in allen Baubereichen sowohl am Tag, als auch in der Nacht eingehalten.

Boden

Entlang der Hauptstrasse ist ein Bereich des Gestaltungsplanperimeters als Prüfperimeter Bodenabtrag eingetragen. Diese Flächen können aufgrund von Schadstoffeinträgen chemisch belastet sein. Bei Verwertung vor Ort ist keine Schadstoffuntersuchung nötig. Das konkrete Vorgehen wird im Rahmen des Baugesuches festgelegt.

Grundwasser

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss der seit dem 01.01.1999 in Kraft getretenen Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au grundsätzlich keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) liegen. Bei Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) ist im Baubewilligungsverfahren beim Bau- und Justizdepartement eine wasserrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) sowie nach §§ 53/54 des Gesetztes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) einzuholen.

Für die Grundwasserhöhen liegen zum betroffenen Perimeter keine Angaben vor.

6.10. Fazit der Interessenabwägung

Der vorliegende Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Zonenvorschriften und der Gestaltungsplan «Büechlenpark» mit Sonderbauvorschriften weisen keine signifikanten Interessenskonflikte mit den in der Interessensabwägung behandelten Aspekten auf. Der Erlass des Teilzonen- und Erschliessungsplanes sowie des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften ist daher recht- und zweckmässig.

7. Planungsablauf, Information, Mitwirkung

7.1. Zeitliche Ablauf der Nutzungsplanung

September 2024 bis Oktober 2024	Erarbeitung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften sowie Teilzonenplan mit Zonenvorschriften
November 2024	Vorstellung im Ausschuss Kernzone und Bau- und Planungskommission
Januar 2025	Verabschiedung im Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung
Januar bis Juni 25	Kantonale Vorprüfung
Februar 2025	Öffentliche Mitwirkung
	Freigabe des Dossiers z.H. öffentliche Auflage durch den Gemeinderat
	Öffentliche Auflage (30 Tage)
	Beschluss Gemeinderat / Einreichen zur Genehmigung beim Regierungsrat

7.2. Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat von Lostorf hat die Planung an der Sitzung vom XXXX zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Das Amt für Raumplanung hat mit dem Vorprüfungsbericht vom XXXX zum Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie zum Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Stellung genommen. Im Nachgang zur kantonalen Vorprüfung wurden insbesondere folgende Themenbereiche überarbeitet und ergänzt:

Ergänzung nach der kantonalen Vorprüfung

7.3. Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung hat vom TT.MM.JJJJ bis am TT.MM.JJJJ stattgefunden. Die Bevölkerung wurde über den öffentlichen Anzeiger sowie über die Gemeindewebseite auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Die Unterlagen waren zu dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung Lostorf einsehbar. Zudem wurden die Unterlagen auch elektronisch zum Download bereitgestellt.

Insgesamt sind während der Mitwirkungsfrist xx Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingegangen. Dessen Beantwortung – sofern sich die Anregungen/Fragen auf den Büechelenpark beziehen – befinden sich im Mitwirkungsbericht (siehe Beilage xy).

Ergänzung nach der öffentlichen Mitwirkung

7.4. Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften an der Gemeinderatssitzung vom TT.MM.JJJJ für die öffentliche Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage hat TT.MM.JJJJ bis TT.MM.JJJJ stattgefunden.

Ergänzung nach der öffentlichen Auflage

8. Schlussfolgerung und Würdigung

Unter Abwägung der raumplanerischen, ortsbaulichen, verkehrs- und umweltrelevanten Aspekte ist die vorliegende Nutzungsplanung aus Sicht der Gemeinde Lostorf zu begrüssen. Der Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie der Gestaltungsplan weisen keine signifikanten Interessenskonflikte mit den in der Interessensabwägung behandelten Aspekten auf. Aufgrund der in den vorhergehenden Kapiteln genannten Ausführungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Lostorf den Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Zonenvorschriften sowie den Gestaltungsplan Büechlenpark mit Sonderbauvorschriften unter Vorbehalt der Genehmigung des Kantons gutgeheissen.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

Petra Müller

Thomas Schneitter

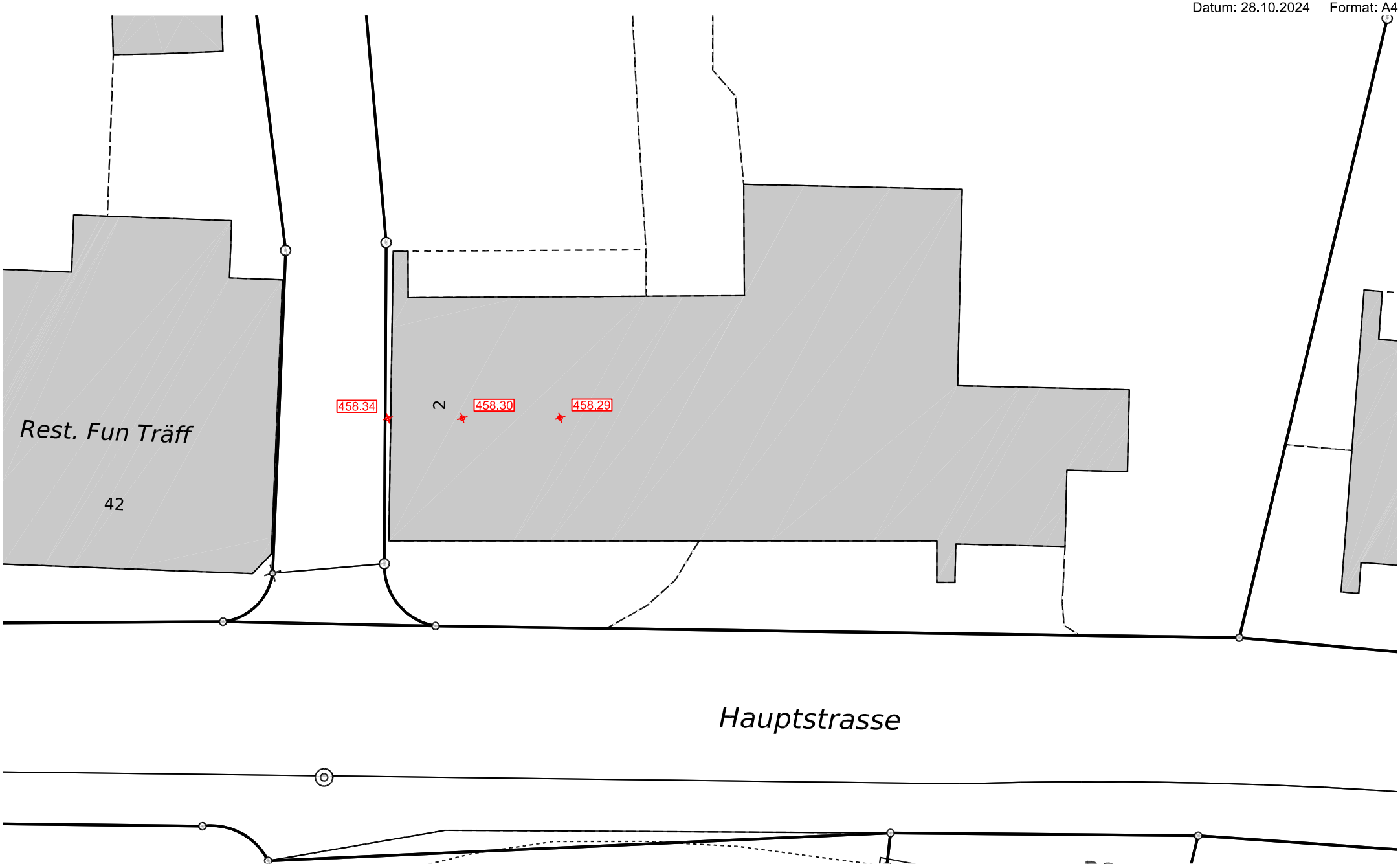
Oensingen, 20.12.2024

Anhang I Aufnahme bestehende Gebäudehöhen

Höhenaufnahmen

Gemeinde Lostorf, Büechlenstrasse 2

gemessene Firsthöhen OK Dach

Lerch Weber AG
Bezirksgeometer Olten - Gösgen
Vermessungs- und Ingenieurbüro
lerch-weber.ch

Auftr.Nr. 84933 Massstab: 1:200
Datum: 28.10.2024 Format: A4