

GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG, INKL. RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSLEITBILD (REL) / GEMEINDE LOSTORF (SO)

OFFERTE PLANTEAM S AG

19. SEPTEMBER 2023



AUFTRAGSVERSTÄNDNIS

LOSTORF – EINE GEMEINDE MIT LEBENSQUALITÄT

Die Lage am Jurasüdfuss ist Garant für eine hohe Lebensqualität: Leben im Grünen und trotzdem nahe an grösseren Städten. Das Dorf überzeugt mit einem gut erhaltenen Dorfkern, mit teils gut erhaltenen Bauten und einem intakten Versorgungsangebot für den täglichen Bedarf. Das ländliche Wohnen mit prächtigen Gärten und teils tollen Aussichtslagen ist der grosse Trumpf der Gemeinde, den es unbedingt zu erhalten und zu stärken gilt.

Wir erarbeiten eine klar verständliche Ortsplanung, die eine nachhaltige und langfristige räumliche Entwicklung sicherstellt. Wir vertreten die Werte der Gemeinde und bringen sie in den Einklang mit den übergeordneten Vorgaben. Wichtig wird es sein, die Siedlungsentwicklung, die Bedürfnisse der Landwirtschaft, der Landschaft und der klimaangepassten Entwicklung aufeinander abzustimmen.

VOM REL ZUR NUTZUNGSPLANUNG

Wir erarbeiten ein verständliches räumliches Entwicklungsleitbild, das die nachhaltige und langfristige Entwicklung in Lostorf sicherstellt. Dazu sollen die Bedürfnisse und die angestrebte Entwicklung der Gemeinde gemeinsam geklärt und das spätere Verfahren festgelegt werden (z.B. qualitative Vorgaben und Vorgehen). Die Aussagen des REL befinden sich auf einer strategischen, aber dennoch konkreten Flughöhe. Somit können sie frühzeitig in die Planung einfließen und bilden die Richtlinien für die spätere Gesamtrevision der Nutzungsplanung.



Konkrete, qualitative Aussagen zur Ortsentwicklung inkl. Quartieranalyse: (Weiter-) / Entwicklung Wohnquartiere, Dorfkern, Klärung Siedlungsentwicklung nach innen, Umgang mit Natur und Landschaft, Identifikationspunkte etc.

Grundeigentümerverbindliche Umsetzung des REL in ZP, ZR, EP etc.

INNENENTWICKLUNG MIT QUALITÄT UND WEITSICHT

In Lostorf gibt es verschiedene Möglichkeiten, ein moderates Wachstum zu realisieren. Wir setzen dies anhand von drei Kategorien um: Gebiete in Ruhe, in Transformation und in Entwicklung. Die **Gebiete in Ruhe**, die weitläufigen, ländlich geprägten Wohnquartiere, sollen ihre heutigen Strukturen erhalten, jedoch leicht mehr Entwicklungsmöglichkeiten bieten und so ihren Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten. Die **Gebiete in Transformation** bestehen aus wenig dichten Gebieten, die in Richtung 'neue Nutzungen' transformiert werden, so wie es derzeit z.B. auf der Parzelle GB Nr. 1958 der Fall ist. In den **Hauptentwicklungsgebieten** werden z.B. Wohnüberbauungen erstellt. Dazu gehört z.B. das nicht überbaute Gebiet im Trottenacker, für welches wir nachfolgend eine kleine Machbarkeitsstudie mit möglichen Volumen, Freiräumen und Nutzungen erarbeitet haben.

Wir denken interdisziplinär und berücksichtigen so die Umwelt, die Umgebungsgestaltung, den Ortsbildschutz, die Mobilität und die Sozialräume. So könnte in diesem Gebiet generationendurchmischtes Wohnen in Mehrfamilienhäusern angesiedelt werden. Es bietet Potenzial für einen rückwärtigen, ruhigen Dorftreffpunkt mit Spielplatz, Gastronomie und einer Begegnungszone. Für eine kühle Umgebung sollen schattige Orte mit Sitzgelegenheiten welche die Hitze reduzieren, entstehen und die Biodiversität in den Grün- und Freiräumen erhöht werden. Nicht nur die Kernzone, sondern auch die Einfamilienhausquartiere sollen weiterentwickelt werden, so dass ein Generationenwechsel resp. die damit verbundenen baulichen Massnahmen ermöglicht werden. Die Arbeitszonen sollen sich weiterentwickeln können, so dass Lostorf attraktiv für das Gewerbe bleibt. Der Schutz und die Weiterentwicklung der Landschaft und Landwirtschaft sind ebenso von Bedeutung, dies unter der Prämisse der Biodiversität, Klimaanpassung und Sicherung der landwirtschaftlichen Produktivität.

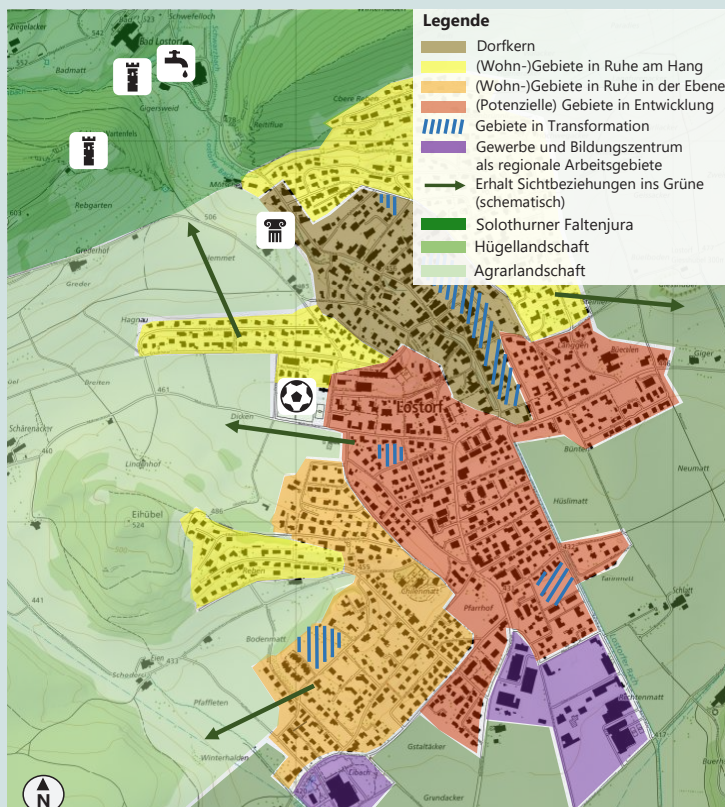


Abbildung Analyse Skizze – Lostorf eingebettet in den Landschaftskammern



Abbildung Analyse Skizze – Potenzielle Innenentwicklung im Dorfkern Lostorf

PORTRÄT – PROJEKTORGANISATION

DAS plan:team IST LEISTUNGSFÄHIG

Die inhaltliche und prozessuale Begleitung von Gemeinden bei der Erarbeitung ihrer Ortsplanung, nach den drei Grundsätzen der Nachhaltigkeit, gehört zu unserem täglichen Handwerk.

Für diesen Auftrag werden in kurzer Zeit verschiedene Kompetenzen mit einer hohen Interdisziplinarität (Nutzungsplanung, Städtebau, Freiraum, Landwirtschaft etc.) verlangt, die wir dank unserem vielfältigen Team optimal abdecken können. Dies vereinfacht die Organisation und reduziert den Aufwand für Abklärungen auf ein Minimum. Sämtliche Arbeitsschritte werden von einem erfahrenen, konstanten, kleinen und somit effizienten Team erarbeitet, das themenbezogen intern die relevanten Fachpersonen bezieht.

Projektmanagement ist integraler Bestandteil all unserer Arbeiten, so dass die Auftraggeberschaft stets die Sicherheit hat, dass die Fäden zum richtigen Zeitpunkt gezogen werden und die richtigen Informationen zum richtigen Zeitpunkt vorhanden sind. Wir können Ihnen somit eine punktgenaue und sachgerechte Planung zusichern, die gleichzeitig zukunftsweisend, ehrgeizig und doch pragmatisch ist.



Barbara Wittmer



Thomas Frei



Kristina Noger



Lydia Gonthier

BARBARA WITTMER, PROJEKTLEITERIN & PARTNERIN plan:team

Dipl. Geografin & MAS Raumplanerin ETH/FSU/SIA, Jg. 1981 – Sie führt als Projektleiterin das gesamte Projekt. Sie ist an den Sitzungen anwesend und stellt die gesamte Koordination sicher. Barbara Wittmer arbeitet seit mehr als 15 Jahren beim plan:team und macht seither Ortsplanungen im Kanton Solothurn. Sie kennt sich daher mit den Abläufen, Fragestellungen, Verfahren im Kanton etc. bestens aus. Die Region kennt sie von vielen Projekte wie z.B. den OP Ober- und Niedergösgen, Trimbach, Walterswil, diversen Gestaltungsplänen sowie dem Projekt Raum & Mobilität Niederamt. Sie ist sich das Reden an Gemeindeversammlungen u.ä. gewöhnt.

THOMAS FREI, STV. PROJEKTLEITER

Dipl. Geograf & MAS Raumplaner ETH/FSU, Jg. 1977 – Er übernimmt die stellvertretende Projektleitung. Intern wirkt er als «Spiegel» aufgrund seines Knowhows in Gemeinden mit ähnlichen Herausforderungen. Im Bedarfsfall kann er Barbara Wittmer umgehend ersetzen.

KRISTINA NOGER, FACHLEITERIN FREIRAUM UND KLIMA

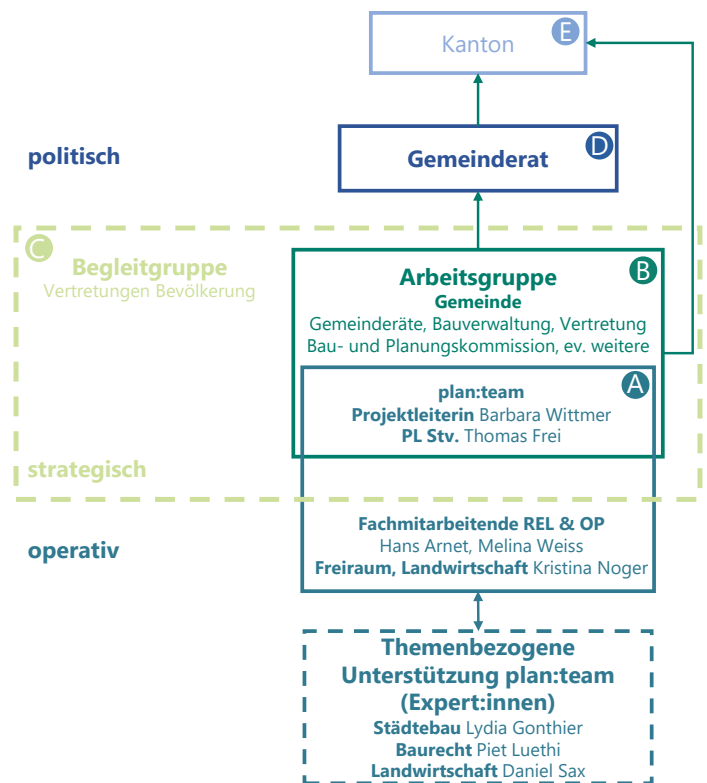
Dipl. Ing. Landschafts- & Freiraumplanung, Jg. 1977 – Sie ist unsere Spezialistin für sämtliche Fragestellungen der frei- und landschaftsgestalterischen Aufgabenbereiche sowie zur Landwirtschaft, Ökologie, Klima, Biodiversität, Vernetzung, Wald etc. Sie wird dann beigezogen, wenn es um Landwirtschaft, Umgebungsgestaltung, Klimaanpassung, Anforderungen an Arealentwicklungen etc. geht.

LYDIA GONTHIER, FACHLEITERIN STÄDTEBAU

Dipl. Architektin ETH, Jg. 1979 – Sie unterstützt uns bei Fragen rund um den Ortsbau, das regionale Ortsbild etc. Sie kennt die Herausforderungen aus der Perspektive der Städtebauerin und der Architektin. Dank ihrer Erfahrungen und Sichtweisen ziehen wir sie punktuell bei entsprechenden Fragestellungen mit ein.

PROJEKTORGANISATION

Eine Ortsplanung ist üblicherweise eine grosse zeitliche und thematische Herausforderung. Aus diesem Grund begleiten wir die Gemeinde eng und nehmen ihr so viel Arbeit ab wie möglich. Das heisst, dass wir alle Sitzungen und Planungsarbeiten gründlich vorbereiten werden. Die Gremien erhalten jeweils mit der nötigen Vorlaufzeit einen ausgereiften Entwurf, dank dem schnell in die Thematik eingetaucht werden kann. Wir übernehmen den Kontakt mit den kantonalen Ämtern für eine möglichst grosse Entlastung der Gemeinde. Auf Wunsch der Gemeinde können für Einzelthemen Arbeitsgruppen gebildet werden, um den Arbeitsumfang einzelner Personen zu reduzieren. Solche Arbeitsgruppen können auch spontan zusammengestellt werden und bedingen keiner organisatorischen Vorlaufzeit.



EXPERTINNEN UND EXPERTEN

Piet Luethi (Jg. 1967, lic. Iur, IIm (1996), Partner plan:team)

Er steht der Gemeinde bei Herausforderungen, baurechtlichen Fragestellungen sowie schwierigen Einspracheverhandlungen zur Verfügung.

Daniel Sax (Jg. 1978, dipl. Geograf (2004), Fachmitarbeiter)

Er wird beigezogen, wenn es um spezifische Fragestellungen in der Landwirtschaft, z.B. betreffend landwirtschaftliche Nutzflächen, Direktzahlungen, bäuerliches Bodenrecht und ökologische Ausgleichsflächen etc. geht.

FACHMITARBEITENDE

Hans Arnet (Jg. 1993, dipl. Geograf (2021))

Melina Weiss (Jg. 1992, dipl. Geografin (2022))

Hans Arnet und Melina Weiss erarbeiten gemeinsam mit der Projektleitung die OP. Hans Arnet kennt das Niederamt von der OP Obergösgen und dem Projekt Raum & Mobilität im Niederamt sowie auch privat bestens.

ERARBEITUNGSPROZESS

AUFGABEN PLANUNGSBÜRO UND ERGEBNISSE

Nummern 1-8 und die Mitwirkung mit dem Buchstaben M werden nachfolgend erläutert. Die Buchstaben A-E sind im Organigramm zu verorten.

I Räumliches Entwicklungleitbild (REL)

(Ca. 1. Q 24 - 3. Q 24)

- 1 **Startsitzung** und Projektkoordination mit Gemeinde
 - **Begehung** mit Fotodokumentation (inkl. Protokoll)
- 2 Sitzungen zur Vorbereitung der Startveranstaltung Gesamtbevölkerung
- 3 Grundlagenerarbeitung für die Startveranstaltung Gesamtbevölkerung
- M **Startveranstaltung mit der Gesamtbevölkerung**
 - Entwurf REL anhand der Startveranstaltung, Begehung, Sitzungen etc.
- 4 Überarbeitungsrounds des REL (inkl. Begleitgruppe)
 - Aufbereitung für den Gemeinderat und der Präsentation im Gemeinderat
- M **Mitwirkungsveranstaltung** und kt. Vernehmlassung
 - Sitzung mit Begleitgruppe zur Auswertung der Mitwirkung & Vernehmml.
 - Überarbeitung REL und Aufbereitung für den Gemeinderat
 - Teilnahme an GR-Sitzung zur Verabschiedung des REL
 - Verabschiedung REL an Gemeindeversammlung je nach Entscheid GR

II Erarbeitung Nutzungsplanung

(Ca. 3. Q 24 - 4. Q 25)

- 5 **Erarbeitung Zonenplan** inkl. 2 Überarbeitungsrounds (ÜR)
 - Sitzungen zum Zonenplan (Zonierungskonzept + Umsetzung ZP)
 - **Erarbeitung Zonenreglement** inkl. 2 ÜR und Sitzungen
 - **Erarbeitung Baureglement**, inkl. 1 ÜR und Sitzung
 - **Erarbeitung Erschliessungsplan**, inkl. 1 ÜR (Strassenklass., Baulinien)
 - Sitzung zum Erschliessungsplan (Erschliessungskonzept + Umsetzung EP)
- 6 **Erarbeitung der weiteren Grundlagen** (Fassungsvermögen etc.)
 - **Erster Entwurf Raumplanungsbericht**, inkl. 1 ÜR und Sitzung
 - Präsentation Ortsplanung im Gemeinderat
 - Verabschiedung durch GR zuhanden Mitwirkung und 1. Vorprüfung

III Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

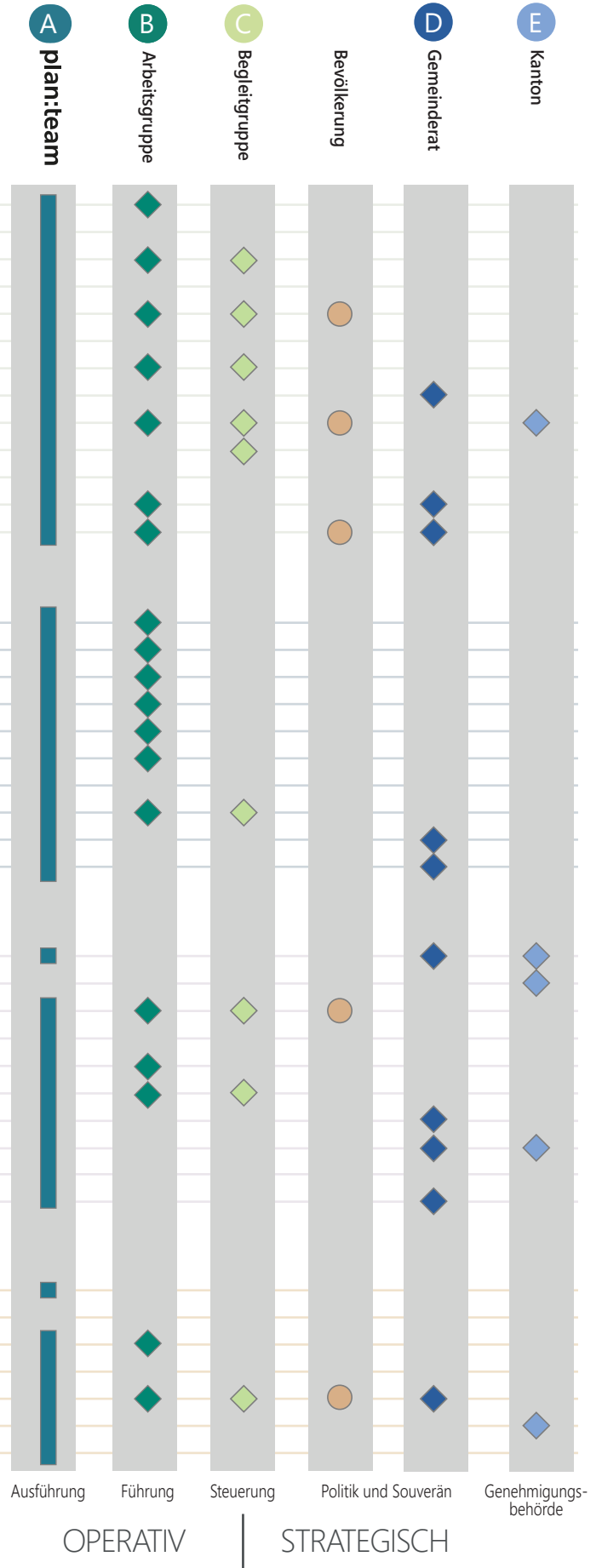
(Ab ca. 1 Q 26)

- 7 Einreichen der Unterlagen in die kantonale Vorprüfung
 - Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung (> 6 Monate)
- M **Durchführung Mitwirkung** (Gesamtbevölk. inkl. Vor- & Nachbereitung)
 - Tabellarische Zusammenstellung Ergebnisse Vorprüfung + Mitwirkung
 - Überarbeitung der Nutzungsplanung nach Vorprüfung + Mitwirkung
 - Sitzung mit der Arbeitsgruppe (ev. mit Begleitgruppe)
 - Präsentation überarbeitete Nutzungsplanung im GR
 - Verabschiedung und Einreichen GR zuhanden Schlusskontrolle ARP
 - Überarbeitung der Nutzungsplanung nach Schlusskontrolle
 - Verabschiedung im GR zuhanden öffentlicher Auflage

IV Öffentliche Auflage und Genehmigungsverfahren

(Ab Ende 26)

- 8 Vorbereitung öffentliche Auflage
 - Öffentliche Auflage (30 Tage)
 - Tabellarische Zusammenstellung der Einsprachen inkl. Antwortvorschlägen
 - Vorbereitung Einspracheverhandlung (PK & Delegation GR)
 - Gemeindeversammlung zur Verabschiedung des Baureglements
 - Einreichen der Unterlagen in regierungsrätliche Genehmigung
 - Fertigstellung und Abgabe GIS-Datensatz



OPERATIV

STRATEGISCH

STARTSITZUNG UND PROJEKTKOORDINATION MIT GEMEINDE

Bei der Startsitzung werden die Bedürfnisse der Gemeinde präzisiert, die Rollenverteilung gefestigt, die Art und Weise der Zusammenarbeit und das weitere Vorgehen (Termine, Zusammenstellung Begleitgruppe etc.) geklärt.

VORBEREITUNG STARTVERANSTALTUNG MIT BEVÖLKERUNG

Bei der Begehung mit der Begleitung werden die wichtigsten Orte, z.B. «Problemstellen», aus Sicht der Gemeinde (Innensicht) und des Planungsbüros (Aussensicht) eingebracht, gemeinsam diskutiert und als Grundlage für das REL verwendet.

GRUNDLAGENERARBEITUNG FÜR DIE STARTVERANSTALTUNG

Auf der Grundlage der Begehung und dem Austausch an den Sitzungen mit der Arbeitsgruppe und der Begleitgruppe sowie unserer qualitativen und quantitativen Orts- und Quartieranalyse (räumlich dargestellte Auswertungen im GIS), erstellen wir eine zielgerichtete, räumliche Analyse der Gemeinde. Sie ist in vier Themenbereiche zusammengefasst: 1) Siedlung & Sozialräume, 2) Freiraum, Landwirtschaft und Landschaft, 3) Energie, 4) Mobilität und bildet die Grundlage für die Startveranstaltung.

ERARBEITUNG REL

Ausgangspunkt für das Erarbeiten des REL sind die Analyse und die Rückmeldungen aus der Startveranstaltung. Das REL umfasst neben der räumlichen Analyse eine übergeordnete Handlungsstrategie für die gesamte Gemeinde (z.B. Siedlungsentwicklung nach innen, Mobilität) und vertieft ausgewählte Kerngebiete (siehe Auftragsverständnis). Das Ziel ist es, ein so konkretes REL zu erarbeiten, zu dem sich die Bevölkerung äussern kann und die Erkenntnisse ohne Zusatzabklärungen direkt in die Nutzungsplanung umgesetzt werden können. Nachdem alle Informationen aus der Startveranstaltung, der Begehung und dem Austausch mit der Arbeits- sowie Begleitgruppe eingeholt wurden, erstellt das plan:team einen ersten Entwurf vom REL. Dieser Entwurf wird durch zwei Überarbeitungsrunden geschärft und danach dem Gemeinderat präsentiert und für die Mitwirkung verabschiedet.

ERARBEITUNG NUTZUNGSPLANUNG MIT DER ARBEITSGRUPPE

Bereits während der kantonalen Vernehmlassung zum REL können wir die Erarbeitung der Nutzungsplanung (inkl. der technischen Grundlagen) beginnen und in der Arbeitsgruppe diskutieren. Wir begleiten die Gemeinde von einer höheren Flughöhe aus in das konkrete Instrument, wie z.B. vom Zonierungskonzept zur konkreten Umsetzung in einen Zonenplan. So kann schrittweise ein Konsens hergestellt werden, während sich die Überarbeitungsrunden am grundeigentümergebundenen Instrument reduzieren.

Üblicherweise wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung ebenfalls der Strassen- und Baulinienplan überarbeitet. Dieser datiert nicht nur aus dem Jahr 2002, was eine Überarbeitung rechtfertigen würde, sondern der Gewässerraum innerhalb der Bauzone wird im Kanton Solothurn i.d.R. mit Baulinien gesichert. Gegebenenfalls wird ebenfalls das Baureglement (2015) überarbeitet. Da diese beiden Planungsinstrumente nicht Bestandteil des Pflichtenhefts sind, werden sie als Option ausgewiesen.

MITWIRKUNG

Der Miteinbezug von Stakeholder:innen und der Bevölkerung hat bei unseren Projekten Priorität. Wir unterstützen den Vorschlag der Gemeinde, einer Start- und Mitwirkungsveranstaltung. An der **Startveranstaltung** wird nicht nur über den Prozess einer OP informiert, sondern auch an der räumlichen Strategie gearbeitet: Auf der Grundlage der räumlichen Analyse (siehe Punkt 3) sollen die Beteiligten pro Dorfteil Entwicklungsstrategien entwickeln. Die Diskussion kann im Stil einer Grossgruppenkonferenz (World-Café) durchgeführt werden, so dass die Teilnehmenden sich zu verschiedenen Themen äussern können. Wir machen gute Erfahrungen mit Dorfspaziergängen, an denen wir die Quartiere vorstellen und erst danach in der Turnhalle in die Arbeitsgruppen gehen. Das Gehörte kann so auch von Laien direkt in einen räumlichen Kontext gestellt werden. Die gewonnenen Informationen konsolidiert das plan:team in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe. Nach der Verabschiedung des REL im Gemeinderat wird die **Mitwirkungsveranstaltung** durchgeführt, an der ein Entwurf des REL präsentiert wird. Dort kann sich die Bevölkerung wiederum an einem World-Café zu den verschiedenen Themen und Quartieren äussern und anschliessend während rund 30 Tagen schriftlich dazu einbringen.

Die **Mitwirkung bei der Nutzungsplanung** kann im Kanton Solothurn frei gewählt werden. Die Mitwirkung kann entweder während der Vorprüfung oder der anschliessenden Schlussprüfung erfolgen, je nach inhaltlichen und politischen Fragestellungen. An der Mitwirkungsveranstaltung können dann, nach der Präsentation der Änderungen, an verschiedenen Tischen Fragen gestellt und Inputs gemacht werden.

ERARBEITUNG GRUNDLAGEN DER NUTZUNGSPLANUNG

Neben den Planungsinstrumenten sind folgende Arbeiten vorzunehmen:

- Fassungsvermögen mit rechtsgültigem und projiziertem Zonenplan gemäss Vorgabe ARP
- Schützenswerte / erhaltenswerte Objekte und Gebiete, werden vor Ort überprüft und im Zonenplan umgesetzt
- Überprüfen der Gestaltungspläne (ohne Anpassung GP)
- Umsetzung des Naturinventars in der Nutzungsplanung
- Raumbedarf der Fliessgewässer
- Umsetzung der Gefahrenkarte im Bau- und / oder Gesamtplan (ohne technische Abklärungen)
- Wald- und Heckenfeststellung (ohne Neuerhebung oder zusätzliche Pläne)

Nach dieser Erarbeitung entsteht ein erster Entwurf der Nutzungsplanung, welcher mit der Begleitgruppe in einem Workshop gespiegelt werden kann. Bei diesem Anlass wird der Begleitgruppe dargelegt, wie das REL über das Zonierungskonzept in die Nutzungsplanung grundeigentümergebunden umgesetzt wurde.

KANTONALE VORPRÜFUNG UND MITWIRKUNG, INKL. SCHLUSSPRÜFUNG DURCH DAS ARP

Das gesamte Dossier wird vom Amt für Raumplanung gesichtet und am Ende wird an einer Besprechung der Vorprüfungsbericht präsentiert. Mittlerweile findet häufig ein Übergabegespräch statt, an dem die wichtigsten Änderungen und Planungsinhalte dem ARP präsentiert werden (als Option offeriert). Wir gehen davon aus, dass wir aufgrund unserer grossen Erfahrung mit Ortsplanungen im Kanton Solothurn keine zweite Vorprüfung mehr durchführen müssen, sondern dass eine Schlusskontrolle ausreicht. Dies bedeutet, dass nur die Umsetzung der angepassten Inhalte kontrolliert wird und nicht abermals das gesamte Dossier.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND BESCHLUSS GEMEINDERAT

Im Gegensatz zur Mitwirkung, die formell frei ist, ist das Einhalten des Verfahrens ab der öffentlichen Auflage wichtig. Die überarbeitete Ortsplanung wird durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet und während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Danach werden die Einspracheverhandlungen mit einer Delegation des Gemeinderats und der Arbeitsgruppe durchgeführt. Anschliessend wird die Nutzungsplanung durch den Gemeinderat (mit der gleichzeitigen Abweisung der noch bestehenden Einsprachen) beschlossen. Das Reglement zum Planungsausgleich und ggf. das Baureglement sind von der Gemeindeversammlung zu beschliessen. Danach wird die revidierte Ortsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung unterbreitet.