

Amt für Raumplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp.so.ch

Sacha Peter

Amtschef / Kantonsplaner
Telefon 032 627 25 60
sacha.peter@bd.so.ch

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Lommiswil
Kirchackerweg 1
4514 Lommiswil

30. August 2021 SP

Lommiswil: Vorprüfung Ortsplanungsrevision

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Tillessen

In der Beilage finden Sie den definitiven Vorprüfungsbericht. Sollten sich Ihrerseits weitere Fragen ergeben, können Sie sich gerne an die zuständige Kreisplanerin Christina Hürzeler wenden (Tel. 032 627 25 33).

Für die weitere Bearbeitung der Ortsplanung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Mit freundlichen Grüssen



Sacha Peter
Amtschef / Kantonsplaner

- Kopie (inkl. Beilage) an:
- BSB + Partner AG, Thomas Schneitter, von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 - Amt für Verkehr und Tiefbau
 - Amt für Umwelt
 - Amt für Landwirtschaft
 - Amt für Wald, Jagd und Fischerei
 - Amt für Denkmalpflege und Archäologie
 - Amt für Raumplanung (MS, sct, Sch).
- Beilage:
- Vorprüfungsbericht

Einwohnergemeinde Lommiswil Gesamtrevision der Ortsplanung

Vorprüfungsbericht

30. August 2021

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG.....	5
	ALLGEMEINE WÜRDIGUNG	5
	EIDGENÖSSISCHES RAUMPLANUNGSGESETZ RPG	5
	KANTONALER RICHTPLAN	6
	PLANUNGSAusGLEICHs-GESETZ (PAG)	6
	RÄUMLICHES LEITBILD	6
	INFORMATION, MITWIRKUNG, ABSTIMMUNG MIT DEN NACHBARGEMEINDEN	7
	DIGITALISIERUNG DER ORTSPLANUNG	7
B	ORTSPLANUNGSREVISION	8
	1. AUSGANGSLAGE	8
	2. SIEDLUNG	9
	3. VERKEHR	17
	4. UMWELT	18
	5. LANDWIRTSCHAFT	23
	6. WALD	24
	7. PLANUNGSINSTRUMENTE	25
	8. WEITERES VORGEHEN	31

Eingereichte Unterlagen

Die Einwohnergemeinde Lommiswil hat am 24. November 2020 bei uns im Amt für Raumplanung folgende Unterlagen zur Vorprüfung kommentiert übergeben:

Genehmigungsinhalt:

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:4'000
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Nord resp. Süd 1:1'000
- Zonenreglement

Das Baureglement, welches ebenfalls Genehmigungsinhalt ist, folgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 20. November 2020
- Räumliches Leitbild Lommiswil (2018)
- Bauentwicklung 2001 – bis Mai 2019 1:3'000
- Baulandreserven vor Ortsplanungsrevision (Mai 2019) 1:3'000
- Baulandreserven nach Ortsplanungsrevision (Mai 2019) 1:3'000
- Plan der Änderungen 1:2'000
- Landwirtschaftspicasso 2020
- Inventar der Fruchtfolgeflächen, Plan der Änderungen 1:4'000
- Quartieranalyse Lommiswil (ssm architekten ag, Solothurn, 2020)
- Analyseplan Siedlungsentwicklung nach innen 1:2'000
- Ausbaugrad Siedlungsentwicklung nach innen 1:2'000
- Mobilitätsplan 1:2'000
- Naturinventar und -konzept (Plan 1:4'000 und Bericht)
- Lommiswil_Planung Zentrum (Flury und Rudolph Architekten AG, Solothurn, 2020)

Vorbemerkungen

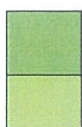
Mit Brief vom 4. Dezember 2020 haben wir Ihnen den Empfang des Dossiers und unter dem Vorbehalt der nun vorliegenden Detailprüfung auch dessen Vollständigkeit bestätigt. In diesem Schreiben haben wir zudem die wichtigsten Inhalte des Übergabegesprächs festgehalten.

Die Gemeinde hat ein Planungsausgleichsreglement erstellt und dem Kanton zur Vorprüfung zukommen lassen. Der Vorprüfungsbericht wurde der Gemeinde am 4. Mai 2021 zugestellt. Der Gemeinderat hat den Entwurf des PAR am 20.05.2021 zu Händen der Gemeindeversammlung vom 14.06.2021 verabschiedet. Die Gemeindeversammlung hat am 14.6.2021 beschlossen, dass das PAR in einzelnen Punkten überarbeitet werden soll.

Im nachfolgenden Vorprüfungsbericht werden nur Themen und Aspekte abgebildet, welche für die weitere Bearbeitung oder Überarbeitung relevant sind. Abgegebene Dokumente, welche im Vorprüfungsbericht keine Erwähnung finden, sind dennoch im Vorprüfungsprozess beurteilt worden und fliessen in die Gesamtwürdigung ein.

Vorprüfung Ortsplanung Lommiswil: Planungswegweiser ARP

Allgemein	Einbettung der Ortsplanung in den Kontext vollständig.	Gesamtbetrachtung (räumlich, thematisch) gewährleistet.	Verfahren und Terminplanung realistisch eingeschätzt, Mitwirkung nach der Vorprüfung.
	Genehmigungsunterlagen vollständig; Wenige Ergänzungen nötig; bspw. kant. Strassenbaulinien, PAR.	Digitalisierung Nutzungsplandaten; bereits vorgängig zur OPR erledigt.	Quartieranalyse und Zentrumsstudie; gute Grundlagen, Erkenntnisse fliessen weitgehend ein.
Siedlung	Verdichtungsmassnahmen in einigen Teilen plausibel.	Umgang mit MFH-Thematik nicht zweckmässig geregelt. Umgang mit grossen unbebauten Bauzonen überarbeiten. 3 Geschosse in Zentrumzone zulassen.	Umzonen Reservezonen in Landwirtschaftszone.
	Angedachte Zentrumszone fördert Siedlungsqualität, Umsetzung in Zonenreglement muss überprüft werden.	Siedlungsränder / Freiräume in Siedlung: Hostetten konsequent fördern.	Weitere vorgesehene Umzonungen weitgehend nachvollziehbar.
Landschaft	Landwirtschaft nur von untergeordneter Bedeutung, kein Überarbeitungsbedarf.	Wald Neuer Waldfeststellungsplan notwendig.	Naturinventar Kleinere Anpassungen.
	Ökologische Aufwertung Wildtierkorridor in Zonenreglement verbindlicher regeln.		
Verkehr	Fuss- und Veloverkehr kein Überarbeitungsbedarf.	Motorisierter Individualverkehr Gestaltung Zentrumszone: bei Ausarbeitung BGK das AVT einbeziehen.	Öffentlicher Verkehr Gestaltung Zentrumszone: bei Ausarbeitung BGK das AVT einbeziehen.
Umwelt	Naturgefahren wenig Überarbeitungsbedarf.	Lärm keine Bemerkungen.	Belastete Standorte keine Bemerkungen.
	Energie Empfehlungen der Energiefachstelle zur besseren Berücksichtigung des Themas im Zonenreglement		
Instrumente	Raumplanungsbericht Wenige Anpassungen, insb. MFH-Thematik.	Zonenreglement § 19 'Wohnzone, 2-geschossig' beinhaltet nicht zweckmässige Bestimmungen; weitere diverse Anpassungsvorschläge;	Gesamtplan / Zonenplan kleinere Anpassungen.
	Erschliessungspläne wenige Korrekturen.	Baureglement noch ausstehend, kein Genehmigungsvorbehalt	Planungsausgleichsreglement Nach Gemeindeversammlung vom 14.6. 2021 ist PAR in Überarbeitung.



recht- und zweckmässig

recht- und zweckmässig mit redaktionellen Anpassungen



Optimierungsbedarf / Empfehlungen

Genehmigungsvorbehalt

A EINLEITUNG

Allgemeine Würdigung

Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR) bringt die Einwohnergemeinde Lommiswil ihre planerischen Grundlagen gestützt auf die übergeordneten gesetzlichen Vorgaben sowie das räumliche Leitbild auf den neusten Stand. Aus den umfangreichen Unterlagen wird deutlich, dass die Gemeinde mit dem begleitenden Planungsbüro einen intensiven Planungsprozess durchlaufen hat. Die Unterlagen sind vollständig und auch formal sehr gut erarbeitet.

Aus Sicht Kanton weist die Planung insbesondere mit der Quartieranalyse und der Zentrumsstudie ausserordentlich gute Grundlagen auf. Aus dem Raumplanungsbericht wird ersichtlich, dass sich die Gemeinde mit diesen Grundlagen auseinandergesetzt hat. Wie die wichtigen Elemente der Zentrumsstudie genau in die nachgelagerte Planung einfliessen sollen wird momentan noch abgeklärt. Lommiswil ist damit auf gutem Weg, ein Schlüsselanliegen des räumlichen Leitbilds umzusetzen. Ebenso ist die Überarbeitung des Naturkonzepts zu begrüssen.

Wir sehen in der vorliegenden Planung noch Potential, die Siedlungsentwicklung nach innen etwas konsequenter umzusetzen, ohne dabei die Qualitäten von Lommiswil als ausserordentlich attraktiver Wohngemeinde zu gefährden. Insbesondere den vorgeschlagenen Umgang mit der Thematik der Mehrfamilienhäuser und den grossen, unüberbauten Parzellen beurteilen wir kritisch. Ebenso empfehlen wir eine verbindlichere Förderung von wichtigen Naturqualitäten in Lommiswil: einerseits könnte die gezielte Erweiterung der ortstypischen Hostetten viel zum Orts- und Landschaftsbild sowie zur Freiraumqualität in der Siedlung beitragen. Andererseits hat Lommiswil eine Verantwortung im Bereich des nationalen Wildtierkorridors, wo ökologische Aufwertungen die eingeschränkte Funktionalität des Korridors markant verbessern könnten.

Eidgenössisches Raumplanungsgesetz RPG

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Dieses ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft. Der Kanton Solothurn hat seinen Richtplan an die neuen gesetzlichen Anforderungen angepasst.

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

Bezüglich der Beurteilung der Bauzonengrösse steht insbesondere Art. 15 Abs. 4 RPG im Vordergrund. Demnach kann Land neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- es sich für die Überbauung eignet (lit. a);
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird (lit. b);
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird (lit. c);
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist (lit. d); und
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden (lit. e).

Gemäss Art. 47 RPV erstattet die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt (vorliegend die Einwohnergemeinde Lommiswil) der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber, wie die Nutzungspläne

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,

- die Anregungen aus der Bevölkerung,
- die Sachpläne und Konzepte des Bundes und
- den Richtplan berücksichtigen,
- wie die Nutzungsreserven mobilisiert werden und
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung tragen.

Kantonaler Richtplan

Die neuen gesetzlichen Anforderungen sowie die Ergebnisse der Behördenanhörung des Richtplanelntwurfs 11/2012 haben dazu geführt, dass das Bau- und Justizdepartement eine Siedlungsstrategie als Grundlage für die Überarbeitung des Richtplans erarbeitet hat. Mit der Siedlungsstrategie wird die Bauzonengrösse der Gemeinden eingeschätzt und der Handlungsbedarf der Gemeinden für die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen.

Im Richtplan wird das bestehende Siedlungsgebiet in seiner Grösse festgesetzt. Es dient der mittelfristigen baulichen Entwicklung von 20 bis 25 Jahren. Aufgrund unserer Grundlagen und Berechnungen reicht die vorhandene Bauzone im Kanton Solothurn für die nächsten 15 Jahre aus. Daher ist grundsätzlich keine weitere Ausdehnung der Bauzone mehr zulässig. Bestehende Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zum Siedlungsgebiet und zur Siedlungsqualität zu berücksichtigen und umzusetzen. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die vorliegende Ortsplanung allen Anforderungen gerecht wird.

Der Regierungsrat hat den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 beschlossen (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat hat ihn am 24. Oktober 2018 genehmigt. Damit ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich.

Planungsausgleichs-Gesetz (PAG)

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz (PAG, BGS 711.18) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Lommiswil ist daran, ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) zu erlassen: der Gemeinderat von Lommiswil hat den Entwurf des PAR am 20.05.2021 zu Händen der Gemeindeversammlung vom 14.06.2021 verabschiedet. Die Gemeindeversammlung hat am 14.6.2021 beschlossen, dass das PAR in einzelnen Punkten überarbeitet werden soll.

Räumliches Leitbild

Mit Brief vom 6. Juli 2018 haben wir uns zum räumliche Leitbild (rLB) von Lommiswil geäußert. Zum Zeitpunkt dieser Beurteilungen war das revidierte RPG bereits in Kraft. Der kantonale Richtplan befand sich in der Überarbeitung.

Wir haben damals bei der Prüfung des rLB u.a. festgehalten, dass:

- die heutige Ausgangslage inkl. der vergangen Entwicklung gut analysiert und umfassend dargelegt wurde. Ein Potential wurde aber betreffend Interpretation der Analyse und Ableitung der entsprechenden Entwicklungsziele geortet.
- im agglomerationsgeprägten Raum das Augenmerk darauf liegen muss, die Siedlungsqualität zu verbessern und eine Siedlungsverdichtung anzustreben. Dazu sollen Gebiete identifiziert werden, welche sich dafür eignen.
- konkretisiert werden soll, welche Freiflächen innerhalb des Siedlungsgebiets wie zu erhalten sind und wie die Siedlungsränder gestaltet und gesichert werden.
- Natur und Landschaft im Nicht-Siedlungsgebiet und insbesondere im Abschnitt des nationalen Wildtierkorridors auf Lommiswiler Gemeindegebiet aufgewertet werden können und wie dies umgesetzt werden könnte.

Im Oktober 2018 fand eine konstruktive Bereinigungssitzung zum rLB zwischen Gemeinde und Kanton statt, worauf einige Anpassungen vorgenommen wurden. Das definitive rLB wurde im Dezember 2018 durch die Gemeindeversammlung Lommiswil verabschiedet.

Information, Mitwirkung, Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Die Mitwirkung ist gemäss Raumplanungsbericht (RPB) nach der kantonalen Vorprüfung vorgesehen. Positiv hervorzuheben ist die Absicht der Gemeinde, das Dossier der OPR während der öffentlichen Mitwirkung den Nachbargemeinden zu unterbreiten. Die Bevölkerung wurde bereits bei der Erarbeitung des rLB einbezogen.

Digitalisierung der Ortsplanung

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG, BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147, s. auch unter www.arp.so.ch).

Die Gemeinde Lommiswil ist diesem Gesetzesauftrag nach GeoIG bereits vorgängig zur OPR nachgekommen, die Nutzungszonendaten zur rechtsgültigen Situation liegen bereits im kantonalen Datenmodell vor. Wichtig wird sein, dass mit der Einreichung der Ortsplanung zur Genehmigung auch die entsprechend überarbeiteten digitalen Nutzungsplandaten gemäss Datenmodell eingereicht werden.

B ORTSPLANUNGSREVISION

1. Ausgangslage

1.1 Letzte Ortsplanungsrevision

Nach § 10 Planungs- und Baugesetz (PBG) sind Nutzungspläne in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die letzte Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Lommiswil wurde mit RRB Nr. 2463 vom 10. Dezember 2001 genehmigt. Die letzte Gesamtüberprüfung liegt somit fast 20 Jahre zurück. Auf Grund des Alters der rechtskräftigen Ortsplanung ist eine gesamthafte Überarbeitung angezeigt.

1.2 Raumkonzept und Agglomerationsprogramm





Im Raumkonzept Kanton Solothurn, welches die Grundlage für die räumlichen Planungen im Kanton Solothurn bildet, ist Lommiswil dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen. Der agglomerationsgeprägte Raum grenzt an den urbanen Raum an. Er hat im Kanton Solothurn teilweise bereits ländlichen Charakter. Die Nutzungen sind grundsätzlich durchmischt, der Fokus liegt aber stärker beim Wohnen als beim Arbeiten. Die Verkehrserschliessung ist gut. Angesichts der guten Erreichbarkeit und der Zentrumsnähe sind Siedlungsverdichtungen oder -erweiterungen nach innen anzustreben und auf Standorte mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu lenken. Der Erhöhung und Förderung der Siedlungsqualität kommt im agglomerationsgeprägten Raum besondere Bedeutung zu. Klare Siedlungsgrenzen sollen die Identität und räumliche Qualität erhöhen. Bestehende Freiräume sind vor Überbauung zu schützen und aufzuwerten.

Lommiswil ist eine beitragsberechtignte Gemeinde des Agglomerationsprogramms (AP) Solothurn. Im AP der 4. Generation wird Lommiswil den Gebieten ausserhalb der Kernräume zugeordnet. Dazu gehören Gemeinden im ländlichen Raum (abseits der Hauptverkehrsachsen) und Wohngebiete ausserhalb der Ortszentren. Dies sind Wohngebiete mit funktionierenden Infrastrukturen, ortsverträglichem Durchgangsverkehr, durchgrüntem Aussenräumen und attraktiven Siedlungsrandern. Das AP beinhaltet keine konkreten Massnahmen in der Gemeinde Lommiswil.

Im AP der 3. Generation wurde für Lommiswil folgende Massnahme vorgesehen:
MIV 303: Flächendeckende Verkehrsberuhigung auf Gemeindestrassen, Bereich Schulhausstrasse: Tempo 30-Zone (Priorität A).

1.3 Kantonale Siedlungsstrategie und Baulandreserven

Die kantonale Siedlungsstrategie (2020) schätzt Lommiswil wie folgt ein:

Wohn-, Misch-, Zentrumszone unbebaut/bebaut:		Der Anteil unbebauter WMZ ist gering.
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Dichte:		Die Dichte ist unterdurchschnittlich.
Wohn-, Misch-, Zentrumszone Bauzonenbedarf:		Die Bauzone ist eher zu gross.
Arbeitszone unbebaut/bebaut:		Der Anteil unbebauter AZ ist hoch.
Arbeitszone Dichte:		Keine Berechnung

Die Einschätzung des Anteils der unbebauten WMZ hat sich seit 2014 verändert. Damals wurde der Anteil als mittel eingestuft. Die rege Bautätigkeit der letzten Jahre hat zu einer Verringerung der unüberbauten Bauzonen geführt. Festzuhalten ist, dass es sich hier um eine erste grobe kantonale Einschätzung der Gemeinde handelt, die im Prozess der OPR genauer zu betrachten ist.

1.4 Bevölkerungsentwicklung, -prognose und -ziel

In Lommiswil leben 1'590 Personen (31.12.2020). Die Bevölkerungsentwicklung seit 2001 schätzen wir etwas anders ein als im RPB S. 40 dargestellt: zwischen 2001 und 2014 pendelte die Zahl der Einwoh-

nerInnen um 1'445, seit 2014 ist eine stetige Bevölkerungszunahme um jährlich über 1% zu verzeichnen. Die Bevölkerung ist somit erst in den letzten sieben Jahren, dann aber relativ stark, gewachsen.

Das mittlere Szenario der mit RRB Nr. 2017/518 als verbindliche Grundlage festgelegten kantonalen Bevölkerungsprognose geht bis 2025 von einem weiteren, wenn auch sehr geringen, Bevölkerungswachstum aus. Ausgehend von 1'440 Personen im Jahr 2014 werden für 2025 1'444 EinwohnerInnen prognostiziert, bis 2030 sinkt ihre Zahl auf 1'441 und 2035 auf 1'420. Die aktuelle Bevölkerungszahl von Lommiswil (1'590) liegt dabei knapp 10% über dem für 2020 prognostizierten Wert (1'444).

Gemäss rLB von 2018 wird ein moderates Bevölkerungswachstum angestrebt. Der Gemeinderat hat entschieden, für die Bevölkerung 2035 auf einen Bereich von 1'600 – 1'650 EinwohnerInnen abzustellen. Das bedeutet ein Wachstum von maximal 0.42% pro Jahr. Dieses Wachstum entspricht ungefähr der hohen kantonalen Bevölkerungsprognose 2018. Die Gemeinde begründet die Wahl der hohen Wachstumsprognose mit der Attraktivität als Wohnstandort sowie bereits geplanten Neubauten. Angesichts des starken Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren ist es nachvollziehbar, dass die Gemeinde sich auf die hohe Wachstumsprognose stützt.

2. Siedlung

2.1 Siedlungsentwicklung nach innen: bebaute Bauzonen

Anlässlich der Übergabe des Dossiers am 24. November 2020 hat die Gemeinde dargelegt, dass die Ortskernentwicklung ein Schlüsselthema der Ortsplanung sein wird. Das ARP äusserte das Anliegen, dass sich die Gemeinde die nötige Zeit einräumt, die wichtigen Diskussionen vertieft und breit zu führen und auch die Bevölkerung entsprechend abzuholen.

Im kantonalen Richtplan wurden folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.16

Die Gemeinden ermitteln in der Ortsplanung die Verdichtungspotenziale in den bebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen und weisen die entsprechenden Massnahmen aus.

S-1.2.1

Die Gemeinden bezeichnen ausgewählte Gebiete für die Siedlungsentwicklung nach innen. Dabei achten sie auf die gewachsenen Strukturen, deren Identität und Charakter.

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte, Nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Räumliches Leitbild

Lommiswil strebt ein moderates Wachstum und eine sanfte innere Verdichtung an. Verdichtungspotenziale im bebauten Bereich werden im rLB nicht genannt. Jedoch wird die Entwicklung eines Dorfkerns als zentral erachtet. Im Weiteren sollen die Bauernhäuser, die den ländlichen Charakter des Dorfes prägen, erhalten werden. Wo sinnvoll und nicht mehr landwirtschaftlich genutzt, sollen sie

auch umgenutzt werden. Ebenso werden die landwirtschaftlich genutzten Flächen und die öffentlichen Freiflächen (Sportanlagen, Spielplätze) innerhalb des Siedlungsgebietes als wertvoll und erhaltenswert bezeichnet.

Quartieranalyse

Als Grundlage für die OPR wurde eine flächendeckende Quartieranalyse (QA) durchgeführt (ssm architekten ag, Februar 2020). Sie wurde aus unserer Sicht sehr sorgfältig erarbeitet. Sie liefert gute Hinweise für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung in Lommiswil. Sie gliedert die Gemeinde nachvollziehbar in 9 Quartiere und ortet die grössten Verdichtungsmöglichkeiten in den Quartieren 'Dorf Zentrum', 'Dorf Süd' und 'Dorf Nord'. Daneben stellen die AutorInnen praktisch in allen Quartieren Potential fest, (Einfamilienhaus-) Bauten zu erneuern und auf die aktuellen Wohnbedürfnisse auszurichten. Im Kapitel 7.3 RPB hat sich die Planungsbehörde detailliert mit den Empfehlungen der QA auseinandergesetzt.

Zentrumsstudie

Eine weitere wertvolle Basis für diese OPR bildet die Zentrumsstudie (FLURY UND RUDOLF Architekten AG, September 2020). Der Autor schlägt einen einheitlich gestalteten öffentlichen Raum entlang des Kirchwegs und entlang eines Abschnitts der Hauptstrasse vor. Im Perimeter der Zentrumszone werden 2-3 geschossige Bauten (teilweise Ersatzbauten) vorgeschlagen, in welchen auch verschiedene Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind. Ebenso soll Wohnraum für ältere Menschen geschaffen werden. Um den eigentlichen Dorfplatz weitgehend verkehrsfrei zu gestalten, soll am Rand der Zentrumszone eine Einstellhalle erstellt und die Bushaltestelle verschoben werden. Es wird eine Etappierung der Umsetzung vorgeschlagen. Der Autor empfiehlt ein aktives Engagement der Gemeinde mit Investitionen in Liegenschaften und Landerwerb für den Dorfplatz. Damit würde sie in der Koordination der beteiligten Akteure eine aktive Rolle einnehmen und den Prozess wesentlich mitgestalten können. Im RPB ist festgehalten, dass die Erkenntnisse der Studie weitgehend Eingang in die OPR gefunden haben.

Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde legt dar, dass die Grundlagen zur Siedlungsentwicklung von Lommiswil intensiv diskutiert wurden. Klar ist, dass es in Lommiswil die klassischen Einfamilienhausquartiere mit einer relativ geringen baulichen Dichte auch weiterhin geben wird. Verdichtung soll dort unterstützt werden, wo es raumplanerisch Sinn macht und ein Zielbeitrag an die Innenentwicklung geleistet werden kann sowie für das Ortsbild der Gemeinde erwünscht ist. Die wichtigsten Massnahmen betreffend Verdichtung im Bestand sind gemäss Kapitel 16.6 des RPB folgende:

- In der W2 werden 1-geschossige Hauptbauten ausgeschlossen.
- Mit der Festsetzung der Überbauungsziffern von 30% in der Wohnzone 2-geschossig bzw. 35% in der Kernzone wird das Nutzungsmass gegenüber der bisherigen Ausnutzungsziffer tendenziell etwas erhöht.
- Anreize und Möglichkeiten zur Nachverdichtung werden mit den neuen Bestimmungen 'Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan' ermöglicht, z.B. bei der Erweiterung um zusätzliche Wohneinheiten oder bei der Überbauung von Parzellen kleiner 500 m² (Boni von max. 10%).
- In der Zentrumszone wird explizit eine dichte, qualitativ hochstehende Bauweise gefordert.

Lommiswil weist sowohl baulich als auch bevölkerungsmässig eine geringe Dichte auf. Gemäss Analyseplan zur Siedlungsentwicklung nach innen weisen etwa 70% des bebauten Gebietes eine geringe bis sehr geringe Bevölkerungsdichte auf (Vergleich mit Solldichte ARP in Abhängigkeit zur Bauzone). Die Überbauungsziffer gemäss Zonierung beträgt praktisch auf dem gesamten bebauten Gebiet maximal 25% und der Ausbaugrad erreicht nur in wenigen Zonen mehr als 60%. Die ersten drei der oben erwähnten, flächig wirkenden Massnahmen erachten wir daher als sinnvoll und zweckdienlich, damit eine angemessene Verdichtung im Bestand ermöglicht werden kann. Der Nutzungsbonus bei der Erstellung einer Einliegerwohnung ist zu begrüssen. Dies kann einen Generationenwechsel in Einfamilienhäusern (EFH) erleichtern und somit die Nutzungsdichte erhöhen.

Mit der vierten oben erwähnten Massnahme soll spezifisch im Quartier 'Dorf Zentrum' eine dichte, qualitätsvolle Bauweise zugelassen werden. Die Schaffung einer Zentrumszone und die entsprechende

Umzonung von der Kern- zur Zentrumszone ist sicherlich richtig. Im RPB wird jedoch nicht erläutert, warum für diese Zone nur 2-geschossige und nicht 3-geschossige Bauten zugelassen werden sollen, wie in der Zentrumsstudie vorgeschlagen wird (S.20). Auf GB Nr. 541 wären beispielsweise 3 Geschosse gut vorstellbar, auch auf Grund der topographischen Voraussetzungen. Wir sind der Meinung, dass die Zonenvorschriften der Zentrumszone entsprechend angepasst werden sollten. Die etwas höhere Dichte würde so zur Gestaltung eines erkennbaren Zentrums und einer belebteren Situation beitragen. Da in der Zentrumszone standortgerecht auch Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Läden angesiedelt werden sollen, kann mit der Möglichkeit eines weiteren Geschosses das Angebot an Wohnraum etwas ausgedehnt werden.

Im Weiteren unterstützen wir die in der Zentrumsstudie geäußerte Ansicht, dass ein aktives Engagement der Gemeinde (bspw. Investitionen in Liegenschaften und Landerwerb) in der Zentrumszone wichtig wäre. Dies auch im Hinblick auf das Thema des altersgerechten Wohnens. Ein entsprechendes Angebot in der Zentrumszone könnte einen Generationenwechsel in EFH erleichtern.

Wie die wichtigen Elemente der Zentrumsstudie genau in die nachgelagerte Planung einfließen sollen wird momentan noch abgeklärt. Der Kanton unterstützt die Gemeinde bei diesen Abklärungen.

Aus dem Zonenreglement § 19 Wohnzone, 2-geschossig Abs. 3 Bauweise geht hervor, dass die Gemeinde künftig generell Mehrfamilienhäuser (MFH) in der W2 ausschliessen möchte. Dies beurteilen wir kritisch. Im RPB sind zudem keine Erläuterungen zu dieser Massnahme zu finden, was uns angesichts der einschneidenden Konsequenzen dieser Regelung nicht adäquat erscheint. Im Gegenzug definiert Lommiswil neu 'Gebiete mit besonderen Bestimmungen', in welchen MFH zulässig sind. Konkret werden folgende Bereiche bezeichnet:

- Quartier 'Dorf Nord': Korridor mit Breite von je 40 m rechts und links der Dorfstrasse, zwischen Erlenweg und Schauenburgstrasse;
- Quartier 'Neubünten': Parzelle GB Nr. 43 (die Parzelle ist bereits mit zwei MFH überbaut).

Erstens stellen wir fest, dass diese Gebiete restriktiv ausgeschieden wurden. Es ist nicht nachvollziehbar, warum bspw. auf den Parzellen 48 und 49 nicht auch MFH erstellt werden könnten. Zweitens lässt die unverbindliche Formulierung, dass MFH zulässig sind, völlig offen, ob dann auch wirklich MFH realisiert würden.

Die von der Gemeinde Lommiswil vorgeschlagenen Regelungen bedeuten faktisch, dass in Lommiswil künftig nur noch an sehr wenigen Orten neue MFH gebaut werden könnten. Dies beurteilen wir als nicht zweckdienlich, da dies die Siedlungsentwicklung nach innen beeinträchtigt und nicht der Anforderung an einen haushälterischen Umgang mit Bauland entspricht.

Wir beantragen, die Bestimmungen zur Thematik der MFH weniger restriktiv zu formulieren und die Überlegungen dazu im RPB zu erläutern. Wir empfehlen, die Eignung von Gebieten in der W2-Zone für Geschosswohnungsbau differenziert zu überprüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Geschosswohnungsbau nicht mit 'Blöcken' gleichgestellt werden muss. Es gibt Möglichkeiten, Geschosswohnungsbau gut in eine Einfamilienhaus-Nachbarschaft zu integrieren, wie beispielsweise die Entwicklung 'Mühlacker' in Bellach zeigt.

Weitere Zonenänderungen

- Gebiet 'ehemaliger' LAGRAS / Coop (GB Nr. 49): Es wird eine Umzonung von der Kernzone in die W2 vorgeschlagen. Die Parzelle unterliegt zusammen mit der grossen, unbebauten Parzelle GB Nr. 48 einer Gestaltungsplanpflicht. Wir teilen die Einschätzung, dass für GB Nr. 49 die Kernzone nicht die richtige Zonierung ist. Gemäss QA liegt das Gebiet direkt an der Eingangspforte zum Quartier 'Zentrum Dorf'. Es würde sich für eine relativ dichte Bebauung eignen. Daher sind MFH hier zuzulassen, und W2 wäre nicht die richtige Zonierung (auch für GB Nr. 48 nicht), falls keine MFH in der W2 erstellt werden dürften.
- Zur Gestaltungsplanpflicht generell ist zusätzlich Folgendes anzumerken: im Zonenreglement § 4 Gestaltungspläne, Abs. 4 Zulässige Abweichungen (Boni) werden unter Bst. b und c Boni auf der Geschoszahl untersagt. Wir sind der Meinung, dass sich die Gemeinde hier den Spiel-

raum für mögliche, sinnvolle und gut gestaltete Innenentwicklungen zu sehr einschränkt. Diese Bestimmungen sind aus unserer Sicht zu streichen.

Die folgenden Umzonungen sind nachvollziehbar und ausdrücklich zu begrüssen:

- Alemannenweg: Umzonung von 8 Parzellen aus der W2R in die W2.
- Spickel Hasenmatt-/Schützenmattstrasse: Umzonung von 4 Parzellen von W2R in W2.
- Sonnenrainweg Nord: Eine Parzelle und zwei Teilparzellen werden von W2 in W2F umgezont, um die Fernsicht der nördlich liegenden EFH zu sichern.
- Schaffung Spezialzone Terrassensiedlung: Umzonung von GB Nr. 437, 497 um 1077 die weitere Bebauung am Erscheinungsbild der bestehenden Terrassenbauten orientieren.

Im Weiteren plant die Gemeinde beim Föhrenweg auf GB Nr. 599 (in Privatbesitz) eine Umzonung von öffentlichem Strassenareal in die W2. Die Umzonung in eine W2 scheint uns nicht eine korrekte Lösung, da die Parzelle nicht bebaut werden kann. Wie im RPB festgehalten, muss die Parzelle als Strasse genutzt werden, damit die dahinterliegenden Parzellen erschlossen werden können. Eine Umzonung in eine Verkehrszone oder der Erwerb durch die Gemeinde als öffentliches Strassenareal würden der Realität besser gerecht.

Siedlungsqualität

Wir sind überzeugt, dass eine konsequente Umsetzung der Zentrumsstudie die Siedlungsqualität positiv beeinflussen und wesentlich zu einem lebendigeren Ortskern beitragen wird. Wie diese Umsetzung genau geregelt werden soll ist noch Gegenstand weiterer Abklärungen. Unabhängig davon gibt es aus Sicht des Kantons noch folgende Hinweise zur Gestaltung des Dorfzentrums:

- Es ist nachvollziehbar, dass ein raumwirksamer Ersatz für das Gebäude der Käsereigenossenschaft (heute Volg) als westlicher Abschluss des Raumes wichtig und richtig ist.
- Unklar bleiben die Absichten auf GB Nr. 10 (Liegenschaft Schläpfer) und GB Nr. 31 (Liegenschaft Rest. Lamm), da hier mit den Gebäuden Hauptstrasse 14 und Hauptstrasse 11 ortsbildprägende Bauten stehen, deren Stellenwert im Ortsbild und Bezug zum Dorfplatz gewahrt bleiben soll.
- Die Erstellung einer Einstellhalle zur Entlastung des Zentrums von parkierten Autos wird ausdrücklich begrüsst.
- Betreffend Perimeter des Bereichs 'Strassenraumgestaltung Zentrumsbereich' stellt sich die Frage, warum der kleine Begegnungsplatz auf Parzelle 23 nicht Teil dieser Zone ist.
- Die Festlegung eines qualitätssichernden Verfahrens ist sehr wichtig. Es braucht es eine konsequente qualitative Begleitung von der Planung mit qualitätssicherndem Verfahren bis zur Baubewilligung und Bauausführung.
- Wie bereits erwähnt, wäre ein verbindliches Engagement der Gemeinde wichtig, um den Prozess effektiv mitgestalten zu können.

Siedlungsränder, Freiraum im Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Lommiswil grenzt in vielen Bereichen direkt ans offene Kulturland. Somit ist das Siedlungsgebiet insgesamt optisch sehr gut wahrnehmbar und prägt das Ortsbild. Die Wirkung von Ortseingängen hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei. In Lommiswil identifizieren wir diesbezüglich besonders wichtige Gebiete an folgenden Orten: Chüemoos, Chatzenacker, Stöckenacker, Dürrenacker, Weierlimatt und Rüdigmatt. Wir begrüssen die neuen Bestimmungen in § 9 Abs.5 zum Zonenübergang von Bau- zu Landwirtschaftszone. Allenfalls könnten diese unter der Thematik Siedlungsränder auch in einem separaten Paragraphen ausgewiesen werden.

Im rLB betont die Gemeinde, dass die Obstbäume und Obstanlagen typisch für Lommiswil sind und deren Unterhalt, Pflege und Pflanzung gefördert werden soll. Leider wird dieser Leitsatz im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht konsequent umgesetzt. Wir können die Argumentation, dass in den letzten Jahren etliche Neupflanzungen vorgenommen worden seien und der Bestand somit in den nächsten Jahren gesichert sei nicht unterstützen. Gerade Neupflanzungen können ohne planerische Sicherung sehr rasch wieder verschwinden. Eine Sicherung resp. eine Ausweitung des Bestandes ist nur

mittels rechtsverbindlichen Vorgaben und finanzieller Unterstützung möglich. Hochstammobstbäume am Siedlungsrand, wie sie in den Gebieten Längmatt, Schützenmatt, Hasenmatt und im Bereich der Grubenstrasse vorkommen, tragen ausserdem wesentlich zum Erscheinungsbild des Gemeindegebiets bei. Ein Erhalt und Ausbau dieser Strukturen ist aus landschaftlicher Sicht von zentraler Bedeutung. Wir empfehlen der Gemeinde dringend die Einführung einer Hofstattzone oder einer ähnlichen raumplanerischen Sicherung von Hochstammobstbäumen. Dies betrifft insbesondere die Gebiete Längmatt, Schützenmatt, Hasenmatt und den Bereich der Grubenstrasse. Eine einvernehmliche Lösungsfindung mit den jeweiligen Grundeigentümerschaften ist anzustreben.

Ortsbild

Lommiswil hat die Ausdehnung seiner Ortsbildschutzzone in verschiedenen Bereichen reduziert. Bei der Reduktion entlang der Hasenmattstrasse und im Bereich Gässli (südlich der Strasse) wird argumentiert, dass die Gebäude teilweise ausserhalb der Bauzone liegen. Zudem seien einige als erhaltenswert eingestuft, sodass eine ans Dorfbild angepasste Entwicklung auch ohne Aufrechterhaltung der Ortsbildschutzzone weitgehend sichergestellt sei. Dies überzeugt uns nicht. Wenn die Identität eines Strassenzugs wirklich erhalten bleiben soll, braucht es nicht nur einen sorgfältigen Umgang mit einzelnen prägenden Bauten, sondern mit dem ganzen Baubestand und auch der Umgebung. Das kann nur mit der überlagerten Ortsbildschutzzone sichergestellt werden. Die Ortsbildschutzzone und die Bezeichnung von erhaltenswerten / schützenswerten Bauten sind nicht dasselbe, und auch die überlagerte kantonale Juraschutzzone vermag die in der Verantwortung der Gemeinde liegende Ortsbildschutzzone nicht zu kompensieren.

Wir empfehlen folgenden Umgang mit der Ortsbildschutzzone:

- Hasenmattstrasse: Ortsbildschutzzone im unteren Teil der Hasenmattstrasse (Hasenmattstrasse 2, 4, 6 und 8 sowie 1 und 3) belassen.
- Gässli: Um den Gässlicharakter längerfristig zu erhalten, soll die Bebauung südlich der Strasse ebenfalls in der Ortsbildschutzzone verbleiben.

Kulturobjekte

Im Gebiet Holz sind in den letzten Jahren zwei als erhaltenswert eingestufte Gebäude abgebrochen worden, ohne dass deren Erhaltung näher geprüft worden wäre oder die Gebäude vor dem Abbruch mindestens dokumentiert worden wären. Das ist bedauerlich. Aufgrund dieser Erfahrung empfehlen wir, den Bestand an erhaltenswerten Gebäuden insgesamt eher kompakter zu halten und mit der Ausweisung von zusätzlichen schützenswerten Bauten eine stärkere Differenzierung vorzunehmen, welche Gebäude vor allem einen Stellenwert haben und wo es weitergehend auch um den Eigenwert geht.

In Lommiswil gibt es 3 Objekte, die im Buch 'Baukultur im Kanton Solothurn 1940 – 1980' erwähnt werden: Terrassensiedlung Im Holz (einzigartig), Katholische Kirche Heiliggeist (hervorragend) und Einfamilienhaussiedlung Känel (bedeutend). Aufgrund dieser Einstufung soll auch die Terrassensiedlung als schützenswert ausgewiesen werden. Bei den Känel-Häusern ist im Zonen- und Gesamtplan irrtümlicherweise die Liegenschaft Sonnenrainweg 14 anstelle der 8 Gebäude Sonnenrainweg 8, 10, 12, 13, 15, 17, 19 und 13a als erhaltenswert bezeichnet. Das soll angepasst werden.

Wir empfehlen, folgende Gebäude zusätzlich als schützenswerte Gebäude aufzunehmen:

- Dorfstrasse 1 (Mehrzweckbauernhaus 19. Jh.)
- Dorfstrasse 8 (ehem. Rest. Bären, Wohnhaus/Gewerbebau um 1900, sorgfältig restauriert)
- Gässli 1 (Mehrzweckbauernhaus, datiert 1845)
- Gässli 3/5 (Doppelwohnhaus, mutmasslich 18./19. Jh., 1867)
- Hasenmattstrasse 2 (Mehrzweckbauernhaus 19. Jh.)
- Hauptstrasse 14 (Mehrzweckbauernhaus 19. Jh.)
- Terrassensiedlung Schauenburgstrasse 6a-6d, 8a-8e, 10a-10e)

Zusätzliche erhaltenswerte Gebäude:

- Hauptstrasse 5 (Wohnhaus 1920er-Jahre)
- EFH-Siedlung Sonnenrainweg 8, 10, 12, 13, 13a, 15, 17 und 19

Einzelne Gebäude, die keinen grossen Stellenwert im Umfeld mehr haben, können aus unserer Sicht gestrichen werden, insbesondere:

- Schauenburgstrasse 4
- Hasenmattstrasse 14/14a
- Bellachstrasse 2
- Sonnenrainweg 14

Gestaltungsbaulinien

Die Sicherung der ortsbildprägenden Strassenräume mit Gestaltungsbaulinien ist zu begrüssen. Bei den folgenden Gebäuden sollen die Gestaltungsbaulinien auf der ganzen strassenseitigen Fassadenflucht verlaufen:

- Dorfstrasse 5
- Dorfstrasse 7
- Gässli 3/5
- Gässli 4

Bestehende Gestaltungspläne

Es ist nachvollziehbar, dass die zwei bestehenden Gestaltungspläne 'Weiher' und 'Kiesgrube' aufgehoben werden.

Zwei Gestaltungspläne werden beibehalten: GP 'Hauptstrasse Chatzenackerstrasse' (von 2006) und GP 'Schädelz matt' (von 2002). Beide sind weitgehend umgesetzt, bis auf die Anpflanzung von Hochstammobstbäumen. Auch damit zeigt sich, dass das Anpflanzen und Pflegen von Hochstammobstbäumen kein Selbstläufer ist.

2.2 Unbebaute Bauzonen

Im kantonalen Richtplan wurde folgende relevante Festlegungen getroffen:

S-1.1.17

Die Gemeinden überprüfen die unbebauten Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Sie ergreifen Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung.

S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt

- überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen)
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

S-1.1.18

Die Gemeinden sorgen in den Arbeitszonen mit entsprechenden Zonenvorschriften für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, flächensparende Parkierung, Mehrfachnutzungen, etc.).

S-1.2.7

Die Gemeinden weisen den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in ihren räumlichen Leitbildern aus. Sie machen insbesondere auch Aussagen zur Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums. In der Ortsplanung sind die Ziele des Leitbilds mit geeigneten Zonen- und Bauvorschriften umzusetzen.

S-1.2.3

Die Gemeinden sorgen dafür, dass klar strukturierte, Nutzungsdurchmischte und gut erschlossene Gebiete entstehen. Sie schaffen attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume.

S-1.2.4

Die Gemeinden berücksichtigen in den Ortsplanungen die Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren innerhalb der Siedlungsgebiete. Sie zeigen in den Naturkonzepten Massnahmen auf, wie diese siedlungstypischen Lebensräume gefördert und besser vernetzt werden können.

Flächen

Die kantonale Bauzonenstatistik (Stand April 2020) weist folgende Werte für Lommiswil aus:

	bebaut	unbebaut	Total
Wohn-, Misch- und Zentrumszone	44.7 ha	3.3 ha	48 ha
Arbeitszone	1 ha	0.2 ha	1.2 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7.3 ha	0.3 ha	7.6 ha

Die Gemeinde weist in der Tabelle des Plans ' Fassungsvermögen vor Ortsplanung ' unbebaute Wohn-, Misch- und Zentrumszonen im Umfang von 5.0 ha und Arbeitszonen von 0.21 ha auf. Unbebaute Flächen für öBA werden keine ausgewiesen (RPB, Anhang III).

Baulandmobilisierung

Um die Absichten der GrundeigentümerInnen zu erfahren, hat die Gemeinde eine Umfrage durchgeführt. Basierend auf den Resultaten und auf der Feststellung der regen Bautätigkeit der letzten Jahre hat der Gemeinderat entschieden, dass keine Massnahmen zur Baulandverflüssigung notwendig sind. Wir können diese Überlegungen nachvollziehen.

Reservezonen

Wir begrüssen die Aufhebung der Reservezonen (GB Nr. 1002 und 82) und ihre Zuweisung zur Landwirtschaftszone. Auf GB 1002 und in geringerem Mass auch auf GB 82, erfolgt gemäss Luftbild vermutlich eine nichtlandwirtschaftliche (Garten?)-Nutzung. Die Nutzung auf GB 1002 ist schon auf dem Luftbild 1993 erkennbar und möglicherweise altrechtlich. Soll diese Nutzung langfristig bestehen bleiben, wäre zu prüfen, ob sie durch eine geringfügige Arrondierung der Bauzone in eine zonenkonforme Nutzung überführt werden sollte.

Dichte und Qualität

Lommiswil hat noch mehrere grosse unbebaute Parzellen im überbauten Gebiet. Dies ist ein wichtiges Potential für die Siedlungsentwicklung nach innen. Lommiswil hat drei dieser unbebauten Parzellen bestimmt (GB Nr. 145: 3'748 m², Chatzenacher; GB Nr. 166: 1'843 m², GB Nr. 171: 1'738 m², beide im Holz), die als 'Gebiete mit Dichtevorgaben' ausgewiesen werden. Sie sind jeweils mit mehr als einer Wohneinheit zu bebauen.

Wir erachten diese Vorgaben aus zwei Gründen als zu wenig haushälterisch:

- 'mehr als eine Wohneinheit' kann als EFH mit Einliegerwohnung umgesetzt werden. Dies kann auf Parzellen mit über 1'500 m² resp. über 3000 m² nicht als eine angemessen dichte Bebauung bezeichnet werden.
- Es gibt noch weitere Parzellen, für die von ihrer Grösse (und ihrer Lage) her besondere Bestimmungen gelten sollten: bspw: GB Nr. 986: 1'568 m², GB Nr. 667: 925 m², GB Nr. 940: 965 m², GB 578: 956 m².

Es gehört zu den Kernaufträgen der Gemeinde, für eine haushälterische und qualitätsvolle Nutzung der noch nicht bebauten Flächen zu sorgen. Mit Blick auf das Genehmigungsverfahren ist eine nochmalige grundlegende Prüfung der entsprechenden Möglichkeiten in der Gemeinde Lommiswil angezeigt.

Arbeitszonen effizient nutzen

In Lommiswil ist nur wenig Gewerbe angesiedelt. Die aktuellen Reserven würden für einen weiteren Betrieb ausreichen. Allerdings sieht sich die Gemeinde als Wohndorf und es ist für sie kein Ziel, aktiv Betriebe im Gemeindegebiet anzusiedeln. Dies ist, auf Grund der geographischen Lage von Lommiswil, nachvollziehbar.

2.3 Neue Bauzonen und Auszonungen

Im Kantonalen Richtplan wurde folgende relevante Festlegungen getroffen:

Einzonungen fallen grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn nach konsequenter Ausschöpfung der Möglichkeiten in den bereits bestehenden bebauten und unbebauten Bauzonen noch Bedarf verbleibt. Die Interessenabwägung ist gemäss Beschluss S-1.1.9 des kantonalen Richtplans für jede Einzonung aufzuzeigen.

S-1.1.12 Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

Gemäss Beschluss S.-1.1.12 können Flächen in folgenden Fällen ohne Kompensation neu der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsplanverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/ regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend);
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0.5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z.B. Deponien).

Einzonungen

In der vorliegenden Ortsplanung ist eine Einzonung (im Sinne eines Spezialfalls) mit einer Fläche von 1'124 m² vorgesehen. Sie unterliegt der Abgabepflicht gemäss PAG. Es handelt sich um eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Baute (ehemaliger Stall und Tenne, weiterhin schützenswert) in der Kernzone. Dies erachten wir als sinnvoll.

Verbesserungsvorschlag zu den Grundstücken GB 324 und 122

Die beiden GS stehen im Eigentum der Einwohnergemeinde. Beide GS liegen in der LZ. Insb. auf GB 324 scheint die Nutzung nur teilweise eine landwirtschaftliche zu sein. Gemäss Agrardaten beansprucht kein Landwirt die Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung. Teilweise dürfte sogar die Nutzung durch die südlich angrenzenden Wohnbauten toleriert werden. Das ALW kennt die örtlichen Gegebenheiten nicht. Allenfalls wäre im Sinne der Überführung in eine zonenkonforme Nutzung an dieser Stelle eine Einzonung in eine Bau-/Grünzone zu prüfen.

Auszonungen

Die Auszonung des Betriebes von Stephan Schaad ist zu begrüßen, falls an dieser Stelle langfristig Landwirtschaft betrieben werden soll (Betrieb liegt nahe Dorfzentrum und ist umgeben von Siedlungsgebiet). Grundsätzlich hat der Betrieb an diesem Standort kaum Entwicklungsmöglichkeiten und die FAT Abstände dürften knapp sein. Wir empfehlen, die mittelfristigen Entwicklungsabsichten des Betriebes zu klären (falls noch nicht gemacht) und im RPB darzulegen. Im Raumplanungsbericht wird die Auszonung mit der Nichtrealisation der Aussiedlung begründet. Wir unterstützen die Argumentation der Gemeinde, dass es sich dabei de facto nicht um eine Auszonung handelt, und dass somit keine Entschädigung geleistet werden muss.

Bilanz Bauzone und Siedlungsgebiet

Gemäss Bilanz im RPB S. 118 verkleinert sich das Siedlungsgebiet insgesamt um 6'664 m².

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen weist die EinwohnerInnenkapazität der vorhandenen Bauzone aus. Im rechtsgültigen Bauzonenplan bestehen unter Berücksichtigung der von Lommiswil vorgeschlagenen SOLL-Dichten (die in allen W2-Typen weit unter den SOLL-Dichtewerten des Kantons liegen) noch freie

Kapazitäten für ca. 280 zusätzliche EinwohnerInnen. Damit kann die erwartete zusätzliche Anzahl EinwohnerInnen bis 2035 problemlos in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden, das Ziel der Gemeinde liegt ja im Bereich von ca. 60 zusätzlichen EinwohnerInnen. Das heisst, dass die Bauzonen bei konstantem weiteren Wachstum in diesem Rahmen auch bis 2050 ausreichen werden. Dies umso mehr, wenn Lommiswil mit den bestehenden Potentialen zur Siedlungsentwicklung nach innen sorgsam umgeht.

3. Verkehr

3.1 Ausgangslage Verkehr

Lommiswil ist mit dem öffentlichen Verkehr (öV) vergleichsweise gut erschlossen. Auf dem Gemeindegebiet liegen zwei Zughaltestellen der Linie Solothurn - Moutier, sowie mehrere Bushaltestellen, die von Bussen Richtung Bellach – Solothurn (Buslinie 2 BSU) und Richtung Selzach – Grenchen (Buslinie 32 BGU) bedient werden. Das Dorf wird in Nord-Süd-Richtung von der Kantonsstrasse Oberdorf – Selzach / Bellach durchquert. Eine Veloinfrastruktur ist auf dem Mobilitätsplan nicht ersichtlich. Wanderwege durchqueren das Gemeindegebiet auf verschiedenen Routen.

Gemäss räumlichem Leitbild soll das Angebot an öV erhalten und eine Taktverdichtung angestrebt werden. Im Bereich MIV gibt es Sicherheitsanliegen insbesondere entlang der Schulhausstrasse, bei Strassenquerungen oder Kreuzungen. Gewünscht werden auch attraktive Radwegverbindungen in die Nachbardörfer.

3.2 Strassenverkehr und übergeordnete Verkehrsplanung

In der geplanten Zentrumszone soll der Strassenraum und der angrenzende Strassenabstandsbereich mittels gestalterischen sowie betrieblichen Massnahmen aufgewertet werden (überlagernde Zone 'Strassenraumgestaltung Zentrumsbereich'). Gemäss RPB sind die verkehrlichen Anpassungen noch offen und sollen im Rahmen eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts durch ein 'informelles Verfahren' konkretisiert werden. Es besteht jedoch bereits ein Konzeptplan für das Zentrum, der gemäss aktueller Fassung auch Bestandteil des Zonenreglements ist (Anhang II) und richtungsweisend sein soll.

Das Kantonsstrassenareal, welches in der Planungshoheit des Kantons liegt, ist bei verschiedenen Themen massgeblich davon betroffen (bspw. Handhabung kantonale Baulinien, Belagsvorgaben, niveaufreier Übergang vom Strassenareal zum Strassenabstandsbereich sowie verschiedene, in § 23 und 29 spezifizierte Vorgaben, die nur begrenzt der verkehrsorientierten Funktion einer Kantonsstrasse entsprechen). Das AVT ist bei der Erarbeitung allfälliger weiterer Grundlagen zur Umsetzung der 'Strassenraumgestaltung Zentrumsbereich' und sowie beim Erstellen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts einzubeziehen, so dass die Massnahmen im Detail geprüft und – falls angemessen – im Rahmen künftiger Strassenbauprojekte umgesetzt werden können. Auch wenn die Klärung der Anpassung des Verkehrsregimes (Temporeduktion, Umfahrung via Schulhausstrasse) nicht Bestandteil der aktuellen Ortsplanungsrevision ist, weist das AVT bereits jetzt darauf hin, dass an der heutigen Kantonsstrassenführung festgehalten werden soll.

Wir finden es sehr zweckdienlich und positiv, die Aufenthaltsqualität im Zentrumsbereich durch eine minimale Anzahl oberirdische (Kurzzeit-) Parkplätze und überwiegend unterirdische Parkplätze zu erhöhen. Wir begrüssen daher die Parkierungsregelung im Zonenreglement (§ 23) und empfehlen, für die Berechnung des Parkbedarfs die VSS Norm 40'281 anzuwenden.

3.3 Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle 'Lommiswil, Kirche' befindet sich in der neu definierten Zentrumszone. Gemäss Zentrumsstudie soll der Dorfplatz verkehrsfrei werden, woraus jedoch Probleme mit den dort verkehrenden Buslinien zu erwarten sind. Das AVT weist deshalb darauf hin, dass der Kirchweg für den öV befahrbar bleiben muss und die Linienführungen der Buslinien 2 des BSU und 32 des BGU gewährleistet sein müssen. Eine Verschiebung der Haltestelle 'Lommiswil, Kirche' beurteilt das AVT sehr kritisch.

3.4 Fuss- und Veloverkehr

Wir befürworten die Darstellung der Mobilität in einem separaten Plan und empfehlen, folgende Themen zu ergänzen:

- vorhandene und projektierte Abstellmöglichkeiten für Velos
- Anbindung der Langsamverkehrsnetze zu den Nachbargemeinden.

Wir regen zudem an, die neu als Fusswege klassierten Wege zwischen Bellach- und Brüggmattstrasse bzw. zwischen Wogackerstrasse und Wymattweg auch für Velos freizugeben und entsprechend breiter anzulegen.

3.5 Erschliessung und Baulinien

Das AVT begrüsst es, dass die öffentlichen Sammel- und Erschliessungsstrassen konsequent mit Baulinien (4 m) versehen werden.

Für die kantonalen Baulinien sind separate Baulinienpläne zu erarbeiten und gleichzeitig mit der Ortsplanung aufzulegen. Die Gemeinde / der Ortsplaner organisiert eine Koordinations Sitzung mit AVT und ARP.

3.6 Lärmschutz

Den im Zonenreglement unter §14, 22, 25 und 39 genannten Vorschriften zur Lärmempfindlichkeit und zum Lärmnachweis stimmen wir zu.

Gemäss RPB (S. 91) werden minimale Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vermutet. Aufgrund der vorliegenden Grundlagen (kantonales Verkehrsmodell, abgeleitet aus den kantonalen Verkehrszählungen 2015) sind jedoch bei keinem Gebäude Immissionsgrenzwertverletzungen feststellbar. Nach der demnächst stattfindenden neuen kantonalen Verkehrsmengenzählung wird die Einschätzung auch für Lommiswil überprüft und entschieden, ob ein Lärmsanierungsprojekt (LSP) erstellt werden muss. Zurzeit sind keine Lärmsanierungsmassnahmen vorgesehen. Planerische Massnahmen ergeben sich für die OPR keine.

4. Umwelt

4.1 Natur und Landschaft

Gemäss dem räumlichen Leitbild sollen die Landwirtschafts- und Waldflächen als wichtige Freiräume gesamthaft erhalten werden. Die Funktion der Wildtierkorridore ist langfristig sicherzustellen. Die in den Siedlungsraum greifenden Grünräume sollen langfristig gesichert werden, ebenso der Unterhalt und die Pflanzung von Obstbäumen.

Naturinventar / Naturkonzept

Die Gemeinde hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision das bestehende Naturinventar und Naturkonzept überarbeitet, was wir sehr begrüssen.

Im Gebiet Eichgraben in der Nähe der Steingrube wurde kürzlich ein neuer Weiher angelegt, welcher im Naturinventar nicht erwähnt wird. Dabei handelt es sich um einen wichtigen Lebensraum für Amphibien. Der Weiher ist im Inventar zu ergänzen.

Kommunale Landschaftsschutzzone

Den Entscheid der Gemeinde, das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft aufzuheben, nehmen wir zur Kenntnis. Mit der kommunalen Landschaftsschutzzone werden für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Gebiete als unverbaute Landschaftsräume geschützt. Lommiswil liegt auf einer sanft ansteigenden Geländeterrasse und besitzt rundum wertvolle unverbaute Wiesen. Wir empfehlen daher, die Umgebung nicht nur gegen Norden und Osten, sondern auch gegen Westen freizuhalten und die kommunale Landschaftsschutzzone auf das Gebiet westlich des Dorfes in Richtung Selzach, wo die Bahn die grosse Kurve macht, auszudehnen. Ebenfalls in die Landschaftsschutz-

zone gehört gemäss unserer Ansicht auch das Gebiet Chüemoos (der bestehende Landwirtschaftsbetrieb kann ausgeklammert werden).

Ausserdem besteht aus unserer Sicht durchaus die Möglichkeit, die im Naturkonzept vorgeschlagenen Massnahmen, insbesondere zur Aufwertung des Wildtierkorridors mittels Hecken, über die Ortsplanungsrevision sicherzustellen. Das Zonenreglement soll dazu mit einem Absatz zur Umsetzung des Naturkonzepts ergänzt werden.

Kantonale Naturschutzobjekte

Folgende Schutzobjekte werden nicht mehr im kantonalen Richtplan aufgeführt:

- 12.1 Sommerlinde; GB Nr. 31; RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972
- 12.2 Winterlinde; GB Nr. öffentlicher Platz beim Steinkreuz; RRB Nr. 1919 vom 27. April 1975, RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972
- 12.3 Baumgruppe bei der Kirche St. German; GB Nr. 5; RRB Nr. 1919 vom 25. April 1945
- 12.4 Eibe; GB Nr. 295; RRB Nr. 1919 vom 29. April 1945, RRB Nr. 950 vom 25. Februar 1972
- 12.5 Baumgruppe; GB Nr. 1, 134; RRB Nr. 1700 vom 24. März 1976

Wir werden die immer noch geltenden kantonalen Schutzbeschlüsse (RRB) bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision soweit erforderlich aufheben.

Kommunale Naturschutzobjekte

Gemäss Gesamtplan befindet sich in der Gemeinde Lommiswil kein kommunales Naturschutzgebiet. Der oben erwähnte, kürzlich angelegte Weiher im Gebiet Eichgraben stellt für Amphibien einen wichtigen Lebensraum dar.

Wir empfehlen, den Weiher als kommunales Schutzobjekt mit entsprechenden Bestimmungen im Zonenreglement auszuscheiden.

Wir begrüssen es, dass markante und ortsbildprägende Bäume den Status 'geschützt' statt 'erhaltenswert' erhalten.

Hecken, Ufergehölz: innerhalb der Bauzone

In der OPR sind alle nach Art. 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 (NHV-SO; BGS 435.141) geschützten Hecken und Ufergehölze *innerhalb der Bauzone* in ihrer Lage und Ausdehnung zu überprüfen. Für Hecken und Ufergehölze im Siedlungsgebiet wird vor Beginn der OPR auf der Basis des aktuellen und vom ARP geprüften Naturinventars wie folgt vorgegangen:

- Ist die Lage und Ausdehnung unverändert gegenüber der heute rechtsgültigen Ortsplanung? Falls ja, ist die bisherige Lage und Ausdehnung in die neue Planung zu übernehmen.
- Ist die Lage und Ausdehnung gegenüber der heute rechtsgültigen Ortsplanung *verändert*, ist wie folgt vorzugehen:
 - Neue Heckenfeststellung durch Ortsplaner nach der „Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölzen, rev.2, 2015, https://www.so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Natur_und_Landschutz/pdf/Heckenrichtlinie.pdf“
 - Abweichungen in Lage und Ausdehnung gegenüber der rechtsgültigen Ortsplanung sind im RPB einzeln zu begründen.
 - Wiederherstellungsflächen am gleichen Ort bzw. Ersatzflächen sind in der Ortsplanung lagegenau auszuweisen.

Alle bisherigen und neu festgestellten Hecken / Ufergehölze innerhalb der Bauzone sind im Erschliessungsplan als Genehmigungsinhalt mit Feststellungslinie (analog Wald) darzustellen und mit einer Heckenbaulinie gemäss kantonalen Heckenrichtlinie zu sichern. Zusätzlich orientierende Darstellung der Hecken im Bauzonenplan. Die amtliche Vermessung kann bei der Ermittlung der Hecken Hinweise liefern, eignet sich jedoch nicht als Referenzgrundlage für die Festlegung der Heckenbaulinie.

In Bezug auf die vorliegende OPR ist festzuhalten, dass die rechtskräftigen Erschliessungspläne innerhalb dem Baugebiet nur eine wenige Hecken enthalten (bei der Schulanlage auf GB 212, angrenzend an GB 651, fälschlicherweise mit einer Verkehrsfläche hinterlegt, und im Gebiet Mündels auf GB 35) und dass nach Prüfung des Genehmigungsbeschlusses zur OPR 2001 offen bleibt, ob damals eine systematische Heckenfeststellung durchgeführt worden ist. Im Vorprüfungsbericht vom 22. September 1999 gibt es einen Abschnitt zum Thema, der allerdings auch nicht weiterhilft.

Zusätzlich zum Übertrag der Heckenflächen aus dem rechtskräftigen Erschliessungsplan in den neuen Erschliessungsplan sind Ergänzungen zu prüfen. Dies insbesondere im öffentlichen Areal (z.B. auf GB 174: Entsorgungsstelle im Gebiet Holz oder auf dem Areal der Gemeindeverwaltung / Schulhaus 1).

Ufergehölze können auch innerhalb der Bauzone aus der AV übernommen werden, mit einem Verweis, dass bei Bauvorhaben in der Nähe von Hecken im Einzelfall eine Heckenfeststellung und eine Festlegung von Baulinien zu erfolgen hat.

Die im Naturinventar aufgeführten und dargestellten Hecken sind in die Erschliessungspläne, den Gesamtplan etc. zu übernehmen.

Hecken, Ufergehölz: ausserhalb des Siedlungsgebietes

Die Hecken und Ufergehölze *ausserhalb der Bauzone* benötigen in der Regel keine Heckenfeststellung nach obiger Richtlinie. Diese sind als orientierender Planinhalt im Gesamtplan darzustellen. Die amtliche Vermessung, das kommunale Naturinventar sowie das kommunale Gewässerunterhaltskonzept können Hinweise für die Ermittlung der Hecken und Ufergehölze liefern. In der Planlegende ist dies entsprechend zu vermerken (Orientierungsinhalt, 'Hecken und Ufergehölze (gemäss amtlicher Vermessung)').

Wildtierkorridore (WTK) – ökologische Aufwertung

Die Gemeinde Lommiswil umfasst eine beachtliche Fläche innerhalb von WTK SO01. Zwar ist im Raumplanungsbericht (RPB) der WTK vorbildlich erwähnt und auf die behördenverbindliche Raumsicherung der WTK wird hingewiesen. Die kommunale Landschaftsschutzzone sichert planerisch einerseits den nationalen WTK zwischen Lommiswil und Selzach (SO 1: Riemberg - Lommiswil), andererseits wird durch die der Landwirtschaftszone überlagernde Landschaftsschutzzone der kantonale Siedlungstrenngürtel auf Gemeindeebene umgesetzt. Es fehlen jedoch konkrete Massnahmen zur ökologischen Aufwertung des WTK SO01. Der gegenwärtige Zustand von SO01 sowie seine Funktionalität sind eingeschränkt. WTK sind wichtig für die grossräumige Wanderung der Wildtiere und für die Vernetzung ihrer Kern- und Lebensräume.

Gemäss kantonalem Richtplan besteht ein behördenverbindlicher Auftrag, WTK zu erhalten, ökologisch aufzuwerten und für Wildtiere durchlässig und funktionsfähig zu machen. Im Rahmen der OPR sollen z.B. WTK durch ökologische und planerische Massnahmen aufgewertet werden. Diese ökologischen Aufwertungen innerhalb der WTK können sein: Wildruhegebiete im Wald, Ausdolung / Revitalisierung von Gewässern, Landschaftsschutzzonen und oder im Offenland Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen, die dem Schutz entsprechen. Auch Neuschaffungen von Hecken, beispielsweise im Kontext mit Siedlungsgrenzen, sind an der Grenze zum Nicht-Siedlungsgebiet und v.a. innerhalb der Perimeter der WTK zu fördern.

Wir laden die Gemeinde ein im Rahmen der OPR:

- die ökologische Aufwertung von WTK SO01 vor allem im Offenland grundsätzlich zu planen (siehe Kap. 7.2 Zonenreglement, Hinweis zu §30).
- die Revitalisierungen des eingedolten Schützenmattbachs in der Schützenmatt innerhalb WTK SO01 sowie des eingedolten Mülibächli im Chüemoos zu prüfen.
- das Sichtbarmachen der Siedlungsgrenze am östlichen und vor allem am westlichen Dorfrand durch Pflanzen einer Hecke als Vernetzungselement gegen den WTK SO01 hin zu prüfen.

Lichtemissionen

Wir vermissen im Rahmen der vorliegenden OPR die Auseinandersetzung mit der Thematik unnötiger Lichtemissionen. So fehlen auch im Zonenreglement entsprechende Bestimmungen zur Vermeidung

unnötiger Lichtemissionen.

Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören (vgl. BAFU, abrufbar unter: www.bafu.admin.ch/umwelt/indikatoren). Die Gemeinden können mit konkreten Vorschriften im Zonenreglement mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen.

Wir empfehlen der Gemeinde im Zonenreglement Bestimmungen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen zu ergänzen (siehe Textvorschlag in Kap. 7.2). Zudem sollten keine Aussenleuchten (inkl. Strassenbeleuchtung) mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen. Leuchtreklamen sollten zwischen 22:00 – 6:00h ausgeschaltet werden.

Nutzungslenkung Freizeit und Erholung

Die Natur ist auch Erholungsraum für den Menschen. Die Lenkung von Freizeitaktivitäten zum Schutz der Wildtiere vor Störung ist ein zentrales und aktuelles Thema. Es sollte für siedlungsnah und –ferne Naturräume thematisiert werden. Es besteht unter anderem die Möglichkeit, im Rahmen der OPR seitens der Gemeinde, unter Einbezug lokaler Expertise (bspw. Jagdverein), lokale Wildruhegebiete im Wald zu bezeichnen.

Wir empfehlen der Gemeinde, dass sie

- Die Nutzungslenkung in der OPR konkret thematisiert.
- Die Möglichkeit zum Ausscheiden von Wildruhegebieten prüft. Anbieten würde sich aus unserer Sicht insbesondere das Waldgebiet innerhalb des Perimeters von WTK SO01, beispielsweise in den Waldungen am Jurasüdfuss gegen die Hasenmatt hinauf. Das Zonenreglement ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen.

4.2 Gewässer

Gewässerraum

Im Rahmen der OPR ist die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG) und -verordnung (GSchV) vorzunehmen. Der Gewässerraum ist grundsätzlich grundeigentümmerverbindlich festzulegen, inklusive den entsprechenden Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Bewirtschaftung (Art. 41c GSchV). Eine wichtige Grundlage in Bezug auf die Oberflächengewässer ist das kantonale Wasserbaukonzept 2018, welches auf der strategischen Revitalisierungsplanung 2014 basiert. Ein zentraler Grundsatz daraus ist, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss. Die Gewässerraum-Ausscheidung wurde in der vorliegenden Planung differenziert vorgenommen. Die Bemerkungen zu den einzelnen Planungsinstrumenten sind im Kapitel 7 aufgeführt.

Revitalisierung Gewässer

Die Gewässer werden zwar erwähnt, jedoch sind Revitalisierungen im Rahmen der OPR kein Thema. Es gibt in der Gemeinde Lommiswil Potenzial für Gewässerrevitalisierungen. Ebenso fehlt der Einbezug des Bibers. Sind Gewässer naturnah und verfügen über ein gutes Nahrungsangebot, sind Biber meistens innerhalb von 20 Metern links und rechts des Gewässers aktiv (genereller Lebensraum, Ausübung der Grab- und Frassaktivität). Die Anlage einer reichhaltigen Uferbestockung – auch mit Weichhölzern wie Weiden und Erlen und Pappeln als Nahrung für den Biber – entlang des Ufers, trägt zur Aufwertung des Lebensraumes für den Biber bei. Sie kann zudem allfällige negative Auswirkungen des Nagers (Frass von Feldfrüchten, das Fällen von Bäumen und Ziersträuchern in Parks und Privatgärten, Frass von Feldfrüchten, Vernässungen etc.) im gewässernahen Raum minimieren.

Der Biber ist auch relevant im Hinblick auf Hochwasserereignisse. Biberdämme nehmen bei Hochwassern eine wichtige Funktion ein, indem sie Wasserspitzen brechen und das Wasser vermehrt im Boden zurückbehalten werden kann (Retention).

Wir empfehlen der Gemeinde, dass sie:

- die Revitalisierung von stark beeinträchtigten Gewässern oder Gewässerabschnitten im Rahmen der OPR generell prüft. Potential sehen wir beim Allmendbach im Offenland nördlich des Dorfes und beim Haltenbach südlich des Dorfs. Das Zonenreglement ist gegebenenfalls entsprechend anzupassen.
- dabei mögliche Lebensräume für den Biber einbezieht.

4.3 Lärm / Nichtionisierende Strahlung

Bemerkungen zu Lärm siehe Kapitel 3.6.

Mit § 13 des Zonenreglements wird für den Bau neuer Mobilfunkanlagen ein Kaskadenmodell eingeführt. Damit und auch mit der gewählten Priorisierung sind wir einverstanden.

4.4 Energie

Einleitend halten wir fest, dass die Gemeindeautonomie den Bau- und Planungsbehörden einen erweiterten Handlungsspielraum im Energiebereich gibt. Die Anforderungen müssen jedoch im Rahmen der Orts- und Erschliessungsplanung oder in Reglementen festgelegt werden. Im Raumplanungsbericht findet sich das Thema Energie in den Leitsätzen Umwelt. Es wird jedoch kein Bezug auf die Möglichkeiten gemäss Rechtsgrundlage im Energiegesetz (EnGSO; BGS 941.21) genommen:

- § 2 Abs. 4 Energiekonzept: Die Gemeinden können für ihr Gebiet in einem Energiekonzept die Zielsetzungen des kantonalen Energiekonzeptes ergänzen. Sie können zum Beispiel bei Arealüberbauungen erhöhte Baustandards festgelegt, beim Heizungsersatz erneuerbare Energieträger oder allgemein die Nutzung von Solarenergie vorgeschrieben werden.
- § 4 Energieanlagen: Gemeinden können Anlagen für die Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Verteilung von Energie selber erstellen und betreiben oder sich daran beteiligen. Zum Beispiel können Dächer auf Gemeindebauten für Photovoltaik-Gemeinschaftsanlagen, finanziert durch die Bevölkerung, zur Verfügung gestellt werden oder es können Wärmeverbunde realisiert werden.
- § 8 Abs. 3 Wärmeschutz: Zum Zwecke der effizienten Energieverwendung können die Gemeinden weitergehende Vorschriften erlassen (bspw. verbesserte U-Werte oder Gebäudeanforderungen / Baustandards).

Zusätzlich hat die Gemeinde die Möglichkeit, die räumliche Koordination von Energieangebot (auch neue) und Energienachfrage in die Planung einzubeziehen. Dies kann Teil der Ortsplanung sein oder in einem späteren Planungsverfahren erfolgen. Wir machen dazu auf § 7 EnGSO Energieversorgung in den Gemeinden Abs. 1 aufmerksam:

- Die Gemeinden können durch Erschliessungspläne und Reglemente Versorgungsgebiete für Gas- und Wärmeversorgung ausscheiden, die Wärmeversorgung mit Gemeinschaftsanlagen vorschreiben und das Verwenden von bestimmten nicht erneuerbaren Energien in abgegrenzten Versorgungsgebieten ausschliessen. Abs. 2: Das Verfahren richtet sich nach dem Baugesetz.

Wir würden es begrüßen, wenn die Gemeinde den zusätzlichen Handlungsspielraum im Energiebereich nützen würde. Die Gemeinde kann einen wichtigen Beitrag zur Energie- und Klimastrategie des Bundes, zum Energiekonzept des Kantons und zur sicheren, effizienten und umweltschonenden Versorgung der Gemeinde mit Wärme und Strom leisten.

Im Zonenreglement wird das Thema Energie an verschiedenen Stellen behandelt. Auffällig ist, dass kantonale Vorgaben umformuliert werden, mit der Gefahr, dass Bestimmungen unverständlich sind oder verletzt werden. Detaillierte Kommentare finden sich im Kapitel 7.2 Zonenreglement.

4.5 Naturgefahren

Im RPB zum Kapitel Naturgefahren (S. 125) wird zu wenig auf die Stellungnahme des Amtes für Umwelt, welche im Rahmen der Erarbeitung des rLB abgegeben wurde, eingegangen. Für praktisch das gesamte Siedlungsgebiet besteht eine meteorologische Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Die

Aussage 'Für Lommiswil besteht mit höchster Wahrscheinlichkeit keine Gefährdung durch Naturgefahren, weshalb bisher auch keine kommunale Gefahrenkarte erarbeitet wurde' ist wie folgt zu korrigieren:

'Gemäss Gefahrenhinweiskarte besteht teilweise im Siedlungsgebiet die Gefahr von Rutschungen. Jedoch wurde an der Begehung zwischen Kanton und Gemeinde (Protokoll des Amts für Umwelt vom 23. September 2004) festgehalten, dass die Erstellung einer Gefahrenkarte für die Gemeinde Lommiswil nicht zwingend notwendig ist. Aus diesem Grund behält die Gefahrenhinweiskarte ihre Gültigkeit. Gemäss Protokoll wurde zudem festgehalten, dass im Falle einer Überbauung von GB Nr. 497 (Schauenburgstrasse) innerhalb des Gestaltungsplanverfahrens eine Gefahren- und Risikoanalyse ausarbeiten zu lassen ist. Denn die Vorabklärung zeigte, dass der Untergrund in diesem Gebiet setzungsanfällig ist und bei Nässe und Erschütterung auch zu Rutschbewegungen führen kann.' Wir empfehlen, das Protokoll des Amts für Umwelt vom 23. September 2004 bei den Akten zur Ortsplanung und beim genehmigten Zonen- und Baureglement abzulegen.

Für allfällige präventive Massnahmen kann die Gemeinde die Solothurnische Gebäudeversicherung kontaktieren.

4.6 Geotope

Gemäss § 3 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung schützen der Kanton und die Gemeinden geowissenschaftliche Naturobjekte (Geotope) sowie Naturdenkmäler. Im kantonalen Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (Ingeso) sind auf dem Gemeindegebiet von Lommiswil diverse Geotope enthalten. Diese werden im Orientierungsinhalt des Gesamtplans dargestellt.

Wie bereits in der Stellungnahme zum rLB erwähnt, beantragen wir, dass das Objekt 'Trockental Längeliacker, Surbaumacker' im Genehmigungsinhalt des Gesamtplans aufgenommen wird und eine entsprechende Bestimmung in den Zonenvorschriften eingefügt wird. Dieses Geotop verfügt aktuell noch über keinen Schutzstatus. Es handelt sich dabei um eine markante Landschaftsform, sie zeugt vermutlich von einem früheren Bachlauf. Falls die Gemeinde keine separate Schutzzone einführen möchte, kann das 'Trockental Längeliacker, Surbaumacker' alternativ auch in die Landschaftsschutzzone aufgenommen werden.

Die verschiedenen erratischen Blöcke hingegen sind bereits durch den Sammel-RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971 geschützt, so dass hier kein zusätzlicher kommunaler Schutz erforderlich ist. Das Objekt 'Seitenmoräne und Seitenentwässerung Länghölzli' wiederum liegt bereits vollständig innerhalb der Landschaftsschutzzone, bzw. im Wald, so dass hier ebenfalls bereits ein ausreichender Schutzstatus besteht.

4.7 Schadstoffbelastete Böden

Die Thematik ist mit der Regelung im Zonenreglement (§ 34 'Schadstoffbelastete Böden') und mit entsprechenden Hinweisen im Bauzonenplan und im Gesamtplan korrekt und sachdienlich berücksichtigt.

5. Landwirtschaft

Auszonung

Die Übersicht der Bewirtschaftungsverhältnisse (Picasso) liegt der Planung bei. Gemäss RPB S. 17 wurden die Entwicklungen der Betriebe eingeschätzt. Unter Ziffer 16.13 RPB werden keine Konflikte mit den Geruchsabständen festgestellt. Diese Aussage nehmen wir zur Kenntnis.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

In den Unterlagen hat es ein separates FFF Inventar, resp. einen Plan der Änderungen. Dazu haben wir keine Bemerkungen. Auf dem Gesamtplan fehlt jedoch ein Hinweis auf die FFF Daten im GeoPortal des Kantons. Dies ist zu ergänzen.

Mit der Zuweisung der Reservezone zur LZ erhöht sich die dem FFF Inventar anrechenbare Fläche um 1.61 ha. Ebenfalls dürften Flächen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube wieder anrechenbar sein. Die Schätzung der Zunahme der anrechenbaren Flächen gemäss RPB S.128 ist optimistisch, aber die Gröszenordnung dürfte stimmen. Die Korrektur im FFF Inventar wird nach der Genehmigung der Planung vom ALW im Rahmen des Nachführungsprojektes FFF erfolgen.

6. Wald

6.1 Waldfeststellungspläne (WFP)

Im Rahmen der Vorprüfung der OPR Lommiswil stehen folgende Pläne mit für den Wald relevanten Inhalten zur Stellungnahme:

- Revision der Ortsplanung, Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2000, Plan Nr. 21825/1
- Revision der Ortsplanung, Gesamtplan 1:4000, Plan Nr. 21825/2
- Revision der Ortsplanung, Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Nord 1:1000, Plan Nr. 21825/10
- Revision der Ortsplanung, Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Süd 1:1000, Plan Nr. 21825/11

Für die Gemeinde Lommiswil liegen rechtskräftige WFP vor:

- vom 10.06.2000 mit Signatur KrF vom 19.11.1999 und Signatur GmdP vom 11.11.1999
- vom 19.06.2007 mit Signatur KrF vom 29.09.2008 und Signatur GmdP vom 03.09.2008 (Gestaltungsplan Weiher).

Im RRB zur Genehmigung der letzten OPR (RRB Nr. 2463/2001) wird die Waldfeststellung als «rechtskräftig» bezeichnet. Der Gestaltungsplan Weiher wurde mit dem RRB 9/2009 genehmigt und umfasst den dazugehörigen Waldfeststellungsplan.

Im vorliegenden Vorprüfungsdossier finden sich keine separaten WFP. Hingegen wird die Waldfeststellung im Sinne von Art 10 WaG in verschiedenen Plänen als orientierender Inhalt verzeichnet. Für die Vorprüfung wurden die Waldfeststellungen noch nicht in die vier oben aufgeführten Pläne übernommen. Ein Abgleich mit den WFP und der Situation vor Ort zeigt, dass eine teilweise Erneuerung der Waldfeststellung im Bereich der Bauzonen angebracht ist.

In Absprache mit dem AWJF ist ein neuer Waldfeststellungsplan zu erstellen.

- Die Planinhalte aus den beiden oben erwähnten WFP sind zusammen auf einem Plan darzustellen.
- Am südlichen Ende des Gebiets Schulfond ist der Wald zudem neu festzustellen und in den neuen WFP zu übernehmen.
- Im Bereich der GB Nr. 175 ist die WF gemäss Angaben AWJF anzupassen und in die WFP zu übernehmen.

Der neue WFP ist bis spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage zu erstellen und von der Kreisförsterin unterzeichnen zu lassen. Die Änderungen sind zusammen mit der OPR öffentlich aufzulegen und als Genehmigungsinhalt auszuweisen. Zusammen mit dem Plan sind digitale Datensätze (Shape-Files) der Waldfeststellung beim AWJF einzureichen. Bei Fragen können Sie sich gerne an Michael Hollinger (AWJF, michael.hollinger@vd.so.ch, 032 627 23 49) wenden.

Seit Erstellung der rechtskräftigen WFP sind in der Gemeinde Lommiswil im Bereich der Bauzonen keine Rodungen bewilligt oder Ersatzaufforstungen verfügt worden, welche eine Änderung der Waldfeststellungen erfordern würden.

6.2 Schutzwald

Im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zur Ortsplanungsrevision ist das Kapitel Schutzwald (S. 127) korrekt wiedergegeben.

7. Planungsinstrumente

Hiweise, die mehrere Instrumente betreffen:

- In sämtlichen Plänen sind auch die eingedolten Gewässer zu beschriften.
- Signaturen, die in den Plänen nicht verwendet werden, sind in der Legende zu streichen, beispielsweise die Signatur 'Schützenswertes geowissenschaftliches Objekt' im Bauzonenplan oder 'Kanurouten SchweizMobil' im Mobilitätsplan.
- Plan Nr. 21825 / 1, Plan Nr. 21825 / 2, Plan Nr. 21825 / 10, Plan Nr. 21825 / 11: Innerhalb der Bauzonen ist der Wald gem. neuem (noch zu erstellenden) WFP einzuzeichnen und auch entsprechend zu kennzeichnen: Wald (Fläche) wie auch die Waldfeststellungslinie («Wald mit Waldfeststellung», rote Linie).
- Der visuelle Vergleich lässt vermuten, dass für die Darstellung von Wald in allen Plänen Daten der amtlichen Vermessung verwendet wurden. Für das Gemeindegebiet Lommiswil existieren flächendeckend Waldpläne des AWJF, diese sind nicht rechtsverbindlich aber genauer als die amtliche Vermessung. Für die Darstellung des Waldes ausserhalb Baugebiet sind für alle Unterlagen der OPR die aktuellen Waldpläne des AWJF zu verwenden.

7.1 Bauzonen- und Gesamtplan

- Einzelne Signaturen sind kaum unterscheidbar, z.B. Signaturen 'Hecke/Uferbestockung' und 'Geschützte archäologische Fundstelle'.
- Der Verweis auf die Naturgefahrenhinweiskarte ist unter Hinweise (analog 'Belastete Standorte' etc.) einzufügen.
- Es sind die folgenden Korrekturen vorzunehmen:
 - Der kantonal geschützte Brunnen auf der Parzelle GB-Nr. 595, Bellacherstrasse 2 ist mit dem Symbol 'rot Stern' (-> geschütztes Kulturobjekt) in den Plänen zu kennzeichnen (-> westlich der geschützten Bäume platzieren).
 - Die katholische Kirche Heiligeist ist als schützenswertes Objekt aufgeführt. Dazu gehört auch der Kirchturm samt der verbindenden Mauer sowie das Kirchgemeindehaus. Beides ist ebenfalls 'blau' einzufärben.
- Haltenbach, Abschnitt entlang GB Nr. 251: Breite der Uferschutzzone abgleichen mit Raumplanungsbericht.
- Bei GB Nr. 503 wird der Gewässerraum mit einer Uferschutzzone gesichert, obwohl das Gewässer eingedolt ist: der Gewässerraum ist mit einer Baulinie zu sichern.
- In der Legende des Bauzonenplans ist die gestrichelte Signatur von Parzellen GB Nr. 1039 und 833 nicht erklärt.
- Es ist ein Hinweis auf die FFF Daten im Geoportal anzubringen.
- Wald wird von keinen verbindlichen Planinhalten des Gesamtplans überlagert.

7.2 Zonenreglement

Das ZR von Lommiswil wurde an die neuen Vorgaben und Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung angepasst. Die Ausnutzungsziffer wird durch die Überbauungsziffer abgelöst. Darüber hinaus wurden Vorschriften zu neuen Zonen ergänzt sowie einige weitere Bestimmungen ergänzt bzw. angepasst.

§ 3 Besitzstandsgarantie

Abs. 2 Grundsatz Bst. b steht: 'Der Umbau einer bestehenden Baute oder Anlage fällt ebenso unter die Besitzstandsgarantie. Als Umbau gilt jede Veränderung des bestehenden Baukörpers ohne Änderung des Gebäudevolumens (wie bspw. die Beseitigung von Trennwänden oder die Umgestaltung eines Estrichs zu Wohnzwecken). Umgebaut werden dürfen auch nicht mehr zonenkonforme Bauten und

Anlagen, die eine verbesserte Energienutzung zum Ziel haben (gem. § 56bis KBV).’ Wir stellen fest, dass damit die folgenden zwei Paragraphen umformuliert und kombiniert werden:

- § 34ter PBG Besitzstandsgarantie: Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, dürfen erneuert und teilweise geändert werden, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.
- § 56bis KBV Ausnahmen bei Umbauten lautet: Die Baubehörde kann bei Umbauten, durch die eine verbesserte Energienutzung erreicht wird, insbesondere für Isolationen, Ausnahmen von den Vorschriften dieser Verordnung (KBV) gestatten, wenn keine erheblichen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen beeinträchtigt werden und die Verbesserung anders nicht zweckmässig erreicht werden kann.

Wir verstehen nicht, welches Ziel die Gemeinde mit ihrer eigenen Formulierung verfolgt. Dies ist zu klären oder es ist darauf zu verzichten. Mit den Ausnahmen § 56bis KBV sollen in erster Linie zusätzliche Dämmungen an bestehenden, beheizten Gebäuden ermöglicht werden. Auch wenn z. B. vorgegebene Grenzabstände, Gebäudehöhen, Überbauungs- und Baumassenziffern verletzt werden. Dämmungen sind unbestritten Erneuerungen im Sinne § 34ter PBG. Laut § 5 (EnVSO; BGS 941.22) Anwendungsbereich der Anforderungen gelten Anbauten und neubauartige Umbauten, wie Auskernungen und dergleichen, ausser in Bagatellfällen als Neubauten und haben die Anforderungen für Neubauten zu erfüllen. Dazu gehört insbesondere der Ausbau von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden oder Umnutzungen von unbeheizten Lagerbauten zu beheizten Nutzungen. Dies sind eher nicht Erneuerungen bestehender Bauteile. So formuliert, können auch unter Berücksichtigung von Bst. c. Unklarheiten entstehen.

§ 4 Gestaltungspläne

Abs. 3 Anforderungen Bst. c.: Bei den Mindestanforderungen im Bereich Verkehr sind die Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz zu ergänzen.

Abs. 3 Anforderungen Bst. e. Angaben zur Energie: Welchen Zweck verfolgt die Gemeinde damit? Die Festlegung eines erhöhten Baustandards? Allenfalls daraus folgend, die Gewährung eines Nutzungsbonus? Die Festlegung eines Energieträgers oder die Nutzung erneuerbarer Energie? Legt die Gemeinde Wärmeverbunde fest oder bestehen solche mit Anschlusspflicht? Wie handelt die Gemeinde, wenn der Bauträger den Baustandard ‘gesetzliches Minimum’ und den Energieträger ‘Öl’ eingibt? Die Bestimmung kann nur Wirkung erzielen, wenn in den Reglementen, wie in Kapitel 4.4 erwähnt, Vorgaben nach § 2, 4, 7 oder 8 EnGSO gemacht werden. So besteht allenfalls die Möglichkeit, solche in Sonderbauvorschriften auszuhandeln. Zudem: Mindestanforderungen sind abschliessend, ‘usw.’ streichen.

§ 5 Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan

Abs. 2 Bedingungen: Wir begrüssen ausdrücklich den Nutzungsbonus für Überbauungen mit einer unterirdischen und in der Anzahl abgeminderter Parkierung.

§ 7 Grünflächen und Baumäquivalent

Abs. 1 Grünflächen: Wir begrüssen ausdrücklich das Verbot von Pflanzungen invasiver Neophyten.

§ 8 Gestaltung

Abs. 5, Zonenübergang in die Landwirtschaftszone: Es ist zu begrüssen, dass dieser Punkt aufgenommen wird. Allfällige Mauern, deren Bedarf aufgrund der Topographie begründet ist, sollen so von der Grenze zurückgenommen werden, dass die Begrünung davor angeordnet werden kann.

§ 9 Gestaltung des Strassenabstandsbereichs

Abs. 1 Definition und Grundsätze: Auf eine pauschale Maximalhöhe von 1.8 m sollte verzichtet werden. Mindestens in der Kernzone wäre eine Stützmauer von 1.80 m absolut unerwünscht. Wir empfehlen, statt einem fixen Mass eine ortsbildverträgliche bzw. ortsübliche Lösung zu verlangen. Zudem sollen in der Kernzone bzw. Ortsbildschutzzone Lärm-/Sichtschutz-/Windschutzwände ausgeschlossen werden. Im Weiteren ist zu ergänzen, dass der als Garten zu gestaltende Strassenabstandsbereich in

den genannten Zonen nicht verkehrsbehindernd sein darf.

Abs. 2 Grundsatz Vorgaben Wohnzone: Es ist begrüssenswert, dass Einfahrten und versiegelte oder befestigte Flächen in den Wohnzonen höchstens ein Drittel der gemeinsamen Grenze (Anstosslänge) der Wohnzone mit dem Strassenareal beanspruchen dürfen. Dies dient der Verkehrssicherheit.

§19 Wohnzone, 2-geschossig

Abs. 5 Gebiet mit besonderen Bestimmungen: es wird für die Wohnzone an der Dorfstrasse explizit eine direkte Erschliessung ab Kantonsstrasse vorgeschrieben. Dies steht im Widerspruch zu § 53^{bis} der kantonalen Bauverordnung, wonach direkte Erschliessungen ab Kantonsstrasse nur zulässig sind, wenn eine zweckmässige Erschliessung nicht anders möglich ist. Grundsätzlich sind die Parzellen rückwärtig auf Gemeindestrassen zu erschliessen. Ist es nicht anders möglich, müssen Parzellen zusammengefasst auf die Kantonstrasse erschlossen werden. Direkte Erschliessungen von Einzelparzellen an die Kantonsstrasse sind zu vermeiden. Die Regelungen in der kantonalen Bauverordnung sind auch im vorliegenden Fall anzuwenden. Entsprechend sind die Bestimmungen zur Erschliessung ab Kantonsstrasse im Zonenreglement zu streichen.

§ 21 Spezialzone Terrassensiedlung

Abs. 5 Siedlungsrand/Vorgarten: Sicht-/Lärmschutz-/Windschutzwände sollen in allen Fällen abgeschlossen werden, nicht nur bei Terrassen gegen Südwesten.

Zu ergänzender Absatz: im Falle einer Überbauung ist innerhalb des Gestaltungsplanverfahrens eine Gefahren- und Risikoanalyse zur Rutschgefährdung ausarbeiten zu lassen.

§ 23 Zentrumszone

Abs. 5 Umsetzung Zentrumsstudie, Verfahren: Zusätzlich zu der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz ist auch das AVT beizuziehen.

Abs. 5 Umsetzung Zentrumsstudie, Parkierung: Ist es zweckmässig, mit dem 2. Absatz eine Ausnahmemöglichkeit für die oberirdische Parkierung einzubauen? Wird damit nicht das Bestreben torpediert, die Parkplätze wegzubringen?

§ 25 Spezialzone Fussballplatz 'Weiher'

Der Gestaltungsplan 'Weiher' soll aufgehoben werden, weil wesentliche Inhalte umgesetzt sind. Neu wird das Gebiet als Spezialzone Fussballplatz 'Weiher' ausgewiesen. Da die ursprünglich im Gestaltungsplan geforderte explizite Ausscheidung der Parkierungsflächen entlang der Sportplätze noch nicht umgesetzt wurde, schlagen wir vor, auch die Parkierung in dieser Zone in § 25 zu regeln.

Abs. 4 Gestaltung: Das Verbot einer Einzäunung von Spielfeldern wird ausdrücklich begrüsst. Wir empfehlen das Verbot der Umzäunung der Spielfelder entlang des Waldrandes auf das westlich vom Clubhaus gelegene Spielfeld auszudehnen.

§26 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Abs. 5 Umgebung: Wir begrüssen die Bestimmungen unter Absatz 5. Zu präzisieren ist, dass die Bepflanzung mit einheimischen Arten erfolgen sollte: 'Bepflanzungen und Ansaaten sind mit einheimischen (ergänzen) und regionstypischen Pflanzen bzw. Saatgut aufzuführen'.

§ 27 Landwirtschaftszone

Abs. 5 Silos: Das Festlegen einer maximalen Silohöhe von 12 m entspricht in keiner Art und Weise den Anforderungen der heutigen Betriebe. Hochsilos sind kulturlandschonend und daher zu begrüssen. Aus landschaftlicher Sicht dürfte ein geordnetes Hochsilo zudem einem wilden Siloballenlager oder einer Serie von halbgrossen Silos vorzuziehen sein. Wir gehen davon aus, dass heute mind. 24 m Silohöhe erforderlich ist. Allenfalls ist die Begrenzung hier zu streichen. Ein Silo müsste ja in jedem Fall die Erfordernisse von Absatz 3 erfüllen.

Abs. 6 Dachform: Dächer mit einer Neigung von nur 5° sind in der Regel zu flach. Erfahrungsgemäss sollen für landwirtschaftliche Zweckbauten mind. 15° verlangt werden.

§ 28 Ortsbildschutzzone

Abs. 1 Zweck: Entweder auf geographische Lokalisierung verzichten (sie geht aus dem Plan hervor) oder dann Hinweise zum teilweisen Verzicht auf die Streichung der Ortsbildschutzzone beachten.

Abs. 5 Gestaltung: Dachaufbauten, Dachfenster: Die Glasziegel können weggelassen werden, sie werden in Reglementen nie separat erwähnt. Die Beschränkung von Dachflächenfenstern auf max. 1 m² (Aussenmass) soll beibehalten werden, denn diese Grössenbeschränkung ist in der praktischen Anwendung durch die Baukommission ein wichtiges Instrument.

Fassaden: Wir empfehlen, bei traditionellen Fenstern auch etwas zur herkömmlichen Gliederung mit Fenstersprossen zu sagen. Das macht für die Erscheinung eines Gebäudes relativ viel aus.

Parkierung: Die bisherige Ausnahmemöglichkeit bez. Parkplatzzahl soll beibehalten werden.

§ 29 Strassenraumgestaltung Zentrumsbereich

Abs. 4 Verfahren und Umsetzung: Ein informelles Verfahren und die Unklarheit, ob noch ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist, sowie der Verzicht auf die Festlegung von wichtigen Baubegrenzungsvorschriften wie Gesamthöhe, Gebäudelänge und Überbauungsziffer (diese Masse sollen gemäss § 38 FN d des ZR nach Vorliegen der Ergebnisse des informellen Verfahrens festgelegt werden) sind aus juristischer Sicht sehr kritisch zu beurteilen. Die GrundeigentümerInnen erhalten damit zu wenig Klarheit über die (nicht) möglichen baulichen Entwicklungen auf ihren Grundstücken.

§ 30 Landschaftsschutzzone

Neuer Abs. 5 Umsetzung des Naturkonzepts (Textvorschlag): 'Innerhalb der kommunalen Landschaftsschutzzone setzt der Gemeinderat die Aufwertungsmassnahmen des Naturkonzepts mit freiwilligen Vereinbarungen mit BewirtschafterInnen und GrundeigentümerInnen um.'

§ 31 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone

Abs. 4 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen: Es wird auf § 22 ff des GWBA verwiesen. Mit der auf 1.1.2018 in Kraft getretenen Revision verweist das GWBA bezüglich Gewässerraum mehrheitlich auf die Bestimmungen der GSchV und zahlreiche Paragraphen – so auch § 22 – wurden aufgehoben. Die Querverweise sind entsprechend anzupassen (Verweis auf Art. 41 c GSchV).

Abs. 5 Unterhalt: Die Bestimmungen zum Anzeichnen des Ufergehölzes durch den Forstkreis werden ausdrücklich begrüsst.

§ 33 Belastete Standorte / Altlasten

Der Text ist wie folgt zu ergänzen:

Abs. 3 Handlungsanweisung: Für Bauvorhaben auf einem belasteten Standort mit Untersuchungsbedarf ist durch die Bauherrschaft vor Baueingabe eine abschliessende Altlasten-Voruntersuchung durchzuführen. Bei belasteten Standorten ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Abs. 4 Bauvorhaben: Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach

Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) respektive § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA).

§ 35 Geschützte Naturobjekte

Abs. 2 Hecken: Die Bestimmungen bei Hecken (ausserhalb Bauzone) sind verwirrend. Innerhalb Bauzone sind alle Hecken und Ufergehölze mit einer Heckenbaulinie darzustellen. Dieser Abschnitt muss überarbeitet werden.

§ 36 Kulturobjekte

Die Formulierungen sind aus Sicht Ortsbildschutz gut.

Abs. 3 Schützenswerte Objekte: Der letzte Satz soll gestrichen werden. Er kümmert sich um ein Detail, das selbstverständlich ist.

§ 37 Geschützte archäologische Fundstellen

Wir beantragen, den gesamten § 37 zu den geschützten archäologischen Fundstellen durch folgenden Text zu ersetzen:

Abs. 1 Bedeutung: Durch § 5 der kantonalen Kulturdenkmäler-Verordnung werden die archäologischen Funde und die archäologischen Fundstellen, auch die bisher noch nicht bekannten, unmittelbar geschützt. Die bekannten geschützten Fundstellen sind im Gesamt- und im Bauzonenplan eingetragen.

Abs. 2 Baugesuche: Baugesuche, die Grabarbeiten im Bereich von archäologischen Fundstellen gemäss Zonenplan und deren Umgebung beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

Abs. 3 Informationspflicht: Bei allen Grabarbeiten in den Gebieten gemäss Zonenplan ist vorgängig die Kantonsarchäologie zu verständigen. Werden bei Bau- und Grabarbeiten, auch ausserhalb der Gebiete gemäss Zonenplan, archäologische Funde entdeckt, so haben die Betroffenen, insbesondere die Bauherrschaft, die Bauleitung und die Unternehmerschaft, sofort die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen.

Falls der Text in § 37 nicht ersetzt werden sollte, ist folgende Korrektur vorzunehmen:

Abs. 3 Hinweis: Neben der Kantonsarchäologie ist auch das Amt für Umwelt als zu begrüssende Stelle aufgeführt. Der Einbezug des Amtes für Umwelt an dieser Stelle macht keinen Sinn, der Zusatz ist damit – in Absprache mit Stephan Margreth, Abteilung Boden des Amtes für Umwelt – hinfällig.

§ 39 Gewerbezone / weitere Zonen

Landwirtschaftszone: siehe Hinweis zu § 27 Abs. 6

Textvorschlag zur Aufnahme eines Paragraphen betreffend Lichtemissionen:

§... Lichtemissionen

1 Beleuchtungen im Freien sind grundsätzlich von oben nach unten auszurichten.

2 Exzessive Beleuchtungsanlagen wie Skybeamer und Objektstrahlungen sind nicht zulässig. Beleuchtungen direkt in den Naturraum sind zu vermeiden. '

Anhang III Inventar Kulturobjekte: siehe Bemerkungen in Kapitel 2.1, Kulturobjekte.

7.3 Baureglement

Das Baureglement wird nach Angaben im Raumplanungsbericht während der kantonalen Vorprüfung der OPR überarbeitet und erst nachträglich zur Vorprüfung eingereicht. Nach der Vorprüfung erfolgt die Genehmigung durch die Gemeindeversammlung bzw. den Regierungsrat.

Wir empfehlen, folgenden Passus zum Thema Veloparkierung aufzunehmen: 'Für Velos sind Abstellräume zu schaffen. Der Bedarf ist gemäss der aktuell gültigen Norm SN 40 065 'Leichter Zweiradverkehr; Abstellanlagen, Bedarfsermittlung' zu bestimmen, die technische Ausstattung hat sich nach SN 40 066 'Parkieren Projektierung von Veloabstellplätzen' zu richten und eine angemessene Anzahl Parkplätze für Spezialvelos (Cargobikes, Veloanhänger, etc.) aufzuweisen. Veloabstellplätze müssen ebenerdig oder über eine Rampe erreichbar sein'.

7.4 Erschliessungspläne

Signatur / Legende

- Für eine bessere Übersicht empfehlen wir die Darstellung der Trottoirs entlang der Kantonsstrassen mit einer farbigen Signatur.
- Die umfassenden Nutzungsbeschränkungen nach Art. 41c GSchV gelten für die Gewässerbaulinien, nicht aber für die Unterhaltsbaulinien.

- Inventar der Fruchtfolgeflächen, Plan der Änderungen: die Plan Nr. auf dem 'Titelblatt' ist nicht korrekt angegeben.

Strassen

In der Legende zu den Erschliessungsplänen ist vermerkt, dass die Abgrenzung der Geltungsbereiche Kantonsstrassen – Gemeindestrassen nicht aufgeführt wird. Für eine bessere Übersicht und um unklare Situationen (bspw. Knoten Käserei- / Känelmoos- / Kantonsstrasse) zu vermeiden empfehlen wir, die Abgrenzungen in den Plänen doch einzuzichnen (nach ausstehender Koordinationssitzung für die kantonalen Baulinien zwischen Gemeinde / Ortsplaner – ARP – AVT, siehe Kapitel 3.5).

Die Abgrenzung der im Erschliessungs- und im Bauzonenplan abgebildeten überlagernden Zone 'Strassenraumgestaltung Zentrumsbereich' stimmt nicht mit der Darstellung des Bereiches 'öffentlichen Raum, einheitliche Gestaltung' im Anhang II des Zonenreglements überein. Der Bereich ist in allen Dokumenten einheitlich zu benennen und darzustellen.

Gewässerraum

- Mülibächli, Abschnitt entlang Oberdorfstrasse: Die Gewässerbaulinie kann weggelassen werden, die vorhandene Strassenbaulinie genügt.
- Schützenmattbach, Abschnitt Bahntrasse SMB – Chatzenackerstrasse (GB Nr. 105): Zwecks Vollständigkeit ist der Gewässerraum zu vermessen.
- Allmendbach, Abschnitt Chatzenackerstrasse bis Hasenmattstrasse: Die linksufrige Gewässerbaulinie auf der gegenüberliegenden Seite der Jurastrasse (GB Nr. 26 und 997) kann weggelassen werden. Die dort vorhandene Strassenbaulinie genügt.
- Haltenbach, Abschnitt Selzachstrasse bis zum Ende der Eindolung: Auf GB Nr. 595 ist anstelle der Unterhaltsbaulinie eine Gewässerbaulinie im Abstand von 5.5 m auszuscheiden. Eine Ausdolung ist ab dem südlichen Grundstücksteil grundsätzlich möglich. Auch im anschliessenden Abschnitt ausserhalb Bauzone ist spätestens bei Sanierungsbedarf der Leitung eine Offenlegung zu prüfen bzw. scheint aus heutiger Sicht grundsätzlich möglich. Wir empfehlen die vorsorgliche Ausscheidung eines Korridors entlang Bellachstrasse-Neumattweg (westseitig) für eine zukünftige Offenlegung des Haltenbachs.
- Haltenbach, Abschnitt entlang GB Nr. 251: Breite der Uferschutzzone abgleichen mit Raumplanungsbericht.

Wald

Die Waldbaulinien sind in beiden Erschliessungsplänen eingezeichnet. Es wurde der gesetzlich festgelegte Abstand von 20m eingehalten. Waldbaulinien sind korrekt als Genehmigungsinhalt in den beiden Erschliessungsplänen aufgeführt. Zusätzlich ist jedoch bei sämtlichen Parzellen, welche sich innerhalb des Baugebietes und innerhalb 20 m von festgestelltem Waldrand befinden:

- die Waldbaulinie darzustellen und zu vermessen.
- Insbesondere auch für die neue WF südlich des Gebiets Schulfond und der Anpassung um GB Nr. 175.
- Es gilt der gesetzlich festgelegte Waldabstand von 20 m. Für bestehende Bauten mit einem Abstand von weniger als 20 m kann eine Vorbaulinie entlang der bestehenden Fassade festgelegt werden.

7.7 Plan der Änderungen

Die Signatur der grünen Umrandung ist in der Legende nicht aufgeführt (siehe bspw. GB Nr. 1063).

Wir vermuten, dass der Text zur rot gepunkteten Signatur (Gestaltungsplanpflicht) nicht korrekt ist. Auch den Text in der vorangehenden Zeile ist anzupassen.

7.8 Raumplanungsbericht

Bemerkungen zum Thema Gewässerraum

In Kapitel 2.6 'Weitere Planungsgrundlagen', Abschnitt 'Gewässerraum für Fliessgewässer' (S. 18) sind die Ausführungen bezüglich der Gewässerraumausscheidung ausserhalb Bauzone zu korrigieren bzw.

zu präzisieren. Bei eingedolten Abschnitten wird in der Regel auf die Gewässerraumausscheidung vorläufig verzichtet, da Lage / Verlauf einer offenen Wasserführung meist noch nicht bekannt ist bzw. voraussichtlich nicht dem heutigen Leitungsverlauf entsprechen wird. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgt keine abschliessende Beurteilung über die Machbarkeit und Verhältnismässigkeit einer Ausdolung ausserhalb Baugebiet. Zudem bildet das kantonale Wasserbaukonzept keine abschliessende Grundlage für die Beurteilung der Machbarkeit von Ausdolungen; es zeigt in erster Linie jene Gewässer auf, welche sich für eine Revitalisierung besonders eignen bzw. insbesondere in den nächsten 20 Jahren angegangen werden sollen. Die generelle Ausdolungspflicht, falls machbar und verhältnismässig, besteht für alle eingedolten Gewässer, auch wenn sie im Wasserbaukonzept nicht als prioritär ausgewiesen sind.

In Kapitel 10.5 «Uferschutzzone ausserhalb Bauzone» ist bei den eingedolten Bächen zu ergänzen, dass vorläufig kein Gewässerraum ausgeschieden wird. Auch die Begründung für den vorläufigen Verzicht einer Uferschutzzone beim Mülibächli ist zu korrigieren. Grund dafür ist nicht der fehlende Realersatz von Landwirtschaftsland, sondern die zurzeit noch nicht definierbare Linienführung eines zukünftig offenen Baches.

In Kapitel 11 'Änderungen kommunale Erschliessungspläne', Abschnitt 'Baulinien' fehlen Erläuterungen zu Vorbaulinien, welche auf den Plänen teilweise verwendet wurden. Dabei ist zu beachten, dass Vorbaulinien bei bestehenden Bauten (Hauptgebäude) im Gewässerraum in der Regel zweckmässig sind. Keine Vorbaulinien erhalten Kleinbauten, die zwar im Bestand geschützt sind, bei Abbruch / Neubau jedoch aus dem Gewässerraum hinaus verschoben werden müssen.

Weiter ist der Text bezüglich den Unterhaltsbaulinien anzugleichen an die Formulierung im Kapitel 16.11 'Natur und Landschaft': 'Unterhaltsbaulinien dort, wo ein Ausdolung nicht möglich ist'. Zudem sind die Angaben zur Breite der Uferschutzzone beim Haltenbach entlang GB Nr. 251 abzugleichen mit der Plandarstellung (11 m oder 12.10 m ?). Aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse und der in Fliessrichtung zunehmenden minimale Gewässerraumbreite empfehlen wir 12 m.

Belastete Standorte

Die Angaben im Kapitel 16.10 (Seite 125) sind grundsätzlich korrekt. Der Text ist jedoch wie folgt zu korrigieren: 'Gemäss Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn sind zurzeit in Lommiswil acht belastete Standorte erfasst. Es sind dies die fünf Ablagerungsstandorte 'Kehrichtdeponie Schützenmatt', 'Kehrichtdeponie Muniloch', 'Kiesgrube und Deponie Zetter', 'Deponie Grossholzacker' und 'Deponie Bechter', zwei Betriebsstandorte 'Flube AG' und 'Flube Flury & Partner AG' sowie eine Schiessanlage 'Schiessanlage Lommiswil (300m)'. Drei Standorte sind zurzeit als belastet ohne Untersuchungsbedarf klassiert. Ein Standort ist als belastet ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf eingestuft. Bei vier Standorten besteht ein Untersuchungsbedarf. Das Amt für Umwelt beurteilt Bauvorhaben auf belasteten Standorten nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) resp. § 136 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA).'

8. Weiteres Vorgehen

Wir stellen erfreut fest, dass das uns vorgelegte Dossier zur Ortsplanungsrevision einen guten Bearbeitungsstand aufweist. Die Absicht der Gemeinde, eine qualitätsvolle Entwicklung zu fördern, ist daraus gut ersichtlich. Mit der konsequenten Überführung der bisherigen Reservezonen in die Landwirtschaftszone gibt die Gemeinde im Einklang mit den Vorgaben von RPG und Richtplan in diesem Punkt ein klares Bekenntnis zu einer haushälterischen Bodennutzung ab, was wir ausdrücklich begrüssen.

Wir sind davon überzeugt, dass die Ortsplanungsrevision durch die Anpassung der Unterlagen im Sinne der in diesem Bericht enthaltenen Bemerkungen noch weiter gewinnen wird und damit auch die anvisierte Recht- und Zweckmässigkeit in allen Teilen im Genehmigungsverfahren erreicht werden kann. Von besonderer Bedeutung ist für uns dabei die differenzierte Betrachtung der Entwicklungsmöglichkeiten in den bestehenden W2-Zonen, insbesondere betreffend den Umgang mit Mehrfamilienhäusern und mit grossen, un bebauten Parzellen.

Die Unterlagen zur Ortsplanungsrevision sind im Sinne dieser Vorprüfung zu überarbeiten und uns vor der öffentlichen Auflage zu einer kurzen Nachkontrolle einzureichen. Sie ermöglichen uns eine effizien-

ente Prüfung indem Änderungen im Raumplanungsbericht und im Zonenreglement im Änderungsmodus ersichtlich gemacht werden.

Sollten Sie Fragen haben, melden Sie sich bitte bei der zuständigen Kreisplanerin Christina Hürzeler. Bei Bedarf stehen wir Ihnen auch sehr gerne für weitere Erläuterungen unserer Vorprüfung zu Verfügung. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen bereits an dieser Stelle viel Erfolg.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'i.V. Peter', with a stylized flourish at the end.

Sacha Peter
Amtschef/Kantonsplaner