



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde
Lommiswil

Ortsplanungsrevision Lommiswil



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
www.bsb-partner.ch

14. März 2024

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Lommiswil
Kirchweg 1, 4514 Lommiswil

Verfasser

BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer
Thomas Schneitter
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 34
Fax 062 388 38 00
E-Mail: thomas.schneitter@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Ortsplanungsrevision Lommiswil	21825.000	166
Koreferat	Datum	Kürzel
Lia Häfeli	28.09.2020	lha
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Lommiswil\21825 Ortsplanungsrevision Lommiswil\26 Berichte\RPB\20240130_RPB_OPR_Lommiswil.docx		
Gedruckt	04.03.2024	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Vorprüfungsexemplar	ths	20.11.2020
002	Mitwirkungsexemplar	ths	31.07.2022
003	Reduzierte Nachprüfung	ths	02.05.2023
004	Auflageexemplar	ths	14.03.2024
005	Genehmigungsexemplar		

Inhaltsverzeichnis

Teil A	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	11
1	Anlass und Gegenstand der Planung	12
2	Ausgangslage	15
2.1	Rechtskräftige Ortsplanung	15
2.2	Planungszonen und Nutzungsplanungen	16
2.3	Räumliches Leitbild 2018	16
2.4	Quartieranalyse und Zentrumsstudie	16
2.5	Naturinventar und –konzept 2020	17
2.6	Weitere Planungsgrundlagen	18
3	Planungszweck und Verfahren	21
3.1	Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision	21
3.2	Umfang, Perimeter und Planungshorizont	22
3.3	Verfahren und Planbeständigkeit	22
4	Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben	24
4.1	Raumplanungsgesetz	24
4.2	Eidgenössische Inventare	25
4.3	Kantonaler Richtplan	25
4.4	Regionale Grundlage	26
4.5	Digitale Zonenpläne	26
4.6	Planungsausgleichsgesetz (PAG)	27
5	Strategie der räumlichen Entwicklung	28
5.1	Leitbildplan	28
5.2	Teilziele	29
Teil B	Inhaltliche Planungsgrundlagen	32
6	Inhaltliche Planungsgrundlagen	33
6.1	Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision	33
6.2	Baulandreserven und Verfügbarkeit	35
6.3	Bevölkerungsdichte	37
6.4	Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie	40
6.5	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	41
6.6	Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen	42
6.7	Potenzial theoretische «Nachverdichtung / Verdichtung»	43
6.8	Baulandbedarf Wohnen	44
6.9	Baulandbedarf Arbeiten	46
6.10	Baulandbedarf weitere Zonen	46

7	Siedlungsentwicklung nach innen	47
7.1	Quartiereinteilung und Charakterisierung	47
7.2	Verdichtungsstrategie und -potenziale	48
7.3	Umgang mit Empfehlungen	52
7.4	Zentrumsstudie	58
Teil C	Planungsgegenstand	62
8	Begehren aus der Bevölkerung	63
9	Änderungen Bauzonenplan	64
9.1	Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen	64
9.2	Einzonung	66
9.3	Auszonung in die Landwirtschaftszone	69
9.4	Umsetzung Zentrumsstudie	70
9.5	Umzonungen	74
9.6	Umzonungen vom öffentlichen Strassenareal in Bauzone und umgekehrt	83
9.7	Änderungen bei den Reservezonen	89
9.8	Denkmalpflegerische Aspekte	91
9.9	Gestaltungsplanpflichten	95
9.10	Lärmempfindlichkeiten	100
10	Änderungen Gesamtplan	101
10.1	Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen	101
10.2	Änderungen gemäss Naturinventar und -konzept 2020	102
10.3	Kommunale Landschaftsschutzzone	104
10.4	Vorranggebiet Natur und Landschaft	105
10.5	Uferschutzzone ausserhalb Bauzone	105
10.6	Aufhebung Zone für Abbau und Wiederherstellungspflicht	107
11	Änderungen kommunale Erschliessungspläne	108
11.1	Strassenklassierung	108
11.2	Strassenausbauten	109
11.3	Baulinien	111
12	Überprüfung Gestaltungspläne	115
13	Änderungen Zonenreglement	117
13.1	Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen	117
13.2	Änderungen gemäss IVHB	119
14	Änderungen Baureglement	121
Teil D	Interessenabwägung und Auswirkung der Planung	123

15	Interessenabwägung	124
15.1	Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung	124
15.2	Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung	124
15.3	Bevölkerungsprognose	125
15.4	Bevölkerungsdichte	126
15.5	Grösse der Bauzone und des Siedlungsgebiets	128
15.6	Siedlungsentwicklung nach Innen	131
15.7	Siedlungsqualität	134
15.8	Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)	137
15.9	Umwelt	139
15.10	Natur und Landschaft	141
15.11	Wald	142
15.12	Landwirtschaft	143
15.13	Digitale Zonenpläne	143
15.14	Würdigung der Planungsgrundsätze und Planungsaufträge gemäss kantonalem Richtplan	144
Teil E	Organisation und Verfahren	148
16	Organisation der Planungsarbeit	149
17	Planungsablauf, Information und Mitwirkung	151
17.1	Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses	151
17.2	Kantonale Vorprüfung	152
17.3	Mitwirkung der Bevölkerung	154
17.4	Reduzierte kantonale Nachprüfung	155
17.5	Öffentliche Auflage	156
18	Schlussfolgerungen und Würdigungen	157

Anhang

Anhang I	Fassungsvermögen, Stand vor OPR (mit IST-Dichten, Juni 2022)	I
Anhang II	Fassungsvermögen, Stand vor OPR (Juni 2022) (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)	II
Anhang III	Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL-Werte ARP)	III
Anhang IV	Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL-Werte Gemeinde)	IV
Anhang V	IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 5/2017)	V
Anhang VI	Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie (ARP, 2020; vor OPR)	VI
Anhang VII	Umsetzung Leitbild 2018	VII
Anhang VIII	Beschrieb BLN 1010 Weissenstein	VIII
Anhang IX	Erstbeschrieb ISOS, Lommiswil und Im Holz	IX

Unterlagen zur Genehmigung

- Beilage 1 Bauzonenplan
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21825/1, BSB + Partner
- Beilage 2 Gesamtplan
Massstab 1:4'000. Plan Nr. 21825/2, BSB + Partner
- Beilage 3.1 Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassierung,
Ortsteil Nord; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21825/10, BSB + Partner
Ortsteil Süd; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21825/11, BSB + Partner
- Beilage 3.2 kantonaler Baulinienplan
Bellach-/Selzachstrasse; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21825/15, BSB + Partner
Haupt-/Dorfstrasse; Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21825/16, BSB + Partner
Oberdorfstrasse, Massstab 1:1'000. Plan Nr. 21825/17, BSB + Partner
- Beilage 4 Zonenreglement der Einwohnergemeinde Lommiswil

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden Raumplanungsbericht sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

- Beilage 5 Bauentwicklung 2001-2022 (Stand Juni 2022)
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21825/20, BSB + Partner
- Beilage 6 Baulandreserven vor OPR (Stand Juni 2022)
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21825/21, BSB + Partner
- Beilage 7 Baulandreserven Stand nach OPR (Stand Juni 2022)
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21825/22, BSB + Partner
- Beilage 8 Plan der Änderungen
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21825/30, BSB + Partner
- Beilage 9 Landwirtschaftspicasso / Landwirtschaftsinventar 2020
Massstab 1:22'000. Wird vom Kanton zur Verfügung gestellt
- Beilage 10 Quartieranalyse, 2020
Bericht mit Plänen, ssm architekten ag, Solothurn
- Beilage 11 Überbauungsziffer
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21825/52, BSB + Partner
- Beilage 12 Mobilitätsplan
Massstab 1:2'000. Plan Nr. 21825/60, BSB + Partner
- Beilage 13 Räumliches Leitbild Lommiswil 2018 mit Erläuterungsbericht, Leitsätzen und Plan
Durch die Einwohnergemeindeversammlung verabschiedet am 10. Dezember 2018
- Beilage 14 Naturinventar / Naturkonzept Lommiswil, 2020
Bericht und Plan Nr. 21951/1, BSB + Partner

Beilage 15 Zentrumsstudie, 2020

Bericht mit Plänen, Flury und Rudolf Architekten AG, Solothurn

Beilage 16 Vorprüfungsbericht, Amt für Raumplanung, August 2021

Beilage 17 Bericht zur reduzierten Nachprüfung, Amt für Raumplanung, Oktober 2023

Beilage 18 Waldfeststellungsplan

- Übersicht Massstab 1:4'000, Plan Nr. 21825/100, Amt für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF)

- Detailpläne A – E, Massstab 1:1'000, Plan Nr. 21825/101 – 21825/105, Amt für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF)

Beilage 19 Mitwirkungsbericht, Dezember 2022

Abkürzungen

AfU	Amt für Umwelt, Kt. Solothurn
ALW	Amt für Landwirtschaft, Kt. Solothurn
ARP	Amt für Raumplanung, Kt. Solothurn
ASTRA	Bundesamt für Strassen
AVT	Amt für Verkehr und Tiefbau, Kt. Solothurn
BFS	Bundesamt für Statistik
BJD	Bau- und Justizdepartement, Kt. Solothurn
ES	Lärmempfindlichkeitsstufen nach Art. 43 LSV
FFF	Fruchtfolgeflächen
GeolG	kant. Geoinformationsgesetz
GIS	Geographisches Informationssystem
GP	Gestaltungsplan
GR	Gemeinderat Lommiswil, Planungsbehörde
GSchG	eidg. Gewässerschutzgesetz
GWBA	Gesetz über Wald, Boden und Abfall, Kanton Solothurn
ISOS	Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KBV	kant. Bauverordnung
LSV	eidg. Lärmschutzverordnung
LV	Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
OP	Ortsplanung
OPR	Ortsplanungsrevision
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
öV	öffentlicher Verkehr (Bahn und Bus)
PAG	kant. Planungsausgleichsgesetz
PAR	Planungsausgleichsreglement
PBG	kant. Planungs- und Baugesetz
RLB	kommunales Räumliches Leitbild
RP	kant. Richtplan
RPG	eidg. Raumplanungsgesetz
RPV	eidg. Raumplanungsverordnung
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBV	Sonderbauvorschriften (zum Gestaltungsplan)
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Die Gesamtrevision wird im vorliegenden Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erläutert. Der Bericht ist ein wichtiger Bestandteil der Planung. Er hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde zu gewährleisten.

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

- ¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 Raumplanungsgesetz, RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.
- ² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.



Teil A

Ausgangslage und Rahmenbedingungen

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung (OP) der Einwohnergemeinde Lommiswil (Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschliessungspläne und Zonenreglement) wurde am 10. Dezember 2001 (RRB Nr. 2463) genehmigt. Sie ist somit seit fast 20 Jahren in Kraft.

Auftrag zur Ortsplanungsrevision

Gemäss § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat die Gemeinde die OP in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig anzupassen. Entsprechend hat die Gemeindeversammlung am 10. Dezember 2018 einen Kredit für die Gesamtrevision der OP bewilligt und im Sommer 2019 mit der Planung begonnen.

Am 1. März 2013 ist die teilrevidierte kantonale Bauverordnung (KBV) in Kraft getreten. Der Änderungsbedarf ergab sich einerseits aus der Umsetzung von vier vom Kantonsrat erheblich erklärten Aufträgen. Andererseits sollen die vereinheitlichten Definitionen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB, RRB Nr. 2012/1063 vom 29. Mai 2012) ins kantonale Recht übernommen werden. Nach § 70 Abs. 3 der revidierten KBV sind die Gemeinden nun aufgefordert, ihre Zonenpläne und -reglemente bis spätestens 2023 dem neuen Recht anzupassen.

Mit der OPR kommt die Gemeinde Lommiswil dem Gesetzesauftrag nach PBG und KBV nach.

Beschluss Gemeinderat / Vorprüfung

Das Dossier zur Gesamtrevision der Ortsplanung wurde vom Ortsplanungsausschuss ausgearbeitet und anschliessend vom Einwohnergemeinderat Lommiswil für die kantonale Vorprüfung verabschiedet und am 24. November 2020 zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 30. August 2021 hat das Amt für Raumplanung zur vorliegenden Planung Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht wurde im Ortsplanungsausschuss und im Gemeinderat diskutiert und die OP-Unterlagen entsprechend überarbeitet.

Beschluss Gemeinderat Mitwirkung

Der Gemeinderat hat das OPR-Dossier am 25. Mai 2022 für die öffentliche Mitwirkung freigegeben. Die Mitwirkung wird vom 12. August bis 23. September 2022 stattfinden.

Beschluss Gemeinderat red. Nachprüfung

Am 27. April 2023 hat der Gemeinderat beschlossen, einzelne ausgewählte Planungsinhalte dem Kanton zu einer neuerlichen Beurteilung (reduzierte Nachprüfung (2. Kantonale Vorprüfung)) einzureichen. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2023 hat das Amt für Raumplanung Stellung genommen. Der Bericht wurde im Ortsplanungsausschuss und im Gemeinderat diskutiert und die OP-Unterlagen überarbeitet.

Beschluss Auflage	<p>Die Rückmeldungen zum Dossier wurden besprochen. Der Gemeinderat hat die öffentliche Auflage zur Ortsplanungsrevision Lommiswil am 14. März 2024 beschlossen. Die Auflage dauert vom 21. März bis 19. April 2024.</p>
Planungsgegenstand	<p>Im Rahmen der OPR werden alle Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Lommiswil sowie die dazugehörigen Vorschriften überprüft und, wo nötig, überarbeitet. Dies umfasst folgende Dokumente und Planwerke:</p> <ul style="list-style-type: none">- Bauzonenplan- Gesamtplan- Erschliessungspläne (Nord, Süd) mit Baulinien und Strassenklassierung- Kantonale Baulinienpläne- Zonenreglement
Auftrag zur OP-Revision	<p>Der Gemeinderat Lommiswil hat das Planerteam BSB + Partner und ssm architekten mit der Federführung der Erarbeitung der OPR beauftragt und kommt damit den Gesetzesaufträgen nach.</p>
Kommunales räumliches Leitbild	<p>Als wichtige Grundlage der OPR hat die Einwohnergemeinde Lommiswil im Räumlichen Leitbild 2018 (RLB) die gewünschte Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre dargestellt. Gestützt auf das PBG wurde die Bevölkerung über das Leitbild informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Das RLB wurde am 10. Dezember 2018 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und somit für die Behörden als wegleitende Grundlage für die weiteren Planungsarbeiten verbindlich.</p>
Weitere Grundlagen und Rahmenbedingungen	<p>Neben dem RLB stützt sich die OPR auf verschiedene weitere Grundlagen (Inventare, Konzepte etc.). Diese konkretisieren dabei die Teilziele und Massnahmen aus dem RLB.</p> <p>Als wesentliche Grundlage und integraler Bestandteil der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind die Quartieranalyse (Beilage 10) sowie die Zentrumsstudie (Beilage 15) zu nennen.</p> <p>Auch sind die zum Teil neuen bzw. revidierten, übergeordneten Planungsgrundlagen in der OPR zu berücksichtigen. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG), der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans (RP), der kantonalen Siedlungsstrategie, der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), der teilrevidierten Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG), dem kantonalen Planungsausgleichsgesetz (PAG) sowie der Anpassung der kantonalen Bauverordnung (KBV) (nicht abschliessende Aufzählung) liegt aus planerischer Sicht eine neue Ausgangslage vor. Die</p>

**Wesentliche Inhalte der
Ortsplanungsrevision**

Umsetzung dieser übergeordneten Grundlagen auf Gemeindeebene wurde bei den Arbeiten zur vorliegenden OPR berücksichtigt.

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanung liegt darin, mit geeigneten Massnahmen und aufbauend auf den Zielen des RLB, gute Voraussetzungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu schaffen (innerhalb wie ausserhalb der Bauzone). Ziel ist es, den planungsrechtlichen Rahmen so zu setzen, dass die vorhandenen Potenziale aktiviert, bestehende Qualitäten erhalten und vorliegende Defizite behoben werden können, unter Berücksichtigung der massgebenden Rahmenbedingungen.

2 Ausgangslage

2.1 Rechtskräftige Ortsplanung

Nutzungsplanung seit der letzten OP

Die rechtskräftige Ortsplanung (OP) der Einwohnergemeinde Lommiswil (Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschliessungspläne und Zonenreglement) wurde am 10. Dezember 2001 (RRB Nr. 2463) genehmigt. Seit der Genehmigung der aktuell geltenden OP erfolgten mehrere Anpassungen in der Nutzungsplanung (vgl. Tabelle 1). Die Nutzungspläne wurden im Rahmen der Arbeiten zur aktuellen OPR nachgeführt.

Tabelle 1 Zusammenstellung der Nutzungsplanungen seit letzter OPR

Art der Nutzungsplanung	Gebiet / Planbezeichnung	RRB Nr.
Quellenschutzplan	Quellenschutzplan Schutzzonenplan Römersmattquellen der Wasserversorgung Bellach; EG Bellach und Lommiswil	2017/114
Änderung Strassen- und Baulinienplan	Jurastrasse	2014/1126
Änderung Bauzonenplan	GB Nrn. 22 und 847	2014/807
Änderung Gestaltungsplan mit SBV	Endgestaltungsplan Kiesgrube Lommiswil	2010/1737
Änderung Bauzonenplan	Gässli, GB Nr. 13	2009/2042
Gestaltungsplan	Weiher	2009/9
Teilzonen- und Erschliessungsplan Weiher	Weiher	2009/9
Gestaltungsplan	Hauptstrasse Chatzenackerstrasse	2006/1804
Änderung Bauzonenplan	Schützenmattstrasse GB Nr. 27	2006/558
Änderung Bauzonenplan	GB Nr. 82	2003/1538
Waldfeststellungsplan		-
Fruchtfolgeflächen		-
Letzte OPR Lommiswil		2001/2463

Neues Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde Lommiswil wurde komplett überarbeitet (zeitgleich mit der Nutzungsplanung) und wurde mit RRB Nr. 2023/1919 am 28.11.2023 genehmigt (Publikation im Amtsblatt am 1.12.2023).

2.2 Planungszone und Nutzungsplanungen

Planungszone

In Lommiswil sind zurzeit 2 Planungszone rechtskräftig:

- Planungszone Schauenburgstrasse (rechtskräftig mit öffentlicher Auflage vom 7. Februar 2020, Verlängerung um 2 Jahre mit öffentlicher Auflage am 2. Februar 2023)
- Planungszone Dorfzentrum (rechtskräftig mit öffentlicher Auflage vom 13. Februar 2020, Verlängerung um 2 Jahre mit öffentlicher Auflage am 2. Februar 2023)

Die Planungszone sind für 3 Jahre, mit Verlängerung für 5 Jahre rechtskräftig (maximal aber bis zum Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung).

2.3 Räumliches Leitbild 2018

Erarbeitung

Als wichtigste Grundlage für die OPR hat die Einwohnergemeinde Lommiswil im Räumlichen Leitbild die gewünschte Entwicklung der Gemeinde für das Jahr 2040 festgelegt. Die Bevölkerung wurde im Rahmen eines Workshops und mit der Beantwortung eines Fragebogens in die Erarbeitung des Räumlichen Leitbilds einbezogen. Der Gemeinderat hat den Arbeitsprozess begleitet.

Verabschiedung

Der Gemeinderat hat das Räumliche Leitbild dem Kanton zur Stellungnahme eingereicht (Stellungnahme vom 6. Juli 2018), bevor es an der Einwohnergemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 verabschiedet wurde. Die wichtigsten Inhalte des Räumlichen Leitbildes sind die Leitsätze und der Leitbildplan, die im Rahmen der OPR umgesetzt wurden. Anhang VII gibt eine Übersicht, ob und wie die Ziele des Leitbilds im Rahmen der Ortsplanungsrevision umgesetzt wurden.

2.4 Quartieranalyse und Zentrumsstudie

Quartieranalyse

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. Mittels geeigneten Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzone besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden. Mit der bundesrätlichen Genehmigung des revidier-

ten kantonalen Richtplans (RP) wird die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen entsprechend in den Vordergrund gestellt. Entsprechend definiert der RP folgenden Planungsauftrag an die Gemeinden (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.»

Dieser Planungsauftrag stellt eine grosse Herausforderung dar und verlangt nach einer vertieften Bearbeitung. Im Rahmen der OPR wurde daher eine ausführliches «Quartieranalyse» erarbeitet, welche neben der Ermittlung der bestehenden Siedlungsstruktur insbesondere auch quartierspezifische Strategien für die langfristige Entwicklung aller Ortsteile sowie Massnahmen für deren quartierverträgliche Umsetzung definiert.

Die Quartieranalyse bildet eine wichtige Grundlage und liegt als Beilage dem Planungsdossier bei (vgl. Beilage 10).

Ergänzend zur Quartieranalyse wurden noch ein Analyseplan (Überbauungsziffer (Beilage 11)) erarbeitet.

Inhaltlich wird auf das Kapitel 7 verwiesen.

Zentrumsstudie

Zusätzlich zur Analyse und den konzeptionellen Aussagen im Rahmen der Quartieranalyse hat die Gemeinde eine Vertiefungsstudie zum Dorfzentrum erarbeitet. In dieser Studie wurden unter anderem langfristige Überlegungen zur Entwicklung im Dorfzentrum angestellt. Im Fokus waren nutzungsrelevante und ortsbauliche Überlegungen in Abstimmung mit dem Verkehr, der Aussenraumgestaltung und der Grundeigentümerstruktur. Auslöser ist der mehrfach von der Bevölkerung formulierte Wunsch, der Prüfung eines Dorfplatzes als Ort der Begegnung (siehe Leitsatz 4.5 im Räumlichen Leitbild). In Kapitel 7 wird ausführlicher darauf eingegangen.

2.5 Naturinventar und –konzept 2020

Neben der Siedlungsentwicklung nach innen haben auch die Themen Kulturlandschaft, naturnahe Lebensräume und das Landschaftsbild an Aktualität gewonnen. Es gilt die bestehenden Qualitäten, den Erholungswert, den ökologischen Wert sowie die charakteristischen Landschaftsbilder nachhaltig zu erhalten bzw. aufzuwerten. Entsprechend wurde als wichtige Grundlage für die OPR das Naturinventar sowie das Naturkonzept aus den Jahren 1988 aktualisiert und überarbeitet (vgl. Beilage 14).

2.6 Weitere Planungsgrundlagen

Kommunale Grundlagen

Die OPR stützt sich auf verschiedene Inventare und Konzepte sowie weitere Grundlagen ab. Neu erarbeitet bzw. aktualisiert wurden insbesondere:

- Bauentwicklung 2001 – Juni 2022 (Plan Beilage 5)
- Baulandreserven vor OPR (Juni 2022) (Plan Beilage 6)
- Aktualisierung des theoretischen Fassungsvermögens vor ORP (Anhang I und Anhang II)
- Theoretisches Fassungsvermögen nach OPR (Anhang III und Anhang IV)
- Darstellung der bestehenden Situation des öffentlichen Verkehrs (öV) / Langsamverkehrs (LV, Fuss- und Veloverkehr) im Mobilitätsplan (Beilage 12)
- Darstellung der aktuellen Fruchtfolgeflächen (FFF, gemäss Geoport)

Landwirtschaftsinventar

Gemäss aktueller Information des kantonalen Amtes für Landwirtschaft (ALW) ist die Gemeinde von der Pflicht, ein Landwirtschaftsinventar zu erstellen, entbunden. Im Rahmen der OPR-Arbeiten wurden dennoch die Landwirte und Landwirtinnen mit Betriebsstandort in der Nähe der Bauzonen und / oder solche, die in unmittelbarer Zukunft von Nachfolgeregelungen betroffen sind, auf ihre räumliche Entwicklung hin, eingeschätzt. Dies wurde sowohl für die aktiven Landwirte und Landwirtinnen gemäss GELAN-Liste des Kantons, als auch für die nicht mehr gemäss Direktzahlungsverordnung aktiv geltenden Landwirte und Landwirtinnen vollzogen.

Planungsausgleichsgesetz

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichsgesetz (PAG) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen.

Für die anstehende Ortsplanung ist das PAG anzuwenden. Die Gemeinde hat mit Beschluss an der Gemeindeversammlung im Dezember 2021 ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) beschlossen. Das Bau- und Justizdepartement hat das kommunale PAR am 21. März 2022 genehmigt.

Baureglement

Das Baureglement der Gemeinde Lommiswil wurde komplett überarbeitet (zeitgleich mit der Nutzungsplanung) und wurde mit RRB Nr. 2023/1919 am 28.11.2023 genehmigt (Publikation im Amtsblatt am 1.12.2023).

IVHB

Seit 1. März 2013 ist die umfassende Teilrevision der kantonalen Bauverordnung (KBV) in Kraft. In dieser Revision wurde insbesondere die Anpassung von Begrifflichkeiten und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vollzogen. Gemäss § 70 Abs. 3 KBV sind Gemeinden verpflichtet, ihre Zonenreglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen und die neuen Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. Die neuen harmonisierten Baubegriffe und Messweisen wurden im Zonenreglement von Lommiswil übernommen. Als massgebendes Nutzungsmass wurde anstelle der Ausnützungsziffer (AZ) die Überbauungsziffer (ÜZ) gewählt.

**Gewässerraum für
Fließgewässer**

Die im Jahr 2011 teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung (GschG, SR 814.20 und GschV, SR 814.201) fordert, dass für Fließgewässer ein Gewässerraum auszuscheiden ist. Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung. Es ist Aufgabe der Kantone, den Gewässerraum für oberirdische Gewässer festzulegen und dafür zu sorgen, dass dieser bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird (Art. 36a GSchG).

Das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn (BJD) überträgt den Gemeinden die Aufgabe, die Ausscheidung des Gewässerraumes im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision vorzunehmen. Die Art der Ausscheidung des Gewässerraums für die Fließgewässer in Lommiswil wurde vorgängig mit dem Amt für Umwelt besprochen.

Die Sicherstellung des Raumbedarfs für Fließgewässer erfolgte grundsätzlich gemäss der kantonalen Arbeitshilfe «Gewässerraum für Fließgewässer» und den nachfolgenden Grundsätzen:

- Die Ausscheidung des Gewässerraums wurde für alle Fließgewässer auf Gemeindegebiet vorgenommen (Ausnahmen: Gewässer im Wald und sehr kleine Gewässer).
- Die Breite des erforderlichen Raumbedarfs wurde für jeden Gewässerabschnitt gemäss digitaler Karte "Ökomorphologie der Fließgewässer" (siehe kantonales Geoportal) bestimmt.
- Der Gewässerraum innerhalb der Bauzonen wurde weitgehend mittels Gewässerbaulinien festgelegt (für die Bereiche innerhalb der Baulinien gelten die Nutzungsbedingungen gemäss Art. 41c GSchV).
- Eingedolte Gewässerabschnitte, für welche eine Ausdolung nicht möglich ist, werden mit einer Unterhaltsbaulinie von je 4 m versehen. Dabei wurde das kantonale Wasserbaukonzept (AfU, 2018) berücksichtigt.

- Ausserhalb der Bauzone erfolgte die Ausscheidung durch eine der Landwirtschaftszone überlagernde kommunale Uferschutzzone (mit Nutzungseinschränkungen). Dabei wurde das kantonale Wasserbaukonzept (AfU, 2018) berücksichtigt.
- Bei eingedolten Abschnitten ausserhalb der Bauzone 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.
- Die generelle Ausdolungspflicht, falls machbar und verhältnismässig, besteht für alle eingedolten Gewässer, auch wenn sie im Wasserbaukonzept nicht als prioritär ausgewiesen sind.

3 Planungszweck und Verfahren

3.1 Zielsetzungen der Ortsplanungsrevision

Übergeordnete Zielsetzung

Der Fokus der vorliegenden OPR liegt darin, mit geeigneten Massnahmen und aufbauend auf den Zielen des RLB gute Voraussetzungen für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu schaffen (innerhalb wie ausserhalb der Bauzone).

Übergeordnete Zielsetzungen

- Aktualisieren, Nachführen und Anpassen der bestehenden OP Lommiswil aus dem Jahre 2001 unter Berücksichtigung der neuen gesetzlichen Bestimmungen bzw. Rahmenbedingungen auf Stufe Bund und Kanton.
- Harmonisieren der Zonen- und Bauvorschriften gemäss den Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen IVHB (Anpassen an das neue Recht).
- Digitalisieren und Aktualisieren der Nutzungspläne (Bauzonen- und Gesamtplan) in einem Geographischen Informationssystem (GIS) gemäss den Vorgaben des kantonalen Datenmodells (RRB Nr. 2016/2147) und auf Basis der neuen, amtlichen Vermessung.

Ziele für die Ortsplanungsrevision

Die OPR Lommiswil verfolgt folgende Ziele:

- Die im Räumlichen Leitbild 2018 ausgewiesenen Entwicklungsabsichten (Leitsätze und Leitbildplan) werden aufgenommen und umgesetzt.
- Durch eine qualitative Siedlungsentwicklung nach innen wird die attraktive Wohn- und Lebensqualität erhalten und gefördert. Grundlage dafür liefert die vertiefte Auseinandersetzung mit der Typologie der einzelnen Quartiere und, darauf aufbauend, dem Ableiten von neuer Zonierung, quartierspezifischen Zonenvorschriften und Aussagen zu quartierverträglichen Verdichtungsmassnahmen.
- Es gilt zu prüfen, ob der Bedarf an Bauland für die nächsten 15 Jahre durch Nachverdichtung / Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzone abgedeckt werden kann, oder ob Um-, Ein- oder Auszonungen nötig werden. Gemäss Räumlichem Leitbild sollen die Voraussetzungen für ein moderates Bevölkerungswachstum, bei gleichzeitig qualitätsvoller Innenentwicklung ermöglicht werden. Dabei sollen die landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes als wichtige Freiflächen erhalten bleiben.
- Es soll verstärkt eine qualitative Entwicklung verfolgt werden. Dabei sind insbesondere die im Dorfzentrum prägenden Bauten für das

Ortsbild und den Strassenraum identitätsstiftend und sollen, wo sinnvoll, erhalten bleiben. Gleichzeitig ist die Entwicklung des Dorfzentrums als Ort der Begegnung mit einem Dorfplatz zu prüfen.

3.2 Umfang, Perimeter und Planungshorizont

Im Rahmen der laufenden OPR werden sämtliche Nutzungspläne über das gesamte Gemeindegebiet (Bauzonenplan, Erschliessungspläne, Gesamtplan sowie die Zonenvorschriften) öffentlich aufgelegt, auch wenn die Inhalte keine Änderung erfahren haben. Dies ermöglicht es allen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planinhalte vergangener OPR korrekt wiedergegeben wurden und ob die Zweckmässigkeit nach wie vorgegeben ist. Dies ist insbesondere auch von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt bzw. digitalisiert wurden.

Der zeitliche Planungshorizont umfasst die nächsten 15 Jahre. Da mit der regierungsrätlichen Genehmigung der OP 203/24 zu rechnen ist, wurde die Revision auf das Jahr 2035 als massgebenden Horizont ausgerichtet.

Als Planungshorizont für die vorliegende OPR wird das Jahr 2035 festgelegt.

3.3 Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungspläne und Reglemente

Die vorliegende OPR beinhaltet die Überprüfung und Anpassung der folgenden grundeigentümergebundenen Nutzungspläne und Reglemente der Einwohnergemeinde Lommiswil:

- Bauzonenplan
- Gesamtplan
- Erschliessungspläne (Nord, Süd) mit Baulinien und Strassenklassierung
- Zonenreglement
- Baureglement (bereits genehmigt)

Massgebendes Verfahren

Das massgebliche Verfahren ist das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15-21 PBG. Dabei treten die Nutzungspläne und das Zonenreglement nach der kantonalen Vorprüfung, der Bevölkerungsmithilfe und der öffentlichen Auflage mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses

(RRB) im Amtsblatt in Kraft. Das Baureglement wird durch die Gemeindeversammlung beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt; das Baureglement kennt somit keine öffentliche Auflage.

Planbeständigkeit

Die Nutzungspläne sind nach § 10 PBG in der Regel alle 10 Jahre zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. Die Planbeständigkeit der heute rechtskräftigen Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lommiswil ist weitgehend erfüllt.

4 Übergeordnete Rahmenbedingungen und Vorgaben

Es gibt auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene zahlreiche weitere Grundlagen und Vorgaben, welche den Rahmen für die Ortsplanungsrevision Lommiswil vorgeben. Diese sind in die Arbeiten eingeflossen und wurden nach Möglichkeit berücksichtigt. Eine Zusammenstellung bzw. Hinweise auf die wesentlichsten Inhalte sind nachfolgend aufgeführt:

4.1 Raumplanungsgesetz

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (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. 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. Weiter sind der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfelder zu erhalten.

Beurteilung der Bauzonengrösse

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;
- es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist;
- damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Raumplanungsbericht

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

- die Ziele und Grundsätze der Raumplanung,
- die Anregungen aus der Bevölkerung,

- die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie
- den Richtplan berücksichtigen und
- wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

4.2 Eidgenössische Inventare

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Lommiswil ist im ISOS, dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung, nicht aufgeführt.

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) weist für Lommiswil keine Objekte auf.

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Auf Gemeindegebiet von Lommiswil befindet sich das BLN-Gebiet Weissenstein (Nr. 1010). Entsprechende Erläuterungen finden sich in Anhang VIII.

Das BLN ist für die OPR zu berücksichtigen. Die weiteren eidgenössischen Inventare sind für Lommiswil nicht relevant.

4.3 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde in den vergangenen Jahren gesamthaft überprüft und angepasst. Er berücksichtigt damit die Vorgaben und Anforderungen, die sich aus dem revidierten RPG ergeben.

Mit RRB Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan für die Behörden im Kanton Solothurn verbindlich. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt.

Der kantonale Richtplan als wichtigste Vorgabe

Die Festlegungen des kantonalen Richtplans stellen dabei weiterhin die wichtigsten übergeordneten Vorgaben für die Beurteilung der Gesamtrevision der Ortsplanung dar. Der kantonale Richtplan basiert u.a. auf dem durch den Regierungsrat verabschiedeten Raumkonzept Kanton Solothurn (RRB Nr. 2012/1522 vom 3. Juli 2012). Das Raumkonzept enthält Leitsätze, Grundsätze und Handlungsstrategien, die für die künftige Raumordnungspolitik wesentlich sind. Die Umsetzung erfolgt in den drei Handlungsräumen "urban", "agglomerationsgeprägt" und "ländlich".

Lommiswil wird im Richtplan dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugeteilt. Der agglomerationsgeprägte Raum zeichnet sich durch seine Lage zwischen urbanem und ländlichem Raum und seiner Durchmischung aus, wobei der Fokus stärker beim Wohnen als beim Arbeiten

**Planungsgrundsätze und
-aufträge an die Gemeinde**

liegt. Es gilt, die Siedlungsqualität zu fördern und heutige Freiräume vor Überbauungen zu schützen.

Die Gemeinde hat bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplan-Beschlüsse und insbesondere die Planungsgrundsätze und -aufträge der Kapitel S-1.1. und S-1.2 zu berücksichtigen und umzusetzen (siehe Kapitel 15.14).

Weiter sind folgende Inhalte aus dem RP für die OPR der Gemeinde Lommiswil massgebend und entsprechend zu berücksichtigen:

- Zwischen den Gemeinden Bellach und Lommiswil verläuft ein Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung (S-1.3)
- Lommiswil besitzt ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (S-2.1)
- Gebiete von Lommiswil liegen gemäss L-3.1.6 im kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft Grenchenberg-Weissenstein-Balmberg (Nr. 2.01) und Bellacherweiher-Länghölzli (Nr. 2.04)
- Durch Lommiswil verläuft der Wildtierkorridor (L-3.3) von nationaler Bedeutung SO 1: Riemberg-Lommiswil (L-3.3.5)
- Das Gebiet Chlizeg (Nr. 1.025) gilt als Erweiterungs- und Ersatzgebiet für die mittel- bis langfristige Versorgung (Koordinationsstand Vororientierung) mit Kies gemäss E-3.2.3.

4.4 Regionale Grundlage

**Agglomerationsprogramm
Solothurn 4. Generation**

Die Gemeinde Lommiswil liegt im Perimeter des Agglomerationsprogrammes Solothurn. Gemäss dem Agglomerationsprogramm der 4. Generation (Stand Sommer 2022) sind in Lommiswil keine Massnahmen vorgesehen.

4.5 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden sind mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich zu erfassen. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Spätestens mit der Eingabe der Ortsplanung zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne sowohl in papier- als auch in digitaler Form einzureichen.

Die Gemeinde Lommiswil ist diesem Gesetzesauftrag nach GeolG bereits vorgängig zur OPR nachgekommen; die Nutzungszonendaten liegen bereits im kantonalen Datenmodell vor.

4.6 Planungsausgleichsgesetz (PAG)

Der Kantonsrat hat am 31. Januar 2018 das Planungsausgleichs-Gesetz (PAG) beschlossen. Das PAG ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen.

Für die anstehende Ortsplanung ist das PAG anzuwenden. Die Gemeinde hat mit Beschluss an der Gemeindeversammlung im Dezember 2021 ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) beschlossen. Das Bau- und Justizdepartement hat das kommunale PAR am 21. März 2022 genehmigt. Gemäss kommunalem PAR ist auf Ein- und Umzonungen in eine WMZ ein Abgabesatz von maximal 40 % zu erheben.

5 Strategie der räumlichen Entwicklung

Das Räumliche Leitbild 2018 bildet die wegleitende Grundlage der Ortsplanungsrevision (siehe Beilage 13). Darin hat die Gemeinde Lommiswil die gewünschte Entwicklung ihrer Gemeinde für die nächsten 20 Jahre dargestellt. Gestützt auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde die Bevölkerung über das Leitbild informiert und zur Mitwirkung eingeladen. Der Kanton hat mit Schreiben vom 6. Juli 2018 zum Räumlichen Leitbild Stellung genommen. Die Gemeindeversammlung hat im Dezember 2018 das Räumliche Leitbild verabschiedet. Der nachfolgende Leitbildplan und die Leitsätze bilden die wesentliche Grundlage für die vorliegende Ortsplanungsrevision.

5.1 Leitbildplan

Im Leitbildplan ist die beabsichtigte räumliche Entwicklung der Gemeinde für die nächsten 20 Jahre räumlich dargestellt:

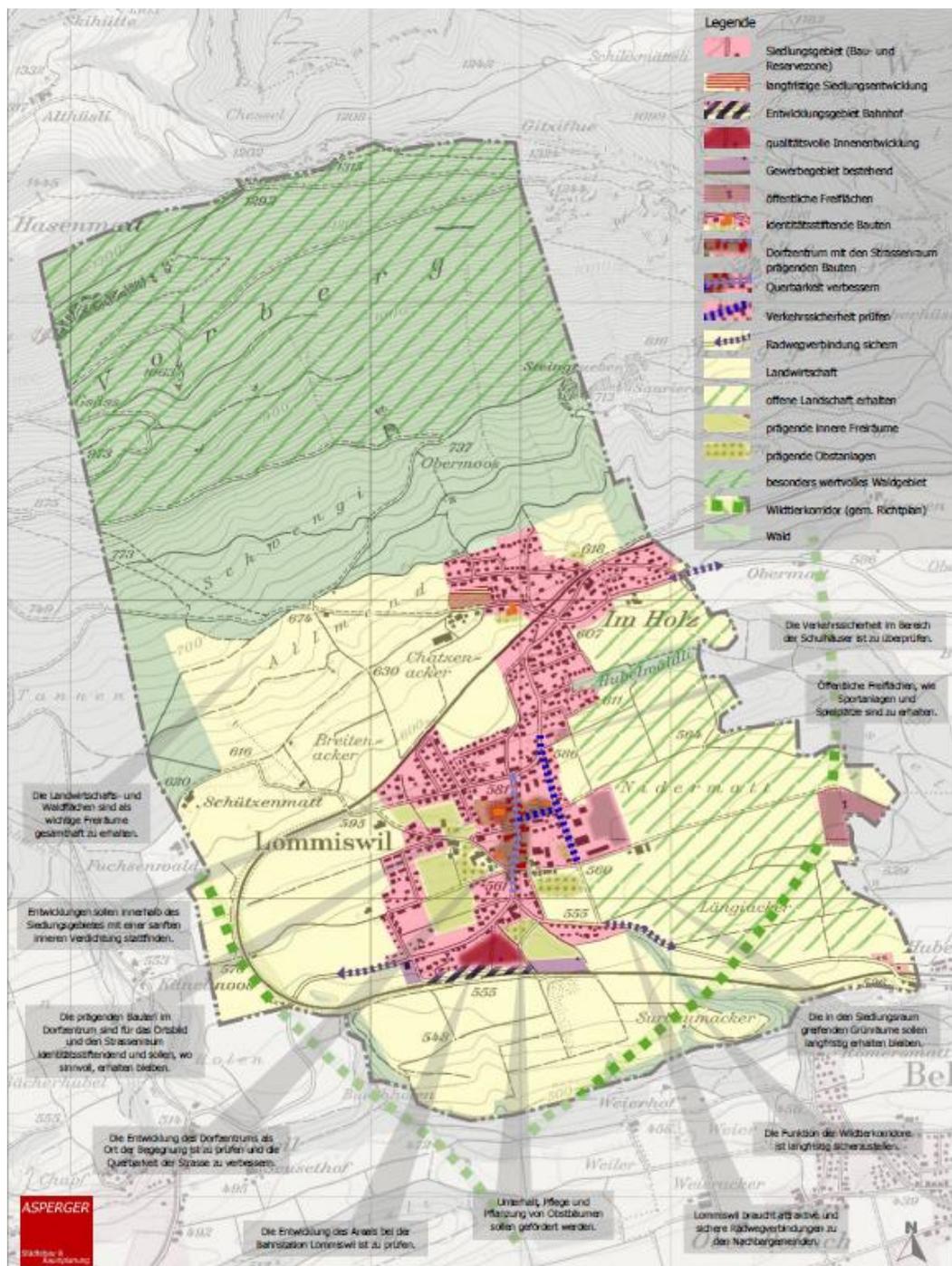


Abbildung 1 Leitbildplan Räumliches Leitbild (2018)

5.2 Teilziele

Die folgenden Leitziele bilden die Stossrichtung der Entwicklung des Räumlichen Leitbildes ab:

Leitsätze generelle Entwicklung

Für Lommiswil soll ein moderates Wachstum angestrebt werden.
Der Dorfcharakter soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

Leitsätze Siedlungsgebiet

Die wichtigen Freiräume sind langfristig zu erhalten.

Die Mobilfunkversorgung ist den heutigen Bedürfnissen entsprechend zu ermöglichen.

Die prägenden Bauten im Dorfzentrum sind für das Ortsbild und den Strassenraum identitätsstiftend und sollen, wo sinnvoll, erhalten bleiben.

Eine zweckmässige Umnutzung oder Umzonung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten ist anzustreben.

Lommiswil ist an langfristig existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieben interessiert.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen auch innerhalb des Siedlungsgebietes als wichtige Freiflächen erhalten bleiben.

Die öffentlichen Freiflächen, wie Sportanlagen und Spielplätze sind zu erhalten.

Entwicklungen sollen innerhalb des Siedlungsgebietes mit einer sanften inneren Verdichtung stattfinden, so dass die wichtigen Freiflächen im Siedlungsgebiet erhalten werden können.

Eine Erweiterung der Gewerbezone wird als unnötig erachtet.

Die Entwicklung des Areals unmittelbar bei der Bahnstation Lommiswil ist zu prüfen.

Die Voraussetzungen für Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Läden für Güter des täglichen Bedarfs sollen optimiert werden.

Die Entwicklung des Dorfzentrums als Ort der Begegnung mit einem Dorfplatz ist zu prüfen.

Leitsätze Landschaft

Die in den Siedlungsraum greifenden Grünräume sind langfristig zu erhalten.

Die Landwirtschafts- und Waldflächen sind als wichtige Freiräume gesamthaft zu erhalten.

Unterhalt, Pflege und Pflanzung von Obstbäumen soll gefördert werden.

Die Funktion der Wildtierkorridore ist langfristig sicherzustellen.

Die wertvollen Natur- und Landschaftsräume innerhalb des Vorranggebietes Natur und Landschaft sind zu erhalten.

Leitsätze Verkehr

Eine Taktverdichtung des Fahrplans ist anzustreben.

Das bestehende Angebot am öffentlichen Verkehr ist zu erhalten.

Die Busverbindungen sollen optimiert werden.

Die Verkehrssicherheit entlang der Schulhausstrasse ist zu überprüfen.

	<p>Die Querbarkeit der Strassen im Bereich des Dorfzentrums ist zu verbessern.</p> <p>Die neuralgischen Punkte sind auf die Verkehrssicherheit hin zu überprüfen, betroffen sind insbesondere die Fussgängerquerungen und Strasseneinfahrten oder Kreuzungen.</p> <p>Lommiswil braucht sichere und attraktive Radwegverbindungen zu den Nachbargemeinden.</p>
Leitsätze Umwelt	<p>Die Nutzung von Sonnenenergie aber auch von Erdwärme soll durch die Anpassung der Zonenvorschriften erleichtert werden, wobei auf eine für das Orts- und Landschaftsbild verträgliche Ausgestaltung zu achten ist.</p> <p>Energieanlagen, die das Orts- und Landschaftsbild stören, sind nicht erwünscht.</p>
Erläuterungsbericht zum Leitbild	<p>Im Erläuterungsbericht zum Räumlichen Leitbild wurde der heutige Ist-Zustand aller raumrelevanten Themenbereiche der Gemeinde Lommiswil ausführlich dargelegt. Dieser Bericht dient auch der Ortsplanungsrevision als Grundlagenbericht (Beilage 13).</p>
Umgang mit Leitsätzen in OPR	<p>Die themenspezifischen Leitsätze sowie die Leitbildpläne sind in der Beilage 13. Im Anhang VII befindet sich eine Übersicht der Leitsätze aus dem Leitbild sowie dessen Umsetzung im Rahmen der Ortsplanungsrevision.</p>



Teil B

Inhaltliche Planungsgrundlagen

6 Inhaltliche Planungsgrundlagen

Die folgenden Unterkapitel erläutern die für die vorliegende Revision der OP massgebenden inhaltlichen Grundlagen auf Gemeindeebene.

6.1 Bauentwicklung seit letzter Ortsplanungsrevision

Dezember 2001 bis Juni 2022

Damit eine Aussage über die Bauentwicklung in Lommiswil möglich ist, wurde die Bauentwicklung seit der letzten Ortsplanung dargestellt und analysiert (2001 – 2022). In die Berechnung einbezogen wurden Neubauten auf vorher nicht bebauten Parzellen sowie Parzellen, für die ein bewilligtes Baugesuch vorlag und die Baute in Realisierung war. Ersatzneubauten sowie An- und Umbauten auf bereits bebauten Parzellen wurden nicht berücksichtigt.

Lommiswil hat in den letzten 21 Jahren eine merkliche Bautätigkeit verspürt. Gemäss dem Räumlichen Leitbild sind in der Zeitperiode von 2001 - 2015 in Lommiswil rund 70 neue Bauten erstellt worden. Diese Bautätigkeit hat sich in den letzten 7 Jahren sogar noch erhöht.

Die Gewerbezone, welche im Jahr 2001 noch beinahe unbebaut war, ist mit dem Bau einer Reithalle / Pferdepension im Umfang von 0.82 ha wesentlich einer Nutzung zugeführt worden.

Tabelle 2 Bauentwicklung 2001 – 2022, Angaben in Hektar [ha]

	Wohnzone Flachdach	Wohnzone reduzierte Höhe	Wohnzone W2	Wohnzone W3	Kernzone	Gewerbezone	Total
Bis 2001	3.64	2.25	26.50	0	4.59	0.17	37.14
2001-2022	0.06	0.46	5.70	0.51	0.06	0.83	7.62
Total	3.7	2.71	32.2	0.51	4.65	1.0	44.77

Gemäss Tabelle 2 wurden in den letzten 21 Jahren insgesamt 7.62 ha Bauland überbaut. Dies sind im Durchschnitt rund 0.35 ha pro Jahr. Hier-von sind 89% der Flächen der Wohn- und Kernzone zuzuordnen, die restlichen 11% fallen auf die Gewerbezone.

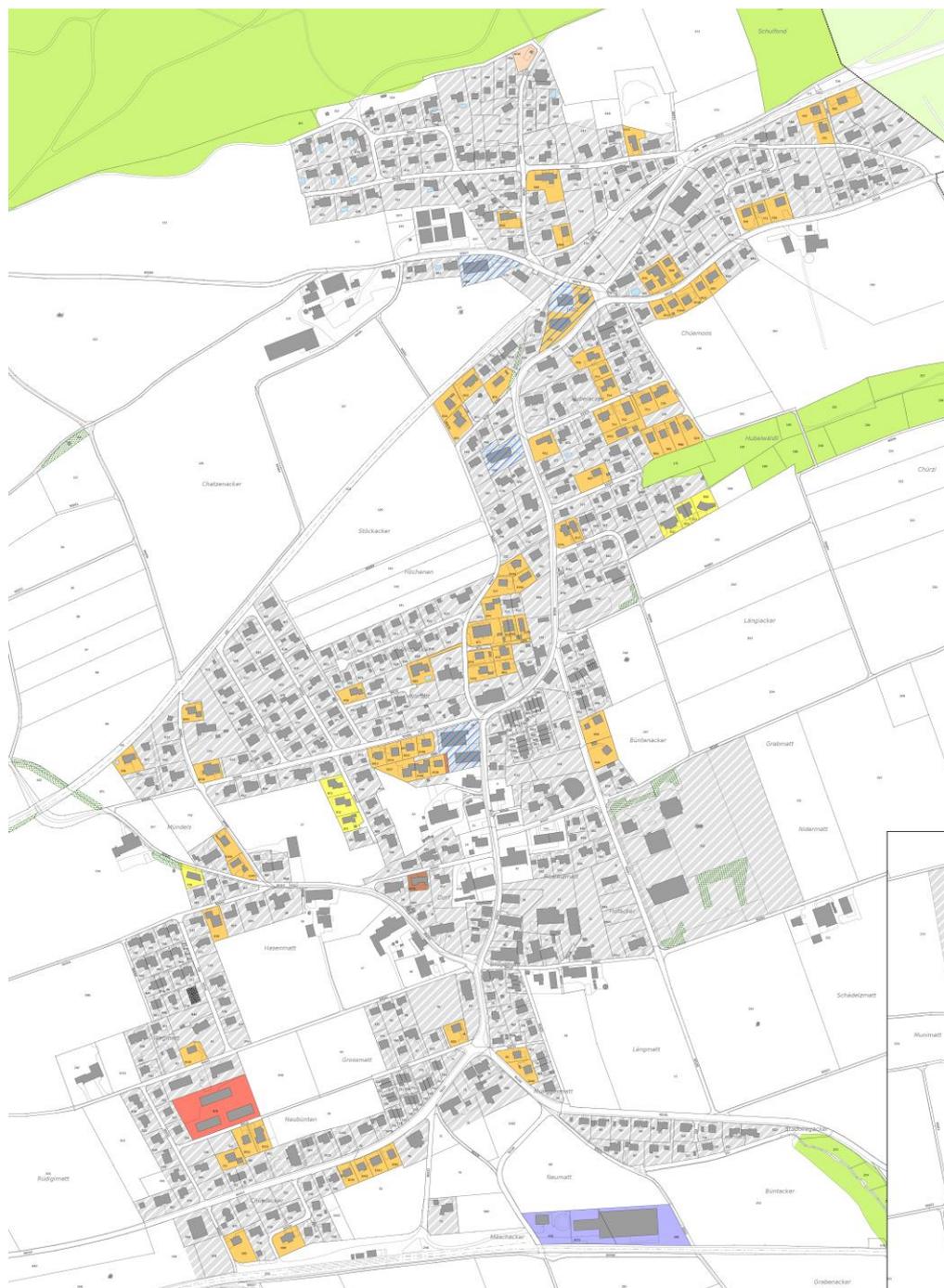


Abbildung 2 Bauentwicklung 2001 – 2022. gelb / orange / rot: Wohnzonen, violett: Gewerbezone, blau schraffiert: Ersatzneubauten (vgl. Beilage 5)

Wohnungsbestand

Von 2008 bis 2018 hat der Wohnungsbestand in Lommiswil um 120 Wohnungen zugenommen (von zirka 590 auf 710, + 20 %). D.h. in den letzten 10 Jahren sind 12 Wohnungen pro Jahr realisiert worden.

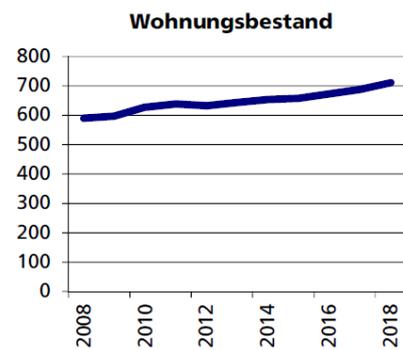


Abbildung 3 Wohnungsbestand Lommiswil 2008 – 2018 (Amt für Finanzen, Statistikdienst SO)

Aktuelle Bautätigkeit

In den nächsten 2 Jahren rechnet die Gemeinde Lommiswil durch den Bau von mehreren Mehrfamilienhäusern (bewilligt, im Bewilligungsverfahren oder im Bau) mit zusätzlich Wohneinheiten.

6.2 Baulandreserven und Verfügbarkeit

RPG Art. 15

Grundsätzlich ist eingezontes Bauland innerhalb von 15 Jahren seiner vorgesehenen Nutzung zuzuführen (RPG Art. 15). Die nicht überbauten oder nicht verfügbaren Bauparzellen sind das Entwicklungspotenzial einer Gemeinde; sind die Bauparzellen nicht verfügbar, ist die Entwicklung der Gemeinde behindert.

Baulandreserven

Gemäss Kapitel S-1.1.17 des kant. Richtplans haben die Gemeinden die unbebauten WMZ (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen) zu überprüfen und Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung zu ergreifen. Entsprechend wurden die noch nicht bebauten, rechtmässig eingezonten Bauparzellen sowie die teilweise bebauten, jedoch für eine weitere Hauptbaute nutzbaren Bauparzellen erhoben (vgl. Beilage 6).

Tabelle 3 Unüberbaute Bauzone in Hektar [ha] (Stand Juni 2022)

	Wohnzone Flachdach	Wohnzone red. Höhe	Wohnzone W2	Wohnzone W3	Kernzone	Gewerbezone	Total
Einzelparzelle	0.20	0.21	2.23	0	0.26	0.21	3.12
Grössere zusammenhängende Flächen > 2'500m ²	0	0	1.29	0	0	0	1.29

Fläche Total	0.20	0.21	3.53	0.51	0.26	0.21	4.41
---------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Gemäss Tabelle 3 sind in Lommiswil rund 4.41 ha der rechtskräftigen Bauzone nicht bebaut. Davon befinden sich 95 % in der Wohn- oder der Kernzone. Insgesamt sind 3 grössere zusammenhängende Baulandreserven bzw. Flächen vorhanden. Alle drei Flächen befinden sich in der Wohnzone W2. Weiter existieren 0.21 ha unbebaute Gewerbezone. Es ist keine freie / unbebaute Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen vorhanden.



Abbildung 4 Unbebaute Bauzonen Juni 2022. gelb / orange: Wohnzonen, braun: Kernzone, violett: Gewerbezone (vgl. Beilage 6)

Verfügbarkeit / Erhältlichkeit

Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes sind Bauzonen so festzulegen, "(...) dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen." Sie sind – wie es der Name schon sagt – für die Nutzung und damit für eine Überbauung vorgesehen. Trotzdem ist die Verfügbarkeit des unbebauten Baulands nicht in jedem Fall gegeben. Sind die betreffenden Parzellen für die Siedlungsentwicklung besonders wichtig, wird die Entwicklung einer Gemeinde dadurch blockiert.

Massnahmen

Die bestehenden Baulandreserven wurden gesamthaft überprüft und es wurde entschieden, mittels einer Umfrage im Sommer / Herbst 2019 die Absichten der Grundeigentümer zu erfragen. Basierend auf den Resultaten hat der Gemeinderat entschieden, die Baulandverflüssigung nicht zu forcieren. Die hohe Bautätigkeit in den letzten Jahren hat die Verfügbarkeit der unbebauten Parzellen auch ohne Einflussnahme der Gemeinde (und somit auch die Attraktivität von Lommiswil als Wohnstandort) gezeigt. Zudem könnte durch eine mögliche Einflussnahme der Gemeinde eine allzu starke und vor allem gleichzeitige Entwicklung erfolgen, was einerseits dem Räumlichen Leitbild widersprechen, und andererseits infrastrukturelle Herausforderungen mit sich bringen könnte. Die Resultate der Umfrage (anonymisiert) haben dennoch wichtige Hinweise geliefert, wo und in welcher Zeit mit Überbauungen zu rechnen ist.

Gemäss den Rückmeldungen im Sommer / Herbst 2019 sind von 40 unbebauten Parzellen in der Bauzone 7 Parzellen (18%) verfügbar bzw. verkäuflich, was einer Fläche von 0.49 ha (10% der unbebauten Bauzonen) entspricht. Auf 13 Parzellen bzw. 1.86 ha sind Überbauungen für den Eigenbedarf in den nächsten 15 Jahren vorgesehen. 13 Eigentümer(-schaften) gaben an, ihre Parzelle in den nächsten 15 Jahren nicht veräussern zu wollen bzw. keine Absicht für eine Überbauung zu haben, was einer Fläche von 1.25 ha entspricht. Von 6 Eigentümerschaften (15%) ist keine Rückmeldung zur Baulandumfrage eingegangen.

6.3 Bevölkerungsdichte

IST-Dichten (EW/ha)

Auf der Basis anonymisierter Datengrundlagen der Einwohnerkontrolle Lommiswil (Stand 31. Mai 2019) wurde die durchschnittliche Bevölkerungsdichte pro Bauzone errechnet und mit den kantonalen Werten des agglomerationsgeprägten Raumes verglichen (Tabelle 4).

Lommiswil ist im Vergleich mit den anderen agglomerationsgeprägten Gemeinden im Kanton etwas unterdurchschnittlich 'dicht' bezüglich Einwohner je Hektare (EW/ha) in der Wohnzone 2-geschossig Flachdach.

Ansonsten entsprechen die Dichtewerte ungefähr jenen des kantonalen Durchschnitts. In der W3 dürften die Werte nach Realisierung der geplanten Bebauung etwas höher sein als im kantonalen Schnitt.

Tabelle 4 Einwohnerdichten IST-Werte (EW/ha) für Lommiswil und den agglomerationsgeprägten Raum (Mai 2019).

Bauzone		IST-Dichte Lommiswil	*IST-Dichte agglomerierter Raum
Wohnzone Flachdach	W2F	26	36
Wohnzone mit reduzierter Höhe	W2R	35	36
Wohnzone 2-geschossig	W2	36	36
Wohnzone 3	W3	88*	77
Kernzone	K	36	34
Gewerbezone	G	3	-

*Annahme von 2.5 Einwohner je Wohnung (insgesamt 18 Wohnungen)

Die Struktur der Bevölkerungsdichte ist in Lommiswil historisch gewachsen. Auffallend ist, dass beinahe alle Wohn- und Mischzonen dieselbe Einwohnerdichte aufweisen. Nur die Wohnzone Flachdach weist eine markant tiefere Einwohnerdichte auf. Dies ist insbesondere mit der Hanglage und den mehrheitlich grossen Einfamilienhäusern mit ausladenden Gärten und Umschwung zu begründen. Eine durchschnittliche Parzelle ist in der W2F rund 8.3 Aren gross – teilweise ist die Fläche aufgrund der Hanglage (Bord) jedoch nicht nutzbar. Entsprechend tief ist die Einwohnerdichte. Die einwohnermässig dichteren Gebiete liegen in den etwas flacheren Bereichen des Siedlungsgebiets. Auch hier widerspiegeln die Einwohnerdichten von 35 – 36 EW/ha den vorherrschenden Bautyp des Einfamilienhauses. Weiter ist auffällig, dass die Gemeinde Lommiswil einen hohen Altersdurchschnitt aufweist. Der Anteil der 60+ Jährigen ist relativ hoch. Dies ist u.a. mit der hohen Bautätigkeit Ende der 80er-/Anfang 90er-Jahre und dem Zuzug/Gründung etlicher Familien erklärbar. Mittlerweile sind die Kinder ausgezogen (sog. Ausdünnungseffekt) und die Eltern sind weiterhin im Familienhaus wohnhaft, was den Dichtewert entsprechend sinken lässt. Es ist anzunehmen, dass in den nächsten 15-20 Jahren der 'Zyklus' bei etlichen Grundstücken wieder von vorne beginnt und die Gebäude durch neue Bewohner wieder stärker genutzt werden (sog. Generationenwechsel).

In der Kernzone ist gegenwärtig eine Spannweite von stark genutzten und stark unternutzen Bauten zu finden. Die stark genutzten Bauten (im

Sinne einer hohen Einwohnerdichte) sind mit den in den letzten 10 Jahren erfolgten Ersatzbauten ehemaliger Bauernhäuser durch Mehrfamilienhäuser zu erklären.

SOLL-Dichten

Von Seiten des Kantons werden sogenannte SOLL-Dichten (EW/ha) (siehe Anhang V) vorgegeben, welche einerseits zur Berechnung des Fassungsvermögens (siehe Anhang III) und andererseits als Referenzgrösse für die Innenentwicklung (im Sinne des theoretischen Potentials für die Nachverdichtung) herangezogen werden sollen.

Die jeweiligen Zonen von Lommiswil erreichen die SOLL-Werte des Kantons bei weitem nicht (siehe Tabelle 5). Davon ausgenommen ist die heutige Kernzone.

Tabelle 5 Bevölkerungsdichte pro Bauzone (IST und SOLL)

Bauzone		IST Lommiswil	*1IST Agglomeration	*1SOLL Agglomeration	
				bebaut	unbebaut
Wohnzone Flachdach	W2F	25	36	55	60
Wohnzone mit reduzierter Höhe	W2R	35	36	55	60
Wohnzone, 2-geschossig	W2	36	36	55	60
Wohnzone, 3-geschossig	W3	88*	77	95	100
Kernzone	K	36	34	35	40
Gewerbezone	G	3	-	-	-

* Annahme von 2.5 Einwohner je Wohnung (insgesamt 18 Wohnungen)

*1 IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (ARP, 05/2017)

Aus Tabelle 5 wird ersichtlich, dass die Gemeinde Lommiswil nahe an den Durchschnittswerten der agglomerationsgeprägten Gemeinden im Kanton ist. Nur in der Wohnzone Flachdach liegt der Wert deutlich unter dem Mittelwert.

Vergleicht man die Dichtewerte mit den anzustrebenden SOLL-Dichten, wird das Nachverdichtungspotenzial einzelner Quartiere ersichtlich (vgl. Tabelle 5). Dieses Nachverdichtungspotenzial ist jedoch kritisch zu prüfen. Die Quartierverträglichkeit steht im Vordergrund.

6.4 Vergleich mit der kantonalen Siedlungsstrategie

Im Zusammenhang mit der Revision des kantonalen Richtplans hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) des Kantons Solothurn eine Siedlungsstrategie erarbeitet. Gegenstand dieser Arbeiten war auch eine Einschätzung der Bauzonengrösse aller Gemeinden im Kanton. Diese hat erstmals im Jahr 2014 und dann im Jahr 2020 nochmals stattgefunden.

Stand 2019

Die kantonale Erhebung im Jahr 2020 ergab für die Gemeinde Lommiswil die folgende Einschätzung:

Tabelle 6 Siedlungsstrategie Kanton Solothurn: Einschätzung der Bauzonengrösse der Gemeinden, Stand 2020

Handlungsraum	WMZ unbebaut / bebaut	WMZ Dichte Raumnutzer	Bauzonен- bedarf
agglomerationsgeprägt			
Handlungsraum	AZ unbebaut / bebaut	AZ Dichte	
agglomerationsgeprägt		Keine Berechnung	

Die kantonale Erhebung aus dem Jahr 2020 hat für die Gemeinde Lommiswil einen im Vergleich zum Medianwert der agglomerationsgeprägten Gemeinden geringen Anteil an unbebauten zu bebauten Bauzonen in der WMZ und den Arbeitszonen ergeben (grüne Ampel). Bezüglich der Dichte an Raumnutzern (Bewohner/-innen und Beschäftigte je Hektare) in den WMZ weist die Gemeinde Lommiswil einen tieferen Wert als der Mittelwert im Kanton auf (rote Ampel). Dies kommt daher, dass Lommiswil gegenüber anderen agglomerationsgeprägten Gemeinden im Kanton viel weniger Beschäftigte aufweist, was sich bei der Raumnutzerdichte entsprechend niederschlägt. Bezüglich Einwohnerdichte weist die Gemeinde Werte im kantonalen Schnitt auf (siehe Tabelle 4). Insgesamt wird die Bauzone in der WMZ in Lommiswil eher als zu gross (rote Ampel) eingestuft. Ob die Bauzone dem Bedarf für die nächsten 15 Jahre entspricht, ist im Rahmen der vorliegenden OPR zu prüfen.

Tabelle 7 Unbebaute Bauzonen – Vergleich der kommunalen Daten zu den Daten der kantonalen Siedlungsstrategie (vgl. Anhang VI)

	Wohn- und Kernzone	Arbeitszonen
Kant. Siedlungsstrategie 2014	6.2 ha	1.0 ha
Kant. Siedlungsstrategie 2020	1.5 ha	0.2 ha
Kommunale Daten 2020*	4.20 ha *	0.2 ha

* In der Erhebung der Gemeinde sind im Gegensatz zu der kantonalen Erhebung auch Parzellen miteinbezogen, welche bebaut sind, jedoch Platz für eine weitere Hauptbaute aufweisen.

6.5 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

In der Gemeinde Lommiswil hat die Bevölkerung von 1'430 Personen im Jahr 2001 auf 1'479 Personen im Jahr 2015 stetig zugenommen. Bis ins Jahr 2018 wuchs die Bevölkerung um 61 Personen an auf insgesamt 1'540. Durchschnittlich betrachtet ist Lommiswil seit dem Jahr 2001 um 6 Personen pro Jahr gewachsen.

Bevölkerungsprognose Kanton

Die kantonale Bevölkerungsprognose (RRB 2017/518) prognostiziert für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl im mittleren Szenario von 1'420 Personen, im hohen Szenario von 1'577 Personen. Diese Prognose bezieht sich auf das Ausgangsjahr 2015. Mit dem Referenzjahr 2018 beträgt die Prognose im mittleren Szenario 1'516 Personen, was eine leichte Reduktion gegenüber dem heutigen Bevölkerungsstand entsprechen würde, und im hohen Szenario 1'635 Personen.

Bevölkerungswachstum

Die erwartete Bevölkerungsentwicklung wurde im Räumlichen Leitbild nicht quantitativ festgehalten. Es wurde ein moderates Wachstum verabschiedet. Gemäss Entscheid des Gemeinderates wird die Bevölkerungsentwicklung auf einen Bereich von 1'600 – 1'650 Einwohnern für das Jahr 2035 abgestellt, was einem jährlichen Wachstum von 0.42 % entspricht. Dieses Wachstum entspricht ungefähr dem Bereich der hohen kantonalen Bevölkerungsprognose mit dem Referenzjahr 2018. Der Kanton hat in seiner Stellungnahme zum Räumlichen Leitbild vom 6. Juli 2018 sowie zur Vorprüfung der Ortsplanungsrevision im August 2021 der Gemeinde eine Entwicklung in diesem Bereich in Aussicht gestellt.

Die Gemeinde stützt ihre Überlegungen auf die Attraktivität als Wohnstandort. Es ist davon auszugehen, dass die Gemeinde weiter 'wachsen' wird, sofern im Zentrum eine Entwicklung lanciert sowie die unbebauten Parzellen weiterhin verflüssigt werden. Indiz für ein (zumindest) kurzfristiges Bevölkerungswachstum ist die gegenwärtige Bautätigkeit. Hinzu

kommen die sonstigen «kleineren» Wohnbautätigkeiten sowie Generationenwechsel (Übernahme einer Liegenschaft durch jüngere Personen, meist mit Familie). Aufgrund der Erfahrung der vergangenen 10 Jahre, dass Neubauprojekte mehrheitlichen von Zuziehenden bezogen werden und wenig innerkommunale «Bewegungen» auslösen, ist damit zu rechnen, dass dies zu einem Bevölkerungswachstum beitragen wird.

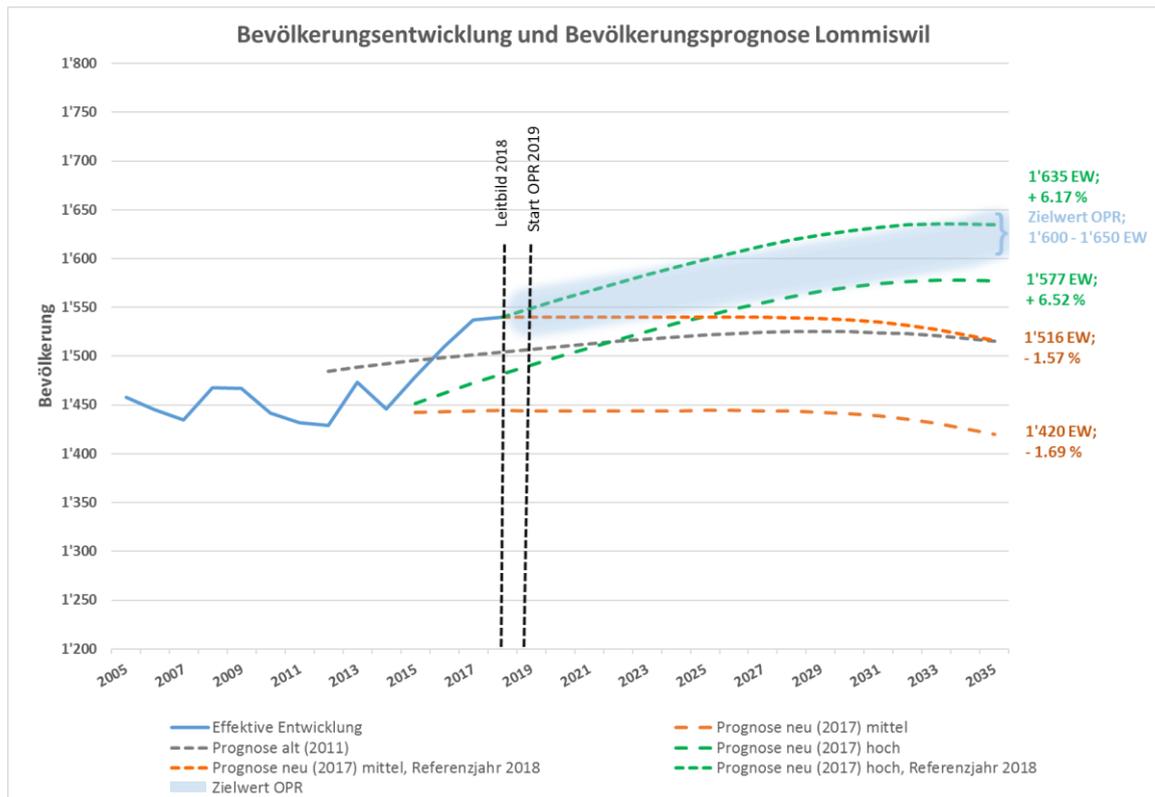


Abbildung 5 Effektive Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognosen Kanton und Zielwert gem. OPR.

6.6 Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen

Ausgangswert für die Ortsplanung

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch un bebauten Bauzonen sind und für wie viele Einwohnern/innen diese aktuell rechtsgültig eingezonten Bauzonen theoretisch noch Platz bieten. Das Fassungsvermögen für Lommiswil wurde auf der Grundlage der Ausführungen in den Kapiteln 6.1 bis 6.5 berechnet (vgl. Anhang I). Dieses theoretische Fassungsvermögen vor Ortsplanungsrevision ist als Momentaufnahme zu verstehen, die jedoch den «Ausgangswert» und die Grundlage für die weiteren Berechnungen zur OPR darstellt.

Hinweis zu den Daten

Die Erhebungen der grundlegenden Angaben im Zusammenhang mit dem Fassungsvermögen (vor und nach OPR) erfolgten anhand anonymisierter Daten der Einwohnerkontrolle (Stand 31. Mai 2019). Die Angaben z.B. zu «Einwohner/-in pro Hektare» oder «Einwohner/-in ausserhalb Bauzone» sind somit sehr präzise. Die für die Kapazitätsberechnung verwendeten Baulandreserven beziehen sich hingegen auf den Stand Juni 2022. Entsprechend sind die Einwohner in der seit 2019 und 2022 neu bewohnten Bauten nicht in die Kapazitätsberechnung eingeflossen.

**Fassungsvermögen
Stand vor OPR IST-Werte**

Am 31. Mai 2019 waren in Lommiswil 1'545 Personen wohnhaft. Davon wohnten 1'506 Personen innerhalb der heutigen Bauzone, während 39 Personen ausserhalb der Bauzone lebten. Die Berechnung des Fassungsvermögens hat ergeben, dass bei gleichbleibender Bevölkerungsdichte («IST Lommiswil» gemäss Tabelle 5) und unter der Annahme, dass nach 15 Jahren 80 % der Einzelparzellen (< 2'500 m²) und 100 % der zusammenhängenden Flächen (> 2'500 m²) überbaut sind (gemäss kantonalen Vorgaben), die heutige Bauzone zusätzlich 127 Personen aufnehmen könnte (siehe Anhang I).

Das theoretische Fassungsvermögen unter Verwendung der IST-Dichten weist für Lommiswil eine Kapazität von 1'686 Einwohnerinnen und Einwohnern innerhalb der Bauzone auf.

6.7 Potenzial theoretische «Nachverdichtung / Verdichtung»

Gemäss den kantonalen Vorgaben sind zur Beurteilung des Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotenzial für den agglomerationsgeprägten Raum die SOLL-Dichten des Kantons gemäss Anhang V anzuwenden. Entsprechend wurden diese SOLL-Dichten in einem ersten Schritt unreflektiert übernommen und das theoretische Fassungsvermögen, Stand vor Ortsplanung neu berechnet (vgl. Anhang II).

**Fassungsvermögen
Stand vor OPR SOLL-Werte**

Die Berechnung des Fassungsvermögens weist eine theoretisch freie Kapazität von rund 642 Personen in der bestehenden Bauzone für den Planungshorizont 2035 aus (siehe Anhang III). Dieses Potenzial setzt sich wie folgt zusammen:

- Durch eine verdichtete Bauweise in den zurzeit noch unbebauten Bauzonen ergibt sich ein theoretisches Nachverdichtungspotenzial von rund 238 Personen (gegenüber 127 Personen bei gleichbleibender Bevölkerungsdichte, Anhang II).
- Durch eine Nachverdichtung der heute bereits bebauten Bauzone ergibt sich für die nächsten 15 Jahre eine Kapazität von rund 213 Personen.

Das theoretische Fassungsvermögen (Stand vor OPR) unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- und Verdichtungspotenziale gemäss den kantonalen SOLL-Dichten für den agglomerationsgeprägten Raum entspricht somit rund 2'013 Einwohnerinnen und Einwohnern.

6.8 Baulandbedarf Wohnen

Der Baulandbedarf für das Wohnen richtet sich nach Funktion und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde innerhalb der Region. Die Grösse des Bedarfs ergibt sich aus verschiedenen Berechnungsgrössen und -kriterien. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen gemäss Art. 15 RPG und Kapitel S-1.1 «Siedlungsgebiet und Bauzonen» und Kapitel S-1.2 «Siedlungsqualität» des revidierten RP massgebend.

Die Grösse dieses Bedarfs ergibt sich einerseits aus den kommunalen Absichten, die im Räumlichen Leitbild insbesondere auch mit der Zielgrösse der Bevölkerungsprognose dargestellt sind. Andererseits ist das unter Kapitel 6.6 und 6.7 beschriebene theoretische Fassungsvermögen ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Weiter sind als Grundlagen massgebend:

- die Funktion in der Region / der Handlungsraum
- die Bevölkerungsprognose
- die Baulandreserven
- die Belegungsdichte
- die Leerwohnungsziffer
- das Verdichtungspotenzial

Funktion in der Region	Die Gemeinde Lommiswil ist dem agglomerationsgeprägten Handlungsraum zugewiesen, wo der Fokus eher auf dem Wohnen als auf dem Arbeiten liegt.
Bevölkerungsprognose	vgl. Ausführungen in Kapitel 6.5.
Baulandreserven	Seit der letzten Ortsplanungsrevision wurden insgesamt rund 7.62 ha überbaut, 6.80 ha entfallen auf die Wohn- und Kernzone. Dieser Bautätigkeit stehen heute unbebaute Bauzonen in der Wohn- und Kernzone von rund 4.20 ha gegenüber.
Belegungsdichte	Die Belegungsdichte der Wohnungen in Lommiswil betrug im Dezember 2008 noch überdurchschnittliche 2.4 Einwohner je Wohneinheit. Im Jahr 2018 wohnten in Lommiswil im Schnitt nur noch 2.17 Einwohner je Wohneinheit. Diese Reduktion ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass die Wohnbautätigkeit im Verhältnis stärker ausfiel als die Bevölkerungsentwicklung. Dies kann vielerlei Gründe haben und ist auch gesamtkantonal bzw. national zu beobachten (z.B. Zunahme Ein- und Zweipersonenhaushalte, Sinkende Geburtenrate etc.). Mit Blick auf die Alterspyramide von Lommiswil ist zudem erkennbar, dass heute ein relativ hoher Anteil an 60+-Jährigen in der Gemeinde wohnhaft ist. Es lässt sich vermuten, dass in den vergangenen 10 Jahren relativ viele Kinder aus ihren Elternhäusern ausgezogen sind.
Leerwohnungsziffer	Am 1. Juni 2019 standen in Lommiswil 9 Wohnungen und 4 Einfamilienhäuser leer. Dies ergibt eine Leerwohnungsziffer von unterdurchschnittlichen 1.27 % (Bezirk Lebern 3.54 %, Kanton 3.4 %).
Verdichtungspotenzial	<p>Lommiswil weist gemäss kantonalen Siedlungsstrategie eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte in den WMZ auf, wobei der Dichtewerte nur in der W2-Flachdach (26 EW/ha) markant unter dem kantonalen Schnitt der agglomerationsgeprägten Gemeinden liegt (siehe Tabelle 5). Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz und Planungsaufträgen des kantonalen Richtplans sind überall Verdichtungspotenziale zu prüfen und sofern als geeignet und sinnvoll empfunden, mit massgeschneiderten Massnahmen zu fördern, wodurch unter anderem die Einwohnerdichte gesteigert werden kann.</p> <p>Die von Seiten Kanton vorgegebenen SOLL-Dichten zur Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens sind für die Gemeinde Lommiswil insbesondere in der W2-Zone jedoch nicht realistisch. Um den SOLL-Wert des Kantons von 55 EW/ha in W2-Zonen zu erreichen, wären vorwiegend Mehrfamilienhäuser notwendig, was aufgrund der Topographie und der Quartierstruktur weder erwünscht, noch realistisch ist (auch in 3 Planungsperioden nicht).</p>

Es hat deshalb eine vertiefte und gemeinde- bzw. quartierspezifische Analyse und Beurteilung der (Nach-)Verdichtungspotenziale im Rahmen einer Quartieranalyse stattgefunden (vgl. Beilage 10). Diese hat Empfehlungen für die Verträglichkeit und die Möglichkeiten der (Nach-)Verdichtung im Sinne einer Innenentwicklung abgegeben.

Fazit

Gemäss theoretischem Fassungsvermögen bieten die bestehenden, un bebauten Baulandreserven freie Kapazitäten für rund 127 Personen (unter Verwendung der IST-Werte und ohne Berücksichtigung von Nachverdichtungs- bzw. Verdichtungspotenzialen). Erwartet wird gemäss Einschätzung des Gemeinderates 'nur' ein Wachstum von rund 55 – 105 Personen bis ins Jahr 2035.

Folglich stehen für die nächsten 15 Jahre bereits ohne planerische Änderungen in der Ortsplanungsrevision genügend Baulandreserven zur Verfügung, um das angestrebte Bevölkerungswachstum aufzunehmen. Dies entspricht auch der Feststellung der kantonalen Siedlungsstrategie, die die Bauzonengrösse als eher zu gross beurteilt (rote Ampel).

Nichtsdestotrotz verfolgt die Gemeinde die Strategie einer qualitätsvollen Innenentwicklung. Hierfür liefert die Quartieranalyse wichtige Hinweise, wo eine bauliche Verdichtung als sinnvoll und richtig erachtet wird und wo nicht.

6.9 Baulandbedarf Arbeiten

Seit der letzten OPR wurden in der Gewerbezone rund 0.83 ha überbaut. Dieser Bautätigkeit stehen heute unbebaute Bauzonen in der Gewerbezone von rund 0.2 ha gegenüber. Diese Flächenreserve würde es einem kleineren bis mittleren Betrieb ermöglichen, ansässig zu werden.

Die Gemeinde Lommiswil will gemäss Räumlichem Leitbild die Gewerbezone nicht weiter ausdehnen, womit die Funktion als Wohndorf bekräftigt wird. Nichtsdestotrotz sind in der Kernzone, als auch der neuen Zentrumszone, Dienstleistungs- sowie gering störende Gewerbebetriebe zulässig bzw. zur Belebung des Dorfzentrums auch erwünscht.

6.10 Baulandbedarf weitere Zonen

Baulandbedarf für öffentliche Nutzungen

Die Gemeinde Lommiswil verfügt derzeit über genügend Fläche innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA).

7 Siedlungsentwicklung nach innen

Definition
Siedlungsentwicklung nach innen
(ARP, 06/2019, gekürzt)

Die häusliche Bodennutzung und verbunden mit ihr die Siedlungsentwicklung nach innen ist ein zentrales Anliegen der Raumplanung. Bei der konkreten Umsetzung wird dabei die Komplexität dieser Aufgabenstellung sichtbar; insbesondere stellt sich die Frage betreffend Siedlungs- und Wohnqualität, der Ästhetik oder der gesellschaftlichen Akzeptanz. Die erwartete Bevölkerungsentwicklung ist primär in den bestehenden Bauzonen aufzunehmen.

Das Potenzial zur Innenentwicklung muss gebietsweise und im Einzelfall detailliert herausgeschält werden. Bevor mit der baulichen Verdichtung der Siedlungsgebiete begonnen werden kann, braucht es somit Vorstellungen darüber, was unter Siedlungsqualität verstanden wird und welche Dichte in einem Quartier verträglich ist.

Das Prinzip der Innenentwicklung besteht darin, bei gleichbleibender Grundfläche des Areals oder der Parzelle das Nutzungsvolumen (Wohnfläche, Arbeitsplatzfläche) zu vergrössern, um einerseits die Einwohner-/Arbeitsplatzdichte zu erhöhen und andererseits den wachsenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner/-in abzudecken. Dies geschieht z. B. durch: Anbau, Aufstockung, Ergänzungsbau, Abbruch und Ersatzneubau, Umnutzungen.

Quartieranalyse als Grundlage für SEin

Als Grundlage für die «Siedlungsentwicklung nach innen» (SEin) wurde durch ssm architekten ag eine Quartieranalyse zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) erarbeitet (vgl. Beilage 10). Die Quartieranalyse hat zum Ziel, die Qualitäten der Quartiere zu benennen, Potenziale für eine Innenentwicklung zu erkennen und ergänzend zu Bauzonenplan und Zonenreglement Empfehlungen für die Verträglichkeit und die Möglichkeiten der (Nach-)Verdichtung im Sinn einer Innenentwicklung abzugeben. Der Erhalt von quartierspezifischen Merkmalen und Charakteristiken steht hierbei im Vordergrund.

7.1 Quartiereinteilung und Charakterisierung

Das Gemeindegebiet von Lommiswil wurde nach funktional und formallogischer Wahrnehmung (z.B. Topographie, Besiedlungsstruktur, Erschliessung) in 9 Quartiere eingeteilt.

- **01** Dorf Zentrum
- **02** Dorf Süd
- **03** Neumatt
- **04** Neubünten
- **05** Hasenmatt
- **06** Chatzenacker
- **07** Dorf Nord
- **08** Im Holz
- **09** Allmend

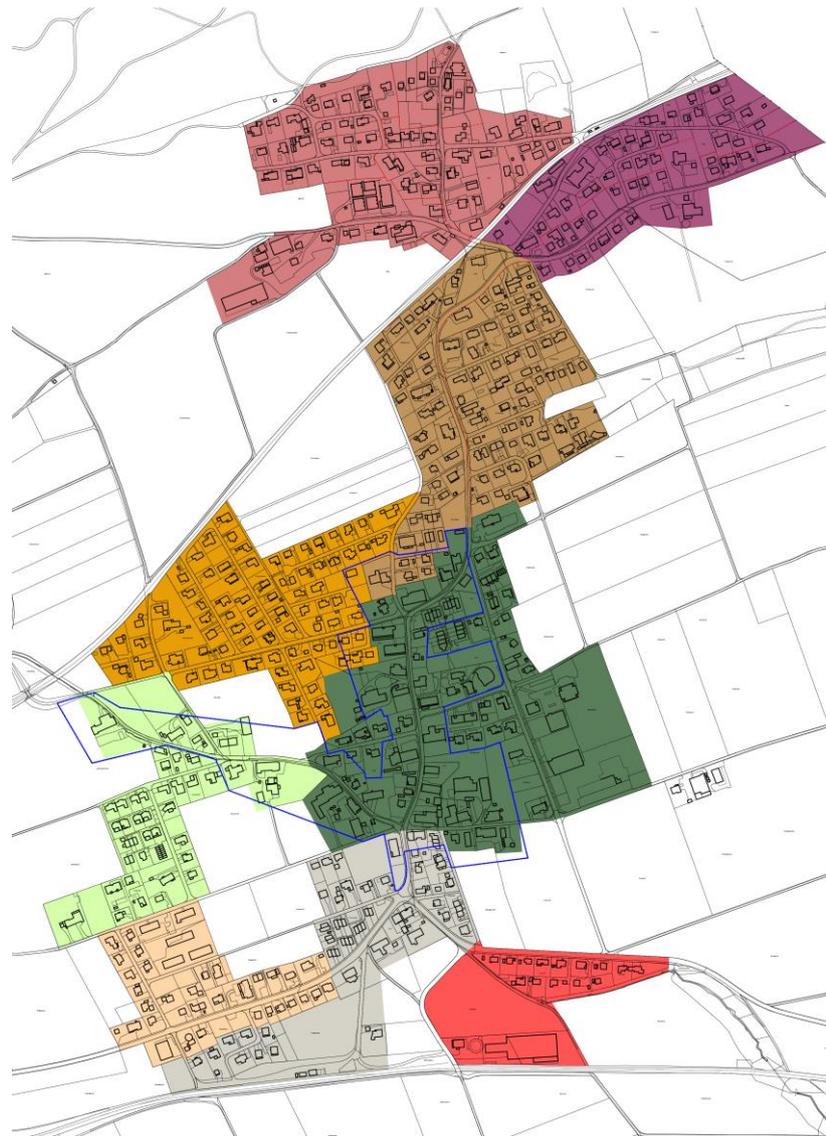


Abbildung 6 Quartiereinteilung (ssm architekten ag)

7.2 Verdichtungsstrategie und -potenziale

Gestützt auf die Analysen lässt sich feststellen, welche Qualitäten und Eigenheiten in einem Quartier bestehen und ob Potenziale zur Innenentwicklung bestehen. Daraus lässt sich ableiten, wo der Erhalt der bestehenden Strukturen und Kulturwerte im Vordergrund steht, wo eine Erhöhung der Nutzungsdichte sinnvoll ist oder wo die Handlungsspielräume liegen. Je nach Ergebnis dieses Prozesses wurden angepasste Strategie zur Umsetzung des Innenentwicklungspotenzials zugewiesen. Die Strategien zur Umsetzung der SEin wurden dabei nicht je Quartier gewählt, sondern beziehen sich auf einen kleinräumlicheren Massstab. Die möglichen Strategien reichen von 'Erhalten' zu 'Erneuern' und 'Weiterentwickeln' bis hin zu 'Umstrukturieren' und 'Neuentwickeln'.



Abbildung 7 Strategie zur Umsetzung von SEin (ssm architekten ag)

Tabelle 8 Verdichtungspotenzial, Veränderungsstrategie und Empfehlungen zur Umsetzung (Zusammenfassung aus Beilage 10)

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
01 Dorf Zentrum	hoch	Erneuern (entlang Hauptstrasse), Umstrukturieren (Kirchweg), Weiterentwickeln (Schulhausstr), Neuentwickeln (GB Nr. 22)	Verkehrsregime prüfen (Umfahrung via Schulhausstrasse nach 'Im Holz') Dorfmitte; entwickeln und öffentlicher Raum aufwerten Sanierungsbedürftige Bauten im Bestand erneuern oder ersetzen Aussen- und Strassenräume sind aufzuwerten Eingangssituation im historischen Dorfbereich stärken (Nord; Höhe Haus ehe. Bären, Süd; Kreuzungsbereich Gässli, Hasenmattstrasse) Entwicklungspotenzial Siedlung in 2. Bautiefe (GB Nr. 22) sowie entlang Schulhausstrasse
02 Dorf Süd	Hoch	Erneuern, Umstrukturieren (GB Nrn. 48 und 49)	Bauten im Bestand erneuern und / oder auf aktuelle Wohnbedürfnisse ausbauen Ehemalige Coop-Liegenschaft sowie dahinterliegende Parzelle (GB Nr. 48) mittels Gestaltungsplan beplanen (Qualitätssicherung). Umnutzung des Bahnhofgebäudes Aussen- und Strassenräume sind aufzuwerten Reservezone auf GB Nrn. 82 und 1002 beibehalten
03 Neumatt	Tief	Erneuern, Erhalten (Pferdestall)	Temporeduktion Bellachstrasse prüfen Bauten im Bestand erneuern und / oder auf aktuelle Wohnbedürfnisse ausbauen Einführung von minimaler Arbeitsplatzdichte
04 Neubünten	Mittel	Erneuern	Übergang Landschaftsraum in Überbauung im Gebiet Neubünten Grössere Bauvolumen möglich Förderung Verdichtung auf unbebauten Parzellen Bauten im Bestand erneuern und / oder auf aktuelle Wohnbedürfnisse ausbauen Aussen- und Strassenräume sind aufzuwerten
05 Hasenmatt	Mittel	Erneuern, Umstrukturieren (Weierlimattstrasse)	Bauten im Bestand erneuern und / oder auf aktuelle Wohnbedürfnisse ausbauen

	Verdichtungspotenzial	Veränderungsstrategie	Empfehlungen
			Umzonung von W2R zu W2 bzgl. Gebäudehöhe Bestehende Baulücken in derselben Typologie überbauen wie bestehende Bauten
06 Chatzenacker	Mittel	Erhalten, Weiterentwickeln (Jurastrasse), Umstrukturieren (Alemannenweg)	Grosse unbebaute Parzelle GB Lommiswil Nr. 145 quartierverträglich überbauen Prüfung Reduktion Ortsbildschutzzone Umzonung von W2R zu W2 bzgl. Gebäudehöhe Bauten im Bestand erneuern und / oder auf aktuelle Wohnbedürfnisse auszubauen
07 Dorf Nord	Hoch	Umstrukturieren, Erneuern (2. Bautiefe), Umstrukturieren (Erlenweg Ost)	1. Bautiefe grössere Volumen möglich, 2. Bautiefe kleinmassstäblicher (EFH) Strassenraum Dorfstrasse aufwerten und Terrainverlauf bei Setzung von Gebäuden respektieren Prüfung Reduktion Ortsbildschutzzone Bestehende Baulücken in derselben Typologie überbauen wie bestehende Bauten Umzonung von W2R zu W2 bzgl. Gebäudehöhe (Erlenweg 'Ost')
08 Im Holz	Mittel	Erneuern, Weiterentwickeln (teilweise Geissfluestr).	Strassenraum Oberdorfstrasse aufwerten und Terrainverlauf bei Setzung von Gebäuden respektieren Bauten im Bestand erneuern und / oder auf aktuelle Wohnbedürfnisse ausbauen Auf unbebauten Parzellen entlang der Geissfluestrasse grössere Bauvolumen mit mehreren Wohneinheiten möglich
09 Allmend	Mittel	Erneuern, Erhalten (Terrassensiedlung, Känel-Häuser), Weiterentwickeln (Allmendstrasse Ost)	Umgang mit identitätsstiftender Architektur prüfen (Terrassensiedlung, Känel-Häuser) Reduzierte Bauhöhe im Westen prüfen Bauten im Bestand erneuern und / oder auf aktuelle Wohnbedürfnisse ausbauen Auf grösseren unbebauten Parzellen mehrere Wohneinheiten ermöglichen Unbebauter Teil westlich der Terrassensiedlung umsichtig und in Abstimmung mit bestehender bebauen. (→ qualitätssicherndes Verfahren)

7.3 Umgang mit Empfehlungen

Die Empfehlungen zur Siedlungsentwicklung nach innen wurden intensiv diskutiert. Einige Empfehlungen werden in der Ortsplanungsrevision berücksichtigt, einige konnten in der Diskussion präzisiert werden, andere wiederum wurden von der Gemeinde verworfen (d.h. wurden nicht weiterverfolgt) oder sind längerfristig zu beachten bzw. umzusetzen. Der Umgang mit den Empfehlungen sowie die Konsequenzen für die Ortsplanungsrevision werden nachfolgend je Quartier abgehandelt.

Es wurde ausführlich über die quartierverträgliche Verdichtung und die damit zusammenhängende neue Zonierung und die in den Zonenvorschriften festgelegten Vorgaben sowie die Baumasse und Nutzungsziffern diskutiert. Die Haltung der Gemeinde ist klar: zu den bestehenden Qualitäten der Quartiere muss Sorge getragen werden. Die Qualitäten der historisch gewachsenen Quartiere mit den grossen Gärten dürfen nicht mit einer generellen Verdichtungsforderung gemindert werden. Als Folge davon wird es in der Gemeinde Lommiswil die «klassischen» Einfamilienhausquartiere mit einer relativ geringen baulichen Dichte auch weiterhin geben. Aber: Verdichtung soll dort ermöglicht und unterstützt werden, wo es raumplanerisch Sinn macht und für das Ortsbild der Gemeinde erwünscht ist sowie einen Zielbeitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet werden kann (Effektivität).

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
01 Dorf Zentrum	Für die Schulhausstrasse waren bisher Massnahmen in Diskussion zur Temporeduktion, um die Verkehrssicherheit rund um die Schulanlage zu erhöhen, wodurch in gewissem Mass die Attraktivität als Abkürzungssachse verloren geht. Ob und welche Massnahmen (passiv, aktiv) aufgegriffen werden, wird im Zusammenhang mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept auf dem Kirchweg zu klären sein.	Verkehrsregime nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision Betriebs- und Gestaltungskonzept wird – aufgrund des nicht weiterverfolgten Dorfplatzes – vorderhand nicht umgesetzt.
	Zur Stärkung der Dorfmitte wurden mittels planerischer Studie das Potenzial und die Qualitäten ermittelt (siehe Beilage 15).	Einführung Zentrumszone, Stärkung Aussenraum durch Einführung unterirdischer Parkierung, Möglichkeit dichter Bebauung, punktuell Durchführung von qualitätssichernden Verfahren
	Rahmenbedingungen für sanierungsbedürftige Bauten unter Berücksichtigung des Ortsbildes und wo angebracht, anpassen bzw. verbessern	Inventarisierung sowie Vorschriften zu erhaltenswerten Gebäuden aktualisiert, Überprüfung Ortsbildschutzzone und Kernzone sowie deren Vorschriften
	Der öffentlichen Strassenraumgestaltung wird insbesondere im Zentrum erhöhte Beachtung geschenkt. Zudem wird vermehrt auf den gestalterischen Übergang vom Öffentlichen in privates Eigentum geachtet.	Einführung von Vorgaben zur Gestaltung des Strassenabstandsbereichs.
	Stärkung des nördlichen Eingangsbereichs in historischen Bereich nicht nötig (durch Engnis, prägende Bauten und Kurve gegeben). Im Südbereich teilweise Zustimmung, jedoch keine hohe Relevanz für OPR (wäre allenfalls durch kant. Erschliessungsplanung umzusetzen).	Keine Relevanz für OPR
	Entwicklungspotenzial Siedlung in 2. Bautiefe (GB Nr. 22) wird nicht weiterverfolgt, da auch zukünftig Landwirtschaftsbetrieb. Einzoning wäre nur nach allfälliger Aufgabe oder Aussiedlung möglich. Entlang der Schulhausstrasse bauliches Entwicklungspotenzial gegeben.	GB Nr. 22 wird nicht in Bauzone behalten Entwicklungspotenzial entlang Schulhausstrasse anerkannt und bestätigt, jedoch nicht explizit forciert.
02 Dorf Süd	Rahmenbedingungen für Nachverdichtung von sanierungsbedürftigen Bauten werden unter Berücksichtigung des Ortsbildes angepasst bzw. verbessert.	Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben, sofern Vorschriften der Ortsbildschutzzone erfüllt sind.
	Ehemalige Coop-Liegenschaft sowie dahinterliegende Parzelle (GB Nr. 82) unterstehen weiterhin der Gestaltungsplanpflicht, jedoch werden zwecks Vereinfachung zur Umsetzung beide Parzellen derselben Zone zugeführt.	Grundnutzung W2 mit GP-Pflicht

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	Umnutzung des Bahnhofgebäudes in Wohnnutzung bzw. Neubau mit Wohnnutzung wird nicht weiterverfolgt. Aus Sicht der Gemeinde sind andere Gebiete wichtiger für die räumliche Entwicklung. Zudem wäre hierfür eine Einzonung nötig, welche eine flächengleiche Kompensation benötigt.	Wird nicht weiterverfolgt. Bahnareal bleibt somit Bahnareal (keine Bauzone).
	Dem gestalterischen Übergang vom öffentlichen Strassenraum ins private Eigentum wird vermehrt Beachtung geschenkt.	Einführung von Vorgaben zur Gestaltung des Strassenabstandsbereichs.
	Beibehaltung als Reservezone wird nicht weiterverfolgt (siehe Kapitel 9.7)	Neu Landwirtschaftszone.
03 Neumatt	Temporeduktion wird nicht weiterverfolgt. Tempomessungen zeigen keine erhebliche Problematik. Zudem ist auf Kantonsstrassen 50 km/h generell die zulässige Geschwindigkeit. Rahmenbedingungen für Nachverdichtung von sanierungsbedürftigen Bauten und erhöhte Wohnflächenbedürfnisse werden unter Berücksichtigung des Ortsbildes berücksichtigt bzw. verbessert. Einführung von minimaler Arbeitsplatzdichte wird nicht weiterverfolgt, da eine Regelung schwer zu kontrollieren und nur mässig angebracht für Lommiswil wäre, v.a. angesichts der noch geringen Reserven in Lommiswil.	Wird nicht weiterverfolgt (Temporegime auf Kantonsstrassen ohnehin nicht in der Kompetenz der Gemeinde) Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben Wird nicht weiterverfolgt.
04 Neubünten	Bauprojekt auf GB Lommiswil Nr. 979 plant Grünstruktur und Grünelemente vom Übergang von Landwirtschaftszone in Überbauung zu integrieren. Grössere Bauvolumen sollen aufgrund der heterogenen Baustruktur im Quartier möglich sein, jedoch nur dort wo dies heute bereits Realität ist/wird. D. h. in der heutigen W3-Zone sowie auf den Parzellen GB Nr. 43. Entlang der Neubündtenstrasse soll die Struktur (EFH, DEFH) bleiben. Grund: Mehrfamilienhäuser wären aufgrund der Parzellenstruktur wohl nur Nord-Süd ausgerichtet möglich, was störend gegenüber den bestehenden bzw. in Planung stehenden MFH sein könnte (v.a. bzgl. Stellung). Zudem sind aufgrund der Grösse der Parzelle nur relativ kleine Bauten möglich. Rahmenbedingungen für Nachverdichtung von sanierungsbedürftigen Bauten und erhöhte Wohnflächenbedürfnisse werden unter Berücksichtigung des Ortsbildes berücksichtigt bzw. verbessert. Baulandreserven zum Teil bereits überbaut. Ansonsten keine Forcierung zur Verflüssigung des Baulands. Zeithorizont von 15 Jahren gem. PBG ist ausreichend.	Bauprojekt bereits publiziert, keine Konsequenz für OPR Parzellen mit bestehenden MFH werden teilweise im Bauzonenplan bestätigt. Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben Keine Konsequenz für OPR

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	Dem gestalterischen Übergang vom öffentlichen Strassenraum ins private Eigentum wird vermehrt Beachtung geschenkt.	Einführung von Vorgaben zur Gestaltung des Strassenabstandsbereichs.
05 Hasenmatt	Rahmenbedingungen für Nachverdichtung von sanierungsbedürftigen Bauten und gleichzeitige heutige erhöhte Wohnflächenbedürfnisse werden unter Beachtung des Ortsbildes berücksichtigt bzw. verbessert.	Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben.
	Gebiet mit reduzierter Bauhöhe werden nicht der W2 zugeordnet. Der ursprüngliche Charakter der Weierlimattüberbauung bestand in der Ermöglichung der Fernsicht der dahinterliegenden Liegenschaft. Mit Erhöhung der Bauhöhe würde dies torpediert und könnte zu Aufstockungen führen, welche die Qualität des Quartiers beeinträchtigen. Zur Ausdehnung der Wohnfläche soll die neue Überbauungsziffer ausreichend beitragen. Hingegen Anpassung in der Zonierung der Liegenschaften im 'Spickel' von Schützenmattstrasse und Hasenmattstrasse zur W2.	Weierlimattstrasse: Keine Konsequenz für die OPR. Schützenmattstrasse und Hasenmattstrasse: Umzonung in W2.
06 Chatzenacker	Grosse teilweise unbebaute Parzelle (GB Nr. 145) soll mit mehreren Wohneinheiten durch Einfamilienhäuser oder Doppelfamilienhäuser überbaut werden.	Gebiet wird im Bauzonenplan und im Zonenreglement entsprechend vermerkt.
	Ortsbildschutzzone wird in seiner Ausdehnung überprüft.	Anpassung Ortsbildschutzzone
	Umzonung von W2R zu W2 bzgl. Gebäudehöhe wird weiterverfolgt.	Umzonung Alemannenweg von W2R zu W2
	Rahmenbedingungen für Nachverdichtung von sanierungsbedürftigen Bauten und gleichzeitige heutige erhöhte Wohnflächenbedürfnisse werden unter Berücksichtigung des Ortsbildes berücksichtigt bzw. verbessert.	Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben
07 Dorf Nord	Differenzierung der 1. und 2. Bautiefe bzgl. Bautyp wird nicht weiterverfolgt	Körnung der Gebäude wird mit differenzierten Massvorgaben mehr Beachtung geschenkt.
	Dem gestalterischen Übergang vom öffentlichen Strassenraum ins private Eigentum wird vermehrt Beachtung geschenkt. Jedoch ist die Dorfstrasse beinahe vollständig bebaut und zudem besteht auf Kantonsstrassen kaum Handlungsspielraum für Gemeinden.	Einführung von Vorgaben zur Gestaltung des Strassenabstandsbereichs.
	Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich an die kantonale Gesetzgebung zu halten. Keine kommunale Übersteuerung möglich und erwünscht.	Keine Konsequenz für OPR
	Umzonung von W2R zu W2 bzgl. Gebäudehöhe wird nicht weiterverfolgt. An dieser topographisch steilen sowie räumlich (Siedlungsrand) exponierten Lage sollen nur Gebäude mit reduzierter Höhe zugelassen werden, damit sie einerseits von Süden her kleinmassstäblicher in Erscheinung treten, und andererseits in der 2. Bautiefe weiterhin	Umzonung Alemannenweg von W2R zu W2

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	Fernsicht ermöglicht wird. Realisierte Beispiele zeigen, dass mit der Topographie optimierte Lösungen gesucht werden.	
	Prüfung Reduktion Ortsbildschutzzone	Anpassung Ortsbildschutzzone
08 Im Holz	Rahmenbedingungen für Nachverdichtung von sanierungsbedürftigen Bauten und erhöhte Wohnflächenbedürfnisse werden unter Berücksichtigung des Ortsbildes berücksichtigt bzw. verbessert.	Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben
	Dem gestalterischen Übergang vom öffentlichen Strassenraum ins private Eigentum wird vermehrt Beachtung geschenkt. Jedoch ist die Dorfstrasse beinahe vollständig bebaut und zudem besteht auf Kantonsstrassen kaum Handlungsspielraum für Gemeinden.	Einführung von Vorgaben zur Gestaltung des Strassenabstandsbereichs.
	Aufschüttungen und Abgrabungen haben sich an die kantonale Gesetzgebung zu halten. Keine kommunale Übersteuerung möglich und erwünscht.	Keine Konsequenz für OPR
	Auf der grösseren unbebauten Parzelle wird nicht explizit eine Verdichtung gefordert. Da Parzelle in Besitz der Bürgergemeinde ist, besteht nicht die Gefahr einer Renditespekulation, sondern Entwicklung ist langfristig angedacht.	Keine Konsequenz für OPR
09 Allmend	Identitätsstiftende Architektur wurde geprüft. Terrassensiedlung wird als Zeitzeuge und aufgrund der exponierten Lage am Siedlungsrand (auch wichtig fürs Ortsbild) entsprechend inventarisiert. Bei den Känel-Häusern haben div. Sanierungen stattgefunden, so dass Ursprungscharakter und -struktur teilweise verloren ging. Daher hier eher Ziel der Restaurierung, ohne jedoch verbindliche Vorgaben zu erlassen	Bestehende Terrassensiedlung wird neu als kommunal erhaltenswert eingestuft. Känel-Häuser: Keine Konsequenz in OPR
	Reduzierte Bauhöhe wird beibehalten, da dies dem Charakter und der Eigenheit des Quartieres entspricht und keine Beispiele bekannt sind, dass dies für Bauherren zu einschränkend wäre. Im Gegenteil werden optimale Lösungen mit der Topographie gesucht.	Keine Konsequenz für OPR
	Rahmenbedingungen für Nachverdichtung von sanierungsbedürftigen Bauten und erhöhte Wohnflächenbedürfnisse werden unter Beachtung des Ortsbildes berücksichtigt bzw. verbessert.	Nutzungsbonus bei Verdichtung im Bestand, Einliegerwohnung erlauben
	Auf grösseren unbebauten Parzellen wird nicht explizit eine Verdichtung gefordert.	Keine Konsequenz für OPR

	Umgang mit Empfehlung aus Quartieranalyse	Umsetzung Ortsplanungsrevision
	Den erhöhten Anforderungen an die Erweiterung der bestehenden Terrassensiedlung wird Rechnung getragen. Dadurch wird sichergestellt, dass äussert umsichtiger Umgang mit bestehender Terrassensiedlung vollzogen wird.	Gebiet der Terrassensiedlung wird mit Gestaltungsplanpflicht belegt. Durch die Zuweisung der Flächen zu der Spezialzone wird eine für die Erweiterung zugeschnittene Zone geschaffen.

7.4 Zentrumsstudie

Dorfkern als Fokusgebiet

Dem Räumlichen Leitbild vorgelagert war das Projekt «üses Lommiswil» in den Jahren 2014 und 2015. Als Erkenntnisse konnten u.a. folgende Wünsche entgegengenommen werden; Prüfen eines generationenübergreifenden Begegnungsortes, Stärkung bzw. Erhaltung des Detailhandels, Aufwertung des Ortsbildes.

Im Zuge der Erarbeitung des Räumlichen Leitbildes hat im Oktober 2017 ein neuerlicher Workshop mit der Bevölkerung stattgefunden. Dieser hat unter anderem die Ergebnisse aus dem Projekt «üses Lommiswil» bestätigt und die Wünsche und Ansprüche räumlich verortet. Es hat sich herausgestellt, dass sich viele wünschbare und weiterzuverfolgende Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern entlang der Hauptstrasse akzentuieren.

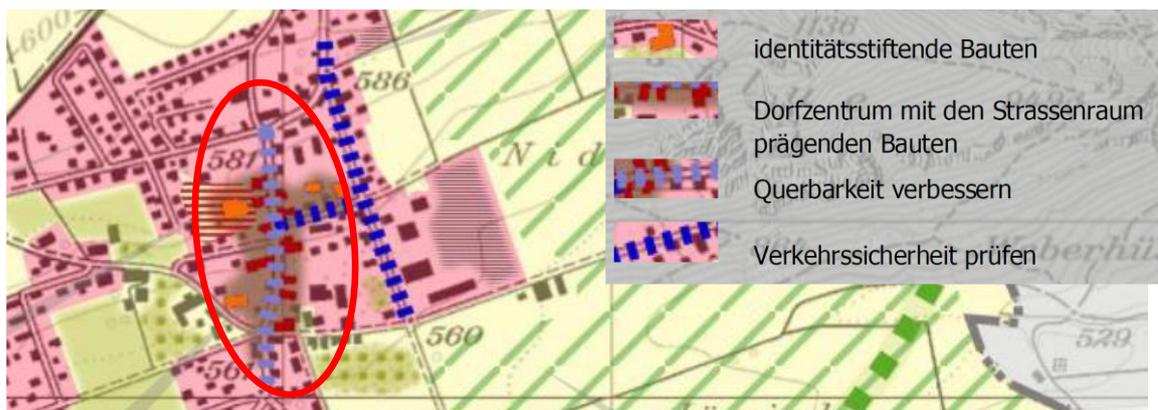


Abbildung 8

Auszug aus dem Plan zum räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde Lommiswil (rot umrandet Ortskern entlang der Hauptstrasse und des Kirchweges).

Für die Gemeinde ist die Entwicklung des Dorfzentrums von hoher Priorität. Sie hat deshalb ein Projekt lanciert, in dem einerseits den Fragen der räumlichen Verortung und der Funktion bzw. des Nutzens des Dorfzentrums nachgegangen wird. Andererseits befasst sich das Projekt mit Fragen der ortsbaulichen und denkmalpflegerischen Qualitäten und Defiziten. Dabei wird die Gemeinde von einem externen Architekturbüro (Flury und Rudolf) unterstützt. Zur Klärung der obigen Fragestellungen werden im Projekt die Bedürfnisse der Eigentümer aufgenommen und jene der Gemeinde definiert.

Räumliches Konzept

Der nachfolgende Text des räumlichen Konzepts sowie die Massnahmen zur Umsetzung stammen zusammengefasst aus dem Text zur Zentrumsstudie. Für weitere Informationen wird auf die entsprechende Beilage 15 verwiesen.

Für das räumliche Konzept der Zentrumsplanung spielen verschiedene Gebäude (insbesondere Gebäude Sägesser, Gebäude Käsereigenossenschaft -> heute Volg-Laden, Wohnblock am Kirchenweg) als auch der Raum zwischen den Gebäuden eine besonders wichtige Rolle.



Abbildung 9 Räumliches Konzept (Flury und Rudolf 2020)

‘Herzstück’ des dörflichen Zentrums soll ein neuer öffentlicher Raum (Dorfplatz) sein, der sich über den ganzen Zentrumsperimeter erstreckt. Der Dorfplatz soll mit einheitlichen Elementen ausgestaltet werden und sich von Gebäude zu Gebäude und zu den begrenzenden Elementen zu den Vorgärten stufenlos erstrecken. Der so gebildete neue Dorfplatz soll als Begegnungszone dienen, generationenübergreifendes Wohnen an attraktiver Lage mit einem attraktiven Dorfplatz fördern, Platz bieten für privat genutzte Büro- und Praxisräume, öffentliche Anlässe zulassen, die Aufenthaltsqualität erhöhen und insgesamt die Begegnung und Attraktivität inkl. der angrenzenden Nutzungen (wie Restaurant, Volg-Laden etc.) fördern.

Das Gebäude der Käsereigenossenschaft (Volg) soll das westliche Ende des Dorfplatzes, das Kirchenzentrum mit der neuen Kirche das östliche Ende bilden. Ein Ersatzbau des Gebäudes der Käsereigenossenschaft soll als Abschluss des Dorfplatzes voluminöser gestaltet werden. Ein Ersatzbau des Wohnblockes, der als Giebelgebäude ausgebildet werden soll,

	<p>soll mit einem nach Norden anschliessenden Anbau den Dorfplatz räumlich fassen und mit einem verbleibenden breiten Platzraum das Kirchenzentrum einbinden. Die Gestaltung des Raumes westlich des Pfarreisaales soll offen erfolgen, so dass der Sichtbezug zur Kapelle hergestellt werden kann.</p>
Massnahme Einführung Zentrumszone	<p>Es wird vorgeschlagen, eine neue Zone einzuführen, welche im Zonenreglement entsprechend den Zweck, die Nutzung und die Baumasse definiert.</p> <p>In der neuen Zentrumszone soll die bauliche Dichte (Nutzungsmass) nicht pauschal festgelegt, sondern (bei Neubauten und Ersatzbauten) projektspezifisch mit einem qualitätssichernden Verfahren ermittelt werden.</p>
Massnahme Parkierung	<p>Um das Ziel eines attraktiven Dorfplatzes zu erreichen, wird vorgeschlagen, dass die Parkierung grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen hat (ausgenommen Besucher- und Kurzzeitparkplätze). Angestrebt wird eine unterirdische Parkierung im Bereich der heutigen Liegenschaft der Milchgenossenschaft - zu realisieren bei einem Ersatzneubau-Projekt. In dieser Sammelparkierungsanlage könnten zukünftig der Parkplatzbedarf der Liegenschaft selbst, sowie der Sägesser-Liegenschaft und des Restaurants Lamms abgedeckt werden (insgesamt zirka 40 Parkplätze).</p>
Massnahme Qualitätssicherung	<p>Es wird vorgeschlagen, dass bei Ersatzbauten oder Gesamtanierungen ein qualitätssicherndes informelles Verfahren (z.B. Workshopverfahren, Studienauftrag, Wettbewerb etc.) zu durchlaufen ist. Der Gemeinderat soll basierend auf den Ergebnissen die Möglichkeit haben, zwecks Sicherung der Rechtsverbindlichkeit, einen Gestaltungsplan vor Baugesuchseingabe einzufordern.</p> <p>Dasselbe gilt für die Realisierung des Dorfplatzes. Um die Nutzung, Gestaltung als auch die verkehrlichen Bedürfnisse konkret zu benennen und räumlich zu verorten, ist ein qualitätssicherndes informelles Verfahren (zwingend in Konkurrenz) durchzuführen. Die Umsetzung soll über ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erfolgen, dem die Baubewilligung gleichkommt.</p>
Massnahme Etappierung	<p>Die Umsetzung erfolgt freiwillig und ist mit den Grundeigentümern zu vereinbaren. Die Realisierung ist nur in mehreren Etappen realistisch. Grundsätzlich besteht dort mehr Handlungsspielraum, wo ein aktives Engagement der Gemeinde erfolgt und allfällige Mittel auch effizient und effektiv (im Sinne eines Zielbeitrags) eingesetzt werden.</p>

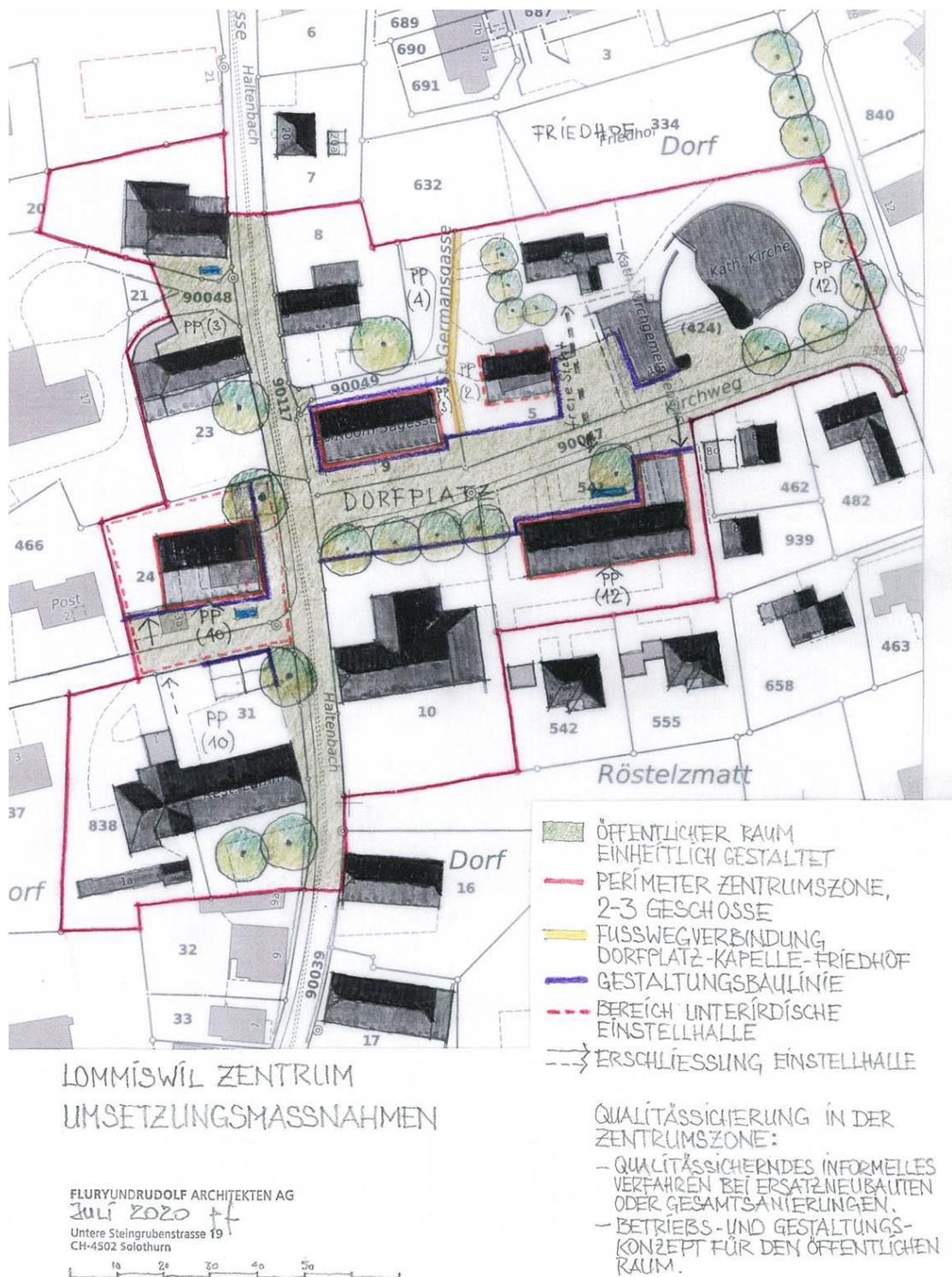


Abbildung 10 Massnahmenplan für Umsetzung in Ortsplanungsrevision (Flury und Rudolf 2020)

Umsetzung Zentrumsstudie in Ortsplanungsrevision

Die Erkenntnisse aus dem Projekt 'Zentrumsstudie' haben zwecks planerischer Sicherstellung teilweise Eingang in die Ortsplanungsrevision gefunden (siehe Kapitel 9.4).



Teil C Planungsgegenstand

8 Begehren aus der Bevölkerung

Im Laufe der Arbeiten an der OPR sind mehrere Begehren von Privatpersonen bzw. Nachbargemeinde an die Einwohnergemeinde Lommiswil getragen worden. Die Anliegen betreffen fast ausschliesslich den Bauzonenplan. Sie wurden diskutiert und sind teilweise in die Überarbeitung der Ortsplanung eingeflossen (siehe Tabelle 9).

Tabelle 9

Begehren aus der Bevölkerung (Stand Juli 2020)

Nr.	GB-Nr.	Begehren	Umgang / Einfluss in OPR
1	348 (Chilchacker)	Einzonung (Landwirtschaftszone in Wohnzone für Flachdach)	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Es besteht kein Bedarf für Einzonungen, da genügend Bauland für den voraussichtlichen Bedarf für Wohnnutzung der nächsten 15 Jahre vorhanden ist.
2	248 (Bahnhofsareal)	Einzonung (Bahnhofsareal in W2)	Dem Begehren wird nicht entsprochen. Es besteht kein Bedarf für Einzonungen, da genügend Bauland für den voraussichtlichen Bedarf für Wohnnutzung der nächsten 15 Jahre vorhanden ist.
3	90018	Erschliessungsstrasse bis Gemeindegrenze im Erschliessungsplan als öffentliche Strasse abbilden.	Dem Begehren wird entsprochen. In einer Vereinbarung zwischen Gemeinde (Eigentümerin der Strasse) und der Gemeinde Bellach werden die Bedingungen und Modalitäten (Unterhalt, Haftung etc.) geklärt.

9 Änderungen Bauzonenplan

Basierend auf den fachlichen Inputs der Quartieranalyse und der Zentrumsstudie, ergänzt mit den lokalen Ortskenntnissen, konnte die Zonierung im Ausschuss zur Ortsplanungsrevision und dem Gemeinderat fundiert diskutiert werden.

9.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Die folgende Auflistung gibt die wichtigsten Änderungen im Bauzonenplan (dieser zeigt die Nutzung innerhalb des Siedlungsgebiets einer Gemeinde auf) wieder. Diese sind auch im Änderungsplan (Beilage 8) aufgeführt. Die wesentlichsten Änderungen werden anschliessend näher erläutert.

- Bestehende Zonierung: Die bestehende Zonierung wurde auf die amtliche Vermessung (heutige Parzellierung nach der neuen Landesvermessung LV95) angepasst. Dies hat zu minimalen Anpassungen geführt (Arrondierungen).
- Überprüfung Zonierung W2R, W2F und W2: Die Zonenzuteilung wurde gesamthaft auf der Basis der tatsächlich bebauten Situation und den Aussagen aus der Quartieranalyse überprüft und überarbeitet.
- Durch die teilweise Aufhebung von öffentlichen Erschliessungsstrassen am Bauzonenrand, welche die Bauzone nicht öffentlich erschliessen und für welche auch kein Ausbau im Sinn einer öffentlichen Erschliessung angedacht ist, wird die Bauzonengrenze in Richtung Bauzone geschoben.
- Zentrumszone: Die Zonierung der heutigen Kernzone wurde basierend auf den Arbeiten und Entwicklungsabsichten der Zentrumsstudie überprüft. Die neue Zentrumszone schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um einerseits die gewünschten Nutzungen eines dörflichen Zentrums zu ermöglichen, andererseits sichert die Zone eine qualitätsvolle und dem Ort angepasste Bebauung und Aussenraumentwicklung.
- Spezialzone Terrassensiedlung: Mit dem Entscheid des Regierungsrates (RRB Nr. 2019/1730) wurde bestätigt, dass sich die beiden Parzellen GB Lommiswil Nrn. 497 und 1077 in der Bauzone befinden. Mit der Schaffung einer Spezialzone für GB Lommiswil Nrn. 437, 497 und 1077 wird die bestehende Überbauung einer eigenen Zone

zugeführt, in welcher die Gebäulichkeiten den Bauvorschriften entsprechen und eine Überbauung der unbebauten Parzellen in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan ermöglicht wird.

- Spezialzone Fussballplatz Weiher: Mit RRB Nr. 9/2009 wurde der Fussballplatz in die Spezialzone Weiher (mit Gestaltungsplanpflicht) umgezont. Das Zonenreglement wurde ebenfalls teilgeändert. Der Gestaltungsplan ist mittlerweile rechtskräftig und umgesetzt (siehe Kapitel 12). In der OPR wird der Paragraph der Zone entsprechend der jetzigen Situation angepasst. Ebenso wird der Titel der Zone auf Spezialzone Fussballplatz «Weiher» geändert.
- Reservezonen: Die Reservezonen werden aufgehoben.
- Denkmalpflege / Kulturobjekte: Die kommunal inventarisierten Gebäude mit Status «erhaltenswert» wurden überprüft. Zwei Gebäude werden neu als «schützenswert» eingestuft, wobei ein Gebäude bisher als «erhaltenswert» eingestuft war. Ein Gebäude wird neu als «erhaltenswert» eingestuft. Insgesamt verlieren zwei Gebäude den Status «erhaltenswert». Überprüft wurde auch die Ortsbildschutzzone.
- Gestaltungsplanpflicht: Die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete wurden überprüft. Die Pflicht besteht weiterhin für ein Gebiet. Für ein weiteres Gebiet wurde seit der letzten OPR eine Überbauung basierend auf einem Gestaltungsplan realisiert, dieser GP ist weiterhin rechtsgültig. Für ein weiteres Gebiet wird die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben.
- Lärmempfindlichkeitsstufen: Der Bauzonenplan wird wie bisher mit den Lärmempfindlichkeitsstufen ergänzt.
- Ergänzende Hinweise: der Bauzonenplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten und den schadstoffbelasteten Böden ergänzt. Auf deren Darstellung wird in den Nutzungsplänen verzichtet und stattdessen auf die kantonalen Kataster und Verzeichnisse im Geoportal verwiesen.

9.2 Einzonung

Landwirtschaftsbetriebsstandort 'Gässli		
GB Lommiswil Nr.	15	
Fläche der Einzonung	1'124 m ²	
Abgabepflicht PAG	Ja (20 % an Kanton gem. S-1.1.12 kant. Richtplan, 20 % an Gemeinde gem. § 2 Abs. 2 PAR)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Landwirtschaftszone	Zone neu Kernzone
		

Begründung

Bei der Einzonung der Parzelle der GB Lommiswil Nr. 15 in die Kernzone handelt es sich um eine Einzonung von bereits bebautem Gebiet einer nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Baute. Der Eigentümer der Parzelle bzw. des landwirtschaftlichen Betriebs ist pensioniert. Die Baute befindet sich auf zwei Parzellen GB Lommiswil Nrn. 14 und 15 und wird auch weiterhin als schützenswert eingestuft. Der östliche Gebäudeteil ist bereits heute in der Kernzone. Der westliche Teil (ehemaliger Stall und Tenne) ist in der Landwirtschaftszone. Die einzuzonende Parzelle (GB Nr. 15) ergänzt die Bauzone aufgrund seiner Lage optimal. Die Fläche ist vollständig von Bauzone umgeben und stellt damit eine Baulücke dar.

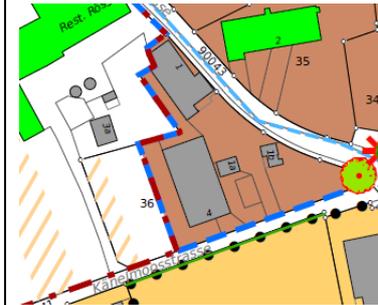
Spezialfall gem. Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (S-1.1.12) gelten nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten als Spezialfälle und können ohne flächenmässige Kompensationspflicht eingezont werden.

Fazit

Die Einzonung des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäudes auf GB Lommiswil Nr. 15 ist sowohl recht- als auch zweckmässig und ermöglicht der im räumlichen Leitbild (Leitsatz 4.1) erwähnten Umnutzung oder Umzonung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten. Mit der Einzonung wird die Bauzone zweckmässig ergänzt (gem.

Richtplan S-1.1.12). Die Einstufung als «erhaltenswertes» Gebäude sichert zudem, dass das Gebäude in seiner Erscheinung und seiner Struktur gleichbleibt und sich dadurch das bäuerliche Erscheinungsbild des Gässlis nicht merklich verändern wird.

Landwirtschaftsbetriebsstandort 'Hasenmattstrasse'		
GB Lommiswil Nr.	36 (Teil)	
Fläche der Einzonung	2'015 m ²	
Abgabepflicht PAG	Ja (20 % an Kanton gem. S-1.1.12 kant. Richtplan, 20 % an Gemeinde gem. § 2 Abs. 2 PAR))	
Situation heute Luftbild	Zone heute Landwirtschaftszone	Zone neu Kernzone mit überlagernder Ortsbildschutz
		

Begründung

Die Parzelle GB Lommiswil Nr. 36 befindet sich in der Landwirtschaftszone. Der Landwirtschaftsbetrieb an der Hasenmattstrasse 1 wurde bereits vor fast 20 Jahren eingestellt. Inzwischen steht auch das Wohnhaus seit über zwei Jahren leer. Eine Weiterführung oder Wiederaufnahme eines Landwirtschaftsbetriebs ist aufgrund des kleinen Ökonomieteils sowie der geringen zugehörigen Landfläche nicht möglich. Der Wohnteil kann in aktuellem Zustand nicht vermietet werden.

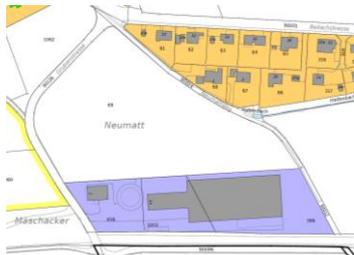
Spezialfall gem. Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan (S-1.1.12) gelten nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten als Spezialfälle und können ohne flächenmässige Kompensationspflicht eingezont werden.

Fazit

Die Einzonung des nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäudes inkl. den drei Nebenbauten auf GB Lommiswil Nr. 36 ist sowohl rechtlich als auch zweckmässig und ermöglicht der im räumlichen Leitbild (Leitsatz 4.1) erwähnten Umnutzung oder Umzonung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten. Mit der Einzonung in die Kernzone wird die

Bauzone zweckmässig ergänzt (gem. Richtplan S-1.1.12). Das Grundstück GB-Nr. 36 ist aus der Vogelperspektive als Dreieck zu erkennen und grenzt an zwei Seiten an die Bauzone. Die kommunale Ortsbildungsschutzzone sichert zudem, dass der bäuerliche Charakter des Ortsbildes entlang diagonal zur Kantonsstrasse ansteigenden Hasenmattstrasse bewahrt bleibt. Mit der Einzonung wird die landwirtschaftlich nutzbare Fläche erhalten.

Gebiet Pferdebetrieb Neumatt		
GB Lommiswil Nr.	69	
Fläche der Einzonung	7'030 m ²	
Abgabepflicht PAG	Nein (kein Mehrwert aufgrund der restriktiven Vorschriften zur Nutzung sowie dem Rückfall in die LW-Zone bei Aufgabe der Pferdeanlage)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Landwirtschaftszone	Zone neu Spezialzone Pferd (nach Art. 18 RPG)
		

Begründung

Die heutige Nutzung als Pferdewiese auf GB Lommiswil Nr. 69 ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Ohne die Wiese ist der Weiterbetrieb der Pferdeanlage auf den südlich gelegenen Parzellen GB Lommiswil Nrn. 396, 456 und 1055 im Gebiet Neumatt jedoch stark gefährdet. Es fehlt an alternativen Flächen zum Weiden innerhalb der Gewerbezone.

Mit der Einzonung in eine eingeschränkte Bauzone (Spezialzone nach Art. 18 Raumplanungsgesetz) wird der Weiterbetrieb des Pferdebetriebs ermöglicht. Die Zulässigkeit der Nutzung gilt einzig dem Weiden und Reiten von Pferden. Eine Erweiterung von Bauen und baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Einzig Weidezäune mit Holzpfosten mit Elektrobändern bis max. 1.8 m Höhe sind erlaubt. Bei Einstellung des Pferdebetriebs auf den benachbarten Parzellen (GB Lommiswil Nrn. 396, 456 und 1005)

besteht die Pflicht, das betreffende Gebiet wieder in die Landwirtschaftszone zuzuführen und die Anlagen durch die Grundeigentümerschaft zurückzubauen. Zur Rückzonung ist ein Nutzungsplanverfahren zu vollziehen.

Mit den restriktiven Vorgaben schafft die Gemeinde einerseits die notwendige Voraussetzung für den Weiterbetrieb des Pferdebetriebs, verhindert aber andererseits eine Erweiterung von Bauten und Anlagen auf der bisherigen Landwirtschaftsfläche.

9.3 Auszonung in die Landwirtschaftszone

Gebiet Landwirtschaftsbetriebsstandort 'Schaad'		
GB Lommiswil Nr.	22	
Fläche der Auszonung	7'030 m ²	
Situation heute Luftbild	Zone heute Kernzone / W2	Zone neu Landwirtschaftszone
		

Begründung

Im Jahr 2014 wurde mit RRB Nr. 807 die Einzonung der GB Lommiswil Nrn. 22 und 847 aus der Reservezone in die Kernzone (ostseitig) und die Wohnzone W2 (westseitig) genehmigt. Hintergrund der Einzonung war das Bestreben den Landwirtschaftsbetrieb auszusiedeln und die landwirtschaftlichen Betriebsgebäude sowie die Hofstatt, welche nicht mehr benötigt werden, planungsrechtlich für eine Neunutzung zu sichern. In den Erwägungen zum Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/807 ist festgehalten, dass die Aussiedlung bis im Jahr 2019 zu erfolgen hat, ansonsten wird das Areal durch eine Feststellungsverfügung des Gemeinderates gemäss § 26 bis Abs. 2 PBG wieder der Reservezone zugewiesen. Die Feststellungsverfügung wurde bisher nicht ausgestellt. Diese soll nun im Rahmen der Ortsplanungsrevision nachgeholt werden und mit Beschluss des Gemeinderates den Grundeigentümern zugestellt werden.

Aufgrund dieser vertraglichen und zeitlich befristeten Einzonung handelt es sich de facto nicht um eine Auszonung, welche nach Bundesverfassung einer Enteignung gleichkommt. Somit stellt sich weder die Frage der Entschädigung noch die Frage einer flächengleichen Kompensation durch eine Einzonung anderenorts.

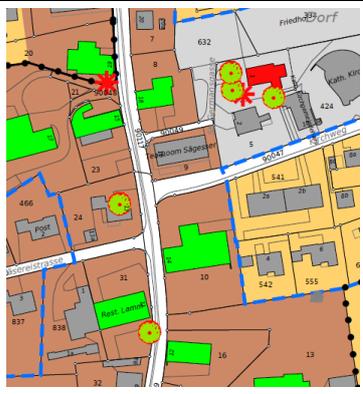
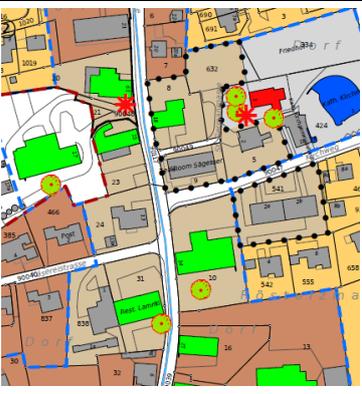
9.4 Umsetzung Zentrumsstudie

Generell

Basierend auf den Erkenntnissen der Zentrumsstudie werden die Parzellen GB Lommiswil Nrn. 8, 9, 10, 20 (Teil), 21, 23, 24, 31, 541, 838, 90048 von der Kernzone einer neuen Zone, der sog. Zentrumszone zu-gewiesen.

Zentrumszone

Die Zentrumszone hat zum Zweck, die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zu schaffen, um einerseits die Bildung eines dörflichen Zentrums mit gemischter Nutzung und erhöhter Aussenraumqualität zu ermöglichen, und andererseits Aufwertungen, Erneuerung und Ergänzungen von Bauten in dichter und architektonisch hochstehender und zeit-gemässer Bauweise einzufordern.

Zentrumszone		
GB Lommiswil Nrn.	8, 9, 10, 20 (Teil), 21, 23, 24, 31, 541, 838, 90048	
Unterstellung PAG	Nein (-> Umzonung ohne Mehrwert)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Kernzone	Zone neu Zentrumszone
		

Begründung

Die bisherige und auch die revidierte Kernzone kommt den Zielen der qualitativen Verdichtung und Umstrukturierung bzw. Neunutzung von zentralen Bauten nicht bzw. zu wenig nach. Mit der Ortsbildschutzzone

**Teilgebiete
Bebauungsoptionen und
Verfahren**

besteht zwar eine überlagernde Schutzzone, welche insbesondere zur Sicherung von prägenden (historischen) Gestaltungselementen gewisse Vorgaben macht, ohne aber die Möglichkeit, an den für die Dorfentwicklung und Innenentwicklung wichtigen Orten optimale bzw. situative Lösungen zu suchen.

Aufgrund von diversen Eigentumsveränderungen im Dorfzentrumsbereich hat die Gemeinde Überlegungen zur räumlichen Entwicklung des zusammenhängenden Gebiets mit den Grundstücken ehe. Sägesser (GB Nr. 9), kath. Pfarrhaus (GB Nr. 5), Grundstück GB Nr. 8 und mit der Reservefläche des Friedhofs (GB Nr. 632) inkl. der St. Germannsgasse (GB Nr. 90049) getätigt. Dies weitgehend auf Basis der Zentrumsstudie mit einem erweiterten Perimeter. Aufgrund diverser Erkenntnisse aus Gesprächen und Planungsvorstudien sind die Parzellen zukünftig nicht nur räumlich, sondern auch funktional zusammenhängend zu betrachten. Es ergeben sich spannende Synergien und Abhängigkeiten. Aufgrund dessen ist es sinnvoll das Gebiet gemeinsam zu beplanen. Wegen der Grösse, der Bedeutung für die Gemeinde und der für das Ortsbild relevanten Lage, fordert der Gemeinderat ein informelles Qualitätsverfahren (z. B. Workshopverfahren, Studienauftrag, Wettbewerb, Testplanung) über den gesamten Perimeter. Die Zentrumsstudie ist richtungsweisend zu beachten. Das Resultat ist anschliessend in einem Gestaltungsplan zu sichern.

Für zwei weitere Schlüsselgrundstücke (GB Nrn. 24 und GB Nr. 541) verlangt der Gemeinderat ebenfalls ein informelles Qualitätsverfahren. Für letztgenanntes ist das Ergebnis ebenfalls in einem Gestaltungsplan zu sichern. Dies im Unterschied zu GB Nr. 23 deshalb, weil sich die Parzelle GB Nr. 541 nicht in der Ortsbildschutzzone befindet, sich in unmittelbarer Umgebung zur Kirchenanlage befindet, gemäss Zentrumsstudie möglicherweise ein Geschoss höher als die Grundnutzung verträglich wäre und von den Baulinien sowie der Dachform abgewichen werden könnte. Zur Absicherung und Einforderung entsprechender Vorgaben wird ein Gestaltungsplan als zweckdienliches Instrument erachtet.

Die restlichen Gebäude in der Zentrumszone sind weitgehend als erhaltenswerte Gebäude (auf GB Nrn. 10, 20, 23, 31) eingestuft, weswegen hier die Vorgaben für Sanierungen etc. über die Vorschriften im Zonenreglement geregelt sind. Die Zuordnung dieser Grundstücke zur Zentrumszone lässt sich entweder aufgrund der Funktionalität zum dörflichen Zentrum (GB Nr. 23), der Aufrechterhaltung des Aussenraums (GB Nrn. 10, 20) oder aufgrund Abhängigkeiten zu anderen Parzellen (GB Nrn. 838) begründen.

Parkierung

Die geforderte erhöhte Aufenthaltsqualität in der Zentrumszone soll nicht mit übermässigen Abstell- und Parkierungsfläche torpediert werden. Die Gemeinde fordert deshalb, dass die Parkierung in der Zentrumszone zukünftig grundsätzlich unterirdisch erfolgen soll. Davon ausgenommen sind eine beschränkte Anzahl Besucher- und Kurzzeitparkplätze. Ist die Realisierung von unterirdischen Parkplätzen zum Zeitpunkt des Baugesuchs nachweislich nicht möglich oder unverhältnismässig, kann die Gemeinde in Anlehnung an § 147 Abs. 4 PBG die Anzahl Parkplätze beschränken, die Lage und die Gestaltung vorschreiben, die Parkplatzbewirtschaftung regeln, Anwohnerprivilegierung auf öffentlichem Grund einführen oder die Schaffung von Gemeinschaftsanlagen vorsehen. Auch hierfür kann die Gemeinde aus Gründen der Raumplanung bzw. des Ortsbildes die Anzahl Abstellplätze gemäss KBV beschränken. Diese Anordnungen können zeitlich beschränkt oder an ein Ereignis (z. B. Erstellung einer unterirdischen Gemeinschaftsanlage) gebunden sein.

Verzicht Dorfplatz

Das von der Gemeindeversammlung verabschiedete räumliche Leitbild 2018 hat dem Gemeinderat den Auftrag erteilt, "die Entwicklung des Dorfsentrums als Ort der Begegnung mit einem Dorfplatz zu prüfen". Die vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Zentrumsstudie hat das städtebauliche und ortsbauliche Potential eruiert und Hinweise zu Handen der Ortsplanungsrevision geliefert. In der öffentlichen Mitwirkung der Ortsplanungsrevision wollte der Gemeinderat unter anderem von der Bevölkerung wissen, wie es um den Willen der Umsetzung des in der Studie vorgeschlagenen Dorfplatzes steht und wie dieser Dorfplatz auszusehen hat (Funktion, Gestaltung etc.). Der Flyer inkl. Fragebogen wurde in allen Briefkasten in Lommiswil verteilt.

Die Rückmeldungen der Bevölkerung waren grossmehrheitlich kritisch betreffend die Weiterverfolgung eines Dorfplatzes (hohe Realisierungskosten, Kosten materielle Enteignungen, genügend Begegnungsorte und –möglichkeiten vorhanden, keine Begegnungsorte künstlich erzeugen, in absehbarer Zeit hohe Ausgabe für neue / zu ersetzende Infrastrukturen in der Gemeinde etc.).

Der Gemeinderat hat basierend auf der Auswertung des Fragebogens entschieden, die Umsetzung des Dorfplatzes nicht weiterzuverfolgen. Entsprechend wird in der Ortsplanungsrevision auf die planerische Sicherung eines Dorfplatzes im Bereich «ehe. Tea-Room Sägesser – Volg – Kirchweg» verzichtet.

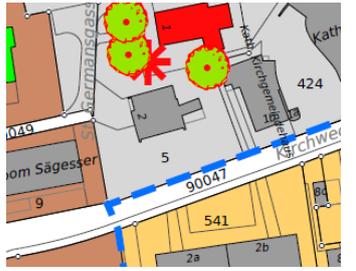
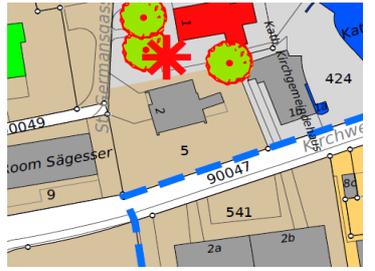
Fazit

Mit der Zonierung und den Vorschriften zur Zentrumszone kommt der Gemeinderat den Aufträgen aus dem Leitbild nach (Leitsatz 3.2, 4.1, 4.4)

und schafft die Voraussetzungen für die Aufwertung, sinnvolle Erneuerung und Ergänzung von Bauten und Aussenräumen zur Bildung eines dörflichen Zentrums mit einer gemischten Nutzung in dichter und architektonisch hochstehender und zeitgemässer Bauweise. Das charakteristische Orts- und Strassenbild soll erhalten werden. Hinsichtlich dieser Vorgaben unterscheiden sich die Vorschriften der Zentrumszone wesentlich von jenen der Kernzone, auch wenn die Bauvorschriften mehrheitlich identisch sind.

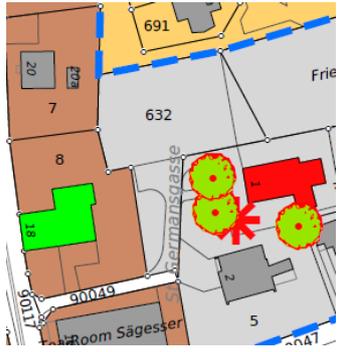
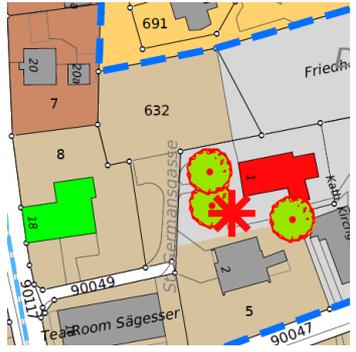
9.5 Umzonungen

Die wesentlichen Umzonungen der Ortsplanungsrevision sind im Folgenden kurz beschrieben:

ehemaliges katholisches Pfarrhaus		
GB Lommiswil Nr.	5 (Teil)	
Fläche	880 m ²	
Unterstellung PAG	Ja (40 % an Gemeinde gem. § 2 Abs. 1 und 2 PAR)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone neu Zentrumszone
		

Begründung

Das ehemalige Pfarrhaus im westlichen Bereich der katholischen Kirchenanlage wird schon seit längerem für Wohnnutzung fremdvermietet, liegt jedoch in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss der St. Germans-Stiftung (Eigentümerin) besteht auch zukünftig kein Bedarf mehr, das Gebäude als Pfarrhaus zu nutzen. In der Ortsplanungsrevision soll das Gebäude nun der Zentrumszone zugewiesen werden, womit die Möglichkeit einer adäquaten Weiterentwicklung des Gebäudes gegeben ist. Das in den Vorschriften zur Zentrumszone formulierte Verfahren sichert bei einem allfälligen Ersatzbau oder einer Gesamtanierung eine in Rücksichtnahme zur Kirchenanlage und dem Ortsbild stimmige Entwicklung. Der Gemeinderat und die Baubehörde sind in diesen Prozess einzubeziehen. Das Ergebnis ist in einem Gestaltungsplan zu sichern.

Reservefläche Friedhof		
GB Lommiswil Nr.	632 (Teil)	
Fläche	985 m ²	
Unterstellung PAG	Nein (Einwohnergemeinde ist Besitzerin der Parzelle)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone neu Zentrumszone
		

Begründung

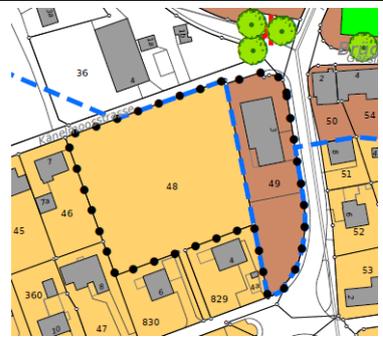
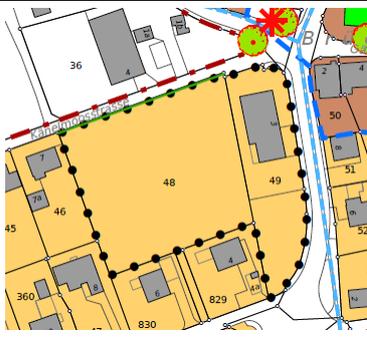
Die Parzelle GB Lommiswil Nr. 632 liegt westlich bzw. nordwestlich der kantonal geschützten St. Germenskapelle und war ursprünglich für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen. Aufgrund des Rückgangs an Erdbestattungen besteht kein Bedarf mehr an dieser «Reserve». Die Gemeinde strebt in der Ortsplanungsrevision an, den nicht als Friedhof genutzten Parzellenbereich in die Zentrumszone zu überführen. Die Vorschriften zur Zentrumszone sichern eine Entwicklung in Rücksichtnahme zur wertvollen Umgebung. Die Gemeinde als Besitzerin der Parzelle hat zudem die Möglichkeit, die Funktion des «Dorfzentrums» mit allfälligen Nutzungen zu stärken.

Reformiertes Kirchgemeindehaus		
GB Lommiswil Nr.	205, 329, 641 (Selbständiges Baurecht)	
Fläche	927 m ²	
Unterstellung PAG	Ja (GB Nr. 329) (40 % an Gemeinde gem. § 2 Abs. 1 und 2 PAR)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Zone neu Wohnzone, 2-geschossig
		

Begründung

Das reformierte Kirchgemeindehaus liegt gem. rechtsgültiger Nutzungsplanung in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzellen GB Nr. 329 und zu einem geringfügigen Teil auf der Parzelle GB Nr. 641, welche im Eigentum der Einwohnergemeinde Lommiswil ist. Die ref. Kirchgemeindeversammlung hat im Zuge des beschlossenen Massnahmenpakets zur Sanierung der Gemeindefinanzen am 23. September 2020 entschieden, die bisherige Nutzung der Liegenschaft aufzugeben und das Kirchgemeindehaus zu verkaufen. Bedarfsabklärungen und -planungen seitens der Gemeinde haben ergeben, dass kein Bedarf für gemeindeeigene Bauten und Anlagen an dieser Örtlichkeit vorhanden ist. Der Gemeinderat von Lommiswil sieht von einem Erwerb der Liegenschaft ab. In der öffentlichen Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision ist die ref. Kirchgemeinde mit dem Anliegen an den Gemeinderat getreten, die Liegenschaft auf den Grundstücken GB Nr. 329, 641 sowie einen geringfügigen Parzellenteil auf GB Nr. 205 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die zweigeschossige Wohnzone W2 umzuzonen. Nach erfolgter Umzonung ist der Verkauf vorgesehen. Die Gemeindeversammlung hat im Jahr 2023 dem Verkauf der Baurechtsparzelle GB Nr. 641 sowie vom erwähnten Parzellenteil GB NR. 205 zugestimmt. Ein Vorvertrag zwischen Kirchgemeinde und Einwohnergemeinde zum Verkauf und Vereinigung der Parzellen ist öffentlich beurkundet. Der Gemeinderat kommt dem Begehren der Umzonung nach. Im Vorvertrag ist auch geregelt, dass ein Zusammenführen der (Teil-)Parzellen erfolgen muss. Die Umzonung in die W2 ist aufgrund der umgebenden Wohnzone nördlich und westlich sinnvoll und hält die entsprechenden revidierten Baumassen der W2 ein. Die heutige Situation mit der Zufahrt zu

den Parkplätzen über den Flurweg ist mit der Baubewilligung zur Um-
nutzung oder allfälligem Neubau zu bereinigen.

Gebiet 'ehemaliger' LAGRAS / Coop		
GB Lommiswil Nr.	49	
Fläche	1'584 m ²	
Unterstellung PAG	Nein (-> Umzonung ohne Mehrwert)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Kernzone	Zone neu Wohnzone, 2-geschossig
		

Begründung

Die langgestreckte Nord-Süd ausgerichtete Parzelle GB Lommiswil Nr. 49 befindet sich in der Kernzone, südlich der geradlinig ansteigenden Dorfstrasse, welche mit den markanten giebelständig angeordneten Höfen prägend ist. Die Stellung (Nord-Süd) als auch Volumetrie sowie die gesamthafte Erscheinung 'beeinträchtigt' den Eingang in den historischen Dorfteil inkl. Strassenraum. Das auf der Parzelle befindliche Gebäude (eingeschossiger Ladenpavillon mit allseitiger Erschliessungs- und Parkierungsflächen) wirkt heute nicht als Abschluss, sondern als Bruch zur markanten Staffelung der giebelständigen Höfe entlang der Dorfstrasse.

Die Parzelle wird von der Kernzone in die W2 überführt. Zusammen mit der westlich davon liegenden Parzelle GB Lommiswil Nr. 48 wird das Gebiet weiterhin als gestaltungsplanpflichtiges Gebiet ausgeschieden. Die Zuordnung des Gebiets in eine Zone erleichtert eine spätere Überbauung mit Gestaltungsplan.

Die Zuordnung zur W2 ist insbesondere aufgrund der etwas tieferen Nutzungsziffer sowie der Ermöglichung, eine zeitgemässe Bauweise zu realisieren, richtig. Eine Überbauung muss sich nicht zwingend und auch nicht über die ganze Fläche (z. B. 2. Bautiefe) hinsichtlich Volumen und

Proportion, Bauart, Materialisierung an der charakteristischen Kernzone orientieren. Wichtig erscheint jedoch, dass mittels Gestaltungsplanverfahren eine qualitativ hochwertige und insbesondere zur Rücksichtnahme und allenfalls Einbindung zum 'Dorfeingang' passende Überbauung ermöglicht wird.

Alemannenweg		
GB Lommiswil Nrn.	368, 369, 399, 493, 549, 971, 972, 973	
Unterstellung PAG	Nein (-> Umzonung ohne Mehrwert)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone mit reduzierter Höhe	Zone neu Wohnzone, 2-geschossig
		

Begründung

Die Parzellen entlang des Alemannenwegs (GB Lommiswil Nrn. 368, 369, 399, 493, 549, 971, 972, 973) sind heute in der Wohnzone mit reduzierter Höhe und werden in die Wohnzone, 2-geschossig überführt.

Die Strasse (Alemannenweg) ragt mit ihren Parzellen, welche allesamt mit 1-2-geschossigen Einfamilienhäusern bebaut sind, wie ein Siedlungsfinger in die Landwirtschafts- bzw. Kernzone. Die Lage ist etwas erhöht, vom Dorfzentrum sind jedoch nur die vordersten zwei Parzellen einsehbar. Die schützenswerte Baute auf GB Lommiswil Nr. 22 'verdeckt' jedoch die Sicht weitgehend.

In Anbetracht der zulässigen Mehrhöhe von 1 m auf die Fassadenhöhe bzw. auf die Gesamthöhe in der W2 gegenüber jener in der W2R, wird die Umzonung als verträglich erachtet. Das Risiko einer nicht quartierverträglichen und somit auch vom Dorfzentrum her klar ersichtlichen grossvolumetrischen und höheren Baute, wird durch die Beschränkung der Bautypen Einfamilienhaus und Doppel Einfamilienhaus sichergestellt. Des Weiteren unterscheidet sich eine zukünftige bauliche Nutzung und somit auch Nachverdichtung kaum von den restlichen Parzellen in der

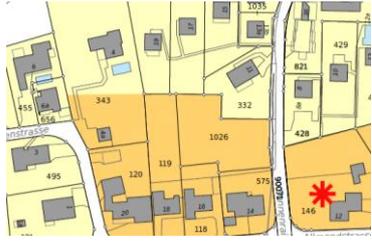
W2-Zone. Eine bessere bzw. höhere bauliche Ausnutzung von 1 m und eine zulässige Mehrlänge von 5 m wird als zweckmässig erachtet.

Spickel zwischen Hasenmatt- und Schützenmattstrasse		
GB Lommiswil Nrn.	109, 110, 326, 365	
Unterstellung PAG	Nein (-> Umzonung ohne Mehrwert)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone mit reduzierter Höhe	Zone neu Wohnzone, 2-geschossig
		

Begründung

Die Parzellen im Spickel zwischen Hasenmatt- und Schützenmattstrasse (GB Lommiswil Nrn. 109, 110, 326, 365) befinden sich heute in der Wohnzone mit reduzierter Höhe und sollen in die Wohnzone 2-geschossig überführt werden.

In Anbetracht der zulässigen Mehrhöhe von 1 m auf die Fassadenhöhe bzw. auf die Gesamthöhe in der W2 anstatt der W2R wird die Umzonung als verträglich erachtet. Das Risiko einer nicht quartierverträglichen und somit auch von Süden her klar ersichtlichen grossvolumetrischen und höheren Baute wird durch die Beschränkung der Bautypen Einfamilienhaus und Doppel­einfamilienhaus sichergestellt. Zudem wird der wohl ursprüngliche Gedanken der Freihaltung der Fernsicht für die dahinterliegende Bautiefe planerisch durch die Zonierung und Bebauung südlich der Hasenmattstrasse ohnehin beeinträchtigt. Des Weiteren unterscheidet sich eine zukünftige bauliche Nutzung und somit auch Nachverdichtung kaum von den restlichen Parzellen in der W2-Zone. Eine bessere bzw. höhere bauliche Ausnutzung von 1 m und eine zulässige Mehrlänge von 5 m wird als zweckmässig erachtet.

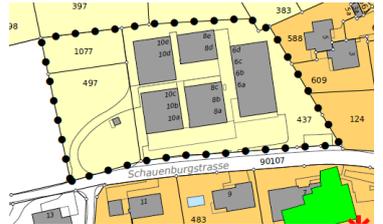
Sonnenrainweg Nord		
GB Lommiswil Nrn.	343 (Teil), 119 (Teil), 1026	
Unterstellung PAG	Nein (-> Umzonung ohne Mehrwert)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone, 2-geschossig	Zone neu Wohnzone mit Flachdach
		

Begründung

Die Parzellen GB Lommiswil Nrn. 343 (Teil), 119 (Teil), 1026 befinden sich gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan in der Wohnzone zweigeschossig. Die nördlich davon liegende Bauzone ist die Wohnzone Flachdach, welche ursprünglich zum Ziel hatte, mittels geringerer Gebäudehöhe (als in der Wohnzone zweigeschossig) die Fernsicht zu gewährleisten. Dieses Ziel ist jedoch nur sinnvoll, wenn zumindest die davorliegende Bautiefe ebenfalls der Wohnzone Flachdach zugewiesen ist, ansonsten wird die Absicht durch höhere Bauten torpediert. Die Umzonung bietet sich auch deshalb an, weil zwischen den Bauten an der Allmendstrasse in der W2 und den Häusern entlang des Waldes (Känelhäuser) heute unbebautes Bauland besteht und sich diese Intention baulich auch umsetzen lässt. Auch topographisch macht die revidierte Zonenzuteilung absolut Sinn, weil es keine Begründung der bisherigen Zonenzuweisung aufgrund des Geländeverlaufs (z.B. markanter Steillage, Geländesprung etc.) gibt.



Abbildung 11 Ausschnitt aus dem InfoGIS zur Belegung einer gleichmässigen Steigung.

Terrassensiedlung		
GB Lommiswil Nrn.	437, 497, 1077	
Unterstellung PAG	Nein (-> Umzonung ohne Mehrwert)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone Flachdach	Zone neu Spezialzone Terrassensiedlung
		

Begründung

Die heutige Terrassensiedlung, wie auch die westlich davon unbebauten Parzellen (GB Lommiswil Nrn. 497 und 1077) befinden sich in der Wohnzone Flachdach. Gebaut war die heutige Terrassensiedlung jedoch nach einem für die Bebauung erstellten speziellen Bebauungsplan (RRB Nr. 2281) aus dem Jahr 1968. Dieser Plan sah vor, dass der untere Teil der Häuser durch die Schauenburgstrasse erschlossen wird, der nördliche Teil durch einen Zufahrtsweg in der Verlängerung der Allmendstrasse. Die Häuser in der Mitte sollten durch einen "mittleren Weg" erschlossen werden, welcher seinerseits von der Schauenburgstrasse bzw. der nördlichen Zufahrtsstrasse bequem erreichbar ist. Nach 1968 wurde lediglich der erste Teil der Terrassensiedlung realisiert und die Gemeinde verzichtete auf die Erstellung der Verlängerung der Allmendstrasse. Die gebaute Terrassensiedlung ist im Buch von M. Hanak¹ als bedeutende und einzigartige Architektur eingestuft.

Der spezielle Bebauungsplan ist mittlerweile aufgehoben und die realisierte Bebauung wie auch die unbebauten Parzellen GB Lommiswil Nrn. 497 und 1077 sind seit der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2001 der Wohnzone Flachdach zugehörig.

Die Gemeinde überführt im Rahmen der aktuellen Ortsplanungsrevision die bestehende Terrassensiedlung sowie die unbebauten Bauparzellen der Spezialzone Terrassensiedlung. Mit der Einführung der Spezialzone Terrassensiedlung spricht sich die Gemeinde längerfristig klar für den Er-

¹ M. Hanak: Baukultur im Kanton Solothurn 1940 – 1980. Inventar zur Architektur der Nachkriegsmoderne.

halt der zeittypischen Terrassenbaute aus bzw. auch für die Weiterentwicklung des ursprünglichen Bebauungsplans auf den noch unbebauten Bauparzellen. Auch die Inventarisierung der Terrassensiedlung als neu erhaltenswertes Gebäude entspricht dieser Haltung der Gemeinde.

Die Einführung einer eigenen Zone hat zum Grund, dass die heutige Terrassensiedlung nicht den Bau- und Zonenvorschriften der revidierten (wie auch der bisherigen) Wohnzone Flachdach entspricht (Anzahl Vollgeschosse, Gesamthöhe bzw. Fassadenhöhe, Gebäudelänge) und sich auf dem unbebauten Bereich der W2F keine Bebauung in Anlehnung an die bestehende Terrassensiedlung realisieren lässt. Mit der Beibehaltung in der Wohnzone Flachdach wären nur zwei Vollgeschosse und somit ein horizontaler Rücksprung der Terrassen zulässig gewesen. Alternativ hätten Rücksprünge nach Solothurner Gesetzesauslegung mindestens 8 m betragen müssen. Ob nur ein Rücksprung mit weniger als 8 m oder Rücksprünge mit mind. 8 m, so oder so hätte dies typologisch einen Bruch zum Bestehenden ergeben, was nicht erwünscht ist.

Die Spezialzone Terrassensiedlung ermöglicht mittels spezifischer Vorgaben bzw. Vorschriften direkt via Grundnutzung eine rechtsgültige und grundeigentümergebundene Verankerung, um die wichtigsten Elemente des Bebauungskonzepts 1968 zu sichern. Zudem gilt für den unbebauten Teil der Zone eine Gestaltungsplanpflicht.

9.6 Umzonungen vom öffentlichen Strassenareal in Bauzone und umgekehrt

Umzonung von öffentlichem Strassenareal in Bauzone		
GB Lommiswil Nrn.	128, 653, 655, 1044 (jeweils Teil)	
Fläche	195 m ²	
Unterstellung PAG	Nein (-> kein Mehrwert, zudem Tatbestand nach § 41 PBG erfüllt)	
Situation heute Luftbild	Zone heute öffentliches Strassenareal	Zone neu Wohnzone, 2-geschossig
		

Begründung

Im rechtsgültigen Bauzonenplan, wie auch im Erschliessungsplan Nord sind nördlich, angrenzend an GB Lommiswil Nr. 90067 kleinere Flächen dem öffentlichen Strassenareal zugewiesen. Diese Flächen sind in Privatbesitz und werden teilweise durch die Eigentümer analog der restlichen Parzelle in der W2 genutzt (meist als Garten oder Mauer). Die überdimensionierte Verkehrsfläche stammt aus einer ursprünglich planerischen Flächensicherung für eine Umfahrungsstrasse des Dorfkerns von Lommiswil. Da jedoch kein Ausbau geplant ist und planerisch, weder im aktuell rechtsgültigen noch im revidierten Erschliessungsplan und –programm vorgesehen ist, wird in der jetzigen OPR die heutige Nutzung wieder 'legalisiert', womit die Flächen vom öffentlichen Strassenareal in die Bauzone umgezont werden.

Die dadurch erfolgte Umzonungen ist nicht mehrwertabgabepflichtig. Der Grundeigentümerschaft erwachsen durch die Umzonung keine Vorteile, denn das Land wird nach Verzicht auf den Strassenausbau der Umfahrungsstrasse wieder in den ursprünglichen Zustand (also Bauzone) zurückversetzt. Dieser Tatbestand wird in § 41 PBG abgehandelt. Dieser besagt, dass allein aus der Erschliessungsplanung kein Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung entsteht. Erst wenn das Land dann

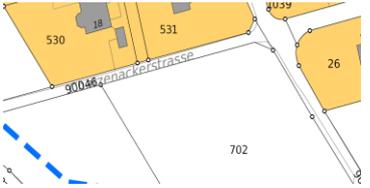
erworben wird, ist zu entschädigen (Kaufpreiszahlung). Wenn das Land dann aber nicht übernommen wird, fällt einfach alles wieder zurück.

Umzonung von öffentlichem Strassenareal in Bauzone		
GB Lommiswil Nrn.	90053, 90080	
Fläche	270 m ²	
Unterstellung PAG	Ja (-> Umzonung mit Mehrwert, jedoch keine Abschöpfung, da Parzellen in Besitz der Gemeinde gemäss § 6 Abs. 2 PAG)	
Situation heute Luftbild	Zone heute öffentliches Strassenareal	Zone neu Wohnzone, 2-geschossig
		

Begründung

Die Verkehrsfläche GB Lommiswil Nrn. 90053 und 90080 geht südlich über die gebaute Geissfluehstrasse hinaus. Die Flächen werden von den angrenzenden südlich gelegenen Eigentümern genutzt (meist als Garten / Wiese bzw. Bord). Woher die überdimensionierte Verkehrsfläche stammt, lässt sich nicht mehr rekonstruieren. Mit der Umzonung vom öffentlichen Strassenareal in die Bauzone wird die heutige Nutzung 'legalisiert'. Ein Verkauf dieser Teilflächen an die jeweiligen Nutzer (Eigentümer/innen südlich davon) ist im Nachgang an die Ortsplanungsrevision konsequenterweise anzugehen.

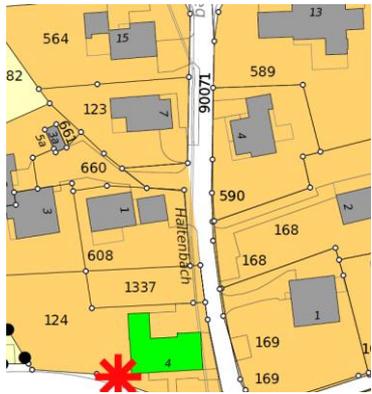
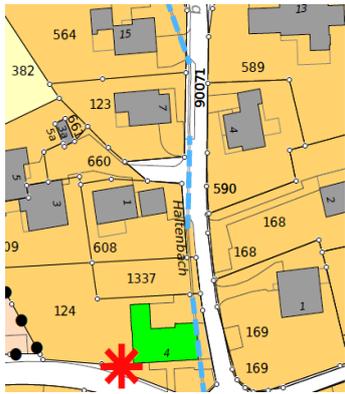
Die Umzonung unterliegt dem Tatbestand der Mehrwertabgabe. Jedoch ist die Einwohnergemeinde Lommiswil gemäss § 6 Abs. 2 des Planungsausgleichsgesetzes von einer Abgabe befreit.

Umzonung von öffentlichem Strassenareal in Bauzone		
GB Lommiswil Nrn.	26 und 530, 531, 657	
Fläche	26 m ²	
Unterstellung PAG	Nein (-> kein Mehrwert, zudem Tatbestand nach § 41 PBG erfüllt)	
Situation heute Luftbild	Zone heute öffentliches Strassenareal	Zone neu Wohnzone, 2-geschossig
		

Begründung

Im rechtsgültigen Bauzonenplan sind nördlich der Chatzenackerstrasse (ab Jurastrasse in Richtung Schützenhaus) sowie entlang der Jurastrasse auf GB Lommiswil Nr. 26 kleinere Flächen dem öffentlichen Strassenareal zugewiesen. Diese Flächen sind in Privatbesitz und werden teilweise durch die Eigentümer und Eigentümerinnen analog der restlichen Parzelle in der W2 genutzt (meist als Garten oder Mauer). Für diesen Strassenabschnitt war gem. rechtsgültigem Erschliessungsplan Süd und dem Erschliessungsprogramm ein Ausbau auf 4.5 m angedacht. Die Ausbauten wurden bisher nicht realisiert. Da auf die Strassenverbreiterung nun verzichtet wird (siehe Kapitel 11), werden die Flächen zwecks Legalisierung der Nutzung in die Wohnzone 2-geschossig umgezont.

Die dadurch erfolgte Umzonung ist nicht mehrwertabgabepflichtig. Der Grundeigentümerschaft erwachsen durch die Umzonung keine Vorteile. Das Land wird nach Verzicht auf den Strassenausbau wieder in den ursprünglichen Zustand (also Bauzone) zurückversetzt. Dieser Tatbestand wird in § 41 PBG abgehandelt. Dort steht, dass allein aus der Erschliessungsplanung kein Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung entsteht. Erst wenn das Land dann erworben wird, ist zu entschädigen (Kaufpreiszahlung). Wenn das Land dann aber nicht übernommen wird, fällt einfach alles wieder zurück.

Umzonung von Bauzone ins öffentliche Strassenareal		
GB Lommiswil Nr.	90071 (Teil)	
Fläche	102 m ²	
Unterstellung PAG	Nein (-> Umzonung ohne Mehrwert, zudem keine Abschöpfung, da Parzelle in Besitz der Gemeinde gemäss § 6 Abs. 2 PAG)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone, 2-geschossig	Zone neu öffentliches Strassenareal
		

Begründung

Die Teilparzelle GB Lommiswil Nr. 90071 (ist in Besitz der Gemeinde und als Zufahrtsstrasse für GB Lommiswil Nrn. 588, 609, 660, 661 ausgebaut. Mit der Umzonung von der Bauzone ins öffentliche Strassenareal wird der heutige Zustand 'legalisiert'.

Umzonung von Bauzone ins öffentliche Strassenareal		
GB Lommiswil Nr.	90077 (Teil)	
Fläche	43 m ²	
Unterstellung PAG	Nein (-> Umzonung ohne Mehrwert, zudem keine Abschöpfung, da Parzelle in Besitz der Gemeinde gemäss § 6 Abs. 2 PAG)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone, 2-geschossig	Zone neu öffentliches Strassenareal
		

Begründung

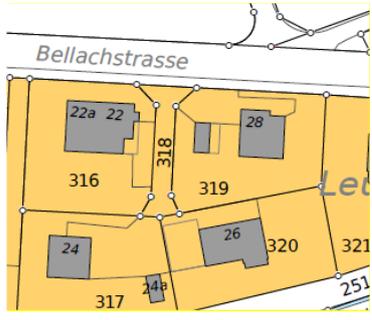
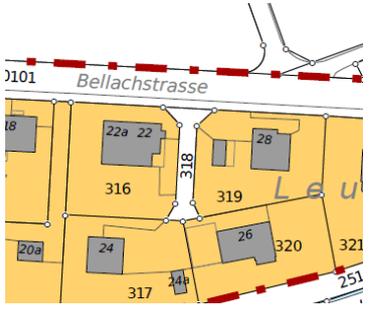
Die Teilparzelle GB Lommiswil Nr. 90077 (ist in Besitz der Gemeinde) und als Zufahrtsstrasse für GB Lommiswil Nrn. 994, 995 und 996 ausgebaut. Mit der Umzonung von der Bauzone ins öffentliche Strassenareal wird der heutige Zustand 'legalisiert'.

Umzonung von Bauzone ins öffentliche Strassenareal		
GB Lommiswil Nr.	90075	
Fläche	121 m ²	
Unterstellung PAG	Nein (-> Umzonung ohne Mehrwert)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone, 2-geschossig	Zone neu öffentliches Strassenareal
		

Begründung

Der Bahnweg wurde gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan und –programm auf 4.5 m ausgebaut. Die Gemeinde hat die fehlende Fläche

von den Grundeigentümern im Perimeterverfahren übernommen. Allerdings stimmt der rechtsgültige Bauzonenplan bzgl. Zonenzuweisung nicht mit dem Erschliessungsplan überein. So befindet sich der durchgeführte Ausbau des Bahnwegs zonenrechtlich teilweise in der Bauzone. Mit der Umzonung von der Bauzone ins öffentliche Strassenareal wird dieser Zustand korrigiert. Die GB Lommiswil Nr. 90071 ist in Besitz der Gemeinde und als Zufahrtsstrasse für GB Lommiswil Nrn. 588, 609, 660, 661 ausgebaut. Mit der Umzonung von der Bauzone ins öffentliche Strassenareal wird der heutige Zustand 'legalisiert'.

Umzonung von Bauzone ins öffentliche Strassenareal		
GB Lommiswil Nrn.	318	
Fläche	129 m ²	
Unterstellung PAG	Nein (-> Umzonung ohne Mehrwert)	
Situation heute Luftbild	Zone heute Wohnzone, 2-geschossig	Zone neu öffentliches Strassenareal
		

Begründung

Die Parzelle GB Lommiswil Nr. 318 ist rechtlich eine Privatstrasse in der Bauzone und in Besitz der Einwohnergemeinde Lommiswil. Die Strasse erschliesst zwei Grundstücke in der 2. Bautiefe ab der Bellachstrasse. Die Strasse ist nicht mit einem Hartbelag ausgestattet und weist etliche Mängel (Aufbau) auf. Die Anstösser der Privatstrassen haben verschiedentlich auf diese Mängel hingewiesen. Die Gemeinde will mit der Umzonung dem Umstand gerecht werden, dass die Parzelle sowohl heute als auch zukünftig nicht als Bauzone genutzt, sondern der Erschliessung der zwei Grundstücke dient. Mit der Umzonung wird die Strasse als öffentliche Strasse deklariert und ein fachgerechter Ausbau nach Anwendung der kantonalen Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge und –gebüh-

ren (GBV) sowie dem kommunalen Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und –gebühren ist planungsrechtlich möglich bzw. vorgesehen.

9.7 Änderungen bei den Reservezonen

Allgemeine Bemerkungen

Gemäss § 27 PBG umfassen die Reservezonen Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt. Rechtlich liegt das Land der Reservezone jedoch in der Landwirtschaftszone. Das eidgenössische Raumplanungsgesetz kennt keine Reservezone, weshalb der Kanton vom Bund angehalten ist, die Reservezonen grundsätzlich planerisch der Landwirtschaftszone zuzuführen.

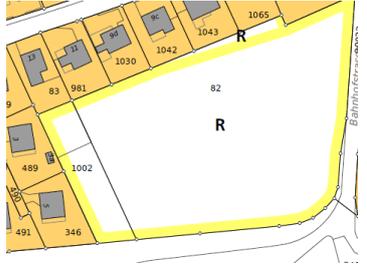
Gemäss kant. Richtplan S-1.1.15 sind die Reservezonen in der Ortsplanungsrevision zu überprüfen und grundsätzlich der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie entweder der Erweiterung bestehender Betriebe, der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten Arbeiten oder der Sicherung strategischer Standorte dienen, sowie wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

Aufhebung Reservezone

Auf dem Gemeindegebiet von Lommiswil befindet sich Reservezonen im südlichen Dorfteil zwischen der Selzachstrasse und dem Bahngleis der BLS.

Diese Reservezonen halten die Kriterien des kantonalen Richtplans gem. Planungsauftrag S-1.1.15 nicht ein. Folglich werden die Reservezonen mit einer Gesamtfläche von 1.69 ha aufgehoben.

Reservezone	GB Nrn.	Fläche	Begründung
Bahnhofstrasse West	82, 1002	0.86 ha	Die Vorgaben des kant. Richtplans für Beibehaltung als Reservezone werden nicht erreicht. Zudem gilt die Fläche als Fruchtfolgefläche.
Bahnhofstrasse Ost	74, 75, 990	0.83 ha	Die Vorgaben des kant. Richtplans für Beibehaltung als Reservezone werden nicht erreicht. Zudem gilt die Fläche als Fruchtfolgefläche.

Gebiet Bahnhofstrasse West		
GB Lommiswil Nrn.	82,1002	
Situation heute Luftbild	Zone heute Reservezone (Landwirtschaftszone)	Zone neu Landwirtschaftszone
		

Gebiet Bahnhofstrasse Ost		
GB Lommiswil Nrn.	82,1002	
Situation heute Luftbild	Zone heute Reservezone (Landwirtschaftszone)	Zone neu Landwirtschaftszone
		

9.8 Denkmalpflegerische Aspekte

Ausgangslage

Zum bäuerlich-ursprünglichen Eindruck, den das Ortsbild vermittelt, gehören auch die rückwärtig an die Bauernhäuser anschliessenden Hostetten, welche zusehends durch Neubauten verdrängt werden. Sie fassen die Altbebauung, vor allem jene entlang der Dorfstrasse, zu einer geschlossenen Gesamtform zusammen und trennen diese von den neuen Bauzonen. In den östlichen Hostetten liegen zudem verstreut ein paar wichtige öffentliche Bauten. Ein wichtiges identitätsstiftendes Gebäude ist das dominante, grosse in spätklassizistischem Stil 1922 erbaute Schulhaus. Generell besitzt Lommiswil einige sehr markante öffentliche Bauten: Nebst dem erwähnten Schulhaus, auch ein spätmittelalterliches Kirchlein (Kapelle St. German), welches in einer modernen 'brutalistischen Kirche' (Kirche Heilig-Geist) seinen Gegensatz findet. Im Norden von Lommiswil (Im Holz) finden sich zwei Zeitzeugen der modernen Architektur, welche von M. Hanak² als bedeutende und einzigartige Architektur eingestuft werden (sog. Känel-Häuser und Terrassensiedlung).

Ortsbildschutzzone

Lommiswil verfügt gemäss kantonalem Richtplan über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde schützt ihr Ortsbild mittels einer Ortsbildschutzzone (nach § 36 PBG). Der bisherige Perimeter entspricht in weiten Teilen der Gebietsausscheidung der Erstbeschreibung des Ortsbildes (siehe Anhang IX).

Der historisch bedeutsame Teil der Hasenmattstrasse (unterer Bereich) gilt heute als locker bebaut, die historischen Gebäude wirken wie eingestreut. Der nördliche Bereich der heutigen Ortsbildschutzzone (ab GB Nr. 38) entlang der Hasenmattstrasse und der Schützenmattstrasse wird aus der Ortsbildschutzzone herausgelöst. Dieser Bereich in der W2-Zone bzw. bisher teilweise in der W2R hat nur (noch) geringen Bezug zum räumlichen Bauernhof und ist auch räumlich getrennt.

Ebenfalls von der Ortsbildschutzzone herausgelöst wird der nicht in der Bauzone befindliche Bereich des 'Gässli' (d.h. südlich der Strasse) sowie die Parzelle GB Lommiswil Nr. 12. Mit den Bestimmungen der Landwirtschaftszone sowie der überlagernden Juraschutzzone ist auch bei baulichen Veränderungen gewährleistet, dass in besonderer Weise auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen ist (gem.§ 24 Abs. 1 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz). Die Abgrenzung im

² M. Hanak: Baukultur im Kanton Solothurn 1940 – 1980. Inventar zur Architektur der Nachkriegsmoderne.

östlichen Bereich deckt sich nach Herausnehmen von Parzelle GB Lommiswil Nr. 12 nun mit der Kernzone, was für eine W2-Überbauung adäquat und vom Ortsbild her gerechtfertigt und zweckmässig ist.

Kulturobjekte

Lommiswil verfügt heute über mehrere historisch wertvolle Gebäude. Insgesamt sind zwei Gebäude und 9 Kulturobjekte kantonal geschützt. Weiter sind 34 Gebäude als kommunal erhaltenswert eingestuft. Als schützenswert ist kein Gebäude bzw. Kulturobjekt eingestuft. Lommiswil ist auch nicht im ISOS als schützenswertes Ortsbild der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgeführt. Jedoch wird der Dorfbereich im kantonalen Richtplan als Ortsbild von regionaler Bedeutung aufgeführt.

Die Gemeinde hat sich im Räumlichen Leitbild die Erhaltung der identitätsstiftenden und prägenden Bauten als Leitziel bzw. Leitsatz gesetzt.

Schützenswerte Gebäude / Kulturobjekt

Lommiswil kennt den kommunalen Status schützenswert nicht. Dieser unterscheidet sich von erhaltenswert insbesondere darin, dass er die Gebäude nicht nur als Bestandteil einer Gebäudegruppe (Ensemble), sondern auch als Einzelobjekt aufgrund ihres Eigenwertes als wichtig und charakteristisch einstuft. Ziel ist es, sie in ihrer ursprünglichen Form (Lage, Stellung, Volumen, Proportionen, äussere Erscheinung) sowie in ihrer Bausubstanz im Äusseren wie auch im Innern möglichst ungeschmälert zu erhalten.

Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist. Gleichzeitig muss ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung vorliegen, welches die vorgenannten Eigenschaften einhält. Gebäudeteile oder -phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme der Fachstelle Heimatschutz abgebrochen werden.

Für als schützenswert bezeichnete Kulturobjekte (z.B. Brunnen, Kreuze) gilt eine ungeschmälerte Erhaltung.

Als schützenswerte Objekte (Gebäude bzw. Kulturobjekte) gelten neu:

- Kirchackerweg 1 / Schulhaus I (→ bisher erhaltenswert)
- Kirchackerweg 1, Brunnen vor Schulhaus I (→ neu)
- Kirche Heilig Geist inkl. Kirchturm (→ neu)
- Kreuz auf Anhöhe Allmend, umrahmt von 7 Bäumen (→ neu)

Erhaltenswerte Gebäude

Erhaltenswerte Objekte sind wichtige und charakteristische Bauten, denen weniger wegen ihres Eigenwertes, sondern vor allem als Bestandteil

einer Häusergruppe oder einer Gebäudereihe im Ortsbild Bedeutung zukommt. In Lommiswil trifft dies beispielsweise auf die zahlreichen 'Dreisässenhäuser'³ zu.

Sie sollen, wenn immer möglich in Stellung, Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firstrichtung, äusserer Erscheinung) sowie in ihrer äusseren Bausubstanz erhalten bleiben. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn eine Sanierung nachweislich nicht mehr möglich ist oder als unverhältnismässig erachtet wird. Im Falle eines Abbruchs ist gleichzeitig ein bewilligungsfähiges Ersatzprojekt mit gesicherter Ausführung, das vorgenannte Eigenschaften möglichst enthält, vorzuweisen. Abweichungen, die das Ortsbild verbessern, sind zulässig. Als erhaltenswert werden folgende Objekte (Gebäude) bestätigt bzw. neu geführt:

- Bellachstrasse 2 (→ bisher)
- Dorfstrasse 1 (→ bisher)
- Dorfstrasse 5 (→ bisher)
- Dorfstrasse 7 (→ bisher)
- Dorfstrasse 8 (→ bisher)
- Dorfstrasse 24 (→ bisher)
- Dorfstrasse 29 (→ bisher)
- Dorfstrasse 30a und 30b (→ bisher)
- Gässli 1 (→ bisher)
- Gässli 3 und 5 (→ bisher)
- Gässli 7 (→ bisher)
- Geissfluestrasse 5 (→ bisher)
- Geissfluestrasse 10 (→ bisher)
- Geissfluestrasse 15 (→ bisher)
- Hasenmattstrasse 2 (→ bisher)
- Hasenmattstrasse 3 (→ bisher)
- Hasenmattstrasse 6 (→ bisher)
- Hasenmattstrasse 8 (→ bisher)
- Hauptstrasse 10 (→ bisher)

³ Vielzweckhaus; Wohnteil, Tenne und Stall unter einem Dach (Dreisässenhaus)

- Hauptstrasse 11 (→ bisher)
- Hauptstrasse 12 (→ bisher)
- Hauptstrasse 14 (→ bisher)
- Hauptstrasse 15 (→ bisher)
- Hauptstrasse 17 (→ bisher)
- Hauptstrasse 18 (→ bisher)
- Hauptstrasse 19 (→ bisher)
- Oberdorfstrasse 16 und 16a (→ bisher)
- Sonnenrainweg 14 (→ neu)
- Selzachstrasse 7 (→ bisher)
- Schauenburgstrasse 4 (→ bisher)
- Schauenburgstrasse 6a-6d, 8a-8c, 8d-e, 10a-c, 10d-e (→ neu)
- Schützenmattstrasse 7 (→ bisher)
- Schützenmattstrasse 15 (→ bisher)

Aufgehoben wird der Status 'erhaltenswert' für die Gebäude an der Schauenburgstrasse 1, Schauenburgstrasse 7, Oberdorfstrasse 2 und Hasenmattstrasse 14/14a. Die Nachfolgeobjekte weichen in ihrer äusseren Erscheinung (insbesondere Fassadengestaltung) wesentlich vom Ursprungsbau ab bzw. wurden im Sinne als erhaltenswertes Gebäude saniert oder sind nicht mehr vorhanden (Brand).

Weitere Elemente zur Sicherung
von bedeutender Struktur

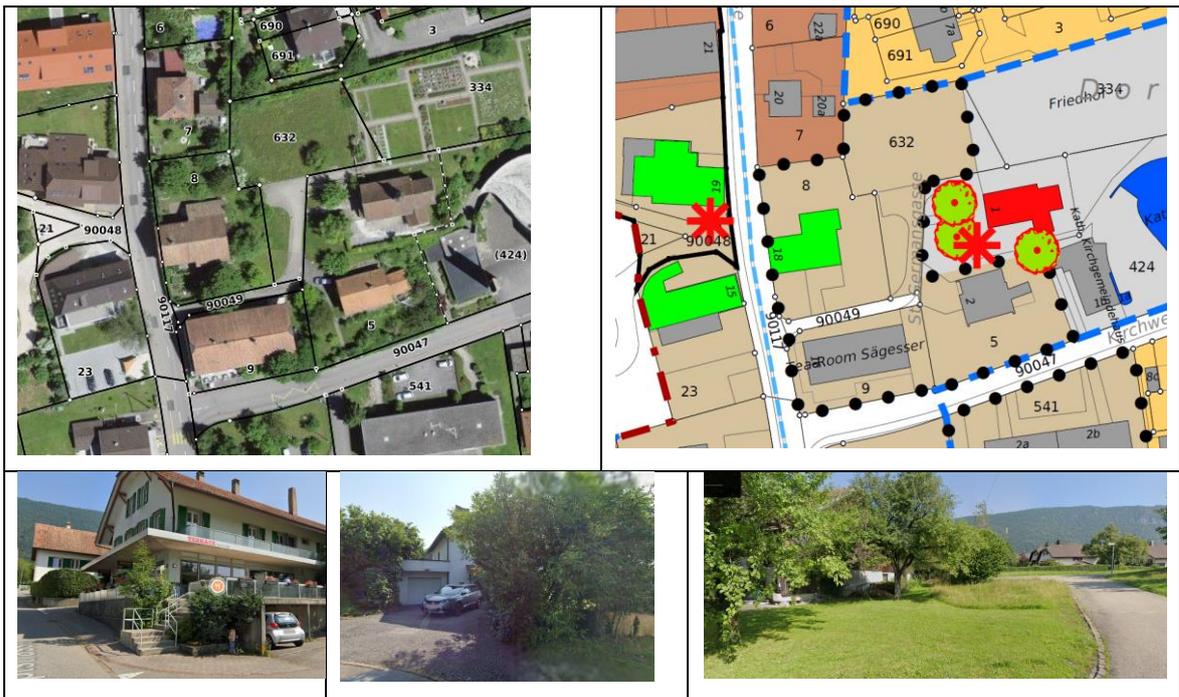
Wie erwähnt und in der Quartieranalyse vermerkt sind insbesondere entlang der Hauptstrasse prägende Dreisässenhäuser giebelständig und nahe an die Strasse gestaffelt. Die räumliche Qualität wird nebst der Bestätigung als erhaltenswerte Gebäude zusätzlich noch mit einer kommunalen Gestaltungsbaulinie gesichert bzw. wo vorhanden wird dies bestätigt.

9.9 Gestaltungsplanpflichten

Für die nachfolgende Gebiete wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Dorfzentrumsbereich

Wie im Kapitel 9.4 erläutert, wird für die Parzellen GB Lommiswil Nrn. 5 (Teil), 8, 9, 632 (Teil) und 90049 ein Gestaltungsplan (für alle Grundstücke zusammen einen Gestaltungsplan) verlangt. Ein vorgängiges Qualitätsverfahren soll die Entwicklungsoptionen ausloten und das geeignetste Bebauungskonzept als Endergebnis entwickeln. Ein daraus abgeleitetes Richtprojekt soll im Gestaltungsplanverfahren Rechtssicherheit schaffen. Aufgrund unterschiedlicher Eigentümer*innen, der wo möglichen Übertragung von Nutzungsrechten und Abhängigkeiten sowie dem unterschiedlichen Realisierungshorizont ist ein Gestaltungsplan zur rechtlichen Absicherung des Vorhabens das zweckmässige Instrument.



Kirchweg

Für den Wohnblock steht kurz-/mittelfristig grösserer Sanierungsbedarf an. Möglich wäre auch ein Ersatzneubau. Die heutige, wie auch die zukünftige Nutzung wird weitgehend als (Miet-)Wohnungen gesehen. Evtl. könnte das Objekt auch interessant für Mehrgenerationenwohnungen sein. In der Zentrumsstudie wurden anhand des räumlichen Konzepts erste konzeptionelle Überlegungen zum Grundstück angestellt (Gebäudesetzung, Gebäudeanbau, Öffnung Aussenraum, Erschliessung und Parkierung). Im Rahmen eines Qualitätsverfahrens sollen mögliche Optionen geprüft und entwickelt werden. Das Resultat des Prozesses soll in ein Richtprojekt überführt und in einem Gestaltungsplan gesichert werden (u.a. auch aufgrund möglicher Abweichungen von der Grundnutzung (Geschossigkeit, Baulinie, Dachform etc.)).



Terrassensiedlung

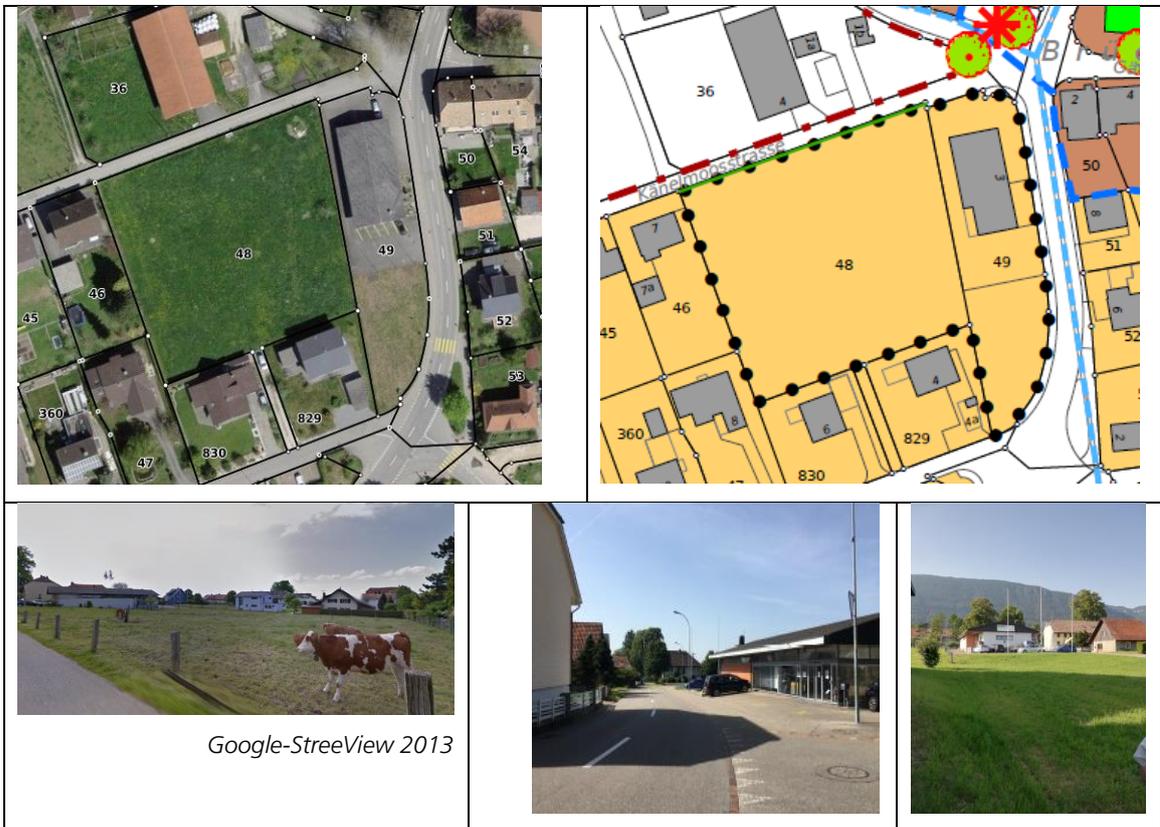
Die Gestaltungsplanpflicht für GB Lommiswil Nrn. 497 und 1077 wird mit der revidierten Ortsplanungsrevision bestätigt. Mit der Bestätigung einer Gestaltungsplanpflicht ist planerisch gewährleistet, dass eine optimal in die Umgebung passende Überbauung in Abstimmung mit der bestehenden Terrassensiedlung realisiert wird. Das Gebiet darf insgesamt aufgrund der Lage am Siedlungsrand, der Topografie (starke Hanglage) und der damit verbundenen Einsehbarkeit von Süden und Westen als sensibel bezeichnet werden. Bauten haben sich entsprechend in hohem Masse in die Landschaft und in die Umgebung einzuordnen und müssen für eine architektonisch hochwertige Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen stehen. Mit der neuen Spezialzone Terrassensiedlung werden Rahmenbedingungen für das Gestaltungsplanverfahren geschaffen, so dass in Anlehnung an die bestehende Baute auf den westlichen Nachbarsparzellen 'weitergebaut' (GB Nrn. 497 und 1077) und in die Umgebung optimal integriert werden kann. Der spezielle Bebauungsplan von 1968 gilt für den Gestaltungsplan hinsichtlich dem Baukonzept als richtungsweisend. Je nach räumlich / inhaltlicher Schnittstelle ist denkbar, dass der Gestaltungsplan die bestehende Terrassensiedlung im Sinne eines als Betrachtungsperimeter berücksichtigt.



**Gebiet ehemals Lagras / Coop
und westlich davon**

Auf der neu in der W2 befindliche Parzelle GB Lommiswil Nr. 49 wird zusammen mit der westlich davonliegenden Parzelle GB Lommiswil Nr. 48 mittels Gestaltungsplanpflicht die Voraussetzung für eine grössere zusammenhängende Planung ermöglicht. Mittelfristig ist denkbar bzw. wünschenswert, dass eine Bebauung als eine Art «Eingangspforte» realisiert wird, welche dem angrenzenden historischen Ortsbild sowie dem Kreuzungsbereich der Bellach- / Selzach- und Hauptstrasse Rechnung trägt.

Denkbar ist, dass sich eine Überbauung nicht zwingend und auch nicht über die ganze Fläche (z.B. 2. Bautiefe) hinsichtlich Volumen und Proportion, Bauart, Materialisierung der charakteristischen Kernzone zu entsprechen hat.



Gebiet Grossmatt

Die Parzelle GB Lommiswil Nr. 979 befindet sich seit der letzten Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2001/2463) in der Wohnzone, 3-geschossig (W3). Ein rechtsgültige Baubewilligung für ein Vorhaben liegt seit dem Jahr 2022 vor. Mit der Bauausführung wurde noch nicht begonnen. Der Gemeinderat hält in der aktuellen Ortsplanungsrevision an der Grundnutzung W3 fest. Auch ist der Gemeinderat (und die Baubehörde) vom rechtsgültigen Bauvorhaben überzeugt. Falls die Baubewilligung für das Bauvorhaben verfällt, verlangt der Gemeinderat neu einen Gestaltungsplan. Die Bestimmungen zum Vorgehen und die Bedingungen ans Verfahren sind im Zonenreglement rechtsgültig verankert. Ein zusätzliches Vollgeschoss oder Attikageschoss ist im Sinne von § 44 ff. PBG für das Gebiet nicht möglich.

Bei der Parzelle GB Lommiswil Nr. 979 handelt es sich um die grösste, unbebaute Parzelle in der Gemeinde. Zugleich handelt es sich um die am dichtesten bebaubare Parzelle. Der Gemeinderat ist an einer dichten sowie in allen Belangen qualitätsvollen Überbauung interessiert. Das verlangte Verfahren deckt diese Vorgaben adäquat und rechtssichernd ab.



9.10 Lärmempfindlichkeiten

Der Bauzonenplan wird, wie bisher mit den Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) dargestellt, weshalb der Plan auch Bauzonenplan mit Lärmempfindlichkeitsstufe zum Titel hat.

Gemäss aufgeschaltetem Lärmkataster und Strassenlärm Belastungen (siehe Geoportal Kanton Solothurn), welche eine grobe Übersicht basierend auf Verkehrsmengen gemäss Modellberechnung geben, werden für Lommiswil keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte vermutet.

Nach der demnächst stattfindenden neuen kantonalen Verkehrsmengenzählung wird die Einschätzung auch für Lommiswil neuerlich überprüft und entschieden, ob ein Lärmsanierungsprojekt (LSP) notwendig ist. Erst ein LSP würde mit spezifischen Messungen Gewissheit über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bzw. der Planungsgrenzwerte liefern. Allenfalls wären bei Überschreitungen Massnahmen zu ergreifen. Zurzeit sind keine Lärmsanierungsmassnahmen vorgesehen. Planerische Massnahmen ergeben sich für die Ortsplanungsrevision keine.

10 Änderungen Gesamtplan

10.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Die folgende Auflistung gibt die wichtigsten Änderungen im Gesamtplan wieder (dieser legt die Nutzung des Bodens ausserhalb des Siedlungsgebiets einer Gemeinde fest). Die Auflistung ist nicht abschliessend, die wesentlichen Änderungen werden anschliessend näher erläutert.

- Überprüfung und Aktualisierung: Die bestehenden Planinhalte wurden überprüft und auf die amtliche Vermessung (heutige Parzellierung nach der neuen Landesvermessung LV95) angepasst.
- Anpassungen an den Bauzonenplan: Auf der Grundlage des neuen Bauzonenplans wurde der Gesamtplan angepasst und aktualisiert.
- Aufhebung Zone für Abbau und Wiederherstellungspflicht (Kiesgrube): Die ehemalige Kiesgrube «Chlizeig» wurde vollständig rekultiviert. Das Gebiet wird heute wieder landwirtschaftlich genutzt, weshalb das Gebiet der Landwirtschaftszone zugewiesen wird.
- Aktualisierung Naturinventar / Naturkonzept 2020: Die Inhalte aus dem Naturinventar / Naturkonzept 2020 wurden soweit zweckmässig im Gesamtplan aktualisiert bzw. neu übernommen.
- Geschützte Einzelbäume: Es wurden alle bisherigen erhaltenswerten Bäume in einer Feldbegehung überprüft und auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft. Besonders wichtige Bäume oder spezielle Baumarten werden neu geschützt. Der Status erhaltenswert wird aufgehoben.
- Hofstatt: Einführung einer überlagernden Hofstattzone zur Förderung von Hochstamm-Obstgärten ausserhalb der Bauzone, jedoch angrenzend an das Siedlungsgebiet.
- Hecken: Die Hecken innerhalb der Bauzone wurden gemäss aktualisiertem Naturinventar übernommen sowie gem. Rückmeldung des Kantons aus der Vorprüfung. Die Hecken ausserhalb der Bauzone wurden entsprechend der amtlichen Vermessung übernommen.
- Kantonale Schutzverzeichnisse: Überprüfung und Aktualisierung der kommunalen Schutzverzeichnisse der Kultur- und Naturobjekte; Übernahme des kantonalen Schutzverzeichnisses.
- Wildtierkorridor: Der Schutzperimeter Wildtierkorridor wird orientierend im Gesamtplan dargestellt. Der Wildtierkorridor wird mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone sichergestellt.

- Vorranggebiet Natur und Landschaft: Das Vorranggebiet Natur und Landschaft aus dem rechtsgültigem Gesamtplan wird nicht in den revidierten Gesamtplan übernommen.
- Uferschutzzone ausserhalb Bauzone: Neue die Landwirtschaftszone überlagernde Zone zur Sicherung des Gewässerraums nach Gewässerschutzgesetzgebung.
- Wald: Übernahme der Wälder aus den Waldplänen des AWJF sowie Abgleich mit der Waldausscheidung gemäss amtlichen Vermessung. Überprüfung der grundeigentümergebundlichen Waldfeststellungen (statische Waldgrenze) aus der letzten OPR sowie Erstellung aktualisierter Waldfeststellungspläne mit verbindlicher Waldgrenze (=statische Waldgrenze) entlang der Bauzone.
- Hinweise: der Gesamtplan wird mit Hinweisen zu den belasteten Standorten / Altlasten und den schadstoffbelasteten Böden ergänzt. Dabei wird auf die Darstellung dieser Elemente verzichtet und stattdessen auf den entsprechenden Paragraphen im Zonenreglement verwiesen.

10.2 Änderungen gemäss Naturinventar und -konzept 2020

Im Rahmen der Arbeiten zur OPR wurde das Naturinventar und –konzept Lommiswil 2020 erarbeitet (vgl. Beilage 14). Die im Naturinventar und –konzept enthaltenen Empfehlungen wurden mehrheitlich und wie folgt umgesetzt:

Hecken

Hecken sind gesetzlich geschützt. Innerhalb der Bauzone sind gemäss Naturinventar mehrere Hecken vorzufinden, welche nach NHG geschützt sind. Die Hecken werden in die Nutzungspläne übernommen und eine Heckenbaulinie (4 m) ausgedehnt. In den Nutzungsplänen sind die Hecken ausserhalb der Bauzonen gemäss der amtlichen Vermessung orientierend dargestellt.

Einzelbäume

Bisher waren diverse Bäume als erhaltenswert eingestuft. Gemäss Zonenreglement § 17 galt, dass bei Beschädigung oder Absterben die Baukommission zusammen mit dem Besitzer über einen Ersatz entschied. Trotz im Vollzug teilweise schwieriger Ausgangslage sind mit einigen Ausnahmen alle erhaltenswert eingestuft Bäume noch vorhanden bzw. es konnten auch einige Ersatzpflanzungen vollzogen werden. Neu soll der Umgang mit den Bäumen besser bzw. klarer geregelt werden. Hierzu möchte die Gemeinde die für das Ortsbild wichtigen Bäume schützen. Mit einem Schutzstatus können Bäume auch belegt werden,

sofern es sich um eine spezielle oder schützenswerte Art handelt. Ein Abgang eines geschützten Baumes ist neu immer zu ersetzen (entweder mit derselben Art oder mit einem einheimischen, standortgerechten). Der Grundeigentümer kann hierfür wie auch für den Unterhalt bei der Gemeinde für einen finanziellen Beitrag anfragen (siehe § 37 Zonenreglement).

Als geschützte Einzelbäume gelten (in Anlehnung an das Naturinventar, Beilage 14):

- Geissfluestrasse 5 (Rosskastanie)
- Oberdorfstrasse 13 (Linde)
- Oberdorfstrasse 16 (Nussbaum)
- St. Germangasse 1 (Rosskastanie, bereits Ersatzpflanzung)
- St. Germangasse 1, vor Kapelleneingang (2 Rosskastanien)
- Hauptstrasse 11 (Linde, bereits Ersatzpflanzung)
- Gässli 1 (1 Linde)
- Hasenmattstrasse – Hauptstrasse (2 Linden)
- Beim Kreuz (3 Eichen, 4 Linden)
- Schützenmattstrasse 15 (Linde)
- Kirchackerweg 1 (5 Linden)
- Bächlisackerstrasse 1 (Linde)
- Hauptstrasse 14 (Linde)
- Hauptstrasse 17 (Linde)
- Bellachstrasse 2 (2 Linden)

Hochstamm-Obstgärten

«Der Unterhalt, Pflege und Pflanzung von Obstbäumen soll gefördert werden», dies wird im Leitsatz 5.3 des Räumlichen Leitbilds gefordert. In der Tat nehmen die bestehenden Hochstamm-Obstgärten eine wichtige Funktion für das Dorf- und Landschaftsbild ein. Da aber in den letzten Jahren etliche Neupflanzungen vorgenommen wurden, ist kurz- bis mittelfristig der Bestand an Hochstammbäumen gesichert. Dennoch ist sich der Gemeinderat der Bedeutung der Hostetten für das Ortsbild, aber auch für die Biodiversität im Klaren.

Zur Erhaltung und Aufwertung von auserwählten Hochstamm-Obstgärten als prägendes Element des Dorfbildes und als Lebensraum für Pflan-

zen und Tiere, schafft die Gemeinde eine überlagernde Zone (sog. «Hofstattzone»). Die dahinterstehenden Nutzungen und Bestimmungen sind im Zonenreglement (§ 30) festgelegt. Die Ausscheidung der Flächen basiert auf dem Naturinventar (Beilage 14) und der Konsultation des Landwirtschaftsbeauftragten der Gemeinde Lommiswil.

Generell möchte die Gemeinde, die heute noch vorhandenen Hostettstruktur erhalten und dort, wo sie nur noch ansatzweise vorhanden sind, zusätzlich fördern. Mit der überlagernden Hofstattzone und den in § 30 des Zonenreglements erlassenen Vorschriften, soll eine Förderung ermöglicht werden, ohne explizit «Pflicht». Ein kommunales Reglement über die Förderung von Hochstamm-Obstbäumen in dieser Hofstattzone regelt für die Landwirte bzw. die Grundeigentümer die Modalitäten bzgl. Voraussetzungen, Beiträge, Vollzug und Administratives. (Hinweis: Reglement ist noch nicht in Kraft).

Kommunale Landschaftsschutzzone

Siehe Kapitel 10.3

10.3 Kommunale Landschaftsschutzzone

Die kommunale Landschaftsschutzzone sichert planerisch einerseits den nationalen Wildtierkorridor zwischen Lommiswil und Selzach (SO 1: Riemberg - Lommiswil), welcher gemäss Einschätzung des Bundes als beeinträchtigt (v.a. strukturarm) gilt. Andererseits wird durch die Landwirtschaftszone überlagernde Landschaftsschutzzone der kantonale Siedlungstrenngürtel auf Gemeindeebene umgesetzt.

Die kommunale Landschaftsschutzzone hat zum Zweck, die unverbaute Landschaftskammer des Jurasüdfusses zwischen Siedlungsraum und Wald zu erhalten. Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen sowie alle anderen landschaftsverändernden Massnahmen sind östlich des Siedlungsgebiets unzulässig (dort wo kantonaler Siedlungstrenngürtel besteht).

Im ganzen Bereich der kommunalen Landschaftsschutzzone sind ständige Weidezäune, die für Wild nicht durchlässig sind (z.B. Maschendraht- und Elektrogitterzäune), unzulässig. Aufgrund des kantonalen Auftrags zur Sicherstellung des nationalen Wildtierkorridors wird die bisherige Landschaftsschutzzone mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision um das Gebiet Mätschenland und Ebeniacker (südlich der Gleise) sowie Brämetschmatt und Schützenmatt (westlich der Gleise) erweitert werden. Dabei handelt es sich um ein wertvolles Gebiet, welches als Pufferzone zum Wald dient.

Weitere Massnahmen (insbesondere zur Aufwertung des Wildtierkorridors z.B. mittels Vernetzungselementen) innerhalb der Landschaftsschutzzone können nicht über die Ortsplanungsrevision gesichert bzw. umgesetzt werden. Der Gemeinde wird gemäss Naturkonzept 2020 (siehe Beilage 14) empfohlen, zusammen mit der Grundeigentümerschaft / Bewirtschaftenden auf freiwilliger Basis Verbesserungen anzustreben.

10.4 Vorranggebiet Natur und Landschaft

Das kommunale Vorranggebiet Natur und Landschaft gemäss rechtsgültigem Gesamtplan wird aus dem revidierten Gesamtplan gestrichen. Die Nutzung der Flächen kommunaler Vorranggebiete Natur und Landschaft ist heutzutage über Verträge im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft geregelt. Es besteht somit heute kein Bedarf mehr für einen zusätzlichen Schutz der Flächen.

10.5 Uferschutzzone ausserhalb Bauzone

Die teilrevidierte Gewässerschutzgesetzgebung fordert auch ausserhalb der Bauzone die sinnvolle und zweckmässige Ausscheidung des Gewässerraumes für Fliessgewässer.

Gewässer

Die Gemeinde Lommiswil hat den Gewässerraum für alle Fliessgewässer festgelegt und legt diesen über eine Uferschutzzone ausserhalb der Bauzone gemäss Gewässerschutzgesetz grundeigentümergebunden fest.

Der Gewässerraum ausserhalb der Bauzone wird dort, wo offen geführt (d.h. nicht eingedolt), wie folgt ausgeschieden:

- Allmendbach; 11 m (i.d.R. 5.5 m beidseits ab Gewässerachse)
- Schützenmattbach; 11 m (i.d.R. 5.5 m beidseits ab Gewässerachse)
- Chalenbach; 11 m (i.d.R. 5.5 m beidseits ab Gewässerachse)
- Haltenbach; 11 m (i.d.R. 5.5 m beidseits ab Gewässerachse)
- Mühlbächli; komplett eingedolt (kein Gewässerraum ausgeschieden)
- Graben; als Graben eingestuft (kein Gewässerraum ausgeschieden)

Hinweis: bei den eingedolten Bächen wird auf eine planerische Ausscheidung eines Gewässerraums vorläufig verzichtet, da der Verlauf bei einer offenen Wasserführung noch nicht bekannt ist.

Überprüfung Ausdolung Mühlibächli

Im kantonalen Wasserbaukonzept 2018 (strategische Revitalisierungsplanung) weist das Mühlibächli im Gebiet Chüemoos einen mittleren Nutzen für Gewässeraufwertungen bzw. eine Revitalisierung auf. Auch im Naturinventar / Naturkonzept 2020 wird auf die Überprüfung einer Ausdolung und Gewässeraufwertung mittels einer Machbarkeitsstudie hingewiesen. Die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie wäre ein erster Schritt, um die Möglichkeiten und Varianten inkl. landwirtschaftlicher Nutzung im Gebiet abzuwägen.

Die Gemeinde hat Kontakt mit dem Eigentümer aufgenommen. Dieser ist einer Ausdolung und Revitalisierung nicht a priori abgeneigt, wünscht jedoch, für den Verlust an Kulturland, Realersatz. Zum Zeitpunkt der laufenden Ortsplanungsrevision kann kein entsprechender Ersatz angeboten werden. Für das Mühlibächli wird deshalb keine Uferschutzzone ausserhalb Bauzone ausgeschieden, da auch hier der Verlauf bei einer allfälligen offenen Wasserführung nicht bekannt ist. Die Gemeinde wird sich dem Thema in der entsprechenden Kommission nach der Ortsplanungsrevision gem. Naturkonzept 2020 nochmals annehmen.

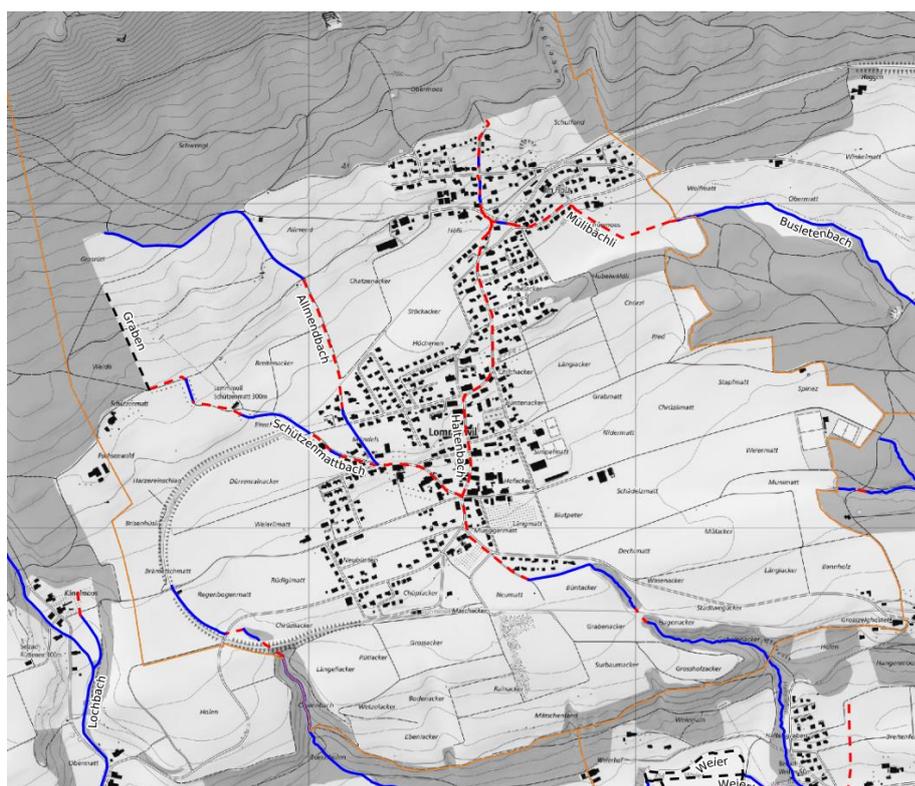


Abbildung 12 Fliessgewässer auf Gemeindegebiet Lommiswil (rot; eingedolte Abschnitte, blau; offen geführte Abschnitte, schwarz; Graben)
Quelle: Geoportal Kanton Solothurn, Zugriff 10.09.2020)

10.6 Aufhebung Zone für Abbau und Wiederherstellungspflicht

Die ehemalige Kiesgrube "Chlizeg" wurde in den letzten Jahren vollständig rekultiviert. Das Gebiet wird heute wieder landwirtschaftlich genutzt. Vor kurzem wurden die letzten Arbeiten des Abbau- und Rekultivierungsprojekts abgeschlossen (Wiedererstellung der Flurwege, Entwässerungsanlagen). Das Gebiet kann deshalb wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Ebenso wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision der Gestaltungsplan "Kiesgrube Lommiswil" aufgehoben (siehe Kapitel 12).

11 Änderungen kommunale Erschliessungspläne

Für das Gemeindegebiet von Lommiswil werden zwei Erschliessungspläne im Massstab 1:1'000 erarbeitet (diese regeln die Erschliessung der Bauzone und legen auch die Strassenkategorie sowie die Baulinien fest). Dabei wurden die bestehenden kommunalen Erschliessungspläne eingehend überprüft und an die heutigen Bedürfnisse angepasst. Als wichtigste Anpassungen an den kommunalen Erschliessungsplänen sind zu nennen (nicht abschliessend; in Beilage 3.1 und 3.2 dargestellt):

11.1 Strassenklassierung

Die bestehende Klassierung in Sammel-, Erschliessungsstrasse und Trottoir wurde überprüft und grösstenteils übernommen. Privatanlagen werden durch die Gemeinde keine übernommen. Die Kantonsstrassen inkl. Trottoir werden neu als solche in der Legende betitelt und einheitlich eingefärbt.

Die relevanten Änderungen bzgl. Strassenklassierung sind:

- Fuss- und Radweg anstatt öffentliche Erschliessungsstrasse zwischen Bellachstrasse und Brüggmattstrasse (GB 90030, östlicher Teil).
- Verzicht auf öffentlichen Wendehammer am Föhrenweg auf GB Nr. 599, da in Privatbesitz und Wenden aufgrund von steiler Hanglage kaum möglich, weshalb Übernahme nicht zweckmässig ist.
- Verbindung Grossmatt Ost und West (GB Nrn. 90036 und 90113, jeweils Teil) wird nicht mehr als öffentliche Erschliessungsstrasse geführt, da keine Absicht besteht, die Strasse auszubauen und für den motorisierten Individualverkehr freizugeben.
- Verbindung Fichtenweg und Oberdorfstrasse bis GB Nr. 182 (GB Nr. 90077, Teil) wird nicht mehr als öffentliche Erschliessungsstrasse dargestellt, da neu ausserhalb der Bauzone. Es besteht keine Absicht, die Strasse auszubauen und für den motorisierten Individualverkehr freizugeben (heute Fahrverbot).
- Erschliessungsstrasse Abzweiger ab Allmendstrasse (GB Nr. 90074, südlicher Teil) wird nicht mehr als öffentliche Erschliessungsstrasse dargestellt, da neu ausserhalb der Bauzone. Es besteht keine Absicht, die Strasse auszubauen und für den motorisierten Individualverkehr freizugeben (heute Fahrverbot).

- Erschliessungsstrasse Rainweg wird nur noch bis zur Bauzonengrenze als öffentliche Strasse dargestellt (GB Nr. 90035, Teil), der Rest befindet sich ausserhalb der Bauzone. Zudem wird die planerische Sicherung zum Ausbau des Wegs neu ost- und nicht wie bisher westseitig gesichert.
- Das Trottoir auf GB Nr. 205 (Schulhaus I) befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und wird deshalb nicht als öffentliches Trottoir im Erschliessungsplan ausgewiesen.
- Im Erschliessungsplan werden neu auch Verbindungen dargestellt, für welche gemäss aktuellem Grundbuchauszug ein öffentliches Fusswegrecht besteht. Es handelt sich hierbei um die Verbindung Dorfstrasse – Schauenburgstrasse (Spahni-Wägli) und Allmendstrasse – Bahnweg.

11.2 Strassenausbauten

Gesamthaft überprüft wurden auch die in den bestehenden Erschliessungsplänen ausgewiesenen Strassenausbauten.

Realisierte Strassenausbauten

Folgende Strassenausbauten sind seit der letzten Ortsplanungsrevision erfolgt bzw. werden bis zur Genehmigung der in Erarbeitung befindlichen Ortsplanung erfolgen:

- Sonnenrainweg (Nord und Süd)
- Bahnweg
- Geissfluestrasse
- Tanneggweg
- Höhenweg
- Wymattweg
- Jurastrasse (Teil Nord)
- Alemannenweg
- Bellachstrasse (GB Nr. 90030)
- Grossmattstrasse (Teil West)
- Grubenstrasse
- Hasenmattstrasse

Verzicht auf Strassenausbauten / öffentliche Fusswege

Auf folgende Strassenausbauten und geplanten öffentlichen Fusswegen gemäss Erschliessungsplan wird neu verzichtet:

- Chatzenackerstrasse* (ab Jurastrasse in Richtung Schützenhaus)

- Jurastrasse* (Teil Süd, ab Hasenmattstrasse)
- Neubündtenstrasse (südlicher Abschnitt)
- Käsereistrasse vor GB Nr. 1074
- Neumattweg
- Trottoir Hasenmatt (vor Bauernhof GB Nr. 38), da nicht umsetzbar und sinnvoll mit 0.3 m bis 0.5 m Breite.
- Känelmoosstrasse; Ausbau auf 4.5 m Breite auf GB Nr. 846 auf den ersten ca. 20 m ab Bauzonengrenze

* für jetziges und zukünftiges Verkehrsaufkommen (Anz. Begegnungsfälle) wird kein Ausbau auf 4.5 m Breite mehr benötigt. Verzicht auf Strassenausbau hat Umzonung (öffentl. Strassenareal in Bauzone) zur Folge (siehe Kapitel 9.6). Die restlichen Verzichte von Strassenausbauten haben keine zonenrechtlichen Konsequenzen, da der Ausbau innerhalb der Strassenparzelle vorgesehen war.

geplante Strassenausbauten

Folgende Strassen- und Trottoirbauten bzw. Fusswege werden bestätigt bzw. neu festgelegt:

- Gässli; ab GB Nr. 90037 und GB Nr. 57 in Richtung Schulhausstrasse, Ausbau auf 4.5 m wird beibehalten.
- Rainweg; Ausbau auf 4.5 m Breite wird beibehalten (neu ostseitig).
- Känelmoosstrasse; Ausbau auf 4.5 m Breite wird auf GB Nrn. 45, 46, 48 und 325 beibehalten.
- Neumattweg; geplanter Wendeplatz wird beibehalten.

11.3 Baulinien

Strassenbaulinie
Gemeindestrasse

Alle öffentlichen Sammel- und Erschliessungsstrassen werden konsequent mit Baulinien versehen. Auch realisierte Wendehammer auf öffentlichem Strassenareal erhalten eine Baulinie.

Generell werden die 4 m Baulinien bestätigt (Ausnahme entlang der Kantonsstrasse, welche orientierend in den kommunalen Erschliessungsplänen abgebildet sind).

Wege mit öffentlichem Fusswegrecht erhalten keine Baulinie.

Baulinie entlang Bahnlinie

In der rechtskräftigen Ortsplanung ist ab Mitte Gleis (Gleisachse) eine 12 m breite kommunale Strassenbaulinie ausgeschieden. Ob es sich bzgl. der Bezeichnung 'Strassenbaulinie' um ein Versehen handelt und ob es gewollt war, entlang einer Infrastruktur, welche im Besitz einer Bahngesellschaft ist, kommunale Restriktionen zu erlassen, kann heute leider nicht mehr rekonstruiert werden.

Die Praxis zeigt jedoch, dass im Baugesuchsverfahren die Bahneigentümerin (heute BLS) die minimalen Abstand situativ beurteilt und der Gemeinde bzw. dem Gesuchsteller eröffnete. Somit waren seitens BLS diverse Nebenbauten innerhalb der 12 m Baulinie genehmigungsfähig. Die Gemeinde verzichtete bei Nebenbauten basierend auf den Rückmeldungen der BLS auf Durchsetzung der Baulinie. Diese Praxis möchte die Gemeinde nun in der Revision der Ortsplanungsrevision rechtskräftig verankern. Entsprechend ist keine kommunale Baulinie entlang der Bahnlinie mehr nötig bzw. sie wird aufgehoben.

Kantonaler Baulinienplan

Die kantonalen Erschliessungspläne wurden zusammen mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) überprüft und wo nötig angepasst bzw. die Baulinien im sog. kantonalen Baulinienplan (Beilage 3.2) erfasst.

Die Strassenbaulinie entlang der Kantonsstrassen werden grossmehrheitlich bestätigt bzw. belassen. Sie sind meist 6 m breit.

Änderungen bzgl. dem Strassenbaulinienabstand gibt es wie folgt:

- Dorfstrasse GB Nr. 328: kant. Baulinie an nordseitiger Fassade wird aufgehoben
- Hauptstrasse GB Nr. 49: kantonale Baulinie auf 6 m anstatt reduziert bestehender Fassade.
- Selzachstrasse: Aufhebung geplantes Trottoir südseitig, womit sich die Baulinie um 2 m gegen Norden schiebt.
- Bellachstrasse: Aufhebung Strassenbaulinie ausserhalb Bauzone

Baulinienplan orientierend dargestellt. Sie erscheinen als Genehmigungsinhalt im kommunalen Erschliessungsplan.

Der 'neue' kantonale Baulinienplan wird parallel zur öffentlichen Auflage der Gemeinde ebenfalls aufgelegt. Somit werden die teilweise angepassten kantonalen Strassenbaulinien sowie kantonalen Vorbaulinien parallel mit den kommunalen Nutzungsplänen öffentlich aufgelegt und zur Genehmigung eingereicht. Die bisherigen kantonalen Baulinienpläne verlieren bzgl. Strassenbaulinie ihre Gültigkeit.

Gestaltungsbaulinien

Einige für das Ortsbild wichtige Gebäude liegen mit ihrer Hausfassade vor der kantonalen Strassenbaulinie und/oder vor der kommunalen Strassenbaulinie. Die Gemeinde hat für das Orts- und Strassenbild wichtige Bauten mit einer Gestaltungsbaulinie 'belegt', so dass Nachfolgeobjekte mit ihrer prägenden Fassade wieder auf diese 'Linie' zu liegen kommen. Die ausgeschiedenen Gestaltungsbaulinien kommen primär im orts- und strassenraumprägenden Bereich vor. Es handelt sich v.a. um kantonal geschützte bzw. kommunal schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten.

Die Gestaltungsbaulinien sind im kommunalen Erschliessungsplan als Genehmigungsinhalt aufgeführt.

Vorbaulinie

Vorbaulinien sichern Bauten den Aus- und Umbau ohne Mehrwertverzicht (§ 40 Abs. PBG). Keine Vorbaulinien erhalten Nebenbauten, die zwar im Besitzstand geschützt sind, bei Abbruch / Neubau hinter die 'reguläre' Strassenbaulinie verschoben werden müssen. Dasselbe gilt für Vorbaulinien innerhalb des Gewässerraums sowie des Wald- oder Heckenabstandes.

Gewässerbaulinien

Gewässerraum für Fliessgewässer: Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum, wo die Ausscheidung einer Uferschutzzone innerhalb der Bauzone nicht möglich bzw. zweckmässig ist, mit einer Gewässerbaulinie gesichert. Diese sind in den Erschliessungsplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt. Für die Bereiche innerhalb der Gewässerbaulinien gelten die Nutzungsbedingungen gemäss Art. 41c GSchV Bei eingedolten Gewässern, wo eine Ausdolung nicht verhältnismässig ist, wird der Gewässerraum mittels Unterhaltsbaulinie gesichert. Unterhaltsbaulinien werden innerhalb des öffentlichen Strassenareals nicht ausgeschieden. Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mittels Uferschutzzone sichergestellt (siehe Kapitel 10.5). Der Gewässerraum wurde wie folgt ausgeschieden:

- Haltenbach

- Entlang Sonnenrainweg; jeweils 5.5 m ab Gewässerachse mit Gewässerbaulinie wo offen geführt, sofern eingedolt jeweils 4 m ab Gewässerachse mittels Unterhaltsbaulinie
- Entlang Dorfstrasse / Hauptstrasse / Bellachstrasse / Neumattweg eingedolt geführt; beidseits 4 m mittels Unterhaltsbaulinie
- Entlang Bauzonengrenze GB Nr. 251 offen geführt; jeweils 5.5 m ab Gewässerachse mittels Uferschutzzone ausserhalb Bauzone.
- Mühlibächli
 - Entlang Schauenburgstrasse offen geführt; 5.5 m ab Gewässerachse mit Gewässerbaulinie
 - Entlang Oberdorfstrasse eingedolt geführt; beidseits 4 m mittels Unterhaltsbaulinie
- Allmendbach; 11 m (i.d.R. 5.5 m beidseits ab Gewässerachse)
 - Entlang Jurastrasse bis GB Nr. 602 eingedolt geführt; beidseits 4 m mittels Unterhaltsbaulinie
 - Entlang Jurastrasse ab GB Nr. 602 bis Chatzenackerstrasse offen geführt; 5.5 m ab Gewässerachse mit Gewässerbaulinie
 - Entlang Jurastrasse (ausserhalb Bauzone) offen geführt; 5.5 m ab Gewässerachse mit Uferschutzzone ausserhalb Bauzone
 - Entlang Jurastrasse Süd ab GB Nr. 1046 bis Hasenmattstrasse offen geführt; 5.5 m ab Gewässerachse mit Gewässerbaulinie
- Schützenmattbach
 - Ab Bauzonengrenze GB Nr. 326 eingedolt geführt; beidseits 4 m mittels Unterhaltsbaulinie

Unterhaltsbaulinien

Entlang der eingedolten Bereiche von Bächen innerhalb der Bauzone, wo eine Ausdolung als nicht möglich erachtet wird, wird neu eine Unterhaltsbaulinie von beidseits je 4 m (insgesamt 8 m) ausgewiesen. Ausserhalb der Bauzone werden keine Unterhaltsbaulinien dargestellt.

Heckenbaulinie

Die heute rechtskräftigen Hecken innerhalb der Bauzone wurden vor Ort auf die Einhaltung der Heckenrichtlinie («Richtlinie über Feststellung und Unterhalt von Hecken und Ufergehölze») überprüft. Ebenfalls überprüft

im Sinne der Einhaltung der Heckenrichtlinien wurden Hecken gem. Naturinventar sowie gem. Rückmeldung des Kantons. Diejenigen Hecken, welche als solche festgestellt wurden, sind im Erschliessungsplan mit einer Heckenbaulinie von 4 m versehen worden. Hecken entlang Gewässern sowie Hecken ausserhalb der Bauzone wurden nicht festgestellt und werden im Plan orientierend (basierend auf der amtlichen Vermessung) und ohne Heckenbaulinie abgebildet. Bei Planungs- und Bauvorhaben auf den davon betroffenen Parzellen ist im Planungs- bzw. Baugesuchungsverfahren eine Heckenfeststellung durchzuführen und eine ordentliche Heckenbaulinie im Abstand von 4 m auszuscheiden und einzuhalten. Dasselbe gilt für ausserhalb der Bauzone liegende Hecken, welche im Gesamtplan ohne Heckenbaulinie orientierend dargestellt sind. Bei Planungs- und Bauvorhaben auf den davon betroffenen Parzellen ist im Planungs- bzw. Baugesuchungsverfahren eine Heckenfeststellung durchzuführen und eine ordentliche Heckenbaulinie im Abstand von 12 m auszuscheiden und einzuhalten.

Waldbaulinien

Die vom Kanton festgelegten statischen Waldgrenzen (= dort wo Wald an Bauzone grenzt) aus dem Jahr 1999 bzw. 2008 (Gebiet Weiher) wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision durch das zuständige Amt für Wald, Jagd und Fischerei überprüft. Die Waldfeststellungspläne (Beilage 18) werden durch das zuständige Amt für Wald, Jagd, Fischerei aufgelegt und lösen die bisherigen Waldfeststellungspläne ab.

Anpassung erfährt die Waldgrenze somit auch die Waldbaulinie marginal am Forstweg und beim Hubelwädli. Nördlich der Bahnlinie im Ortsteil 'Im Holz' an der Gemeindegrenze zu Oberdorf wurde eine neue verbindliche Waldgrenze ausgeschieden. Zudem wurden die heute rechtsgültig reduzierten Waldbaulinien auf die Durchsetzung der gesetzlichen 20 m Abstandslinie überprüft, jedoch aufgrund einer Interessenabwägung nicht angepasst.

12 Überprüfung Gestaltungspläne

Die rechtsgültigen Gestaltungspläne (GP) mit bzw. ohne Sonderbauvorschriften (SBV) sind im Rahmen der OP-Revision grundsätzlich zu überprüfen, d.h. es wird diskutiert, ob diese aufgehoben oder rechtsgültig bleiben sollen (vgl. Tabelle 10).

Tabelle 10 Beurteilung der rechtsgültigen Gestaltungspläne
(fett: aufzuhebende GPs)

RRB Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen / Beschluss
2009/9	GP «Weiher»	<p>Aufhebung Gestaltungsplan</p> <p>Die wesentlichen Inhalte des Gestaltungsplans sind umgesetzt (Bau Garderobentrakt, neues Trainingsfeld). Nicht umgesetzt ist eine räumlich explizite Ausscheidung der Parkierungsflächen entlang der Sportplätze im Osten sowie der im Plan ausgewiesenen überdeckte Steg bzw. nicht in diesem Umfang. Der Garderobentrakt reicht minimal über den im Gestaltungsplan definierten Baubereich hinaus. Auf eine Übernahme des im GP bezeichneten öffentlichen Fusswegs in den kommunalen Erschliessungsplan wird verzichtet. Die Durchgängigkeit ist auch sonst gesichert, da Einzäunungen nicht bzw. beschränkt möglich sind. Ohnehin besteht kaum ein Bedürfnis für einen durchgängigen Fussweg vom Sportplatzweg zum Wasenackerweg und umgekehrt.</p> <p>Der GP-Perimeter wird mit der OPR in die neue Spezialzone Fussballplatz Weiher umgezont.</p>
2006/1804	GP «Hauptstrasse Chatzenackerstrasse»	<p>Beibehaltung Gestaltungsplan</p> <p>Umgebungsgestaltung mit Hofstattcharakter gem. Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften (insbesondere hinsichtlich zu pflanzender regionstypischer Hochstammbäume) noch nicht umgesetzt. Ansonsten mehrheitlich umgesetzt.</p>
2002/320	GP «Schädelmatt»	<p>Beibehaltung Gestaltungsplan</p> <p>GP sichert 'Spezialnutzung' des heutigen Landwirtschaftsbetriebs, auch für allfällig spätere Absichten. GP jedoch weitgehend umgesetzt, einzig Anpflanzungen von Hochstammbäumen nicht realisiert.</p>

2010/1737	Änderung Endgestaltungsgestaltungsplan Kiesgrube	Aufhebung Gestaltungspläne
1996/2623	GP «Kiesgrube» Kiesgrube Abbauplan / Phasenplan I, II und III / Kiesgrube Endgestaltung	Auffüllung und Rekultivierung gemäss Änderung Gestaltungsplan ist erfolgt, ebenso Endgestaltung, Entwässerung sowie Bau der bezeichneten Flurwege.

Gesamthaft werden zwei Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften aufgehoben (siehe Tabelle 10). Die Aufhebung wird publiziert und ist Gegenstand der öffentlichen Auflage der OP-Revision.

Die restlichen zwei Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften bleiben rechtskräftig. Diese sind ebenfalls Bestandteil der öffentlichen Auflage der Ortsplanungsrevision und werden in den Nutzungsplänen als „Rechtsgültige Gestaltungspläne“ aufgeführt und verortet.

Eine generelle Anpassung der rechtsgültigen Gestaltungspläne an das neue Recht (KBV) ist nicht notwendig (§ 70 Abs. 3 KBV). Die „alten“ Vorschriften finden solange Anwendung, bis der GP aufgehoben bzw. durch einen neuen GP ersetzt wird.

13 Änderungen Zonenreglement

13.1 Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Im Rahmen der OPR wurde das Zonenreglement gesamthaft überprüft und angepasst bzw. aktualisiert. Als wichtigste Anpassungen sind zu nennen (nicht abschliessend):

- Struktur: Das Zonenreglement wurde neu wie folgt strukturiert: All-gemeinde Bestimmungen (I), übergeordnete Vorschriften (II), Zonen-vorschriften (III), Schluss- und Übergangsbestimmungen (IV) und Ge-nehmigungsvermerk (V).
- Aktualisierung: Die bestehenden Bestimmungen und Vorschriften werden unter Berücksichtigung neuer Anforderungen und gesetzli-chen Bestimmungen überprüft und gegebenenfalls angepasst.
- Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen: Das Zonenregle-ment wird gesamthaft auf die harmonisierten Baubegriffe und Messweisen angepasst. Es gilt neu gesamthaft die Überbauungszif-fer. Die Bauvorschriften und Nutzungsziffern werden z.T. angepasst.
- Übergeordnete Vorschriften: Das Zonenreglement wird mit überge-ordneten Vorschriften (Gestaltungspläne, Nutzungsboni ohne Ge-staltungsplan, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer und Baumäqui-valent, Gestaltung, Gestaltung des Strassenabstandsbereichs, Kul-tusbauten, Sexgewerbe, Solaranlagen, Mobilfunksendeanlagen, Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis sowie zur Tierhaltung der der Bauzone) ergänzt.
- Die Zonenvorschriften werden auf die Zonierung gemäss Bauzonen-und Gesamtplan angepasst. Jeder Genehmigungsinhalt aus der Nut-zungsplanung findet im Reglement eine Vorschrift.
- Wohnzone zweigeschossig und dreigeschossig: Die Zonenzuteilung wurde gesamthaft auf der Basis der tatsächlich bebauten Situation und den Aussagen aus der Quartieranalyse überprüft und überar-beitet. Mehrfamilienhäuser sind nur noch in der W2, jedoch nicht mehr in der W2R und der W2F zulässig.
- Kernzone: Die Vorschriften der bisherigen Kernzone wurden margi-nal revidiert.
- Zentrumszone: Durch die Ablösung des räumlich-funktionalen Dorf-kerns aus der Kernzone und der Überführung in die Zentrumszone (siehe Kapitel 9.4), sind entsprechende Vorschriften neu zu erlassen.

Die Vorschriften ermöglichen bzw. fordern eine qualitativ hochwertige Architektur und Bauweise unter Berücksichtigung des charakteristischen Orts- und Strassenbildes. Im Paragraphen ist insbesondere auch das Verfahren und die Parkierung zur Umsetzung der Zentrumsstudie geregelt.

- Spezialzone Terrassensiedlung: Mit der Einführung der Spezialzone Terrassensiedlung werden Vorschriften erlassen, welche es ermöglichen, dass eine Erweiterung in Anlehnung an das Bestehende fortgeführt wird. Die spezifische Zone ermöglicht es, Vorgaben bzw. Vorschriften direkt via Grundnutzung rechtsgültig und grundeigentümerverbindliche zu verankern, womit auch keine Vorgaben an die Gestaltungsplanpflicht mehr notwendig sind, sondern gleich direkt in den entsprechenden Paragraphen Eingang finden.
- Gewerbezone: Vorschriften werden grossmehrheitlich belassen.
- Spezialzone Fussballplatz «Weiher»: Geringfügige Änderung der Vorschriften auf Basis des mehrheitlich realisierten Gestaltungsplans sowie Änderung der Zonenbezeichnung.
- Ortsbildschutzzone: Geringfügige Änderung der Vorschriften.
- Uferschutzzone ausserhalb Bauzone: Neue Vorschriften basierend auf der revidierten Gewässerschutzgesetzgebung, welche zum Zweck hat, die Bewirtschaftung, Unterhalt sowie Bauten, Anlagen etc. innerhalb der Zone zu regeln.
- Aufnahme von Vorschriften bzgl. Naturgefahren
- Gebiete: Das Zonenreglement wird ergänzt bzw. aktualisiert mit Vorschriften betreffend Altlasten, schadstoffbelasteten Böden, archäologischen Fundstellen, geschützten Natur- und Kulturobjekten
- Grundsätzlich wird mit der Festlegung der Überbauungsziffer das maximale Nutzungsmass erhöht.
- Nutzungsboni ohne Gestaltungsplan: Es erfolgen Ergänzungen an den maximalen Nutzungsboni (ohne Gestaltungsplan). Neu wird bei Erweiterungen bestehender, zonenkonformer Wohnbauten um zusätzliche, selbstständige Wohneinheiten, bei unbebauten Baugebieten, die in verdichteter Art (< 500 m² anrechenbare Landfläche pro Wohneinheit) überbaut werden oder bei Überbauungen mit einer unterirdischen Parkierung ein Nutzungsbonus in Aussicht gestellt.
- Minimale Geschosszahl: Die minimale Geschosszahl von 2-Vollgeschossen wird in der W2 beibehalten.

**Änderungen im Sinne
der Innenentwicklung**

- Einführung von Gebieten mit Mindestdichten: Auf den im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebieten sind mehr als eine Wohneinheit je 600 m² anrechenbare Grundstücksfläche zu realisieren (ob mehrere Bauten oder eine Baute mit mehreren Wohneinheiten ist offengelassen).
- In der Zentrumszone wird explizit eine dichte, qualitativ hochstehende Bauweise gefordert.
- Aufgehoben wurde die Forderung nach einer minimalen Nutzungsziffer (bisher minimale AZ in der W2 gefordert). Die Vergangenheit in der Gemeinde hat gezeigt, dass dadurch meist Einfamilienhäuser prinzipiell mit mehr Wohnfläche, jedoch nicht mehr Wohneinheiten (und somit mehr Personen wohnhaft) je Parzelle realisiert werden. Bei anderen Bautypen (insbesondere Mehrfamilienhäuser) hat die minimale ÜZ sicherlich einen Einfluss, wird in der Regel aber problemlos eingehalten.
- Qualitätsvorschriften und Gestaltungsplanverfahren stellen sicher, dass eine qualitätsvolle Verdichtung stattfinden wird. Insbesondere in der Zentrumszone, der Kernzone sowie in den gestaltungsplanpflichtigen Gebieten.

13.2 Änderungen gemäss IVHB

Gemäss § 70 Abs. 3 KBV sind Gemeinden verpflichtet, ihre Zonenreglemente innert 10 Jahren dem neuen Recht anzupassen und die neuen Baubegriffe und Messweisen zu übernehmen. Die neuen harmonisierten Baubegriffe und Messweisen wurden im Zonenreglement von Lommiswil übernommen. Als massgebendes Nutzungsmass wurde anstelle der Ausnutzungsziffer die Überbauungsziffer (ÜZ) gewählt.

Die Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer beschreibt nach § 35 KBV das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche ($\text{ÜZ} = \text{aGbF} / \text{aGSF}$). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 34 KBV) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden ebenfalls angerechnet. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Nach § 35 Abs. 2 und 3 KBV gilt weiter: Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie. Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.

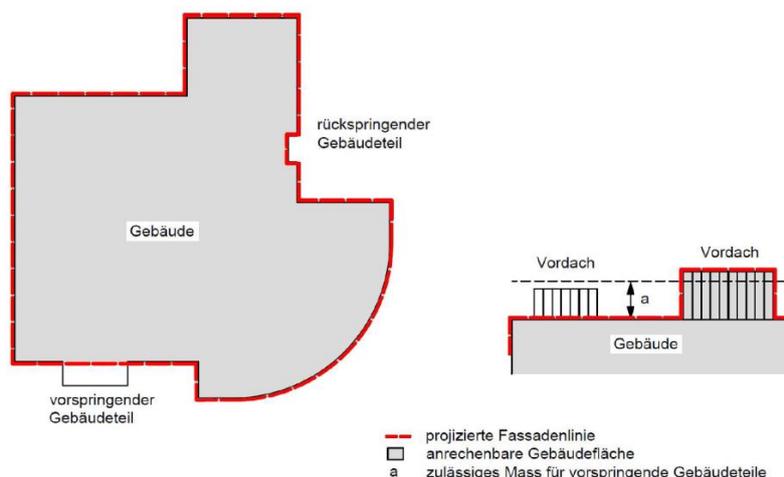


Abbildung 13 Überbauungsziffer (gemäss Anhang I Figur 15 KBV), $a = 1.2m$

Auf der Basis des Plans der heutigen Überbauungsziffer (vgl. Beilage 11) sowie den Erkenntnissen, Schlussfolgerungen und Empfehlungen aus der Quartieranalyse (vgl. Beilage 10) wurden die Überbauungsziffern für die Zonen neu festgelegt. Durch die Differenzierung der ÜZ in den Wohn-, Kern- und Zentrumszone werden quartierspezifische Verdichtungspotenziale geschaffen oder unterdrückt.

Weitere, geänderte Begriffe und Messweisen

Weitere massgeblich geänderte bzw. neue Begriffe im Zonenreglement sind:

- Fassadenhöhe anstatt Gebäudehöhe
- Gesamthöhe anstatt Firsthöhe
- Vollgeschoss (neu)
- Untergeschoss (neu)
- Unterniveaubaute (neu)

Die Messweise sowie allfällige Masse sind in den einschlägigen Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (KBV) aufgeführt.

14 Änderungen Baureglement

Das Baureglement wurde im Zuge der Ortsplanungsrevision ebenfalls revidiert. Als wichtigste Anpassungen sind zu nennen (nicht abschliessend):

- Aktualisierung: Die bestehenden Bestimmungen und Vorschriften werden unter Berücksichtigung neuer Anforderungen und gesetzlichen Bestimmungen überprüft und gegebenenfalls angepasst.
- Klärung Bezug von Fachleuten: sind komplexe Abklärungen oder Stellungnahmen (z. B. Topografie, Grundwasser, Oberflächenabfluss etc.) von Nöten, kann die Gemeinde Fachleute zur Beurteilung beiziehen. Die Kosten gehen zu Lasten des Baugesuchstellers.
- Hinweis zum Baugespann
- Baukontrolle und Meldepflicht: Aufführen der mitzuteilenden Baustadien.
- Präzisierungen zu Einfriedigungen: Die Höhe der Einfriedigung bei Gemeindestrassen darf 1.80 m nicht übersteigen, wenn sie weniger als 3.0 m von projektierten oder im Nutzungsplan vorgesehenen Strassen oder Trottoirs gestellt werden.
- Präzisierungen zu Sichtzonen: Bei Kurven, Einmündungen sowie Ein- und Ausfahrten darf die freie Sicht in der Höhe zwischen 0.50 m und 3.0 m nicht beeinträchtigt sein. Sträucher und Bäume sind soweit zurückzuschneiden, wie es die Verkehrssicherheit erfordert³. Die Baubehörde legt Länge und Breite der Sichtzone im Einzelfall aufgrund der Richtlinien der Schweizerischen Normenvereinigung (SN 640 273a) fest.
- Aufnahme von Vorschriften von Bäumen entlang Gemeindestrassen: mindestens 3 m Abstand
- Neu bedingen Mehrfamilienhäuser ab 6 oder mehr Wohneinheiten eine unterirdische Parkierung
- Die Anzahl Abstellplätze berechnet sich nach den Richtwerten der KBV (Anhang III). Bisher im Baureglement kein expliziter Verweis angebracht.
- Aufnahme von Vorschriften bzgl. übermässigem Verschleiss oder Verschmutzung des öffentlichen Grundes.
- Aktualisierung hindernisfreies Bauen unter Einhaltung des Behindertengleichstellungsgesetzes.

- Regelung bei Abbruch von Bauten und Anlagen bzgl. Arealgestaltung
- Verzicht auf Vorschriften zu Antennen und Freileitungen sowie zur Gestaltung von Solaranlagen
- Aufnahme von Vorschriften für Reklamen, Fassen- und Aussenbeleuchtung.

Das revidierte Baureglement wurde anfangs Juli beim Bau- und Justizdepartement zur Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldung ist noch ausstehend.



Teil D

Interessenabwägung und Auswirkung der Planung

15 Interessenabwägung

15.1 Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung

Die OPR erfolgte in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan. Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen standen dabei im Zentrum der Revision. Geprüft und gegebenenfalls angepasst wurde aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen, auch jenen ausserhalb des Baugebietes.

Die Revision im Bereich des Siedlungsgebiets lehnte sich thematisch an die übergeordneten Ziele und Grundsätze des RPG an, d.h. insbesondere

- Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität. Kompakte Siedlungen schaffen,
- Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen ergreifen und Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche schaffen,
- Sicherstellen, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben.

Fazit

Die Gemeinden haben sich an den Zielen und Grundsätzen des RPG zu orientieren. Dabei hat die Umsetzung dieser Ziele und Grundsätze auf die jeweilige Situation und den Raum adaptiert zu erfolgen, d.h. die Umsetzung derselben Ziele und Grundsätze tritt im urbanen Raum anders in Erscheinung als im ländlichen Raum. Die vorliegende OPR Lommiswil schafft es, die zukünftige Entwicklung abgestimmt auf die Qualitäten der Gemeinde Lommiswil und im Kontext des agglomerationsgeprägten Raumes festzulegen.

15.2 Kommunales Leitbild und regionale Abstimmung

Die Gemeindeversammlung Lommiswil hat ihr Räumliches Leitbild im Dezember 2018 verabschiedet. Die Verabschiedung des RLB erfolgte nach Inkrafttreten des revidierten RPG sowie nach Genehmigung des revidierten kantonalen Richtplans. Die erhöhten Anforderungen an die OPR, insbesondere aufgrund der Vorgaben des RPG, sind im Räumlichen Leitbild jedoch grösstenteils berücksichtigt.

Die vorliegende Ortsplanungsrevision hat sich deshalb nochmals grundlegend mit der revidierten Vorgabe und deren Umsetzung in der Ortsplanungsrevision auseinandergesetzt (insbesondere zur Siedlungsentwicklung nach innen). Entsprechend hatte die vorliegende OPR auch zur Aufgabe, die Analyse und schlussendlich die Stossrichtungen aus dem RLB auf ihre Umsetzung zu überprüfen.

Fazit

Die vorliegende OPR weist eine hohe Übereinstimmung mit dem Räumlichen Leitbild 2018 auf. Die Leitziele sowie die für die OPR relevanten Massnahmen wurden überprüft und weitgehend umgesetzt. Der Umgang mit den Leitsätzen aus dem RLB sind im Anhang VII vorzufinden. Verschiedene Leitziele können nicht direkt über die Ortsplanungsrevision umgesetzt werden, sondern es können nur die planerischen Rahmenbedingungen hierfür sichergestellt werden.

Mehrere Teilziele weisen Massnahmen aus, deren Umsetzung unabhängig zur laufenden OPR bereits erfolgt ist oder zu erfolgen hat.

Regionale Abstimmung

Die Gemeinde Lommiswil liegt zwar im Perimeter des Agglomerationsprogrammes Solothurn; der Fokus der bisherigen Agglomerationsprogramme der 1. bis 3. Generation lag jedoch klar ausserhalb der Gemeinde. Auch in den Dokumenten zum 4. Agglomerationsprogramm (Stand Sommer 2022) sind keine Massnahmen mit Bezug zu Lommiswil vorhanden.

Es besteht gegenwärtig kein Bedarf an überkommunaler Abstimmung hinsichtlich Raumplanung, Verkehrsplanung sowie Natur- und Landschaftsplanung, welche nicht bereits über bestehende Projekte oder Planungen koordiniert werden.

Fazit

Die Abstimmung der OPR Lommiswil mit den Nachbargemeinden wird im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung durchgeführt bzw. die Gemeinden zur Stellungnahme gebeten. Aus der Ortsplanungsrevision heraus ergibt sich kein konkreter Handlungsbedarf bzgl. Abstimmung.

15.3 Bevölkerungsprognose

Der Gemeinderat Lommiswil hat basierend auf dem Leitsatz 3.1 die Bevölkerungsentwicklung auf einen Bereich von 1'600 – 1'650 Einwohnern für das Jahr 2035 abgestellt. Dieses Wachstum entspricht ungefähr dem Bereich der hohen kantonalen Bevölkerungsprognose mit dem Referenzjahr 2018.

Die vom Regierungsrat verbindlich erklärte kantonale Bevölkerungsprognose 2015-2040 (mittleres Szenario, RRB 2017/518) dient gemäss kan-

tonalem Richtplan als Grundlage für die Abschätzung des Bauzonenbedarfs. Diese Prognose bezieht sich auf das Ausgangsjahr 2015 und sieht bis 2035 eine Bevölkerungsreduktion vor. Seither hat die reale Entwicklung die kant. Prognose für Lommiswil jedoch bei weitem überholt.

Fazit

Lommiswil ist in der Vergangenheit überdurchschnittlich stark gewachsen. Die aktuelle Tendenz lässt vermuten, dass Lommiswil auch weiterhin stark wachsen wird, sofern das unbebaute Bauland auch weiterhin verflüssigt bzw. überbaut wird, der Generationenwechsel anhält und eine erhöhte bauliche Dichte im Zentrum mit einer erhöhten Personendichte einhergehen wird.

Dass diese Annahmen eintreffen werden, dafür spricht die Attraktivität als Wohngemeinde, die aktuelle Bautätigkeit sowie die etlichen Potenziale im Bestand wie auch auf den unbebauten Baulandreserven. Es ist deshalb offensichtlich, dass die kantonale Prognose für das Jahr 2035 zu tief angesetzt ist bzw. bereits im Jahr 2018 übertroffen wurde. Der angestrebte Zielbereich von rund 1'600 bis 1'650 Personen wird von der Gemeinde als realistisch beurteilt und wurde deshalb als Basis für die Berechnung des Bauzonenbedarfs beigezogen. Der Kanton hat in seiner Stellungnahme zum Räumlichen Leitbild vom 6. Juli 2018 der Gemeinde eine Entwicklung in diesem Bereich in Aussicht gestellt und im Vorprüfungsbericht zur Ortsplanungsrevision (Beilage 16) bestätigt.

15.4 Bevölkerungsdichte

Die Struktur der Bevölkerungsdichte ist in Lommiswil historisch gewachsen. Auffallend ist, dass beinahe alle Wohn- und Mischzonen dieselbe Einwohnerdichte (IST) aufweisen.

Die von Seiten Kanton vorgegebenen SOLL-Dichten (EW/ha) zur Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens sind für die Gemeinde Lommiswil für die W2-Zonen nicht realistisch – auch in drei Planungsperioden gem. Berechnung zum Fassungsvermögen nicht. Zu stark weichen die tatsächliche Dichtewerte von 35 bzw. 36 EW/ha vom SOLL-Wert in der W2 ab. Zur Erreichung der SOLL-Werte wären vorwiegend Mehrfamilienhäuser in W2-Zonen erforderlich. Wie die Quartieranalyse aufgezeigt hat, ist dies aus Quartierverträglichkeitsgründen aber weitgehend nicht erwünscht. Selbst neue Einfamilienhäuser in der W2-Zone erreichen die 55 EW/ha bei weitem nicht. In der W2F wird der neue SOLL-Dichten der Gemeinde mit 35 EW/ha bewusst markant tiefer als vom Kanton gefordert gesetzt. Der (Ziel-) Wert entspricht einer massvollen Verdichtung unter Berücksichtigung der verhältnismässig grossen Parzellen, welche jedoch aufgrund der Hanglage und Böschungen teilweise

nicht nutzbar sind, sowie der Bevölkerungsstruktur. Für die W2R und die W2F werden etwas höhere Werte angenommen (40 bzw. 45 EW/ha). Insbesondere in der W2 sind gemäss revidiertem Zonenreglement weiterhin Mehrfamilienhäuser zugelassen und es sind einige grössere Parzellen vorhanden für welche neu eine Mindestdichte (d.h. zu bebauen mit mehr als einer Wohneinheit) gefordert wird.

In der Kern- und insbesondere in der neuen Zentrumszone ist davon auszugehen, dass die mittelfristigen Entwicklungen durch Sanierungen oder Ersatzneubauten zu einer steigenden Einwohnerdichte führen werden, da diese Gebäude höchstwahrscheinlich mit zusätzlichen Wohneinheiten ausgestattet werden. Eine Verdichtung in der Kern- bzw. auch in der neuen Zentrumszone ist auch erwünscht, sofern qualitativ hochwertig und ins Orts- und Strassenbild integriert. Entsprechend wird hier ein höherer SOLL-Wert als jener des Kantons zur Berechnung des Fassungsvermögens angenommen.

Fazit

Nachfolgende Tabelle zeigt die im Kontext der gegebenen Strukturen und des Verdichtungspotenzials die für das Fassungsvermögen nach OPR verwendeten Dichtewerte (Einwohner / ha) für Lommiswil. Aus der Tabelle 11 wird ersichtlich, dass insbesondere die Einwohnerdichtewerte für die jeweiligen W2-Zonen einem für Lommiswil realistischen und angemessenem Verdichtungspotential angepasst wurden. In der W3-Zone wurden die vorgegebenen SOLL-Werte des Kantons übernommen. Für die Kernzone und die Zentrumszone wurden unter Berücksichtigung des Verdichtungspotenzials erhöhte SOLL-Werte für Lommiswil eingesetzt.

Tabelle 11 Einwohnerdichten IST-Werte (nach OP) für den agglomerationsgeprägten Raum sowie SOLL-Werte für Lommiswil

Bauzone		IST-Dichte Lommiswil	IST-Dichte agglo. ge- prägter Raum ⁴	SOLL-Dichten Lommiswil	
				bebaut	unbebaut
Wohnzone 2-geschoss. Flach- dach	W2F	23	36	35	40
Wohnzone 2-geschoss reduziert	W2R	34	36	40	45
Wohnzone 2-geschossig	W2	35	36	45	50
Wohnzone 3	W3	88 ⁵	77	88	-
Spezialzone Terrassensiedlung	SZT	51	-	55	60
Kernzone	K	41	34	45	50
Zentrumszone	Z	47	34	50	55
Gewerbezone	G	3	-	-	-

15.5 Grösse der Bauzone und des Siedlungsgebiets

Grösse Wohn-, Kern- und Zentrumszone

Im Rahmen der OPR werden die Kapazitäten für den 15-jährigen Bau-
landbedarf geschaffen bzw. sichergestellt. Die quantitative Abschätzung
des Nachverdichtungspotenzials erfolgt in der "Fassungsvermögen-Ta-
belle" (vgl. insbesondere Anhang I und Anhang II). Diese sagt aus, wie
viele Einwohnerinnen und Einwohner die heute vorhandene Bauzone
(unbebaut und bebaut) fassen kann und somit auch, ob für die ange-
strebte oder prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ein zusätzlicher
Bedarf an Bauzone besteht. Bei Berechnung des Fassungsvermögens
wird das Nachverdichtungspotenzial anhand von IST- und SOLL-Dichten
(EW/ha) ermittelt. Die Berechnung wurde vor (d.h. anhand bisheriger Zo-
nierung) und nach der Ortsplanungsrevision (d.h. anhand neuer Zonie-
rung) durchgeführt.

Fassungsvermögen nach OPR mit
SOLL-Werten Gemeinde

Das Fassungsvermögen ist für die Beurteilung massgebend und weist
den Zustand nach OPR (d.h. neue Zonierung) mit Berücksichtigung der
Nachverdichtungs- / Verdichtungspotenziale aus. Bei der Berechnung
des Fassungsvermögens wird das Nachverdichtungspotenzial anhand
von SOLL-Dichten (EW/ha) ermittelt. Dabei wurden die SOLL-Werte zo-
nenspezifisch festgelegt (siehe Tabelle 11). Das theoretische Nachver-
dichtungspotenzial in den bereits bebauten Bauzonen für die nächsten

⁴ Kantonale Durchschnittsdichte der agglomerationsgeprägten Gemeinden im
Kanton Solothurn je Zone im Jahr 2017.

⁵ Annahme von 2.5 Personen je Wohnung in Grossmatt, insgesamt 18 Wg

15 Jahre beträgt 65 Personen. Unter Berücksichtigung dieses Nachverdichtungspotenzial sowie des Verdichtungspotenzials in den nach OPR noch unbebauten Bauzonen weist die Bauzone nach OPR somit freie Kapazitäten von 231 Einwohner/-innen aus. Das Fassungsvermögen Total beträgt 1'782 Personen (nur Bauzone) oder 1'821 Personen (Bauzone inkl. Einwohner/-innen ausserhalb Bauzone). Bei einem Bevölkerungsziel von 1'600 bis 1'650 Einwohner/-innen ist unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotenziale mit den SOLL-Werten der Gemeinde genügend Bauzone für die nächsten 15 Jahre vorhanden.

Fassungsvermögen nach OPR mit SOLL-Werten Kanton

Das Fassungsvermögen nach OP mit den SOLL-Werten des Kantons weist unter Berücksichtigung der Nachverdichtungs- / Verdichtungspotenziale gemäss SOLL-Werten des Kantons ein Fassungsvermögen von 2'006 Personen (nur Bauzone) oder 2'045 Personen (Einwohner innerhalb und ausserhalb Bauzone) aus (siehe Anhang IV).

Fazit Wohnen

Das Fassungsvermögen von 1'821 Einwohner nach OP-Revision (unter Verwendung der SOLL-Werte der Gemeinde) wurde auf die Zielgrösse der nächsten 15 Jahre abgestimmt (siehe Anhang IV). Einzonungen für die Deckung des Wohnbedarfs der nächsten 15 Jahren dürfen zur Einhaltung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes und der kantonalen Vorgaben keine vollzogen werden – sofern nicht im gleichen Umfang die Bauzone verkleinert wird.

Grösse Gewerbezone

Es ist nicht die Absicht der Gemeinde die Gewerbezone zu erweitern. Dies hat sie auch im Leitsatz 4.3 des Räumlichen Leitbilds verabschiedet. Zudem wäre eine Erweiterung der Gewerbezone an Kriterien des kantonalen Richtplans gebunden (siehe Kapitel S-1.1.9).

Die heute rechtsgültige Gewerbezone weist noch eine Baulandreserve (unbebaute Parzelle) auf. Trotz dieser eher geringen Reserve sind unter der Voraussetzung der Einhaltung der zonen- und baurechtlichen Bestimmung auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe in der Kern- und Zentrumszone zugelassen.

Ein kommunaler Bedarf an zusätzlicher Gewerbezone ist nicht gegeben und seitens der Gemeinde auch nicht gewünscht.

Grösse Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision hinsichtlich ihres jeweiligen heutigen Nutzens sowie basierend auf der angestrebten Gemeindeentwicklung für die nächsten 15 Jahre überprüft. Trotz Umzonung des ref. Kirchgemeindehaus (GB Nrn. 329, 641, 205 (Teil)), dem ehe. Pfarrhaus (GB Nr. 5 Teil) und von GB Nr. 632 (Teil) besteht weiterhin genügende Reservefläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Insbesondere im und um das Schulhausareal bestehen erhebliches Flächenreserven.

Ein Bedarf an zusätzlich, für den öffentlichen Zweck dienenden Bauten und Anlagen ist zurzeit nicht gegeben. Gegenwärtig läuft eine Schulraumplanung. Aktuell ist daraus kein Flächenbedarf für neue Flächen der öBA ableitbar. Andere öffentliche Bauten und Anlagen sind gegenwärtig nicht von Nöten bzw. begründen keine Ausdehnung der heutigen öBA-Zone.

**Grösse und Veränderung
Siedlungsgebiet**

Das Siedlungsgebiet setzt sich aus der rechtmässig eingezonten Bauzone und der Reservezone zusammen. Reservezone ist in Lommiswil nicht mehr vorhanden. Diese wurde gemäss dem kantonalen Richtplan überprüft und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Bei der Bauzone handelt es sich um die heutige rechtsgültige Bauzone zuzüglich der Einzonungsfläche GB Lommiswil Nr. 15 und 36 abzüglich der Auszonungsfläche GB Lommiswil Nr. 22. Die Spezialzone Pferd nach Art. 18 RPG gilt als eingeschränkte Bauzone und wird aufgrund der restriktiven Vorschriften bzgl. Nutzung und baulichen Anlagen nicht in den Bauzonensaldo einbezogen.

Bei den weiteren kleineren Ein- und Auszonungen handelt es sich um Arrondierungen aufgrund der Übernahme der Plandaten vom CAD ins Geografische Informationssystem (GIS) sowie um kleinere Umzonungen aufgrund von Strassenausbauten (neu geplant oder Verzicht). Insgesamt führen diese Arrondierungen zu einer Abnahme der Bauzone um 667 m².

Bemerkung: Einzonungen und Umzonungen, durch welche ein materieller Mehrwehrt geschaffen wird, unterliegen dem kantonalen Planungsausgleichsgesetz (PAG), welches den angemessenen Ausgleich von erheblichen Vor- und Nachteilen der Mehrweherte durch raumplanerische Massnahmen regelt. Die Gemeinde Lommiswil hat ein kommunales Planungsausgleichsreglement auf Basis des kantonalen Planungsausgleichsgesetzes (PAG) erarbeitet und schöpft einen Mehrwert von 40 % ab (d.h. 20 % über dem gesetzlichen Minimum).

Tabelle 12 Zusammenfassung Veränderungen Siedlungsgebiet nach OPR

Veränderungen Bauzone		
Auszonung von GB Nr. 22	Kernzone / W2 in Landwirtschaftszone	-7'030 m ²
Einzonung von GB Nr. 15	Landwirtschaftszone in Kernzone	+ 1'124 m ²
Einzonung von GB Nr. 36 (Teil)	Landwirtschaftszone in Kernzone	+ 2'015 m ²
Arrondierungen (Auszonungen)	Diverse	-667 m ²
Total Veränderungen (Verkleinerung Bauzone)		-4'558 m²
Reservezonen		
Reservezone total vor OPR		16'900 m ²
Reservezone nach OPR		0
Veränderung Reservezonen		-16'900 m²
Total Veränderung Siedlungsgebiet		- 21'458 m²

15.6 Siedlungsentwicklung nach Innen

Ausgangslage Entwicklung Wohn-, Kern- und Zentrumszone

Bei der Wohn-, Kern- und Zentrumszone liegt der Fokus der zukünftigen Entwicklung bei der Verdichtung bzw. bei der Innenentwicklung; dies in Übereinstimmung mit dem RLB (Leitsätze Siedlungsgebiet 4.2: Entwicklungen sollen innerhalb des Siedlungsgebietes mit einer sanften inneren Verdichtung stattfinden, so dass die wichtigen Freiflächen im Siedlungsgebiet erhalten werden können). Die erste Priorität der Siedlungsentwicklung wird entsprechend dem Umgang mit der bebauten Bauzone (Verdichtung im Bestand) und in zweiter Priorität mit den bereits vorhandenen unbebauten Baulandreserven eingeräumt.

Absicht bzgl. der Verdichtung im Bestand

Ein Nachverdichtungspotenzial ist grundsätzlich vorhanden, wie dies die quantitativen Analysen (vgl. insbesondere Beilagen 11 und Anhang II) als auch die qualitativen Analysen (siehe Beilage 10) für die bebauten Wohn-, Kern- und Zentrumszone auswiesen. Der Zielbeitrag der Nachverdichtung im Bestand zum Gesamtpotential ist allerdings eher gering. Es ist anzunehmen, dass auch in den nächsten 15 Jahren (Planungsperiode) das Einfamilien- und das Doppel-einfamilienhaus die gefragtesten Wohnhäuser bzw. Wohntypologien darstellen. Wichtigste Prämisse ist die Erhaltung der Wohnqualität und die Erhaltung des charakteristischen Quartierbildes. Grösseres Wohnbaupotenzial im Bestand (quantitativ) wird in der Kernzone und der Zentrumszone durch Umstrukturierungen von ehemaligen Bauernhäusern oder durch Ersatzneubauten gesehen.

Massnahmen betreffend Verdichtung im Bestand

Durch die Einforderung von Qualitätsverfahren in der Zentrumszone soll zudem sowohl der Prämisse der verdichteten, aber auch der qualitativ hochstehenden Bauweise und Architektur zur Integration ins Orts- und Strassenbild nachgekommen werden.

Für eine Nachverdichtung und die Aktivierung der vorhandenen Potenziale hat die Gemeinde folgende Massnahmen in der Wohn-, Kern- und Zentrumszone ergriffen:

- In der W2 werden 1-geschossige Hauptbauten nicht zulässig sein.
- Mit der Festsetzung der Überbauungsziffer von 25% - 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.
- In der Zentrumszone wird explizit eine dichte, qualitativ hochstehende Bauweise gefordert.

Fazit Verdichtung im Bestand

Im Rahmen der OPR und auf der Basis der erarbeiteten Grundlagen (Analysen) wurden quartierspezifisch Massnahmen betreffend den Verdichtungspotenzialen verbindlich in den Nutzungsplänen bzw. im Zonenreglement umgesetzt. Es wird insbesondere der Grundsatz der qualifizierten Nachverdichtung angewendet. Dabei sind Anbauten und teilweise Aufbauten grundsätzlich (zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten) unbedenklich. Jedoch wird insbesondere ein Wechsel in der Gebäudetypologie vom Einfamilienhaus und Doppelhaus hin zum Mehrfamilienhaus mit dessen Volumetrie und Massstäblichkeit in vielen Gebieten als heikel quartierverträglich erachtet. Entsprechend wurden in der W2 die Bauvorschriften (Gebäuelänge, Gesamthöhe, Überbauungsziffer, max. 6 Wohneinheiten je Baute) zur Sicherstellung der Quartierverträglichkeit 'geschärft'. In der W2F und W2R wurde die zulässige Gebäudetypologie auf Einfamilienhäuser und Doppelhäuser beschränkt (unter Hinzunahme von zulässigen Einlegerwohnungen).

In der Interessenabwägung wird somit dem Erhalt der Quartierstruktur ein höheres Gewicht beigemessen als eine flächendeckende Nachverdichtung im Sinne des Giesskannenprinzips.

Verdichtung der unbebauten Bauzone

Per Mai 2019 waren in Lommiswil 4.96 ha unbebaute Wohn- und Kernzone vorhanden. Dies entspricht im Verhältnis zur Gemeindegrösse und im gesamtkantonalen Vergleich einem hohen Anteil.

Erhältlichkeit

Gemäss Rückmeldung der Grundeigentümer/-innen zur durchgeführten Befragung zum Bauland sind etwas über 50% der Baulandreserven verfügbar bzw. werden in den nächsten 15 Jahren überbaut. Dabei handelt es sich tendenziell um mittlere und grössere Parzellen.

Im Zusammenhang mit den unbebauten Bauzonen hat die Gemeinde nebst der schriftlichen Umfrage keine weiteren Massnahmen zur Verflüssigung des Baulands ergriffen, da sich die Bevölkerung gemäss Mitwirkung zum Räumlichen Leitbild keine allzu schnelle und starke Bevölkerungs- bzw. Bauentwicklung wünscht. Die Erfahrung aus den letzten Jahren bzw. dem letzten Jahrzehnt zeigte, dass aufgrund der Attraktivität als Wohngemeinde Bauland auch ohne aktives Handeln der Gemeinde überbaut wird. Eine beinahe zeitgleiche Überbauung etlicher Baulandreserven könnte beispielsweise ungewollte Sprungkosten der Infrastruktur mit sich bringen.

Massnahmen betreffend Verdichtung unbebauter Bauzone

Für bestimmte grössere unbebaute Bauparzellen wurden minimale Dichtevorgaben vorgegeben. Gemäss Vorgabe der Gemeinde sind die Parzellen mit mehr als einer Wohneinheit je 600 m² anrechenbare Grundstücksfläche (es ist aufzurunden) zu bebauen. Es wurde bewusst auf die Festlegung einer minimalen Einwohnerdichte für die jeweiligen Parzellen verzichtet, da dies eine Vorstellung der gewünschten Entwicklung und eines möglichen Projekts voraussetzen würde. Weiter unterliegen die beiden gestaltungsplanpflichtigen Gebiete der Prämisse einer verdichteten Bauweise, ebenso Ersatzbauten in der Kern- und Zentrumszone. In diesen beiden Zonen geht es deshalb viel mehr um die dichtere Nutzung der Volumina.

Fazit

Im Rahmen der vorliegenden OPR hat die Gemeinde die unbebauten Parzellen der Wohn-, Kern- und Zentrumszone gesamthaft überprüft und situativ Massnahmen geprüft. Insbesondere auf grösseren unbebauten Parzellen werden Rahmenbedingungen und zum Teil Vorgaben für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung erlassen. Weitergehende Massnahmen möchte die Gemeinde nicht veranlassen, da sich die Bevölkerung ein moderates Wachstum wünscht und die Vergangenheit zeigt, dass auch ohne Aktivitäten der Gemeinde genügend Bauland überbaut wird.

15.7 Siedlungsqualität

Entwicklung Dorfzentrum

Das Räumliche Leitbild Lommiswil greift den Handlungsbedarf zur Siedlungsqualität in einzelnen Leitsätzen auf. So sind beispielsweise prägende Bauten im Dorfzentrum für das Ortsbild und den Strassenraum identitätsstiftend und sollen, wo sinnvoll, erhalten bleiben. Gleichzeitig soll eine sanfte innere Verdichtung stattfinden. Zudem sollen die Voraussetzungen für Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Läden optimiert werden und ein Ort der Begegnung mit einem Dorfplatz ist zu prüfen.

Im Rahmen der Zentrumsstudie wurden diese Leitsätze überprüft und auf konzeptioneller Stufe umgesetzt. Die Zonierung wurde mit der Zentrumszone umgesetzt. Der Strassenraum ist mit Strassenbaulinien und Gestaltungsbaulinien in den Erschliessungsplänen definiert. Erhaltenswerte Gebäude wurden auf ihre Wichtigkeit für das Ortsbild überprüft und bestätigt. Mit der revidierten Zonierung und den Vorschriften wird der planerische Rahmen geschaffen, um den Erhalt der prägenden und schützenswerten Bausubstanz, die den Charakter des Dorfkerns Lommiswil prägen, aufrechtzuerhalten und gleichzeitig die Rahmenbedingungen für einen lebendigen Dorfkern geschaffen.

Qualitätsverfahren in der Zentrumszone

In der Zentrumszone wird bei wichtigen und ortsprägenden Gebieten ein qualitätssicherndes informelles Verfahren (z. B. Workshopverfahren, Studienauftrag, Wettbewerb, Testplanung) eingefordert. Die Baubehörde ist in dieses Verfahren miteinzubeziehen. Im Anschluss ist meist zur rechtsverbindlichen Qualitätssicherung ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist. Mit diesem Vorgehen wird eine qualitative Entwicklung im Zentrumsbereich eingefordert. Die Gemeinde nimmt dabei eine in den letzten Jahren aufkommende Tendenz in der Raumplanung auf, dass auch Dörfer an wichtigen Orten qualitätssichernde Verfahren und Begleitungen einsetzen, da die Vorschriften gemäss Grundnutzung nicht in jedem Fall eine befriedigende (insbesondere gestalterische) Lösung – auch unter dem Aspekt der Innenentwicklung – ermöglichen.

Ortsbildschutz

Die Anpassung des räumlichen Perimeters der Ortsbildschutzzone wurde fundiert vorgenommen. Die Reduktion wird hauptsächlich damit begründet, dass entweder kein Ortsbildschutzcharakter (mehr) vorhanden ist, eine Entwicklung aufgrund der Lage ausserhalb der Bauzone und somit eine Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der Juraschutzzone gewährleistet ist (gem.§ 24 Abs. 1 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz) oder Gebäude kommunal inventarisiert sind (erhaltenswert). Mit der Aufhebung ist sich die Gemeinde bewusst, dass bzgl. Umgebung und Strassenraumgestaltung nicht dieselben

Schutz- und Auflagemöglichkeiten bestehen wie mit einer Ortsbildschutzzone. Allerdings hat die Gemeinde auf den Gemeindestrassen dies selbst in der Hand. Zudem wird mit den Gestaltungsvorgaben im Strassenabstandsbereich (§ 9 Zonenreglement) ein qualitativer Übergang vom Strassenareal in die Bauzone gewährleistet.

Gestaltungsplanpflichten

In der vorliegenden OPR wird mit dem Erlass von Gestaltungsplanpflichten für vier Gebiete eine Auseinandersetzung mit dem Thema Siedlungsqualität explizit eingefordert. Dieses Instrument eignet sich, die Siedlungsentwicklung zu steuern und einen gewissen Qualitätsstandard zu erreichen. Ergänzt wird die Gestaltungsplanpflicht mit Vorschriften im Zonenreglement (§ 4).

weitere Vorgaben zur Siedlungsqualität

Neben diesen grundlegenden Vorkehrungen werden in der Ortsplanung weitere Festlegungen zur Förderung der Siedlungsqualität getroffen:

- Die erhaltenswerten Gebäude und Kulturobjekte wurden gesamthaft überprüft und einzelne Objekte neu hinzugenommen. Neu werden auch schützenswerte Objekte ausgeschieden.
- § 7 des Zonenreglements legt fest, dass die Gestaltung der Grünflächen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu erfolgen hat. Der Zunahme von Flächen für «Steingärten» wird mit ergänzenden Bestimmungen entgegengewirkt.
- Weiter regelt § 8 neben allgemeinen Grundsätzen zur Gestaltung auch die Dachform und –gestaltung. Angestrebt wird eine gute Eingliederung ins Siedlungsgebiet bzw. ins Quartierbild (Quartierverträglichkeit).
- Die fingerartige Verzahnung von Landwirtschafts- und Baugebiet trägt zu einer hohen Wohnqualität bei. Wertvolle Siedlungsränder sollen sich nicht nur durch ihre Lage, sondern auch durch ihre Erscheinung / Gestaltung auszeichnen. Aus diesem Grund wurden neu Vorgaben (§ 8 Abs. 5) erlassen, so dass der Übergang jeweils zu bepflanzen ist. Einfriedungen, Mauern und Anlagen sind in einem gewissen Abstand zur Landwirtschaftszone mit Ausnahme von Stützmauern nicht zulässig.
- Mit § 9 bekräftigt die Gemeinde, dem Strassenabstandsbereich (Raum zwischen strassenseitiger Baulinie und Grenze des Strassenareals) erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken. Ziel ist es, dass der Strassenraum inkl. angrenzende (private) Nutzung zu einer verbesserten Aufenthalts- und Raumqualität führt. Hierzu werden Vorgaben zur Gestaltung, der Einfriedung und Stützmauern sowie zur angrenzenden Versiegelung gemacht.

- Für Solaranlagen werden im Baureglement gestalterische Vorgaben gemacht.
- Zur Wahrung von Charakter und Qualität des Orts- und Landschaftsbildes nimmt die Gemeinde im Rahmen ihrer planungsrechtlichen Möglichkeiten Einfluss auf die Standortplanung von Mobilfunkanlagen (§ 12, siehe Kapitel 15.8).
- Die geschützten Naturobjekte (Bäume) innerhalb der Bauzone wurden gesamthaft überprüft und auf der Grundlage des Naturinventars aktualisiert.
- Zulassen von gewissen Gebäudetypologien (Einfamilienhaus und Doppelhaus, kein Mehrfamilienhaus) in der W2F und W2R zur Sicherstellung des heutigen Charakters mit tendenziell niedriger baulicher Dichte und durchgrünem Aussenraum. Durch diese Vorgaben will die Gemeinde keine Verdichtung im 'Giesskannenprinzip' verhindern. Bauliche Verdichtung soll dort hin räumliche 'gesteuert' werden, wo eine bauliche Verdichtung durch ein kleineres Mehrfamilienhaus ortsverträglich ist.

Leitsätze Verkehr

Im Bereich Verkehr hat sich die Gemeinde im räumlichen Leitbild zum Ziel gesetzt, die Verkehrsanbindung mit dem öffentlichen Verkehr zu optimieren sowie die Verkehrssicherheit (entlang der Schulhausstrasse sowie die Querbarkeit im Bereich Zentrum) zu verbessern. Etliche mangelhaft ausgestaltete oder gar fehlende Querungen führen über die Kantonsstrassen. Das zuständige Amt für Verkehr und Tiefbau hat signalisiert, die Querbarkeit der Kantonsstrasse für die Fussgänger in den nächsten Jahren überprüfen und allenfalls entsprechende Massnahmen lancieren zu wollen. Direkten Einfluss kann die Gemeinde mit der Ortsplanungsrevision nicht nehmen.

Verkehrliche Anpassungen im Dorfzentrum noch offen

Mit der revidierten Ortsplanung werden aber insbesondere die planerischen Rahmenbedingungen (Zonierung, Parkierung Baulinien und Gestaltungsbaulinien etc.) für eine moderate Erhöhung der Verkehrssicherheit im Dorfzentrum geschaffen. Eine wesentliche Verbesserung würde sich erst durch die Umsetzung eines Dorfplatzes im oder entlang des heutigen Strassenareals mit zeitgleicher Anpassung des betrieblichen und/oder gestalterischen Verkehrssystems ergeben. Dies wird – wie oben erwähnt – erst aufgegriffen, wenn die Notwendigkeit eines Dorfplatzes gem. Zentrumsstudie von der Bevölkerung als notwendig erachtet wird. Eine 'reine' Tempoanpassung oder Anpassung des Verkehrsregimes ohne Dorfzentrumsperspektive wird von Seiten des Kantons nicht in Aussicht gestellt.

**Zweckmässige Strassen-
ausbauten**

Hinsichtlich der Strassenausbauten ist die Gemeinde in Abstimmung der erwünschten räumlichen Entwicklung, welche sich primär entlang der Hauptachsen und mit entsprechenden Strassendimensionen ausgestattet sind, eher zurückhaltend. Davon ausgenommen sind einige wenige Projekte. Der Verzicht auf einige in den Kapiteln 11 erwähnten Strassenausbauten hat keine nennenswerte Auswirkung auf die Verkehrskapazität der Strassen oder die Erschliessungsqualität.

Fazit

Die im Rahmen der vorliegenden Revision beschriebenen Änderungen der bestehenden Ortsplanung führen zu keinen negativen Auswirkungen im Bereich Verkehr. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur vermag die angestrebte Entwicklung zu tragen.

Die Leitsätze aus dem Räumlichen Leitbild wurden im Rahmen der vorliegenden OPR berücksichtigt und soweit möglich umgesetzt. Weitere Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit insbesondere entlang der Kantonsstrasse als auch für den öffentlichen Verkehr sind ausserhalb der Ortsplanungsrevision umzusetzen.

15.8 Infrastruktur (Ver- und Entsorgung)

Antennenstandorte

Die Gemeinde weist gegenwärtig eine mangelhafte, teilweise fehlende Abdeckung mittels Mobilfunk auf. Im räumlichen Leitbild hat die Gemeindeversammlung formuliert, die Mobilfunkversorgung den heutigen Bedürfnissen entsprechend zu ermöglichen (Leitsatz: «Die Mobilfunkversorgung ist den heutigen Bedürfnissen entsprechend zu ermöglichen.»).

Der Aufbau, der Betrieb und die Weiterentwicklung der Telekommunikationsnetze für den Mobilfunk hat den Bau von neuen Mobilfunkanlagen zur Folge. Die Bau- und Planungsbehörden stehen vor der Herausforderung, neue Mobilfunkantennen unter Berücksichtigung der umwelt- und planungsrechtlichen Vorgaben zu bewilligen, um eine ausreichende Mobilfunkversorgung zu gewährleisten. Gleichzeitig gilt es die Aspekte des Orts- und Landschaftsbildes, der Siedlungs- und Wohnqualität zu berücksichtigen.

Die Siedlungsstruktur und die Topografie von Lommiswil ist unter Berücksichtigung der genannten Aspekte eine grosse Herausforderung für die Netzplanung und die Netzabdeckung.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Gemeinden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten befugt, Vorschriften zu Mobilfunkanlagen zu erlassen. Die Gemeinde Lommiswil schafft mit § 12 des Zonenreglements diese Grundlage. Durch die von der Gemeinde in Absatz 2 ver-

langte Interessenabwägung sind die Netzbetreiber angehalten, insbesondere die Aspekte des Landschafts- und des Ortsbildschutzes sowie der Siedlungsentwicklung und der funktechnischen Versorgung in der Standortplanung zu berücksichtigen und vor Baugesucheingabe mit der Gemeinde sowie gegebenenfalls mit betroffenen Nachbargemeinden und Verkehrsträgern in Kontakt zu treten und gemeinsam den idealen Standort zu bestimmen. Die vorgeschriebene Interessenabwägung eröffnet der Gemeinde die Möglichkeit, sich umfassend mit den Auswirkungen der Netzwerkplanungen zu befassen. Dadurch wird die Standortoptimierung von Antennenanlagen ermöglicht (Standortevaluation). Die Gemeinde ist zudem aufgrund der umfassenden Informationen der Mobilfunkbetreiber in der Lage, die Bevölkerung zu informieren. Die Nachvollziehbarkeit der sachlichen und technischen Rahmenbedingungen bei Mobilfunkantennen für die Bevölkerung kann dadurch erhöht werden.

Weiter regelt die Gemeinde nach dem Prinzip der Prioritätenordnung (Kaskadenmodell) in Absatz 3 die Zulassung von Antennen in der Bauzone. Bezweckt wird damit die Wahrung von Charakter und Qualität des Ortsbildes sowie der Wohnzonen durch den Schutz vor ideellen Immissionen von Mobilfunkantennen. Die Gemeinde berücksichtigt damit, dass bestimmte Nutzungen oder Anlagen in der Bevölkerung (oder Teilen davon) unangenehme psychische Eindrücke erwecken und dazu führen, dass die Umgebung als unsicher, unästhetisch oder sonst wie unerfreulich empfunden wird (BGE 136 I 395 E. 4.3.2 und 4.3.3 S. 401 mit Hinweisen). Insofern kann die Errichtung solcher Anlagen in einer Wohnzone die Attraktivität des Gebiets zum Wohnen beeinträchtigen und sich u.U. mindernd auf Kaufpreise oder Mietzinse für Liegenschaften auswirken (BGE 133 II 321 E. 4.3.4 S. 328). Die Begrenzung von Mobilfunkantennen in Wohngebieten ist daher ein geeignetes Mittel, um Charakter und Attraktivität der Wohnzonen zu wahren.

Folgeplanung GEP / GWP

Der Generelle Entwässerungsplan (GWP) stammt aus dem Jahr 1990 (RRB Nr. 1990/2887 vom 28. August 1990). Zurzeit wird der GWP revidiert. Zuzuwarten, bis die Ortsplanungsrevision abgeschlossen ist, ist nicht notwendig, da u.a. keine grösseren Einzonungen vorgesehen sind. Andererseits sind dringende Investitionen am Wassernetz (u.a. Ringschlüsse) vorzusehen, welche eine Revision des GWP erfordern.

Ob allenfalls der Generelle Entwässerungsplan (GEP) nach erfolgter Ortsplanungsrevision anzupassen ist, ist abzuklären. Die allfälligen Folgeplanungen haben sich auf die gültigen Richtlinien zu stützen und sind in Absprache mit der Fachstelle Siedlungswasserwirtschaft des kantonalen Amts für Umwelt zu erstellen.

Fazit

Die im Rahmen der vorliegenden Revision vollzogenen Änderungen haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf die bestehenden Infrastrukturen zur Ver- und Entsorgung (insbesondere Wasser und bestehenden Wärmeverbund).

In weiteren Sachbereichen wie Energie, belastete Standorte / Altlasten oder Telekommunikation nimmt die Gemeinde ihre Aufgaben, im Rahmen der ihr zugewiesenen Möglichkeiten wahr, um die Versorgung mit Ressourcen sicherzustellen und Abfälle umweltgerecht zu entsorgen.

15.9 Umwelt

Naturgefahren

Für den Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren sind der Kanton und vor allem die Gemeinden verantwortlich. Hierfür sind raumplanerische und bauliche Massnahmen notwendig. Raumplanerische Massnahmen sind im Rahmen der Ortsplanungsrevision durch die Überführung der Gefahrenkarte in die Ortsplanungsrevision mit entsprechenden Vorschriften im Zonenreglement durchzuführen.

Für praktisch das gesamte Siedlungsgebiet besteht eine meteorologische Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Ein entsprechender Hinweis zur Konsultation der Gefahrenkarte Oberflächenabfluss des Bundesamtes für Umwelt wurde im Bauzonenplan sowie im Zonenreglement (im neuen Paragraph 34 im Zonenreglement zu Naturgefahren) angebracht. Bei vom Oberflächenabfluss gefährdeten Gebiete sind Gebäudeöffnungen (Hauszugänge, Fensteröffnungen, Abfahrten, Lichtschächte usw.) ausreichend zu erhöhen oder abzuschirmen. Bei der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass möglichst viel Wasser versickern kann und dass das Wasser schadfrei abgeleitet wird (keine Ableitung auf Nachbarsparzellen).

Weiter besteht für Lommiswil gemäss Gefahrenhinweiskarte die Gefahr von Rutschungen. Jedoch wurde an der Begehung zwischen Kanton und Gemeinde (Protokoll des Amtes 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. Auch hierfür wurde für die Konsultation ein Hinweis im Zonenreglement und auf dem Bauzonenplan angebracht. Für die Ortsplanungsrevision besteht hinsichtlich Naturgefahren kein Handlungsbedarf. Dies bestätigte das zuständige Amt für Umwelt. Handlungsbedarf besteht allerdings bezüglich der Erarbeitung eines Notfallkonzepts für den Schützenmattbach. Dies kann aber auch losgelöst oder im Nachgang an die OPR erstellt werden, da das Konzept keinen Einfluss auf die Nutzungsplanung hat.

Lärm	<p>Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) werden wie bisher im Bauzonenplan verbindlich festgelegt. Zudem werden die ES im Kapitel «Bauvorschriften und Nutzungsziffern» im Zonenreglement je Zone aufgeführt. Die Änderungen der vorliegenden OP weisen keine Lärmkonflikte auf. Allfällige Überschreitungen der entsprechenden Lärmwerte werden höchstens an den nahe zu den Kantonsstrassen stehenden schützenswerten Gebäuden vorkommen. Genaue Aussagen können jedoch erst nach demnächst stattfindenden neuen kantonalen Verkehrsmengenzählung und entsprechender Lärmabschätzung gemacht werden. Für die Ortsplanungsrevision ergibt sich hinsichtlich Lärm kein Handlungsbedarf.</p>
Belastete Standorte / Altlasten / Schadstoffbelastete Böden	<p>Die OPR beinhaltet keine Umnutzungen von belasteten Standorten und steht somit nicht im Konflikt mit Altlasten.</p> <p>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 Überwachung- 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).</p> <p>Die belasteten Gebiete und die Gebiete mit Altlasten sowie schadstoffbelastete Böden werden im Bauzonen- und im Gesamtplan nicht dargestellt. Für aktuelle Informationen wird auf die Bezugsstelle (http://geo-web.so.ch/map/altlast) verwiesen.</p>
Störfallverordnung	<p>Aktuell unterstehen in der Gemeinde Lommiswil keine Bauten oder Infrastrukturen den Bestimmungen der Störfallverordnung (StfV). Entsprechend ist die Thematik in der Ortsplanungsrevision nicht berücksichtigt worden.</p>
Grundwasser	<p>Die Grundwasserschutzzonen werden in einem separaten Nutzungsplanverfahren ausgeschieden und in der Ortsplanung nur orientierend dargestellt. Die beiden Planungen sind aufeinander abzustimmen, aber nicht zu vermischen.</p>
Fazit	<p>Die im Rahmen der vorliegenden Revision beschriebenen Änderungen der bestehenden Ortsplanung führen zu keinen negativen Auswirkungen im Bereich Umwelt.</p>

15.10 Natur und Landschaft

Gewässerraum Fließgewässer

Mit der Uferschutzzone innerhalb und ausserhalb der Bauzone sowie den Gewässerbaulinien wird der Gewässerraum in Absprache mit dem Amt für Umwelt gesichert. Innerhalb der Bauzone wird der Gewässerraum mehrheitlich mit einer Gewässerbaulinie gesichert, ausserhalb mit einer Uferschutzzone (der Landwirtschaft überlagernd). Eingedolte Bäche bzw. -abschnitte, wo eine Ausdolung nicht möglich ist, werden mit einer Unterhaltsbaulinie von je 4 m versehen.

Landschaftsschutzzonen

Die kommunale Landschaftsschutzzone sichert planerisch einerseits den nationalen Wildtierkorridor zwischen Lommiswil und Selzach (SO 1: Riemberg - Lommiswil), andererseits wird durch die die Landwirtschaftszone überlagernde Landschaftsschutzzone der kantonale Siedlungstrenngürtel auf Gemeindeebene umgesetzt.

Der bereits bestehende Perimeter der Landschaftsschutzzone wird mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision um das Gebiet Mätschenland und Ebeniacker sowie um das Gebiet westlich der Bahnlinie, wo die Bahn eine Schlauf macht, erweitert. Dabei handelt es sich um ein wertvolles Gebiet, welches als Pufferzone zum Wald sowie zum kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft (L-2.04 gem. kant. Richtplan) dient.

Geschützte Einzelbäume

Mit der Aktualisierung des Naturinventars und den daraus abgeleiteten Bäumen, für welche ein Schutzstatus empfohlen wird, hat die Gemeinde eine umfassende Gesamtsicht erhalten. Die Gemeinde ist gewillt, die für das Ortsbild wichtigen, jedoch bisher als erhaltenswert deklarierten Bäume, neu zu schützen. Präzise Formulierungen im Zonenreglement sollen zudem den Vollzug klären.

Hostteten

Mit der Schaffung der neuen überlagernden «Hofstattzone» bezweckt die Gemeinde auserwählte Hochstamm-Obstgärten als prägende Element im Dorfbild zu erhalten bzw. zu fördern. Die Landwirte können einen finanziellen Beitrag über das gemeindeeigene Reglement (ist noch zu erarbeiten) zur Förderung von Hochstamm-Obstbäumen in den Hofstattzonen geltend machen. Werden die Flächen nicht zur Unterstützung angemeldet, bestehen für die Landwirte keine Einschränkungen in der Nutzung.

Fazit

Die im Rahmen der vorliegenden Revision beschriebenen Änderungen der bestehenden Ortsplanung führen zu keinen negativen Auswirkungen im Bereich Natur und Landschaft. Die Wichtigkeit der Natur- und Landschaftselemente für das Orts- und Identifikationsbild von und mit Lommiswil wird mit der Ortplanung sowie mit den aus diesem Prozess entstandenen Massnahmen noch verstärkt.

15.11 Wald

Waldfeststellung

Die Gemeinde hat mit dem AWJF zusammen die Waldgrenze überprüft und teilweise neu aufgenommen. Basierend auf der vom Kanton (Kreisförsterin) überprüften Waldgrenze (statische Waldgrenze) wurde ein Übersichtsplan im Massstab 1:4'000 und 5 Detailpläne im Massstab 1'000 (siehe Beilage 18) erarbeitet. Diese gelten als Grundlage für die Ortsplanungsrevision, da die Waldgrenze in die Nutzungspläne übernommen werden. Die Waldfeststellungspläne werden durch das zuständige Amt für Wald, Jagd, Fischerei aufgelegt und lösen die bisherigen Waldfeststellungspläne ab.

Basierend auf der Überprüfung durch das AWJF haben sich keine Änderungen an der Bauzone ergeben. Kleinere Anpassungen ergeben sich vielmehr aufgrund von neuen Weisungen zu den Waldfeststellungsplänen sowie aufgrund einer gewissen Dynamik des Waldes an und für sich. Kleinere Anpassungen der Waldgrenze am Forstweg und beim Hubelwädli führten auch zu kleineren Anpassungen der Waldbaulinie.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat eine Überprüfung der heute rechtsgültig reduzierten gesetzlichen Waldabstände stattgefunden. Es zeigte sich dabei, dass bei einer nachträglichen bzw. jetzige Durchsetzung des gesetzlichen Waldabstandes von 20 m (Waldbaulinie), die Parzellen nicht mehr ihrem Zonenzweck entsprechend nutzbar wären oder zumindest stark eingeschränkt wären, so dass dies als schwerwiegende Nutzungsbeschränkung zu werten wäre. Entsprechend wird in der Interessenabwägung die Nutzung der Parzellen nach ihrem Zonenzweck höher gewichtet als die (nachträgliche) Durchsetzung des gesetzlichen Waldabstandes. Die reduzierten Waldabstände (Waldbaulinien) werden mit der Ortsplanungsrevision bestätigt.

In den anderen Bereichen, wo der Wald nicht direkt an die Bauzone stösst, gilt der Wald als dynamisch und wird entsprechend der amtlichen Vermessung bzw. der Anweisung der Kreisförsterin dargestellt.

Schutzwald

Auf dem Gemeindegebiet von Lommiswil erfüllt der Wald auf unterschiedlichen Flächen eine Schutzfunktion für das Siedlungsgebiet sowie für Strassen und die BLS-Bahnlinie (insbesondere vor Sturz- und Rutschgefährdungen). Diese sogenannten Schutzwälder sind im Geoportal des Kantons einsehbar. Sollte innerhalb dieser Schutzwaldgebiete, welche die Gemeinde schützen, waldbaulicher Handlungsbedarf bestehen, kann ein Schutzwaldprojekt ausgearbeitet werden.

15.12 Landwirtschaft

Landwirtschaftsinventar

Als Entscheidungsgrundlage für die laufende OP-Revision wurde das vom Kanton zur Verfügung gestellt Landwirtschaftsinventar (sog. Landwirtschaftspicasso, Beilage 9) sowie die GELAN-Daten (GVE-Eckdaten) verwendet. Die vorliegenden Änderungen der Bauzone stehen nicht im Konflikt mit den Geruchsemissionen von Tierhaltungsbetrieben. Die in diesem Zusammenhang massgebenden Mindestabstände zwischen der Bauzone und den Tierhaltungsbetrieben (FAT-Abstände) werden eingehalten. Die vorgesehenen Änderungen der Bauzone führen auch nicht zu Einschränkungen der Expansionsmöglichkeiten solcher Betriebe.

Fruchtfolgeflächen

Das Amt für Landwirtschaft (ALW) führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: FFF geeignet, FFF bedingt geeignet und FFF in Reservezonen. In der Gemeinde Lommiswil sind FFF der drei genannten Hauptkategorien vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien "FFF geeignet" zu 100 % und "FFF bedingt geeignet" zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie "FFF in Reservezonen" ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Durch die in der Ortsplanungsrevision Lommiswil getroffenen Planungsmassnahmen nimmt die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF zu, vorausgesetzt der Boden der aufgehobenen Reservezone (1.61 ha) sowie der ehemaligen Kiesgrube (6.71 ha) wird als FFF anrechenbar eingestuft. Über die Zuweisung bzw. Einstufung wird das zuständige kantonale Amt entscheiden.

Mit der vorliegenden Planung wird sichergestellt werden, dass der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleiben. Mit den Änderungen der Ortsplanungsrevision können evtl. Flächen neu der FFF angerechnet werden.

15.13 Digitale Zonenpläne

Die Gemeinde Lommiswil ist dem Gesetzesauftrag nach dem kantonalen Geoinformationsgesetz (GeolG) bereits vorgängig zur OPR nachgekommen; die Nutzungszonendaten liegen bereits im kantonalen Datenmodell vor.

15.14 Würdigung der Planungsgrundsätze und Planungsaufträge gemäss kantonalem Richtplan

Planungsgrundsatz S-1.1.9

Grundsatz für Einzonungen

Keine Einzonungen, mit Ausnahme eines ehem. Landwirtschaftlichen Betriebs (siehe Planungsgrundsatz S-1.1.12).

Planungsgrundsatz S-1.1.12

Einzonungen von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht

Einzonungen von ehem. landwirtschaftlichem Betrieb (2 Betriebe). Von Bauzone umschlossen. Mit Richtplan-Vorgaben kompatibel.

Planungsauftrag S-1.1.13

Gesamtüberprüfung der Ortsplanung

Mit der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes wurde im Jahr 2017 mit der Überprüfung der Planungsgrundlagen gestartet. Nach Verabschiedung des Leitbildes durch die Gemeindeversammlung im Dezember 2018 wurde im Juni 2018 mit der Revision der Ortsplanungsrevision gestartet. Der vorliegende Raumplanungsbericht zeigt auf, dass die Überarbeitung der Ortsplanung sich auf die übergeordneten Vorgaben stützt und die Strategien zur räumlichen Entwicklung gemäss Leitbild weitgehend umsetzt.

Planungsauftrag S-1.1.14

Überprüfung der aktuellen Bauzone (vor der Planung)

Das theoretische Fassungsvermögen vor der Ortsplanung wurde gemäss den Vorgaben des Kantons ermittelt. Daraus resultiert, dass mit der vorliegenden Planung der Wohnraumbedarf für die nächsten 15 Jahre mit der bestehenden Bauzone gewährleistet werden kann und entsprechende Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung in die Planungsinstrumente einfliessen müssen.

Planungsauftrag S-1.1.15

Reduktion überdimensionierter Bauzonen

Durch Ermittlung des theoretischen Fassungsvermögens nach Ortsplanungsrevision konnte dargelegt werden, dass die Bauzone in etwa den künftigen Bedarf an Wohnraum abdecken kann. Vorausgesetzt die unbebauten Bauparzellen werden überbaut und es findet eine Innenentwicklung statt.

Massnahmen zur Reduktion der Baulandhortung

Die vergangenen Jahre zeigten, dass aufgrund der Attraktivität als Wohngemeinde Bauland auch ohne aktives Handeln der Gemeinde verfügbar ist und entsprechend überbaut wird. Eine allzu starke Forcierung wird ohnehin seitens der Bevölkerung und der Gemeinde nicht gewünscht, was im Leitbildprozess klar zum Ausdruck kam.

Überprüfung der Reservezonen

Eine Überprüfung hat stattgefunden und es werden alle Reservezonen aufgehoben.

Planungsauftrag S-1.1.16

Verdichtungspotenziale und -massnahmen im bebauten Gebiet

Im Rahmen der OPR und auf der Basis der erarbeiteten Grundlagen (Analysen) wurden quartierspezifisch Massnahmen betreffend den Verdichtungspotenzialen verbindlich in den Nutzungsplänen bzw. im Zonenreglement umgesetzt.

Planungsauftrag S-1.1.17

Umgang mit unbebautem Bauland

Siehe Kommentar zu S-1.1.15

Planungsauftrag S.1.1.18

Bedarfsabklärung und Effiziente Nutzung Arbeitszone

Die bestehende Gewerbezone wird aufgrund eines grossflächigen Pferdestalls nicht effizient hinsichtlich Arbeitsplätze je Hektare genutzt. Die Nutzung ist aber zonenrechtlich korrekt und ist / war politisch gewollt. Aufgrund einer noch verbleibenden unbebauten Parzelle wird eine Vorgabe zu dichter Nutzung aber als obsolet empfunden. Auch deshalb, weil Lommiswil nicht als Arbeitsplatzstandort bekannt ist und die Arbeitszone ohnehin nicht ausgedehnt wird.

Bedarfsabklärung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Es besteht kein Bedarf an zusätzlichen Flächen für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Gemeinde verbleiben langfristig genügend Reserven, um auf den bestehenden Flächen einem Ausbaubedarf (auch einen gegenwärtig nicht absehbaren) für öffentliche Bauten und Anlagen nachzukommen.

Planungsgrundsatz S-1.2.1

Gebiete mit Verdichtungspotenzial bestimmen

In der Ortsplanungsrevision wurde das bestehende Siedlungsgebiet intensiv analysiert und Verdichtungspotenzial eruiert. Anhand dieser Erkenntnisse wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen in die Nutzungspläne umgesetzt. Dabei wurden die Möglichkeiten für die Nachverdichtung nicht pauschal geöffnet, sondern auf der Grundlage der Quartieranalyse und Diskussionen im Gemeinderat festgelegt. Dies führt dazu, dass eine differenzierte Innenentwicklung gefordert wird. Fokus wurde auf jene Gebiete gelegt, wo ein effektiver Zielbeitrag zur Innenentwicklung als realistisch erachtet wird.

Planungsgrundsatz S-1.2.3

Neue Siedlungsqualität durch Nutzungen und Gestaltung schaffen

Mit der Umsetzung des Zonierungsmodells der Zentrumsplanung und der Strassenraumgestaltung Zentrumsbereich sowie mit den bestehenden attraktiven öffentlichen Aussenräumen beim Schulhaus I und II schafft die Gemeinde attraktive öffentliche Räume, Plätze und Freiräume. Mit den konkretisierten Zonenvorschriften kann der öffentliche Raum (insbesondere auch das angrenzende Strassenareal) an Qualität gewinnen.

Planungsgrundsatz S-1.2.4

Siedlungsqualität im Sinne der Biodiversität

Die Gemeinde Lommiswil berücksichtigte in der vorliegenden OPR die Lebensräume von einheimischen Pflanzen sehr stark. Einerseits indem bestehende Hecken / Ufergehölze und besonders wertvolle Naturobjekte wie prägende Einzelbäume im Zonenplan und im Zonenreglement gesichert werden. Zudem dürfen künftig nur noch einheimische, standortgerechte Pflanzen gepflanzt werden, was die Förderung qualitätsvoller Grünräume unterstützt. Steingärten in Kombination mit einem Flies, was die Biodiversität vermindert, werden in ihrer möglichen Ausdehnung beschränkt (§ 7). Ebenfalls führt ein begrünter Siedlungsrand (§ 8 Abs. 5) zu einer erhöhten Biodiversität. Zudem ist die Gemeinde gewillt, Hostetten zu fördern (finanzieller Anreiz zur Pflanzung und Pflege).

Planungsauftrag S-1.2.7

Zielsetzungen zur Sicherstellung und Verbesserung der Siedlungsqualität

Die vorliegende OPR hat sich intensiv mit Fragen zur Siedlungsqualität auseinandergesetzt und dabei auch die Gestaltung des Ortsbildes, des Strassenraums und des öffentlichen Raums behandelt. Die massgebenden Qualitätsvorgaben wurden entsprechend mit verbindlichen Bestimmungen in den Nutzungsplänen sowie im Zonenreglement festgelegt. Damit wurde ein wesentlicher Beitrag zum Erhalt der räumlichen und objektspezifischen Qualitäten geleistet.

Planungsauftrag S-2.1.3

Massnahmen zum Ortsbildschutz

Siehe Kommentar zu S.1.2.7

Planungsauftrag S-2.1.4 / S-2.2.4

Einbindung kantonale Fachstellen im Baugesuchsverfahren

Entsprechende Hinweise und Vorgaben sind im Zonenreglement enthalten. Baugesuche, welche erhaltenswerte, schützenswerte oder gar geschützte Bauten betreffen, müssen der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege zur Stellungnahme bzw. Prüfung eingereicht werden. Vertre-

ter der kommunalen Baubehörden waren im OPR-Ausschuss zur Überarbeitung der Ortsplanung vertreten und sind aus ihrer bisherigen Tätigkeit in der Gemeinde mit den Vorgängen vertraut.

Planungsauftrag S-2.2.3

Massnahmen zum Schutz der Kulturobjekte und archäologischen Fundstellen

Die Grundlagen der entsprechenden Fachstellen des Kantons wurden in die Planung übernommen. In Bezug auf die Kulturobjekte klassiert die Gemeinde mit der vorliegenden Planung zwei Gebäude und zwei Objekte als schützenswert. Weiter wird ein neues Gebäude als erhaltenswert eingestuft. Aufgehoben wurden zwei erhaltenswerte Gebäude. Das Vorgehen zum Umgang mit Baugesuchen, welche geschützte oder erhaltenswerte / schützenswerte Kulturobjekte betreffen, ist an den massgebenden Stellen beschrieben.



Teil E Organisation und Verfahren

16 Organisation der Planungsarbeit

BSB + Partner als Ortsplaner

Der Gemeinderat Lommiswil hat das Ingenieur- und Planungsbüro BSB+ Partner mit der Erarbeitung der Revision der Ortsplanungsrevision beauftragt. Die Arbeiten gliedern sich in folgende Schritte:

- Erarbeitung Grundlagen und Analyse IST-Zustand
- Erarbeitung Nutzungspläne, Reglemente und Bericht
- Durchführung der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkungen
- Begleitung des Rechtsetzungsverfahrens mit der öffentlichen Auflage und der Genehmigung beim Regierungsrat

Gemeinderat als Planungsbehörde

Der Gemeinderat Lommiswil als oberste Planungsbehörde hat für die Erarbeitung dem OPR-Ausschuss übertragen. Im OPR-Ausschuss haben mitgewirkt:

- Meinrad Engesser, Leiter OPR-Ausschuss, Präsident Bau-, Planungs- und Werkkommission
- Norbert Häberle, Gemeindepräsident (bis 31.07.2021)
- Daniela Tillessen, Gemeindepräsidentin (ab 01.08.2021)
- Adrian Flury, Gemeinderat, zuständig Bau und Planung (bis 31.07.2021)
- Rezia Schmid, Gemeinderätin, zuständig Bau und Planung (ab 01.08. 2021)
- Kuno Schmid, Gemeinderat
- Roswitha Eichberger, Gemeinderat
- Markus Schedler, Vize-Präsident Bau-, Planungs- und Werkkommission (bis 31.12.2022)
- Rolf Vögeli, Präsident Kommission für Anlagen, Infrastruktur und öffentliche Bauten (bis 31.07.2021)
- Pascal Zimmermann, Präsident Werk- und Umweltkommission (seit 01.01.2022)
- Benjamin Hunziker, Baukommission (seit 01.01.2023)

Fachlich begleitet wurden die Arbeiten von:

- Thomas Schneitter, BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG.
- Theo Schnider und Petra Novakova, ssm architekten ag für Beilage 10

- Pius Flury, Flury und Rudolf AG, für Beilage 15

17 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

17.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses

Die Arbeiten zur Gesamtrevision der OP Lommiswil wurden im Juni 2019 aufgenommen. Das Räumliche Leitbild 2018 wurde bereits im Dezember 2018 durch die Gemeindeversammlung verabschiedet.

Tabelle 13

Terminplanung der laufenden OPR

Juni 2019	Startsitzung zur OPR
Juli 2019 – September 2020	Erarbeitung OPR im Ausschuss
26. Oktober 2020	Vorstellung der Planung im Gemeinderat
19. November 2020	Verabschiedung der Planung im Gemeinderat z.H. kant. Vorprüfung
Dezember – August 2021	Kantonale Vorprüfung
September – November 2021	Überarbeitung OPR im Ausschuss
Mai 2022	Verabschiedung im Gemeinderat für Mitwirkung
August – September 2022	Öffentliche Mitwirkung zur OPR
ab November 2022	Prüfung Mitwirkungsbeiträge und Erarbeitung Auflageexemplar
April 2023	Verabschiedung der Planung im Gemeinderat z.H. kant. Nachprüfung
Frühling 2024	Öffentliche Auflage
	Genehmigung durch den Regierungsrat

Dieser Zeitplan steht unter Vorbehalt von Einsprachen und Beschwerden.

17.2 Kantonale Vorprüfung

Das gesamte Planungsdossier wurde durch den Gemeinderat Lommiswil verabschiedet und am 24. November 2020 in die kantonale Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht (siehe Beilage 16) vom 31. August 2021 haben die kantonalen Fachstellen Stellung zur OPR Lommiswil bezogen. Der Vorprüfungsbericht wurde im Ortsplanungsausschuss und anschliessend im Gemeinderat diskutiert und die OP-Unterlagen entsprechend überarbeitet.

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.»

Wesentliche Änderungen aufgrund der Vorprüfung

- Ermöglichung eines 3. Vollgeschosses in der Zentrumszone wird nicht mehr a priori ausgeschlossen. Die Klärung der Frage ist an ein entsprechendes Projekt gebunden. Mit einem qualitätssichernden Verfahren und anschliessender Qualitätssicherung in einem Gestal-

tungsplan ist der Gemeinderat als Planungsbehörde in der Zentrumszone bei Neubauten und Gesamtsanierungen gem. Entwurf des Zonenreglements eingebunden. Er kann bei entsprechender Qualität und Integration ins Ortsbild mittels Bonusvergabe ein zusätzliches Stockwerk ermöglichen. Diese Möglichkeit wird in § 4 Abs. 4 neu erwähnt.

- Mehrfamilienhäuser sollen – entgegen der Fassung z.H. der kantonalen Vorprüfung – auch in der W2 möglich sein. Dank den festgelegten Baumassen (Gebäuelänge, Gebäudehöhe, Überbauungsziffer) und der Festlegung von max. 6 Wohneinheiten ist der Gemeinderat überzeugt griffige Vorgaben zu haben, um grossvolumetrische und quartieruntypische Mehrfamilienhäuser in der W2 zu unterbinden und gleichzeitig dem Gesetzesauftrag der qualitätsvollen Innenentwicklung genügend Rechnung zu tragen.
- Bei gestaltungsplanpflichtigen Gebieten wird ein möglicher Bonus auf die Geschoszahl nicht mehr zum Vorherein ausgeschlossen. Es obliegt dem Gemeinderat projektspezifisch einen Bonus zu vergeben.
- Die Hinweise und Bemerkungen zum Bereich 'Strassenraumgestaltung Zentrumsbereich' sind hinfällig, da der Gemeinderat entschieden hat, zuerst das Bedürfnis und die Örtlichkeit eines Dorfplatzes bei der Bevölkerung zu erfragen. Der im Dossier für die kantonale Vorprüfung ausgeschiedene Bereich der Strassenraumgestaltung wird bis dahin aus den Unterlagen sistiert.
- Überlagernde Hofstattzone zur Förderung von Hostetten wird in die Unterlagen aufgenommen.
- Anpassung des Perimeters der Ortsbildschutzzone.
- Kleinere Anpassungen zu den inventarisierten Gebäuden (schützenswert und erhaltenswert).
- Erweiterung der Landschaftsschutzzone um das Gebiet westlich der Bahnlinie aufgrund des eidgenössischen Wildtierkorridors.
- Aufnahme des angelegten Weihers beim Steinbruch als Naturobjekt.
- Aufnahme von zusätzlich geschützten Hecken innerhalb der Bauzone.
- Aufnahme eines Paragraphen im Zonenreglement zur Förderung von nachhaltiger Energie.

- Präzisierungen im Plan, Vorschriften und Raumplanungsbericht zu den Naturgefahren.
- Durchführung von Waldfeststellungen mit dem AWJF und Erarbeitung von Waldfeststellungsplänen.
- Diverse redaktionelle Änderungen im Zonenreglement und im Raumplanungsbericht.

17.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Allgemein

Eine breite Mitwirkung und die umfassende Information der Bevölkerung sowie der Behörden sind dem Gemeinderat Lommiswil und dem Ausschuss sehr wichtig. Bereits bei der Erarbeitung des Räumlichen Leitbilds konnte sich die Bevölkerung einbringen.

Begehren aus der Bevölkerung

Die während der Erarbeitung der OPR von der Bevölkerung eingereichten Begehren wurden geprüft und werden nach Möglichkeit in der vorliegenden Nutzungsplanung berücksichtigt (vgl. Kapitel 8).

Öffentliche Mitwirkung: Veranstaltungen

Der Gemeinderat hat das nach der kantonalen Vorprüfung überarbeitete Dossier zu Händen der öffentlichen Mitwirkung am 25. Mai 2022 verabschiedet. Die Bevölkerung und weitere Interessierte können sich umfassend informieren und sind zur Mitwirkung eingeladen. Die öffentliche Mitwirkung dauert vom 12. August bis 23. September 2022.

- Informationsveranstaltung: Am 23. August 2022 findet die öffentliche Orientierungsveranstaltung zur OPR mit Präsentation statt.
- Sprechstunden: Im Rahmen von zwei zweistündigen Sprechstunden (30. August 2022 und 5. September 2022) werden Interessierte zur vorliegenden OPR informiert und Fragen beantwortet.
- Dauerausstellung und Vernehmlassung: vom 12. August 2022 bis 23. August 2022 hat die Bevölkerung die Möglichkeit, schriftlich zur OPR Stellung zu nehmen. Pläne und Reglemente sind während der Vernehmlassungsfrist auf der Webseite der Gemeinde abrufbar bzw. bei der Gemeindeverwaltung einsehbar. Die Pläne sind zudem im InfoGIS (Webplattform) hochgeladen und die Inhalte einzeln und interaktiv abrufbar.

Während der Mitwirkung sind insgesamt 19 Eingaben mit insgesamt 44 inhaltlichen Begehren / Anträgen eingegangen. Dabei wurden zahlreiche Hinweise, Inputs und Anregungen formuliert, aber auch Stellungnahmen gefordert und Antworten vom Gemeinderat gewünscht. Der Mitwirkungsbericht (siehe Beilage 19) listet die Begehren auf und zeigt die Beschlüsse des Gemeinderates transparent auf.

Wesentliche Änderungen aufgrund Mitwirkungsbeiträge	<p>Grundsätzliche Themen, welche von mehreren Mitwirkenden angesprochen wurden, sind folgende:</p> <ul style="list-style-type: none">- Verzicht auf die planerische Sicherung eines Dorfplatzes im Bereich Kirchweg / Hauptstrasse- Verzicht von diversen Strassenausbauten aufgrund noch nicht definitiver Busnetzplanung (BSU und BGU)- Einzonung ehemaliger LW-Betrieb an der Hasenmattstrasse (GB Nr. 36)- Umzonung reformiertes Kirchgemeindehaus von der öBA in die W2 (GB Nrn. 329, 641, 205 (Teil))
Weitere Mitwirkungsbeiträge	<p>Weitere Themen, welche mehrfach angesprochen wurden, aus unterschiedlichen Gründen jedoch nicht berücksichtigt wurden sind:</p> <ul style="list-style-type: none">- Beschränkungen des Geschwindigkeitsregimes auf kommunalen und kantonalen Strassen- Planung des öffentlichen Busnetzes (Liniennetzplan).

17.4 Reduzierte kantonale Nachprüfung

Das Planungsdossier wurde bzgl. ausgewählten Punkten mit Schreiben vom 27. April 2023 zur Überprüfung dem Kanton (Amt für Raumplanung) zugestellt (sog. Reduzierte Nachprüfung). Der Kanton hat mit Schreiben vom 2. Oktober 2023 dem Gemeinderat seine Stellungnahme zugestellt (siehe Beilage 17).

Bei den ausgewählten Punkte handelte es sich um:

- Umzonung ehemaliges Pfarrhaus in Zentrumszone
- Umzonung Reservefläche Friedhof in Zentrumszone
- Umzonung reformiertes Kirchgemeindehaus in Wohnzone
- Einzonung ehe. LW-Betrieb (Hasenmattstrasse) in Kernzone
- Einzonung Spezialzone Pferd (beschränkte Bauzone)
- Regelung für Antennenstandorte

Allgemeine Würdigung	Die eingegebenen Planänderungen werden seitens der Prüfbehörde als recht- und zweckmässig erachtet. Kleinerer Anpassungsbedarf in Formulierungen etc. haben gemäss der Rückmeldung des Kantons weitgehend Eingang in die Dokumente gefunden.
-----------------------------	--

Weitere Bemerkungen	In seinem Schreiben hat sich der Kanton Stellung auch zu diversen anderen Planinhalten und Vorschriften genommen. Um Prüfung dieser wurde seitens der Gemeinde jedoch nicht explizit gebeten. Bei den Rückmeldungen geht es dem Kanton unter anderem um Punkte aus der
----------------------------	--

1. Vorprüfung, welche noch nicht oder nicht im Sinne des Kantons überarbeitet wurden, sowie um Erkenntnisse aus aktuellen Planungen (andere OPR) im Kanton Solothurn. Weil die Gemeinde die Änderungen aus der kant. Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung aus Effizienzgründen aber noch nicht vollständig vorgenommen hat, sondern dies in einem «Aufwisch» für die Auflage vorsieht, sind diese Abweichungen erklärbar.

17.5 Öffentliche Auflage

Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung wird die überarbeitete Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage dauert vom 21. März bis 19. April 2024 und wurde im Amtlichen Anzeiger und im Amtsblatt publiziert.

18 Schlussfolgerungen und Würdigungen

Der Gemeinderat von Lommiswil erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als sinnvoll, zweckmässig sowie rechtmässig. Mit der OPR kommt die Gemeinde Lommiswil dem Gesetzesauftrag nach PBG und KBV nach. Wie im Raumplanungsbericht dargelegt, können mit der vorliegenden Planung die von der Gemeinde angestrebten Entwicklungsziele sowohl qualitativ (Siedlungsentwicklung) wie auch quantitativ (Bevölkerungswachstum) erreicht werden. Mögliche nachteilige Auswirkungen wurden minimiert, so dass mit der vorliegenden Planung eine gezielte Entwicklung der Einwohnergemeinde stattfinden kann. Grundsätzlich deckt sich die vorliegende OPR mit den im Räumlichen Leitbild 2018 gesteckten Zielen. Weiter entspricht die vorliegende OPR auch den Zielsetzungen der Region und steht im Einklang mit den übergeordneten Grundlagen und Anforderungen von Kanton und Bund.

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanung wurde das Verdichtungspotenzial quantitativ mittels statistischer Werte sowie qualitativ im Rahmen einer vertieften Quartieranalyse ermittelt. Nochmals vertieft wurde die Aussagentiefe und –breite für das Dorfzentrum mit einer zusätzlichen Studie. Die planungsrechtlichen Vorgaben wurden gestützt darauf mit diversen Massnahmen im Sinne der Nachverdichtung angepasst. Aspekte zum Thema Siedlungsqualität und Quartierverträglichkeit wurden in Form von Bestimmungen im Zonenreglement verbindlich geregelt. Mit den im Rahmen der OPR getroffenen Massnahmen wird eine haushälterische und qualitätsvolle Bodennutzung sichergestellt; insbesondere mit der revidierten Zonierung inkl. Vorschriften, der Festlegung von Gestaltungsplanpflichten und den vertieften Bestimmungen zum Orts- und Quartierbild.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Thomas Schneitter



Thomas Ledermann

Oensingen, 14.03.2024

Anhang I Fassungsvermögen, Stand vor OPR (mit IST-Dichten, Juni 2022)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik (Modul 5, Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision, ARP 08/2009).

Im Rahmen der OPR wurden die Ist-Dichten GIS-basiert ermittelt (basierend auf Einwohnerregister). Für die höher angesetzten Soll-Werte hat das ARP pro Handlungsraum und Zone Richtwerte definiert, die es zu berücksichtigen gilt (vgl. Anhang V).

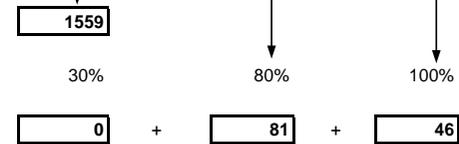
Gemeinde: Lommiswil
Handlungsraum: agglomerationsgeprägt

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP IST-Werte, Juni 2022)
 mit IST-Einwohnerdichten Gemeinde

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut		Bauzonen überbaut		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 10.12.2001		12.2001 bis 06.2022		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone Flachdach	W2F	26			3.64	95	0.06	2	0.20	5	0.00	0	3.90	101
	Wohnzone mit reduzierter Höhe	W2R	35			2.25	79	0.46	16	0.21	7	0.00	0	2.92	101
	Wohnzone, 2-geschossig	W2	36			26.50	945	5.70	203	2.23	80	1.29	46	35.74	1258
	Wohnzone, 3-geschossig	W3	88 ⁻³			0.00	0	0.51	45	0.00	0	0.00	0	0.51	45
Total Wohnzonen						32.39	1119	6.74	266	2.64	92	1.29	46	43.06	1505
Mischzonen	Kernzone	K	36			4.59	164	0.06	2	0.26	9	0.00	0	4.91	173
	Total Mischzonen						4.59	164	0.06	2	0.26	9	0.00	0	4.91
Arbeitszonen	Gewerbezone	G	3			0.17	1	0.83	2	0.21		0.00		1.20	3
	Total Arbeitszonen						0.17	1	0.83	2	0.21	0	0.00	0	1.20
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	1			5.13	5	0.00	0	0.00	0	0.00	0	5.13	5
	Spezialzone Weiher		0			2.48	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	2.48	0
Total weitere Zonen						7.62	5	0.00	0	0.00	0	0.00	0	7.62	5
Total						44.76	1288	7.62	271	3.12	102	1.29	46	56.80	1686

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	127
Fassungsvermögen Total (E)	1686



Einwohnerzahl total Stand Mai 2019	1545
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	39
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	1506
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario (Referenzjahr 2018)	1'516
Bevölkerungsprognose im Jahr 2035 hohes Szenario (Referenzjahr 2018)	1'635
Bevölkerungsziel OPR (basierend auf räuml. Leitbild)	1'600 - 1'650

38 in LW, 1 Bahnareal

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, 31. Mai 2019)

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*3 Annahme von 2.5 Personen je Wohnung in Grossmatt, insgesamt 18 Wg.

Anhang II Fassungsvermögen, Stand vor OPR (Juni 2022) (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL ARP)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch un bebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik (Modul 5, Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision, ARP 08/2009).

Im Rahmen der OPR wurden die Ist-Dichten GIS-basiert ermittelt (basierend auf Einwohnerregister). Für die höher angesetzten Soll-Werte hat das ARP pro Handlungsraum und Zone Richtwerte definiert, die es zu berücksichtigen gilt. Abweichungen davon sind in begründeten Fällen möglich.

Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotenzial pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungsfaktor von 30 % stützt sich auf die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotenziale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

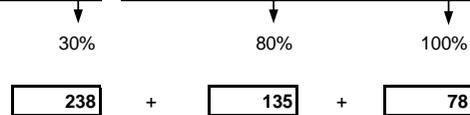
Gemeinde: Lommiswil
Handlungsraum: agglomerationsgeprägt

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: vor OP SOLL-Werte, Juni 2022)
 mit SOLL-Werten ARP (Nachverdichtung/Verdichtung)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 2018		best. Bauzone		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone Flachdach	W2F	26	55	60	3.70	97	3.70	106	0.20	12	0.00	0	3.90	138
	Wohnzone mit reduzierter Höhe	W2R	35	55	60	2.71	95	2.71	54	0.21	13	0.00	0	2.92	121
	Wohnzone, 2-geschossig	W2	36	55	60	32.21	1148	32.21	624	2.23	134	1.29	78	35.74	1517
	Wohnzone, 3-geschossig	W3	88 ³	95	100	0.51	48	0.51	4	0.00	0	0.00	0	0.51	50
Total Wohnzonen						39.13	1388	39.13	788	2.64	159	1.29	78	43.07	1826
Mischzonen	Kernzone	K	36	36	40	4.65	166	4.65	0	0.26	10	0.00	0	4.91	174
	Total Mischzonen						4.65	166	4.65	0	0.26	10	0.00	0	4.91
Arbeitszonen	Gewerbezone	G	3	0	0	0.99	3	0.99	0	0.21	0	0.00	0	1.20	3
	Total Arbeitszonen						0.99	3	0.99	0	0.21	0	0.00	0	1.20
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	1	0	0	5.13	5	5.13	5	0.00	0	0.00	0	5.13	10
	Spezialzone Weiher		0			2.48	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	2.48	0
Total weitere Zonen						7.61	5	5.13	5	0.00	0	0.00	0	7.61	10
Total						52.38	1562	49.90	793	3.12	169	1.29	78	56.79	2013

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	451
Fassungsvermögen Total (E)	2013



Einwohnerzahl total Stand Mai 2019	1545
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	39
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	1506
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario (Referenzjahr 2018)	1'516
Bevölkerungsprognose im Jahr 2035 hohes Szenario (Referenzjahr 2018)	1'635
Bevölkerungsziel OPR (basierend auf räuml. Leitbild)	1'600 - 1'650

38 in LW, 1 Bahnareal

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, 31. Mai 2019)

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*3 Annahme von 2.5 Personen je Wohnung in Grossmatt, insgesamt 18 Wg.

Anhang III Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL-Werte ARP)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unbebauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik (Modul 5, Arbeitshilfe Ortsplanungsrevision, ARP 08/2009).

Im Rahmen der OPR wurden die Ist-Dichten GIS-basiert ermittelt (basierend auf Einwohnerregister). Für die höher angesetzten Soll-Werte hat das ARP pro Handlungsraum und Zone Richtwerte definiert, die es zu berücksichtigen gilt. Dies ist hier berücksichtigt.

Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotenzial pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungsfaktor von 30 % stützt sich auf die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotenziale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Gemeinde: Lommiswil
Handlungsraum: agglomerationsgeprägt

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP SOLL-Werte, Juni 2022)
 mit SOLL-Werten ARP (Nachverdichtung/Verdichtung)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 2022		best. Bauzone		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
			ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	
Wohnzonen	Wohnzone Flachdach	W2F	23	55	60	3.33	76	3.33	107	0.19	11	0.00	0	3.52	117
	Wohnzone mit reduzierter Höhe	W2R	34	55	60	1.80	62	1.80	37	0.21	13	0.00	0	2.01	83
	Wohnzone, 2-geschossig	W2	35	55	60	32.77	1152	32.77	652	2.04	123	1.29	78	36.11	1520
	Wohnzone, 3-geschossig	W3	88 ³	95	100	0.51	45	0.51	4	0.00	0	0.00	0	0.51	46
	Spezialzone Terrassensiedlung	SZT	51	55	60	0.41	21	0.41	2	0.20	12	0.00	0	0.61	31
Total Wohnzonen						38.83	1356	38.83	801	2.64	158	1.29	78	42.76	1797
Mischzonen	Kernzone	K	40	36	40	3.26	131	3.26	0	0.26	10	0.00	0	3.53	139
	Zentrumszone	Z	47	36	40	1.18	56	1.18	1	0.00	0	0.00	0	1.18	56
Total Mischzonen						4.45	187	4.45	1	0.26	10	0.00	0	4.71	196
Arbeitszonen	Gewerbezone	G	3	0	0	0.99	3	0.99	0	0.21	0	0.00	0	1.20	3
Total Arbeitszonen						0.99	3	0.99	0	0.21	0	0.00	0	1.20	3
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	1	0	0	5.14	5	5.14	5	0.00	0	0.00	0	5.14	10
	Spezialzone Fussballplatz Weiher	SZW	0	0	0	2.48	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	2.48	0
Total weitere Zonen						7.62	5	5.14	5	0.00	0	0.00	0	7.62	10
Total						51.89	1551	49.40	807	3.11	169	1.29	78	56.29	2006

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

30% 80% 100%

Freie Kapazitäten (E)	455	←	242	+	135	+	78
Fassungsvermögen Total (E)	2006						

Einwohnerzahl total Stand Mai 2019	1545
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	39
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	1506
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario (Referenzjahr 2018)	1'516
Bevölkerungsprognose im Jahr 2035 hohes Szenario (Referenzjahr 2018)	1'635
Bevölkerungsziel OPR (basierend auf räuml. Leitbild)	1'600 - 1'650

38 in LW, 1 Bahnareal

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen
 *1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, 31. Mai 2019)
 *2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
 *3 Annahme von 2.5 Personen je Wohnung in Grossmatt, insgesamt 18 Wg.

Anhang IV Fassungsvermögen nach OPR (mit Nachverdichtung / Verdichtung gemäss SOLL-Werte Gemeinde)

Das theoretische Fassungsvermögen einer Gemeinde zeigt auf, wie gross die überbauten Bauzonen bzw. die noch unüberbauten Bauzonen sind. Für wie viele Einwohnerinnen und Einwohner bieten die Bauzonenreserven Platz? Das theoretische Fassungsvermögen gibt eine Antwort darauf. Für die Ortsplanungsrevision ist es ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen. Es dient weiter zu Vergleichszwecken und ist Grundlage für eine aktuelle kantonale Bauzonenstatistik.

Im Rahmen der OPR wurden die Ist-Dichten GIS-basiert ermittelt (basierend auf Einwohnerregister). Für die höher angesetzten Soll-Werte hat das ARP pro Handlungsraum und Zone Richtwerte definiert, die es zu berücksichtigen gilt. Abweichungen davon sind in begründeten Fällen möglich. Dies ist hier berücksichtigt. Die Abweichungen sind in Kapitel 15.4 begründet.

Die Differenz zwischen der Ist- und Soll-Dichte (mit Bezug zur Fläche) ergibt das theoretische Nachverdichtungspotenzial pro Zone, welches dann zu einem Drittel anzurechnen ist. Der Anrechnungsfaktor von 30 % stützt sich auf die "Technische Richtlinie Bauzonen" des Bundes und verdeutlicht, dass die Innenentwicklungspotenziale spätestens innerhalb von drei Planungsperioden vollumfänglich realisiert werden sollten.

Gemeinde: Lommiswil
Handlungsraum: agglomerationsgeprägt

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: nach OP SOLL-Werte, Juni 2022)
 mit SOLL-Werten Lommiswil (Nachverdichtung/Verdichtung)

Bauzonen mit Einwohnern			E/ha überbaut IST *1	E/ha überbaut SOLL *2	E/ha unbebaut SOLL *2	Bauzonen überbaut		Nachverdichtung		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung	
						bis 2022		best. Bauzone		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²		ha	E
						ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzonen	Wohnzone Flachdach	W2F	23	35	40	3.33	76	3.33	41	0.19	8	0.00	0	3.52	94
	Wohnzone mit reduzierter Höhe	W2R	34	40	45	1.80	62	1.80	10	0.21	9	0.00	0	2.01	73
	Wohnzone, 2-geschossig	W2	35	40	45	32.77	1152	32.77	160	2.04	92	1.29	58	36.11	1328
	Wohnzone, 3-geschossig	W3	88 ³	88	100	0.51	45	0.51	0	0.00	0	0.00	0	0.51	45
	Spezialzone Terrassensiedlung	SZT	51	55	60	0.41	21	0.41	2	0.20	12	0.00	0	0.61	31
Total Wohnzonen						38.83	1356	38.83	212	2.64	121	1.29	58	42.76	1570
Mischzonen	Kernzone	K	40	45	50	3.26	131	3.26	0	0.26	13	0.00	0	3.53	141
	Zentrumszone	Z	47	50	55	1.18	56	1.18	1	0.00	0	0.00	0	1.18	56
Total Mischzonen						4.45	187	4.45	1	0.26	13	0.00	0	4.71	198
Arbeitszonen	Gewerbezone	G	3	0	0	0.99	3	0.99	0	0.21	0	0.00	0	1.20	3
Total Arbeitszonen						0.99	3	0.99	0	0.21	0	0.00	0	1.20	3
Weitere Zonen	Zone für öff. Bauten u. Anlagen	öBA	1	0	0	5.14	5	5.14	5	0.00	0	0.00	0	5.14	10
	Spezialzone Fussballplatz Weiher	SZW	0	0	0	2.48	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	2.48	0
Total weitere Zonen						7.62	5	5.14	5	0.00	0	0.00	0	7.62	10
Total						51.89	1551	49.40	218	3.11	134	1.29	58	56.29	1782

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren

Freie Kapazitäten (E)	231	←	65	+	107	+	58
Fassungsvermögen Total (E)	1782						

Einwohnerzahl total Stand Mai 2019	1545	
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone	39	38 in LW, 1 Bahnareal
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	1506	
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario (Referenzjahr 2018)	1'516	
Bevölkerungsprognose im Jahr 2035 hohes Szenario (Referenzjahr 2018)	1'635	
Bevölkerungsziel OPR (basierend auf räuml. Leitbild)	1'600 - 1'650	

Generell: Wenn IST>SOLL, ist IST-Wert zu berücksichtigen

*1 gem. eigener Berechnungen mit EW-/GIS-Daten (Einwohnerkontrolle, 31. Mai 2019)

*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)

*3 Annahme von 2.5 Personen je Wohnung in Grossmatt, insgesamt 18 Wg.

Anhang

**Anhang V IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro
Zone (ARP, 5/2017)**

IST- und SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
Zonen	IST				bebaute Zonen							
	ländlich	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	agglogeprägt	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	urban	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
	m2/EW+BS				m2/EW+BS				m2/EW+BS			
W1	387	24		56.2	416	27		16.5	321	28		33
W2	311	32		900.3	242	36		1068.7	215	46		1483.8
W3	176	87		14.3	109	77		72.9	95	96		470
W4	0	0		0	69	115		20.3	n.a.	130		91.1
WG	0	0		0	0	0		0	216	156		23.1
GWZ	378	13	27	41.7	407	12	25	35.2	301	8	33	151.8
KEN	338	23	30	51	230	29	43	57.8	104	42	96	223.4
KER	263	30	36	257.1	234	34	43	136.3	165	28	61	119
Total IST		43415				55063				156064		
E/ha (IST Mittelwert gerundet)		33				39				60		

254542

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
Zonen	SOLL				bebaute Zonen							
	ländlich	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	agglogeprägt	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	urban	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
	m2/EW+BS				m2/EW+BS				m2/EW+BS			
W1	250	40		56.2	220	45		16.5	200	50		33
W2	200	50		900.3	180	55		1068.7	170	60		1483.8
W3	150	90		14.3	100	95		72.9	95	100		470
W4	90	100		0	60	125		20.3	55	140		91.1
WG	80	120		0	55	140		0	50	165		23.1
GWZ	335	15	30	41.7	320	15	30	35.2	300	10	35	151.8
KEN	285	30	35	51	220	30	45	57.8	100	45	100	223.4
KER	250	30	40	257.1	200	35	50	136.3	160	30	65	119
Total SOLL		58418.5		1320.6		76016.5		1407.7		169384.5		2595.2
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		45				55				65		

303820

Auf Zonen umgesetzt für Kanton SO												
Zonen	SOLL				unbebaute Zonen							
	ländlich	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	agglogeprägt	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha	urban	E/ha	EW+BS/ha	Fläche ha
	m2/EW+BS				m2/EW+BS				m2/EW+BS			
W1	220	45		0	200	50		0	180	55		0
W2	180	55		170	170	60		85	155	65		200
W3	100	90		25	95	100		30	85	120		40
W4	95	95		10	55	135		10	50	165		20
WG	80	100		5	50	160		5	45	210		5
GWZ	320	20	35	2	300	20	35	4	280	15	45	10
KEN	220	30	45	5	150	35	80	4	95	50	120	5
KER	200	35	50	5	160	40	60	2	155	40	80	1
Total SOLL		13415		222		10550		140		22590		281
E/ha (SOLL Mittelwert gerundet)		60				75				80		

46555

Bevölkerungsprognose 2035 hohes Szenario ca.

320000

Anhang

Anhang VI Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie (ARP, 2020; vor OPR)

Datenblatt zur Berechnung der Bauzonengrösse nach Vorgaben der kantonalen Siedlungsstrategie 2014 / 2020

Gemeinde: **Lommiswil** Handlungsraum: **Lebern**
 Bezirk: **agglogeprägt**

Hinweis für die Gemeinde:

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen					
	Abkürzung	Einheit	durch Gemeinde / Büro gewählte bzw. berechnete Werte	in der Siedlungsstrategie verwendete Werte	
				2020	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute WMZ	WMZ _{unb}	[ha]	4.2	1.5	6.2
bebaute WMZ	WMZ _{beb}	[ha]	43.4	46.2	40.7
Angaben zur Bevölkerung und Beschäftigten in der WMZ					
aktuelle Bevölkerungszahl in der WMZ	Bev (WMZ)	[EW]	1'497	1'502	1'394
Beschäftigte in WMZ	BS _{WMZ}	[BS]	60	60	97
EW und BS in WMZ	EB _{WMZ}	[EW+BS]	1'557	1'562	1'491
Bevölkerungsprognose für die WMZ	Bev (2032)	[EW]	1'635	1'465	1'619
Dichteberechnung für Einwohner und Beschäftigte					
Dichtewert WMZ Gemeinde	D _{WMZ}	[m ² /EW+BS]	278.9	212.2	273.0
Dichtewert Median WMZ (pro Handlungsraum; EW und BS)	D _{MW}	[m ² /EW+BS]	212.2	212.2	212.2
Dichteberechnung nur für Einwohner					
Dichtewert Median WMZ nur EW (pro Handlungsraum)	D _{MEW}	[m ² /EW]	249.7	249.7	249.7
Dichtewert WMZ nur EW	D _{EW}	[m ² /EW]	290.0	249.7	292.0
relevanter Dichtewert (entspricht dem kleineren Wert von D _{WMZ} oder D _{MW})	D _{rel}	[m ² /EW]	249.7	249.7	249.7
Berechnung Einwohnerpotenzial in der WMZ (für die nächsten 15 Jahre)					
Einwohnerpotenzial in der unbebauten WMZ	P _{unb}	[EW]	168	59	250
Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P _b	[EW]	242	349	236
angerechnetes Einwohnerpotenzial in der bebauten WMZ	P _{beb}	[EW]	81	116	79
theoretisches Einwohnerpotenzial in WMZ	P _{theo}	[EW]	1'745	1'677	1'723

Bewertung Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie		
WMZ unbebaut/bebaut (B _{WMZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
	2020: 10 % 2014: 15 %	3 % 15 %
< 10% <i>geringer Anteil an unbebauten WMZ</i> 10% - 20% <i>mittlerer Anteil an unbebauten WMZ</i> > 20% <i>hoher Anteil an unbebauten WMZ</i>		
Abweichung Dichte WMZ (A _{WMZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
	2020: -31 % 2014: -29 %	-39 % -29 %
> 5% <i>besser als Medianwert</i> -5 % - 5% <i>im Bereich des Medianwerts</i> < - 5% <i>schlechter als Medianwert</i>		
WMZ Bauzonenbedarf (BzB (2031))	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
	2020: 94 % 2014: 94 %	90 % 94 %
> 105 % <i>Bauzone eher zu knapp</i> 95% - 105% <i>Bauzone ausreichend</i> < 95% <i>Bauzone eher zu gross</i>		

Arbeitszonen					
	Abkürzung	Einheit	frei wählbarer Wert	in Siedlungsstrategie verwendeter Wert	
				2020	2014
Bauzonenstatistik					
unbebaute Fläche AZ	AZ _{unb}	[ha]	0.2	0.2	1.0
bebaute Fläche AZ	AZ _{beb}	[ha]	1.0	1.0	0.2
Angaben zu Beschäftigten in der AZ					
Beschäftigte in der AZ	BS _{AZ}		0	0	
Dichteberechnung nur für Beschäftigte					
Dichtewert AZ Gemeinde	D _{AZ}	[m ² /BS]			130.8
Dichtewert Median AZ (pro Handlungsraum)	D _{MA}	[m ² /BS]	283.9		283.9

Bewertung Arbeitszonen nach Vorgaben der Siedlungsstrategie		
AZ unbebaut/bebaut (F _{AZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
	2020: 20 % 2014: 612 %	22 % 612 %
< 10% <i>geringer Anteil an unbebauter AZ</i> 10% - 20% <i>mittlerer Anteil an unbebauter AZ</i> > 20% <i>hoher Anteil an unbebauter AZ</i>		
AZ Dichte (A _{AZ})	Resultat Berechnung durch Gemeinde / Büro	Resultat der Siedlungsstrategie (Kanton)
	2020: keine Berechnung 2014: keine Berechnung	keine Berechnung 54 %
> 20% <i>besser als Medianwert</i> -20% - +20% <i>im Bereich des Medianwerts</i> < -20% <i>schlechter als Medianwert</i>		

Anhang

Anhang VII Umsetzung Leitbild 2018

Dieser Anhang wird nach Rückmeldung GR abschliessend erarbeitet.

OP-Revision Lommiswil; Checkliste der Massnahmen aus dem Räumlichen Leitbild 2018

Generelle Entwicklung		
Leitsatz-Nr.	Leitsatz	Umgesetzt in OPR
3.1	Für Lommiswil soll ein moderates Wachstum angestrebt werden.	Die erwartete Bevölkerungsentwicklung wurde im räumlichen Leitbild nicht quantitativ festgehalten. Gemäss Entscheid des Gemeinderates im Rahmen der OPR wird die Bevölkerungsentwicklung auf einen Bereich von 1'600 – 1'650 Einwohnern für das Jahr 2035 abgestellt, was einem jährlichen Wachstum von 0.38 % bis 0.45 % entspricht (bzw. 3.6 bis 7 Einwohner pro Jahr). Der maximale Bereich des angenommenen Wachstums entspricht somit ungefähr dem gemitteltem Wachstum zwischen dem Jahr 2005 bis 2019. Zudem entspricht der Wert ungefähr dem Bevölkerungswachstum der hohen kantonalen Bevölkerungsprognose mit dem Referenzjahr 2018.
3.2	Der Dorfcharakter soll auch in Zukunft erhalten bleiben.	Mit der revidierten Zonierung und insbesondere den revidierten Vorschriften der W2-Zonen sowie der Kernzone und der neuen Zentrumszone werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen geschaffen, dass der Dorfcharakter erhalten bleibt. Dazu trägt beispielsweise neu auch die Festlegung der zugelassenen Bautypologien je Zone / Gebiet sowie die geforderten Qualitätsverfahren in der Zentrumszone bei. Ebenfalls zur Erhaltung des Dorfcharakters trägt das aktualisierte Inventar der kommunalen erhaltens- und schützenswerten Gebäude bei.
3.3	Die wichtigen Freiräume sind langfristig zu erhalten.	Die wichtigen Freiräume innerhalb der Bauzone (z. B. Schulhaus I und II), aber auch ausserhalb der Bauzone in den eingeschlossenen Landwirtschaftsgebieten (gem. Leitbildplan) werden beibehalten bzw. gesichert. Es findet keine Siedlungsausdehnung in die Freiräume statt.
3.4	Die Mobilfunkversorgung ist den heutigen Bedürfnissen entsprechend zu ermöglichen.	Die Gemeinde macht in der Ortsplanungsrevision von ihrem Recht Gebrauch, Einfluss auf die räumliche Steuerung einer visuell ersichtlichen Mobilfunkanlage zum Schutz des Ortsbildes zu nehmen. Auf das Bedürfnis einer besseren Mobilfunkversorgung kann in der Ortsplanungsrevision nicht Einfluss genommen werden. Die Gemeinde steht aber in Kontakt mit Mobilfunkbetreibern für eine einvernehmliche Lösung.

Siedlungsgebiet

Leitsatz-Nr.	Leitsatz	Umgesetzt in OPR
4.1	Die prägenden Bauten im Dorfzentrum sind für das Ortsbild und den Strassenraum identitätsstiftend und sollen, wo sinnvoll, erhalten bleiben.	Die Gemeinde hat in der Ortsplanungsrevision, die für das Ortsbild wichtigen sowie die identitätsstiftenden Bauten auf ihre Schutzwürdigkeit überprüft und das Inventar aktualisiert.
4.1	Eine zweckmässige Umnutzung oder Umzonung von nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Bauten ist anzustreben.	Die Landwirtschaftsbetriebe, welche nicht mehr aktiv sind und von Bauzone umgeben sind und diese somit sinnvoll ergänzen, wurde das Gespräch gesucht und falls Interesse besteht, wird eine Einzonung (ohne kompensatorische Auszonung) unterstützt.
4.1	Lommiswil ist an langfristig existenzfähigen Landwirtschaftsbetrieben interessiert.	Mit der vorliegenden Planung wird sichergestellt, dass der Landwirtschaft genügend geeignetes Kulturland, insbesondere Fruchtfolgeflächen, erhalten bleibt.
4.2	Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen auch innerhalb des Siedlungsgebietes als wichtige Freiflächen erhalten bleiben.	Siehe Leitsatz Nr. 3.3
4.2	Die öffentlichen Freiflächen, wie Sportanlagen und Spielplätze sind zu erhalten.	Siehe Leitsatz Nr. 3.3
4.2	Entwicklungen sollen innerhalb des Siedlungsgebietes mit einer sanften inneren Verdichtung stattfinden, so dass die wichtigen Freiflächen im Siedlungsgebiet erhalten werden können.	Mit den revidierten Vorschriften und der Zonierung werden die entsprechenden Rahmenbedingungen geschaffen. Der Zielbetrag zur Nachverdichtung im Bestand wird als relativ gering eingestuft, mit Ausnahme der Kern- und Zentrumszone. Unbebaute Parzellen weisen ein höheres quantitatives Potenzial auf. Trotz der anzunehmendem Bevölkerungswachstum und damit eingehender Bautätigkeit, bleiben die Freiflächen gem. Leitbildplan erhalten, da es sich nicht um Bauzone handelt. .
4.3	Eine Erweiterung der Gewerbezone wird als unnötig erachtet.	Es ist keine Erweiterung der Gewerbezone vorgesehen.
4.3	Die Entwicklung des Areals unmittelbar bei der Bahnstation Lommiswil ist zu prüfen.	Eine Entwicklung bedarf einer Einzonung des Areals oder eines Teils davon. Dies wiederum bedingt eine flächengleiche Auszonung, was politisch nicht gewollt ist. Zudem wird der räumliche Entwicklungsschwerpunkt eher im Dorfzentrum gesehen. Aus Sicht der Gemeinde definiert ein ÖV-Haltepunkt noch nicht alleine ein räumlicher Entwicklungsschwerpunkt.
4.4	Die Voraussetzungen für Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Läden für Güter des täglichen Bedarfs sollen optimiert werden.	Mit den revidierten Vorschriften werden die Bedingungen insofern verbessert, dass erstens mehr Personen als heute in unmittelbarer Nähe der Betriebe wohnen / arbeiten dürfen und zweitens eine erhöhte Aufenthalts-, Wohn- und schlussendlich Standortqualität vorherrscht, was sich positiv auf die Betriebe auswirken soll.
4.5	Die Entwicklung des Dorfzentrums als Ort der Begegnung mit einem Dorfplatz ist zu prüfen.	Mit der Zentrumsstudie wurde das städtebauliche Potential evaluiert und eBedingungen für die Weiterentwicklung definiert. Mit der neuen Zentrumszone werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung bei Ersatzbauten und Gesamtanierungen gestellt. Die Studie hat auch einen Vorschlag entwickelt bzgl. der räumlichen Verortung eines Dorfplatzes, dessen Anbindung an die angrenzenden Bauten und den Strassenrau. In der Mitwirkung zur OPR wurde mehrheitlich geäussert, auf die Realisierung eines Dorfplatzes zu verzichten. Der Gemeinderat folgte diesen Voten.

Landschaft		
Leitsatz-Nr.	Leitsätze	Umgesetzt in OPR
5.1	Die in den Siedlungsraum greifenden Grünräume sind langfristig zu erhalten.	siehe Leitsatz Nr. 3.3
5.2	Die Landwirtschafts- und Waldflächen sind als wichtige Freiräume gesamthaft zu erhalten.	Mit der vorliegenden Planung wird sichergestellt, dass die Landwirtschafts- und Waldflächen in ihrem heutigen Umfang erhalten bleiben.
5.3	Unterhalt, Pflege und Pflanzung von Obstbäumen soll gefördert werden.	Da in den letzten Jahren etliche Neupflanzungen vorgenommen wurden, ist kurz- bis mittelfristig der Bestand an Hochstammbäumen gesichert. Gemeinde plant zur langfristigen Sicherung mittels Anreizsystem die Bauern zur Pflege und zum Erhalt der Obst zu motivieren. Die in einer sog. Hostettzone (siehe GEsamtplan) liegenden Obstbaum-Gärten können zur Förderung bei der Gemeinde angemeldet werden. Den Vollzug regelt ein noch zu erarbeitendes Reglement.
5.4	Die Funktion der Wildtierkorridore ist langfristig sicherzustellen.	Mit der Bestätigung der kommunalen Landschaftsschutzzone sowie der dazugehörigen revidierten Vorschrift, wird der Wildtierkorridor in seiner Funktion sichergestellt. Verbesserungen insbesondere zur Aufwertung mittels Vernetzungselementen werden nicht über die OPR gesichert bzw. umgesetzt. Der Gemeinde sollte zusammen mit den Grundeigentümern / Bewirtschafter auf freiwilliger Basis Verbesserungen anstreben .
5.5	Die wertvollen Natur- und Landschaftsräume innerhalb des Vorranggebietes Natur und Landschaft sind zu erhalten.	Die Nutzung der Flächen kommunaler Vorranggebiete Natur und Landschaft ist heutzutage über Verträge im Mehrjahresprogramm Natur und Landschaft geregelt. Es besteht somit heute kein Bedarf mehr für einen zusätzlichen Schutz der Flächen. Ohnehin leisteten die bisherigen Vorschriften keine Handhabung zum Erhalt dieser wertvollen Räume.

Verkehr		
Leitsatz-Nr.	Leitsätze	Umgesetzt in OPR
6.1	Eine Taktverdichtung des Fahrplans ist anzustreben.	Nicht Bestandteil der OPR
6.1	Das bestehende Angebot am öffentlichen Verkehr ist zu erhalten.	Nicht Bestandteil der OPR
6.1	Die Busverbindungen sollen optimiert werden.	Nicht Bestandteil der OPR
6.2	Die Verkehrssicherheit entlang der Schulhausstrasse ist zu überprüfen.	In der Ortsplanungsrevision kann einzig über eine planerische Sicherstellung eines Strassenausbaus (Verbreiterung Strasse und/oder Trottoir) auf die Verkehrssicherheit reagiert werden. Eine Verbreiterung soll aber nicht dazu führen, dass gegenteiliger Effekt eintritt (Erhöhung der Attraktivität und Fahrgeschwindigkeit). Der Gemeinderat hat entschieden, über die planerische Sicherung für einen allfälligen Ausbau der Schulhausstrasse erst nach der definitiven Festlegung des Busnetzes seitens der BSU und BGU zu befinden (zirka im Jahr 2025). Weitere Massnahmen (z.B. Prüfung von anderen Verkehrsregimes (Tempo 30, Änderung Fahrtrichtung etc.)) auf der Schulhausstrasse sind nicht Sache der Ortsplanungsrevision.
6.2	Die Querbarkeit der Strassen im Bereich des Dorfzentrums ist zu verbessern.	Nicht Bestandteil der OPR, wobei das zuständige AVT signalisiert hat, in den nächsten Jahren die Querbarkeit der Kantonsstrassen insgesamt zu überprüfen - allenfalls auch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Zentrumsstudie.
6.3	Die neuralgischen Punkte sind auf die Verkehrssicherheit hin zu überprüfen, betroffen sind insbesondere die Fussgängerquerungen und Strasseneinfahrten oder Kreuzungen.	siehe Leitsatz Nr. 6.2
6.4	Lommiswil braucht sichere und attraktive Radwegverbindungen zu den Nachbargemeinden.	Nicht Bestandteil der OPR.

Umwelt		
Leitsatz-Nr.	Leitsätze	Umgesetzt in OPR
7.1	Die Nutzung von Sonnenenergie aber auch von Erdwärme soll durch die Anpassung der Zonenvorschriften erleichtert werden, wobei auf eine für das Orts- und Landschaftsbild verträgliche Ausgestaltung zu achten ist.	Die Gemeinde ergänzt das Zonenreglement mit einem neuen Paragraphen zum Thema Energie. Damit gibt sie zum Ausdruck, dass sie eine nachhaltige Energiepolitik verfolgt. Im Sinne einer Vermittlungs- und Vorbildfunktion werden Richtlinien aufgenommen. Zonenrechtlich können keine Vorschriften erlassen werden, welche die Nutzung von bestimmten Energieträgern (z.B. von Erdwärme) erleichtern. Die Gemeinde beabsichtigt auch keine Bestimmungen aufzunehmen, welche über das kantonale Gesetz hinausgehen. Es besteht eine hohe Dynamik im Energiebereich und auf Gesetzesebene, weshalb bei kommunaler Festlegung die Gefahr besteht, dass diese rasch überholt ist.
7.2	Energieanlagen, die das Orts- und Landschaftsbild stören, sind nicht erwünscht.	Vorschriften bzgl. Solaranlagen wurden revidiert.

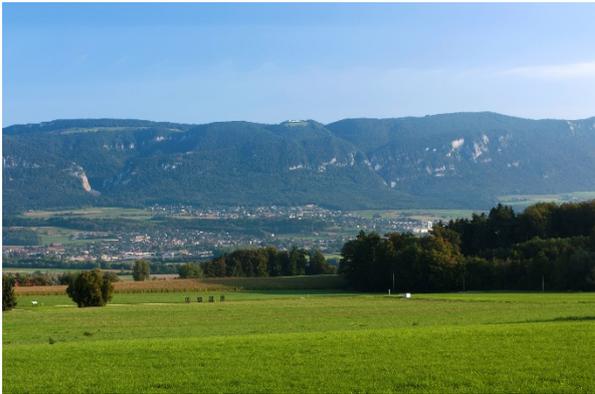
Anhang

Anhang VIII Beschrieb BLN 1010 Weissenstein

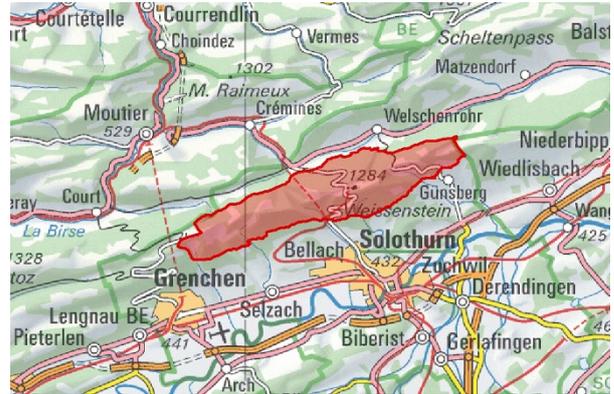


BLN 1010 Weissenstein

Kanton	Gemeinden	Fläche
Solothurn	Balm bei Günsberg, Bettlach, Gännsbrunnen, Grenchen, Günsberg, Herbetswil, Lommiswil, Oberdorf, Rüttenen, Selzach, Welschenrohr	3497 ha



Silhouette des Weissensteins



BLN 1010 Weissenstein



Wandfluh



Zusammenhängender Waldkomplex am Nordhang



Helle Felsfluh beim Balmberg



Beindruckende Fernsicht von der Röti aus.

1 Begründung der nationalen Bedeutung

- 1.1 Imposanter Höhenzug des Faltenjuras mit eindrücklicher Silhouette und markanten weissen Kalkbändern
- 1.2 Modellhaft erkennbare Jurafalte am Balmberg mit beispielhaften Aufschlüssen der Gesteinsschichten
- 1.3 Bedeutende paläontologische Fundstelle mit Sauropodenfährten
- 1.4 Typischer geomorphologischer Formenschatz des Faltenjuras mit ausgeprägten Karsterscheinungen
- 1.5 Für den Kettenjura typische Verteilung von Wald und Offenland mit grossflächigen, artenreichen Wiesen und Weiden als wertvollem Lebensraumverbund mit gefährdeten, teilweise endemischen Pflanzen- und Tierarten
- 1.6 Grossflächige, zusammenhängende und wenig zerschnittene Waldlandschaft
- 1.7 Aussergewöhnliche Vielfalt an naturnahen und seltenen Waldgesellschaften mit exemplarischer Abfolge von Buchenwäldern

2 Beschreibung

2.1 Charakter der Landschaft

Nicht nur die prägende Stelle am Rande des Mittellandes und die herausragende Fernsicht verleihen dem Weissenstein seinen besonderen Wert, sondern auch das Mosaik verschiedener Landschafts- und Vegetationstypen. Dieses Zusammenspiel wird durch die reich gegliederte Topografie mit Felswänden, Runsen und Terrassen sowie durch die vielfältige Kulturlandschaft ergänzt.

Der Weissenstein gehört zur ersten Jurakette, die unmittelbar hinter den Dörfern des Jurasüdfusses von der kollinen bis zur montanen Vegetationsstufe von 600 auf rund 1450 Meter über Meer (m ü. M.) ansteigt und sich dann in das Thal absenkt. Der Höhenzug ist eine ausgeprägte Waldlandschaft, die über 80 % davon ausmacht. Mit der Hasenmatt (1445 m ü. M) befindet sich die höchste Erhebung im Kanton Solothurn darin. Aus dem weitgehend geschlossenen und dunklen Wald stechen die weissen Kalkfelsen hervor. Die Südseite, durch ein abwechslungsreiches Relief aus schroffen Felswänden, Geröllhängen und Schluchten gegliedert, unterscheidet sich stark von der gleichförmigeren Nordseite. Offenes Land gibt es nur im Bereich der Gipfel, in Mulden und an den flachen Hängen im Osten und Westen.

Dank der hohen landschaftlichen und natürlichen Werte sowie der herausragenden Sicht in die Alpen ist der Weissenstein ein beliebtes Naherholungsgebiet der Region Solothurn. Der überwiegende Teil des Gebietes ist eine ruhige und kaum besiedelte Erholungslandschaft.

2.2 Geologie und Geomorphologie

Die Weissenstein-Antiklinale ist eine kofferartige Falte. Sie besteht aus mesozoischen Sedimentgesteinen, die während der Trias- und Jurazeit im Meer abgelagert und während der letzten Phase der Alpenbildung, im Zeitraum vor 10 bis 3 Millionen Jahren, im Jurabogen zu einem mittelhohen Gebirge aufgefaltet wurden.

Die Südflanke ragt steil aus der Ebene des Mittellandes auf. Die an den Flügen hervorstechenden Felsbänder bestehen aus hellen Kalken des oberen Malms, den jüngsten Jurasedimenten. Aufgrund seines Farbtons wird der Weissenstein auch «Weisser Jura» genannt.

Der oberste Teil der Antiklinale, der Gewölbescheitel, ist wegerodiert. So besteht der Bergrücken vom Grenchenberg bis zur Röti aus älteren Gesteinen als die Flanken. Die Halbklaus Balmberg (Geotop) bietet einen Einblick in das Innere der Antiklinale, da die Erosion die Gesteinsschichten bis tief in die Falte freigelegt hat. Der Härteunterschied der Schichten hat sich ins Relief durchgepaust. Deshalb ist deren gewölbter Verlauf exemplarisch gut erkennbar ist.

Die äusseren Schenkelflächen der Weissensteinfalte bilden häufig gleichförmige, schiefe Ebenen mit hartem Kalksteinuntergrund, die in der Höhe als felsige Schichtkämme enden. Die Schenkelflächen werden durch Halbkluven unterbrochen. Diese erosiven Taldurchbrüche sind im harten Gestein als tiefe Gräben und Schluchten ausgebildet, deren Einzugsgebiet sich in muldenartigen, hochgelegenen Längstälchen mit weichem Gesteinsuntergrund befindet.

Neben diesen für den Faltenjura typischen Reliefformen existieren auch ausgeprägte Karstformen. Ein Beispiel dafür sind die Dolinen, die meist in mehreren nebeneinander verlaufenden Reihen angeordnet sind. Sie lassen die Prozesse der unterirdischen Verkarstung und Entwässerung erahnen, durch die auch das Nidleloch, eines der grössten Höhlensysteme der Schweiz, entstanden ist (Geotop). Hinweise zum erdgeschichtlichen Lebensraum im Randbereich des Jurameeres geben Fossilien wie Stachelhäuter (Echinodermen) in der Lagerstätte im Schofgraben oder die Sauropodenfährten (Geotop) in Oberdorf/Lommiswil.

2.3 Lebensräume

Der Weissenstein ist weitgehend von einem der grössten zusammenhängenden Wälder der Schweiz bedeckt. Insbesondere die Bestände auf der Nordseite gehören zu einem wenig zerschnittenen Waldkomplex, der von der Klus bei Balsthal bis nach Tavannes reicht. Das grossflächig zusammenhängende, mit Felsen durchsetzte und partiell reich strukturierte Waldgebiet bietet Lebensraum für zahlreiche Tierarten mit teilweise ausgedehnten Raumanprüchen.

Die grosse Vielfalt von über 30 verschiedenen Waldgesellschaften gründet unter anderem im stark strukturierten Relief und in den unterschiedlichen Höhenlagen und Expositionen. In der Submontanstufe bis 900 Meter Höhe dominieren gut ausgebildete Kalkbuchenwälder, in der Montanstufe Tannen-Buchenwälder und auf dem Dilitschkopf Ahorn-Buchenwald. Zahlreich sind die Waldgesellschaften auf Extremstandorten. Dazu zählen die sehr seltenen Knollendistel- und Bärlapp-Bergföhrenwald, Mehlbeer-Ahornwald und Schachtelhalm-Tannen-Fichtenwald. Die Hasenmatt beherbergt mit dem Kronwicken-Föhrenwald den bedeutendsten Bergföhrenbestand des nördlichen Juras.

Auf der Südseite ist die Topografie vielfältiger und damit auch das Standortmosaik kleinräumiger als auf der Nordseite. Am Balmfluechöpfli, am Stierenberg und im Bereich der Hasenmatt liegen Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung. Hier kommen Blaugrashalden und Halbtrockenrasen vor. Auf dem Balmfluechöpfli und teilweise auch auf der Hasenmatt sind die Trockenwiesen eng verzahnt mit südexponierten Kalkfelsen, Schuttfluren und Wäldern. Sie bilden dadurch einen für Flora und Fauna wertvollen Lebensraumverbund. Seltene Pflanzenarten wie das Stein-Leinkraut (*Linaria alpina*), die Grenobler Nelke (*Dianthus gratianopolitanus*) und das Langblättrige Hasenohr (*Bupleurum longifolium*) haben sich hier angesiedelt. Die Gekerbte Jura-Haarschnecke (*Trochulus caelatus*) ist eine im zentralen Jura endemische Schneckenart, die an steilen Kalkfelsen lebt. In den offenen, südexponierten Kalkfelsen und Schuttfluren ist die vom Aussterben bedrohte Aspispiper (*Vipera aspis*) verbreitet.

2.4 Kulturlandschaft

Der Weissenstein, die Schlucht von Oberdorf und die Bergkuppe Vorderer Weissenstein wurden vermutlich von der Bronzezeit an kontinuierlich besiedelt und haben seither einen hohen Stellenwert als Grenz- und Passgebiet. Ab dem Mittelalter wurde auf dem Höhenzug nachweislich Alpwirtschaft betrieben. Nebst der Sennerei wurde der Wald bewirtschaftet und Holzkohle hergestellt. Grossflächige Waldkomplexe werden heute nicht mehr bewirtschaftet.

Wo aufgrund des Wechsels von harten auf weiche Gesteinsschichten Wasser und tiefgründige Böden verfügbar waren, liessen sich diese ab dem 16. Jahrhundert landwirtschaftlich nutzen und als Berg- oder Sömmerungsweiden und Wiesen bewirtschaften. Das führte zu der für den Jura durch Trockenmauern gegliederten typischen Abfolge von Wald und Weide. Auch heute noch existieren sowohl ganzjährige als auch saisonale Weidenutzungsformen nebeneinander, was durch die mosaikartige Verteilung der landwirtschaftlichen Produktionszonen sichtbar wird.

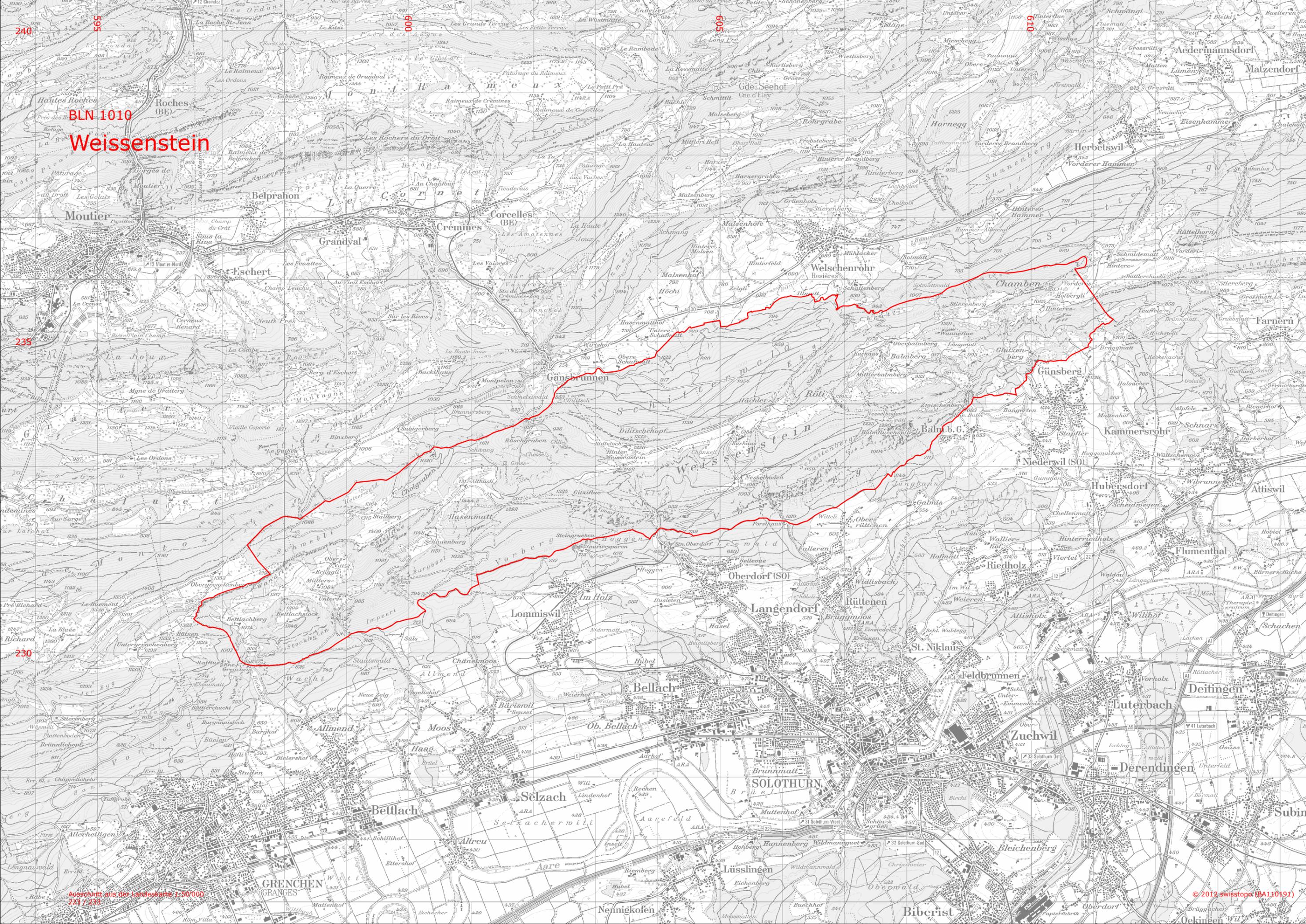
Der Fussweg von Solothurn über den Nesselboden auf den Weissenstein wurde erstmals im Jahr 1644 erwähnt. Erhalten geblieben sind Trockenmauern, in Kalkstein geschlagene Treppenstufen und talseitig geschichtete Stützmauern. Teilweise ist er in den Fels gehauen. Der Weg gehört zu den historischen Verkehrswegen von nationaler Bedeutung und dürfte vorerst als Zugang zu den Weiden auf dem Nesselboden gedient haben. Mit dem Bau des Hotels war der Weg ab 1827 für die touristische Erschliessung des Weissensteins bedeutend.

Seit dem ersten Drittel des 19. Jahrhunderts entwickelte sich parallel zur Alpwirtschaft ein erfolgreicher Gastwirtschafts- und Kurbetrieb mit Höhenluft- und Molke-Kuren. In den Jahren 1826 und 1827 wurde das Berghotel Weissenstein errichtet und in kurzen Abständen mehrfach erweitert. Mit der Einführung des Ski- und Schlittensports um 1900 entstand auf dem sogenannten Solothurner Hausberg ein beliebter Ganzjahresausflugsort.

3 Schutzziele

- 3.1 Die Silhouette des Höhenzuges und die landschaftlich prägende Bewaldung erhalten.
- 3.2 Den typischen geomorphologischen und karsthydrologischen Formenschatz sowie die paläontologischen Fundstellen erhalten.
- 3.3 Die natürlichen und naturnahen Gebiete in ihrer ökologischen Qualität, Ausdehnung und ihrem Erscheinungsbild erhalten.
- 3.4 Das Mosaik von Wald und Offenland mit seiner Vielfalt erhalten.
- 3.5 Die Lebensräume, insbesondere die Trockenstandorte, in ihrer Qualität, ökologischen Funktion und Vernetzung sowie mit ihren charakteristischen Arten erhalten.
- 3.6 Die grossflächigen und naturnahen Wälder mit ihrer Strukturvielfalt und insbesondere die sehr seltenen Waldgesellschaften erhalten.
- 3.7 Die standortangepasste alp- und landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.
- 3.8 Die standorttypischen Strukturelemente der Kulturlandschaft wie Wiesen, Weiden und Trockenmauern erhalten.
- 3.9 Die kulturhistorischen Bauten auf dem Weissenstein und dem Balmberg in Substanz und mit ihrem Umfeld erhalten.
- 3.10 Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.
- 3.11 Die Ruhe in den unerschlossenen Gebieten erhalten.

BLN 1010
Weissenstein



Anhang

Anhang IX Erstbeschrieb ISOS, Lommiswil und Im Holz



Kt. Bez. Gemeinde

Ort

Datum/Bearbeiter

SO

7

Lommiswil

— Lommiswil

1. Fassung

03.84 / nvh

Nachträge

- aufgenommen
- besucht, nicht aufgenommen
- Hinweis Streusiedlung

Siedlungsentwicklung

Historischer und räumlicher Zusammenhang der wesentlichen Gebiete, Baugruppen, Umgebungen und Einzelemente; Konflikte; spezielle Erhaltungshinweise.

Abgesetzt vom Siedlungsteppich der Agglomeration rund um Solothurn, liegt Lommiswil auf der obersten Hangterrasse am Jurasüdfuss. Beachtenswert ist die herrliche Aussicht, die man von hier über das Mittelland bis zu den Berner Alpen genießt.

Auch in Lommiswil wurden Zeugen der römischen und alemannischen Besiedlung des Jurasüdfusses gefunden. Im Mittelalter zum Zehntengebiet des St. Ursenstifts und der Abtei Gottstatt gehörig, bildete Lommiswil einen Teil der Herrschaft Altreu, welche Ende des 14. Jahrhunderts von Solothurn gekauft und der Vogtei Lebern inkorporiert wurde. Früher war Lommiswil zu Oberdorf pfarrgenössig.

Trotz des noch bäuerlichen Erscheinungsbilds der Ortschaft hat die Landwirtschaft seit der Mitte des 19. Jahrhunderts rasch an Bedeutung verloren. Früher wurde am Südfuss des Hasenmatt der gelbliche "Lommiswiler Marmor" gebrochen und gegen Ende des 19. Jahrhunderts wurde in Lommiswil eine Uhrenfabrik gegründet, doch sind diese Gewerbebezüge jetzt stillgelegt. Lommiswil ist vor allem eine Wohngemeinde, deren aktive Bevölkerung in den grossen umliegenden Ortschaften beschäftigt ist. Die Abwanderung wurde verhindert und die Bevölkerung hat sich seit 1900 kontinuierlich entwickelt. Zudem mag die aussichtsreiche Lage, im Winter oberhalb der Nebelgrenze, die Neuzuzüger angezogen haben. In den letzten Jahren sind grosse Einfamilienhauszonen entstanden, vor allem westlich und nördlich des alten Ortskerns, gegen "Im Holz" und die Jurafluh hin (U-Zo V).

Trotz der stetigen Entwicklung der Gemeinde haben sich die älteren Siedlungsteile seit dem letzten Jahrhundert kaum verändert (vgl. Siegfriedkarte von 1882). Den wichtigsten Ortsteil bildet die Bebauung entlang der von Süden nach Norden geradlinig ansteigenden Dorfstrasse (G 1). Die allesamt giebelständig angeordneten Höfe ergeben eine markante Staffelung beidseits der nicht ausgebauten Strasse.

./.

Qualifikation

Vergleichsraster

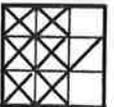
- Stadt (Flecken)
- Dorf
- Kleinstadt (Flecken)
- Weiler
- Verstädtertes Dorf
- Spezialfall

Lagequalitäten

räumliche Qualitäten

architekturhistorische Qualitäten

zusätzliche Qualitäten



Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich

Wiesen- und Ackerbauerdorf ohne bedeutendes Gewerbe.

Das Dorf liegt zuoberst am Südfuss des Jurakamms in aussichtsreicher Lage. Auf den weiten Hangterrassen sind in den letzten Jahrzehnten neue Einfamilienhauszonen entstanden. Allerdings reichen noch fast überall Hosteten, nur durch wenige Neubauten beeinträchtigt, an die Altbebauung heran, sodass deren Gesamtform noch klar ablesbar geblieben ist.

In Lommiswil findet man zwei Bebauungsstrukturen, welche für die Gegend des Jurasüdfusses um Solothurn typisch sind: Einerseits die ältere Struktur mit giebelständig gereihten Höfen entlang der ansteigenden Dorfstrasse, andererseits eine Erweiterung mit traufständig geordneten Höfen, welche sich mit grossem Abstand

./.

Nachträge

--	--	--	--	--	--	--

Siedlungsentwicklung (Fortsetzung)

Den Abschluss dieses Strassenraums bildet gegen den Hang hin die Traufseite eines stattlichen Hofes (E 1.0.2). Leider wird das Bild des Strassenraums gegen Süden durch einen Ladenpavillon (0.0.25) beeinträchtigt, welcher in die Strassenachse hineinragt. Südlich davon sind gegen den abgesetzten Bahnhof der Weissensteinlinie (0.0.24) hin zu Beginn des 20. Jahrhunderts ein paar, teilweise gewerblich genutzte Bauten errichtet worden (G 3). Die entlang einer Kurve giebelständig gestaffelten Fassaden bilden einen markanten Ortsbeginn.

Einen zweiten, älteren und bäuerlichen Siedlungsteil bildet die Reihe entlang der schmalen Nebenstrasse, welche diagonal gegen Westen hin den Hang ansteigt (G 2). Die aus dem Ende des 18./Beginn des 19. Jahrhunderts stammenden, teilweise aber auch erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts erbauten "Dreisässenhöfe" bilden eine stattliche Bebauung, zwischen die sich grosse, unverbaute Wiesenstücke schieben. Diese sehr lockere, kaum zusammenhängende Bebauungsstruktur findet sich in dieser Gegend auch bei anderen bäuerlichen Ortserweiterungen (Selzach: Moos und Bärenswil, Altreu, Haag).

Zum gesamthaft noch recht bäuerlich-ursprünglichen Eindruck, den das Ortsbild vermittelt, gehören auch die noch weitgehend unverbaut erhaltenen Hosteten, welche, durch fast keinen Neubau beeinträchtigt, rückwärtig an die Bauernhäuser anschliessen (U-Zo I-III). Sie fassen die Altbebauung, vor allem jene entlang der Dorfstrasse, zu einer geschlossenen Gesamtform zusammen und trennen diese von den neuen Bauzonen. In den östlichen Hosteten (U-Zo I) liegen zudem verstreut ein paar wichtige öffentliche Bauten. Den nördlichen Ortsabschluss markiert das dominante, grosse, in spätklassizistischem Stil 1922 erbaute Schulhaus (E 0.0.13). Auf mittlerer Höhe liegt, ausserhalb der Bebauungsreihe der Dorfstrasse, in den Hosteten die spätmittelalterliche Kirche St. German, welche vor kurzem renoviert worden ist. Gerade neben diesem einfachen Kirchlein mit Satteldach und Dachreiter ist im Jahr 1967 die neue Pfarrkirche erbaut worden (0.0.16). Dieses Erstlingswerk des Architekten Roland Hanselmann mit seinem schneckenförmigen Baukörper in unverputztem Beton, dem modernen "Brutalismus" nachempfunden, bildet einen widersprüchlichen Gegensatz zur alten Kirche, ja zum gesamten Dorf.

Neben den kategorisierten Erhaltungszielen (siehe L-Blatt und Erläuterungsblatt) ist als spezieller Erhaltungshinweis besonders zu beachten: Trotz der regen Bautätigkeit in den letzten Jahren sollte darauf geachtet werden, dass die Anschlussbereiche (U-Zonen I-III) nicht überbaut werden. Um den abwechslungsreichen, kaum veränderten Strassenraum in seinem ursprünglichen Zustand zu bewahren, sollte auf einen Ausbau der Dorfstrasse sowie auf ein Trottoir mit Hochrand verzichtet werden.

Qualifikation (Fortsetzung)

entlang der Nebenstrasse aufreihen. Die Tatsache, dass beide Strukturen fast unbeeinträchtigt erhalten geblieben sind und die Höfe entlang der Dorfstrasse eine markante Staffelung bilden, geben dem Ortsbild besondere räumliche Qualitäten.

Gewisse architekturhistorische Qualitäten aufgrund des noch weitgehend ursprünglichen, immer noch bäuerlich geprägten Erscheinungsbildes. Die für den Jurasüdfuss typischen "Dreisässenhäuser" aus dem 19. Jahrhundert sind kaum umgebaut und die Zwischenbereiche nicht überstellt worden. Für ein kleines Dorf besitzt Lommiswil einige sehr markante öffentliche Bauten: ein grosses, spätklassizistisches Schulhaus sowie ein spätmittelalterliches Kirchlein, welches in einer modernen "brutalistischen" Kirche einen markanten Gegensatz findet.



Kt. Bez. Gemeinde

Ort

SO 7 Lommiswil

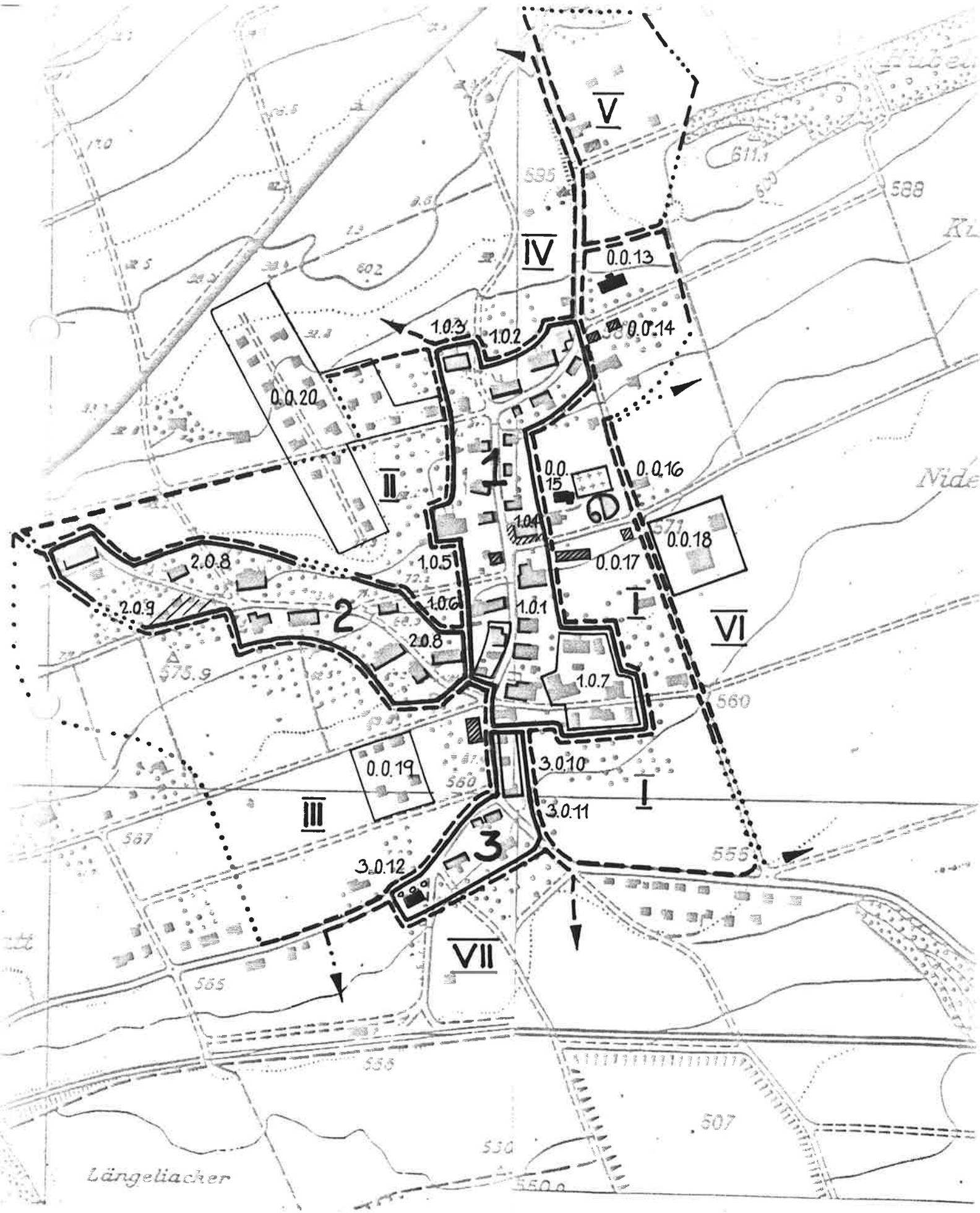
— Lommiswil

1. Fassung

Massstab 1 : 5000

Nachträge

--	--	--	--	--	--	--	--





Kt. Bez. Gemeinde

Ort

SO

7

Lammiswil

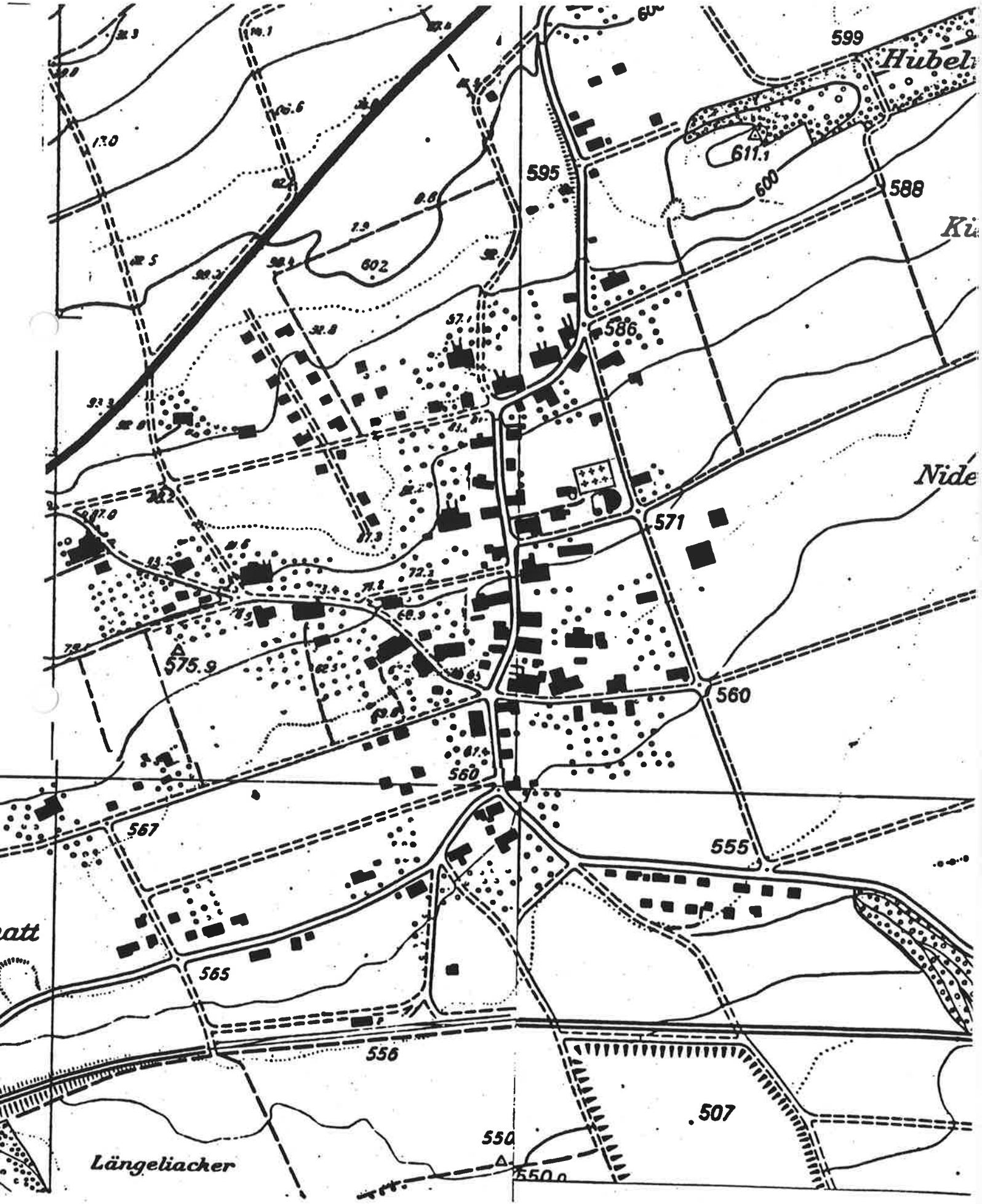
— Lammiswil

1. Fassung

Massstab 1 : 5000

Nachträge

--	--	--	--	--	--	--	--





Kt. Bez. Gemeinde

Ort

SO

7

Lommiswil

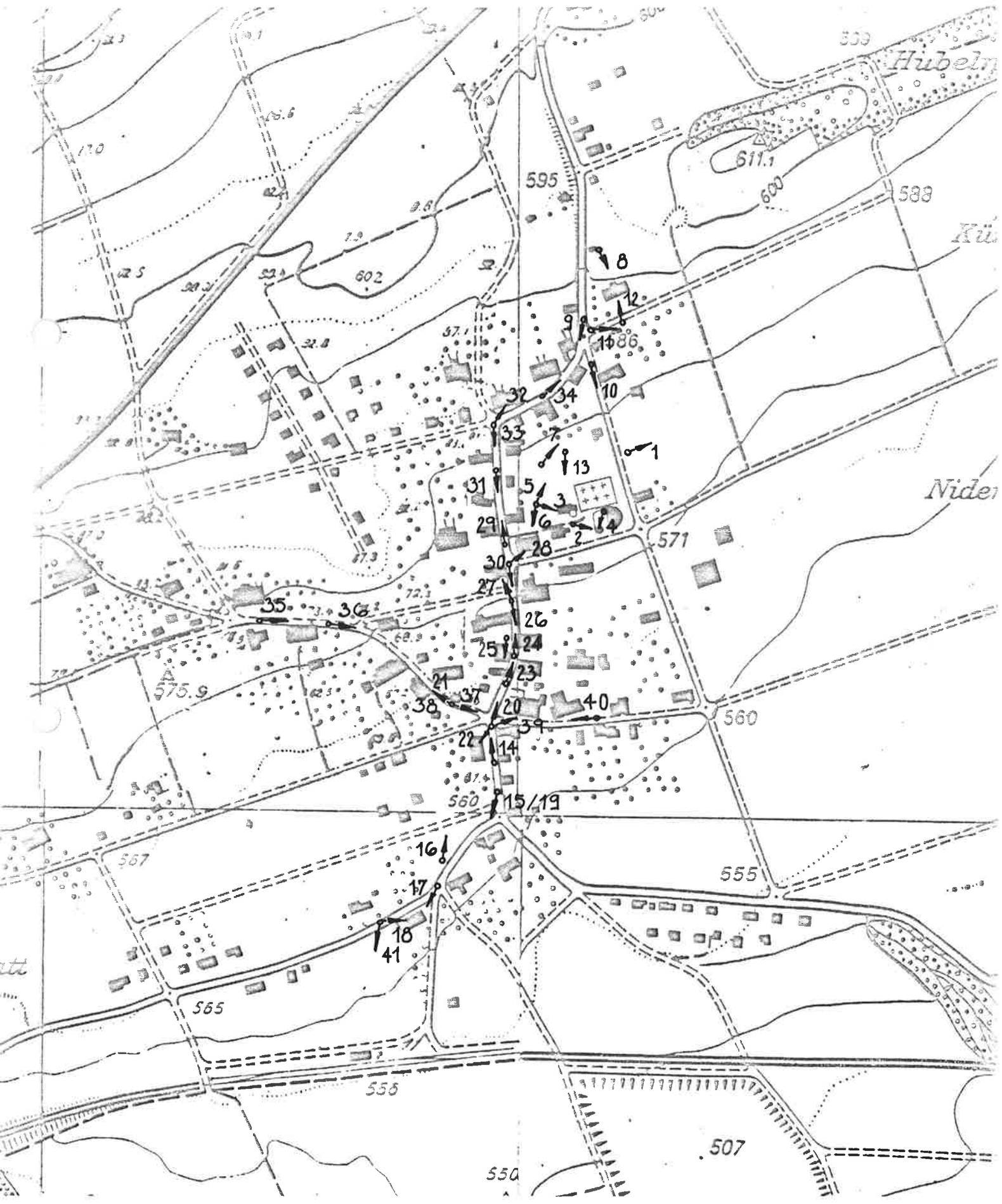
- Lommiswil

1. Fassung

Massstab 1 : 5000

Nachträge

--	--	--	--	--	--	--



F

Kt. Bez. Gemeinde

Ort

Film-Nummer

SO

7

Lommiswil

— Lommiswil

4249



1



7



13



2



8



14



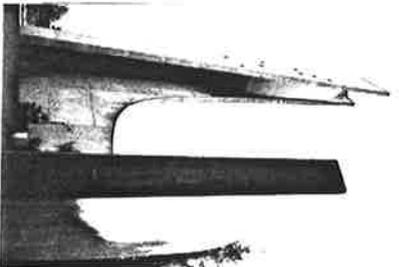
3



9



15



4



10



16



5



11



17



6



12



18

F

Kt. Bez. Gemeinde

Ort

Film-Nummer

SO

7

Lommiswil

— Lommiswil

4892



19



25



31



20



26



32



21



27



33



22



28



34



23



29



35



24



30



36

F

Kt. Bez. Gemeinde
SO 7 Lommiswil

Ort
— Lommiswil

Film-Nummer
4892



37



38



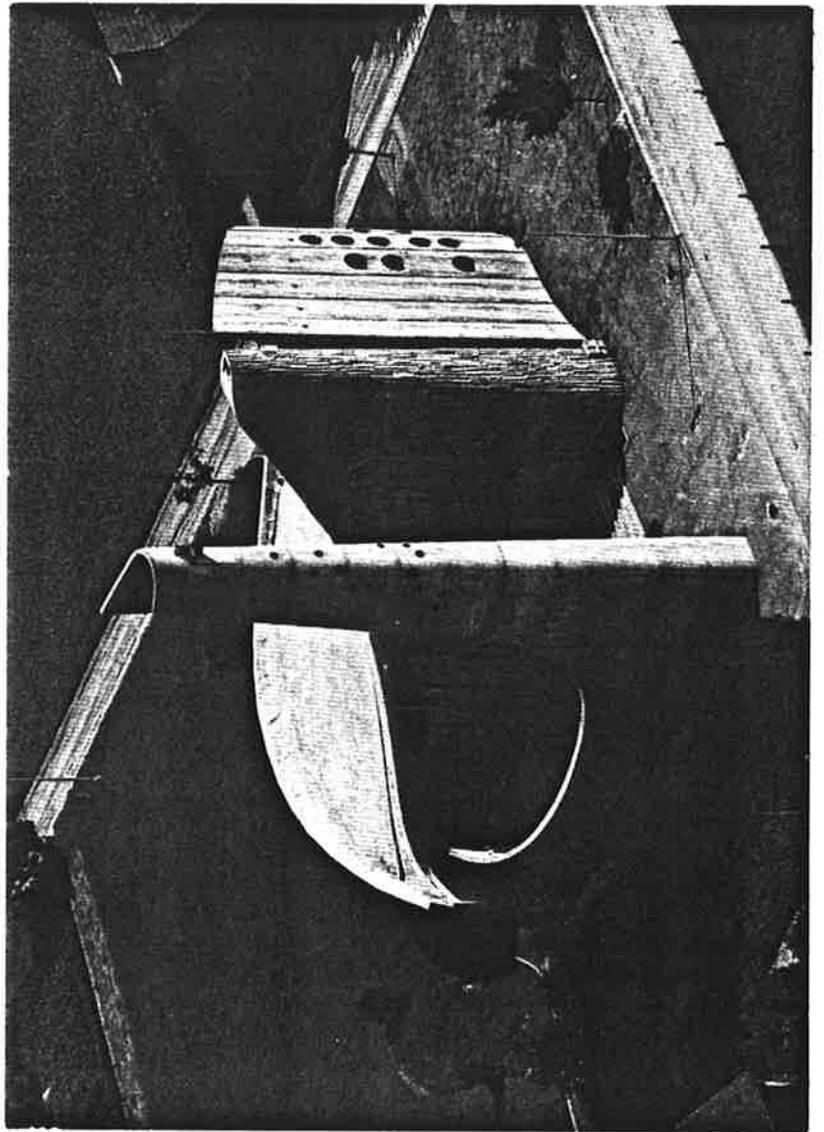
39



40



41





Kt.	Bez.	Gemeinde	Ort	Datum/Bearbeiter
SO	7	Lommiswil	— Im Holz	1. Fassung 03.84 nvh

Nachträge			

- aufgenommen
- besucht, nicht aufgenommen
- Hinweis Streusiedlung

Siedlungsentwicklung

Historischer und räumlicher Zusammenhang der wesentlichen Gebiete, Baugruppen, Umgebungen und Einzelelemente; Konflikte; spezielle Erhaltungshinweise.

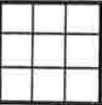
Um die Bedeutung und Struktur des ehemaligen Weilers "Im Holz" behandeln zu können, muss man die Siegfriedkarte von 1880 beziehen. Darauf ist zu erkennen, dass "Im Holz" mit seinen etwa zwei Dutzend Bauernhöfen gegen Ende des 19. Jahrhunderts, neben dem eigentlichen Dorf, einen zweiten, nicht viel unbedeutenderen Siedlungsteil in der Gemeinde Lommiswil darstellte. Wie auch bei anderen Ortschaften am Jurafuss, wo neben den alten Dörfern im Laufe des 19. Jahrhunderts meist hangwärts eine zweite Siedlung mit "Aussiedlerhöfen" entstanden ist, besass auch "Im Holz" eine sehr lockere Struktur. Die traufständig angeordneten Höfe reihten sich entlang mehrerer hangparallel führender Wege. Die vorwiegend aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts stammenden Höfe, den für den Jurasüdfuss typischen sogenannten "Dreisässenhäusern" unter einem beim Wohnteil abgewalmten Satteldach, werden auch heute noch bäuerlich genutzt, doch wurden die Oekonomieanteile oft umgebaut. Daneben finden sich ein paar wenige Hochstüdhäuser, Zeugen dieser im 18. Jahrhundert noch verbreiteten Bauweise.

In den letzten Jahrzehnten ist der ehemalige Weiler "Im Holz" vollkommen umstrukturiert worden. Die ruhige Lage unterhalb der bewaldeten Fluhen der Weissensteinkette an einem sonnigen Südhang, von wo aus man einen herrlichen Blick über das Mittelland bis zu den Berner Alpen hat, hat viele Neuzuzüger angezogen. In den letzten Jahrzehnten ist eine grosse Bauzone mit Einfamilien- und Terrassenhäusern entstanden, welche sich heute sogar bis zum nördlichen Ortsrand des Dorfes Lommiswil ausdehnt.

Qualifikation

Vergleichsraster

- | | |
|--|-----------------------------------|
| <input type="radio"/> Stadt (Flecken) | <input type="radio"/> Dorf |
| <input type="radio"/> Kleinstadt (Flecken) | <input type="radio"/> Weiler |
| <input type="radio"/> Verstädtertes Dorf | <input type="radio"/> Spezialfall |

Lagequalitäten	
räumliche Qualitäten	
architekturhistorische Qualitäten	
zusätzliche Qualitäten	

Bewertung des Ortsbildes im regionalen Vergleich

"Im Holz" bildet heute ein unstrukturiertes Konglomerat, wo eine verstreute Altbebauung von einer neuen intensiven Bautätigkeit überlagert worden ist.

Von den etwa zwei Dutzend Höfen um die Jahrhundertwende sind heute nur noch etwa die Hälfte erhalten geblieben. In den grossen Freiräumen, welche für die Aussiedler-Weiler ein typisches Merkmal darstellen, sind zahlreiche neue Wohnhäuser entstanden. Dadurch wird der Zusammenhang der ohnehin schon sehr lockeren Bebauung in so starkem Masse beeinträchtigt, dass keine eigentlichen Altbaugebiete eingegrenzt werden können.

Deshalb wird die Ortschaft trotz der besonderen Lagequalitäten der Siedlung wegen des Mangels an räumlichen wie architekturhistorischen Qualitäten nicht in das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgenommen.



Kt. Bez. Gemeinde

Ort

SO

7

Lommiswil

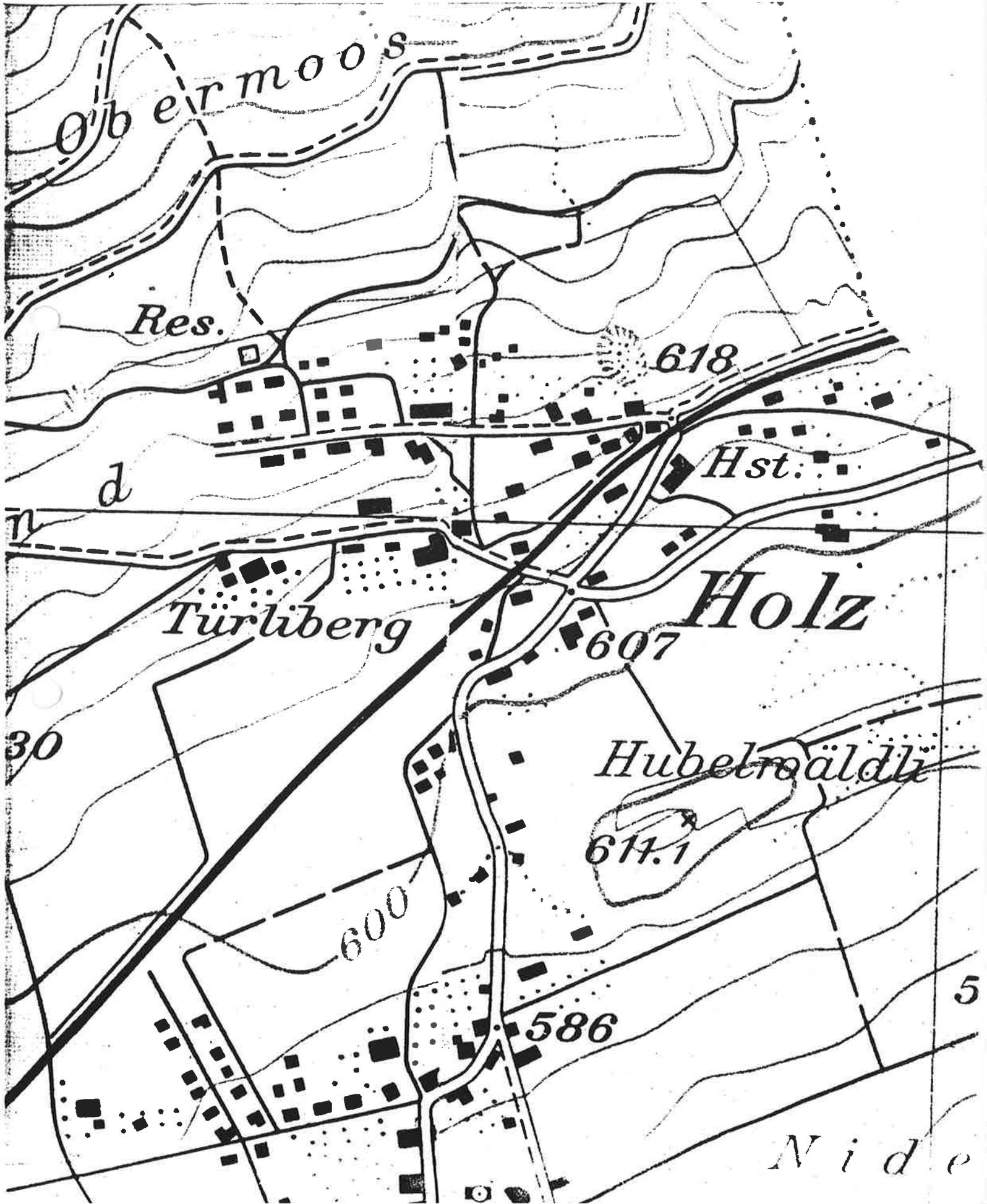
— Im Holz

1. Fassung

Masstab 1 : 5000

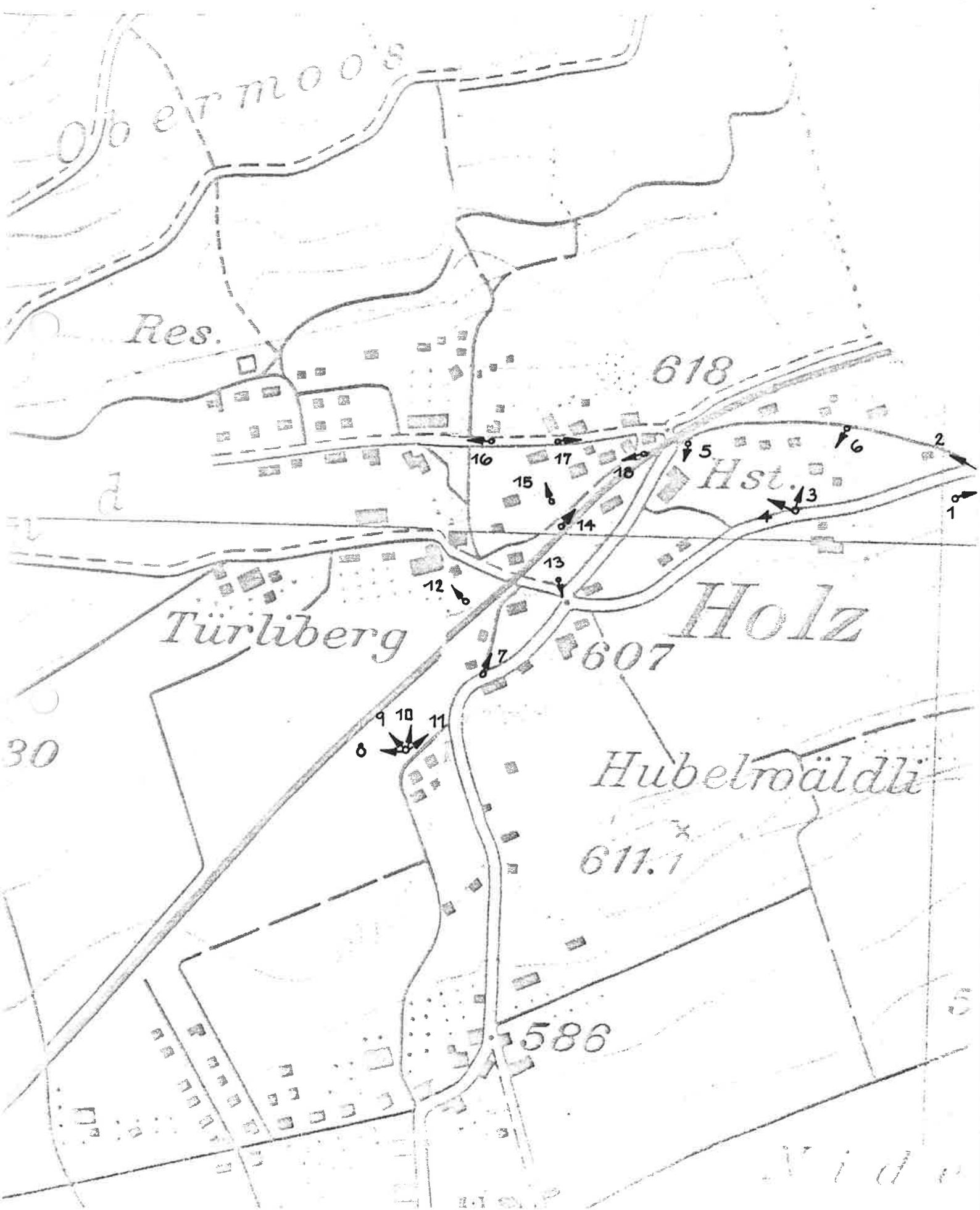
Nachträge

--	--	--	--	--	--	--	--



Nachträge

--	--	--	--	--	--	--	--



F

Kt. Bez. Gemeinde
SO 7 Lammiswil

Ort
— Im Holz

Film-Nummer
4248



1



7



13



2



8



14



3



9



15



4



10



16



5



11



17



6



12



18