

**Amt für Raumplanung**  
Abteilung Nutzungsplanung

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

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

Gemeindepräsidium  
Einwohnergemeinde Lommiswil  
Kirchweg 1  
4514 Lommiswil

2. Oktober 2023 / CH

**Lommiswil: Gesamtrevision der Ortsplanung, sog. reduzierte Nachprüfung**

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Tillessen  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 30. August 2021 haben wir der Gemeinde Lommiswil den Vorprüfungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung zukommen lassen. Am 5. Mai und 17. Juli 2023 haben wir Teile des überarbeiteten Planungsdossiers (analoge und digitale Dokumente) zur sog. reduzierten Nachprüfung erhalten. Gemäss dem Begleitschreiben wurde das Planungsdossier vom Gemeinderat am 27. April 2023 z.Hd. der reduzierten Nachprüfung verabschiedet. Eingereicht wurden folgende Dokumente:

Genehmigungsinhalt

- Bauzonenplan mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen 1:2'000
- Gesamtplan 1:4'000 (auf Nachfrage; nicht aufbereitet)
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung Ortsteil Nord resp. Süd 1:1'000
- Zonenreglement

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 2. Mai 2023
- Mitwirkungsbericht, Stand 15.12.2022
- Kommentierter Vorprüfungsbericht

Wir begrüssen die vorgenommenen Änderungen betreffend die Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern in der W2, die überarbeitete Regelung zu Boni bei Gestaltungsplänen und die etwas erhöhten Vorgaben bei der Überbauung von grossen Parzellen.

Im Begleitschreiben präzisiert das zuständige Planungsbüro BSB + Partner, dass sich die kurze Überprüfung durch den Kanton auf folgende, seit der ersten Vorprüfung hinzugekommene Punkte beziehen soll:

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

## **1. Umzonungen von Parzellen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone**

Ein Teil der Parzelle GB Nr. 5, auf welcher sich das ehemalige Pfarrhaus befindet, sowie ein Teil der Parzelle GB Nr. 632, der einst als Erweiterungsfläche für den Friedhof geplant war, sollen von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Zentrumszone umgezont werden.

Für beide Flächen ist gemäss RPB kein Bedarf mehr im Sinne des ursprünglichen Verwendungszwecks. Allerdings fehlen grundsätzliche Aussagen dazu, wie der Umfang an Fläche in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Lommiswil generell einzuschätzen ist, insbesondere inklusive diesen geplanten Umzonungen. Dies ist im RPB zu ergänzen.

Falls die Planungsbehörden der Ansicht sind, dass Lommiswil die zu erwartenden Bedürfnisse betreffend öffentlichen Nutzungen auch innerhalb der reduzierten Fläche erfüllen kann, dann erachtet der Kanton diese Umzonungen als zweckmässig.

Die Bestimmungen der Zentrumszone erachten wir allerdings als nicht genehmigungsfähig. Wir verweisen auf Kapitel '6. Weitere Bemerkungen'.

Beide Umzonungen unterstehen der Mehrwertabgabepflicht. Im Fall von (Teil-)Parzelle GB Nr. 632 ist die Abgabe jedoch nicht geschuldet, da die Einwohnergemeinde Lommiswil als Besitzerin der Parzelle von der Abgabepflicht befreit ist. Folglich muss für diese Teilparzelle keine Schätzung gemacht werden.

## **2. Umzonung reformiertes Kirchgemeindehaus in Wohnzone**

Wie bereits vorgängig mit Mail vom 2. Mai 2023 mitgeteilt, erachtet der Kanton - unter Hinweis auf obige Bedingung betreffend Umfang der verbleibenden Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - die Umzonung als zweckmässig. Folgende Bemerkungen müssen jedoch berücksichtigt werden:

- Es wird aus dem RPB nicht klar, ob GB Nr. 641 (heute im Baurecht) als eigenständige Parzelle erfasst, oder ob sie mit GB Nr. 329 vereinigt werden soll. Gemäss Bauzonenplan soll es eine eigenständige Parzelle sein. Die vorgesehene Lösung zur Erschliessung der Parzelle GB Nr. 641 ist explizit im RPB darzulegen.
- Die Zufahrt zu den Parkplätzen am östlichen Rand von GB Nr. 329 und 641 erfolgt heute wahrscheinlich über den Flurweg ohne Erschliessungsfunktion. Diese Situation ist zu bereinigen.

Wie richtig vermerkt, untersteht auch diese Umzonung der Mehrwertabgabepflicht.

## **3. Einzonung ehemaliger Landwirtschaftsbetrieb (Hasenmattstrasse) in Kernzone**

Ein Teil der Parzelle GB Nr. 36, heute in der Landwirtschaftszone und mit der Juraschutzzone überlagert, soll in die Kernzone eingezont werden. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde vor über 20 Jahren eingestellt. Der Kanton kann dieser Einzonung als Spezialfall ohne Kompensationspflicht (gemäss Grundsatz S-1.1.12 im kantonaalem Richtplan) zustimmen.

Die Parzelle befindet sich an prominenter Lage, an welcher das Ortsbild entlang der Hautstrasse massgeblich mitgeprägt werden kann. Richtigerweise befindet sich die Parzelle in der Ortsbildschutzzone. Nicht nachvollziehbar resp. als nicht zweckmässig erachtet der Kanton jedoch die Tatsache, dass an diesem Ort - resp. in der Kernzone - eingeschossige Bauten zulässig sein sollen.

#### 4. Einzonung Spezialzone Pferd

Dem Vorschlag, dass die Pferdeweide, namentlich die Parzelle GB Nr. 69, als Art. 18-Zone mit Charakter einer stark eingeschränkten Bauzone eingezont wird, können wir zustimmen. Allerdings ist in dieser Zone nur Weidenutzung zugelassen, einem Reitplatz kann dort nicht zugestimmt werden. Dies muss eingehalten werden, so dass die Fläche nach wie vor als Fruchtfolgefläche angerechnet werden kann.

§ 27 Abs. 1 Zweck / Nutzung ist folgendermassen anzupassen: 'Weide- und Futterfläche für Reit- und Pensionspferde.'

Abs. 2 Bst. b: streichen.

Eine Unklarheit besteht noch betreffend Begriff 'Holzweidezaun'. Wir schlagen eine leicht abgeänderte Formulierung vor, damit es nicht zu Missverständnissen kommt:

§ 27 Abs. 2 Bst. a: Weidezäune mit Holzpfosten von max. 1.8 m Höhe und Elektrobändern. Querstreben und dergleichen sind nicht erlaubt.

Wie korrekt vorgesehen ist, muss das Gebiet nach Einstellung der vorliegenden Nutzung wieder der Landwirtschaft zugeführt werden. Der Klarheit halber empfehlen wir in Abs. 4 folgende kleine Änderung:

§ 27 Abs. 4: '... besteht die Pflicht, das betreffende Gebiet *im Rahmen eines geeigneten Nutzungsplanverfahrens* wieder der Landwirtschaftszone zuzuführen.'

Diese Ergänzung soll auch bei der Spezialzone Fussballplatz Weiher in § 26 Abs. 5 eingefügt werden.

#### 5. Regelung für Antennenstandorte

In § 12 Abs. 3 wird das Kaskadenmodell festgelegt. Dazu muss festgehalten werden, dass – unter Berücksichtigung der Ausschlussgebiete 'Ortsbildschutzzone' und 'Wirkungsbereich von geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Objekten', und je nach Auslegung dieses 'Wirkungsbereichs' – für visuell als solche wahrnehmbaren Antennen nur noch äusserst wenige Standorte in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Frage kommen. Als zweite Priorität wird die Gewerbezone genannt, wobei es in Lommiswil nur sehr wenige Parzellen in dieser Zone gibt. Somit verbleibt noch die Wohnzone, zu deren Bestimmungen in Abs. 3c wir folgende Anmerkungen haben:

- Die Formulierung, dass Antennen 'nur zum Empfang von Signalen' gestattet sind, können wir aus mobilfunktechnischer Sicht nicht sinnvoll interpretieren. Welche Antennen sind damit gemeint? Aus unserer Sicht machen Mobilfunkantennen, die nicht senden können, keinen Sinn und wir empfehlen, diesen Satzteil zu streichen (gemäss RPB geht es in Abs. 3 um Mobilfunkantennen). Falls TV-Antennen gemeint sind, sollte dies der Klarheit halber präzisiert werden (im RPB), und in einem separaten Punkt aufgeführt werden (im ZR).
- Betreffend die Bestimmung, dass eine Antenne (wir gehen von einer Mobilfunkantenne aus) nur für die Erschliessung der Nachbarschaft der Anlage gestattet ist, weisen wir darauf hin, dass dies gemäss entsprechendem Bundesgerichtsentscheid (BGE 138 II 173) nicht restriktiv ausgelegt werden darf und eine Mobilfunkantenne mit üblicher Leistungsfähigkeit (d.h. Grenzwerte müssen eingehalten werden) zugelassen werden muss.

Fazit: wir erachten die Formulierungen, insbesondere in Abs. 3 c, als wenig dienlich, um eine transparente Ausgangslage zu schaffen, um die Versorgung mit Mobilfunk in Lommiswil sicherzustellen. Wir weisen zudem darauf hin, dass mit diesen Bestimmungen kein Standort ausserhalb

der Bauzone erzwungen werden kann.

## 6. Weitere Bemerkungen

Im Folgenden halten wir einige Punkte fest (ohne Anspruch auf Vollständigkeit), die nicht in der Liste der eingangs erwähnten zu prüfenden Punkte enthalten waren, uns aber insbesondere in deren Zusammenhang aufgefallen sind. Wir beurteilen diese kritisch. Wir empfehlen der Gemeinde dringend, diese Punkte vor der öffentlichen Auflage nochmals zu überarbeiten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die nachfolgende Liste nicht abschliessend ist. Gemäss explizitem Wunsch der Gemeinde hat keine umfassende 2. Vorprüfung der Unterlagen stattgefunden, insbesondere haben wir die nach der 1. Vorprüfung erfolgten Änderungen nicht systematisch überprüft. Ob die Unterlagen vollumfänglich genehmigungsfähig sind bleibt damit bis zur Prüfung im Rahmen des Genehmigungsantrages offen. Wir machen die Gemeinde an dieser Stelle darauf aufmerksam, dass dies zu Verzögerungen im Genehmigungsverfahren führen kann. Die Verantwortung dafür trägt ausdrücklich die kommunale Planungsbehörde.

### 6.1. Zonenreglement

#### § 4 Gestaltungspläne

Über eine Unterteilung dieser Gebiete in mehrere Teilgestaltungspläne entscheidet der Gemeinderat. Diese Bestimmung schafft eine Rechtsunsicherheit für die Grundeigentümerschaft, die wir sehr kritisch beurteilen. Denn es ist für die Grundeigentümerschaft relevant, ob ein einziger oder mehrere Gestaltungspläne erarbeitet werden sollen. Unklar ist weiter, auf Basis welcher Kriterien ein Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht in mehrere Teilgestaltungspläne unterteilt würde.

Anlässlich von Regierungsratsbeschlüssen zu verschiedenen Ortsplanungen mit Beschwerdebehandlungen (insb. Feldbrunnen, Gerlafingen, Niedergösgen) hat sich gezeigt, dass Bestimmungen im Zonenreglement, bei denen für GrundeigentümerInnen nicht ersichtlich ist, *ob resp. gemäss welchen Kriterien* bestimmte Planungsmassnahmen verlangt werden, nicht genehmigungsfähig sind. Im RRB zur Ortsplanung Niedergösgen wird bspw. festgehalten: '...', dass aufgrund des Legalitätsprinzips und der Rechtssicherheit genauestens bestimmt sein muss, wer von der grundsätzlichen Pflicht erfasst ist. Dies bezieht sich auch auf die nachfolgenden Bemerkungen zu § 21 und § 23.

#### § 21 Spezialzone Terrassensiedlung

Der Gemeinderat kann als Basis für den Gestaltungsplan ein informelles Qualitätssicherndes Verfahren (mit oder ohne Konkurrenz) verlangen. Auch diese Bestimmung schafft zu wenig Rechtssicherheit. Zudem scheint uns die Ausgangslage auf den zwei betreffenden Parzellen genügend klar, um jetzt zu entscheiden, wie das Planungsverfahren gestaltet werden soll.

§ 23 Zentrumszone: Wir halten die Bestimmungen unter Abs. 5 nicht für genehmigungsfähig. Dies aus folgenden Gründen:

- 'Der Gemeinderat entscheidet im Anschluss, ob zur rechtsverbindlichen Qualitätssicherung ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist. Auch hier schafft die Formulierung nicht genügend Rechtssicherheit für die Grundeigentümerschaft, da nicht abgeschätzt werden kann, in welchen Fällen ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist, und in welchen Fällen er nicht verlangt wird.
- Fehlende Rechtssicherheit ist auch das Problem bei der Formulierung '...ist ein Qualitätssicherndes Verfahren einzufordern. Es bleibt offen, wer dieses Verfahren einfordern würde, und auf Basis welcher Kriterien entschieden würde, ob ein solches Verfahren eingefordert wird. Auch betreffend kleineren Sanierungen und Erweiterungen ist nicht hin-

reichend präzise formuliert, in welchen Fällen welche Massnahmen von den GrundeigentümerInnen verlangt würden.

Wir weisen darauf hin, dass sich zudem die Frage stellt, ob es verhältnismässig ist, die gesamte Zentrumszone der Gestaltungsplanpflicht zu unterstellen. Wir beurteilen dies kritisch. Grundsätzlich werden die Anforderungen an die Bebauung durch klare Vorgaben im Zonenreglement definiert. Dies müsste in der Zentrumszone für wenig exponierte Parzellen genügen, umso mehr, als dass die Umsetzung der Zentrumsstudie nicht mehr den bisher vorgesehenen Stellenwert hat (ablehnende Haltung der Bevölkerung anlässlich des Mitwirkungsverfahrens). Dass einzelne Bereiche – beispielsweise in Nähe zur Kapelle St. German - der Gestaltungsplanpflicht unterstellt werden, scheint uns jedoch nachvollziehbar und wichtig.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass in § 4 ZR festgehalten wird, dass die Gestaltungsplanpflicht auf dem Bauzonenplan ersichtlich sein muss.

§§ 22 und 29: Der in der 1. VR noch vorliegende §9 zum Thema Solaranlagen wurde nun ersatzlos gestrichen. Wir empfehlen dringend, dass in den §§22 und 29 explizit der Umgang mit Solaranlagen geklärt wird. Diese haben sich bestmöglich unterzuordnen und in den Bestand einzufügen (was ja auch für Dachfenster etc. gilt).

§ 40 Wohnzonen, Kern- und Zentrumszone: Wir halten die Reduktion der minimalen Geschosshöhe auf 1 Geschoss in der Kern- und in der Zentrumszone als nicht zweckmässig. Dies widerspricht der Prämisse des sparsamen Umgangs mit der knappen Ressource Boden, sowie auch gestalterischen Überlegungen, dass Kern- und Zentrumszonen eine minimale Dichte aufweisen sollen, damit sie überhaupt als solches wahrgenommen werden.

In §21 zur Spezialzone Terrassensiedlung ist folgende Bestimmung zu ergänzen: 'Parallel zur Ausarbeitung des Gestaltungsplans ist eine Gefahren- und Risikoanalyse zur Rutschgefährdung vorzunehmen. In der Analyse ist darzulegen, ob und falls ja mit welchen Massnahmen das Risiko auf ein akzeptables Mass reduziert werden kann. Diese Massnahmen sind umzusetzen.' Wir empfehlen, diese Ergänzung an den Schluss von in Ziffer 8 (Gestaltungsplanpflicht und Verfahren) oder in einer neuen Ziffer ('Gefährdung durch Rutschungen') einzufügen.

Der Link zur Naturgefahrenhinweiskarte (Fusszeile Nr. 14) ist mit der stabileren Version <https://geo.so.ch/map/?t=nhk> zu ersetzen.

§ 31 Landschaftsschutzzone: Neue Drainagen sollten zugelassen werden und unter den Ausnahmen aufgelistet werden.

Anpassungen auf Grund neuer Praxis zum Beizug der kantonalen Fachstelle Heimatschutz:

§ 23, Abs. 5: Der Satz 'Bei sämtlichen Projekten ist die kantonale Fachstelle Heimatschutz beizuziehen.' ist auf Grund der neuen Praxis zu ersetzen. Vorschlag seitens Fachstelle: 'Bei sämtlichen Projekten sind qualifizierte Fachpersonen beizuziehen. Der Fragestellung entsprechend sind dies zum Beispiel Fachpersonen aus den Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur oder Denkmalpflege.'

§ 29, Abs. 8: Der Satz 'Die Baubehörde hat die Abbruch- und Baugesuche vor ihrem Entscheid der kantonalen Fachstelle Heimatschutz im Amt für Raumplanung zur Stellungnahme zu unterbreiten.' ist zu ersetzen. Sinngemäss gilt der gleiche Vorschlag wie bei §23.

§ 38, Abs. 1: Anpassen des folgenden Satzes: 'Baugesuche, die kantonal geschützte Objekte betreffen, sind der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung und solche, die schützenswerte

~~oder erhaltenswerte Objekte betreffen, der kantonalen Fachstelle Heimatschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.~~ ' Der letzte Satz ist ebenfalls anzupassen. Vorschlag seitens Fachstelle Heimatschutz: 'Bauliche Massnahmen an solchen Objekten sind frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit qualifizierten Fachpersonen aus den Disziplinen Denkmalpflege und/oder Gartendenkmalpflege, sowie der Baubehörde abzusprechen. '

§ 38, Abs. 3: Der letzte Satz ist zu anzupassen: 'Gebäudeteile oder –phasen, welche bereits vor dem aktuellen Eingriff die Lesbarkeit des Objektes oder das Ortsbild beeinträchtigt haben, dürfen nach entsprechender Stellungnahme einer qualifizierten Fachperson abgebrochen werden. ' Es ist zusätzlich auf § 20 Abs. 2 der Verordnung über den Schutz der historischen Kulturdenkmäler hinzuweisen: 'Als schützenswert gelten Objekte, deren Unterschutzstellung nach § 2 Absatz 2 (A.d.R.: der Kulturdenkmäler-Verordnung) insbesondere vor Erteilung einer Baubewilligung zu prüfen ist. '

## 6.2. Diverses

Erschliessungspläne:

Es ist unklar, weshalb der nördliche Teil des Bahnwegs nicht durchgehend als Fuss- und Radweg klassiert wurde. Wir empfehlen, dies noch zu ergänzen.

Gemäss den Erschliessungsplänen werden entlang der Bahnstrecke kommunale Baulinien definiert. Ob dies möglich und zweckmässig ist, ist mit der BLS Netz als Eigentümerin der Strecke abzusprechen.

Die Signatur einer lila Linie auf GB-Nr. 90065 ist in der Legende nicht definiert. Dies ist zu korrigieren oder die Signatur zu löschen.

Formal gilt es Folgendes gemäss Checkliste WFP in Nutzungsplänen (abrufbar auf [wald.so.ch](http://wald.so.ch) > Walderhaltung/ Waldrecht > Waldfeststellung) zu ändern:

- Titel: Erschliessungsplan mit Baulinien und Waldfeststellung

- Legende:

Genehmigungsinhalt

---- Waldgrenze gemäss Art. 13 WaG und § 3 WaG SO

- Rechtsmittelbelehrung: Gegen die Waldfeststellung gemäss Art. 13 WaG und § 3 WaG SO kann während der Auflagefrist von 30 Tagen beim Volkswirtschaftsdepartement Einsprache erhoben werden.

Im Bereich des Sportplatzes (GB Nr. 232, 233) fehlt eine Waldabstandslinie. Dies ist aus Sicht des AWJF nicht genehmigungsfähig und muss korrigiert werden. Da der bestehende Gestaltungsplan gemäss Kapitel 12 des RPB aufgehoben werden soll und in die Spezialzone 'Fussballplatz Weiher' (eingeschränkte Bauzone) umgewandelt wird, ist eine Waldabstandslinie im Erschliessungsplan festzulegen.

Die beabsichtigte Planung für Parzelle GB Nr. 599 ist nicht nachvollziehbar. Es scheint Widersprüche zu geben zwischen den Aussagen S. 13 im kommentierten VP-Bericht und den Plänen.

Wir empfehlen die vom AWJF ausgeschiedenen Schutzwälder im Gesamtplan als orientierenden Inhalt darzustellen. In dem Falle wäre auch der Text in Kapitel 15.11 des Raumplanungsberichts marginal anzupassen.

Der RPB wurde in verschiedenen weiteren Punkten nicht der geänderten Planung angepasst. Dies muss im Hinblick auf die Genehmigung noch gemacht werden, damit die Nachvollziehbarkeit der Planung gewährleistet ist.

## 7. Fazit und weiteres Vorgehen

Wir begrüssen es, dass die notwendigen Anpassungen im Bauzonenplan und im ZR vorgenommen wurden, um eine angemessene Siedlungsentwicklung nach innen in Lommiswil zu ermöglichen. Soweit wir es beurteilen können, wurden auch weitere wichtige Ergänzungen und Anpassungen, bspw. im Bereich der kantonalen Baulinien, vorgenommen. Aus Sicht des Kantons bestehen jedoch noch einige Punkte, insbesondere betreffend die neu ermöglichte Eingeschossigkeit in der Kern- und Zentrumszone sowie im Umgang mit zu unklar gehaltenen Vorgaben zu Gestaltungsplänen und qualitätssichernden Verfahren, die wir als nicht genehmigungsfähig erachten.

Betreffend die Mehrwertabgabepflichtigen Um- und Einzonungen empfehlen wir, die betroffene Grundeigentümerschaft vor der öffentlichen Auflage in geeigneter Weise zu informieren. Ebenfalls empfehlen wir, für die vorzunehmenden Schätzungen den Leitfaden zur Berechnung der Planungsmehrwerte des Bau- und Justizdepartements zu beachten.

Im Hinblick auf die öffentliche Auflage ist es wichtig zu beachten, dass die kantonalen Baulinienpläne von Lommiswil gleichzeitig aufgelegt werden sollen. Wir bitten die Gemeinde, zwecks Abstimmung dieser gleichzeitigen öffentlichen Auflagen, frühzeitig mit dem AVT, Herrn Peter Portmann, Kontakt aufzunehmen, um die Auflage zu koordinieren.

Für die weitere Bearbeitung wünschen wir Ihnen viel Erfolg.

Freundliche Grüsse



Sacha Peter  
Amtschef / Kantonsplaner

Kopie an: - BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Herr Thomas Schneitter, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen