



~~Beleg Nr. 6~~ 12/21.22

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

16. Dezember 1986

Nr. 3864

ahel.

LOMMISWIL: Genehmigung der Ortsplanung / Behandlung der Beschwerden

Die Einwohnergemeinde Lommiswil unterbreitet dem Regierungsrat die
Ortsplanung, bestehend aus

- Zonenplan Mst. 1 : 2000
- Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan Mst. 1 : 1000
- Bau- und Zonenreglement

zur Genehmigung.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung:

I.

1. Die Ortsplanung wurde in der Zeit vom 15. Januar bis 15. Februar 1985 und vom 12. August bis 13. September 1985 öffentlich aufgelegt. Die folgenden, mit Verfügung des Gemeinderates abgewiesenen Einsprecher führen Beschwerde beim Regierungsrat:

- Bernhard Zellmeyer, Tanneggweg 8, Lommiswil
- P. + A. Wegmüller, Sonnenrain 19, Lommiswil
- Willi Hächler, Sonnenrain 15, Lommiswil

- Hubert Oetterli, Sonnenrainweg 12, Lommiswil
 - Marcel Buchs, Sonnenrain 17, Lommiswil
 - Martin Kleimaier, Sonnenrain 11, Lommiswil
 - alle Vorgenannten vertreten durch Dr. Hermann Roland Etter, Fürsprech und Notar, Solothurn
 - Martha Meyer, Bahnweg 1, Lommiswil
 - Max Egger, Baselstrasse 75, Solothurn
 - Egger AG, Gartenbau, Solothurn
 - Urs Affolter und Mitunterzeichner, Geissfluestr. 20, Lommiswil
 - Jos. Flury, Landwirt, Hasenmattstr. 1, Lommiswil
 - André Miserez, Architekt, Solothurn, v.d. Dr. Niklaus C. Studer, Fürsprech und Notar, Grenchen
 - Willy Noth, Riedhofstr. 3, 4900 Langenthal
 - Solothurnischer Naturschutzverband, Postfach, Solothurn
 - Urs Rudolf, Bärswilstr. 4, 2545 Selzach
 - Elisabeth Tobolka, Ringstr. 12, 8854 Siebnen
 - Anna Güntert, Rosengasse 83, Olten
 - Robert Rudolf, Schwabstr. 80, 3018 Bern
 - Marcel Weya, Solothurnstr. 67, Grenchen
 - Adolf Rudolf, Schulhausstr. 474, Selzach
 - Dieter Adam, Selzacherstr. 14, Lommiswil
 - Etter + Rindlichbacher, Architekten SIA, Solothurn
 - Matthias Etter, Architekt, Römerstr. 20, Solothurn
 - Erbgemeinschaft Adolf Portmann sel., Lommiswil, v.d. Dr. Stephan Müller, Fürsprech und Notar, Olten
 - Anna von Burg, Restaurant Bären, Lommiswil
2. Vom 18. bis am 20. März 1986 führten Beamte des Bau-Departementes Augenscheine mit Parteiverhandlungen durch, an welchen die Beschwerdeführer und die Vertreter der Gemeinde teilnahmen.
3. Der Regierungsrat entscheidet im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens über die Beschwerden (§ 18 Abs. 2 Baugesetz/BauG).

II.

1. Es ist zunächst festzustellen, was für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates als Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz gilt:

Nach § 9 Abs. 1 BauG ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinde. Den Gemeinden steht somit - in Uebereinstimmung mit der Forderung von Art. 2 Abs. 3 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) - eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit zu.

Die Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen, soweit sie nicht rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und nicht den übergeordneten Planungen widersprechen (§ 18 BauG). Daraus ergibt sich für den Regierungsrat eine grundsätzlich umfassende Kompetenz zur Ueberprüfung der Recht- und Zweckmässigkeit. Wie das Wort "offensichtlich" bereits ausdrückt, auferlegt sich der Regierungsrat - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - bei der Prüfung der Zweckmässigkeit eine gewisse - vom Bundesgericht wiederholt gebilligte Zurückhaltung (BGE 106 Ia f.), d.h. er darf nicht das eigene Ermessen anstelle jenes der Gemeinde setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen.

2. Beschwerde Martha Meyer

Mit Schreiben vom 6. Januar 1986 hat Frau Meyer ihre Beschwerde zurückgezogen, weshalb sie als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben ist.

3. Beschwerden Max Egger und Egger AG

Die Beschwerdeführer verlangen die Zuweisung ihrer Grundstücke (Max Egger: GB Nr. 456; Egger AG: GB Nr. 396) zur Gewerbezone. In der Zwischenzeit hat

der Gemeinderat von Lommiswil dem Begehren entsprochen und die beiden Grundstücke im Rahmen der 2. Auflage der Gewerbezone zugeteilt.

Damit sind die Beschwerden als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Die geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 300.-- sind an die Beschwerdeführer zurückzubezahlen.

4. Beschwerde Urs Affolter und Mitunterzeichner

Die Beschwerdeführer verlangen eine Reduktion der im Strassen- und Bau-
linienplan vorgesehenen Strassenbreite (5 m) der Geissfluestrasse. Aufgrund
der am Augenschein geführten Verhandlungen unterbreitete das Amt für Raum-
planung der Gemeinde verschiedene Varianten, um die Strassenbreite minimal
zu halten. Mit Schreiben vom 16. Juni 1986 teilte dazu der Gemeinderat mit,
er würde sich der Variante 1 mit einer Strassenbreite von 4,5 m "nicht
widersetzen". Am 7. November 1986 erklärten sich damit auch die Beschwerde-
führer als einverstanden.

Damit ist die Beschwerde gutzuheissen und die Gemeinde zu verpflichten, die
Geissfluestrasse der Variante 1 des Vorschlages des Amtes für Raumplanung
vom 14. Mai 1986 (mit einer Breite von 4,5 m) entsprechend abzuändern.

Es werden keine Kosten erhoben. Dem Beschwerdeführer wird der geleistete
Kostenvorschuss von Fr. 700.-- zurückerstattet.

5. Beschwerde Josef Flury

Mit Schreiben vom 24. April 1985 und 12. Dezember 1985 verlangt der Be-
schwerdeführer, es sei

- a) die Känelmoosstrasse auf 5.5 m ohne Trottoir auszubauen;
- b) die Einmündung Känelmoosstrasse/Hasenmattstrasse so zu wählen, dass
nicht der halbe Hühnerhof verschwinden müsse;
- c) sein Grundstück nicht der Ortsbildschutzzone zuzuweisen.

Zu a): Die Gemeinde hat die Känelmoosstrasse im Strassen- und Baulinienplan als 5,5 m breite Sammelstrasse ohne Trottoir vorgesehen. Die Baulinien wurden indessen - offenbar im Hinblick auf ein späteres Trottoir - unterschiedlich festgesetzt, nämlich 5,5 m auf der Nordseite (beim Beschwerdeführer) und 4 m auf der Südseite (wie bei allen anderen Strassen).

Nachdem die Gemeinde am Augenschein und danach mit Schreiben vom 14. Mai 1986 von den Vertretern des Bau-Departementes auf die Problematik dieser ungleichen Baulinien hingewiesen wurde, teilte sie mit Schreiben vom 16. Juni 1986 mit, sie sei mit einer Reduktion der Baulinie auch auf der Nordseite auf 4 m einverstanden.

Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt gutzuheissen und die Gemeinde zu verpflichten, die nördliche Baulinie der Känelmoosstrasse von 5,5 m auf 4 m zu reduzieren.

Zu b): Im Nachgang zum Augenschein unterbreitet das Amt für Raumplanung der Gemeinde einen Vorschlag für die Einmündung der Känelmoosstrasse in die Hasenmattstrasse, mit welcher nicht nur das Grundstück des Beschwerdeführers geschont, sondern auch die sehr schöne Linde erhalten werden könnte.

Am 16. Juni 1986 teilte die Gemeinde ihr Einverständnis mit der vorgeschlagenen Strassenführung mit.

Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt gutzuheissen und die Gemeinde zu verpflichten, den Strassen- und Baulinienplan im Einmündungsbereich Känelmoosstrasse/Hasenmattstrasse entsprechend der Variante des Kant. Amtes für Raumplanung vom 14. Mai 1986 zu ändern.

Zu c): Der Beschwerdeführer wendet sich mit der Begründung gegen die Ortsbildschutzzone, diese verunmögliche einen einfachen Scheunen- oder Schopfneubau, indem mit untragbaren Auflagen gerechnet werden müsse.

Gemäss § 31 des Bau- und Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Lommiswil grenzt der Perimeter des Ortsbildschutzes das schützenswerte Orts- und Strassenbild ab. Es soll in seiner Eigenart erhalten bleiben und durch geeignete Massnahmen die baulich und geschichtlich wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung schützen.

Wie der Augenschein gezeigt hat, gehört die Gebäudegruppe auf GB Nrn. 36 und 37 eindeutig zum schützenswerten Ortsbild. Die von der Gemeinde gewählte Abgrenzung ist - insbesondere von der Känelmoosstrasse her gesehen - ohne weiteres nachvollziehbar und nicht zu beanstanden.

Der Ortsbildschutzperimeter ist zwar mit gewissen Gestaltungsvorschriften verbunden - es sind dieselben, wie in der Kernzone - , doch sind diese angesichts des öffentlichen Interesses an der Erhaltung des Ortsbildes dem Beschwerdeführer zuzumuten.

Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

Nach dem Ausgang des Verfahrens hat der Beschwerdeführer an die Kosten des Verfahrens lediglich Fr. 100.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, da er mit seinen Forderungen zu einem grossen Teil durchgedrungen ist. Die Fr. 100.-- werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet; der Rest von Fr. 300.-- ist dem Beschwerdeführer zurückzuerstatten.

6. Beschwerde André Miserez

Mit der durch seinen Anwalt Dr. Niklaus Studer am 25. April 1978 erhobenen Beschwerde verlangt der Beschwerdeführer es sei die Parzelle GB Nr. 348 in der bisher rechtsgültigen Wohnzone zu belassen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Mit der Beschwerdebegründung vom 15. Mai 1985, zu deren Einreichung ihm eine Nachfrist eingeräumt worden war, verlangt er unter Ziffer 6 zudem, die Planung sei gesamthaft zurückzuweisen.

Nach § 16 BauG ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch einen Nutzungsplan berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat. Diese Voraussetzungen sind ohne Zweifel erfüllt, wenn der Beschwerdeführer eine planerisch andere Behandlung seines Grundstückes verlangt. Soweit er indessen auch Massnahmen hinsichtlich anderer, von der Ortsplanungsrevision betroffener Gebiete verlangt, zu denen er keine engere Beziehung hat als irgend jemand anders auch, kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Dies trifft für den Antrag zu, es sei die Planung gesamthaft zurückzuweisen. - Die Ueberprüfung der Planung auf ihre Recht und Zweckmässigkeit ist eine Aufgabe, die der Regierungsrat im Rahmen von § 18 BauG von Amtes wegen wahrzunehmen hat (vgl. nachfolgend Ziff. III.).

Der Beschwerdeführer verlangt die Beibehaltung der Wohnzone mit der Begründung, sein Grundstück sei zentrumsnah und gehöre zur Kernzone, es befinde sich in kürzester Distanz zu den Schulen, zu den Einkaufsgelegenheiten, der Kirche und den Verwaltungsgebäuden und weise damit sämtliche Voraussetzungen für eine Bauzone auf. Zudem weise das Grundstück einen hohen Erschliessungsgrad auf, und es sei in früheren Jahren bereits eine Baubewilligung erteilt worden.

Es ist unbestritten, dass die bisherige Zonenplanung den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Grösse der Bauzone nicht mehr zu genügen vermag und dass im Rahmen des vorliegenden Ortsplanungsrevisionsverfahrens massive Auszonungen unumgänglich sind. Das Grundstück GB Nr. 348 wird neu dem Reservegebiet zugewiesen, nachdem es bisher zur Wohnzone gehört hatte. Es liege - so die Gemeinde - am Rande der Bauzone, sei nicht erschlossen und sei landwirtschaftliches Vorranggebiet.

Mit dem letztgenannten Argument bringt sich die Gemeinde indessen in Widerspruch mit dem vorliegenden Zonenplan, denn das Grundstück müsste, sollte es tatsächlich der Landwirtschaft erhalten bleiben, gänzlich ausgezont werden. Mit der Zuweisung zum Reservegebiet gehört das Grundstück zum Siedlungsgebiet gemäss § 27 BauG. - Im übrigen ist aber die planerische Behandlung von GB Nr. 348 durch die Gemeinde nicht zu beanstanden. Das Grundstück

liegt am Rand des Siedlungsgebietes und grenzt im Osten an das Landwirtschaftsgebiet. Es wurden bis heute keine Aufwendungen für die Erschliessung dieses Grundstückes gemacht; es ist unerschlossen. Die Erschliessung wäre zudem relativ aufwendig, müsste doch gemäss Generellem Kanalisationsprojekt (GKP) eine Leitung nach Süden bis in die Grabmattstrasse und von dort in die bestehende Leitung in der Schulhausstrasse gebaut werden. Dass das Grundstück in der Nähe der Schulen, Kirche usw. liegt, steht der Ausscheidung von Reservegebiet (welches ja ebenfalls zum Siedlungsgebiet gehört) ebenso wenig entgegen, wie die in den Jahren 1967/68 einmal erteilten Baubewilligungen. Nach so langer Zeit kann der Beschwerdeführer daraus nichts mehr zu seinen Gunsten ableiten.

Der Beschwerdeführer macht schliesslich - unter Hinweis auf seine ausführlichen Darlegungen, wonach die Planung in verschiedenen Gebieten unzweckmässig sei - eine Verletzung des Grundsatzes der Rechtsgleichheit geltend. - Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts (BGE 95 I 150; 102 Ia 430 ff.) "kommt dem Gleichheitsprinzip bei Planungsmassnahmen insoweit abgeschwächte Bedeutung zu, als Liegenschaften, die sich im Zeitpunkt ihrer planerischen Behandlung in ihrer Funktion für den Eigentümer in nichts voneinander unterscheiden, mit Rücksicht auf ihre weitgehend zufällige Lage ohne Verletzung von Art. 4 BV mit ungleich einschneidenden Eigentumsbeschränkungen belastet werden dürfen." Es lässt auch ein Vergleich mit den angegebenen Gebieten die planerische Behandlung des hier zur Diskussion stehenden Grundstückes nicht als willkürlich erscheinen.

Die Beschwerde ist daher abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidunggebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

7. Beschwerde Willy Noth

Der Beschwerdeführer ist Miteigentümer von GB Nrn. 207 und 19. Er verlangt mit Eingaben vom 26. April und vom 10. September 1985, es seien GB Nr. 207 der Wohnzone und GB Nr. 19 vollständig der Kernzone zuzuweisen. Es sei die

Industriezone wesentlich zu reduzieren und die ganze Zonenplanung neu zu überdenken und entsprechend zu korrigieren. Nach seinem Begehren vom 10. September 1985 wäre zudem die Neuauflage der Teilplanung vom 12.8. bis 13.9.1985 abzulehnen und das Baugebiet Wogenacker mit der Bächlisackerstrasse nicht zu genehmigen.

a) Soweit sich der Beschwerdeführer gegen den ganzen Zonenplan, gegen die Industriezone und gegen das Baugebiet Wogenacker wendet, sind die Voraussetzungen der Beschwerdelegitimation nach § 16 BauG nicht erfüllt, denn der Beschwerdeführer ist durch die Planung in diesem Gebieten nicht mehr betroffen als irgend jemand anders oder die Allgemeinheit auch. Auf die Beschwerde ist daher in diesen Punkten nicht einzutreten. Für die sinngemässe Berufung auf Rechtsgleichheit ("Neuaufnahme von Land in die Zonenplanung zu Lasten bestehender eingezoner Grundstücke") wird auf die nachfolgenden Ausführungen zu GB Nr. 207 verwiesen.

b) Die Einwendungen des Beschwerdeführers gegen die Bächlisackerstrasse sind, soweit er davon als Miteigentümer von GB Nr. 19 überhaupt betroffen ist (die Bächlisackerstrasse mündet bei GB Nr. 19 in die Hauptstrasse), nicht stichhaltig. Die Bächlisackerstrasse hat als Sammelstrasse den Verkehr aus verschiedenen Wohngebieten aufzunehmen und bildet die rückwärtige Erschliessung des "Bächlisackers". Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

c) Das Grundstück GB Nr. 207 soll nach dem Antrag des Beschwerdeführers in der Wohnzone belassen werden. Dieser Antrag muss mit der gleichen Begründung, wie beim Nachbargrundstück GB Nr. 348, abgelehnt werden. Es ist daher auf die vorgängigen Ausführungen unter Ziff. II. 6. (Beschwerde André Miserez) zu verweisen und hier nur in Kurzform zu wiederholen. Im Rahmen der vom Gesetz gebotenen Bemühungen der Gemeinde zur Verkleinerung der Bauzone ist die Zuweisung eines Grundstücks, welches am Rand des Siedlungsgebietes liegt und unerschlossen ist, zum Reservegebiet nicht zu beanstanden.

Soweit das Grundstück an die Schulhausstrasse stösst und als erschlossen gelten kann, bleibt es in der Wohnzone.

Hinsichtlich des sinngemäss angerufenen Rechtsgleichheitsgrundsatzes ist ebenfalls auf die Ausführungen unter Ziff. II. 6. zu verweisen. Die Tatsache, dass das Gebiet Wogacker in der Bauzone bleibt und dass für Gewerbe- und Industriebetriebe Land neu eingezont wird, lässt die Zuweisung von GB Nr. 207 zum Reservegebiet nicht als willkürlich erscheinen. - Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

d) Nach dem zur Genehmigung vorliegenden Plan liegt das Grundstück GB Nr. 19 im vorderen Bereich gegen die Hauptstrasse in der Kernzone und im rückwärtigen Bereich in der Wohnzone W2. Das Grundstück wird zudem teilweise von einer Ortsbildschutzzzone überlagert, welche den Kernzonenbereich und einen Teil der Wohnzone umfasst. - Nach der Auffassung des Beschwerdeführers sollte das Grundstück, soweit es sich im Ortsbildschutzperimeter befindet (analog GB Nr. 22), zur Kernzone gehören, um auch im hinteren Bereich eine höhere Nutzung zu ermöglichen.

Die unterschiedliche Abgrenzung der Kernzone bei den benachbarten Grundstücken GB Nrn. 19 und 22 ergibt sich aus der unterschiedlichen Lage der sich darauf befindlichen und zur Kernzone gehörenden Gebäude; das Haus auf GB Nr. 22 liegt im rückwärtigen Bereich, während das Haus auf GB Nr. 19 vorne an der Hauptstrasse liegt. - Von dieser - nicht zu beanstandenden - "Ungleichbehandlung" einmal abgesehen erweist sich die Abgrenzung der Kernzone auf GB Nr. 19 als planerisch ohne weiteres vertretbar, wird doch der Uebergang zwischen der Kernzone an der Hauptstrasse und der rückwärtigen Wohnzone durch die teilweise Ueberlagerung Ortsbildschutzzzone/Wohnzone gemildert. Damit erweist sich die Beschwerde auch in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

Zusammenfassend ist die Beschwerde Willy Noth abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Er hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

8. Beschwerde Marcel Buchs, Josef Föllmi, Willi Hächler, Martin Kleimaier, Hubert und Anita Oetterli, Peter und Anita Wegmüller und Bernhard Zellmeyer (alle vertreten durch Dr. Etter, Fürsprech u. Notar, Solothurn) sowie Beschwerde Solothurnischer Naturschutzverband SNV
-

Alle Beschwerdeführer verlangen gemeinsam die Auszonung von GB Nr. 151, der sogenannten "Bitzi-Grube". Die Beschwerdeführer Dr. Etter verlangen zudem die Unterschutzstellung der Bitzi-Grube, die Beibehaltung der heutigen Ausbaubreite des Sonnenrainweges und die Entfernung der geplanten Erschliessungsstrasse östlich des Sonnenrainweges aus dem Strassen- und Baulinienplan (eventualiter die Rückweisung der Nutzungsplanung in diesem Gebiet).

a) GB Nr. 151, Bitzi-Grube

aa) Es ist vorab die Beschwerdelegitimation gemäss § 16 BauG zu prüfen. Dabei darf der Kreis der Betroffenen angesichts der exponierten Lage nicht zu eng gezogen werden. Ob alle Beschwerdeführer der Gruppe Dr. Etter die Voraussetzung des Berührtseins im Rechtssinne erfüllen, kann offen gelassen werden, nachdem die Voraussetzungen bei mindestens einem Beschwerdeführer (Josef Föllmi) gegeben sind und die Beschwerdeführer die Anträge gemeinsam stellen. Auf die Beschwerde Dr. Etter ist daher einzutreten.

Es ist auch die Beschwerdelegitimation des SNV gegeben, nachdem dieser statutarisch auf den hier im Beschwerdeverfahren angerufenen Zweck ausgerichtet ist und einige seiner Mitglieder selbst beschwerdelegitimiert wären. Auch auf diese Beschwerde ist einzutreten.

ab) Es ist ebenfalls vorab auf den Zusammenhang der Bitzi-Grube mit dem angrenzenden Baugebiet der II. Etappe und dem Reservegebiet "Schulfond" hinzuweisen. Der Regierungsrat hat zur planerischen Behandlung dieses Gebietes von Amtes wegen Bemerkungen anzubringen und Massnahmen zu treffen, weshalb auch auf die nachfolgenden Ausführungen unter Ziffer III. 1. zu verweisen ist.

ac) Die Beschwerdeführer verlangen die Auszonung der Bitzi-Grube mit der Begründung, es handle sich hier um einen besonders wertvollen Lebensraum für

seltene Pflanzen und Tiere, insbesondere für bedrohte Reptilien.

Die Gemeinde hält demgegenüber an der von ihr geplanten "Speziellen Landhauszone L2 II. Etappe" mit der Begründung fest, der Wert als Naturreservat sei zweifelhaft (spielende Kinder, Waldnähe), das Gebiet sei bisher in der Bauzone gewesen, die benachbarten Grundeigentümer, die mitbetroffen würden, hätten "begründete wirtschaftliche Interessen" und die Bitzi-Grube sei landwirtschaftlich nicht nutzbar.

Die betroffenen Grundeigentümer von GB Nr. 151, welche sich neben den Ausführungen am Augenschein mit Eingaben vom 14. März und vom 18. August 1986 von Frau lic. iur. Josefa Welter-Vogt, Fürsprech und Notar, Solothurn, vernehmen liessen, verlangen die Abweisung der Beschwerden. Sie bestreiten die Schutzwürdigkeit dieser Grube und weisen auf die bisherige Bauzone, auf die vorhandene Erschliessung und auf das angrenzende besiedelte Gebiet hin.

Den Ausführungen der Gemeinde und der Grundeigentümer kann aus den nachstehenden Gründen nicht gefolgt werden:

- Eine stillgelegte Kiesgrube ist heute grundsätzlich - auch ohne Nachweis im Einzelnen - ein für das Ueberleben vieler Pflanzen und Tiere wichtiger Raum (vgl. "Landschaft und natürliche Lebensgrundlagen, Anregungen für die Ortsplanung", Bern, Mai 1984, herausgegeben vom Bundesamt für Raumplanung und Bundesamt für Forstwesen, S. 20 f.). Dies spricht - wenn auch nicht für sich allein, so doch mit den weiteren Gründen - für eine Auszonung.
- Das Grundstück liegt sehr exponiert, an steiler Hanglage unterhalb des Waldrandes, weshalb auch der Schutz des Landschaftsbildes für eine Auszonung spricht.
- Das Grundstück ist vollkommen unerschlossen.
- Eine Erschliessung und Ueberbauung des Grundstückes wäre nur mit grossem Aufwand möglich. Nach den Ausführungen des Ortsplaners (der von Beruf Bauingenieur ist), wären viele Kunstbauten (Stützmauern) nötig.

Damit erweist sich die Zuweisung der Bitzi-Grube zum Baugebiet in Würdigung aller Umstände als offensichtlich unzweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 BauG und ist nicht zu genehmigen. Die Beschwerden sind in diesem Sinne gutzuheissen. Eine Unterschutzstellung, wie dies die Beschwerdeführer Dr. Etter verlangen, kann zwar der Gemeinde empfohlen werden, drängt sich aber aus kantonaler Sicht nicht auf. Mit dem SNV ist davon auszugehen, dass der Schutz vor Ueberbauung durch die Auszonung zusammen mit dem allgemeinen, gesetzlichen Schutz von Lebensräumen bedrohter Tier- und Pflanzenarten gemäss § 20 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 ausreichen. In diesem Punkt ist die Beschwerde Dr. Etter abzuweisen.

Nachdem die Beschwerde des SNV gutzuheissen ist, ist ihm der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- zurückzuerstatten.

b) Sonnenrainweg

Die Beschwerdeführer Dr. Etter beantragen, es sei der Sonnenrainweg in seiner heutigen Ausbaubreite (ca. 3,5 - 4 m) zu belassen, dies mit der Begründung, eine Verbreiterung sei gar nicht nötig und fördere nur die Raserei und die Verschwendung des knappen Bodens.

Der Sonnenrainweg ist eine Erschliessungsstrasse, die vom nördlichen Waldrand bis hinunter zur Schauenburgstrasse verläuft. Die von der Gemeinde gewählte Breite von 5 m entspricht ihrem Erschliessungskonzept, nach welchem praktisch alle Erschliessungsstrassen 5 m breit sind und ist nicht zu beanstanden. Zwar ist die Begründung der Gemeinde, der Weg solle später auch die Erschliessung des Reservegebietes im Osten ermöglichen, nicht stichhaltig (vgl. die nachfolgenden Ausführungen unter Ziff. III.). Indessen ist die planerisch sichergestellte Breite von 5 m, welche ein problemloses Kreuzen erlaubt, angesichts der Steilheit des Sonnenrainweges sachlich gerechtfertigt und zweckmässig. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

Was die "Querstrasse" betrifft, ist festzustellen, dass diese nicht Gegenstand des verbindlichen Planinhaltes ist und höchstens einen - für die Grundeigentümer völlig unverbindlichen - Hinweis für die Möglichkeit einer

privaten Erschliessung sein kann. Darauf ist im vorliegenden Verfahren nicht einzutreten, woraus aber den Beschwerdeführern kostenmässig kein Nachteil entstehen darf, da sie durch diese Linien Anlass zu den erhobenen Einwendungen hatten.

Im übrigen ist für den Kostenentscheid massgeblich, dass die Beschwerde Dr. Etter zwei selbständige Beschwerden beinhaltet (Bitzi-Grube und Sonnenrainweg), wovon die eine überwiegend gutzuheissen, die andere aber überwiegend abzuweisen ist. Die Beschwerdeführer haben daher an die Kosten des Verfahrens Fr. 700.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Der Rest wird zurückerstattet.

9. Beschwerde Urs Rudolf, Elisabeth Tobolka, Anna Güntert, Robert Rudolf, Marcel Weya, Adolf Rudolf und Dieter Adam

Die Beschwerdeführer beantragen die Zuweisung von GB Nrn. 191 und 79 in die allgemeine Wohnzone.

a) GB Nr. 191

Nach dem vorliegenden Zonenplan liegt der grösste Teil von GB Nr. 191 ausserhalb der Bauzone. Ein Streifen entlang der Oberdorfstrasse wurde der allgemeinen Wohnzone W2 zugewiesen.

Die Gemeinde begründet die Auszonung mit der Notwendigkeit, die Bauzone zu reduzieren und mit der landwirtschaftlichen Eignung des Grundstücks.

Angesichts der bisher viel zu grossen Bauzone von Lommiswil besteht in der Tat ein grosses öffentliches Interesse an Massnahmen zur Redimensionierung. Die Auszonung des hier zur Diskussion stehenden Grundstückes drängt sich geradezu auf, handelt es sich doch um wertvolles Landwirtschaftsland, welches vollkommen unerschlossen ist. Die Beschwerdeführer wurden dabei durch die Beibehaltung eines Bauzonenstreifens ausserordentlich grosszügig behandelt, denn es wäre planerisch eindeutig besser gewesen, das ganze Grundstück der Landwirtschaft zu erhalten. Diese etwas unglückliche Lösung der Gemeinde

erreicht indessen nicht jenen Grad der Unzweckmässigkeit, welcher ein Eingreifen des Regierungsrates rechtfertigen würde.

b) GB Nr. 79

Die Zuweisung eines Teils dieses Grundstückes zum Reservegebiet begründet die Gemeinde ebenfalls mit der notwendigen Reduktion der Bauzone, und es bilde zusammen mit dem nördlichen Gebiet eine landwirtschaftliche Fläche.

Die Beschwerdeführer verweisen auf die Parzellierungen entlang der Selzacherstrasse, auf die unmittelbare Umgebung, welche Wohngebiet sei und auf die erfolgte Rückerstattung von Meliorationsbeiträgen. Aus diesen Gründen sei hier eine Landwirtschaftszone nicht gerechtfertigt.

Dazu ist vorab folgendes festzustellen:

Die Parzellen entlang der Selzacherstrasse (wozu auch ein Teil von GB Nr. 79 gehört) sind in der Wohnzone W2 1. Etappe. Der westliche Teil von GB Nr. 79 liegt in der Wohnzone W2 2. Etappe und der Rest im Reservegebiet (und nicht in der "Landwirtschaftszone"). Diese planerische Behandlung ist durchaus gerechtfertigt, wurden doch bisher kaum Aufwendungen zur Erschliessung dieses Grundstückteils gemacht. Dass das Grundstück von Wohngebiet umgeben ist, steht dem Reservegebiet nicht entgegen, denn auch hier muss die Gemeinde die Möglichkeit haben, für einen allfälligen späteren Bedarf an Bauzone noch Reserven bereit zu halten. Im übrigen ist, wie die Gemeinde zu Recht ausführt, eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung dank zusammenhängender Flächen (auch bis zu einer eventuellen Einzonung) möglich.

Der Einwand der Beschwerdeführer betreffend die Rückzahlung von Meliorationsbeiträgen ist unbehelflich. Das ursprüngliche Grundstück ist bereits teilweise abparzelliert und überbaut und liegt auch teilweise in der Bauzone, womit die Rückzahlung sicher gerechtfertigt ist. Davon abgesehen kann eine solche Rückzahlung selbstverständlich nicht die Beibehaltung einer bestimmten Zonenordnung präjudizieren.

Die Beschwerde ist daher vollumfänglich abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 750.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind.

10. Beschwerde Etter + Rindlichsbacher und Matthias Etter

a) Matthias Etter verlangt mit Eingabe vom 12. Dezember 1985, es sei das Grundstück GB Nr. 252 dem Reservegebiet zuzuweisen. Der Beschwerdeführer ist weder Eigentümer noch Nachbar dieses Grundstückes, weshalb mangels Legitimation auf die Beschwerde nicht eingetreten werden kann. Die öffentlichen Interessen sind von Amtes wegen wahrzunehmen (vgl. nachfolgend Ziff. III.).

Der Beschwerdeführer hat diese Eingabe offensichtlich im Zusammenhang mit der Beschwerde Etter + Rindlichbacher vom 23. April 1985 (nachfolgend lit. b) erhoben, weshalb hier keine Kosten zu erheben sind und dem Beschwerdeführer der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- zurückzuerstatten ist.

b) Die Beschwerdeführer verlangen zur Hauptsache, es seien die Grundstücke GB Nrn. 43 und 44 in der Wohnzone W2 zu belassen. Zur Begründung verweisen sie auf die Höhe der Investitionen für diese Parzellen, weshalb durch die beabsichtigte Rückzonung eine ausserordentliche Härte entstünde. Zudem seien die Grundstücke von Bauzonen praktisch umschlossen und lägen im Innern des Dorfes.

Die Gemeinde hält an ihrem Entscheid, GB Nr. 44 und einen Teil von GB Nr. 43 dem Reservegebiet zuzuweisen, fest. Die Beschwerdeführer hätten die Grundstücke zu spekulativen Zwecken erworben, zu einem Zeitpunkt, da die Auflagen zur Reduktion der Bauzone bereits bekannt gewesen seien. Es handle sich hier um eine zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche. Die vorliegende Lösung, einen Teil der Parzellen in der Bauzone zu belassen und im übrigen dem Reservegebiet zuzuweisen, stelle einen Kompromiss dar.

Bis heute wurden im Hinblick auf die Erschliessung der hier zur Diskussion stehenden Grundstücke (soweit sie im Reservegebiet liegen) noch keine Aufwendungen getätigt. So ist zum Beispiel strassenmässig noch nichts

vorhanden; die Känelmoosstrasse ist heute lediglich ein geteilter Feldweg. Im übrigen gilt hier dasselbe, was vorgängig unter Ziff. 9. b) zu GB Nr. 79 gesagt worden ist: Die Gemeinde darf sich auch in einem Gebiet, wo bauliche Entwicklung stattfindet, die Möglichkeit offen halten, ein Reservegebiet für einen eventuellen späteren Bedarf an Bauland auszuscheiden. Das gilt - wie hier - insbesondere dann, wenn angesichts der bisherigen Bauzonengrösse ein öffentliches Interesse an Massnahmen zur Verkleinerung der Bauzone eindeutig bejaht werden muss und die Grundstücke mit dem Gebiet Hasenmatt eine zusammenhängende landwirtschaftliche Fläche bilden. - Das Reservegebiet betreffend GB Nrn. 43 und 44 erweist sich daher weder als offensichtlich unzweckmässig noch als rechtswidrig.

Die Beschwerdeführer verlangen weiter, es sei eine Bautiefe entlang der Känelmoosstrasse, welche nach dem neuen Zonenplan in der Zone W2 2. Etappe liegt, in die 1. Etappe umzuzonen, weil dieses Strassenstück auch zur Erschliessung der bestehenden Bauten an der Weierlimattstrasse und an der Neubüntenstrasse diene.

Der Sinn und Zweck der Ausscheidung einer 2. Etappe besteht darin, einerseits dieses Gebiet mittels einer Kostenschwelle möglichst lange vor einer Ueberbauung zu bewahren, andererseits die bei einer Ueberbauung der 2. Etappe entstehenden Erschliessungskosten vorläufig von der Gemeinde abzuwenden. Von daher ist hier die 2. Etappe durchaus sinnvoll. Dass dieses Strassenstück auch von Anwohnern an der Weierlimattstrasse und an der Neubüntenstrasse, welche in der 1. Etappe liegen, benützt werden kann, steht dem nicht entgegen. Diese sind im übrigen selbständig über die Neubüntenstrasse-Selzacherstrasse beziehungsweise Weierlimattstrasse-Hasenmattstrasse erschlossen.

Damit ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

11. Beschwerde Erbgemeinschaft Adolf Portmann sel.

Die Beschwerdeführer lassen durch ihren Anwalt, Dr. Stephan Müller, die folgenden Rechtsbegehren stellen:

1. Die über GB Lommiswil Nr. 69 führende Privatstrasse sei nicht in das öffentliche Strassennetz aufzunehmen.
2. GB Lommiswil Nr. 69 sei der Wohnzone zuzuordnen.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

a) Die von den Beschwerdeführern gerügte Grubenstrasse wurde nicht nur mit der vorliegenden Erschliessungsplanung öffentlich aufgelegt, sondern war auch Gegenstand des Gestaltungsplanes der Kiesgrube Hag und Zetter AG, welcher vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2020 vom 1. Juli 1986 genehmigt worden war. Mit diesem Beschluss war auch die Beschwerde der Erbgemeinschaft Portmann abgewiesen worden, die sich mit genau dem gleichen Rechtsbegehren gegen die Grubenstrasse als öffentliche Strasse ausgesprochen hatten. Im vorliegenden Nutzungsplanverfahren kann daher auf diesen Beschwerdepunkt nicht mehr eingetreten werden.

b) Das Grundstück GB Nr. 69 war nach dem bisher rechtsgültigen Zonenplan nicht in der Bauzone. Die Beschwerdeführer verlangen also eine Neueinzonung.

In einer ersten Auflage des Zonenplanes hatte die Gemeinde das Grundstück teilweise der Wohnzone und teilweise der Gewerbezone zugeordnet. Aufgrund verschiedener Einsprachen wurde die Wohnzone wieder fallengelassen, die Gewerbezone jedoch beibehalten.

Nach der Meinung der Beschwerdeführer stelle der Faktor 2 keinen Grund dar, um zweckmässiges Wohngebiet einzuzonen. Und um zweckmässiges Wohngebiet handle es sich bei GB Nr. 69. - Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden.

Wie aus den vorgängigen Ausführungen zu den anderen Beschwerden ersichtlich ist, musste die Gemeinde teilweise einschneidende Massnahmen zur Verkleinerung der Bauzone vornehmen, damit die gesetzlichen Anforderungen, welche sowohl das Eidg. Raumplanungsgesetz wie auch das Kant. Baugesetz an die Ortsplanungsrevisionen stellen, erfüllt werden können. Es wäre nun mit diesen Bestrebungen nicht mehr vereinbar, wenn ein Grundstück, wie das vorliegende, neu eingezont würde. Die Gemeinde ist daher hinsichtlich der Ablehnung der Wohnzone zu schützen.

Die Beschwerdeführer wenden sich gegen die Einzonung eines Teils ihres Grundstückes in die Gewerbezone. Sie haben - auch am Augenschein - mit allem Nachdruck erklärt, unter keinen Umständen Land für Gewerbebauten hinzugeben. Eine landwirtschaftliche Nutzung würde vorgezogen. - Unter diesen Umständen stösst das Hauptargument der Gemeinde, hier für Unternehmer aus der Gemeinde Gewerbeland zur Verfügung zu stellen, ins Leere. Berücksichtigt man weiter die gute landwirtschaftliche Eignung dieses Grundstückes und die Gewerbezone bei der Baumschule (GB Nrn. 396 und 456) sowie die Industriezone Chrüzliacker, welche für den voraussichtlichen Bedarf der Gemeinde an Gewerbe- und Industrieland längstens ausreichen (fehlende Erhältlichkeit im Chrüzliacker kann kein Grund für Neueinzonung sein), so erweist sich die Gewerbezone auf GB Nr. 69 als offensichtlich unzweckmässig und ist nicht zu genehmigen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen.

Damit ist zusammenfassend die vorliegende Beschwerde teilweise gutzuheissen, soweit darauf eingetreten werden kann, im übrigen aber abzuweisen. Nach dem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer an die Kosten total Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr und inkl. Entscheid RRB Nr. 2020 vom 1. Juli 1986) zu bezahlen; die mit dem geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen sind. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.

12. Beschwerden Anna von Burg

Es sind zur Zeit die folgenden Beschwerden und Eingaben von Frau von Burg beim Regierungsrat hängig:

- a) Beschwerde Nr. 83/189 vom 21. November 1983 betreffend Umzonung GB Nrn. 133 und 134, welche mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 13. Januar 1984 sistiert worden war.
- b) Beschwerde Nr. 85/97 vom 20. Juni 1985 betreffend Bächlisackerstrasse.
- c) Aufsichtsanzeige Nr. 85/75 vom 14. Mai 1985 gegen den Gemeinderat Lommiswil.
- d) Beschwerde Nr. 85/56 vom 13. Mai 1985 (und 14. Dezember 1985) betreffend Zonen- und Erschliessungsplan.

Zu a): Die Gemeinde hatte in der Zeit vom 1. September bis 1. Oktober 1983 einen Teilzonenplan "Umzonung Bächlisackerstrasse-Dorfstrasse" öffentlich aufgelegt, welcher aber in der Folge nicht genehmigt werden konnte. Die Beschwerde Anna von Burg wurde sistiert.

Mit dem nun zur Genehmigung vorliegenden Zonenplan wurde dieses Gebiet wiederum erfasst und teilweise geändert (Etappierung). Der Teilzonenplan von 1983 ist damit gegenstandslos geworden. Die hängige Beschwerde Anna von Burg ist mit der neuen Ortsplanung zu prüfen und zu entscheiden (vgl. nachfolgend lit. d).

Zu b): Mit Beschluss Nr. 3158 vom 29. Oktober 1985 hatte der Regierungsrat eine vorzeitige Genehmigung des Gebietes Wogacker und der Bächlisackerstrasse abgelehnt und in das Verfahren der Ortsplanungsrevision verwiesen. Es ist daher auch für die Beschwerde Anna von Burg gegen die Bächlisackerstrasse auf die nachfolgenden Ausführungen unter lit. d) zu verweisen.

Zu c): Mit Schreiben vom 14. Mai 1985, welches Frau von Burg beim Oberamt Solothurn-Lebern einreichte, führt sie Aufsichtsbeschwerde im Sinne von § 220 Gemeindegesetz (GG) gegen den Gemeinderat Lommiswil, weil dieser weitere Entscheide über den Zonen- und Erschliessungsplan fälle, obwohl ihre hängigen Einsprachen und Beschwerden betreffend Bächlisackerstrasse und

Umzonung in diesem Gebiet noch nicht entschieden seien. Zudem missachte der Gemeinderat wissentlich ihre Quellen- und Fassungsrechte.

Unter welchen Voraussetzungen der Regierungsrat aufsichtsrechtlich eingreift, ergibt sich aus § 220 GG und ist in den Grundsätzlichen Entscheiden des Regierungsrates/GER, 1978, Nr. 4, näher ausgeführt. Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt. Wie es sich mit den hängigen Einsprachen und Beschwerden verhält ist vorgängig unter lit. a) und b) angegeben. Die angerufenen Quellenrechte sind Gegenstand der Beschwerden Anna von Burg gegen den vorliegenden Zonen- und Erschliessungsplan, welche nachfolgend unter lit. d) behandelt werden.

Der Aufsichtsanzeige (=Aufsichtsbeschwerde) ist daher nicht stattzugeben.

Zu d): da) Die Beschwerdeführerin verlangt, es sei auf die Einzonung von GB Nr. 133 zu verzichten, da sie auf diesem Grundstück Quellen-, Grabungs-, Durchleitungs- und Brunnstubenrechte zu Gunsten ihrer Grundstücke GB Nrn. 1 und 134 habe. Mit der Einzonung würden die Voraussetzungen für eine Ueberbauung geschaffen, was zu einer Beschränkung ihrer Rechte und damit zu Schaden führe.

Vorab übersieht die Beschwerdeführerin, dass das Grundstück Nr. 133 bereits nach dem bisherigen Zonenplan von 1971 in der Bauzone war, also schon seit langer Zeit die planerischen Voraussetzungen für eine Ueberbauung bestehen. Im übrigen können die Planungsbehörden in einem Nutzungsplanverfahren nicht über rein privatrechtliche Angelegenheiten wie Quellenrechte befinden. Es handelt sich dabei alleine um eine Angelegenheit zwischen dem berechtigten und dem belasteten Eigentümer. Sollten sich daraus Streitigkeiten ergeben, wäre dafür der Zivilrichter zuständig. Auf keinen Fall kann das Quellenrecht eine Auszonung von GB Nr. 133 rechtfertigen. Dasselbe gilt selbstverständlich auf für die (überbauten) Grundstücke GB Nrn. 581 und 615, deren Auszonung zum Schutz ihrer Quellenrechte die Beschwerdeführerin mit Einsprache vom 12. Februar 1985 ebenfalls verlangt hatte.

Damit sind zusammenfassend die Begehren der Beschwerdeführerin um Planungsmaßnahmen zum Schutz ihrer privaten Quellenrechte abzuweisen, soweit im

vorliegenden Verfahren darauf eingetreten werden kann.

db) Auf die von der Beschwerdeführerin aufgeworfenen Fragen nach einer möglichen Beeinträchtigung ihrer Brunnstube beim Ausbau der Bächlisackerstrasse kann im vorliegenden Nutzungsplanverfahren nicht eingetreten werden. Immerhin ist festzustellen, dass die Gemeinde diesbezügliche Abklärungen durch einen Hydrogeologen vornehmen liess.

dc) Die Beschwerdeführerin verlangt, es sei das im Erschliessungsplan eingezeichnete Wegrecht nördlich ihrer Parzelle Nr. 201, welches der privaten Erschliessung von GB Nrn. 616 bis 619 dient, auch im Zonenplan einzuzeichnen. Dieses Begehren entbehrt jeglicher Grundlage. Die Gemeinde hat lediglich die öffentliche Erschliessung, die nicht jedes einzelne Grundstück zu erfassen braucht, aufzuzeigen. Eine Verpflichtung zum Eintrag von privaten Wegrechten besteht selbstverständlich nicht. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

dd) Eine generelle Zusicherung, wonach das Oekonomiegebäude auf GB Nr. 134 um- und ausgebaut werden könne, kann im Nutzungsplanverfahren nicht abgegeben werden. Ob ein solches Vorhaben bewilligt werden könnte, müssten die Baubewilligungsbehörden aufgrund eines konkreten Projektes prüfen und entscheiden.

Damit sind zusammenfassend die Beschwerden von Frau Anna von Burg abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Für den Kostenentscheid ist zu beachten, dass die Beschwerdeführerin mit ihren zahlreichen Eingaben, mit denen sie nicht durchdringen konnte, einen grossen Aufwand verursachte. Auf der anderen Seite hat aber die Gemeinde durch ihr Vorgehen (verschiedene Planaufgaben in diesem Gebiet im Vorfeld der Ortsplanungsrevision) diesen Aufwand mitverursacht. Der Beschwerdeführerin ist daher nur ein reduzierter Kostenanteil von Fr. 500.-- (inkl. Entscheidgebühr) aufzuerlegen, welche mit den geleisteten Kostenvorschusszahlungen von total Fr. 700.-- (Fr. 300.-- für Nr. 83/189, Fr. 400.-- für Nr. 85/56) zu verrechnen sind. Der Rest von Fr. 200.-- ist zurückzubezahlen.

III.

Bei der Zweckmässigkeitsprüfung der Ortsplanung sind die Nutzungspläne und Reglemente auf die Einhaltung der Ziele und Planungsgrundsätze des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), des kantonalen Baugesetzes (BauG) und des kantonalen Richtplanes über die Besiedlung und Landschaft aus dem Jahre 1982 zu überprüfen. Planinhalte, die gesetzwidrig oder unzweckmässig sind, können nicht genehmigt werden (Art. 1 und 3 RPG, §§ 18 ff BauG).

Das Kant. Amt für Raumplanung stellte bei der Zweckmässigkeitsprüfung des zur Genehmigung beantragten Zonen- und Erschliessungsplanes verschiedene Konflikte bei der Abgrenzung des Siedlungs- und Baugebietes mit den übergeordneten Zielsetzungen der Raumplanung fest. Gestützt auf §§ 19 und 20 BauG wurden die Gemeinde Lommiswil und die betroffenen Grundeigentümer zur Vernehmlassung eingeladen und auch die Stellungnahme der kantonalen Raumplanungskommission eingeholt.

Im einzelnen ergeben sich folgende Probleme:

1. Bitzi-Grube und angrenzendes Bau- und Siedlungsgebiet "Allmend/Schulfond"

Das Areal der ehemaligen Kiesgrube ist aus Gründen der Ökologie, aber gleichermassen auch aus solchen der Eignung als Bau- und Siedlungsgebiet in bautechnischer Hinsicht und in Bezug auf die Einpassung ins Siedlungs- und Landschaftsbild als Bauzone ungeeignet und deshalb dem Landwirtschaftsgebiet bzw. der Juraschutzzone zuzuweisen (siehe Ziff. II. 8.). Eine ähnliche Situation ergibt sich auch für die benachbarten Parzellen der Bauzone II. Etappe. Eine Ueberbauung hätte ohne Zweifel Terrainveränderungen zur Folge und diese würden zumindest den Randbereich der schützenswerten Bitzi-Grube beeinträchtigen. Zudem liegen die nördlichen Parzellen mitten im ansteigenden Hang. Neubauten und die daraus resultierenden Veränderungen bewirkten einen massiven Eingriff in die sich heute in einem natürlichen Zustand präsentierende Hanglage. Schliesslich ist die Erschliessung, zumindest was die Parzelle GB Nr. 152 betrifft, nicht aufgezeigt und wohl auch nicht ohne grösseren Aufwand machbar.

Aehnlich verhält es sich beim Reservegebiet "Schulfond/Allmend", GB Nrn. 152 bis 154. Für eine spätere Erschliessung dieses Reservegebietes als Wohnzone wären wegen der speziellen Topographie erhebliche Aufwendungen und grössere Terrainveränderungen notwendig. Das Gebiet stellt heute aber einen natürlichen Uebergang vom Siedlungsgebiet zum Wald dar und schliesst das bestehende Baugebiet gegen nord-osten auf optimale Weise ab. Eine weitere Bauzone bewirkte eine zusätzliche optische Zersiedelung des ohnehin bereits heute wenig heterogenen Siedlungsgebietes von Lommiswil.

Der Gemeinderat macht in seiner Vernehmlassung vom 16. Juni 1986 gegen die beabsichtigten Auszonungen geltend, es handle sich um erschlossene (GB Nr. 154) oder teilweise erschlossene (GB Nrn. 147/148) Grundstücke, so dass sich eine Auszonung nicht rechtfertige. Zum Reservegebiet macht er darauf aufmerksam, dass als Voraussetzung für eine baulichen Nutzung das Reservegebiet im ordentlichen Verfahren umgezont werden müsse und deshalb mit dessen Ausscheidung allein noch nichts Entgültiges entschieden sei. Zugleich eigne sich dieses Gebiet wenig zur landwirtschaftlichen Nutzung und komme deshalb als künftiges Bauland vorab in Frage.

Die betroffenen Grundeigentümer wehren sich gegen die beabsichtigte Nichtgenehmigung der Bauzone II. Etappe und des Reservegebietes. Sie machen übereinstimmend geltend, die Bitzi-Grube sei nicht schützenswert, damit sei auch eine Rücksichtnahme auf den Grubenrand und eine damit zusammenhängende Nichtgenehmigung der Bauzone nicht gegeben. Zudem handle es sich keineswegs um gutes Landwirtschaftsland. Auch die Argumente des Landschaftsschutzes lassen sie nicht gelten und heben vielmehr die Eignung als Bauland wegen der Nähe zum Bahnhof hervor. Schliesslich macht die Bürgergemeinde darauf aufmerksam, dass sie bereits andernorts durch Aus- und Rückzonungen betroffen und deshalb eine zusätzliche Auszonung nicht zumutbar sei. Der Grundeigentümer der Parzelle GB Nr. 154 wendet sich nicht gegen die vom kant. Amt für Raumplanung vorgeschlagene Verlagerung der Bauzone an der Eichrütelistrasse.

Der Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz der kantonalen Raumplanungskommission beantragt, das Reservegebiet nicht zu genehmigen, die Bauzonenabgrenzung bei GB Nr. 154 entlang der bestehenden Strasse, Richtung Ost, zu suchen und die Bauzone "West", GB Nrn. 152 und 649 auf das weniger exponiert liegende Plateau zu beschränken.

Vorerst gilt es auch hier festzustellen, dass die Grösse der Bauzone Lommiswils an der allerobersten vom Gesetz her zugelassenen Grenze liegt. Die Gemeinde musste massgebliche Rückzonungen durchsetzen, um die Bauzone zu verkleinern und das Fassungsvermögen des Zonenplanes auf Faktor 2 zu reduzieren. Für die Auszonungen sind verschiedene Kriterien ausschlaggebend. So der vorhandene Erschliessungsgrad oder die Art und Weise der erforderlichen Erschliessung, die Eignung zur landwirtschaftlichen Nutzung. Aber auch die Belange des Landschaftsschutzes und der damit zusammenhängenden, allgemeinen gültigen Grundsätze für die Abgrenzung von Bau- und Siedlungsgebiete. Die Feststellung allein, beim Gebiet der "Allmend/Schulfond" handle es sich nicht um gut geeignetes Landwirtschaftsland, kann eine Belassung in der Bauzone oder dem Reservegebiet nicht rechtfertigen, wenn andere Gründe - wie im vorliegenden Fall solche der Erschliessung und des Landschaftsbildes bzw. der Einordnung künftiger Baugebiete in die nähere und weitere Umgebung - dagegen sprechen. Zudem hat die Gemeinde an anderen Stellen noch grössere Flächen von Reservegebiet ausgeschieden, die aus Gründen der Erschliessung und der Nähe zum Dorf sich gut als spätere Bauzone eignen. Es ist deshalb offensichtlich unzweckmässig, planerisch heikle Gebiete als Reservegebiete auszuscheiden, wenn dazu für den vorgegebenen Planungshorizont eindeutig kein Bedarf besteht. Es sprechen auch keine Gründe einer heute zwingend notwendigen Sicherstellung von Basiserschliessungsanlagen für ein derart grosses Reservegebiet. Schliesslich sind die Argumente der Bürgergemeinde nicht haltbar, wonach eine weitere Rückzonung unverhältnismässig sei, da sie bereits anderweitig durch Rück- und Umzonungen stark betroffen werde. Dem ist entgegenzuhalten, dass sich die Abgrenzung des Siedlungs- und Baugebietes, sei es bei Aus- oder Einzonungen, nicht in erster Linie nach den jeweiligen Besitzern richtet, sondern nach den allgemein gültigen Planungsgrundsätzen gemäss eidgenössischer und kantonaler Raumplanungs- und Baugesetzgebung. In Würdigung aller Umstände kann das Reservegebiet GB Nrn. 152, 153 und 154 im Gebiet "Allmend/Schulfond" nicht genehmigt werden.

Etwas anders verhält es sich bei dem in Frage gestellten Baugebiet der II. Etappe, GB Nrn. 154, 152 und 649:

Die Parzelle GB Nr. 152 liegt an erhöhter Lage, ist vollständig unerschlossen, und deren Ueberbauung im östlichen Teil würde den Rand der schützenswerten Bitzi-Grube beeinträchtigen. Aus dieser Konfliktsituation ergibt

sich, dass lediglich der westliche Teil der vorgesehenen Bauzone II. Etappe, auf einer Tiefe von 34 m im Süden, abnehmend bis auf eine solche von 20 m im Norden, als Baugebiet geeignet ist. Damit besteht die Gewähr, dass sich Neubauten ins Siedlungsbild und in die Topographie gut eingliedern lassen. Die Parzelle GB Nr. 649 liegt an weniger exponierter Lage und eine Baute ist unter gewissen Voraussetzungen denkbar, so dass sich eine gänzliche Auszonung nicht aufdrängt. Die Gemeinde hat allerdings in einem nachträglichen Verfahren planungsmässig sicherzustellen, dass der östliche (gegen die Grube) und nördliche (ansteigender Hang) Teil von einer Ueberbauung (z.B. mittels rückwärtiger Baulinie) und massiven Geländeänderungen verschont bleiben. Die Bauzone GB Nr. 649 wird unter diesem ausdrücklichen Vorbehalt genehmigt.

Für den nördlichen Teil der bisherigen II. Etappe der Parzelle GB Nr. 154 (teilweise) liegt die analoge Situation zu GB Nr. 152 vor. Der Konflikt lässt sich so lösen, dass der nördliche Teil der bisher vorgeschlagenen Bauzone ausgezont und durch eine zusätzliche Einzonung entlang der bestehenden Erschliessungsstrasse, ostseits angrenzend an die bisherige Bauzone, kompensiert wird. Daraus ergibt sich eine Bautiefe von ca. 25 m auf einer Länge von 50 m entlang der Eichrütelistrasse.

2. Bauzone "Büntacker" GB Nr. 252 (teilweise)

Nach dem früheren Zonenplan war die ganze Parzelle GB Nr. 252 der Bauzone zugeteilt. Mit der Ueberarbeitung des Zonenplanes soll dieses auf eine Bautiefe entlang dem Grossgraben reduziert werden. Beim "Büntacker" handelt es sich um eine landwirtschaftlich geeignete und gut arrondierte Parzelle, die der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben muss. Zudem bildet der Wassergraben eine natürliche Abgrenzung gegen das Wohngebiet, so dass durch die vorgesehene Bautiefe eine neue Geländekammer angeschnitten und die ohnehin in Lommiswil sehr stark in Erscheinung tretende Zersiedelung weiter gefördert würde. Erschliessungsmässig ist das Gebiet allein durch eine Kanalisationsleitung erschlossen, welche zudem vorab zur Erschliessung der nördlich gelegenen Wohnbauten dient. Andere Erschliessungsaufwendungen oder Perimeterbeiträge, welche gegen eine Auszonung sprechen könnten, sind nicht getätigt worden.

Die Gemeinde rechtfertigt die Belassung eines Bauzonenstreifens mit den speziellen Familienverhältnissen des Grundeigentümers (Erbteilung) und der Kanalisationsleitung.

Der Grundeigentümer macht in seiner Vernehmlassung vom 15. August 1986 geltend, beim Inventar und der Teilung des Vermögensnachlasses sei den drei Brüdern je ein Bauplatz angerechnet worden, und für den jetzigen Hofbesitzer wäre eine andere Auszahlung des Erbanspruchs nicht möglich.

Der Ausschuss Raumplanung und Gewässerschutz der kant. Raumplanungskommission unterstützt den Antrag des Raumplanungsamtes und beantragt die Auszonung des verbliebenen Baulandstreifens.

Die Art und Weise der Erbteilung der Gebrüder von Burg ist eine private Angelegenheit und kann kein Präjudiz für die Planung der Gemeinde und für die Ausscheidung der Bauzone im Büntacker sein. Sofern objektive Gründe der Planung für eine Auszonung sprechen, kann daran die persönliche Situation des Grundeigentümers nichts ändern. Auch wussten die Grundeigentümer, dass eine Ortsplanungsrevision im Gange war und die genaue Abgrenzung der Bauzone erst nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens auf Stufe Kanton definitiv sein würde. Indessen hätte auch die Gemeinde bei der Einsprachebehandlung die Einsprecher darauf aufmerksam machen müssen, dass der definitive Entscheid über die Bauzone erst durch die regierungsrätliche Genehmigung feststeht und eine solche für das bestehende Gebiet aufgrund des Vorprüfungsergebnisses durch das Kant. Amt für Raumplanung nicht sicher sei.

Allein diese Fragen sind für die Sache an sich von untergeordneter Bedeutung. Die Zweckmässigkeitsprüfung hinsichtlich der Eignung und Genehmigung des umstrittenen Baugebietes hat sich auf allgemeine Grundsätze der Planung zu beschränken. Diese sprechen eindeutig gegen eine Bauzone im "Büntacker", da dieses Gebiet aus Gründen der landwirtschaftlichen Nutzung und der zweckmässigen Abgrenzung des Siedlungsgebietes nicht zur Bauzone zugeschlagen werden darf. Massgebliche Gründe für eine Bauzone, wie solche der Erschliessung oder der Grösse der Bauzone, liegen nicht vor, so dass der Bauzonenstreifen entlang dem Grossgraben nicht genehmigt werden kann.

3. Bau- und Zonenreglement

Die Bau- und Zonenvorschriften enthalten verschiedene Bestimmungen, die gesetzwidrig und/oder unzweckmässig sind oder einer Präzisierung bedürfen. Mit Schreiben vom 16. Juni 1986 lässt sich der Gemeinderat zu den vom kant. Raumplanungsamt beantragten Aenderungen vernehmen. Im Einverständnis mit der Gemeinde kann ein Teil der Aenderungen im Sinne von § 18 BauG Abs. 3 erledigt werden.

3.1. Baureglement

§ 6 Abs. 1

§ 49 KBR schreibt vor, dass entlang von Kantonsstrassen ein Bankett von 50 cm freizuhalten ist. Die Gemeinden können ähnliche Bestimmungen an Gemeindestrassen aufstellen. Die gemeindeeigene Vorschrift ist jedoch dahin zu präzisieren, dass die Bankettbreite von 30 cm nur entlang von Gemeindestrassen und nicht etwa Kantonsstrassen gilt.

§ 22

Das kant. Recht kennt keine Unterhaltspflicht für Hecken. Der letzte Satz: "Der sachgemässe Unterhalt wird gefordert" ist deshalb zu streichen. Hingegen kann als Ergänzung der Hinweis gemäss § 20 Abs. 1 NHV gemacht werden, dass "das sachgemässe Zurückschneiden gestattet ist".

3.2. Zonenvorschriften

§ 25

Das Reservegebiet darf nicht unter Baugebiet aufgezählt werden; es ist selbständiger Bestandteil des Siedlungsgebietes. Die Unterteilung ist wie folgt zu ändern:

"Das Siedlungsgebiet Lommiswil ist in folgende Zonen unterteilt:

- a) Bauzonen
- b) weitere Zonen
- c) Reservegebiet"

§ 26

Anstelle von §§ 25 ff soll es heissen: §§ 27 ff.

§ 27

Die Einschränkung, dass nur an der Parzellengrenze zusammengebaute Doppeleinfamilienhäuser zugelassen sein sollen, ist nicht sinnvoll, da diese Bestimmung durch eine Parzellierung jederzeit umgangen werden kann. Neu soll es heissen: "Gestattet sind Einfamilien- oder Doppeleinfamilienhäuser".

§ 29 Abs. 1

Die unterschiedliche Gewährung einer Ausnutzungsziffer für bestehende und projektierte Bauten bedeutet eine Rechtsungleichbehandlung und ist rechtswidrig. Der Gemeinderat beantragt, die für die bestehenden Gebäude vorgesehene Ausnutzungsziffer von 0,70 (davon Wohnen 0,60) für alle Bauten einzuführen. Aus Gründen der Planung kann dieser Ausnutzungsziffer zugestimmt werden, sie ist jedoch im ordentlichen Planverfahren durchzuführen. Die Ausnutzungsziffer der Kernzone wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen und an die Gemeinde zur Durchführung des Verfahrens zurückgewiesen.

§ 29 Abs. 4

Das Ortsbild Lommiswil ist gemäss kant. Richtplan über die Besiedlung und Landschaft 1982 und dem ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) von regionaler Bedeutung und ist eines der wenigen noch gut erhalten gebliebenen im Leberberg. Die Ausscheidung einer Ortsbildschutzzone durch die Gemeinde ist deshalb ausserordentlich wichtig, und zusammen mit den Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften schafft sie die Voraussetzungen für den Erhalt. Für das Ortsbild ist die Dachlandschaft und damit auch die Dachabdeckung von grosser Bedeutung. Indem die Zonenvorschriften nun neben roten, braunroten und braunen Ziegeln auch anderen Materialien zulässt, schafft sie die Voraussetzungen für

künftige Konflikte. Der kantonalen Denkmalpflege sind nämlich keine den Ziegeln gleichwertige Materialien mit Ziegelstruktur bekannt, die ohne Nachteil für die herkömmlich eingedeckten Dächer verwendet werden könnten. Unter Würdigung des recht gut erhalten gebliebenen Ortsbildes rechtfertigt sich deshalb eine Genehmigung der Zonenvorschrift hinsichtlich der Dachabdeckungsmaterialien nicht. Die Gemeinde wird aufgefordert, zusammen mit dem Auflageverfahren zur Neufestsetzung der Ausnützungsziffer auch eine zweckmässige Vorschrift für den Abs. 4 des § 29 zu erlassen. § 29 Abs. 4 wird deshalb von der Genehmigung ausgenommen.

§ 33

Die Zonenvorschriften sehen für die Gewerbe- und Industriezonen keine Gebäudehöhen vor. Die betreffenden Zonen liegen aber am Rande des Siedlungsgebietes, und für die Einpassung ins Orts- und Siedlungsbild ist das Gebäudevolumen bedeutungsvoll. Die Gemeinde hat in ihrer Vernehmlassung in Aussicht gestellt, sie wolle in einem nachgezogenen Verfahren noch eine maximale Gebäudehöhe festlegen. § 33 wird deshalb unter diesem Vorbehalt genehmigt.

§ 35 Abs. 2

Die Umwandlung von Reservegebiet in Bauzone richtet sich nach den allgemein gültigen und anerkannten Planungsgrundsätzen. Abs. 2 des § 35 ist deshalb zu streichen.

§ 36

Der erste Satz muss heissen: nach § 44 BauG. Insbesondere

4. Zonenplan

4.1. Bauernhofzone

Die Bauernhofzone ist eine selbständige Nutzungszone und soll den Fortbestand von Landwirtschaftsbetrieben innerhalb des Siedlungsgebietes

planungsmässig garantieren. Diese sind und können deshalb nicht mit einer anderen Nutzungszone überlagert werden. Die graphische Darstellung im Zonenplan ist entsprechend zu ändern.

4.2. Geschützte und schützenswerte Natur- und Kulturobjekte

Im kantonalen Richtplan über Besiedlung und Landschaft 1982 sind wichtige geschützte Kulturobjekte dargestellt. Zudem hat die Regionalplanungsgruppe Solothurn und Umgebung vor längerer Zeit ein Inventar über die geschützten und schützenswerten Natur- und Kulturobjekte in den Gemeinden erstellt. Die mit viel Aufwand erstellten Inventare kommen nur zur Anwendung, wenn sie den mit dem Vollzug betrauten Behörden auch bekannt sind und deshalb im Zonenplan dargestellt werden. Ihnen kommt in der vorliegenden Form keine grundeigentümerverbindliche Wirkung zu, so dass sie ohne Auflageverfahren in die Plangrundlage aufgenommen werden können. Die Gemeinde wird deshalb eingeladen, die geschützten und schützenswerten Natur- und Kulturobjekte gemäss Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 7. August 1984 im Zonenplan durch geeignete Signatur darzustellen.

4.3. Archäologische Fundstellen

Analog den geschützten und schützenswerten Natur- und Kulturobjekten sind im Zonenplan die vermuteten archäologischen Fundstellen gemäss der Zusammenstellung der Kantonsarchäologie anlässlich der Vorprüfung im Zonenplan graphisch darzustellen und in der Legende der Hinweis anzubringen, dass Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, dem Bau-Departement zu Händen der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen sind.

5. Genehmigungsgebühr

Die Bearbeitung der Genehmigung erwies sich sehr aufwendig, so dass sich eine erhöhte Genehmigungsgebühr von Fr. 1'000.-- rechtfertigt.

Es wird

beschlossen:

1. Die Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lommiswil, bestehend aus

- Zonenplan Mst. 1 : 2'000
- Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan Mst. 1 : 1'000
- Bau- und Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen teilweise genehmigt.

2. Die Beschwerden Martha Meyer, Max Egger und Firma Egger AG werden als gegenstandslos geworden von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Die von Max Egger und von der Firma Egger AG geleisteten Kostenvorschüsse von je Fr. 300.-- werden zurückerstattet.

3. Die Beschwerde Urs Affolter und Mitunterzeichner wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Die Gemeinde wird verpflichtet, die Geissfluestrasse der Variante 1 des Vorschlages des Amtes für Raumplanung vom 14. Mai 1986 entsprechend (Breite 4,5 m) abzuändern.

Der von den Beschwerdeführern bezahlte Kostenvorschuss von Fr. 700.-- wird zurückerstattet.

4. Die Beschwerde Josef Flury wird teilweise gutgeheissen, im übrigen aber abgewiesen. Die Gemeinde wird verpflichtet, die Baulinie entlang der Känelmoosstrasse/Hasenmattstrasse und den Strassen- und Baulinienplan beim Einmündungsbereich Känelmoosstrasse/Hasenmattstrasse im Sinne der Erwägungen zu ändern.

Der Beschwerdeführer hat an die Kosten des Verfahrens Fr. 100.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden. Der Rest von Fr. 300.-- wird zurückerstattet.

5. Die Beschwerde des Solothurnischen Naturschutzverbandes wird gutgeheissen. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- wird zurückerstattet.

Das Grundstück GB Nr. 151 (Bitzi-Grube) wird ausgezont. Die Nutzungspläne sind entsprechend zu korrigieren.

6. Die Beschwerde Marcel Buchs, Josef Föllmi, Willi Hächler, Martin Kleimaier, Hubert und Anita Oetterli, Peter und Anita Wegmüller und Bernhard Zellmeyer wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im übrigen aber abgewiesen.

Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 700.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'400.-- verrechnet werden. Der Rest (Fr. 700.--) wird zurückerstattet.

7. Die Beschwerde André Miserez und Willy Noth werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens je Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet werden.

8. Die Beschwerde Urs Rudolf, Elisabeth Tobolka, Anna Güntert, Robert Rudolf, Marcel Weya, Adolf Rudolf und Dieter Adam wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 750.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

9. Auf die Beschwerde Matthias Etter wird nicht eingetreten. Es werden keine Kosten erhoben; der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 400.-- wird zurückerstattet.

Die Beschwerde Etter + Rindlisbacher wird abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens Fr. 400.-- (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

10. Die Beschwerde Erbgemeinschaft Adolf Portmann sel. wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten werden kann, im übrigen aber abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens

(inkl. Verfahren RRB Nr. 2020 vom 1. Juli 1986) Fr. 400.-- (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen, die mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet werden.

11. Die Beschwerden Anna von Burg werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

Der Aufsichtsanzeige wird nicht stattgegeben.

Die Beschwerdeführerin hat an die Kosten des Verfahrens gesamthaft Fr. 500.-- (inkl. Entscheidegebühr) zu bezahlen, die mit den geleisteten Kostenvorschüssen von total Fr. 700.-- verrechnet werden. Die Differenz von Fr. 200.-- wird zurückerstattet.

12. Das Reservegebiet "Allmend/Schulfond", GB Nrn. 152, 153 und 154 wird nicht genehmigt. Die bisherige Bauzone II. Etappe, westlich und östlich der Bitzi-Grube (GB Nrn. 152 und 154, teilweise) werden in der in den Erwägungen dargestellten Form, d.h. nur teilweise, genehmigt. Die Parzelle GB Nr. 649 wird unter dem ausdrücklichen Vorbehalt genehmigt, dass die Gemeinde in einem noch nachzuholenden Verfahren den Standort einer künftigen Baute so festlegt, dass der Grubenrand nicht beeinträchtigt wird und eine Baute möglichst in die süd-westliche Ecke zu stehen kommt.
13. Die Bauzone im "Büntacker", GB Nr. 252 (teilweise), wird nicht genehmigt.
14. Die nicht genehmigte Bauzone und das nicht genehmigte Resergebiet werden der Juraschutzzone gemäss kant. Richtplan Besiedlung und Landschaft 1982 zugeschlagen.
15. Das Bau- und Zonenreglement ist gemäss den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen anzupassen. Von der Genehmigung vorläufig ausgenommen sind § 29 Abs. 1 betreffend Ausnützungsziffer und Abs. 4 betreffend Dach-eindeckungsmaterialien der Kernzonenvorschriften.

16. Die Gemeinde wird eingeladen, für die Gewerbe- und Industriezone eine maximale Gebäudehöhe zu erlassen.
17. Im Zonenplan sind die geschützten und schützenswerten Natur- und Kulturobjekte gemäss Richtplan über die Besiedlung und Landschaft 1982 und dem Inventar der Regionalplanungsgruppe Solothurn und Umgebung sowie die vermuteten archäologischen Fundstellen einzutragen.
18. Gestützt auf § 101 BauG ist durch den Gemeinderat ein Erschliessungsprogramm zu erstellen, welches Aufschluss gibt über die zeitliche Erstellung der Erschliessungsanlagen (Strasse, Kanalisation, Wasser, evtl. elektrisch) innerhalb der Bauzone I. Etappe.
19. Das generelle Kanalisationsprojekt (GKP) ist durch die Gemeinde an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen, vorprüfen zu lassen und dem kant. Amt für Wasserwirtschaft bis 30. April 1988 zur Genehmigung einzureichen.
20. Der Gemeinde wird empfohlen, auf der Grundlage des neuen Zonenplanes auch ein Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP) in Auftrag zu geben. Dieses ist Voraussetzung für die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen und die Zusicherung für staatliche Beiträge an die Wasserversorgungsanlagen.
21. Die Gemeinde wird eingeladen, dem kant. Amt für Raumplanung bis zum 31. März 1987 noch folgende Unterlagen einzureichen:
 - 4 bereinigte Zonenpläne Mst. 1 : 2'000
 - 2 bereinigte Erschliessungspläne über die Strassen- und Baulinien, Mst. 1 : 1'000
 - 2 bereinigte Bau- und Zonenreglemente.

Je ein Planexemplar ist in reissfester Ausführung zu erstellen und zudem sind sämtliche Pläne und Reglemente mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde zu versehen.

22. Der kantonale Richtplan ist im Bereich Siedlungsgebiet, Baugebiet, Gewerbe- und Industriezone sowie des schützenswerten Ortsbildes an den mit diesem Beschluss genehmigten Zonenplan anzupassen.
23. Die bisherige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonen-, Strassen- und Baulinienplan sowie dem Bau- und Zonenreglement vom 24.12.1971 (RRB Nr. 7335) wird vollständig durch die neue Planung abgeändert und verliert diesbezüglich ihre Rechtskraft. Andere Pläne bleiben in Kraft, soweit sie nicht ausdrücklich aufgehoben sind oder der vorliegenden Planung nicht widersprechen.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde:

Genehmigungsgebühr:	Fr. 1'000.--	Kto. 2000-431.00
Publikationskosten:	Fr. 23.--	Kto. 2020-435.00
	Fr. 1'023.--	Verrechnung im KK 111.170
=====		

(Staatskanzlei Nr. 341) KK

Kostenrechnung Beschwerdeführer:

Max Egger, Baselstrasse 75, Solothurn

Kostenvorschuss Fr. 300.-- zurückerstatten aus Kto. 119.650

Firma Egger, Gartenbau, Solothurn

Kostenvorschuss Fr. 300.-- zurückerstatten aus Kto. 119.650

Urs Affolter, Geissfluestr. 20, Lommiswil, und Mitunterzeichner

Kostenvorschuss Fr. 700.-- zurückerstatten aus Kto. 119.650

Josef Flury, Hasenmattstr. 1, Lommiswil

Kostenvorschuss Fr. 400.-- von Kto. 119.650 auf

./. Verfahrenskosten

(inkl. Entscheidgebühr) Fr. 100.-- Kto. 2000-431.00 UMBUCHEN

Fr. 300.-- zurückerstatten aus Kto. 119.650

André Miserez, Architekt, Solothurn, v.d. Dr. Nikl. C. Studer, Fürsprech und
Notar, 2540 Grenchen

Kostenvorschuss Fr. 400.-- von Kto. 119.650

./.. Verfahrenskosten

(inkl. Entscheidgebühr) Fr. 400.-- auf Kto. 2000-431.00 UMBUCHEN

Fr. -.--

Willy Noth, Riedhofstr. 3, 4900 Langenthal

Kostenvorschuss Fr. 400.-- von Kto. 119.650

./.. Verfahrenskosten

(inkl. Entscheidgebühr) Fr. 400.-- auf Kto. 2000-431.00 UMBUCHEN

Fr. -.--

Schweiz. Naturschutzverband, Postfach, Solothurn

Kostenvorschuss Fr. 400.-- zurückerstatten aus Kto. 119.650

Dr. Hermann R. Etter, Fürsprech und Notar, Solothurn

Kostenvorschuss Fr. 1400.-- von Kto. 119.650

./.. Verfahrenskosten

(inkl. Entscheidgebühr) Fr. 700.-- auf Kto. 2000-431.00 UMBUCHEN

Fr. 700.-- zurückerstatten aus Kto. 119.650

Urs Rudolf, Selzach, Elisabeth Tobolka, Siebnen, Anna Güntert, Olten, Robert
Rudolf, Bern, Marcel Weya, Grenchen, Adolf Rudolf, Selzach und Dieter Adam,
Lommiswil

Kostenvorschuss Fr. 750.-- von Kto. 119.650

./.. Verfahrenskosten

(inkl. Entscheidgebühr) Fr. 750.-- auf Kto. 2000-431.00 UMBUCHEN

Fr. -.--

Matthias Etter, Architekt, Weissensteinstrasse 2, Solothurn

Kostenvorschuss Fr. 400.-- zurückerstatten aus Kto. 119.650

Etter und Rindlisbacher, Architekten SIA, Solothurn

Kostenvorschuss Fr. 400.-- von Kto. 119.650

./.. Verfahrenskosten

(inkl. Entscheidgebühr) Fr. 400.-- auf Kto. 4000-431.00 UMBUCHEN

Fr. --.--

Erbengemeinschaft Adolf Portmann sel., v.d. Dr. Stephan Müller, Fürsprech
und Notar, Olten

Kostenvorschuss Fr. 400.-- von Kto. 119.650

./.. Verfahrenskosten

(inkl. Entscheidgebühr) Fr. 400.-- auf Kto. 4000-431.00 UMBUCHEN

Fr. --.--

Anna von Burg, Restaurant Bären, Lommiswil

Kostenvorschuss Fr. 700.-- von Kto. 119.650 auf

./.. Verfahrenskosten

(inkl. Entscheidgebühr) Fr. 500.-- Kto. 4000-431.00 UMBUCHEN

Fr. 200.-- zurückerstatten aus Kto. 119.650

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrer

Verteiler:

Bau-Departement (2), MK/Di/ame

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plansatz/Reglement

Amt für Wasserwirtschaft (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Tiefbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Hochbauamt (2), mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Rechtsdienst Bau-Departement

Kreisbauamt I, Solothurn, mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Amtschreiberei Lebern, Amthaus II, Solothurn, mit 1 gen. Zonenplan/

Planausschnitt KRP (folgt später)

Amt für Raumplanung (5), z.Hd. Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan/Planausschnitt KRP
(folgt später)

Kant. Heimatschutz, mit Planausschnitt KRP (folgt später)

Soloth. Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, Solothurn

Meliorationsamt

Ammannamt der EG, 4514 Lommiswil, mit 1 gen. Plansatz/Reglement/

Planausschnitt KRP (folgt später), Kontokorrent/EINSCHREIBEN

Baukommission der EG, 4514 Lommiswil

Ingenieurbüro Paul Schaad, Allmendweg 1, 4514 Lommiswil

Geht per EINSCHREIBEN an:

Dr. Hermann Roland Etter (8), Fürsprech und Notar, Gerberngasse 4, Solothurn

Martha Meyer, Bahnweg 1, Lommiswil

Firma Egger, Gartenbau, 4500 Solothurn

Max Egger, Baselstrasse 75, Solothurn

Urs Affolter (10) und Mitunterzeichner, Geissfluestr. 20, Lommiswil, für
sich und z.Hd. Mitunterzeichner

Jos. Flury, Landwirt, Hasenmattstr. 1, Lommiswil

Dr. Niklaus C. Studer (3), Fürsprech und Notar, 2540 Grenchen

Willy Noth, Riedhofstr. 3, 4900 Langenthal

Solothurnischer Naturschutzverband (SNV), Postfach, 4500 Solothurn

Urs Rudolf, Bärswilstr. 4, 2545 Selzach

Elisabeth Tobolka, Ringstrasse 12, 8854 Siebnen

Anna Güntert, Rosengasse 83, 4600 Olten

Robert Rudolf, Schwabstr. 80, 3018 Bern

Marcel Weya, Solothurnstr. 67, 2540 Grenchen

Adolf Rudolf, Schulhausstr. 474, 2545 Selzach

Dieter Adam, Selzacherstr. 14, Lommiswil

Etter und Rindlisbacher, Architekten SIA, 4500 Solothurn, neue Adresse:

Etter & Partner, Architekten & Planer, Weissensteinstr. 2, Solothurn

Matthias Etter, Architekt, Weissensteinstr. 2, 4500 Solothurn

Dr. Stephan Müller (5), Fürsprech und Notar, Ringstr. 4, 4600 Olten

Anna von Burg, Restaurant Bären, 4514 Lommiswil

Geht an:

Bürgergemeinde Lommiswil, z.Hd. Ammannamt der Bürgergemeinde,
4514 Lommiswil

Frau lic. iur. Josefa Welter-Vogt (6), Fürsprech + Notar, Werkhofstr. 23,
4500 Solothurn

Richard Fritz, Allmendstr. 2, 4514 Lommiswil

Peter von Burg, Landwirt, Hasenmattstr. 3, 4514 Lommiswil

Fritz von Burg, Dammstr. 2, 4562 Biberist

Hans von Burg, Känelmoosstr. 7, 4514 Lommiswil

Ernst von Burg, Selzacherstr. 1, 4514 Lommiswil

Amtsblatt Publikation: Genehmigung Ortsplanung: Lommiswil:

----- Zonenplan 1 : 2'000, Erschliessungsplan, Strassen-
und Baulinienplan, Bau- und Zonenreglement, alle nur
teilweise und mit Bemerkungen.