



12/34-40

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

10. Dezember 2001

NR.

2463

Lommiswil: Revision der Ortsplanung, Behandlung der Beschwerden / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Lommiswil unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan (mit Empfindlichkeitsstufen) 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne Nord, Süd und Hubel mit Strassenklassierung) 1:1'000
- Zonenreglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Erläuterungsbericht
- Leitbild
- Naturinventar
- Naturkonzept
- Grundlagenplan Fruchtfolgeflächen mit Flächentabelle (FFF)
- Waldfeststellungsplan
- Erschliessungsprogramm.

2. Erwägungen

2.1. Verfahren

Die öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision (Nutzungspläne und Zonenreglement) erfolgte in der Zeit vom 22. November 1999 bis zum 21. Dezember 1999. Innerhalb der Auflagefrist gingen 32 Einsprachen ein. Zwei Einsprecher wurden als nicht legitimiert beurteilt. Nach den Einspracheverhandlungen hat der Gemeinderat den Bauzonenplan abgeändert und in der Zeit vom 22. Mai 2000 bis zum 22. Juni 2000 erneut öffentlich aufgelegt. Folgende abgewiesene Einsprecher haben beim Regierungsrat des Kantons Solothurn Beschwerden eingereicht:

- Hermann Allemann, Bahnweg 9, 4514 Lommiswil
- Meinrad Bitzi, Bahnweg 7, 4514 Lommiswil
- Fritz Richard, Allmendstr. 2, 4514 Lommiswil
- Alois Bitzi, Selzachstr. 5, 4514 Lommiswil
- Irène Haas, Bahnweg 1, 4514 Lommiswil
- André Miserez, Hermesbühlplatz 3, 4500 Solothurn
v.d. Fürsprech Theo Strausak, Gurzelngasse 27, 4502 Solothurn

- Erbgemeinschaft M. Schneitter sel., p.Adr. Dieter Adam, Selzachstr. 14, 4514 Lommiswil
- Josef und Lucia Föllmi-Rüfenacht, Allmendstr. 8, 4514 Lommiswil
v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptgasse 7, 4552 Derendingen
- Dieter Adam, Selzachstr. 14, 4514 Lommiswil
- Adelheid und Bruno Ryter, Allmendstr. 12, 4514 Lommiswil
v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptgasse 7, 4552 Derendingen
- Hans Ledermann, Langendorf, Franz Bannwart, Oberdorf, Therese von Burg, 4514 Lommiswil
a. v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptgasse 7, 4552 Derendingen
- Marisa Lüdi-Probst, Heidi Anderegg-Klaus, Hans Schneider, alle 4514 Lommiswil
a.v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptgasse 7, 4552 Derendingen
- Hermann und Ottilie Hueber-Hänggi, Erika Fauser, Ernst und Brigitte Fetzter, Werner und Käthi Haas-Lehmann, Anton Hiermayer-Doherty, Ursula Landis, Reto und Irène Müller, Hans Schneider-Stocker, Heinz und Monika Stierli-Meier, Gottlieb und Brigitte Umiker-Kunath, Rolf und Gabrielle Vögeli-von Gunten, alle 4514 Lommiswil
a.v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptgasse 7, 4552 Derendingen

Der Gemeinderat hat mit Schreiben vom 8. September 2000 zu den hängigen Beschwerden Stellung genommen. Beamte des instruierenden Bau- und Justizdepartementes haben am 20. und 27. Februar 2001 mit den Beschwerdeführern und Vertretern der Einwohnergemeinde Augenscheine und Parteiverhandlungen, soweit erforderlich, durchgeführt.

2.2. Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.2.1. Behandlung der Beschwerden

Der Regierungsrat ist gemäss § 18 Abs. 2 PBG auch für die Behandlung allfälliger Beschwerden zuständig. Sämtliche beschwerdeführenden Parteien sind durch die Einspracheentscheide der Vorinstanz beschwert und somit grundsätzlich zur Beschwerdeführung berechtigt. Die Legitimationsvoraussetzungen für die Verwaltungsbeschwerde sind demnach erfüllt (§ 12 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen; VRG; BGS 124.11).

2.2.1.1. Beschwerde Hermann Allemann, Bahnweg 9, 4514 Lommiswil und Beschwerde Meinrad Bitzi, Bahnweg 7, 4514 Lommiswil

Die beiden Beschwerdeschriften sind identisch, weshalb sich eine gemeinsame Behandlung derselben rechtfertigt. Die Beschwerdeführer beantragen, es sei auf einen Wendeplatz im Bereich der Grundstücke von GB Lommiswil Nr. 164 und Nr. 603 zu verzichten. Im Weiteren sei die Ausbaubreite des Bahnweges von 4.5 m bis zur Höhe ihrer Grundstücke zu breit, da am Bahnweg selber nur noch im nördlichen Bereich gebaut werden könne. Hingegen erkläre man sich mit einer Ausbaubreite der Strasse von insgesamt 4.0 m einverstanden, da bei der Einmündung des Sonnenrains in den Bahnweg beidseitig eine Mauer stehe, welche die Strassenbreite auf 4.0 m beschränke. Schliesslich sei auch nicht einzusehen, weshalb eine Strasse zwei verschiedene Breiten aufweise.

2.2.1.1.1. Anlässlich des Augenscheins vom 27. Februar 2001 verzichteten die Beschwerdeführer auf den Antrag, der östliche Bereich des Bahnweges sei bis zur Parzelle GB Lommiswil Nr. 160 auf 4.00 m statt auf 3.00 m auszubauen. Mit Schreiben vom 7. Mai 2001 teilte der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lommiswil mit, dass auf den Ausbau des Wendeplatzes auf GB Lommiswil Nr. 164 und Nr. 603 verzichtet werde. Die Dimensionen des bereits bestehenden Wendeplatzes seien genügend und der

Wendeplatz werde daher, so wie er sich präsentiere, in den öffentlichen Erschliessungsplan aufgenommen.

2.2.1.1.2. Angesichts des Teiltrückzuges der Beschwerde, respektive der erfolgten Wiedererwägung eines Wendeplatz-Ausbaues durch den Gemeinderat, ist das Beschwerdethema vor dem Regierungsrat lediglich noch der Antrag der Beschwerdeführer, der Bahnweg sei bis und mit GB Lommiswil Nr. 164 auf 4.00 statt auf 4.50 m auszubauen.

2.2.1.1.3. Mit dem Ausbau des Bahnweges auf 4.50 m im fraglichen Bereich, so der Gemeinderat, werde nicht nur der heutigen Situation Rechnung getragen, sondern auch das noch vorhandene Wohn- und Ausnützungspotential der vom Bahnweg erschlossenen Grundstücke in Betracht gezogen. Während im östlichen Strassenbereich praktisch keine Neuüberbaumungsmöglichkeiten mehr bestehen, ist im westlichen Abschnitt ein Überbaumungspotential beidseits der Strasse vorhanden. Was die zweckmässige Breite der Stichstrasse betrifft ist festzuhalten, dass die Frage, wie breit eine Erschliessungsstrasse mindestens zu sein hat, sich nicht schematisch bestimmen lässt. Gemäss Art. 19 des Raumplanungsgesetzes (Art. 19 RPG; SR 700) gilt eine Parzelle dann als genügend erschlossen, „wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Energie-, Wasser- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist“. Wenn der Gesetzgeber von einer „hinreichenden Zufahrt“ spricht, so ist damit nicht ein allgemeingültiger abstrakter Mindeststandard für Zufahrten gemeint, sondern die Tatsache, dass sich eine genügende Erschliessung nach der Richtschnur der Verhältnismässigkeit zu richten hat. Nach dem PBG des Kantons Solothurn gilt Land dann als erschlossen, „wenn hinreichende Zu- und Wegfahrten vorhanden sind“ (§ 28 PBG). Die Erschliessungsanforderungen bestimmen sich zum einen nach der beanspruchten Nutzung; hier entscheidet die objektive Bestimmung eines Bauwerkes, welche Anforderungen Zufahrt und Werkleitungen aufzuweisen haben, damit es sich nach den *„örtlich und zeitlich herrschenden Massstäben geeignet erreichen, versorgen und entsorgen lässt“* (EJPD/PRP, Erläuterungen RPG, N 9 zu Art. 19). Im Weiteren bemisst sich eine genügende Erschliessung auch an den massgeblichen Umständen im Einzelfall; Topographie, die vorbestehende Siedlungsstruktur oder allgemeine Anliegen der Raumplanung wie Anforderungen des Naturschutzes etc. können auf den anzustrebenden Erschliessungsstand massgeblichen Einfluss haben. Bei der von der Planbehörde vertretenen Strassenbreite von 4.50 m handelt es sich um ein Mass, welches im Siedlungsgebiet der betreffenden Gemeinde bei ähnlichen Verhältnissen schon besteht. Auch losgelöst von den örtlichen Verhältnissen kann gesagt werden, dass eine Strassenbreite von 4.50 m als nicht zu überdimensioniert zu beurteilen ist. Die vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lommiswil beabsichtigte Verbreiterung der Strasse auf ihrem westlichen Verlauf um 0.50 m trägt der besonderen Situation Rechnung, dass hier die Strasse auf beiden Seiten Grundstücke zu erschliessen hat.

2.2.1.1.4. Zusammenfassend sind die Beschwerden von Hermann Allemann und Meinrad Bitzi abzuweisen, soweit diese nicht gegenstandslos sind. Angesichts dieses Verfahrensausgangs, unter Berücksichtigung der Wiedererwägung und des Teiltrückzuges, haben die beiden Beschwerdeführer an die Kosten des Verfahrens insgesamt Fr. 400.-- (entsprechend je Fr. 200.--) zu bezahlen, welche mit dem jeweils geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen werden, in Anwendung von § 37 VRG, keine Verfahrenskosten auferlegt.

2.2.1.2. Beschwerde Fritz Richard, Allmendstrasse 2, 4514 Lommiswil

Die Parzelle GB Lommiswil Nr. 154 liegt nördlich des Eichrütteliweges und grenzt im Westen an die Wohnzone W2. Das gesamte Grundstück ist gemäss dem aufgelegten Zonenplan dem Gebiet ausserhalb der Wohnzone zugewiesen. Der Eigentümer der Parzelle, Fritz Richard, beantragt, der südwestliche Eckteil im Halte von 1'250 m² sei der Bauzone W2 zuzuweisen. 1992 sei die Parzelle nur deswegen in die Übergangszone eingeteilt worden, weil der Gemeinderat das Grundstück als nicht genügend erschlossen eingestuft habe. Der fragliche Grundstücksteil sei aber, entgegen dieser Annahme, genügend erschlossen; es müsse mit einem Erschliessungsaufwand von ca. Fr. 18.--/m² gerechnet werden. Der Entscheid über die Zonierung von Parzellen als Bauland habe nach technischen und planerischen Gesichtspunkten zu erfolgen und da die Parzelle nach den einschlägigen Kriterien als erschlossen gelte, müsse der südwestliche Eckteil von GB Lommiswil Nr. 154 der Bauzone zugewiesen werden.

2.2.1.2.1. Im alten Zonenplan war der fragliche Teil von GB Lommiswil Nr. 154 der Bauzone 2. Etappe zugeteilt. Mit der Revision des kantonalen Baugesetzes wurden die nicht erschlossenen Gebiete der 2. Bauetappe der Übergangszone nach § 155 PBG zugewiesen. Im Rahmen des hier zu genehmigenden

Bauzonenplanes wurde der strittige Grundstücksteil nicht eingezont. Es ist nun zu prüfen, ob diese Zuweisung zum Gebiet ausserhalb der Bauzone rechtmässig ist.

2.2.1.2.2. Durch die Überführung des Parzellenteils zum Gebiet ausserhalb der Bauzone wird das Fassungsvermögen des Bauzonenplanes beeinflusst. Bei der Festlegung der Grösse der Bauzone sind die Planungsgrundsätze des Bundesrechts zu berücksichtigen. Inhaltlich verlangt das Raumplanungsgesetz, dass die Bauzone auf das mit der zweckmässigen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedelung des Landes zu vereinbarende Mass beschränkt wird (Art. 1 und 3 RPG). Das RPG enthält in Art. 15 auch die Grundsätze zur Dimensionierung von Bauzonen, das kantonale Planungs- und Baugesetz regelt denselben Problemkreis in § 26 PBG und stimmt mit der Bundesregelung überein. Demnach umfasst die Bauzone Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert fünfzehn Jahren für eine geordnete Besiedelung benötigt und erschlossen wird (§ 26 Abs. 1 PBG). In diesem Rahmen stellt der Bauzonenplan auf die bestehende Siedlungs- und Infrastruktur und die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung ab. Er berücksichtigt die angestrebte bauliche Entwicklung der Ortschaft und sorgt für eine haushälterische Nutzung des verfügbaren Bodens und eine hohe Siedlungsqualität (§ 26 Abs. 2 PBG). Für die Grösse der Bauzone ist von der bisherigen und der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung auszugehen (BGE 116 Ia 232). Das Bundesgericht wendet zur Festlegung des Fassungsvermögens der Bauzonenpläne die sog. Trendmethode an, nach welcher die tatsächliche Beanspruchung der Baulandreserven in den vergangenen Jahren berechnet und danach der im Planungszeitraum zu erwartende Bedarf geschätzt wird. Der Verbrauch der Baulandreserven in den vergangenen Jahren wird mit einer ähnlichen Entwicklung der nächsten fünfzehn Jahre verglichen (BGE 116 Ia 341). Nach der Praxis des Bundesgerichts sind zu grosse Bauzonen nicht nur unzweckmässig, sondern gesetzeswidrig (vgl. BGE 117 Ia 307).

2.2.1.2.3. Wendet man die eben genannten Grundsätze auf die Bauzonengrösse in Lommiswil an, ergibt sich folgendes Bild (vgl. dazu auch unten Ziff. 2.3.3.): In den Jahren 1980 bis 1998 hat die Wohnbevölkerung um 257 Einwohner zugenommen. Die Erhöhung der Einwohnerzahl führte zu einem Baulandverbrauch von ca. 7 ha. Mit der Revision der Ortsplanung beträgt die unüberbaute Bauzone (ohne das - Gegenstand der Beschwerde bildende - Land) noch mehr als 11.50 ha. Bei dieser unbebauten Baulandfläche muss die überarbeitete Bauzone somit als ausreichend gross bezeichnet werden. Vor diesem Hintergrund sind daher weitere Einzonungen, da bundesrechtswidrig, zur Zeit nicht zu genehmigen. Neben der Grösse der Bauzone sprechen aber auch weitere Gründe gegen eine Einzonung des fraglichen Parzellenstückes.

2.2.1.2.4. Bei der Festsetzung von Zonen haben die Planungsbehörden die im positiven Recht normierten Ziele und Grundsätze optimal zu berücksichtigen (BGE 117 Ia 307). Planungsmassnahmen sind nur dann verfassungskonform, wenn neben den Planungsgrundsätzen auch die konkreten, für den einzelnen Fall massgeblichen Gesichtspunkte bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden (BGE 115 Ia 353). Verfassungsrechtlich ist geboten, dass die Grenzziehung sachlich vertretbar ist, das heisst nicht willkürlich ist. Das Rechtsgleichheitsgebot, sofern von Bedeutung, fällt mit dem Willkürverbot zusammen. Bei der Frage, welche Grundstücke zur Bauzone gehören, hat die Gemeinde einheitliche Kriterien anzuwenden. Zu diesen Kriterien gehören etwa der „Erschliessungsgrad“, „Lage der Grundstücke“ sowie „Bautätigkeit“.

2.2.1.2.5. In ihrer Vernehmlassung hat die Gemeinde eingeräumt, dass der Erschliessungsaufwand für das umstrittene Grundstück im Jahre 1992 falsch beurteilt worden sei. So habe man die Erstellung der Strasse damals auf Fr. 100'000.-- geschätzt; eine Kostenberechnung nach heutigen Massstäben würde einen Erschliessungsaufwand von Fr. 30'000.-- bis Fr. 40'000.-- ergeben; damit würden die Erschliessungskosten zwischen Fr. 24.-- und Fr. 32.-- pro m² betragen. Bei einem derartigen Aufwand, so die Gemeinde, könnte die Parzelle im Halte von 1'250 m² durchaus der Bauzone zugewiesen werden. Der Beschwerdeführer selber geht von einem noch tieferen Ansatz aus und errechnet einen Erschliessungsaufwand von Fr. 18.-- pro m², wobei allerdings die Kosten für Projektierung und Bauleitung nicht mit eingerechnet wurden. Die Berechnungen, sowohl seitens der Gemeinde wie auch des Beschwerdeführers, ergeben Erschliessungskosten (unter optimistischen Bedingungen) von knapp unter Fr. 25.-- bis Fr. 32.-- pro m². Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers würde aber selbst eine vollständige Erschliessung eines Grundstückes, oder von Teilen davon, grundsätzlich keinen Anspruch auf dessen Einzonung in das Baugebiet begründen (vgl. BGE 117 Ia 439 E 3g). Neben dem Kriterium der Erschliessung ist auch die geographische Situation zu beachten. Das Parzellenstück befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde, nördlich der Eichrüttelstrasse, welche die Siedlungsbegrenzung gegenüber darstellt. Eine Siedlungsentwicklung in nordöstlicher Richtung steht dabei in einem ge-

wissen Widerspruch zu den Aussagen des Leitbildes, wonach in erster Linie die bestehenden Wohngebiete zu vervollständigen und abzurunden sind. Die Einzonung des fraglichen Parzellenteils würde demgegenüber eine Ausweitung des Siedlungsgebietes nördlich des Eichrütteliweges mit sich bringen. In Anbetracht der Grösse der Bauzone der Gemeinde Lommiswil sowie der geographischen Lage des fraglichen Grundstückes und auch unter Berücksichtigung der Erschliessungskosten ist die Nichteinzonung des Parzellenteils von GB Lommiswil Nr. 154 daher nicht zu beanstanden.

2.2.1.2.6. Die Beschwerde von Fritz Richard ist daher abzuweisen. Entsprechend diesem Verfahrensausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens von insgesamt Fr. 1'000.-- zu bezahlen. Die zu bezahlenden Verfahrenskosten werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet.

2.2.1.3. Beschwerde Alois Bitzi, Selzachstrasse 5, 4514 Lommiswil

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzellen GB Lommiswil Nr. 72, 75 und Nr. 82. Die Grundstücke liegen im Bereich der Selzachstrasse und der Bahnhofstrasse, angrenzend an die Wohn- und Gewerbezone im südlichen Siedlungsgebiet der Gemeinde. Der Beschwerdeführer beantragt, sowohl GB Lommiswil Nr. 72 wie auch je eine Bautiefe von GB Lommiswil Nr. 75 und Nr. 82 der Wohn- und Gewerbezone WG2 zuzuweisen. Als Begründung führt der Beschwerdeführer an, beide Grundstücke seien voll erschlossen, zudem seien Zonenabgrenzungen „*übereinstimmend und parzellenweise*“ festzulegen, so dass ein flächenmässig arrondiertes Gebiet erreicht werden könne. Mit den Einzonungsanträgen könnte die Vorgabe eines zusammenhängenden Zonengebietes entsprochen werden. Darüber hinaus würden Gewerbebetriebe in der Regel grössere Flächen als die einer einzigen Bautiefe beanspruchen.

2.2.1.3.1. Der Antrag des Beschwerdeführers um Einzonung der Parzelle GB Lommiswil Nr. 72 ist angesichts der Verfügung des Gemeinderates vom 18. Mai 2000 gegenstandslos (vgl. Ziffer 2 des Beschlusses vom 18. Mai 2000). Die vorliegende Beschwerde ist daher lediglich hinsichtlich der Begehren um Einzonung einer (weiteren) Bautiefe von GB Lommiswil Nr. 75 und Nr. 82 zu prüfen. Diese Gebiete lagen gemäss dem alten Zonenplan in der Übergangszone nach § 155 PBG. Der revidierte Zonenplan sieht die Zuweisung der fraglichen Parzellenteile zur Reservezone vor. Wie schon oben bei der Beschwerde Fritz Richard festgehalten wurde, kommen angesichts des theoretischen Fassungsvermögens der Bauzone von Lommiswil Neueinzonungen nicht in Frage. Zudem sprechen auch raumplanerische Gründe gegen eine Ausdehnung der Gewerbe- und Wohnzone. Bei GB Lommiswil Nr. 82 ist bereits eine Bautiefe der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Dadurch erstreckt sich die bestehende Wohn- und Gewerbezone südlich entlang der Selzachstrasse auf mehrere Bautiefen und wird im Bereich des „Chüpfachers“ auf eine Bautiefe, in Richtung Osten verlaufend, reduziert. Der Bereich zwischen Bahnhofstrasse und Fliederstrasse (Mäschacker) bildet schliesslich einen Einschnitt entlang der Hauptstrasse mit Grasland und Hochstammbäumen und gibt den Blick in die offene Geländekammer in Richtung Süden frei. Der Verlauf dieser Siedlungsbegrenzung würde bei einer Zuweisung der entsprechenden Parzellen (-teile) nachdrücklich verwischt und eine Ausuferung des östlichen Teils der Zonenbegrenzung in Richtung Süden nach sich ziehen. Schliesslich vermag die Argumentation, wonach Gewerbebetriebe eine grössere Fläche beanspruchen würden, eine Ausweitung der Wohn- und Gewerbezone ohnehin nicht zu rechtfertigen. Andernfalls würde dies bedeuten, dass allein durch die jeweiligen Markt- und Grundeigentümerinteressen die Bauzonengrösse definiert würde, unter Missachtung raumplanerischer und siedlungspolitischer Grundsätze.

2.2.1.3.2. Angesichts der gesamten Umstände ist die Zuweisung der umstrittenen Parzellenteile zur Reservezone sowohl aus siedlungspolitischen, wie auch aus raumplanerischen Gründen als recht- und zweckmässig zu beurteilen. Die Beschwerde Alois Bitzi ist daher vollumfänglich abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist. Angesichts dieses Verfahrensausgangs hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 1'000.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet werden.

2.2.1.4. Beschwerde Irène Haas, Bahnweg 1, 4514 Lommiswil

In Anwendung von § 38 Abs. 2 VRG wies das zuständige Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn die Beschwerdeführerin Irène Haas mittels Verfügung vom 7. Juli 2000 an, einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- bis am 18. August 2000 zu entrichten, andernfalls auf die Beschwerde nicht eingetreten wird. Die Beschwerdeführerin hat diesen Kostenvorschuss nicht bezahlt, auf die Beschwerde kann daher nicht eingetreten werden und diese ist folglich als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Irène Haas hat für die erfolgten Aufwendungen Kosten in der Höhe von Fr. 60.-- zu tragen.

2.2.1.5. Beschwerde André Miserez, Hermesbühlplatz 3, 4500 Solothurn, v.d. Fürsprech Theo Strausak, Gurzelngasse 27, 4502 Solothurn

Der Beschwerdeführer ist Eigentümer der Parzelle GB Lommiswil Nr. 348. Das Grundstück befindet sich südlich gegenüber dem Schulhaus, am Kirchackerweg. Im Westen wird die Parzelle durch die Zone W2 begrenzt. Der Beschwerdeführer stellt den Antrag, es seien ca. 10 a im nordwestlichen Teil des Grundstückes GB Lommiswil Nr. 348 der Zone W2 zuzuweisen. Durch seinen Rechtsvertreter lässt der Beschwerdeführer schreiben, dass die Parzelle zentrumsnah gelegen sei und daher eine Zuordnung aus raumplanerischen Gründen als unbedenklich erscheine. Zudem könne mit dieser Zuweisung die Baulücke zwischen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, welche sich nördlich und südlich der fraglichen Parzelle befinde, geschlossen werden. Der Flurweg am östlichen Siedlungsrand bilde zudem eine vernünftige Abgrenzung des Siedlungsgebietes. Die Erhältlichkeit des Baugrundstückes könne durch eine Bauvereinbarung mit der Gemeinde sichergestellt werden. Im Übrigen rechtfertige sich eine Einzonung auch unter Berücksichtigung der Rechtsgleichheit. So werde die Parzelle GB Lommiswil Nr. 247, welche sich ausserhalb des Dorfes an der Gemeindegrenze im Gebiet Grosszelghostet befindet, neu der Bauzone zugeteilt.

2.2.1.5.1. Im Konzept „Siedlung“ der Metron AG ist die fragliche Parzelle als „Optionsgebiet“ dargestellt. In der alten Ortsplanung war GB Lommiswil Nr. 348 der Übergangszone zugewiesen. Der revidierte Zonenplan sieht die Zuweisung des gesamten Grundstückes GB Lommiswil Nr. 348 zur Landwirtschaftszone vor. Wie bereits festgehalten wurde, kommen angesichts des theoretischen Fassungsvermögens der Bauzone Neueinzonungen nicht in Frage. Zu prüfen bleibt somit, ob die Gemeinde mit ihrem Verzicht auf die Einzonung des beantragten Baugrundstückes der Parzelle in die Wohnzone das Rechtsgleichheitsgebot verletzt hat. Dabei ist zunächst festzuhalten, dass dem planenden Gemeinwesen bezüglich dem Verlauf der Zonengrenze ein grosser Ermessensspielraum zukommt.

2.2.1.5.2. Eine rechtswidrige Überschreitung dieses Planungsermessens liegt dann vor, wenn Ergebnisse resultieren, die sich als Folge deutlich unsorgfältiger Interessenabwägung sachlich nicht vertreten lassen. Da es zum Wesen der Planung gehört, dass Zonengrenzen in gewisser Hinsicht schematisch zu ziehen sind, reduziert sich das Rechtsgleichheitsgebot somit letztlich auf das Willkürverbot. Die Nichtzuweisung des beantragten Teils von der Parzelle des Beschwerdeführers in die Bauzone W2 wäre daher dann als rechtswidrig zu betrachten, wenn für die Nichtzuweisung selber schon keinerlei sachliche Gründe sprechen würden. GB Lommiswil Nr. 348 wird westlich vom bestehenden und überbauten Siedlungsgebiet begrenzt. Mit den nördlich und südlich gelegenen Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) ist GB Lommiswil Nr. 348 aber entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers keine eigentliche Baulücke, sondern bildet zusammen mit dem Büntenacker (GB Lommiswil Nr. 207) ein sehr grosses, zusammenhängendes und unbebautes Gebiet zwischen den beiden OeBA-Gebieten. Mit einer Bebauung im nordwestlichen Bereich von GB Lommiswil Nr. 348 würde somit keine Baulücke geschlossen, sondern vielmehr das Siedlungsgebiet in östliche Richtung in die Geländekammer hinein ausgedehnt. Von einer aus raumplanerischen Gründen bedenkenlosen Zuordnung des fraglichen Parzellenteils zur Wohnzone kann daher keine Rede sein.

Unbeachtlich in diesem Zusammenhang sind im Übrigen auch die Argumente des Beschwerdeführers, das Grundstück liege zentrumsnah und es werde die Erhältlichkeit desselben mittels Bauvereinbarung garantiert. Aus dem alleinigen Umstand einer möglichen Eignung als Baugebiet, wie etwa die Zentrumsnähe und eine sichergestellte Überbauung, fliesst grundsätzlich kein Anspruch auf Einzonung in die Bauzone. Unter diesem Aspekt kann daher im Vorgehen der Gemeinde keine Verletzung des Willkürverbotes erblickt werden.

2.2.1.5.3. Der Beschwerdeführer rügt im Weiteren eine willkürliche Behandlung seines Grundstückes im Vergleich zur Parzelle GB Lommiswil Nr. 247, welche der Wohnzone zugewiesen worden sei. Die Nichtzuweisung eines Parzellenteils von GB Lommiswil Nr. 348 zur Wohnzone W2 wäre aber nur dann als rechtswidrig zu qualifizieren, wenn einerseits für die Nichtzuweisung selbst keinerlei sachliche Gründe sprechen würden und gleichzeitig die Zuweisung des vorgebrachten Vergleichsgebietes zur Bauzone sachlich ebenfalls nicht vertretbar erscheint. Dies ist allerdings vorliegend nicht der Fall. Wie gerade dargelegt bestehen durchaus sachliche Gründe, die nordwestliche Ecke von GB Lommiswil Nr. 348 nicht der Bauzone zuzuweisen. Andererseits wurde für die Parzelle GB Lommiswil Nr. 247 durch Gemeinderatsbeschluss vom 26. April 2001 die Einzonung in Wiedererwägung gezogen und aufgehoben (vgl. auch unten Ziff. 2.3.6.)

2.2.1.5.4. Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass die vorliegende Beschwerde von André Miserez abzuweisen ist, soweit auf diese einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang hat der Be-

schwerdeführer die Verfahrenskosten (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 1'000.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe zu verrechnen sind.

2.2.1.6. Beschwerde Erbgemeinschaft M. Schneitter sel., p.Adr. Dieter Adam, Selzacherstrasse 14, 4514 Lommiswil

In Anwendung von § 38 Abs. 2 VRG wies das zuständige Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn die Beschwerdeführerin mittels Verfügung vom 7. Juli 2000 an, einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- bis am 18. August 2000 zu entrichten, andernfalls auf die Beschwerde nicht eingetreten wird. Die Beschwerdeführerin hat diesen Kostenvorschuss nicht bezahlt, auf die Beschwerde kann daher nicht eingetreten werden und diese ist folglich als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Der Beschwerdeführerin, vertreten durch Dieter Adam, werden für die erfolgten Aufwendungen Kosten in der Höhe von Fr. 60.-- auferlegt.

2.2.1.7. Beschwerde Lucia und Josef Föllmi-Rüfenacht, Allmendstrasse 8, 4514 Lommiswil, v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstr. 7, 4552 Derendingen

Die Parzelle GB Lommiswil Nr. 147 liegt am nordöstlichen Siedlungsrand, nördlich der Allmendstrasse. Gemäss dem aufgelegten Zonenplan liegt der bereits überbaute, südliche Teil des Grundstückes in der Zone W2. Die Beschwerdeführer beantragen, es sei auch der nördliche Parzellenteil (ca. 6 a) der Zone W2 zuzuweisen. Es mache, so der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer, keinen Sinn, das Grundstück nur teilweise der Wohnzone W2 zuzuordnen. Der nördliche Grundstücksteil eigne sich als attraktiver Standort (Aussicht auf Mittelland bzw. die Alpen) für eine Überbauung. Dadurch liesse sich auch eine harmonische Fortsetzung der auf den Nachbarliegenschaften gegebenen Überbauungen (GB Lommiswil Nrn. 428, 429 und 430) erzielen. Im Weiteren verstosse die nur teilweise Zuordnung der Liegenschaft der Beschwerdeführer gegen Treu und Glauben. Im Jahre 1989 sei ein entlang der Westgrenze in Richtung Norden verlaufendes Wegrecht aufgehoben worden und das entsprechende Land von den Beschwerdeführern von der Gemeinde Lommiswil zu einem Preis von Fr. 190. -- pro m² erworben worden. Mit diesem Preis und dem Umstand, dass dieser Weg bis über die Nordgrenze des Grundstückes der Beschwerdeführer verlief, habe die Gemeinde suggeriert, dass auch die nördliche Hälfte des Grundstückes als Bauland zu betrachten sei. Die Beschwerdeführer hätten daher darauf vertraut, dass in der nun anstehenden Ortsplanung ihr Grundstück vollständig der Zone W2 zugeordnet werde. Im Weiteren rügen die Beschwerdeführer die Auferlegung einer Gestaltungsplanpflicht über die gemäss Auflageplan in der Zone W2 gelegenen Fläche ihres Grundstückes.

2.2.1.7.1. In der alten Ortsplanung war der nördliche Teil von GB Lommiswil Nr. 147 der Übergangszone zugewiesen. Im revidierten Zonenplan ist dieser Parzellenteil der Landwirtschaftszone zugeteilt. Mit der Revision der Ortsplanung muss die unüberbaute Bauzone mit mehr als 11.50 ha als ausreichend gross bezeichnet werden. Neueinzonungen, wie dies hier verlangt wird, sind daher aufgrund des Fassungsvermögens der Bauzone nicht möglich. Insofern sich der Beschwerdeführer schliesslich auf eine „Zusage“ der Gemeinde beruft, GB Lommiswil Nr. 147 ganz der Zone W2 zuzuweisen, ist fraglich, ob der für das Wegareal bezahlte Preis überhaupt als eine Zusicherung für eine Einzonung verstanden werden kann. Diese Frage kann aber vorliegend offen bleiben, da Auskünften oder gar Zusagen, welche als vertrauensbegründende Zusicherungen gelten, im Planungsrecht nur eine untergeordnete Bedeutung zukommt. Dies deshalb, weil im Laufe des Planungsprozesses, wo stets wieder Einzelfragen mit Blick auf das Ganze aufeinander abzustimmen sind, für gewisse Positionen Neubeurteilungen vorzunehmen sind. Zudem besteht ohnehin kein gesetzlicher Anspruch auf Einzonung oder Zuweisung zu einer bestimmten Zone; diesbezügliche „Zusicherungen“ können deshalb allenfalls als Absichtserklärungen verstanden werden, welche weder die kommunalen Planungsbehörden noch die Genehmigungsbehörde binden (Vgl. SOG, 1985 Nr. 29, S. 112).

2.2.1.7.2. Der Auflageplan sah für den in der Zone W2 gelegene Parzellenteil eine Gestaltungsplanpflicht vor, welcher auch die beiden Nachbargrundstücke GB Lommiswil Nr. 146 und Nr. 725 unterstellt waren. Nach dem Zonenreglement sollte mittels dieser Gestaltungsplanpflicht Sonnenrainweg Ost insbesondere die gemeinschaftliche Erschliessung sowie die zonenkonforme Überbaumungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der Aussichtsmöglichkeit der dahinterliegenden Parzellen aufgezeigt werden (§ 18 Ziffer 2 des Zonenreglementes [ZR]). Mit Beschluss vom 26. April 2001 hat der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lommiswil nunmehr diese Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. Der entsprechende Antrag der Beschwerdeführer kann daher als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden. Im Sinne einer vorsorglichen Orientierung sind die Beschwerdeführer allerdings darauf aufmerksam zu machen, dass in einem Baugesuchsverfahren, etwa für das in der Zone W2 gelegene Areal hinter dem bestehenden Haus, die Baubehörde Auflagen bezüglich einer zweckmässigen, privaten Erschliessung machen kann. So sind private Erschliessungsanlagen nach den Weisungen

der Baubehörde zu erstellen und zu unterhalten (§ 103 Abs. 2 PBG). Ist ferner eine Mitbenutzung privater Erschliessungsanlagen angezeigt, so kann dies die Baubehörde, nach Anhören der beteiligten Parteien, verfügen (§ 104 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer haben die Erschliessungsanlagen, deren Lage durch einen Nutzungsplan oder durch die Baubehörde vorgeschrieben wird, zu dulden (§ 104 Abs. PBG).

2.2.1.7.3. Zusammenfassend ist die Beschwerde von Josef und Lucia Föllmi-Rüfenacht vollumfänglich abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist und diese nicht als erledigt abgeschrieben werden kann. Angesichts dieses Verfahrensausgangs haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 600.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen werden, in Anwendung von § 37 VRG, keine Verfahrenskosten auferlegt.

2.2.1.8. Beschwerde Dieter Adam, Selzachstrasse 14, 4514 Lommiswil

In Anwendung von § 38 Abs. 2 VRG wies das zuständige Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn dem Beschwerdeführer mittels Verfügung vom 7. Juli 2000 an, einen Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- bis am 18. August 2000 zu entrichten, andernfalls auf die Beschwerde nicht eingetreten wird. Der Beschwerdeführer hat diesen Kostenvorschuss nicht bezahlt, auf die Beschwerde kann daher nicht eingetreten werden und diese ist folglich als erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Dem Beschwerdeführer Dieter Adam werden für die erfolgten Aufwendungen Kosten in der Höhe von Fr. 60.-- auferlegt.

2.2.1.9. Beschwerde Adelheid und Bruno Ryter, Allmenstrasse 12, 4514 Lommiswil, v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstrasse 7, 4552 Derendingen

Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht auf ihren Grundstücken GB Lommiswil Nr. 146 und Nr. 725 (vgl. § 18 Ziffer 1 ZR). Zudem sei die minimale Ausnützungsziffer in der Zone W2 aufzuheben. Durch ihren Rechtsvertreter lassen die Beschwerdeführer schreiben, dass die Festlegung einer minimalen Ausnützungsziffer gegen die Eigentumsgarantie verstosse. Es müsse einem Grundstückeigentümer offen bleiben, zu Gunsten einer grösseren Gartenfläche weniger Wohnraum zu erstellen.

2.2.1.9.1. Insofern die Beschwerdeführer die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht verlangen, ist ihre Beschwerde in diesem Umfang als gegenstandslos von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lommiswil hat mit Beschluss vom 26. April 2001 die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Sonnenrainweg-West beschlossen. Die Beschwerdeführer sind aber darauf aufmerksam zu machen, dass die Baubehörde für private Erschliessungsanlagen Weisungen erteilen kann (§ 103 Abs. 2 KBV). Dabei hat die Behörde das Interesse der privaten Grundeigentümer an einer Zufahrt gerade an der betreffenden Stelle gegenüber den öffentlichen Interessen abzuwägen. Für bestehende private Erschliessungsanlagen kann eine Mitbenutzung durch die Baubehörde verfügt werden (§ 104 Abs. 1 PBG). Schliesslich haben die Grundeigentümer die Erschliessungsanlagen, deren Lage durch einen Nutzungsplan oder durch die Baubehörde vorgeschrieben wird, zu dulden (§ 104 Abs. PBG).

2.2.1.9.2. Eine Einschränkung verfassungsmässiger Rechte wie der Eigentumsgarantie bedarf in jedem Falle einer gesetzlichen Grundlage, hat im öffentlichen Interesse zu erfolgen und darf im Übrigen nicht unverhältnismässig sein. In Anwendung von § 131 Abs. 2 lit. d PBG und § 37 Abs. 2 KBV sind die Gemeinden befugt, in ihren Zonenreglementen minimale Ausnützungsziffern (AZ) festzulegen. Für die Zone W2 sieht § 4 des gemeindeeigenen ZR unter der Randbemerkung „4 Baumasse“ eine Mindest-Ausnützungsziffer von 0.3 sowie eine maximale Ausnützungsziffer von 0.45 vor. Ist somit eine entsprechende und auch genügende gesetzliche Grundlage vorhanden, stellt sich im Weiteren die Frage, ob die Festlegung einer Mindest-AZ im öffentlichen Interesse erfolgt und diese auch verhältnismässig ist. Die AZ als Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Landfläche regelt die Überbauungsdichte eines Gebietes. Dient die maximale AZ der Verhinderung zu dichter oder zu enger Überbauungen, verfolgt die Festlegung einer Mindest-AZ das Interesse an einer haushälterischen Nutzung des Bodens, was gemäss Raumplanungsgesetz zu den Zielen der schweizerischen Raumordnungspolitik gehört (Art. 1 RPG). In der Regel beträgt die AZ in Wohnzonen zwischen 0.25 und 0.6; die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung empfiehlt für Wohnzonen eine AZ zwischen 0.2 und 0.6 (VLP; Die Ausnützungsziffer, Schriftenfolge Nr. 17, S. 55). Ist im Interesse einer haushälterischen Nutzung des Bodens eine gewisse Verdichtung gefordert, so ist diese im vorliegenden Fall mit einem Wert von 0.3 als durchaus angemessen zu bezeichnen. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt abzuweisen.

2.2.1.9.3. Zusammenfassend ist die Beschwerde von Adelheid und Bruno Ryter vollumfänglich abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist und sie nicht als erledigt abgeschrieben werden kann. Angesichts dieses Verfahrensausgangs haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 600.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet.

2.2.1.10. Beschwerde Hans Ledermann, Schulhausstrasse 10, 4513 Langendorf, Franz Bannwart, Alpenstrasse 25, 4515 Oberdorf, Therese von Burg, Schauenburgstrasse 6d, 4514 Lommiswil, a.v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstrasse 7, 4552 Derendingen

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer von Wohnungen der Terrassensiedlung „Im Holz“. Diese Siedlung auf GB Lommiswil Nr. 437 beruht auf einem speziellen Bebauungsplan (RRB Nr. 2281 vom 3. Mai 1968). Dieser Plan sah vor, dass der untere Teil der Häuser durch die Schauenburgstrasse erschlossen wird, der nördliche Teil durch einen Zufahrtsweg in die 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. Im Sinne einer vorläufigen Lösung wurde eine befahrbare Strasse von der Schauenburgstrasse zum mittleren Weg erstellt, um den Mittelteil der Terrassensiedlung zu erschliessen. Nachdem feststand, dass die Siedlung nicht erweitert wird, veräusserte der Eigentümer die westlich der bereits erstellten Häuser gelegene Parzelle GB Lommiswil Nr. 497, über welche die fragliche Strasse zum Mittelteil führt. Aufgrund nachfolgender Ereignisse, welche hier nicht weiter zu interessieren haben, wurde die bestehende Zufahrt von der Schauenburgstrasse in den Mittelteil der Terrassensiedlung nicht als Wegrechtsdienstbarkeit eingetragen. Die Beschwerdeführer lassen durch ihren Rechtsvertreter nun schreiben, dass die bestehende Terrassensiedlung ohne diese mittlere Strasse, respektive ohne die nördliche Zufahrtsstrasse als nicht erschlossen im Sinne des Gesetzes zu bezeichnen sei. Die Beschwerdeführer beantragen deshalb, dass die heute bestehende Strasse über GB Lommiswil Nr. 497 in das ordentliche Strassennetz der Gemeinde zu übernehmen, zumindest aber als Notwegrecht zu Gunsten der Terrassensiedlung zu behandeln sei. Der entsprechende Erschliessungsplan oder allenfalls die entsprechenden Zonenvorschriften seien in diesem Sinne abzuändern.

2.2.1.10.1. Gemäss § 99 PBG hat sich die Erschliessung nach den Nutzungsplänen zu richten. Die Einwohnergemeinde ordnet die Verkehrserschliessung der Baugebiete gestützt auf die Erschliessungskonzepte und in Übereinstimmung mit dem Zonenplan durch Pläne und Reglemente über die Verkehrsanlagen und Fusswege (§ 39 Abs. 2 PBG). Ein Erschliessungsplan muss hingegen, wie alle Nutzungspläne, nicht notwendigerweise auf unbestimmte Zeit unverändert bestehen bleiben. Die Kompetenz zur Abänderung rechtskräftiger Erschliessungsplanung liegt beim dafür zuständigen Gemeinderat. Eine Abänderung eines Nutzungsplanes setzt einen entsprechenden Willen des Gemeinderates als zuständige Planungsbehörde sowie die vollständige Durchführung des Nutzungsplanverfahrens voraus. Andererseits müssen auch geänderte Verhältnisse vorliegen, ansonsten dem Anspruch der Öffentlichkeit auf Rechtssicherheit und damit Planbeständigkeit der Vorzug gegeben werden muss. Im Lichte dieser Ausführungen ist daher festzuhalten, dass mit der Auszonung des östlichen Teils von GB Lommiswil Nr. 113, wodurch eine Realisierung der Terrassensiedlung gemäss dem speziellen Bebauungsplan verunmöglicht ist und auch auf den Zubringer ab der nördlich verlaufenden Allmendstrasse im Erschliessungsplan verzichtet wurde, der Bebauungsplan in der vorliegenden Ortsplanungsrevision formell aufgehoben wurde.

2.2.1.10.2. Beschwerdethema ist folglich einzig die Frage, ob die Erschliessung der Terrassensiedlung, insbesondere deren mittlerer und oberer Teil, als genügend anzusehen ist. Gemäss Art. 19 RPG ist eine Parzelle dann als genügend erschlossen, „wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Energie-, Wasser- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.“ In Anbetracht der notwendigen Zurückhaltung eines Grundsatzgesetzes wie des RPG gegenüber den örtlichen Besonderheiten, kann der Begriff der Erschliessung keinen starren Voraussetzungen folgen. Wenn der Gesetzgeber von einer „hinreichenden Zufahrt“ spricht, so ist damit nicht ein allgemeingültiger abstrakter Mindeststandard für Zufahrten gemeint, sondern die Tatsache, dass sich eine genügende Erschliessung nach der Richtschnur der Verhältnismässigkeit zu richten hat. Dabei gilt, dass sich die Zufahrt nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten hat, die sie erschliessen soll. Den kantonalen und kommunalen Behörden steht bei der Beurteilung dieser Frage ein erhebliches Ermessen zu (vgl. BGE 121 I 68 E3a). Nach dem PBG des Kantons Solothurn gilt Land dann als erschlossen, „wenn hinreichende Zu- und Wegfahrten vorhanden sind“ (§ 28 PBG). Die Erschliessungsanforderungen bestimmen sich zum einen

nach der beanspruchten Nutzung; hier entscheidet die objektive Bestimmung eines Bauwerkes, welche Anforderungen Zufahrt und Werkleitungen aufzuweisen haben, damit es sich nach den „örtlich und zeitlich herrschenden Massstäben geeignet erreichen, versorgen und entsorgen lässt“ (EJPD/PRP, Erläuterungen RPG, N 9 zu Art. 19).

2.2.1.10.3. Anlässlich des Augenscheins liess sich feststellen, dass die Erschliessung der bestehenden Terrassensiedlung über die Schauenburgstrasse erfolgt, welche an den Garagen der Terrassensiedlung entlang führt. Da die Terrassensiedlung am steilen Hang nur von der Südseite her erschlossen wird, kann die Situation für die Beschwerdeführer mit ihren oben am Hang gelegenen Wohnungen als durchaus unbefriedigend bezeichnet werden, zumal ein Personen- oder Warenlift nicht vorhanden ist. Es ist unbestritten, dass bei einer kompletten Realisierung der Terrassensiedlung, wie dies der spezielle Bebauungsplan aus dem Jahre 1968 vorsah, sich die Zugänglichkeit der oben am Hang liegenden Wohnungen durch eine mittlere und nördliche Zufahrt wesentlich besser präsentieren würde. Die Tatsache, dass dieser Plan nun aufgehoben wurde, bildet jedoch keinen rechtsgenügenden Grund für eine Überführung der mittleren Stichstrasse in eine Gemeindestrasse, um einen zusätzlichen Zugang für den oberen oder mittleren Siedlungsteil sicherzustellen. Wie auch schon das Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn festgehalten hat, kann es gerade bei Gesamtüberbauungen vorkommen, dass bei Bauten am Hang Distanzen von der Garage bis zur Wohnung von 100 m und mehr zu Fuss überwunden werden müssen (Urteil des Verwaltungsgerichts Solothurn vom 22. März 1994; VWG/BAU/93/8). Unter dem Aspekt einer den raumplanungsrechtlichen Anforderungen genügenden Erschliessung ist daher die Terrassensiedlung mit der Schauenburgstrasse als genügend erschlossen zu qualifizieren. Daneben vermag der Umstand, dass privatrechtliche Vereinbarungen eine gegenüber den Anforderungen des Raumplanungsrechtes und der heutigen Situation weitergehende Erschliessung vorsahen, nichts zu ändern. Was schliesslich die Zufahrt von Krankenwagen und Feuerwehr betrifft, so ist diese nach den Darstellungen der Gemeindevertreter durch Benutzung der bestehenden Zufahrtsstrasse ab der Schauenburgstrasse sichergestellt.

2.2.1.10.4. Im Zusammenhang mit dieser Beschwerde hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 26. April 2001 beschlossen, über das direkt westlich an die Terrassensiedlung angrenzende Areal von GB Lommiswil Nr. 497 einen Gestaltungsplan auflegen zu lassen. Zur Zeit besteht für diesen Gestaltungsplan eine Projektstudie. Inhaltlich wird sich dieser Gestaltungsplan an den Erfordernissen, wie sie in § 18 Ziffer 8 ZR aufgeführt sind, zu orientieren haben. So wird der Gestaltungsplan eine Überbauung der Parzelle GB Lommiswil Nr. 497 unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erschliessungsanbindung der mittleren Ebene der bestehenden Terrassensiedlung aufzuzeigen haben.

2.2.1.10.5. Zusammenfassend ist die Beschwerde von Hans Ledermann, Franz Bannwart und Therese von Burg abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist. Angesichts dieses Verfahrensausgangs haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 1'000.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- verrechnet werden.

2.2.1.11. Beschwerde Marisa Lüdi-Probst, Allmendstrasse 14, Heidi Anderegg-Klaus, Allmendstrasse 18, Hans Schneider, Alpenstrasse 4, alle 4514 Lommiswil, a.v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstrasse 7, 4552 Derendingen

Die Beschwerdeführer beantragen die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht Sonnenrainweg-West auf ihren Grundstücken GB Lommiswil Nr. 118, Nr. 119, Nr. 120 und Nr. 343 (vgl. § 18 Ziffer 1 ZR). Zudem sei die minimale Ausnützungsziffer in der Zone W2 aufzuheben. Durch ihren Rechtsvertreter lassen die Beschwerdeführer schreiben, dass die Festlegung einer minimalen Ausnützungsziffer gegen die Eigentumsgarantie verstosse. Es müsse einem Grundstückseigentümer offen bleiben, zu Gunsten einer grösseren Gartenfläche weniger Wohnraum zu erstellen.

2.2.1.11.1. Als gegenstandlos von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abzuschreiben ist der Antrag um Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht. Mit Beschluss vom 26. April 2001 hat sich der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Lommiswil für die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht des Gebietes Sonnenrainweg-West ausgesprochen. Wie bereits in den Beschwerdeentscheiden 2.2.1.7. und 2.2.1.9. sind auch vorliegend die Beschwerdeführer darauf aufmerksam zu machen, dass die Baubehörde für private Erschliessungsanlagen Weisungen erteilen kann (§ 103 Abs. 2 KBV). Dabei hat die Behörde das Interesse der privaten Grundeigentümer an einer Zufahrt gerade an der betreffenden Stelle gegenüber den öffentlichen Interessen abzuwägen. Für bestehende private Erschliessungsanlagen kann eine Mitbenutzung durch die Baubehörde verfügt werden (§ 104 Abs. 1 PBG). Schliesslich haben die Grundeigentümer die Erschliessungsanlagen, deren Lage durch einen Nutzungsplan oder durch die Baubehörde vorgeschrieben wird, zu dulden (§ 104 Abs. PBG).

2.2.1.11.2. Die Beschwerdeführer verlangen die Aufhebung der Mindest-AZ von 0.3 in der Wohnzone W2. Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer argumentiert, dass eine Mindest-AZ eine sinnvolle Überbauung einer Parzelle (z.B. GB Lommiswil Nr. 119) verhindere. Wie bereits in der Beschwerdebehandlung in Ziff. 2.2.1.9. oben festgehalten wurde, kann die Eigentumsgarantie dann eingeschränkt werden, wenn sich die Einschränkung auf eine gesetzliche Grundlage stützt, im öffentlichen Interesse erfolgt und im Übrigen das Prinzip der Verhältnismässigkeit wahrt. Die Gemeinden sind gemäss § 131 Abs. 2 lit. d PBG und § 37 Abs. 2 KBV ausdrücklich dazu befugt, in ihren Zonenreglementen minimale Ausnützungsziffern (AZ) festzulegen, was in § 4 des gemeindeeigenen ZR für die Zone W2 auch erfolgte, wo eine Mindest-Ausnützungsziffer von 0.3 vorgeschrieben ist. Zu den Zielen der schweizerischen Raumordnungspolitik gehört der haushälterische Umgang mit dem Boden (Art. 1 RPG). Diese Zielsetzung erfordert eine gewisse Verdichtung, welche im vorliegenden Fall mit einem Wert von 0.3 als verhältnismässig zu bezeichnen ist (vgl. dazu die Erwägungen oben in Ziff. 2.2.1.10.2.).

2.2.1.11.3. Die Beschwerde von Marisa Lüdi-Probst, Heidi Anderegg-Klaus und Hans Schneider ist abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist und diese nicht als erledigt abgeschrieben werden kann. Angesichts dieses Verfahrensausgangs haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 600.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet.

2.2.1.12. Beschwerde Hermann und Ottilie Hueber-Hänggi, Allmendstrasse 24, 4514 Lommiswil und 10 weitere Beschwerdeführer, a.v.d. Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstrasse 7, 4552 Dereningen
Die Beschwerdeführer sind allesamt Eigentümer von Liegenschaften, welche sich in der Zone W2F (Wohnzone mit Flachdach) befinden. Der Perimeter dieser Flachdachzone liegt am nordwestlichen Siedlungsrand, im Bereich des westlichen Ausläufers der Allmendstrasse sowie beidseits des nördlichen Teils des Sonnenrainweges. Die Beschwerdeführer beantragen, auf die Festlegung einer Flachdachzone sei zu verzichten. Durch ihren Rechtsvertreter machen sie geltend, dass die Gewährleistung der Fernsicht, wie in § 2 Ziffer 1 des Zonenreglementes der Zweck der Flachdachzone umschrieben wird, für eine derartige Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaften nicht ausreiche. Zudem überzeuge das von der Gemeinde nachgeschobene Argument, nämlich die Wahrung der einheitlichen Struktur des Quartiers schon deshalb nicht, weil eine solche gar nicht erkennbar sei. Daneben widerspreche die angefochtene Flachdachzone den in Art. 1 RPG statuierten haushälterischen Umgang mit dem Boden, da durch die Möglichkeit eines Dachgeschoss-Ausbaus gleichzeitig weniger freies Terrain überbaut werden muss. Schliesslich werde mit der Einführung einer Flachdachzone die Rechtssicherheit verletzt. So verlange das Bundesrecht für eine Überprüfung und Anpassung von Nutzungsplänen eine erhebliche Änderung der Verhältnisse. Dies sei vorliegend aber nicht der Fall; der rechtskräftige Zonenplan des Jahres 1993 habe für den heute umstrittenen Perimeter eine Landhauszone festgelegt, für welche sich keine wesentlichen Änderungen ergeben hätten, zumal das Quartier seit Jahrzehnten überbaut ist.

2.2.1.12.1. Das in der Beschwerdeschrift des Rechtsvertreters angeführte Schreiben, in welchem ein Mitarbeiter des Bau- und Justizdepartementes zur Frage der Fernsicht Stellung genommen hat, bezog sich auf die Frage von Hochstammbäumen und nicht auf die Festlegung einer Flachdachzone an sich. Richtig ist, dass sich eine Gewährleistung der Fernsicht durch ein Verbot von Hochstammbäumen oder anderen Pflanzungen nicht einfach auf § 133 PBG abstützen lässt, da sich diese Kompetenzzuweisung unter der Überschrift „öffentliche Bauvorschriften“ befindet und das Verbot von sichtbehindernden Pflanzen/Bäumen im Bau- und Planungsrecht keine konkreten Rechtsgrundlagen aufweist. Anders ist es allerdings in Bezug auf die Regelung der Dachgestaltung; hier kann das kommunale Bau- und Zonenreglement im Rahmen des kantonalen Planungs- und Baurechts die in den einzelnen Zonenarten zulässigen Dachformen festlegen. Mit einer Flachdachzone wird in der Regel die strukturelle Gliederung eines Quartiers bezweckt, wobei dadurch auch die Gewährung der „Freisicht“ der am Hang gelegenen Liegenschaften, im Sinne einer gewissen Wohnhygiene, gesichert werden kann. Das Vorbringen der Beschwerdeführer, die Festlegung einer Flachdachzone zum Zwecke der Fernsicht verstosse gegen Gesetz und Verfassung, ist daher unbegründet.

2.2.1.12.2. Praktisch der gesamte Perimeter der Flachdachzone ist bereits überbaut. Mit Ausnahme einiger weniger Nebenbauten weist das Quartier nur Gebäude mit Flachdächern auf. Bei der Beurteilung einer bestehenden Überbauungsordnung wird der ästhetische Eindruck durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt. Grösste Bedeutung kommt hierbei, neben den verwendeten Materialien und Farben, den äusseren Proportionen, insbesondere den Dachformen zu. Die Gesamtbeurteilung eines Quartiers hat sich dabei an die erwähnten objektiven Kriterien und nicht an die Vorstellungen einzelner Grund-

eigentümer zu halten. Was die Beschwerdeführer hinsichtlich der ihrer Meinung nach fehlenden Typologie des Quartiers vorbringen, überzeugt nicht. Wie der Augenschein ergeben hat, ist die bauliche Umgebung des mit verschiedenen grossen Bauvolumen versehenen Quartiers in erster Linie durch die Einheitlichkeit der Dachform geprägt. Dies führt durch den entsprechenden Geländeverlauf (Hanglage) zu einem gewissen Terrassen-Effekt, ohne allzu grosse optische Dominanz der einzelnen Baukörper. Unter diesen Umständen erscheint die Behauptung, das Quartier sei weder von besonderer Art, noch als speziell oder als homogen zu betrachten, nicht haltbar. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die festzustellende Homogenität des Quartiers erst durch die Errichtung von Gebäuden mit Satteldächern empfindlich beeinträchtigt würde. Das von der Gemeinde vertretene Anliegen der Beibehaltung der Quartiertypologie durch Festsetzung einer Flachdachzone ist daher unter diesem Gesichtswinkel nicht zu beanstanden.

2.2.1.12.3. Dass eine Flachdachzone dem in Art. 1 RPG enthaltene Gebot der haushälterischen Nutzung des Bodens zwangsläufig widerspricht, ist nicht einzusehen. Wäre dem so, und dadurch eine entsprechende Zonierung RPG-widrig, müsste logischerweise schon die Festsetzung einer eingeschossigen Wohnzonen oder beispielsweise ein Verbot von Dachaufbauten als bundesrechtswidrig qualifiziert werden. Im Übrigen übersehen die Beschwerdeführer, dass zu dem in Art. 1 RPG genannte Ziele-Katalog auch die Schaffung von wohnlichen Siedlungen gehört, wozu auch Erscheinung und Einheitlichkeit der bebauten Umgebung zu zählen sind. Nicht zu hören ist schliesslich der Einwand, die Planbeständigkeit würde durch die Einrichtung einer Flachdachzone verletzt. Raumplanung ist bekanntermassen ein ständiger Prozess, Pläne daher abänderbar und in bestimmten Zeitabschnitten (Planungshorizont) gänzlich zu überarbeiten. Nutzungspläne sind nach Art. 21 Abs. 3 RPG bei geänderten Verhältnissen anzupassen. Im vorliegenden Fall geht es im Wesentlichen um das anerkannte öffentliche Interesse, die Planung mit der Wirklichkeit (bereits vorhandene Flachdach-Überbauung) in Einklang zu bringen. Dies erfolgt nun im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision, über 10 Jahre nach Inkrafttreten der letzten Totalrevision. Die Verletzung eines konkreten Vertrauensschutzes im Sinne der Planbeständigkeit ist daher nicht gegeben und die Beschwerde auch in diesem Punkt abzuweisen.

2.2.1.12.4. Zusammenfassend ist die Beschwerde von Hermann und Ottilie Hueber-Hänggi und zehn weiterer Beschwerdeführer abzuweisen, soweit auf diese einzutreten ist. Angesichts dieses Verfahrensausgangs haben die Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens in der Höhe von Fr. 1'000.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'000.-- verrechnet werden.

2.3. Prüfung von Amtes wegen

2.3.1. Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.3.2. Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Lommiswil datiert aus dem Jahre 1986 (RRB Nr. 3864 vom 16. Dezember 1986). Das 1992 revidierte PBG verpflichtet die Gemeinden in § 155 Absatz 5, ihre Zonenpläne innert 5 Jahren den geänderten Bestimmungen anzupassen. Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Absatz 3) erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Lommiswil stützt sich u.a. auf diese Grundlagen, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999).

Die Gemeinde Lommiswil ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie „Wohngemeinde“ zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzungen der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind Leitbild, Naturinventar und Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Das Naturkonzept ist mit seinen Inhalten, soweit raumplanerisch von Bedeutung, zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt worden. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen (in der Regel Vereinbarungen) Erhaltung und Förderung der wertvollen Naturgebiete gemäss Naturkonzept sicherzustellen.

2.3.3. Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Lommiswil hat im Zeitraum von 1980 bis 1998 um 257 Einwohner von 1160 auf 1417 Einwohner zugenommen. Das Leitbild der Gemeinde sieht eine Zunahme der Bevölkerung in ähnlichem Umfang für die nächsten 15 Jahre vor. Der Baulandverbrauch in den letzten 15 Jahren belief sich auf ca. 7 ha. Nach der Revision sind noch 11.65 ha Land in der Wohnzone, Kernzone und Gewerbezone mit Wohnanteil unbebaut. Die Flächenbilanz und die damit zusammenhängende theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme sind an der allerobersten Grenze und stehen gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.3.4. Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (SR 921.0) und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 (BGS 931.72) verlangen zur Verbesserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf die rechtskräftige Waldfeststellung (Waldfeststellungsplan vom 9. November 1999) sind die Waldgrenzen im Bauzonenplan und den Erschliessungsplänen korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.3.5. Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Lommiswil Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb Bauzonen von 192 ha brutto. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF 1:5'000 ergibt eine Fläche von 200 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.3.6. Materielle Bemerkungen:

Bauzonenplan

Für die Parzelle GB Lommiswil Nr. 247 wurde durch Gemeinderatsbeschluss vom 26. April 2001 die Einzonung in Wiedererwägung gezogen und aufgehoben. Der Grundeigentümerin wurde mit Schreiben vom 17. April 2001 durch das instruierende Bau- und Justizdepartement das rechtliche Gehör gewährt und zur Vernehmlassung aufgefordert (§ 19 PBG). Eine entsprechende Stellungnahme wurde nicht eingereicht; besagte Parzelle ist daher der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Im Zusammenhang mit der Beschwerde Ziffer 2.2.1.10. hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 26. April 2001 beschlossen, über das Areal von GB Lommiswil Nr. 497 einen Gestaltungsplan auflegen zu lassen. Zur Zeit besteht für diesen Gestaltungsplan eine Projektstudie. Inhaltlich wird sich dieser Gestaltungsplan an den Erfordernissen, wie sie in § 18 Ziffer 8 ZR aufgeführt sind, zu orientieren haben. So wird der Gestaltungsplan eine Überbauung der Parzelle GB Lommiswil Nr. 497 unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Erschliessung der bestehenden Terrassensiedlung aufzuzeigen haben. Dementsprechend wird GB Lommiswil Nr. 497 von der Genehmigung zunächst ausgenommen und der Entscheid darüber vorläufig zurückgestellt.

Gewerbezone mit Wohnnutzung

In dieser Zone darf keine reine Wohnnutzung erfolgen. Der Wohnanteil ist auf maximal die Hälfte der Gesamtnutzung zu beschränken, die gewerbliche Nutzung hat Vorrang. Die Gemeinde Lommiswil hat nach der Genehmigung der Ortsplanung in einem nachlaufenden Verfahren entsprechend ergänzte Zonenvorschriften aufzulegen.

Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Gemäss Art. 11 der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung des Bundes vom 28. Oktober 1998 (GSchV, SR 814.201) in Verbindung mit § 39 PBG erstellt die Gemeinde einen Generellen Entwässerungsplan (GEP). Grundlage für das neue GEP ist der überarbeitete Zonenplan. Das Generelle Kanalisationsprojekt (GKP) der Gemeinde Lommiswil, genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 493 vom 2. Februar 1993, entspricht nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Mit der nun vorliegenden Ortsplanung muss auch die Entwässerungsplanung an die neuen Gegebenheiten des Bauzonenplans angepasst werden.

Generelles Wasserversorgungsprojekt (GWP)

Nach den aktuellen Richtlinien für die Ausarbeitung von generellen Wasserversorgungsprojekten (GWP) gemäss § 39 PBG erstreckt sich der Umfang eines GWP auf

- die Untersuchung und Beurteilung der bestehenden Anlagen sowie die Erweiterungs- und Sanierungsmöglichkeiten,
- die Projektierung der notwendigen Neuanlagen und
- das Aufzeigen von Verbundmöglichkeiten.

Die Bearbeitung erfolgt für das gesamte Gemeindegebiet und nicht nur für die Bauzone. Das mit RRB Nr. 2887 vom 28. August 1990 genehmigte GWP ist im Anschluss an diese Ortsplanungsrevision entsprechend anzupassen.

2.4. Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Lommiwil erweist sich im Sinne der Erwägungen und mit den angebrachten Ergänzungen und Vorbehalten als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1. Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Lommiswil bestehend aus:

- Bauzonenplan (mit Empfindlichkeitsstufen) 1:2'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne Nord, Süd und Hubel mit Strassenklassierung) 1:1'000
- Zonenreglement

wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

3.2. Die Parzelle GB Lommiswil Nr. 497 wird von der Genehmigung zurückgestellt.

3.3. Die Parzelle GB Lommiswil Nr. 247 wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

3.4. Die Gewerbezone mit Wohnnutzung wird mit dem ausdrücklichen Vorbehalt genehmigt, dass in dieser Zone keine reine Wohnnutzung erfolgen darf. Der Wohnanteil ist auf maximal die Hälfte der Gesamtnutzung zu beschränken, die gewerbliche Nutzung hat dabei Vorrang. Die Gemeinde Lommiswil hat nach der Genehmigung der Ortsplanung in einem nachlaufenden Verfahren entsprechend ergänzte Zonenvorschriften aufzulegen.

3.5. Die Beschwerde von Hermann Allemann wird, im Sinne der Erwägungen, abgewiesen, soweit diese nicht gegenstandslos geworden ist. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten von Fr. 200.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen werden, in Anwendung von § 37 VRG, keine Verfahrenskosten auferlegt.

3.6. Die Beschwerde von Meinrad Bitzi wird, im Sinne der Erwägungen, abgewiesen, soweit diese nicht gegenstandslos geworden ist. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten von Fr. 200.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen werden, in Anwendung von § 37 VRG, keine Verfahrenskosten auferlegt.

3.7. Die Beschwerde von Fritz Richard wird, im Sinne der Erwägungen, abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden.

3.8. Die Beschwerde von Alois Bitzi wird, im Sinne der Erwägungen, abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden.

- 3.9. Auf die Beschwerde von Irène Haas wird nicht eingetreten. Diese ist als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben. Für die erfolgten Aufwendungen hat Irène Haas Fr. 60.-- zu bezahlen. Die Bezahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.10. Die Beschwerde von André Miserez wird, im Sinne der Erwägungen, abgewiesen. Der Beschwerdeführer hat die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden.
- 3.11. Auf die Beschwerde der Erbgemeinschaft M. Schneitter sel. wird nicht eingetreten. Diese ist als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben. Für die erfolgten Aufwendungen hat die Beschwerdeführerin Fr. 60.-- zu bezahlen. Die Bezahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.12. Die Beschwerde von Josef und Lucia Föllmi wird, im Sinne der Erwägungen, abgewiesen, soweit diese nicht gegenstandslos geworden ist. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 600.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen werden, in Anwendung von § 37 VRG, keine Verfahrenskosten auferlegt.
- 3.13. Auf die Beschwerde von Dieter Adam wird nicht eingetreten. Diese ist als erledigt von der Geschäftskontrolle abzuschreiben. Für die erfolgten Aufwendungen hat der Beschwerdeführer Fr. 60.-- zu bezahlen. Die Bezahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.
- 3.14. Die Beschwerde von Adelheid und Bruno Ryter wird, im Sinne der Erwägungen, abgewiesen, soweit diese nicht gegenstandslos geworden ist. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 600.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen werden, in Anwendung von § 37 VRG, keine Verfahrenskosten auferlegt.
- 3.15. Die Beschwerde von Hans Ledermann, Franz Bannwart und Therese von Burg wird, im Sinne der Erwägungen, abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden.
- 3.16. Die Beschwerde von Marisa Lüdi-Probst, Heidi Anderegg-Klaus und Hans Schneider wird, im Sinne der Erwägungen, abgewiesen, soweit diese nicht gegenstandslos geworden ist. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 600.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden; der Rest wird zurückerstattet. Dem am Verfahren beteiligten Gemeinwesen werden, in Anwendung von § 37 VRG, keine Verfahrenskosten auferlegt.
- 3.17. Die Beschwerde von Hermann und Ottilie Hueber-Hänggi und zehn weiterer Beschwerdeführer wird, im Sinne der Erwägungen, abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 1'000.-- zu bezahlen, welche mit dem geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- verrechnet werden.
- 3.18. Die Einwohnergemeinde Lommiswil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 8'200.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 8'223.-- zu bezahlen. Der Betrag wird im Kontokorrent Nr. 111.210 belastet.
- 3.19. Die Einwohnergemeinde Lommiswil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Januar 2002 noch 6 Bauzonenpläne, 4 Gesamtpläne, je 2 Erschliessungspläne, 4 Zonenreglemente, 2 Inventare der Fruchtfolgeflächen und 4 Waldfeststellungspläne zuzustellen. Davon sind je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplans in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsident, Gemeindeschreiberin) zu versehen.
- 3.20. Die Einwohnergemeinde Lommiswil hat ein Generelles Entwässerungsprojekt (GEP) über das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen. Die Planungsarbeiten zum GEP sind innert Jahresfrist aufzunehmen. Das Terminprogramm und das Pflichtenheft sind vorgängig in Absprache mit dem Amt für Umwelt festzulegen.

Kostenrechnung Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstrasse 7, 4552 Derendingen
i.S. Marisa Lüdi Probst, Heidi Anderegg-Klaus, Hans Schneider, alle Lommiswil

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 600.-- von Kto. 119.101
Verfahrenskosten			auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	600.--	
Rückerstattung:	Fr.	400.--	(aus Kto. 119.101)
		=====	

Kostenrechnung Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptstrasse 7, 4552 Derendingen
i.S. Hermann und Ottilie Hueber-Hänggi und weitere, alle Lommiswil

Kostenvorschuss:	Fr.	1'000.--	(Fr. 800.-- von Kto. 119.101
Verfahrenskosten			auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr:	Fr.	1'000.--	
	Fr.	--	
		=====	

Kostenrechnung Iréne Haas, Bahnweg 1, 4514 Lommiswil

Verfahrenskosten			
inkl. Entscheidgebühr	Fr.	60.--	(auf 6000.431.00)
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Erbgemeinschaft M. Schneitter sel., p.Adr. Dieter Adam, Selzachstr. 14, 4514 Lommiswil

Verfahrenskosten			
Inkl. Entscheidgebühr	Fr.	60.--	(auf 6000.431.00)
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Kostenrechnung Dieter Adam, Selzachstr. 14, 4514 Lommiswil

Verfahrenskosten			
Inkl. Entscheidgebühr	Fr.	60.--	(auf 6000.431.00)
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerde-Nr. 2000/73)
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (pf)
Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)
Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturinventar/Naturkonzept
Amt für Umwelt, mit 1 gen. Empfindlichkeitsstufenplan (später)
Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Empfindlichkeitsstufenplan (später)
Hochbauamt
Amt für Kultur und Sport, Abteilung Denkmalpflege, mit Zonenreglement (später)
Solvethurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Landwirtschaft, mit Inventar der Fruchtfolgeflächen (später)
Kantonsforstamt, mit Waldfeststellungsplan und Gesamtplan (später)
Forstkreis Bucheggberg/Lebern West, mit Waldfeststellungsplan (später)
Bau- und Justizdepartement sh (für Amt für Finanzen, mit Ausgabenanweisung)
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Bauzonenplan/Gesamtplan (später)
Amtschreiberei Lebern, mit je 1 gen. Bauzonenplan/Gesamtplan und Reglement (später)
Gemeindepräsidium der Einwohnergemeinde, Lommiswil, mit den folgenden genehmigten Plänen und
Reglement (später): Bauzonenplan/Gesamtplan (je 1), Erschliessungspläne (je 1), Zonenreglement
(1) (Belastung im Kontokorrent, lettre signature)

Hermann Allemann, Bahnweg 9, 4514 Lommiswil **(lettre signature)**

Meinrad Bitzi, Bahnweg 7, 4514 Lommiswil **(lettre signature)**

Fritz Richard, Allmendstr. 2, 4514 Lommiswil **(lettre signature)**

Alois Bitzi, Selzachstr. 5, 4514 Lommiswil **(lettre signature)**

Irène Haas, Bahnweg 1, 4514 Lommiswil **(mit Rechnung, lettre signature)**

Fürsprech Theo Strausak, Gurzelngasse 27, 4502 Solothurn **(lettre signature)**

Erbengemeinschaft M. Schneitter sel., p.Adr. Dieter Adam, Selzacherstr. 14, 4514 Lommiswil **(mit Rechnung, lettre signature)**

Fürsprech Kuno Tschumi, Hauptgasse 7, 4552 Derendingen (5) **(lettre signature)**

Dr. Wolfgang Salzmann, Fürsprech und Notar, Biberiststrasse 16, 4501 Solothurn **(lettre signature)**

Berta Marti, Lommiswilerstrasse 40, 4512 Bellach **(lettre signature)**

Dieter Adam, Selzacherstr. 14, 4514 Lommiswil **(mit Rechnung, lettre signature)**

Baukommission der Einwohnergemeinde, 4514 Lommiswil

Metron AG, Effingerstr. 17, 3001 Bern

Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche / Pläne (zHd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)

Text: **EG Lommiswil: Genehmigung Revision der Ortsplanung:**

- **Bauzonenplan (mit Empfindlichkeitsstufen) 1:2'000**
- **Gesamtplan 1:5'000**
- **Erschliessungspläne (Strassen- und Baulinienpläne Nord, Süd und Hubel mit Strassenklassierung) 1:1'000**
- **Zonenreglement**

