

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

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

Samuel Schmid
Dr. sc. ETH, Kreisplaner
Telefon 032 627 25 71
samuel.schmid@bd.so.ch

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde
Mümliswil-Ramiswil
Schmiedestrasse 11
4717 Mümliswil

18. März 2025 scs

Mümliswil-Ramiswil: kantonale Vorprüfung der Teilzonenplanung «Probst Tiefbau GmbH»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Millonig, lieber Marco
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Büro BSB + Partner Ingenieure und Planer AG hat uns am 7. Juni 2023 im Auftrag der Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil die Teilzonenplanung «Einzonung GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1172, Probst Tiefbau GmbH» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier beinhaltet folgende Planungsunterlagen:

- Teilzonenplan «Probst Tiefbau GmbH» 1:1'000
- Raumplanungsbericht

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren kantonalen Ämtern und Fachstellen auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit geprüft. Gerne geben wir Ihnen das Resultat der kantonalen Vorprüfung bekannt. Sie erfolgt auf der Grundlage der am 29. Oktober 2024 vom Regierungsrat genehmigten und seit dem 10. Januar 2025 rechtskräftigen Ortsplanung.

Bei Mümliswil-Ramiswil handelt es sich um eine Einwohnergemeinde. Im weiteren Textverlauf wird einfachheitshalber die Bezeichnung «Gemeinde» anstelle von «Einwohnergemeinde» verwendet.

1. Ausgangslage

Die Probst Tiefbau GmbH ist ein Bauunternehmen, welches auf Tiefbauarbeiten spezialisiert ist. Das Bauunternehmen wurde vor rund zehn Jahren gegründet und beschäftigt aktuell 9 Mitarbeitende.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil wurde vonseiten der Firma Probst Tiefbau GmbH ein Antrag auf Einzonung von angrenzendem Land gestellt. Die Gemeinde Mümliswil-Ramiswil will der Firma grundsätzlich die Betriebserweiterung ermöglichen. Auf Begehren der Firma Probst Tiefbau GmbH sollen die Ausbaupläne angrenzend auf der Parzelle GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1172 realisiert werden können. Die beantragte Ein-

zonung dieser Parzelle betrifft Landwirtschaftszone und umfasst 2'100 m². Davon soll eine Teilfläche von 1'630 m² der Gewerbezone mit Wohnen und eine Teilfläche von 470 m² der kommunalen Uferschutzzone innerhalb der Bauzone zugewiesen werden. In der neuen Gewerbezone sind Bereiche für Zwischenlager, Materialtrennung sowie ein Stellplatz für einen LKW vorgesehen. Die neue kommunale Uferschutzzone dient der Sicherung des Gewässerraums des Müllwilerbachs.

2. Beurteilung

Bezug zur Ortsplanung

Die vorliegende Einzonung wurde während der Erarbeitung der Ortsplanungsrevision zum Thema. In Absprache mit dem Amt für Raumplanung wurde die Einzonung von der Ortsplanung abgekoppelt, da es sich um eine projektbezogene Einzonung handelt, die unmittelbar mit der Betriebserweiterung verknüpft ist. Die Ortsplanung ist inzwischen genehmigt und rechtskräftig (RRB Nr. 2024/1729 vom 29. Oktober 2024). Mit der Ortsplanung wurden auch die Vorschriften zur Gewerbezone angepasst. Diese gelten auch für die vorliegende Einzonung.

Voraussetzungen für eine Einzonung

Es handelt sich vorliegend um eine Einzonung im Sinn eines Spezialfalls nach kantonalem Richtplan (Beschluss S-1.1.12). Konkret handelt es sich um eine Arrondierung für eine Betriebserweiterung, für die der Bedarf im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung nachgewiesen werden muss. Die Einzonung ist somit nicht kompensationspflichtig.

Einzonungen sind nach den verschiedenen Kriterien des Richtplanbeschlusses S-1.1.9 zu beurteilen. Für Betriebserweiterungen gelten zusätzliche Voraussetzungen für eine Einzonung: Der Bedarf muss eine betriebliche Notwendigkeit darstellen und projektbasiert sein. Die effiziente Nutzung bestehender und neuer Flächen muss sichergestellt sein. Zusätzlich ist die vertragliche Sicherung des Kaufs der benötigten Fläche sowie eine unterzeichnete Bauverpflichtung spätestens für die Genehmigung beizubringen. Im Raumplanungsbericht sind diese Anforderungen noch zu ergänzen.

Vorgesehene Grundnutzung

Neben der kommunalen Uferschutzzone innerhalb Bauzone soll auf der einzuzonenden Parzelle Gewerbezone mit Wohnnutzung ausgeschieden werden. Gemäss dem rechtskräftigen Zonenreglement bezweckt die Gewerbezone mit Wohnnutzung die gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen mit einem untergeordneten Wohnanteil (Bruttogeschossfläche kleiner 50 %) im Sinn einer Nutzungsdurchmischung von Arbeiten und Wohnen. Die vorliegende Einzonung dient jedoch einzig einer Betriebserweiterung und ist deshalb der reinen Gewerbezone zuzuweisen. Eine Wohnnutzung an diesem Standort ist nicht erwünscht und wäre auch nicht zu rechtfertigen (Genehmigungsvorbehalt).

Stellungnahme Verein Region Thal

Die Gemeindepräsidentenkonferenz Thal hat gemäss dem Protokollauszug an der Sitzung vom 24. Mai 2023 dem Vorhaben der Betriebserweiterung zugestimmt. Mit Schreiben vom 18. Juli 2023 hat der Verein Region Thal zur geplanten Einzonung Stellung genommen. In der Stellungnahme wird zusammengefasst festgehalten, dass es sich um ein eher kleines Unternehmen handle, welches aber örtlich verwurzelt sei. Eine Verlegung des gesamten Unternehmens sei wirtschaftlich nicht machbar. Die Arbeitsplätze seien wichtig für die ganze Region. Die regionale Wirtschaftsförderung befürworte die Einzonung.

Standortevaluation

Im Raumplanungsbericht wird ausgesagt, dass es in Mümliswil-Ramiswil wie auch in der Region Thal keine alternativen Standorte für den Betrieb gibt, die auch finanziell tragbar wären. Dabei ist aber nicht klar, welche Flächen konkret geprüft wurden. Es sind dabei nicht nur unbebaute Grundstücke in eine Evaluation einzubeziehen, sondern auch allfällige vorhandene brachliegende oder unternutzte Liegenschaften. Ob dies geprüft wurde, geht aus dem Raumplanungsbericht nicht hervor. Es stellt sich auch die Frage, ob die Grundstücke GB Nrn. 1547 und 1548 in der Gemeinde allenfalls infrage kommen würden. Im Raumplanungsbericht ist aufzuzeigen, welche Flächen konkret als Alternative geprüft wurden bzw. wie bei der Evaluation vorgegangen wurde.

Arbeitsplatzdichte

Zur Arbeitsplatzdichte finden sich in den Unterlagen keine Informationen. Auf die aktuelle Betriebsfläche von 2'245 m² kommen 10 Mitarbeitende, was pro Arbeitsplatz eine relativ grosse Fläche von 225 m² ergibt. Allerdings ist klar, dass ein Betrieb mit viel Lagerflächen und Maschinen naturgemäss vergleichsweise mehr Platz benötigt.

Finanzielle Tragbarkeit

Die finanzielle Tragbarkeit für die Erweiterung ist nicht beurteilbar, weil dazu keine Informationen vorliegen. Wir machen darauf aufmerksam, dass die Anforderungen einer noch zu erstellenden Bauverpflichtung eingehalten werden müssen.

Verfügbarkeit

Weder die heute genutzte Parzelle GB Nr. 1546 noch die zur Einzonung vorgesehene Parzelle GB Nr. 1172 gehören der Firma Probst Tiefbau GmbH bzw. deren Eigentümer. Für die Parzelle GB Nr. 1546 besteht ein Pachtvertrag. Voraussetzung für die Einzonung ist jedoch, dass beide Parzellen im Eigentum der Firma Probst Tiefbau GmbH sind. Ein entsprechender Verkaufsvertrag mit den jeweiligen Eigentümern des Lands ist aufzugleisen und spätestens bei der Einreichung der Nutzungsplanung zur Genehmigung beizubringen (Genehmigungsvorbehalt). Ebenfalls ist eine unterzeichnete Bauverpflichtung als Teil des Genehmigungsdossiers einzureichen (Genehmigungsvorbehalt).

Wirtschaftliche Notwendigkeit

Gemäss den Angaben im Raumplanungsbericht hat das Auftragsvolumen der Firma Probst Tiefbau GmbH zugenommen und es besteht daher ein erhöhter Flächenbedarf. Die Erweiterung soll nicht nur dazu dienen, mehr Material lagern zu können, sondern auch die Betriebsabläufe zu optimieren. Aktuell nutzt die Firma eine zusätzliche Depotfläche ausserhalb der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil, was zu erheblichem Mehraufwand und zusätzlichen Fahrten führt. Die Einzonung soll nach eigenen Angaben den Flächenbedarf langfristig decken. Eine Unternehmensvergrösserung, die zu grösserem Platzbedarf führen würde, ist nicht vorgesehen. Die Zahl der Angestellten soll auf maximal 15 Personen anwachsen.

Landwirtschaft

Die Einzonung beansprucht landwirtschaftliches Kulturland. Zwar ist die Fläche nicht im Fruchtfolgeflächeninventar aufgeführt, sie hat aber dennoch eine gute Qualität. Eine optimale Nutzung der Flächen ist auch vor diesem Hintergrund sicherzustellen. Auf der neu einzuzonenden Fläche sind eine neue Halle sowie Lagerboxen und verschiedene Materialreserven vorgesehen. Ein grosser Teil wird als Manövriertfläche bezeichnet. Die Nutzung von Bauzone zu Lagerzwecken ist grundsätzlich nicht haushälterisch. Ein Bauunternehmen ist aber auf Lagerflächen angewiesen.

Erschliessung

Die gemäss dem Kapitel 6.7 des Raumplanungsberichts (Verkehr/Erschliessung/Infrastruktur) vorgesehene Erschliessung der Parzellen GB Nrn. 1172 und 1546 über eine gemeinsame Ein-/Ausfahrt ist im Sinn von § 53^{bis} der kantonalen Bauverordnung KBV zweckmässig. Eine zusätzliche Ein-/Ausfahrt zur Kantonsstrasse wäre nicht bewilligungsfähig.

Ortseingang

Die zur Einzonung beantragte Parzelle liegt unmittelbar am Ortseingang von Mümliswil und ist somit sehr exponiert. Bereits die bestehende Betriebsfläche der Firma Probst Tiefbau GmbH ist optisch wenig ansprechend. Gemäss dem Raumplanungsbericht soll die bestehende Schnitthecke auf der Parzelle GB Nr. 1172 entlang der Kantonsstrasse erhalten und auf der Parzelle GB Nr. 1546 ergänzt werden. Eine niedrige Schnitthecke vermag aber die landschaftlichen Auswirkungen nicht in ausreichendem Umfang abzumildern. Zudem gibt es keinerlei Verbindlichkeit, dass die Hecke auch tatsächlich erstellt wird. Auf der ganzen Länge entlang der Kantonsstrasse sind in Ergänzung zur bestehenden Schnitthecke (auf der Westseite der Hecke) freiwachsende und einheimische Grosssträucher und/oder mittelgrosse Bäume vorzusehen. Es ist ein Vorschlag auszuarbeiten, wie diese Pflanzung verbindlich gesichert wird (Genehmigungsvorbehalt). Dies kann auch vertraglich geschehen.

Umwelt: Gewässerraum

Der linksufrige Gewässerraum mittels Uferschutzzone, gemessen ab Bachmitte von 8 m, wird im Teilzonenplan korrekt dargestellt und ebenfalls im Raumplanungsbericht korrekt beschrieben.

Die Aussage zum Gewässerraum im dritten Abschnitt des Kapitels 6.6 des Raumplanungsberichts (Gewässer) «Mit einer Sohlenbreite von 5 m und einem Raumbedarf von 26 m beträgt der gesetzlich vorgeschriebene Gewässerraum des Mümliswilerbachs beidseitig symmetrisch 15 m ab Bachachse.» ist nicht korrekt. Diese Aussage ist wie folgt zu präzisieren: «Der Gewässerraum beträgt auf diesem Abschnitt 30 m (in der Regel beidseitig symmetrisch 15 m ab Bachachse).» Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde der Gewässerraum auf diesem Abschnitt asymmetrisch ausgeschieden, auf der Ostseite (Bauzonenseite) 8 m ab Bachachse und auf der Westseite 22 m ab Bachachse. Das Einverständnis der Grundeigentümerschaften liegt vor.

Umwelt: Übereinstimmung GEP

Für die Parzelle GB Nr. 1172, die neu der Bauzone zugeteilt werden soll, enthält der generelle Entwässerungsplan GEP keine Vorgaben. Angesichts der kleinen Fläche kann die Entwässerung im Bauprojekt festgelegt werden. Mit der nächsten GEP-Überarbeitung ist die neue Bauzone zu integrieren.

Umwelt: Übereinstimmung GWP

Im Bauprojekt ist sicherzustellen, dass ein dem Vorhaben entsprechender Löschschutz nach den Vorgaben der Solothurnischen Gebäudeversicherung gewährleistet ist.

Umwelt: Lärm

Bei der Einzonung handelt es sich um eine Ausscheidung neuer Bauzonen. Dabei gilt gemäss Art. 29 der Lärmschutzverordnung LSV: «Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen und neue nicht überbaubare Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.» Gemäss dem eingereichten Raumplanungsbericht ist auf der neu eingezonten Parzelle die Errichtung einer Halle geplant, welche als Lagerhalle und zur Ausführung von Arbeiten im Trockenen dienen soll. Dies gilt nicht als lärmempfindliche Nutzung im

Sinn von Art. 29 LSV. Daher kann aus Sicht Lärmschutz dem Vorhaben zugestimmt werden.

Umwelt: Naturgefahren Wasser

Im Kanton Solothurn werden Gefahrenkarten für bestehende Bauzonen ausgeschrieben. Da die Parzelle GB Nr. 1172 aktuell noch zur Landwirtschaftszone gehört, liegt keine Gefahrenkarte für die betroffene Parzelle vor. Dies wurde im Raumplanungsbericht vermerkt. Aufgrund der unterschiedlichen Gefährdung auf der Parzelle GB Nr. 1546 kann die Gefährdung für die Parzelle GB Nr. 1172 abgeleitet werden. Die Aussagen bezüglich der möglichen Gefährdungen sind folgerichtig. Zusätzlich besteht für die Parzelle GB Nr. 1172 auch eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Bei der Erstellung von Bauten und der Lagerung von Materialien sind die vorhandenen Gefährdungen zu berücksichtigen. Die Gemeinde hat zu gegebener Zeit ihre Gefahrenkarte im Bereich der betroffenen Parzelle gemäss den kantonalen Vorgaben zu ergänzen.

Waldfeststellung

Im Kapitel 6.10 des Raumplanungsberichts (Wald, Waldabstand) wird festgehalten, dass im Rahmen der Einzonung eine Waldfeststellung auf der gegenüberliegenden Seite des Mümliswilerbachs vorzunehmen sei. Dies ist korrekt. Im Teilzonenplan wird die Waldgrenze ohne formelles Waldfeststellungsverfahren auf die Parzellengrenze zur Bachparzelle gelegt. Dieses Vorgehen ist nachvollziehbar. Ein formelles Waldfeststellungsverfahren würde an dieser Stelle zu keinem anderen Resultat führen. Die zugehörige Waldabstandslinie von 10 m liegt innerhalb der kommunalen Uferschutzzone, welche Bauten, die in Konflikt mit dem Waldabstand geraten könnten, ohnehin ausschliesst.

Planungsausgleich

Im Raumplanungsbericht wird das Thema Planungsausgleich abgehandelt. Für neu der Bauzone zugewiesenen Boden ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten (§ 5 des Planungsausgleichsgesetzes PAG). Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Einzonung im Sinn eines Spezialfalls nach Beschluss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans. Damit fliessen 20 % des Mehrwerts an den Kanton. Die Gemeinde Mümliswil-Ramiswil hat in ihrem kommunalen Planungsausgleichsreglement PAR einen kommunalen Abgabesatz von 20 % festgelegt. Im kommunalen Reglement ist nicht festgehalten, ob der kantonale Anteil in diesen 20 % bereits berücksichtigt ist oder nicht. Der Raumplanungsbericht hält jedoch fest, dass bei Spezialfällen kein kommunaler Anteil geschuldet sei. Entsprechend wäre für die vorliegende Einzonung nur der kantonale Anteil von 20 % abzuschöpfen. Die Gemeinde ist für den Vollzug der Abschöpfung zuständig. Für die Bestimmung des Mehrwerts soll vorgängig zur Einzonung eine Schätzung von einer anerkannten Schätzungsperson erstellt werden und diese dem Kanton zur Plausibilisierung vorgelegt werden.

3. Bemerkungen zum Teilzonenplan

- Die Darstellung der Legende in dieser Form (Unterteilung in Genehmigungs- und Orientierungsinhalt) ist widersprüchlich. Da die Legende für alle drei Teilpläne gilt (Bauzonenplan alt, Bauzonenplan Änderung und Bauzonenplan neu), ist deren Inhalt teilweise zu genehmigen, teilweise dient er jedoch nur der Orientierung. Die Gewerbezone mit Wohnnutzung beispielsweise ist auf dem Bauzonenplan alt Orientierungsinhalt, auf dem Bauzonenplan Änderung Genehmigungsinhalt und auf dem Bauzonenplan neu wieder Orientierungsinhalt. Solche Widersprüche können umgangen werden, indem in der Legende auf eine Unterteilung in Genehmigungs- und Orientierungsinhalt verzichtet wird. Was zu genehmigen ist, kann direkt dem Bauzonenplan Änderung entnommen werden.
- Wir empfehlen, die Vermassung der kommunalen Uferschutzzone auch auf dem Bauzonenplan «Änderung» vorzunehmen.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Einzonung für die Betriebserweiterung der Firma Probst Tiefbau GmbH ist grundsätzlich möglich. Allerdings bestehen derzeit noch vier Genehmigungsvorbehalte, die in der weiteren Bearbeitung auszuräumen sind:

- Die Grundstücke GB Nrn. 1546 und 1172 müssen im Eigentum der Firma Probst Tiefbau GmbH stehen bzw. vor der Genehmigung von dieser erworben werden.
- Es ist zur Genehmigung eine unterzeichnete Bauverpflichtung beizubringen.
- Da die Erweiterung der Gewerbezone einzig der Betriebserweiterung dient, ist eine Wohnnutzung auf der einzuzonenden Fläche explizit auszuschliessen. Folglich ist als Grundnutzung die Gewerbezone anstelle der Gewerbezone mit Wohnnutzung vorzusehen.
- Die Erstellung einer ausreichenden Begrünung entlang der Kantonsstrasse ist verbindlich zu regeln.

Bei Rückfragen zu unserem Bericht stehen wir gerne zur Verfügung. Für die weitere Bearbeitung wünschen wir viel Erfolg.

Freundliche Grüsse



Samuel Schmid
Kreisplaner

Elektr. - Marco Millionig, Gemeindepräsident (marco.millionig@muemliswil-ramiswil.ch)
Kopie an: - Kurt Bloch, Präsident ARG Ortsplanungsrevision (kurt.bloch@outlook.com)
- Janine Eggs, Ortsplanerin BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
(janine.eggs@bsb-partner.ch)
- intern (SOBAU Geschäfts-Nr. 101'964)