

Gemeinde Mümliswil-Ramiswil

Probst Tiefbau GmbH

Teilzonenplan mit Waldfeststellung

Einzonung GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1172

Probst Tiefbau GmbH

Mitwirkungs exemplar



Raumplanungsbericht

Auftraggeber/in

Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil
Schmiedestrasse 11
Postfach 17
4717 Mümliswil

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Janine Eggs
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: janine.eggs@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Teilzonenplan mit Waldfeststellung	22198	30
Koreferat	Datum	Kürzel
Thomas Niggli	13.01.2023	tni
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Mümliswil\22198 TZP Einzonung Fluri, Probst\06 Produkte\01 Berichte\Probst\Raumplanungsbericht Probst 20230606.docx		
Gedruckt	26.05.2025	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor/in	Datum
001	Entwurf z.H. Gemeinderat	jeg	03.05.2023
002	Vorprüfungsexemplar	jeg	06.06.2023
003	Mitwirkungsexemplar	pej	15.05.2025

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	5
2	Rechtliche Ausgangslage	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan	6
2.3	Vorgehen und Verfahren	7
3	Perimeter und Vorhaben	8
3.1	Planungsperimeter und aktuelle Nutzung	8
4	Probst Tiefbau GmbH	11
4.1	Firma	11
4.2	Vorhaben	11
4.3	Bedarfsnachweis	12
4.4	Standortabklärung und Standortgebundenheit	13
4.5	Bedeutung der Einzonung	14
4.6	Fazit	15
5	Planungsgegenstand	16
5.1	Teilzonenplan	16
5.2	Zonenvorschriften	17
5.3	Grundeigentum	17
5.4	Vertragliche Bauverpflichtung	18
5.5	Planungsbedingte Vorteile, Mehrwertabgabe	18
6	Projektauswirkungen und Interessensabwägung	19
6.1	Kommunales Interesse	19
6.2	Arbeitszonenbewirtschaftung	19
6.3	Raumplanung	19
6.4	Siedlung / Ortsbild	21
6.5	Landschaft	22
6.6	Gewässer	23
6.7	Verkehr / Erschliessung / Infrastruktur	24
6.8	Lärm	24
6.9	Genereller Entwässerungsplan	24
6.10	Boden und Fruchtfolgeflächen	25
6.11	Wald, Waldabstand	25
6.12	Störfall	25
6.13	Naturgefahren	25
7	Planungsablauf, Information, Mitwirkung	27

Teilzonenplan mit Waldfeststellung 4

Raumplanungsbericht

8 Schlussfolgerungen und Würdigung 28

Anhang

Anhang I Situationsplan und Grundriss I

Anhang II Protokollauszug GPK Thal II

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1: Teilzonenplan mit Waldfeststellung, GB Mümliswil Nr. 1172, Probst Tiefbau GmbH

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden Raumplanungsbericht sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

Beilage 2: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 18. März 2025

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Anlass der Planung

Die Probst Tiefbau GmbH hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision vorgebracht, dass sie für das weitere Bestehen des Betriebes auf eine Einzonung angewiesen sind. Die Einzonung soll südlich des bestehenden Betriebes auf GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1172 erfolgen.

Stellung zur Ortsplanungsrevision

Im Entwurf der Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2024/1729) war die Einzonung von GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1172 (Probst Tiefbau GmbH) vorgesehen. Am Übergabegespräch des kantonalen Vorprüfungsbericht im Sommer 2022 wurde festgehalten, das Begehren ausserhalb der Ortsplanung zu behandeln ist. Damit der Bedarf für die Einzonung ausreichend dargelegt und die Einzonung mit der notwendigen Tiefe behandelt werden kann.

Auftrag BSB + Partner

BSB + Partner begleitete die Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil bei der Gesamtrevision der Ortsplanung und wurde mit der Erarbeitung des Teilzonenplans und des erläuternden Raumplanungsberichts (RPB) gemäss Art. 47 RPV beauftragt.

2 Rechtliche Ausgangslage

2.1 Rechtsgrundlagen

Massgebende Rechtsgrundlagen

Folgende Rechtsgrundlagen sind massgebend für die vorliegende Nutzungsplanung.

- Raumplanungsgesetz (RPG)
- Raumplanungsverordnung (RPV)
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn (PBG)
- Kantonale Bauverordnung des Kantons Solothurn (KBV)
- Kantonaler Richtplan Kanton Solothurn
- Rechtsgültige Ortsplanung (RRB 1262/2001) mit Zonenreglement (RRB 1261/2001) (OPR aktuell in Überarbeitung; Stand nach kantonalen Vorprüfung und öff. Mitwirkung)

2.2 Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan

Kantonaler Richtplan S-1.1.9

Der kantonale Richtplan hält mit Beschluss S-1.1.9 die Bedingungen für Einzonungen fest.

Für die Einzonung ist in der Interessensabwägung aufzuzeigen, dass

- sie mit dem kantonalen Raumkonzept übereinstimmt;
- sie regional abgestimmt ist;
- die Potenziale in den bestehenden Bauzonen weitgehend ausgeschöpft
- sind und der Bedarf gegeben ist;
- das Gebiet mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen ist (bei Vorhaben von kantonaler/regionaler Bedeutung mindestens Güteklasse C);
- das übergeordnete Strassennetz das Verkehrsaufkommen aufnehmen kann;
- die Zusicherung der Eigentümer vorhanden ist, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen;
- Fruchtfolgeflächen (FFF) möglichst geschont oder kompensiert werden (Realersatz oder Aufwertung bedingt geeigneter FFF);
- für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eine angemessene Dichte festgelegt ist.

- für Arbeitszonen (AZ) eine regional abgestimmte Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt (Beschluss S-1.1.22).

Arbeitszonenbewirtschaftung Planungsgrundsatz S-3.1.2 des kantonalen Richtplans besagt, dass neue Arbeitszonen nur ausgeschieden werden dürfen, wenn eine Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt. Der Kanton (Amt für Raumplanung, Amt für Wirtschaft und Arbeit) erarbeitet zusammen mit den Regionen und den Gemeinden eine Arbeitszonenbewirtschaftung, die eine haushälterische Nutzung gewährleistet.

Die Gemeinde Mümliswil-Ramiswil ist Teil der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung Thal.

Standortabklärung und Bedarfsnachweis

Voraussetzung für eine Einzonung ist die detaillierte und nachvollziehbare Abklärung von alternativen Standorten sowie das Nachweisen des Bedarfs.

2.3 Vorgehen und Verfahren

Planungsgegenstand

Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Einzonung von GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1172 (Probst Tiefbau GmbH).

Nutzungsplanverfahren

Für die Einzonung gilt das kantonale Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15 - 21 PBG als massgebendes Verfahren. Dabei tritt die Nutzungsplanung nach der kantonalen Vorprüfung, der Bevölkerungsmitwirkung und der öffentlichen Auflage mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft.

Planbeständigkeit

Die rechtsgültige Ortsplanung datiert aus dem Jahr 2001. Seither hat es bei der Grundnutzung der betroffenen Parzellen keine Änderungen gegeben, womit die Planbeständigkeit gegeben ist.

Stellung zur
Ortsplanungsrevision

Damit es nicht zu Überschneidungen mit der Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2024/1729 vom 29. Oktober 2024) kommt, sind die von der Teilzonenplanung betroffene Parzelle und Inhalte von der Ortsplanung ausgenommen (weisse Fläche im Plan). Es ist ein Hinweis angebracht, dass die Inhalte Gegenstand der laufenden Teilzonenplanung sind. Sollte die Teilzonenplanung nicht genehmigt werden, würde der rechtsgültige Zustand (gemäss Ortsplanung aus dem Jahr 2001) gelten oder ein neuer Teilzonenplan erarbeitet werden müssen.

3 Perimeter und Vorhaben

3.1 Planungsperimeter und aktuelle Nutzung

Übersicht

Der Perimeter des Teilzonenplans befindet sich am Südrand der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil.

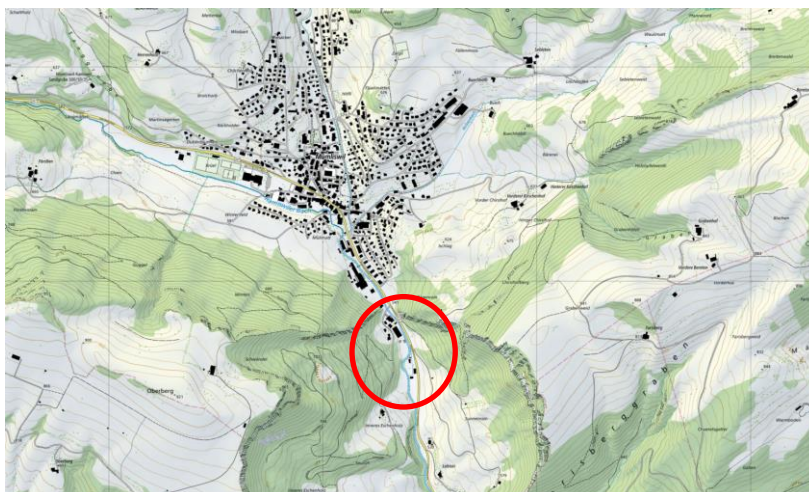


Abbildung 1: Die Lage des Planungsperimeters ist rot umrandet (geo.so.ch).

Entlang der Balsthalerstrasse am Südenende von Mümliswil Richtung Balsthal liegen diverse Gewerbe- und Industrieparzellen. Die vom Teilzonenplan betroffene Fläche liegt in diesem Gebiet.

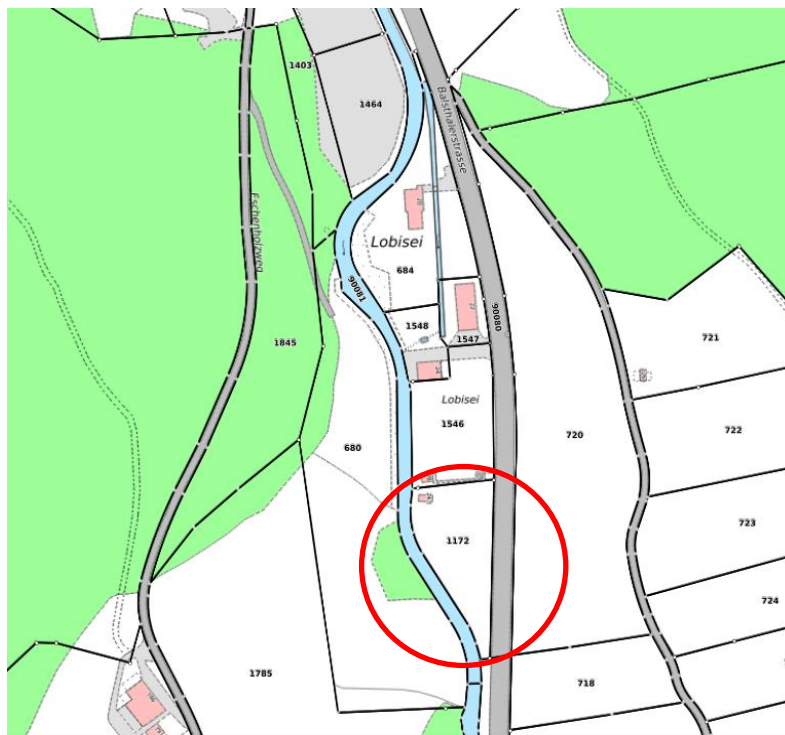


Abbildung 2: Die vom Teilzonenplan betroffene Parzelle ist rot umkreist (geo.so.ch).

**Aktuelle Nutzung von
GB 1172**

GB 1172 wird aktuell als Weidefläche genutzt. Sie liegt zwischen dem Mümliswilerbach und der Balsthalerstrasse und grenzt an die Gewerbezone mit Wohnen (GB 1546) an. In der Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2024/1729 vom 29.10.2024) wurde die Grundnutzung von Genehmigung ausgenommen.



Abbildung 3: GB 1172 wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Rechtsgültiger Bauzonenplan



Abbildung 4: Der Bauzonenplan (RRB Nr. 2001/1262 vom 12.06.2001) definiert die Nutzung als Landwirtschaftszone (weiss), angrenzend an die bestehende Gewerbezone mit Wohnen (violett).

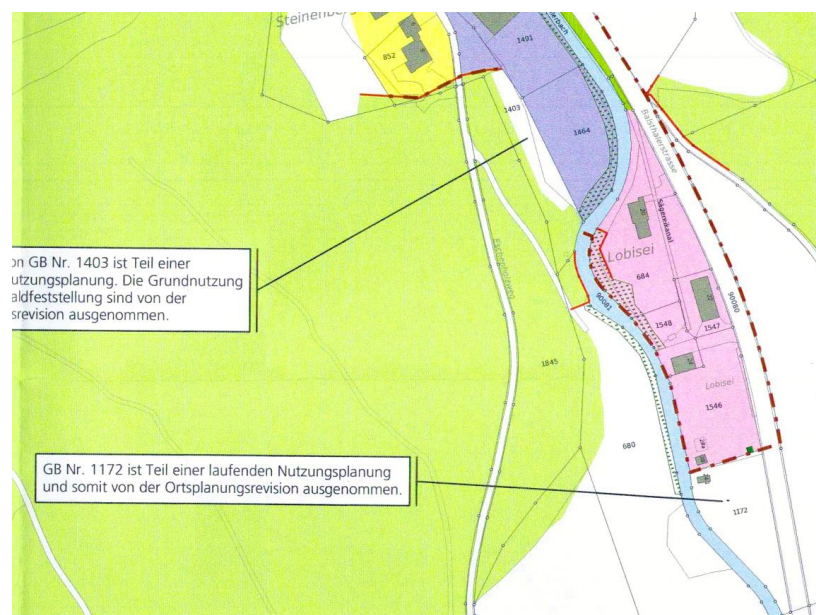


Abbildung 5: Im aktuell rechtsgültigen Bauzonenplan wurde das betroffene Grundstück von der Genehmigung ausgenommen

4 Probst Tiefbau GmbH

4.1 Firma

Probst Tiefbau GmbH

Die Firma Probst Tiefbau GmbH ist ein Bauunternehmen, spezialisiert auf Tiefbauarbeiten wie z.B. Aushubarbeiten, Strassenbau, Werkleitungsbau, Rückbau und Umgebungsarbeiten. Die Firma arbeitet für Privatkunden, Geschäftskunden sowie diverse öffentliche Verwaltungen. Die Probst Tiefbau GmbH wurde per 10.06.2014 von Gabriel Probst, dem jetzigen Inhaber und Geschäftsführer gegründet. Seit der Gründung bis zum heutigen Zeitpunkt zählt die Firma 9 Mitarbeitende, wovon 8 Vollzeitstellen und 1 Teilzeitstelle. Ab 2023 wird neu eine lernende Person ausgebildet.

Bezug zu Mümliswil-Ramiswil

Gabriel Probst, heimatberechtigt in Mümliswil-Ramiswil, ist in Mümliswil aufgewachsen und hat hier die Schule besucht. Vier der Mitarbeitenden wohnen ebenfalls in Mümliswil. Die übrigen kommen aus der Region (Holderbank, Büsserach). Das Büro der Firma befindet sich im Privathaus von Gabriel Probst, wobei die kurzen Wege zwischen dem Werkhof und dem Büro von Vorteil sind. Die Kundschaft der Probst Tiefbau GmbH befindet sich grösstenteils in den Gemeinden Holderbank und Laupersdorf, in den weiteren Thaler Gemeinden sowie in Oensingen und Kestenholz. Grundsätzlich liegt die Kundschaft in einem Radius von 30-Autominuten von Mümliswil entfernt.

Wichtigkeit für Gemeinde und Region

Die Firma bietet 10 lokale Arbeitsplätze sowie einen Ausbildungsplatz für eine lernende Person. In der gesamten Region gibt es nur zwei weitere Betriebe mit ähnlichen Betriebszweigen und Qualifikationen.

Die Firma möchte auf lange Sicht für die nächsten 15 – 20 Jahre bis maximal 15 Arbeitsplätze für in der Region wohnhafte Personen anbieten. Lokale Arbeitsplätze generieren einerseits Steuereinnahmen für die Gemeinde und den Kanton, andererseits werden für die Thaler Bevölkerung Arbeitsplätze mit kurzen Arbeitswegen angeboten.

4.2 Vorhaben

Heutige Situation

Die heute bereits als Werkhof genutzte Parzelle GB 1546 misst 2'245 m². Auf der Parzelle ist der Bau einer Halle geplant und bewilligt. Trotz dem Neubau der Halle mit Hochregalen ist das Platzangebot für die Lagerung der Materialien nicht ausreichend. Auch ausserhalb der Halle werden Materialien gelagert und Fahrzeuge abgestellt; die Rangierfläche ist bereits heute sehr knapp.

Vorhaben

Auf GB 1172 soll eine weitere Halle realisiert werden. Diese wird als Holzlager und für die trockene Lagerung von weiteren Materialien benötigt und dient zur Ausführung von Arbeiten im Trockenen.

Auf GB 1172 wird voraussichtlich nur jener Teil der Fläche asphaltiert, der für die Lagerung von Recyclingmaterialien benötigt wird. Die restliche Fläche (z.B. für die Lagerung von Granitsteinen) bleibt unversiegelt.

Der Werkhof wird nach den ökologischen- und umwelttechnischen Vorschriften gestaltet.

Bestmögliche Ausnutzung des Platzes

Soweit möglich werden Materialien in Hochregalen gelagert, um Fläche zu sparen. Bei grossen schweren Materialien (z.B. Granitsteinen) ist dies nicht möglich und eine flächige Lagerung am Boden ist unumgänglich. Für das Auf- und Abladen der Materialien ist ausreichend Rangierfläche einzurechnen.

Die Parzelle ist durch die Baulinien entlang der Kantonsstrasse und des Gewässers eingeschränkt, bietet aber dennoch ausreichend Lager- und Rangierplatz. Insbesondere die 6 m Baulinie entlang der Kantonsstrasse ist dabei nur bedingt einschränkend. Gemäss PAG § 40 und KBV § 33^{bis} gelten die Baulinien für Bauten. Bauliche Anlagen müssen gemäss KBV § 46 die Baulinien nicht einhalten. Die Lagerung von Baumaterial ist erlaubt, ebenso das Aufstellen eines Containers ohne Dach. Schiffscontainer oder Boxen sind hingegen nicht erlaubt.

Einfriedung

Die bestehende Einfriedung (Hecke) entlang von GB 1172 bleibt bestehen und wird auf GB 1546 weitergezogen.

4.3 Bedarfsnachweis

Bedarfsnachweis

Mit dem erhöhten Auftragsvolumen geht ein erhöhter Flächenbedarf einher. Es wird zusätzliche Fläche für Mulden und die Materialtrennung und als Zwischenlager benötigt, sowie ein weiterer Stellplatz für einen LKW. Die Probst Tiefbau GmbH bemüht sich, die Umwelt möglichst wenig zu belasten und viel Material wiederzuverwenden. Zudem ist es aufgrund von Lieferengpässen sinnvoll, für gewisse Produkte wie z. B. allgemeines Baumaterial, einen Grundbedarf an Lager zu halten. Mehr Lagerplatz ermöglicht es, dass das Material in einer Grosslieferung anstatt mehreren Kleinlieferungen erfolgt, was von der Wirtschaftlichkeit, aber auch von der verkehrlichen und den weiteren Umweltbelastungen her zu bevorzugen ist.

Aktuelle Fläche zu gering	Die jetzige Fläche ist mit 2'245 m ² zu gering. Das Auf- und Entladen von Baumaterial ist eine tägliche Herausforderung. Für einen klar strukturierten und ordentlichen Werkhof wird deshalb dringend mehr Fläche benötigt. Aktuell wird eine zusätzliche Depotfläche ausserhalb der Gemeinde Mümliswil genutzt, was zu einer Vielzahl an (Leer-)Fahrten führt. Dies ist aus Umweltsicht und aus wirtschaftlichen Gründen zu vermeiden.
Flächenbedarf langfristig decken	Parzelle GB 1172 weist eine Fläche von 2'100 m ² auf. Rund 470 m ² sind Uferschutzzone und für den Werkhof nicht nutzbar. Die übrigen 1'630 m ² reichen aus, um den Werkhof an einem Standort zusammen zu fassen und den Platzbedarf auf lange Sicht zu decken. Künftige Erweiterungsabsichten bestehen nicht. Die Beschäftigungszahl von aktuell 9 Mitarbeitenden soll beibehalten werden oder leicht ansteigen. Eine Unternehmensvergrößerung, die zu grösserem Platzbedarf führen würde, ist nicht vorgesehen.

4.4 Standortabklärung und Standortgebundenheit

Standortgebundenheit	<p>Die Probst Tiefbau GmbH hat seit Inbetriebnahme des Werkhofs am bestehenden Standort investiert. Der Werkhof liegt am Dorfrand an der Kantonsstrasse und ist verkehrlich somit ideal erschlossen. Auch bezüglich Lärmemissionen ist die Lage am Dorfrand passend.</p> <p>Eine Aufteilung des Werkhofs auf zwei nicht zusammenhängende Flächen macht aus diversen Gründen (Mehrverkehr, Leerfahrten, komplexere Materialbewirtschaftung) keinen Sinn und wäre Zeit- und Kostenintensiver.</p>
Mögliche andere Standorte	Es wurden alle Flächen geprüft, die gemäss AZB als ungenutzt oder unternutzt gelten geprüft. Weiter wurden auch Flächen geprüft, die gemäss dem Wissen der Gemeinde zur Verfügung stehen könnten.
Gemeinde Mümliswil-Ramiswil	<p>Die Probst Tiefbau GmbH hat in einem Workshop diese Standorte geprüft. Sämtliche potenzielle Standorte mussten aus umwelttechnischer oder wirtschaftlicher Sicht verworfen werden. In der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil stehen keine ausreichend grossen und topographisch sinnvoll nutzbaren Arbeitszonen zur Verfügung.</p> <p>Die Parzellen GB Mümliswil Nrn. 1547 und 1548 wären naheliegend für die Betriebserweiterung. Diese Fläche ist zu klein und stehen wegen Eigenbedarf nicht zur Verfügung. Auf der Parzelle GB Mümliswil Nr. 1548 bestehend bereits heute das Büro Gebäude der Firma Probst Tiefbau GmbH.</p>

	Das Grundstück GB Mümliswil Nr. 1580 eignet sich nicht aufgrund des Gefälles und ist nicht verfügbar.
Nachbargemeinden	In den Gemeinden Holderbank und Laupersdorf stehen keine Parzellen zur Verfügung, die sich für die Werkhofnutzung eignen würden. Bei den betroffenen Flächen wurde telefonisch Kontakt gesucht. Mögliche Flächen in Balsthal sind entweder zu gross, entsprechen nicht den Anforderungen (z.B. liegen sie in der Grundwasserschutzzone) oder sie sind so teuer, dass sie nicht erwerbbar sind. In der Region Gäu ist die Konkurrenz von bestehenden Tiefbauunternehmen zu gross, als dass sich die Probst Tiefbau GmbH dort niederlassen könnte.
Folge bei Wegzug	Falls die Einzonung nicht möglich ist, würde entweder der Standort Mümliswil aufgegeben werden (was die Zukunft des Unternehmens in Gefahr brächte) oder der Betrieb müsste massiv verkleinert werden, was einen Stellenabbau nach sich ziehen würde.
Besitzverhältnisse	Die Parzelle GB 1546 mit dem bestehenden Werkhof gehört Heinz Mägli. Es besteht ein 10 Jahresvertrag inklusive Vorkaufsrecht. Die neu einzuzonende Parzelle GB 1172 liegt im Alleineigentum von Heidi Abt. Die Probst Tiefbau GmbH ist mit ihr in engem Austausch. Sie unterstützt das Anliegen der Firma und ist gewillt, das Grundstück zu veräussern. Konkrete Verhandlungen bezüglich Preises usw. sind am Laufen.

4.5 Bedeutung der Einzonung

Betriebliche Bedeutung	Wie in den vorigen Kapiteln erläutert, ist eine Einzonung an diesem Standort für das Funktionieren und den weiteren Bestand der Firma wesentlich. Die Einzonungsfläche reicht langfristig aus, um das vorgesehene Firmenwachstum aufzunehmen.
Bedeutung für Gemeinde	Die Probst Tiefbau GmbH ist ein wichtigster Arbeitgeber in der Gemeinde und bietet neben Arbeitsplätzen auch wichtige Dienstleistungen an.
Projektbezogene Einzonung	Bei der vorliegenden Nutzungsplanung handelt es sich um eine projektbezogene Einzonung, die auf dem ausgewiesenen Bedarf der Firma gründet und auch nur für den Bedarf dieser Firma vorgenommen wird.

4.6 Fazit

Die Einzonung der Parzelle GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1172 ist für die Probst Tiefbau GmbH und für die Gemeinde wichtig. Die oben ausgeführten Erläuterungen zeigen, dass die Erweiterung betriebsnotwendig und an diesem Standort sinnvoll ist.

Der Bedarf der Firma an der Einzonung sowie die Standortgebundenheit sind gegeben.

5 Planungsgegenstand

5.1 Teilzonenplan

Einzonung zu Gewerbezone

Auf GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1172 wird eine Fläche von 1'630 m² von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone eingezont.

Die Einzonung erfolgt ausschliesslich aufgrund des Erweiterungsbedarfs der heute bestehenden Probst Tiefbau GmbH und die Einzonung sowie die bauliche Nutzung (Bauten und Anlagen) gilt ausschliesslich für die Erweiterung dieser Firma. Eine Veräusserung der eingezonten Fläche an Dritte oder eine Nutzung durch Dritte ist nicht vorgesehen und nicht zulässig. Sollte die Probst Tiefbau GmbH auf die Erweiterung verzichten und keinen Bedarf an der Einzonung haben, wird die Fläche mittels Nutzungsplanverfahren wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen. Ein entsprechender Vermerk findet sich auf dem Teilzonenplan.

Uferschutzzone innerhalb Bauzone

Der asymmetrische Gewässerraum (vgl. Kapitel 6.6) ist mit einer Uferschutzzone innerhalb Bauzone gesichert. Die Fläche der Uferschutzzone beträgt rund 470 m².

Bepflanzung

Es wird verbindlich geregelt, dass entlang der Kantonsstrasse die bestehende Bepflanzung erhalten und aufgewertet wird sowie auf GB Mümliswil Nr. 1546 weitergeführt wird. Die bestehende Bepflanzung auf GB Mümliswil Nr. 1172 ist auf der Westseite mit freiwachsenden und einheimisch Grosssträucher und/oder mittelgrossen Bäume zu ergänzen. Die Neuanpflanzung auf GB Nr. 1546 ist mit einheimischer und standortgerechter Bepflanzung zu realisieren, welche zur Förderung der Biodiversität beiträgt. Die Ausgestaltung hat möglichst naturnah zu erfolgen (unterschiedliche Straucharten).

Kantonale / Orientierende Inhalte

Die Waldfeststellung wird neu festgelegt. Da die Waldbaulinie von 10 m nicht über die Uferschutzzone herausragt, wird auf die Baulinie verzichtet.

Entlang der Kantonsstrasse ist für Bauten ein Abstand von 6 m einzuhalten. Die entsprechende Abstandslinie ist orientierend dargestellt.



Abbildung 6: Bauzonenplan alt, Bauzonenplan Änderung und Bauzonenplan neu (weiss: Landwirtschaftszone, violett: Gewerbezone, rosa: Gewerbezone mit Wohnnutzung, olive: Uferschutzzone).

5.2 Zonenvorschriften

Bezug der Zonenvorschriften der laufenden OPR

Die rechtsgültigen Zonenvorschriften der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil sind vom 29. Oktober 2024 (RRB 1729).

Im Rahmen der Teilzonenplanung sind keine Anpassungen an den Zonenvorschriften vorgesehen. Für die eingezonte Fläche gelten die in § 23 Gewerbezone des Zonenreglements (RRB 2024/1729) festgelegten Vorschriften.

5.3 Grundeigentum

Die Probst Tiefbau GmbH befindet sich aktuell auf GB 1546 und möchte auf GB 1172 erweitern. Beide Parzellen sind nicht im Eigentum der Firma, sondern gehören unterschiedlichen Personen. Für die bereits bebauten, eingezonten Parzellen GB Mümliswil-Ramiswil Nrn. 1546 und 1548 ist entweder ein Verkauf oder ein Vertrag für die Abgabe im Baurecht an die Firma Probst Tiefbau GmbH in Diskussion. Die Verhandlungen sind noch am Laufen.

Da es um eine projektbezogene Einzonung handelt wird die einzuzonende Parzelle GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1172 vor der Genehmigung von der Firma Probst Tiefbau GmbH käuflich erworben. Der Kaufvertrag liegt aktuell noch nicht vor, aber eine schriftliche Zusicherung für den Verkauf besteht.

5.4 Vertragliche Bauverpflichtung

Bauverpflichtung

Zwischen der Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil und der Probst Tiefbau GmbH wird eine vertragliche Bauverpflichtung nach § 26^{bis} PBG vor der Genehmigung der Nutzungsplanung abgeschlossen. Diese verpflichtet die Probst Tiefbau GmbH das eingezonte Land innerhalb von 10 Jahren mit dem vorgesehenen Projekt zu bebauen resp. zu nutzen. Ansonsten wird das Land wieder der Landwirtschaftszone zugewiesen.

In der Bauverpflichtung ist festgehalten, dass die Einzonung nur zugunsten der Probst Tiefbau GmbH erfolgt. Eine Nutzung der eingezonten Flächen durch eine Drittpartei oder ein Verkauf der Einzonungsfläche an eine Drittpartei ist ausgeschlossen. In diesem Fall wird das Land im Rahmen eines Nutzungsplanverfahrens wieder als Landwirtschaftszone ausgewiesen.

5.5 Planungsbedingte Vorteile, Mehrwertabgabe

Kantonale Vorgabe

Mit dem Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG), welches seit dem 1. Juli 2018 in Kraft ist, regelt der Kanton die Abgabe des Planungsmehrwertes. Die Gemeinden sind verpflichtet, ein Planungsausgleichsreglement (PAR) zu erarbeiten.

PAR Mümliswil-Ramiswil

Das Planungsausgleichsreglement der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil wurde im Dezember 2022 von der Gemeindeversammlung beschlossen und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Das Reglement legt einen Abgabesatz von 20 % fest, wobei der kantonale Anteil darin inbegriffen ist.

Spezialfall gemäss S-1.1.12

Da es sich bei der vorliegenden Einzonung um einen Spezialfall gemäss S-1.1.12 des kantonalen Richtplans handelt (Einzonung ohne Kompensationspflicht), fliessen 20 % des Planungsausgleichs an den Kanton. Da das PAR der Gemeinde einen Abgabesatz von 20 % festlegt, fliesst folglich die gesamte Abgabe an den Kanton.

Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümerschaft

Vor der Genehmigung der Teilzonenplanung muss eine Schätzung von einer anerkannten Schätzungsperson erstellt werden und diese dem Kanton zur Plausibilisierung vorgelegt werden.

Die Gemeinde ist zuständig für die Erstellung dieser Verfügung, welche die Details der Abgabe regelt. Da dem Kanton 20% des Mehrwertes zufließen, ist die Verfügung unter anderem vom Kanton zu unterzeichnen.

6 Projektauswirkungen und Interessensabwägung

6.1 Kommunales Interesse

Sichern von Arbeitsplätzen

Die Gemeinde Mümliswil-Ramiswil hat ein grosses Interesse daran, dass die Arbeitsplätze auf dem Gemeindegebiet erhalten bleiben. Dabei geht es um den Erhalt der lokalen Wertschöpfung, um kurze Arbeitswege und kurze Wege zwischen Produktion und Verbrauch resp. zwischen Dienstleistendem und Kundschaft.

Die Wichtigkeit von lokalen Unternehmen ist im Räumlichen Leitbild 2016 festgehalten:

Leitsatz Wirtschaft: Wir erhalten und fördern die Attraktivität von Mümliswil-Ramiswil als Wirtschaftsstandort und setzen uns für den Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze ein. Dabei unterstützen wir die ansässigen Unternehmen sowie auch Ansiedlungen neuer Firmen in bestehenden (Leer-) Gebäuden und schaffen nach Möglichkeit zusätzlichen Raum für Industrie- und Gewerbeneubauten. [...] Für das Kleingewerbe sind geeignete Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. [...].

Fazit

Für die Gemeinde ist die Einzonung von Interesse.

6.2 Arbeitszonenbewirtschaftung

Kantonale Vorgabe

Der kantonale Richtplan legt mit dem Planungsgrundsatz S-3.1.2 fest, dass neue Arbeitszonen nur ausgeschieden werden dürfen, «wenn eine Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt».

Die Gemeinde Mümliswil-Ramiswil ist Teil der Arbeitszonenbewirtschaftung Thal.

Mitbericht

Das Regionale Gefäss der Arbeitszonenbewirtschaftung beurteilt die Einzonung aus einer regionalen Sicht und hält fest, ob die Einzonung an diesem Ort gerechtfertigt ist oder ob ein anderer Standort idealer wäre. Die Region steht der Einzonung positiv gegenüber (vgl. Protokollauszug Anhang II).

6.3 Raumplanung

Spezialfall

Bei der Einzonung handelt es sich um eine Einzonung eines Spezialfalls nach kantonalem Richtplan (Beschluss S-1.1.12). Demnach kann eine Fläche ohne Kompensationspflicht der Bauzone zugewiesen werden.

Interessenabwägung gemäss S-1.1.9	Für die Einzonung hat eine Interessensabwägung nach S-1.1.9 des kantonalen Richtplans zu erfolgen.
Übereinstimmung mit dem kantonalen Raumkonzept	Die Gemeinde Mümliswil-Ramiswil wird gemäss kantonalem Richtplan dem ländlichen Handlungsraum zugewiesen. Der ländliche Raum soll sich als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum weiterentwickeln. Die Entwicklung soll sich in die bestehende Siedlungsstruktur und Landschaft einordnen. Mit dem vorliegenden Einzonungsbegehren findet eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes statt, wobei diese so geringflächig wie möglich gehalten ist, um die Ressource Boden zu schonen. Die Einzonung ist notwendig, um die wirtschaftliche Entwicklung zu gewährleisten und damit die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes und der Gemeinde zu erhalten.
Regionale Abstimmung	Die Einzonung wird im Rahmen des Mitberichts zur Arbeitszonenbewirtschaftung von der Gemeindepräsidentenkonferenz Thal auf die regionale Abstimmung hin beurteilt.
Potenzial bestehende Bauzonen	Wie bereits ausgeführt gibt es in der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil keine freien Gewerbeflächen, die von der Grösse oder Lage her für die Erweiterung oder Umsiedlung der Probst Tiefbau GmbH sinnvoll sind.
Bedarf für Einzonung	Der Bedarf der Einzonung sowohl für die Probst Tiefbau GmbH als auch für die Gemeinde ist im Kapitel 4 ausgewiesen.
ÖV-Erschliessung	GB 1172 liegt in der ÖV-Gütekategorie D1 (höchste vorkommende Erschliessungskategorie in der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil). Die nächste Bushaltestelle liegt 230 m entfernt. Da die Einzonung nicht eine Neuan siedlung, sondern die Erweiterung des bestehenden Betriebes zum Ziel hat und der Ausbau der Mitarbeitendenzahl überschaubar ist, ist diese ÖV-Gütekategorie ausreichend. Eine Erschliessung mit Gütekategorie C (Anforderung bei Vorhaben von kantonaler oder regionaler Bedeutung) ist nicht notwendig.
Belastung Strassennetz	In Kapitel 6.6 ist aufgezeigt, dass das übergeordnete Strassennetz durch die Einzonung nicht mehrbelastet wird.
Zusicherung für Überbauung	Eine Bauverpflichtung wird vor der öffentlichen Auflage unterzeichnet.
Fruchtfolgeflächen	Bei der Einzonungsfläche handelt es sich nicht um Fruchtfolgeflächen.

Arbeitszonenbewirtschaftung	Die Arbeitszonenbewirtschaftung der Region Thal ist nahezu operativ. Im Mitbericht (noch ausstehend) ist die regionale Sicht auf die Einzonung dargelegt.
Weitere Nachweise	Für eine Neueinzonung von Arbeitszone wird neben dem Nachweis des Bedarfs (projektbezogene Einzonung) auch der Nachweis der Standortgebundenheit gefordert. Beides ist im Rahmen des vorliegenden Raumplanungsberichtes erbracht.
Fazit	Die gemäss Richtplan geforderten Nachweise sind erbracht. Die Interessensabwägung gemäss S-1.1.9 zeigt, dass die Einzonung sinn- und zweckmässig ist. Es bestehen keine raumplanerischen Interessenkonflikte.

6.4 Siedlung / Ortsbild

Kein ISOS	Die Gemeinde Mümliswil-Ramiswil und folglich auch der Planungsperimeter liegen nicht im Bereich von ISOS.
Kulturobjekte	Im rechtsgültigen Zonenplan sind keine geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Objekte im Planungsperimeter. Mit der laufenden Ortsplanungsrevision ist vorgesehen, Balsthalerstrasse Nr. 26 auf GB 1546 als erhaltenswertes Kulturobjekt aufzunehmen (prägende Trafostation am Dorfeingang). Dies hat jedoch keinen Einfluss auf die einzuzonende Fläche.
Ortsbild	Die bestehende Hecke entlang von GB 1172 bleibt bestehen und wird aufgewertet. Somit wird weiterhin einen Abschluss des Siedlungsgebietes gebildet. Eine Erweiterung der Hecke Richtung Norden auf GB 1546 ist verbindlich geregelt, was eine Aufwertung der Ortseinfahrt bedeuten würde. Die bestehenden Bäume entlang des Mümliswilerbaches bleiben ebenfalls erhalten. Die eingezonte Fläche wird hauptsächlich als Lagerfläche genutzt. Geplant ist eine Halle mit einer Höhe von 4 m sowie Entsorgungsboxen, jedoch keine Bauten von grösserer Dimension, die das Ortsbild negativ beeinflussen würden.
Fazit	Es besteht kein Interessenkonflikt.

6.5 Landschaft

Vorranggebiet Natur und Landschaft

Gemäss kantonalen Richtplan L-3.1.4 gilt für Vorranggebiete Natur und Landschaft: «Bestehende Bauten und Anlagen in den kantonalen Vorranggebieten Natur und Landschaft können erhalten, erneuert, umgebaut und weiter betrieben werden. Dabei sind die Schutzziele besonders zu gewichten. Neue Bauten und Anlagen dürfen erstellt werden, wenn sie auf einen Standort im kantonalen Vorranggebiet Natur und Landschaft angewiesen sind. Sie müssen sich besonders gut in die Landschaft eingliedern. In der Interessenabwägung kommt den Vorranggebieten Natur und Landschaft ein hoher Stellenwert zu.»

Wie bereits im Kapitel 6.4 (Ortsbild) ausgeführt, werden die Auswirkungen auf die Landschaft gering gehalten. Die bestehenden Grünstrukturen bleiben erhalten und sogar erweitert und abgesehen von einer Halle sind keine grossen Bauten geplant.

Juraschutzzone

Der kantonale Richtplan legt die Juraschutzzone fest. In der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz sind die folgenden Vorgaben beschlossen. Bauten in der Juraschutzzone haben in besonderer Weise auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen (§ 24 Abs. 1), exponierte Standorte sowie übermässige Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden (§ 24 Abs. 2). § 25 und 26 machen weiterführende Vorschriften zu Stellung, Form, Gesattlung, Materialisierung und Farbe von Bauten.

GB 1172 ist von der Juraschutzzone überlagert. Im Rahmen des Baugeuchs ist auf eine sorgfältige Einordnung (Anordnung und Materialisierung) der Bauten und Anlagen zu achten.

Wildtierkorridor

Im kantonalen Richtplan ist festgehalten, dass Wildtierkorridore für die grossräumige Wanderung des Wildes erhalten bleiben sollen (L-3.3.1). Wildtierkorridore sind wo nötig zu verbessern und spezifische Massnahmen umzusetzen (L-3.3.2). Die beiden Einzonungen liegen im Wildtierkorridor «SO 22: Mümliswil Lobisei» von regionaler Bedeutung. Das Objektblatt (Hintermann & Weber AG, Objektblatt SO22, 04.12.07) sieht keine Massnahmen für die beiden Einzonungsgebiete vor. Hindernisse für Wildtiere bilden die Strasse, der verbaute Bach sowie natürliche Felsklippen.

Naturpark Thal

Der Planungssperimeter befindet sich im Naturpark Thal. Die Charta enthält keine Bestimmungen, die der Einzonung entgegenstehen.

Siedlungsrand

In der kantonalen Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision wurde darauf hingewiesen, dass eine Auseinandersetzung mit der Thematik der Siedlungsränder fehlt. Auf besonders gut wahrnehmbare Siedlungsränder soll Einfluss genommen werden (z.B. Förderung von einheimischer und standortgerechter Bepflanzung mit Sträuchern und Bäumen).

Die bestehende Hecke entlang GB 1172 wird erhalten und aufgewertet. Eine Erweiterung der Hecke auf GB 1546 ist verbindlich geregelt und wird dazu beitragen, den Siedlungsrand mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu gestalten.

6.6 Gewässer

Das teilrevidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG, SR 814.20) und das kantonale Wasserbaukonzept 2018 fordern die ausreichende Sicherung der Gewässerräume. Zentrale Grundsätze sind, dass der für die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderliche Raum gesichert werden muss.

Tatsächlicher Gewässerraum

Der Gewässerraum wird gemäss eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG) und –verordnung (GSchV) festgelegt und ist extensiv zu gestalten, Bauten und Anlagen sind grundsätzlich keine erlaubt (vgl. GSchV Art. 41c).

Der Gewässerraum des Mümliswilerbaches beträgt auf diesem Abschnitt 30 m (in der Regel beidseitig symmetrisch 15 m ab Bachachse),

Bereits am 18.05.2018 wurde in Absprache mit dem Amt für Umwelt festgehalten, dass der Gewässerraum im Bereich von GB 1546 und 1172 asymmetrisch ausgeschieden wird. Das Einverständnis der Grundeigentümerschaften der gegenüberliegenden Parzelle liegt vor. Demnach beträgt der Gewässerraum auf GB 1546 und 1172 acht Meter ab Bachmitte.

Sicherung Uferschutzzone

Mit dem Teilzonenplan wird der Gewässerraum von 8 m auf GB 1172 mittels einer Uferschutzzone innerhalb Bauzone gesichert. Gemäss Zonenvorschriften bezweckt die Uferschutzzone das Erhalten, Fördern und Schaffen naturnaher Ufer mit einheimischer, standortgerechter Ufervegetation und das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen.

Fazit

Es besteht kein Interessenkonflikt.

6.7 Verkehr / Erschliessung / Infrastruktur

Verkehrliche Erschliessung

Die jetzige Erschliessung von der Kantonsstrasse auf GB 1546 bleibt bestehen. GB 1172 wird intern über GB 1546 erschlossen. Eine zusätzliche Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist nicht notwendig.

Durch die Betriebserweiterung und Zunahme der Angestellten um fünf Personen werden schätzungsweise zwei Lieferwagen mehr angeschafft. Dafür entfallen Materialfahrten, da das externe Depot nicht mehr angefahren werden muss. Durch die Erweiterung kann mehr Material vor Ort gelagert werden, womit eine Vielzahl an Fahrten nach Hägendorf (Einkauf Baumaterial) oder ins Kieswerk entfallen, da grössere Mengen bestellt und gelagert werden können. Folglich ist nicht mit wesentlichen Mehrausfahrten auf die Kantonsstrasse zu rechnen.

Verkehrsbelastung

Wie bereits erläutert, entsteht durch die Einzonungen kein wesentlicher Mehrverkehr, sondern verhindert unnötige Lehrfahrten. Für das Verkehrsnetz besteht keine negativen Einwirkungen.

Öffentlicher Verkehr

GB 1172 liegt in der ÖV-Güteklasse D1 (höchste ÖV-Güteklasse in der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil).

Fazit

Es bestehen keine Interessenskonflikte.

6.8 Lärm

Bei Ausscheidung neuer Bauzone gilt Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV). Die eingezonte Fläche dient der Errichtung einer Lagerhalle, welche als nicht als lärmempfindliche Nutzung im Sinne von Art. 29 LSV gilt.

6.9 Genereller Entwässerungsplan

Gemäss rechtsgültigem Gestaltungsplan handelt es sich bei GB 1546 um ein Gebiet mit Trennsystem.

Der bestehende Platz auf GB 1546 wird über die Kanalisation entwässert.

Bei der neu eingezonten Fläche ist das unverschmutzte Wasser vor Ort zu versickern oder über die Schulter in den Mümliswilerbach zu entwässern. Bei der Lagerung von Bauabfällen hat allenfalls ein Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen. Die entsprechende Planung erfolgt im Baugesuchsverfahren.

6.10 Boden und Fruchtfolgeflächen

KBS und Schadstoffbelastung	Zu der Einzonungsfläche finden sich keine Einträge im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn.
Prüfperimeter Bodenabtrag	Parzelle GB 1172 ist im Prüfperimeter Bodenabtrag aufgeführt, da auf einem Streifen von 5 m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse mit einer Bodenbelastung durch Abgasemissionen und Abrieb von Strassenbelägen, Bremsbelägen und Pneus zu rechnen ist. Falls Bodenbewegungen erfolgen würden, sind die entsprechenden Bodenschutzvorschriften zu beachten.
Fruchtfolgeflächen	Die Einzonungsfläche befindet sich nicht im Inventar der Fruchtfolgeflächen.
Fazit	Es bestehen keine Interessenskonflikte.

6.11 Wald, Waldabstand

Waldfeststellung	Für das Waldstück westlich von GB 1172 auf der gegenüberliegenden Seite des Mümliswilerbachs ist im Rahmen der Einzonung eine Waldfeststellung vorzunehmen. Die Waldfeststellung ist im Teilzonenplan eingetragen.
Waldabstand	Da die Waldfläche weniger als 3'600 m ² beträgt, gilt ein Waldabstand von 10 m. Auf die Darstellung der Waldbaulinie wird verzichtet, da diese nicht über die Uferschutzzone hinausragt.
Fazit	Es bestehen keine Interessenskonflikte.

6.12 Störfall

Störfall	Der Perimeter liegt nahe einer Durchgangsstrasse. Da es sich um eine Strasse ohne Konsultationsbereich handelt, sind keine Massnahmen notwendig.
Fazit	Es bestehen keine Interessenskonflikte.

6.13 Naturgefahren

Naturgefahrenhinweiskarte	Für die betroffene Parzelle besteht keine synoptische Gefahrenkarte (Detailkarte). Gemäss der Naturgefahrenhinweiskarte befindet sich GB 1172 in einem Überflutungsgebiet. Da die Situation vergleichbar ist mit der nördlich angrenzenden GB 1546 (Überflutungsgebiet, ähnliche Topographie) kann auf die Erstellung einer detaillierten Gefahrenkarte verzichtet und die Inhalte gemäss GB 1546 abgeleitet werden.
----------------------------------	--

Demnach ist die Gefährdung innerhalb des Gerinnes und der Uferböschung erheblich (Verbotbereich; bauen in der Regel verboten). Angrenzend gilt eine geringe Gefährdung (Hinweisbereich). Zusätzlich besteht für die Parzelle GB Nr. 1172 eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss.

Die Gemeinde hat

Fazit

Es bestehen keine Interessenskonflikte. Bei Bauten ist die Gefährdung durch Überflutung zu beachten.

7 Planungsablauf, Information, Mitwirkung

Der zeitliche Ablauf sieht wie folgt aus:

1. Juni 2023	Verabschieden Nutzungsplanung durch Gemeinderat z.H. kantonaler Vorprüfung
Juni – März 2025	Kantonale Vorprüfung
Juli 2025	Öffentliche Mitwirkung Öffentliche Auflage Genehmigung durch Regierungsrat

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 18. März 2025. Die in der Vorprüfung genannten Punkte wurden mit den zuständigen Gemeindebehörden diskutiert und in der Planung berücksichtigt.

Die kantonale Vorprüfung kommt basierend auf den Unterlagen zum Schluss, dass der die Einzoning grundsätzlich gegeben ist. Allerdings bestehen noch vier Genehmigungsvorbehalte, die in der weiteren Bearbeitung zu bereinigen 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. Eine Lösung mittels Baurecht für GB Nrn 1546 ist ebenfalls denkbar.
- 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.

Öffentliche Mitwirkung

Wird nach der öffentlichen Mitwirkung ergänzt.

Öffentliche Auflage

Wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt.

8 Schlussfolgerungen und Würdigung

Der Gemeinderat möchte der Probst Tiefbau GmbH eine Entwicklungsmöglichkeit am bestehenden Standort n Mümliswil-Ramiswil bieten und der Firma damit den weiteren Bestand sichern. Die Teilzonenplanung macht dies möglich.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



Janine Eggs



Petra Müller

Oensingen, 21.05.2025

Anhang I Situationsplan und Grundriss

08006

24283440

1548

1547

24

680

1546

Lobisei

720

28

26

Balsthalerstrasse

Mümliswilerbach

1172



Der Bauherr:

Einverständnis Inhaberin Grundstück 1172
Frau Abt Heidi

Legende:

- Bestehend
- Abbruch
- Neu

Bauherr: Probst Tiefbau GmbH, Mümliswil

Plan-Nr.: 202-1

Objekt : Lager+Umschlagplatz Lobisei, Mümliswil

Mst.: 1:500

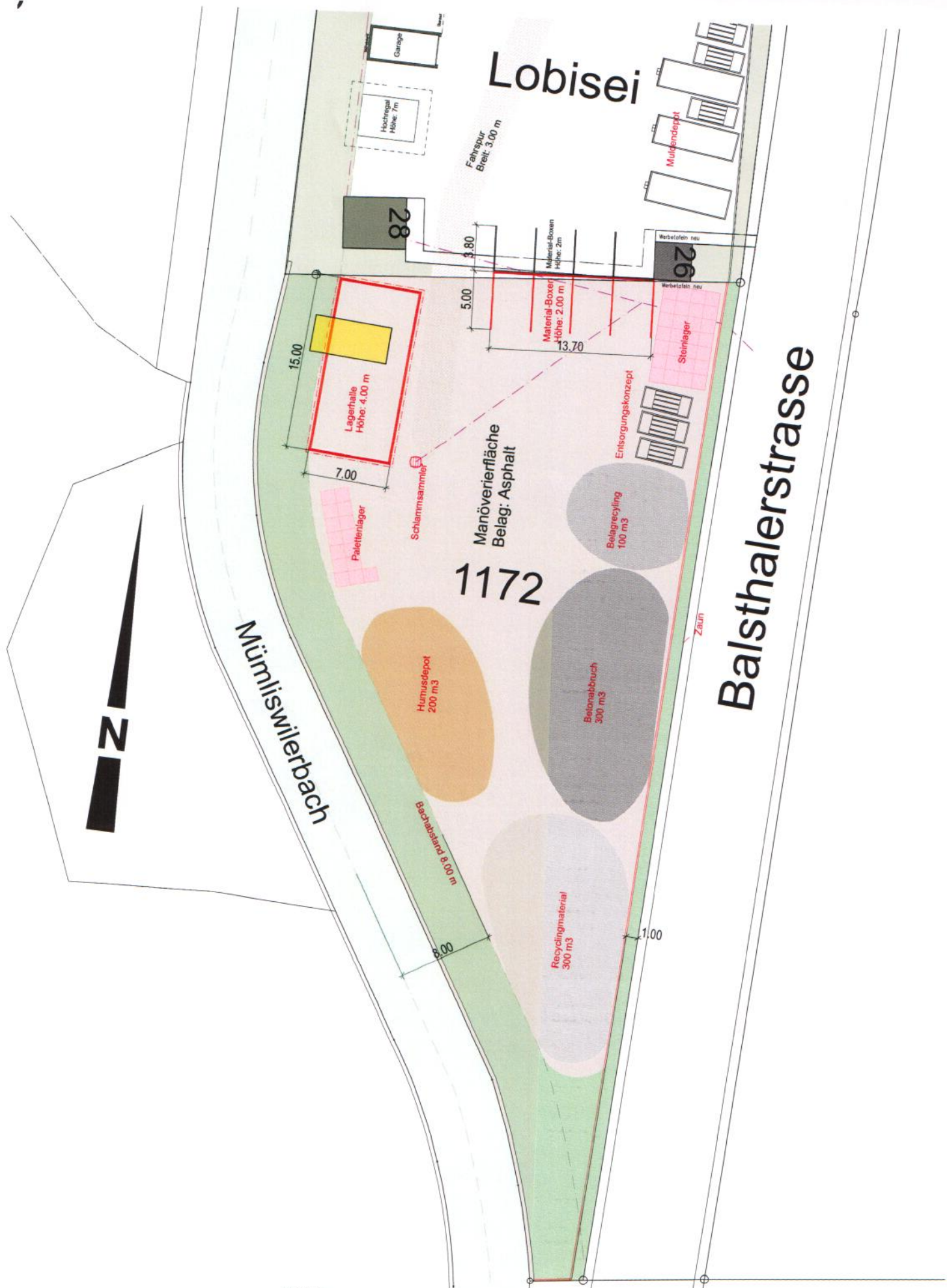
Situation

Gr.: A3

Dat.: 29.10.2021

Gez.: CS





Mümliswilerbach

Lobisei

Balsthalerstrasse

1172

Der Bauherr:
 Einverständnis Inhaberin Grundstück 1172
 Frau Abt Heidi

- Legende:
- Bestehend
 - Abbruch
 - Neu

Bauherr: Probst Tiefbau GmbH, Mümliswil		Plan-Nr.: 202-2
Objekt : Lager+Umschlagplatz Lobisei, Mümliswil		Mst.: 1:200
Grundriss		
Gr.: 42/60	Dtl.: 29.10.2021	Gez.: CS
PROBST		TIEFBAU

Anhang II Protokollauszug GPK Thal

Gemeindepräsidentenkonferenz



Thal



Auszug aus dem Protokoll vom 24. Mai 2023

5 / 167-2023

Raumplanung: Teilzonenplanänderung Mümliswil – Stellungnahme der GPK als regionales Gremium Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung

Bericht

Ausgangslage

Die Baufirmen Paul Fluri AG, Mümliswil und Probst Tiefbau GmbH, Mümliswil, weisen Platzbedürfnisse aus. Der bestehende Werkhof Paul Fluri AG am Steinenbergweg muss reorganisiert und vergrössert werden. Die Probst Tiefbau GmbH benötigt ebenfalls mehr Platz. Der Werkhof im "Lobisei" soll durch die Neueinzonung eines angrenzenden Grundstückes erweitert werden.

Im Einvernehmen mit dem Amt für Raumplanung hat der Einwohnergemeinderat Mümliswil-Ramiswil die beiden Teilzonenplanänderungen in Auftrag gegeben (BSB+Partner, Oensingen, Janine Eggs). Beide Begehren wurden von der laufenden Ortsplanungsrevision abgekoppelt.

Als Gremium Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung muss die GPK zu den Änderungen Stellung nehmen. Das "WIE" wurde von der Kreisplanerin Corinne Stauffiger mit E-Mail vom 19. Mai 2023 etwas konkretisiert:

Nein, zu planerischen Details muss sich die Region nicht äussern. Es braucht eine regionale Einordnung des Vorhabens, d.h. ob es aus Sicht der Region gestützt werden kann oder was allenfalls dagegenspricht. Auch bezüglich der Bedeutung der Firma für die Region wäre eine Aussage erwünscht. Ggf. können auch kritische Punkte angeführt werden (z.B. hat die Repla Solothurn bei einem Vorhaben mal Vorbehalte bzgl. Erschliessung vorgebracht).

Wir werden die Region im Rahmen der Vernehmlassung zur Vorprüfung zur Stellungnahme auffordern. Die Stellungnahme selbst kann als Brief elektronisch an uns bzw. mich adressiert werden.

Den Gemeindepräsidien wurden vorgängig zum Studium zugestellt:

(Teil-)Einzonung GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1403

Paul Fluri AG

- Raumplanungsbericht vom 17. Mai 2023
- Teilzonenplan mit Baulinien und Zonenvorschriften
- Entwurf Ergänzungen zum Zonenreglement

Einzonung GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1172

Probst Tiefbau GmbH

- Raumplanungsbericht vom 03. Mai 2023
- Teilzonenplan

Beratung

Während der Beratung des Geschäftes in Abtretung: Kurt Bloch

Stellungnahme der GPK als Gremium Arbeitsplatzzonenbewirtschaftung

Paul Fluri AG

- Paul Fluri AG ist über 60 Jahre alt.
- Der Geschäftssitz mit Werkhof usw. befindet sich seit der Gründung in Mümliswil-Ramiswil.
- Die Unternehmung ist im Thal eine "Institution" und auch die grösste Baufirma in der Region.
- Sie ist in jeder Gemeinde im Thal im Einsatz.
- Sie ist – insbesondere im Tiefbau – für die öffentliche Hand im Einsatz (Thaler Gemeinden, AVT und Kreisbauamt)
- Dank ihrer "Nähe" profitiert auch die Umwelt dank kurzer Anfahrtszeiten.
- Die Infrastruktur ist grundsätzlich in Mümliswil vorhanden.
- Sehr gute Anbindung des Areals an die Kantonsstrasse.
- Neuerschliessungen o.ä. sind nicht notwendig.
- Der Werkhof beansprucht keine Landressourcen, welche die Landwirtschaft betreffen (keine FFF, keine LN).
- Die Nutzung von Waldareal findet nur in geringen Mass statt, welche durch Ersatzmassnahmen kompensiert wird.
- Ressourcenschonende Erweiterung des Werkareals. Es wird zum grösstenteils bereits versiegelter Boden beansprucht.
- In den anderen Thaler Gemeinden steht kein verfügbares Gewerbeareal zur Verfügung; falls doch, sind andere Ansiedlungen geplant und gewünscht.
- Im Übrigen würde eine Aussiedlung z.B. ins Gäu die über Jahrzehnte geschaffene "Identität" zerstören und auch sehr hohe Kosten nach sich ziehen.

In allen Punkten sehr zweckmässige und angepasste Erweiterung des bestehenden Areals. Der Standort liegt ideal am Rande des Siedlungsgebietes und ausserhalb der Wohngebiete und auch aufgrund der Emissionen am richtigen Ort. Punkte, die gegen die Teilzonenplanung sprechen, sind nicht vorhanden. Die GPK ist überzeugt, dass die Erweiterung aus Sicht der Region Thal am richtigen Platz geplant ist und demzufolge gutzuheissen ist.

Probst Tiefbau GmbH

- Die Probst Tiefbau GmbH ist ein relativ junges Unternehmen, das sich aber laufend entwickelt und sich der Personalbestand nun in einem verantwortbaren Rahmen aufhält.
- Mit der bestehenden Gewerbezone im Lobisei konnte eine gute Basis für die Firma geschaffen werden.
- Sie hat in der kurzen Zeit für den bestehenden Werkhof wie auch für den Maschinenpark relativ viel Kapital investiert.
- Die Erweiterung der Gewerbezone auf dem angrenzenden Grundstück macht Sinn, und schafft Platz für die dringend notwendige Lagerhaltung.
- Neuerschliessungen sind nicht notwendig.
- Die Erschliessung des fraglichen Grundstückes erfolgt über die bestehende Zufahrt.
- Das einzuzonende Grundstück weist eine relativ kleine Fläche auf. Diese ist landwirtschaftlich schlecht zu bewirtschaften (Dreispietz, von Bach, Strasse und Gewerbebetrieb eingeschlossen). Der Verbrauch von LN ist marginal. Das Grundstück ist ferner auch nicht als FFF ausgeschieden.

- In den anderen Thaler Gemeinden steht kein verfügbares Gewerbeareal zur Verfügung; falls doch, sind andere Ansiedlungen geplant und gewünscht.
- Wie auch bei der Paul Fluri AG hilft die "Nähe" mit, die Umwelt weniger zu belasten.
- Die Teilzonenplanänderung wird begrüsst/unterstützt.
- **In allen Punkten sehr zweckmässige und angepasste Erweiterung des bestehenden Areals. Der Standort liegt ideal am Rande des Siedlungsgebietes und ausserhalb der Wohngebiete und auch aufgrund der Emissionen am richtigen Ort. Punkte, die gegen die Teilzonenplanung sprechen, sind nicht vorhanden. Die GPK ist überzeugt, dass die Erweiterung aus Sicht der Region Thal am richtigen Platz geplant ist und demzufolge gutzuheissen ist.**

Gemeindepräsidentenkonferenz Thal
Edgar Kupper, Vorsitzender-Stellvertreter
(Gemeindepräsident Laupersdorf)

06. Juni 2023