

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 «Paul Fluri AG»

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 «Teileinzonung GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1403, Paul Fluri AG» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Dossier beinhaltet folgende Planungsunterlagen:

- Teilzonenplan mit Baulinien «Paul Fluri AG» 1:1'000
- Ergänzungen zum Zonenreglement
- 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 Paul Fluri AG ist ein Bauunternehmen im Bereich Hoch-, Tief- und Strassenbau. Das Bauunternehmen wurde im Jahr 1963 gegründet und beschäftigt heute rund 45 Mitarbeitende. Der Hauptsitz befindet sich im Ortsteil Mümliswil. Der Werkhof des Bauunternehmens ist am Ortseingang von Mümliswil zwischen Kantonsstrasse, Mümliswilerbach und Wald auf den Parzellen GB Nrn. 1491 und 1464 angesiedelt. Die Platzverhältnisse für Materiallager, Maschinen und Gebäude sind heute weitgehend ausgeschöpft, weshalb das Materiallager bereits ohne Bewilligung nach Westen ins Waldareal ausgedehnt wurde.

Am 5. August 2021 hat das Amt für Raumplanung der Baukommission von Mümliswil-Ramiswil den Eingang eines Baugesuchs für den Neubau einer Halle in diesem Bereich bestätigt. Für die H:\BARPA\04_NUTZUNGSPLANUNG\01_KOMM_NP\02_NP\065_073_Tha\072_Muemliswil-Ramiswil\101963_tzp_paul_fluri.ad\Vorprüfung\3_Vorpruefunasbericht\250318_muemliswil_ramiswil_vo_tzo_paul_fluri a

erforderliche Rodung wurde ein Rodungsdossier ausgearbeitet. Das Rodungsgesuch RO2020-008 ist durch das Volkswirtschaftsdepartement im Amtsblatt publiziert worden und vom 7. Mai 2021 bis am 7. Juni 2021 öffentlich aufgelegt. Gegen das Rodungsgesuch sind im Volkswirtschaftsdepartement keine Einsprachen eingegangen. Weil das Bauvorhaben der geltenden Grundnutzung (Wald) widerspricht, war es aus baurechtlicher Sicht nicht bewilligungsfähig. Die Bauherrschaft wurde mit Einschreiben vom 10. März 2022 (Ablehnung, rechtliches Gehör) über den Sachverhalt informiert.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil wurde vonseiten der Firma Paul Fluri AG für die Betriebserweiterung ein Antrag auf Einzonung von Teilen der Parzelle GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1403 gestellt. Die Gemeinde Mümliswil-Ramiswil will der Firma die Erweiterung grundsätzlich ermöglichen. Die beantragte Einzonung eines Teils dieser Parzelle betrifft Wald im Rechtssinn und eine kleine, zwischen der Waldgrenze und der Bauzonengrenze liegende Restfläche in der Landwirtschaftszone. Die Fläche umfasst insgesamt 860 m². Sie soll der Gewerbezone zugeteilt werden. Auf der Fläche soll ein Unterstand für die Lagerung von Baumaterialien entstehen. Im dadurch freigespielten mittleren Teil des Geländes soll eine neue Halle errichtet werden, in der ebenfalls ein Materiallager sowie Einstellplätze für Lastwagen geplant sind. Im Gegenzug sollen bestehende Lagerplätze entlang des Mümliswilerbachs sowie Betonboxen zur Kieslagerung rückgebaut werden. Die Einzonung dient somit auch der Optimierung des Betriebs und der Verbesserung der ökologischen Situation entlang des angrenzenden Gewässers.

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. Für das Grundstück GB Nr. 1403 werden die Zonenvorschriften mit spezifischen Vorgaben ergänzt.

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 Ausführungen noch zu ergänzen.

Stellungnahme Verein Region Thal

Die Gemeindepräsidentenkonferenz Thal hat gemäss 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 die Paul Fluri AG eine wichtige Rolle in Mümlis-

wil-Ramiswil und in der ganzen Region spiele. Sie sei mit 45 Mitarbeitenden der zweitgrösste Arbeitgeber in der Gemeinde. Eine Verlagerung der Firma hätte für die Gemeinde und für den Bezirk Thal grosse negative Folgen. In Mümliswil-Ramiswil sowie in den weiteren Gemeinden im Thal gäbe es keine anderen verfügbaren geeigneten Flächen für die Firma. Durch die Einzonung verbessere sich die Gesamtsituation für den Werkhof sowie auch für den Mümliswilerbach.

Standortevaluation

Im Raumplanungsbericht wird ausgesagt, dass es in Mümliswil-Ramiswil wie auch in der Region Thal keine alternativen Standorte für den Betrieb gibt. Dabei ist aber nicht klar, welche Flächen konkret geprüft wurden. Es sind dabei nicht nur unbebaute Grundstücke in die Evaluation einzu beziehen, sondern auch allfällige vorhandene brachliegende oder unternutzte Liegenschaften. Ob dies geprüft wurde, geht aus dem Raumplanungsbericht nicht hervor. 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. Ein Betrieb mit viel Lagerflächen und Maschinen benötigt naturgemäss mehr Platz. Dennoch wäre es interessant zu wissen, ob die 45 Mitarbeitenden alle an diesem Standort tätig sind oder ob sie sich auf mehrere Standorte verteilen.

Finanzielle Tragbarkeit, Verfügbarkeit

Es ist davon auszugehen, dass die finanzielle Tragbarkeit für die Betriebserweiterung bzw. -optimierung gegeben ist, auch wenn dazu keine entsprechenden Angaben vorliegen. Die Parzelle GB Nr. 1403 befindet sich im Eigentum der Fluri Immobilien AG, die ebenfalls zum Unternehmen gehört. Als Teil des Genehmigungs dossiers ist eine unterzeichnete Bauverpflichtung einzureichen (Genehmigungsvorbehalt).

Wirtschaftliche Notwendigkeit

Wie eingangs erwähnt, dient die Einzonung der Erweiterung bzw. Optimierung des Betriebs. Aufgrund der heute bestehenden engen Platzverhältnisse mussten externe Depotflächen angemietet werden. Die Verteilung der Firma auf mehrere Standorte führt zu erheblichem Mehraufwand, Mehrkosten und Mehrverkehr. Durch die Einzonung kann der Betrieb langfristig sein Bestehen sichern. Es bestehen gemäss Angaben im Raumplanungsbericht keine weiteren Wachstumsabsichten. Die Platzbedürfnisse sind mit der Einzonung für die langfristige Zukunft erfüllt.

Rodung

Die vorgesehene Einzonung beansprucht dauerhaft Waldareal und setzt somit eine definitive Rodung voraus. Die Rodungsfläche beträgt 544 m². Das für die Erweiterung erforderliche Rodungsgesuch RO2020-008 wurde bereits im oben erwähnten Baubewilligungsverfahren vom zuständigen Fachamt beurteilt und öffentlich aufgelegt. Weil es sich vorliegend um eine projektbezogene Einzonung für eine Betriebserweiterung handelt, bildet das Rodungsgesuch unverändert auch Grundlage für die Beurteilung der Einzonung.

Das Rodungsdossier umfasst die folgenden Dokumente:

- Rodungsformular Seiten 1–3 vom 19. März 2021
- Rodungsplan 1:500 mit der Rodungsfläche vom 19. März 2021
- Plan der Massnahmen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes als Rodungersatz 1:5'000, Aufwertung Bachlauf vom 18. März 2021
- Rodungsformular Seite 4 vom 29. März 2021
- Übersichtsplan 1:25'000, Landeskarte vom 19. März 2021

- Unterschriftenliste

Insgesamt hat das Amt für Wald, Jagd und Fischerei der Rodung unter Würdigung der konkreten Umstände zugestimmt, da damit walddrechtliche Missstände (Materiallager innerhalb des Walds) behoben werden können und die Situation in diesem Gebiet insgesamt verbessert werden kann.

Beurteilung des Rodungsgesuchs

Bauvorhaben, die dauerhaft oder vorübergehend Waldareal beanspruchen, bedürfen gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über den Wald (Waldgesetz WaG) in Verbindung mit § 4 des Solothurner Waldgesetzes WaGSO zusätzlich der Rodungsbewilligung durch das Volkswirtschaftsdepartement.

Die Gesuchstellerin Paul Fluri Immobilien AG, Mümliswil-Ramiswil, hat für das Vorhaben Neubau Materialboxen und Umgebungsgestaltung ein Rodungsgesuch RO2020-008, datiert vom 19. März 2021, eingereicht. Das Gesuch wurde durch das Amt für Wald, Jagd und Fischerei aus walddrechtlicher Sicht geprüft. Gemäss dem Rodungsgesuch handelt es sich bei der durch das Bauvorhaben verursachten Beanspruchung von Waldareal um eine definitive Rodung von 544 m². Der Rodungersatz erfolgt als Massnahme zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes auf der Parzelle GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 2037. Die Zustimmung der Grundeigentümerin für die Rodung und die Massnahme zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes liegt vor.

Rodungen sind grundsätzlich verboten. Sie können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen, und wenn die gesetzlichen Voraussetzungen hinsichtlich Standortgebundenheit, Übereinstimmung mit der Raumplanung, Schutz der Umwelt sowie Berücksichtigung des Natur- und Heimatschutzes erfüllt sind (Art. 5 WaG). Nach der Prüfung des Rodungsgesuchs stellt das Amt für Wald, Jagd und Fischerei Folgendes fest:

a. Bedarfsnachweis und Interessenabwägung (Art. 5 Abs. 2 WaG)

Die Gesuchstellerin ist eine der wichtigsten Arbeitgeberinnen in der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil. Es wurden alternative Standorte in der Gemeinde geprüft. Es konnte jedoch kein Grundstück gefunden werden, welches in Lage und Grösse den Bedürfnissen entsprechen würde. Das Vorhaben entspricht demzufolge einem Interesse, welches das Interesse an der Walderhaltung überwiegt.

b. Standortgebundenheit (Art. 5 Abs. 2 Bst. a WaG)

Siehe Ausführungen unter Punkt a. Somit ist die Erweiterung für Materialboxen und Umgebungsgestaltung standortgebunden.

c. Raumplanerische Voraussetzungen (Art. 5 Abs. 2 Bst. b WaG)

Mit der vorliegend beantragten Zuweisung der Rodungsfläche zur Bauzone sind die raumplanerischen Voraussetzungen für das Bauvorhaben erfüllt.

d. Gefährdung der Umwelt (Art. 5 Abs. 2 Bst. c WaG)

Weder sprechen Gründe wie Erosions-, Rutsch-, Brand- oder Windwurfgefahr gegen die Rodung noch hat die Realisierung des Vorhabens Immissionen oder andere Auswirkungen zur Folge, die mit dem Umweltrecht nicht vereinbar sind. Somit führt die Rodung zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt.

e. Berücksichtigung des Natur- und Heimatschutzes (Art. 5 Abs. 4 WaG)

Die Rodung tangiert keine besonders schützenswerten Lebensräume oder wertvolle Waldstrukturen. Das Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Dem Natur- und Heimatschutz wird somit gebührend Rechnung getragen.

f. Rodungersatz (Art. 7 WaG)

Der Rodungersatz erfolgt vorliegend ausnahmsweise als Massnahme zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes auf der Parzelle GB Nr. 2037. Dabei wird der Guldentalbach im Bereich des Vorderen Guldentals innerhalb des Waldareals mittels In-Stream Strukturen (Faschinen, Raubäume, Wurzelstöcke, Störsteine usw.) aufgewertet. Durch die Aufwertung wird die Biodiversität des strukturarmen Bachlaufs mit fehlender Breiten- und Tiefenvariabilität verbessert. Die Ersatzmassnahmen werden auf einer Länge von 270 m umgesetzt, woraus eine aufgewertete Fläche von 810 m² resultiert. Um die geschaffene Ersatzmassnahme zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes langfristig zu etablieren, ist die Gesuchstellerin Paul Fluri Immobilien AG bis Ende 2035 für allfällige Folgeeingriffe nach den Vorgaben des Amts für Wald, Jagd und Fischerei zuständig.

g. Fazit

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Rodungsvorhaben die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt und dass die erforderliche waldrechtliche Ausnahmenbewilligung nach Art. 5 WaG (Rodung) unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden kann. Die Bewilligung wird Bestandteil des Regierungsratsbeschlusses zur Genehmigung der Nutzungsplanung sein. Darin werden auch die Fristen, die Auflagen sowie die Ersatzmassnahmen verbindlich festgehalten werden.

Gemäss Art. 9 WaG sind durch Rodungsbewilligungen entstehende Vorteile angemessen auszugleichen. Der Kanton Solothurn erhebt zu diesem Zweck gestützt auf § 5 Abs. 2 WaGSO eine Ausgleichsabgabe. Die Höhe der Ausgleichsabgabe richtet sich nach der Verordnung über die Bemessung der Ausgleichsabgabe für Rodungsbewilligungen. Das vorliegende Rodungsvorhaben bezweckt die Gewinnung von Bau- und Industrieland. Für das vorliegende Rodungsvorhaben beträgt die Abgabe 12.00 CHF pro m² Rodungsfläche.

Eine Anhörung des Bundesamts für Umwelt BAFU zum Rodungsgesuch war nicht erforderlich.

Erschliessung

Die Einzonung bedingt keine neue Erschliessung. Diese erfolgt wie bis anhin über den Steinenbergweg und die bestehende Zufahrt auf das Betriebsareal.

Umwelt: Gewässerraum

Die Einzonung beschränkt sich lediglich auf die Parzelle GB Nr. 1403. Diese ist aus wasserbaulicher Sicht nicht relevant. Auf der Parzelle GB Nr. 1464 ist eine neue Lagerhalle geplant. In der abgeschlossenen Ortsplanungsrevision wurde der Gewässerraum beim Mümliswilerbach mit 15 m (gemessen ab Bachachse) mittels einer Gewässerbaulinie umgesetzt. Dies gilt es bei der Realisierung der neuen Lagerhalle zu berücksichtigen. Die Zonenvorschriften halten fest: «Die Uferbereiche sind von Bauten und Anlagen freizuhalten.» Dabei ist der Begriff «Uferbereiche» nicht klar. Auf welchen Abstand ab Gewässer bezieht sich diese Aussage? Hier ist auf die Gewässerbaulinie aus der Ortsplanung zu referenzieren, um den genauen Abstand festzulegen. Im Raumplanungsbericht wird das Thema Aufwertung Mümliswilerbach nicht behandelt. Zudem wird auch nicht auf die in der Ortsplanung ausgeschiedene Gewässerbaulinie hingewiesen. Dies ist zu ergänzen. Hilfreich wäre bereits eine lesbare Vermassung der Gewässerbaulinie in Abb. 5 im Raumplanungsbericht und ein ergänzender Abschnitt zum Gewässerabstand der geplanten Halle in Abschnitt 4.2 (Bestehende Situation und Vorhaben).

Hinweis: Nach Art. 41c Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung GSchV dürfen innerhalb des Gewässerraums nur standortgebundene und im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken gebaut werden.

Umwelt: Entwässerung

Für die Teilparzelle GB Nr. 1172, die neu der Bauzone zugeschlagen wird, enthält der Generelle Entwässerungsplan GEP keine Vorgaben. Angesichts der kleinen Fläche kann die Entwässerung im Bauprojekt festgelegt werden. Mit der nächsten GEP-Überarbeitung ist der neue Bauperimeter zu integrieren.

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 einzonzten Parzelle die Errichtung einer Lagerhalle geplant. Dies gilt nicht als lärmempfindliche Nutzung im Sinn von Art. 29 LSV. Daher kann aus Sicht Lärmschutz dem Vorhaben zugestimmt werden.

Umwelt: Naturgefahren

Der Perimeter der Einzonung wird durch die aktuellen kommunalen Gefahrenkarten Wasser sowie Rutsch und Sturz von 2017 vollständig abgedeckt. Diese Gefahrenkarten weisen für den Perimeter der Einzonung keine Gefährdung durch Wasser, hingegen eine mittlere Gefährdung (blau) durch Rutschung sowie eine Restgefährdung durch Steinschlag (gelb-weiss) aus. Einzonungen von Gebieten mit mittlerer Gefährdung durch Naturgefahren widersprechen den im kantonalen Richtplan festgehaltenen Grundsätzen (Richtplan Stand 25. Mai 2021, S. 155 ff., Planungsgrundsätze L-6.1 bis L-6.8, Gebot der Freihaltung von gefährdeten Räumen, Gebot der Entflechtung von Konflikten). Im vorliegenden Fall erachtet es das Amt für Wald, Jagd und Fischerei als angemessen, trotzdem eine Einzonung zuzulassen, wirkt doch das Bauvorhaben selbst in der vorgesehenen Form als Schutzbau für das Areal.

Wie im Raumplanungsbericht richtig festgehalten wird, liegt für die Parzelle GB Nr. 1403 eine mittlere Gefährdung durch den Prozess Rutschung vor. Dies bedeutet, dass Bauen mit Auflagen grundsätzlich möglich ist. Die notwendigen Auflagen werden vom Amt für Wald, Jagd und Fischerei vorgegeben. Bezüglich den Wassergefahren gilt es zu beachten, dass sich aufgrund der Terrainanpassungen auch die Fliesswege ändern können und somit eine Gefährdung durch Überschwemmungen durch den Mümliswilerbach und eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss nicht ausgeschlossen werden kann. Dies ist entsprechend zu berücksichtigen.

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 Schätzungs-person erstellt werden und diese dem Kanton zur Plausibilisierung vorgelegt werden.

Baurechtliche Anmerkungen

Die westlich gelegenen geplanten Bauten (gedecktes Materiallager, Lagerboxen und Lagerplatz) liegen auf der neuen Bauzonengrenze und grenzen somit direkt an den Wald. Folglich kann mit dem Bauvorhaben sowohl der Grenzabstand als auch der Waldabstand nicht eingehalten werden. Die geplanten Bauten können als Schutzbauten aufgefasst werden. Somit kann der Wald- und Grenzabstand bis 0 m unterschritten werden und es kann auf die Bauzonengrenze resp. Waldgrenze gebaut werden. Zuständig für eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Abstände ist die kommunale Baubehörde.

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 (Bauzonensplan alt, Bauzonensplan Änderung und Bauzonensplan neu), ist deren Inhalt teilweise zu genehmigen, teilweise dient er jedoch nur der Orientierung. Die reine Gewerbezone beispielsweise ist auf dem Bauzonensplan alt Orientierungsinhalt, auf dem Bauzonensplan Änderung Genehmigungsinhalt und auf dem Bauzonensplan 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 Bauzonensplan «Änderung» entnommen werden.
- In der Legende wird Industriezone (blau) dargestellt, auf den Plänen jedoch nicht. Wir empfehlen, die Legende anzupassen.
- Wir empfehlen, einen reduzierten Waldabstand von 10 m vorzusehen. Die Waldbaulinie kann somit in einem Abstand von 10 m zur Waldgrenze festgelegt werden. Es ist davon auszugehen, dass der angrenzende Schutzwald bewirtschaftet und niedrig gehalten wird und dass ein Abstand von 10 m somit verhältnismässig ist.

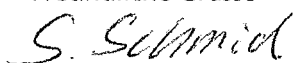
4. Fazit und weiteres Vorgehen

Eine Einzonung von Teilen der Parzelle GB Nr. 1403 für die Betriebserweiterung der Firma Paul Fluri AG ist grundsätzlich möglich. Zwingende Voraussetzung für die Genehmigung ist das Vorliegen einer unterzeichneten Bauverpflichtung. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Paul Fluri AG an diesem Standort sind anschliessend ausgeschöpft.

Der für die Einzonung notwendigen Rodung wird zugestimmt. Das Rodungsdossier RO2020-008 ist im Planauflageverfahren zur Einzonung noch einmal öffentlich zugänglich zu machen (orientierender Bestandteil des Genehmigungsdossiers, keine Einsprachemöglichkeit).

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 Millonig, Gemeindepräsident (marco.millonig@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. 101'963)