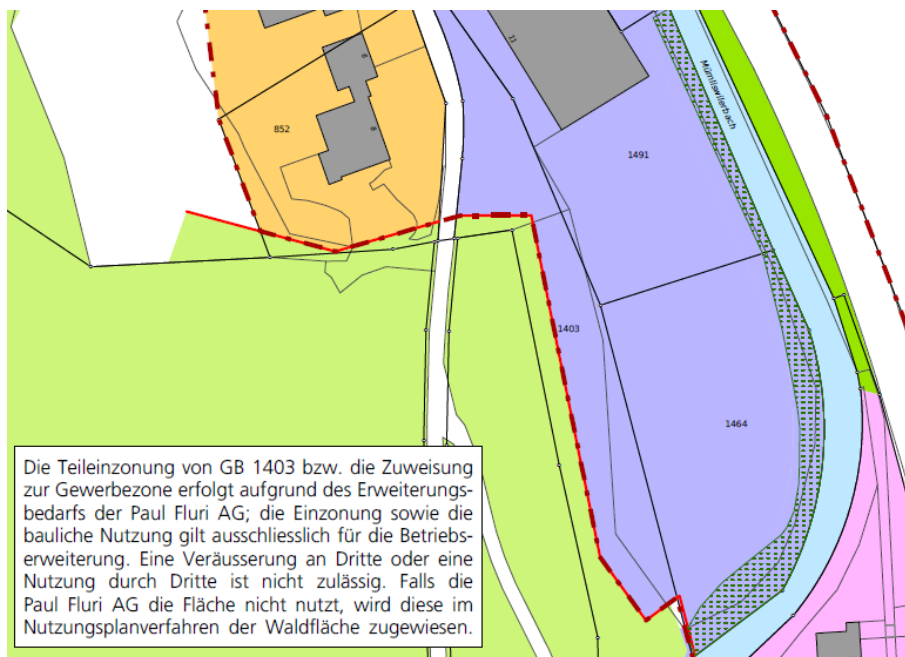


Gemeinde Mümliswil-Ramiswil
Paul Fluri AG

Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie Zonenvorschriften

(Teil-)Einzonung GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1403
Paul Fluri AG

Auflageexemplar



Raumplanungsbericht

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil
Schmiedestrasse 11
Postfach 17
4717 Mümliswil

Verfasserin

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 Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie Zonenvorschriften	Projektnummer 22198	Anzahl Seiten 32
Koreferat Thomas Niggli	Datum TT.MM.JJJJ	Kürzel xxx
Ablageort K:\Umweltplanung\Mümliswil\22198 TZP Einzonung Fluri, Probst\06 Produkte\01 Berichte\Fluri\Raumplanungsbericht Fluri 20230606.docx		
Gedruckt	08.09.2025	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	Entwurf z.H. Gemeinderat	jeg	17.05.2023
002	Vorprüfungsexemplar	jeg	06.06.2023
003	Mitwirkungsexemplar	pej	07.05.2025
004	Auflageexemplar	pej	12.08.2025

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
3.2	Perimeter Teilzonenplan mit Baulinie	10
4	Paul Fluri AG	11
4.1	Firma	11
4.2	Bestehende Situation und Vorhaben	12
4.3	Bedarfsnachweis	15
4.4	Standortabklärung und Standortgebundenheit	15
4.5	Bedeutung der Einzonung	16
4.6	Fazit	17
5	Planungsgegenstand	18
5.1	Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Waldfeststellung	18
5.2	Zonenvorschriften	19
5.3	Vertragliche Bauverpflichtung	20
5.4	Planungsbedingte Vorteile, Mehrwertabgabe	21
6	Projektauswirkungen und Interessensabwägung	22
6.1	Kommunales Interesse	22
6.2	Arbeitszonenbewirtschaftung	22
6.3	Raumplanung	23
6.4	Siedlung / Ortsbild	24
6.5	Landschaft	24
6.6	Wald	25
6.7	Verkehr / Erschliessung / Infrastruktur	26
6.8	Lärm	27
6.9	Genereller Entwässerungsplan	27
6.10	Boden und Fruchtfolgeflächen	27
6.11	Störfall	27
6.12	Naturgefahren	28
6.13	Baurechtliche Bestimmungen	28
7	Planungsablauf, Information, Mitwirkung	29

Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie	
Zonenvorschriften	4
Raumplanungsbericht	

8	Schlussfolgerungen und Würdigung	30
----------	---	-----------

Anhang

Anhang I	Situationsplan, Grundriss, Schnitte	I
Anhang II	Protokollauszug GPK Thal	II

Unterlagen zur Genehmigung

Beilage 1: Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie Waldfeststellung, GB Mümliswil Nr. 1403, Paul Fluri AG

Beilage 2: Ergänzungen zum Zonenreglement der Einwohnergemeinde Mümliswil

Orientierende Beilagen

Neben dem vorliegenden Raumplanungsbericht sind folgende Beilagen orientierend beigelegt:

Beilage 3: Rodungsgesuch RO2020-008

Beilage 4: Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 18. März 2025

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Anlass der Planung

Das Bauunternehmen Paul Fluri AG in Mümliswil möchte den bestehenden Betrieb erweitern, da die heute bereits genutzten Flächen zwischen Mümliswilerbach und Wald nicht ausreichen. Die bestehenden Bauten und Anlagen befinden sich hauptsächlich in der Gewerbezone ohne Wohnen (GB Mümliswil-Ramiswil Nrn. 1491 und 1496). Ein Teil der Anlagen liegen in einer rechtmässig als Wald ausgeschiedenen Fläche auf GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1403.

Die Paul Fluri AG hat ein Baugesuch für den Neubau einer Halle eingereicht, welche unter anderem auf GB 1403 erstellt werden soll. Da das Baugesuch eine als Wald definierte Fläche betrifft, ist es nicht genehmigungsfähig.

Mit der Einzonung der (Teil-)Parzelle GB 1403 wird die Situation bereinigt und die Einreichung des Baugesuches und damit die Erweiterung der Bauunternehmung wäre möglich.

Stellung zur Ortsplanungsrevision

Im Entwurf der Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2024/1729) war die Einzonung von GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1403 vorgesehen. Damit der Bedarf für die Einzonung ausreichend dargelegt und die Einzonung mit der notwendigen Tiefe behandelt werden kann, wurde festgelegt das Verfahren ausserhalb der Ortsplanungsrevision durchzuführen.

Auftrag BSB + Partner

BSB + Partner begleitet 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 kantonomer 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 kantonomer/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 (Teil-)Einzonung von GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1403 (Paul Fluri AG).

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 betroffenen (Teil-)Parzelle GB 1403 wurde in der Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2024/1729 vom 29.10.2024) von der Genehmigung ausgenommen (Grundnutzung sowie Waldfeststellung). Es wurde ein Hinweis angebracht, dass die Inhalte Gegenstand der laufenden Teilzonenplanung sind. Sollte die Teilzonenplanung nicht genehmigt werden, würde der rechtsgültige Zustand (Grundnutzung und Waldbaulinie) gemäss Ortsplanung aus dem Jahr 2001 gelten oder ein neuer Teilzonenplan erarbeitet werden. D.h. die Grundnutzung der (Teil-)Parzelle GB 1403 wurde mit RRB Nr. 2001/1262 rechtskräftig. Damit ist die Planbeständigkeit gegeben.

3 Perimeter und Vorhaben

3.1 Planungsperimeter und aktuelle Nutzung

Übersicht

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

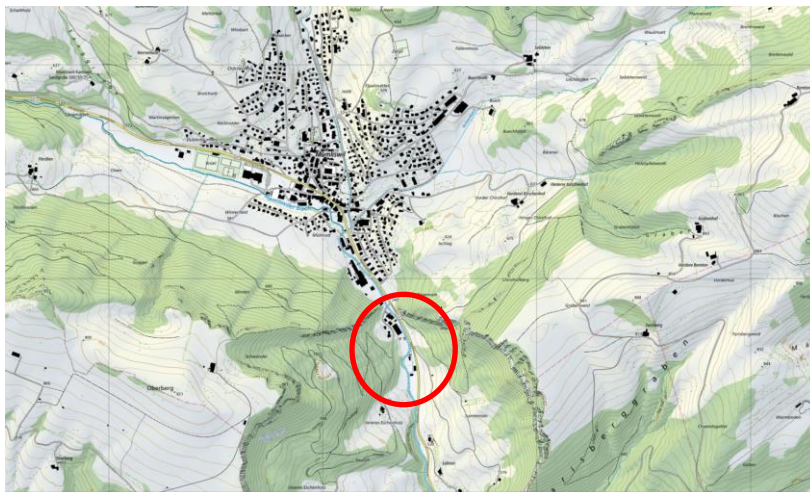


Abbildung 1: Die Lage des Planungsperimeters ist rot umrandet (geo.so.ch).

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

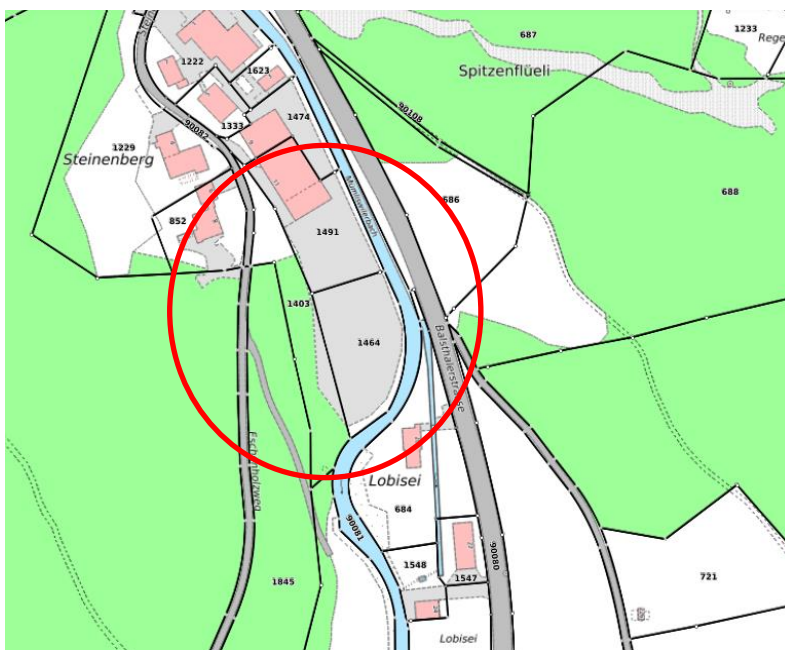


Abbildung 2: Der vom Teilzonenplan betroffene Bereiche ist rot umkreist (geo.so.ch).

**Aktuelle Nutzung von GB
1403**

GB 1403 liegt angrenzend an die reine Gewerbezone (GB1464) und ist im rechtsgültigen Bauzonenplan als Wald dargestellt. Tatsächlich wird ein Teil der Parzelle bereits heute als Lagerfläche genutzt. In der Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2024/1729 vom 29.10.2024) wurde die Grundnutzung sowie die Waldfeststellung von Genehmigung ausgenommen.



Abbildung 3: GB 1403 (rot umrandet) wird teils als Lagerfläche genutzt (geo.so.ch).



Abbildung 4: Der Bauzonenplan (RRB Nr. 2001/1262 vom 12.06.2001) definiert die Nutzung als Wald (weiss mit grünem Rand)



Abbildung 5 *Im aktuell rechtsgültige Bauzonenplan wurde der betroffene Teil des Grundstückes von der Genehmigung ausgenommen.*

3.2 **Perimeter Teilzonenplan mit Baulinie**

Die Parzellen GB 1403, 1464 und 1491 werden allesamt von der Paul Fluri AG genutzt. Die geplanten Bauabsichten betreffen zwar alle drei Parzellen, der Bedarf für die Einzonung beschränkt sich jedoch auf einen Teil von GB 1403, weshalb nur dies Gegenstand des Teilzonenplans ist.

4 Paul Fluri AG

4.1 Firma

Paul Fluri AG

Das Bauunternehmen Paul Fluri AG ist im Hoch-, Tief- und Strassenbau tätig und zählt rund 45 Mitarbeiter:innen. Der Hochbau umfasst private und öffentliche sowie landwirtschaftliche Bauten. Zum Tiefbau gehören Werkleitungsbauten, Ufer- und Bachbebauungen und Umgebungsarbeiten. Der Tätigkeitsbereich Strassenbau umfasst Belagsarbeiten und Infrastrukturbauten wie auch Landwirtschaft- und Waldwege.

Enger Bezug zu Mümliswil-Ramiswil

Die Firma wurde 1963 als Einzelfirma in Ramiswil gegründet und 1998 zur Paul Fluri AG Bauunternehmung weiterentwickelt, mit Hauptsitz in Mümliswil. Der Werkhof am Steinenbergweg besteht seit 23 Jahren an diesem Standort. Der Familienbetrieb ist tief mit der Ortschaft verwurzelt. Die ganze Inhaberfamilie und sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates wohnen in Mümliswil oder Ramiswil und sind auch durch ihr privates Wirken in Vereinen oder politischen Ämtern tief in Mümliswil und Ramiswil verankert. Daher besteht der Wunsch aller Beteiligten, den Werkhof und den damit Verbundenen Firmensitz in Mümliswil-Ramiswil zu belassen.

Wichtigkeit für die Gemeinde und die Region

Die Paul Fluri AG ist der zweitgrösste Arbeitgeber in der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil sowie einer der grösseren Arbeitgeber der Region Thal. Der Familienbetrieb schafft damit in einer sonst wirtschaftlich eher schwächeren Region Arbeitsplätze und sichert der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil wichtige Steuereinnahmen. Zudem hat die Paul Fluri AG eine wichtige Aufgabe mit der Ausbildung von Maurer:innen und Strassenbauer:innen. Die Firma ist hauptsächlich in der Region Thal, Gäu und Thierstein tätig. Von Mümliswil her bedient die Firma sowohl die übrigen Thaler Gemeinden als auch das Einzugsgebiet der Region Breitenbach. Bauunternehmen in ähnlicher Grösse und Tätigkeitsbereichen gibt es in der Region nur eines in Balsthal.

Zu wenig Platz

Der jetzige Werkhof dient den stetig wachsenden Ansprüchen nicht mehr, beispielsweise ist die Lagerung der Materialien im Freien nicht mehr zeitgemäss. Für die Weiterführung des Werkhofes ist der Neubau einer Lagerhalle unumgänglich, damit das Bau- und Inventarmaterial im trockenen gelagert und Lastwagen im trockenen abgestellt werden können.

Um einen Wegzug aus der Gemeinde zu verhindern, sucht die Firma seit Jahren gemeinsam mit der Gemeinde nach Lösungen. Unter anderem wurden zusätzliche Depotflächen zugemietet. Diese Zwischenlösungen sind nicht mehr tragbar und eine Erweiterung am bestehenden Standort drängt sich auf, denn mit der Erweiterung des Werkhofes könnten alle Nutzungen am Standort Steinenmattweg zentralisiert werden.

4.2 Bestehende Situation und Vorhaben

Bestehende Situation	Auf GB 1403 befindet sich eine steile bewaldete Geländekante. Auf einem Teil der Parzelle wurde der Wald bereits entfernt und die Fläche dient als Materiallager.
Vorhaben	Die bereits bebaute Fläche von rund 820 m ² wird eingezont. Die durch die Einzonung verminderte Waldfläche (Rodung) wird kompensiert (vgl. Abschnitt Wald).
Neubau Lagerhalle	Das Bord wird im Nordteil abgetragen und durch den Bau der Lagerhalle stabilisiert. Das Dach der Halle wird begrünt. Auf GB 1464 wird ebenfalls eine Lagerhalle gebaut – die beiden Hallen sind voraussichtlich nicht zusammenhängend. Im Südteil der Parzelle GB 1403 wird das bestehende Terrain abgetragen und es werden Lagerboxen erstellt.
Detailprojekt	Der Neubau der offenen Lagerhalle misst rund 45,0 x 29,30 Meter (wobei die Hallen nicht verbunden, sondern durch eine Durchfahrt von 7.50 Meter getrennt sind). Die Höhe der Bauten beträgt rund 8 Meter womit sie sich in das vorhandene Gelände einpassen. Geplant ist ein Betonbau mit Einzelfundamenten, Stützen und Dach. Das Dach wird mit einheimischen Sträuchern und Gräsern begrünt. Der Boden wird mit einer Heissmischtragschicht ausgebildet. Ein Vordach von 4,0 Meter Breite soll östlich, auf der ganzen Länge der Halle zusätzliche Lagerflächen im Trockenen bieten. Im nördlichen Teil der Halle sollen Lastwagen und die dazugehörigen Wechselsysteme Platz finden. Die ganze übrige Fläche der Halle dient der trockenen Lagerung des Bau- und Inventarmaterials. Lagergestelle sorgen für eine saubere und übersichtliche Aufbewahrung.
Rückbau Lagerplätze und Betonboxen	Sämtliche bereits erstellten Lagerplätze entlang des Mümliswilerbachs sowie die Betonboxen zur Kieslagerung werden rückgebaut und entfernt.
Neubau Lagerplätze und Betonboxen	Die Lagerplätze und die Betonboxen für die Kieslagerung werden in der Verlängerung der neuen Lagerhalle neu gebaut. Im südlichen Teil des Areals soll ein Lager für verschiedenen Lagermulden entstehen.

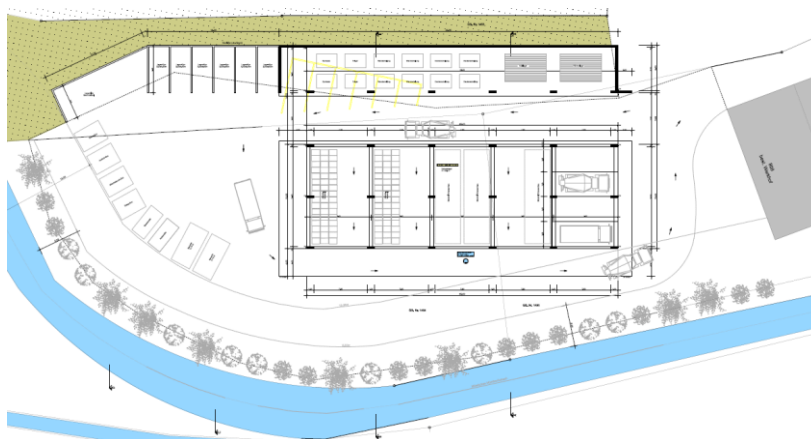


Abbildung 6: Grundrissplan (Paul Fluri AG)

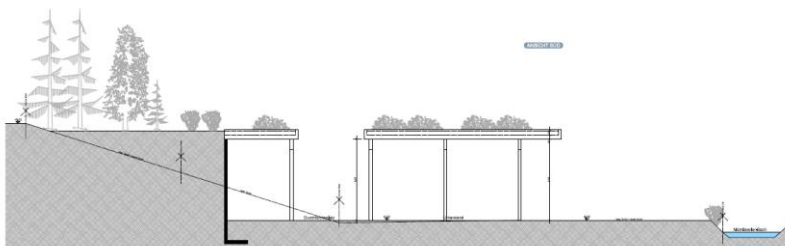


Abbildung 7: Schnitt Südansicht (Paul Fluri AG)

Rodungsgesuch

Die vorgesehene Einzonung beansprucht Waldareal und setzt eine Rodung voraus. Das Rodungsgesuch (siehe Beilage 3) wurde bereits mit dem Baugesuch für den Neubau einer Halle im Jahr 2021 ausgearbeitet. Das Baugesuch widersprach der geltenden Grundnutzung Wald. Jedoch wurde das Rodungsgesuch durch das Volkswirtschaftsdepartement im Amtsblatt publiziert und öffentlich aufgelegt. Es sind keine Einsprachen gegen das Rodungsgesuch eingegangen. Im Zuge dieser Nutzungsplanung wird das Rodungsgesuch noch einmal öffentlich aufgelegt.

Aufwertung Guldentalbach

Der Rodnungsersatz erfolgt als Massnahme zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes auf der Parzelle GB Mümliswil 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.



Abbildung 8 Rodungersatzplan (Rodungsgesuch RO2020-008)

Gewässerabstand

In der Ortsplanungsrevision (RRB Nr. 2024/1729 vom 29.10.2024) wurde der Gewässerraum beim angrenzenden Mümliswilerbach mit 15 m (ab Bachachse) mittels einer Gewässerbaulinie umgesetzt. Gemäss Gewässerschutzverordnung Art. 41c dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass keine Bauten und Anlagen im Gewässerraum befinden.

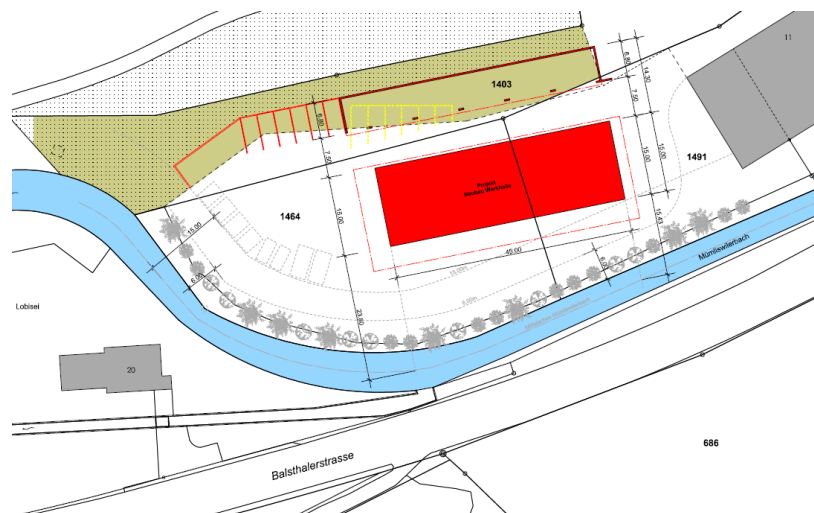


Abbildung 9: Situationsplan (Paul Fluri AG)

4.3 Bedarfsnachweis

Bedarfsnachweis

Heute werden beim Werkhof am Steinenbergweg rund 5'230 m² genutzt. Die Platzverhältnisse im jetzigen Werkhof sind eng und beschränkt. Die jetzige Werkhofnutzung entspricht nicht den gängigen Anforderungen und es stehen zu wenig Flächen (Deponieplätze, trockene Lagerung Bau- und Betriebsmaterial) zur Verfügung. Die zusätzlich gemieteten Depotflächen reichen nicht aus und die Verteilung des Unternehmens auf mehrere Standorte führt zu erheblichem Mehraufwand, Mehrkosten und unnötigem Mehrverkehr.

Die Einzonung und Rodung gibt rund 820 m² mehr Lagerflächen für die Paul Fluri AG. Gleichzeitig mit dem Neubau der Lagerhalle auf GB 1464 und der neuen Anordnung der Depotflächen stehen für die Paul Fluri AG ausreichend Flächen für den langfristigen Werkhofbetrieb zur Verfügung.

4.4 Standortabklärung und Standortgebundenheit

Standortgebundenheit

Die Lage in Mümliswil ist aufgrund der nahen verkehrlichen Erschliessung in die übrigen Thaler Gemeinden wie auch zum Marktgebiet Region Breitenbach wichtig. Ein Wegzug in eine andere Region würde zu längeren Anfahrten führen – unabhängig davon, ob die Paul Fluri AG oder ein anderes Unternehmen aus einer anderen Region die Arbeiten übernehmen würde. Die Firma hat seit Jahren immer wieder in den Standort investiert.

Mögliche andere Standorte

Basierend auf Erfassung der unbebauten/unternutzten Arbeitszonen im infogis (AZB) und den Kenntnissen von Gemeinde und Wirtschaftsförderung zeigt sich, dass keine anderen Flächen als das GB Mümliswil Nr.1403 verfügbar ist, die den Ansprüchen entsprechen (Grösse, Lage, Verkehrliche Erschliessung, Erhältlichkeit).

In der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil stehen (gemäss dem rechtsgültigen Bauzonenplan) keine weiteren ausreichend grossen Arbeitszonen zur Verfügung. Ein Umzug innerhalb der Gemeinde ist folglich unmöglich. Die bestehenden Deponiestandorte der Paul Fluri AG (eine Fläche in Mümliswil, zwei in Ramiswil, eine in Balsthal) werden entweder von den Eigentümerschaften selbst gebraucht oder sind von der Grösse oder der Lage her für einen Zusammenzug des Werkhofs nicht ausreichend.

In der Gemeinde Balsthal gibt es keine geeigneten Flächen in der Arbeitszone. Zudem ist zu bezweifeln, dass die Bauaufträge in Balsthal für eine zusätzliche Firma mit rund 45 Mitarbeitenden gross genug sind. Folglich müsste eine Orientierung Richtung Bezirk Gäu erfolgen, in welcher die Konkurrenz durch eingesessene grosse Bauunternehmungen besteht.

Folge bei Wegzug

Ein Wegzug von Mümliswil würde eine Entfernung vom Marktgebiet der Region Breitenbach bedeuten. Weiter würden die Aufträge der Hauptkunden (Elektragenossenschaft Mümliswil-Ramiswil und Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil) voraussichtlich ausbleiben, da heimische Unternehmen bevorzugt würden.

Besitzverhältnisse

Die von der Einzonung betroffene GB 1403 gehört der Paul Fluri Immobilien AG. Die Paul Fluri Immobilien AG und die Paul Fluri AG gehören dem gleichen Inhaber.

4.5 Bedeutung der Einzonung

**Grosse betriebliche
Bedeutung**

Wie bereits ausgeführt ist die Erweiterung am bestehenden Standort für den Erhalt der Firma elementar. Es sind keine anderen Standorte denkbar. Die Erweiterung ist flächenmässig eher klein, bringt der Firma aber grossen Mehrwert und die Möglichkeit, langfristig an diesem Standort zu bleiben.

**Keine weiteren
Wachstumsabsichten**

Das Unternehmen hat keine weiteren Wachstumsabsichten. Zum einen, weil die Platzverhältnisse am Standort Steinmattweg kein weiteres Wachstum mehr vertragen. Zum anderen ist keine Expansion der Unternehmung vorgesehen und es ist keine entscheidende Vergrösserung der Belegschaft geplant. Mit der Einzonung sind für die langfristige Zukunft die Platzbedürfnisse erfüllt und nach Vollendung des Bauvorhabens verfügt die Firma über einen modernen, infrastrukturstarken Werkhof.

Bedeutung für Gemeinde

Die Paul Fluri AG ist einer der wichtigsten Arbeitgeber in der Gemeinde. Die Firma bietet Arbeitsplätze und Dienstleistungen in der Region an und generiert für die Gemeinde wichtige Steuereinnahmen.

Projektbezogene Einzonung

Bei der vorliegenden Nutzungsplanung handelt es sich um eine projektbezogene Einzonung, die auf dem ausgewiesenen Bedarf der Firma gründet und für deren weitere Existenz notwendig ist.

4.6 Fazit

Die Einzonung des Teils der Parzelle GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 1403 ist für die Firma Paul Fluri AG existenziell. Sie ist aus den erläuterten Gründen und insbesondere aufgrund der bereits bestehenden Bauten und Anlagen an diesem Standort sinnvoll.

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

5 Planungsgegenstand

5.1 Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Waldfeststellung

Einzonung zu Gewerbezone

Auf GB 1403 wird eine Fläche von rund 824 m² Wald in die reine Gewerbezone eingezont.

Die Einzonung erfolgt ausschliesslich aufgrund des Erweiterungsbedarfs der heute bestehenden Paul Fluri AG und die Einzonung sowie die bauliche Nutzung (Bauten und Anlagen) gilt ausschliesslich für diese Erweiterung. Eine Veräusserung der eingezonten Fläche an Dritte oder eine Nutzung durch Dritte ist nicht vorgesehen und nicht zulässig. Sollte die Paul Fluri AG auf die Erweiterung verzichten und keinen Bedarf an der Einzonung haben, wird die Fläche mittels Nutzungsplanverfahren wieder der Waldfläche zugewiesen. Ein entsprechender Vermerk findet sich auf dem Teilzonenplan sowie in der vertraglichen Bauverpflichtung.

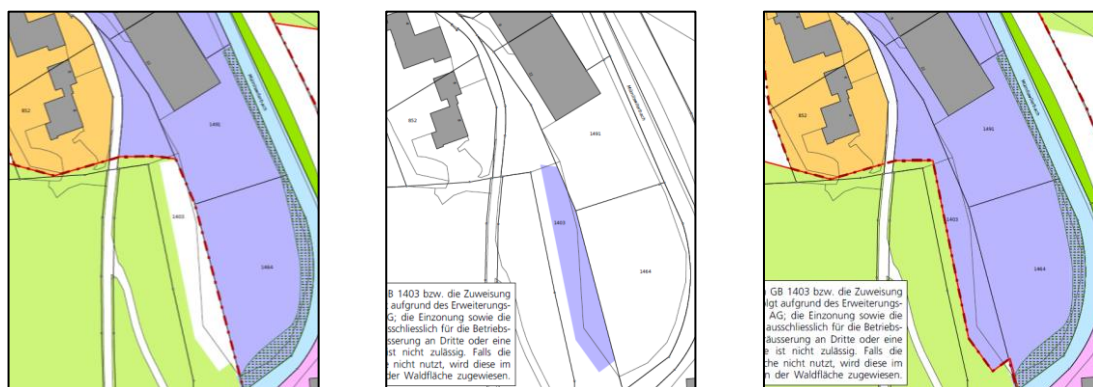


Abbildung 10: Links: Bauzonenplan rechtsgültig / Mitte: Änderungsplan /Rechts: Bauzonenplan neu (violett: Gewerbezone)

Waldfeststellung und Waldbaulinie

Aufgrund der Einzonung der Waldfläche erfolgt auch eine Anpassung der Waldfeststellung. Dies führt dazu, dass die Waldbaulinie 10 m ab der neuen Waldfeststellung misst.



Abbildung 11: Links: Erschliessungsplan rechtsgültig / Mitte: Änderung / Rechts: Erschliessungsplan neu
(hellgrün: Wald / rote Linie: Waldfeststellung / grüne Linie: Waldbaulinie)

5.2 Zonenvorschriften

Spezielle Auflagen in den Zonenvorschriften

Mit den bestehenden und geplanten Bauten ist neben der Einzonung des Waldareals auch eine Unterschreitung der Waldbaulinie verbunden. Damit sich die Neubauten ausreichend in den Raum eingliedern, sind gewisse Auflagen einzuhalten.

Die Auflagen werden mit der vorliegenden Nutzungsplanung verbindlich in den Zonenvorschriften festgehalten. Dazu sollen die Auflagen im den § 23 Gewerbezone in den aktuell rechtsgültigen Zonenvorschriften (RRB Nr. 1729 vom 29.10.2024) ergänzt werden.

Ergänzung zu den Zonenvorschriften:

§ 23 Gewerbezone

7 Auflagen für GB 1403

Auflagen betreffend Wald

Bei allen Arbeiten auf der neu eingezonten Fläche (GB 1403) sind die Weisungen des Amtes für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF) zu befolgen. Die zu fällenden Bäume sind durch den Forstkreis anzuzeichnen und es ist abzuklären, ob vor den Arbeiten im angrenzenden Waldareal allenfalls ein Holzschlag notwendig ist.

Als Ersatz für die eingezonte Waldfläche ist eine Massnahme zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes umzusetzen (analog einem Rodungersatz). Das Projekt ist in Absprache mit dem AWJF und allfälligen weiteren Fachstellen zu planen.

Das Dach der neuen Bauten ist unter Anleitung des Kreisforstamtes mit ökologisch wertvollen Gräsern und Sträuchern zu bepflanzen.

Der Waldrand auf GB 1403 ist auf der gesamten Länge in Form eines stabilen, strukturreichen, klimagerechten und ökologisch wertvollen Waldrandes zu gestalten. Die Waldrandgestaltung erfolgt unter Anleitung des Kreisforstamtes und kann Pflanzungen und Schaffung von Strukturelementen beinhalten. Die Waldrandgestaltung beinhaltet in den ersten 12 Jahren zwei forstliche Pflegeeingriffe zu Lasten der Grundstückseigentümerschaft.

Das angrenzende Waldareal darf in keiner Art und Weise beansprucht oder beeinträchtigt werden. Das Errichten von Bauinstallationen und -pisten oder das vorübergehende oder dauernde Abstellen oder Deponieren von Fahrzeugen, Maschinen, Aushub und Materialien jeglicher Art ist verboten.

Auflagen betreffend Gewässer

Der Gewässerraum ist von Bauten und Anlagen freizuhalten. Er dient der Erhaltung, Förderung und Schaffung naturnaher Ufer mit standortgerechter Ufervegetation.

Auflagen betreffend Entwässerung

Das Dachwasser von Neubauten ist via Retentionsbecken in den Mümliswilerbach zu leiten oder versickern zu lassen. Die Platzentwässerung ist in die Kanalisation zu leiten.

5.3 Vertragliche Bauverpflichtung

Bauverpflichtung

Zwischen der Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil und der Paul Fluri AG wird eine vertragliche Bauverpflichtung nach § 26^{bis} PBG abgeschlossen. Diese verpflichtet die Paul Fluri AG, innerhalb von 10 Jahren das eingezonte Land mit dem vorgesehenen Projekt zu bebauen. Ansonsten wird das Land wieder als Wald ausgewiesen.

In der Bauverpflichtung ist weiter festgehalten, dass die Einzonung nur zugunsten der Paul Fluri AG 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 ebenfalls wieder als Wald ausgewiesen.

5.4 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 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 Dienstleistungsunternehmen 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. [...].

Keine anderen Flächen

Die Gemeinde Mümliswil-Ramiswil weist keine anderen geeigneten Gewerbeflächen auf, auf die die Paul Fluri AG ausweichen könnte.

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 GPK Thal steht der Einzonung auf dieser Parzelle 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 Paul Fluri AG nutzbar sind.
Bedarf für Einzonung	Der Bedarf der Einzonung sowohl für die Paul Fluri AG als auch für die Gemeinde ist im Kapitel 4 ausgewiesen.
ÖV-Erschliessung	GB 1403 liegt in keiner ÖV-Gütekategorie. Der bestehende Werkhof liegt in der ÖV-Gütekategorie D2 (zweitbeste Erschliessungskategorie in der Gemeinde Mümliswil-Ramiswil). Da die Einzonung nicht eine Neuansiedlung, sondern die Erweiterung des bestehenden Betriebes zum Ziel hat und kein grosser Ausbau der Mitarbeitendenzahl vorgesehen ist, ist eine Erschliessung mit Gütekategorie C (Anforderung bei Vorhaben von kantonaler oder regionaler Bedeutung) nicht notwendig.
Belastung Strassennetz	In Kapitel 6.7 ist aufgezeigt, dass das übergeordnete Strassennetz durch die Einzonung nicht mehrbelastet wird.
Zusicherung für Überbauung	Eine Bauverpflichtung wird vor der Genehmigung unterzeichnet.
Fruchtfolgefleichen	Bei der Einzonungsfläche handelt es sich nicht um Fruchtfolgefleichen.

Arbeitszonenbewirtschaftung	Die Arbeitszonenbewirtschaftung der Region Thal ist nahezu operativ. In Kapitel 6.2 resp. im Mitbericht 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 Planungssperimeter liegen nicht im Bereich von ISOS.
Kulturobjekte	Im rechtsgültigen Zonenplan sind keine geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten Objekte im Planungssperimeter.
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 ausgeführt ist die Erweiterung auf diesen Standort angewiesen. Im Rahmen des Baugesuchs soll auf eine gute Eingliederung in Natur und Landschaft geachtet werden (mittels Dachbegrünung) und eine Aufwertung des Gewässerraums stattfinden.
---	--

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, Gestaltung, Materialisierung und Farbe von Bauten. GB 1403 ist von der Juraschutzzone überlagert. Im Rahmen des Bauge- suchs ist auf eine sorgfältige Einordnung der Bauten zu achten. Durch die Überdachung der Lagerhalle wird diesem Umstand Rechnung getra- gen.
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 Massnah- men umzusetzen (L-3.3.2). Die Einzonung liegt im Wildtierkorridor «SO 22: Mümliswil Lobisei» von regionaler Bedeutung. Das Objektblatt (Hin- termann & Weber AG, Objektblatt SO22, 04.12.07) sieht keine Mass- nahmen für das Einzonungsgebiet vor. Hindernisse für Wildtiere bilden die Strasse, der verbaute Bach sowie natürliche Felsklippen.
Naturpark Thal	Die Parzelle befindet sich im Naturpark Thal. Die Charta enthält keine Bestimmungen, die der Einzonung widersprechen.
Fazit	Es bestehen keine Interessenkonflikte.

6.6 Wald

Einzonung Wald	Die vorgesehene Einzonung betrifft heute rechtsgültiges Waldareal. So- bald die Einzonung genehmigt ist, gilt die Fläche als Bauzone und nicht mehr als Wald; folglich gilt dann ein Holzschlag nicht als Rodung. Da die Waldfläche dauernd vermindert wird, ist ein entsprechender Ersatz (ana- log einem Rodungersatz) zu leisten. Dies ist in den Zonenvorschriften verbindlich festgehalten.
Ersatzmassnahme	Aufgrund der bereits grossen Waldflächen in Mümliswil ist gemäss Amt für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF) kein Realersatz (Aufforstung) not- wendig, sondern eine andere Art des Ersatzes (Naturprojekt) zu erstellen. Als Ersatzmassnahme ist eine Aufwertung des Guldentalbaches auf GB Mümliswil-Ramiswil Nr. 2037 vorgesehen. Die Zustimmung der Grund- eigentümerin liegt vor.

Reduzierter Waldabstand	Gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) Art. 141 beträgt der Bauabstand vom Wald für Bauten und bauliche Anlagen 20 m. In der vorliegenden Planung wird ein reduzierter Waldabstand von 10 m festgelegt. Der angrenzende Wald wird als Schutzwald bewirtschaftet und niedrig gehalten. Weiter wird der Waldrand aufgewertet. Gesamthaft betrachtet nehmen die negativen Einwirkungen auf den Wald trotz der Unterschreitung des Waldabstandes nicht zu. Somit ist der Abstand von 10 m verhältnismässig.
Schutzwald	Die noch bestehenden Waldbereiche auf GB 1403 sind als Schutzwald klassiert. Das Bauvorhaben auf GB 1403 liegt teilweise im Schutzwaldperimeter MÜRA-05. Ziel des Schutzwaldes ist es, die Wohn- und Gewerbezone zwischen Kammpark und Lobisei vor Rutschungen zu schützen. Die Funktion des Schutzwaldes wird durch die Verringerung der Waldfläche infolge der Einzonung beeinträchtigt. Das AWJF unterstützt die regelmässige Pflege des Schutzwaldes MÜRA-05. Für allfällig notwendige Schutzwaldmassnahmen aufgrund der Nutzungsplanung und Bautätigkeit muss der Nutzniesser 20% der Restkosten übernehmen (gemäss § 51. Lit 3 WaVSO). Es ist zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaft zu vereinbaren, wer die Kosten trägt.
Fazit	Mit der in der Teilzonenplanung vorgesehenen Einzonung des Waldareals gehen Ersatzmassnahmen einher. Gesamtheitlich betrachtet führt die Einzonung zu einer Verbesserung der Situation.

6.7 Verkehr / Erschliessung / Infrastruktur

Verkehrsbelastung	Durch die Einzonung entsteht kein Mehrverkehr. Durch die zusätzliche Fläche am bestehenden Betriebsstandort können auswärtige Depotflächen aufgelöst und am bestehenden Standort zusammengefasst werden. Dies führt zu weniger Fahrten und erspart insbesondere unnötige Leerfahrten. Für das Verkehrsnetz bestehen keine negativen Einwirkungen.
Verkehrliche Erschliessung	GB 1403 ist intern via GB 1464 und 1491 erschlossen. Der bestehende Werkhof und die geplanten Bauten und Anlagen auf GB 1491 und 1464 sind via Steinenbergweg ausreichend erschlossen.
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.

Fazit

Es bestehen keine Interessenskonflikte.

6.9 Genereller Entwässerungsplan

Im gültigen Generellen Entwässerungsplan von Mümliswil ist in dem Gebiet des bestehenden Werkhofs für die Entwässerung folgendes festgelegt: «Gebiet mit Trennsystem mit Retentionspflicht von nicht verschmutztem Abwasser».

Das nicht verschmutzte Dachwasser des Neubaus ist folglich vor Ort zu versickern oder alternativ in den Mümliswilerbach zu leiten. Die Entwässerung der Lagerflächen und Boxen (insbesondere bei Lagerung von Bauabfällen) hat in die Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen. Andernfalls sind die Lagerflächen / Boxen abflusslos zu gestalten und zu überdachen. Die entsprechende Planung erfolgt im Baugesuchsverfahren.

Fazit

Es bestehen keine Interessenskonflikte.

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

Es besteht kein Eintrag im Prüfperimeter Bodenabtrag.

Fruchtfolgeflächen

Die Einzonungsfläche befindet sich nicht im Inventar der Fruchtfolgeflächen.

Fazit

Es bestehen keine Interessenskonflikte.

6.11 Störfall

Störfall

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

6.12 Naturgefahren

Naturgefahren

Gemäss der synoptischen Gefahrenkarte des Kantons Solothurn befindet sich die Einzonungsfläche im mittleren Gefahrenbereich für Rutsch (blau) (Gebotsbereich, Bauen mit Auflagen möglich) sowie eine Restgefährdung durch Steinschlag (gelb-weiss). Die entsprechenden Auflagen sind im Baugesuchsverfahren durch das Amt für Wald, Jagd und Fischerei festzulegen.

Weiter ist zu berücksichtigen, 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.

Fazit

Die Einzonungsfläche liegt im Bereich der mittleren Gefährdung, Auflagen für Bauten erfolgen im Baugesuchsverfahren.

6.13 Baurechtliche Bestimmungen

Grenz- und Waldabstand

Die westlich geplanten Bauten (Lagerplatz, gedacktes Materiallager und Lagerboxen) liegen neu auf der Bauzonengrenze und grenzen somit direkt an den Wald. Die geplanten Bauten können als Schutzbauten aufgefasst werden. Somit kann der Wald- und Grenzabstand bis 0 m unterschritten werden und es kann auf die Bauzonen- bzw. Waldgrenze gebaut werden. Für die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Abstände ist die kommunale Baubehörde zuständig.

Gewässerraum

Die projektierte Werkhalle bzw. ihr Vordach liegt zurzeit innerhalb des rechtsgültigen Gewässerraums. Die rechtsgültige Gewässerbaulinie (RRB Nr. 2024/1729) beträgt ab Mitte Mümliswilerbach 15 m und definiert den rechtsgültigen Gewässerraum. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass keine Bauten und Anlagen im Gewässerraum befinden.

7 Planungsablauf, Information, Mitwirkung

Der zeitliche Ablauf sieht wie folgt aus:

1. Juni 2023	Verabschieden Nutzungsplanung durch Gemeinderat z.H. kantonalen Vorprüfung
Juni 23– März 2025	Kantonale Vorprüfung
Juli 2025	Öffentliche Mitwirkung
Sept – Oktober 2025	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 Bedarf für die Einzonung grundsätzlich gegeben ist. Voraussetzung für die Genehmigung ist das Vorliegen einer unterzeichneten Bauverpflichtung (Genehmigungsvorbehalt). Die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Paul Fluri AG sind an diesem Standort ausgeschöpft.
Öffentliche Mitwirkung	Die öffentliche Mitwirkung hat vom 20. Juni bis 21. Juli 2025 stattgefunden. Die Bevölkerung wurde über den öffentlichen Anzeiger sowie über die Gemeindehomepage auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht worden. Weiter wurde ein Inserat im Amtsblatt publiziert. Die Unterlagen waren zu dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung einsehbar. Zudem wurden die Unterlagen auch elektronisch zum Download bereitgestellt. Auf eine Infoveranstaltung wurde verzichtet. Die Eingaben zur Teilzonenplanung mussten schriftlich bis zum 21. Juli 2025 eingereicht werden. In dieser Zeit sind keine Beiträge eingegangen.
Öffentliche Auflage	<i>Wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt.</i>

8 Schlussfolgerungen und Würdigung

Der Gemeinderat möchte der ansässigen Firma Paul Fluri AG in Mümliswil-Ramiswil eine Entwicklungsmöglichkeit am bestehenden Standort bieten und der Firma damit den weiteren Bestand ermöglichen. Die Teilzonenplanung macht dies möglich.

Gesamtheitlich gesehen führt die Einzonung und damit einhergehend die Ersatzmassnahme für den Verlust der Waldfläche sowie die Aufwertungen am Waldsaum und entlang vom Gewässer zu einer Verbesserung der Situation.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



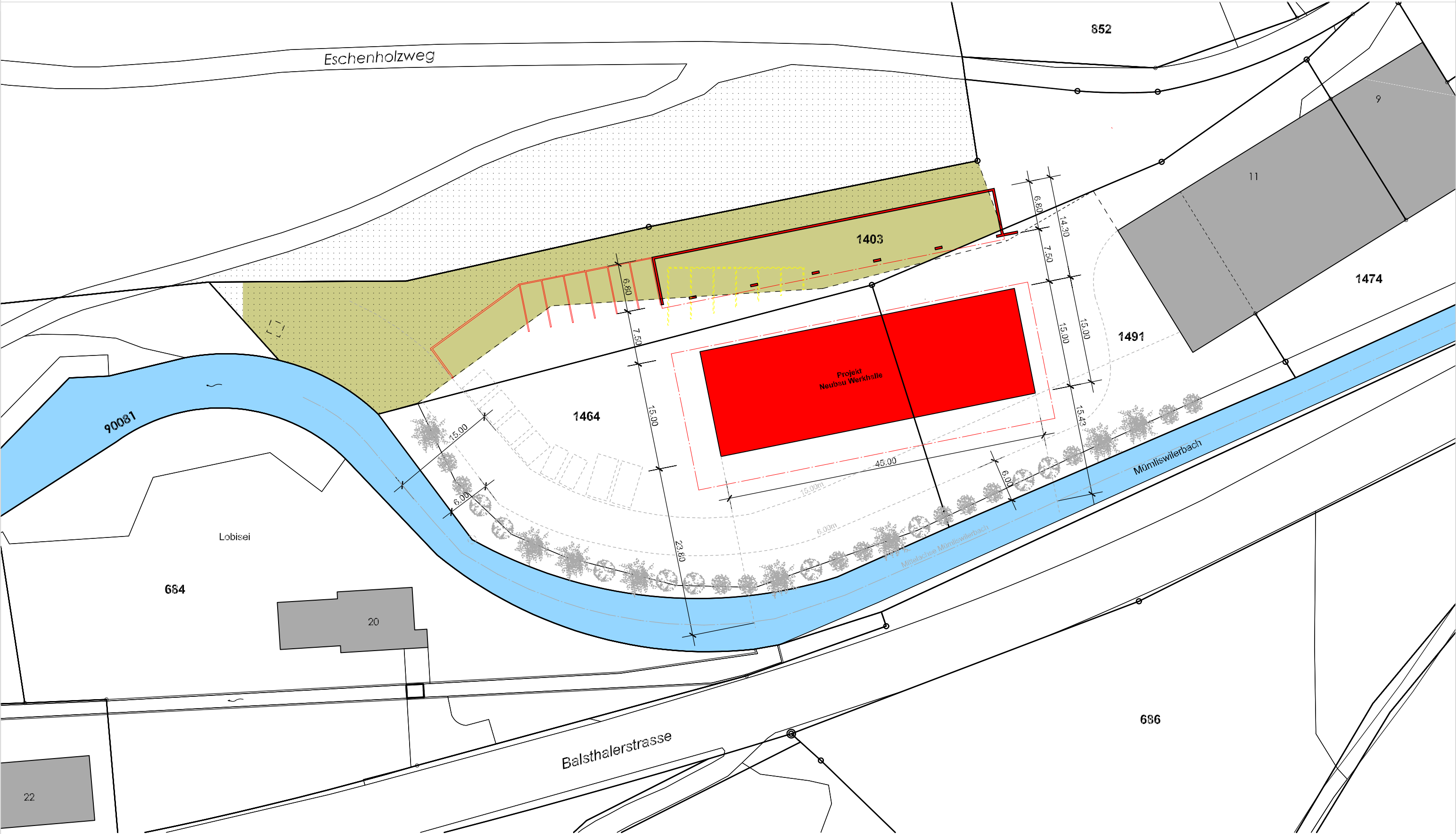
Janine Eggs



Petra Müller

Oensingen, 08.09.2025

Anhang I Situationsplan, Grundriss, Schnitte



Situationsplan

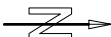
Bauherrschaft:	Paul Fluri Immobilien AG Dorfstrasse 4, 4717 Mümliswil	Met.	1:500
Bauobjekt:	Neubau Werkhalle, Steinenbergweg GB. Nr. 1464 + 1491 + 1403, 4717 Mümliswil	Dat.	12.03.2021
Verzeichnis:	F:\Eltre\Z\Paut_Fluri_AG\Baugesuch Neubau Werkhalle NEU 2021.d	Gr.	A3
		Gez.	F.A.

DIE BAUHERRSCHAFT

DER ARCHITEKT

LEGENDE

- Schmutzwasser WAS
- Regenwasser WAR
- Wasser
- Elektro / TV
- TT (Swisscom)
- TV



- Hinweise:
- Grundstücke mit roten Grenzen und unterstrichenen Nummern sind nicht rechtskräftig
 - Projektierte Gebäude sind rot gestrichelt. Sie weisen eine reduzierte Genauigkeit auf.
 - Allenfalls dargestellte Baulinien dienen der Orientierung.
 - Waldlinien sind nicht rechtsverbindlich.

Quelle:
Amtliche Vermessung Schweiz

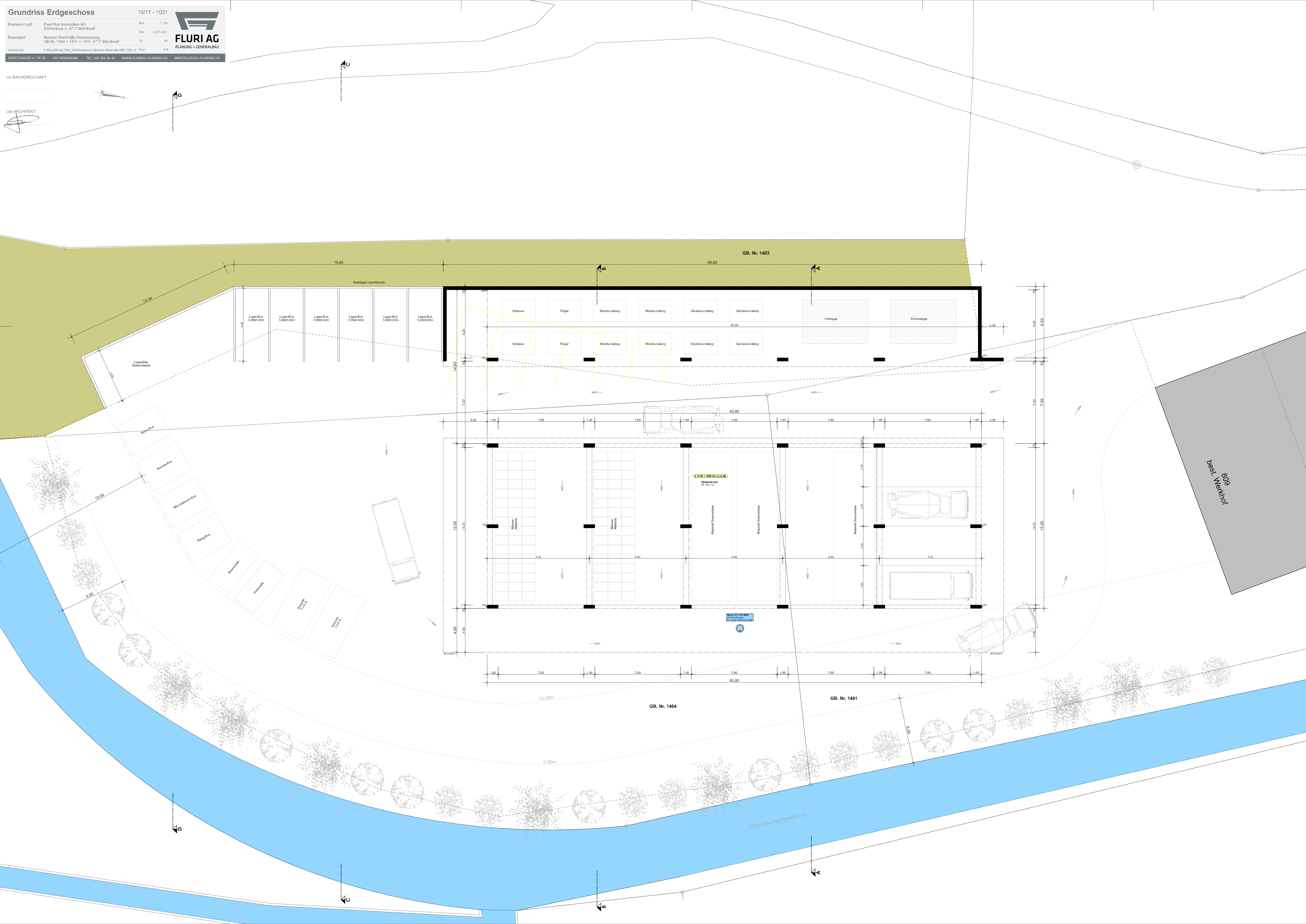
Legende:
www.cadastre.ch/legende

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Urs Schor
Nachführungsgeometer

DIE BAUHERRSCHAFT

DER ARCHITEKT



Ansicht Ost

10/17 - 1006

Bauherrschaft:

Paul Fluri Immobilien AG
Dorfstrasse 4, 4717 Mümliswil

Bauobjekt:

Neubau Werkhalle,Steinbergweg,
GB.Nr. 1464 + 1491 + 1403, 4717 Mümliswil

Verzeichnis:

F:\Elite\Z\P\Paul_Fluri_AG\Baugesuch Neubau Werkhalle NEU 2021.d

Mst.

1:100

Dat.

12.03.2021

Gr.

105/30

Gez.

F.A.

FLURI AG

PLANUNG + GENERALBAU

DORFSTRASSE 4 / PF 35

4717 MÜMLISWIL

TEL 052 385 90 32

WWW.FLURIAG-PLANUNG.CH

INFO@FLURIAG-PLANUNG.CH

ANSICHT OST

DIE BAUHERRSCHAFT

DER ARCHITEKT

This architectural section drawing, titled "ANSICHT OST", illustrates a building's cross-section and its integration with the surrounding landscape. The building is shown with a flat roof and a base level at -0.30. The interior is divided into several vertical sections, with a truck depicted in one of the lower levels. The ground level is marked with elevations of +4.29, +5.37, +5.60, +9.23, and +9.37⁵. The drawing includes detailed landscaping with various types of trees and shrubs. A river, labeled "Mümliswiler-Bach", is shown at the bottom left, with a note indicating the river's course follows the ground plan. The drawing also shows a "Lager-Platz Steinmaterial" and a "Lager-Box Steinlager (Jura/Granit)". The overall style is a technical line drawing with hatching for different materials and terrain.

Schnitte A--A / B--B

10/17 - 1002

Bauherrschaft:	Paul Fluri Immobilien AG Dorfstrasse 4, 4717 Mümliswil	Mst.	1'00
Bauobjekt:	Neubau Werkhalle,Steinbergweg, GB.Nr. 1464 + 1491 + 1403, 4717 Mümliswil	Dat.	12.03.2021
		Gr.	84/60
Verzeichnis:	F:\Elite\Z\Paul_Fluri_AG\Gaugeschub Neubau Werkhalle NEU 2021.d	Gez.	F.A

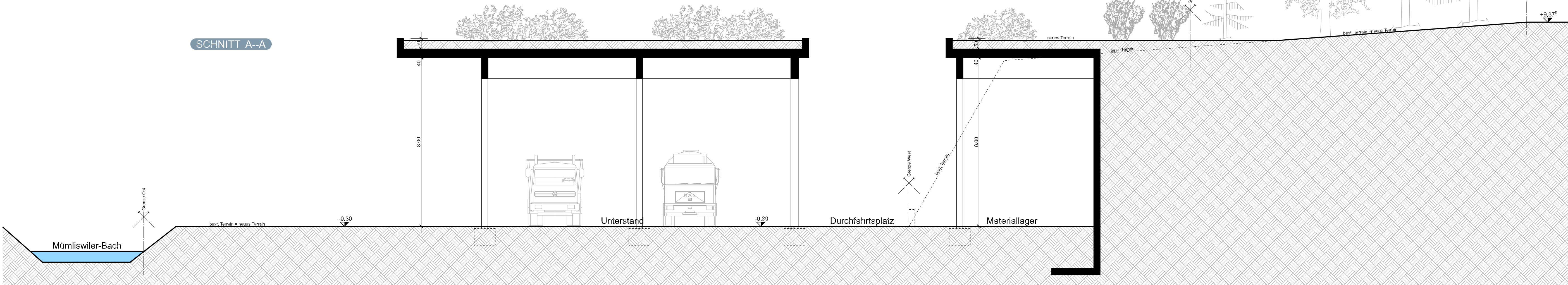


DIE BAUHERRSCHAFT

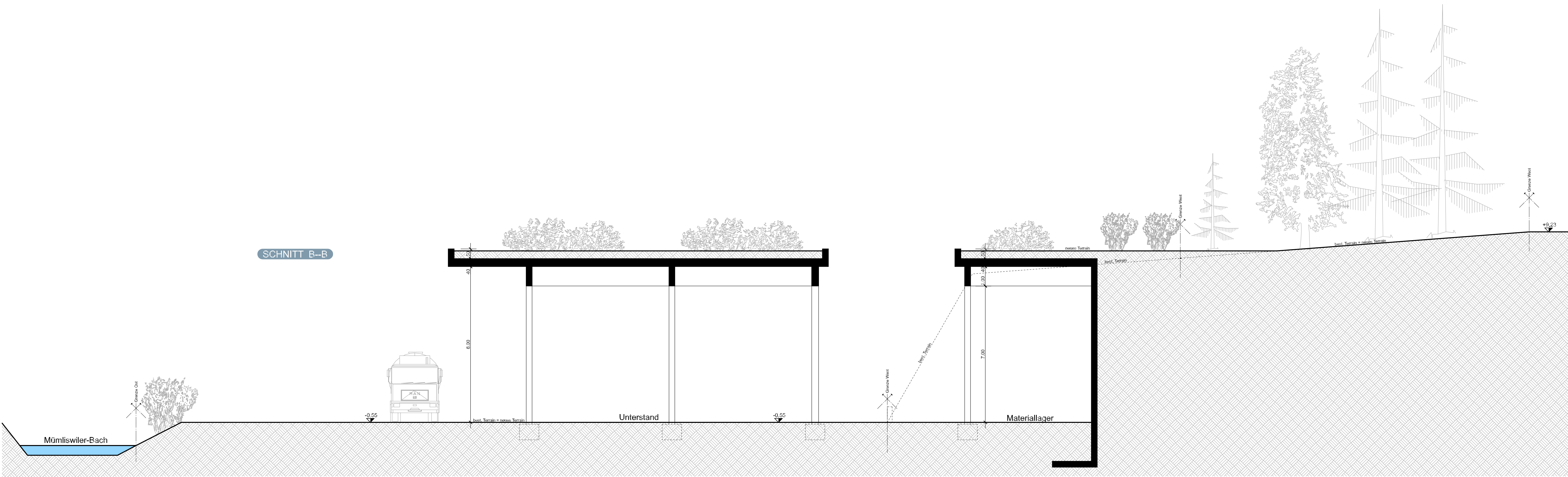
DER ARCHITEKT



SCHNITT A-A



SCHNITT B--B



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 (Dreispeitz, 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