

Regierungsratsbeschluss

vom 29. Oktober 2024

Nr. 2024/1729

Mümliswil-Ramiswil: Gesamtrevision der Ortsplanung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil unterbreitet dem Regierungsrat die Gesamtrevision der Ortsplanung zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Bauzonenpläne mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen der Ortsteile Mümliswil und Ramiswil 1:2'000
- Gesamtplan 1:7'000
- Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung der Ortsteile Mümliswil Nord, Ost, Süd und West sowie Ramiswil und Reckenkien 1:1'000
- Kantonale Baulinienpläne für Balsthalerstrasse Süd und Nord sowie Dorfstrasse und Ramiswil 1:1'000
- Naturgefahrenpläne der Ortsteile Mümliswil und Ramiswil 1:2'000
- Zonenreglement.

Die Planung stützt sich auf eine Dorfkernstudie, ein Naturinventar und -konzept sowie weitere Grundlagen. Sie konkretisiert die Leitsätze aus dem räumlichen Leitbild.

Die Planung wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) umfassend erläutert. Der Bericht hat die Aufgabe, die Nachvollziehbarkeit der Planung in allen Teilen, insbesondere gegenüber der Genehmigungsbehörde, zu gewährleisten.

Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen und werden hierzu gemäss § 18 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen überprüft. Als Grundlage liegen die Vorprüfungsberichte des Amts für Raumplanung vom 1. Juli 2022 und vom 16. August 2023 vor.

2. Einleitung

2.1 Grundlagen

2.1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Seit Inkrafttreten des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) am 1. Mai 2014 haben Bund, Kantone und Gemeinden in verstärktem Umfang die Aufgabe, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und für kompakte Siedlungen zu sorgen. Dabei ist eine angemessene Wohnqualität zu gewährleisten (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und b RPG). Mittels geeigneter Massnahmen sollen die brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen besser genutzt und die Möglichkeiten für eine massvolle, der jeweiligen Situation angepasste Verdichtung ausgeschöpft werden (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Weiter sind der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgeflächen, zu erhalten (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG).

2.1.2 Kantonaler Richtplan

Mit dem Beschluss Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 hat der Regierungsrat den überarbeiteten Richtplan beschlossen. Mit diesem Beschluss wurde der Richtplan verbindlich für die Behörden im Kanton Solothurn. Der Bundesrat hat den Richtplan am 24. Oktober 2018 genehmigt und damit auch für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich erklärt. Ebenfalls zu beachten sind die seit der Gesamtüberprüfung vom Regierungsrat beschlossenen Anpassungen. Die Gemeinden haben bei der Gesamtrevision der Ortsplanung alle Richtplanbeschlüsse zu berücksichtigen und umzusetzen.

2.1.3 Verein Region Thal

Die Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil ist Mitglied des Vereins Region Thal. Dieser Verein stellt eine geeignete Form zur Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten über die Gemeindegrenzen hinweg dar. Die vorliegende Ortsplanungsrevision steht im Einklang mit den verfolgten Zielen des Vereins Region Thal. Die in diesem Rahmen mögliche Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden und dem Kanton wird auch künftig von grosser Bedeutung sein.

2.1.4 Rechtsgültige Ortsplanung

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil wurde mit Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 1262 am 12. Juni 2001 genehmigt. Seither wurden mehrere Teilzonen- und Teilerschliessungspläne erarbeitet. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung kommt die Einwohnergemeinde der gesetzlichen Vorgabe nach, die Ortsplanung alle 10 Jahre zu überprüfen (§ 10 Abs. 2 PBG).

2.1.5 Räumliches Leitbild

§ 9 PBG schreibt vor, dass die Gemeinden als Grundlage für die Gesamtrevision der Ortsplanung ein räumliches Leitbild erarbeiten. Dieses wurde dem Kanton zur Stellungnahme vorgelegt und am 21. März 2016 von der Gemeindeversammlung verabschiedet.

2.2 Anpassung an neue kantonale gesetzliche Vorgaben

Die vorliegende Ortsplanungsrevision setzt die neuen Vorgaben und Begriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BGS 711.64) respektive der gestützt darauf angepassten Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV; BGS 711.61) um. Darüber hinaus werden Abgabetatbestände nach § 5 des Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile vom 31. Januar 2018 (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) festgehalten.

2.3 Wesentliche Inhalte der vorliegenden Ortsplanungsrevision

Der Fokus der vorliegenden Ortsplanungsrevision liegt darauf, einen Beitrag an die qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu leisten. Basierend auf dem räumlichen Leitbild, der Dorfkerntudie sowie weiteren Grundlagen wurden differenzierte Anpassungen des Bauzonenplans und des Zonenreglements vorgenommen.

An geeigneten Orten wird mittels Aufzonungen eine Verdichtung angestrebt. Mit den vorgesehenen Nutzungsboni, dem Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer sowie der Verminderung der Baulinienabstände von 5 m auf 4 m bei Sammelstrassen resp. von 4 m auf 3 m bei Erschliessungsstrassen wird eine dichtere Bebauung resp. mehr Anordnungsspielraum zugelassen. Zu nennen ist auch die Schaffung der Voraussetzungen für die Entwicklung des zentral gelegenen Schlüsselgebiets «Im Winkel». Mittels einer Aufzonung soll eine strategisch wichtige Baulandreserve aktiviert und das Gebiet dicht und qualitativ hochwertig überbaut werden. Für das zu entwickelnde Gebiet wird neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Mit Ausnahme von mehreren kleinflächigen Einzonungen, die teilweise durch Auszonungen kompensiert werden, wird die Bauzone insgesamt nicht vergrössert. Sämtliche Reservezonen werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Nutzung ausserhalb des Siedlungsgebiets wird in einem aktualisierten Gesamtplan geregelt. Als wesentliche Änderungen sind die definitive Festlegung der Gewässerräume für Fließgewässer mittels einer kommunalen Uferschutzzone sowie die überarbeiteten Themen Wald und Hecken zu nennen.

3. Erwägungen

3.1 Verfahren

Die erste öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil erfolgte vom 17. November 2023 bis am 18. Dezember 2023. Innert Frist gingen bei der Einwohnergemeinde sieben Einsprachen ein, wobei eine Einsprache zurückgezogen wurde. Die Einsprachen wurden anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 22. Februar 2024 behandelt. Mit Verfügungen vom 27. Februar 2024 entschied der Gemeinderat über die Einsprachen. Die Nutzungsplanung wurde aufgrund der Einspracheentscheide teilweise angepasst. Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage wurden sämtliche Änderungen gegenüber der ersten öffentlichen Auflage aufgelegt. Die zweite öffentliche Auflage fand vom 1. März 2024 bis am 1. April 2024 statt. Einsprachen gegen diese Änderungen gingen keine ein. Am 25. April 2024 beschloss der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil die Gesamtrevision der Ortsplanung. Beschwerden liegen keine vor.

3.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Prüfung der Planung im Rahmen der Genehmigung erfolgt in erster Linie anhand der einschlägigen Bestimmungen des RPG, PBG sowie der Planungsgrundsätze und der Planungsaufträge aus dem kantonalen Richtplan.

Die Überprüfung der Bauzone und die Umsetzung des Gebots der Siedlungsentwicklung nach innen stehen dabei im Zentrum der Prüfung. Die entsprechenden für die Ortsplanung relevanten Aufträge sind gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.1 insbesondere folgende:

Ermittlung der Verdichtungspotenziale und Ausweisung von Massnahmen

- Bezeichnung von Gebieten mit Verdichtungspotenzialen
- Ausweitung und Umsetzung des Handlungsbedarfs zur Siedlungsqualität
- Schaffung von strukturierten, Nutzungsdurchmischten und gut erschlossenen Gebieten
- Berücksichtigung der Lebensräume von einheimischen Pflanzen und Tieren im Siedlungsgebiet
- Ergreifen von Massnahmen für eine dichte und qualitativ hochwertige Bebauung
- Effiziente Nutzung des Baulands in Arbeitszonen.

Gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.2 stehen für die künftige Siedlungsentwicklung der Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil zur Verfügung:

- Die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der ortsbaulich verträglichen Verdichtung und Aufwertung besteht.
- Die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird.

Geprüft und gewürdigt wird aber letztlich die Gesamtrevision der Ortsplanung mit allen Festlegungen auch ausserhalb des Baugebiets.

Die vom Amt für Raumplanung vorgenommene Prüfung kommt im Ergebnis zum Schluss, dass die vorliegende Ortsplanungsrevision allen vorgenannten Anforderungen gerecht wird.

3.2.1 Bemerkungen zu ausgewählten Festlegungen

Folgende im Rahmen der Ortsplanungsrevision getroffenen Festlegungen geben zu besonderen Bemerkungen Anlass:

- Die Umzonung im Gebiet «Im Winkel» (Parzellen GB Nrn. 841 und 895) von der Kernzone in die Wohnzone 3-geschossig entspricht dem zentralen Richtplanungsgrundsatz der Verdichtung im bebauten Gebiet. Obwohl in der Einwohnergemeinde ein grösseres, theoretisches Nachverdichtungspotenzial besteht, kann dieses aufgrund der Siedlungsstruktur insbesondere in der Wohnzone 2-geschossig nur beschränkt ausgeschöpft werden. Mit der Umzonung im Gebiet «Im Winkel» wird deshalb eine Bauzone geschaffen, die eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen ermöglichen soll. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum alten Ortskern ist eine sorgfältige und qualitätsvolle Entwicklung unabdingbar. So soll mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht eine zielgerichtete Entwicklung gefördert werden.
- Die bestehenden Gestaltungspläne wurden im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft. Der Gestaltungsplan «Erweiterung Zimmerei-Sägerei Fa. J. Roth AG» auf der Parzelle GB Nr. 1497 im Ortsteil Mümliswil soll aufgehoben werden. Auf den Parzellen GB Nrn. 450, 841/895 sowie 873 soll neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden.
- Im Bereich der Parzelle GB Nr. 1607 soll eine flächengleiche Umlagerung der Wohnzone 2-geschossig vorgenommen werden, wobei die freiwerdende Fläche der Freihaltezone zugeteilt werden soll. Im Raumplanungsbericht ist von einer «flächenglei-

chen Verschiebung der Wohnzone und anschliessenden Einzonung in die Freihaltezone» die Rede, was nicht korrekt ist. Bei der neu der Bauzone zugewiesenen Fläche handelt sich korrekterweise um eine Einzonung von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig. Die innerhalb der Bauzone verbleibende Fläche wird von der Wohnzone 2-geschossig in die Freihaltezone umgezont. Die Einzonung von 115 m² Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig kann als Spezialfall gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 des kantonalen Richtplans aufgefasst werden und muss nicht kompensiert werden. Es ist aber eine Mehrwertabgabe fällig, welche an den Kanton geht.

- Es sollen sämtliche Reservezonen aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Insgesamt werden Reservezonen mit einer Fläche von 3.68 ha aufgehoben. Aus kantonalen Sicht wird dies sehr begrüsst.
- Mit Schreiben vom 2. Februar 2017 orientierte der Kanton Solothurn das Amt für Raumentwicklung des Bundes (ARE) darüber, dass er das Kapitel Weiler und Kleinsiedlungen im Richtplan ersatzlos streichen, den Weiler-Artikel im PBG aufheben und die Gemeinden beauftragen will, die bestehenden Weiler- und Kleinsiedlungszonen zu überprüfen und einer sachgerechten Zone zuzuweisen. Der Bund beauftragte den Kanton daraufhin, dafür zu sorgen, dass die bestehenden Weiler- und Kleinsiedlungszonen auf ihre Bundesrechtskonformität hin überprüft und nötigenfalls einer bundesrechtskonformen Zone zugewiesen werden. Dies soll im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision geschehen. Die Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil weist mit der Spezialzone Vorstadt und der Weilerzone Reckenkien nach der rechtskräftigen Ortsplanung zwei Zonen auf, welche im Sinn der obigen Ausführungen einer anderen Zone zuzuführen sind. Die Gemeinde sieht vor, beide Gebiete derselben Erhaltungszone im Sinn einer Bauzone nach Art. 15 RPG zuzuordnen. Die Abgrenzung der Erhaltungszone, insbesondere im Gebiet Vorstadt, wurde überprüft und in Abstimmung mit der tatsächlichen Situation bereinigt. Grössere unbebaute Flächen wurden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Flächen mit Gebäuden und Gärten, sofern sie nicht ausserhalb der Bauzone zonenkonform sind, wurden der Erhaltungszone zugeteilt. Die Umzonung der Spezialzone Vorstadt und der Weilerzone Reckenkien in eine Erhaltungszone ist nachvollziehbar und erscheint zweckmässig. Allerdings darf die Umzonung nicht dazu führen, dass sich der sehr ländliche Charakter dieser Gebiete verändert. So ist es richtig, dass nach den Zonenvorschriften keine neuen Hauptbauten zulässig sind. Bauten sowie dazugehörige Aussenräume müssen sich gut in die Umgebung integrieren. Hier kommt der kommunalen Baubehörde die entsprechende Verantwortung zu, dies zu gewährleisten.
- Im Bereich der Parzelle GB Nr. 2038 wurde auf dem neuen Waldfeststellungsplan F und entsprechend im neuen Erschliessungsplan eine bestehende Waldgrenze nicht eingetragen. Die Waldbaulinie ist eingetragen. Es handelt sich um einen offensichtlichen redaktionellen Fehler und die Pläne können ohne erneute öffentliche Auflage angepasst werden.
- Der auf dem Gemeindegebiet von Mümliswil-Ramiswil liegende Wildtierkorridor ist im Gesamtplan nur orientierend dargestellt und dies ohne entsprechende Bestimmungen im Zonenreglement. Die Einwohnergemeinde wird eingeladen, bei nächster Gelegenheit den Wildtierkorridor gemäss kantonalem Richtplan in einem kommunalen Nutzungsplanverfahren grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

3.2.2 Änderungen an der Bauzone resp. am Siedlungsgebiet

- Die alte Mühle östlich von Ramiswil und südlich der Vorstadt liegt heute in der Landwirtschaftszone. Eine Teilfläche der Parzelle GB Nr. 2091 im Bereich des geschützten Gebäudes der «Müli» und des neu als erhaltenswert eingestuftes Anbaus wird zur Erhaltungszone eingezont. Die Fläche der Einzonung beträgt rund 2'015 m². Bei der Einzonung handelt es sich um einen Spezialfall ohne Kompensationspflicht gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 des kantonalen Richtplans. Da die Fläche der Einwohnergemeinde gehört und Einwohnergemeinden von der Abgabepflicht befreit sind (§ 6 Abs. 2 PAG) ist keine Ausgleichsabgabe festzusetzen.
- Ein Teil der Parzellen GB Nrn. 131 und 132 bei der Käserei Reckenkien wird von der Landwirtschaftszone in die Erhaltungszone eingezont. Insgesamt handelt es sich um 600 m². Bei der Einzonung handelt es sich um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.11 des kantonalen Richtplans. Die Flächenbilanz der Erhaltungszone im Raumplanungsbericht zeigt auf, dass sich die Einzonung bei Weitem mit den Auszonungen aus der Erhaltungszone in die Landwirtschaftszone in den Gebieten Vorstadt und Reckenkien begleichen lässt. Die Ausgleichsabgabe fliesst vollumfänglich an die Gemeinde (§ 13 Abs. 2 PAG).
- Die Einzonung auf der Parzelle GB Nr. 1607 von 115 m² Landwirtschaftszone in die Wohnzone 2-geschossig kann als Spezialfall gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12 des kantonalen Richtplans aufgefasst werden und muss nicht kompensiert werden (siehe weiter oben). Es ist eine Ausgleichsabgabe festzusetzen, welche an den Kanton geht.
- Im Bereich der Parzellen GB Nrn. 2109 und 2242 wird eine flächengleiche Umlagerung der Wohnzone 2-geschossig von 41 m² Fläche vorgenommen mittels Aus- und Einzonung. Somit handelt es sich um eine kommunale Einzonung gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.11 des kantonalen Richtplans, die flächengleich kompensiert wird. Für die Einzonung ist eine Ausgleichsabgabe festzusetzen. Zugleich findet eine flächengleiche Auszonung statt. Es ist eine vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und den beiden Grundeigentümerschaften vorgesehen.
- Die Spezialzone Vorstadt und die Weilerzone Reckenkien werden in die Erhaltungszone überführt. Die Erhaltungszone wird an mehreren Stellen enger abgegrenzt, was insgesamt zu Auszonungen von 1'266 m² führt.
- Sämtliche Reservezonen (insgesamt 3.68 ha) werden aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Insgesamt beträgt die Fläche der Einzonungen 2'771 m² und diejenige der Auszonungen 1'307 m². Im Ergebnis nimmt die Bauzone resp. das Siedlungsgebiet folglich um 1'464 m² zu.

3.2.3 Planungsausgleich

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Anpassung des RPG wurden die Kantone verpflichtet, innert fünf Jahren eine gesetzliche Grundlage zu schaffen für den Ausgleich erheblicher Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen. Der Kanton Solothurn ist dieser Pflicht mit dem Erlass des PAG nachgekommen. Das Gesetz ist am 1. Juli 2018 in Kraft getreten. Es ist auf sämtliche Planungen anzuwenden, die nach dem 1. Juli 2018 öffentlich aufgelegt worden sind. Dies ist vorliegend der Fall.

Der Ausgleich erfasst die Mehrwerte bei neu einer Bauzone zugewiesenem Boden (§ 5 Abs. 1 PAG) sowie bei definierten Kategorien von Umzonungen (§ 5 Abs. 2 PAG). Die Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil hat ein kommunales Planungsausgleichsreglement (PAR) erlassen.

Die Gemeindeversammlung beschloss das Reglement am 5. Dezember 2022. Das Bau- und Justizdepartement genehmigte dieses mit Verfügung vom 1. Mai 2023. Das Reglement legt einen Abgabesatz von 20 % fest und bestimmt, dass für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe und die Berechnung der Abgabesumme der Gemeinderat zuständig ist. Das PAR sieht gegenüber dem PAG keine erweiterten Abgabebetstände vor.

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision sind die folgenden Planungsmassnahmen relevant für den Ausgleich der Planungsmehrwerte:

- Einzonung gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12, Parzelle GB Nr. 2091, Landwirtschaftszone in Erhaltungszone, 2'015 m², Gemeinde ist abgabebefreit.
- Einzonung gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.11, Parzelle GB Nrn. 131 und 132, Landwirtschaftszone in Erhaltungszone, 600 m², 20 % an Gemeinde.
- Einzonung gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.12, Parzelle GB Nr. 1607, Landwirtschaftszone in Wohnzone 2-geschossig, 115 m², 20 % an Kanton.
- Einzonung gemäss Planungsgrundsatz S-1.1.11, Parzellen GB Nrn. 2109 und 2241, Landwirtschaftszone in Wohnzone 2-geschossig, 41 m², 20 % an Gemeinde, ev. vertragliche Regelung.
- Umzonung, Parzelle GB Nr. 2107, Spezialzone Park- und Wendeplatz in Wohnzone 2-geschossig, 1'800 m², 20 % an Gemeinde.
- Umzonung, Parzelle GB Nr. 1123, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Wohnzone 2-geschossig, 442 m², 20 % an Gemeinde.
- Umzonung, Parzelle GB Nr. 2106, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Kernzone, 1'028 m², Gemeinde ist abgabebefreit.
- Umzonung, Parzelle GB Nr. 2069, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Kernzone, 743 m², 20 % an Gemeinde.
- Umzonung, Parzellen GB Nrn. 531 und 896, Freihaltezone in Wohnzone 2-geschossig, 952 m², 20 % an Gemeinde. Entgegen der Aussage im Raumplanungsbericht ist diese Umzonung abgabepflichtig, da frühere Planungen bei der Ermittlung der Abgabepflicht nicht berücksichtigt werden können.
- Umzonung, Parzelle GB Nr. 1075, Freihaltezone in Wohnzone 2-geschossig, 525 m², 20 % an Gemeinde.

3.2.4 Schutzobjekte

Die folgenden Bäume resp. Baumgruppen werden nicht mehr im kantonalen Richtplan als Schutzobjekte aufgeführt:

- 72.4 Wettertanne, Fichte Hagliweid, Restaurant Alpenblick, GB Nr. 2336, RRB Nr. 3321 vom 18. Juli 1945 sowie RRB Nr. 953 vom 25. Februar 1972.
- 72.5 Sommerlinde Breitenhöchi, GB Nr. 1728, RRB Nr. 953 vom 25. Februar 1972.
- 72.6 Lindengruppe Breitenhöchi, GB Nr. 1727, RRB Nr. 953 vom 25. Februar 1972.

- 72.7 Baumgruppe Vorder Hauberg, GB Nr. 75, RRB Nr. 3321 vom 18. Juli 1945 sowie RRB Nr. 953 vom 25. Februar 1972.
- 72.8 Baumgruppe Hof Graben/Farisberg, GB Nr. 330, RRB Nr. 3321 vom 18. Juli 1945 sowie RRB Nr. 953 vom 25. Februar 1972.
- 72.9 Baumgruppe Ober Äbnet, GB Nr. 2144, RRB Nr. 3321 vom 18. Juli 1945 sowie RRB Nr. 953 vom 25. Februar 1972.
- 72.10 Baumgruppe Ober Äbnet, GB Nr. 2308, RRB Nr. 3321 vom 18. Juli 1945 sowie RRB Nr. 953 vom 25. Februar 1972.
- 72.11 Lärchengruppe Hinter Beibelberg/Judenchopf, GB Nr. 2028, RRB Nr. 3321 vom 18. Juli 1945 sowie RRB Nr. 953 vom 25. Februar 1972.

Folgendes Naturreservat wird nicht mehr im kantonalen Richtplan als Schutzobjekt aufgeführt:

- 72.3 Weiher Stelliboden, RRB Nr. 3321 vom 18. Juli 1945 sowie RRB Nr. 3951 vom 28. August 1945 .

Diese Objekte werden aus dem kantonalen Schutz entlassen und mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision teilweise als kommunale Schutzobjekte geschützt.

3.2.5 Fruchtfolgeflächen

Das Amt für Landwirtschaft führt ein Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) über den gesamten Kanton. Das Inventar weist drei Hauptkategorien aus: «FFF geeignet», «FFF bedingt geeignet» und «FFF in Reservezonen». Auf dem Gemeindegebiet von Mümliswil-Ramiswil sind FFF der beiden Hauptkategorien «FFF bedingt geeignet» und «FFF in Reservezonen» vorhanden.

Das kantonale Mindestkontingent an FFF ergibt sich aus dem entsprechenden Sachplan des Bundes. An dieses Mindestkontingent sind die im kantonalen Inventar aufgeführten Kategorien «FFF geeignet» zu 100 % und «FFF bedingt geeignet» zu 50 % anrechenbar. Die Kategorie «FFF in Reservezonen» ist zwar im kantonalen Inventar ausgewiesen, jedoch nicht an das Mindestkontingent des Bundes anrechenbar.

Durch die in der Ortsplanungsrevision Mümliswil-Ramiswil getroffenen Planungsmassnahmen (Aufhebung der Reservezonen, mehrere kleinflächige Ein- und Auszonungen) wird die Fläche der an das Mindestkontingent anrechenbaren FFF insgesamt zunehmen. Alle Flächen, welche die Qualitätsanforderungen des entsprechenden Sachplans des Bundes erfüllen, werden dem kantonalen Inventar im Rahmen der Nachführung angerechnet.

3.2.6 Digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz vom 3. Juli 2013 (GeoIG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147).

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Einwohnergemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung vom 10. November 2015, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im kantonalen Geoportal publiziert werden können.

Mit der Eingabe der Ortsplanungsrevision durch die Einwohnergemeinde zur Genehmigung durch den Regierungsrat sind die Pläne jeweils auch in digitaler Form einzureichen. Die aktualisierten Nutzungsplandaten wurden vorliegend zur Prüfung eingereicht.

3.3 Weitere laufende Nutzungsplanungen

Parallel zur Erarbeitung der Ortsplanungsrevision wurde der Gestaltungsplan «Im Winkel» erstellt. Dieser ist abschliessend vorgeprüft und kann unter Berücksichtigung der Bemerkungen öffentlich aufgelegt und anschliessend an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision ebenfalls der Genehmigung zugeführt werden.

Zudem wurden zwei Nutzungsplanungen mit projektbezogenen Einzonungsbegehren in den Gebieten Steinenberg (Parzellen GB Nrn. 1403, 1464 und 1491) und Lobisei (Parzelle GB Nr. 1172) erarbeitet. Aufgrund vertieften Abklärungsbedarfs (Bedarfsnachweis, Abstimmung mit der regionalen Arbeitszonenbewirtschaftung, Randbedingungen etc.) wurden die beiden Nutzungsplanungen von der Ortsplanungsrevision entkoppelt und sollen nachgelagert behandelt werden. Die kantonale Vorprüfung der beiden Nutzungspläne ist zum Zeitpunkt der Genehmigung der Ortsplanungsrevision noch im Gang. Falls den Einzonungsbegehren zugestimmt werden kann, können die Nutzungspläne anschliessend an die Genehmigung der Ortsplanungsrevision der Auflage und der Genehmigung zugeführt werden. In den Gebieten Steinenberg (Parzellen GB Nrn. 1403, 1464 und 1491) und Lobisei (Parzelle GB Nr. 1172) ist somit mit allfälligen der Ortsplanungsrevision nachgelagerten Änderungen der entsprechenden Nutzungspläne zu rechnen und die Planbeständigkeit entsprechend zu relativieren.

3.4 Weitere materielle Bemerkungen

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

4. Gesamtwürdigung und Herangehensweise

Die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung vermag insgesamt den Vorgaben und Bestimmungen der übergeordneten Grundlagen zu genügen. Das räumliche Leitbild wird mehrheitlich berücksichtigt. Die Planung erweist sich als recht- und zweckmässig nach § 18 PBG. Sie ist im Sinn der vorstehenden Erwägungen zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

5. Beschluss

- 5.1 Die Gesamtrevision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil, bestehend aus
- Bauzonenpläne mit Lärm-Empfindlichkeitsstufen der Ortsteile Mümliswil und Ramiswil 1:2'000
 - Gesamtplan 1:7'000
 - Erschliessungspläne mit Baulinien und Strassenklassierung sowie Waldfeststellung der Ortsteile Mümliswil Nord, Ost, Süd und West sowie Ramiswil und Reckenkien 1:1'000
 - Kantonale Baulinienpläne für Balsthalerstrasse Süd und Nord sowie Dorfstrasse und Ramiswil 1:1'000

- Naturgefahrenpläne der Ortsteile Mümliswil und Ramiswil 1:2'000
- Zonenreglement

wird unter Vorbehalt der nachfolgenden Beschlussziffer 5.3 genehmigt.

- 5.2 Die Gesamtrevision der Ortsplanung tritt mit den nachfolgend genannten Änderungen mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. Die Publikation ist unmittelbar nach diesem Beschluss in die Wege zu leiten.
- 5.3 Im Bereich der Parzelle GB Nr. 2038 wurde auf dem neuen Waldfeststellungsplan F und entsprechend im neuen Erschliessungsplan eine bestehende Waldgrenze nicht eingetragen. Die Waldbaulinie ist eingetragen. Die Pläne sind ohne erneute öffentliche Auflage durch die Einwohnergemeinde anzupassen.
- 5.4 Der auf dem Gemeindegebiet von Mümliswil-Ramiswil liegende Wildtierkorridor ist im Gesamtplan nur orientierend dargestellt ohne entsprechende Bestimmungen im Zonenreglement. Die Einwohnergemeinde wird eingeladen, bei nächster Gelegenheit den Wildtierkorridor gemäss kantonalem Richtplan in einem kommunalen Nutzungsverfahren umzusetzen.
- 5.5 Planungsausgleich
- 5.5.1 Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach Eintritt der Rechtskraft der Ortsplanungsrevision für alle in Ziff. 3.2.3 der Erwägungen aufgeführten Ein- und Umzonungen die mit der jeweiligen planerischen Massnahme verbundenen Planungsmehrwerte zu berechnen.
- 5.5.2 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Forderung über die Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümerschaften mittels Verfügung zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe am betroffenen Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.
- 5.5.3 Der Gemeinderat wird aufgefordert, die Verfügungen über die Festsetzung der Ausgleichsabgabe für die Einzonungen dem Bau- und Justizdepartement zu eröffnen.
- 5.5.4 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 5.6 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die rechtsgültige Ortsplanung, d. h. für die Bauzonenpläne, die Erschliessungspläne, die Strassenklassierungspläne, die Lärmempfindlichkeitsstufenpläne, den Gesamtplan und das Zonenreglement (mit RRB Nr. 1262 am 12. Juni 2001 genehmigt).
- 5.7 Aufgehoben werden zudem folgende Planungen:
- Gestaltungsplan «Erweiterung Zimmerei-Sägerei Fa. J. Roth AG» (RRB Nr. 319 vom 17. Februar 1998)
 - Änderung Bauzonenplan sowie Strassen- und Baulinienplan (RRB Nr. 2003/2336 vom 16. Dezember 2003)
 - Teilzonenplan GB Nrn. 859 und 132 (RRB Nr. 2009/1122 vom 30. Juni 2009)

- Strassen- und Baulinienplan «Bachweg» (RRB Nr. 2010/1273 vom 6. Juli 2010)
 - Strassen- und Baulinienplan «Kirchweg» (RRB Nr. 2010/1274 vom 6. Juli 2010)
 - Teilzonenplan «Habstangenweg/Höhenweg» (RRB Nr. 2010/2037 vom 9. November 2010)
 - Änderung Bauzonenplan sowie Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan «Chilchenfeld» (RRB Nr. 2012/2018 vom 22. Oktober 2012)
 - Änderung Bauzonenplan sowie Strassen- und Baulinienplan GB Nrn. 1122 und 211 (RRB Nr. 2014/999 vom 10. Juni 2014).
- 5.8 Alle in Ziffer 3.2.4 der Erwägungen aufgeführten Schutzobjekte werden aus dem kantonalen Schutz entlassen und mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision teilweise als kommunale Schutzobjekte geschützt.
- 5.9 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan fortzuschreiben. Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden sämtliche Reservezonen im Umfang von 3.68 ha auf dem Gemeindegebiet von Mümliswil-Ramiswil definitiv aufgehoben und der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- 5.10 Das Amt für Landwirtschaft wird beauftragt, nach Rechtskraft der neuen Ortsplanung gestützt auf die aktualisierten Geodaten die Nachführung des FFF-Inventars vorzunehmen.
- 5.11 Die Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation folgende Unterlagen zuzustellen: 2 vollständige Dossiers (Genehmigungsunterlagen und orientierende Unterlagen), 2 Sätze Bauzonenpläne, 2 Gesamtpläne, 1 Satz Erschliessungspläne, 2 Zonenreglemente sowie 1 Naturinventar und -konzept inkl. Plan. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 5.12 Die Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation 2 Sätze der kantonalen Baulinienpläne zuzustellen. Die Pläne sind mit den Daten der öffentlichen Auflage sowie den entsprechenden Genehmigungsvermerken («Genehmigt vom Regierungsrat mit ...») zu versehen. Das Amt für Raumplanung sorgt dafür, dass die kantonalen Baulinienpläne im digitalen Planregister verfügbar sind. Anschliessend wird dem Amt für Verkehr und Tiefbau und dem Strassenunterhalt Kreis II je 1 Satz der Pläne weitergeleitet.
- 5.13 Die Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil hat dem Amt für Raumplanung vor der Publikation 3 Sätze der Waldfeststellungspläne zuzustellen. Sie sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen. Das Amt für Raumplanung sorgt dafür, dass sie vor der Aufnahme ins digitale Planregister vom Amt für Wald, Jagd und Fischerei unterschrieben werden.

- 5.14 Die Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 12'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 12'030.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil, Schmiedestrasse 11, 4717 Mümliswil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 12'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 12'030.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (scs; SOBAU Geschäfts-Nr. 82'268), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft, mit Naturinventar und -konzept inkl. Plan (später)

Amt für Umwelt, mit 1 Satz gen. Bauzonenpläne (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei, mit 1 Satz gen. Erschliessungspläne, 1 gen. Gesamtplan sowie 3 Sätze Waldfeststellungspläne (später)

Amt für Gemeinden

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 Satz gen. Bauzonenpläne, 1 gen. Gesamtplan und 1 gen. Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Mümliswil-Ramiswil, Schmiedestrasse 11, 4717 Mümliswil, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: «Mümliswil-Ramiswil:
Genehmigung Gesamtrevision der Ortsplanung»)