



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 30. Oktober 1995 NR. 2692

### **BÜREN: Zonenplanänderung „Kilpen / Grabacker / Moosmatt“: Umzonung von der Uebergangszone in die Wohnzone W2A und W2B sowie in die Landwirtschafts- bzw. Juraschutzzone / Genehmigung**

---

#### 1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Büren unterbreitet dem Regierungsrat die folgenden Zonenplanänderungen zur Genehmigung:

- Gebiet Kilpen; Umzonung von der Uebergangszone (unerschlossene bisherige II. Etappe) in die Wohnzone W2A
- Gebiet Moosmatt; Umzonung von der Uebergangszone (unerschlossene bisherige II. Etappe) in die Wohnzone W2B
- Gebiet Grabacker; Umzonung von der Uebergangszone (bisher Reservegebiet) in die Landwirtschafts- bzw. Juraschutzzone

#### 2. Erwägungen

**2.1.** Die öffentliche Auflage der Umzonungen erfolgte in der Zeit vom 15. September bis zum 14. Oktober 1994. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die Zonenplanänderungen am 31. Oktober 1994.

**Formell** wurde das Verfahren richtig durchgeführt.  
**Materiell** sind folgende Bemerkungen zu machen:

#### **2.2. Vorzeitige Umzonung von der Uebergangszone in die Bauzone bzw. Landwirtschafts- und Juraschutzzone**

Mit dem revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) ist die bisherige II. Etappe weggefallen. Neu soll die Bauzone nur dasjenige Land umfassen, welches sich für eine Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren für eine geordnete Besiedlung benötigt und erschlossen wird. Mit der Festlegung der bisher nicht erschlossenen Bauzonen der früheren II. Etappe und der Reservegebiete in Uebergangszonen sollen bisherige Baugebiete, die sich für eine allenfalls notwendige Verkleinerung der Bauzone eignen, sichergestellt werden. Der Ortsplanung vorgezogene Umzonungen sind deshalb nur ausnahmsweise und nur möglich, sofern die Bauzone unter Beachtung des kantonalen Strukturkonzeptes und der Rahmenbedingungen von § 26 Abs. 2 PBG unter Einbezug des fraglichen Uebergangszonengebietes nicht grösser ist, als § 26 Abs. 1 erlaubt. Zudem muss das fragliche Gebiet für sich allein und im Vergleich mit anderen Uebergangszonen als Baugebiet vorab in Frage kommen.

Diese letzt genannte Voraussetzung lässt sich für die Gebiete Moosmatt und Kilpen eindeutig mit ja beantworten. Sie sind weitgehend von Baugebiet umgeben und die Erschliessung (Kanalisation, Wasser und Strasse) ist zum Teil vorhanden oder zumindest mit wenig Aufwand realisierbar. Für beide Baugebiete wurde nach Abschluss der Ortsplanungsrevision im Jahre 1988

(RRB Nr. 2806 vom 13.9.1988) die Erschliessungsplanung und Baulandumlegung in die Wege geleitet. In den Jahren 1992 bis 1994 konnten diese abschliessend durch den Regierungsrat genehmigt werden.

Diese abgeschlossenen Planungsarbeiten können für sich allein eine vorzeitige Umzonung von der Uebergangszone in die Bauzone nicht rechtfertigen. Vielmehr ins Gewicht fallen die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde über die anzustrebende Bevölkerungsentwicklung und deren Uebereinstimmung mit den Vorgaben des kantonalen Strukturkonzeptes. Diese Vorgaben sind auch das Ergebnis der Oeffentlichkeitsarbeit im Rahmen eines Teilleitbildes.

Im Leitbild zur Bevölkerungsentwicklung und Siedlungsabgrenzung stellt der Gemeinderat in Uebereinstimmung mit der konsultierten Gemeindeversammlung vom 4. Juli 1994 fest, dass die beiden bisherigen Baugebiete Kilpen und Moosmatt als Ergänzung zu dem noch vorhandenen Bauland für die nächsten 15 Jahre benötigt werden. Die angestrebte Entwicklung steht nach der Beurteilung durch die Gemeinde mit den bestehenden oder bereits geplanten Infrastrukturanlagen (ARA, Wasserversorgung, Schulhausbauten, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung) in Uebereinstimmung und hat deshalb keine neuen Investitionen zur Folge.

Die Gemeinde geht für die Ermittlung der theoretischen Bevölkerungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre von einem durchschnittlichen Zuwachs von 2% aus. Daraus resultiert eine theoretische Einwohnerzahl von 1100 für das Jahr 2010. Die Bevölkerung hat in den letzten 15 Jahren von 550 auf 730 Einwohner zugenommen. Die Berechnung des theoretischen Fassungsvermögens der Bauzone inkl. den Gebieten „Kilpen und Moosmatt“ und der Bevölkerung ausserhalb der Bauzone bietet Platz für 925 Einwohner. Die erwartete Ausschöpfung der Bauzone in den nächsten 15 Jahren wird mit 50 % angenommen. Das theoretische Fassungsvermögen bei einer 100 %-igen Ausschöpfung des heute noch nicht überbauten Baugebietes, stimmt mit der Bevölkerungsannahme für das Jahr 2010 überein.

Unter diesen Annahmen zeichnet sich ab, dass das bisherige Reservegebiet „Grabacker“ auch für eine längere Zeit nicht benötigt wird und deshalb der Landwirtschafts- bzw. der Juraschutzzone zugeschlagen werden kann. Zudem liegt das Gebiet peripher, an landschaftlich exponierter Lage.

Das Strukturkonzept des Kantons Solothurn über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung stuft die Gemeinde Büren als Ortschaft im ländlichen Raum ein. Aufgrund der angenommenen Entwicklungschancen, welche auch durch die Nähe zur Agglomeration Liestal beeinflusst wird (Distanz 5 Km), steht die Grösse der Bauzone von Büren nicht in Konflikt mit den Bestimmungen von § 26 PBG.

Unter diesen planerischen Voraussetzungen sind die Bauzonen Klippen und Moosmatt in bezug auf die Grösse der Gesamtbauzone und die planerische Zweckmässigkeit nicht zu beanstanden. Allerdings steht damit fest, dass mit den weiteren Revisionsarbeiten keine weiteren Einzonungen mehr möglich sind. In dieser Hinsicht stellen die der umfassenden Ortsplanungsrevision vorgezogenen Umzonungen ein Präjudiz für die kommende Planung dar. Die Genehmigung erfolgt deshalb mit dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass diese Bauzonenflächen bei den bevorstehenden Planungsarbeiten berücksichtigt und an die Gesamtfläche angerechnet werden müssen. Zudem wird die Gemeinde verpflichtet, die Ortsplanungsrevision gemäss dem vorgelegten Zeitprogramm in den Jahren 1995-97 zu erstellen. Bestandteil dieser Ortsplanung ist auch die Vervollständigung des Teil-Leitbildes mit den Themen Siedlung, Verkehr, Landwirtschaft, Natur und Landschaft (inkl. Naturkonzept auf der Grundlage des Naturinventars). Das Arbeitsprogramm umfasst die vollständigen Unterlagen für einen Bauzonen- und Gesamtplan gemäss der Arbeitshilfe für die Ortsplanung des Amtes für Raumplanung.

### 3. Beschluss

- 3.1. Der Zonenplanänderung „Kilpen / Grabacker / Moosmatt“: Umzonung von der Uebergangszone in die Wohnzone W2A und W2B sowie in die Landwirtschafts- bzw. Juraschutzzone

der Einwohnergemeinde Büren wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.

- 3.2 Die Gemeinde wird verpflichtet, die vollständige Ortsplanungsrevision gemäss dem von ihr vorgelegten Arbeits- und Zeitprogramm in den Jahren 1995 bis 1997 zu erstellen. Die Planung umfasst den Bauzonen- und den Gesamtplan und ist nach den Weisungen des Amtes für Raumplanung (Arbeitshilfe für die Ortsplanung) zu erstellen.
- 3.3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.
- 3.4. Die der eigentlichen Ortsplanungsrevision vorgezogene Umzonung steht auch im Interesse der Grundeigentümer. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

**Kostenrechnung EG Büren:**

Genehmigungsgebühr: Fr. 3'000.-- (Kto. 2005-431.00)  
Publikationskosten: Fr. 23.-- (Kto. 2020-435.00)

Fr. 3'023.--  
=====

Zahlungsart: Einzahlungsschein zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber

*Dr. K. Fuchs*

Bau-Departement (2) Ci/Bi

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan,  
[H:\RAUMPLAN\BDARP\BIE\WINWORD\RRB\DORN\111ZPAUM.DOC]

Amt für Umweltschutz, mit Planausschnitt KRP (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Wasserwirtschaft

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan (später), (einschreiben)

Finanzkontrolle

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan (später)

Gemeindepräsidium der EG, 4413 Büren, mit 1 gen. Plan (folgen später), (mit Rechnung, Einzahlungsschein) (einschreiben)

Baukommission der EG, 4413 Büren

Ingenieurbüro Christian Jäger, Hauptstrasse 49, 4143 Dornach

**Staatskanzlei (Amtsblatt; Einwohnergemeinde Büren; Zonenplanänderung „Kilpen/Grabacker/Moosmatt“: Umzonung von der Uebergangszone in die Wohnzone W2A und W2B sowie in die Landwirtschafts- bzw. Juraschutzzone / Genehmigung)**

