

Regierungsratsbeschluss

vom 23. November 2004

Nr. 2004/2366

Büren: Revision der Ortsplanung / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Büren unterbreitet dem Regierungsrat die Revision der Ortsplanung, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1:1'000
- Zonenreglement
- Baureglement

zur Genehmigung.

Diese Revision stützt sich vor allem auf folgende Unterlagen ab:

- Naturinventar 1:5'000
- Naturkonzept
- Landwirtschaftsinventar
- Inventar der Fruchtfolgeflächen FFF 1:7'490
- Waldfeststellungsplan 1:1'000 (Teil 1 und 2)
- Leitbild.

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Unterlagen der Ortsplanungsrevision lagen in der Zeit vom 7. Juni bis zum 7. Juli 2003 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen sechs Einsprachen ein. Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen an seiner Sitzung vom 8. September 2003, lehnte die Einsprachen ab und beschloss die Unterlagen der Ortsplanung. Gegen den abweisenden Entscheid des Gemeinderates führen die folgenden Personen beim Regierungsrat Beschwerde:

- Meinrad und Edith Vöggtli-Haldimann, Leimengasse 2, 4413 Büren;

- Max und Elisabeth Meier-Capol, Im Grund 2, 4413 Büren;
- Rudolf Meier-Stampfli, Gässli 6, 4413 Büren;
- Martin Altermatt, Ringweg 13, 4413 Büren.

Die Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2003 beschloss das neue Baureglement.

2.2 Zuständigkeit und Kognition des Regierungsrates

Im Hinblick auf die Beurteilung der vorliegenden Ortsplanung auf deren Recht- und Zweckmässigkeit und der Beschwerdebegehren gilt es, das Folgende voranzustellen:

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die Ortsplanung Sache der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und solche, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) - zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit - eine gewisse Zurückhaltung. Dies entspricht der gängigen Bundesgerichtspraxis. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Mit anderen Worten: es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen auszuwählen.

2.3 Behandlung der Beschwerden

Alle Beschwerdeführer sind als Grundeigentümer von den Entscheiden des Gemeinderates im Sinne von § 16 Abs. 1 PBG berührt und haben am Inhalt des Bauzonenplanes ein schutzwürdiges Interesse und sind daher zur Beschwerdeführung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichten Beschwerden ist deshalb grundsätzlich einzutreten.

2.3.1 Meinrad und Edith Vögtli-Haldimann

Die Beschwerdeführer stellen sinngemäss das Rechtsbegehren, ihre Parzelle GB Nr. 1210 und die Parzelle der Nachbarn GB Nr. 1211 nur ca. zur Hälfte der Grundstückstiefe in der Kernzone zu belassen und in der zweiten Parzellentiefe eine W 1 oder Hofstattzone auszuscheiden. Zur Begründung führen sie an, dass vom Niveau der Liestalerstrasse bis zu den Grundstücksgrenzen 1210 und 1211 ein Höhenunterschied von ca. 10 m bestehe. Da in der Kernzone Bauten ohne Ausnützungsziffer und ohne festgelegte Firsthöhe und mit freier Gebäudelänge erstellt werden könnten, entstünden übermässig grossen Bauten und diese würden kaum ins Quartier integriert werden können.

Der Gemeinderat beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Er halte an seiner Entscheidung fest, nur bei der eigenen Parzelle Vögtli die Bauzongrenze auf den bisherigen Zustand zurückzusetzen.

Das Amt für Raumplanung nahm anlässlich des Augenscheines mit Parteiverhandlung diesen Gedanken der Beschwerdeführer auf, lud auch die benachbarte Familie Altermatt als Eigentümerin von GB Nr. 1211 zum Augenschein und zur Parteiverhandlung ein und machte aus Gründen der Topographie, der extrem langen Parzellentiefe und der Dorfrandgestaltung von Amtes wegen den Vorschlag, die von der Gemeinde vorgesehene Einzonung der gesamten Parzellenfläche zu belassen, aber eine rückwärtige Baulinie vorzusehen. Damit wird erreicht, dass die ge-

samte Grundstücksfläche in der Bauzone liegt und dass der von der rückwärtigen Baulinie abgegrenzte hintere Teil der Parzelle nicht mit Wohnbauten, sondern nur mit Nebenbauten überbaut und somit vor allem zur Gartengestaltung genutzt werden kann.

Diesem Vorschlag haben sowohl der Gemeinderat mit Schreiben vom 25. Mai 2004 wie auch die betroffene Nachbarsfamilie Altermatt mit Schreiben vom 14. Mai 2004 zugestimmt. Die Familie Altermatt ist aber der Meinung, dass auch die Parzelle GB Nr. 1212 mit dieser rückwärtigen Baulinie belegt werden sollte. Der Erlass einer rückwärtigen Baulinie auch auf der Parzelle GB Nr. 1212 ist nicht zweckmässig, erstens weil diese Parzelle bereits weitgehend überbaut ist und zweitens weil sowieso unter Einhaltung der Zonen- und Bauvorschriften auf dieser Parzelle nur noch Kleinbauten und keine Wohnbauten mehr möglich sind. Dieser Vorschlag ist deshalb abzuweisen.

Nachdem diese Korrektur der Ortsplanung von Amtes wegen vorgenommen wird, haben die Beschwerdeführer ihre Beschwerde vom 15. September 2003 mit Schreiben vom 28. Mai 2004 zurückgezogen. Diese wird als durch Rückzug erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Kosten werden keine erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 1'000.-- wird zurückerstattet.

2.3.2 Max und Elisabeth Meier-Capol

Die Beschwerdeführer stellen den Antrag, ihre Parzelle GB Nr. 548, die in der Nähe der auszuscheidenden Reservezone OeBA liegt, sei in die Bauzone W 1 aufzunehmen. Zur Begründung führen sie an, überbautes Land sei aus Planungsgrundsätzen der Bauzone zuzuführen, eine klare Grenze zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet sei durch den geteerten Weg zwischen GB Nr. 548 und GB Nr. 547 vorhanden, eine Streusiedlung liege nicht vor, zudem bilde ihr Grundstück den Abschluss der Bauzone gegenüber dem Landwirtschaftsgebiet.

Die Beschwerdeführer stellen noch den Eventualantrag, wenn ihr Grundstück nicht der Bauzone zugeteilt werden könnte, sei auf die Schaffung der OeBA-Reservezone zu verzichten. Die geplanten Sportstätten könnten beim Schulhaus erstellt werden; dort seien die Infrastrukturanlagen bereits vorhanden. In einer Ergänzung zur Beschwerde wird noch beantragt, die Parzelle der OeBA-Reservezone zuzuteilen.

Der Gemeinderat beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen; es gäbe keine Gründe für eine Einzonung.

Die Parzelle GB Nr. 548 der Beschwerdeführer befindet sich südlich der Lupsingerstrasse und in einer Distanz von ca. 110 m zur nächsten Bauzone und nur gerade durch den 2.5 m breiten Flurweg vom Anwesen eines Bauernbetriebes, der kürzlich ausgesiedelt wurde, entfernt. Obwohl das Grundstück seit Jahren überbaut ist, spricht nichts für eine Einzonung. Das Grundstück liegt fern von der ausgeschiedenen Bauzone. Mit der Einzonung würde eine isolierte Bauzone, eine Kleinbauzone, eine sogenannte Briefmarkenzone im bisherigen Landwirtschaftsgebiet geschaffen. Solche Zonen dürfen nach dem RPG - wie es auch für einzelne Bauvorhaben gilt - nur bei Nachweis der Standortgebundenheit festgelegt werden, und es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (analog Art. 24 RPG). Für das bestehende Einfamilienhaus ist weder die negative noch die positive Standortgebundenheit gegeben.

Das RPG verlangt verschiedene, in casu widersprechende Interessen. Art. 3 Abs. 2 lit. a) RPG will die Produktionsgrundlage der Landwirtschaft erhalten. Art. 3 Abs. 2 lit. b) RPG will die Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen schützen. Der Grundsatz verlangt, dass luftverunreinigende Nutzungen von Wohngebieten ferngehalten werden. Vorbestehende Einwirkungen können dazu führen, dass die Eignung eines Gebietes als Wohnbauland verneint werden muss. Wohnbauzonen umfassen Land, das sich für diese Ueberbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt wird und auch rechtsgenüchlich

erschlossen wird (Art. 15 RPG). Die Bauzonen haben sich zunächst an den bereits überbauten Gebieten zu orientieren.

Bei der Gestaltung einer widerspruchsfreien Ortsplanung sind aber nicht nur die Anforderungen des RPG, sondern auch diejenigen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Das Umweltschutzgesetz (USG) und die gestützt darauf erlassene Luftreinhalteverordnung (LRV) haben zum Ziel, die Menschen vor schädlichen oder lästigen Luftverunreinigungen und damit auch vor erheblich störenden, übermässigen Geruchsbelästigungen zu schützen (Art. 1 Abs. 1, Art. 7 Abs. 3 USG, Art. 1 Abs. 1 LRV). Für die Errichtung von Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung müssen gemäss Anhang 2 Ziffer 512 Abs. 1 LRV in Verbindung mit Art. 3 LRV die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderliche Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Bewohnte Zonen im Sinne dieser Bestimmung sind die Bauzonen gemäss Art. 15 RPG. So dient die Mindestabstandsregelung der Aufrechterhaltung der Wohnqualität von an Landwirtschaftszonen angrenzenden Bauzonen (Art. 3 Abs. 3 lit. b) RPG). Im vorliegenden Fall wurde der Landwirtschaftsbetrieb Meier ausgesiedelt, weil die Verhältnisse zu eng waren und die angrenzenden Wohnbaugebiete mit lästigen Einwirkungen zu kämpfen hatten. Es geht nun nicht an, in einem Abstand von nur gerade 2.5 m zur Landwirtschaftszone eine Bauzone auszuscheiden, ansonsten die Bemühungen raumplanungsrechts- und umweltschutzgesetzkonforme Zonen zu schaffen vergebens sind. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

Aber auch der nachgereichte Eventualantrag, das Land der OeBA-Reservezone zuzuteilen, muss abgewiesen werden. Die OeBA-Reservezone hat nach § 34 PBG nur den Zweck, Land für öffentliche Bauten und Anlagen sowie öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sicherzustellen. Darunter sind etwa Schulhäuser, öffentliche Verwaltungen, Turnhallen und andere Sportanlagen zu verstehen. Sicher fallen darunter keine Einfamilienhäuser. Eine Zuweisung der Parzelle der Beschwerdeführer zur OeBA-Zone ist somit von Gesetzes wegen nicht möglich. Dies gilt selbstverständlich auch für eine OeBA-Reservezone.

Es kann aber auch nicht auf die OeBA-Reservezone verzichtet werden. Die Gemeinde ist verpflichtet, für solche Bauten und Anlagen ein bestimmtes und geeignetes Gebiet zu finden und es in der Zonenplanung auch sicherzustellen.

Die Voraussetzungen zur Einzonung dieser isolierten Parzelle der Beschwerdeführer liegen deshalb nicht vor. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens inklusive einer Entscheidgebühr zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

2.3.3 Rudolf Meier-Stampfli

Der Beschwerdeführer stellt das Rechtsbegehren, die vorgesehene OeBA-Reservezone im Bereiche der Kantons- und Lupsingerstrasse östlich am Dorfeingang sei nicht zu genehmigen; das ganze davon betroffene Gebiet sei in der Landwirtschaftszone bzw. in der kantonalen Uferschutzzone zu belassen. Er begründet seinen Antrag wie folgt: Die OeBA-Reservezone komme in ein Ueberflutungsgebiet zu stehen und sei daher ungeeignet. Es sei unterlassen worden, andere Standorte und die Grösse der OeBA-Reservezone zu evaluieren. Die Beurteilung, die Einzonung werde hinsichtlich der Geruchsimmissionen keine Auswirkungen auf seinen Tierhaltungsbetrieb haben, sei falsch (FAT-Richtlinien). Durch die geplante Einzonung werde seine Tierhaltung sehr wohl tangiert und die Weiterführung des Betriebes durch seinen Sohn sei in Frage gestellt, insbesondere weil Anpassungen und neue Herausforderungen in der Landwirtschaft künftig nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand umgesetzt werden könnten.

Für die Errichtung von Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung müssen gemäss Anhang 2 Ziffer 512 Abs. 1 LRV in Verbindung mit Art. 3 LRV die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden, wobei bewohnte Zonen im Sinne dieser Vorschrift Bauzonen gemäss Art. 15 RPG sind. Die Mindestabstandsregelung

dient der Aufrechterhaltung der Wohnqualität von an Landwirtschaftszonen angrenzenden Bauzonen (Art. 3 Abs. 3 lit. b) RPG). Gleichzeitig soll in der Landwirtschaftszone die Errichtung von Anlagen zu landwirtschaftlichen Zwecken nicht übermässig erschwert werden. Weil sich die Pflicht zur Einhaltung von Mindestabständen zwischen Anlagen bäuerlicher Tierhaltungen und bewohnten Bauzonen nur gegen die Errichter jener Anlagen und nicht gegen zonenkonforme Wohnbauvorhaben richtet, sind diese Abstände bereits in der Zonenplanung zu berücksichtigen. In der Regel verursachen Anlagen ausserhalb der Mindestabstände keine übermässigen Geruchsmissionen. Ob dies hier der Fall ist, kann offengelassen werden und ist nicht zu entscheiden. Denn die FAT-Richtlinien gelten, wie oben erwähnt, nur gegenüber bewohnten Bauzonen und nicht gegenüber unbewohnten Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, insbesondere nicht in Sportzonen, weil darin regelmässig nicht gewohnt, sondern nur Sport betrieben wird.

Sollte die OeBA-Reservezone einmal eingezont werden, muss der Bach verlegt werden, ansonsten Sportanlagen nicht realisiert werden können. In diesem Zusammenhang fällt dann auch die Ueberflutungsgefahr weg. Unrichtig ist der Vorwurf, dass keine anderen Standorte und die Grösse evaluiert wurden, plante die Gemeinde doch zuerst, die Sportanlagen bei der bestehenden OeBA-Zone (Schulhausgelände) zu verwirklichen, was jedoch aus topographischen Gegebenheiten (Steilheit) nicht möglich ist. Es gibt somit keine andere Möglichkeit als am vorgesehenen Standort. Auch wenn die Sportanlage einmal realisiert werden sollte, hindert sie die Weiterführung des bestehenden bäuerlichen Betriebes nicht und erlaubt auch Anpassungen an neue Gegebenheiten und Herausforderungen.

Die vorgesehene OeBA-Reservezone ist am vorgesehenen Standort als richtig zu bezeichnen. Die Beschwerde ist daher abzuweisen. Die Kosten des Verfahrens hat der Beschwerdeführer zu bezahlen; diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

Das nun als OeBA-Reservezone vorgeschlagene Gebiet ist, wie bereits erwähnt, als beste Lösung zu taxieren. In der heutigen Planungsrevision sind die Erschliessung, die Gestaltung, die Einordnung in die Landschaft, die Bachverlegung, die einzelnen Sportanlagen sowie die Abklärung über den Standort eventueller Betriebs- und Sportgebäude (Umkleideräume, Turnhallen, Tennishallen usw.) noch offen. Eine umfassende Interessenabwägung und damit eine abschliessende Beurteilung hinsichtlich Recht- und Zweckmässigkeit dieser eventuell späteren OeBA-Zone ist und bleibt deshalb offen. Die aufgeworfenen Fragen sind im Zeitpunkt einer späteren Umzonung von der Landwirtschafts- bzw. OeBA-Reservezone in die OeBA-Zone im Detail aufzuzeigen. Die OeBA-Reservezone wird deshalb nur mit dem ausdrücklichen Vorbehalt genehmigt, dass die umfassende Interessenabwägung im Rahmen der Recht- und Zweckmässigkeitsprüfung bei einer späteren allfälligen Einzonung noch zu leisten ist.

2.3.4 Martin Altermatt

Der Beschwerdeführer stellt den Antrag, die Baulinie, wie sie im noch rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan aus dem Jahre 1987 geplant und festgesetzt wurde, sei zu belassen und nicht auf seine private Wegparzelle zu verschieben.

Der Gemeinderat beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, eine Vorbaulinie müsse der effektiven Gebäudeflucht entlang führen und könne nicht eine Gebäudeecke abschneiden und daher auch nicht im Plan dargestellt werden.

Wie aus dem Erschliessungs- und Strassenkategorienplan und den Auflageunterlagen ersichtlich ist, handelt es sich bei dieser Baulinie nicht um eine Vorbaulinie, sondern um eine sogenannte Gestaltungsbaulinie, die nach § 40 Abs. 4 PBG die Lage und die Umrisse der Bauten bestimmt. Da die Baute auf Parzelle GB Nr. 2011 von der Baukommission bewilligt und als recht beurteilt wurde und die Ecke des Hauses 15 a auf der Grundstücksgrenze steht, wie der Augenschein gezeigt hat, handelt es sich beim Eintrag offensichtlich um eine fehlerhafte Darstellung im Plan. Planungsfehler sind zu korrigieren. Der Erschliessungs- und Strassenkategorienplan ist daher im

Sinne der Beschwerde zu korrigieren und das Gebäude und die Gestaltungsbaulinie richtig einzutragen. Die Baulinie darf nicht auf das Grundstück des Beschwerdeführers verlegt werden.

In diesem Sinne wird die Beschwerde gutgeheissen. Kosten werden keine erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

2.4 Prüfung von Amtes wegen

2.4.1 Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

2.4.2 Grundlagen der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanung (Zonen- und Erschliessungsplan) der Gemeinde Büren datiert aus dem Jahre 1988 (RRB Nr. 2806 vom 13. September 1988). Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) verpflichtet die Gemeinden, ihre Bauzonenpläne den geänderten Bestimmungen anzupassen (§ 155 PBG). Im Zuge der Ortsplanung haben die Einwohnergemeinden ihrer Bevölkerung Gelegenheit zu geben, sich über die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung der Gemeinde zu äussern (§ 9 Abs. 3 PBG). Zudem sollen sie erstmals einen Gesamtplan (§ 24 Abs. 3 PBG) erlassen.

Auf kantonaler Ebene ist der Richtplan die wichtigste materielle Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungspläne. Für die zentrale Frage des Baulandbedarfs für die nächsten 15 Jahre stützt sich dieser auf das Strukturkonzept des Kantons. Diese Grundlage zum kantonalen Richtplan hat der Kantonsrat 1994 zur Kenntnis genommen. Die Revision der Ortsplanung der Gemeinde Büren stützt sich teilweise auf diese Grundlage, insbesondere den Richtplan 2000 (RRB Nr. 515 vom 15. März 1999). Die Gemeinde Büren ist gemäss kantonalem Richtplan der Kategorie "Wohngemeinde" zugeordnet. Diese Zuordnung erfolgt aufgrund der spezifischen Entwicklungsvoraussetzung der Gemeinde.

Auf kommunaler Ebene sind das Leitbild, das Naturinventar sowie das Naturkonzept wichtige Grundlagen für die Nutzungsplanung. Soweit raumplanerisch von Bedeutung wurde das Naturkonzept mit seinen Inhalten zweckmässig in den Gesamtplan umgesetzt. Die Gemeinde wird eingeladen, mit geeigneten Massnahmen – in der Regel Vereinbarungen – die Erhaltung und Förderung der im Naturkonzept aufgezeigten wertvollen Naturschutzgebiete sicherzustellen.

2.4.3 Grösse der Bauzone

Die Bevölkerung von Büren hat in den Jahren 1987 bis 2002 um ca. 200 Einwohner und Einwohnerinnen zugenommen, von 680 Personen auf 878 Personen. Das Leitbild der Gemeinde geht in den nächsten 15 Jahren von einem Bevölkerungszuwachs auf 1'050 Einwohner und Einwohnerinnen aus.

Die revidierte Ortsplanung umfasst 8.9 ha nicht überbaute Bauzone (Wohn- und Kernzone). In den Jahren 1985 bis 1999 wurden demgegenüber 4.5 ha Wohn- und Kernzone neu überbaut. Die noch nicht überbaute Bauzone bietet etwa weiteren 195 Personen Platz. Der gesamte revidierte Bauzonenplan hat bei vollständiger Ausschöpfung ein theoretisches Fassungsvermögen von rund 1'200 Einwohner und Einwohnerinnen. Die theoretisch mögliche Bevölkerungszunahme und die Bauzonengrösse sind an der obersten Grenze, sie stehen gerade noch in Übereinstimmung mit den Grundsätzen des Planungs- und Baugesetzes und mit den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

2.4.4 Waldfeststellung

Die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 und der Kantonalen Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand vom 15. Juni 1993 verlangen zur Ver-

besserung der Beständigkeit von Nutzungsplänen und im Interesse der Rechtssicherheit eine Waldfeststellung im Bereich der Bauzone. Parallel zu den Revisionsarbeiten wurde deshalb durch den zuständigen Kreisförster der Waldverlauf festgestellt und in einem separaten Waldfeststellungsplan dargestellt. Gestützt auf diese rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen im Bauzonen- und Erschliessungsplan korrekt eingetragen worden. Neue Bestockungen ausserhalb dieser definitiv festgelegten Waldgrenzen gelten in der Bauzone nicht als Wald.

2.4.5 Fruchtfolgeflächen

Die kantonale Erhebung 1987 (auf der Grundlagenkarte 1:25'000) verlangte für Büren Fruchtfolgeflächen (FFF) ausserhalb der Bauzone von 68.1 ha. Der neue, bei der Ortsplanungsrevision erstellte Inventarplan FFF ergibt eine Fläche von gut 72 ha. Die vorliegende Erhebung erfüllt die kantonalen Anforderungen.

2.4.6 Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

2.4.6.1 Genereller Entwässerungsplan GEP

Büren verfügt über ein rechtsgültiges Generelles Kanalisationsprojekt (GKP), genehmigt mit RRB Nr. 2111 vom 5. Juli 1994. Alle Gemeinden haben als Teil der Erschliessungsplanung unter anderem die Abwasserentsorgung zu regeln (§ 14 und §§ 39 ff PBG) beziehungsweise einen Generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erstellen oder nach Bedarf zu revidieren (Art. 7 Eidg. Gewässerschutzgesetz (GSchG), Art. 5 Gewässerschutzverordnung (GSchV) und § 21 kant. Gewässerschutzverordnung (GSchVSO)). Basierend auf der neuen Ortsplanung ist ein Genereller Entwässerungsplan (GEP) zu erstellen. Ein GEP-Pflichtenheft mit Zeitplan ist spätestens unmittelbar nach Genehmigung der OP-Revision dem Amt für Umwelt zur Genehmigung zu unterbreiten.

2.4.6.2 Generelles Wasserversorgungsprojekt GWP

Büren ist dem Zweckverband Dorneckberg angeschlossen. Die rechtsgültige generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) wurde mit RRB Nr. 3187 vom 3. Oktober 1989 genehmigt. Gestützt auf § 14 und §§ 39 ff. PBG haben die Gemeinden die Erschliessungsplanung unter anderem für die Wasserversorgung zu regeln. Die Erstellung der Planung hat sich über das gesamte Gemeindegebiet zu erstrecken. Gleichzeitig ist auch ein Trinkwasserversorgungskonzept in Notlagen (VTN) zu erstellen. Die Einwohnergemeinde hat das GWP innerhalb von 2 Jahren den Unterlagen der OP-Revision anzupassen bzw. neu zu erstellen. Zu diesem Zweck ist dem Amt für Umwelt im Anschluss an das Vorprüfungsverfahren der OP-Revision ein GWP-Pflichtenheft mit einem verbindlichen Zeitplan für die Erstellung des GWP zu unterbreiten.

2.4.6.3 Naturgefahren

Die Arbeiten zur Abklärung der Naturgefahren in den Bereichen Rutsch und Steinschlag wurden von der Gemeinde Büren aufgenommen. Sie sind weiter voranzutreiben und sollen insbesondere auch die Umsetzung der Gefahrenkarte in die Nutzungsplanung umfassen. Zudem ist die Situation bezüglich der Gefahr Wasser abzuklären.

2.5 Gesamtwürdigung

Die Revision der Ortsplanung Büren erweist sich im Sinne der Erwägungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG). Sie ist zu genehmigen.

2.6 Staatsbeiträge an die Ortsplanung

Die Gemeinde Büren wird darauf hingewiesen, dass nach der Verordnung über die Staatsbeiträge an die Kosten der Orts- und Regionalplanung (BGS 711.25) der Anspruch der Auszahlung der Beiträge für Nutzungsplanungen ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft verjährt (§ 12 Abs. 2).

3. Beschluss

3.1 Die Revision der Ortsplanung der Einwohnergemeinde Büren, bestehend aus:

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1:1'000
- Zonenreglement
- Baureglement

wird im Sinne der Erwägungen und die OeBA-Reservezone mit Vorbehalt genehmigt.

3.2 Die Beschwerde Meinrad und Edith Vögtli-Haldimann wird als durch Rückzug erledigt von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Kosten werden keine erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss im Betrage von Fr. 1'000.-- wird zurückerstattet.

3.3 Die Beschwerde Max und Elisabeth Meier-Capol wird abgewiesen. Die Kosten des Verfahrens im Betrage von Fr. 1'000.-- haben die Beschwerdeführer zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3.4 Die Beschwerde Rudolf Meier-Stampfli wird abgewiesen. Die Kosten des Verfahrens im Betrage von Fr. 1'000.-- hat der Beschwerdeführer zu bezahlen. Diese werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

3.5 Die Beschwerde Martin Altermatt wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Kosten werden keine erhoben. Der geleistete Kostenvorschuss im Betrage von Fr. 1'000.-- wird zurückerstattet.

3.6 Die Gemeinde Büren wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Dezember 2004 folgende bereinigte Unterlagen zuzustellen: 6 Bauzonenpläne, 4 Gesamtpläne, 2 Erschliessungs- und Strassenkategorienpläne, 5 Zonenreglemente, 3 Baureglemente, 4 Sätze Waldfeststellungspläne (Teil 1 und 2) sowie 2 Fruchtfolgefächpläne. Davon ist je 1 Exemplar des Bauzonen- und Gesamtplanes in reissfester Ausführung zu erstellen. Die Pläne und Reglemente sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde (Gemeindepräsidentin, Gemeindegemeinschafterin) zu versehen. Die Pläne und das Zonenreglement sind vor der definitiven Ausfertigung dem Amt für Raumplanung zur Nachkontrolle zu unterbreiten.

3.7 Die Gemeinde Büren hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 8'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 8'023.-- zu bezahlen.

3.8 Der kantonale Richtplan wird diesem Beschluss entsprechend fortgeschrieben. Das Siedlungsgebiet (SW-2.1.1.) und das Landwirtschaftsgebiet (LE-1.1.1.) werden festgesetzt und die Richtplankarte angepasst. Das Inventar und der Plan über die Fruchtfolgefächpläne sind nachzuführen.

- 3.9 Der bisherige Zonenplan und die Zonenvorschriften der Gemeinde Büren (RRB Nr. 2806 vom 13. September 1988) sowie alle weiteren Nutzungspläne, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

K. Fuwami

Dr. Konrad Schwaller
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 Büren, 4413 Büren

| | | | |
|---------------------|-----|-----------------|---------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. | 8'000.-- | (KA 431000/A 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. | 23.-- | (KA 435015/A 45820) |
| | Fr. | <u>8'023.--</u> | |

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

Kostenrechnung Meinrad und Edith Vöggtli-Haldimann, Leimengasse 2, 4413 Büren

Rückerstattung
des Kostenvorschuss: Fr. 1'000.-- (aus 119101)

Kostenrechnung Max und Elisabeth Meier-Capol, Im Grund 2, 4413 Büren

| | | | |
|------------------------|-----|-------------|------------------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. | 1'000.-- | (Fr. 1'000.-- von 119101 auf |
| Verfahrenskosten | | | KA 431032/A 80614 umbuchen) |
| inkl. Entscheidgebühr: | Fr. | 1'000.-- | |
| | Fr. | <u>0.--</u> | |

Kostenrechnung Rudolf Meier-Stampfli, Gässli 6, 4413 Büren

| | | | |
|------------------------|-----|-------------|------------------------------|
| Kostenvorschuss: | Fr. | 1'000.-- | (Fr. 1'000.-- von 119101 auf |
| Verfahrenskosten | | | KA 431032/A 80614 umbuchen) |
| inkl. Entscheidgebühr: | Fr. | 1'000.-- | |
| | Fr. | <u>0.--</u> | |

Kostenrechnung Martin Altermatt, Ringweg 13, 4413 Büren

Rückerstattung
des Kostenvorschuss: Fr. 1'000.-- (aus 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst pw (2)
 Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2003/116)
 Bau- und Justizdepartement (ng) (z.Hd. Amt für Finanzen zur Rückerstattung)
 Debitorenbuchhaltung BJD
 Amt für Raumplanung Bi/He (3), mit Akten und je 1 gen. Plansatz/Reglement (später)
 Amt für Raumplanung, Abt. Natur und Landschaft
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Umwelt, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)
 Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Bauzonenplan (später)
 Hochbauamt
 Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Zonenreglement (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn
 Amt für Landwirtschaft, mit 1 FFF-Plan inkl. Uebersichtsplan (später)
 Kantonsforstamt, mit 1 Waldfeststellungsplan und 1 gen. Gesamtplan (später)
 Forstkreis Dorneck/Thierstein, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 Waldfeststellungsplan inkl. Uebersichtsplan (später)
 Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
 Kantonale Finanzkontrolle
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan (später)
 Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, 4143 Dornach, mit 1 gen. Bauzonen- und Gesamtplan sowie Zonenreglement (später)
 Einwohnergemeinde Büren, 4413 Büren, mit 1 Satz gen. Plänen/Reglemente (später), mit Rechnung (**lettre signature**)
 Meinrad und Edith Vögtli-Haldimann, Leimengasse 2, 4413 Büren (**lettre signature**)
 Max und Elisabeth Meier-Capol, Im Grund 2, 4413 Büren (**lettre signature**)
 Rudolf Meier-Stampfli, Gässli 6, 4413 Büren (**lettre signature**)
 Martin Altermatt, Ringweg 13, 4413 Büren (**lettre signature**)
 Elisabeth Altermatt, Seewenstrasse 2, 4413 Büren
 René Walser, Ringweg 15, 4413 Büren
 Planungskommission Büren, 4413 Büren
 Baukommission Büren, 4413 Büren
 Ingenieur- und Vermessungsbüro Bruno Hänggi, Grellingerstrasse 21, 4208 Nunningen
 Ingenieur- und Planungsbüro Christian Jäger, Hauptstrasse 49, 4143 Dornach
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Büren: Genehmigung der Ortsplanung:

- Bauzonenplan 1:1'000
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungs- und Strassenkategorienplan 1:1'000
- Zonenreglement
- Baureglement)

