

Planungsbericht

Einwohnergemeinde Büren

Teilzonen- und Erschliessungsplan

Thalacker

Stand: Planauflage

Projektverfasser:

Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG | Tel. +41 (0)61 935 10 20 | info@sutter-ag.ch | www.sutter-ag.ch
Standorte BL ► Arboldswil - Laufen - Liestal - Reinach | Standort SO ► Nunningen

Projekt: 085.05.0891
S:\085\05\0891\PB_TZP_Thalacker.docx

16.07.2026
Erstellt: FPL Geprüft: BSU Freigabe: BSU

Inhaltsverzeichnis

Seite

1.	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Grundlagen	4
1.3	Planungsinstrumente	5
1.4	Zielsetzungen	5
2.	Organisation der Planung	6
2.1	Beteiligte	6
2.2	Planungsablauf	6
3.	Inhalt der Planungsvorlage	7
3.1	Bauzonenplan	7
3.2	Zonenreglement	7
3.3	Erläuterungen	7
4.	Kantonale Vorprüfung	10
5.	Information und Mitwirkung	11
5.1	Ablauf	11
5.2	Ergebnisse	11
6.	Beschluss- und Auflageverfahren	12
6.1	Planaufgabe	12
6.2	Einsprachebehandlung	12
6.3	Beschlussfassung	12
6.4	Genehmigungsantrag an Regierungsrat	12

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Beim Thalacker in Büren SO befindet sich ein Strassenentwässerungsgraben, der über die Privatgrundstücke am Thalackerweg 12, 14, 16 und 18 verläuft. Es wird vermutet, dass die heutige Freihaltezone ursprünglich als Uferschutzzone vorgesehen war, da der Graben bis ins Jahr 2014 vor-derhand als Entwässerungsgraben diente und Wasser führte. Mit dem Bau einer Meteorwasserleitung in der Gempenstrasse im Jahr 2014 wurde diese Nutzung obsolet, der Graben diente ab dann hauptsächlich der Strassenentwässerung und der Entwässerung eines Teils des anfallenden Meteorwassers der Grundeigentümer. Der Graben führt deshalb nur noch sehr wenig Wasser, was zeitweise zu unangenehmen Gerüchen führt.

Die betroffenen Grundeigentümer und ihre Anwälte setzen sich seit 2015 dafür ein, dass die Freihaltezone in die Wohnzone W2 umgezont wird, damit sie ihr Land besser ausnützen können. Vor dem Hintergrund, dass der Entwässerungsgraben seit 2015 von der Gemeinde vor allem als Strassenentwässerung dient, die Gemeinde aber keinen Rechtstitel dafür besitzt, hat sich der Gemeinderat Ende 2023 dazu bereiterklärt, eine Entwässerungsleitung in den Graben zu verlegen, damit der Graben anschliessend zugeschüttet werden kann.

Für das Gebiet wurde am 24. März 2024 von der Gemeinde ein Baugesuch eingereicht. Gemäss Kurzbeschreibung soll eine Sauberwasserleitung entlang des Thalackerwegs verlegt und eingedolt werden. Das Bauvorhaben tangiert dabei verschiedene Parzellen. In den Planunterlagen ist ersichtlich, dass eine neue Abwasserleitung mit einem Durchmesser von 250 mm in den bestehenden Graben verlegt und im unteren Teil nach ca. 25 m beim Einlaufbauwerk an die bestehende Leitung angeschlossen wird. Das Einlaufbauwerk wird zurückgebaut. Nach dem Verlegen der Abwasserleitung wird der Graben aufgefüllt und als Erweiterung der Gärten bis zum Parzellenrand genutzt.

Das Baugesuch wurde von der Baukommission zurückgewiesen, weil es nicht den Bauvorschriften entspricht. Eine Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden, wenn die Freihaltezone im Rahmen der Ortsplanungsrevision oder mit einer eigenständigen Änderung in die Wohnzone umgezont wird. Im Rahmen eines Austauschs mit den Eigentümern am 11. November 2024 kam es zu einer Entscheidung: Die Gemeinde beabsichtigt, die Freihaltezone im Rahmen eines Teilzonenplans in die Bauzone W2 umzuzonen. Diese Umzonung soll der laufenden Ortsplanungsrevision vorgezogen werden. Von der geplanten Änderung betroffen sind die Parzellen mit den Nummern 1552, 2619, 2618 und 2617.

1.2 Grundlagen

Die Planungsvorlage basiert auf folgenden Grundlagen:

- ▶ Gültiger Bauzonenplan (RRB Nr. 2366 vom 23.11.2004)
- ▶ Gültiges Zonenreglement (RRB Nr. 2366 vom 23.11.2004)

1.3 Planungsinstrumente

Mit den vorliegenden Planungsbeschlüssen entsteht nachfolgendes neues, grundeigentumsverbindliches Dokument:

- ▶ Teilzonen- und Erschliessungsplan, Thalacker; Massstab 1:1'000

Gleichzeitig werden die heute gültigen Planungsdokumente im Bereich der Teilzonenplanung aufgehoben.

1.4 Zielsetzungen

Mit der Planmutation sollen folgende Ziele erreicht werden:

- ▶ Umzonung der Freihaltezone beim Thalackerweg in die Wohnzone W2
- ▶ Ermöglichen des Baus einer Entwässerungsleitung und Zuschüttung des Grabens auf den Privatgrundstücken am Thalackerweg 12, 14, 16, 18
- ▶ Ermöglichen einer besseren Ausnützung der betroffenen Parzellen
- ▶ Berücksichtigung von ökologischen und hydrologischen Aspekten

2. Organisation der Planung

2.1 Beteiligte

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt.

Gemeinde: Gemeinderat und -verwaltung, Baukommission

Planer: Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Arboldswil, Projektleiter Benedikt Sutter

Zuständige(-r) Kreisplaner(-in) (ARP): Samuel Schmid (bis 05/2025), Lina Hudritsch (ab 06/2025)

2.2 Planungsablauf

18.02.2025	Auftragserteilung
Mär. – Jun. 2025	Entwurfsarbeiten
01.07.2025	Vorprüfungsbeschluss Gemeinderat
10.07.2025	Einleitung Vorprüfung beim ARP
13.11.2025	Vorprüfungsbericht ARP
05.02. – 27.02.2026	Durchführung Informations- und Mitwirkungsverfahren
Mär. – Jul. 2026	Ergänzung Änderung Baulinie in Erschliessungsplan
	Auflagebeschluss Gemeinderat
	Planaufgabe

3. Inhalt der Planungsvorlage

3.1 Bauzonenplan

Der Bauzonenplan wird mittels eines Teilzonenplans wie folgt geändert:

- ▶ Die bestehende Freihaltezone beim Thalackerweg (Parz. Nr. 2159, 2617, 2618, 2619, 1552) wird in die Wohnzone 2-geschossig umgezont.

3.2 Zonenreglement

Der Teilzonenplan Thalacker hat keine Anpassung des Zonenreglements zur Folge.

3.3 Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan wird wie folgt geändert:

- ▶ Der bestehende Baulinienabstand von 6.0 m zwischen den Parz. Nr. 2159 und 2619 wird auf einen Abstand von 4.0 m reduziert.

3.4 Erläuterungen

- ▶ In der letzten Ortsplanungsrevision wurde die Freihaltezone beim Thalackerweg festgelegt mit der Absicht, einen Schutzbereich für das Sauberwasser vorzusehen.
- ▶ Bis zum Jahr 2014 floss im betreffenden Graben Wasser, bis in der Gempenstrasse eine Meteorwasserleitung gebaut wurde. Seither fliesst im Graben wenig bis kein Wasser mehr. Die ursprüngliche Begründung für die Ausscheidung einer Freihaltezone ist somit nicht mehr gegeben. Weitere Erläuterungen dazu finden sich in Kapitel 1.1.
- ▶ Als Konsequenz soll die Fläche in die Wohnzone 2-geschossig umgezont werden, was der Nutzung der restlichen Parzellenfläche entspricht. Diese Zone wäre ohne vorhandene Sauberwasserleitung bereits in der letzten Ortsplanungsrevision festgelegt worden.
- ▶ Die Aufhebung der Freihaltezone hat vor allem Auswirkungen auf die Nutzungsmöglichkeiten des Gebiets. Da die Freihaltezone für den Uferschutz eingeplant wurde, können sich nun andere Nutzungsmöglichkeiten in diesem Bereich entfalten, ohne dass Umweltauflagen zur Sicherstellung eines gesicherten Gewässerbereichs beachtet werden müssen. Diese

Änderung führt zu einer stärkeren Integration des Gebiets in die bestehende Siedlungsentwicklung und ermöglicht eine bessere Nutzung der Fläche für zukünftige Bauvorhaben oder Erweiterungen der bestehenden Infrastruktur. Umweltschutzaspekte wie der Schutz vor Überschwemmungen und die ökologische Bedeutung der Sauberwasserableitung werden weiterhin berücksichtigt, allerdings wird die Freihaltezone in diesem Bereich nicht mehr benötigt.

- Die Sanierung der Oberflächenwasserleitung bringt mehrere Vorteile mit sich, die direkt mit der Änderung des Zonenplans zusammenhängen. Durch die Sanierung wird die Entwässerung des Gebiets effizienter gestaltet, sodass die Infrastruktur besser auf zukünftige Anforderungen reagieren kann. Insbesondere wird die Gefahr von Überschwemmungen reduziert, da das Wasser künftig besser aufgenommen und kontrolliert abgeführt wird. Dies verbessert die Lebensqualität und Sicherheit für die Anwohner und fördert gleichzeitig eine nachhaltige Nutzung des Gebiets. Darüber hinaus ermöglicht die verbesserte Wasserführung die Weiterentwicklung und Umnutzung des Gebiets, da nun keine Einschränkungen mehr durch die vorhandene Freihaltezone bestehen. Die Sanierung ist somit ein wichtiger Schritt, um das Gebiet für die zukünftige Siedlungsentwicklung vorzubereiten und gleichzeitig ökologische und infrastrukturelle Bedürfnisse zu berücksichtigen.



Abbildung 1: Graben am Thalackerweg, Blickrichtung Norden, auf Höhe der Parz. Nr. 2619/1552

- ▶ Durch die Umzonung der Fläche in die Wohnzone 2-geschossig erlangen die Parz. Nr. 2159, 2617, 2618, 2619 und 1552 einen Mehrwert, der gemäss kantonalem Planungsausgleichsgesetz (PAG) vom 1. Juli 2018 mit einem Abgabesatz von 20 % abzuschöpfen ist. Gemäss § 2 Abs. 2 PAG ist eine Regelung der Ausgleichsabgabe mittels Vertrags zulässig. Dies soll im vorliegenden Fall weiterverfolgt werden, denn dann kann der Ausgleich auch in Sachleistungen bestehen. Vorgesehen wird, dass die Grundeigentümer die notwendigen Rodungen, die Grabenauffüllung und die Wiederanpflanzung übernehmen. Da es sich um eine Umzonung handelt, fliessen die Abgabeerträge vollumfänglich an die Einwohnergemeinde (§ 13, Abs. 2 PAG). Dies wurde bereits mit der zuständigen Juristin beim Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements abgeklärt.
- ▶ Gemäss der Heckenrichtlinie des Kantons Solothurn (rev. 2015, S.6) gelten nur Gehölzflächen als schutzwürdige Hecken, wenn sie folgende Kriterien erfüllen:
 - a) Sie besteht vorwiegend aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern oder Bäumen, und
 - b) sie bildet eine geschlossene Einheit, und
 - c) sie ist mindestens 50 m² gross.

Nicht als Hecken gelten u.a. jene, welche im Baugebiet primär zur Gartengestaltung angelegt wurden.

Die Gemeinde hat die Abklärungen zur Schutzwürdigkeit der Hecke zusammen mit Nicole Itin, Fachspezialistin Umwelt und Erstellerin des Naturinventars für die Ortsplanungsrevision, vorgenommen. Festgestellt wurde, dass sich die Hecke im Baugebiet befindet und zur Gartengestaltung angelegt wurde. Ausserdem wurden auch fremdländische Gehölze identifiziert.

Basierend auf der fachlichen Einschätzung erfüllt die Gehölzfläche auf der bisherigen Freihaltezone die Kriterien einer schutzwürdigen Hecke nicht. Die Hecke wird demnach nicht unter Schutz gestellt.

- ▶ Der Baulinienabstand zwischen den Parz. Nr. 2159 und 2619 gemäss gültigem Erschliessungsplan beträgt 6.0 m. Dieser Abstand entspricht mehrheitlich der Breite der Freihaltezone. Diese ist auch der Grund, wieso der Baulinienabstand auf diesem Abschnitt breiter festgelegt wurde als an Strassenabschnitten in der näheren Umgebung. Dort beträgt er nur 4.0 m. Mit der Aufhebung der Freihaltezone entfällt die Rechtfertigung für diesen grösseren Baulinienabstand, dieser soll auf 4.0 m reduziert werden. Die Gemeinde wollte dies in der Ortsplanungsrevision bei der Neufestlegung des Erschliessungsplans durchführen. Aufgrund einer Eingabe aus der Mitwirkung wird dieser Abschnitt aber vorgezogen, damit alle Bereinigungen wegen der Freihaltezone in einem Verfahren erledigt werden können.

4. Kantonale Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht vom 13. November 2025 enthielt die folgenden Rückmeldungen:

▶ 2.1 Raumplanung:

- o Ortsplanungsrevision: Es gilt eine Planbeständigkeit von fünf Jahren. Mit der Ortsplanungsrevision wird die Wohnzone 2-geschossig als Grundnutzung bestätigt.
- o Öffentliche Mitwirkung: Eine öffentliche Mitwirkung wird anschliessend an die Vorprüfung durchgeführt (siehe Kap. 5).
- o Bauzonenplan: Die Legende im Bauzonenplan wird angepasst, so dass unterschieden werden kann zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt.
- o Planungsausgleich: Die Gemeinde wird mit der Ortsplanungsrevision ein Planungsausgleichsreglement erstellen. Gemäss Absprache mit der Kreisplanerin ist auch ein Vertrag mit den Grundeigentümern möglich, dies muss nachgewiesen werden. Als Nachweise liegen vor: Kredit von der Gemeindeversammlung für die Leitung, unterzeichneter Vertrag mit den Grundeigentümern.

▶ 2.2 Natur und Landschaft

- o Hecken: Hecken sind gemäss NHV geschützt. Es musste festgestellt werden, ob es sich bei den vorhandenen Sträuchern um eine entsprechende Hecke handelt. Die Sträucher werden nach der Auffüllung neu gepflanzt. Die detaillierten Erläuterungen zu diesem Punkt befinden sich in Kap. 3.3.

▶ 2.3 Umwelt

- o Genereller Entwässerungsplan GEP: Das Strassenabwasser kann an die neue Sauberwasserleitung angeschlossen werden, da die Belastungsklasse als «gering» eingestuft wird.
- o Hinweis an die Baubehörde: Das Durchleitungsrecht des Wassers wird bei den Grundeigentümern eingeholt und im Grundbuch als Anmerkung eingetragen.
- o Naturgefahren Wasser: Die Naturgefahrenkarte befindet sich in Überarbeitung. Zukünftig wird die Gefährdung im Gefahrenprozess «Oberflächenabfluss» abgebildet. Weil die Gemeinde bereits ein Oberflächenabflussprojekt umgesetzt hat, hat sich die Gefährdung deutlich verbessert. Eine Freihaltezone ist daher aus Sicht Naturgefahren nicht mehr notwendig.

5. Information und Mitwirkung

5.1 Ablauf

Der Ablauf des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde im Büren Blitz vom 1. Februar publiziert. Die Dokumente lagen vom 5. Februar bis 27. Februar 2026 in der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, die Unterlagen im Internet unter www.bueren-so.ch abzurufen.

5.2 Ergebnisse

Im Laufe des Mitwirkungsverfahrens ging eine Eingabe ein. Es wird angemerkt, dass die aktuellen Baulinien seitlich der Freihaltezone mit 6.0 m einen grossen Abstand zur Strasse haben. Durch den geplanten Wegfall der Freihaltezone mit der Umzonung in die Wohnzone ist dieser grosse Abstand von 6.0 m nicht mehr gerechtfertigt und soll deshalb auf 4.0 m reduziert werden.

Im Rahmen der parallellaufenden Ortsplanungsrevision werden die Baulinien komplett überarbeitet. Unter anderem ist vorgesehen, die Baulinien entlang des Thalackerwegs zu vereinheitlichen. Die Gemeinde hat sich aufgrund der Eingabe jedoch entschieden, diese Anpassung bereits im Zuge des vorliegenden Teilzonenplans vorzunehmen, da damit alle Anpassungen in diesem Gebiet in einer Planung erfolgen können.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

6.1 Planauflage

Auflagebeschluss Gemeinderat am ...

Durchführung öffentliche Planauflage gemäss § 15 PBG vom ... bis ...

Publikation der Planauflage:

- ▶ Wochenblatt Nr. ... vom ...

6.2 Einsprachebehandlung

Es sind ... Einsprachen eingereicht worden.

6.3 Beschlussfassung

Beschluss durch den Gemeinderat am ...

6.4 Genehmigungsantrag an Regierungsrat

Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat, den Teilzonen- und Erschliessungsplan Thalacker zum Bauzonenplan und zum Erschliessungsplan zu genehmigen.