



Gesamtrevision der Ortsplanung Biberist

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
orientierend

Öffentliche Auflage



Gesamtrevision der Ortsplanung Biberist

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
orientierend

Öffentliche Auflage

Impressum			
Datei	B-260813_Raumplanungsbericht-OPR-Biberist.docx		
Version	1.09		
Datum, Revisionen	13. August 2026 12. März 2026 23. August 2024 7. März 2022 10. November 2021 02. November 2021 18. Oktober 2021 23. August 2021 2019	Öffentliche Auflage Abgabe z.H. BWK/GR Abgabe zur kantonalen Schlusskontrolle Beschluss GR für 2. Kantonale Vorprüfung Abgabe z.H. GR Abgabe z.H. AG OPR Überarbeitung gemäss AG OPR Abgabe z.H. BWK Stand Mitwirkung	
Auftrag	20.0064.00		
Auftraggeberin	Einwohnergemeinde Biberist, Bernstrasse 4, 4562 Biberist		
Autoren	Ladina Schaller, Raumplanerin MSc FH (WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn) Aline Vuille, Geografin MSc UniBE (WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn) Reto Affolter, Dipl. Geograf UZH (WAM Planer und Ingenieure AG, Solothurn) Susanne Asperger Schläfli (ASPERGER Raumplanung und Städtebau, Solothurn) Uriel Kramer (W+H AG, Biberist)		
Verteiler	Einwohnergemeinde Biberist Kanton Solothurn, Amt für Raumplanung		
Kontaktadressen	WAM Planer und Ingenieure AG Florastrasse 2 4502 Solothurn	ASPERGER Raumplanung und Städtebau Cuno Amiet-Strasse 7 4500 Solothurn	W+H AG Blümlisalpstrasse 6 4562 Biberist

Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1)

Jede Planung muss in einem Raumplanungsbericht beschrieben werden. Der Raumplanungsbericht wird als orientierendes Dokument zur Planung zur kantonalen Vorprüfung und zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereicht. Zentrale Aufgabe des Berichtes ist es, die vorgenommen Interessenabwägungen nachvollziehbar darzulegen.

– Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.⁶⁹

⁶⁹ Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. April 2014, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 909).

Inhaltsverzeichnis

1	Überblick über die Unterlagen	9
2	Einleitung	10
2.1	Ausgangslage	10
2.2	Standort und Umgebung	10
2.3	Ortsplanung	12
2.4	Rechtskräftige Ortsplanung	12
2.5	Umfang und Perimeter der Ortsplanungsrevision	12
2.6	Planungszweck und Zielsetzungen	13
2.7	Massgebliches Verfahren	13
3	Rechtskräftige Ortsplanung	16
3.1	Bauzonenplan Biberist, Teile Nord und Süd	16
3.2	Gesamtplan Biberist	18
3.3	Erschliessungs- und Baulinienplan Biberist, Teile Nord und Süd	19
3.4	Änderungen seit 2000	21
3.5	Rechtskräftige Gestaltungspläne	25
3.6	Laufende Teiländerungen der Ortsplanung	28
4	Räumliches Leitbild	30
5	Räumliches Entwicklungskonzept	31
6	Anforderungen und Rahmenbedingungen	44
6.1	Bundesgesetz über die Raumplanung	44
6.2	Kantonale Siedlungsstrategie	44
6.3	Kantonales Raumkonzept	45
6.4	Kantonaler Richtplan	45
6.5	Agglomerationsprogramm Solothurn, 5. Generation	55
6.6	Mobilitätsquintett Wasseramt	56
6.7	Wasserbaukonzept 2018	59

6.8	Kantonales Planungs- und Baugesetz	60
6.9	Kantonale Bauverordnung	60
6.10	IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe	61
6.11	Planungsausgleichsgesetz und kommunales Reglement	61
6.12	Geoinformationsgesetz und digitale Zonenpläne	61
6.13	Eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung	62
6.14	Eidgenössisches Waldgesetz	62
6.15	Eidgenössische Störfallverordnung	62
6.16	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	64
6.17	Abstimmung mit Nachbargemeinden	66
7	Statistische Planungsgrundlagen	67
7.1	Bevölkerungsentwicklung	67
7.2	Bevölkerungsprognose	67
7.3	Altersstruktur	68
7.4	Baulandverbrauch	70
7.5	Anzahl Wohnungen	71
8	Siedlungsentwicklung und Bebauungsstruktur	72
8.1	Bauliche Entwicklung der Gemeinde	72
8.2	Analyse Bebauungsstruktur und Ausnützung	75
9	Baulandreserven und aktuelles Fassungsvermögen	80
9.1	Freie Bauzone gemäss rechtskräftiger OP	80
9.2	Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen vor der OPR	81
9.3	Fazit	82
10	Ein- und Auszonungen, Reservezonen	83
10.1	Anforderung gemäss kantonalem Richtplan	83
10.2	Einzonungen	85
10.3	Spezialfall Schwerzimoos	94
10.4	Auszonungen	95
10.5	Flächenbilanz Ein- und Auszonungen	98

	10.6	Umgang mit den Reservezonen	99
11		Neues theoretisches Fassungsvermögen nach der OPR	103
	11.1	Freie Bauzone gemäss OPR	103
	11.2	Fazit und Potenzial mit Entwicklungsgebieten	104
	11.3	Baulandbedarf Arbeiten	104
12		Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung	107
13		Änderungen Bauzonenplan	112
	13.1	Änderungen der Zonierung: Aufzonungen und Umzonungen	116
	13.2	Änderung am Ortsbildschutzperimeter	116
	13.3	Kulturobjekte	122
	13.4	Wald- und Heckenfeststellung	124
	13.5	Gebiete mit Gestaltungsplänen oder Gestaltungsplanpflicht	134
	13.6	Massnahmen zur Qualitätssicherung	135
	13.7	Lärmempfindlichkeitsstufen	136
14		Änderungen Gesamtplan	138
	14.1	Spezialzone «Schlösschen Vorder-Bleichenberg»	138
	14.2	Kommunale Naturschutzzone	139
	14.3	Kommunale Landschaftsschutzzone	139
	14.4	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft	140
	14.5	Wildtierkorridor	140
	14.6	Umsetzung Gewässerraum und Uferschutzzonen	141
	14.7	Geschützte Naturobjekte: Einzelbäume und Baumgruppen	146
	14.8	Naturgefahren	147
15		Erschliessungsplan	150
	15.1	Grundlagen	150
	15.2	Allgemeines zum Erschliessungsplan	156
	15.3	Änderungen Erschliessungsplan	157
	15.4	Fuss- und Velowegverbindungen	158
	15.5	Funktionsgerechte Umgestaltung	158

	15.6	Baulinien	159
16		Änderungen Bau- und Zonenreglement	161
	16.1	Wesentliche Anpassungen des Bau- und Zonenreglements	161
	16.2	Neue Baumasse und Nutzungsziffern	164
	16.3	Vergleich Baumasse und Nutzungsziffern alt / neu	172
	16.4	Neue Paragraphen und wesentliche neue Vorschriften	173
17		Planungsausgleich	176
	17.1	Ein- und Umzonungen	176
	17.2	Aufzonungen	179
18		Interessensabwägung	183
	18.1	Innenentwicklung	183
	18.2	Siedlungs- und Freiraumqualität	184
19		Planungsablauf, Information und Mitwirkung	186
	19.1	Räumliches Leitbild, Konzepte und Testplanungen	186
	19.2	Entwurf der Nutzungspläne	187
	19.3	Öffentliche Mitwirkung	187
	19.4	Erste kantonale Vorprüfung	188
	19.5	Räumliches Entwicklungskonzept Biberist (REK)	189
	19.6	Öffentliche Mitwirkung zum REK	189
	19.7	Zweite kantonale Vorprüfung	189
	19.8	Dritte kantonale Vorprüfung (Schlussprüfung)	190
	19.9	Öffentliche Auflage	191
	19.10	Rechtsmittelverfahren und Genehmigung	191
	19.11	Inkrafttreten	191

Wichtige Abkürzungen

ALW:	Amt für Landwirtschaft, Kanton Solothurn
ARP:	Amt für Raumplanung, Kanton Solothurn
AVT:	Amt für Verkehr und Tiefbau, Kanton Solothurn
BfS:	Bundesamt für Statistik
BJD:	Bau- und Justizdepartement, Kanton Solothurn
ES:	Lärmempfindlichkeitsstufe
FFF:	Fruchtfolgeflächen
FVV:	Fuss- und Veloverkehr
GSchG:	Eidgenössisches Gewässerschutzgesetz (SR x)
GWBA:	Kantonales Gesetz über Wald, Boden und Abfall (BGS x)
IVHB:	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
KBV:	Kantonale Bauverordnung (BGS x)
LSV:	Lärmschutzverordnung
MIV:	Motorisierter Individualverkehr
OPR:	Ortsplanungsrevision / Gesamtrevision der Ortsplanung
ÖV:	Öffentlicher Verkehr
PAG:	Planungsausgleichsgesetz
PBG:	Kantonales Planungs- und Baugesetz (BGS x)
RP:	Kantonaler Richtplan
RPB:	Raumplanungsbericht
RPG:	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz (SR 700)
RPV:	Eidgenössische Raumplanungsverordnung (SR 700.1)
RRB:	Regierungsratsbeschluss

1 Überblick über die Unterlagen

Die revidierte Ortsplanung enthält neben den eigentlichen Nutzungsplänen und dem Reglement eine Vielzahl von Inventaren und Konzepten, die als Grundlage dienen. Wesentliche strategische Grundlage bildet das **Räumliche Entwicklungskonzept** (REK) Biberist.

Unterlagen zur Genehmigung

- Gesamtplan
- Bauzonenplan (in 3 Teilplänen)
- Erschliessungsplan mit Baulinien und Strassenklassifizierung (in 10 Teilplänen)
- Zonenreglement

Orientierende Beilagen

- Raumplanungsbericht
inkl. Räumliches Entwicklungskonzept (REK) Biberist
- Waldfeststellung (in 12 Teilplänen)
- Naturinventar, Naturkonzept und Grünflächenkonzept
- Inventar der Bau- und Kulturdenkmäler der Gemeinde Biberist 2012

Das kommunale **Baureglement** wird zurzeit ebenfalls überarbeitet und auf die Ortsplanungsrevision abgestimmt.

2 Einleitung

2.1 Ausgangslage

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Biberist stammt aus dem Jahr 2000. Damals verfügte die Gemeinde bereits über einen Bauzonenplan. Der Gesamtplan und die dazugehörenden Konzepte wurden allerdings das erste Mal erarbeitet. Seit dem Inkrafttreten der Ortsplanung erfolgten zahlreiche projektbezogene Umzonungen, vor allem im Rahmen von Teilzonen- und Gestaltungsplänen.

Grundsätzlich sind Ortsplanungen alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern. Zudem entspricht die rechtsgültige Ortsplanung nicht mehr den neuen Gesetzgebungen und Grundlagen von Bund und Kanton.

Die Gemeinde Biberist beschloss deshalb die Ortsplanung grundsätzlich zu überarbeiten, für verschiedene Teilthemen Konzepte und Masterpläne zu erarbeiten und die Nutzungspläne und Reglemente auf den neusten Stand zu bringen.

2.2 Standort und Umgebung



Abbildung 1: Biberist im Luftbild (geo.so.ch 15.10.2025)

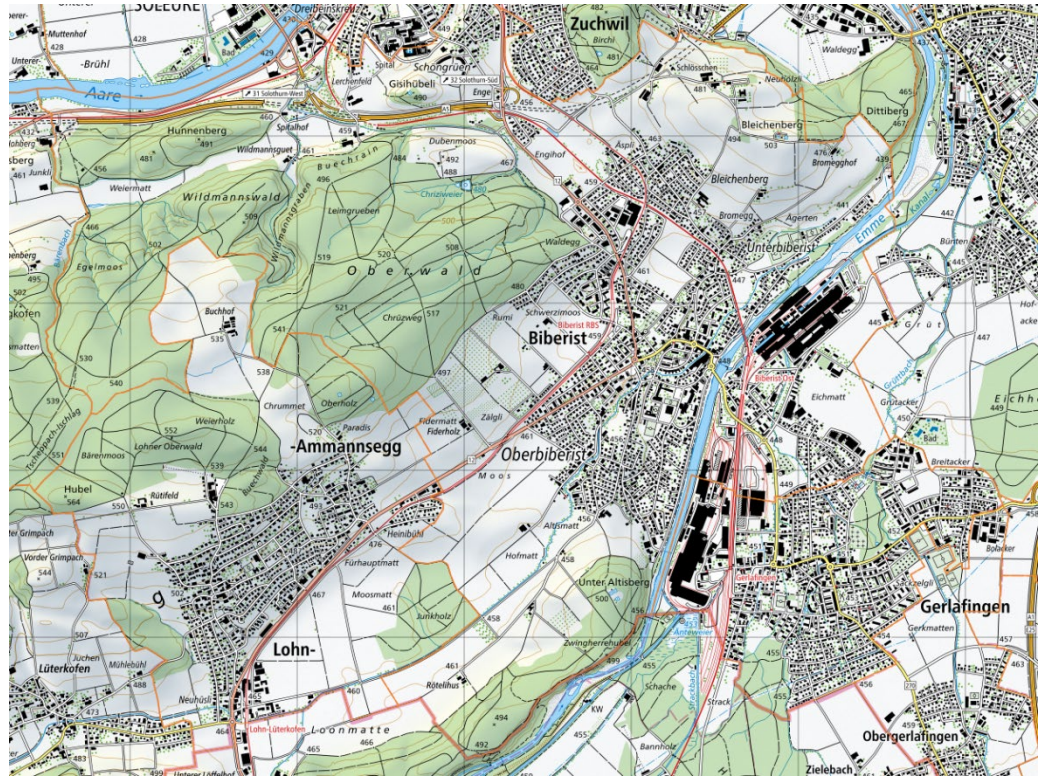


Abbildung 2: Biberist auf der Schweizer Karte (geo.so.ch 15.10.2025)

Das Siedlungsgebiet von Biberist ist in den Niederungen entlang der Emme und der Aare mit demjenigen der benachbarten Gemeinden zusammengewachsen. Entsprechend eng sind die Beziehungen.

Biberist verbindet - eingebettet in den Landschaftsraum zwischen Aare, Bleichenberg, Emme und Altisberg gelegen - die Stadt Solothurn, den Bucheggberg und das Wasseramt miteinander.

Biberist übernimmt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und mit seinem Dienstleistungsangebot für den Bucheggberg sowie das Wasseramt die Funktion einer Zentrums-gemeinde.

Aufgrund seiner landschaftlichen Lagequalität mit Aussicht (erhöht gelegen am Übergang vom einen ins andere Flusstal) sowie der Erschliessungsgunst ist Biberist eine attraktive Wohngemeinde.

Die Gemeinde Biberist setzt sich aus mehreren, ehemaligen Siedlungskernen zusammen, welche von «Bleichenberg» über «Unter Biberist», «Biberist» und «Ober Biberist» entlang einer verbindenden Achse aufgereiht sind.

2.3 Ortsplanung

Die Ortsplanung (OP) bestimmt die Siedlungsentwicklung und das Leben in der Gemeinde mit. Sie gibt u.a. vor, wo gewohnt, gearbeitet, eingekauft wird und wo Freizeitaktivitäten möglich sind. Technisch legt sie fest, wo, was, wie hoch gebaut und wo nicht gebaut werden darf. Sie ist parzellenscharf und grundeigentümergebunden.

Die in Bildern, Strategien und Ideen gefassten Vorstellungen der zukünftigen, kommunalen Entwicklung (REK Biberist) werden in der kommunalen Raumplanung, der Ortsplanung, festgesetzt.

Im Rahmen der übergeordneten kantonalen Vorgaben bilden die Gemeinden diese in für Grundeigentümerschaft und Behörden verbindlichen Instrumenten ab. Sie sorgen auch für die Abstimmung raumplanerischer Entscheide zur Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung mit der Finanz- und Investitionsplanung sowie weiteren Gemeindeaufgaben.

2.4 Rechtskräftige Ortsplanung

Die heute rechtskräftige Ortsplanung wurde am 21. September 1998 vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist beschlossen und am 4. Juli 2000 durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2000/1406 genehmigt.

Sie besteht aus:

- Bauzonenplan, Teile Süd und Nord, je 1:2'500
- Gesamtplan 1:5'000
- Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung, Teile Süd und Nord, je 1:1'000
- Zonenreglement mit Lärmempfindlichkeitsstufen-Zuteilung

Mehr dazu siehe Kapitel 3.

2.5 Umfang und Perimeter der Ortsplanungsrevision

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) werden sämtliche Nutzungspläne inkl. Zonenvorschriften neu öffentlich aufgelegt, auch wenn Inhalte bereits bestehender Pläne keine Änderungen erfahren haben.

Dies ermöglicht es allen Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen zu überprüfen, ob die ausgewiesenen Planungsinhalte vergangener Revisionen korrekt wiedergegeben wurden. Dies ist insbesondere von grosser Wichtigkeit, da die bestehenden CAD-Pläne neu in ein GIS (Geografisches Informationssystem) überführt werden.

2.6 Planungszweck und Zielsetzungen

In Biberist sind heute die wichtigsten zusammenhängenden Areale überbaut. Auch freie und erhältliche Einzelparzellen sind Mangelware. Um eine kontinuierliche Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung sicherzustellen, hat die Gemeinde das ganze Siedlungsgebiet auf Möglichkeiten zur Innenentwicklung überprüft. Im Vordergrund für die Innenentwicklung stehen die Kernzonen im Ortszentrum. Zudem sollen Zonen, welche bereits heute mit höheren Gebäuden bebaut sind, auch in Zukunft Orte der Verdichtung sein.

Ein wichtiger Fokus liegt auf der Umstrukturierung und Transformation der Gebiete rund um den Bahnhof Biberist Ost. Dabei soll sich das ehemalige Arbeitsgebiet Papieri zumindest teil- und gebietsweise zu einem durchmischten und multifunktionalen Quartier entwickeln. Das Areal der ehemaligen Biberena soll gesamthaft modernisiert und aufgewertet werden. Ein allfälliger Wohnschwerpunkt soll die Lagegunst an der revitalisierten Emme und dem Bahnhof nutzen.

Mit der Ortsplanungsrevision sollen die Rahmenbedingungen für eine zielgerichtete und zukunftsorientierte Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung geschaffen werden. Der Schwerpunkt liegt dabei nicht beim quantitativen, sondern beim qualitativen Wachstum. Insbesondere soll dabei die Aufenthaltsqualität im Dorfkern verbessert werden und die Grundlage für eine hohe Wohn- und Lebensqualität geschaffen werden.

Mit der OPR werden folgende Ziele verfolgt:

- Anpassung der bestehenden OP aus dem Jahre 2000 unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen.
- Nachführung und Aktualisierung der Pläne gestützt auf das kantonale Geodatenmodell.
- Umsetzung bzw. Sicherstellung der im REK Biberist ausgewiesenen Entwicklungsabsichten in den grundeigentümergebundenen Nutzungsplänen und Reglementen.
- Umsetzung der Anforderungen des neuen Raumplanungsgesetzes nach einer Siedlungsinnenentwicklung (kompakte Siedlung schaffen, Baulücken füllen und Bebauungsdichte erhöhen).
- Integration der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) bzw. der neuen Baumasse ins Zonenreglement.
- Umsetzung der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und Ausscheidung des Gewässerraumes.
- Schaffung günstiger Voraussetzungen für eine geordnete sowie angemessene räumliche Weiterentwicklung der Gemeinde.
- Klarer Umgang mit den bestehenden Reservezonen.

2.7 Massgebliches Verfahren

Die OPR beinhaltet die Aktualisierung und Überarbeitung aller rechtskräftigen Nutzungspläne sowie des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Biberist.

Nutzungspläne sind nach § 10 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) in der Regel alle 10 Jahre zu überarbeiten und nötigenfalls anzupassen.

Das massgebliche Verfahren dabei ist das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15 ff. PBG. Demnach treten die Nutzungspläne samt Zonenreglement nach Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

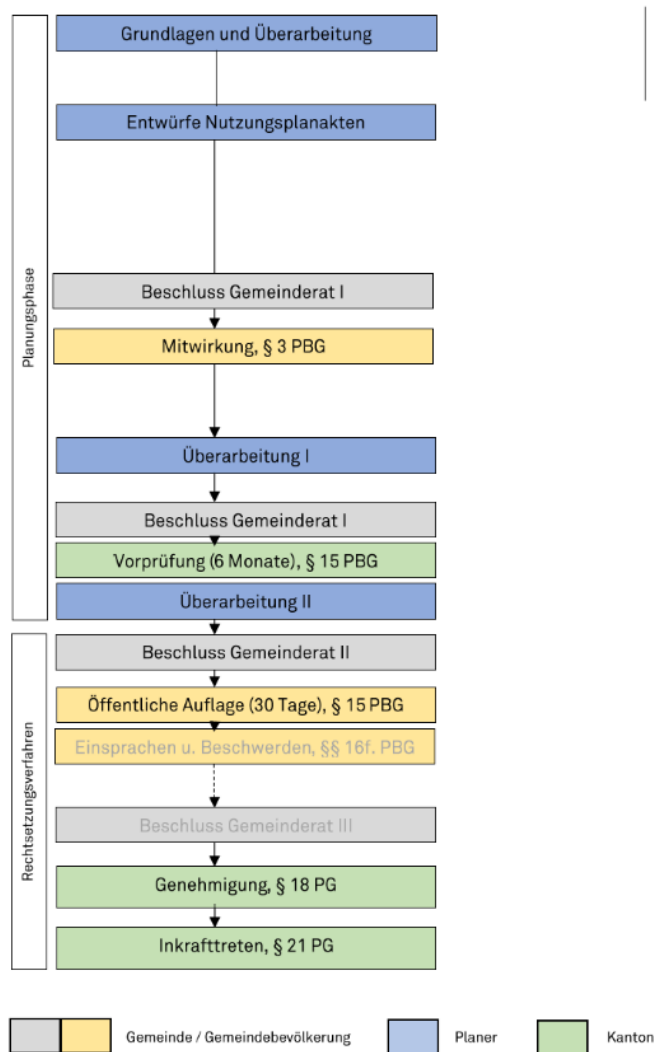


Abbildung 3: Ablaufschema Nutzungsplanverfahren

Organisation der Ortsplanungsrevision

Die Revision der Ortsplanung wurde im Jahr 2009 in Angriff genommen. Als fachliche Begleitung wurden W+H AG, Biberist und ASPERGER Raumplanung und Städtebau, Solothurn beauftragt.

In einem ersten Schritt wurde das vom Planungsbüro Panorama verfasste räumliche Leitbild aktualisiert. Anschliessend wurde die Ortsplanung erarbeitet.

In einer kleinen Arbeitsgruppe bestehend aus den Planern und dem Bauverwalter wurden die Grundlagen zur Ortsplanung (Konzepte, Analysen, etc.) entwickelt. Dazu wurden auch zahlreiche Quartierbegehungen durchgeführt. Die einzelnen Grundlagen wurden dabei jeweils in der Bau- und Werkkommission und im Gemeinderat vorgestellt, besprochen und genehmigt oder zur Kenntnis genommen.

Bei der Erarbeitung der Unterlagen zur Ortsplanung, wie dem Zonenreglement, den Bauzonenplänen, dem Gesamtplan und den Erschliessungsplänen wurde die Arbeitsgruppe durch den Gemeindepräsidenten ergänzt. Auch in dieser Phase fand eine enge Zusammenarbeit mit der Bau- und Werkkommission und dem Gemeinderat in Form von Informationsveranstaltungen und Workshops statt.

In allen Phasen der Erarbeitung der Ortsplanung wurde die Bevölkerung in die Entscheidungsfindung miteinbezogen (Siehe dazu Kapitel 19).

Nach der Vorprüfung komplettierte WAM Ingenieure und Planer AG, Solothurn das Planerteam und war von diesem Zeitpunkt an auch Teil der Arbeitsgruppe.

3 Rechtskräftige Ortsplanung

Der rechtskräftige Bauzonen-, Gesamt- und Erschliessungsplan von Biberist wurden am 4. Juli 2000 durch den Regierungsrat genehmigt.

3.1 Bauzonenplan Biberist, Teile Nord und Süd

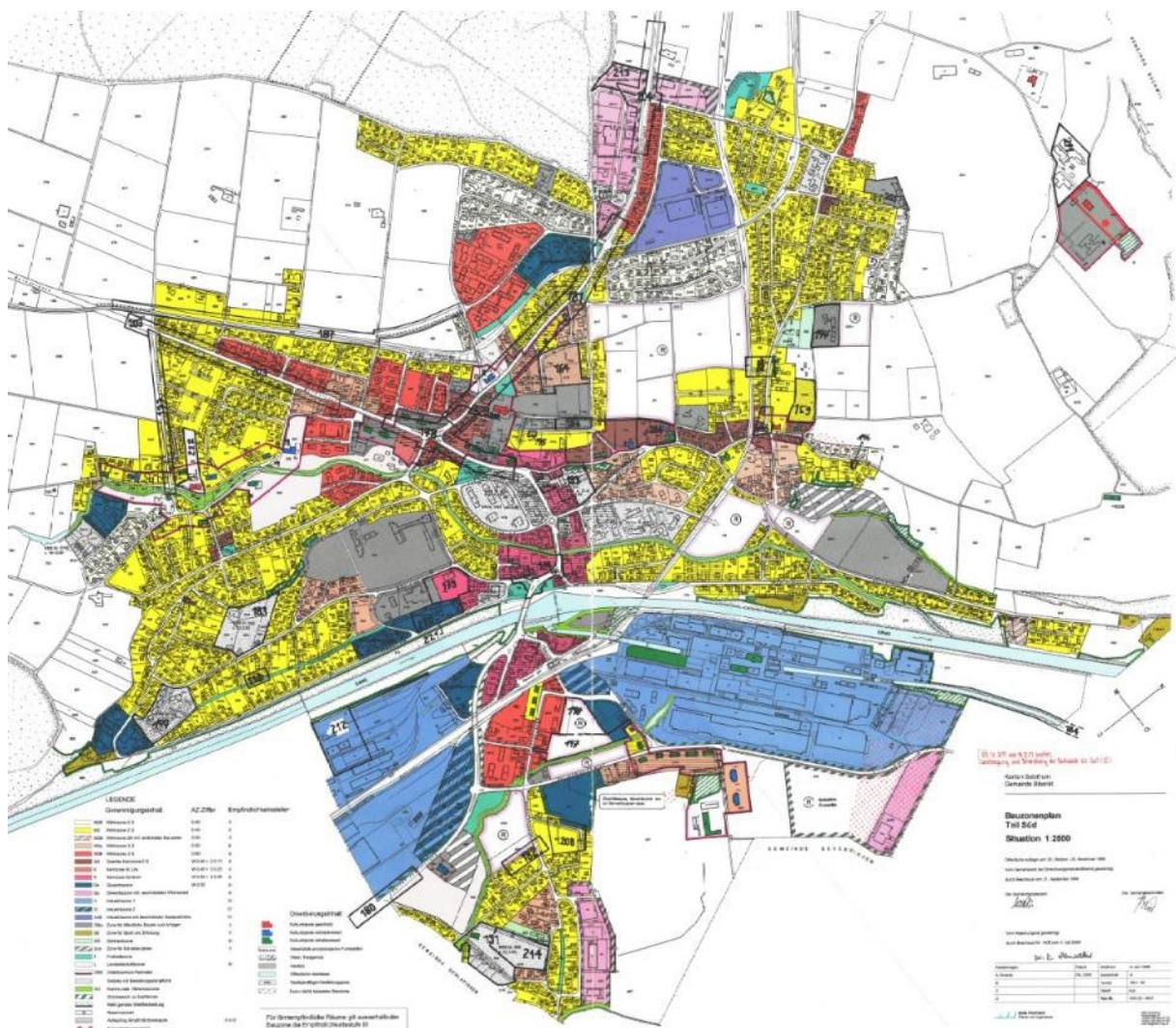


Abbildung 4: Bauzonenplan Biberist von 2000, Teil Süd

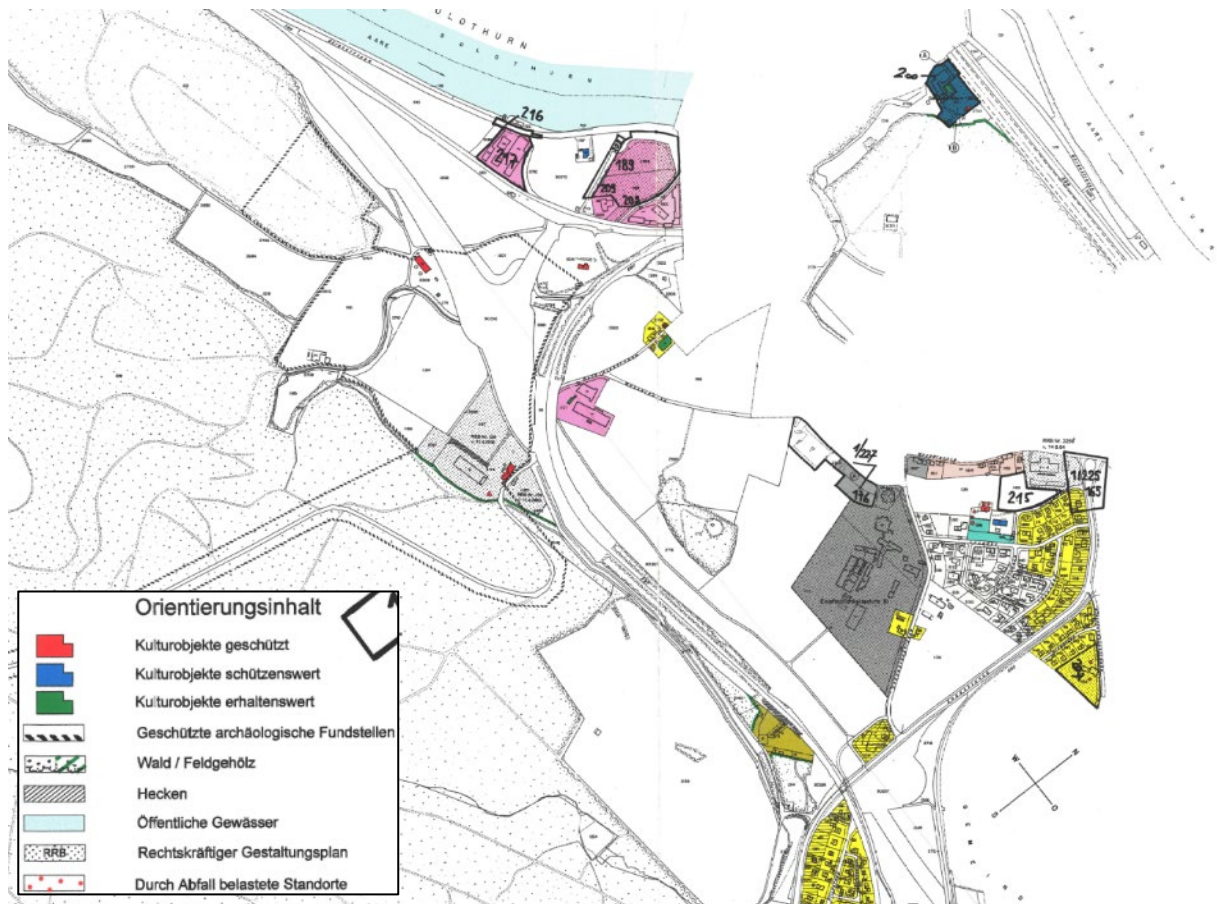


Abbildung 5: Bauzonenplan Biberist von 2000, Teil Nord

3.2 Gesamtplan Biberist

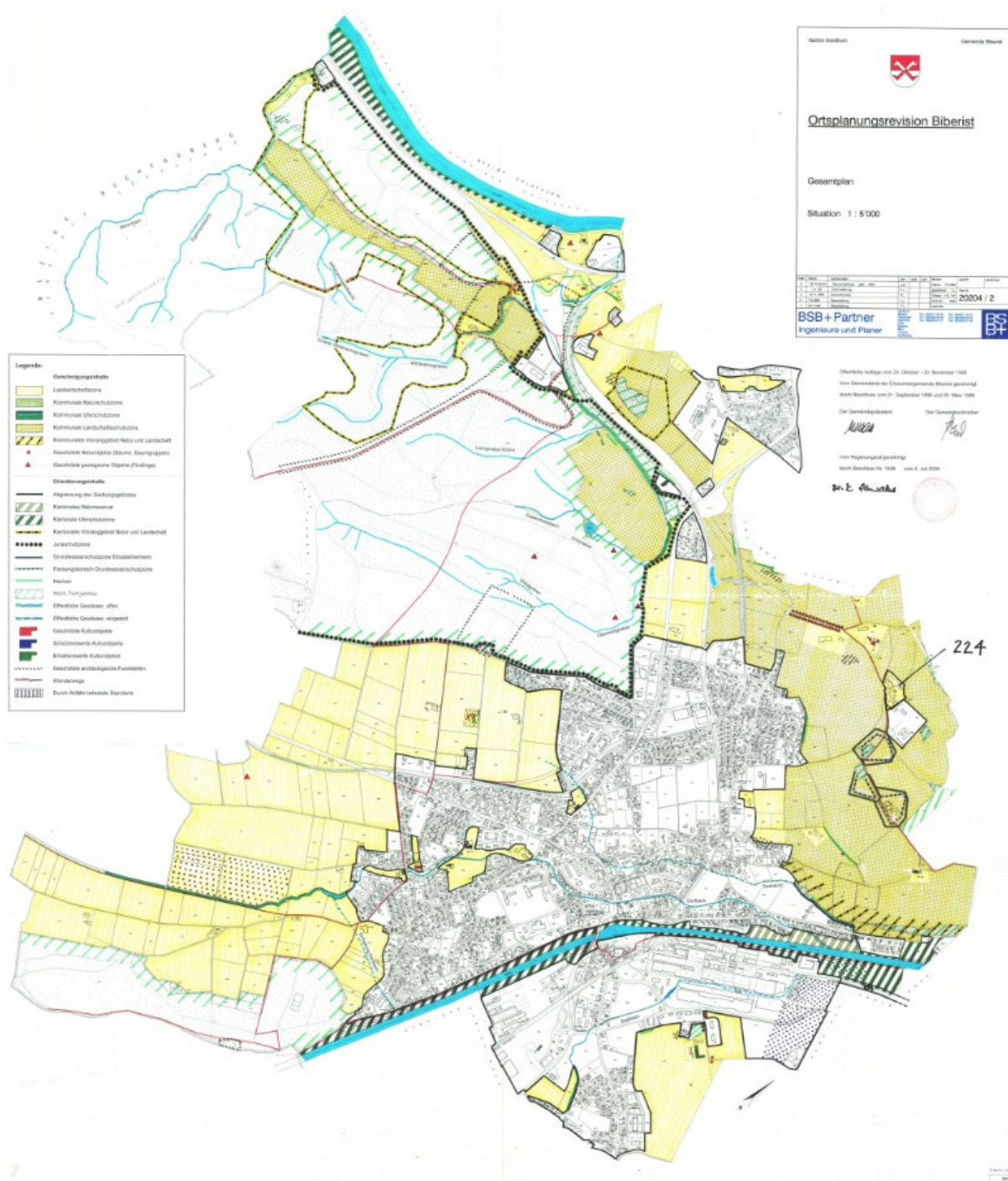


Abbildung 6: Gesamtplan Biberist von 2000



Abbildung 8: Erschliessungsplan Biberist von 2000, Teil Nord

3.4 Änderungen seit 2000

Seit dem Inkrafttreten der Ortsplanung erfolgten zahlreiche projektbezogene Umzonungen, vor allem im Rahmen von Teilzonen- und Gestaltungsplänen.

Die verschiedenen genehmigten und rechtsgültigen Teilzonen- und Erschliessungspläne sowie Gestaltungsplanperimeter wurden in die revidierte Planung integriert. Dementsprechend werden die Änderungspläne mit Genehmigung der OPR aufgehoben. Davon ausgenommen sind kantonale Erschliessungspläne.

3.4.1 Teilzonenpläne

11.12.2000	Teilzonen- und Gestaltungsplan «Bürgerspital»
22.10.2002	Zonen- und Gestaltungsplan «Altersresidenz Bleichenmatt» mit SBV
23.09.2003	Änderung Bauzonenplan und Erschliessungsplan, Aufhebung Gestaltungsplan «Geisssschachen-Rütti» mit SBV
15.03.2004	Änderung Bauzonenplan «Kirchweg Süd»
17.08.2004	Bauzonenplan, Änderung Erschliessungsplan «Bleichenbergstrasse – Förtliacker»
15.03.2005	Teilzonen- und Erschliessungsplan «Grütmatt» und Aufhebung des Gestaltungsplans «Grütmatt» mit SBV und GP-Pflicht
17.05.2005	Zonen- und Gestaltungsplan «Schützenhaus»
04.10.2005	Teilzonen- und Gestaltungsplan «Sagibach-Winkelmatt»
04.10.2005	Änderung Bauzonenplan «GB Nr. 3578» Winkelmatt
06.12.2005	Änderung Bauzonenplan und Gestaltungsplan «Eclatin und Hohberg»
21.02.2006	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV «Pfarrer-Schmidlin-Weg»
26.09.2006	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV «Gotthelfhaus»
01.07.2008	Änderung Gestaltungs- und Bauzonenplan mit SBV «Bürenstrasse»
03.07.2007	Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan zwecks Heckenverlegung im Bereich Schachenstrasse (GB Nr. 3447)
21.04.2009	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV «Grütmattstrasse»
21.04.2009	Änderung Bauzonenplan und Ergänzung Zonenreglement «Umzonung GB Nr. 1100» (teilweise von der LWZ in Freihaltezone)
15.06.2010	Kantonaler Zonen- und Erschliessungsplan «Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Emme Biberist – Gerlafingen»
17.08.2010	Änderung Bauzonenplan «Umzonung GB Nr. 870: Kernzone Zentrum»

08.03.2011	Änderung Bauzonenplan «GB Nr. 559», Anpassung Ortsbildschutz-Perimeter
03.11.2014	Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV «Druckerei Buetiger»
26.01.2015	Änderung Bauzonen- und Gesamtplan «Schöngrün»
19.10.2015	Änderung Bauzonenplan «Egelmoos»
27.10.2015	Änderung Bauzonenplan «AFEG»
17.11.2015	Teilzonen-, Teilerschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Hechtring»
17.11.2015	Kantonaler Teilzonenplan mit Zonenvorschriften «Kantonale Uferschutzzone Emme», Kantonsgrenze BE/SO bis Emmebrücke mit Gerlafingen
25.01.2016	Kantonale Uferschutzzone Emme, Wehr Biberist bis Aare «Hochwasserschutz und Revitalisierung Wehr Biberist bis Aare»
05.07.2016	Änderung Bauzonenplan «Giriz GB 1355»
14.11.2017	Änderung Bauzonenplan «Altersheim Heimetblick»
21.11.2017	Teilzonen- und Gestaltungsplan «Steinerhof Biberist»
27.02.2018	Änderung Bauzonenplan «Zentrum Post»
21.10.2019	Teilzonenplan Spezialzone für publikumsintensive Anlagen mit Ergänzung des Zonenreglements und Erweiterung Gestaltungsplan mit SBV «Coop Super Center»
29.03.2022	Teilzonenplan Kernzone St. Urs A
14.03.2023	Teilzonenplan GB Biberist 4142, Schachenstrasse

3.4.2 Teilerschliessungspläne

22.08.2000	Erschliessungsplan «Hauptstr./Gerlafingenstr., Kreisel Coop Super Center»
03.04.2002	Erschliessungsplan «Kürzestrasse»
20.08.2002	Erschliessungsplan «Biberist, Solothurn-/Bern-/Hauptstr., Teilstück St. Urs/Gemeindehaus»
27.01.2003	Erschliessungsplan «Biberiststr., Einfahrtsbremse Dorfeingang Gerlafingen»
24.06.2003	Erschliessungsplan «Solothurnstr., Kreuzung Blümlisalpstr. – Einmündung Pfarrer-Schmidli-Weg»
24.06.2003	Änderung Erschliessungsplan «Zwingliweg»
23.09.2003	Aufhebung Gestaltungsplan, Änderung Bauzonenplan und Erschliessungsplan «Geisschachen-Rütti» mit SBV

30.03.2004	Erschliessungsplan «Flurweg»
17.08.2004	Bauzonenplan, Änderung Erschliessungsplan «Bleichenbergstr.-Förtli-acker»
25.10.2004	Erschliessungsplan «Trottoir Bleichenbergstr., Ergänzung»
15.03.2005	Teilzonen- und Erschliessungsplan «Grütmatt» und Aufhebung des Gestaltungsplans Grütmatt mit SBV und GP-Pflicht
04.10.2005	Änderung Erschliessungsplan «GB Nr. 3571 (Glockenweg)»
04.10.2005	Änderung Erschliessungsplan «Bromeggstrasse»
14.03.2006	Erschliessungsplan «Bernstrasse H12, Dorfeinfahrt West bis Bahnhofstrasse»
04.07.2006	Erschliessungsplan «Solothurnstrasse H12, Knotenumgestaltung Aespli- und Holzackerstrasse»
26.09.2006	Änderung Erschliessungsplan «Eichmatt»
03.07.2007	Änderung Bauzonen- und Erschliessungsplan zwecks Heckenverlegung im Bereich Schachenstrasse (GB Nr. 3447)
23.03.2010	Erschliessungsplan «Anschluss Gloria – Areal»
15.06.2010	Kantonaler Zonen- und Erschliessungsplan «Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Emme Biberist – Gerlafingen»
15.06.2010	Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt Emme Biberist – Gerlafingen»
08.03.2011	Ergänzung Erschliessungs- und Baulinienplan «Dahlienweg»
19.10.2015	Änderung Erschliessungsplan «Egelmoos»
01.12.2015	Teilzonen-, Teilerschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Hechtring»
25.01.2016	Sonderbauvorschriften zum kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Hochwasserschutz und Revitalisierung Emme Wehr Biberist bis Aare»
15.12.2015	Erschliessungsplan, Nr. 1 «Solothurnstrasse, Taubenmoos bis Kreisel Aesplistrasse»
15.12.2015	Erschliessungsplan, Nr. 2 «Solothurnstrasse, Kreisel Aesplistrasse bis RBS-Bahnübergang»
03.05.2016	Änderung Erschliessungsplan «Gerlafingenstrasse, GB Biberist Nr. 862»
03.05.2016	Änderung Erschliessungsplan «Trottoir entlang Schöngrünstrasse, Bereich Bushaltestelle Enge»
03.05.2016	Kantonaler Erschliessungsplan «Gasleitung 5 bar, Anschluss Solothurn-Engestrasse 1»

03.05.2016	Kantonaler Erschliessungsplan «Gasleitung 5 bar, Engestrasse bis Bleichenbergstrasse 3»
03.05.2016	Kantonaler Erschliessungsplan «Gasleitung 5 bar, Bleichenbergstrasse bis Friedhof Zuchwil 5»
21.06.2016	Kantonaler Erschliessungsplan «Aarewassernutzung Bürgerspital Solothurn»
23.05.2017	Kant. Erschliessungsplan «Gasleitung 5 bar, Abschnitt Zuchwil bis Eichholz Derendingen»
23.12.2018	Erschliessungsplan / Radmassnahmen «Bürenstrasse / Dribischrüz bis Dribischrüzmatt»
27.02.2018	Änderung Erschliessungsplan «Zentrum Post»
18.03.2019	Kant. Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV «Fischgängigkeit & HW-Schutz Emmeweher Biberist»
08.06.2021	Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Schnitte Fischaufstiegshilfe Etappe 4 mit Fischzählbecken am Emmeweher Biberist
08.06.2021	Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Situation Fischaufstiegshilfe Etappe 4 mit Fischzählbecken am Emmeweher Biberist
08.06.2021	Kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Fischgängigkeit und Hochwasserschutz Emme-Wehr»
31.01.2023	Erschliessungsplan Lindenweg GB 2113
14.03.2023	Erschliessungsplan GB Biberist 4142, Schachenstrasse
22.08.2023	Erschliessungsplan Strassensanierung und Ausbau Schöngrünstrasse, Teil Ost
22.08.2023	Erschliessungsplan Strassensanierung und Ausbau Schöngrünstrasse, Teil West

3.5 Rechtskräftige Gestaltungspläne

Für folgende Gebiete regelt ein Gestaltungsplan die Bebauung:

Nr.	Name	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
1	Spezieller Bebauungsplan Bleichenbergstrasse Nr. 56 + 58	52	4871	21.09.1965
2	Änderung Gestaltungsplan Seebächli	193	1207	07.06.2005
3	Abänderungen spezieller Bebauungsplan Egelmoos	65	4241	19.08.1969
4	Spezieller Bebauungsplan Hochhaus Emmenpark	73	4740	08.09.1971
5	Spezieller Bebauungsplan Obere Neumatt (Hauptstrasse)	84	3682	25.06.1974
	Gestaltungsplan Obere Neumatt (Hauptstrasse)	111	2135 3078	14.07.1987 27.10.1987
6	Gestaltungsplan Obere Neumatt (Fritz Käserstrasse)	100	3217	10.06.1981
7	Gestaltungsplan PTT- Garage (Swissom, Solothurnstrasse)	104	2268	14.08.1984
8	Gestaltungsplan Obere Neumatt (Leutholdstrasse)	110	2135	14.07.1987
9	Gestaltungsplan Oberwald (Gewerbzone)	141	2935	18.10.1994
10	Gestaltungsplan Chilchacker West	150	2278	24.09.1996
11	Gestaltungsplan Ulmenweg	155	1385	29.06.1998
12	Gestaltungsplan Geisssschachen	156	2251	10.11.1998
	Gestaltungsplan Geisssschachen	199	2024	04.10.2005
13	Gestaltungsplan Bläsihof	158	759	20.04.1999
	Änderung Gestaltungsplan Bläsihof	161	481	07.03.2000
	Änderung Gestaltungsplan Bläsihof	207	1760	26.09.2006
14	Gestaltungsplan Murtenacker	159	1855	28.09.1999
15	Gestaltungsplan Chilchacker / Grün- genstrasse West	164	956	08.05.2000
16	Gestaltungsplan Coop Super Center	174	1602	22.08.2000

Nr.	Name	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
	Erweiterung Gestaltungsplan Coop Super Center	282	1592	21.10.2019
17	Gestaltungsplan Bleichenmatt Altersresidenz	179	1986	22.10.2002
18	Gestaltungsplan Bürenstrasse Gewerbezone	189	1763	30.08.2004
	Änderung Gestaltungsplan Bürenstrasse Gewerbezone	209	1156	01.07.2008
19	Gestaltungsplan Schützenhaus	192	1094	17.05.2005
20	Gestaltungsplan Heimatblick Alters- und Pflegeheim	194	2013	04.10.2005
	Änderung Gestaltungsplan Alters- und Pflegeheim Heimatblick	283	408	16.03.2020
21	Gestaltungsplan Sagibach-Winkel matt	197	2022	04.10.2005
22	Gestaltungsplan Hohberg	200	2512	06.12.2005
	Änderung Gestaltungsplan Hohberg	255	1248	05.07.2016
23	Gestaltungsplan Pfarrer Schmidlin Weg	202	351	21.02.2006
24	Gestaltungsplan Gottelfhaus	205	1758	26.09.2006
25	Gestaltungsplan Unterbiberiststrasse	206	1760	26.09.2006
26	Gestaltungsplan, Giesshalle Stahle Gerlafingen	212	8	06.01.2009
27	Gestaltungsplan, Holzackerstrasse Lidl	213	12	06.01.2009
28	Gestaltungsplan, Grüttmattstrasse (Hechtring)	214	591	21.04.2009
29	Gestaltungsplan, Gloria - Areal, Parzelle GB Nr. 1196	217	529	23.03.2010
	Änderung Gestaltungsplan, Gloria - Areal, Parzelle GB Nr. 1196	229	1131	11.08.2015
30	Gestaltungsplan, Dammstrasse, GB Nr. 870	221	1474	17.08.2010
31	Kantonaler Gestaltungsplan, Bürgerspital	1/282	1124	18.06.2013
	Änderung kantonalen Gestaltungsplan, Bürgerspital	1/306	620	04.04.2017
32	Gestaltungsplan, Druckerei Bütiger	225	1891	03.11.2014
33	Gestaltungsplan, Schöngrün	228	101	26.01.2015

Nr.	Name	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
34	Gestaltungsplan, Egelmoos, Blümlisalpstrasse-Solothurnsstrasse	232	1529	19.10.2015
35	Gestaltungsplan, Hechtring	234	1977	01.12.2015
36	Gestaltungsplan, Giriz	257	1250	05.07.2016
37	Gestaltungsplan, Blümlisalpstrasse GB Nr. 355	258	1534	06.09.2016
38	Gestaltungsplan, Steinerhof Biberist	269	1909	21.11.2017
39	Gestaltungsplan, Zentrum Post	274	228	27.02.2018
40	Gestaltungsplan mit SBV, Egelmoos 2	277	1250	21.08.2018
41	Gestaltungsplan St. Urs	288	451	29.03.2022

Tabelle 1: Rechtskräftige Gestaltungspläne auf Gemeindegebiet Biberist

Für folgende Gebiete ausserhalb der Bauzone gilt ein Nutzungsplan:

Nr.	Name	Index Kt.	RRB Nr.	RRB Datum
	Waldfeststellungsplan Steinerhof	163	--	--
	Waldfeststellungspläne	173	--	--
	PAW Ferndampfleitung KEBAG Zuchwil-EBAG Biberist	184	1824	23.09.2003
1	Landwirtschaftlicher Gestaltungsplan, Gutsbetrieb St. Elisabeth	211	1017	19.06.2007
2	Kantonaler Erschliessungsplan, Emme oberer Teil	218-219	1070	15.06.2010
3	Kantonaler Erschliessungsplan, Emme unterer Teil	235-240	122	25.01.2016
	Kantonaler Erschliessungsplan, Gasleitung 5 bar Enge - Bleichenberg	245-253	800	03.05.2016
	Kantonaler Erschliessungsplan, Aarewasernutzung Bürgerspital Solothurn	254, 259-265	1137	21.06.2017
	Kantonaler Erschliessungsplan, Gasleitung 5 bar Zuchwil -Derendingen	47/188 – 47/189 47/192	874	23.05.2017

Tabelle 2: Rechtskräftige Gestaltungs- und Nutzungspläne ausserhalb Bauzone

3.6 Laufende Teiländerungen der Ortsplanung

Parallel zur vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung der Gemeinde Biberist befinden sich drei Gebiete in einer von der Revision losgelösten Teiländerung. Dabei handelt es sich um die nachfolgend beschriebenen Projekte. Die erforderliche Abstimmung der jeweiligen Planungsinhalte mit denen der OPR wird insbesondere durch die kommunale Behörde gewährleistet.

3.6.1 Arealentwicklung «Papieri»

Mit der Schliessung der Papierfabrik (Sappi) im Jahr 2011 entstand rund 27 Hektaren ungenutzte Fläche. Die neue Eigentümerschaft HIAG Immobilien beabsichtigt nun eine Umnutzung und Weiterentwicklung des Fabrikareals. Kurzfristiges Ziel ist es, möglichst bald neue Arbeitsplätze aus unterschiedlichen Branchen und alternative Nutzungen anzusiedeln. Dazu ist der bestehende Anlagen- und Maschinenpark rückzubauen, Sicherheitsmängel sind zu beheben, die vorhandene Infrastruktur ist zu ertüchtigen sowie das Areal wo möglich öffentlich zugänglich zu machen. Langfristig soll auf Teilen des Areals eine Wohnnutzung entstehen, welche das Gebiet zu einem lebendigen und multifunktionalen Ort macht. Auf dem Areal haben sich bereits diverse Gewerbebetriebe und Zwischennutzungen angesiedelt, welche das ehemalige Fabrikgelände neu beleben.

Um diese laufende Entwicklung nicht zu bremsen, erfolgt die Nutzungsplanung losgelöst von der OPR. Aufgrund ihrer Komplexität und Vielschichtigkeit der Themen sowie der Betroffenen weist die Revision eine deutlich längere Verfahrensdauer auf. Dies wäre weder sinnvoll noch zweckdienlich für die Entwicklung der Papieri-Areals.

3.6.2 Arealentwicklung «Emmeblick»

Die Eigentümerschaft des Kultur- und Kongresszentrums «Biberena» in der Gemeinde Biberist sowie weiterer angrenzender Liegenschaften mit Wohnbauten beabsichtigt das westlich des BLS-Bahnhofs «Biberist Ost» gelegene Gebiet mit einer zukunftsweisenden, neuen Bebauung zu entwickeln. Aufgrund der Lage des Gebietes nahe dem östlichen Zentrum der Gemeinde, an einem ÖV-Knoten und in unmittelbarer Nähe der renaturierten Emme weist das Gebiet ein erhebliches Potenzial für eine städtebaulich verdichtete Innenentwicklung auf.

Für das Vorhaben wird voraussichtlich eine Fläche von 305 m² eingezont. Die Teilfläche der Parzelle ist heute keiner Zone zugewiesen und wird als Parkplatz für das danebenliegende Restaurant genutzt. Im Rahmen der OPR Biberist wird die Fläche bereits an die zulässige Arrondierungsfläche angerechnet. Die Einzonung, sowie die gesamte Planung des Areal Emmeblick, wird dem Prozess der OPR aber vorgezogen. Dies mit derselben Begründung der höheren Komplexität und längerer Dauer der OPR wie für die Entwicklung des Papieri-Areals.

3.6.3 Teilzonenplan «Rainacker»

Für die Feuerwehr wird ein neuer Standort für einen Stützpunkt benötigt. Aktuell befindet sich dieser im Werkhofschulhaus. Diese Doppelnutzung von Schule und Feuerwehr ist konfliktträchtig und entspricht nicht mehr den Bedürfnissen. Die Schule benötigt in Zukunft immer mehr Platz, welcher mit der Feuerwehr am selben Standort nicht vorhanden ist. Aufgrund dessen wurden mehrere Lösungsansätze geprüft. Das Variantenstudium beinhaltete eine mögliche Anpassung der bestehenden Projektes, so dass die Bedürfnisse von Feuerwehr und Kreisschule erfüllt sind sowie die Planung eines eigenständigen Feuerwehrmagazins, womit das gesamte Werkhofschulhaus als Schulraum genutzt werden könnte. Eine Anpassung des Projekts würde jedoch nicht die Konflikte zwischen den Kindern und dem Feuerwehribetrieb lösen. Somit zeigte sich, dass für die Feuerwehr ein neuer Standort gefunden werden muss. Dafür wurden mehrere Alternativen innerhalb und ausserhalb Bauzone geprüft.

Innerhalb Bauzone fand sich kein geeigneter Standort. Deshalb wird nun der geeignete Standort im Rainacker im Rahmen einer Teilzonenplanung projektbezogen eingezont. Bei der Einzonung handelt es sich um einen Spezialfall im Sinne eines dringlichen Vorhabens von übergeordnetem Interesse (Richtplanbeschluss S-1.1.12). Zusammen mit dem bestehenden Konflikt zwischen Schul- und Feuerwehrrnutzung ist das Vorhaben also von besonderer Dringlichkeit. Aufgrund der langen Verfahrensdauer der OPR wird deshalb die Einzonung von der Revision losgelöst und in einem separaten Nutzungsplanverfahren behandelt.

4 Räumliches Leitbild

Das räumliche Leitbild war der erste Teilschritt der Ortsplanungsrevision. Das räumliche Leitbild hält die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Gemeinde Biberist fest. Die erarbeiteten Dokumente wurden im Jahr 2010 von der Gemeindeversammlung genehmigt.

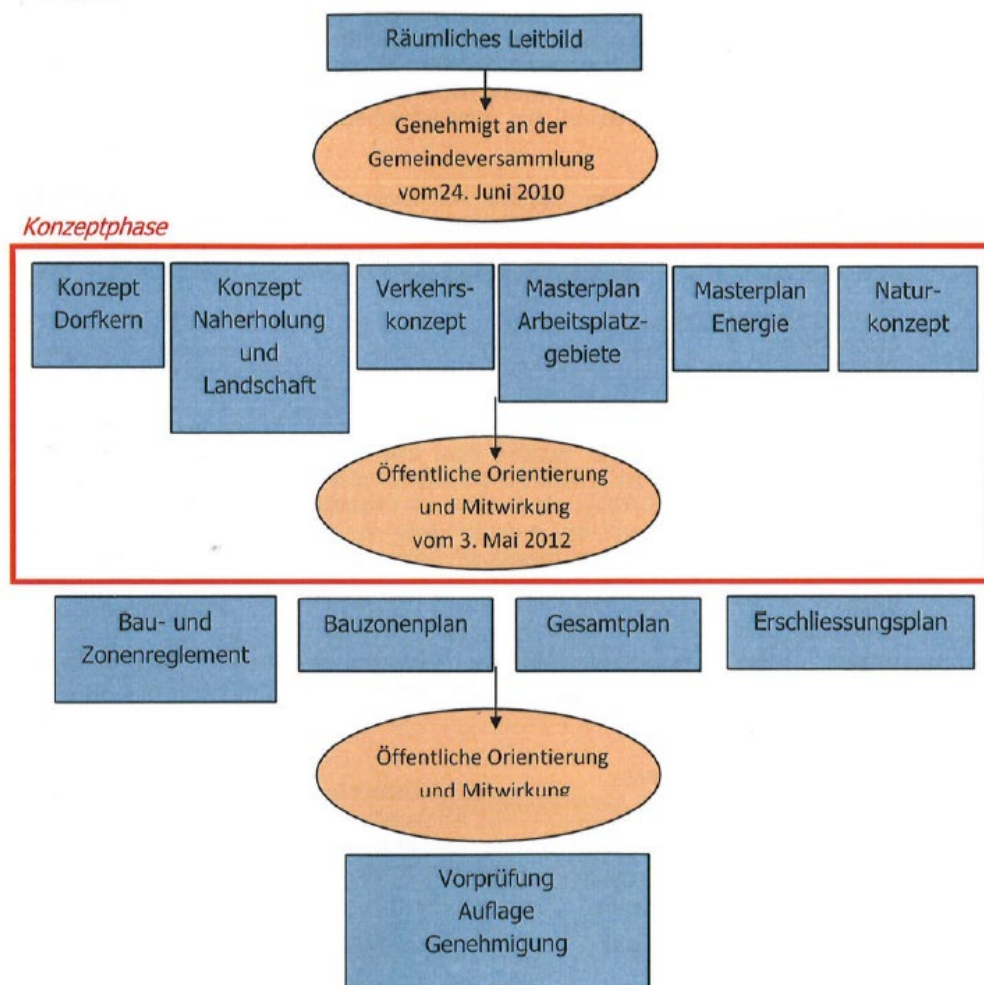


Abbildung 9: Teilschritte der Ortsplanungsrevision

In einer anschliessenden Konzeptphase wurden Konzepte und Masterpläne, welche auf dem räumlichen Leitbild aufbauen, erstellt und vom Gemeinderat bewilligt. Die Unterlagen wurden im Jahr 2012 der Bevölkerung zur Orientierung und Mitwirkung vorgestellt und dienen im weiteren Prozess als Grundlage für die Nutzungspläne.

5 Räumliches Entwicklungskonzept

Das vorliegende Räumliche Entwicklungskonzept REK stellt die aktuellen strategischen Aussagen zur künftig erwünschten räumlichen Entwicklung der Gemeinde Biberist zusammen. Es soll dazu dienen, die Ortsplanungsrevision herzuleiten und deren Inhalte zu begründen.

Das REK schält die Quintessenz der im Rahmen des Räumlichen Leitbildes erarbeiteten Unterlagen (Konzepte und Masterpläne) heraus und bildet somit den roten Faden zu deren Umsetzung in der Ortsplanungsrevision.

Das REK soll die räumliche Entwicklung der Gemeinde Biberist für einen Zeithorizont bis ca. 2040 abbilden.

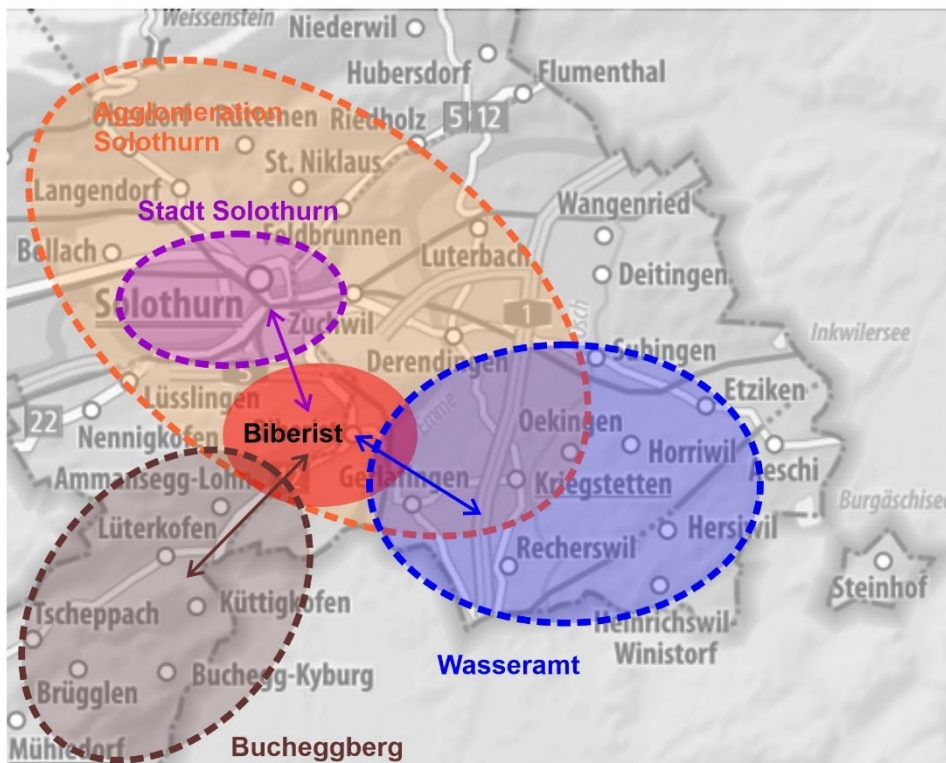
Ausgangslage (Beschrieb)

Biberist übernimmt aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage und mit seinem Dienstleistungsangebot für den Bucheggberg sowie das Wasseramt die Funktion einer Zentrumsgemeinde.

Das Siedlungsgebiet von Biberist ist in den Niederungen entlang der Emme und der Aare mit demjenigen der benachbarten Gemeinden zusammengewachsen. Entsprechend eng sind die Beziehungen.

Biberist verbindet - eingebettet in den Landschaftsraum zwischen Aare, Bleichenberg, Emme und Altisberg gelegen – die Stadt Solothurn, den Bucheggberg und das Wasseramt miteinander.

Biberist als Zentrumsgemeinde in der Agglomeration Solothurn



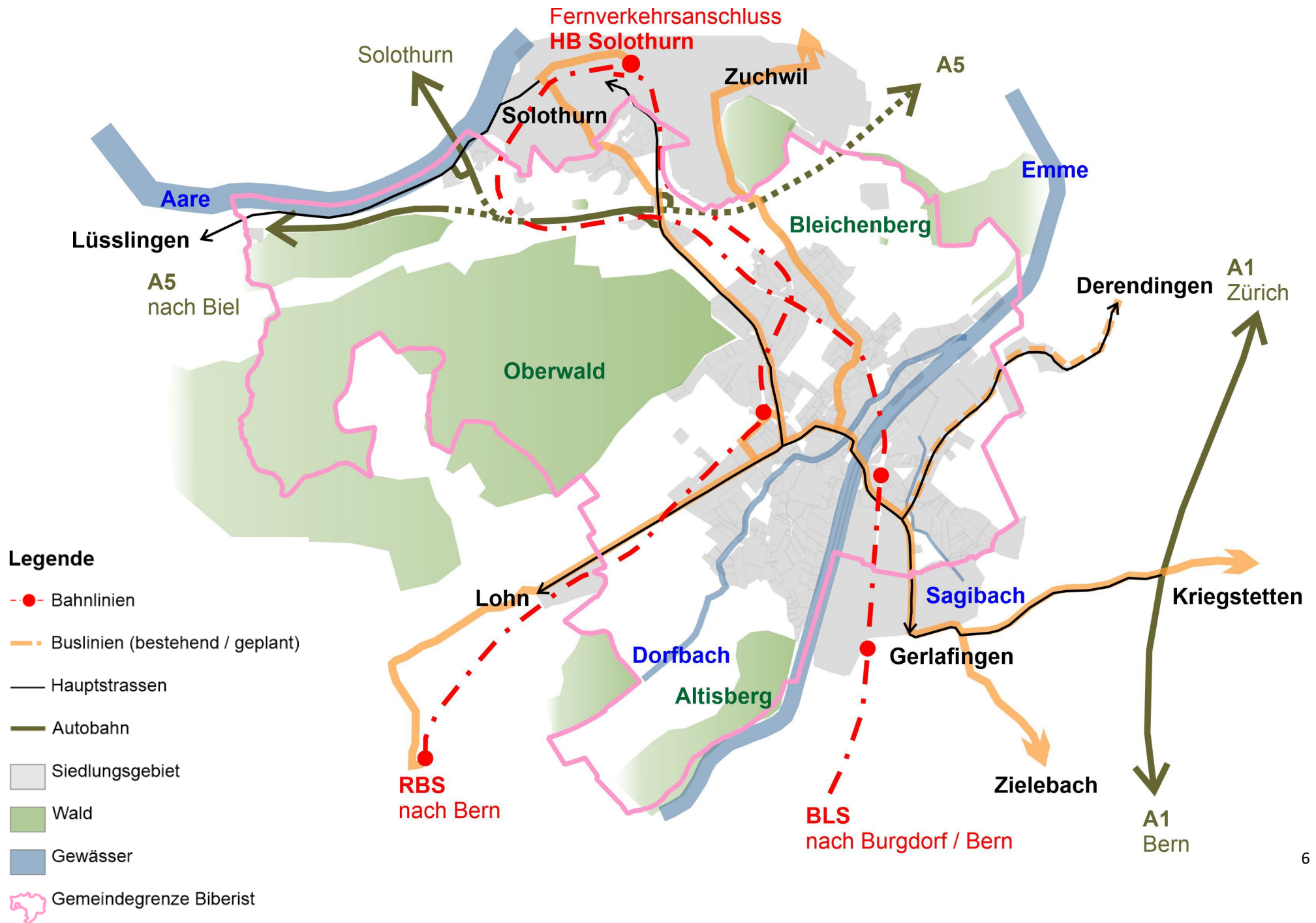
Biberist profitiert von einer guten ÖV-Anbindung mit drei Buslinien in die umliegenden Gemeinden sowie zwei Bahnhöfen mit Anschluss nach Solothurn, Bern und Burgdorf. Biberist liegt zudem zwischen zwei Autobahnanschlüssen, an die A1 Richtung Bern oder Zürich sowie an die A5 Richtung Biel.

Aufgrund seiner landschaftlichen Lagequalität mit Aussicht (erhöht gelegen am Übergang vom einen ins andere Flusstal) sowie der Erschliessungsgunst ist Biberist eine attraktive Wohngemeinde.

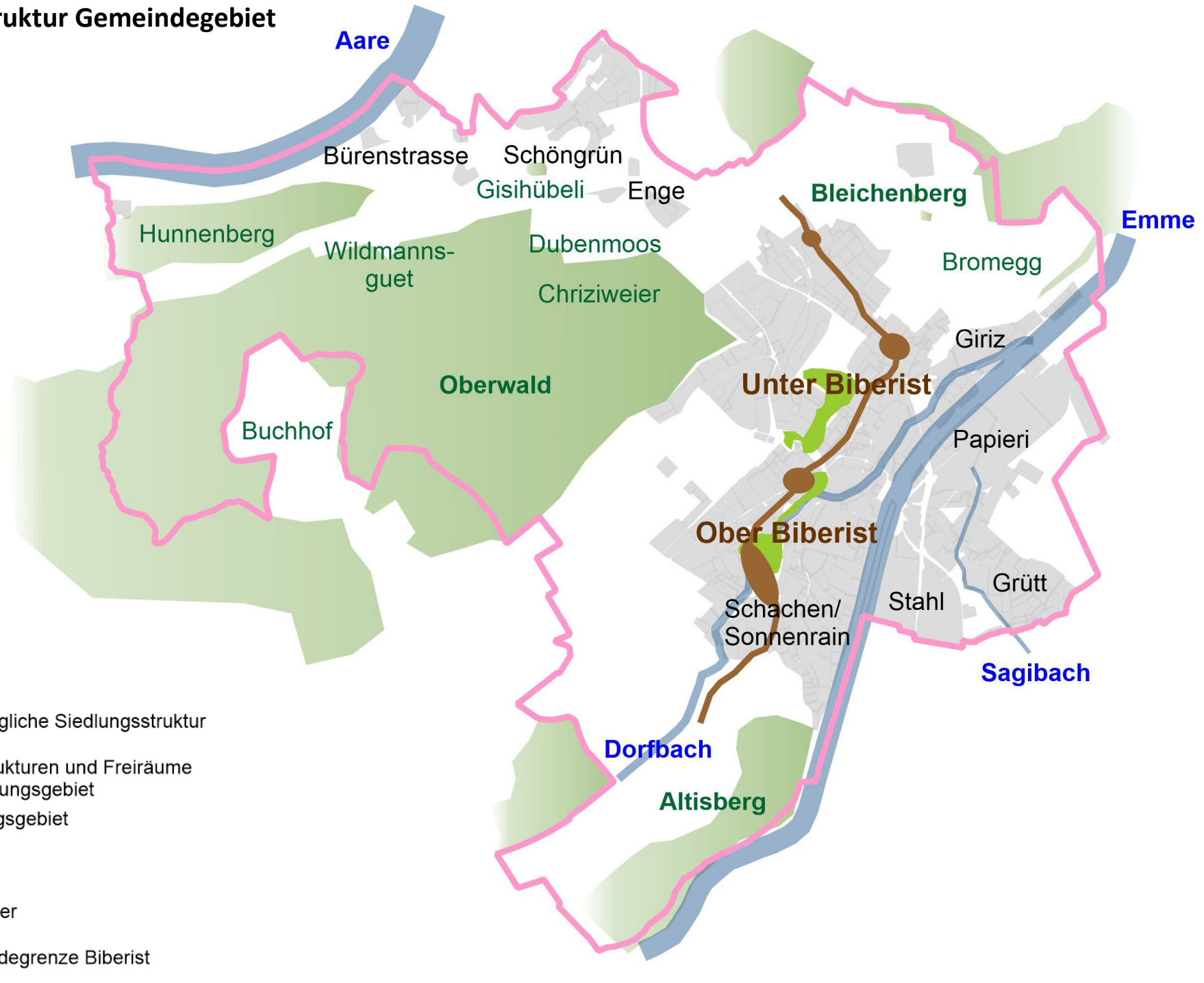
Die Gemeinde Biberist setzt sich aus mehreren, ehemaligen Siedlungskernen zusammen, welche von «Bleichenberg» über «Unter Biberist», «Biberist» und «Ober Biberist» entlang einer verbindenden Achse aufgereiht sind.

Angrenzend an die ehemaligen Siedlungskerne befinden sich die verbleibenden, grossen, siedlungsinternen Freiräume (Schulhäuser, Friedhof, Hostetten). Auch der Dorfbach fliesst als verbindendes Element durch die Siedlung.

Regionale Vernetzung



Struktur Gemeindegebiet



Legende

-  Ursprüngliche Siedlungsstruktur
-  Grünstrukturen und Freiräume im Siedlungsgebiet
-  Siedlungsgebiet
-  Wald
-  Gewässer
-  Gemeindegrenze Biberist

Natur, Landschaft und Naherholung

Die offenen Landschaftsräume zwischen Enge und Bleichenberg sowie zwischen Altisberg und Oberwald sind als Siedlungstrenngürtel bzw. Wildtierkorridor gesichert. Sie sind von einer Bebauung freizuhalten. Eine entsprechende landwirtschaftliche Nutzung ist erwünscht.

Der Oberwald gilt als Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart und soll samt der vorhandenen Naturwerte und standortheimischen Flora und Fauna bewahrt werden.

Der renaturierte Flussbereich der Emme dient der Bevölkerung von Biberist zur Naherholung (Landschaftspark Emme).

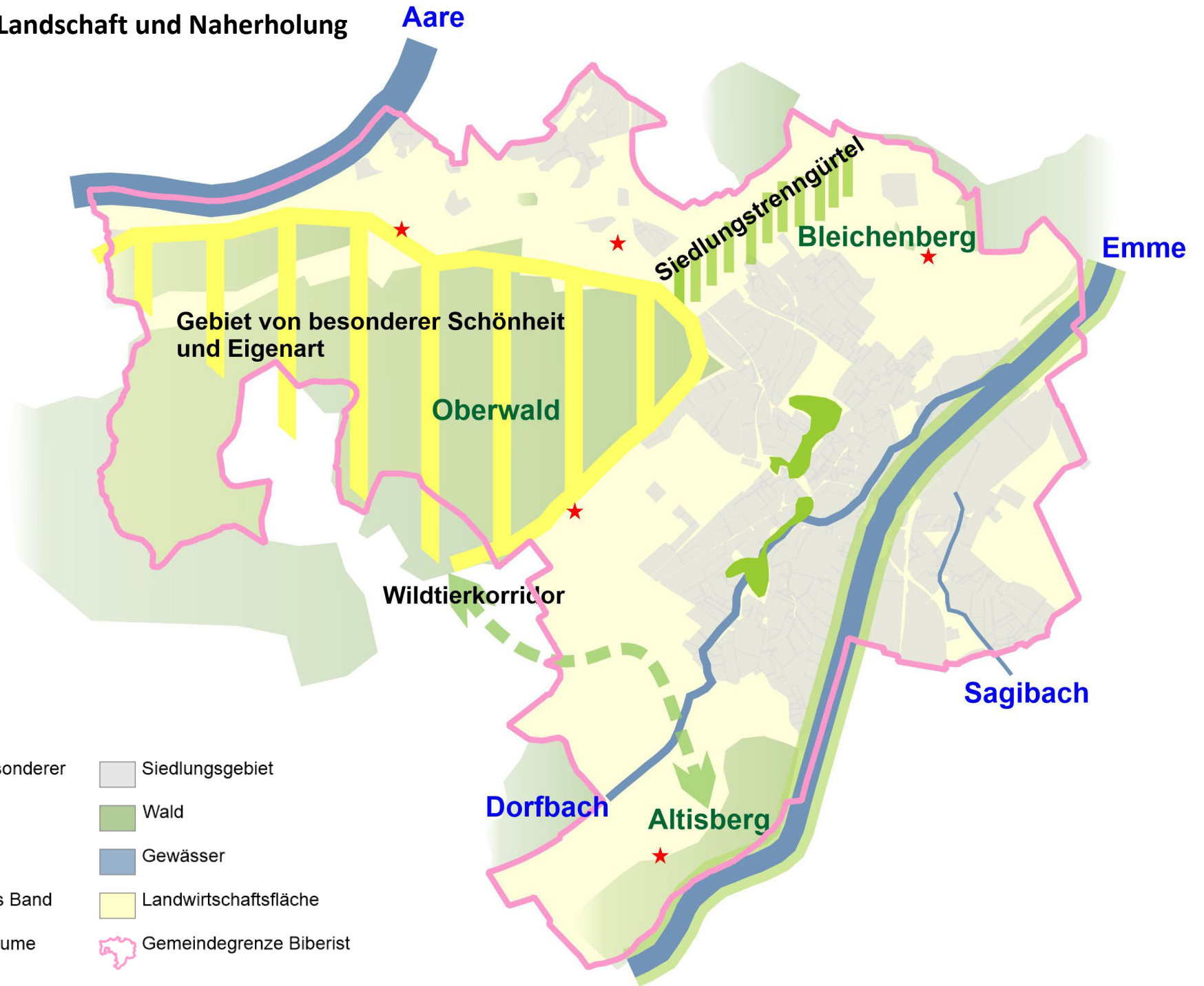
Die Emme fließt als grünes und blaues Band (Vegetation und Wasser) durch das Siedlungsgebiet. Sie fördert einerseits die Biodiversität im Siedlungsraum (Flora und Fauna) und erfüllt andererseits klimatische Zwecke (Luftaustausch und Kühlung).

Neben der Emme sind auch die weiteren Naherholungsgebiete der Gemeinde (Oberwald mit Chriziweiher, Altisberg, Bleichenberg) mit entsprechenden Wegverbindungen für Fussgänger und Radfahrer sowie Sitzbänken zu erschliessen. Auf die wertvollen Teilgebiete ist mit entsprechender Information und Signalisation hinzuweisen.

Die bestehenden, fragmenthaften Grünstrukturen und Freiflächen im Kernbereich der Gemeinde und entlang des Dorfbaches sind zu erhalten und in ihrer ökologischen Bedeutung aufzuwerten. Sie dienen auch der Vernetzung und Verbindung und sollen gezielt für eine Weiterentwicklung als Wegenetz genutzt werden.

Im gesamten Siedlungsgebiet ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben. Es sind vermehrt auch hochstämmige Bäume zu pflanzen.

Zielbild Natur, Landschaft und Naherholung



Verkehr und Mobilität

Auf Gemeindebiet

Im Bereich entlang der Hauptstrasse, zwischen den beiden Kreisel Coop und St. Urs, soll die Aufenthaltsqualität gesteigert und die Verträglichkeit zwischen Fuss-, Veloverkehr und motorisiertem Verkehr erhöht werden. Es soll ein verbindender, innerörtlicher Strassenraum entstehen.

Die Erreichbarkeit der Einrichtungen im Kernbereich ist für die zu Fuss Gehenden mittels zusätzlicher und sicheren Querungsmöglichkeiten zu verbessern. Eine zentrale Parkieranlage ist anzustreben.

Die vorhandenen Lücken im Fuss- und Velowegnetz sollen geschlossen werden, so dass insbesondere im Kernbereich der Gemeinde eine direkte und attraktive Erreichbarkeit sichergestellt ist. Bei der Schliessung der Netzlücken sind die vorhandenen Grünstrukturen und Freiflächen zu berücksichtigen bzw. zu nutzen.

Als Verbindung aus den Wohnquartieren ist ein sternförmiges Wegenetz für den Fuss- und Veloverkehr zum Kernbereich sowie zu den beiden Bahnhöfen anzulegen bzw. das vorhandene Netz zu ergänzen und die bestehenden Lücken zu schliessen. Wo immer möglich sind diese Bedürfnisse und Bemühungen im Erschliessungsplan abzubilden und sicherzustellen.

Die Quartierstrassen sollen durch den Einbezug des gesamten Aussenraums aufenthalts- und wohngerecht gestaltet werden. Die Verkehrssicherheit in den Quartieren ist laufend zu verbessern.

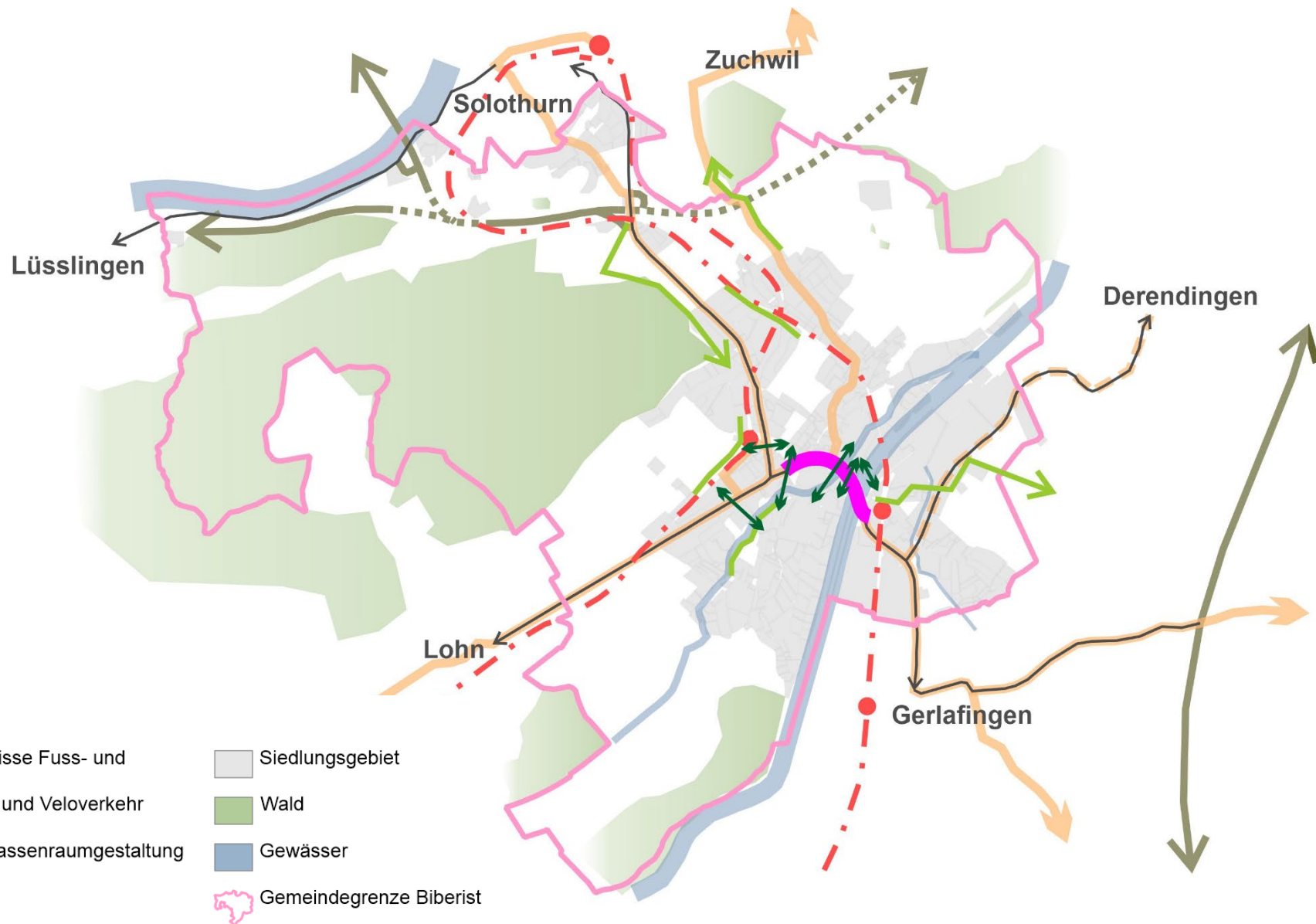
Aus regionaler Sicht

Der ÖV-Pendleranteil soll weiter gesteigert werden. Insbesondere bei den Entwicklungsschwerpunkten und den Arbeitsgebieten sollen die Chancen für eine Verbesserung des ÖV bezüglich Fahrplankontinuität und Flächenabdeckung genutzt werden.

Die RBS-Bahnlinie entwickelt sich bereits stark und wird ausgebaut. Die BLS-Bahnlinie soll in einem gleichen Rahmen ausgebaut und insbesondere der Anschluss an den Fernverkehr am HB Solothurn verbessert werden. Über die Derendingenstrasse wird eine zusätzliche Buslinie als Tangente mit Anschluss nach Gerlafingen und Derendingen / Luterbach eingeführt.

Die Umfahrung Gerlafingen Nord wurde zusammen mit den Nachbargemeinden unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf die gesamte Region geprüft (Mobilitätsquintett Wasseramt). Die Untersuchung hat gezeigt, dass sie aus übergeordneter und gesamtregionaler Sicht nicht zweckmässig ist und deshalb nicht weiterverfolgt werden soll. Stattdessen soll die «Vision 2040» des Mobilitätsquintetts durch einen Strauss von Massnahmen aus verschiedenen Bereichen von Siedlung und Mobilität erreicht werden.

Zielbild Verkehr und Mobilität



Legende

- Querungsbedürfnisse Fuss- und Veloverkehr
- Netzlücken Fuss- und Veloverkehr
- Hauptstrasse: Strassenraumgestaltung
- - ● - - Bahnlinien
- - ● - - Buslinien (bestehend / geplant)
- Hauptstrassen
- Autobahn
- Siedlungsgebiet
- Wald
- Gewässer
- Gemeindegrenze Biberist

Siedlungsentwicklung: Wohnen und Arbeiten

Die beiden Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde (Biberist Ost und Biberist West) spannen sich auf zwei Terrainebenen zwischen den beiden Bahnhöfen und im Kernbereich der Gemeinde auf. Sie weisen eine jeweils unterschiedliche Ausrichtung bezüglich Nutzungsart und Massstäblichkeit auf.

Das Gebiet «Schwerzimoos» ist im kantonalen Richtplan als eine Erweiterung des Siedlungsgebiets von regionaler Bedeutung festgelegt. Eine Entwicklung dieses Gebiets ist in diesem Planungshorizont nicht vorgesehen.

Das Gebiet «Papieri» gilt gemäss kantonalem Richtplan sowohl als Entwicklungsgebiet Arbeiten wie auch als Umstrukturierungsgebiet. Demnach soll das Gebiet von der bisherigen Mono- einer Multinutzung zugeführt werde. Neben der weitgehend gewerblich-industriellen Nutzung sollen auf dem Areal Orte geschaffen werden, wo Arbeit, Kunst und Kultur sowie Freizeitnutzungen und Wohnen Platz finden können.

In den Quartieren der Gemeinde soll die Wohn- und Lebensqualität erhalten und im Sinne eines qualitativen Wachstums (Innenentwicklung) ergänzt und gestärkt werden.

Die ursprüngliche Siedlungsstruktur mit ihren ehemaligen Siedlungskernen soll mit ihrer Bebauung und Nutzungskonzentration weiterhin ablesbar und die Durchmischung von Wohnraum und Dienstleistungen erhalten bleiben.

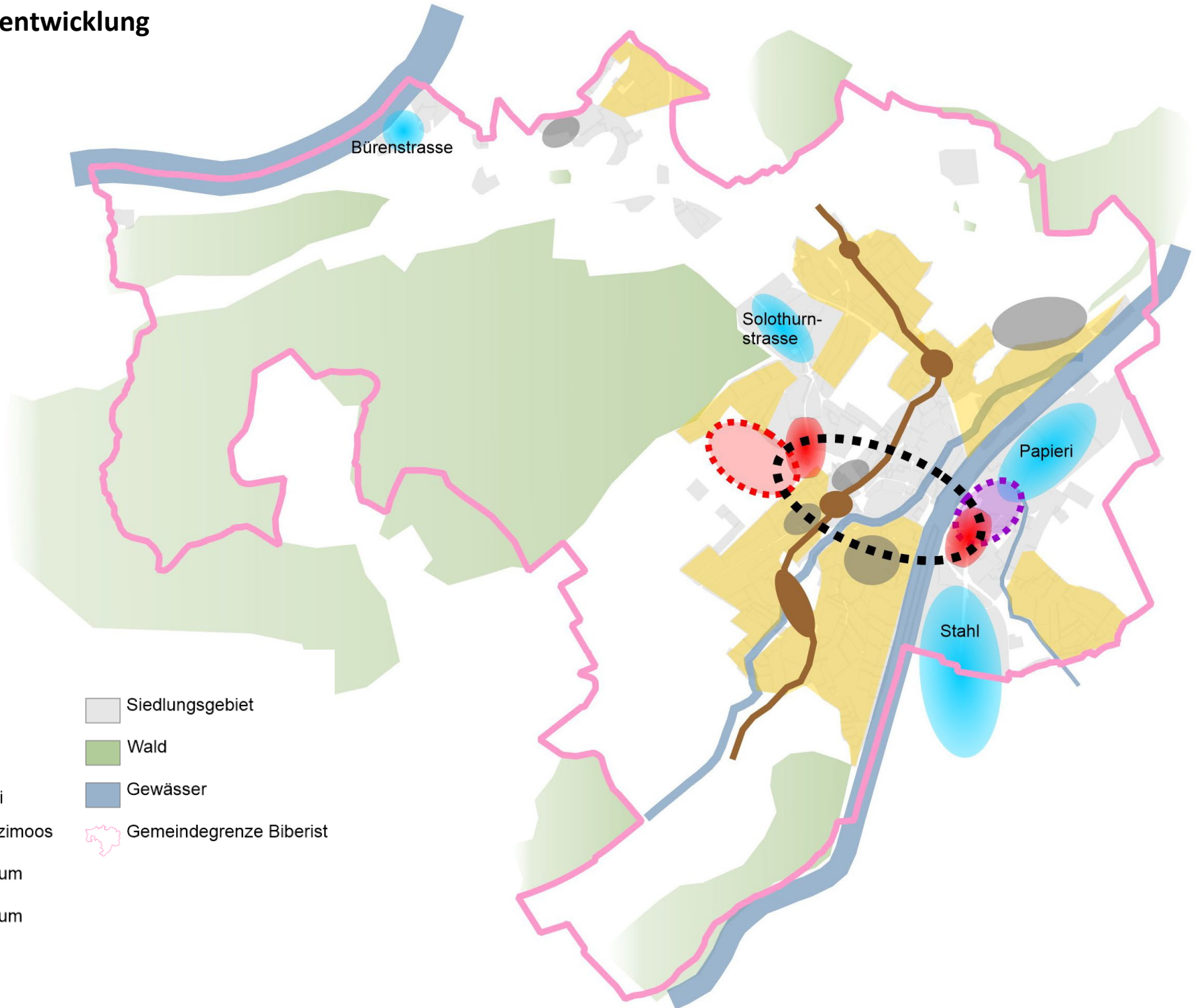
Die Gebiete für Arbeitsnutzungen sind an gut erschlossenen Standorten konzentriert. Der Fokus der Gemeinde bei der Arbeitsplatzentwicklung und Ansiedlung liegt auf den Gebieten «Stahl Gerlafingen», «Papieri Biberist», «Solothurnstrasse/Aesplistrasse» sowie «Bürenstrasse/Solothurn West».

Die öffentlichen Bauten und Anlagen liegen an zentralen, gut erschlossenen Lagen. Die Infrastruktur muss aufgrund des Bevölkerungswachstums in den nächsten Jahren angepasst werden.

Zielbild Siedlungsentwicklung

Legende

-  Entwicklung Kernbereich
-  Entwicklungsschwerpunkte (Biberist Ost und West)
-  Umstrukturierungsgebiet Papieri
-  Neuentwicklungsgebiet Schwerzimoos (langfristig)
-  Erhalt resp. qualitatives Wachstum Wohngebiete
-  Erhalt resp. qualitatives Wachstum Siedlungskerne
-  Arbeitsgebiete
-  Öff. Bauten und Anlagen
-  Siedlungsgebiet
-  Wald
-  Gewässer
-  Gemeindegrenze Biberist



Kernbereich und Entwicklungsschwerpunkte

Im Zentrum Erhalt stehen repräsentative, das Ortsbild prägende Bauten mit öffentlichen Funktionen. Das Zentrum Erhalt ist in seiner Bauungs- und Nutzungsstruktur möglichst zu bewahren. Neubauten haben sich optisch und gestalterisch einzugliedern.

Das Zentrum Entwicklung beheimatet zahlreiche Dienstleistungsfunktionen sowie dichte Wohnstrukturen. Es soll sich zu einem modernen, urbanen Begegnungsort weiterentwickeln. Fallweise ist dazu korrigierend in die bestehende Baustruktur einzugreifen und/oder die Nutzungsmöglichkeiten müssen neu angeordnet werden (kommerzielle Nutzungen im Erdgeschoss, Wohnen im Obergeschoss).

Die öffentlichen Freiräume und Plätze im Kernbereich, insbesondere am Brückenkopf der Emme sowie bei der Kirche, sind gezielt und qualitätsvoll aufzuwerten.

Das Gebiet Biberist Ost ist über die Emmebrücke an das Zentrum Entwicklung angebunden und liegt beidseits der BLS-Bahnlinie. Zu Biberist Ost gehört auch das bedeutsame Arbeits- und Umstrukturierungsgebiet Papieri. Im Bereich rund um den Bahnhof Biberist Ost wird eine Transformation zu einem durchmischten, modernen und nachhaltigen Quartier für Wohnen und Arbeiten mit sehr guter ÖV-Erschliessung angestrebt. Im Bereich Biberena kann ein Wohnschwerpunkt in Form eines Hochhauses realisiert werden.

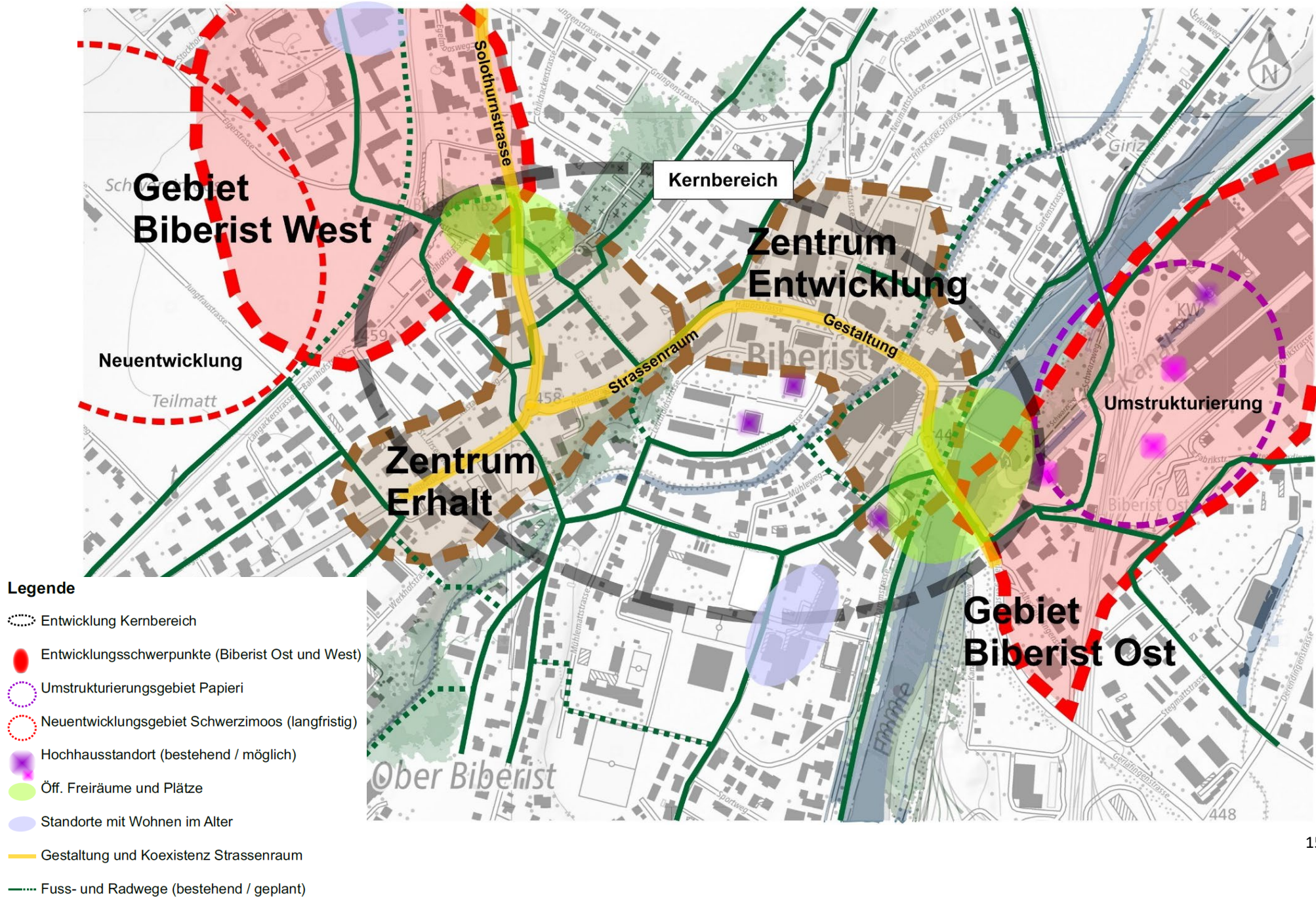
Das Gebiet Biberist West ist bereits weitgehend bebaut und die bestehende Bausubstanz teilweise saniert bzw. verdichtet. Insbesondere im Bereich des ehemaligen RBS-Bahnhofs besteht noch Entwicklungspotenzial. Die vorhandene Wohnstruktur soll weiterhin mit einem Angebot an verschiedenen Wohnformen erneuert, nachverdichtet, weiterentwickelt und fallweise neuentwickelt werden. Die Schnittstellen zum Gebiet um die kath. Kirche sind sorgfältig zu gestalten.

Entlang der Ausfallachse nach Solothurn besteht das Potenzial für eine Aufwertung und Nachverdichtung der bestehenden Bausubstanz. Die Solothurnstrasse eignet sich eher für wenig lärmempfindliche Nutzungen mit Gewerbeanteil.

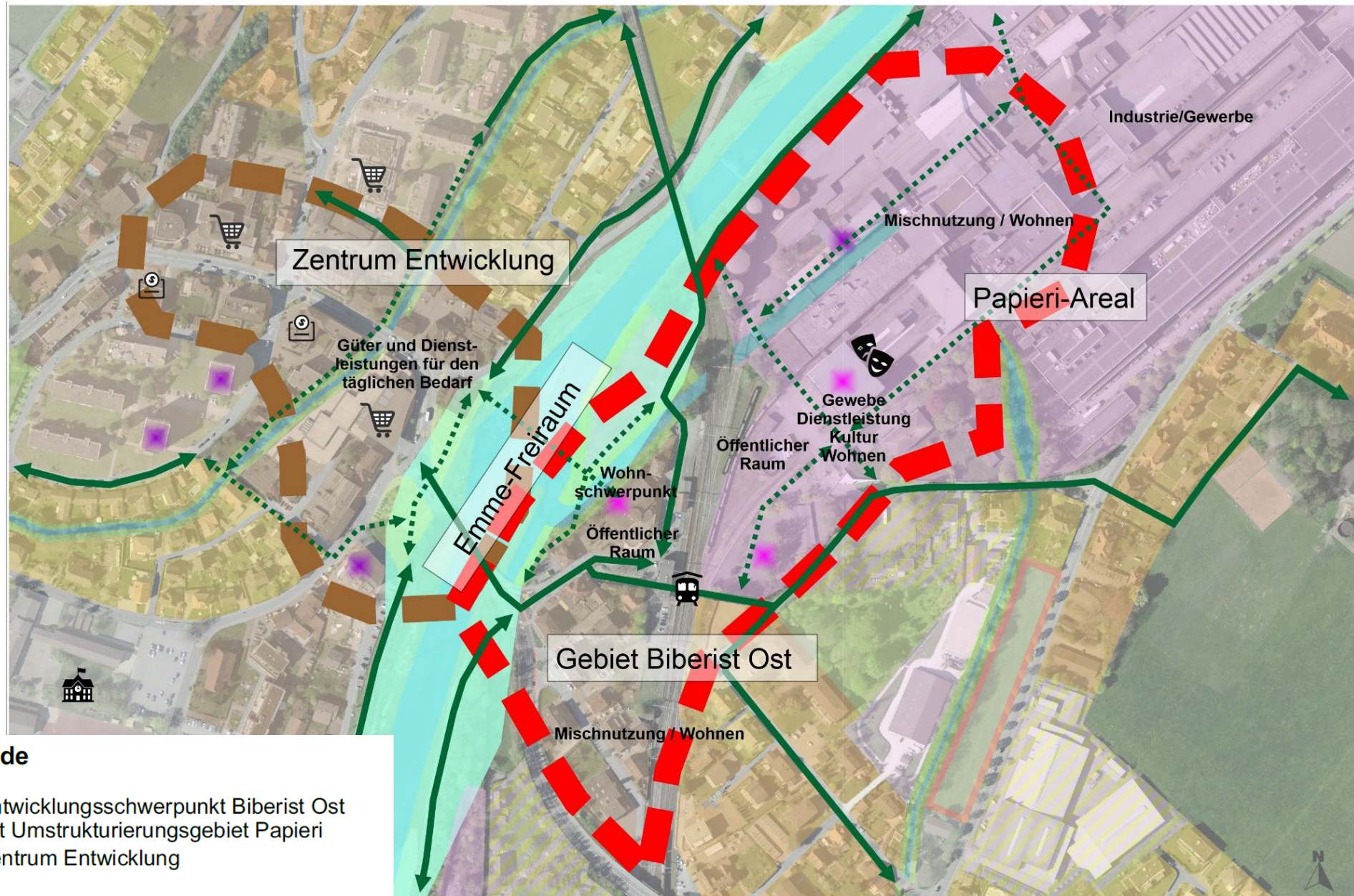
Neue mögliche Hochhausstandorte liegen im Bereich um die Emmebrücke am tiefsten Punkt der Gemeinde mit ÖV-Anschluss, im Umfeld von bereits vorhandenen höheren Häusern oder grossmassstäblichen Strukturen sowie in der Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten.

Die Grundzüge für die Gestaltung der Entwicklungsschwerpunkte werden von der Gemeinde aktiv mitgestaltet und mittels spezifischer Vorschriften ermöglicht. Dabei werden Aussagen zur Baustruktur, Architektur, Qualität, Erschliessung und zum Aussenraum gemacht.

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung



Fokus Umstrukturierung «Biberist Ost»



Legende

-  Entwicklungsschwerpunkt Biberist Ost mit Umstrukturierungsgebiet Papieri
-  Zentrum Entwicklung
-  Hochhausstandort (bestehend / möglich)
-  Fuss- und Radwege (bestehend / geplant)

6 Anforderungen und Rahmenbedingungen

Bei der Gesamtrevision der Ortsplanung sind insbesondere nachfolgende, übergeordneten und seit der letzten OPR neuen Planungsgrundlagen zu beachten:

6.1 Bundesgesetz über die Raumplanung

Das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Darin sind für Kanton und Gemeinden insbesondere im Bereich der Siedlungsentwicklung geänderte Vorgaben massgebend. Ziele der neuen Bestimmungen sind, sorgsamer mit dem Boden umzugehen, Bauzonen massvoll festzulegen und kompakte Siedlungen zu schaffen. Städte und Dörfer sollen sich nach innen weiterentwickeln, Baulücken sollen geschlossen und Brachen umgenutzt werden. Damit soll der bisherige Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom und Wasser vermieden werden. Eine Erweiterung der Bauzone ist nur noch in Ausnahmefällen möglich.

6.2 Kantonale Siedlungsstrategie

Mit der geänderten Rechtslage zur Raumplanung sind die Anforderungen an die kantonalen Richtpläne insbesondere im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen gestiegen. Aus diesem Grund hat das Bau- und Justizdepartement (BJD) eine kantonale Siedlungsstrategie als Grundlage für den kantonalen Richtplan entwickelt. Die kantonale Siedlungsstrategie verfolgt folgende Ziele:

- Siedlungsgebiet (Bau- und Reservezonen) insgesamt nicht vergrössern
- Innenentwicklung vor Aussenentwicklung fördern
- Bauzonen bedarfsgerecht für die nächsten 15 Jahre festlegen
- Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung schaffen

Der Regierungsrat hat die Siedlungsstrategie als Grundlage für den kantonalen Richtplan festgelegt (RRB Nr. 2015/1081 vom 30. Juni 2015). Die Umsetzung der Ziele erfolgt zu einem grossen Teil mit den behördenverbindlichen Beschlüssen des Richtplankapitels S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen.

Im Rahmen der kantonalen Siedlungsstrategie hat das BJD auch die Bauzonengrösse und den Bedarf für die nächsten 15 Jahre für jede Gemeinde eingeschätzt:

Gemeinde	Bezirk	Handlungsraum	WMZ unbebaut/bebaut	WMZ Dichte	Bauzonenbedarf	Kommentar
Biberist	Wasseramt	urban				Geringer Anteil an unbebauten Bauzonen; Dichte schlechter als der Medianwert; Bauzonen ausreichend. Bevölkerungsentwicklung liegt im Bereich des mittleren Szenarios. Handlungsbedarf: Die Gemeinde hat aufzuzeigen, wie die Siedlung nach innen verdichtet werden kann.

Abbildung 10: Auszug aus der kantonalen Siedlungsstrategie zur Gemeinde Biberist

Aus der Einschätzung des Kantons zur Gemeinde Biberist geht hervor, dass das Verhältnis von unbebauter zu bebauter Bauzone überdurchschnittlich gut ist. Dies bedeutet, dass kaum noch unbebaute Parzellen in der Bauzone zu finden sind. Als Handlungsbedarf für Biberist wird die Innenentwicklung erwähnt.

6.3 Kantonales Raumkonzept

Das Raumkonzept zeigt eine Gesamtschau der künftigen Raumordnung des Kantons Solothurn. Es definiert Ziele und formuliert Handlungsstrategien.

Biberist gehört gemäss kantonalem Raumkonzept zum urbanen Raum in der Agglomeration Solothurn, welcher verdichtet werden soll.

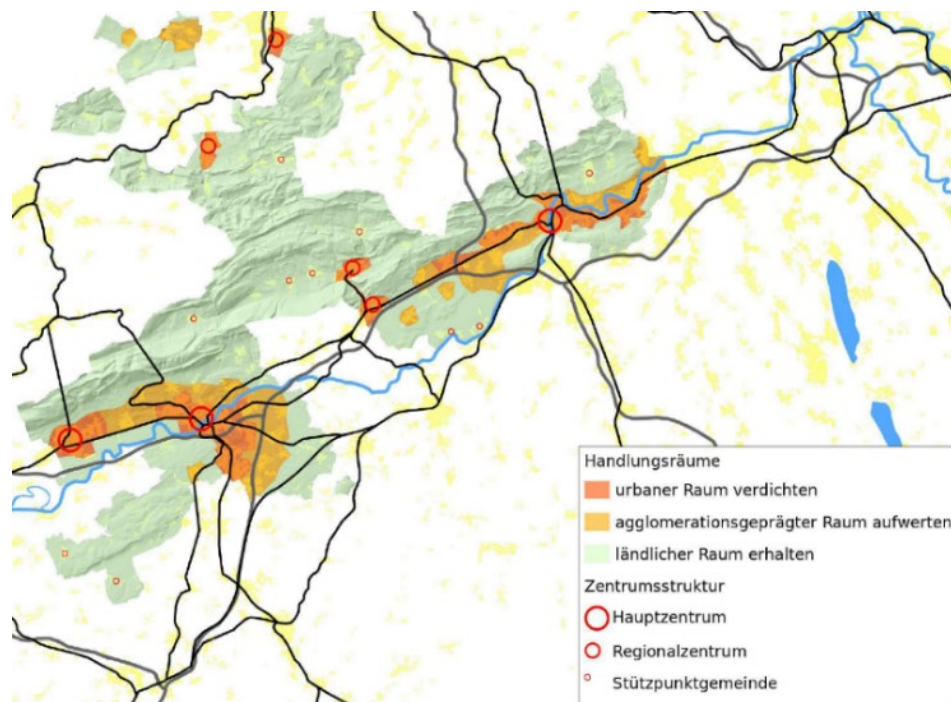


Abbildung 11: Raumkonzept Kanton Solothurn: Handlungsräume

6.4 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan bildet das zentrale Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung im Kanton Solothurn. Er koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten durch behördenverbindliche Beschlüsse (Planungsgrundsätze, Planungsaufträge, Vorhaben). Er besteht aus dem Richtplantext und der Richtplankarte. Der Regierungsrat beschloss den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat genehmigte ihn am 24. Oktober 2018 (BBI 2018 7734).

Insbesondere relevant für die aktuelle OPR sind die Kapitel S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen sowie S-1.2. Siedlungsqualität.

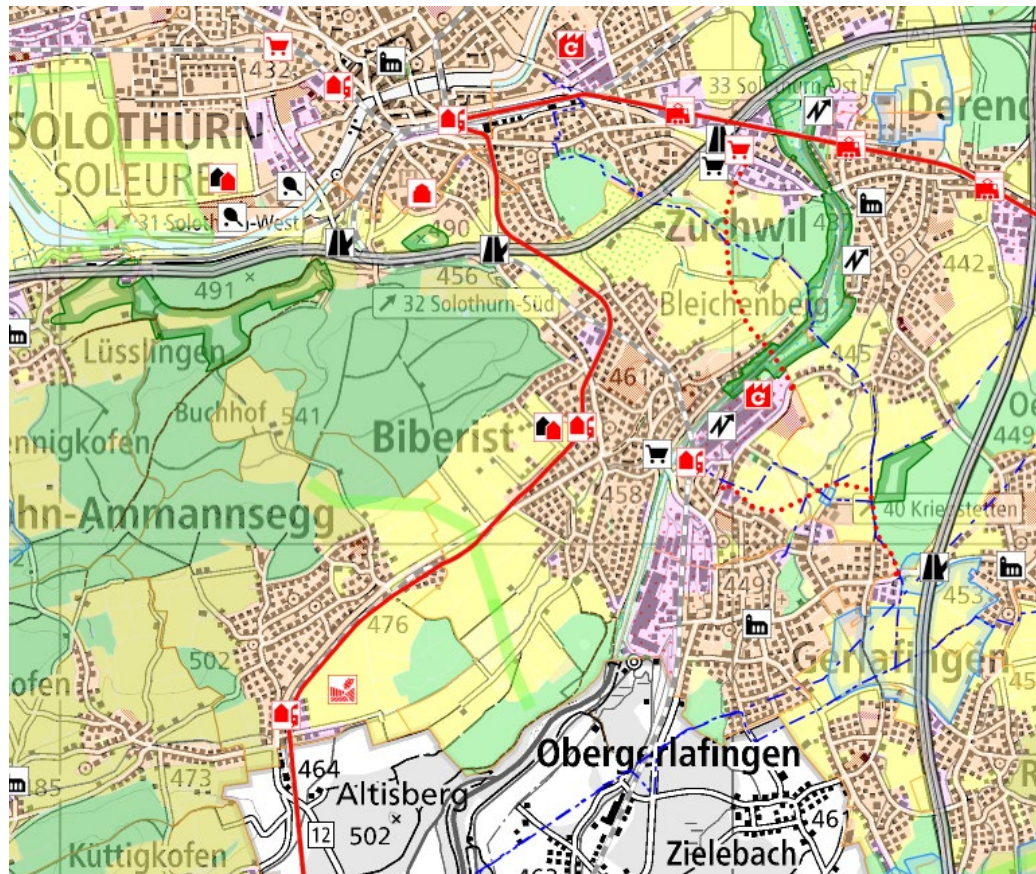


Abbildung 12: Gemeinde Biberist in der Richtplankarte (geo.so.ch 15.10.2025)

In der Richtplankarte werden für das Gemeindegebiet als Grundnutzungen das Siedlungsgebiet (rosa / violett), der Wald (dunkelgrün), die Gewässer (hell-blau) und das Landwirtschaftsgebiet (gelb) aufgezeigt.

Grundnutzung (Richtplan)

- Wohnen, Mischnutzungen, öffentliche Bauten und Anlagen, Reservezone Wohnen
- Industrie- und reine Gewerbezone, Arbeitszone, Reservezone Arbeiten
- Wald
- Gewässer
- Landwirtschaftsgebiet
- Nationalstrasse

Daneben gibt es bestehende Inhalte sowie Vorhaben:

Punktsymbole bestehend (Richtplan)

-  Autobahnanschluss
-  Ortsbild von nationaler/regionaler Bedeutung
-  Einkaufszentrum
-  Anlage für Freizeit und Sport
-  Wasserkraftwerk

Abbaubereich bestehend (Richtplan)

-  Abbaustellen

Linienobjekte bestehend (Richtplan)

-  Übertragungsleitungen
-  Nationalstrasse
-  Gasleitungen
-  Bahnlinien
-  Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung

Historische Verkehrswege (Richtplan)

-  IVS Linie

Flächenobjekte bestehend (Richtplan)

-  Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung
-  Siedlungstrenngürtel von regionaler Bedeutung
-  Kantonales Vorranggebiet Natur und Landschaft
-  Kantonale Uferschutzzonen
-  Kantonale Naturreservate inkl. Geotope
-  Grundwasserschutzzonen und -areale
-  Entwicklungsgebiete Arbeiten
-  Juraschutzzone
-  Witi-Schutzzone
-  Fruchtfolgeflächen

Reservezonen (Richtplan)

-  Reservezone

Punktsymbole Vorhaben (Richtplan)

-  Bahnhofstestelle Vorhaben
-  Erweiterung Siedlungsgebiet Vorhaben
-  Öffentliche Bauten und Anlagen Vorhaben
-  Umstrukturierungsgebiet
-  Einkaufszentrum Vorhaben
-  Bahnhofgebiet Vorhaben
-  Güterregulierung Vorhaben

Linienobjekte bestehend (Richtplan)

-  Nationalstrasse Vorhaben
-  Kantonsstrasse Vorhaben
-  Bahnlinie Vorhaben

Zwischen Solothurn und Biberist wird ein Siedlungstrenngürtel (grün gepunktet) festgelegt und vom Buchhof zum Altisberg ein Wildtierkorridor (hellgrüne Pfeile). Es werden drei kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft ausgewiesen: Weiermatt-Gisberg, Drumlin Gisihübeli und Giriz bis Emmenspitz. Das Schachenwäldchen Giriz zählt zudem als kantonales Naturreservat (Geotop). Das gesamte Gebiet Oberwald wird als Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart bezeichnet.

Das Papieri-Areal und das Areal des Stahlwerks werden als Entwicklungsgebiet Arbeiten (rot schraffiert) bezeichnet. Das Papieri-Areal gilt zusätzlich als Umstrukturierungsgebiet.

In Biberist existieren zwei Einkaufs- und Dienstleistungszentren von regionaler Bedeutung: Der Coop Supermarkt im Dorfzentrum und der Lidl-Supermarkt im Gewerbegebiet Holzacker.

Zwei Kantonsstrassenvorhaben (rot gepunktete Linien) tangieren das Biberister Gemeindegebiet. Ebenso sind die beiden Bahnhofsgebiete BLS und RBS als Vorhaben gekennzeichnet.

Ein für die Gemeinde zentrales Entwicklungsvorhaben (Erweiterung Siedlungsgebiet) betrifft das Gebiet Schwerzimoos.

Der Richtplantext konkretisiert die Aussagen der Richtplankarte. Es gibt auch Handlungsanweisungen ohne Eintrag in der Karte. Der Richtplantext ist nebst Ausgangslage, Ziele und Grundlagen insbesondere in Beschlüsse mit Planungsgrundsätzen, Planungsaufträgen und Vorhaben gegliedert.

S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen

Im kantonalen Richtplan wird das Siedlungsgebiet für die mittelfristige bauliche Entwicklung festgelegt (20-23 Jahre). Die Ziele dabei sind, das Siedlungsgebiet insgesamt nicht zu vergrössern, die Innenentwicklung vor Aussenentwicklung zu fördern und Bauzonen bedarfsgerecht festlegen. Dafür werden Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung geschaffen. Für Biberist umfasst dieses Vorhaben das Gebiet Schwerzimoos.

Vorhaben

Der Kanton legt folgende Erweiterungen des Siedlungsgebiets von kantonaler/ regionaler Bedeutung fest (**Abstimmungskategorie Festsetzung**):

Wohnen:

Gemeinde	Gebiet	Planquadrat
Biberist	Schwerzimoos	D8

Handlungsanweisungen: Das Gebiet Schwerzimoos umfasst eine Gesamtfläche von 20 ha. Die Gemeinde hat eine Testplanung durchgeführt. Vorgesehen ist im Endausbau eine Wohnnutzung für ca. 700 bis 1600 Personen und eine noch zu bestimmende Anzahl Arbeitsplätze für Dienstleistungen. Das Gebiet ist sehr gut erschlossen (u.a. unmittelbar angrenzend an die RBS-Haltestelle Biberist). Die Planung und Realisierung erfolgt in Etappen und wird in der Ortsplanung umgesetzt.

Abbildung 13: Auszug aus dem kantonalen Richtplan

S-1.3 Siedlungstrenngürtel

Die Hauptaufgabe von Siedlungstrenngürteln ist die langfristige Offenhaltung und Verbindung der Landschaftsräume. Dementsprechend wird ein «Zusammenwachsen» von Siedlungen mittels Bauverbot unterbunden. Dies betrifft auch ein schleichendes «zusammenwachsen» durch zusätzliche landwirtschaftliche Betriebsstandorte.

Zwischen Biberist und Zuchwil besteht ein Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung, welcher vollständig auf der Gemeindefläche von Biberist liegt.

Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung:

Gemeinde	Planquadrat
Bellach, Lommiswil	C7/C8
Bettlach	B8/C8
Biberist, Zuchwil	D8
Feldbrunnen-St. Niklaus	D7/D8
Gunzgen, Härkingen, Kappel	H5/I5
Kestenholz	G6

Abbildung 14: Auszug aus dem kantonalen Richtplan

S-3.1 Entwicklungsgebiete Arbeiten

Die im kantonalen Richtplan festgesetzten Entwicklungsgebiete Arbeiten bilden die Schwerpunkte der wirtschaftlichen Entwicklung innerhalb des Kantons. Die vorgesehene Nutzungseignung leitet sich aus den gegebenen Standortqualitäten ab, wobei die Erschliessungsqualität von hoher Bedeutung ist. Im Fall von Biberist bestehen zwei Entwicklungsgebiete Arbeiten: Die Papierfabrik und das Eisenwerk.

Der Kanton legt folgende Entwicklungsgebiete Arbeiten fest (Abstimmungskategorie Festsetzung):

Gemeinde	Gebiet	Schwerpunkt	Planquadrat
Balsthal, Oensingen	Klus	P/DL	F6/G6
Balsthal	Moos	P/DL	F5/F6
Bellach	Stadtallmend	P/DL	C8/D8
Biberist	Papierfabrik	P/DL ¹	D8/E8
Biberist, Gerlafingen	Eisenwerk	P/DL	D8/D9

Abbildung 15: Auszug aus dem kantonalen Richtplan

S-3.2 Bahnhofsgebiete

Die im Richtplan festgesetzten Bahnhofsgebiete haben eine grosse Ausstrahlung auf ihre Umgebung und sind städtebauliche Orientierungsmerkmale. Vor allem die Umgebung der

Bahnhöfe weisen oft ein hohes Entwicklungspotenzial auf. So auch die beiden Bahnhofsgelände der RBS und BLS (Ost) in Biberist. Die Gebiete Schwerzimoos und die Papierfabrik haben durch ihre Lage und die gute Erschliessung ein grosses Potenzial für unterschiedliche Nutzungen auf engstem Raum.

Bahnhofgebiete von regionaler Bedeutung

Der Kanton legt folgende Bahnhofgebiete von regionaler Bedeutung fest (Abstimmungskategorie Festsetzung):

Gemeinde	Planquadrat
Balsthal	F5
Handlungsanweisungen: Die Gemeinde prüft die innere Verdichtung des Siedlungsgebiets in Bahnhofnähe. Dabei sind die Schutzziele des ISOS zu berücksichtigen.	
Biberist RBS	D8
Handlungsanweisungen: Längerfristig ist die Siedlungsentwicklung im Gebiet Schwerzimoos (siehe Beschluss S-1.1.5) vorgesehen.	
Biberist Ost (BLS)	D8
Handlungsanweisungen: Mit dem Umstrukturierungsgebiet «Papierfabrik» (siehe Beschluss S-3.5.5) ist die verkehrliche Anbindung des Personen- und Güterverkehrs abzustimmen.	

Abbildung 16: Auszug aus dem kantonalen Richtplan

S-3.4 Einkaufs- und Dienstleistungszentren von regionaler Bedeutung

Einkaufszentren und Fachmärkte mit mehr als 5'000 m² Nettoladenflächen bzw. mehr als 1'500 tägliche Fahrten werden auf der Richtplanstufe koordiniert. Solche Projekte und Nutzungen haben erhebliche Auswirkungen auf Landschaft, Verkehr und Umwelt. Diese Interessen müssen in Einklang mit der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung gebracht werden. Im Richtplan sind zwei Einkaufszentren festgesetzt: der Lidl Supermarkt an der Solothurnstrasse und der Coop Supermarkt an der Hauptstrasse. In der kommunalen Nutzungsplanung werden diese Versorgungsstrukturen planerisch gesichert.

S-3.5 Umstrukturierungsgebiete

Der Richtplan legt als prioritäre Aufgabe fest, nicht mehr genutzte Industrieareal weiterzuentwickeln und wieder neu zu nutzen. Dazu definiert der Kanton Umstrukturierungsgebiete. Im Fall von Biberist betrifft dies das Areal der ehemaligen Papierfabrik.

Vorhaben

Der Kanton legt folgende Umstrukturierungsgebiete fest
(**Abstimmungskategorie Festsetzung**):

Gemeinde	Gebiet	Planquadrat
Biberist	Papierfabrik	D8/E8
Handlungsanweisungen: Das «Papieri-Areal», das aktuell vollständig in der Industriezone liegt, soll von der bisherigen Mono- (Papierfabrik) einer Multinutzung zugeführt werden. Neben der weitgehend gewerblich-industriellen Nutzung sollen auf dem Areal Orte geschaffen werden, wo Arbeit, Kunst und Kultur sowie Freizeitnutzungen und untergeordnet Wohnen Platz finden können.		

Abbildung 17: Auszug aus dem kantonalen Richtplan

S-4 Standorte für öffentliche Bauten und Anlage

Die im Richtplan festgesetzten Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen richten sich nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit. Die Standorte werden möglichst auf die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung ausgerichtet und stetig auf die Möglichkeit zur Optimierung geprüft. Das Bürgerspital wurde als ein solcher Standort festgelegt.

Vorhaben

Der Kanton legt folgende Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen fest
(**Abstimmungskategorie Festsetzung**):

Gemeinde	Vorhaben	Planquadrat
Solothurn, Biberist	Bürgerspital	D8
Handlungsanweisungen: Das Bürgerspital Solothurn ist im Bau. Es erfüllt die Kriterien nach Kapitel S-3.3 für publikumsintensive Anlagen.		

Abbildung 18: Auszug aus dem kantonalen Richtplan

L-1.2 Fruchtfolgeflächen

Entsprechend des Sachplans des Bundes ist kantonsweit ein Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen (FFF) aufrechtzuerhalten. Von einer Verringerung der FFF durch eine dauerhafte Umnutzung ist daher möglichst abzuweichen. Gleichzeitig sind bedingt taugliche Flächen wieder zu geeigneten FFF aufzuwerten.

Gemäss Planungsauftrag L-1.2.3 sichern die Gemeinden FFF, indem sie diese im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung der Landwirtschaftszone zuweisen. Wie Abbildung 19 zeigt, wird fast die gesamte Landwirtschaftsfläche von Biberist als FFF geführt.

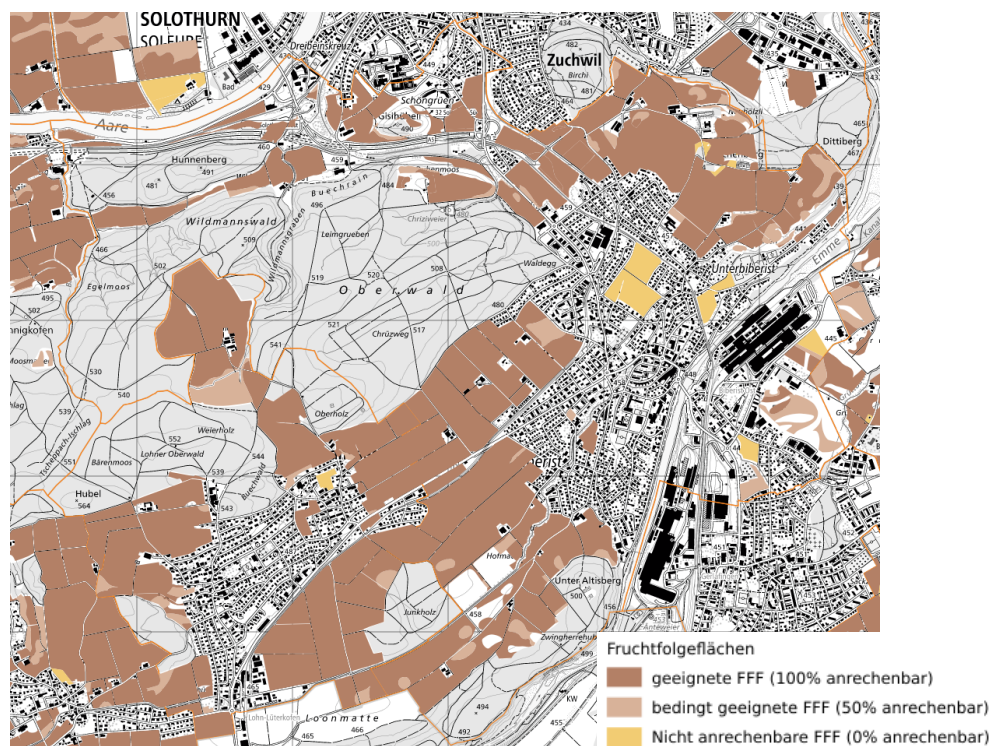


Abbildung 19: Fruchtfolgefleichen; geo.so.ch 15.10.2025

L-3.3 Wildtierkorridore

Wildtierkorridore umfassen die für die grossräumige Wanderung der Wildtiere und für die Vernetzung von Lebensräumen wichtigsten Bereiche. Damit diese Mobilität und damit die saisonalen Wanderungen und der genetische Austausch gewährleistet sind, werden im Richtplan Gebiete als Wildtierkorridore festgesetzt. Diese sollen entweder erhalten, ökologisch aufgewertet oder wieder funktionsfähig gemacht werden. In Biberist betrifft dies die Landwirtschaftsfläche zwischen Biberist und Lohn-Ammannsegg.

Vorhaben

Der Kanton legt folgende Wildtierkorridore von nationaler oder regionaler Bedeutung fest (**Abstimmungskategorie Festsetzung**):

Objekt	Gemeinde	Bedeutung	Planquadrat
SO 1: Riemberg–Lommiswil	Bellach, Lommiswil, Lüsslingen-Nennigkofen, Selzach	national	C7/C8/C9
SO 2: Biberist	Biberist, Lohn-Ammannsegg	national	D8/D9

Abbildung 20: Auszug aus dem kantonalen Richtplan

V-2.2 Kantonsstrassen

Im Rahmen des Richtplans legt der Kanton zwei Projekte fest, welche Biberist betreffen. Mit der Entstehung und Entwicklung des Mobilitätsquintetts Wasseramt wird aber auf die Umsetzung der Projekte verzichtet (siehe dazu Kapitel 6.6).

Umfahrung Gerlafingen Nord (1. Teil der neuen Nord-Südachse Wasseramt)

D8/E8/E9

Handlungsanweisungen: Aus dem Regionalen Raumentwicklungskonzept REK Wasseramt und dem übergeordneten Betriebskonzept Wasseramt hat sich als langfristige strassenseitige Ausbauoption eine neue Nord-Süd-Achse mit zwei Elementen ergeben. Beim 1. Teil hat sich nach Prüfung verschiedener Linienführungsvarianten eine nördliche Umfahrung von Gerlafingen mit der Linienführung ab der Kriegstettenstrasse beim Autobahnanschluss Kriegstetten, nördlich Schwimmbad und Quartier Eichmatt und Einmündung in die Derendingenstrasse als am zweckmässigsten erwiesen. Um eine abschliessende Beurteilung des Projekts vornehmen zu können, führt der Kanton (Bau- und Justizdepartement) weitere Abklärungen durch.

Abbildung 21: Auszug aus dem kantonalen Richtplan – Kategorie Festsetzung

Tunnel Bleichenberg (Trasseesicherung) (2. Teil der neuen Nord-Südachse Wasseramt)

D8/E8

Handlungsanweisungen: Aus dem Regionalen Raumentwicklungskonzept REK Wasseramt und dem übergeordneten Betriebskonzept Wasseramt hat sich als langfristige strassenseitige Ausbauoption eine neue Nord-Süd-Achse mit zwei Elementen ergeben. Beim 2. Teil handelt es sich um eine neue Verbindung vom Entwicklungsgebiet Arbeiten «Papierfabrik Biberist» (Derendingenstrasse) durch den Bleichenberg zur Luzernstrasse und Anschluss Solothurn Ost. Der Kanton (Amt für Verkehr und Tiefbau) untersucht die technische Machbarkeit und die Zweckmässigkeit.

Abbildung 22: Auszug aus dem kantonalen Richtplan – Kategorie Zwischenergebnis

V-3.2 Regionalverkehr

Um den Anteil des öffentlichen Verkehrs am Gesamtverkehr zu erhöhen, legt der Kanton folgende Vorhaben fest:

Linie Solothurn-Burgdorf	D8
Handlungsanweisungen: Partieller Doppelspurausbau zwischen Solothurn und Biberist Ost.	

Abbildung 23: Auszug aus dem kantonalen Richtplan - Zwischenergebnis

Biberist Fällimoos
Handlungsanweisungen: Neue Bahnhaltestelle auf der BLS-Linie schaffen.
Linie Solothurn–Bern
Handlungsanweisungen: RBS-Linie auf Doppelspur auf Streckenabschnitten im Kanton Solothurn ausbauen.

Abbildung 24: Auszüge aus dem kantonalen Richtplan - Vororientierung

E-2.2 Wasserkraftwerke

Ein Schwerpunkt der Energieversorgung im Kanton Solothurn ist die Sicherstellung und Förderung der Wasserkraftnutzung als erneuerbare Energie. Einen Teil dazu trägt das Kraftwerk Biberist entlang dem Emmenkanal bei.

Wasserkraftwerke an Flüssen, d.h. an Aare, Emme und Birs (in Betrieb):

Anlage	Installierte Leistung			Gewässer	Standort Werk	Ablauf Konzession	Plan-quadrat
	Total MW	Anteil SO %	MW				
KW Flumenthal	27	63	17	Aare	Riedholz	2052	E7
KW Wynau	20	10	2	Aare	Kanton BE	2096	H7
KW Ruppoldingen	23	50	11,5	Aare	Boningen	2074	I5
Dotier-KW Stauwehr Winznau	0,5	93	0,45	Aare	Olten	2027	J4
KW Gösgen	51	93	47,5	Aarekanal	Niedergösgen, Däniken	2027	K4
Dotier-KW Stauwehr Erlinsbach SO	0,9	82	0,7	Aare	Erlinsbach SO, Schönenwerd	2085	K4
KW Aarau	23,8	82	19,5	Aarekanal	Kanton AG	2085	K4/L4
KW Biberist	0,5	100	0,5	Emmekanal	Biberist	2024	D8

Abbildung 25: Auszug aus dem kantonalen Richtplan

6.5 Agglomerationsprogramm Solothurn, 5. Generation

Das Planungsinstrument «Agglomerationsprogramm» soll die Koordination bereichsübergreifender Themen innerhalb einer Agglomeration ermöglichen. Sie fördern die regionale Zusammenarbeit und insbesondere die Abstimmung von Verkehr und Siedlung über Gemeindegrenzen hinweg. Mit Hilfe des Instruments werden Inhalte des kantonalen Richtplans präzisiert und die Umsetzung der Ziele gefördert.

Das massgebende Agglomerationsprogramm Solothurn 5. Generation baut auf den vorgängigen Agglomerationsprogrammen auf. Das Dossier befindet sich aktuell zur Genehmigung bei den Gemeinden. Wichtige Neuerungen sind die Abstimmung auf die überarbeiteten Richtplaninhalte und die Vertiefung des Themas Landschaft und Naherholung. Die Kernaussagen des darin enthaltenen Zukunftsbilds werden leicht vereinfacht und besser erkennbar gemacht.

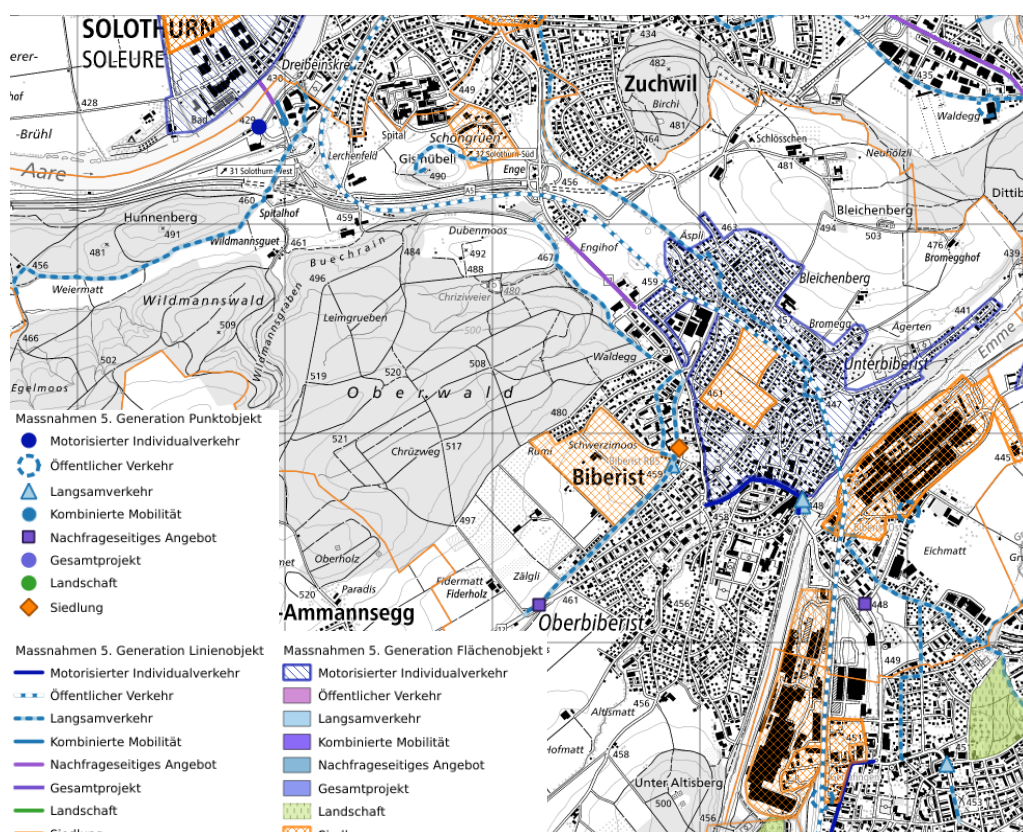


Abbildung 26: Übersicht Massnahmen Agglomerationsprogramm, alle Generationen; geo.so.ch 22.01.2026

Die nachfolgende Übersicht listet die für das Gemeindegebiet Biberist relevanten Massnahmen der 5. Generation auf. In den jeweiligen massnahmenblättern des Agglomerationsprogramms ist eine detaillierte Beschreibung, die Prioritätskategorie sowie eine grobe Kostenschätzung enthalten. Diese sind im Rahmen der Internetpräsenz des ARP sowie der Regionalplanungsgruppe espaceSolothurn abrufbar.

- S501.1: Biberist, Biberena / Bahnhof BLS
- S501.2: Biberist, Papierfabrik
- L501.1: Aufwertung und Revitalisierung der Fluss- und Bachräume (Emme)
- ÖV502: Aufwertung Bushaltestellen
- Str501: Biberist/Solothurn, Neukonzeption Lackenhof – Rampe Bürenstrasse
- FVV504: Velovorrangroute V3 Solothurn – Biberist – Gerlafingen – Rechterswil
- FVV506.2: Biberist, Gerlafingen, Anschluss Zentrum Gerlafingen (Kommunale Anschlussstrecke GA zu Velovorrangroute V3), 1. Etappe
- FVV507.1: Biberist, Bahnhof (RBS); Aufwertung und Angebotsausbau von B+R-Anlagen
- FVV507.2: Biberist, Emmenbrücke; Aufwertung und Angebotsausbau von B+R-Anlagen
- FVV509.2: Biberist/Gerlafingen, Anschluss Badi Gerlafingen (Kommunale Anschlussstrecke GB zu Velovorrangroute)

Die Umsetzung von Massnahmen des Agglomerationsprogrammes sollte grundsätzlich innerhalb des jeweils festgelegten Realisierungszeitraumes erfolgen. Aus unterschiedlichen Gründen ist eine fristgerechte Umsetzung nicht immer möglich. Zudem gibt es gewisse Daueraufgaben, wie die Aufwertung und Revitalisierung der Fluss- und Bachräume sowie sich über die verschiedenen Agglomerationsprogramm-Generationen weiter entwickelnde Massnahmen (von Planung bis Realisierung). Dementsprechend sind bis heute nicht alle Massnahmen der vorherigen Generationen des Agglomerationsprogramms vollständig umgesetzt. Dies betrifft auch die Gemeinde Biberist.

6.6 Mobilitätsquintett Wasseramt

Auf Initiative des Kantons wurde das Projekt «Mobilitätsquintett Wasseramt» gestartet. Der Auslöser dafür ist die komplexe Verkehrssituation in dieser Region und die anhaltend hohe Belastung durch den motorisierten Individualverkehr sowie teilweise durch den Schwerverkehr. Kanton, Region und 5 Gemeinden haben mit dieser Ausgangslage mit Blick auf das Jahr 2024 ein robustes Konzept für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr erarbeitet. Neben Derendingen, Gerlafingen, Kriegstetten und Zuchwil ist auch Biberist Teil dieses Quintetts.

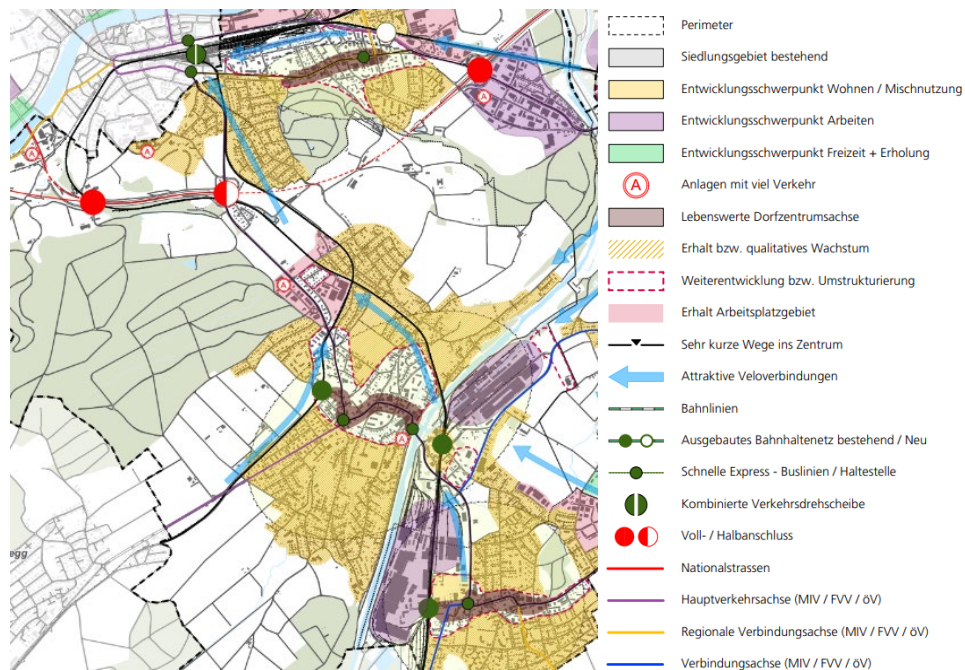


Abbildung 27: Ausschnitt Zukunftsbild, Bericht Mobilitätsquintett Wasseramt, Stand 25.05.2023

Während des Prozesses ergab sich, dass grosse Ausbauten wie die Umfahrung Gerlafingen Nord oder der Tunnel Bleichenberg aus übergeordneter und gesamtschwerachse Sicht nicht zweckmässig sind und deshalb im Richtplan zu Gunsten anderer Massnahmen darauf verzichtet wird. In Tabelle 3 werden die für Biberist relevanten, im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde liegenden Massnahmen aufgelistet.

Eine neu geschaffene Mobilitätskommission koordiniert die Umsetzung dieser Massnahmen und treibt den Mobilitätsprozess langfristig voran (MQ_V_5_3).

Nr.	Bezeichnung	Beschreibung
MQ_S_1_1	Entwicklungsschwerpunkt Wohnen / Mischnutzung – Biberena / Bahnhof BLS	Siehe Kapitel 6.5
MQ_S_2_1	Entwicklungsschwerpunkt Arbeiten – Papieri-Areal	Siehe Kapitel 6.5
MQ_S_3_1	Aufwertung Zentrumsachsen	Umgestaltung von Bahnhof RBS bis zum Bahnhof BLS (insbesondere im Bereich der Hauptstrasse)
MQ_S_4_1	Attraktivierung Bahnhof Biberist BLS	Gestalterische und funktionale Aufwertung des Bahnhofgebiets

MQ_S_4_2	Attraktivierung Bahnhof Biberist RBS	Erarbeitung einer Entwicklungsperspektive für den Bahnhof RBS inkl. Ehemaliges Bahnhofsgelände, der Park & Ride-Anlage sowie der Grundstücke in Richtung Solothurnstrasse
MQ_S_5_1	Monitoring und Controlling räumliche Entwicklung	Regelmässiges Überprüfen der aktuellen Entwicklung inkl. Verkehr
MQ_S_5_2	Überprüfung Zonierung und Vorschriften auf nachhaltige Siedlungs- und Verkehrsabstimmung	Überprüfen der planerischen Vorgaben Ggf. Erarbeitung/Anpassung von Instrumenten
MQ_S_5_3	Mobilitätskonzepte	Koordination und Abstimmung der Massnahmen
MQ_V_1_2	Sichere Autobahnan-schlüsse	Optimierung/Anpassung des Verkehrsregimes bei den Autobahnzufahrten
MQ_V_3_1	Direkte Fuss- und Veloverbindung	Gerlafingen – Biberist BLS – Stadt Solothurn inkl. Verbindung über die Autobahn A1 nach Kriegstetten
MQ_V_3_2	Direkte Fuss- und Veloverbindung	Lohn – Biberist RBS entlang der Bahnstrasse RBS und BLS - Solothurn
MQ_V_3_5	Bahnhöfe mit dem Zentrum besser verbinden	Verbindung mit den Kantonsstrasse durch breite, direkte und attraktive FVV verbessern
MQ_V_4_1	Abstellplätze Zweiradverkehr	Attraktive Abstellplätze für Veloabstellplätze an neuralgischen Stellen realisieren
MQ_V_4_2	Reduktion der Wartezeiten zwischen den Buslinien (BHS St. Urs)	Wartezeiten verringern und Fahrpläne, soweit möglich, zu optimieren
MQ_V_4_3	Bessere Anbindungen	Bessere Verknüpfung Bahn / Bus beim Bahnhof RBS
MQ_V_4_5	Park + Ride Angebote	Integration Park + Ride Angebote in den ÖV-Tarifverbund
MQ_V_5_1	Sharing Angebote	Car Sharing und Cargovelo Angebote südlich der Bernstrasse und im Bleichenberg Quartier
MQ_V_5_2	Bewirtschaftung der Parkplätze	Gemeinsame Bewirtschaftung der öffentlichen Parkplätze (Anzahl, Anordnung, Gebühren)

Tabelle 3: Auszug Massnahmenliste und -blätter; Bericht Mobilitätsquintett Wasseramt, Stand 25.05.2023

6.7 Wasserbaukonzept 2018

Das aktuelle Wasserbaukonzept 2018 basiert auf den strategischen Gewässerplanungen des Kantons Solothurn und den interkantonalen Planungen an der Aare. Es wurde in den Jahren 2011 bis 2014 erstellt und berücksichtigt die Themen Revitalisierung der Fliessgewässer, Sanierung des Geschiebehaushalts sowie die Sanierung der Fischgängigkeit bei Wasserkraftanlagen. Im Wasserbaukonzept 2018 sind, anders als im vorhergehenden Wasserbaukonzept 2008, keine Hinweise auf Hochwasserschutzdefizite mehr enthalten, da die betroffenen Gemeinden zwischenzeitlich über Gefahrenkarten verfügen.

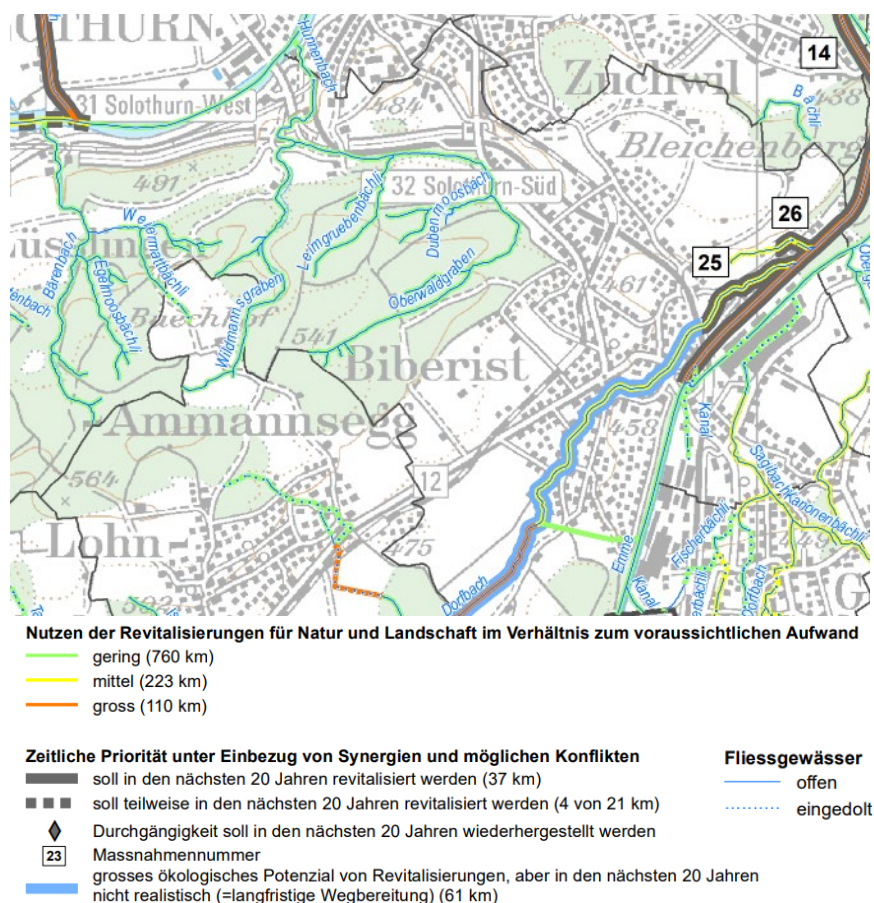


Abbildung 28: Kantonale Strategische Gewässerplanung - Revitalisierungsplanung, Stand 27.11.2014

Das Wasserbaukonzept 2018 ist von Kanton und Gemeinden bei raumwirksamen Tätigkeiten als Grundlage zu berücksichtigen. Tabelle 4 zeigt, von welchen Revitalisierungsmaßnahmen Biberist betroffen ist. Dabei ist festzuhalten, dass das Hochwasserschutzprojekt und Revitalisierung der Emme bereits vollständig umgesetzt ist.

Nr.	Gewässer	Massnahmen und Bemerkungen	Termin
13	Aare	Uferstruktur aufwerten, Vernetzung mit Umland verbessern; Sohl- oder Gerinnestruktur aufwerten, Auen revitalisieren (Altläufe aktivieren, Stilgewässer schaffen) Insgesamt sollen 3 km (von 15.1 km) in 20a revitalisiert werden; genaue Abschnitte noch nicht definiert	2015 - 2035
14	Emme	Uferstruktur aufwerten, Vernetzung mit Umland verbessern; Sohl- oder Gerinnestruktur aufwerten; Gerinne aufweiten; Auen revitalisieren (Altläufe aktivieren, Stilgewässer schaffen); Längsdurchgängigkeit (Hindernisse entfernen, zu Sohlrampen umbauen, ...) Projekt HWS und Revitalisierung Emme (Bauprojekt vorhanden, Realisierung ab 2016)	2015 - 2027
25	Biberenbach / Dorfbach	Uferstruktur aufwerten, Vernetzung mit Umland verbessern; Sohl- oder Gerinnestruktur aufwerten; Längsdurchgängigkeit (Hindernisse entfernen, zu Sohlrampen umbauen, ...) v.a. Verbesserung der Durchgängigkeit im Rahmen des Emmeprojektes	2015 - 2019
26	Seebächli	Uferstruktur aufwerten, Vernetzung mit Umland verbessern; Sohl- oder Gerinnestruktur aufwerten; Ausdolung; Längsdurchgängigkeit (Hindernisse entfernen, zu Sohlrampen umbauen, ...) Revitalisierung im Rahmen des Emmeprojektes	2015 - 2019

Tabelle 4: Auszug Massnahmen Revitalisierungsplanung Anhang 2; Schlussbericht Revitalisierung Fließgewässer - Strategische Planung, Stand 11. Dezember 2014

6.8 Kantonales Planungs- und Baugesetz

Das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) regelt insbesondere die verschiedenen Arten von Nutzungsplänen (Zonenplan, Erschliessungsplan, Gestaltungsplan) sowie das Verfahren für deren Erlass.

6.9 Kantonale Bauverordnung

Die Bestimmungen des kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) kommen vor allem bei der Planung und Ausführung von konkreten Bauprojekten zum Tragen und sind hauptsächlich im Zusammenhang mit Baugesuchen wichtig. Einige Bestimmungen sind jedoch auch in der Nutzungsplanung relevant (z.B. Grenz- und Gebäudeabstände, Attikageschosse, Gebäudehöhe, Ausnützungsziffer).

6.10 IVHB: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal geregelt. Im Jahr 2010 wurde das Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gegründet mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die IVHB harmonisiert 30 formelle Baubegriffe wie Höhen, Abstände und Geschossigkeit.

Die KBV wurde 2012 an die IVHB angepasst und geändert. Es ist ein Auftrag an die Gemeinden im Rahmen der OPR ihre Bau- und Zonenreglemente ebenfalls an die KBV anzupassen (vgl. § 70 KBV).

6.11 Planungsausgleichsgesetz und kommunales Reglement

Der Regierungsrat hat das kantonale Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18) am 1. Juli 2018 in Kraft gesetzt. Das Gesetz regelt im Wesentlichen den Ausgleich, welcher bei der Grundeigentümerschaft aufgrund raumplanerischer Massnahmen entstehen (Ein-, Aus- oder Umzonungen).

Die Einwohnergemeinde Biberist verfügt seit 2019 über ein eigenes kommunales Reglement zum Planungsausgleich (PAR), welches ergänzende Festlegungen zum PAG macht. Demnach gilt ein Abgabesatz von 40 % auf dem Planungsmehrwert bei einer Einzonung. Die Abgabe muss mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei Veräusserung des Grundstücks geleistet werden.

Mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 30. November 2023 wurde das kommunale PAR revidiert. Als Abgabebetragbestände gelten neben den Ein- und Umzonungen gemäss dem kantonalen PAG unter gewissen Bedingungen auch Mehrwerte aus der Anpassung von Nutzungsvorschriften für Bauland, die zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des Baulands führt (sog. Aufzonungen). Auch hierfür gilt ein Abgabesatz von 40 %. Detailliertere Erläuterungen finden sich in Kapitel 17.

6.12 Geoinformationsgesetz und digitale Zonenpläne

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeolG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch und die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton.

Die Nutzungsplandaten aller Solothurner Gemeinden (Bauzonenplan, Gesamtplan, Erschliessungsplan, Lärmempfindlichkeitsstufen) werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147).

Die Einwohnergemeinden sind für die modellkonforme Erhebung und Nachführung der kommunalen Nutzungsplandaten zuständig. Der Kanton stellt die Erhebung und Nachführung der Nutzungsplandaten in seinem Zuständigkeitsbereich sicher (kantonale

Nutzungspläne). Er gewährleistet die Verwaltung und den Zugang zu den kantonalen und kommunalen Nutzungsplandaten (Kataster).

Die rechtsgültigen Nutzungsplanungsdaten können im Rahmen der Ortsplanungsrevision oder ausserhalb davon digital erfasst werden. Biberist beabsichtigt, die revidierte Planung zu digitalisieren. Mit der Digitalisierung soll nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung gestartet werden, so dass die Daten zusammen mit der Planung zur Genehmigung eingereicht werden können.

6.13 Eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung

Die 2011 in Kraft getretene revidierte Gewässerschutzgesetzgebung (GSchG; SR 814.20 und GSchV; SR 814.201) macht die Ausscheidung von Gewässerraum obligatorisch. Die Kantone müssen den Gewässerraum entlang von, Flüssen, Bächen und Seen festlegen und in der kantonalen Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen. Der Gewässerraum dient der langfristigen Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung.

6.14 Eidgenössisches Waldgesetz

Das Waldgesetz (WaG; SR. 921.0) bezweckt, dass der Wald in seiner Fläche und in seiner räumlichen Verteilung erhalten bleibt und er seine verschiedenen Funktionen erfüllen kann. Damit die Waldfläche nicht vermindert wird, sind Rodungen grundsätzlich verboten.

Beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen ist eine Waldfeststellung anzuordnen in Gebiete, in denen die Bauzone an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen (oder ausserhalb der Bauzonen in Gebieten, in denen der Kanton eine Zunahme des Waldes verhindern will). Die festgestellten Waldgrenzen werden in den Nutzungsplänen eingetragen.

Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand von Bauten und Anlagen zum Waldrand vor. Gemäss § 141 PBG beträgt der Bauabstand von Wald für Bauten und bauliche Anlagen 20 m. Bei isolierten Waldflächen von bis 3'600 m² (Feldgehölz) gilt in der Bauzone ein Bauabstand von 10 m. In begründeten Fällen, vorab aus Gründen der Raumplanung, kann im Rahmen des Zonenplans eine andere Waldbaulinie festgelegt werden.

6.15 Eidgenössische Störfallverordnung

Die Verordnung über den Schutz von Störfällen (StFV, SR 814.012) soll die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen schützen. Die Kantone sind seit 2013 durch diese Verordnung dazu verpflichtet, die Störfallvorsorge mit der Raumplanung zu koordinieren.

Als Störfälle werden ausserordentliche Ereignisse bezeichnet, bei denen gefährliche Chemikalien oder Mikroorganismen aus einem Betrieb, einem Transportmittel oder einer Rohrleitung in die Umwelt austreten und dadurch Menschen sowie die Umwelt gefährden können.

Die Siedlungsverdichtung in der Umgebung von störfallrelevanten Anlagen und die damit verbundene Erhöhung der von einem Störfall betroffenen Personen bedeutet, dass die Risiken störfallrelevanter Anlagen (stationäre Chemiebetriebe, Bahnlinien, Strassen sowie Erdgashochdruck- und Erdölleitungen) zunehmen. Um die betroffenen Anlagen in ihrem Fortbestand zu sichern, bedarf es der Koordination. Ansonsten besteht für die Inhabenden der Störfallanlagen die Gefahr, dass im Rahmen des Verursacherprinzips keine verhältnismässigen Massnahmen zur Risikosenkung mehr getroffen werden können und schlimmstenfalls der Betrieb eingestellt werden muss.

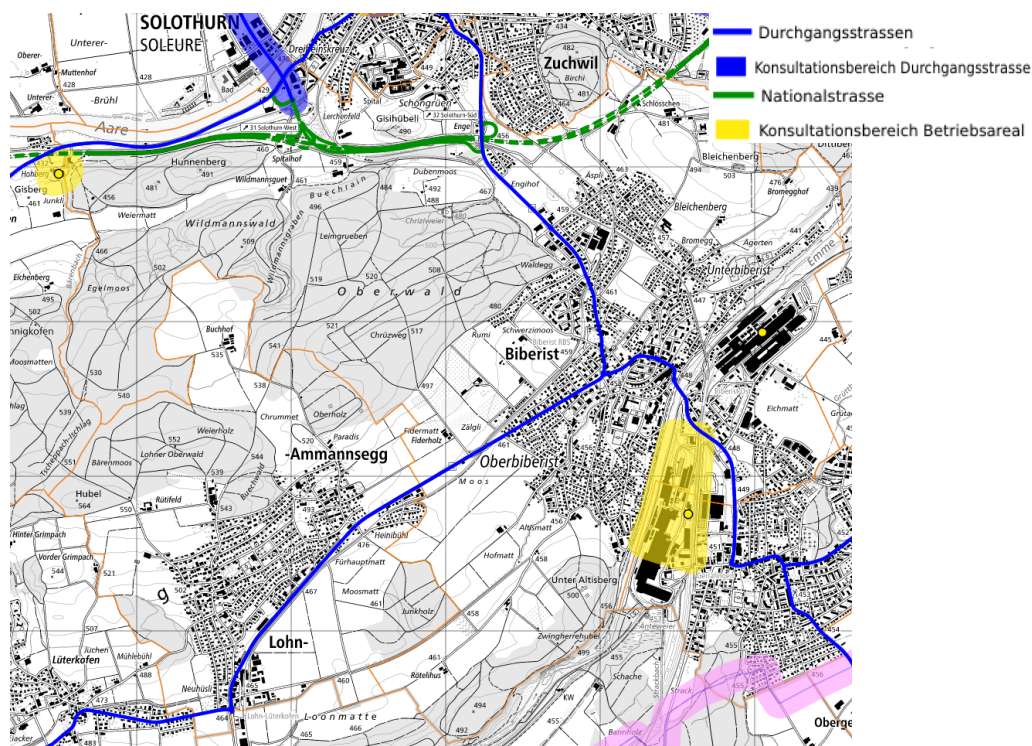


Abbildung 29: Störfallrisiko Biberist; geo.so.ch 15.10.2025

Biberist ist gemäss Geoportal des Kantons von zwei Konsultationsbereichen von Betrieben, welche der Störfallverordnung unterstellt sind, betroffen. Im nördlichen Teil betrifft dies die Lackfabrik Eclatin AG. Durch ihren Umfang mit gefährlichen Stoffen und Zubereitungen ist der Betrieb und die Umgebung vor allem durch chemische Störfälle gefährdet. Die Gemeinde überschneidet ebenfalls den Konsultationsbereich des Stahlwerks Gerlafingen. Auch hier entsteht das Risiko durch chemische Störfälle.

Neben den Betrieben sind auch die Verkehrsverbindungen der Störfallverordnung unterstellt. Dies beinhaltet die Nationalstrasse A5 und die Durchgangsstrassen Enge-, Solothurn-, Bern-, Haupt- und Gerlafingenstrasse.

Bei Änderungen einer Richt- oder Nutzungsplanung in Konsultationsbereichen muss die Gemeinde die Risikorelevanz des Vorhabens prüfen und falls eine erhebliche Risikoerhöhung zu erwarten ist, bei der Behörde eine Stellungnahme einholen (Art. 11a Abs. 3 StFV). Dementsprechend ist im Rahmen der OPR zu prüfen, wie sich allfällige Änderungen der Ortsplanung (Zonierungsanpassungen) innerhalb der jeweiligen Konsultationsbereiche (Durchgangsstrasse, Betriebsareal) mit der Störfallvorsorge vereinbaren lassen.

6.16 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) wurde zum Schutz der historischen Verkehrswege in der Schweiz gegründet. Das Herzstück des IVS bildet das Bundesinventar nach Art.5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG). Es erfasst Wege, die national bedeutsam sind und sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Diese Wege unterstehen besonderem Schutz und sind in einer Ortsplanungsrevision entsprechend aufzugreifen.

Daneben sind im IVS auch historische Wege enthalten, welche nicht als Bundesinventar gelten. Dies sind national bedeutsame Verbindungen, welche allerdings keine Substanz mehr aufweisen. Regional und lokal bedeutsame historische Verkehrswege befinden sich in der Zuständigkeit der Kantone. Der Kanton Solothurn hat diese ebenfalls kartiert.

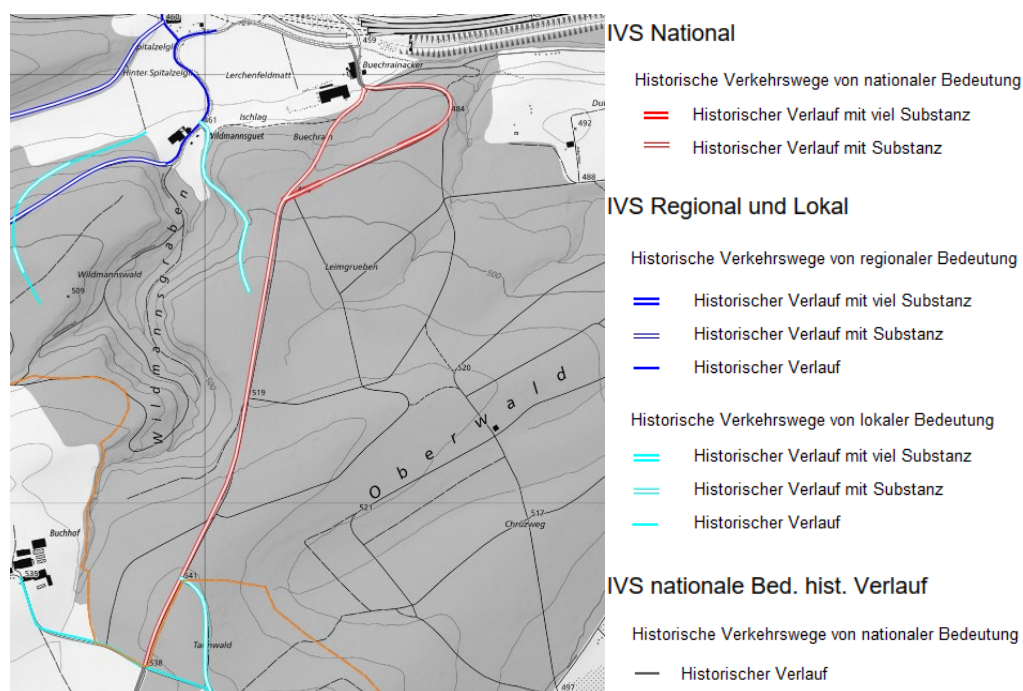


Abbildung 30: Inventar historischer Verkehrswege, Ausschnitt Oberwald; geo.so.ch 23.07.2025

Durch Biberist verlaufen diverse regional und lokal bedeutsame historische Verkehrswege. Abbildung 35 zeigt, dass die alte Bernstrasse ein historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung mit (viel) Substanz ist. Bis Mitte des 19. Jahrhunderts war die Strasse eine der wichtigsten Verbindungen zwischen Solothurn und Bern. Sie soll in ihrer Substanz ungeschmälert erhalten werden. Jegliche Verkehrswege mit und mit viel Substanz sind im Gesamtplan orientierend dargestellt.

6.17 Kantonale Geotope / INGESO

Der Kanton ist durch die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (BGS Nr. 435.141) dazu verpflichtet, neben vielen weiteren Objekten auch Landschaftsbilder und Naturdenkmäler zu schützen und diese in einem Inventar zu führen. Das kantonale Inventar über die geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (Geotop-Inventar) beinhaltet derzeit rund 300 Objekte, die in den Teilinventaren Aufschlüsse, Landschaftsformen, Erratiker (Findlinge), Fundstellen / Grabungen (nicht öffentlich zugänglich), Höhlen und Quellen zusammengefasst sind.

Auf Gemeindegebiet von Biberist gibt es insgesamt 8 Erratiker und den Drumlin Gisihöbeli als spezielle Landschaftsform.

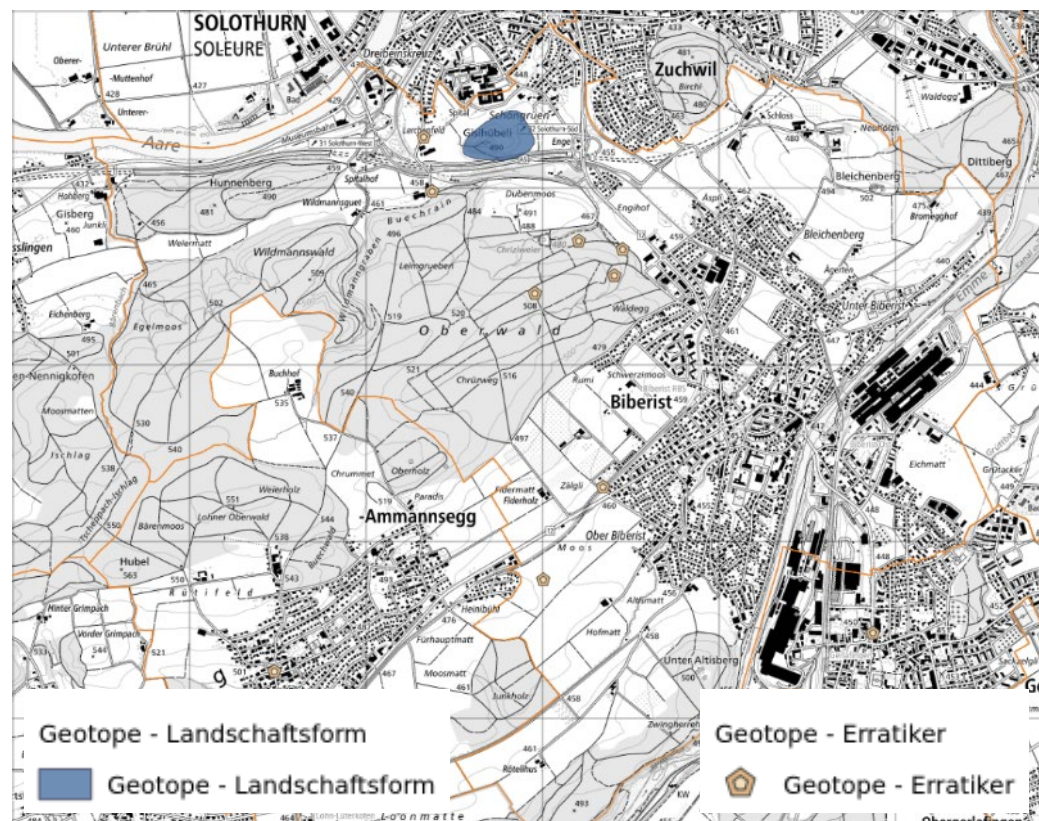


Abbildung 31: Geotope / INGESO (Geoportal; 13.08.2021)

6.18 Abstimmung mit Nachbargemeinden

Die neue Trasseeführung der Schöngrünstrasse samt Ergänzung von beidseitigen Trottoirs wurde mit der Gemeinde Solothurn abgestimmt. Die Strasse wird angepasst an die neuen Gegebenheiten aufgrund des Neubaus des Spitals sowie wegen der neuen Wohnüberbauung Schöngrün.

Das Siedlungsgebiet von Biberist grenzt an dasjenige der Nachbargemeinden Solothurn, Zuchwil und Gerlafingen. Die Zonierung dieser Siedlungsgebiete wurde im Rahmen der OPR nicht verändert. Es sind auch keine weiteren Entwicklungsprojekte geplant, wie z.B. die Überbauung Schöngrün, welche beträchtliche Auswirkungen auf die Nachbargemeinden hätten. Diesbezüglich ist keine weitere Koordination nötig.

Mit den Nachbargemeinden Derendingen und Lohn-Ammannsegg ist Biberist nur über Kantonsstrassen durch Gebiete ausserhalb der Bauzone verbunden. Der Koordinationsbedarf ist minimal.

Im Übrigen findet eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden im Rahmen von übergeordneten Konzepten und Planungsinstrumenten statt, wie z.B. dem Agglomerationsprogramm Solothurn oder dem Mobilitätsquintett Wasseramt.

7 Statistische Planungsgrundlagen

In den folgenden Unterkapiteln werden, die für die vorliegende OPR massgebenden statistischen Grundlagen auf Gemeindeebene aufgeführt und erläutert.

7.1 Bevölkerungsentwicklung

In Biberist ist die Bevölkerungszahl in den letzten 15 Jahren von 7'575 Einwohner und Einwohnerinnen im Jahr 2000 auf 9'202 Einwohner und Einwohnerinnen im Jahr 2021 kontinuierlich angewachsen. Dies entspricht einem Bevölkerungswachstum von + 1'627 Einwohnern in 20 Jahren oder + 21 %. Insbesondere seit 2012 ist die Einwohnerzahl stark angestiegen.

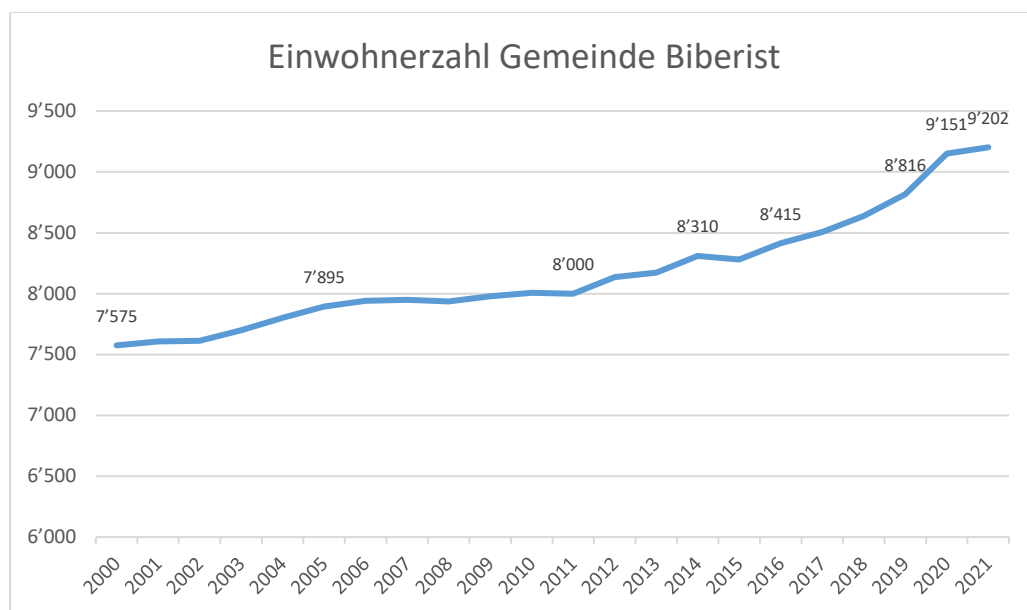


Abbildung 32: Bevölkerungsentwicklung (Statistikportal Kanton Solothurn)

7.2 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose des Kantons Solothurn zeigt drei verschiedene Szenarien mit je einem hohen, einem mittleren und einen tiefen Trend im Vergleich zur bisherigen Bevölkerungsentwicklung (ab 2014). Die Szenarien werden ab dem Jahr 2015 bis ins Jahr 2042 abgebildet. Sie stützen sich auf Annahme zur Bevölkerungsstruktur, dem Geburtenüberschuss, dem Migrationssaldi etc.

Bis ins Jahr 2042 leben gemäss dieser Prognose zwischen 8'984 bis 10'624 Personen in Biberist. In einem 15-Jahre-Planungshorizont sind es zwischen 8'994 bis 10'061 Personen.

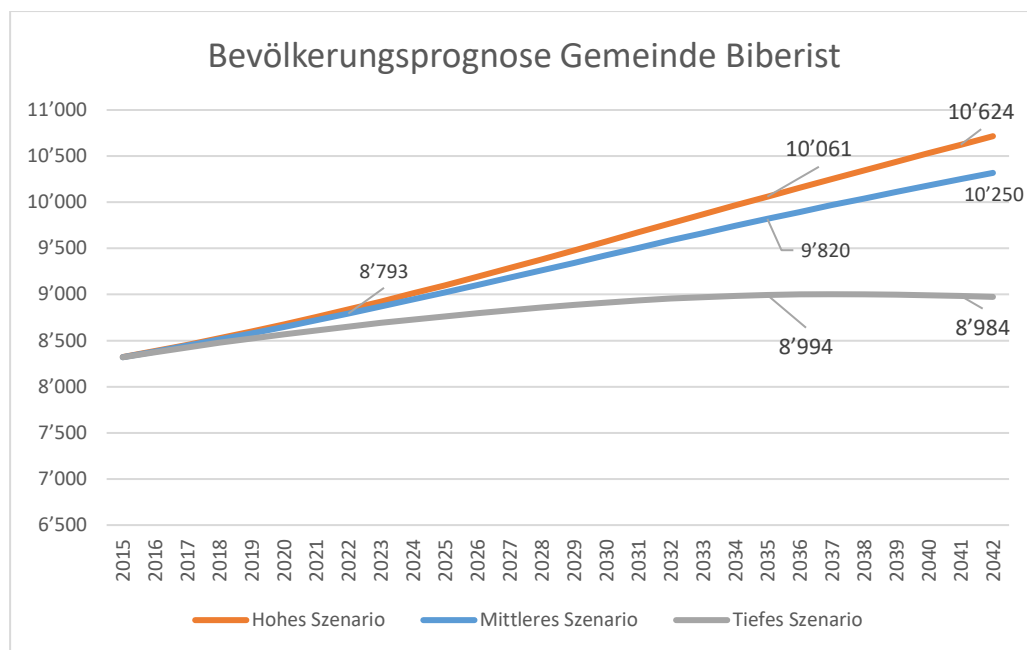


Abbildung 33: Bevölkerungsprognose (Statistikportal Kanton Solothurn)

Mit einer Einwohnerzahl von 9'202 Personen im Jahr 2020 liegt die aktuelle Zahl bereits deutlich über der Prognose gemäss hohem Szenario.

7.3 Altersstruktur

Auch in Biberist ist der Trend zu einer Alterszunahme der Bevölkerung zu erkennen, allerdings nicht in gleich starker Ausprägung, wie in anderen Gemeinden. Generell nimmt die Anzahl an unter 40-Jährigen in Biberist ab, gleichzeitig gibt es immer mehr über 40-Jährige. Im Jahr 1990 waren 50.6% der Einwohner und Einwohnerinnen jünger als 40 Jahre alt, im Jahr 2017 waren es nur noch 44.2%.

Alterspyramide Total 2015 / 2040

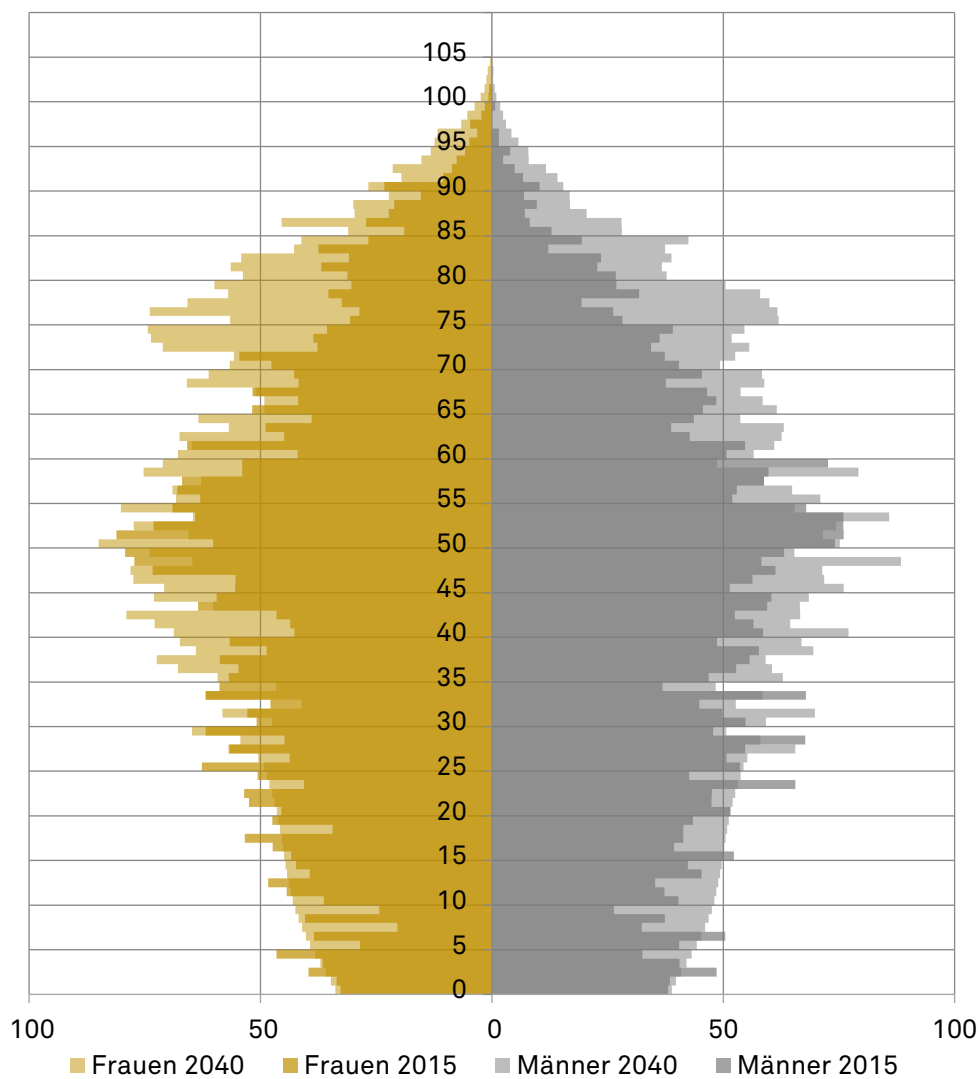


Abbildung 34: Alterspyramide Gemeinde Biberist (Statistikportal Kanton Solothurn)

7.4 Baulandverbrauch

Im Jahr 2023 waren in Biberist rund 247,2 ha Bauland überbaut und noch 3.13 ha Wohnzone sowie 2.5 ha Gewerbezone = total 5.63 ha Bauzone unbebaut.

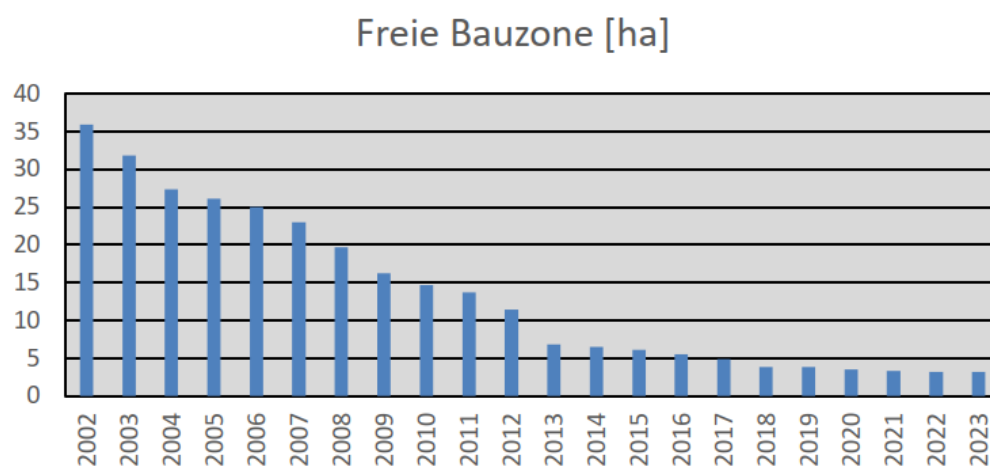


Abbildung 35: Entwicklung freie Bauzone seit der letzten Ortsplanungsrevision, Stand 2024

Nach der letzten Ortsplanungsrevision im Jahr 2000 standen total 35.94 ha freies Bauland für eine Überbauung zur Verfügung. Die freie Bauzone hat kontinuierlich abgenommen. Jedes Jahr wurden zwischen 0.5 bis 4.5 ha Land überbaut. In den letzten 5 Jahren reduzierte sich der Baulandverbrauch deutlich.

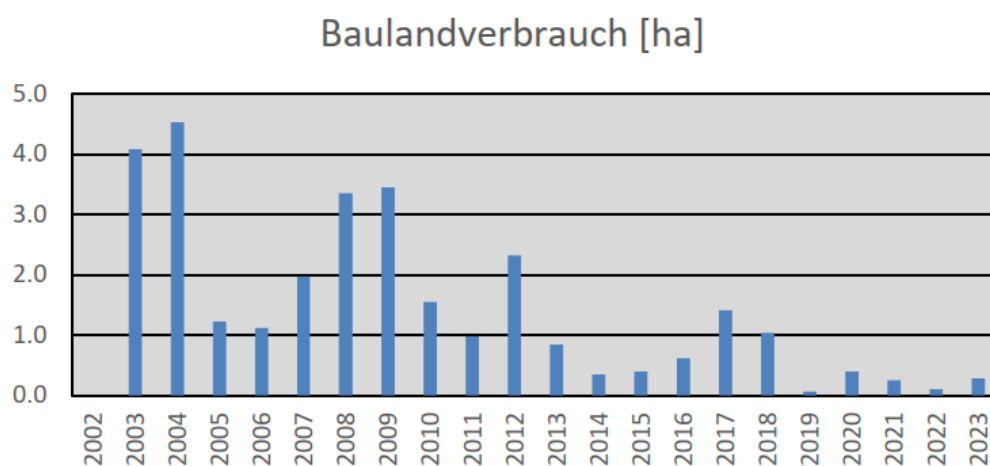


Abbildung 36: Baulandverbrauch pro Jahr, Stand 2024

7.5 Anzahl Wohnungen

Die Anzahl Wohnungen ist in Biberist von 3'840 Wohnungen im Jahr 2009 auf 4'622 Wohnungen per Ende 2020 angewachsen. Die Anzahl Wohnungen hat kontinuierlich zugenommen. Die Zunahme hat sich seit 2016 sogar verstärkt.

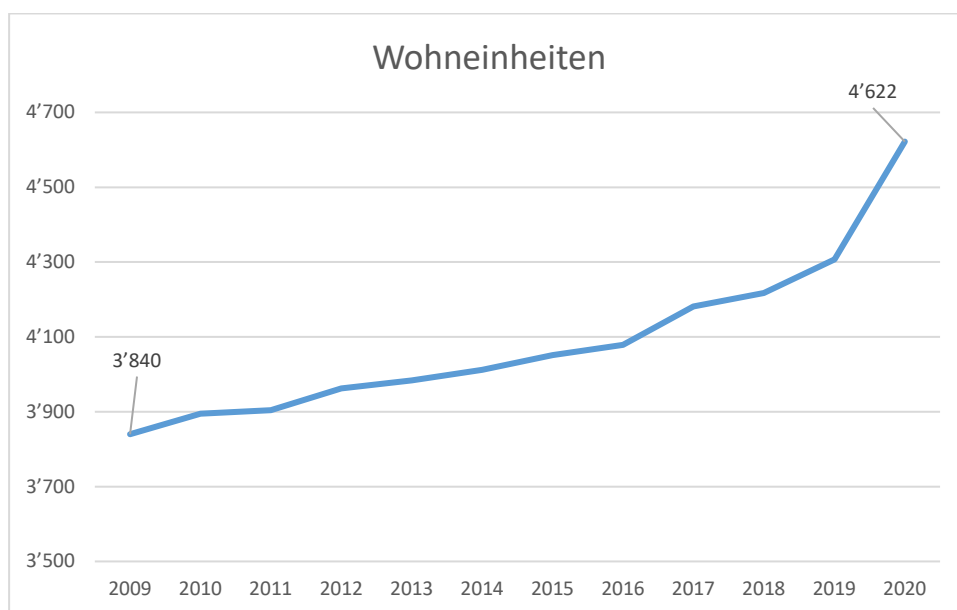


Abbildung 37: Entwicklung der Anzahl Wohneinheiten in Biberist (STAT-TAB – interaktive Tabellen, BfS)

8 Siedlungsentwicklung und Bebauungsstruktur

8.1 Bauliche Entwicklung der Gemeinde

Die Gemeinde Biberist hat sich seit den 80-er Jahren kaum mehr in die freie Landschaft ausgedehnt. Die Siedlungsgrenzen sind seit dieser Zeit mit Ausnahme von ein paar kleinen Arrondierungen unverändert geblieben. Bereits bei der letzten Ortsplanungsrevision wurde das Schwergewicht auf Innenentwicklung vor Aussenentwicklung gelegt, obschon das damals noch kein so zentrales Thema war.

Da Biberist in den 80-er Jahren eine lockere Bebauungsstruktur und zahlreiche freie Einzelparzellen und zusammenhängende unbebaute Areale aufwies, konnte sich die Gemeinde problemlos innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen entwickeln.

In den letzten 35 Jahren wurden aber nach und nach die vorhandenen Baulücken und freien Areale bebaut, so dass heute kaum noch Bauland erhältlich ist. Insbesondere das freie Gewerbebauland wurde restlos bebaut, so dass heute in Biberist keine neuen Gewerbebetriebe mehr angesiedelt werden können.

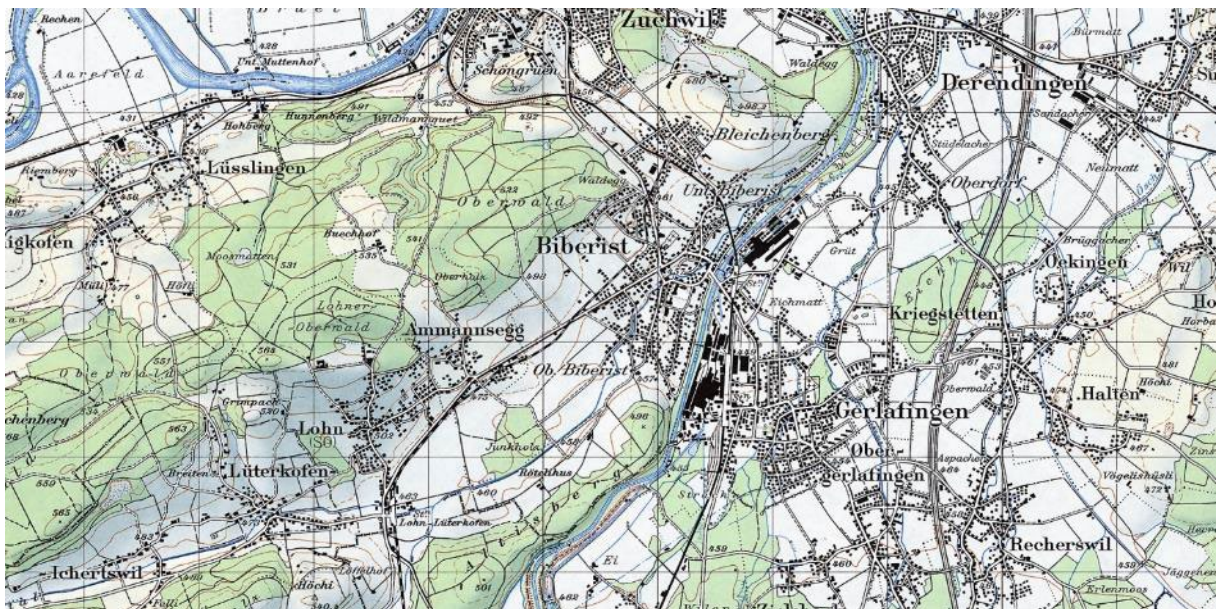


Abbildung 38: Karte von 1980 (Zeitreise swisstopo; 28.07.2021)

In den 80-er Jahren war Biberist in vielen Gebieten von «Hostetten» geprägt. In den Gebieten Bleichenberg, Oberwald und Schachen haben sich ausgedehnte Einfamilienhausquartiere ausgebreitet.

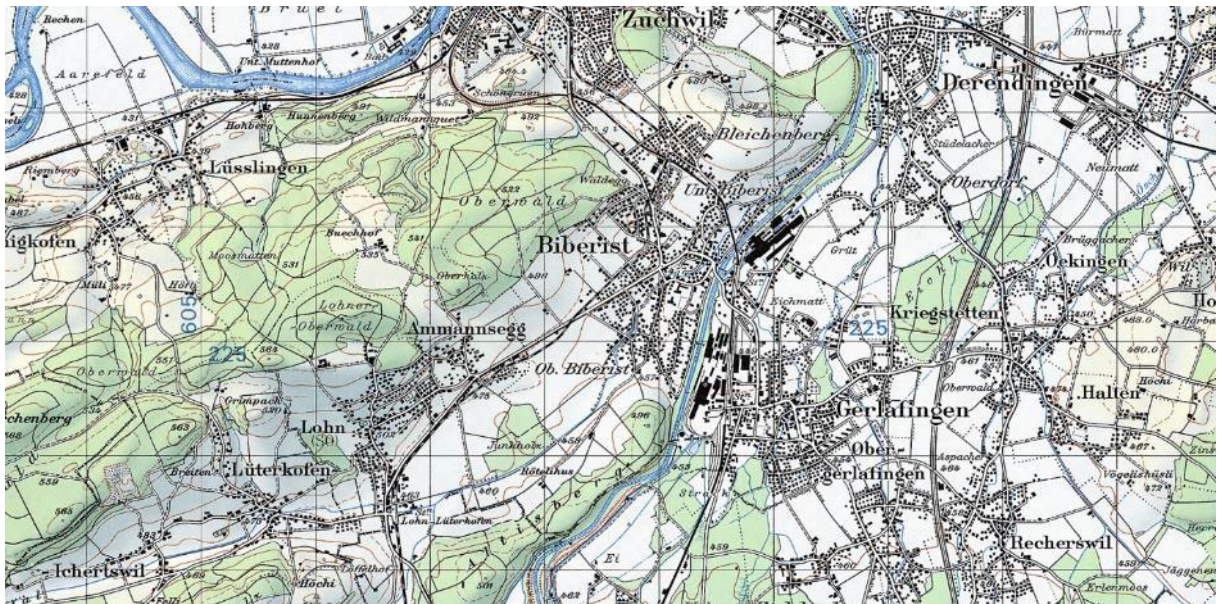


Abbildung 39: Karte von 1990 (Zeitreise swisstopo; 28.07.2021)

Zwischen 1980 und 1990 hat sich das Siedlungsgebiet vor allem im Schachen und in Unterbiberist entwickelt. Die ehemals sehr lockere Bebauung wurde nach und nach verdichtet.

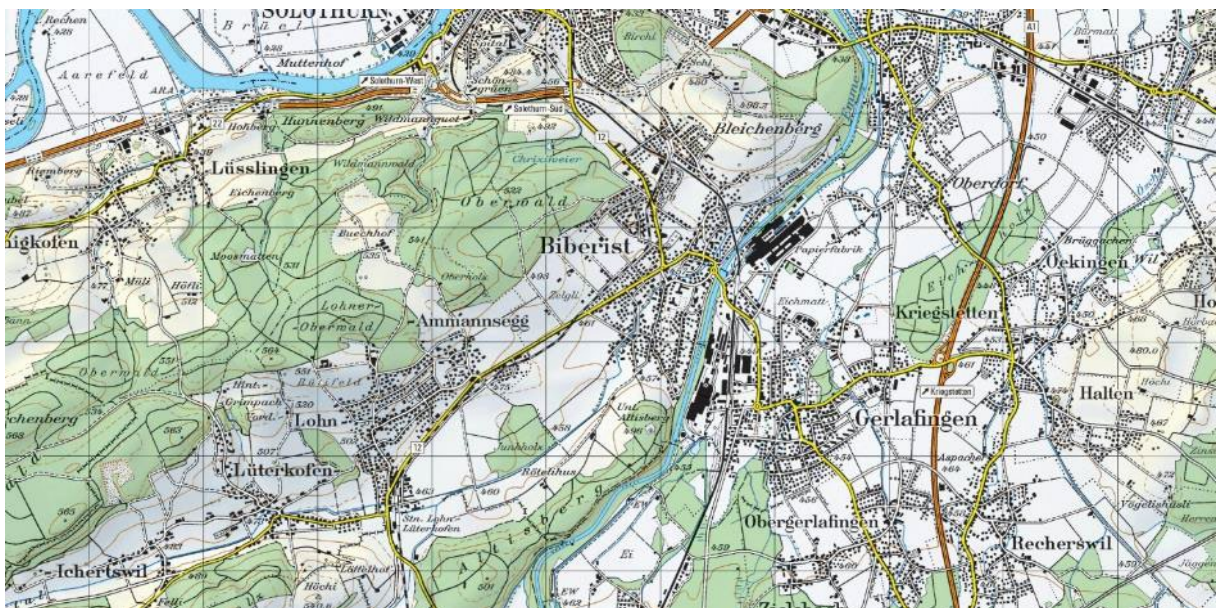


Abbildung 40: Karte von 2000 (Zeitreise swisstopo; 28.07.2021)

Zwischen 1990 und 2000 entwickelte sich die Gemeinde insbesondere im Gebiet Unterbiberist - Ägerten - Fällimoos. Noch 1990 war dieses Gebiet von zahlreichen «Hostetten» geprägt, welche aber in diesem Jahrzehnt vielen Bauvorhaben zum Opfer fielen.

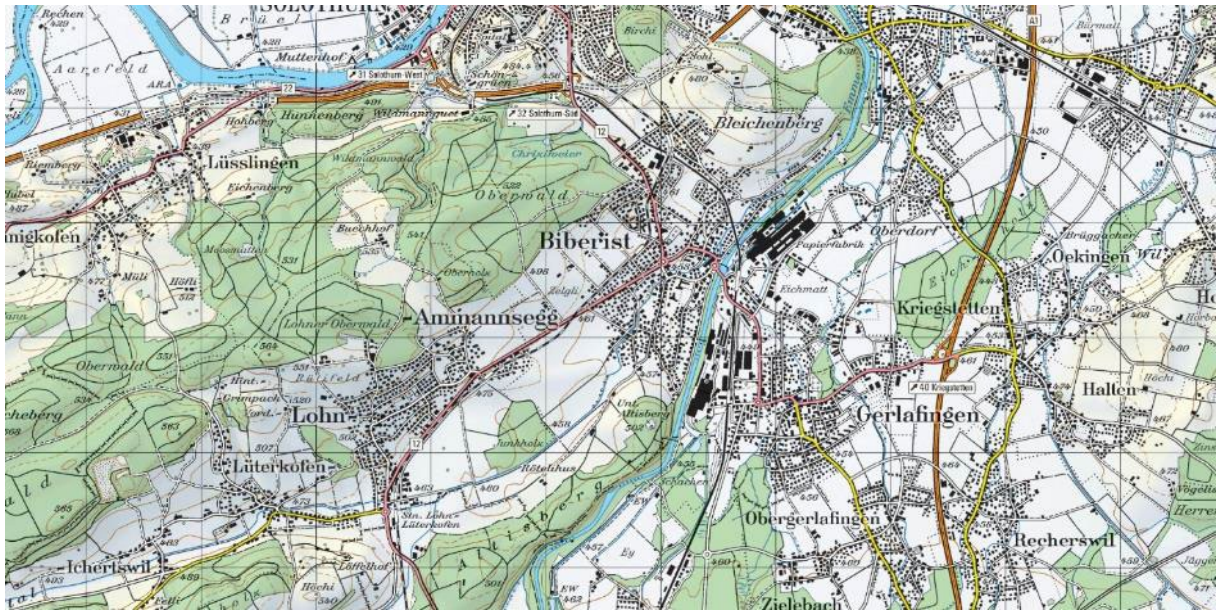


Abbildung 41: Karte von 2010 (Zeitreise swisstopo; 28.07.2021)

In den Jahren von 2000 bis 2010 hat sich die Ausdehnung des Baugebietes der Gemeinde Biberist kaum mehr verändert. Es wurden hauptsächlich Baulücken gefüllt. Insbesondere im Gebiet Chürzi siedelten sich zahlreiche Gewerbebetriebe an.

8.2 Analyse Bebauungsstruktur und Ausnützung

Die Quartieranalyse beschränkt sich bezüglich Bebauungsstrukturen auf das Gebiet Oberwald, welches im Bereich Wohnen als Grundlage für die Erarbeitung des Bauzonenplanes in allen Gebieten dienen kann.

Im Weiteren wurden eine grosse Anzahl über das ganze Gemeindegebiet verteilte Parzellen bezüglich der effektiv realisierten Baumassen als Grundlage für die Festlegung der neuen Baumassen detailliert untersucht (Siehe dazu Kapitel 16.2.2).

8.2.1 Analyse Quartier Oberwald

Das Quartier Oberwald erstreckt sich vom südlichen und östlichen Waldrand des Oberwaldes bis zur Solothurnstrasse bzw. Jurastrasse im Westen und die Bernstrasse im Süden.

Das Gebiet östlich des Waldrandes bis zur Solothurnstrasse wird als reines Gewerbegebiet genutzt. Hier haben in den letzten Jahren zahlreiche Betriebe gebaut. Die Nachfrage nach Gewerbeland an dieser Lage ist weiterhin vorhanden.

Der nördliche Teil des Gebietes zeichnet sich durch eine attraktive Südhanglage auf. Dank der reizvollen Hanglage sind die Bauplätze hier begehrt. Herrschaftliche Einfamilienhäuser mit grosszügigen Gärten prägen das Bild einer lockeren Bebauungsstruktur.

Weiter nach Süden wird die Bebauungsstruktur mit dem flacher werdenden Hang immer dichter. In der Ebene prägen grossmassstäbliche Wohnkomplexe die Bebauungsstruktur.

Das Gebiet zwischen RBS-Bahnlinie und Solothurnstrasse wird geprägt durch ältere zweigeschossige Wohnbauten, welche durch zahlreiche An- und Umbauten in ihrer Grundsubstanz kaum mehr zu erkennen sind. Entlang der Solothurnstrasse besteht eine beachtliche Lärmbelastung, welche die Attraktivität als Wohnnutzung stark schmälert. Die unmittelbare Nähe zur Solothurnstrasse wertet das Gebiet aber für gewerbliche Nutzungen auf, was zu einer Veränderung der Nutzung und Bebauungsstruktur vom Wohngebiet zum Gewerbegebiet führt. Der grösste Veränderungsdruck besteht in der Gewerbezone an der Blümlisalpstrasse und in der Wohnzone zwischen RBS-Bahnlinie und Solothurnstrasse.



Abbildung 42: Strukturierung Oberwald

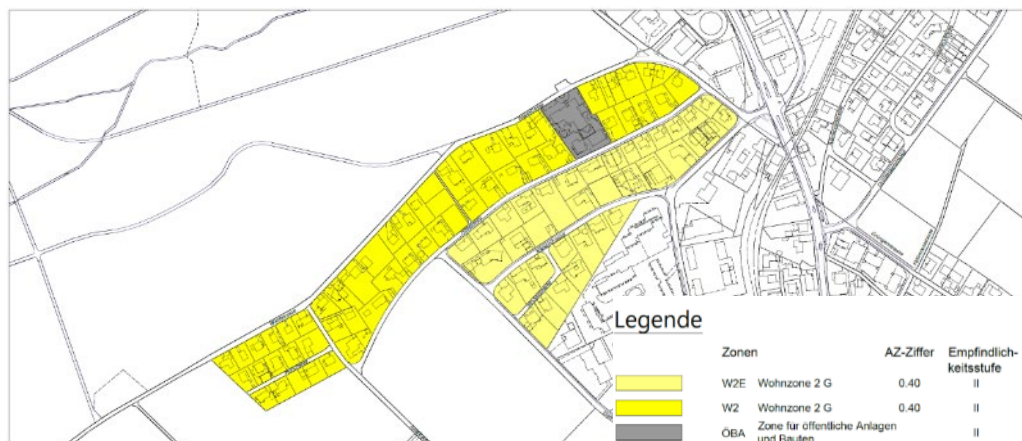


Abbildung 43: Grundnutzung im Gebiet Oberwald

Im Gebiet Oberwald ist heute mehrheitlich eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.2 bis 0.5 realisiert. Einzelne kleinere Grundstücke und das Zentrum Oberwald weisen eine AZ von bis zu 0.7 auf.



Abbildung 44: Ausschnitt Gebiet Oberwald

8.2.2 Analyse Quartiere Holzacker und Stapfacker

Die Gebiete Holzacker und Stapfacker umfassen sowohl Gewerbe- als auch Wohnzonen. In den Gewerbebezonen wurde grundsätzlich eine eher höhere Ausnützung realisiert, mit Ausnahme derjenigen Nutzungen / Betriebe, welche grosse Verkehr- und Parkierungsflächen beanspruchen. In den zweigeschossigen Wohnzonen ist – wie im Gebiet Oberwald – mehrheitlich eine AZ von 0.2 bis 0.5 die Regel, in der dreigeschossigen Wohnzonen entlang der Solothurnstrasse liegt sie merklich höher zwischen 0.4 – 0.7.



Abbildung 45: Gebiete Rainacker

Legende

	Az = 0.00 - 0.09
	Az = 0.10 - 0.19
	Az = 0.20 - 0.29
	Az = 0.30 - 0.39
	Az = 0.40 - 0.49
	Az = 0.50 - 0.59
	Az = 0.60 - 0.69
	Az = 0.70 - 0.79
	Az = 0.80 - 0.89
	Az = 0.90 - 1.00

8.2.3 Analyse Quartiere Rainacker und Egelmoos

Die Gebiete Rainacker und Egelmoos umfassen hauptsächlich Wohnzonen mit teilweise eingestreuten Gewerbebetrieben. Die dreigeschossigen Wohnzonen sind merklich dichter bebaut als die zweigeschossigen. Insbesondere die Gebiete mit Gestaltungsplänen weisen eine hohe Ausnützung von 0.5 – 0.7 auf. Entlang der Strassen -und Bahnachsen wird das Gebiet durch neue Gestaltungspläne in den kommenden Jahren zusätzlich verdichtet werden.



Abbildung 46: Gebiet Egelmoos

Legende

	Az = 0.00 - 0.09
	Az = 0.10 - 0.19
	Az = 0.20 - 0.29
	Az = 0.30 - 0.39
	Az = 0.40 - 0.49
	Az = 0.50 - 0.59
	Az = 0.60 - 0.69
	Az = 0.70 - 0.79
	Az = 0.80 - 0.89
	Az = 0.90 - 1.00

9 Baulandreserven und aktuelles Fassungsvermögen

Der Baulandbedarf für das Wohnen richtet sich nach Funktion und Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde innerhalb der Region. Die Grösse des Bedarfs ergibt sich aus den Vorgaben des räumlichen Entwicklungskonzepts sowie verschiedenen Berechnungsgrössen und -kriterien. Dabei sind insbesondere die Bestimmungen gemäss Art. 15 RPG und Kap. S-1.1 «Siedlungsgebiet und Bauzonen» des kantonalen Richtplans massgebend.

– Art. 15³⁴ Bauzonen

- ¹ Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.
- ² Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.
- ³ Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.
- ⁴ Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

Abbildung 47: Art. 15 RPG

Für die Ortsplanungsrevision ist das theoretische Fassungsvermögen ein wichtiges statistisches Instrument, um den Baulandbedarf zu bestimmen.

9.1 Freie Bauzone gemäss rechtskräftiger OP

Nachfolgende Darstellung zeigt, welche Parzellen komplett unbebaut sind. Die Darstellung unterscheidet die Zonierung. Sie orientiert sich an der aktuell rechtskräftigen Ortsplanung.



Abbildung 48: Freie Bauzone Teil Nord per 31.07.2021



Abbildung 49: Freie Bauzone Teil Mitte und Süd per 31.07.2021

9.2 Aktuelles theoretisches Fassungsvermögen vor der OPR

Das Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn hat Ist- und Soll-Dichten pro Handlungsraum und pro Zone eruiert bzw. vorgegeben. Mit diesen Dichteangaben kann für die unbebaute Bauzonenfläche ein mögliches, zusätzliches Einwohnerpotenzial in Biberist berechnet werden:

Zone	Fläche [ha]	E/ha SOLL	EW-Potenzial
W2	2.26	65	147
W3	0.45	120	54
QK	0.30	50	15
Gb	0.12	5	1
G	2.27	–	0
R	18.65	–	0
Total	24.05		217

Tabelle 5: Einwohnerpotenzial in der unbebauten Bauzone

Das in den freien Bauzonen mögliche Einwohnerpotenzial beträgt demnach rund 217 zusätzliche Personen.

Das theoretisch grössere Potenzial liegt in der Nachverdichtung der bereits bebauten Bauzone. Dieses liegt bei zusätzlichen 2'004 zusätzlichen Einwohnenden. Unter der Annahme, dass in den nächsten 15 Jahren 30% des vorhandenen Nachverdichtungspotenzials ausgeschöpft wird, ergibt sich für die bereits bebaute Bauzone ein zusätzliches Fassungsvermögen von theoretisch 601 Personen.

9.3 Fazit

Insgesamt ergibt sich für die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone ein theoretisches Fassungsvermögen von 10'236 Personen. Die detaillierte Berechnungstabelle hierzu findet sich im Anhang I.

Per 31.12.2023 wohnten 9'384 Personen in Biberist. Für das Jahr 2035 sieht die Bevölkerungsprognose ein Wachstum auf 10'061 Einwohner und Einwohnerinnen im hohen Szenario und auf 9'820 im mittleren Szenario vor. Dies ergibt ein Wachstum zwischen 436 bis 677 Personen bis 2035.

Die heute verfügbaren unbebauten Bauzonen vermögen das erwartete Wachstum nicht aufzunehmen. Wird aber das theoretische Verdichtungspotenzial der bebauten Bauzonen berücksichtigt, so ist das Fassungsvermögen der bestehenden rechtskräftigen Bauzone sogar für das hohe Szenario ausreichend.

10 Ein- und Auszonungen, Reservezonen

10.1 Anforderung gemäss kantonalem Richtplan

Das Richtplankapitel S-1.1 behandelt das Siedlungsgebiet und die Bauzonen. Im Kapitel wird die Ausgangslage wiedergegeben und es werden die Ziele festgelegt. Es gibt Planungsgrundsätze, Planungsaufträge und Vorhaben (Stand Festsetzung oder Abstimmungskategorie) zum Siedlungsgebiet. Ebenso gibt es Planungsgrundsätze und Planungsaufträge an die Gemeinden und den Kanton zu den Bauzonen.

Siedlungsgebiet

Das Siedlungsgebiet wird gemäss kantonalem Richtplan wie folgt definiert:

S-1.1.1

Das Siedlungsgebiet bezeichnet das Gebiet für die bauliche Entwicklung der nächsten 20 bis 25 Jahre. Es umfasst:

- die bebauten Bauzonen, in denen die bauliche Entwicklung primär in der Verdichtung und Aufwertung besteht;
- die unbebauten Bauzonen, deren Zweckmässigkeit zu überprüfen ist und in denen eine dichte und qualitativ hochstehende Bebauung angestrebt wird;
- die Reservezonen, die nach Überprüfung mit der Ortsplanung genehmigt und somit dem Siedlungsgebiet zugeordnet worden sind.

Abbildung 50: Auszug aus dem Richtplanbeschluss S-1.1 «Siedlungsgebiet und Bauzonen» - Planungsgrundsatz S-1.1.1

Das Siedlungsgebiet umfasst demnach die bebaute Bauzone, die unbebaute Bauzone sowie die Reservezone.

Einzonungen

Unter dem Punkt S-1.1.9 sind die Grundsätze für Einzonungen festgelegt:

S-1.1.9

Grundsätze für Einzonungen

Für jede Einzonung ist in der Interessenabwägung 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 kantonaler/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) (In jedem Fall ist Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV zu berücksichtigen.);
- für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) eine angemessene Dichte festgelegt ist. Dabei gelten folgende Richtwerte: urban: 70 Einwohner/ha bzw., agglomerationsgeprägt: 50 Einwohner/ha und ländlich: 40 Einwohner/ha;
- für Arbeitszonen (AZ) eine regional abgestimmte Arbeitszonenbewirtschaftung vorliegt (siehe Beschluss S-1.1.22).

Abbildung 51: Auszug aus dem Richtplanbeschluss S-1.1 «Siedlungsgebiet und Bauzonen» - Planungsgrundsatz S-1.1.9

Im Weiteren gilt für Einzonungen von kommunaler Bedeutung:

Einzonungen von kommunaler Bedeutung

Einzonungen von kommunaler Bedeutung können in der Regel nur innerhalb einer Ortsplanung erfolgen. Der Richtplan wird fortgeschrieben.

S-1.1.11

Abbildung 52: Auszug aus dem Richtplanbeschluss S-1.1 «Siedlungsgebiet und Bauzonen» - Planungsgrundsatz S-1.1.11

Der kantonale Richtplan beinhaltet auch einen Planungsgrundsatz für Einzonungen von Spezialfällen:

Einzonungen von Spezialfällen (ohne Kompensationspflicht)

In nachfolgenden Fällen können Flächen ohne Kompensation der Bauzone zugewiesen werden; dabei wird das Siedlungsgebiet fortgeschrieben:

- für dringliche Vorhaben von übergeordnetem Interesse. Sie erfordern ein kantonales Nutzungsplanverfahren;
- für die Ansiedlung und Erweiterung von Betrieben von kantonaler/regionaler Bedeutung, wenn sie in Entwicklungsgebieten Arbeiten liegen oder an Entwicklungsgebiete Arbeiten angrenzen;
- für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten und Anlagen, welche die Bauzone zweckmässig ergänzen (umschliessend oder anschliessend);
- für Flächen, welche gesamthaft kleiner als 0,5 ha sind und der Arrondierung der Bauzone dienen und im Nutzungsplanverfahren der Bedarf ausgewiesen ist;
- für Bauten und Anlagen für Nutzungen, die nicht innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets erfolgen können (z.B. Deponien).

S-1.1.12

Abbildung 53: Auszug aus dem Richtplanbeschluss S-1.1 «Siedlungsgebiet und Bauzonen» - Planungsgrundsatz S-1.1.12

Reservezonen

Bezüglich der Reservezonen haben die Gemeinden gemäss dem kantonalen Richtplan folgenden Auftrag im Rahmen der OPR zu erfüllen:

S-1.1.15

Die Gemeinden sind mit der Ortsplanung insbesondere beauftragt:

- überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (rückzonen);
- Massnahmen für nicht verfügbare Bauzonen zu ergreifen;
- Reservezonen zu überprüfen. Diese sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Reservezonen können belassen werden, wenn sie folgenden Zwecken dienen: der Erweiterung bestehender Betriebe; der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten; der Sicherung strategischer Standorte, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.

Abbildung 54: Auszug aus dem Richtplanbeschluss S-1.1 «Siedlungsgebiet und Bauzonen» - Planungsauftrag S-1.1.15

Die Reservezonen sind also zu überprüfen und in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Reservezonen werden gemäss § 27 PBG wie nachfolgend definiert:

§ 27* Reservezone

¹ Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt, kann als Reservezone ausgeschieden werden.

² Die voraussichtliche Nutzung im Sinne von §§ 29–34 kann in der Reservezone bereits festgelegt werden.

³ Land der Industriereservezone ist bei ausgewiesenem Eigenbedarf eines bestehenden Unternehmens der Bauzone zuzuweisen.

⁴ Die Zuweisung von Land der Reservezone zur Bauzone erfolgt im ordentlichen Nutzungsplanverfahren (§§ 15 ff).

Abbildung 55: § 27 PBG

Bei Reservezonen handelt es sich um Nicht-Bauzonen.

10.2 Einzonungen

Zur Beurteilung der Einzonungen wurden folgende Grundsätze beachtet:

- Abstimmung mit dem kantonalen Raumkonzept (vgl. Kapitel 6.3)
- Potenziale und Bauzonenbedarf (vgl. Kapitel 9)
- ÖV-Gütekategorie (vgl. Kapitel 15.1.2)
- Verkehrsaufkommen und Strassennetz (vgl. Kapitel 15.1)
- Fruchtfolgeflächen (Art. 30 Abs. 1bis RPV)

Da keine Einzonungen im grösseren Umfang vorgesehen sind, ist keine regionale Abstimmung nötig. Zudem muss keine Mindestdichte vorgeschrieben werden. Die Dichtevorgabe für neu einzonte Flächen bemessen sich an der umliegenden Bebauungsstruktur und den Vorgaben gemäss der entsprechenden Grundnutzung.

Nachfolgend werden die Einzonungen, welche in die OPR integriert werden, beschrieben.

Parzelle GB Nr. 1799

Die Einzonung in die 2-geschossige Wohnzone (W2) umfasst eine Fläche von 126 m².



Abbildung 56: Stand OP 2000



Abbildung 57: Stand OPR



Abbildung 58: Luftbild GB Nr. 1799; geo.so.ch 17.10.2024

Die zu den Gebäuden gehörenden Gärten reichen bisher über die Bauzonengrenze hinaus. Diese Situation wird bereinigt und die Gärten, angepasst an die Parzellengrenze, der Bauzone zuwiesen.

Es handelt sich um einen Spezialfall im Sinne einer Arrondierung (Richtplanbeschluss S-1.1.12).

Parzelle GB Nr. 583

Die Einzonung in die 2-geschossige Wohnzone (W2) umfasst eine Fläche von 3'115 m².

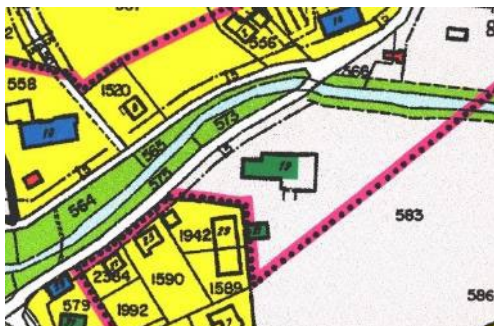


Abbildung 59: Stand OP 2000



Abbildung 60: Stand OPR

Die Liegenschaft wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Gebäude und Umschwung werden in der Bauzone zugewiesen.

Es handelt sich um eine Einzonung eines Spezialfalls ohne Kompensationspflicht. Die Bauten und Anlagen ergänzen die Bauzone zweckmässig (angrenzend oder anschliessend) und sie werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt (Richtplanbeschluss S-1.1.12).

Parzelle GB Nr. 1136 im Schöngrün

Die Einzonung in die 2-geschossige Wohnzone (W2) umfasst eine Fläche von 4'280 m².

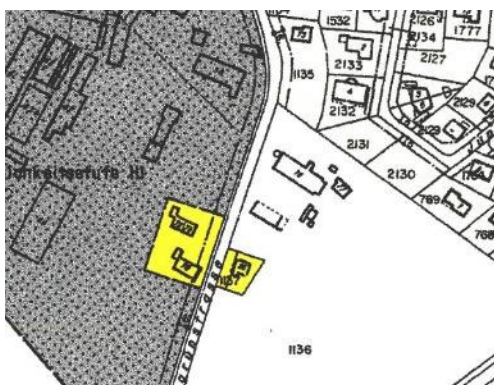


Abbildung 61: Stand OP 2000

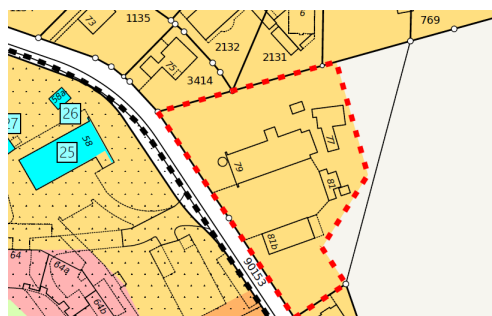


Abbildung 62: Stand OPR

Die Liegenschaft wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Gebäude und Umschwung werden der Bauzone zugewiesen.

Es handelt sich um eine Einzonung eines Spezialfalls ohne Kompensationspflicht. Die Bauten und Anlagen ergänzen die Bauzone zweckmässig (angrenzend oder anschliessend) und sie werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt (Richtplanbeschluss S-1.1.12).

Parzelle GB Nr. 1355 im Giriz

Die Einzonung in die 2-geschossige Wohnzone (W2) umfasst eine Fläche von 316 m².

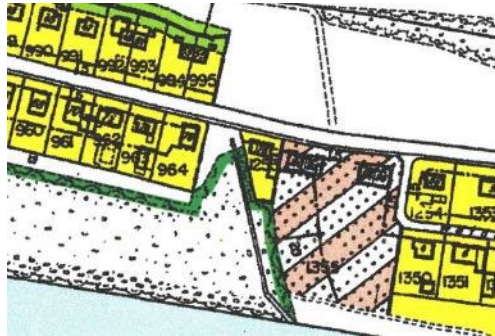


Abbildung 63: Stand OP 2000

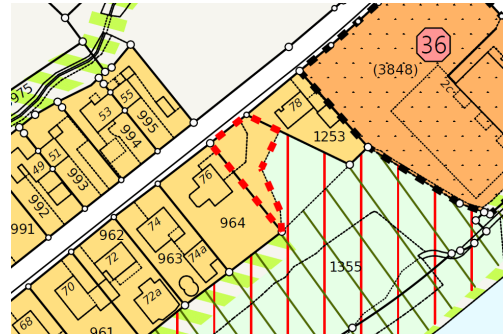


Abbildung 64: Stand OPR

Gemäss rechtskräftiger OP von 2000 ist die Fläche keiner Zonierung zugewiesen. In Zusammenhang mit der Umgestaltung der Emme hat sich zudem die Situation vor Ort verändert und es ist ein Damm entstanden. Die verbleibende Restfläche wird als Zufahrt und Abstellfläche zum Wohnhaus verwendet.

Es handelt sich um einen Spezialfall im Sinne einer Arrondierung (Richtplanbeschluss S-1.1.12).

Parzellen GB Nr. 270, 376 und 90051 an der Solothurnstrasse

Die Einzonung in die Kernzone Zentrum Erhalt umfasst eine Fläche von 4'186 m². Sie erstreckt sich von der Parzelle GB-Nr. 270 über die aktuelle Bahnhofstrasse bis zur Parzelle GB-Nr. 376.

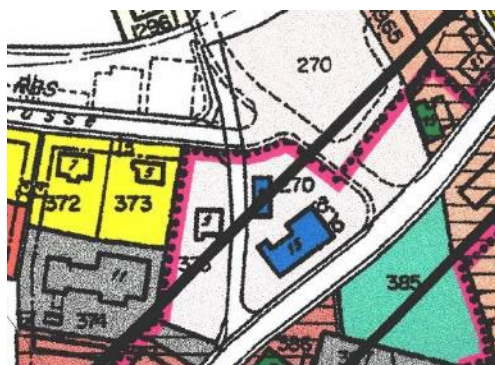


Abbildung 65: Stand OP 2000



Abbildung 66: Stand OPR

Die Einzonung in die Freihaltezone umfasst eine Fläche von 1'833m² auf Parzelle GB-Nr. 270 und 403 m² auf GB-Nr. 376. Zusammengerechnet ergibt dies eine Einzonungsfläche von 2'236 m².

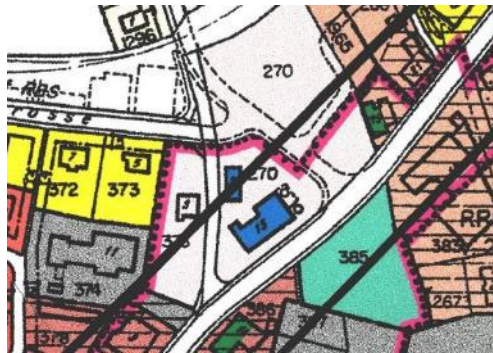


Abbildung 67: Stand OP 2000

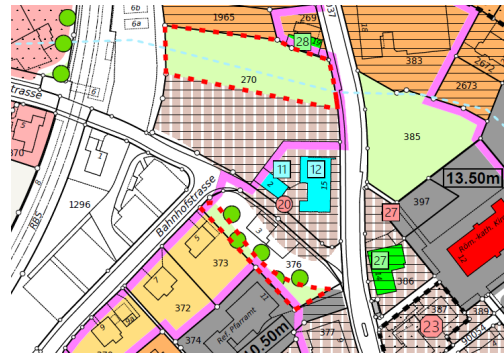


Abbildung 68: Stand OPR

Das einzuzonende Gebiet liegt an zentraler Lage vis-à-vis der katholischen Kirche. Ein Teil der Fläche (ca. 1'326 m²) ist mit einem alten Bauernhaus bebaut. Es handelt sich dabei um ein nicht mehr landwirtschaftlich genutztes, schützenswertes Gebäude mit separater Scheune und einem Backhaus. Zusammen mit der gegenüberliegenden Kirche prägen Gebäude und Freiraum an diesem Ort das Orts- und Strassenbild. Die Parzelle verfügt jedoch über ein grosses Innenentwicklungspotenzial.

Auf Ersuchen der Gemeinde gab die Grundeigentümerschaft eine Studie in Auftrag, um einen optimalen, städtebaulich verträglichen Planungsansatz ausloten zu können. Die in Abbildung 74 dargestellte favorisierte Variante bindet die neuen Bauten (Kernzone Erhalt, mit Gestaltungsplanpflicht) und den aufrechtzuerhaltenden Grüngürtel (Freihaltezone) optimal in die bestehende Struktur ein. Die beiden geplanten Neubauten bilden eine Ergänzung zum bestehenden Ensemble des Bauernhauses. Sie werden von der Kantonsstrasse zurückversetzt gebaut, damit immer noch das Bauernhaus dessen Strassenbild definiert und das Ortsbild primär prägt.

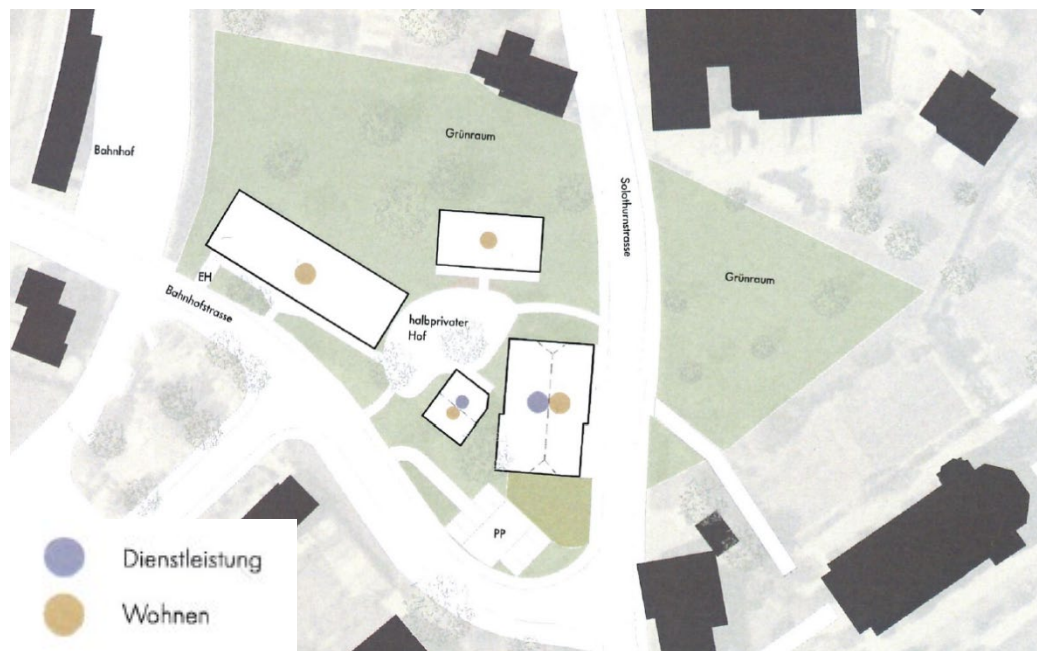


Abbildung 69: Konzeptskizze Variante B1, Studie Bahnhofstrasse Biberist; brügger architekten ag 14.10.2021

Für das Vorhaben wird die Bahnhofstrasse verlegt. Mit der Strassenumlegung wird die heute unübersichtliche Einmündung in die Kantonsstrasse optimiert. Zudem wird mit der Verlegung in Richtung Süden ein Freiraum zwischen der Strasse und dem alten Bauernhaus freigespielt. Die Aufweitung des Raums wertet das Erscheinungsbild des gesamten Ensembles auf. Jedoch wird dafür die Scheune auf Parzelle Nr. 376 abgerissen. Diese ist heute ungenutzt und baulich in einem schlechten Zustand. Die Hostett, welche durch die Verlegung verschwinden, wird mit Neupflanzungen von Bäumen – gesichert im Bauzonensplan - entlang der neuen Bahnhofstrasse kompensiert.

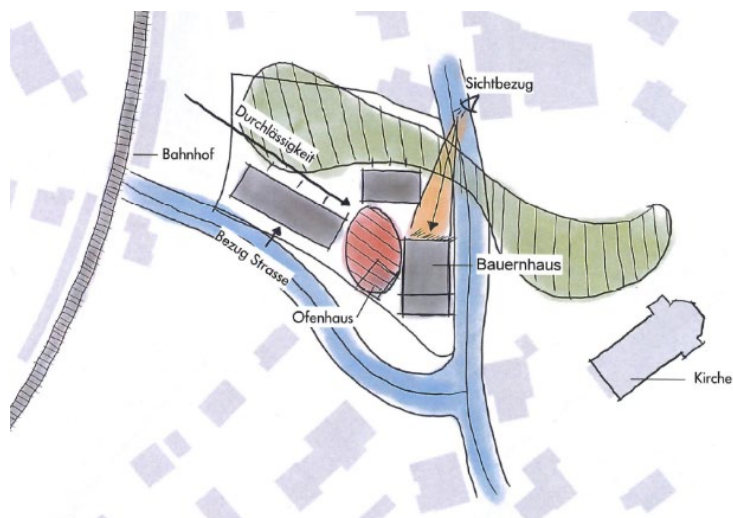


Abbildung 70: Synthesepan ortsbauliche Analyse, Studie Bahnhofstrasse Biberist, Stand: 14. Oktober 2021

Beim Vorhaben handelt es sich mehrheitlich um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung (Richtplanbeschluss S-1.1.11). Die Teilfläche des nicht mehr landwirtschaftlichen genutzten Ensembles (Abbildung 76) ist eine Einzonung eines Spezialfalls ohne Kompensationspflicht (Richtplanbeschluss S-1.1.12). Mit der Einzonung werden also die von Bauzone umgebenen Landwirtschaftsflächen an die umliegende Zonierung sowie an die effektive Nutzung der Parzellen angepasst.



Abbildung 71: Luftbild mit eingezeichneter Fläche "Spezialfall ohne Kompensationspflicht"; geo.so.ch 15.09.2025

Parzelle GB Nr. 1168

Die Einzonung in die 2-geschossige Wohnzone (W2) umfasst eine Fläche von 1'346 m².



Abbildung 72: Stand OP 2000

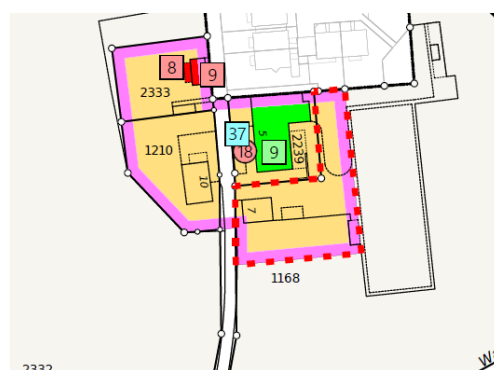


Abbildung 73: Stand OPR

Die Überführung einer Teilfläche des Grundstücks Biberist Nr. 1168 in die Wohnzone drängt sich vorliegend auf, weil damit die seit Mitte des letzten Jahrhunderts gelebte und nie beanstandete Nutzung, welche bisher von behördlicher Seite stets akzeptiert wurde, legitimiert wird. Es handelt sich um eine kleine Fläche, deren Einzonung keine öffentlichen Interessen tangiert. Mit der Einzonung wird sichergestellt, dass das gesamte Grundstück weiterhin wie bisher genutzt werden kann, was im öffentlichen Interesse liegt.

Es handelt sich um einen Spezialfall im Sinne einer Arrondierung (Richtplanbeschluss S-1.1.12).

Parzelle GB Nr. 717

Die Einzonung in die 2-geschossige Wohnzone (W2) umfasst eine Fläche von 1'909 m².

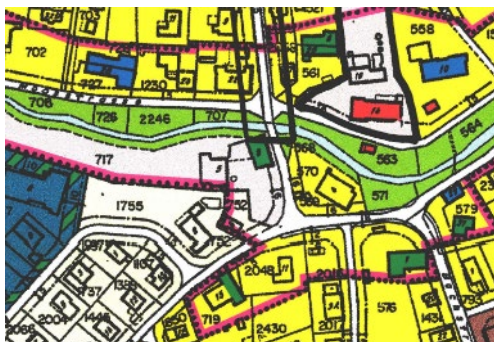


Abbildung 74: Stand OP 2000



Abbildung 75: Stand OPR

Der betroffene Teil der Liegenschaft wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Gebäude und Umschwung werden in die Bauzone eingezont.

Es handelt sich um eine Einzonung eines Spezialfalls ohne Kompensationspflicht. Die Bauten und Anlagen ergänzen die Bauzone zweckmässig (angrenzend oder anschliessend) und sie werden nicht mehr landwirtschaftlich genutzt (Richtplanbeschluss S-1.1.12).

Parzellen GB Nrn. 1010, 4272, 4271 (Elisabethenheim)

Die Einzonung in die Spezialzone «St. Elisabeth» (SSE) umfasst eine Fläche von 4'326 m². Sie wird mit einer Auszonung auf umliegenden Parzellen mit derselben Grundeigentümerschaft flächenmässig kompensiert.

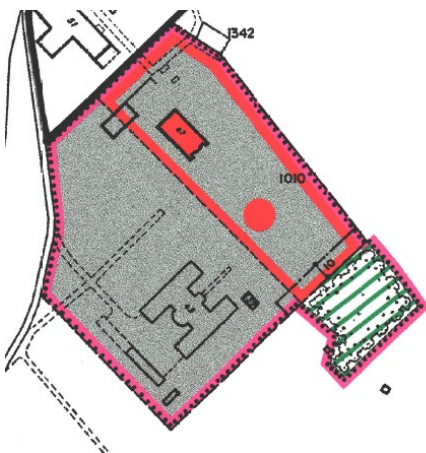


Abbildung 76: Stand OP 2000

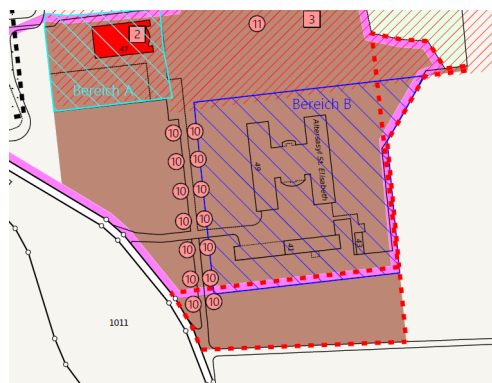


Abbildung 77: Stand OPR

Begründet wird die Ausdehnung der Ein- und Auszonung damit, dass die Landwirtschaft (inkl. Hofzufahrt) und das Elisabethenheim (inkl. Gartenanlage) konsequent getrennt werden sollen. Mit der bestehenden Zonierung verläuft die Hofzufahrt (Asylweg 25) durch die

Bauzone. Zudem wird die Zonengrenze an die Parzellengrenzen angepasst. Mit der Einführung der Spezialzone «St. Elisabeth» wird zudem dem Bestand Rechnung getragen sowie zukünftige Entwicklungen und Nutzungen ermöglicht.

Es handelt sich um eine Einzonung von kommunaler Bedeutung (Richtplanbeschluss S-1.1.11).

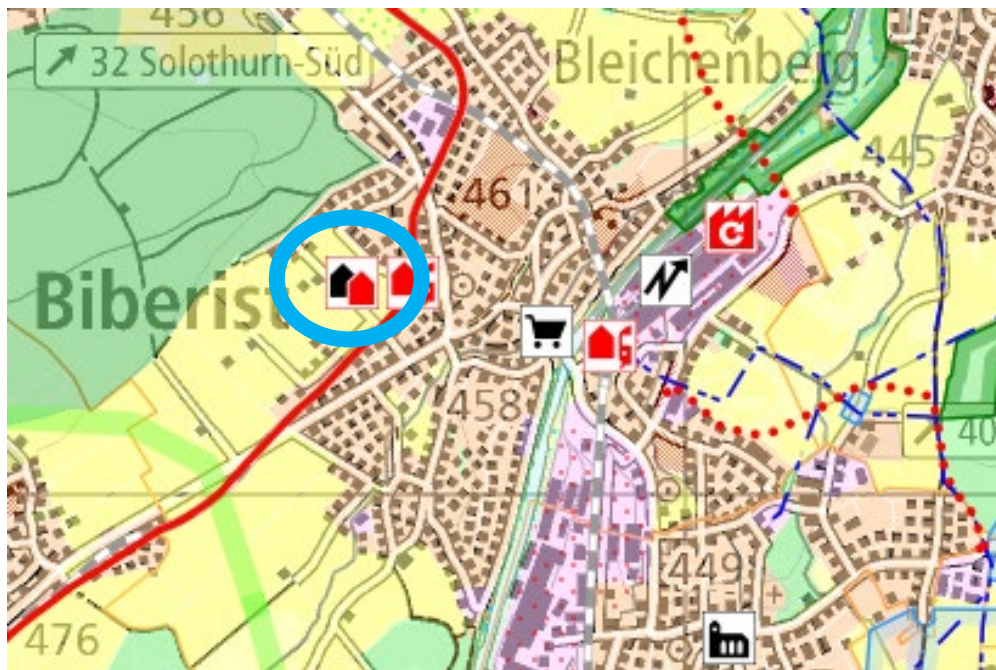
Zusammenfassung Einzonungen

Insgesamt sind knapp 2.2 ha Einzonungen vorgesehen. Beim Grossteil der Flächen handelt es sich um Einzonungen von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen, welche nicht mehr zu diesem Zweck genutzt werden. Diese Einzonungen sind Spezialfälle ohne Kompensationspflicht. In zwei Fällen handelt es sich um Einzonungen von kommunaler Bedeutung, für welche der Bedarf nachgewiesen ist und die mit flächengleichen Auszonungen zu kompensieren sind. Die übrigen Einzonungen arrondieren die Bauzone zweckmässig. Diese müssen nicht kompensiert werden, solange sie eine Gesamtfläche von 0.5 ha nicht überschreiten, was vorliegend nicht der Fall ist.

Parzelle GB Nr.	Zone	Fläche [m ²]	Richtplantyp
1799	W2	126	S-1.1.12 (Arrondierung)
583	W2	3'115	S-1.1.12 (Spezialfall o.K.)
1136	W2	4'280	S-1.1.12 (Spezialfall o.K.)
1355	W2	316	S-1.1.12 (Arrondierung)
270 / 376	K Erhalt	2'860	S-1.1.11 (komm. Einzonung m.K.)
270	K Erhalt	1'326	S-1.1.12 (Spezialfall o.K.)
270 / 376	F	2'236	S-1.1.11 (komm. Einzonung m.K.)
1168	W2	1'346	S-1.1.12 (Arrondierung)
717	W2	1'909	S-1.1.12 (Spezialfall o.K.)
1010 / 4271 / 4272	SSE	4'326	S-1.1.11 (komm. Einzonung m.K.)
Total Fläche		21'840	

Tabelle 6: Zusammenfassung der Einzonungen

Das Gebiet Schwerzimoos mit einer Gesamtfläche von ca. 20 ha ist im kantonalen Richtplan als Erweiterung des Siedlungsgebiets von kantonaler/regionaler Bedeutung festgelegt (Festsetzung). Sh. Kapitel 6.4.



Die Gemeinde hat eine Testplanung durchgeführt. Vorgesehen ist im Endausbau eine Wohnnutzung für ca. 700 bis 1'600 Personen und eine noch zu bestimmende Anzahl Arbeitsplätzen für Dienstleistungen. Das Gebiet ist sehr gut erschlossen (u.a. unmittelbar angrenzend an die RBS-Haltestelle Biberist). Die Planung und Realisierung könnte in Etappen und mittels Teileinzonungen umgesetzt werden.

Es ist jedoch die bekundete Absicht der Einwohnergemeinde Biberist, das Gebiet langfristig einer Bebauung zuzuführen. Dies ist im REK Biberist festgehalten im kantonalen Richtplan entsprechend fortzuschreiben.

Schöngrün

Mit der Teilzonenplanänderung Schöngrün (RRB Nr. 2015/101) wurde die Bauzone von Biberist um insgesamt 7'200 m² verkleinert.

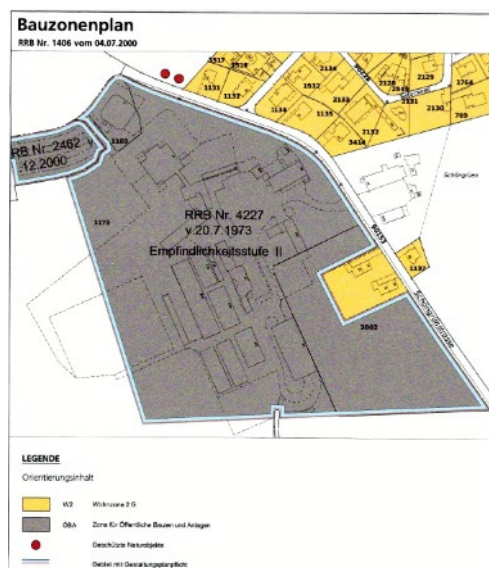


Abbildung 83: Stand OP 2000

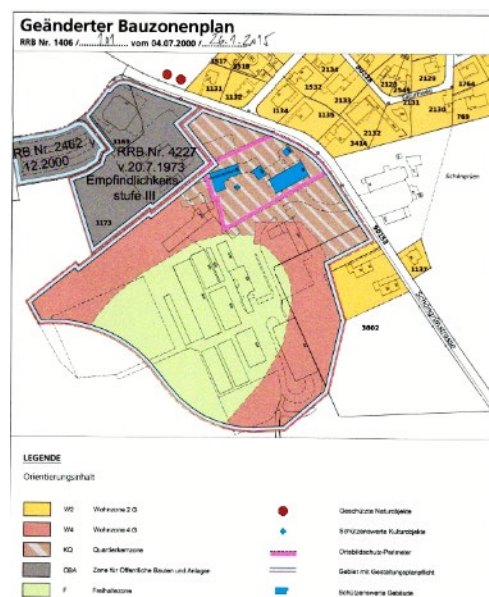


Abbildung 84: Stand OPR

Parzellen GB Nrn. 1010, 4272 (Elisabethenheim)

Die Auszonung von ÖBA umfasst eine Fläche von 4'634 m². Sie kompensiert die Einzonung in die Spezialzone «St. Elisabeth» (SSE).

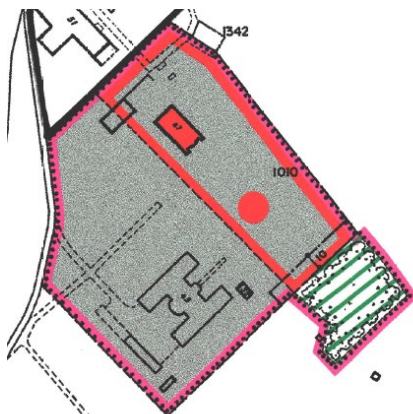


Abbildung 85: Stand OP 2000

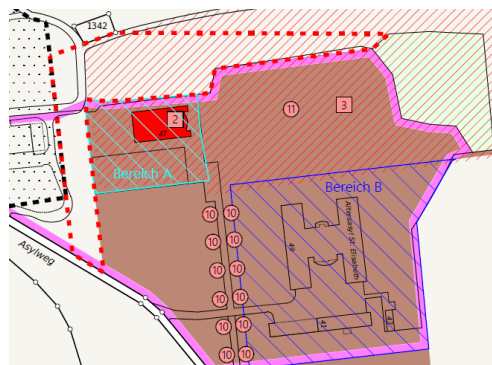


Abbildung 86: Stand OPR

Zusammenfassung Auszonungen

Es werden insgesamt 4 Grundstücke oder Teilgebiete im Umfang von rund 1.3 ha Fläche ausgezont, einschliesslich der 2015 bereits erfolgten Auszonung im Schöngrün:

Parzelle GB Nr.	Zone	Fläche [m ²]
Giriz	W2	-1'723
3848	W2	-226
Schöngrün	ÖBA	-7'200
1010 / 4272	ÖBA	-4'634
Total		-13'783

Tabelle 7: Zusammenfassung der ausgezonten Flächen je Grundstück

10.5 Flächenbilanz Ein- und Auszonungen

Die Gegenüberstellung von Ein- zu Auszonungen ergibt eine Bilanz von knapp 0.8 ha zusätzlicher Bauzone. Die nachfolgende Tabelle schlüsselt die einzelnen Flächen je Richtplanytyp auf:

Parzelle GB Nr.	Zone	Arrondierung	Spezialfall ohne K.P.	Kommunale Einzonung	Auszonung
		Fläche [m ²]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
1799	W2	126			
583	W2		3'115		
1136	W2		4'280		
1355	W2	316			
270 / 376	K Erhalt			2'860	
270	K Erhalt		1'326		
270 / 376	F			2'236	
1168	W2	1'346			
717	W2		1'909		
1010 / 4271 / 4272	SEE			4'326	
Giriz	W2				-1'723
3848	W2				-226
Schöngrün	ÖBA				-7'200
1010 / 4272	ÖBA				-4'634
Total Fläche		1'788	10'630	9'422	-13'783

Tabelle 8: Flächenbilanz Ein- und Auszonungen

Die Arrondierungen liegen gesamthaft deutlich unter den zulässigen 0.5 ha und sind somit nicht kompensationspflichtig. Die Gesamtfläche der Einzonungen von kommunaler Bedeutung wird durch die seit der letzten Ortsplanungsrevision erfolgten und neu vorgesehenen Auszonungen kompensiert.

10.6 Umgang mit den Reservezonen

Gemäss Auftrag aus dem Richtplan müssen die Reservezonen im Rahmen der OPR überprüft und im Normalfall der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Parzellen GB Nrn. 855 und 856 im Grütt

Die Parzellen GB Nr. 855 und 856 im Grütt gehören gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung von 2000 zur Reservezone. Mit der Ortsplanungsrevision werden sie der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Fläche umfasst 17'398 m².

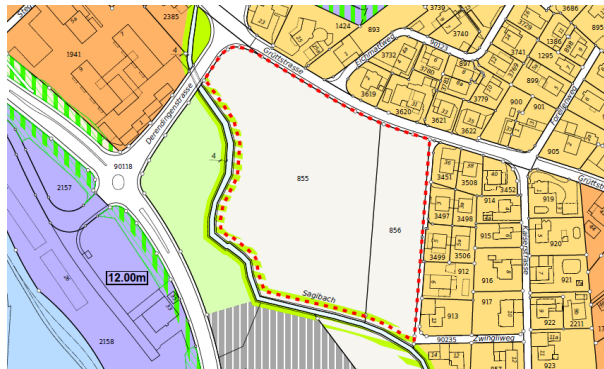


Abbildung 87: Flächen im Grütt von der Reservezone zur Landwirtschaftszone

Parzellen GB Nr. 3354 an der Derendingenstrasse

Die Parzelle GB Nr. 3354 gehört gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung von 2000 zur Reservezone. Mit der Ortsplanungsrevision wird sie grösstenteils der Landwirtschaftszone zugewiesen (5'516 m²). Ein kleinerer Teil der Fläche (1'508 m²) bleibt als Reservezone für zukünftige Schulinfrastruktur erhalten.

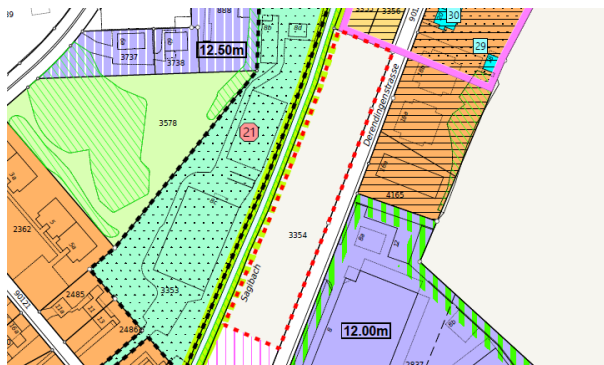


Abbildung 88: Flächen an der Derendingenstrasse von der Reservezone zur Landwirtschaftszone

Gebiet Fällimoos

Die Parzellen im Fällimoos gehören gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung von 2000 zur Reservezone. Mit der Ortsplanungsrevision werden sie der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Fläche umfasst $33'947 + 49'849 \text{ m}^2 = 83'796 \text{ m}^2$.

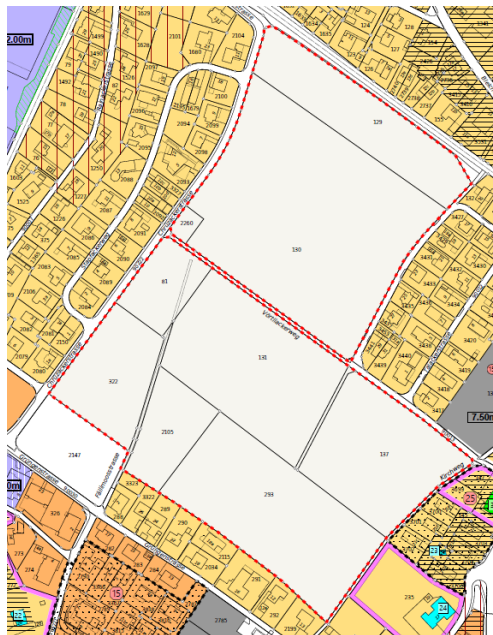


Abbildung 89: Flächen im Fällimoos von der Reservezone zur Landwirtschaftszone

Parzelle GB Nr.4088 im Murtenacker

Die Parzelle GB Nr. 4088 im Murtenacker wurde mit RRB Nr. 1867 vom 14. November 2017 (Änderung Bauzonenplan «Altersheim Heimetblick») der Reservezone zugewiesen, unter flächengleicher Einzonung der Parzelle GB Nr. 1030 an der Gotthelfstrasse. Mit der Ortsplanungsrevision wird die Parzelle GB Nr. 4088 nun der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Fläche umfasst $3'148 \text{ m}^2$.

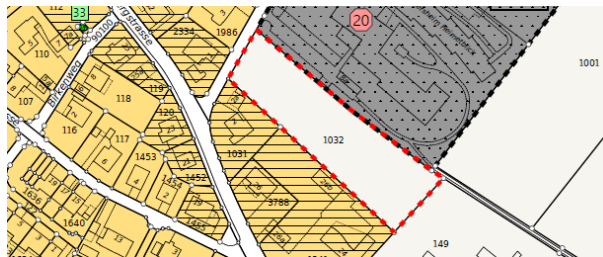


Abbildung 90: Flächen im Murtenacker von der Reservezone zur Landwirtschaftszone

Parzellen GB Nrn. 178 und 190 im Giriz

Die Parzellen im Giriz gehören gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung von 2000 zur Reservezone. Mit der Ortsplanungsrevision werden sie der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Fläche umfasst $8'920 + 19'543 \text{ m}^2 = 28'443 \text{ m}^2$.

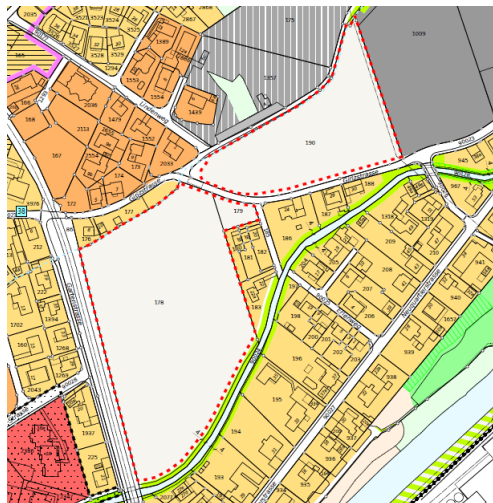


Abbildung 91: Flächen im Giriz von der Reservezone zur Landwirtschaftszone

Parzelle GB Nr. 4128 an der Derendingenstrasse

Die Parzelle GB Nr. 4128 an der Derendingenstrasse gehört gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung von 2000 zur Reservezone. Mit der Ortsplanungsrevision wird sie der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die Fläche umfasst $42'612 \text{ m}^2$.

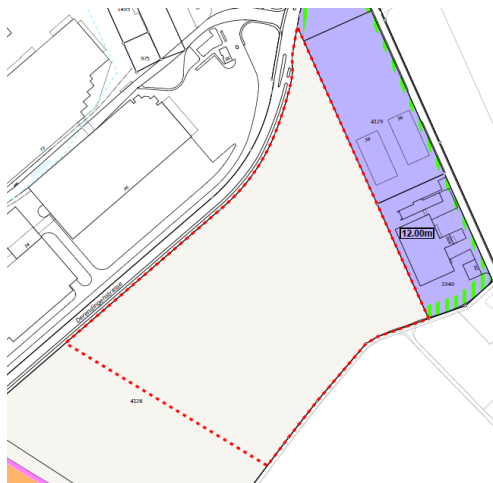


Abbildung 92: Flächen an der Derendingenstrasse von der Reservezone zur Landwirtschaftszone

Zusammenfassung Umzonung Reservezonen in Landwirtschaftszone

Insgesamt 6 Gebiete im Umfang von gut 18 ha werden von der Reservezone der Landwirtschaftszone zugeteilt:

Gebiet / Parzelle	Fläche [m ²]
GB Nrn. 855 + 856, Grütt	-17'398
GB Nr. 3354, Derendingenstrasse	-5'516
Fällimoos	-83'796
GB Nrn. 178 + 190, Giriz	-28'463
GB Nr. 4088, Murtenacker	-3'148
GB Nr. 4128, Derendingenstrasse	-42'612
Total	-180'933

Tabelle 9: Zusammenfassung Zuweisung Reserve- zu Landwirtschaftszonen

11 Neues theoretisches Fassungsvermögen nach der OPR

11.1 Freie Bauzone gemäss OPR

Wie bereits in Kapitel 9.1 erwähnt hat das Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn Ist- und Soll-Dichten pro Handlungsraum und pro Zone eruiert bzw. vorgegeben. Mit diesen Dichteangaben kann für die unbebaute Bauzonenfläche und die neu einzuzonenden Flächen ein mögliches, zusätzliches Einwohnerpotenzial berechnet werden:

Zone	Fläche [ha]	E/ha SOLL	EW-Potenzial
W2	2.54	65	165
W3	0.74	120	89
QK	0.26	50	13
K Entw.	0.20	50	10
M	0.59	10	6
G	2.45	–	0
ÖBA	1.24	5	7
Sch	0.57	–	0
R	0.10	–	0
Total	8.69		290

Tabelle 10: Einwohnerpotenzial in der unbebauten Bauzone

Das in den unbebauten und neu einzuzonenden Bauzonen mögliche Einwohnerpotenzial beträgt demnach 290 zusätzliche Personen.

Das theoretisch grössere Potenzial liegt demnach auch nach OPR in der Nachverdichtung der bereits bebauten Bauzone. Unter der Annahme, dass in den nächsten Jahren 30% des vorhandenen Nachverdichtungspotenzials ausgeschöpft wird, ergibt sich für die bereits bebaute Bauzone in der revidierten Zonierung ein zusätzliches Fassungsvermögen von theoretisch 674 Personen. In dieser Zahl noch nicht berücksichtigt sind das Entwicklungs- und Umstrukturierungsgebiet «Papieri» sowie der Entwicklungsschwerpunkt «Emmeblick», welche in separaten Nutzungsplanungen behandelt werden (s.a. Fazit).

11.2 Fazit und Potenzial mit Entwicklungsgebieten

Insgesamt ergibt sich für die revidierte Bauzone ein theoretisches Fassungsvermögen von 10'183 Personen. Die detaillierte Berechnungstabelle hierzu findet sich im Anhang I.

Per 31.12.2023 wohnten 9'384 Personen in Biberist. Für das Jahr 2035 sieht die Bevölkerungsprognose ein Wachstum auf 10'061 Einwohner und Einwohnerinnen im hohen Szenario und auf 9'820 im mittleren Szenario vor. Dies ergibt ein Wachstum zwischen 436 bis 677 Personen bis 2035.

Die heute verfügbaren unbebauten Bauzonen vermögen das erwartete Wachstum nicht aufzunehmen. Wird aber das theoretische Verdichtungspotenzial der bebauten Bauzonen berücksichtigt, so ist das Fassungsvermögen der bestehenden rechtskräftigen Bauzone auch für das hohe Szenario knapp ausreichend.

Die heute verfügbare, freie Bauzone in der revidierten Zonierung, zusammen mit den Neueinzonungen vermag demnach das erwartete Wachstum weiterhin nur zu einem kleinen Teil aufzunehmen. Das hat auch damit zu tun, dass ein Grossteil der Einzonungen bereits bebautes Gebiet betrifft. Der übrige Bedarf muss daher im Rahmen einer stattfindenden Innenentwicklung abgedeckt werden, insbesondere im Gebiet «Biberist Ost» mit den beiden laufenden Teilplanungen «Papieri» und «Emmeblick».

Für den Entwicklungsschwerpunkt «Emmeblick» ist vorgesehen, rund 100 Wohnungen zu erstellen sowie ca. 800 m² Gewerbefläche zu realisieren. Dies ergibt ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von ca. 200 bis 250 Personen.

Mit der Umstrukturierung des «Papieri»-Arealen könnten gemäss aktuellem Kenntnisstand langfristig bis zu 200 neue Wohneinheiten realisiert werden. Dies ergibt wiederum ein zusätzliches Einwohnerpotenzial von 400 bis 500 Personen. Davon wird aber voraussichtlich nur ein Teil im Planungshorizont der nächsten 15 Jahre realisiert werden.

11.3 Baulandbedarf Arbeiten

Im Gebiet Aespli-, Holzacker-, Wald- und Industriestrasse gibt es einige unbebauten Gewerbebezonen, sowie auch im Gebiet Grossmatt an der Derendingenstrasse. Im Gewerbegebiet Grütt stehen keine unbebauten Bauzonenflächen zur Verfügung.

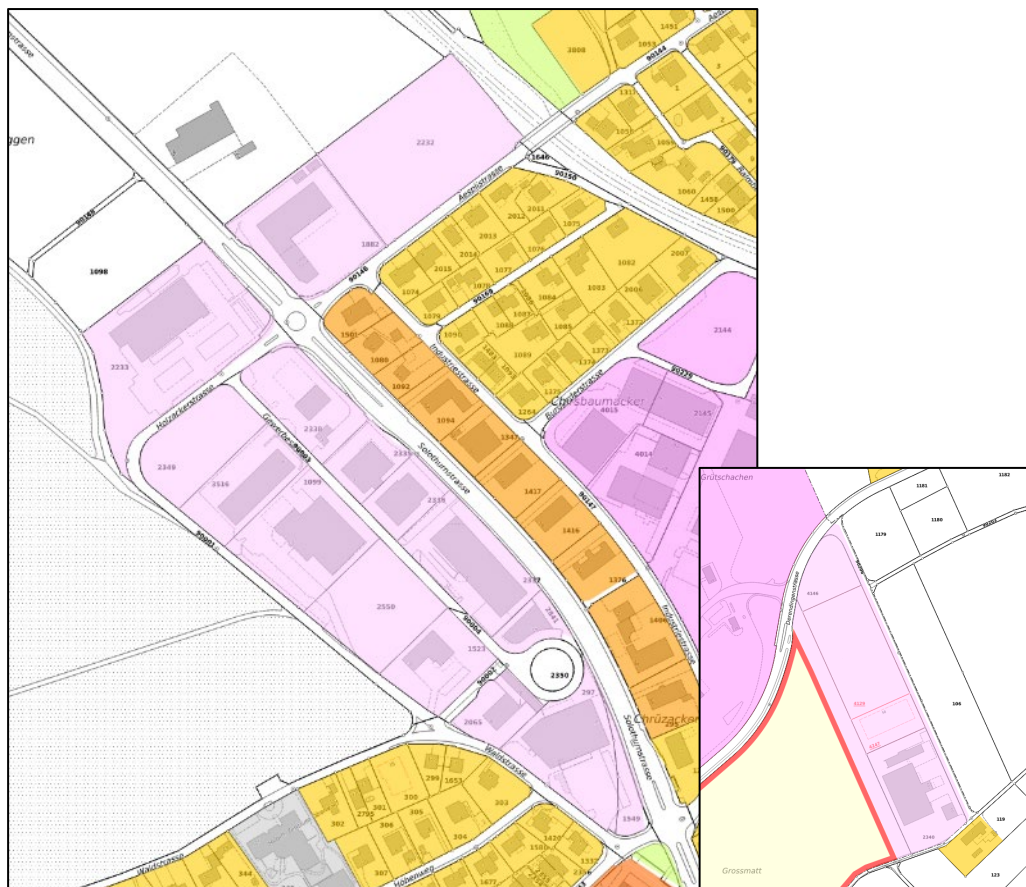


Abbildung 93: Gewerbegebiete Biberist; geo.so.ch 22.10.2024

	Parzelle GB Nr.	Gebiet	Fläche [m²]
1	2232	Aesplistrasse	7'257
2	2349	Holzackerstrasse	3'010
3	2550	Waldstrasse	3'593
4	2144	Industriestrasse	3'471
5	4129	Gebiet Grossmatt	2'814
6	4146	Gebiet Grossmatt	12'364
Total			32'509

Abbildung 94: Unbebaute Parzellen in der Gewerbezone

Generell kann festgestellt werden, dass gewisse, bereits bebaute Gewerbebezonen durchaus auch effizienter genutzt werden können.

In der Gewerbezone sind zurzeit 6 Parzellen mit einer Fläche von total 3.3 ha unbebaut. Diese unbebaute Fläche ermöglicht die Ansiedlung weiterer lokaler Gewerbebetriebe in Biberist. Gemäss Schätzung des Kantons können auf dieser Fläche rund 160 zusätzliche Beschäftigte (Vollzeitstellenäquivalente) angesiedelt werden.¹

Zusätzlich können im Rahmen einer Umstrukturierung grosse Flächen im Papieri-Areal oder im Areal des Stahlwerks umgenutzt bzw. weitergenutzt und neue Arbeitsplätze angesiedelt werden.

¹ Siedlungsentwicklungsstrategie: Die durchschnittliche kantonale Dichte (Flächenbeanspruchung für das Arbeiten) liegt in den Gewerbebezonen ohne Wohnanteil und in den Industriezonen bei 206 m² pro Beschäftigten.

12 Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung

Alle Biberister Quartiere wurden bezüglich Bauungs-, Nutzungs- und Erschliessungsstrukturen eingehend untersucht. Dabei wurde auch abgeklärt, welche Bereiche gemessen am rechtskräftigen Zonenplan unter- oder übernutzt sind. Das Schwergewicht der Innenentwicklung wird gemäss REK auf eine qualitätsvolle und verdichtete Bebauung der Entwicklungsschwerpunkte und im Dorfzentrum gelegt.



Abbildung 95: Zielbild «Siedlungsentwicklung: Wohnen und Arbeiten» aus dem REK Biberist

Legende



Freie Parzellen, Areale und Baulücken

Da in Biberist das Siedlungsgebiet bereits seit Jahren verdichtet und Baulücken gefüllt wurden, sind nur noch sehr wenige freie Parzellen vorhanden. Diese Parzellen werden in den nächsten 15 Jahren weitgehend bebaut sein.

Massnahme:

- Mit den Grundeigentümerschaft freier Parzellen wird der persönliche Kontakt gesucht, um ihnen die Möglichkeiten für ihre Parzellen aufzuzeigen.

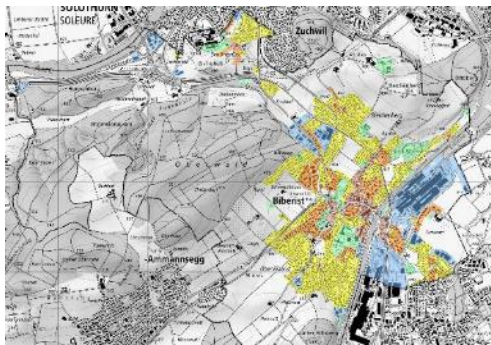


Abbildung 96: Stand OP 2000

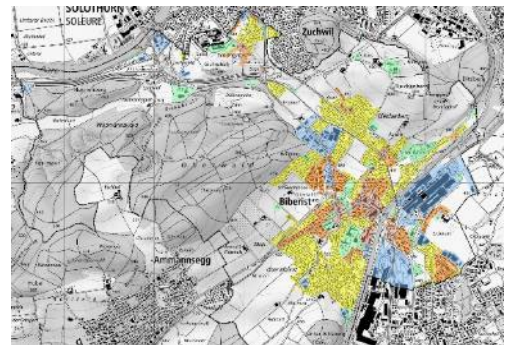


Abbildung 97: Stand OPR

Gewachsene Wohnquartiere mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung

In den gewachsenen Einfamilienhausquartieren und Quartieren mit dreigeschossigen, kleineren Mehrfamilienhäusern weisen besonders ältere Bauungen ein gewisses Potenzial zur Innenentwicklung und Verdichtung auf.

Massnahme:

- Auf Basis der analysierten Grundstücke wurden die Baumassen so festgelegt, dass eine leicht erhöhte, aber quartierverträgliche Nutzung möglich ist.

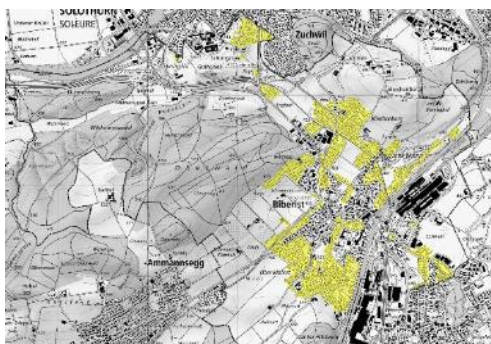


Abbildung 98: Stand OP 2000

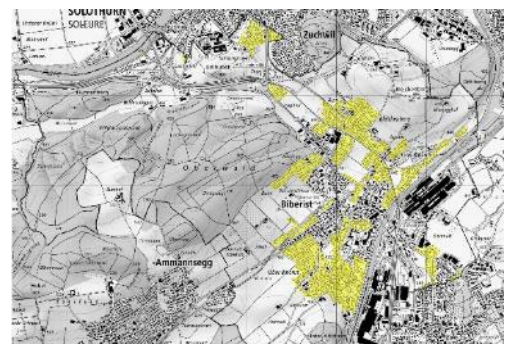


Abbildung 99: Stand OPR

Mehrfamilienhausquartiere mit höherer Bebauung

Im rechtskräftigen Zonenplan sind die Mehrfamilienhausgebiete grundsätzlich der Wohnzone W3 zugeordnet. Areale, welche auf der Basis eines Gestaltungsplans erstellt wurden, weisen häufig keine Grundnutzung auf. In Biberist sind aber zahlreiche Wohnbauten zu finden, die 4 bis 7 Geschosse aufweisen. Mehrere Hochhäuser sind zudem bereits gebaut: Der Emmenpark weist 13 Stockwerke auf, an der Gutenbergstrasse liegen zwei Mehrfamilienhäusern mit 10 Stockwerken. Da im Rahmen eines Gestaltungsplanes maximal ein Geschoss mehr als von der Grundnutzung vorgehsehen realisiert werden könnte, dürften ein Grossteil dieser Bauten heute nicht mehr neu realisiert werden.

Massnahmen:

- Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden alle Flächen einer Grundnutzung zugewiesen, weshalb den jeweils vorhandenen Geschosszahl entsprechend neue Zonen definiert wurden (Wohnzonen W4; W5-7 und eine Hochhauszone WH).
- Alle Gebiete, die bereits mit höheren Gebäuden bebaut sind, wurden bezüglich ihrer Quartierverträglichkeit überprüft und einer entsprechenden Zone zugeteilt.

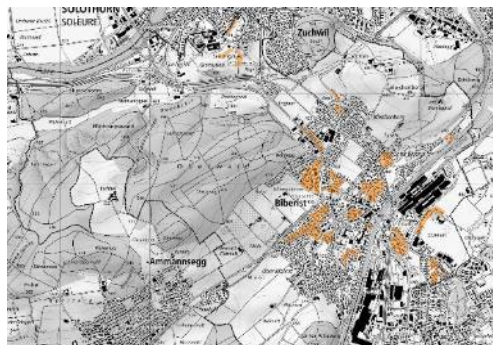


Abbildung 100: Stand OP 2000

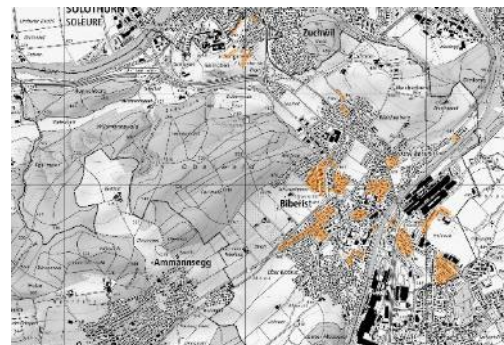


Abbildung 101: Stand OPR

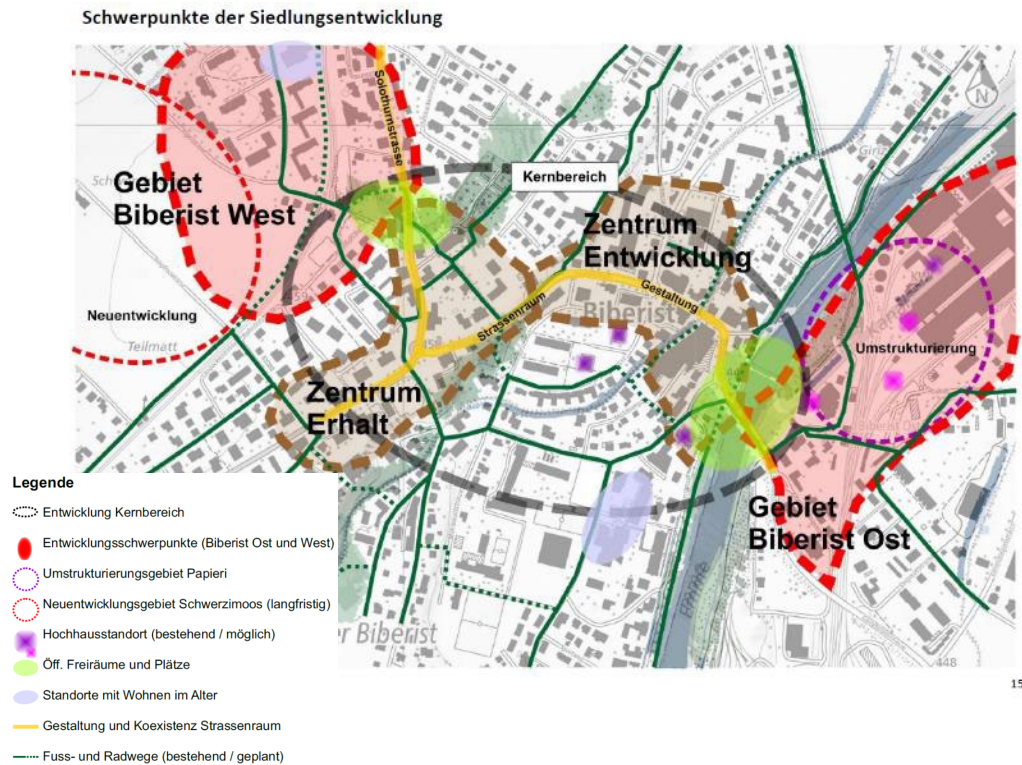


Abbildung 102: Zielbild «Siedlungsentwicklung: Kernbereich und Schwerpunkte» aus dem REK Biberist

Entwicklungsschwerpunkte

Das grösste Potenzial zur Innenentwicklung liegt in den Entwicklungsschwerpunkten. Als Entwicklungsschwerpunkte wurden einerseits die Neubau- und Umstrukturierungsgebiete, aber auch zentrale oder in bahnhofsnähe gelegene Gebiete bezeichnet. Auf diesen Gebieten liegt das Hauptaugenmerk der Gemeinde.

Massnahmen:

- Die Gemeinde begleitet die Grundeigentümerschaft intensiv bei der Planung der Areale.
- Mit Testplanungen und / oder mit Gestaltungsplänen werden in die Potenziale dieser Areale aktiv mobilisiert.
- Mit Verträgen wird die Erhältlichkeit von neu eingezontem Land sichergestellt.

Dorfzentrum

Die detaillierte Untersuchung des Dorfzentrums mit dem Konzept Dorfkern Biberist hat aufgezeigt, dass in diesem Gebiet eine gegenüber der heutigen Grundnutzung verdichtete Bebauung unter Einhaltung einer guten Qualität verträglich ist.

Massnahmen:

- In der Kernzone Zentrum sollen in Zukunft bis 5 Geschosse erlaubt sein.

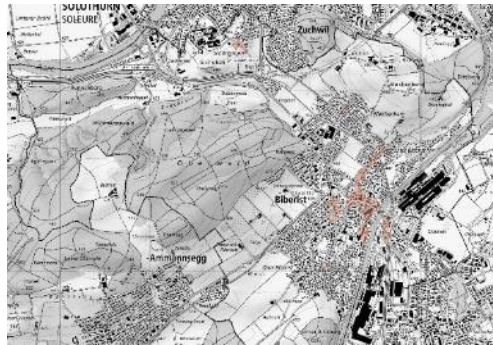


Abbildung 103: Stand OP 2000

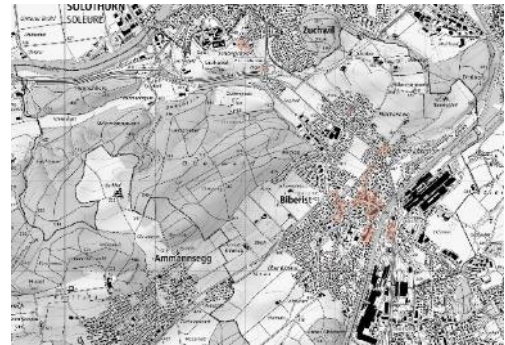


Abbildung 104: Stand OPR

Neueinzonungen

Um die Verfügbarkeit von neu eingezontem Land sicherzustellen, hat der Gemeinderat beschlossen vor der öffentlichen Auflage mit der betreffenden Grundeigentümerschaft vertragliche Bauverpflichtungen auf der Grundlage von § 26^{bis} PBG abzuschliessen. Bei Nichtunterzeichnung der Vereinbarungen werden die betroffenen Grundstücke nicht der Bauzone zugewiesen.

§ 26^{bis}* Vertragliche Bauverpflichtung

¹ Der Gemeinderat kann die Zuweisung von Land zur Bauzone im Rahmen von § 4 von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerin oder des Eigentümers abhängig machen, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen.

² Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderates als ausgezont gilt.

³ Die Bauverpflichtung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

⁴ Der Vertrag fällt dahin, wenn das Land der Gemeinde verkauft wird.

Abbildung 105: § 26bis PBG

13 Änderungen Bauzonenplan

Nachfolgende Abbildungen zeigen die Legenden mit dem Genehmigungsinhalt aus der rechtskräftigen Ortsplanung sowie der Revision. Sie erlauben einen Vergleich und zeigen zudem die Änderungen.

	W2E	Wohnzone 2 G	0.40	II
	W2	Wohnzone 2 G	0.40	II
	W2D	Wohnzone 2D mit verdichteter Bauweise	0.50	II
	W3a	Wohnzone 3 G	0.50	II
	W3b	Wohnzone 3 G	0.60	II
	QK	Quartier-Kernzone 2 G	W 0.40 + G 0.10	II
	K	Kernzone St. Urs	W 0.45 + G 0.20	II
	K	Kernzone Zentrum	W 0.60 + G 0.30	II
	Ga	Gewerbezone	W 0.30	III
	Gb	Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil		III
	I1	Industriezone 1		IV
	I2	Industriezone 2		IV
	ImB	Industriezone mit beschränkter Gebäudehöhe		IV
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		II
	SE	Zone für Sport und Erholung		II
	GÄ	Gärtnereizone		III
	Sch	Zone für Schrebergärten		II
	F	Freihaltezone		
	L	Landwirtschaftszone		III
	OBS	Ortsbildschutz-Perimeter		
		Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht		
	KU	Kommunale Uferschutzzone		
		Grünbereich, zu bepflanzen		
		Wald gemäss Waldfeststellung		
	R	Reservezonen		

Abbildung 106: Ausschnitt aus der Legende der rechtskräftigen OP 2000 (Genehmigungsinhalt)

Genehmigungsinhalt			
● ● ● Siedlungsgebiet			
Nutzungszone			ES-Stufe
	W 2	Wohnzone zweigeschossig	II
	W 3	Wohnzone dreigeschossig	II
	W 4	Wohnzone viergeschossig	II
	W 5-7	Wohnzone fünf- siebengeschossig	II
	WH	Hochhauszone	II
	K Erhalt	Kernzone Zentrum Erhalt	II
	K Entwicklung	Kernzone Zentrum Entwicklung	II
	M	Mischzone max. Fassadenhöhe gemäss Angaben im Plan	III
	G	Gewerbezone max. Gebäudehöhe gemäss Angaben im Plan	III
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen max. Fassadenhöhe gemäss Angaben im Plan	II
	ZA	Zone für Anlagen	II
	SE	Zone für Sport und Erholung	II
	Sch	Zone für Schrebergärten	II
	P	Parkzone	
	F	Freihaltezone	
	KUi	Kommunale Uferschutzzone innerhalb	
Überlagernde Zonen und Objekte			
	OBS	Ortsbildschutz-Perimeter	
	SPN	Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen	
		Aufstufung Empfindlichkeitsstufe	II in III
		Grünbereich zu bepflanzen	
		Schützenswerte Kulturobjekte mit Nummer	
		Erhaltenswerte Kulturobjekte mit Nummer	
		Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	
		Geschützte Naturobjekte	
		Geplante Bäume	
		Perimeter separate Nutzungsplanung	

Abbildung 107: Legende Genehmigungsinhalt Bauzonenplan OPR

Die verschiedenen 2-geschossigen Wohnzonen wurden zu einer zusammengefasst, ebenso die beiden 3-geschossigen Wohnzonen. Es wurden zusätzlich neue Wohnzonen (W4, W 5-7 und WH) definiert.

Auf die Quartierkernzone wird verzichtet, da keine der bisherigen Nutzungen, welche den Quartierkern ausmachten, noch bestehen. Bäckerei, Metzgerei sowie das Restaurant sind geschlossen. Die entsprechenden Flächen werden in die zweigeschossigen Wohnzone überführt. Die beiden anderen Kernzonen wurden umbenannt von Kernzone St. Urs zu Kernzone Zentrum Erhalt und von Kernzone Zentrum zu Kernzone Zentrum Entwicklung. Damit soll, anstatt der ursprünglichen Flurnamen, die Funktion der Kernzonen in den Mittelpunkt gerückt werden.

Die verschiedenen Gewerbe- und Industriezonen (ehemals 5 Stück) wurden neu sortiert und organisiert. Ursprünglich gab es zwei verschiedene Gewerbebezonen und drei verschiedene Industriezonen. Die verschiedenen Industriezonen werden in eine Industriezone zusammengefasst. Die Gewerbebezonen werden in eine reine Gewerbezone und eine Wohn- und Gewerbezone Bestand aufgeteilt. Zudem wird neu eine Mischzone geschaffen.

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Zone für Sport und Erholung und die Zone für Schrebergärten wurden beibehalten. Es gibt keine Gärtnereizone mehr, dafür neu eine Zone für Anlagen.

Die Gebiete in der Freihaltezone wurden einer differenzierten Betrachtung unterzogen und entweder der neuen Parkzone zugeteilt oder in der Freihaltezone belassen.

Die Landwirtschaftszone und Reservezone wurden beibehalten.

Die überlagerten Nutzungen, wie Schutzzonen oder Gebiete wurden ebenfalls beibehalten und durch eine Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen, Störfallvorsorge und Naturgefahr Wasser ergänzt.

Im Gebiet des Bleichenberg wurde je eine Spezialzone inner- und ausserhalb Bauzone eingeführt, um dem Bestand zu entsprechen und die zukünftige Nutzung zu sichern.

Zonierung alt	Zonierung neu
W2E (Wohnzone 2G) W2 (Wohnzone 2G) W2D (Wohnzone 2D mit verdichteter Bauweise) W3a – W3b	– W2 – W3 – W4 – W 5-7 – WH (Hochhauszone)
– QK (Quartierkernzone) – K (Kernzone St. Urs) – K (Kernzone Zentrum)	– K (Kernzone Zentrum Erhalt) – K (Kernzone Zentrum Entwicklung)
– Ga – Gb (Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil) – I1 – I2 – ImB (Industriezone mit beschränkter Gebäudehöhe)	– WGB (Wohn- und Gewerbezone Bestand) – M (Mischzone) – G (Gewerbezone) – I (Industriezone)
– ÖBA (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) – SE (Zone für Sport und Erholung) – GÄ (Gärtnerzone) – Sch (Zone für Schrebergärten) – F (Freihaltezone)	– ÖBA (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) – ZA (Zone für Anlagen) – SE (Zone für Sport und Erholung) – Sch (Zone für Schrebergärten) – P (Parkzone) – F (Freihaltezone)
– L (Landwirtschaftszone) – KU (Kommunale Uferschutzzone) – Reservezone	– L (Landwirtschaftszone) – KU (Kommunale Uferschutzzone) – Reservezone
	– Spezialzone «St. Elisabeth» – Spezialzone «Schlösschen Vorder-Bleichenberg»

Tabelle 11; Vergleich Zonierung (Grundnutzungen)

13.1 Änderungen der Zonierung: Aufzonungen und Umzonungen

Im Rahmen der Revision werden verschiedenste Flächen auf- oder umgezont. Von einer Aufzonung wird gesprochen, wenn eine Bauzone in eine andere mit höheren Ausnutzungsmöglichkeiten (Geschosszahl oder Nutzungsmass) eingeteilt wird. Umzonungen umfassen jegliche weiteren Änderungen an der Zonierung.

Die einzelnen Änderungen sind im Anhang A des Raumplanungsberichtes detailliert beschrieben.

13.2 Änderung am Ortsbildschutzperimeter

Der aktuell rechtskräftige Zonenplan der Einwohnergemeinde Biberist weist die fünf Bereiche aus, welche von einem Ortsbildschutz-Perimeter überlagert werden:

- Oberbiberist
- Kirchenbezirk und Unterbiberist
- Bromeggstrasse
- Derendingenstrasse
- St. Elisabethenheim

Mit der Revision sollen vier weitere Bereiche mit einem Ortsbildschutz-Perimeter überlagert werden:

- Schlösschen Vorderbleichenberg
- Buchrainstrasse
- Schachen
- Schöngrün

Der Ortsbildschutz-Perimeter bezweckt gemäss § 25 des revidierten Zonenreglements der Gemeinde folgendes: «Der Perimeter des Ortsbildschutzes grenzt schützenswerte Orts- und Strassenbilder ab. Sie sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben. Durch geeignete Massnahmen sind die baulich und geschichtlich wertvollen Bauten mit ihrer Umgebung zu schützen. Die Ortsbildschutzzone überlagert Teile diverser Bauzonen.»

«Oberbiberist»

Der Ortsbildschutz-Perimeter «Oberbiberist» bildet bis auf den südlichen Bereich (Schachen) ziemlich genau die Grenzen des ursprünglichen Dorfteiles ab. Dieser Bereich ist in seiner Grundstruktur bäuerlich und stellt partiell intakte Bauernbetriebe in herkömmlichem Umfeld dar. Hier sind die Wurzeln der Gemeinde als Bauerndorf noch spürbar und nachzuvollziehen. In den letzten Jahren wurden die vorhandenen Baulücken stark mit

Einfamilienhäusern überbaut. Hier ist unbedingt verstärkt die notwendige Rücksichtnahme auf die bestehenden historischen Bauten einzufordern und durchzusetzen.

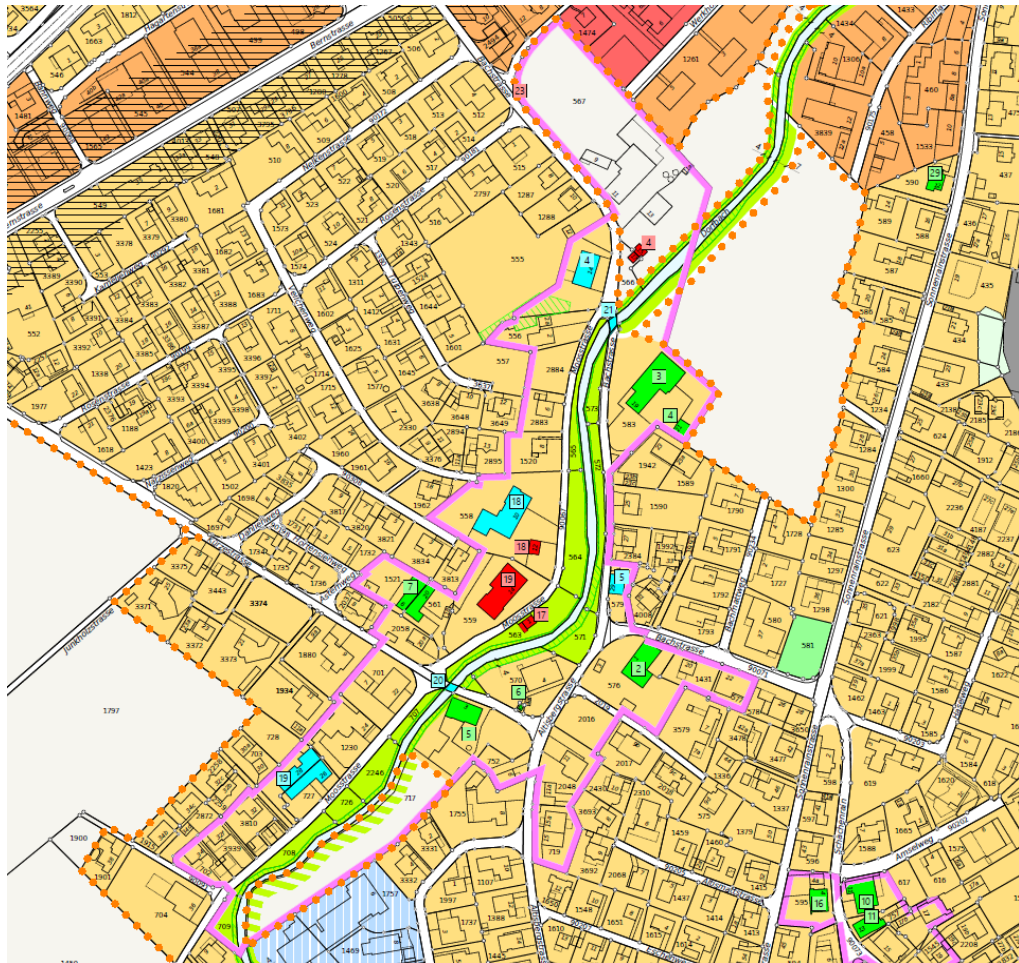


Abbildung 108: Perimeter Oberbiberist

«Kirchenbezirk» und «Unterbiberist»

Die Ortsbildschutz-Perimeter «Kirchenbezirk und Unterbiberist» waren ursprünglich zusammengewachsen und bildeten einen gemeinsamen Siedlungsbereich. Heute ist aber durch den Verlust verschiedener Bauten der Zusammenhang dieser beiden Ortsteile nicht mehr erkennbar und auch nicht mehr nachvollziehbar. Um die noch vorhandene alte Bau-substanz erhalten zu können, ist es sinnvoll, den bisherigen Perimeter in zwei selbständige Bereiche («Kirchenbezirk» und «Unterbiberist») aufzuteilen und diesen beiden Ortsteilen den notwendigen individuellen Schutz zukommen zu lassen.

Der Kirchenbezirk ist durch Bauten von unterschiedlicher Nutzung und Stilen geprägt (Zentrumsfunktion).

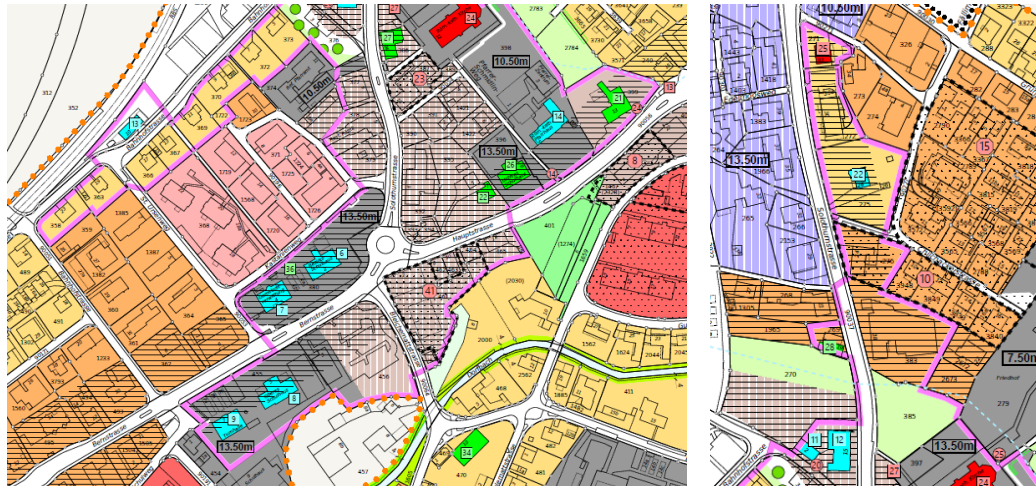


Abbildung 109: Perimeter Kirchenbezirk Teil Süd (links) und Nord (rechts)

Der Perimeter «Unterbiberist» ist dagegen ein weiterer ursprünglicher bäuerlicher Dorfteil, der allerdings nicht mehr vollständig intakt ist.

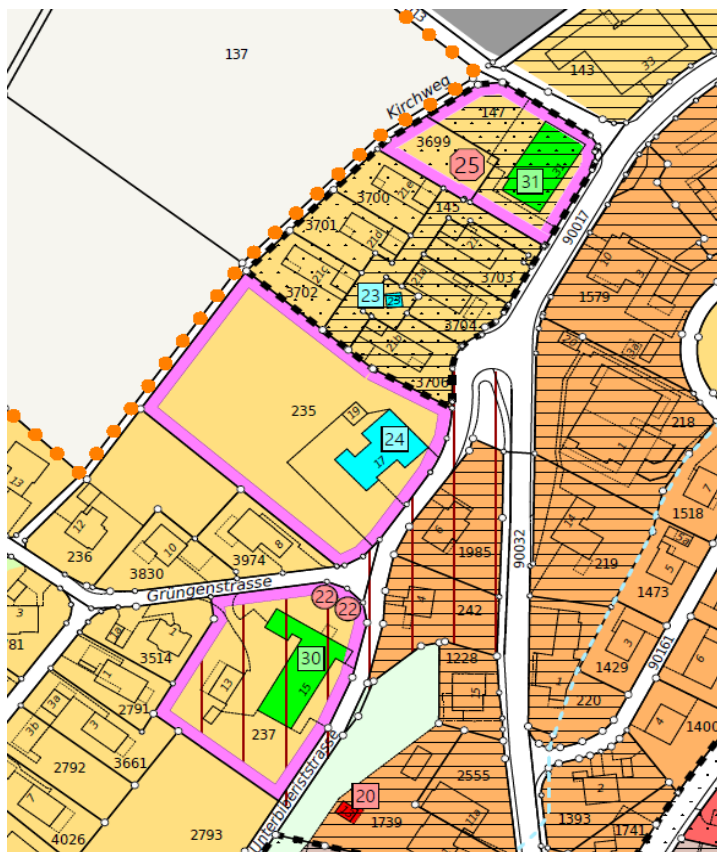


Abbildung 110: Perimeter Unterbiberist

«Bromeggstrasse»

Der Ortsbildschutz-Perimeter «Bromeggstrasse» stellt einen selbständigen Teil des ursprünglichen Unterbiberist dar. Der kleine Bereich ist noch intakt und seit der letzten Ortsplanung unverändert.

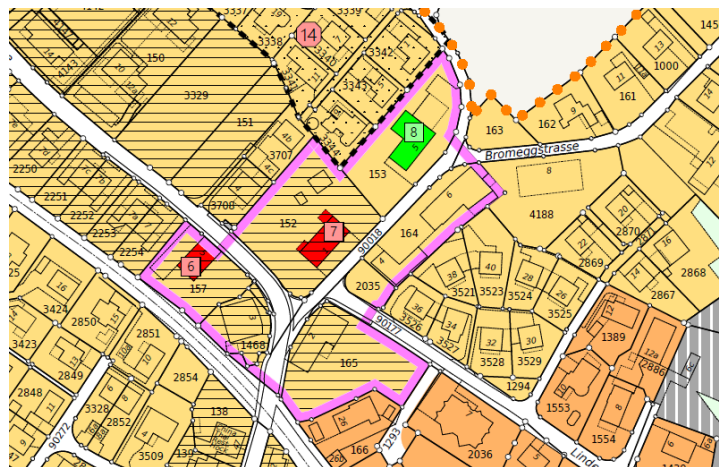


Abbildung 111: Perimeter Bromeggstrasse

«Derendingenstrasse»

Der Ortsbildschutz-Perimeter «Derendingenstrasse» umfasst einen Teil der ersten Wohnbauten der Papierfabrik und stellt eine zusammenhängende Baugruppe dar. Mit dem Bau der Halle für die neueste Papiermaschine im Jahre 1990 wurden zwei wertvolle Gebäude der Gruppe abgebrochen. Der Erhalt der noch bestehenden Bauten ist zu unterstützen.

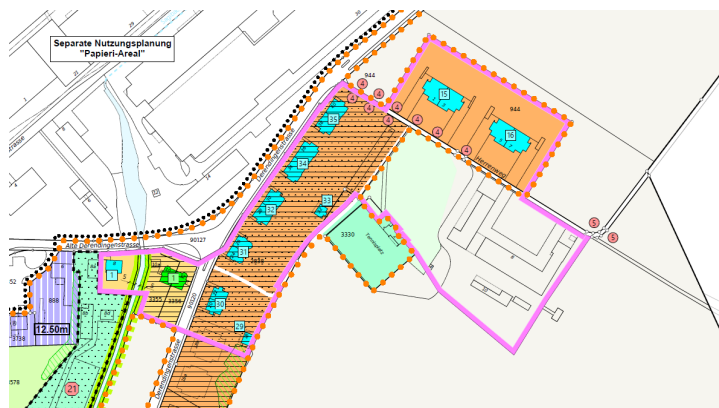


Abbildung 112: Perimeter Derendingenstrasse

«St. Elisabethenheim»

Der Ortsbildschutz-Perimeter «St. Elisabethenheim» umfasst den Landsitz «Hinterbleichenberg» mit dem geschützten historischen Garten sowie dem 1992 neu erstellten Altersheimgebäude.

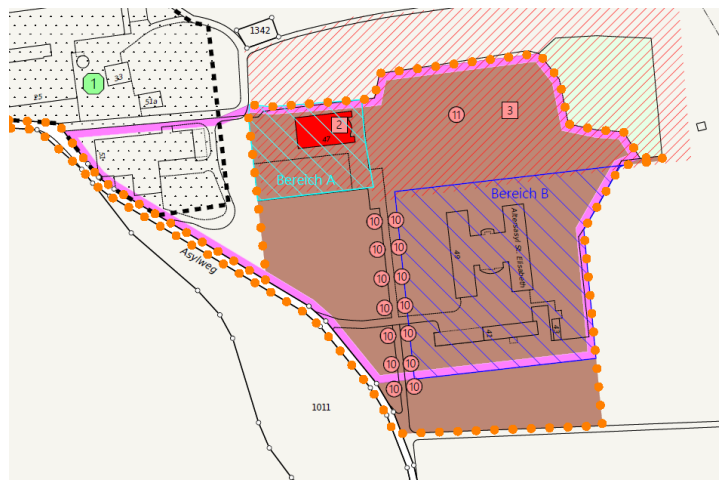


Abbildung 113: Perimeter St. Elisabethenheim

«Schlösschen Vorder-Bleichenberg»

Das Schlösschen Vorderbleichenberg stellt mit dem Heidenstöckli und dem Ökonomiegebäude am Birchweg einen historischen Dorfteil dar. Wie bereits im Hinterbleichenberg geschehen, ist es sinnvoll, auch für das Schlösschen Vorderbleichenberg einen Ortsbildschutz-Perimeter festzulegen, um die für das Schlösschen wichtigen Umgebungsbereiche abzugrenzen.



Abbildung 114: Perimeter Vorder-Bleichenberg

«Schöngrün»

Bereits im Jahre 1529 berichten archivalische Quellen über das Gut im Schöngrün. Trotz den verschiedenen Umnutzungen und Umbauten im Verlauf der letzten Jahrzehnte hat sich hier eine beachtliche Bausubstanz erhalten, welche auch in der im Jahre 2011 durchgeführten Testplanung über das Gebiet bestätigt wurde und als wichtiger Bestandteil des Siegerprojektes in die Weiterbearbeitung aufgenommen worden ist.

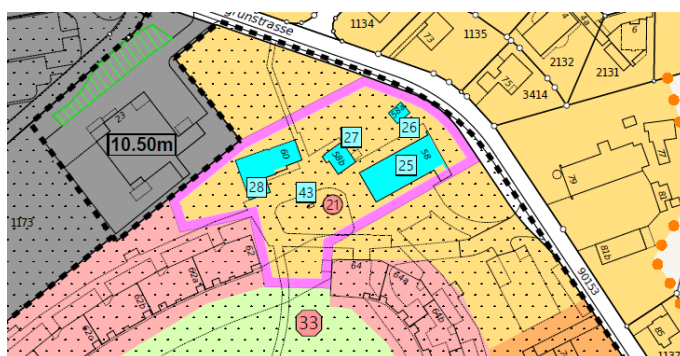


Abbildung 117: Perimeter Schöngrün

13.3 Kulturobjekte

Mit der Ortsplanung aus dem Jahre 1990 wurden in Biberist zum ersten Mal die geschützten, die schützenswerten und die erhaltenswerten Bau- und Kulturdenkmäler erfasst und im Zonenplan eingetragen. Ein eigentliches Inventar dazu wurde nicht erstellt.

Als Grundlage für die Revision der Ortsplanung wurde 2012 ein Inventar der Bau- und Kulturdenkmäler für die Gemeinde Biberist erstellt. Das Inventar umfasst insbesondere für jedes Objekt ein Objektblatt mit Kurzbeschreibung und Abbildung.

Geschützte Objekte

Im Inventar der Bau- und Kulturdenkmäler der Gemeinde Biberist sind 25 geschützte Objekte beschrieben. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden weitere Objekte aufgenommen. Somit sind insgesamt 29 Objekte im Anhang 6 zum Zonenreglement festgehalten und im Zonenplan dargestellt. Im Anhang 6 zum Zonenreglement sind 29 Objekte aufgeführt und diese im Zonenplan dargestellt. Im Zonenreglement werden entsprechende Vorschriften definiert, um den Bestand der geschützten Objekte zu sichern.

Schützenswerte Kulturobjekte

Im Inventar der Bau- und Kulturdenkmäler der Gemeinde Biberist sind 25 schützenswerte Objekte beschrieben. Im Anhang 6 zum Zonenreglement sind insgesamt 51 schützenswerte Objekte aufgeführt und im Zonenplan dargestellt. Damit wird das Inventar im Rahmen der Ortsplanungsrevision mit 26 Objekten ergänzt und kommunal gesichert. Damit werden die Objekte in ihrer Form sowie in ihrer alten Bausubstanz möglichst ungeschmälert erhalten.

Erhaltenswerte Kulturobjekte

Im Inventar der Bau- und Kulturdenkmäler der Gemeinde Biberist sind 32 erhaltenswerte Objekte beschrieben, während in der Ortsplanung nun 42 erhaltenswerte Objekte aufgeführt werden. Die erhaltenswerten Kulturobjekte sollen, wenn möglich, in ihrer Form und äusseren Erscheinung erhalten werden. Notwendige Um- oder Neubauten müssen sich entsprechend ins Ortsbild einfügen.

Wohnhäuser Derendingenstrasse

Die ehemals zur Papierfabrik gehörenden Wohnhäuser sollen vom Schutzstatus erhaltenswert zu schützenswert umklassifiziert werden (Gebäude Strassenr. 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38 und 40). Es handelt sich um charakteristische Bauten, welche zusätzlich Bestandteil einer Baugruppe sind. Zudem sind auch die dahinter liegenden Gartenanlagen charakteristisch. Um auch im Falle von Ergänzungsbauten gestalterische Eingriffsmöglichkeiten zu wahren, wurde eine Gestaltungsplanpflicht ergänzt.

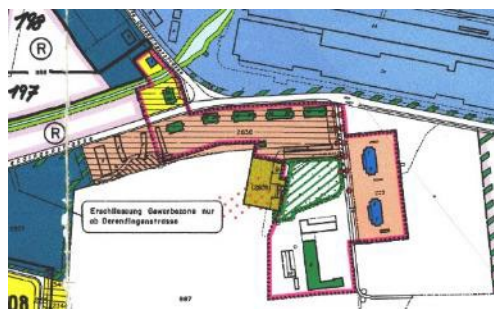


Abbildung 118: Stand OP 2000

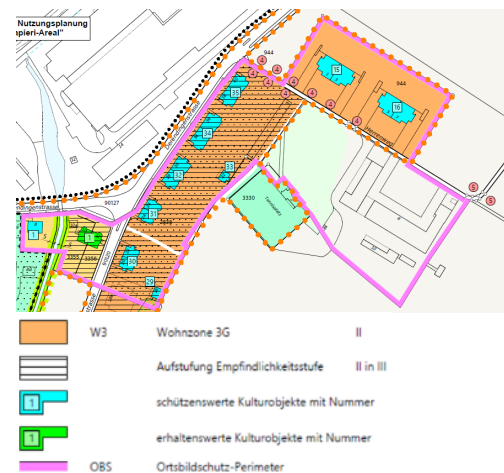


Abbildung 119: Stand OPR



Abbildung 120: Luftbild der Wohnhäuser an der Derendingenstrasse (geo.so.ch 15.10.2025)

13.4 Wald- und Heckenfeststellung

13.4.1 Waldfeststellung

Der Kanton Solothurn weist rund 40% bewaldete Fläche auf und zählt damit zu einem der walddreicheren Kantonen in der Schweiz. Als grossflächiger naturnaher Lebensraum trägt der Wald massgebend zu einer abwechslungsreichen Landschaft sowie zur Artenvielfalt bei. Für die Bevölkerung hat der Wald auch als Freizeit- und Erholungsraum eine grosse Bedeutung. Dementsprechend ist der Wald in seiner Fläche und Verteilung zu erhalten (siehe dazu Kapitel 5.12).

380 ha und damit 30.7% der Fläche der Gemeinde Biberist sind Wald. Davon sind rund 146 ha und somit knapp 40% der Waldfläche im Besitz der Bürgergemeinde Biberist. Der Wald erfüllt in der Gemeinde Biberist verschiedene Funktionen: Holzproduktion, Naturschutz und Biodiversität sowie Freizeit und Erholung.

Im Rahmen der vorliegenden OPR wurde eine Waldfeststellung durchgeführt. Diese basiert primär auf den bestehenden Waldplänen der kantonalen Fachstelle bzw. der in der OP 2000 festgelegten statischen Waldgrenze.

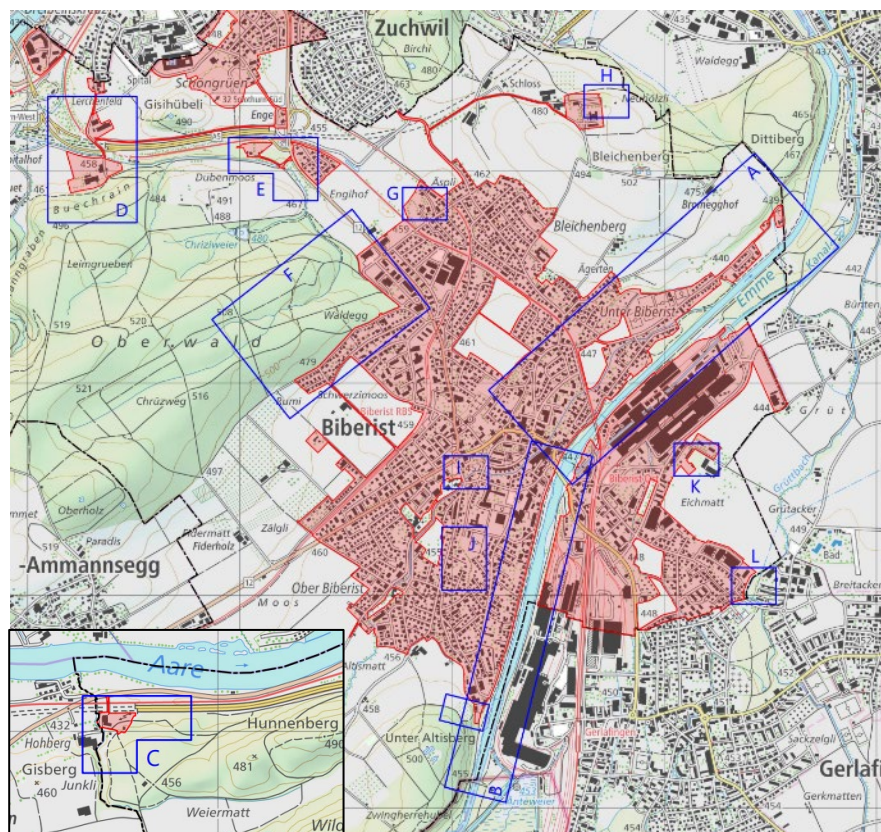


Abbildung 121: Übersicht Waldfeststellungsplan Biberist mit Hervorhebung der Detailperimeter

Nachfolgend werden die Gebiete neuer bzw. geänderter Waldfeststellungen dargestellt und erläutert. Die Waldabstandslinien werden im Erschliessungsplan grundeigentümerverbindlich festgehalten.

In den Waldfeststellungsplänen – Detailplan G: Äspli, Detailplan I: St. Urs und Detailplan L: Grütmatt gibt es keine Änderungen.

Waldfeststellungsplan A: Emme Teil Nord

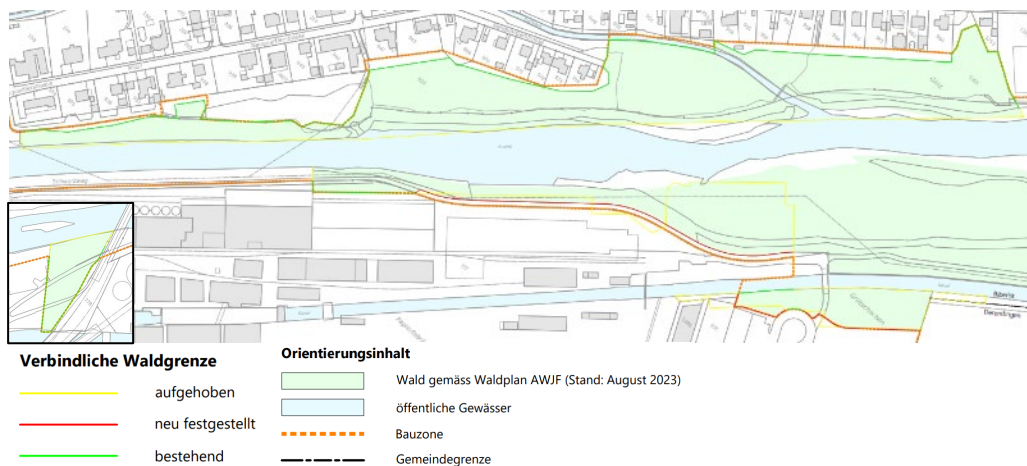


Abbildung 122: Ausschnitte Waldfeststellungsplan A: Bereich entlang der Emme

Am nördlichen Ufer der Emme wird die Waldgrenze entlang des Flusses aufgehoben. Der Abstand zur südlich gelegenen Bauzone beträgt mehr als 20 m, womit der Waldabstand bereits gewährleistet ist. Dies gilt ebenfalls für das Gebiet beim Schwarzweg südlich der Emme. Am restlichen südlichen Ufer, sowie im Gebiet des Kanals wird die Waldgrenze den aktuellen Verhältnissen angepasst. Dadurch entsteht eine erhebliche Vergrösserung der Waldfläche.



Abbildung 123: Ausschnitt Waldfeststellungsplan A: Östlicher Bereich

An der Gemeindegrenze zu Derendingen wurde die Waldgrenze entlang der Emme, mit Ausnahme kleiner Gebiete, aufgehoben, da der Waldabstand gewährleistet ist. Bei den neu festgestellten Waldgrenzen ist der Abstand zur Baugrenze weniger als 20 m. Dies ist auch beim Hornusserplatz und der Schiessanlage der Fall.

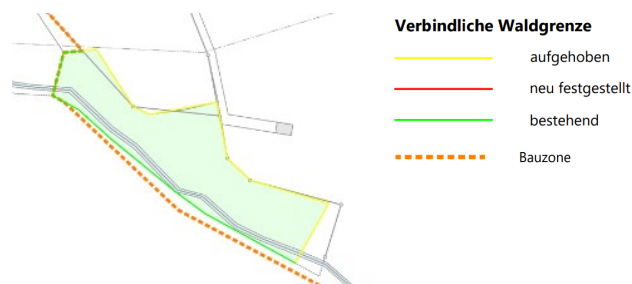


Abbildung 124: Ausschnitt Waldfeststellungsplan A: Bereich am Seebächli

Die verbindliche Waldgrenze nördlich des Seebächli wird aufgehoben. Da der Abstand zur nächstgelegenen Bauzone mehr als 20 m beträgt. Der Waldabstand ist somit bereits gewährleistet.

Waldfeststellungsplan B: Emme Teil Süd

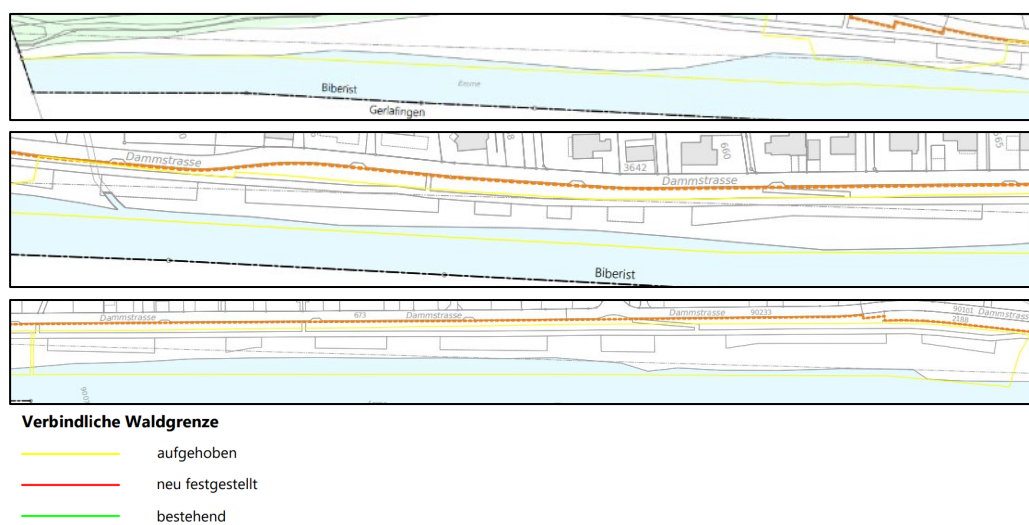


Abbildung 125: Ausschnitte Waldfestlegungsplan B: Bereich entlang der Emme

Die Waldgrenze am nördlichen Ufer der Emme wird aufgehoben. Im Rahmen des Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojektes Emme wurde das Flussbett verbreitert, wofür der Wald weichen musste. Der Bereich zwischen Dammstrasse und Emme wird heute nicht mehr als Wald eingestuft, sondern der Landwirtschaftszone zugeordnet und von der kommunalen Uferschutzzone überlagert.



Abbildung 126: Ausschnitt Waldfeststellungsplan B: Kanalweg

Die Waldgrenze wird zwischen Emme und Kanalweg teilweise aufgehoben. Die Baugrenze der Gerlafingerstrasse ist mehr als 20 m entfernt, weshalb der Waldabstand in diesem Bereich gewährleistet ist.



Abbildung 127: Ausschnitt Waldfeststellungsplan B: Unter Altisberg

Auch beim Unter Altisberg wird die verbindliche Waldgrenze aufgehoben, da mit der Distanz zur nächsten Baugrenze der Waldabstand sowieso gewährleistet ist.

Waldfeststellungsplan C: Hoberg



Abbildung 128: Ausschnitt Waldfeststellungsplan C: Hoberg

Die Waldgrenze wird am westlichen Rand der Parzelle GB Nr. 1216 aufgehoben. Die Baugrenze ist mehr als 20 m entfernt und der Waldabstand somit gewährleistet. Dies ist ebenfalls an der nördlichen Grenze des Waldes der Fall. Entlang des Grundstücks GB Nr. 2732 wird die Waldfeststellung an die Parzellengrenze angepasst.

Waldfeststellungsplan D: Buechrain

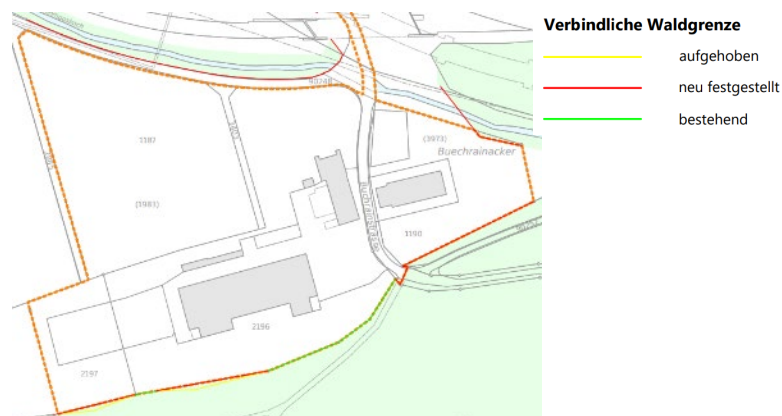


Abbildung 129: Ausschnitt Waldfeststellungsplan D: Steinerhof

Südlich des Steinerhofs wird die Waldgrenze neu festgestellt. Diese ist an die Parzellengrenzen angepasst, was eine kleinflächige Vergrösserung des Waldes bedeutet. Zwischen der Lerchenfeldstrasse und dem Dubenmoosbach wird die Waldgrenze ebenfalls neu festgestellt, da die Baugrenze weniger als 20 m entfernt ist.



Abbildung 130: Ausschnitte Waldfeststellungsplan D: Buchrainstrasse

Die Waldgrenze an der Buchrainstrasse wird neu festgestellt. Die Waldfläche ist seit der letzten OPR 2000 entstanden und wird nun neu aufgenommen. Die verbindlich definierte Waldgrenze entlang der BLS-Bahnlinie hingegen wird aufgehoben.

Waldfeststellungsplan E: Dubenmoos



Abbildung 131: Ausschnitt Waldfestlegungsplan E: Dubenmoos

Mit der Waldfeststellung greift die Waldgrenze neu die Parzellengrenze entlang des Taubenmooswegs auf. Der Wald hat sich in den letzten Jahren bis an die Baugrenze ausgebreitet, weshalb nun eine Festlegung der Waldgrenze notwendig ist. Dies gilt auch für die Waldfläche entlang der Solothurnstrasse. Im Bereich der Autobahnausfahrt wird die Waldgrenze aufgehoben, da der Waldabstand bereits gewährleistet wird. Südlich der Kreuzung Taubenmoosweg und Solothurnstrasse wird die verbindliche Waldgrenze hingegen aufgehoben, weil der Bereich nicht mehr als Wald klassifiziert wird.

Waldfeststellungsplan F: Oberwald

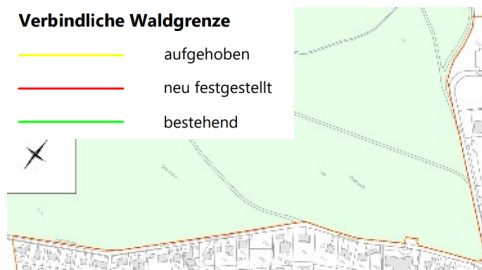


Abbildung 132: Ausschnitt Waldfeststellungsplan F: Oberwald

Die Waldfeststellung entlang der Wald- und Holzackerstrasse wird neu erstellt. Damit wird der Waldabstand zum Oberwald sichergestellt.

Waldfeststellungsplan H: Bleichenberg

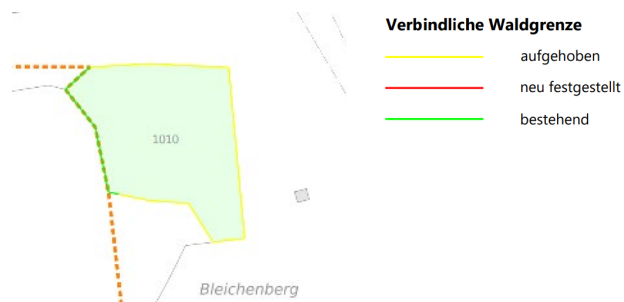


Abbildung 133: Ausschnitt Waldfeststellungsplan H: Bleichenberg

Die Waldgrenze der Fläche auf Parzelle GB Nr. 1010 am Asylweg wird aufgehoben. Der Wald bleibt aber innerhalb des Ortsbildperimeters «St. Elisabethenheim» als Teil der geschützten Gartenanlage des Hinter-Bleichenberg.

Waldfeststellungsplan J: Rütli

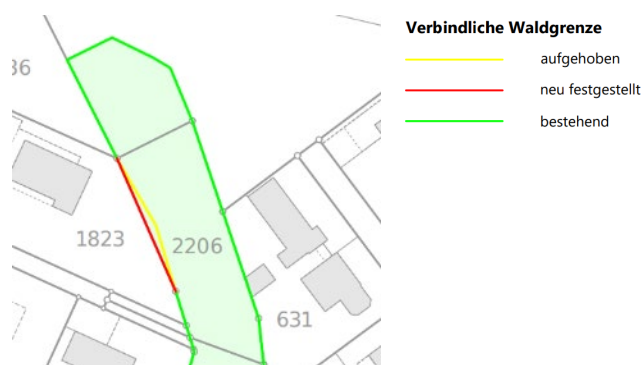


Abbildung 134: Ausschnitt Waldfeststellungsplan J: Rütli

Die Waldfeststellung wird im Bereich des Grundstücks GB Nr. 2206 am Sonnenrain angepasst, so dass die Waldgrenze die Parzellengrenze aufgreift. Das Waldareal wird durch die Anpassung minimal vergrössert.

Waldfeststellungsplan K: Eichmatt

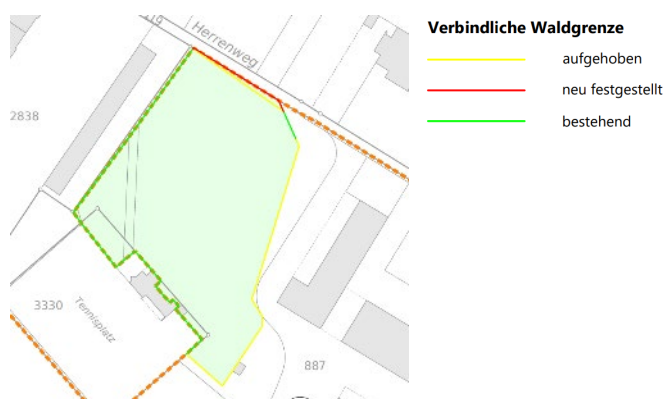


Abbildung 135: Ausschnitt Waldfeststellungsplan K: Herrenweg

Entlang des Herrenwegs wird die Waldgrenze an die Parzellengrenze angepasst, was auch der bestehenden Waldfläche entspricht. Im östlichen Bereich wird die Waldgrenze aufgehoben, da der Waldabstand bereits gewährleistet ist.

13.4.2 Heckenfeststellung

Als Hecken gelten Gehölzflächen, welche sich vorwiegend aus einheimischen und standortgerechten Sträuchern oder Bäumen zusammensetzen, eine geschlossene Einheit bzgl. Kronenschluss bilden und eine Mindestfläche von 50 m² aufweisen. Dabei gelten auch Uferbestockungen als Hecken.

Hecken und Ufergehölze sind gemäss § 20 Abs. 1 der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) geschützt bzw. es besteht ein generelles Verbot der Beseitigung oder Verminderung, wobei der sachgemässe Rückschnitt zulässig und erwünscht ist.

Innerhalb der Bauzone werden Hecken bzw. ihre Grenze festgestellt. Damit handelt es sich um eine statische Heckengrenze. Bäume und Sträucher, welche über die festgestellte Heckengrenze hinauswachsen, gelten in Zukunft nicht mehr als Hecke. Ausserhalb der Bauzone gilt dagegen weiterhin der dynamische Heckenbegriff, d. h. der jeweils aktuelle Zustand ist massgebend. Sträucher und Bäume, die über die festgestellte Heckengrenze vorgewachsen sind, gehören zur Heckenfläche. Deshalb werden Hecken ausserhalb der Bauzone lediglich orientierend gemäss der amtlichen Vermessung dargestellt. Hecken innerhalb der Bauzone hingegen sind in der Ortsplanung zu verankern und mit einem Bauabstand von 4 m auszuweisen. Es sind dies folgende:

GB-Nr.	Standort	Erschliessungsplan
2196, 2197	Buchrainstrasse	A
1100	Wassergasse	B
1173	Wassergasse	B
1175	Taubenmoosweg	C
90255	Taubenmoosweg	C
86, 1540	Aesplistrasse	D
1018, 1020, 1021	Buchenstrasse	D
1019, 1323, 1821, 2557, 3801	Buchenstrasse	D
1540, 3808	Aesplistrasse	D
1099, 2550	Holzackerstrasse	E
16, 2055, 3347	Burgunderstrasse	E
933	Neuquartierstrasse	F
555, 556, 4258	Moosstrasse, Tulpenweg	G
398	Glockenweg	G
2784, 3665, 3730	Glockenweg	G
2782, 2783, 90296	Glockenweg	G
685 (2x)	Schützenweg	G
4254, 4255	Derendingenstrasse	H
888, 3578	Alte Derendingenstrasse	H
3578	Alte Derendingenstrasse	H
3578, 3737	Alte Derendingenstrasse	H
880, 90103	Gerlafingenstrasse	I
885	Werkstrasse	I
885, 2158	Gerlafingenstrasse	I
2157	Gerlafingenstrasse	I
2158	Gerlafingenstrasse	I
90118	Gerlafingenstrasse	I
1941, 90118	Gerlafingenstrasse	I
761	Kanalweg	I
1194, 1436, 1509, 2191, 4120	Schachenstrasse	J
3447, 3698	Schachenstrasse	J
833, 834, 836, 837, 1996	Schachenrain	J

Tabelle 12: Übersicht festgestellte Hecken innerhalb der Bauzone

Die im Rahmen der Überarbeitung des Naturinventars erfassten Hecken innerhalb der Bauzone wurden ebenfalls überprüft und wie folgt festgelegt:

Nummer	Objektname	Bewertung	Erschliessungsplan
4.09	EBT-Einschnitt	Sehr wertvoll	C
4.10	Buchrain	Weniger wertvoll	A
4.18	Aespli	Mässig wertvoll	D
4.21	Schiessplatz	Mässig wertvoll	G
4.23	Buchenstrasse	Wertvoll	D
4.29	Röm. – kath. Kirche	Sehr wertvoll	Nicht im Erschliessungsplan, da keine Heckenfeststellung
4.36	Geisschachen	Wertvoll	J
4.43	Emme	Wertvoll	Wald, gemäss neuer Waldfeststellung mit AWJF
4.49	Eichmatt	Wertvoll	Wald, gemäss neuer Waldfeststellung mit AWJF

Tabelle 13: Übersicht Hecken innerhalb der Bauzonen gemäss Naturinventar

13.4.3 Heckenumlegung

Die Parzelle GB Nr. 1175 am Taubenmoosweg wird vom kynologischen Verein Wengi Solothurn genutzt. Der Hundeübungsplatz wird von einer Hecke zweigeteilt. Diese soll so umgelegt werden, dass sie die ost-west orientierte Hecke entlang der Gleise flächengleich verbreitert.



Abbildung 136: Luftbild Parzelle 1175; geo.so.ch 17.10.2024



Abbildung 137: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bauzonenplan (OP von 2000)



Abbildung 138: Ausschnitt aus dem Gesamtplan (Stand OPR)

13.5 Gebiete mit Gestaltungsplänen oder Gestaltungsplanpflicht

13.5.1 Bestehende Gestaltungspläne

Alle bestehenden Gestaltungspläne wurden bezüglich Realisierungsgrad und Aktualität überprüft. (Siehe dazu Kapitel 3.5.)

Diejenigen Gestaltungspläne, welche auch nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision in Kraft bleiben sollen, wurden in den Zonenplänen mit einer Nummer versehen und im Anhang des Zonenreglements mit der Beschlussnummer aufgelistet. Die übrigen Gestaltungspläne sollen mit der Genehmigung der Ortsplanung aufgehoben werden.

Alle Gebiete mit einem Gestaltungsplan sind neu einer Grundnutzung zugeteilt worden. Die Gestaltungsplanpflicht ist neu konsequent als überlagernde Bestimmung festgesetzt.

13.5.2 Neue Gestaltungspläne

Grundsätzlich können neue Gestaltungspläne auf dem gesamten Gemeindegebiet erstellt werden. Dabei ist aber auf eine sinnvolle Abgrenzung und Grösse des Perimeters zu achten. In den Zonenvorschriften sind die für einen Gestaltungsplan geltenden maximalen Baumassenziffern in den jeweiligen Zonen festgehalten. Zudem wird im Anhang des Zonenreglements festgehalten, welche Unterlagen für die Beurteilung von Gestaltungsplänen notwendig sind.

13.5.3 Gebiete und Zonen mit Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflicht ist für die betroffenen Gebiete im Bauzonenplan mittels einer Flächensignatur parzellenscharf dargestellt.

Einer generellen Gestaltungsplanpflicht unterstellt wurden in Biberist folgende Zonen:

- Die Kernzone Zentrum Erhalt (für Einzelparzellen über 1000 m²)
- Die Wohnzone W 5-7 (für Einzelparzellen über 1000 m²)
- Die Hochhauszone WH

13.6 Massnahmen zur Qualitätssicherung

Die Innenentwicklung wird in Zukunft zu einer dichteren Bebauung im Siedlungsgebiet führen. Mit der Verdichtung steigen die Anforderungen an die Qualität der Bauten, der Erschliessung und der Freiräume. Um diese Qualität sicherzustellen, werden in Biberist verschiedene Massnahmen vorgesehen.

Qualitätssicherung bei hohen Gebäuden (W5-7 / WH)

Höhere Gebäude prägen das Ortsbild stark und haben auch über die Parzellengrenzen hinaus eine städtebauliche Wirkung. In allen Zonen, in welchem eine höhere Bebauung (ab 5 Geschossen) zulässig ist, wurde deshalb die Gestaltungsplanpflicht ab einer Einzelparzellengrösse von 1000 m² in den Zonenvorschriften verankert, so dass in diesem Verfahren sowohl von kommunaler als auch von kantonaler Seite Einfluss auf die Qualität genommen werden kann.

Qualitätssicherung im Dorfkern (Kernzonen Zentrum)

Die Untersuchungen des Dorfkerns haben ein Potenzial zur Innenentwicklung aufgezeigt. Die Qualität der Bauten und Aussenräume im Dorfkern ist für die Identifikation mit dem Ort und dessen Erscheinungsbild sehr wichtig. Deshalb wurde die Gestaltungsplanpflicht ab einer Einzelparzellengrösse von 1000 m² in den Zonenvorschriften verankert, so dass in diesem Verfahren sowohl von kommunaler als auch von kantonaler Seite Einfluss auf die Qualität genommen werden kann.

13.7 Lärmempfindlichkeitsstufen

Es gelten folgende Empfindlichkeitsstufen für die verschiedenen Nutzungszonen in der Gemeinde:

Nutzungszone	ES-Stufe
Wohnzone 2G	II
Wohnzone 3G	II
Wohnzone 4G	II
Wohnzone 5-7G	II
Hochhauszone	II
Kernzone Zentrum Erhalt	II
Kernzone Zentrum Entwicklung	II
Wohn- und Gewerbezone Bestand	III
Mischzone	III
Gewerbezone	III
Industriezone	IV
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II
Zone für Sport und Erholung	II
Zone für Schrebergärten	II

Tabelle 14: Lärmempfindlichkeitsstufen je Nutzungszone

Für lärmempfindliche Räume ausserhalb der Bauzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Gebiete mit erheblichen Lärmvorbelastungen werden von der ES II in die ES III aufgestuft.

Gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV; SR) Anhang 3 gelten folgende Belastungsgrenzwerte (Motorfahrzeug- und Bahnlärm) in den Empfindlichkeitsstufen (Art. 43 LSV 814.41):

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert		Immissionsgrenzwert		Alarmwert	
	Lr in dB(A)		Lr in dB(A)		Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Abbildung 139: Auszug aus der LSV, Anhang 3

ES I: Zonen mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis (Spitäler, Kliniken, usw.)

ES II: Wohnzonen, Kernzonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

ES III: Wohn- und Gewerbezone, Gewerbezone, Industrie- und Gewerbezone, Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen ausserhalb der Bauzone

ES IV: Industriezone

14 Änderungen Gesamtplan

Der Gesamtplan beinhaltet die grundeigentümergebundenen Festlegungen ausserhalb des Siedlungsgebietes und insbesondere die Wald- und Landwirtschaftsflächen.

Der heute rechtskräftige Gesamtplan wurde in seiner Gesamtheit überprüft und aktualisiert. Als wesentliche Änderung wurde die kommunale Landschaftsschutzzone im Bereich der Gemeindegrenze zu Lohn-Ammannsegg erweitert. Zusätzlich wurde der im Richtplan beschriebene Wildtierkorridor planerisch umgesetzt.

Nachfolgende Abbildungen zeigen die Legenden mit dem Genehmigungsinhalt aus der rechtskräftigen Ortsplanung sowie der Revision. Sie erlauben einen Vergleich und zeigen zudem die Änderungen.

	Landwirtschaftszone
	Kommunale Naturschutzzone
	Kommunale Uferschutzzone
	Kommunale Landschaftsschutzzone
	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft
	Geschützte Naturobjekte (Bäume, Baumgruppen)
	Geschützte geologische Objekte (Findlinge)

Abbildung 140: Ausschnitt Legende Gesamtplan OP 2000

	L	Landwirtschaftszone
	SSV	Spezialzone Schlösschen Vorder-Bleichenberg (gemäss Art. 18 RPG)
	KUa	Kommunale Uferschutzzone ausserhalb
	KV	Kommunales Vorranggebiet Natur und Landschaft
	KL	Kommunale Landschaftsschutzzone
	KN	Kommunale Naturschutzzone
		Wildtierkorridor
		Schützenswerte Kulturobjekte mit Nummer
		Erhaltenswerte Kulturobjekte mit Nummer
		Geschützte Naturobjekte
		Perimeter separate Nutzungsplanung

Abbildung 141: Ausschnitt Legende Gesamtplan OPR

14.1 Spezialzone «Schlösschen Vorder-Bleichenberg»

Die Einwohnergemeinde Biberist hat per 01.01.2026 das Baurecht de Schlösschen Vorder-Bleichenberg übernommen. Das Schlösschen steht unter kantonalem Denkmalschutz (RRB Nr. 589 vom 13.2.1940 und Nr. 346 vom 19. Februar 2001) und befindet sich rechtskräftig in der Landwirtschaftszone. Die aktuelle Nutzung, sowohl öffentlich als auch privat, als Begegnungs- und Kulturort ist nur teilweise vereinbar mit den Zonenbestimmungen der Landwirtschaftszone. Deshalb soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, so dass das Schlösschen weiterhin für die breite Öffentlichkeit zugänglich ist und Anlässe oder andere bestehende Nutzungen auf einer rechtlich gesicherten Grundlage durchgeführt werden können. Die Flexibilisierung der Nutzung mit gleichzeitigem Erhalt des Kulturobjekts soll mit einer Spezialzone gemäss Art. 18 RPG geschaffen werden.

Diese projektbezogene beschränkte Bauzone dient dem Erhalt des Schutzobjekts mit gleichzeitiger Sicherung der bestehenden Nutzung. Da sich das Gebiet auch mit Festlegung der Spezialzone ausserhalb Bauzone befindet, wird die zulässige Bautätigkeit auf bestehende Gebäulichkeiten beschränkt und muss von der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden. Entfällt die Nutzung des Schlösschen als Begegnungs- und Kulturort, ist die Zonierung zu prüfen und ggf. aufzuheben.

14.2 Kommunale Naturschutzzone

Der Chriziweiher im Oberwald ist ein Waldweiher, der ein wichtiges Naherholungsgebiet darstellt und zahlreichen Tieren und Pflanzen als Lebensraum dient. Er gilt deshalb als kommunale Naturschutzzone. Der Chriziweiher wurde 2011 umfassend saniert: Ufergehölze wurden ausgelichtet, die Sedimentschicht wurde lokal entfernt und der Damm wurde saniert. Mit dem Unterhalt und der Sanierung des Chriziweiers konnten die Vielfalt an Lebensräumen im Gewässerraum und im Uferbereich des Gewässers gefördert werden. Die gesamte Parzelle ist im Besitz der Bürgergemeinde der Stadt Solothurn.

14.3 Kommunale Landschaftsschutzzone

Von kommunalen Landschaftsschutzzonen sind das Weiermatt-Tälchen, das Gisihübeli, das Taubenmoos, der Bleichenberg und die Landwirtschaftsfläche zwischen Biberist und Lohn-Ammannsegg überlagert. Als wesentliche Änderung wurde die kommunale Landschaftsschutzzone im Bereich der Gemeindegrenze zu Lohn-Ammannsegg erweitert. Die Landschaft darf in diesen Bereichen nicht beeinträchtigt werden. Zudem muss die Landschaftsschutzzone auch die Interessen des freien Wildtierwechsels berücksichtigen.



Abbildung 142: Kommunale Landschaftsschutzzone gemäss OP 2000

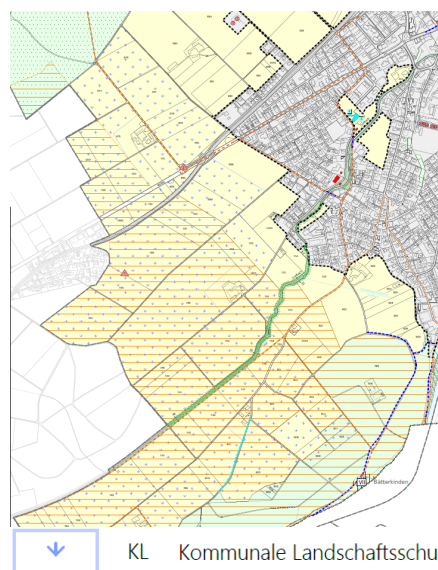


Abbildung 143: Kommunale Landschaftsschutzzone gemäss OPR

nach Süden geleitet werden und nicht in Richtung Siedlungsgebiet von Biberist wandern. Die undurchlässigen Umzäunungen im Süden sind dennoch Teil des Wildtierkorridors, da sie keinen Einfluss auf den Wildtierwechsel haben und in diesem Bereich der Korridor genügend alternative Wege bietet.

14.6 Umsetzung Gewässerraum und Uferschutzzonen

Die im Jahr 2011 teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung fordert, dass für Fließgewässer ein Gewässerraum auszuscheiden ist. Der Gewässerraum ist notwendig für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung. Es ist Aufgabe der Kantone, den Gewässerraum für oberirdische Gewässer festzulegen und dafür zu sorgen, dass dieser bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird. Das BJD überträgt den Gemeinden die Aufgabe, die Ausscheidung des Gewässerraumes in der ordentlichen Ortsplanungsrevision vorzunehmen.

In Biberist sind folgende öffentlichen Oberflächengewässer erfasst:

- Aare
- Bärenbach, mit den Nebengewässern Egelmoosbächli, Weiermattbächli und Hunnenbächli
- Wildmannsgraben (mit Entlastungskanal in die Aare)
- Dubenmoosbach, mit den Nebengewässern Oberwaldgraben, Leimgrubenbächli (mit Entlastungskanal in die Aare) und Waldgraben
- Emme
- Seebächli (im Siedlungsgebiet grösstenteils eingedolt)
- Dorfbach (mit Entlastungskanal Dorfbach)
- Sagibach (im Papieri-Areal eingedolt)
- Grützbach
- Fischerbächli
- Wildmannswaldbächli
- Unterer Wildmannsgraben
- Bächli (an Gemeindegrenze zu Zuchwil)
- Emmekanal (privates Gewässer, im Besitz der Emmenkanalgesellschaft)

Die Ökomorphologie beschreibt die Gestaltung des Lebensraums Bach und bewertet das Gewässer als Lebensraum für eine Vielzahl von Tieren und Pflanzen:

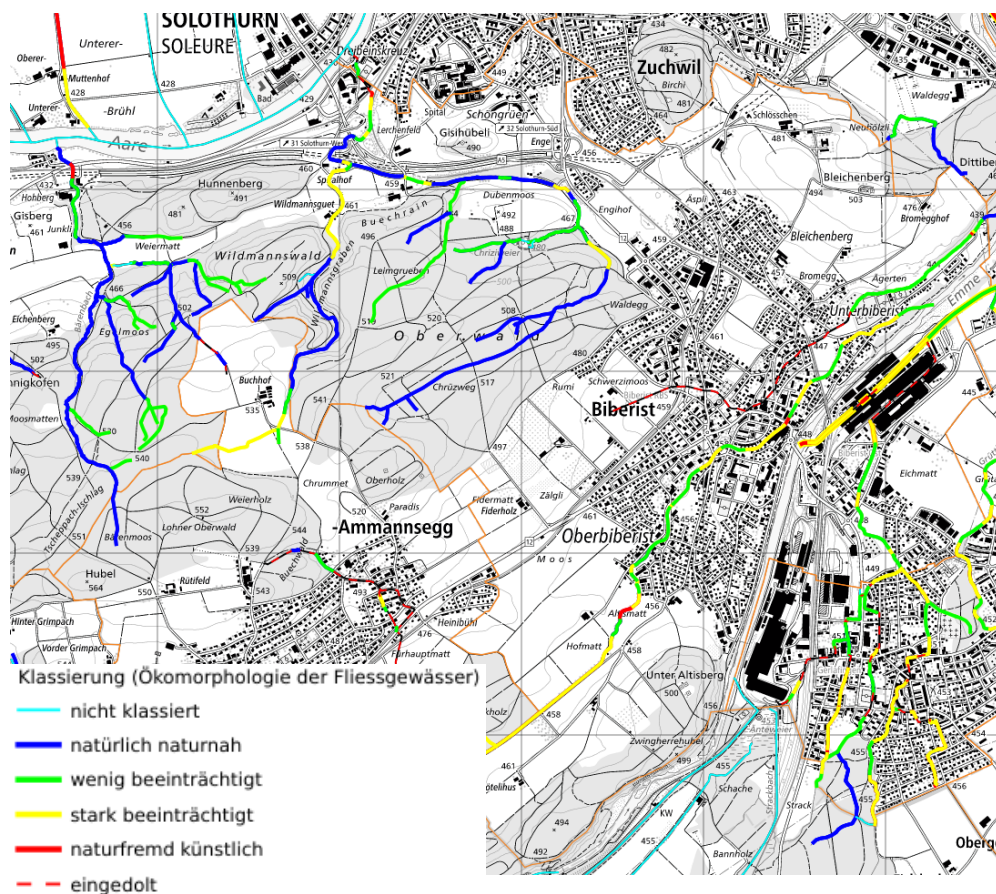


Abbildung 145: Ökomorphologie der Fließgewässer; geo.so.ch 15.10.2025

Das Amt für Umwelt hat die natürliche Sohlenbreite für alle Fließgewässer berechnet und den daraus abgeleiteten theoretischen Gewässerraum (abschnittsweise) bestimmt. In der Ortsplanungsrevision wird der Gewässerraum nun grundeigentümergebunden ausgetrennt. Dazu sind in den kommunalen Nutzungsplänen die entsprechende Zonierung bzw. Gewässerbaulinien vorzusehen. Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn sich das Gewässer im Wald befindet, eingedolt, künstlich angelegt oder sehr klein ist sowie keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Fließgewässer	Raumbedarf / Gewässerraum
Aare	Einzelfallbeurteilung bei Gewässern, die eine natürliche Sohlenbreite von mehr als 15.0 m aufweisen.
Bärenbach	17.0 m
Wildmannsgraben	11.0 m
Dubenmoosbach	13.0 m

Fliessgewässer	Raumbedarf / Gewässerraum
Emme	Gemäss der neu festgelegten kantonalen Uferschutzzone
Seebächli	11.0 m
Dorfbach	22.0 m
Sagibach	16.0
Grüttbach	20.0 m
Fischerbächli	11.0 m
Wildmannswald-bächli	Kein Gewässerraum (Gem. GSchV: Gewässer im Wald)
Unterer Wildmannsgraben	Kein Gewässerraum (Gem. GSchV: Gewässer im Wald)
Bächli	Kein Gewässerraum (Gem. GSchV: Gewässer im Wald)
Egelmoosbächli	Kein Gewässerraum (Gem. GSchV: Gewässer im Wald)
Entlastung Dorfbach	6.0 m
Hunnenbach	11.0 m
Leimgrubenbächli	Kein Gewässerraum (Gem. GSchV: Gewässer im Wald)
Oberwaldgraben	Kein Gewässerraum (Gem. GSchV: Gewässer im Wald)
Waldgraben	Kein Gewässerraum (Gem. GSchV: Gewässer im Wald)
Weiermattbächli	11.0 m
Emmekanal	Kein Gewässerraum (Gem. GSchV: künstlich angelegt)

Tabelle 15: Theoretischer Gewässerraum von Fliessgewässern in Biberist

Der Gewässerraum setzt sich zusammen aus der natürlichen Sohlenbreite des Gewässers sowie den beidseitigen Uferbereichen. Er ist als Korridor zu verstehen, d.h. als Band, in welchem sich das Gewässer bis zu einem gewissen Grad «bewegen» darf. Grundsätzlich ist eine symmetrische Ausscheidung anzustreben.

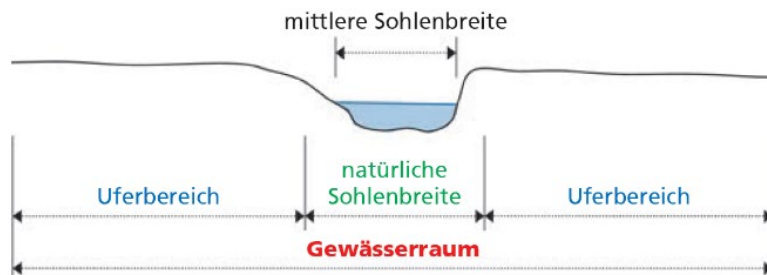


Abbildung 146: Definition Gewässerraum

In der ordentlichen Ortsplanungsrevision ist der Gewässerraum grundeigentümerverbindlich auszuscheiden. Dazu sind in den kommunalen Nutzungsplänen die entsprechenden Zonierungen bzw. die Gewässerbaulinien vorzusehen.

Schränkt die Ausscheidung einer Uferschutzzone die Überbaubarkeit einer Parzelle nicht unverhältnismässig ein, wird innerhalb der Bauzone die Uferschutzzone als Grundnutzung festgelegt. Die Fläche der Uferschutzzone zählt nicht zur anrechenbaren Landfläche – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Nutzungsziffern. Gegenüber der Uferschutzzone besteht hingegen kein einzuhaltender Zonenabstand.

Innerhalb dicht bebauter Gebiete und sofern die Hochwassersicherheit gegeben ist, kann auf die Ausscheidung der vollständigen Gewässerraumbreite als Uferschutzzone verzichtet werden und stattdessen eine Gewässerbaulinie definiert werden, welche den gesamten Gewässerraum sichert.

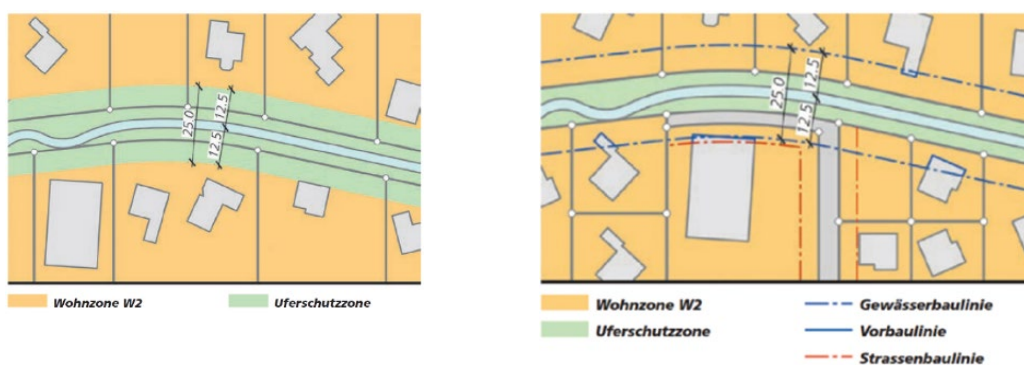


Abbildung 147: Gewässerraum innerhalb der Bauzone (links: Grundnutzung, rechts: Gewässerbaulinie)

Ausserhalb der Bauzone wird der Gewässerraum als überlagernde Uferschutzzone umgesetzt. Innerhalb dieser Uferschutzzone ist eine extensive Bewirtschaftung zulässig. Der im Wald zu Liegen kommende Gewässerraum ist nicht auszuscheiden. Die rechtlichen Bestimmungen bzgl. Wals gelten als ausreichend gewässerschützend. Dies gilt auch bei einer angrenzenden Naturschutzzone.

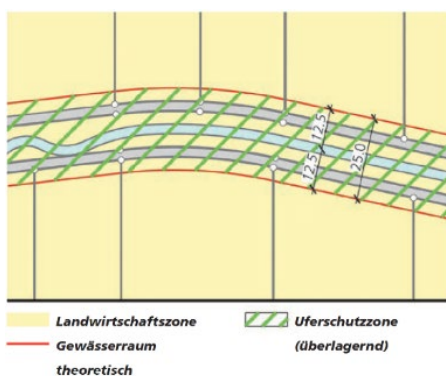


Abbildung 148: Gewässerraum ausserhalb der Bauzone

Gewässerraum ausserhalb Bauzone

Ausserhalb der Bauzone wurden die neuen Gewässerräume grundsätzlich als Uferschutzzonen festgelegt, welche i.d.R. der Landwirtschaftszone überlagert ist.

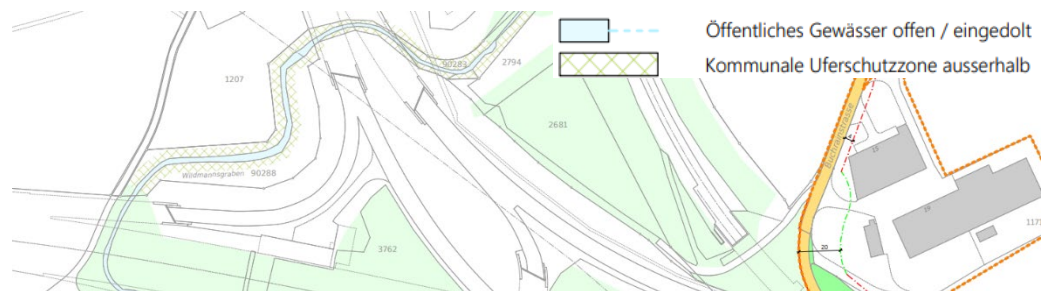


Abbildung 149: Ausschnitt aus dem Erschliessungsplan A: Dubenmossbach

Gewässerraum innerhalb Bauzone

Innerhalb der Bauzone werden die Uferschutzzonen, wo möglich und sinnvoll, auf die geforderte Breite erweitert. In dicht bebauten Gebieten wird weitestgehend auf die Festlegung der Grundnutzung auf ganzer Breite verzichtet und stattdessen eine ergänzende Gewässerbaulinie festgelegt, welche den Bauabstand zum Gewässer definiert. Dabei werden bestehende Gebäude mit einer Vorbaulinie gesichert.

Die eingedolten Gewässer liegen grossmehrheitlich im Strassenraum, wo der Zugang für den Unterhalt durch den Strassenbauabstand gewährleistet ist. Eingedolte Abschnitte ohne Möglichkeit zur Ausdolung, welche zudem nicht im Strassenareal liegen, wurden mit Gewässerunterhaltsbaulinien versehen, in der Regel beidseitig, mit je 4.0 m ab Leitungsachse. Damit soll langfristig die Zugänglichkeit der Eindolung sichergestellt werden.

In Biberist befindet sich lediglich der Dorfbach und ein kurzer Abschnitt des Sagibachs nicht eingedolt innerhalb Siedlungsgebiet.

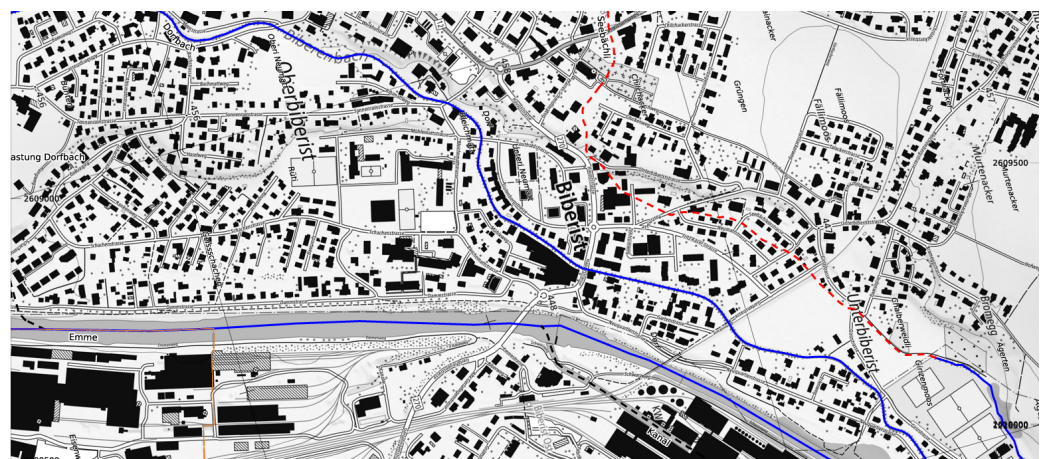


Abbildung 150: Dorfbach durch das Siedlungsgebiet Biberist; geo.so.ch 09.06.2026

Der Dorfbach führt von Südwesten bis ins Zentrum grösstenteils entlang des Grünstreifens im Siedlungsgebiet. Im Bereich der Hauptstrasse verläuft er durch dicht bebautes Gebiet, wonach er wiederum durch lockerer bebaute Quartiere und Grünflächen in die Emme mündet. Bereits heute ist der Gewässerraum des Dorfbachs im Bereich des Zentrums eingengt und durch Bauten, teilweise direkt ans Ufer angrenzend, beschränkt.

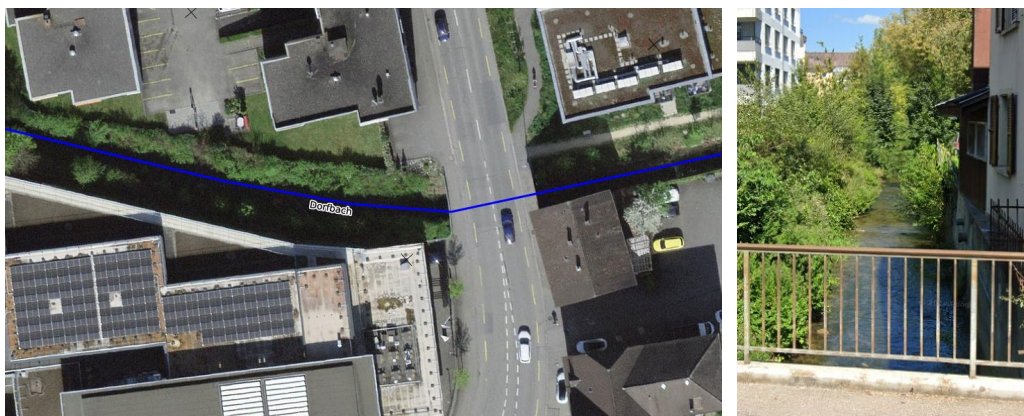


Abbildung 151: Dorfbach im Bereich des Zentrums

Der theoretische Gewässerraum vom Dorfbach beträgt 22 m, also je 11 m ab Bachmitte. Abb. zeigt deutlich, dass dieser im Zentrumsbereich von Biberist nicht eingehalten werden kann. Im Sinne der Entwicklung nach Innen wäre eine Ausscheidung des vollständigen Gewässerraums daher nicht zweckmässig bzw. kann der Gewässerraum auf lange Sicht seine natürlichen Funktionen nicht erfüllen. Die Gewässerbaulinien entlang des Dorfbachs werden deshalb innerhalb der Kernzonen unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes den baulichen Gegebenheiten angepasst und auf je 9 m ab Bachmitte reduziert, da die Raumverhältnisse für das Gewässer ohnehin beengt sind. Damit wird ein angemessener Gewässerraum innerhalb dicht bebauten Siedlungsgebiet gesichert und gleichzeitig werden zukünftige verdichtete Bauvorhaben ermöglicht. Der Zugang zum Gewässer muss dabei zu Unterhaltszwecken gewährleistet sein.

14.7 Geschützte Naturobjekte: Einzelbäume und Baumgruppen

Der ökologische Wert der Bäume steigt generell mit der Grösse und dem Alter des Baumes. Bäume haben eine wichtige Bedeutung für das Dorfbild.

Im Anhang 5 zum Zonenreglement sind insgesamt 29 kommunal geschützte Naturobjekte (Bäume oder Baumgruppen) aufgeführt und im Zonenplan dargestellt.

Gemäss Vorschriften sind die Objekte geschützt, d.h. sämtliche Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt der Objekte gefährden, sind verboten. Die Beseitigung von Bäumen aus zwingenden Gründen wie Krankheit, Alter oder Sicherheitsgründen, bedarf einer Genehmigung des Gemeinderats. Dieser regelt auch die Ersatzpflanzung.

14.8 Naturgefahren

Die Naturgefahrenhinweiskarte zeigt, welche Gebiete wegen Naturgefahren für bestimmte Nutzungen nicht oder nur bedingt geeignet sind. Damit stellt sie die sachliche Grundlage für planerische, bauliche und organisatorische Entscheide der Gemeinde dar. Die Ergebnisse der Gefahrenkarte werden im Bauzonenplan und im Zonenreglement umgesetzt.

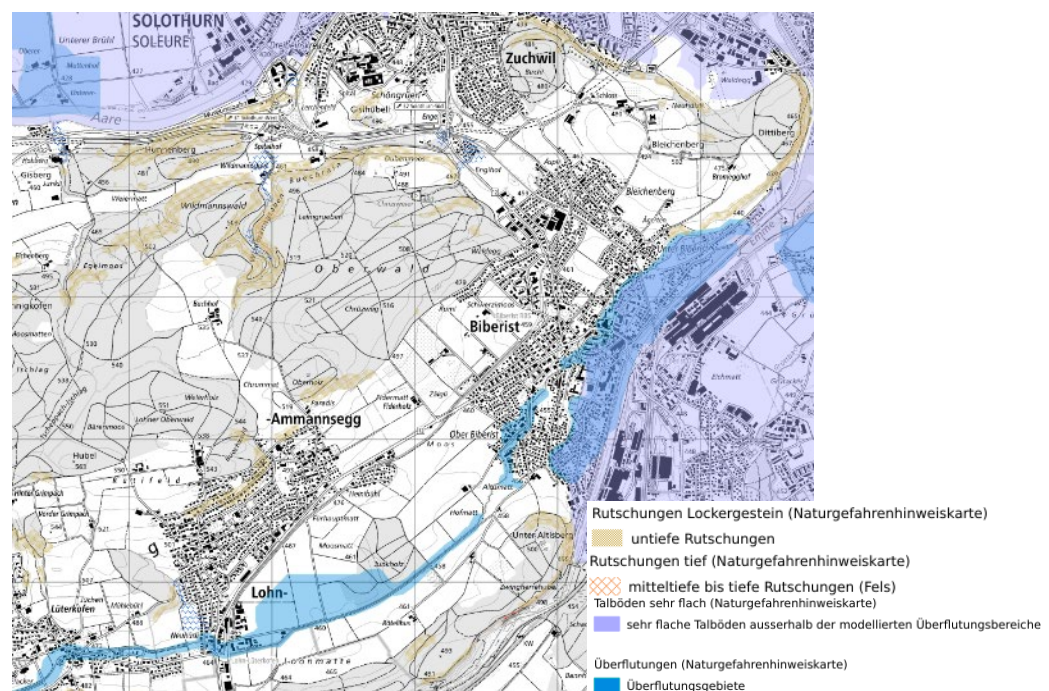


Abbildung 152: Naturgefahrenhinweiskarte; geo.so.ch 09.10.2024

Die Naturgefahrenhinweiskarte des Kantons weist für die Bauzonen der Gemeinde Biberist keine Gefährdung durch Sturzprozesse und lediglich in Randbereichen eine Gefährdung durch Rutschprozesse aus. 2003 hat der Kanton deshalb entschieden, dass für die Gemeinde Biberist keine Gefahrenkarten Sturz und Rutschung zu erarbeiten sind. Für die OPR wird an diesem Beschluss festgehalten.

Gefahrenkarte Wasser

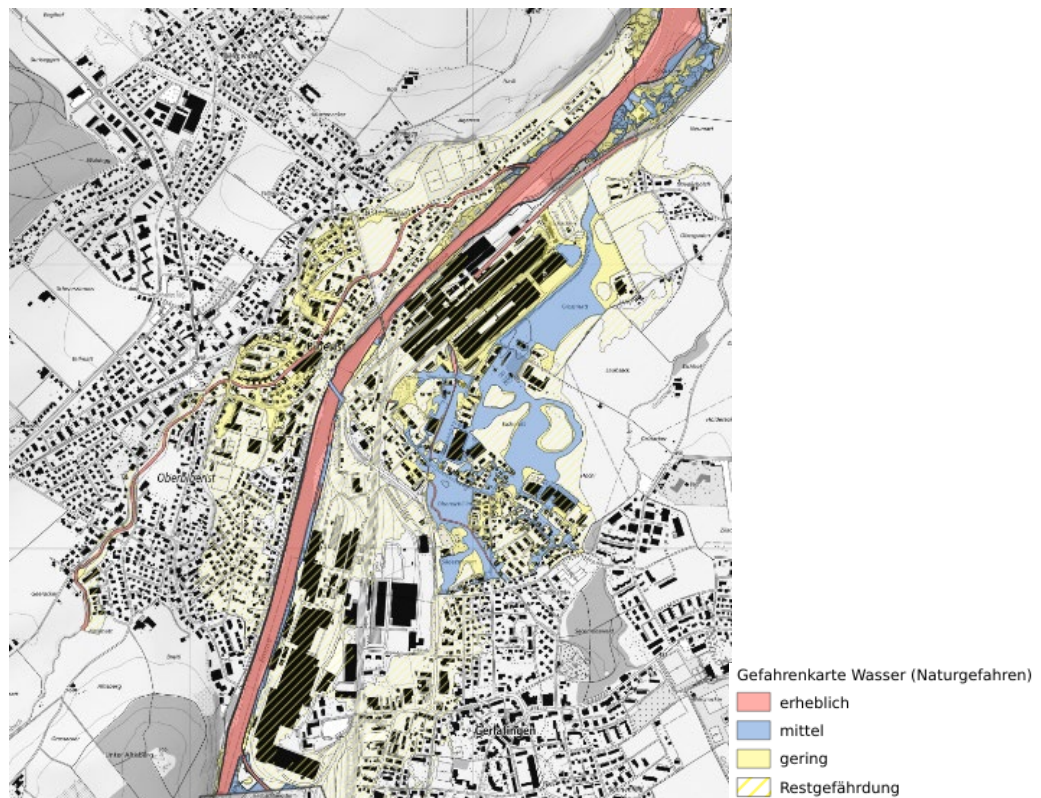


Abbildung 153: Gefahrenkarte Wasser; geo.so.ch 09.10.2024

Gemäss der Gefahrenkarte bestehen in Biberist Naturgefahren durch Überflutung im Bereich der Gewässer Emme, Dorfbach und Sagibach.

Die Gefahren des Prozesses Wasser von der Emme aus konnten durch das Hochwasserschutz- und Revitalisierungsprojekt (Emme Wehr Biberist – Aare) erheblich verringert werden. Aufgrund des umgesetzten Projektes ist für Biberist die Gefahrenkarte Emme nach Massnahmen aus dem Jahr 2021 ausschlaggebend.

Die Naturgefahrenzonen Wasser werden in einer separaten Naturgefahrenkarte grundeigentümergebunden ausgeschieden. Im Zonenreglement werden in § 43 die entsprechenden Bestimmungen mit Verboten, Geboten und Hinweisen zum Umgang mit der Naturgefahr Wasser aufgenommen.

Oberflächenwasser

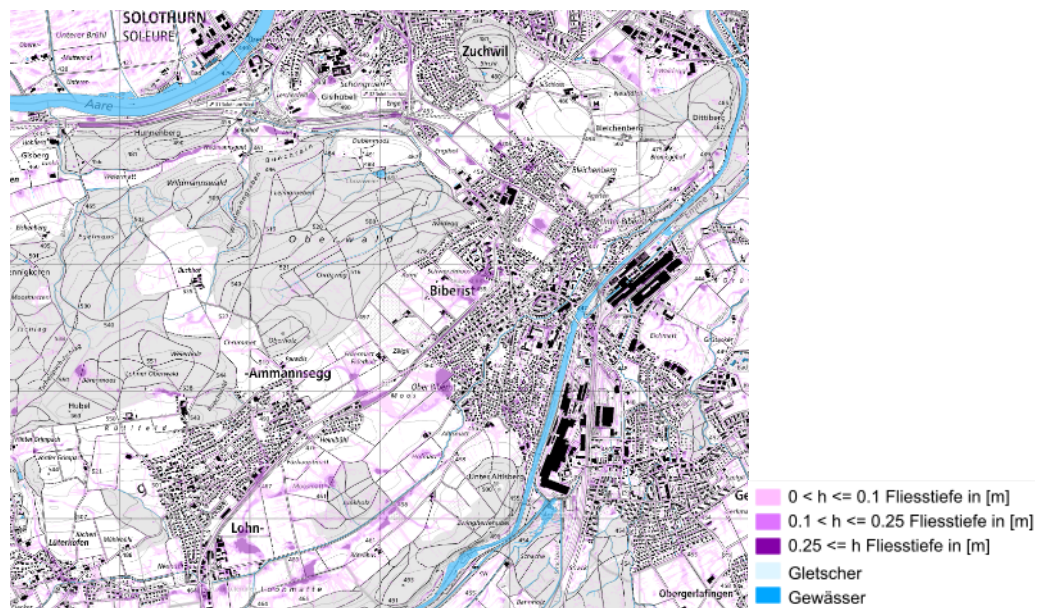


Abbildung 154: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des Bundes; geo.so.ch 09.10.2024

Im Bereich Wasser ist auch die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss als Hilfestellung für ein naturgefahrensicheres Planen heranzuziehen. Aus Abbildung 165 wird ersichtlich, dass im gesamten Gemeindegebiet eine gewisse Gefahr bezüglich Oberflächenwasser besteht. Besonders betroffen sind vor allem Flächen in den Reserve- und Landwirtschaftszonen.

Schutzwald

Auf dem Gemeindegebiet von Biberist gibt es eine Waldfläche mit besonderer Schutzfunktion. Der Wald im Gebiet Hoberg entlang dem Bärenbach (Grenzgewässer zur Gemeinde Lüsslingen-Nennigkofen) erfüllt eine Schutzfunktion gegenüber Naturgefahren. Dieser Schutzwald schützt jedoch vor allem das Siedlungsgebiet von Lüsslingen-Nennigkofen vor gerinnerelevanten Prozessen.



Abbildung 155: Schutzwald entlang dem Bärenbach; geo.so.ch 09.10.2024

15 Erschliessungsplan

15.1 Grundlagen

15.1.1 Motorisierter Individualverkehr

Der motorisierte Individualverkehr hat sich in Biberist in den letzten 15 Jahren nicht einheitlich entwickelt. Auf der Gerlafingenstrasse hat er kontinuierlich und deutlich zugenommen, auf der Derendingenstrasse hat der Verkehr bis 2010 ebenfalls zugenommen, in der letzten Zählung im Jahr 2015 allerdings abgenommen (Schliessung Papierfabrik). Die Verkehrsmenge auf der Bernstrasse ist seit Jahren konstant, ebenso der Verkehr auf der Engestrasse.

Die Verkehrszählungen für den durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) zeigen für die letzten 15 Jahre folgendes Bild:

	2000	2005	2010	2015	2020
Gerlafingenstrasse	12'189	13'428	13'636	14'522	13'990
Derendingenstrasse	4'4741	4'928	5'187	4'860	4'548
Bernstrasse	10'740	10'349	10'385	10'683	10'322
Engestrasse	–	13'055	12'578	12'909	–

Tabelle 16: Ergebnisse Verkehrszählungen seit 2000

Verkehrsberuhigungsmassnahmen

Um den motorisierten Individualverkehr auf die Hauptverkehrsachsen zu lenken, wurden in den letzten Jahren in einigen Wohnquartieren das Verkehrsregime Tempo 30 eingeführt. Damit konnte die Verkehrssicherheit verbessert und der Langsamverkehr in den Wohnquartieren priorisiert werden.

Modal Split

In Biberist ist mehr als 50% des motorisierten Individualverkehrs (MIV) hausgemacht. Um die Hauptverkehrsachsen insbesondere während den Spitzenstunden merkbar zu entlasten, ist eine Verlagerung des Modal Split zu Gunsten des Fuss- und Radverkehrs ein wirksames Mittel.

Um das zu Fuss gehen und Velofahren innerhalb der Gemeinde attraktiver zu gestalten, wird im Rahmen der Erschliessungsplanung in Biberist das Fuss- und Radwegnetz verbessert. Dabei wird grossen Wert auf kurze direkte Wegverbindungen gelegt. Mit den neuen Erschliessungsplänen sollen deshalb neue Fusswegverbindungen abseits der Hauptverkehrsachsen geschaffen werden. Damit können auch die Hauptverkehrsachsen vom Fuss- und Veloverkehr entlastet werden.

15.1.2 Öffentlicher Verkehr

Biberist ist mit dem Öffentlichen Verkehr (ÖV) gut erschlossen. Zwei Bahnlinien mit je einem Bahnhof und diverse Bushaltestellen decken einen Grossteil des Siedlungsgebiets ab.

Bahn:

- RBS-Linie Solothurn –Bern im Viertel-/Halbstundentakt
- BLS-Linie Solothurn – Burgdorf im Halbstundentakt

Bus:

- BSU – Linie 2: Selzach Schulhaus/Lommiswil im Holz/ Rüttenen Endhalt – Kriegstetten Dorfplatz/Zielebach Gemeindehaus
- BSU - Linie 3: Bellach Breitenfeld – Lohn Bahnhof
- BSU – Linie 6: RBS-Bahnhof Biberist – Solothurn Allmend Bahnhof
- BSU – Linie 17: Gerlafingen Bahnhof – Luterbach Attisholzstrasse (bis Dezember 2024)

Mit dem Ausbau der RBS-Linie und der Verdichtung zum integralen Viertelstundentakt tagsüber an Werktagen zwischen Solothurn und Bern (Einführung Dezember 2022) hat sich die Erschliessung mit dem ÖV nochmals verbessert.

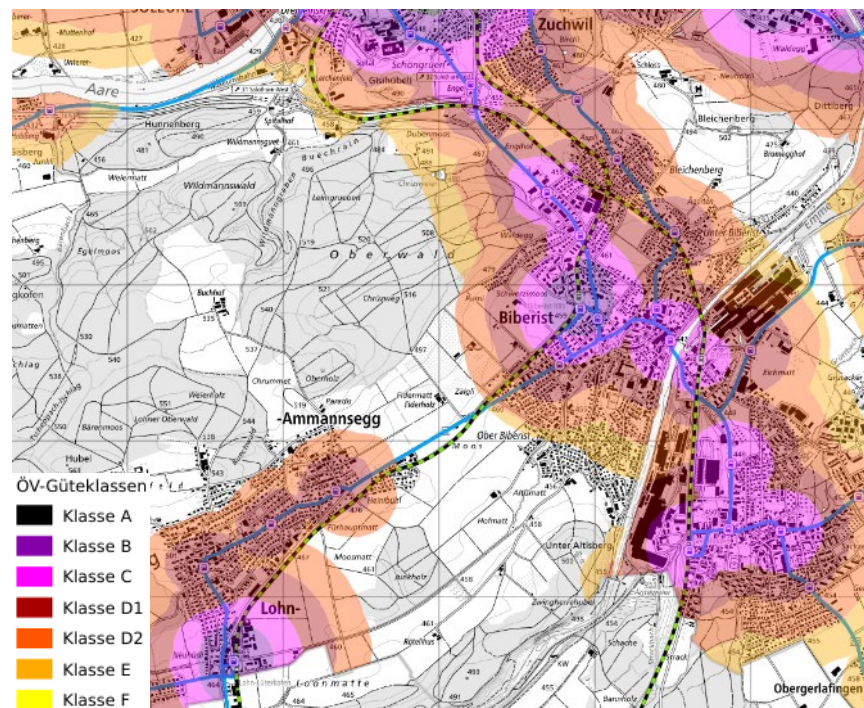


Abbildung 156: ÖV-Güteklassen Biberist; geo.so.ch 14.10.2024

15.1.3 Fuss- und Veloverkehr

Wanderwege

Gemäss § 100^{bis} b.) PBG erstellt, markiert und unterhält der Kanton die Wanderwege. Er kann die Arbeiten gegen angemessene Entschädigung durch private Organisationen ausführen lassen. Die Fachorganisation «Solothurner Wanderwege» ist zuständig für die Signalisation der Wanderwege und sorgt für den Unterhalt. Damit ist gewährleistet, dass die Wanderwege im ganzen Kanton möglichst gefahrenlos begangen werden können.



Abbildung 157: Wanderwege; geo.so.ch 15.10.2025

Routen SchweizMobil

SchweizMobil ist das nationale Netzwerk für den Langsamverkehr insbesondere für Freizeit und Tourismus (Wandern, Velofahren, Mountainbiken, Skaten, Kanufahren, Winterwandern, Schneeschuhwandern, Langlaufen und Schlitteln). Trägerin von SchweizMobil ist die Stiftung SchweizMobil. Ihr Ziel ist die Koordination und Förderung des Langsamverkehrs, insbesondere für Freizeit und Tourismus in der Schweiz. Mitglieder der Stiftung SchweizMobil sind insbesondere Organisationen aus den Bereichen Langsamverkehr, Tourismus

und Sport. Die Stiftung SchweizMobil wird zudem unterstützt von verschiedenen Bundesämtern, den Kantonen sowie dem Fürstentum Liechtenstein.

Neben den offiziellen Wanderwegen (gelb und grün) verlaufen auf Gemeindegebiet von Biberist auch zwei Freizeitvelorouten (44 und 801, blau) sowie die Kanuroute 1 auf der Aare.

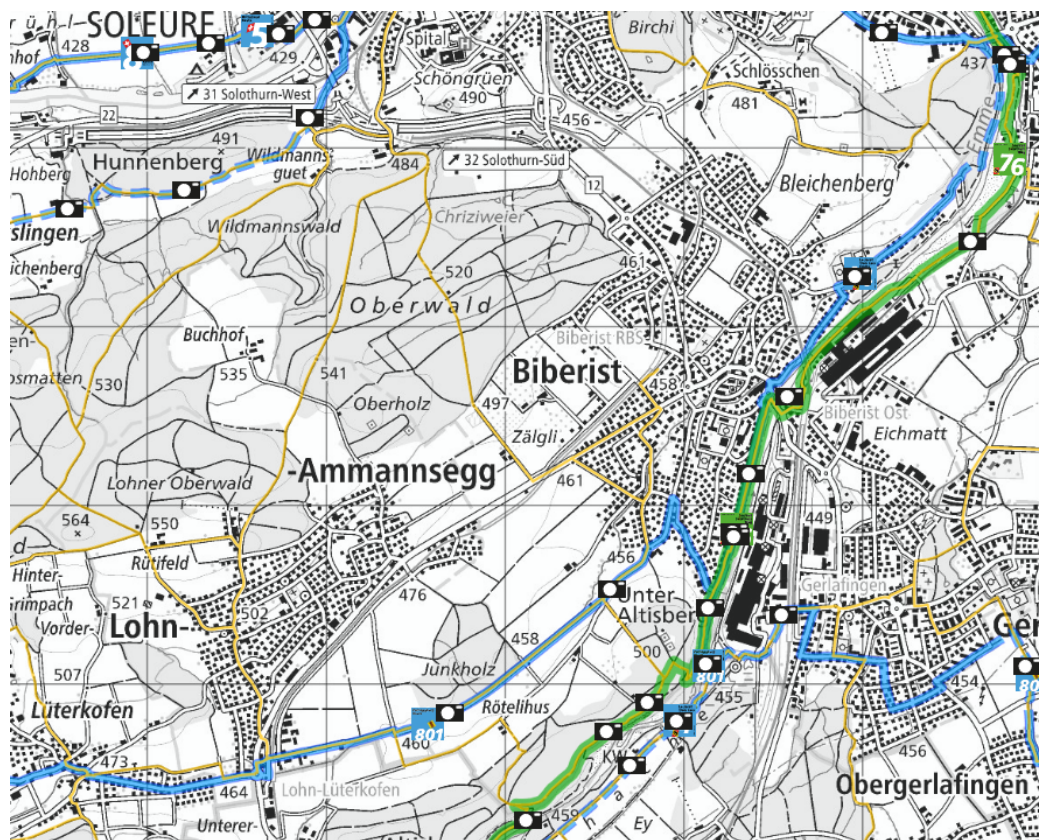


Abbildung 158: Wander- und Velolandrouten (SchweizMobil; 15.10.2025)

Die offiziellen Wanderwege sowie die Velorouten werden im Gesamtplan dargestellt.

Kantonaler Velonetzplan

Das Amt für Verkehr und Tiefbau ist für das kantonale Velowegnetz (Alltags- und Freizeitnetz) zuständig, wobei das Alltagsnetz die Strecken auf Kantonsstrassen und Ergänzungstrecken abseits davon umfasst. Der Kanton Solothurn verfügt über einen kantonalen Netzplan, welcher neben dem Freizeitnetz auch das Basisnetz für den Veloalltagsverkehr zeigt.

Basisnetz Alltagsverkehr

- Strecken auf Kantonsstrassen
- Strecken entlang Kantonsstrassen (bei Veloverbot)
- Geplante Strecken entlang Kantonsstrassen (bei Veloverbot)
- Ergänzungsstrecken
- Geplante Ergänzungsstrecken

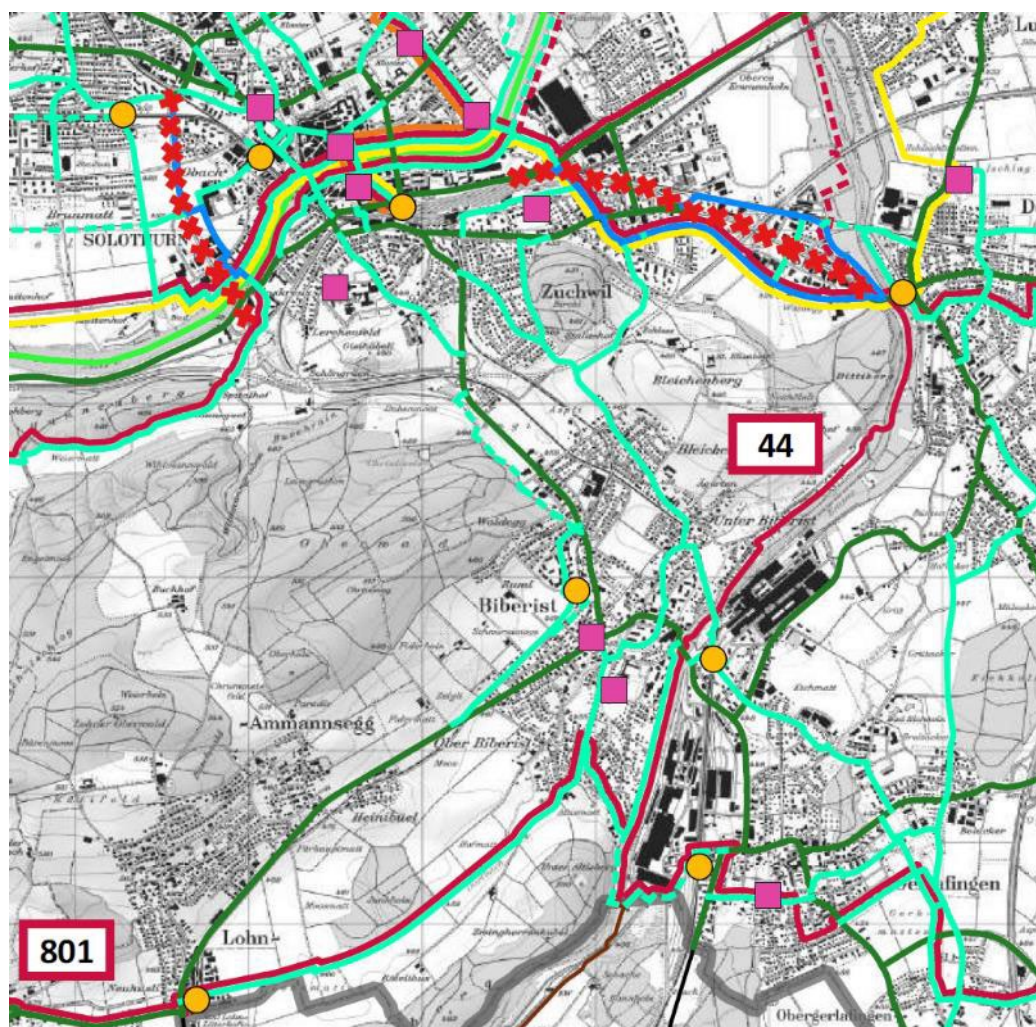


Abbildung 159: Ausschnitt aus dem Velonetzplan Kanton Solothurn (Stand Oktober 2019)

15.1.4 Kommunales Verkehrskonzept

Die Gemeinde Biberist ist auf Grund ihrer Lage «vor den Toren» Solothurns stark vom Durchgangsverkehr betroffen. Die Verbindung von Solothurn zu Gemeinden des Wasseramts und des Bucheggbergs führt durch Biberist. Zudem ist ein beachtlicher Teil des Verkehrsaufkommens in Biberist hausgemacht.

Das Verkehrsnetz innerhalb der Gemeinde ist so zu gestalten, dass alle Quartiere optimal mit dem Dorfzentrum und untereinander verbunden sind. Vom Dorfzentrum her sollen die Nachbargemeinden auf möglichst direktem Weg erreichbar sein.

Im Verkehrskonzept wird die Grundidee der Verkehrsnetze aufgezeigt. Im Weiteren werden die einzelnen Verkehrsarten (Langsamverkehr, Öffentlicher Verkehr, Motorisierter Individualverkehr) einzeln untersucht und Verbesserungsmassnahmen aufgezeigt.

Das Verkehrskonzept ist in folgende Kapitel gegliedert:

- Verkehrskonzept
- Regionale Konzepte
- Motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Langsamverkehr
- Öffentlicher Verkehr (ÖV)
- Erschliessung der Entwicklungsschwerpunkte
- Umsetzung in der Ortsplanung
- Pläne

Die Grundidee des Verkehrskonzeptes besteht darin, das Zentrum von Biberist mit den Quartieren und den angrenzenden Gemeinden so effizient wie möglich zu verbinden. Das Verkehrsnetz kann dabei mit einem Spinnennetz verglichen werden:

- Die Hauptverkehrsachsen des Motorisierten Individualverkehrs, des Öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs führen radial vom Zentrum Biberists zu den Nachbargemeinden und zu wichtigen Naherholungsräumen.
- Zusätzlich verbinden tangentielle Strassen und Wege die Hauptachsen miteinander und ermöglichen von jedem Ort der Gemeinde Querbeziehungen. Grundsätzlich nimmt die Dichte der Querverbindungen vom Zentrum her gegen den Siedlungsrand hin ab.

15.2 Allgemeines zum Erschliessungsplan

15.2.1 Inhalte / Legende

Die Strassen- und Baulinienpläne der Gemeinde Biberist wurden grundsätzlich überarbeitet. Die Grundnutzung wird detaillierter dargestellt und es wurden zusätzliche überlagernde Inhalte aufgenommen.

Legende Genehmigungsinhalt

Nachfolgende Abbildungen zeigen die Legenden mit dem Genehmigungsinhalt aus der rechtskräftigen Ortsplanung sowie der Revision. Sie erlauben einen Vergleich und zeigen zudem die Änderungen.

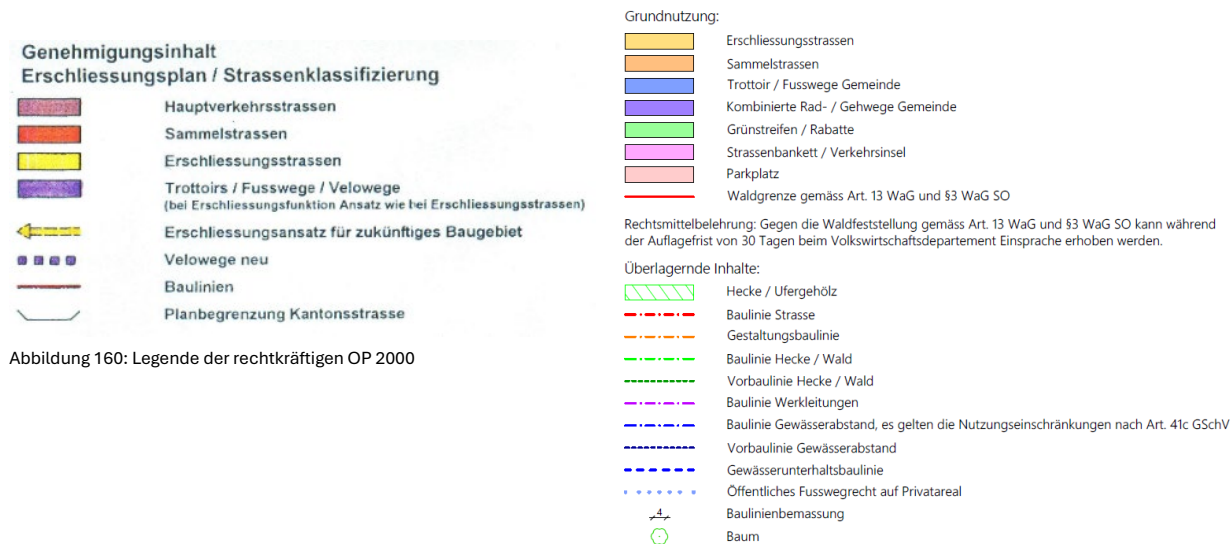


Abbildung 160: Legende der rechtskräftigen OP 2000

Abbildung 161: Legende Genehmigungsinhalt Erschliessungsplan OPR

Legende Orientierungsinhalt

Auch wurde ein Orientierungsinhalt ergänzt. Es handelt sich dabei um Inhalte, welche in anderen Plänen festgelegt werden. Der bisherige Plan enthielt keine Orientierungsinhalte.

Grundnutzung:	Überlagernde Inhalte:
 Öffentliches Gewässer offen / eingedolt	 Kommunale Uferschutzzone ausserhalb
 Kommunale Uferschutzzone innerhalb	 Funktionsgerechte Umgestaltung vorgesehen
 Kantonsstrassen	 Kantonale Uferschutzzone
 Trottoir / Fusswege Kanton	 Begrenzung Bauzone
 Kantonsstrassen / Rad- / Gehwege Ausbauabsicht	 Baum
 Wald	 Geschützte Naturobjekte
 Kombinierte Rad- / Gehwege Kanton	 Gebiete mit rechtsgültigem Gestaltungsplan
	 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
	 Nummerierung Gestaltungsplan

Abbildung 162: Legende Orientierungsinhalt Erschliessungsplan OPR

15.2.2 Einteilung der Erschliessungspläne

Da die Erschliessungspläne im Massstab 1:1000 dargestellt werden, muss das Gemeindegebiet von Biberist in Teilgebiete unterteilt werden. Insgesamt wurden für Biberist 10 Erschliessungspläne erarbeitet:

- A. Buechrain
- B. Schöngrün Nord
- C. Schöngrün Süd
- D. Bleichenberg
- E. Oberwald
- F. Giriz
- G. Bleichematt
- H. Grossmatt
- I. Grütt
- J. Schachen Süd

Ein Übersichtsplan zeigt die räumliche Einteilung der Pläne.

15.3 Änderungen Erschliessungsplan

Die im Rahmen der Revision vorgenommenen Änderungen am Erschliessungsplan werden im Anhang C einzelfallweise erläutert.

Hauptsächlich handelt es sich um Anpassungen der Klassifizierung, so dass sie den Verhältnissen vor Ort entsprechen, oder um Ergänzungen des Strassennetzes infolge von öffentlichen Erschliessungsaufträgen. So werden baulich vorgenommene Änderungen seit der letzten Ortsplanungsrevision in den Erschliessungsplänen aufgenommen und nicht klassierte Strassenabschnitt einer Klassifizierung zugewiesen.

15.4 Fuss- und Velowegverbindungen

Das Netz der Fuss- und Velowegverbindungen wurde zielgerichtet optimiert, insbesondere zur Verbesserung der Schulwegsicherheit. Die zusätzlichen Wegverbindungen basieren auf den Entwicklungsstrategien des kommunalen Verkehrskonzepts für den Langsam- und öffentlichen Verkehr, welches in der ersten Phase der Ortsplanungsrevision im Jahr 2011 entwickelt wurde. Die darin festgelegten Ergänzungen des Verkehrsnetzes wurden geprüft und gegebenenfalls im revidierten Erschliessungsplan festgehalten. Der Vergleich der Abbildung 173 und Abbildung 174 zeigt den Zusammenhang zwischen dem erarbeiteten Verkehrskonzept und der Umsetzung in der Ortsplanungsrevision. Einzelne Verbindungen, welche im Verkehrskonzept aus dem Jahr 2011 als mögliche Ergänzung festgelegt sind, wurden vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 15. Juni 2026 aus den revidierten Erschliessungsplänen gestrichen. Dennoch entsteht mit den beibehaltenen neuen Wegverbindungen eine gute Durchwegung der Gemeinde insbesondere eine Verbesserung der Direktheit und Qualität der Schulwegverbindungen sowie der Erreichbarkeit öffentlicher Infrastruktur.

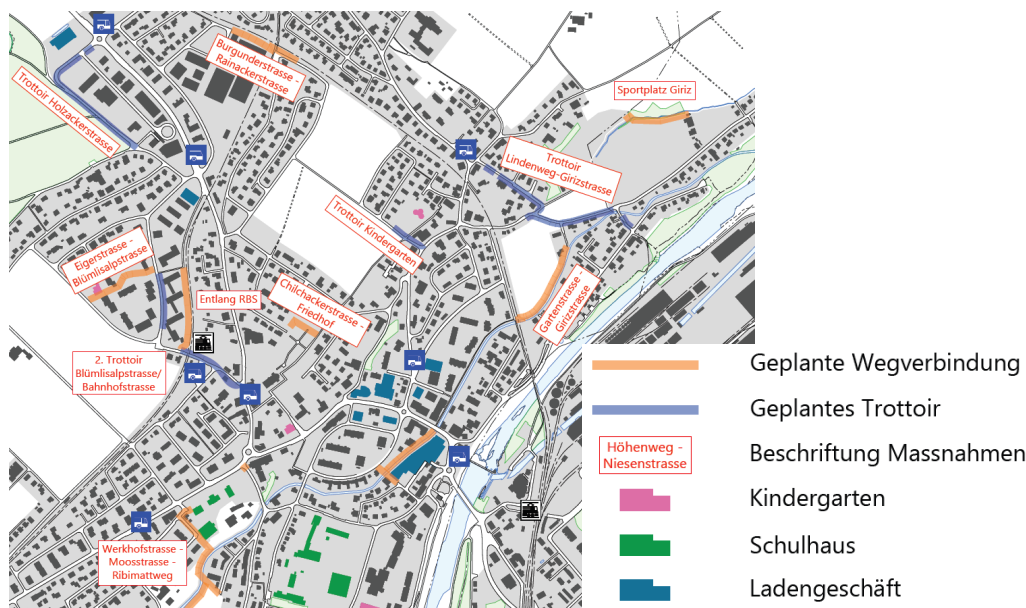


Abbildung 163: Ausschnitt Übersichtsplan neuer Fusswegverbindungen

15.5 Funktionsgerechte Umgestaltung

In den entsprechend bezeichneten Gebieten soll die Attraktivität für den Fuss- und Veloverkehr erhöht werden oder/und es sollen gewisse Kreuzungen übersichtlicher gestaltet werden.



funktionsgerechte Umgestaltung vorgesehen

Die Gebiete sind im Erschliessungsplan flächig als überlagernde Genehmigungsinhalte gekennzeichnet. Eine Planung von Betrieb und Gestaltung sowie eine Umsetzung erfolgen separat zu einem späteren Zeitpunkt.

15.6 Baulinien

Baulinien werden in der Ortsplanungsrevision hinsichtlich ihrer «Herkunft» differenziert. Dementsprechend wird in Biberist zwischen Strassenbaulinien, Wald- und Heckenabstandslinien, Gewässerbaulinien (vgl. Kap. 14.6) sowie Baulinien für Werkleitungen und den Gewässerunterhalt unterschieden. Baulinien gegenüber Strassen werden nochmals differenziert.

Baulinien Kantonsstrassen

Gegenüber Kantonsstrassen gilt ein Mindestabstand von 6.0m, es sei denn, im Rahmen eines rechtskräftigen kantonalen Erschliessungsplans wurden abweichende Bestimmungen vorgenommen. Da es sich bei diesen Baulinien um kantonale Festlegungen handelt, wird auf eine kommunale Festsetzung in den Erschliessungsplänen verzichtet.

Strassenbaulinien

Im rechtskräftigen Erschliessungsplan OP 2000 betragen die Abstände gegenüber kommunalen Erschliessungsstrassen in den Quartieren in der Regel 5.0 m. Mit der vorliegenden OPR wird die Optimierung der Bebaubarkeit der Parzellen sowie das verdichtete Bauen in den Fokus gerückt. Der durch die Strassenbaulinie gesicherte Abstand gegenüber der kommunalen Erschliessungsstrassen wird daher mehrheitlich um einen Meter reduziert. Bestandesbauten wurden bei der Festlegung der Baulinien berücksichtigt. Gegenüber der Sammelstrasse durchs Bleichenberg-Quartier bleibt der Abstand auf 5.0 m. Entlang von separaten Fuss- und Radwegen wird der Bauabstand auf 2.0 m festgelegt.

Es ist anzumerken, dass die «einfache» Strassenbaulinie gem. § 40 Abs. 1 PBG als Mindestabstand definiert ist. Neubauten können also durchaus grössere Abstände gegenüber der Strasse aufweisen.

Abstände zu Hecken und Wald

Abstandslinien gegenüber Hecken und Waldflächen dienen einerseits dazu die Naturelemente vor schädlichen Einwirkungen und andererseits Gebäude, etc. vor Schäden durch Windwurf zu schützen. Dementsprechend werden auch die bestehenden topographischen und sonstige Verhältnisse bei der Festlegung der Abstände geprüft.

Gegenüber den festgehaltenen Hecken innerhalb der Bauzone wird im Erschliessungsplan ein Abstand von 4.0 m durch die Heckenabstandslinie festgelegt, was auch dem Heckenabstand der rechtskräftigen Ortsplanung entspricht.

Die Waldabstandslinien resultieren aus den Ergebnissen der im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision überarbeiteten Waldfeststellung, welche in Kap. 13.4.1 beschrieben ist. Die aus der Waldfeststellung resultierende Waldgrenze wird, ebenso wie der ihr gegenüber einzuhaltenden Bauabstand, in den Erschliessungsplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt. Bei Gebäuden, die heute im Unterabstand zum Wald bestehen, für welche aber aufgrund der Nutzung und der Nähe zum Wald keine grundsätzliche Reduktion des Abstands möglich ist, werden Vorbaulinien gesetzt. Die bestehenden Bauten dürfen damit weiter genutzt, erneuert und saniert werden. Bei einem allfälligen Abbruch sind Neubauten allerdings nicht mehr an dieser Stelle zulässig, sondern müssen den Abstand gemäss ordentlicher Waldabstandslinie einhalten.

Gemäss § 141 Abs. 1 PBG beträgt der Bauabstand von Bauten und baulichen Anlagen gegenüber Wald 20 m. Bei isolierten Waldflächen (Feldgehölz) bis 3'600 m² gilt in der Bauzone ein Abstand von 10 m. Das Gesetz sieht vor, dass in raumplanerisch begründeten Fällen ein reduzierter Abstand festgelegt werden kann. Dies unter anderem, um die Bebaubarkeit entsprechender Parzellen zu gewährleisten bzw. dem Trend des verdichteten Bauens nicht entgegenzustehen.

16 Änderungen Bau- und Zonenreglement

16.1 Wesentliche Anpassungen des Bau- und Zonenreglements

Das bisherige Bau- und Zonenreglement wurde grundlegend überarbeitet und neu in zwei separate Reglemente aufgeteilt.

Zonenreglement

Insbesondere wurde folgende neue Strukturierung mit neuen Zonen geschaffen (sh. auch Kapitel 13):

- Es wurden Planungsgrundsätze für die gesamte Ortsplanung definiert. Demnach verfolgt die Gemeinde Biberist insbesondere die Ziele einer Siedlungsentwicklung nach innen, eine Entwicklung der Quartiere in ihrer Eigenart, eine Aufwertung und Vernetzung der Freiräume sowie die Schaffung von Raum für eine wirtschaftliche Entwicklung.
- Die Gestaltung von Flachdächern, die Parkierung sowie An- und Nebenbauten werden vorab für alle Zonen geltend definiert.
- Die verschiedenen 2-geschossigen Wohnzonen wurden zu einer zusammengefasst, ebenso die beiden 3-geschossigen Wohnzonen. Es wurden zusätzlich neue Wohnzonen (W4, W 5-7 und WH) definiert.
- Auf die Quartierkernzone wird verzichtet, da keine der bisherigen Nutzungen, welche den Quartierkern ausmachten, noch bestehen. Bäckerei, Metzgerei sowie das Restaurant sind geschlossen. Die entsprechenden Flächen werden in die zweigeschossige Wohnzone überführt. Die beiden anderen Kernzonen wurden umbenannt von Kernzone St. Urs zu Kernzone Zentrum Erhalt und von Kernzone Zentrum zu Kernzone Zentrum Entwicklung. Damit soll die Funktion der Kernzonen in den Mittelpunkt gerückt werden anstatt der ursprünglichen Flurnamen. Zudem wurde in den Kernzonen die zulässige Geschosshöhe erhöht.
- Die verschiedenen Gewerbe- und Industriezonen (ehemals 5 verschiedene) wurden neu sortiert und organisiert. Ursprünglich gab es zwei verschiedene Gewerbezone und drei verschiedene Industriezone. Die verschiedenen Industriezone werden zu einer Industriezone zusammengefasst. Zu der reinen Gewerbezone wird es neu eine Wohn- und Gewerbezone Bestand sowie eine Mischzone geben. Die Wohn- und Gewerbezone Bestand betreffen ausschliesslich Parzellen mit Gewerbebetrieben, die in Wohngebieten liegen. Die Mischzonen machen keine konkreten Vorgaben zur Nutzungsverteilung auf den Parzellen. Die Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich aus der jeweiligen räumlichen Ausgangslage (Bestandesnutzungen, Parzellengrösse und -form, Erschliessungsmöglichkeiten, Lärmvorbelastung, etc.)
- Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Zone für Sport und Erholung und die Zone für Schrebergärten wurden beibehalten. Es gibt keine Gärtnereizone mehr, dafür neu eine Zone für Anlagen.

Für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird die maximale Fassadenhöhe im Zonenplan festgelegt.

- Die Freihaltezone wurde in eine Park- und eine Freihaltezone aufgeteilt.
- Im Gebiet Bleichenberg wurde je eine Spezialzone inner- und ausserhalb Bauzone eingeführt, um den Erhalt und die Nutzung der jeweiligen Bauten und ihrer Umgebung zu sichern.
- Es wurde eine überlagernde Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen festgelegt, um die Festsetzungen im Richtplan umzusetzen. Darin wird der Betrieb verschiedener Versorgungsinfrastrukturen gestattet.
- Die übrigen Zonen oder überlagernden Festlegungen (Landwirtschaftszone, Reservezone, Ortsbildschutz-Perimeter, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Grünbereiche zu bepflanzen) wurden beibehalten.

Zonierung OP 2000	Zonierung OPR
—W2E (Wohnzone 2G) – W2 (Wohnzone 2G) —W2D (Wohnzone 2D mit verdichteter Bauweise) – W3a —W3b	– W2 – W3 – W4 – W 5-7 – WH (Hochhauszone)
—Quartierkernzone-QK – Kernzone St. Urs – Kernzone Zentrum	– Kernzone Zentrum Erhalt – Kernzone Zentrum Entwicklung
– Ga – Gb (Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil) —I1 —I2 —ImB (Industriezone mit beschränkter Gebäudehöhe)	– WGB (Wohn- und Gewerbezone Bestand) – M (Mischzone) – G (Gewerbezone) – AI (Arbeitszone Industrie)
– ÖBA (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) – SE (Zone für Sport und Erholung) —GÄ (Gärtnereizone) – Sch (Zone für Schrebergärten) – F (Freihaltezone)	– ÖBA (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) – ZA (Zone für Anlagen) – SE (Zone für Sport und Erholung) – Sch (Zone für Schrebergärten) – F (Freihaltezone) – P (Parkzone) – Spezialzone «St. Elisabeth»
– OBS (Ortsbildschutz-Perimeter) – Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	– OBS (Ortsbildschutz-Perimeter) – Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zonierung OP 2000	Zonierung OPR
– Kulturobjekte – Reservezone – L (Landwirtschaftszone) – KN (Kommunale Naturschutzzone) – KL (Kommunale Landschaftsschutzzone) – KU (Kommunale Uferschutzzone) – QG (Quell- und Grundwasserschutzzonen) – Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft – Naturobjekte geschützt – Geschützte archäologische Fundstelle – Durch Abfall belastete Standorte	– SPN (Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen) – Kulturobjekte – R (Reservezone) – L (Landwirtschaftszone) – Spezialzone «Schlösschen Vorder-Bleichenberg» – KN (Kommunale Naturschutzzone) – KL (Kommunale Landschaftsschutzzone) – Wildtierkorridor – KU (Kommunale Uferschutzzone) – QG (Quell- und Grundwasserschutzzonen) – Kommunale Vorranggebiete Natur und Landschaft – Naturobjekte und geologische Objekte geschützt – Naturobjekte geplant – Geschützte archäologische Fundstelle – Durch Abfall belastete Standorte – Schadstoffbelastete Böden – Naturgefahr Wasser – Störfallvorsorge

Tabelle 17: Vergleich der Zonierung und Nutzungsvorschriften

Baureglement

Das Baureglement wird zurzeit von der Bau- und Werkkommission bearbeitet und ergänzt. Themen wie bspw.

- Autoarmes Wohnen
- Mobilitätskonzepte
- Energie
- Lichtemissionen

werden nicht im Zonen-, sondern im Baureglement geregelt werden.

16.2 Neue Baumasse und Nutzungsziffern

16.2.1 Vorbemerkungen

Die Kantonale Bauverordnung (KBV) wurde 2012 an die IVHB angepasst und geändert. Es ist Aufgabe der Gemeinden im Rahmen der OPR ihre Bau- und Zonenreglemente an die neue KBV anzupassen (vgl. § 70 KBV).

Für Gemeinden, welche die Ortsplanungsrevision noch nicht durchgeführt haben, gilt grundsätzlich die KBV_{alt}, Stand bis 28. Februar 2013. Zudem muss § 70 KBV_{neu} konsultiert werden, der diejenigen Paragraphen der KBV_{neu}, Stand ab 1. März 2013, auflistet, welche bereits vor der abgeschlossenen Ortsplanungsrevision anzuwenden sind.

Mit der Umsetzung der IVHB in der KBV sind insbesondere nachfolgende, wesentlichen Änderungen gemacht worden:

- Gewachsenes Terrain wird zu → massgebendes Terrain
- Neudefinition des Vollgeschosses
- Neue Kniestockhöhe beim Dachgeschoss (1.20 m statt 0.80 m)
- Gebäudehöhe wird zu → Fassadenhöhe
- Maximale Firsthöhe wird zur → Gesamthöhe
- Die Ausnutzungsziffer gibt es nicht mehr. Neu stehen zur Verfügung die Überbauungsziffer, die Geschossflächenziffer oder die Baumassenziffer.
- Nebenbaute: Der Begriff wird im Solothurnischen Baurecht nur in § 28 1^{bis} KBV verwendet. Die IVHB definiert den Begriff nicht. Eine Nebenbaute ist der Hauptbaute – von der Erscheinung her – untergeordnet und umfasst eine selbstständige (Neben-)Nutzung, z.B. Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser, Gartenpavillons, etc.

16.2.2 Überbauungsziffer

Die Gemeinde Biberist hat sich dazu entschieden, die bisherige Ausnutzungsziffer mit der Überbauungsziffer zu ersetzen.

Die Überbauungsziffer stellt eigentlich den «Fussabdruck» eines Gebäudes dar. Aus raumplanerischen Überlegungen verfolgt die Gemeinde Biberist das Ziel, einen möglichst kleinen Fussabdruck bei gleichem Gebäudevolumen zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Überbauungsziffer in Kombination mit einer festgelegten Fassadenhöhe von den in der überarbeiteten kantonalen Bauverordnung vorgesehenen Nutzungsziffern am geeignetsten.

Die Überbauungsziffer wird in der KBV wie folgt definiert:

§ 35* Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Überbauungsziffer = anrechenbare Gebäudefläche/anrechenbare Grundstücksfläche

$$\text{ÜZ} = \text{aGbF} / \text{aGSF}^*$$

² Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (Anhang I, Figur 15).*

³ Die Gemeinde kann neben maximalen auch minimale Überbauungsziffern festlegen.*

Abbildung 164: § 35 KBV (Stand 1. Juni 2018)

Die konkreten neuen Überbauungsziffern wurden anhand von zahlreichen Beispielen für die Wohnzonen überprüft, verglichen und anschliessend definiert.



Abbildung 165: Planausschnitte Aufnahmen Überbauungsziffer

In der zweigeschossigen Wohnzone (ehemals W2E und W2) wurden insgesamt 43 bebaute Parzellen analysiert und werden im Anhang J detailliert dargestellt. Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung galt für diese eine Ausnutzungsziffer von 0.40. Diese wurde im Mittelwert bei den untersuchten Parzellen gut eingehalten ($\bar{x}$ 36 %). Bei einer Umrechnung in die ÜZ ergibt sich im Bestand folgendes Bild:

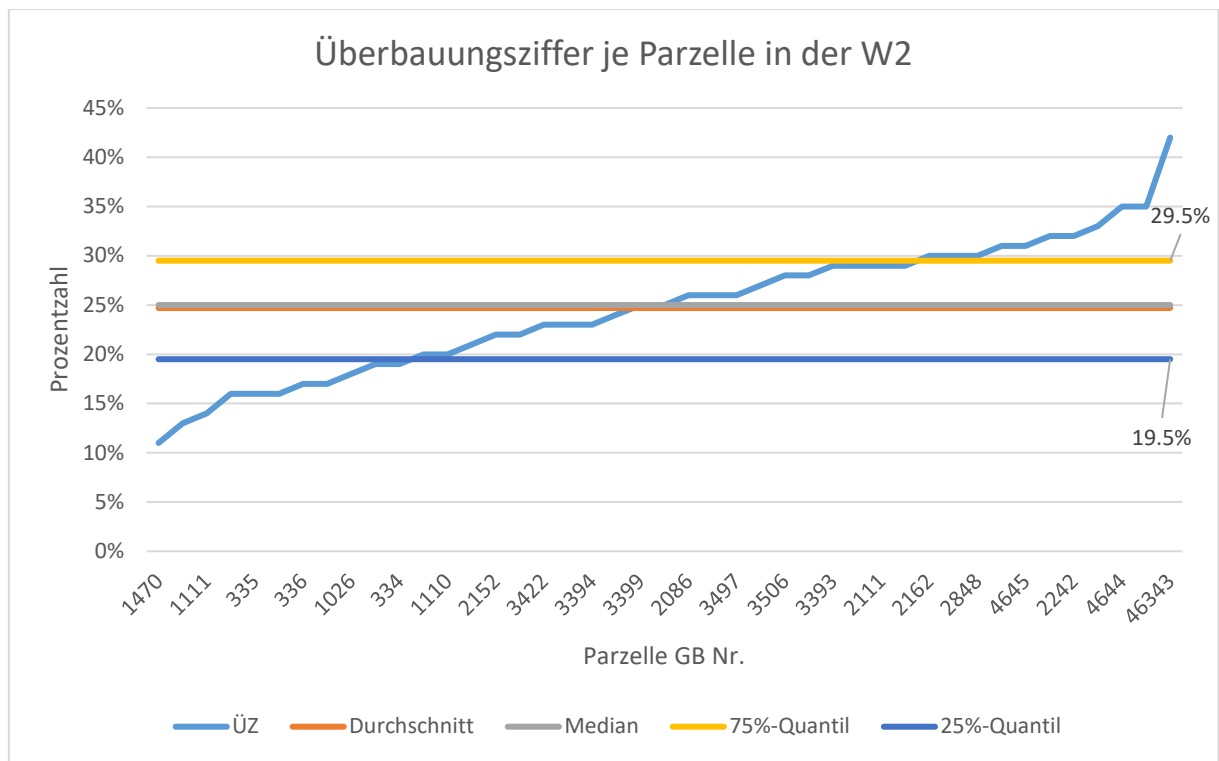


Abbildung 166: Ist-Zustand im Bestand W2

Die Überbauungsziffer in der W2 wird mit der Ortsplanungsrevision auf 0.2 bis 0.3 festgelegt. Somit sind liegen alle Werte innerhalb des Bereichs zwischen dem 25%- und 75%-Quantil.

In der dreigeschossigen Wohnzone (ehemals W3a und W2b) wurden insgesamt 24 bebaute Parzellen analysiert. Gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung galt für diese eine Ausnützungsziffer von 0.50 resp. 0.60. Diese Ausnützung wurde im Mittelwert bei den untersuchten Parzellen tendenziell leicht überschritten ($\bar{x}$ 62 %). Bei einer Umrechnung in die ÜZ ergibt sich im Bestand folgendes Bild:

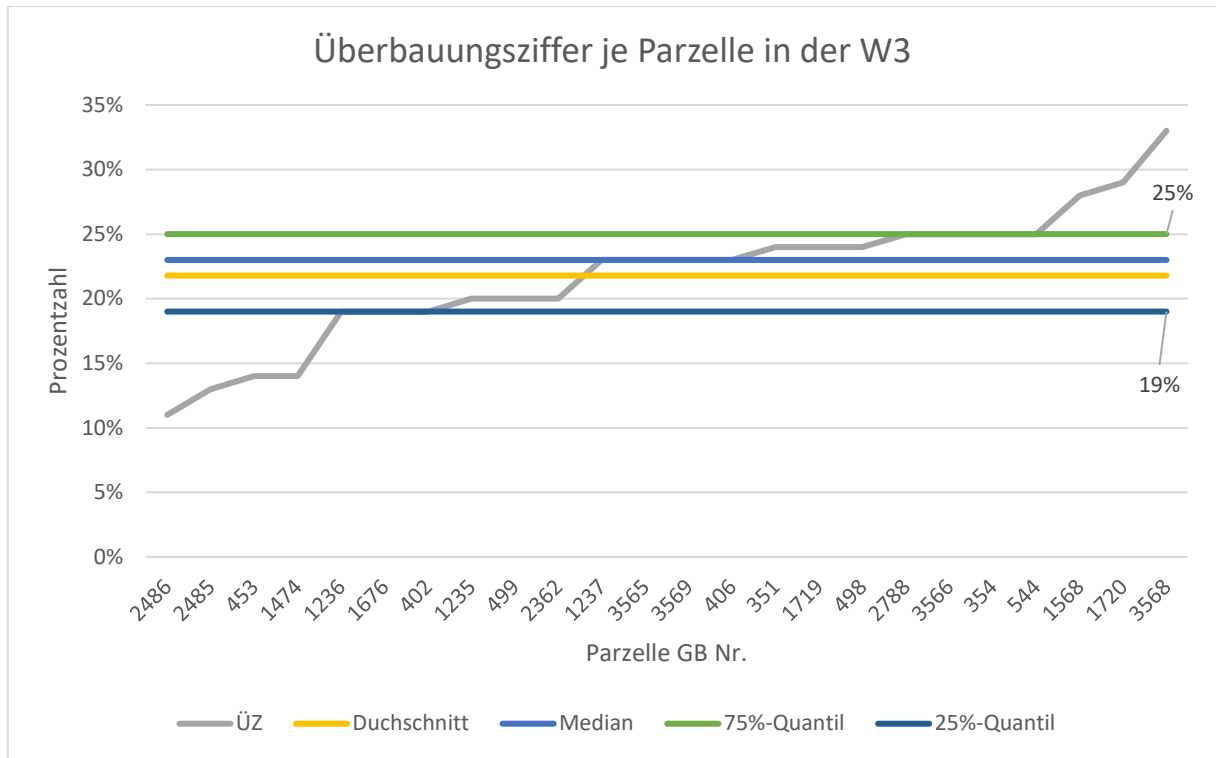


Abbildung 167: Ist-Zustand im Bestand W3

Die Überbauungsziffer in der W3 wird mit der Ortsplanungsrevision auf 0.20 bis 0.25 festgelegt. Somit sind liegen alle Werte innerhalb des Bereichs zwischen dem 25%- und 75%-Quantil.

16.2.3 Grünflächenziffern

Die Grünflächenziffer wird in der Kantonalen Bauverordnung wie folgt definiert:

§ 36* Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer (GZ) ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Grünflächenziffer = anrechenbare Grünfläche/anrechenbare Grundstücksfläche

$GZ = aGrF/aGSF^*$

² Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen.*

³ Wo in den Zonenvorschriften keine Nutzungsziffern festgelegt sind, beträgt die Grünflächenziffer in Wohnzonen mindestens 0,4.*

Abbildung 168: § 36 KBV (Stand 1. Juni 2018)

Die Grünflächenziffer beträgt in der Wohnzone mindestens 0.4. In der Nutzungsplanung kann diese in begründeten Fällen – vorbehaltlich der regierungsrätlichen Überprüfung auf Recht- und Zweckmässigkeit – auch tiefer angesetzt werden.

Als anrechenbare Grünflächen gelten natürlich und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche dienen:

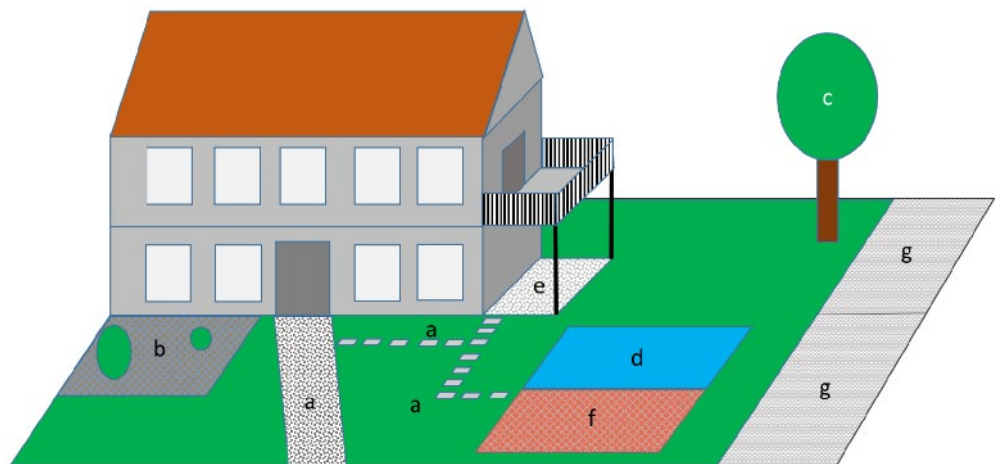


Abbildung 169: Abbildung zu den Grünflächen aus dem Mitteilungsblatt des BJD von 2020

Zur Grünfläche zählen demnach

- a.) Natürliche oder bepflanzte (d.h. genügend humusierte) Flächen, Mergelflächen und -wege, Ruderalflächen, Schrittplatten
- b.) Minimal begrünte Steingärten ohne Folie

Baumäquivalente, falls im kommunalen Reglement vorgesehen

Zur Grünfläche zählen hingegen nicht

- c.) Schwimmbäder
- d.) Überdachte Flächen, selbst wenn diese natürlich sind
- e.) Terrassen und Sitzplätze aus Steinplatten oder dergleichen, auch wenn diese nicht verfugt sind und das Meteorwasser versickern kann. Auch Holzroste über natürlichen Flächen gelten nicht als Grünfläche. Kunstrasen kann nie Grünfläche sein.

Parkplätze und andere Abstellflächen, unabhängig von der Bodenbeschaffenheit.

In Biberist gelten gemäss rechtskräftiger OP folgende Grünflächenziffer je Zone:

Zone	Min. Grünflächenziffer
W2	40 %
W3	40 %
W4	40 %
W5-7	40 %
WH	40 %
Kernzone Zentrum Erhalt	25 % mit Baumäquivalent
Kernzone Zentrum Entwicklung	25 % mit Baumäquivalent
WGB	40 %
GW	20 % mit Baumäquivalent
G	20 % mit Baumäquivalent
I	10 %
AP	Im GP zu regeln
ÖBA	20 %
ZA	-
ZSE	-
Sch	Im Spezialreglement festgelegt
F	-

Tabelle 18: Mindest-Grünflächenziffer je Zone gemäss OP 2000

Mit der Ortsplanungsrevision sollen weiterhin dieselben Grünflächenziffern je Zone gelten.

16.2.4 Fassaden- und Gesamthöhe

Die Gemeinde Biberist legt neu eine Fassaden- und eine Gesamthöhe fest. Damit soll eine einheitliche maximale Gebäudehöhe erreicht werden. Zwar soll es auch in Zukunft möglich sein, die maximale Fassadenhöhe in ausgewiesenen Gebieten bis zu einem gewissen Grad zu unterschreiten, doch wird wegen der festgelegten maximalen Überbauungsziffer so das Nutzungsmass verkleinert. Damit wird ein Anreiz geschaffen, in die Höhe, anstatt in die Breite zu bauen.

Die Fassaden- und Gesamthöhe werden in der KBV wie folgt definiert:

§ 18* Fassadenhöhe*

¹ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Anhang I, Figur 6). Sie beträgt höchstens:*

- a) in Zonen für eingeschossige Bauten 4,50 m;
- b) in Zonen für zweigeschossige Bauten und ausserhalb von Bauzonen 7,50 m;
- c) in Zonen für dreigeschossige Bauten 10,50 m;
- d) in Zonen für viergeschossige Bauten 13,50 m;
- e) in Zonen für fünfgeschossige Bauten 16,50 m;
- f) in Zonen für sechsgeschossige Bauten 19,50 m.

Die Gemeinden können zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes in ihren Zonenreglementen geringere maximale Fassadenhöhen festlegen.

² Die Fassadenhöhe darf in keinem Punkt überschritten werden. Technisch bedingte Dachaufbauten werden nicht an die Fassadenhöhe angerechnet, sofern sie mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenflucht zurückversetzt sind. Bei Brüstungen beträgt dieses Mindestmass 2 m.*

³ Bei Gebäuden mit einem Attikageschoss ist die zulässige maximale Fassadenhöhe jeweils um 1,50 m höher als die in Absatz 1 erwähnten Masse. Diese Höhe darf durch die Brüstung auf dem obersten Vollgeschoss nicht überschritten werden.*

Abbildung 170: § 18 KBV (Stand 1. Juni 2018)

§ 18^{bis}* Gesamthöhe

¹ Die Gemeinden können eine maximale Gesamthöhe festlegen.

² Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Anhang I, Figur 7).

Abbildung 171: § 18bis KBV (Stand 1. Juni 2018)

In der KBValt waren insbesondere nachfolgende beide Absätze zur Gebäudehöhe enthalten, welche nun weggefallen sind:

⁴ Giebelfelder und kleinere Terrainvertiefungen (wie einzelne Hauseingänge, Garagezufahrten, Licht- und Lüftungsschächte) werden nicht mitgerechnet. Bei Steildächern wird die Mehrhöhe, die sich im Vergleich zu einem 45 Grad geneigten Dach ergibt, zur Gebäudehöhe hinzugerechnet.

⁵ Die Gemeinden können eine maximale Firsthöhe festlegen. Diese wird, soweit die Gemeinde nichts anderes bestimmt, ab oberkant Erdgeschossboden gemessen (vgl. Anhang 1).

Abbildung 172: § 18 KBV (Stand 28. Februar 2013)

Das Wegfallen des Mehrhöhenzuschlages bei Steildächern mit einer Neigung über 45 Grad bedeutet, dass die Gemeinden die maximale Dachneigung oder die Gesamthöhe in den Zonenvorschriften beschränken können, resp. sollen.

16.3 Vergleich Baumasse und Nutzungsziffern alt / neu

Nachfolgende Tabelle versucht eine Gegenüberstellung von alt und neu geltenden Nutzungsziffern zu machen (insofern sich die Masse überhaupt miteinander vergleichen lassen). Achtung: Die Tabelle macht keine Aussage darüber, ob nicht zusätzlich zur Änderung der Masse auch eine Auf- oder Umzonung einer Parzelle / eines Gebiets stattgefunden hat.

Zone alt / neu	ZRalt: Ausnützungsziffer	ZRneu: Überbauungsziffer	ZRalt: Geschosszahl	ZRneu: Anzahl Vollgeschosse	ZRalt: Max. Gebäudehöhe	ZRneu: Max. Fassadenhöhe	GZalt: Grünflächenziffer	GZneu: Grünflächenziffer
W2E	0.40	-	1 oder 2	-	6.50 m	-	40 %	-
W2 / W2	0.40	0.20 bis 0.30	1 oder 2	2	7.50 m	7. 50 m	40 %	40 %
W2D	0.50	-	2	-	7.50 m	-	40 %	-
W3a / W3	0.50	0.2 bis 0.25	2 oder 3	2 - 3	8.50 m	10.50 m	40 %	40 %
W3b	0.60		2 oder 3	-	10.50 m	-	40 %	-
W4	-	0.15 bis 0.20	-	3 – 4	-	13.50 m	-	40 %
W5 - 7	-	-	-	5 – 7	-	Individuell im GP	-	40 %
WH	-	-	-	Min. 8	-	Gebietsspezifisch definiert (32 m – 72 m)	-	Gebietsspezifisch definiert (25 % - 40 %)
QK	0.40 + 0.10	-	1 oder 2	-	7.50 m	-	20 % - 40 %	-
K St. Urs / K Zentrum Erhalt	0.45 + 0.20	-	2	2 – 4	7.50 m	15.50 m	25 % + Baumäquivalent	25 % + Baumäquivalent
K Zentrum / K Zentrum Entwicklung	0.60 + 0.30	0.20 bis 0.35	2 oder 3	4 – 6	10.50 m	19.50 m	25 % + Baumäquivalent	25 % + Baumäquivalent
WGB	-	0.30	-	2	-	7.50 m	-	40 %
Ga / M	0.30 für Wohnnutzung	0.50	-	-	10.00 m, red. 7.50 m	Im ZP definiert	20 % + Baumäquivalent	20 % + Baumäquivalent
Gb / G	-	0.60	-	-	10.00 m, red. 7.50 m	Im ZP definiert	20 % + Baumäquivalent	20 % + Baumäquivalent
I1 / I	-	-	-	-	-	-	5 %	10 % + Baumäquivalent
I2	-	-	-	-	10.00 m	-	10 %	-
ImB	-	-	-	-	Auf 466.50 m.ü.M.	-	10 %	-
ÖBA / ÖBA	-	-	1, 2 oder 3	-	10.50 m	Im ZP definiert	20 %	20 %
ZA	-	-	-	-	-	2.50 m	-	Baum pro 4 Parkplätze
SE / SE	-	-	1	1	4.50 m	4.50 m	-	-
GÄ	0.40	-	1 oder 2	-	7.50 m	-	40 %	-
Sch / Sch	-	-	-	-	2.60 m / 3.00 m	2.60 m	-	-
F / F	-	-	-	-	-	-	-	-
P	-	-	-	1	-	4.50 m	-	-
L / L	-	-	1 oder 2	1 - 2	7.50 m (Silos: 12.00 m)	7.50 m (Silo: individuelle Abstimmung)	-	-

Tabelle 19: Vergleich Nutzungsziffern gemäss Zonenreglement

16.4 Neue Paragraphen und wesentliche neue Vorschriften

Die Vorschriften zu sämtlichen Wohnzonen sind grundsätzlich wie folgt strukturiert:

ZRalt	ZRneu
Zweck	Zweck
Nutzung	Nutzung
Bauweise	Bauweise
Baumasse	Baumasse
	Dachgestaltung
	Gestaltung
Erdgeschosskote	
Umgebung	Umgebung
Empfindlichkeitsstufe	Empfindlichkeitsstufe

Tabelle 20: Vergleich Vorschriften für Wohnzonen gemäss Zonenreglement

Mit der Revision sind neu Vorschriften zur Dachgestaltung und zur Gestaltung der Bauten hinzugekommen.

Nutzung

Generell ergänzt wurde, dass Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sowie eine Nutzung durch das Sexgewerbe nicht zulässig sind.

Erdgeschosskote

Die Vorschrift zur Erdgeschosskote wurde aus dem Zonen- ins Baureglement verschoben. Sie gilt grundsätzlich für das Gemeindegebiet und bezieht sich weniger auf einzelnen Zonierungen: *Die Kote des fertigen Erdgeschossbodens darf diejenige der nächstliegenden Strassen höchstens um 100 cm übersteigen. Für Hinterlieger gilt die Koten-Bestimmung sinngemäss in Bezug auf den nächstliegenden Rand der angrenzenden Privaterschliessung. Höhenlage und Abgrenzung solcher Privaterschliessungen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In stark geneigtem Gelände von über 8% Gefälle, kann die Baubehörde diese Vorschriften sinngemäss auf das gewachsene Terrain beziehen.*

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung in der W2 und W3 ist frei. In den Zonen W4, W5-7 und WH sind Flachdächer (ohne zusätzliches Attikageschoss) vorgeschrieben. Die Flachdächer sind gemäss

§ 4 ZR zu gestalten: Flachdächer ab 20 m² sind vollständig extensiv zu begrünen oder als Terrassen zu gestalten. Solaranlagen sind in Kombination mit einer extensiven Begrünung vorzusehen.

Gestaltung

In allen Wohnzonen, in den beiden Kernzonen Zentrum sowie auch bei der Wohn- und Gewerbezone Bestand wurde bzgl. Gestaltung folgende grundsätzliche Bestimmung ergänzt: *Hauptbauten, Nebengebäude und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht. Die Fassaden und Dächer sind in zurückhaltenden Farbtönen zu gestalten.*

Umgebung

Die Bestimmungen zur Umgebung «Es ist eine starke Durchgrünung mit standortheimischen, regionstypischen Bäumen und Sträuchern anzustreben.» wurden ergänzt: *Eine starke Durchgrünung mit standortgerechten und ökologisch wertvollen Bäumen und Sträuchern ist anzustreben. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist bei Neubauten und wesentlichen Umbauten mindestens ein hoch- oder mittelstämmiger Baum zu pflanzen (300 m² bis zu 600 m² ein Baum; 601 m² bis 900 m² zwei Bäume, etc.). Zusätzliche Bäume können in begründeten Ausnahmefällen an die Grünflächenziffer angerechnet werden. Der Umfang des Baumstamms muss dabei mindestens 18 cm betragen. Er muss in den Boden gepflanzt sein. Pro Baum dürfen 30 m² an die verlangte Grünflächenziffer angerechnet werden. Im Maximum dürfen 25 % der Grünflächen kompensiert werden.*

Parkierung

Die Vorschrift zur Parkierung (§ 5) gilt generell für alle Zonen: Autoabstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch zu erstellen. Bei Wohnbauten mit maximal 6 Wohneinheiten ist eine oberirdische Parkierung zulässig.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflicht gilt für die W5-7 und die Kernzone Zentrum Erhalt ab einer Einzelparzellenfläche von 1000 m², für die WH, die Gewerbezone mit Wohnanteil im Falle einer Wohnnutzung und für die speziell bezeichneten Gebiete gemäss Bauzonenplan.

In § 26 werden die generell geltenden Mindestanforderungen festgehalten.

In der Kernzone Zentrum Entwicklung gilt folgende Bestimmung: Bei Umstrukturierungen oder Neubauten kann die Baubehörde zur Sicherung eines städtebaulich und architektonisch gut integrierten Projektes einen Gestaltungsplan, basierenden auf vorgängigem Qualitätsverfahren, verlangen. Dabei ist auf eine gute Einordnung in das Ortsbild zu achten.

Energie

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie als Anforderung an Gestaltungspläne wurde eine Bestimmung zur Energie aufgenommen: *Für die Versorgung der Überbauung mit Wärme, Strom und allenfalls Kälte ist ein Energieversorgungskonzept zu erstellen. Bevorzugt sind zentrale Energieerzeugungen zu realisieren, welche mittels eines grossen Anteils an erneuerbaren Energien betrieben werden (Wärmepumpen, BHKW mit Erd- oder Biogas, Fernwärme). Bei dezentraler Erzeugung: Hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder gute Ausnutzung der Energie (Sonnenenergie, Wärmepumpe, BHKW).*

Ortbildschutz-Perimeter

Im Zonenreglement alt hiess es bezüglich der Gestaltung, dass spezifische Auflagen im Einzelfall im Baubewilligungsverfahren erfolgen. In den neuen Vorschriften (§ 25) wurde detailliert ausgeführt, was diesbezüglich gemeint ist (Dachaufbauten und Dachfenster, Fassaden, Umgebungsgestaltung, Fremdwerbung und Parabolantennen).

17 Planungsausgleich

Das Planungsausgleichsgesetz (PAG) sieht vor, dass planungsbedingte Vorteile im Rahmen einer Abgabe auf den Mehrwert, den das Grundstück aufgrund der Nutzungsplanung erfährt, auszugleichen sind. Aus den gleichen Gründen entstandene planungsbedingte Nachteile sind abzugelten.

Nachfolgend wird ausschliesslich auf die Bestimmungen zum Ausgleich von Vorteilen eingegangen, welche das PAG bzw. das zugehörige kommunale Reglement regelt. Eine allfällige Entschädigung für erhebliche planungsbedingte Nachteilen richtet sich dagegen nach den Bestimmungen zur materiellen Enteignung gemäss §§ 237 ff. des Gesetzes über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Beim Ausgleich von Planungsvorteilen ist zwischen Einzonungen sowie relevanten Um- und Aufzonungen zu differenzieren. Die Tatbestände von Ein- und Umzonungen werden im PAG definiert. Aufzonungen dürfen im Vorgriff auf eine Ergänzung des PAG auf Basis entsprechender Bestimmungen im kommunalen Reglement zum Planungsausgleich (PAR, genehmigt 30.11.2023), abgegolten werden.

17.1 Ein- und Umzonungen

Sofern eine Parzelle neu einer Bauzone zugewiesen wird, handelt es sich um eine Einzonung, deren Mehrwert gemäss § 5 Abs. 1 PAG auszugleichen ist. Gemäss § 5 Abs. 2 PAG bzw. § 2 Abs. 2 PAR sind zudem die Vorteile aus Umzonungen von Gewerbezonem, Industriezonen, Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Weilerzonen, Erhaltungszonen oder analogen kommunalen Bauzonen in Wohn-, Kern-, Zentrums- oder andere Mischzonen mit Wohnen auszugleichen.

Im Rahmen der vorliegenden OPR werden Ein- und Umzonungen vorgenommen, welche als planungsbedingte Vorteile gemäss PAG abzugelten sind. In Tabelle 21 werden die hiervon betroffenen Parzellen aufgelistet.

Die Parzelle GB Nr. 1010 stellt dabei eine Ausnahme dar. Die Einzonung wird auf derselben und umliegenden Parzellen, welche derselben Grundeigentümerschaft gehören, kompensiert. Es entsteht damit für die Grundeigentümerschaft kein Mehrwert, weshalb die Abgabepflicht der Einzonung entfällt.

GB-Nr.	Fläche in m ²	Zone alt	Zone neu	% von GB	Geänderte Fläche in m ²
270	5'519	Landwirtschaftszone	Kernzone Zentrum Erhalt	65%	3'610
270	5'519	Landwirtschaftszone	Freihaltezone	33%	1'833
376	1'484	Landwirtschaftszone	Kernzone Zentrum Erhalt	18 %	261
376	1'484	Landwirtschaftszone	Freihaltezone	27%	403

GB-Nr.	Fläche in m ²	Zone alt	Zone neu	% von GB	Geänderte Fläche in m ²
456	4'302	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Kernzone Zentrum Erhalt	2%	86
583	20'655	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	15%	3'115
717	5'691	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	34%	1'909
791	19'815	Bahnareal	Kernzone Zentrum Entwicklung	9%	1'783
928	3'269	Gärtnereizone	Wohnzone dreigeschossig	100%	3'269
929	3'520	Uferschutzzone	Wohnzone zweigeschossig	17%	207
932	840	Uferschutzzone	Wohnzone zweigeschossig	2%	18
989	595	Uferschutzzone	Wohnzone zweigeschossig	13%	80
990	536	Uferschutzzone	Wohnzone zweigeschossig	14%	75
991	553	Uferschutzzone	Wohnzone zweigeschossig	15%	84
992	443	Uferschutzzone	Wohnzone zweigeschossig	15%	65
993	435	Uferschutzzone	Wohnzone zweigeschossig	15%	65
994	409	Uferschutzzone	Wohnzone zweigeschossig	17%	69
995	402	Uferschutzzone	Wohnzone zweigeschossig	16%	65
1136	33'954	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	13%	4'280
1168	14'209	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	9%	1'346
1341	2'868	Gärtnereizone	Wohnzone zweigeschossig	100%	2'868
1355	12'154	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	3%	316
1799	126	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	100%	126
1887	1'766	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Wohnzone dreigeschossig	95%	1'689
1943	423	Bahnareal	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	423
2135	2'397	Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil	Wohnzone dreigeschossig	100%	2'397
2194.1	5'968	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Kernzone Zentrum Erhalt	87%	5'204
2198	753	Gewerbezone	Wohnzone zweigeschossig	100%	753
2820	376	Gewerbezone	Wohnzone zweigeschossig	100%	376
3788	656	Gärtnereizone	Wohnzone zweigeschossig	100%	656
90051	4'871	-	Kernzone Zentrum Erhalt	6%	315
Gutenbergstr.		Erschliessungsfläche	Wohnzone zweigeschossig		57

Tabelle 21: Parzellen mit voraussichtlicher Mehrwertabgabepflicht gemäss PAG (Ein- und Umzonungen)

Die Gemeinde Biberist hat im kommunalen PAR von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den in § 8 Abs. 1 PAG definierten Abgabesatz von 20 % auf 40 % des Planungsmehrwerts zu erhöhen. Dabei entspricht der Planungsmehrwert der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der raumplanerischen Massnahme (§ 7 PAG). Es ist festzuhalten, dass die Abgabe, also vorliegend 40 % des Planungsmehrwertes gemäss § 10 PAG erst mit Rechtskraft der Baubewilligung oder bei der Veräusserung des Grundstücks fällig werden. Dementsprechend löst nicht die raumplanerische Massnahme, vorliegend die Ein- oder Umzonung durch die OPR, die Fälligkeit aus, sondern es können Jahre bis zum Eintritt der Fälligkeit vergehen. Tabelle 22 zeigt je Einzonung, an wen die Mehrwertabgabe ausbezahlt ist.

GB-Nr.	Eingezonte Fläche in m ²	Zone alt	Zone neu	Begünstigte mit Begründung
270	2'284	Landwirtschaftszone	Kernzone Zentrum Erhalt	Einzonung von kommunaler Bedeutung Abgabeerträge fliessen an die Einwohnergemeinde
270	1'326	Landwirtschaftszone	Kernzone Zentrum Erhalt	Liegenschaft wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt Abgabeerträge fliessen an den Kanton (20%) die Einwohnergemeinde (20%)
270	1'833	Landwirtschaftszone	Freihaltezone	Einzonung von kommunaler Bedeutung Abgabeerträge fliessen an die Einwohnergemeinde
376	261	Landwirtschaftszone	Kernzone Zentrum Erhalt	Einzonung von kommunaler Bedeutung Abgabeerträge fliessen an die Einwohnergemeinde
376	403	Landwirtschaftszone	Freihaltezone	Einzonung von kommunaler Bedeutung Abgabeerträge fliessen an die Einwohnergemeinde
583	3'115	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	Liegenschaft wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt Abgabeerträge fliessen an den Kanton (20%) die Einwohnergemeinde (20%)
717	1'909	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	Liegenschaft wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt Abgabeerträge fliessen an den Kanton (20%) die Einwohnergemeinde (20%)
1136	4'280	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	Liegenschaft wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt Abgabeerträge fliessen an den Kanton (20%) die Einwohnergemeinde (20%)
1168	1'346	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	Einzonung von kommunaler Bedeutung

GB-Nr.	Eingezonte Fläche in m ²	Zone alt	Zone neu	Begünstigte mit Begründung
				Abgabeerträge fliessen an die Einwohnergemeinde
1355	316	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	Einzonung von kommunaler Bedeutung Abgabeerträge fliessen an die Einwohnergemeinde
1799	126	Landwirtschaftszone	Wohnzone zweigeschossig	Einzonung von kommunaler Bedeutung Abgabeerträge fliessen an die Einwohnergemeinde
90051	315	Keine Zonierung	Kernzone Zentrum Erhalt	Einzonung von kommunaler Bedeutung Abgabeerträge fliessen an die Einwohnergemeinde

Tabelle 22: Einzonungen und Begünstigte der Abgabepflicht

17.2 Aufzonungen

Wie bereits festgehalten sieht das kommunale Reglement auch die Aufzonung als Abgabetatbestand vor. Gemäss § 2 Abs. 3 PAR werden auch Mehrwerte aus der Anpassung von Nutzungsvorschriften für Bauland, die zu einer Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten des Baulands führen, ausgeglichen. Als nicht abgabepflichtige Aufzonungen gelten aber folgende raumplanerischen Massnahmen:

- Verbesserung von Nutzungsmöglichkeiten, welche sich allein auf-grund des Systemwechsels von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer im Rahmen der Umsetzung der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) ergeben.
- Verbesserung von Nutzungsmöglichkeiten, welche sich aus der Erweiterung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl um ein Vollgeschoss ergeben (z. B. Aufzonung von W2 in W3).

Mit der vorliegenden OPR werden Aufzonungen vollzogen, welche den Tatbestand gemäss PAR erfüllen. Diese sind in Tabelle 23 aufgelistet.

GB-Nr.	Fläche in m ²	Zone alt	Zone neu	% von GB	Geänderte Fläche in m ²
243	6'560	Gestaltungsplan	Kernzone Zentrum Entwicklung	92%	6'031
247	505	Gestaltungsplan	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	505
248	506	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	506
249	530	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	530
250	2'402	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	2'402
251	655	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	655
252	4'286	Gestaltungsplan	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	4'286

GB-Nr.	Fläche in m ²	Zone alt	Zone neu	% von GB	Geänderte Fläche in m ²
255	5'876	Gestaltungsplan	Kernzone Zentrum Entwicklung	94%	5'522
256	220	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	220
257	3'580	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	91%	3'249
262	892	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	892
263	583	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	583
325	1'439	Wohnzone dreigeschossig	Mischzone	100%	1'439
399	2'526	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	2'526
400	943	Gestaltungsplan	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	943
402.1	11'749	Gestaltungsplan	Wohnzone 5-7-geschossig	52%	6'077
402.2	11'749	Gestaltungsplan	Hochhauszone	48%	5'672
403	1'364	Gestaltungsplan	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'364
405	1'845	Gestaltungsplan	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'845
406	2'746	Gestaltungsplan	Wohnzone 5-7-geschossig	100%	2'746
408	2'303	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	90%	2'072
409	1'706	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	88%	1'500
413	6'860	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	90%	6'140
416	449	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	449
418	1'000	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'00
450	1'979	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'979
453	5'105	Wohnzone dreigeschossig	Wohnzone 5-7-geschossig	100%	5'105
466	464	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	464
580	1'184	Quartier-Kernzone	Wohnzone zweigeschossig	100%	1'184
753	1'904	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'190
755	1'215	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'215
756	2'505	Gestaltungsplan	Hochhauszone	100%	2'505
783	937	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	937
784	653	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	653
786	719	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	719
787	1'427	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'427
788	758	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	758
789	1'391	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'391
879	2'742	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	2'742

GB-Nr.	Fläche in m ²	Zone alt	Zone neu	% von GB	Geänderte Fläche in m ²
1138	1'092	Wohnzone zweigeschossig	Mischzone	100%	1'092
1139	2'576	Wohnzone zweigeschossig	Mischzone	100%	2'576
1229	606	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	606
1249	104	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	104
1281	446	Wohnzone zweigeschossig	Wohnzone viergeschossig	100%	446
1283	1'028	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'028
1286	435	Wohnzone zweigeschossig	Wohnzone viergeschossig	100%	435
1290	1'249	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'249
1369	119	Wohnzone zweigeschossig	Wohnzone viergeschossig	100%	119
1370	490	Wohnzone zweigeschossig	Wohnzone viergeschossig	100%	490
1467	1'349	Gestaltungsplan	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'349
1474	522	Wohnzone dreigeschossig	Wohnzone 5-7-geschossig	100%	522
1512	440	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	440
1529	357	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	357
1623	1'613	Gestaltungsplan	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'613
1706	2'319	Gestaltungsplan	Wohnzone 5-7-geschossig	100%	2'319
1707	3'089	Gestaltungsplan	Wohnzone 5-7-geschossig	100%	3'089
1708	2'835	Gestaltungsplan	Wohnzone 5-7-geschossig	100%	2'835
1753	581	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	581
1778	522	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	552
2054	4'236	Gestaltungsplan	Wohnzone 5-7-geschossig	100%	4'236
2194.2	5'968	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	13%	765
2347	1'250	Gestaltungsplan	Wohnzone 5-7-geschossig	100%	1'250
2386	3'090	Gestaltungsplan	Wohnzone 5-7-geschossig	100%	3'090
2402	1'094	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'094
2511	572	Gestaltungsplan	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	572
3510	1'712	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	1'712
3511	2'666	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	2'666
3512	196	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	196
3784	4'495	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	4'495
3785	2'020	Kernzone Zentrum	Kernzone Zentrum Entwicklung	100%	2'020
3803	331	Gestaltungsplan	Wohnzone 5-7-geschossig	100%	331

Tabelle 23: Tabelle mit voraussichtlicher Mehrwertabgabepflicht gemäss PAR (Aufzonungen)

Auch bei Aufzonungen gilt der Abgabesatz von 40 %

Fälligkeit der Ausgleichsabgabe für Aufzonungen gem. § 4 Abs. 3 PAR:

Die Ausgleichsabgabe wird im Zeitpunkt der Realisierung des Mehrwerts zur Zahlung fällig, wenn (alternativ):

- a) das betroffene Grundstück veräussert wird. Nicht als Veräusserung gilt beim Stockwerkeigentum die Veräusserung eines Miteigentumsanteils mit Sonderrecht (Eigentumswohnung).
- b) die durch die Aufzonung zusätzlich geschaffenen baulichen Nutzungsmöglichkeiten durch baubewilligungspflichtige Massnahmen ganz oder teilweise beansprucht werden (massgebender Fälligkeitszeitpunkt ist die Rechtskraft der entsprechenden Baubewilligung). Solange ein Grundeigentümer bauliche Massnahmen trifft, die er bereits vor der Aufzonung hätte realisieren können, wird die Abgabe somit nicht fällig.

18 Interessensabwägung

Die Revision der Ortsplanung berührt eine Vielzahl an Interessen. Die Gemeinde muss bei der Planung die verschiedenen kommunalen und übergeordneten Interessen aber auch die Interessen der Grundeigentümer berücksichtigen. Dies gilt selbstverständlich auch im Hinblick auf die unterschiedlichen Themen.

Während einige Themen keine gegenläufige Interessen aufweisen und daher eher unproblematisch sind, bestehen auch Themen, deren Interessen im Gegensatz zu den Interessen anderer Themen stehen und einer Abwägung bedürfen. Zu nennen ist hierbei als Beispiel die Wohnbebauung mit ihrem Interesse an einem ruhigen Umfeld und die angrenzende Gewerbenutzung mit betriebsbedingten Emissionen.

In den vorangegangenen Kapiteln sind bereits Abwägungen und Entscheidungen, welche zu den konkreten Planungsinhalten der OPR führen, erläutert. Nachfolgend wird der Themenbereich der Innenentwicklung als das elementare Thema der aktuellen Raumplanung herausgegriffen und erläutert.

18.1 Innenentwicklung

Die Gemeinde Biberist verzichtet auf Einzonungen, welche eine Steigerung des Einwohnerpotenzials nach sich ziehen würden. Die Einzonungen dienen der Arrondierung der Bauzone oder der Anpassung der Zonierung an die tatsächliche Nutzung (nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Gebäude). Dazu gehören auch vorher nicht klassifizierte Gebiete, welche mit der vorliegenden OPR einer Bauzone zugewiesen werden. Dementsprechend tragen die Einzonungen nicht zu einer relevanten Steigerung des Einwohnerpotenzials bei, sondern sind als Bereinigung des Zonengefüges zu verstehen. Die Ausnahme bildet eine bisher unternutzte Fläche zwischen Solothurnstrasse und RBS-Bahnhof. Die betroffenen sind aktuell keiner Zone zugewiesen. Mit der Klassifizierung als Bauzone kann das geplante Bauvorhaben umgesetzt werden und die Baulücke geschlossen werden.

Die künftige Entwicklung der Gemeinde soll also grösstenteils innerhalb der bestehenden Wohnnutzung erfolgen. Um Entwicklungen zu fördern oder überhaupt erst zu ermöglichen werden mit der OPR verschiedene Massnahmen getroffen. Diese sind im Kapitel 12 grundlegend beschrieben. Das Hauptinstrument sind die geplanten Aufzonungen, mit welchen zusätzlicher Wohnraum bei gleichbleibender Bodenbeanspruchung geschaffen wird. Dementsprechend werden in der Kernzone neu 5 Geschosse zulässig sein oder auch in den zwei- und dreigeschossigen Einfamilienhausquartieren werden die Baumasse mit der OPR so angepasst, dass eine leicht erhöhte, aber quartierverträgliche Nutzung möglich ist.

Die Sicherung des im Richtplankapitel L.3.3 festgesetzten Wildtierkorridors zwischen Lohn-Ammannsegg und Biberist erfolgt planerisch durch die Ausscheidung der Zone «Wildtierkorridor». Sie überlagert sowohl die Landwirtschafts- als auch die kommunale Landschaftsschutzzone. Zur Vernetzung verschiedener Wildtierhabitate soll der Wildtierkorridor erhalten, ökologisch aufgewertet werden und durchlässig und funktionsfähig

bleiben. Da der Korridor kein Lebensraum bzw. Ansiedlungsgebiet sein, sondern eine Passage für wandernde Wildtiere bieten muss, ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche weiterhin möglich. Der freie Wildtierdurchgang darf jedoch nicht behindert werden. Für die Landwirtschaft erforderliche Weidzäune und weitere Schutzanlagen müssen in einem geeigneten Mass errichtet werden, so dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und den Wildtierwechsel nicht behindern. Bestehende, den Wildtierkorridor behindernde Anlagen sind vom Perimeter ausgenommen. Gerade die erforderliche undurchlässige Einzäunung der Obstplantagen stellt eine massive Behinderung für den Tierwechsel dar. Deshalb wurde die Ausdehnung des Wildtierkorridors gegenüber der Darstellung im Richtplan angepasst, und die bestehenden, umzäunten Obstplantagen sind nicht Teil des Wildtierkorridors. Der Korridor verläuft südlich des Oberwalds jedoch direkt daneben, weshalb die Einzäunungen der Plantagen nun als Wegleitungen für die Wildtiere dienen können, um sie vom westlich gelegenen Lohn-Ammannsegg in Richtung Süden zum Altisberg zu lenken.

18.2 Siedlungs- und Freiraumqualität

Gestützt auf das neu erarbeitete Räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Biberist wird die Siedlungs- und Freiraumqualität mit der OPR optimiert. Die offenen Landschaftsräume an den Gemeindegrenzen werden gesichert und die bestehenden Grünstrukturen und Freiflächen im Siedlungsgebiet sollen erhalten werden. Vor allem im Kernbereich der Gemeinde sind öffentliche Plätze und Freiräume gezielt und qualitativ aufzuwerten. Dabei wird künftig auf standortgerechte und ökologisch wertvolle Bepflanzung statt der bislang zwingenden Nutzung heimischer Bäume und Sträucher gesetzt. Dies auch vor dem Hintergrund, dass sich einerseits nicht genau präzisieren lässt, nach welcher Zeitspanne eine Pflanze «heimisch» ist und andererseits die ein oder andere in Biberist nicht heimische Pflanze durchaus positive Auswirkungen auf die Ökologie haben kann und somit von hohem Wert ist. Selbstverständlich sind invasive Arten auszunehmen.

Neben der Durchgrünung trägt auch die Erschliessungsplanung zur Siedlungsqualität bei. Es werden möglichst direkte und attraktive Wegverbindungen gesucht, um die Aufenthalts- und Bewegungsqualität im Strassenraum zu erhöhen. Dafür werden mit der OPR eine Vielzahl an neuen Wegverbindungen planerisch sichergestellt. Der Fokus liegt dabei auf der Erreichbarkeit der Kernbereiche (Bahnhöfe, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen) von den Wohnquartieren aus. Gerade für zu Fuss gehende, aber auch für Velofahrende werden damit Wege durch die vorhandenen Grün- und Freiflächen abseits vom motorisierten Verkehr ermöglicht.

Die OPR fokussiert jedoch nicht nur auf qualitätsvolle Räume für Mensch und Pflanzen. Auch die Tierwelt wird mit der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Sicherung des im Richtplankapitel L.3.3 festgesetzten Wildtierkorridors zwischen Lohn-Ammannsegg und Biberist erfolgt planerisch durch die Ausscheidung der Zone «Wildtierkorridor». Sie überlagert sowohl die Landwirtschafts- als auch die kommunale Landschaftsschutzzone. Zur Vernetzung verschiedener Wildtierhabitats soll der Wildtierkorridor erhalten, ökologisch aufgewertet werden und durchlässig und funktionsfähig bleiben. Da der Korridor kein Lebensraum bzw. Ansiedlungsgebiet sein, sondern eine Passage für wandernde Wildtiere

bieten muss, ist eine landwirtschaftliche Nutzung der Fläche weiterhin möglich. Der freie Wildtierdurchgang darf jedoch nicht behindert werden. Für die Landwirtschaft erforderliche Weidzäune und weitere Schutzanlagen müssen in einem geeigneten Mass errichtet werden, so dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und den Wildtierwechsel nicht behindern. Bestehende, den Wildtierkorridor behindernde Anlagen sind vom Perimeter ausgenommen. Gerade die erforderliche undurchlässige Einzäunung der Obstplantagen stellt eine massive Behinderung für den Tierwechsel dar. Deshalb wurde die Ausdehnung des Wildtierkorridors gegenüber der Darstellung im Richtplan angepasst, und die bestehenden, umzäunten Obstplantagen sind nicht Teil des Wildtierkorridors. Der Korridor verläuft südlich des Oberwalds jedoch direkt daneben, weshalb die Einzäunungen der Plantagen nun als Wegleitungen für die Wildtiere dienen können, um sie vom westlich gelegenen Lohn-Ammannsegg in Richtung Süden zum Altisberg zu lenken.

19 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

19.1 Räumliches Leitbild, Konzepte und Testplanungen

Als erster Schritt der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Biberist das räumliche Leitbild erstellt, in welchem die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Gemeinde Biberist festgehalten werden. Die Mitwirkung zum räumlichen Leitbild dauerte vom 6. bis 30. Juni 2008. In einem nächsten Schritt wurde das räumliche Leitbild am 23. Februar 2009 vom Gemeinderat beschlossen und an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2010 genehmigt.



Abbildung 173: Schema zum Vorgehen in der ersten Phase

Die Zielsetzungen der räumlichen Entwicklung wurden anschliessend in Konzepten konkretisiert. Konzepte wurden zu den Themen Dorfkern, Arbeitsplatzgebiete, Landschaft und Erholung, Natur und Energie erarbeitet. In der Konzeptphase wurden die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Gemeinde Biberist themenspezifisch eingehend behandelt. Jedes Konzept hält zuerst den Ist-Zustand fest und entwickelt daraus Ideen für den Soll-Zustand. Die Konzepte dienen als Grundlage für die Nutzungspläne. Die Bevölkerung hatte auch in der Konzeptphase wieder die Möglichkeit, an der Planung mitzuwirken.

Die Resultate aller Testplanungen wurden jeweils an speziellen Informationsveranstaltungen vorgestellt und anschliessend öffentlich ausgestellt:

- Präsentation Testplanung Schöngrün am 26. November 2011
- Präsentation Testplanungen Schwerzimoos / Fällimoos am 26. September 2012
- Präsentation Testplanung Papieri Areal am 24. Mai 2014

19.2 Entwurf der Nutzungspläne

In der nächsten Phase der Ortsplanungsrevision wurden die in den Konzepten dargestellten und aufgezeigten Erkenntnisse in den Nutzungsplänen und Reglementen grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Erschliessungsplan

Die Erschliessungsplanung ist in Biberist ein zentrales Thema. Deshalb wurde sie in der Bearbeitung den anderen grundeigentümerverbindlichen Plänen und Reglementen zeitlich vorgezogen. Im Sommer 2016 wurde der Erschliessungsplan an mehreren Sitzungen im Gemeinderat besprochen und am 11. November 2016 wurde der Plan der Bevölkerung öffentlich vorgestellt.

Die Bevölkerung konnte sich anschliessend zur Erschliessungsplanung äussern. Dies wurde rege genutzt. Knapp 40 Eingaben bemängelten vor allem den Ausbau des Fuss- und Veloverkehrsnetzes (neue Fuss- und Radwege sowie Trottoirs). Die Begehren sind in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert.

Bauzonenplan

Mit dem Gemeinderat (inkl. Ersatzmitgliedern) und den von der Ortsplanung betroffenen Kommissionen wurde am 30. April 2018 ein Workshop durchgeführt, an dem die wesentlichen Stossrichtungen der Ortsplanung besprochen und bearbeitet wurden.

Während der gesamten Zeitdauer der Revision der Ortsplanung wurden zahlreiche Begehren aus der Bevölkerung bei der Bauverwaltung Biberist eingereicht. Dabei handelte es sich grossmehrheitlich um Einzonungsbegehren. Diese Begehren sind ebenfalls in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert.

19.3 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf Art. 4 des eidg. Raumplanungsgesetzes sorgt die Planungsbehörde dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Art und Weise der Information und Mitwirkung werden dabei offengelassen.

Alle Dokumente zur Ortsplanung wurden der interessierten Bevölkerung an zwei Veranstaltungen im April und Mai 2019 vorgestellt. Die Dokumente konnten im Internet oder in einer

Ausstellung eingesehen werden. Eingaben konnten online oder per Post eingereicht werden.

Während der öffentlichen Mitwirkung vom 1. April 2019 bis am 17. Mai 2019 gingen insgesamt 73 Eingaben ein.

Die Anliegen aus den Mitwirkungseingaben sind in einer separaten Mitwirkungstabelle zusammengefasst (siehe dazu Anhang K). Die Tabelle enthält neben den Anliegen auch die jeweils getroffenen Massnahmen resp. Änderungen an den Dokumenten der OPR.

Der Gemeinderat hat die Eingaben an seiner Sitzung vom 1. Februar 2021 behandelt und über die Massnahmen / Änderungen beschlossen. An der Sitzung vom 7. März 2022 hat der Gemeinderat zudem nachträgliche Mitwirkungseingaben verabschiedet.

Die beschlossenen Massnahmen und Änderungen wurden in die überarbeiteten Dokumente aufgenommen.

19.4 Erste kantonale Vorprüfung

Jede Nutzungsplanung muss zur kantonalen Vorprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht werden. Im Rahmen der Vorprüfung holt die Abteilung Nutzungsplanung die Stellungnahmen von allfälligen weiteren involvierten kantonalen Fachstellen ein. Die Vorprüfung wird mit dem Vorprüfungsbericht abgeschlossen. Darin werden die Ergebnisse der Vernehmlassung zusammengefasst, eine Interesseabwägung vorgenommen und das weitere Vorgehen, in Anbetracht, ob sich die Planung als recht- und zweckmässig und somit genehmigungsfähig erweist, festgelegt.

Am 4. November 2019 wurden die Unterlagen der Ortsplanungsrevision dem Amt persönlich vorgestellt und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Inhalte und Fazit des Vorprüfungsberichts

Der Vorprüfungsbericht ist datiert auf den 14. April 2020. Die Prüfung der Unterlagen hatte ergeben, dass ein grundlegender Überarbeitungsbedarf bestand. Die Ortsplanung war nach damaliger Beurteilung des ARP in der vorgelegten Fassung nicht genehmigungsfähig, da sie die übergeordneten rechtlichen Grundlagen nicht erfüllte.

Als wesentliche, zu überarbeitende Punkte wurden bemängelt:

- «Der Ortsplanung fehlen die strategischen Aussagen zur künftigen erwünschten räumlichen Entwicklung der Gemeinde Biberist. Denn das «altrechtliche» räumliche Leitbild von 2010 vermag den heutigen Anforderungen an dieses Instrument nicht mehr zu genügen und der Ortsplanung gelingt es trotz zahlreichen ergänzenden Grundlagen nicht, die wesentlichen Aussagen herauszufiltern und diese Lücken zu schliessen. Somit resultierte eine Planung, deren Massnahmen nicht zum vorneherein falsch sind, der jedoch der rote Faden fehlt.»

- «Der Raumplanungsbericht erfüllt die gesetzlichen Ansprüche, die Planung für die Genehmigungsbehörde nachvollziehbar zu dokumentieren nicht. Viele Änderungen sind zwar beschrieben bzw. festgehalten, Begründungen dazu fehlen jedoch weitgehend.»
- «Auch in den übrigen Unterlagen gibt es fachlichen Überarbeitungsbedarf, so z.B. im Zonenreglement.»

Anpassungen aufgrund der 1. Vorprüfung

Die detaillierten Rückmeldungen aus dem ersten kantonalen Vorprüfungsbericht wurden in die Unterlagen eingearbeitet. Eine separate Tabelle mit den einzelnen Rückmeldungen sowie den vorgenommenen Massnahmen / Änderungen dokumentierte die Einzelheiten.

19.5 Räumliches Entwicklungskonzept Biberist (REK)

Aufgrund der Rückmeldung aus der ersten kantonalen Vorprüfung, dass die strategische Grundlage fehle und das «altrechtliche» Leitbild nicht mehr ausreiche, wurde von Juni bis November 2020 ein räumliches Entwicklungskonzept als Synthese zur Ortsplanungsrevision erarbeitet.

Das REK stellt die strategischen Aussagen zur künftig erwünschten räumlichen Entwicklung der Gemeinde Biberist zusammen. Es soll dazu dienen, die Ortsplanungsrevision her-zuleiten und deren Inhalte zu begründen.

Ein Entwurf des REK wurde im August 2020 in einem Workshop zusammen mit dem Gemeinderat weiterbearbeitet. Derselbe Entwurf wurde auch dem ARP zur Prüfung abgegeben. Im November 2020 verabschiedete der Gemeinderat das REK als Grundlage für die weitere Überarbeitung der OPR-Dokumente.

19.6 Öffentliche Mitwirkung zum REK

Das Räumliche Entwicklungskonzept wurde der breiten Öffentlichkeit in einem Artikel der Dorfzeitung «Biberister Kurier» im Juni 2023 vorgestellt.

Am 6. November 2023 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, an welcher die Inhalte des REK der interessierten Bevölkerung vorgestellt wurden. Die einzelnen Themen wurden rege und konstruktiv diskutiert. Von der anschliessenden Möglichkeit, schriftliche Eingaben zum REK zu verfassen, wurde allerdings nicht Gebrauch gemacht.

19.7 Zweite kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat Biberist behandelte die Änderungen aufgrund der ersten Vorprüfung an mehreren Sitzungen. Am 24. Mai 2022 wurde die Nutzungsplanung beim ARP zur 2. Vorprüfung eingereicht.

Der 2. Vorprüfungsbericht des ARP datiert auf den 3. April 2023. Er würdigte «die offensichtlich grossen Anstrengungen des Planungsteams und der Gemeinde» seit der ersten

Vorprüfung, welche «erfreulicherweise dazu geführt haben, dass die grundsätzlichen Stossrichtungen der Ortsplanung mit dem REK geklärt werden konnten und die Ortsplanung mit den beiden separaten Nutzungsplanverfahren in Biberist-Ost eine Entlastung erfährt.»

Der Bericht stellte aber auch fest, dass, um die Recht- und Zweckmässigkeit der Ortsplanungen zu erreichen, noch zahlreiche formelle wie fachliche Anpassungen vor der öffentlichen Auflage erforderlich seien. Dies betraf aus Sicht des ARP insbesondere den nicht immer nachvollziehbaren und unzureichend begründeten Umgang mit den zahlreichen Einzoningvorhaben, gewisse Zonenzuweisungen, die Ausformulierung der Zonenbestimmungen im Einklang mit dem kantonalen Planungs- und Baurecht, den Umgang mit dem Gewässerraum, mit den Naturgefahren sowie die Waldfeststellung.

Die vorliegende revidierte Ortsplanung wurde gemäss dem Planungswegweiser der 2. Vorprüfung überarbeitet. Die Genehmigungsvorbehalte wurden beseitigt. Die umfangreichen Optimierungsvorschläge und Empfehlungen im Vorprüfungsbericht wurden geprüft und, wo aus Sicht der Gemeinde sinnvoll und zweckmässig, ebenfalls berücksichtigt. Der Umgang mit den einzelnen Vorprüfungsanträgen ist in einer detaillierten Auswertungstabelle dokumentiert. Diese bildete neben den überarbeiteten Planungsdokumenten die Grundlage für den Beschluss des Gemeinderates vom 27. Mai 2024, die Ortsplanung zur abschliessenden Kontrolle beim ARP einzureichen.

19.8 Dritte kantonale Vorprüfung (Schlussprüfung)

Am 7. November 2024 wurde das überarbeitete Planungsdossier zur 3. Vorprüfung / Schlussprüfung beim Amt für Raumplanung eingereicht. Die Unterlagen wurden zusammen mit den kantonalen Ämtern geprüft und der daraus resultierte Vorprüfungsbericht am 7. Juli 2025 zurückgeschickt.

Das ARP stellte fest, dass zahlreiche Vorbehalte aus der zweiten Vorprüfung nun berücksichtigt und bereinigt worden waren. Dennoch bestanden einzelne Unstimmigkeiten, welche noch zu überarbeiten waren. Konkret handelte es sich um Widersprüche zu übergeordneten Planungen und Recht, beispielsweise den Wildtierkorridor, den Gewässerraum, eine Waldumlegung sowie die Einzonung für die Stützpunktfeuerwehr, welche noch nicht umfassend genug dokumentiert war. Zudem mussten einzelne Formulierungen im Zonenreglement angepasst werden.

Das Planungsdossier wurde gemäss den Anliegen des Kantons und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Biberist überarbeitet. Der detaillierte Umgang mit den Empfehlungen, Optimierungsvorschlägen und Genehmigungsvorbehalten ist in einer Auswertungstabelle aufgelistet.

19.9 Öffentliche Auflage

Nach Abschluss von öffentlicher Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung (inkl. der nötigen Plananpassungen) legt der Gemeinderat die Nutzungspläne während 30 Tagen öffentlich auf. Die öffentliche Auflage muss im Amtsblatt und im amtlichen Publikationsorgan («Azeiger») angekündigt werden.

Die Planung wurde am 15. Juni 2026 vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist beschlossen und lag vom 20. August bis am 21. September 2026 öffentlich auf.

Während der Auflagefrist können alle, die von der Planung betroffen sind, beim Gemeinderat Einsprache erheben. Der Gemeinderat behandelt die Einsprachen und beschliesst über die Pläne. Einsprecher*innen können gegen Entscheide des Gemeinderats innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde führen.

Einsprachen

Folgt.

Beschwerden

Folgt.

19.10 Rechtsmittelverfahren und Genehmigung

Die Gemeinde stellt die Planungsunterlagen mit dem Genehmigungsantrag und Einspracheentscheiden dem Amt für Raumplanung zu. Die Abteilung Nutzungsplanung prüft das Dossier und verfasst einen Genehmigungsantrag an den Regierungsrat. Der Regierungsrat entscheidet über allfällige Beschwerden gleichzeitig mit der Plangenehmigung. Sind die Beschwerdeführer mit dem Entscheid nicht einverstanden, können sie ans Verwaltungsgericht gelangen. Die nächste und letzte Instanz ist das Bundesgericht.

Mehr folgt.

19.11 Inkrafttreten

Die Nutzungspläne und allfällige weitere Unterlagen treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft.