



Kanton Solothurn  
Gemeinde Biezwil



# Ortsplanung Biezwil

## Raumplanungsbericht

# Auflage

<b>W+H AG</b>  Blümlisalpstrasse 6    Telefon 032 671 26 30 Postfach                    Fax 032 671 26 31 4562 Biberist                E-Mail admin@w-h.ch	Änderungen:	Dok. Nr 3.641.1131	
	A:	Datum: 4.März 2014	
	B:	Format: A4	Gez.:
	C:	Druckdatum: 5.03.2014	

Auftraggeber: Einwohnergemeinde Biezwil  
4585 Biezwil

Objekt: Gesamtrevision der Ortsplanung  
der Gemeinde Biezwil

Auftragnehmer: W+H AG  
Blümlisalpstrasse 6  
4562 Biberist  
  
ASPERGER Städtebau und Raumplanung  
Cuno Amiet Str. 7  
4500 Solothurn

Dazugehörige Dokumente: Bauzonen-, Erschliessungs- und Baulinienplan, Situation 1:1000  
Gesamtplan Situation 1:5000  
Zonenreglement  
Sachplan Fruchtfolgefläche, Situation 1:5000  
Sachplan Landwirtschaftsinventar, Situation 1:5000  
Ortsbildinventar, Situation 1:5000  
Hinweis Naturgefahren und öffentliche Gewässer, Situation 1:5000  
Belastete Standorte und Schutzzonen, Situation 1:5000

**Inhaltsverzeichnis**

	Seite
1	Allgemeines ..... 2
1.1	Ausgangslage ..... 2
1.2	Organisation ..... 2
1.3	Dazugehörige Dokumente ..... 2
2	Planungsinstrumente ..... 3
2.1	Übergeordnete Ziele Kantonalen Richtplan ..... 3
2.2	Räumliches Leitbild ..... 3
2.3	Grundlage / Inventare ..... 4
2.4	Bebauungs- und Bevölkerungsstatistiken ..... 16
3	Begehren aus der Bevölkerung ..... 18
4	Zonen- und Erschliessungsplanung ..... 20
4.1	Inhalt des Bauzonen- und Erschliessungsplans sowie des Gesamtplans ..... 20
4.2	Änderungen und Ergänzung Bauzonenplan ..... 21
4.3	Änderungen und Ergänzung Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenklassifizierungsplan.. 26
4.4	Lärmempfindlichkeitsstufen ..... 27
4.5	Gesamtplan ..... 27
4.6	Zonenreglement ..... 28
5	Zielerreichung ..... 29
6	Information, Mitwirkung und Verfahren ..... 30
6.1	Information und Mitwirkung ..... 30
6.2	Verfahren ..... 31
6.3	Anpassung nach Vorprüfung ..... 32
6.4	Einsprachen ..... 33
6.5	Genehmigung ..... 34
	Anhangverzeichnis ..... 35

## 1 Allgemeines

### 1.1 Ausgangslage

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Biezwil wurde mit Beschluss Nr. 1447 vom 6. Juli 1999 vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt.

Ein wichtiges Ziel der damaligen Planung war ein massvolles Wachstum der Gemeinde. Mit der letzten Ortsplanung konnte dieses Ziel erreicht werden.

In der Zwischenzeit wurden die freien Bauplätze weitgehend überbaut, weshalb die Gemeinde beschloss, die Ortsplanung und insbesondere den Bauzonenplan zu revidieren.

Daraufhin beschloss der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biezwil in einem ersten Schritt das räumliche Leitbild zu erarbeiten.

Am 12. Dezember 2011 wurde das räumliche Leitbild von der Gemeindeversammlung beschlossen.

### 1.2 Organisation

Der Gemeinderat hat als Planungsbehörde der Einwohnergemeinde für die Revision der Ortsplanung eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, welche die Revision der Ortsplanung primär erarbeitet und begleitet. Für die Detailbearbeitung wurde das Büro W+H AG in Biberist beauftragt.

### 1.3 Dazugehörige Dokumente

Nutzungspläne und Reglemente:

Bauzonen-, Erschliessungs- und Baulinienplan	Situation 1:1000
Gesamtplan	Situation 1:5000
Zonenreglement	

Grundlagen und Inventare:

Fruchtfolgeflächen FFF	Situation 1:5000
Landwirtschaftsinventar	Situation 1:5000
Ortsbildinventar	Situation 1:5000
Hinweis Naturgefahren und öffentliche Gewässer	Situation 1:5000
Belastete Standorte und Schutzzonen	Situation 1:5000
Theoretisches Fassungsvermögen	

## 2 Planungsinstrumente

### 2.1 Übergeordnete Ziele Kantonalen Richtplan

Das Planungsvorhaben steht in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Kantons, insbesondere dem kantonalen Richtplan. Es sind keine Anpassungen an andere übergeordnete Planungen notwendig.

Im Strukturkonzept des kantonalen Richtplanes wird Biezwil als ländliche Gemeinde bezeichnet, welche über eine Grundversorgung und lokale Arbeitsplätze verfügt. Das Ortsbild ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) von lokaler Bedeutung.

Der Kanton Solothurn überarbeitet zur Zeit den Kantonalen Richtplan. Auch in diesem aktuellen Richtplanentwurf ist Biezwil eine Gemeinde im ländlichen Raum.

Für den ländlichen Raum sind folgende Auswirkungen des aktuellen Richtplanentwurfes ausschlaggebend:

- Zuerst sind vorhandene Bauzonen zu bebauen, bevor neues Land eingezont werden kann
- Die innere Verdichtung muss auch im ländlichen Raum ein Thema werden.
- Eine Entwicklung ist grundsätzlich möglich, aber bei Neueinzonungen ist ein Abtausch mit vorhandenen Bau- oder Reservezonen zu leisten.

### 2.2 Räumliches Leitbild

Die Gemeinde Biezwil hat sich seit der letzten Ortsplanungsrevision, ihren Vorstellungen gemäss entwickelt.

Im Jahr 2011 wurde das Räumliche Leitbild der Gemeinde Biezwil erarbeitet. Darin werden die Wünsche und Visionen der Gemeinde in Bezug auf folgende Punkte aufgezeigt:

- Positionierung der Gemeinde
- Bevölkerung
- Siedlung
- Verkehr
- Landwirtschaft
- Umwelt, Natur und Landschaft

Die Gemeindeversammlung verabschiedete das Räumliche Leitbild der Gemeinde Biezwil am 12. Dezember 2011

## 2.3 Grundlage / Inventare

### Naturinventar

Der bestehende Vernetzungsprojekt Bucheggberg (Vernetzungsprojekt gemäss ÖQV) aus dem Jahre 2011 bietet eine genügende Grundlage im Sinne eines Naturinventars.

### Ortsbildinventar

Das Ortsbildinventar enthält sowohl die geschützten und erhaltenswerten Objekte, als auch die mit Regierungsratsbeschluss im Jahr 1971 unter Schutz gestellten Erratiker und Schalensteine. Ins Ortsbildinventar aufgenommen sind neben den drei geschützten Gebäuden (Wohnstock Hauptstrasse 25; Bauernhaus Hauptstrasse 98; Speicher Höchiweg 110) neu auch die Brunnenträge und -stöcke (Brunnenstock beim Aspihof 1; Brunnenrob beim Aspihof 2; Brunnen beim Schulhaus, momentan im Depot, und der Brunnenrob beim Bauernhaus Höchiweg 87). Die als „erhaltenswert“ bezeichneten Bauten sind entsprechend der Empfehlung von Markus Schmid (ARP / kantonale Denkmalpflege) nach der Begehung vor Ort eingetragen worden.



#### Legende

<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> Geschützte Gebäude</li> <li><span style="color: red;">▲</span> Geschützte Kulturobjekte</li> <li><span style="color: green;">■</span> Erhaltenswerte Gebäude</li> <li><span style="color: green;">●</span> Erhaltenswerte Naturobjekte</li> <li><span style="color: orange;">● ● ● ●</span> Velorouten</li> <li><span style="color: green;">● ● ● ●</span> Wanderwege</li> <li><span style="border: 1px solid red; border-radius: 50%; width: 15px; height: 15px; display: inline-block;"></span> eventuelle Ergänzung</li> </ul>		<p><u>Erratiker / Schalenstein</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>2445 - 1 Wohnstock Hauptstrasse 25</li> <li>2445 - 2 Bauernhaus Hauptstrasse 98</li> <li>2445 - 3 Steicher Höchiweg 110</li> <li>2445 - 4 Brunnenstöcke bei Aspihof 1</li> <li>2445 - 5 Brunnenrob bei Aspihof 2</li> <li>2445 - 6 Brunnen bei Schulhaus</li> <li>2445 - 7 Brunnenrob beim Bauernhaus Höchiweg 87</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A Erratiker Barwegacker</li> <li>B Erratiker Brittenrain</li> <li>C Schalenstein Schlattboden</li> <li>D Erratiker Schlattboden 2</li> <li>E Erratiker Schlattboden</li> <li>F Schalenstein Tanneneinschlag</li> <li>G Erratiker Hubel 2</li> </ul>
---	--	--	--

### **Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Das Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) basiert auf den vom Kanton definierten Flächenangaben.

Das Amt für Landwirtschaft hat einen Entwurf des Fruchtfolgeflächenplans erstellt.

Bei der Analyse der Fruchtfolgeflächen wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

- Ausgangslage ist die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung
- Abzug, Bauzonen, inkl. Reservezonen
- Abzug, Wald mit Puffer von 6 m
- Abzug, durchschnittlicher Gewässerraumbedarf der Gemeinde gemäss Ökomorphologie-Daten
- Abzug, Gebiete mit Bodenbelastung
- Abzug, Strassenbankett je 1m
- Abzug, Neigung > 18%
- Abzug, örtliche Kenntnisse Kanton
- Abzug von Kleinstflächen
- Bodengründigkeit kleiner als 50 cm.
- Gewässerschutzzonen 1 und 2 sind nicht vorhanden (kein Abzug)
- Gewanneinteilung aus Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung gerechnet (organisatorische Einheit)

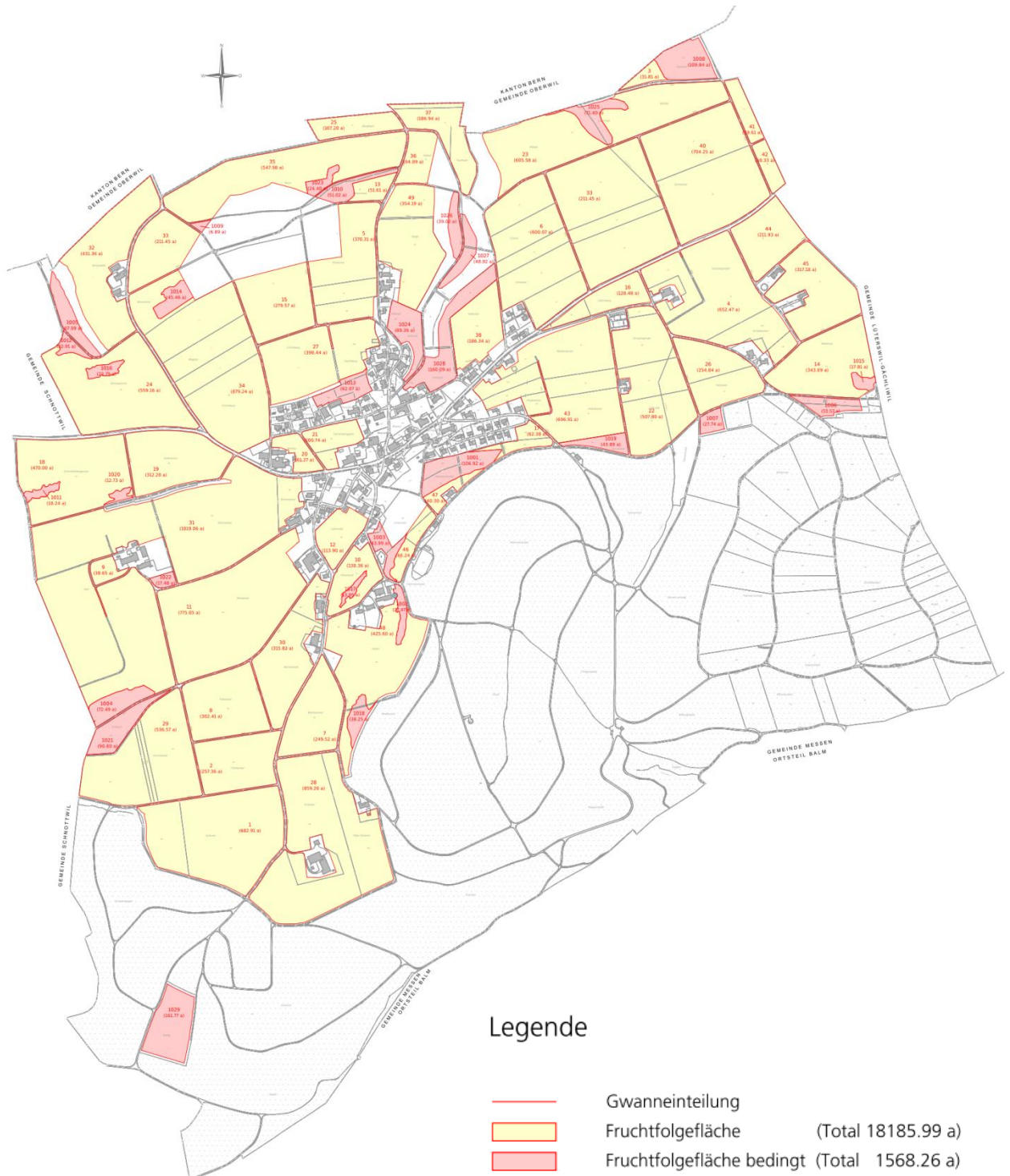
Der Inventarplan Fruchtfolgeflächen zeigt die theoretisch für Ackerbau geeigneten Flächen auf. Im Plan sind die geeigneten Flächen gelb, die bedingt geeigneten rot und die auf Grund der Neigung oder Bodengründigkeit ungeeigneten Flächen weiss eingetragen.

Bei der ersten Ortsplanung, welche aus dem Jahre 1987 stammt, wurden 219 ha Fruchtfolgefläche ausgewiesen.

Bei der Revision der Ortsplanung im Jahre 1997 wurden 204,4 ha ausgewiesen.

Im revidierten Gesamtplan sind aktuell 181.86 ha ha geeignete und 16.04 ha bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen ausgewiesen.

Vollumfänglich (zu 100 %) anrechenbare FFF	181.86 ha
Bedingt geeignete FFF (16.04 x Faktor 0.6)	9.62 ha
(0.36 ha zusätzlich auf Grund der Verkleinerung Bauzone Lättsmatt)	
Total vorhandene anrechenbare FFF	191.48 ha
Total minimal erforderliche FFF (1987)	192.72 ha
Differenz -	1.24 ha





## Schutzzonen

In Biezwil bestehen 3 Grundwasserschutzzonen. Es handelt sich um die Schutzzone der Allmendtalquelle, der Stockerenquellen 1 bis 3 und der Turnhallenquelle.

Die Schutzzone der Allmendtalquelle ist altrechtlich (genehmigt mit RRB Nr. 1483 vom 18. Juni 1996) und betrifft nur zu einem kleinen Teil die Gemeinde Biezwil; der grösste Teil liegt auf Schnottwiler Gemeindegebiet. Sie ist in absehbarer Zeit unter der Federführung der Gemeinde Schnottwil zu überarbeiten und neu auszuschneiden.

Die Schutzzone der Stockerenquellen 1 bis 3 ist im neuen Recht ausgeschieden (RRB Nr. 2353 vom 4. Dezember 2001). Sie schützt die Quellen der Wasserversorgung der Gemeinde Oberwil.

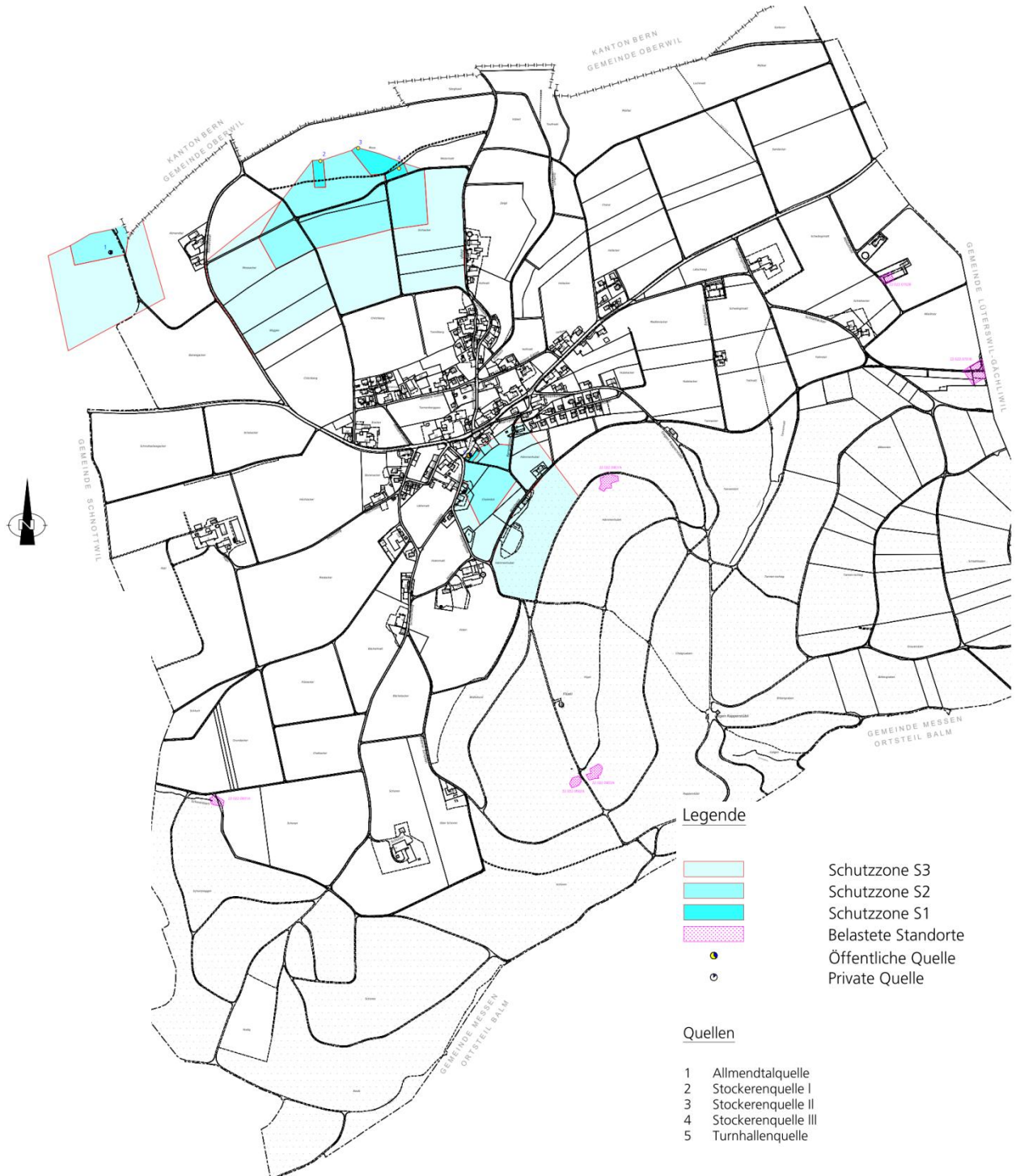
Die Schutzzone der Turnhallenquelle ist altrechtlich (RRB Nr. 7028 vom 8. Dezember 1981 resp. RRB Nr. 1060 vom 7. April 1987).

Zurzeit wird die Quelfassung verlegt und neu gebaut, und anschliessend wird die Schutzzone von der Gemeinde Biezwil überarbeitet und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt neu ausgeschieden.

Die Grundwasserschutzzonen sind für die Ausscheidung der Bauzone massgebend, da in der Zone S1 ein absolutes und in der Zone S2 ein generelles Bauverbot gelten. Ferner sind in der Zone S3 Industriebauten und gewisse Tätigkeiten nicht erlaubt, und für die übrige Bautätigkeit gelten strengere Bauvorschriften. Massgebend sind die einschlägigen Schutzzonenreglemente.

### Belastete Standorte

Die Altlastenverdachtsflächen sind aus dem kantonalen Kataster übernommen. Da keine Standorte im Bereich der heutigen oder allfälligen neuen Bauzone liegen, wirken sich diese auf die Zonenplanung kaum aus.



### **Naturgefahrenhinweiskarte und öffentliche Gewässer**

In der Inventarkarte Naturgefahren und Gewässer sind die Angaben aus der Naturgefahrenhinweiskarte und der Ökomorphologie der Fliessgewässer des Kantons übernommen.

Fliessgewässer:

Aufgezeigt sind im Plan die öffentlichen offenen oder eingedolten Gewässer. Durch das Gemeindegebiet von Biezwil fließen der Dorfbach, der Sandackerbächli, das Ischlagbächli, das Schorenbächli und der Balmberggraben.

Die Karte hat Auswirkungen auf die Zonenplanung, da den Gewässern neu mehr Raum zugestanden werden muss. Die neue kantonale Gewässerschutzverordnung (GSchV), die seit 1.1.2010 in Kraft ist, verlangt neu grössere Bauabstände zu Gewässern. Betroffen ist hier insbesondere der Dorfbach.

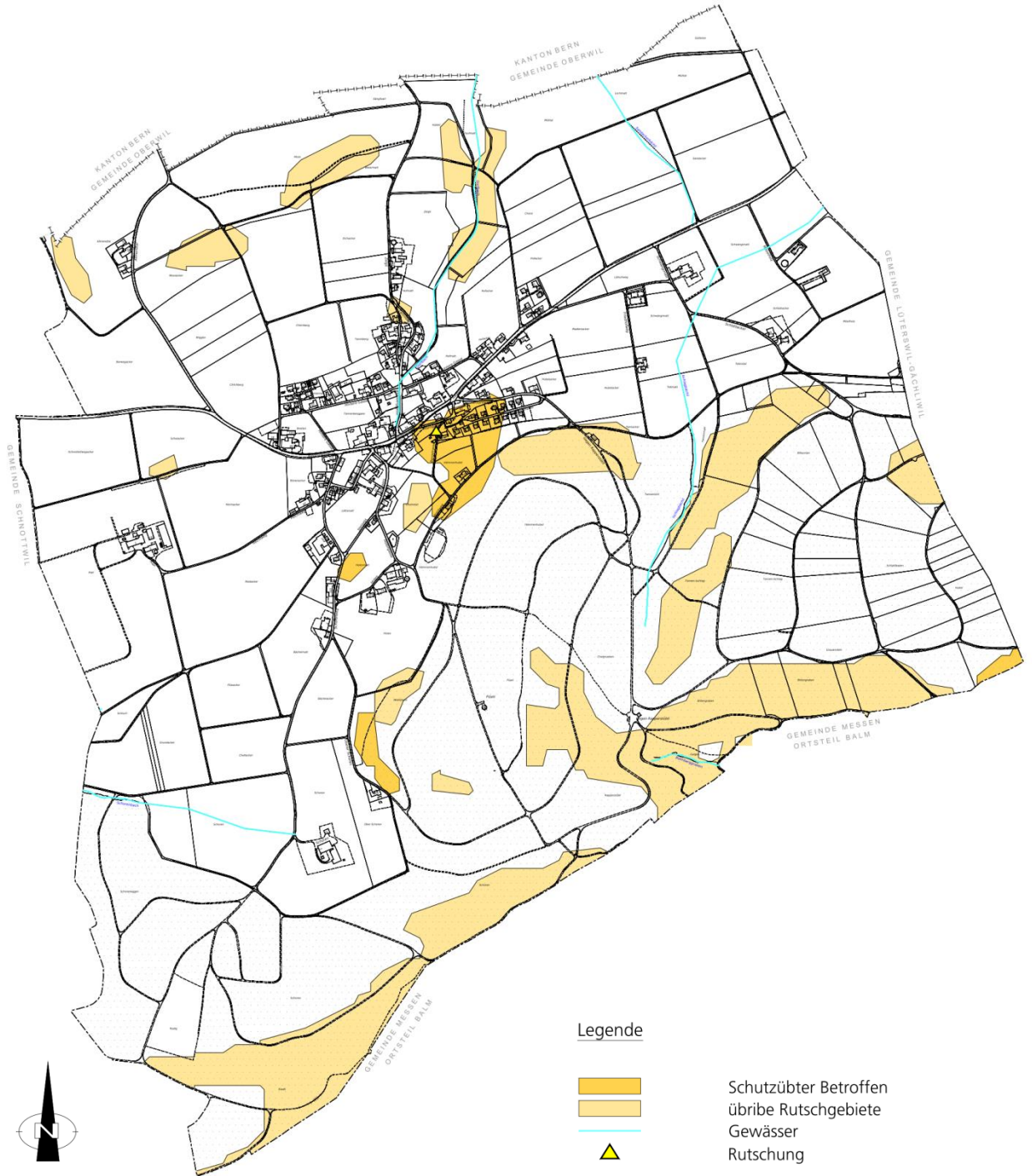
Für den Dorfbach und den Sandackerbächli wird ein Aufwertungspotential aufgezeigt, welches im Wasserbaukonzept des Kantons Solothurn als Massnahme Nr. 340 (Dorfbach) und 376 (Sandackerbächli) in der Priorität 2 (mittel) aufgeführt ist.

Die Massnahmen zur Aufwertung des Dorfbachs werden in die Ortsplanung aufgenommen, indem mit der Ausscheidung einer Uferschutzzone die Möglichkeit zur Revitalisierung geschaffen wird. Die Massnahmen für den Sandackerbächli werden von der Gemeinde als unrealistisch beurteilt und fließen nicht in die Ortsplanungsrevision ein.

Naturgefahren

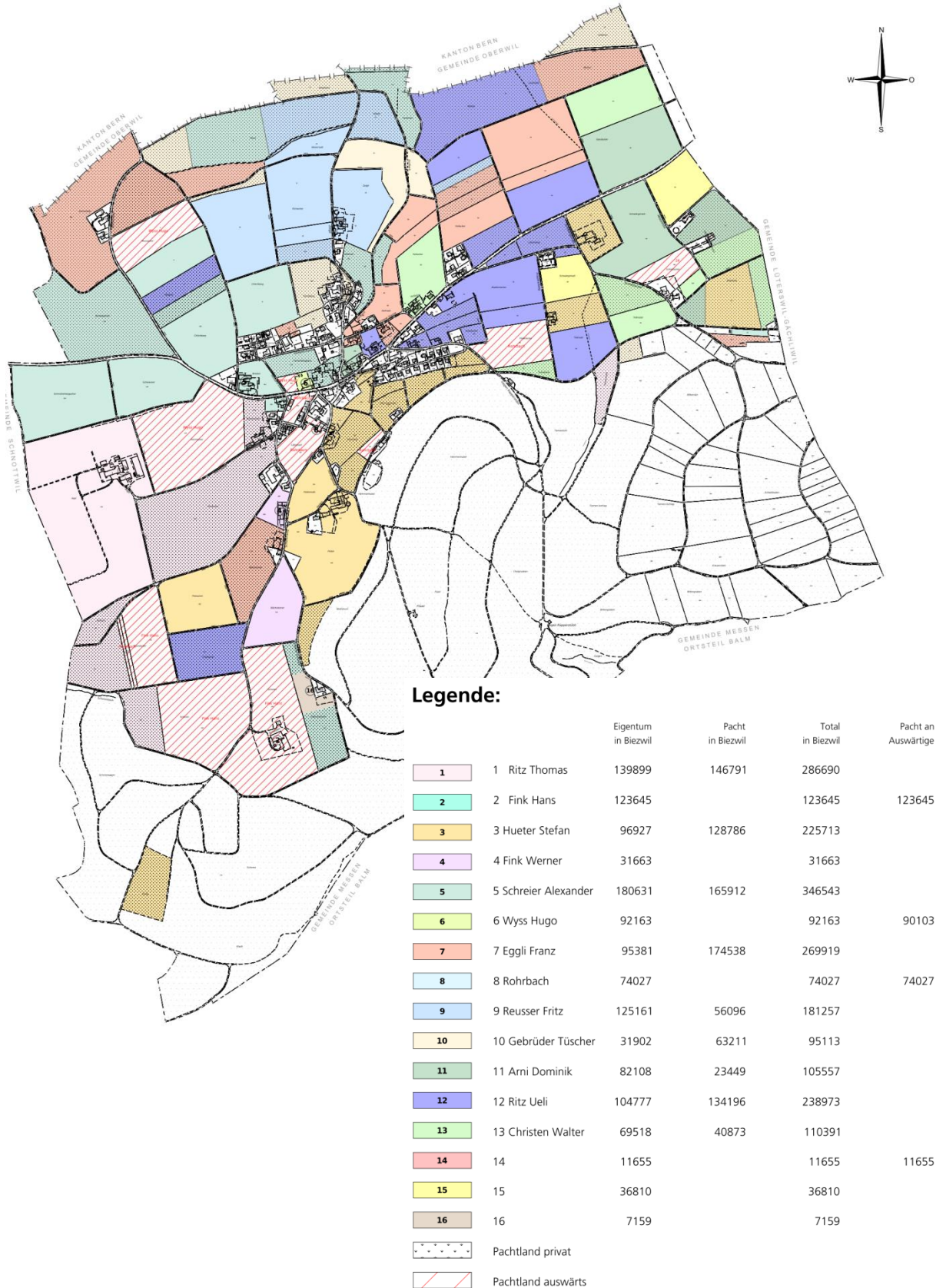
Innerhalb des Siedlungsgebietes wird im Südosten der Bauzone eine Rutschungsgefahr ausgewiesen und ein tatsächliches Ereignis. Diese Rutschung wurde allerdings durch einen Rohrleitungsbruch ausgelöst.

Im Bereich der neu ausgeschiedenen Bauzonen sind keine Naturgefahren bekannt.



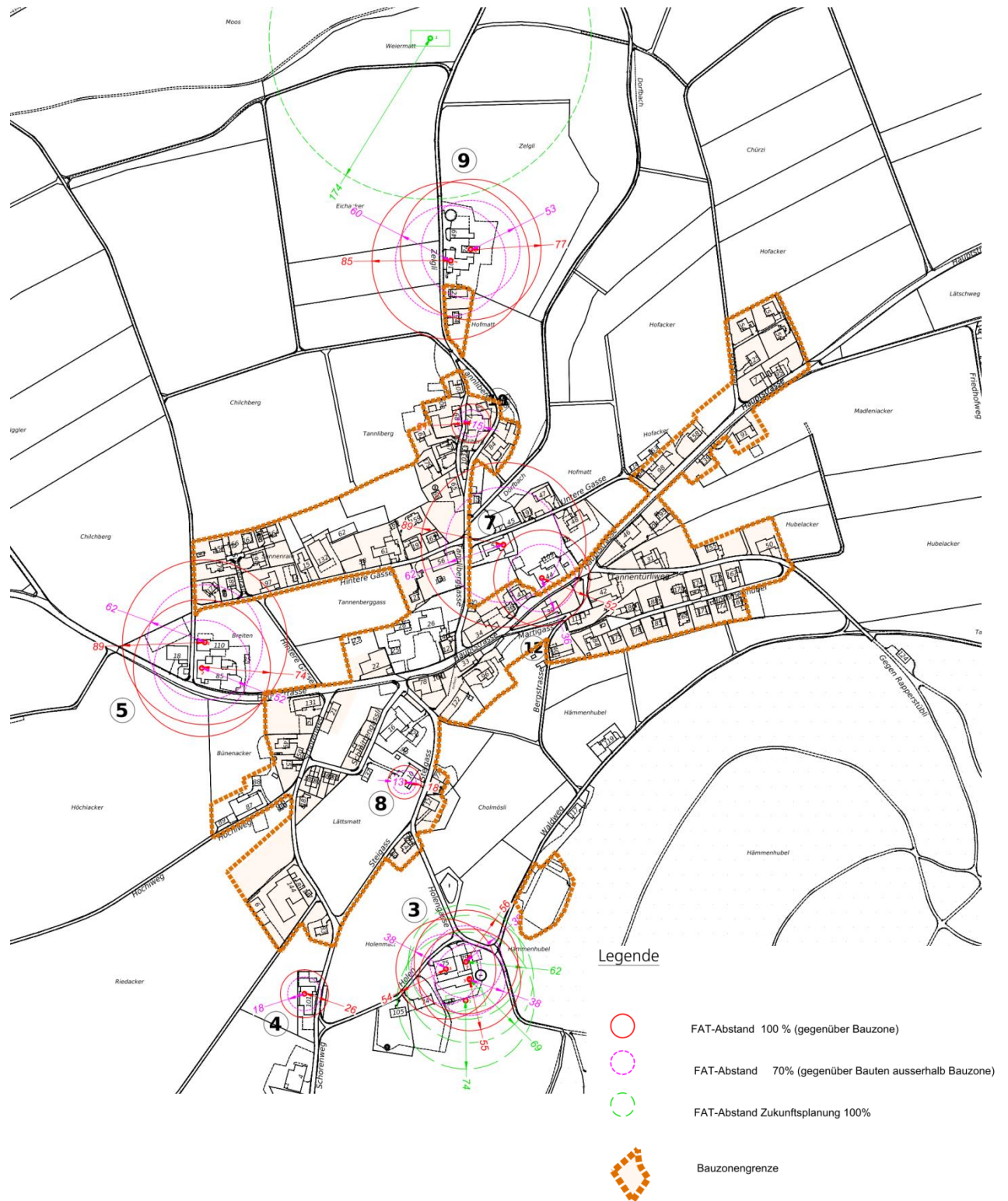
### Landwirtschaftsinventar:

Das Landwirtschaftsinventar zeigt auf, wo welcher Landwirt Eigenland und Pachtland hat. Es dient bei Aussiedlungen als Grundlage und bei Neueinzonungen hilft es zu beurteilen, ob der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für den betroffenen Landwirt existenzbedrohend ist.



### FAT-Abstandskurven und Auswirkungen

Die FAT-Abstände wurden für die Betriebe Schreier, Reusser, Gerüder Tüscher, Ritz, Eggli, Hueter, Fink und Lehmann erhoben. Nur die drei Betriebe Hueter, Fink und Rohrbach können sich grundsätzlich weiterentwickeln. Die anderen fünf Betriebe stossen bereits heute an ihre Grenzen. Mit der Festlegung von Aussiedlerstandorten im Gesamtplan, soll der Weiterbestand der Landwirtschaftsbetriebe gesichert werden.



## Öffentliche Erschliessung

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist mit der PostAuto Schweiz AG, Region Bern, mit zwei Haltestellen im Dorf gelöst.



Die Gemeinde Biezwil liegt grösstenteils in der Güteklasse E (nach Angaben der Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr des Kantons Solothurn)

## Velorouten

Die Bucheggberg-Route 801 (Veloland) von SchweizMobil sowie weitere wichtige interkommunale Velorouten führen durch die Gemeinde Biezwil und werden in den Nutzungsplänen eingezeichnet.

## Verkehrskonzept

Eine Untergruppe der Arbeitsgruppe Ortsplanung hat das Strassennetz auf Probleme und kritische Stellen untersucht. Folgende Punkte mit Problemen (Sicht, Geschwindigkeit, etc.) wurden festgestellt:

Heikle Verkehrspunkte mit eingegangenen Reklamationen von Einwohnern:

1. Sonnenrain Ecke zur Hintere Gasse (Unfall Juni 2012)
2. Tannentürliweg (Autos fahren zu schnell)
3. Kreuzung Hintere Gasse und Tannliberggasse (schlechte Sicht und Autos kommen zu schnell)

Vorschläge des Ausschusses zu diesen 3 Punkten:

1. Hecke Kirschlorbeer der Familie Weber entfernen für bessere Sicht
2. Seitliche Verengung der Strasse oder eine kleine Strassenerhöhung damit abgebremst werden muss
3. Bodenmarkierung in der Mitte oder wie in Oberwil den Rechtsverkehrsvortritt am Boden markieren

Weitere Verkehrspunkte, welche aus Sicht der Gruppe Handlungsbedarf haben:

4. Einmündung Schorenweg von Hauptstrasse vergrössern. Grosse Lastwagen (Sattelschlepper) haben Mühe dort um die Kurve zu kommen.  
Zudem ist dort eine schlechte Sicht von links für die Ausfahrt (Spiegel auf andere Seite bei Grundstück Wyss aufstellen)
5. Zufahrt Zelgli von unten (Oberwil) breiter machen
6. Höchiweg zum Aspi breiter machen
7. Weg Hofacker zu Siedlungsstandort breiter machen
8. Strasse von Hauptstrasse zu Tannenmatt (Burgerland) für Waldwirtschaftsfahrzeuge und Holzabtransport breiter machen
9. Kreuzung (schlechte Sicht) Steigass zu Holengasse breiter machen. Wird bei Erschliessung Neubauten Lättsmatt (es werden mehr Autos in dieser Richtung weg fahren) nötig.

Generell zum Langsamverkehr:

Die Gruppe sieht bei den oben aufgeführten Punkten Handlungsbedarf und sieht von einem generellen Langsamverkehrskonzept und der Ausscheidung von Tempo 30 Zonen ab.

Zudem wurde im Leitbild keine Notwendigkeit eines Langsamverkehrs erwähnt.

Auf dieser Grundlage wurden für die ortsplanungsrelevanten Aspekte gezielt Lösungsvorschläge erarbeitet. Dabei war zu beachten, dass Hofzufahrten, Strassen ausserhalb der Bauzonen nicht und Elemente im Strassenraum (Sichtbermen, Markierungen, etc.) nicht im Rahmen der Ortsplanung gelöst werden können. Auch bei den Aussiedlungsstandorten müssen die Zufahrten im Rahmen eines Gestaltungsplanes geregelt werden.

Strassenverbreiterungen innerhalb des Siedlungsgebietes müssen allerdings in den Erschliessungsplänen als Teil der Ortsplanung festgelegt werden. (Siehe 4.2 Änderungen und Ergänzung Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenklassifizierungsplan)

### **Inventar der geschützten archäologischen Fundstellen:**

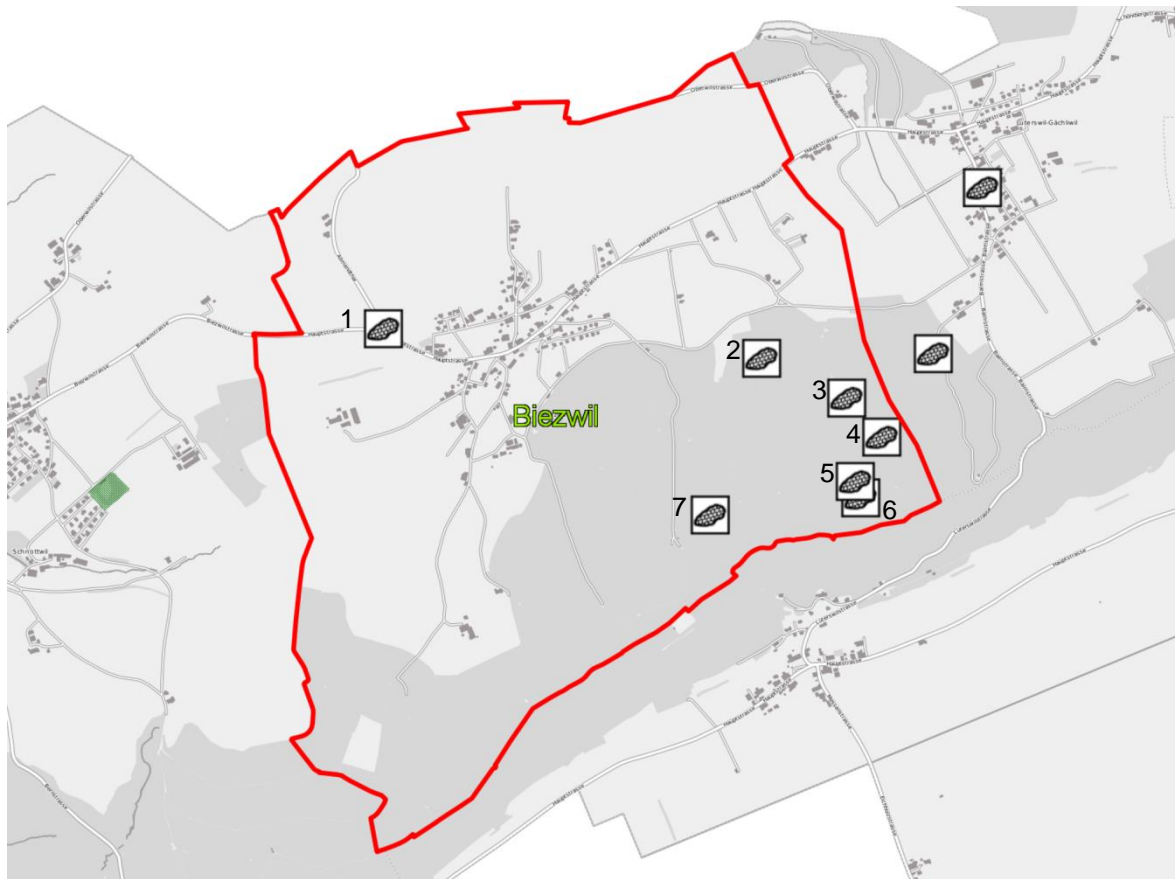
In der Gemeinde Biezwil gibt es eine geschützte archäologische Fundstelle an der Tannberggasse sowie vier geschützte Schalensteine auf dem Hubel, dem Tanneneinschlag und dem Hämhubel. Ihre Lage wurde auf der Grundlage der Daten der Kantonsarchäologie eingetragen.



**Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte**

Im Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte sind auf dem Gemeindegebiet von Biezwil 7 Objekte vermerkt. Es handelt sich dabei um folgende Objekte:

- 1 Erratiker Barwegacker
- 2 Erratiker Bittenrain
- 3 Schalenstein Schlattboden
- 4 Erratiker Hubel 2
- 5 Erratiker Schlattboden 2
- 6 Erratiker Schlattboden
- 7 Schalenstein Tanneneinschlag



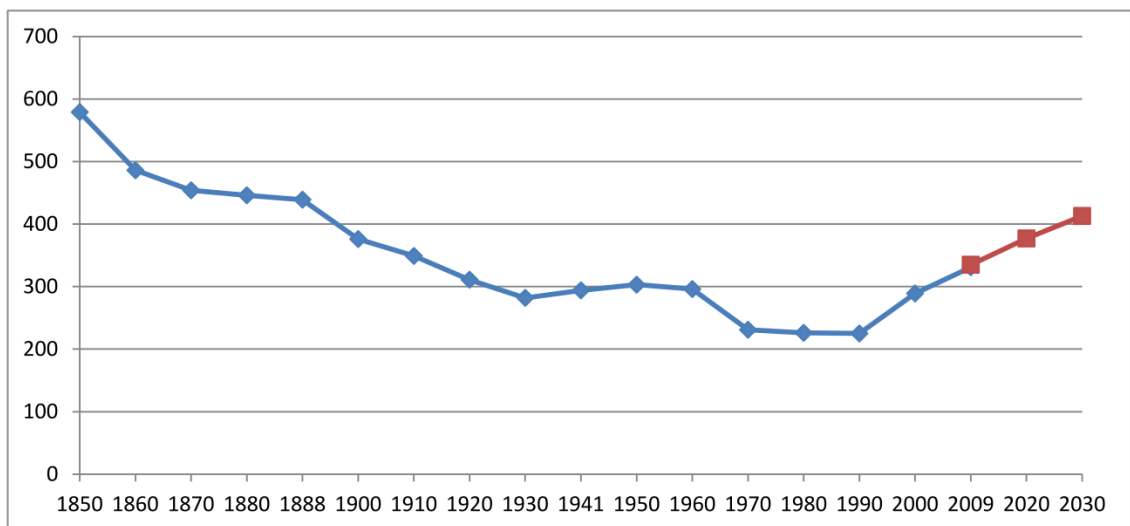
Quelle Ingeso

## 2.4 Bebauungs- und Bevölkerungsstatistiken

### Bevölkerungsstatistik

Die Bevölkerungsstatistik zeigt auf, dass bis in die 90-er Jahre Biezwil eine Bevölkerungsabnahme verzeichnen musste. Nach Inkrafttreten der letzten beiden Ortsplanungen nahm die Bevölkerungszahl jeweils um etwa 40 Personen zu. Dies zeigt deutlich den Einfluss der Ortsplanungen beziehungsweise des Ausschiedens von Bauland auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde. Die Ziele der letzten Ortsplanungen bezüglich Bevölkerungswachstums wurden also erreicht.

Jahr	1850	1860	1870	1880	1888	1900	1910	1920	1930	1941
Einwohner	579	486	454	446	439	376	349	311	282	294
Jahr	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2009	2010	2020	2030
Einwohner	303	296	231	226	225	289	331			
<b>Bevölkerungsprognose Gemeinde Biezwil</b>								<b>335</b>	<b>377</b>	<b>413</b>



### Bauentwicklungsplan

Auf dem Bauentwicklungsplan sind deutlich die Bautätigkeiten in den Gebieten Hämenhubel, Sonnenrain und Lättmatt zu erkennen.

Nach einer kurzen Umfrage in der Arbeitsgruppe zeigt sich, dass in den Neubauten heute 54 Personen leben.

Der Plan erhebt nur die Neubauten. Für die Bautätigkeit sind aber auch die neu in bestehenden Bauten eingebauten Wohnungen massgebend. Nach Auskunft der Arbeitsgruppe sind drei Wohnungen eingebaut worden, die Platz für 12 Personen bieten.

Dank der Bautätigkeit haben in Biezwil 66 Personen neuen Wohnraum gefunden.



### Theoretisches Fassungsvermögen

Das theoretische Fassungsvermögen der Bauzone per 30. Juni 2012 beträgt rund 340 Personen. Bei der Berechnung ist der Einwohnerwert für die W2 und die W1 gleichermassen mit 35 Personen pro Hektare angenommen. In Realität ist zur Zeit die W1 dichter besiedelt als die W2.

In der W2 liegen noch zwei unbebaute Parzellen und in der Kernzone sind es drei. (Tabelle „Theoretisches Fassungsvermögen Bauzone alt“ siehe Anhang)

### 3 Begehren aus der Bevölkerung

Mit einem Brief wurden alle Einwohnerinnen und Einwohner von Biezwil über die bevorstehende Ortsplanungsrevision informiert und nach ihren Anliegen befragt.

Insgesamt sind sieben Anträge an Anpassungen der Zonierung oder der Reglemente eingegangen:

1. Begehren:

Urs Fecker wünscht eine Lockerung der Reglementierung der Hofstattzone, damit in Zukunft eine Windkraftanlage und Kleinbauten möglich sind.

Beurteilung Arbeitsgruppe:

Grundsätzlich wird eine Lockerung der Vorschriften in Erwägung gezogen. Es ist allerdings fraglich, ob eine Windkraftanlage an diesem Standort sinnvoll ist.

Das Grundstück liegt zudem in der Gewässerschutzzone, deren Vorschriften nicht gelockert werden können.

2. Begehren:

Samuel Christen möchte sein Grundstück GB Nr. 58 der Bauzone zuordnen.

Beurteilung Arbeitsgruppe:

Da das Grundstück sehr abgelegen ist, wird eine Zuteilung zur Bauzone als sehr problematisch erachtet.

3. Begehren:

Margrit Jäggi möchte das Gebäude an der Steiggasse 10 und das Grundstück GB Nr. 110 in die Bauzone überführen.

Beurteilung Arbeitsgruppe:

Bei einer Aufgabe der heutigen Tierhaltung ist eine Zuordnung des Gebäudes zur Bauzone möglich. Auch das Grundstück GB Nr. 110 kommt grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung in Frage. Zu Berücksichtigen ist allerdings der Entwässerungsgraben in der Mitte des Grundstückes.

In der Lättmatt liegt zudem eine Hostett, auf welche bei einer allfälligen Einzonung Rücksicht genommen werden soll.

4. Begehren:

Daniel und Barbara Reusser möchten den in der Hofstattzone liegenden Teil ihres Grundstückes in die Kernzone umzonen.

Beurteilung Arbeitsgruppe:

Das Gebäude konnte nur unter der Bedingung in die Kernzone eingezont werden, dass als Ausgleich eine Hofstattzone ausgeschieden wird. Eine Umzonung kommt daher nicht in Frage.

Weil das Gebäude damals in die Kernzone eingezont wurde, gibt es heute Probleme mit den FAT-Abständen.

5. Begehren:  
Hans-Rudolf und Peter Kobi möchten eine Gewerbezone bis an den Höchiweg und das Wohnen in der Gewerbezone ermöglichen.  
Beurteilung Arbeitsgruppe:  
Die Frage nach dem Bedarf einer Ausweitung der Gewerbezone ist zu prüfen. Eine Bauzone an dieser Stelle ist nicht ausgeschlossen, allerdings soll auf die Hostett entlang des Höchiwegs Rücksicht genommen werden.
6. Begehren:  
Edi und Nelly Arni möchten das Grundstück GB Nr. 120 in die Bauzone überführen.  
Beurteilung Arbeitsgruppe:  
Eine Bauzone kann geprüft werden, Teile des Grundstückes würden sich eventuell für einen Gemeindeparkplatz eignen (in Zusammenhang mit der Dorfkernplanung).
7. Begehren:  
Patricia und Iwan Fink möchten nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in etwa 10 bis 15 Jahren das ganze Bauernhaus zu wohnzwecken nutzen. Sie möchten eine Umzonung in die Bauzone.  
Beurteilung Arbeitsgruppe:  
Da die 10 bis 15 Jahre dem Planungshorizont einer Ortsplanung entsprechen, ist eine Umzonung zum heutigen Zeitpunkt verfrüht.

## 4 Zonen- und Erschliessungsplanung

### 4.1 Inhalt des Bauzonen- und Erschliessungsplans sowie des Gesamtplans

Die Bauzone umfasst folgende Grundzonen:

- Wohnzone zweigeschossig
- Kernzone
- Gewerbezone mit Wohnen
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Hofstattzone

Im Erschliessungsplan wurden festgelegt:

- Hauptverkehrsstrassen
- Erschliessungsstrassen
- Trottoirs und Fusswege
- Baulinien
- Sichtbermen

Im Gesamtplan wurden festgelegt:

- Landwirtschaftszone

Als überlagernde Zonen sind definiert:

- Landschaftsschutzzone
- Kommunale Uferschutzzone

Als Objekt beziehungsweise Standorte sind definiert:

- Kulturobjekte geschützt / erhaltenswert
- Schützenswerte Naturobjekte
- Durch Abfälle belastete Standorte
- Geschützte Archäologische Fundstelle

## 4.2 Änderungen und Ergänzung Bauzonenplan

Die Bauzone wurde gesamthaft überprüft. Die hauptsächlichen Revisionspunkte umfassen folgende Aspekte:

Die eingeschossige Wohnzone W1 wurde gestrichen. Die betroffenen Gebiete werden neu der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeteilt.

Die Freihaltezone wurde gestrichen. Die betroffenen Gebiete werden neu der Hofstattzone zugeteilt.

Bauernhäuser innerhalb des Siedlungsgebiets, welche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, werden der Kernzone zugeordnet.

Es handelt sich dabei um folgende Grundstücke und Flächen:

<b>GB NR</b>	<b>Hofstattzone in m<sup>2</sup></b>	<b>Kernzone in m<sup>2</sup></b>	<b>Oeba in m<sup>2</sup></b>
102	978		
100	1759	3592	
88	1214	2208	
104	387	2324	
120	565	2204	382
110	2595	1202	

Das Schulhaus wird neu der ebenfalls der Kernzone zugeordnet.

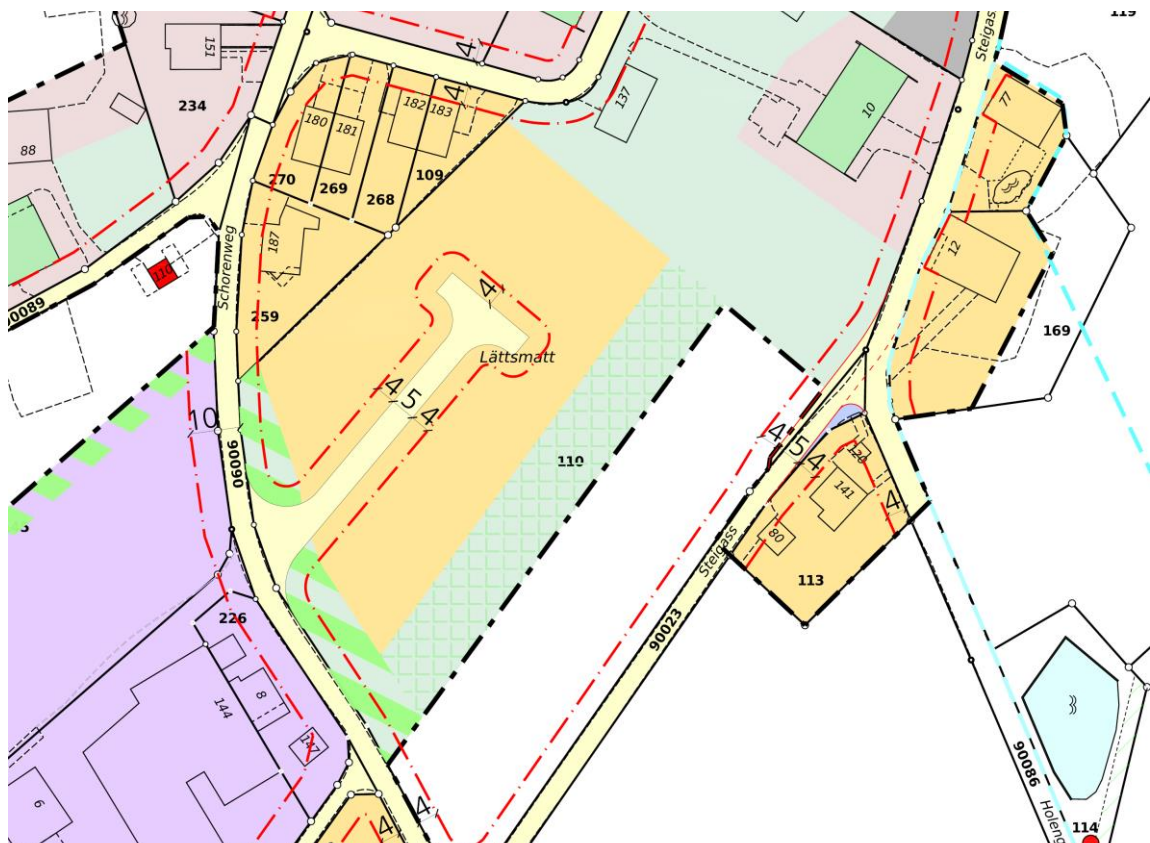
Neue Bauzonen werden in den Gebieten Lättsmatt, Schorenweg und Tannliberg ausgeschieden. Da in Biezwil auf Grund der Bodenbeschaffenheit das Oberflächenwasser nur sehr langsam versickert, werden bei den neuen Wohngebieten Lättsmatt und Tannliberg Retentionsflächen für Regenwasser ausgeschieden.

Die geplanten Neueinzonungen weisen folgende Flächen auf:

Gebiet	Hofstattzone in m <sup>2</sup>	Kernzone in m <sup>2</sup>	W2 in m <sup>2</sup>
Schorenweg	1754	1251	
Lättsmatt	2001		3856
Tannliberg	1399		4668

#### Lättsmatt:

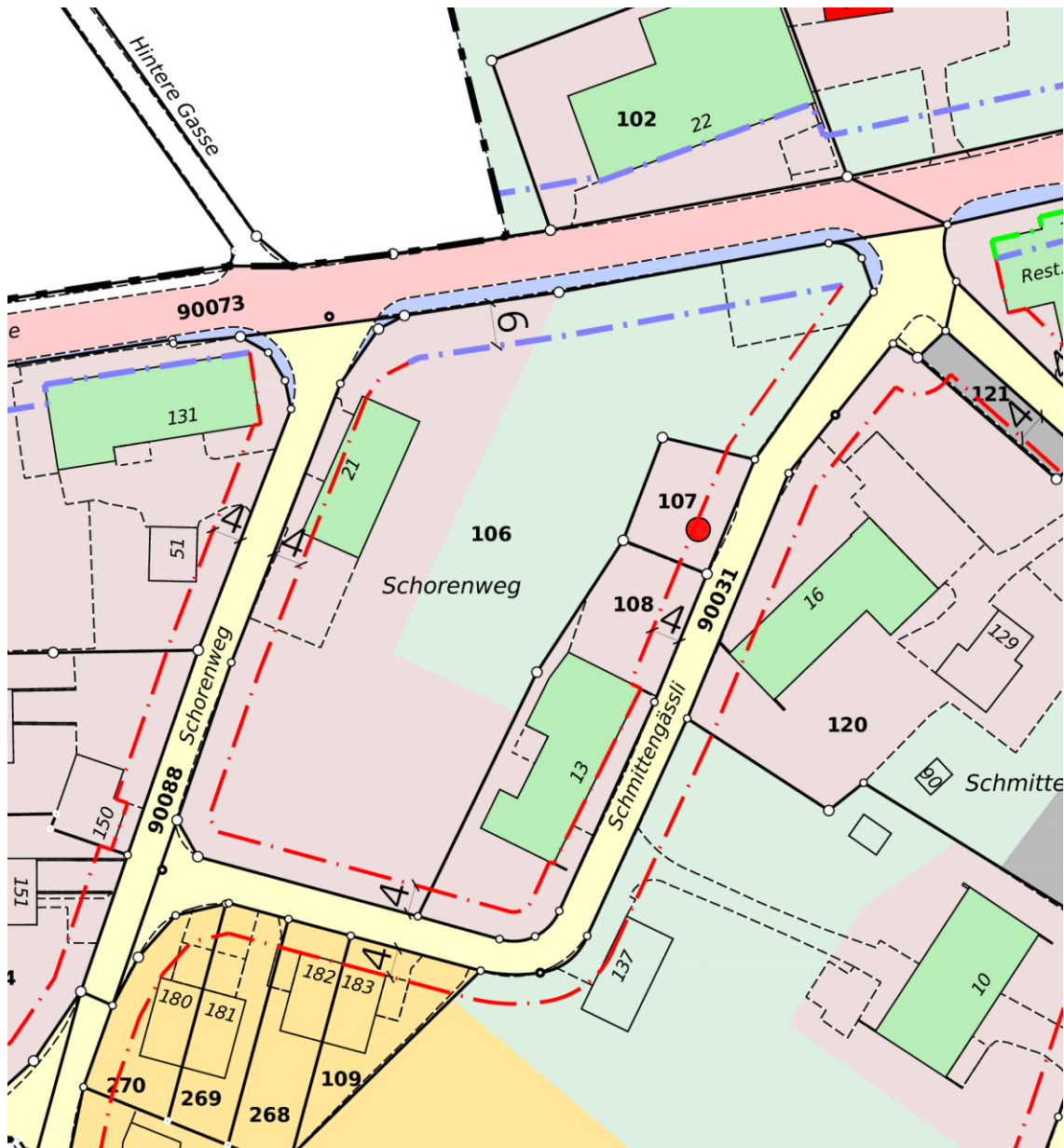
In der Lättsmatt wird eine neue zweigeschossige Wohnzone W2 ausgeschieden, wobei mit einer Freihaltezone ein Abstand zum Ortskern sichergestellt wird. Ein bepflanzter Grünstreifen bildet den Übergang zur Gewerbezone.





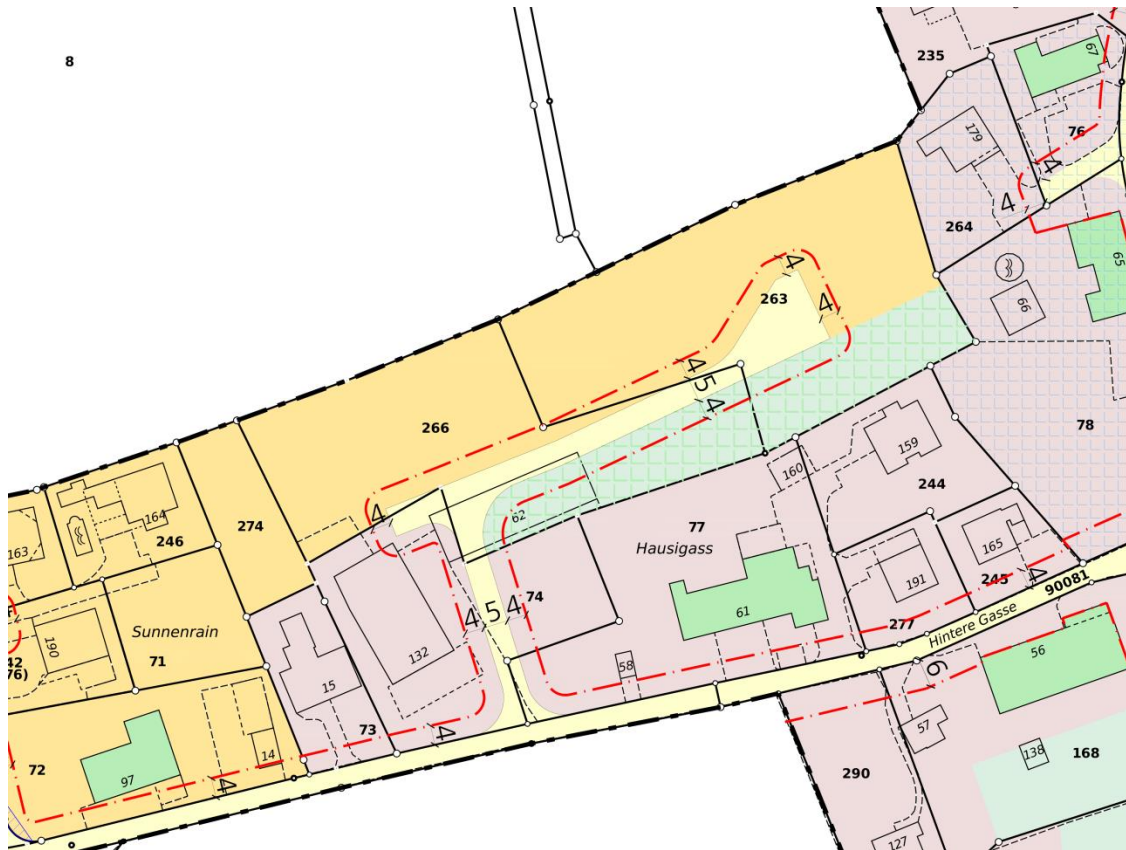
**Schorenweg:**

Das Gebiet Schorenweg liegt mitten im Ortszentrum von Biezwil und soll neu der Bauzone zugeordnet werden. In der neuen Kernzone besteht nun die Möglichkeit, in Mitten des Siedlungsgebiets neuen Wohnraum zu schaffen. Mit der zentral gelegenen Freihaltezone wird ein bedeutender Freiraum innerhalb des Dorfkerns sichergestellt. Für das Gebäude Schorenweg 21 wird zudem die Baulinie neu festgelegt.



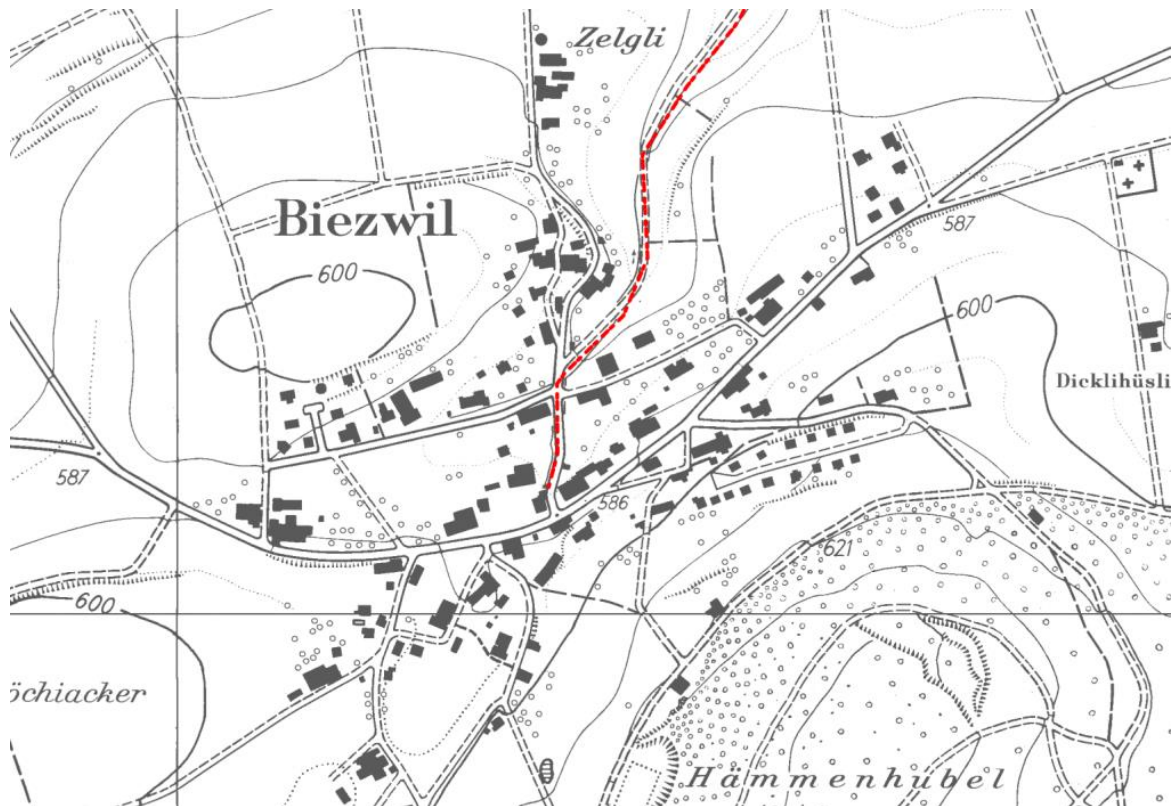
**Tannliberg:**

Das Gebiet Tannliberg bietet sehr attraktive Bauplätze. Das neu der zweigeschossigen Wohnzone W2 zugeordnete Land bietet die Möglichkeit, einen durchgehenden und sinnvollen Siedlungsrand zu bilden.



### Raum für Fließgewässer

Durch das Siedlungsgebiet der Gemeinde Biezwil fliesst der eingedolte Dorfbach.



Im unteren Teil des eingedolten Baches wird mit der Ausscheidung einer Uferschutzzone im Gesamtplan der Gewässerraum für eine allfällige Öffnung des Baches sichergestellt. Innerhalb des Siedlungsgebietes verläuft die Eindolung im Strassenraum der beidseitig von bestehenden Bauten flankiert wird. Eine Öffnung des Baches in diesem Bereich wird deshalb als unrealistisch beurteilt und ist nicht vorgesehen.

### Theoretisches Fassungsvermögen neuer Zonenplan

Als Grundlage für das Fassungsvermögen der revidierten Ortsplanung dient die vom räumlichen Leitbild angestrebte Einwohnerzahl von rund 400 Personen.

Der revidierte Zonenplan bietet Platz für 378 Personen, das heisst, in den nächsten 15 Jahren reicht das theoretische Fassungsvermögen für eine Bevölkerungszunahme um 57 Personen.

In Biezwil weist die Bauzone eine Gesamtfläche von 12.84 Hektaren auf, wobei 0.49 Hektaren Einzelparzellen und 0.84 Hektaren zusammenhängende Flächen noch unbebaut sind.

### **4.3 Änderungen und Ergänzung Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenklassifizierungsplan**

Als Grundlage für den Erschliessungsplan erhob ein Ausschuss der Arbeitsgruppe Ortsplanung alle heiklen Verkehrspunkte auf dem Gemeindegebiet von Biezwil.

Die drei für den Erschliessungsplan relevanten kritischen Punkte wurden danach überprüft. Folgende Lösungsansätze werden vorgeschlagen:

Grundsätzlich werden neu in den Erschliessungsplänen Sichtschutzbermen eingetragen, um die Sichtverhältnisse zu verbessern. Innerhalb dieser Bermen dürfen auf einer Höhe zwischen 0.60 m und 3.00 m keine sichtbehindernden Elemente erstellt werden.

Kreuzung Sonnenrain – Hintere Gasse:

Im Einmündungsbereich des Sonnenrain in die Hintere Gasse sollten solche Sichtschutzbermen eingezeichnet werden.

Kreuzung Hintere Gasse - Tannliberggasse:

In der Einmündung der Hintere Gasse auf die Tannliberggasse wird der Radius mit einer baulichen Massnahme auf GB Nr. 168 als bautechnischer Einlenker erstellt. Auf dem Grundstück GB Nr. 78 genügt eine Sichtschutzberme.

Kreuzung Steiggass - Holengasse:

Im Rahmen der Einzonung wird die Steiggasse leicht verschoben. Damit wird die Situation massgebend entschärft.

#### 4.4 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Zuordnung der Nutzungszonen zu den entsprechenden Empfindlichkeitsstufen erfolgt gemäss LSV Art. 43 und 44:

Zone	Empfindlichkeitsstufe ES
Wohnzone zweigeschossig	ES II
Kernzone	ES II
Zone für öffentliche Anlagen und Bauten	ES II

Der Strassenverkehr erreicht keine Werte, die eine Aufstufung der Lärmempfindlichkeit längs der Kantonsstrasse nötig machen.

#### 4.5 Gesamtplan

Landwirtschaft

Im Gesamtplan wurden alle landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie die Betriebsstandorte der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Aussiedlungsstandorte:

Im Plan sind mit zwei orangen Sternen die möglichen Aussiedlungsstandorte für je einen Betrieb im Westen und im Osten der Gemeinde vorgesehen. Dies ermöglicht den Betrieben, welche die Mindestabstände der FAT-Richtlinien bei einer Weiterentwicklung des Tierbestandes am heutigen Standort nicht mehr sicherstellen können, eine Sicherung der Existenz.

Landschaftsschutzzonen:

Die Landschaftsschutzzonen schützen die identitätsstiftenden freien Landschaften rund um Biezwil vor einer Bebauung. Sie entsprechen weitgehend dem Leitbild.

Uferschutzzone:

Im unteren Teil des eingedolten Baches wird mit der Ausscheidung einer Uferschutzzone im Gesamtplan der Gewässerraum für eine allfällige Öffnung des Baches sichergestellt.

## 4.6 Zonenreglement

Vor der Überarbeitung des Zonenreglements wurde bei der Baukommission abgeklärt, ob mit dem heutigen Zonenreglement Probleme vorhanden sind und ob zu einzelnen Vorschriften regelmässig Ausnahmen gewährt werden mussten. Da dies nicht der Fall ist, möchte man grundsätzlich die bewährten Vorschriften aus dem heutigen Zonenreglement beibehalten.

Im Zonenreglement wurden zudem die materiellen Änderungen der Teilrevision der Kantonalen Bauverordnung berücksichtigt. Die neuen Definitionen und Messweisen, welche den Charakter einer Zone massgebend bestimmen, insbesondere die Nutzungsziffern sowie die Höhen- und Abstandsbestimmungen, wurden im Reglement neu definiert. Insbesondere die heute gebräuchlichen Begriffe „Ausnützungsziffer“ und „Gebäudehöhe“ wurden durch neu festgelegte Begriffe ersetzt.

Die Überbauungsziffer stellt eigentlich den „Fussabdruck“ eines Gebäudes dar. Aus raumplanerischer Überlegungen verfolgt die Gemeinde Biezwil 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. Im Reglement werden daher die Ausnützungsziffern durch Überbauungsziffern ersetzt.

Die Gebäudehöhe wurde im neuen Zonenreglement den im Kanton üblichen Massen angepasst und gegenüber dem bisherigen Zonenreglement leicht erhöht.

Im allgemeinen Teil sind im Absatz 3 die Windanlagen allgemein geregelt. Im Absatz 4 werden die Vorschriften zusammengefasst. Die Überbauungsziffer wird generell auf 30% festgelegt. In der Gewerbezone mit Wohnen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gilt eine Überbauungsziffer von 50%.

Neu werden Nebenbauten auf maximal 40 m<sup>2</sup> beschränkt.

In der Hofstattzone wird die maximale Fassadenhöhe auf 3 Meter festgelegt und neu sollen hier auch Gewächshäuser und Ähnliches möglich sein.

Die eingeschossige Wohnzone wurde gestrichen. Die betroffenen Gebiete werden neu der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt.

Die Freihaltezone wurde gestrichen. Die betroffenen Gebiete werden neu der Hofstattzone zugeteilt.

In der Landwirtschaftszone wird die Silohöhe auf eine maximale Höhe von 12.50 Metern festgelegt, was auch der Gesamthöhe für Bauten entspricht.

In der Landschaftsschutzzone ist neu ein Witterungsschutz zulässig.

## 5 Zielerreichung

Mit der vorliegenden Ortsplanung kann ein moderates Wachstum der Bevölkerung ermöglicht werden, ohne dass Land an landschaftlich oder für das Ortsbild heiklen Stellen beansprucht wird. Die neu ausgeschieden Bauzonen sind liegen alle im weitgehend überbauten Bereich und fügen sich in den Siedlungskörper der Gemeinde Biezwil ein.

Dadurch, dass die ehemalige eingeschossige Wohnzone neu als zweigeschossige Wohnzone definiert wird, und zudem bestehende Bauernhäuser, innerhalb des Siedlungsgebietes, welche nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, der Kernzone zugeordnet werden, ermöglicht die Gemeinde Biezwil ihr Innenentwicklungspotential sinnvoll zu nutzen.

Die übergeordneten Rahmenbedingungen, welche durch das eidgenössische Raumplanungsgesetz, das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie den kantonalen Richtplan vorgegeben werden, konnten im Rahmen der Ortsplanungsrevision in den Nutzungsplänen umgesetzt werden.

## **6 Information, Mitwirkung und Verfahren**

### **6.1 Information und Mitwirkung**

Der Information und Mitwirkung wurde bei der Ortsplanung in Biezwil ein grosser Stellenwert beigemessen. Insbesondere war es der Arbeitsgruppe Ortsplanung wichtig, die Landwirte über die Auswirkungen der Ortsplanung zu informieren.

Dazu wurde am 26.4.2011 eine Orientierung der Landwirte und Landbesitzer ausserhalb Siedlungsgebiet über das Räumliche Leitbild und Revision Ortsplanung zusammen mit Peter Brügger durchgeführt.

Eine Öffentliche Orientierung für die gesamte Bevölkerung über das Räumliche Leitbild wurde am 3.11.2011 durchgeführt. Dabei bestand die Möglichkeit zur Mitwirkung. Das Räumliche Leitbild wurde darauf von Gemeindeversammlung am 12.12.2011 genehmigt.

Nachfolgend fand eine Bedürfnisabklärung zur Revision der Ortsplanung statt. Dabei wurde am 12.6.2012 ein Infoblatt mit der Möglichkeit zur Eingabe von Wünschen an alle Einwohner versandt.

Am 8.11.2012 wurde ebenfalls unter der Begleitung von Peter Brügger allen Landwirten das Angebot unterbreitet, ihre Zukunftsvorstellung der Betriebe aufzuzeigen. Diese Mitwirkungsmöglichkeit wurde von 3 Landwirten benutzt.

Nach der Vorprüfung des Amtes für Raumplanung ist eine weitere Informationsveranstaltung während der Auflage vorgesehen.



## 6.2 Verfahren

Bei der vorliegenden Ortsplanungsrevision handelt es sich um eine Nutzungsplanung. Das Planungsverfahren für Nutzungspläne wird im kantonalen Planungs- und Baugesetz in den Paragraphen 15ff geregelt:

Folgende Verfahrensschritte sind unbedingt einzuhalten:

### 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 und das weitere Vorgehen festgelegt.

### Öffentliche Auflage:

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung legt der Gemeinderat die Nutzungspläne während 30 Tagen öffentlich auf. Die öffentliche Auflage muss im Anzeiger der Gemeinde angekündigt werden.

### Einsprachen, Beschlussfassung und Beschwerden:

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

### Genehmigung:

Die Gemeinde stellt die Planungsunterlagen mit dem Genehmigungsantrag dem Amt für Raumplanung zu. Die Abteilung Nutzungsplanung prüft das Dossier und verfasst einen Antrag 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.

### Inkrafttreten:

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

### 6.3 Anpassung nach Vorprüfung

Der Entwurf der revidierten Ortsplanung wurde im Herbst 2013 dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 28. Januar 2014 hat das Amt für Raumplanung der Gemeinde den detaillierten Raumplanungsbericht zugesandt.

Dabei wurde die Ortsplanung Biezwil zusammengefasst folgendermassen gewürdigt:

*„Die vorliegende Ortsplanung entspricht in weiten Teilen den kantonalen Anforderungen. Die vorgesehenen Einzonungen sind insgesamt grösser als der Bedarf. Der Gemeinderat ist gefordert, die vorgeschlagenen Einzonungsgebiete nochmals zu prüfen und auf das zulässige Mass zu reduzieren. Auf die beiden Aussiedlungsstandorte ist zu verzichten und die kommunale Landschaftsschutzzone in weitere Gebiete auszudehnen. Unsere übrigen Bemerkungen betreffen hauptsächlich formelle Punkte.“*

Behandlung in der Arbeitsgruppe Ortsplanung:

Die Arbeitsgruppe Ortsplanung hat am 26. Februar 2014 sowohl die formellen, als auch die materiellen Punkte der Vorprüfung behandelt. Der grösste Teil der formellen Bemerkungen ist dabei in die Planung eingeflossen.

Alle Einzonungsgebiete wurden nochmals besprochen und die Vor- und Nachteile der einzelnen Teilgebiete gegeneinander abgewogen. Es wurde beschlossen, in der Lättsmatt den südlich der Hofstattzone und Retentionsfläche gelegenen Teil in der Landwirtschaftszone zu belassen. Begründet wurde diese Massnahme mit der Tatsache, dass dieser Teil an die Landwirtschaftszone grenzt und Fruchtfolgefläche ist. Im Gebiet Schoren wurde entsprechend dem Vorprüfungsbericht auf die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen verzichtet und dieser Teil neu der Hofstattzone zugewiesen. Die Grösse der Bauzone konnte damit auf das vom Amt für Raumplanung geforderte Mass reduziert werden.

An der Festlegung von Aussiedlungsstandorten im Gesamtplan und den Standorten wird festgehalten. Die Standorte sind nach intensiven Diskussionen in der Arbeitsgruppe, dem Gemeinderat und mit den betroffenen Landeigentümern und Landwirten ausgeschieden worden. Sie basieren auf detaillierten Untersuchungen in Zusammenarbeit mit dem Bauernsekretariat und wurden auf dessen Empfehlung festgelegt. Dabei spielten sowohl landschaftliche, aber auch betriebliche Überlegungen und die Eigentumsverhältnisse eine Rolle.

Die Landschaftsschutzzonen sind vor allem bei den Landwirten sehr umstritten und werden nochmals intensiv und parzellenweise unter Abwägung der Vor- und Nachteile beurteilt. In der Arbeitsgruppe wird beschlossen, einen beachtlichen Teil der neu empfohlenen Landschaftsschutzzonen in die Planung mit einzubeziehen. Somit werden die Gebiete Müllital, Lochmatt, Scheiacker und Schnottwilwegacker zusätzlich der Landschaftsschutzzone zugeteilt. Die unmittelbar ans Dorf grenzenden Gebiete Hofacker und Chilchberg sowie das Gebiet Sandacker sollen aber weiterhin nicht mit der Landschaftsschutzzone überlagert werden.

Behandlung im Gemeinderat und Auflagebeschluss:

An der Gemeinderatssitzung vom 3. März 2014 wird die Auflage der Ortsplanungsrevision mit der Ergänzung eines Wendehammers bei der Erschliessung des Gebietes Tannliweg beschlossen.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass für die Regio Feuerwehr oberer Bucheggberg in absehbarer Zukunft ein neues Feuerwehrmagazin zu erstellen sei. Da noch unklar ist, in welcher Gemeinde das Magazin gebaut werden soll, macht es wenig Sinn, zum heutigen Zeitpunkt vorsorglich ein Bauzone dafür auszuscheiden. Da in der Gemeinde Biezwil aber keine genügend grosse Reserve an Bauzone für ein Feuerwehrmagazin vorhanden ist, muss die Gemeinde die Möglichkeit haben, bei einem allfälligen Standortentscheid für Biezwil ein geeignetes Stück Land nach der Revision der Ortsplanung auszuscheiden.

## **6.4 Einsprachen**

## 6.5 Genehmigung

Biberist, März 2014

**W+H AG**

Blümlialpstrasse 6  
Postfach  
4562 Biberist

Telefon 032 671 26 30  
Fax 032 671 26 31  
E-Mail [admin@w-h.ch](mailto:admin@w-h.ch)



**Anhang:**

- 1 a Theoretisches Fassungsvermögen per
- 1 b Theoretisches Fassungsvermögen neuer Bauzonenplan

Gemeinde: Biezwil

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: Bauzone alt)

Bauzonen	AZ		E/ha		Bauzonen überbaut				Bauzonen nicht überbaut				Total		
	Wohnzonen	Wohnzonen	Wohnzonen	Wohnzonen	bis 1998	1998 bis 2012	ha	E	ha	E	Einzelparzellen	zusammenhängende Flächen	ha	E	ha
Wohnzone 1	W1	0.3	35	19.6	1.07	37.5	0.56	0.14	0.06	2.1			1.69	59.15	
Wohnzone 2	W2	0.3	35	4.9	0.96	33.6	0.14	0.06	0.06				1.10	38.5	
Wohnzone 3	W3														
Wohnzone 4	W4														
Wohnzone grösser 4	WG														
<b>Total Wohnzonen</b>				<b>24.5</b>	<b>2.03</b>	<b>33.6</b>	<b>0.70</b>	<b>24.5</b>	<b>0.06</b>	<b>2.1</b>			<b>2.79</b>	<b>97.65</b>	
Kernzone Erhaltung	KER	0.4	40	24.8	4.36	174.4	0.62	24.8	0.23	9.2			5.21	208.4	
Kernzone Entwicklung	KEN														
Gewerbezone mit Wohnen	GM	0.8	10		0.37	3.7			0.30	3			0.67	6.7	
<b>Total gemischte Zonen</b>				<b>24.8</b>	<b>4.73</b>	<b>178.1</b>	<b>0.62</b>	<b>24.8</b>	<b>0.53</b>	<b>12.2</b>			<b>5.88</b>	<b>215.1</b>	
Gewerbezone ohne Wohnen	GO														
Industriezone	I														
Dienstleistungszone	DL														
<b>Total Arbeitszonen</b>															
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OeBA	-													
Zone für öff. Sport- und Freizeitanl.	FE														
Weilerzone	W														
Grünzone	GZ														
Hofstattzone	HS	-													
Spezialzone	S														
<b>Total weitere Zonen</b>															
<b>Total</b>					<b>7.92</b>	<b>211.7</b>	<b>1.32</b>	<b>49.3</b>	<b>0.59</b>	<b>14.3</b>			<b>9.83</b>	<b>312.75</b>	

Einwohnerzahl Stand 31.12.2012 (Total)	321		
Einwohner ausserhalb Bauzone ca.	65	261	
Einwohner in der Bauzone	256	-256	5
Verdichtungspotential			25%
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren	12		
Freie Kapazitäten	12		
Fassungsvermögen Total	333		
angestrebte Einwohnerzahl nach Leitbild	400		

14.3	75%	11	+	100%
0.59	14.3	0.59	+	11

Gemeinde: Biezwil

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: Neu OP)

Bauzonen	ÜZ		E/ha		Bauzonen überbaut				Bauzonen nicht überbaut				Total		
	Wohnzonen	ÜZ	E/ha	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E
Wohnzone 1	W1	0.3	35												
Wohnzone 2	W2	0.3	35	2.18	76.3	0.70	24.5	0.06	2.1	0.84	29.4			3.78	132.3
Wohnzone 3	W3														
Wohnzone 4	W4														
Wohnzone grösser 4	WG														
<b>Total Wohnzonen</b>				<b>2.18</b>	<b>76.3</b>	<b>0.70</b>	<b>24.5</b>	<b>0.06</b>	<b>2.1</b>	<b>0.84</b>	<b>29.4</b>			<b>3.78</b>	<b>132.3</b>
Kernzone Erhaltung	KER	0.4	40	5.45	218.0	0.62	24.8	0.13	5.2					6.20	248.0
Kernzone Entwicklung	KEN														
Gewerbezone mit Wohnen	GM	0.8	8	0.37	3.0			0.30	2.4					0.67	5.4
<b>Total gemischte Zonen</b>				<b>5.82</b>	<b>221.0</b>	<b>0.62</b>	<b>24.8</b>	<b>0.43</b>	<b>7.6</b>					<b>6.87</b>	<b>253.4</b>
Gewerbezone ohne Wohnen	GO														
Industriezone	I														
Dienstleistungszone	DL														
<b>Total Arbeitszonen</b>															
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OeBA	-		0.41										0.41	
Zone für öff. Sport- und Freizeitanl.	FE														
Weilerzone	W														
Grünzone	GZ														
Hofstattzone	HS	-		1.86										1.86	
Spezialzone	S			2.27										2.27	
<b>Total weitere Zonen</b>				<b>10.27</b>	<b>297.3</b>	<b>1.32</b>	<b>49.3</b>	<b>0.49</b>	<b>9.7</b>	<b>0.84</b>	<b>29.4</b>			<b>12.92</b>	<b>385.7</b>

