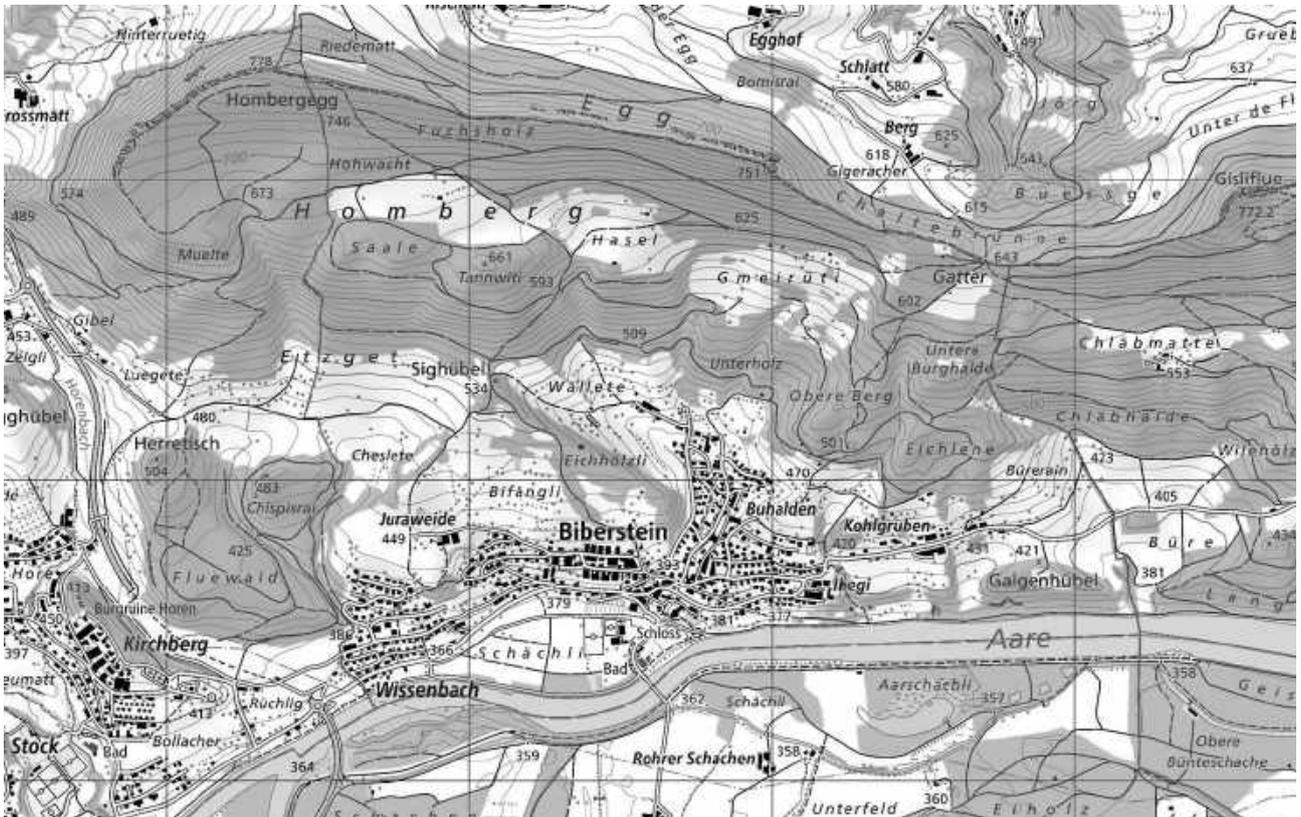


# Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



### **Bearbeitung**

PLANAR AG für Raumentwicklung  
Gutstrasse 73, 8055 Zürich  
Tel 044 421 38 38  
[www.planar.ch](http://www.planar.ch), [info@planar.ch](mailto:info@planar.ch)

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU  
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Planungsgegenstand</b>	<b>7</b>
1.1	Rechtskräftige Nutzungsplanung	7
1.2	Anlass der Gesamtrevision Siedlung	7
1.3	Bestandteile der Vorlage	7
1.4	Formelle Ziele der Gesamtrevision Siedlung	8
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>9</b>
2.1	Nationaler Kontext	9
2.1.1	Sachpläne	9
2.1.2	Konzepte	9
2.1.3	Bundesinventare	9
2.1.4	Weitere Schutz- und Nutzinteressen	9
2.2	Kantonaler Kontext	10
2.2.1	Kantonaler Richtplan	10
2.3	Regionaler Kontext	12
2.3.1	Regionalentwicklungskonzept	12
2.3.2	Jurapark	12
2.4	Kommunaler Kontext	13
2.4.1	Kennzahlen	13
2.4.2	Bevölkerungsentwicklung und -prognose	14
2.4.3	Beschäftigtenentwicklung	15
<b>3</b>	<b>Entwicklungskonzept 2040</b>	<b>16</b>
3.1	Entwicklungsleitsätze Siedlung	16
3.1.1	Regionaler Kontext (ohne Planeintrag)	16
3.1.2	Bevölkerungsentwicklung (ohne Planeintrag)	16
3.1.3	Wohndichte	17
3.1.4	Wohnform (ohne Planeintrag)	17
3.1.5	Dorfkern	17
3.1.6	Öffentliche Nutzung	17
3.1.7	Schloss und Umgebung / Garten	17
3.1.8	Arbeitsgebiet	18
3.1.9	Entwicklungsgebiet Fuchsloch	18
3.1.10	Zielort	18
3.1.11	Rebgebiet	18
3.1.12	Empfindliche Hanglage	18
3.2	Entwicklungsleitsätze Natur und Landschaft	18
3.2.1	Siedlungsrand	18
3.2.2	Natur- und Landschaftselemente	19
3.3	Entwicklungsleitsätze Verkehr	19
3.3.1	Strassenraum	19
3.3.2	Verkehrsnetz / Fussverbindung	19
3.3.3	Öffentlicher Verkehr	20

<b>4</b>	<b>Bauzonenplan</b>	<b>21</b>
4.1	Innenentwicklung	21
4.1.1	Anpassungen Sondernutzungsplanungen	21
4.1.2	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	22
4.1.3	Aufzoning	22
4.2	Umzoning	23
4.3	Auszoning	24
4.4	Einzoning	25
4.5	Arrondierungen Bauzone	26
4.6	Ortsbild, Baudenkmäler und Schutzobjekte	26
4.6.1	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS	26
4.6.2	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS	28
4.6.3	ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz	29
4.6.4	Kantonale Denkmalschutzobjekte	29
4.6.5	Gebäude mit kommunalem Substanzschutz	29
4.6.6	Gebäude mit kommunalem Volumenschutz	30
4.6.7	Kommunale Kulturobjekte	30
4.6.8	Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung	30
4.6.9	Siedlungsrand	30
4.6.10	Vorgartenzone	31
<b>5</b>	<b>Kulturlandplan</b>	<b>32</b>
5.1	Landwirtschaftszone	32
5.2	Rebbauzone	32
5.3	Magerwiesen	33
5.4	Wildtierkorridor	33
<b>6</b>	<b>Weitere Handlungsfelder</b>	<b>34</b>
6.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr	34
6.2	Umsetzung IVHB	34
6.2.1	Gesamthöhe	35
6.2.2	Fassadenhöhe	36
6.2.3	Kniestockhöhe	38
6.2.4	Lichte Höhe	39
6.3	Gewässer	40
6.3.1	Gewässerraum	40
6.3.2	Umgang Uferschutzzone gemäss Kulturlandplan	41
6.3.3	Revitalisierung	42
6.4	Hochwasserschutz	42
6.5	Mobilfunkantennen	43
6.6	Störfallvorsorge	44
<b>7</b>	<b>Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung</b>	<b>45</b>
7.1	Zonenvorschriften	45
7.1.1	Ausnützungsziffer AZ	45
7.1.2	§ 8 und § 11, Wohnzone 2+	45

7.1.3	§ 8 Abs. 1 und § 9 Ersatzneubauten im Dorfkern	46
7.1.4	§ 9 Abs. 7 Verbot von Solaranlagen in der Dorfkernzone	46
7.2	Technische Bauvorschriften	46
7.2.1	§ 44 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	46
7.2.2	§ 49 Abs. 2 Abgrabungen	46
7.3	Vollzug und Verfahren	47
<b>8</b>	<b>Auswirkungen und Zielerreichung</b>	<b>48</b>
8.1	Bauzonenbilanz	48
8.1.1	Bereinigung rechtskräftiger Bauzonenplan	48
8.1.2	Umzonungen	48
8.1.3	Auszonungen	49
8.1.4	Einzonungen	49
8.1.5	Arrondierungen	49
8.1.6	Gesamtbilanz	50
8.2	Einwohnerdichte	51
8.2.1	Vorgehen	51
8.2.2	Fazit Kapazität Einwohnerdichte	51
8.2.3	Handlungsprogramm Innenentwicklung	51
<b>9</b>	<b>Weiterer Handlungsbedarf / Einzonung Fuchsloch</b>	<b>53</b>
9.1	Ausgangslage	53
9.2	Bevölkerungsentwicklung	55
9.3	Bestehende und zukünftige Einwohnerdichten	55
9.4	Innenentwicklungspotential in den Quartieren Bibersteins	56
9.4.1	Wissenbach	57
9.4.2	Burz	58
9.4.3	Ausserdorf	59
9.4.4	Gheld	60
9.4.5	Dorfzentrum	61
9.4.6	Buhalde	62
9.4.7	Plattenrain	63
9.4.8	Trottenacher	64
9.4.9	Auensteinerstrasse	65
9.4.10	Unternberg	66
9.4.11	Schächli	67
9.4.12	Übersicht Entwicklung seit 2013	67
9.5	Gebäudebestand in Biberstein	67
9.6	Bedürfnisse der Gemeinde	68
9.7	Fazit	69
<b>10</b>	<b>Verfahren</b>	<b>71</b>
10.1	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	71
10.1.1	Mitwirkung	71
10.1.2	Fachliche Stellungnahme	71
10.1.3	Abschliessende Vorprüfung	71

10.1.4	Regionale Abstimmung	71
10.1.5	Öffentliche Auflage	71
10.1.6	Mehrwertabgabe	73
10.1.7	Planbeständigkeit	74
10.2	Organisation und Beteiligte	74
10.3	Planungsablauf	74
	<b>Abkürzungen</b>	<b>76</b>
	<b>Anhänge</b>	<b>78</b>
A	Fuss- und Radverbindungen, Stand 31.08.2017	78
B	Entwicklungskonzept 2040, Stand 31.08.17	79
C	Einwohnerdichteberechnungen, Tabelle und Pläne, Stand 02. April 2019	80
D	Flächenbilanz, Stand 04. November 2019	81
E	Plan Stand der Überbauung, Stand 04. November 2019	82

# 1 Ausgangslage und Planungsgegenstand

## 1.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Übersicht rechtskräftige Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung besteht aus folgenden Dokumenten mit Daten des Beschlusses und der Genehmigung:

Rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	Beschluss Gemeindeversammlung	Genehmigung
Bauzonenplan (BZP)	12.12.97	08.09.98 Grosser Rat
BZP Teiländerung in den Gebieten Burz, Gheld und Trottenacker	28.11.03	15.06.05 Grosser Rat
Kulturlandplan (KLP)	26.06.09	13.01.10 Regierungsrat
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	12.12.97	08.09.98 Grosser Rat
BNO Teiländerung a)	28.11.03	15.06.05 Regierungsrat
BNO Teiländerung b)	26.06.09	13.01.10 Regierungsrat

Tabelle 1: Übersicht rechtskräftige Nutzungsplanung (Quelle: Gemeinde Biberstein, 2017)

## 1.2 Anlass der Gesamtrevision Siedlung

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont von 15 Jahren erreicht haben.

Planungshorizont Nutzungsplanung Siedlung erreicht

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung der Gemeinde Biberstein hat den Planungshorizont erreicht. Die Nutzungsplanung Kulturland hat ihren Planungshorizont noch nicht erreicht. Aufgrund der Planbeständigkeit wird sie deshalb zu einem späteren Zeitpunkt gesamthaft revidiert.

Geänderte Verhältnisse der Nutzungsplanung Siedlung

Seit Genehmigung des Bauzonenplanes und der Bau- und Nutzungsordnung haben sich auf übergeordneter Ebene diverse Änderungen von Gesetzen, Verordnungen sowie des Kantonalen Richtplanes ergeben. Seit dem 1. September 2011 gelten die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss § 16 BauV. Der Kantonale Richtplan setzt neue Schwerpunkte. Alle diese Gründe erfordern eine Anpassung der Nutzungsplanung.

## 1.3 Bestandteile der Vorlage

Bestandteile

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung. Einzelne Anpassungen im Bereich Siedlung haben Auswirkungen auf den Bereich Kulturland. Der Bereich Kulturland wird nur aufgrund dieser Auswirkungen nachgeführt und keiner Gesamtrevision unterzogen. Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)
- Bauzonenplan (Nutzungsplanung Siedlung)
- Kulturlandplan (Nutzungsplanung Kulturland)
- Spezialplan Hochwasserschutz

Ebenfalls Bestandteil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- und genehmigungspflichtig, ist der zugehörige Planungsbericht nach Art. 47 RPV. Dieser dient der Erläuterung und hat keine Rechtswirkung.

Folgende Dokumente dienen zur Orientierung:

- Entwicklungskonzept 2040
- Einwohnerdichteberechnungen
- Änderungsplan Bauzonenplan
- Änderungsplan Kulturlandplan

#### **1.4 Formelle Ziele der Gesamtrevision Siedlung**

Entwicklungskonzept	In einem vorgelagerten Prozess wird auf einer höheren, räumlichen Betrachtungsebene ein Entwicklungskonzept mit Entwicklungsleitsätzen erarbeitet. Dieses bildet die Basis für die Revision der Nutzungsplanung Siedlung. Damit die Abstimmung mit dem Kulturland und dem Verkehr erfolgt, hat das Entwicklungskonzept diese Themenbereiche auch zu umfassen.
Rechtssicherheit erlangen	Das übergeordnete Recht und die übergeordneten Planungen haben seit Inkrafttreten der rechtskräftigen Nutzungsplanung Siedlung zahlreiche Änderungen erfahren. Diese sind nun entsprechend umzusetzen.
Vollzugsprobleme lösen	Erfahrungen aus der Umsetzungspraxis können und sollen zur Optimierung der Planungsinstrumente beitragen.

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Nationaler Kontext

Nationale Gesetze / Verordnungen und Planungen

Die rechtliche Rahmenbedingung auf Bundesebene bilden das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979, revidiert und in Kraft gesetzt am 1. Januar 2018 sowie die Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2016). Das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991 (Stand 1. Januar 2017) und die Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (Stand 1. Mai 2017) wurden kürzlich revidiert.

Sachpläne, Konzepte, Bundesinventare sowie weitere Schutz- und Nutzinteressen bilden ergänzende Rahmenbedingungen auf nationaler Stufe. Sie sind nachfolgend aufgeführt.

#### 2.1.1 Sachpläne

Sachpläne

Die Sachpläne sind für den Bund das wichtigste Planungsinstrument, um seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisieren zu können.

Kein direkter Einfluss auf Biberstein

In den verschiedenen Sachplänen des Bundes sind keine Vorhaben bezeichnet, die einen unmittelbaren Einfluss auf die Gemeinde Biberstein haben.

#### 2.1.2 Konzepte

Konzepte

Konzepte nach Art. 13 RPG zeigen auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt.

Kein direkter Einfluss auf Biberstein

Das Landschaftskonzept Schweiz LKS und das Nationale Sportanlagenkonzept NASAK enthalten keine Inhalte und Anweisungen, die für die Gemeinde Biberstein direkt anwendbar sind. Das Konzept Windenergie zeigt keine Windpotentialgebiete in der Gemeinde Biberstein.

#### 2.1.3 Bundesinventare

In der Nutzungsplanung gilt es die Bundesinventare zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Biberstein von Relevanz sind:

- Inventar der schützenswerten Ortsbilder ISOS: Kategorie Spezialfall
- Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von regionaler und lokaler Bedeutung: verschiedene Streckenabschnitte in Biberstein
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW): Bereiche im östlichen Teil des Gemeindegebietes
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN: Kulturland und Teile des Siedlungsgebietes

#### 2.1.4 Weitere Schutz- und Nutzinteressen

- Wildtierkorridore Überregional: Gebiet Galgenhübel, östlicher Zipfel des Gemeindegebietes
- Vernetzungssystem Wildtiere: Nationale Verbindungsachse im östlichen Teil des Gemeindegebietes
- Schweizerischer Nationalpark und Pärke von nationaler Bedeutung: Gesamtes Gemeindegebiet, Regionaler Naturpark (ohne Zone)

- Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten ICOMOS: Der Schlossgarten und drei Bauernhausgärten

## 2.2 Kantonaler Kontext

Kantonale Gesetze / Verordnungen und Planungen

Die wichtigsten, gesetzlichen und planerischen Rahmenbedingungen auf kantonalen Stufe sind:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Mai 2017)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015)
- Kantonaler Richtplan vom Grossen Rat beschlossen am 20. September 2011 (überarbeitet März 2015)

### 2.2.1 Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Kanton Aargau

Im Raumkonzept des Kantons Aargau sind funktionale Räume bezeichnet mit unterschiedlichen, ihren Potentialen entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten. Das Raumkonzept bildet einen integralen Bestandteil des Kantonalen Richtplans.

Die Gemeinde Biberstein liegt im "ländlichen Entwicklungsraum". Darin zusammengefasst werden Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potential aus, wahren ihre Eigenart und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten, grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.

Im "Gebiet für Agglomerationspärke" sind siedlungsnah, attraktive Parklandschaften für Naherholung, Freizeit, Kultur und Natur zu schaffen. Sie dienen als Ausgleichsräume zur dichten Besiedlung. Landwirtschaftliche und forstliche Nutzung sind mit der Freizeit- und Erholungsnutzung zu verbinden.

"Kernräume Landschaftsentwicklung" sind wertvolle Kulturlandschaften. Sie dienen der zeitgemässen land- und forstwirtschaftlichen Produktion. Nichtlandwirtschaftliche Bauten ausserhalb Baugebiet und Zerschneidungen durch Infrastrukturanlagen sind zu vermeiden.

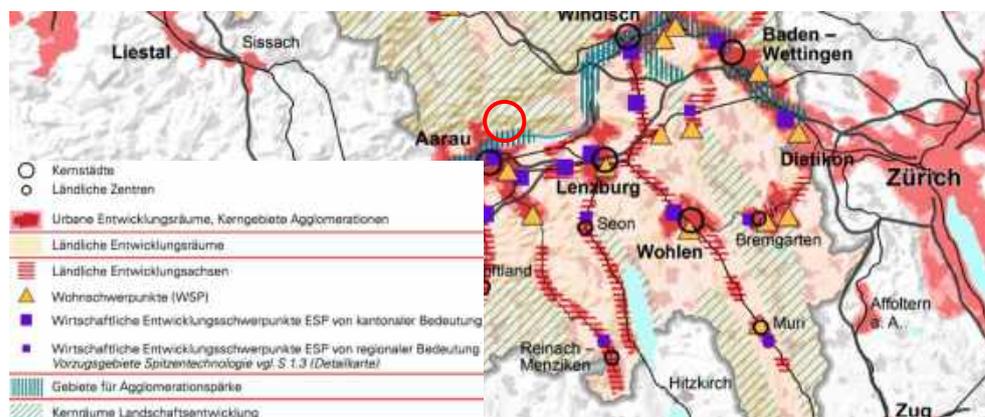


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Raumkonzept des Kantons Aargau  
(Quelle: Kantonaler Richtplan, Stand März 2015)

Kantonaler Richtplan

Der Kantonaler Richtplan trifft räumliche Festlegungen zum Siedlungsgebiet und zur Landschaft. Mit der vom Grossen Rat beschlossenen Überarbeitung des Richt-

plans werden zudem Dichtevorgaben gemacht. Bei der Revision der Nutzungsplanung muss die Gemeinde darlegen, mit welchen Massnahmen sie zur Erreichung der Dichteziele beiträgt.

Replaz	Raumkonzept Aargau	Gemeinde	Bevölkerung		Wachstum 2012 – 2040		Aktuelle Dichten		Mindest-Dichten	
			2012	2040	absolut	%	Bestand 2010	Entwicklung 2000–10	Bestand 2040	Entwicklung 2010–40
2	L	Biberstein	1'479	1'690	210	14%	36	45	41	60

Abbildung 2: Dichteziele für die Gemeinde Biberstein  
(Quelle: Anpassungspaket des Kantonalen Richtplans, 10.12.14)



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan (Quelle: Kantonaler Richtplan, Stand März 2015)

Weitere Festlegungen im  
Kantonalen Richtplan

Nebst den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung trifft der Kantonale Richtplan noch weitergehende Festlegungen zur Gemeinde Biberstein. Dazu gehören:

- Siedlungsgebiet (Erweiterung Gebiet Fuchsloch), Ortsbild von nationaler Bedeutung
- Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB), Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB), Landwirtschaftsgebiet, Fruchtfolgefläche, Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald, Schutz- und Naturschutzgebiete
- Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung, vorrangiges Grundwassergebiet von kantonaler Bedeutung, kantonales Interessengebiet für Grundwasserschutzareal

## 2.3 Regionaler Kontext

### 2.3.1 Regionalentwicklungskonzept

Das Regionalentwicklungskonzept für die Region Aarau wurde von der Abgeordnetenversammlung am 10. November 2011 beschlossen. Es ist in die folgende drei Teilen gegliedert:

- Strategie der räumlichen Entwicklung
- Grundsätze der räumlichen Entwicklung
- Schlüsselaufgaben

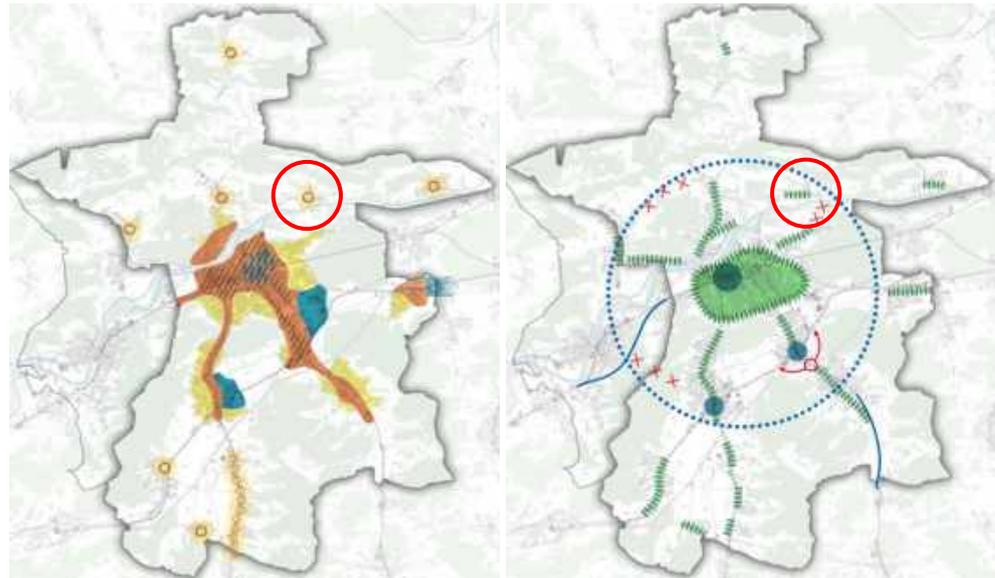


Abbildung 4: Wohnen und Arbeiten (li) und Mobilität (Quelle: Regionalentwicklungskonzept für die Region Aarau, Beschluss Abgeordnetenversammlung 10. November 2011)

Wohnen und Arbeiten

Die Wohnentwicklung ist in Biberstein auf den ortstypischen Charakter des Dorfes auszurichten. Das Dorf ist kompakt zu entwickeln. Arbeitsgebiete dienen dem lokalen Bedarf und für Entwicklungsreserven von bestehenden Betrieben.

Mobilität

Der bezeichnete Strassenabschnitt in Biberstein ist siedlungsverträglich zu gestalten. Es stehen die Aspekte der Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmenden sowie die Aspekte der städtebaulichen Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Vordergrund. Die Strassenraumgestaltung wird als Gemeinschaftsaufgabe von Verkehrsträgern, Gemeinden und Privaten angegangen.

### 2.3.2 Jurapark

Die Gemeinde Biberstein ist Mitglied des Juraparks Aargau, eines Parkes von nationaler Bedeutung. Dieser hat zum Zweck, die Qualität von Natur und Landschaft zu erhalten und aufzuwerten sowie eine nachhaltig betriebene Wirtschaft zu fördern, welche den ländlichen Raum des Parkgebietes wirtschaftlich stärkt (Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft, Tourismus).

Die Parkgemeinden sind durch den gemeinsamen Vertrag verpflichtet, ihre raumwirksamen Tätigkeiten auf diese Ziele abzustimmen und im Rahmen der Nutzungsplanung darzulegen, wie dies geschieht.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die Ziele des Juraparks mit einer Vielzahl von Massnahmen unterstützt:

- Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen
- Neue Vorschriften zur Gestaltung und Aufwertung von Siedlungsändern
- Schutz bestehender und neuer Naturelemente innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes
- Schutz und Aufwertung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung

## 2.4 Kommunalen Kontext

### 2.4.1 Kennzahlen

Kenndaten Gemeinde Biberstein

Gemäss den Auswertungen der Einwohner-, Gebäude- und Wohnungsregister Stand 2017 ergeben sich für die bestehenden Wohn- und Mischzonen der Gemeinde Biberstein nachfolgende durchschnittliche Kennwerte<sup>1</sup>:

- Einwohnerdichte: 34 E/ha
- Wohnungsdichte: 17 Whg/ha
- Belegungsdichte: 2,0 Personen pro Wohnung
- Wohnflächenbeanspruchung: 68 m<sup>2</sup> pro Einwohner
- Durchschnittliche Wohnfläche: 137 m<sup>2</sup>

Auswertung Einwohner pro ha

Für die Auswertung der Einwohner pro Hektare (vgl. Abbildung 5 und Anhang) wurde eine spezifische Gebietseinteilung vorgenommen. Die Gebietsabgrenzungen wurden anhand der Zonierung, der Schlüsselgebiete für die Innenentwicklung sowie der verschiedenen Gebietscharakteren definiert. Basis dafür bildet der Bericht «Beurteilung des Verdichtungspotentiales» erarbeitet von Scheidegger+Partner 2013.

Der Dorfkern und das Gebiet Gheld gehören im Zentrum zu den dicht bebauten Gebieten der Gemeinde Biberstein. Entlang der Hauptverbindung Aarauerstrasse – Dorfstrasse – Unternbergstrasse sind besonders Gebiete mit bis zu 40 E/ha (dunkelorange) und Gebiete mit bis zu 70 E/ha (dunkelrot) vorzufinden. Gebiete mit bis zu 30 E/ha (gelb) befinden sich vorwiegend an Randlagen. Nicht separat ausgewiesen werden in dieser Darstellung praktisch noch unüberbaute Flächen.

---

<sup>1</sup> Die durchschnittlichen Kennwerte wurden in den Gebieten gemäss Einwohnerdichteberechnungen (vgl. Anhang) untersucht und sind gerundet.

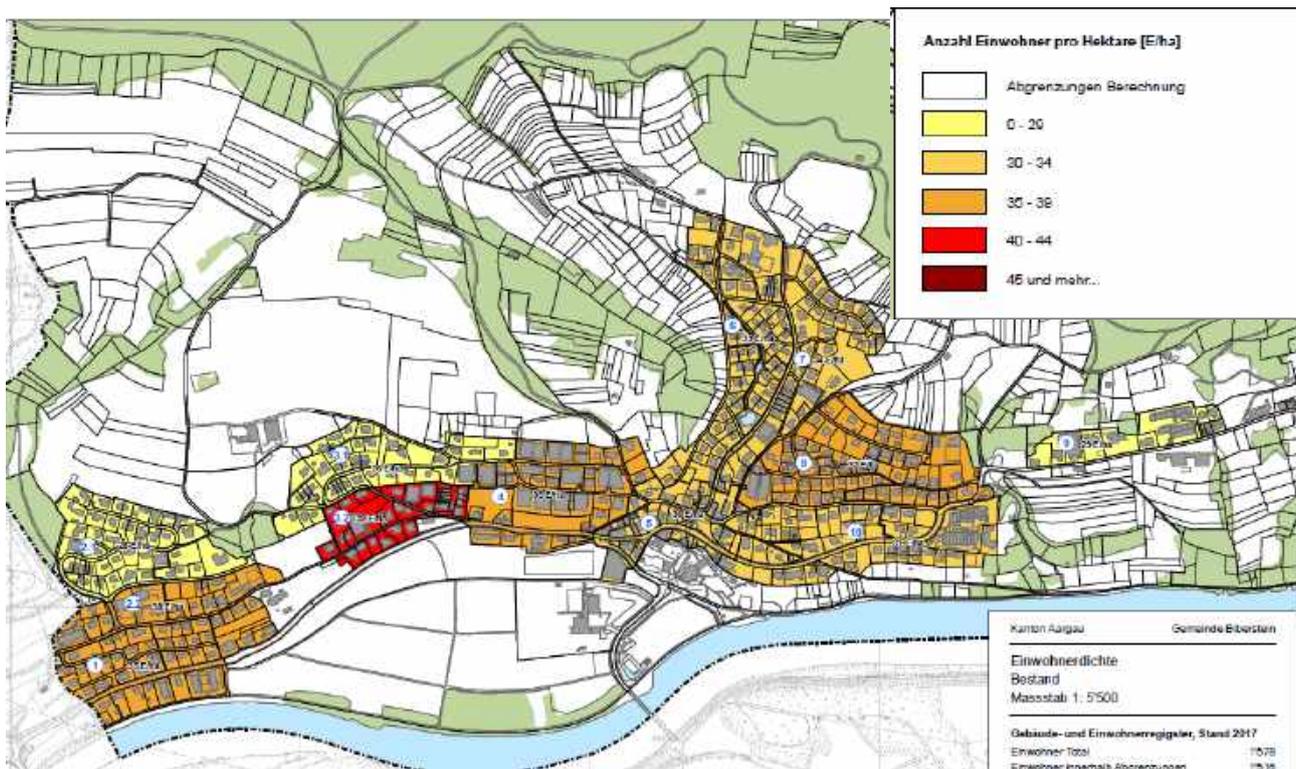


Abbildung 5: Bestand Einwohner pro ha (Quelle: PLANAR, 2019)

### 2.4.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Bevölkerungsentwicklung  
und  
-prognose bis 2040

Für die Gemeinde Biberstein wird bis ins Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von rund 1'589 (Stand 31.12.17) auf rund 1'603<sup>2</sup> Einwohner prognostiziert. Bis ins Jahr 2040 wird ein Zuwachs auf rund 1'690<sup>3</sup> Einwohner erwartet. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 14 % (auf Basis Stand 2012). Ein Wachstum in diesem Umfang wird bei allen Gemeinden erwartet, welche gemäss dem Raumkonzept Aargau dem ländlichen Entwicklungsraum zugeordnet sind.

Im Rahmen der Richtplananpassung wurden Berechnungen bezüglich der Bevölkerungsprognose durchgeführt. Diese Berechnungen beziehen sich auf das Jahr 2012. Werden die entsprechenden Werte interpoliert wäre mit einem Bevölkerungsbestand im Jahr 2018 von ca. 1'570 Bewohner zu rechnen. Der aktuelle Bevölkerungsbestand (Stand 31. Dezember 2017) weist jedoch bereits 1'589 Einwohner auf.

Durch die Nähe zur Stadt Aarau ist die Gemeinde Biberstein zudem ein sehr at-

<sup>2</sup> Prozentualer Anteil des Wertes gemäss Fussnote 3

<sup>3</sup> Wert gemäss Berechnungen zum Kantonalen Richtplan, Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG), 2014

traktiver Wohnstandort. In Zukunft wird daher der Wachstumsdruck auf die Gemeinde zunehmen. Aus den dargelegten Gründen ist von einer höheren Bevölkerungsprognose auszugehen als die kantonale Prognose zeigt (vgl. Abbildung 37)

### 2.4.3 Beschäftigtenentwicklung

Die Gemeinde Biberstein weist insgesamt ein sehr geringer Anteil an Beschäftigten auf. Die Veränderung der Beschäftigten vom Jahr 2005 bis zum Jahr 2013 zeigt eine Zunahme von rund 21 %. Das Verhältnis der Einwohner zu den Beschäftigten ist sehr tief. Dies zeigt deutlich, dass die Gemeinde Biberstein eine Wohngemeinde ist.

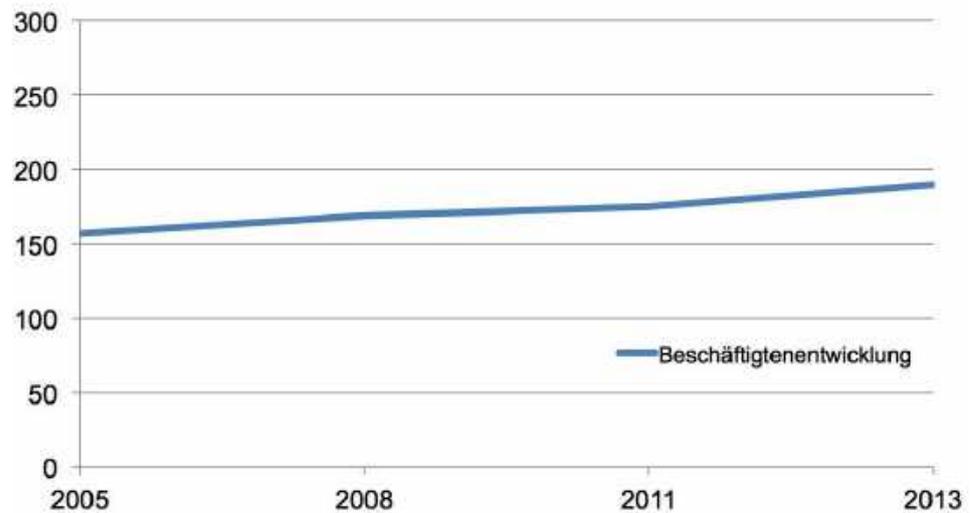


Abbildung 6: Beschäftigtenentwicklung (Quelle: STATENT BFS, provisorische Zahlen 2013, definitive Zahlen 2011, revidierte Zahlen 2008 und 2005)

### 3 Entwicklungskonzept 2040

Das Entwicklungskonzept zu den Themenbereichen Siedlung, Natur und Landschaft sowie Verkehr bildet die Grundlage für die bevorstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Mit der Entwicklung nach innen gewinnen besonders die Freiräume an Bedeutung. In der Entwicklung der Siedlung sind die Freiraumqualitäten entsprechend zu berücksichtigen.

Für die Vision im Jahr 2040 werden Stossrichtungen, über den Zeithorizont der Nutzungsplanung hinaus, aufgezeigt. Das Entwicklungskonzept gilt es von Zeit zu Zeit zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

Es besteht aus dem Plan und den dazugehörigen Entwicklungsleitsätzen. Zu jedem Entwicklungsleitsatz ist vorab die Ausgangslage erläutert.



Abbildung 7: Planausschnitt Entwicklungskonzept (Quelle: PLANAR, 2017)

#### 3.1 Entwicklungsleitsätze Siedlung

##### 3.1.1 Regionaler Kontext (ohne Planeintrag)

Ausgangslage

Aarau, Biberstein, Buchs, Küttigen und Suhr bilden zusammen den zentralen, funktionalen Raum der Region Aarau.

Entwicklungsleitsätze

Biberstein erhält den ortstypischen Charakter und fördert eine kompakte Entwicklung. Dabei steht eine attraktive Wohnentwicklung im Vordergrund. Arbeitsflächen sind für den lokalen Bedarf und als Reserve von bestehenden Betrieben sicherzustellen.

##### 3.1.2 Bevölkerungsentwicklung (ohne Planeintrag)

Ausgangslage

Heute wohnen rund 1'589 Einwohner<sup>4</sup> in der Gemeinde Biberstein. Im Jahr 2040 werden vom Kanton Aargau rund 1'690 Einwohner prognostiziert.

Entwicklungsleitsatz

---

<sup>4</sup> Kanton Aargau, Bevölkerungsentwicklung, Stand 31.12.17

Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum und eine Verdichtung an geeigneten Orten an.

### 3.1.3 Wohndichte

**Ausgangslage** Das Siedlungsgebiet zeichnet sich durch kleinkörnige Bebauungsstrukturen mit teilweise hoher Bauqualität aus. Beim historischen Dorfkern und dem westlich gelegenen Gebiet "Gheld" besteht eine mittlere Einwohnerdichte. Ausserhalb des Kerns bestehen weniger dicht bebaute Gebiete. Dennoch sind vereinzelt Gebiete mit einer mittleren Einwohnerdichte vorhanden.

**Entwicklungsleitsätze** An Lagen mit guter Erschliessung durch den motorisierten und öffentlichen Verkehr sind dichtere Bebauungsformen (mittlere Einwohnerdichte) zu schaffen, die der inneren Verdichtung dienen.

### 3.1.4 Wohnform (ohne Planeintrag)

**Ausgangslage** Biberstein grenzt an die Kantonshauptstadt Aarau und liegt im regionalen Naturpark von nationaler Bedeutung Jurapark Aargau. Die attraktive Wohnlage, ausgezeichnet durch die Nähe zum Wirtschaftsstandort Aarau und interessante Freizeitmöglichkeiten, soll für verschiedene Bedürfnisse genutzt werden können.

**Entwicklungsleitsätze** Es ist ein vielfältiges Wohnangebot (Alleinwohnende, double income no kids DINKS, Alleinerziehende, Familien, Alterswohnungen) zu schaffen. Preisgünstige Wohnräume, Mehrgenerationenhäusern und Genossenschaften sind zu fördern.

### 3.1.5 Dorfkern

**Ausgangslage** Der Dorfkern ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung.

**Entwicklungsleitsätze** Als wichtiger Zeitzeuge ist der Dorfkern zu bewahren. Die bestehende Bausubstanz soll intensiver genutzt und erneuert werden. Dabei sind die Siedlungsqualität und der ortstypische Charakter zu erhalten. Die Nutzungsdichte soll im bestehenden Bereich der mittleren Einwohnerdichte weiterentwickelt werden. Für die Belebung sollen öffentliche Nutzungen (z.B. Quartierladen) gefördert werden.

### 3.1.6 Öffentliche Nutzung

**Ausgangslage** Es bestehen öffentliche Nutzungen wie Gemeindeverwaltung, Schule, Schloss und Umgebung, Bio-Badeanlage. Die bestehenden Flächen sind für die künftige Entwicklung ausreichend.

**Entwicklungsleitsätze** Diese Gebiete sind den öffentlichen Nutzungen vorbehalten und zu erhalten.

### 3.1.7 Schloss und Umgebung / Garten

**Ausgangslage** Der bestehende Schlossgarten ist im ICOMOS (Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten) eingetragen. Der halböffentliche Raum bildet ein identitätsstiftendes Merkmal in Biberstein. Unter anderem auch durch die 1. Augustfeier hat er eine hohe Bedeutung für die Bevölkerung.

**Entwicklungsleitsatz** Das Schloss mit dem zugehörigen Schlossgarten ist zu erhalten und weiterhin zu pflegen.

### 3.1.8 Arbeitsgebiet

Ausgangslage Mit 221 Vollzeitäquivalente<sup>5</sup> bestehen in der Gemeinde Biberstein wenige Arbeitsplätze.

Entwicklungsleitsätze Die Arbeitsplätze werden gezielt an einem Ort räumlich konzentriert. Es wird kein Ausbau gefördert, jedoch ist die Möglichkeit für eine Betriebserweiterung sicherzustellen.

### 3.1.9 Entwicklungsgebiet Fuchsloch

Ausgangslage Es besteht ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet, das noch nicht bebaut ist. Das Entwicklungsgebiet zeigt ein grosses Potential für die künftige Siedlungsentwicklung nach innen.

Entwicklungsleitsätze Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist aufeinander abzustimmen. In die Entwicklungsziele sind auch neuartige Wohnformen miteinzubeziehen. Das Gebiet ist auf die Eignung für preisgünstige Mietwohnungen zu prüfen. Mit weitergehenden Konzepten oder Studien sind planerische Vorstellungen zu konkretisieren um ein identitätsstiftendes und attraktives Quartier zu erhalten. Mit einem Gestaltungsplan ist die Qualität sicherzustellen.

### 3.1.10 Zielort

Ausgangslage Zielorte in Biberstein sind<sup>6</sup>: Gemeindeverwaltung, Schulhaus, Bio-Badeanlage, Schloss und Umgebung, Gastwirtschaften Juraweid und la Pergola sowie das Gästehaus ELIM.

Entwicklungsleitsatz Der Erhalt dieser Zielorte ist für den gesellschaftlichen Austausch bedeutend.

### 3.1.11 Rebgebiet

Ausgangslage Die Rebbaugelände bilden wichtige Elemente der Grünraumstrukturen.

Entwicklungsleitsatz Die charakteristischen Rebbaugelände sind zu erhalten.

### 3.1.12 Empfindliche Hanglage

Ausgangslage Exponierte Gebiete weisen meist eine gute Aussicht auf, sind gut einsehbar und prägen das gesamte Ortsbild.

Entwicklungsleitsätze Gebiete mit empfindlicher Hanglage sind sorgfältig zu entwickeln.

## 3.2 Entwicklungsleitsätze Natur und Landschaft

### 3.2.1 Siedlungsrand

Ausgangslage Der Siedlungsrand ist vom Kulturland aus gut einsehbar. Nicht begrünte, mächtig erscheinende Gebäudefassaden zur offenen Landschaft tragen nicht zu einer hohen gestalterischen Qualität bei.

---

<sup>5</sup> Bundesamt für Statistik, Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Jahr, Gemeinde, Wirtschaftssektor, Stand prov. 01.05.14

<sup>6</sup> Aufzählung nicht abschliessend

Entwicklungsleitsätze

Die gekennzeichneten Siedlungsränder sind naturnah aufzuwerten. Bei den Entwicklungsgebieten "Fuchsloch" und "Buhalde" sind die Siedlungsränder zur offenen Landschaft optimal zu gestalten.

### 3.2.2 Natur- und Landschaftselemente

Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung und überregionale Ausbreitungsachse  
Magerwiesen

Der Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung und die überregionale Ausbreitungsachse sind im Kantonalen Richtplan festgelegt.

Magerwiesen wachsen auf nährstoffarmen Böden. Sie gehören zu den artenreichsten Lebensräumen.

Landwirtschaft

Das Landwirtschaftsgebiet dient der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, dem Erhalt der Landschaft und des Erholungsraumes sowie als Lebensraum für Flora und Fauna.

Wald und bestockte Fläche

Der Wald und bestockte Flächen dienen als Naherholungsgebiet für die Bevölkerung.

Gewässer

Die Aare und die Bäche haben vielfältige Funktionen wie Lebensraum, Naherholungsgebiet und Identifikation. Für die Bevölkerung bestehen einige Zugänge zur Aare. Der Aareweg bildet eine attraktive Wegverbindung entlang der Aare.

Entwicklungsleitsätze

Die bestehenden Natur- und Landschaftselemente und ihre Qualitäten sind zu erhalten. Den Elementen ist Sorge zu tragen.

## 3.3 Entwicklungsleitsätze Verkehr

### 3.3.1 Strassenraum

Ausgangslage

Gut gestaltete Strassenräume bilden attraktive Aufenthaltsorte. Mit der Entwicklung nach innen kommt den Strassenräumen eine wichtige Bedeutung zu. Zurzeit besteht das Strassenprojekt (Bau und Belagsarbeiten) zur Aarauerstrasse K470. Für den östlichen Teil der Kantonsstrasse ist ein Vorprojekt in Erarbeitung.

Entwicklungsleitsätze

Insbesondere der Strassenzug Aarauerstrasse – Dorfstrasse – Buhaldenstrasse – Hohlkeller – Auensteinerstrasse ist gestalterisch aufzuwerten. Generell ist die Attraktivität der Strassenräume gezielt zu analysieren und sukzessiv zu verbessern. Gebäudevorplätze sind möglichst ohne Granitblöcke, Terrainveränderungen, Stützmauern und grosse Parkflächen zu gestalten.

### 3.3.2 Verkehrsnetz / Fussverbindung

Ausgangslage

Als Basis für die Beurteilung des Fuss- und Radverkehrsnetz wurde ein entsprechender Grundlageplan (vgl. Anhang) erarbeitet.

Das grundlegende Verkehrsnetz von Biberstein besteht. Bei Gebietsentwicklungen ist die Abstimmung der Bereiche Siedlung und Verkehr zentral.

Entwicklungsleitsätze

Die Siedlungsqualität als verkehrsrühige Lage soll erhalten werden. Netzlücken beim Rad- und Fussverkehr sind periodisch zu eruieren und zu schliessen. Bei Gebietsentwicklungen ist besonders auf eine gute Anbindung an das Rad- und Fussnetz zu achten. Die gemäss Entwicklungskonzept eingezeichneten geplanten Fussverbindungen sind an geeigneter Lage umzusetzen.

### 3.3.3 Öffentlicher Verkehr

Ausgangslage

Das Siedlungsgebiet von Biberstein ist grösstenteils der ÖV-Güteklasse C zugeordnet.

Entwicklungsleitsatz

Bei Gebietsentwicklungen ist eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr anzustreben.

## 4 Bauzonenplan

Nachfolgend werden die Änderungen des Bauzonenplans pro Themenbereich beschrieben.

### 4.1 Innenentwicklung

Basierend auf den Entwicklungsleitsätzen und den Bevölkerungsberechnungen wurde der Bauzonenplan der Gemeinde Biberstein überprüft und mehrere Massnahmen zur Erreichung einer höheren Dichte (baulich und Einwohner) definiert.

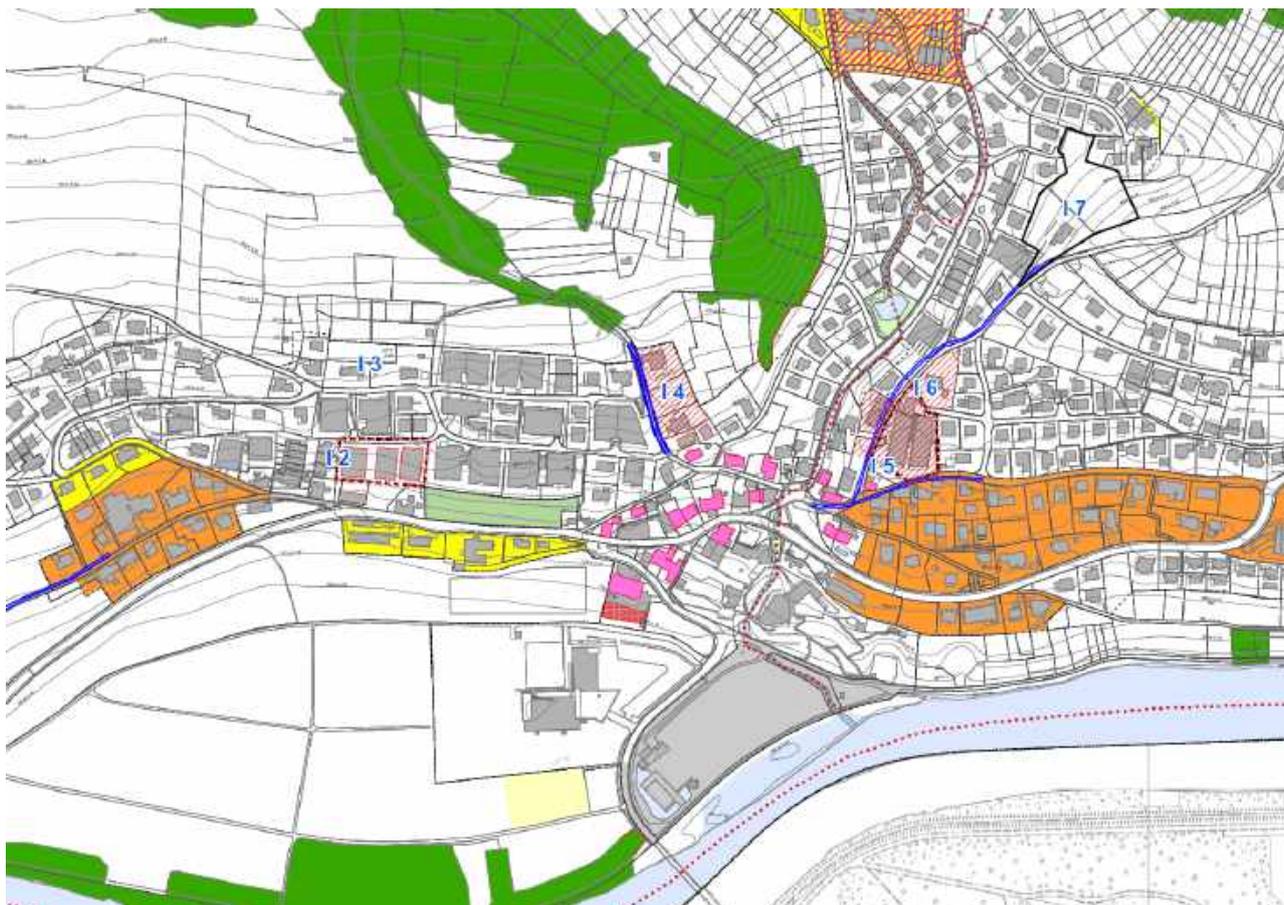


Abbildung 8: Änderungsplan, Übersicht Gebiete zum Thema Innenentwicklung (Quelle: PLANAR, 2019)

#### 4.1.1 Anpassungen Sondernutzungsplanungen

Nrn. I 2 und I 5 – Aufhebung "Gebiet mit Gesamtkonzept"

Das Areal I 2 wurde abparzelliert. Daher besteht zwischen dem rechtskräftigen Bauzonenplan und dem neu aufbereiteten rechtskräftigen Bauzonenplan resp. der rechtskräftigen Bau- und Nutzungsordnung betreffend Parzellenstruktur eine Differenz. Das Areal umfasst Teilflächen der Parz.-Nr. 1423 (Strassenparzelle) und 1948. Der bestehende Gestaltungsplan "Ob den Reben" umfasst die Parz.-Nr. 1419, 1420 und 1948. Die Bauten befinden sich zurzeit in Realisierung. Daher wird die Festlegung "Gebiet mit Gesamtkonzept" aufgehoben.

Das Gebiet Trottenacker-West I 5 umfasst die Parz.-Nr. 1617, 2300 und 2301. Das Areal ist bereits bebaut. Daher wird die Festlegung "Gebiet mit Gesamtkonzept" aufgehoben.

Nrn. I 3, I 4 und I 6 – Aufhebung "Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung"

Die Gebiete mit der Festlegung "Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung" sind grösstenteils bereits bebaut oder die Bauten befinden sich in Realisierung (vgl. auch Text oben zu Aufhebung "Gebiet mit Gesamtkonzept"). Es wurde daher eine Aufhebung der "Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung" diskutiert. Im Hinblick auf Ersatzbauten etc. wurde aber im Sinne der Qualitätssicherung darauf verzichtet.

#### 4.1.2 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Nrn. I 7 –Bärehofer

Das Gebiet Bärehofer ist ein Schlüsselgebiet der Gemeinde Biberstein für die künftige Entwicklung (vgl. Vorgaben Mindestdichten 2040, KRP). Mit den Festlegungen der Gestaltungsplanpflichten wird eine qualitätsvolle Entwicklung gesichert.

Gebiet Bärehofer

Nr. I 7 – Gestaltungsplanpflicht

Das Gebiet Bärehofer gehört auch zu den Schlüsselarealen für die künftige Entwicklung der Gemeinde Biberstein. Die topographischen Verhältnisse stellen hohe Anforderungen an die künftige Erschliessung und Überbauung. Damit die Erschliessung der Parz.-Nr. 1849 gesichert wird und um den Ansprüchen der topographischen Gegebenheiten gerecht zu werden, ist ein Gestaltungsplan zu erarbeiten.

Vorgaben zur Gestaltungsplanpflicht

Aufgrund der Randlage ist auf eine gut eingepasste qualitätsvolle Überbauung zu achten. Für die Erreichung eines optimal abgestimmten Planungsergebnisses ist ein Varianzverfahren durchzuführen. Ebenso werden Zielvorgaben zu den Themenbereichen Bebauung, Nutzung, Freiraum und Verkehr definiert.

#### 4.1.3 Aufzoning

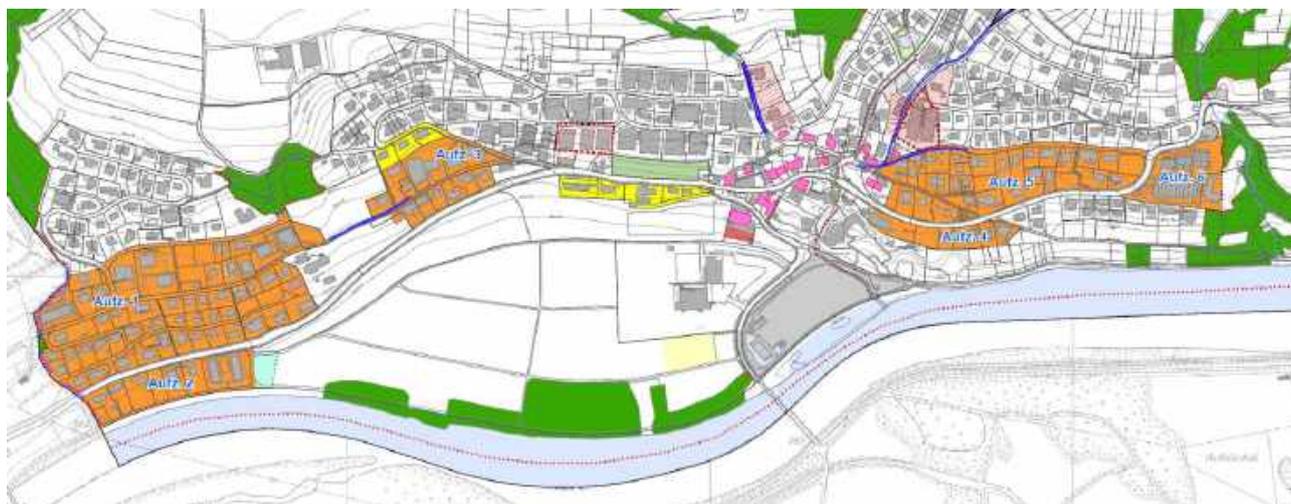


Abbildung 9: Änderungsplan, Übersicht Aufzoninggebiete (Quelle: PLANAR, 2018)

Nrn. Aufz. 1, Aufz. 2, Aufz. 3, Aufz. 4, Aufz. 5 und Aufz. 6 – Wohnzonen A und B zu Wohnzone 2+

In der Gemeinde Biberstein bestehen wenige Bauten mit drei Vollgeschossen und Dach-/Attikageschoss.

In den bezeichneten Gebieten soll alternativ zur Grundordnung der Wohnzone 2 ein zusätzliches Vollgeschoss (ohne Dach-/Attikageschoss oder begehbare

Flachdach) gebaut werden können. Dabei gelten die qualitativen Anforderungen in Anlehnung an die Arealüberbauung gemäss kantonalem Baugesetz (39 BauV).

## 4.2 Umzonung

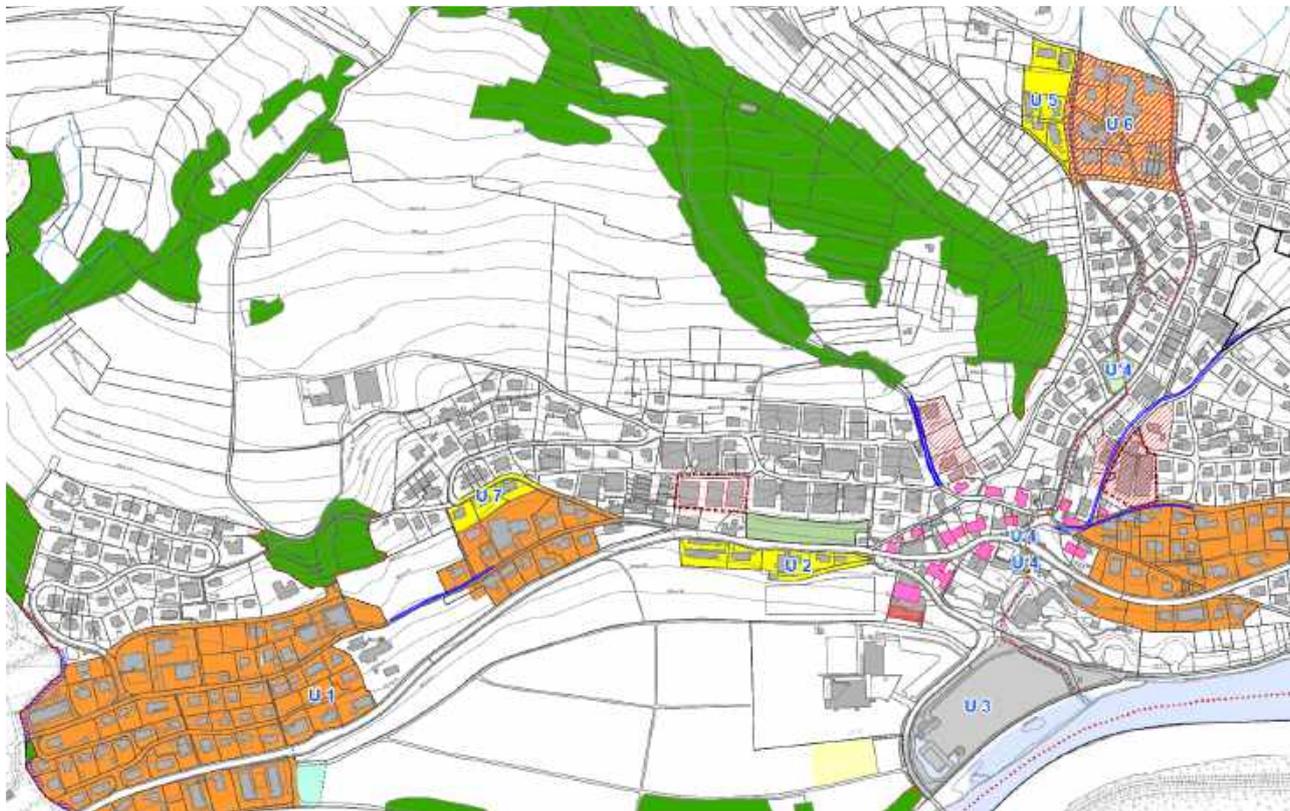


Abbildung 10: Änderungsplan, Übersicht Umzonungsgebiete (Quelle: PLANAR, 2019)

Nrn. U 2 und U 5 –  
Wohn- und Gewerbezone  
zu  
Wohnzone 2

Die beiden Gebiete befinden sich am Siedlungsrand. Es bestehen keine Gewerbebetriebe. Obwohl sich das Gebiet U 2 an der Aarauerstrasse befindet, bildet es rückwärtig zum Rebhang eine sensible Lage. Aufgrund der empfindlichen Randlagen im Übergang zur offenen Landschaft werden die beiden Gebiete neu der Wohnzone 2 zugeordnet.

Nr. U 1 –  
Wohn- und Gewerbezone  
zu  
Wohnzone 2+

Im betreffenden Gebiet bestehen keine Gewerbebetriebe. Aufgrund der gut erschlossenen Lage direkt an der Aarauerstrasse wird das Gebiet der Wohnzone 2+ zugeteilt.

Nr. U 6 –  
Wohn- und Gewerbezone  
zu  
Wohn- und Arbeitszone 2

Die einzig übrige Wohn- und Gewerbezone wird der Wohn- und Arbeitszone 2 zugeordnet. Es wird keine Wohn- und Arbeitszone 2+ geschaffen, da es sich um eine Randlage im abgelegenen Teil der Gemeinde handelt. Ebenso sind die angrenzenden Randgebiete der Wohnzone 2 zugeteilt. In der Bau- und Nutzungsordnung wird jedoch ermöglicht, dass bei mehr als 50 % gewerblicher Nutzung die Gesamthöhe um 1.0 m erhöht werden kann.

Nr. U 7 –  
Wohnzone B zu Wohnzone  
2

Die Abgrenzung der Wohnzone 2+ zur Wohnzone 2 wurde entlang der Höhenlinie definiert. Somit wird das Gebiet U 7 der Wohnzone 2 zugeordnet.

Nrn. U 4 (3 Gebiete) – Zone  
für öffentliche Anlagen zu  
Grünzone

Die Parzellen entlang des Dorfbaches und um die beiden Weiher werden neu der Grünzone zugeordnet. Die neue Zone "Grünzone" wird geschaffen um die wertvollen Grünräume im Siedlungsgebiet zu sichern.

Nrn. U 3 – Zone für öffentliche Anlagen zu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Für eine Harmonisierung der Zonenarten wird die Zone für öffentliche Anlagen und die Zone für öffentliche Bauten zusammengeführt. Somit wird das Gebiet der Zone für öffentliche Anlagen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeführt und die Zone für öffentliche Bauten wird zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umbenannt.

Keine Mehrwertabgabe für Nicht-Bauzonen

Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Die neuen Grünzonen sind im rechtskräftigen Bauzonenplan der Zone für öffentliche Anlagen zugeordnet. Da die Grünzone zwar dem Siedlungsgebiet zugeordnet wird, aber eigentlich eine Nicht-Bauzone darstellt, wird auf diese neue Zonierung keine Mehrwertabgabe erhoben. Zudem ist diese Umzonung eher eine Wertverminderung.

Bei der Umzonung der Zone für öffentliche Anlagen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen handelt es sich um gleichwertige Zonierungen. Daher wird auf diese Zonierung keine Mehrwertabgabe erhoben.

### 4.3 Auszonung

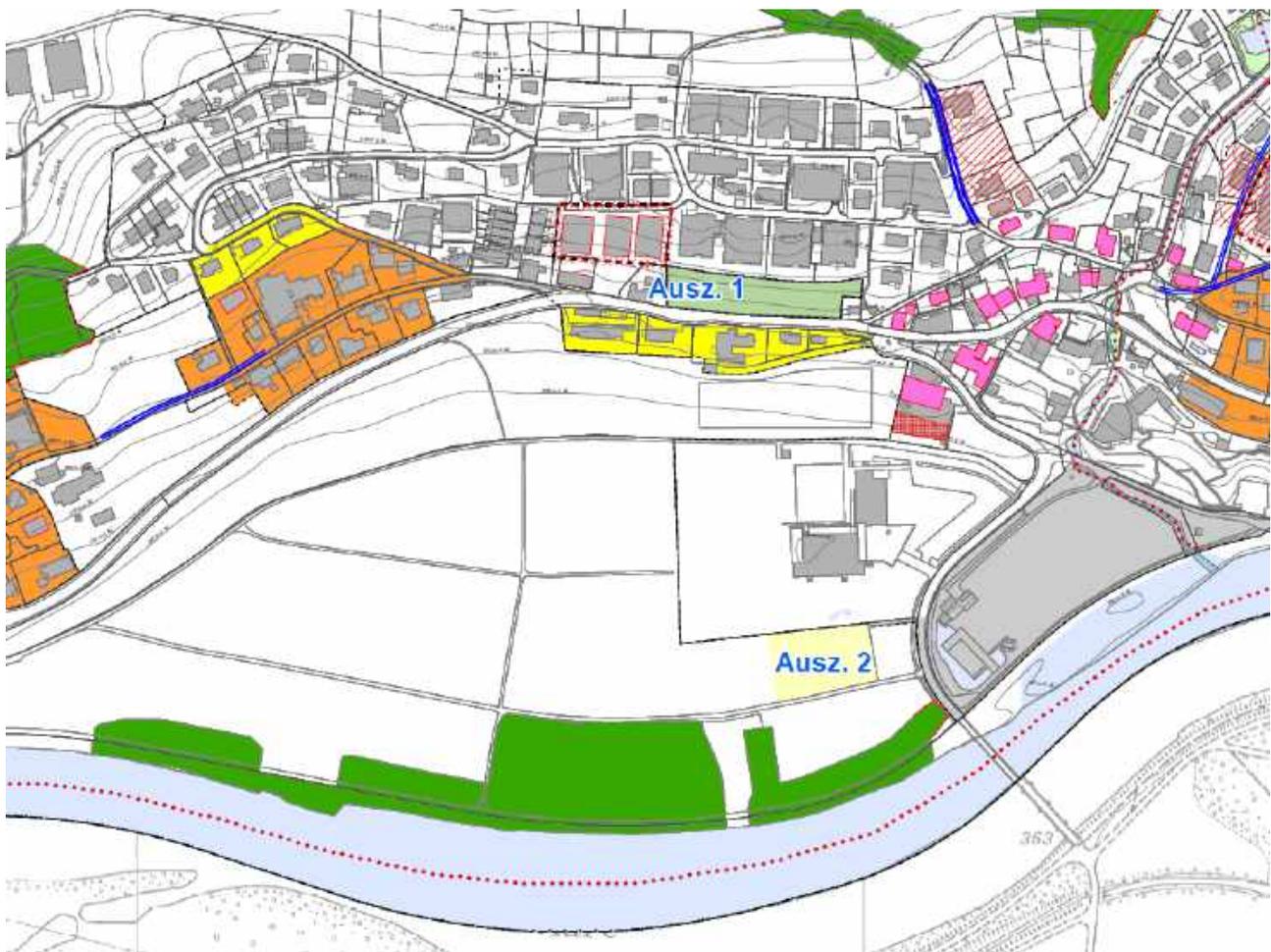


Abbildung 11: Änderungsplan, Übersicht Auszonungsgebiete (Quelle: PLANAR, 2019)

Nr. 1 – Wohnzone A zu  
Rebbauzone

Die Rebbauf Flächen prägen und durchgrünen das Ortsbild der Gemeinde Biberstein. Für die Sicherung des Rebbaus wird diese Fläche der Rebbauzone zugeordnet und somit ausgezont.

Nr. 2 – Kleingarten- und  
Kleintieranlagen zu Land-  
wirtschaftszone

Die Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen wurde seit ihrer Schaffung nie beansprucht. Künftig zeichnet sich keinen Bedarf ab. Daher wird dieses Areal ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeteilt.

#### 4.4 Einzonung



Abbildung 12: Änderungsplan, Übersicht Einzonungsgebiete (Quelle: PLANAR, 2019)

Nr. E 1 – Familiengärten

Damit die bestehenden Schrebergärten zonenkonform sind, wird die Zone "Familiengartenzone" geschaffen. Durch diese Massnahme sind 853 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen betroffen. Gemäss Kantonalem Richtplan, Planungsanweisung 2.2, ist bei einer Verminderung der Fruchtfolgefläche um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben ein Richtplanbeschluss erforderlich. Da im vorliegenden Fall weitaus weniger als 3 ha betroffen sind, ist kein Richtplanbeschluss erforderlich.

Keine Mehrwertabgabe für  
Nicht-Bauzonen

Da die Familiengartenzone zwar dem Siedlungsgebiet zugeordnet wird, aber eigentlich eine Nicht-Bauzone darstellt, wird auf diese neue Zonierung keine Mehrwertabgabe erhoben.

## 4.5 Arrondierungen Bauzone

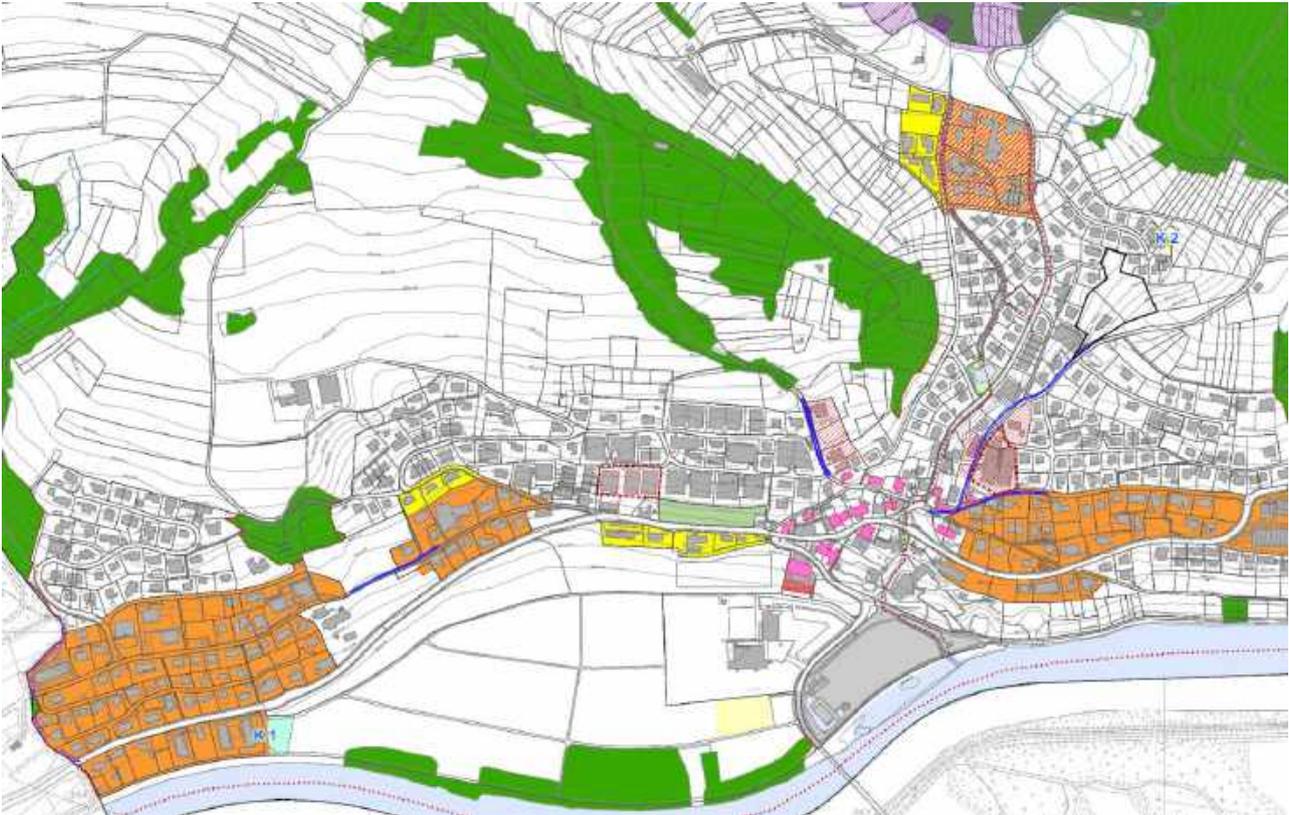


Abbildung 13: Änderungsplan, Übersicht Arrondierungen der Bauzone (Quelle: PLANAR, 2019)

An zwei Stellen wird die Bauzone arrondiert (vgl. Änderungsplan, K 1 und K 2).

Nr. K 1 – Aareweg

Erschliessungsstrassen müssen neu der Bauzone zugewiesen sein. Dies wird am Aareweg, an der Stelle K 1, korrigiert.

Nr. K 2 – Oberbergstrasse

Die Abgrenzung der Bauzonengrenze verläuft durch das bestehende Gebäude. Die Bauzonengrenze wird neu entlang der Parzellengrenze Nr. 657 zum Eckpunkt der Parz.-Nr. 2238 definiert. Es werden nicht die gesamten Grundstückflächen der Parz.-Nr. 657, 2205 und 2238 dazu genommen, da dies einen grösseren Flächenumfang beanspruchen würden, keinen optimalen Siedlungsabschluss ergeben würde und mit grosser Wahrscheinlichkeit keinen Beitrag für die Innenentwicklung generieren würde. Diese Einzonung ist flächengleich zu kompensieren, was durch die Auszonungen 1 und 2 (vgl. Kapitel 4.3) geschieht.

Keine Mehrwertabgabe

Die Korrektur K 1 betrifft eine Fläche, die der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Damit ist sie nicht mehrwertabgabepflichtig.

## 4.6 Ortsbild, Baudenkmäler und Schutzobjekte

### 4.6.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Vorgabe gemäss Kantona-  
lem Richtplan

Gemäss Kantonaalem Richtplan (Kapitel S 1.5) ist das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz im Rahmen der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen.

ISOS

Das ISOS stammt aus dem Jahr 1986 und wurde 1988 publiziert. Infolge der baulichen Entwicklung haben sich inzwischen Veränderungen ergeben, die es bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen gilt.

Das Ortsbild der Gemeinde Biberstein ist von nationaler Bedeutung und der Kategorie Spezialfall zugeordnet. Die Kategorie Spezialfall umfasst bauliche Anlagen ausserhalb der anderen festgelegten Siedlungstypen, resp. der anderen festgelegten Kategorien.

#### Erhaltungsziele

Die Ortsteile sind Gebieten, Baugruppen und Umgebungszonen oder Umgebungsrichtungen zugeordnet. In den einzelnen Ortsteilen sind Einzelelemente bezeichnet. In der nachfolgenden Abbildung sind die Ortsteile und die Einzelelemente mit den Erhaltungszielen A und B gekennzeichnet. Das Erhaltungsziel A bezweckt die Erhaltung der Substanz, das Erhaltungsziel B die Erhaltung der Struktur.

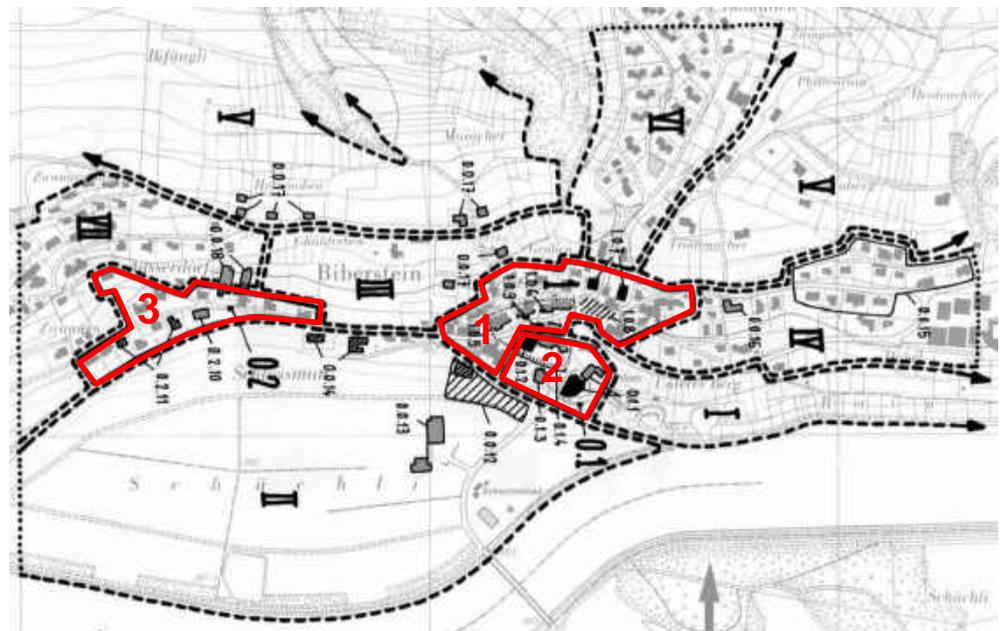


Abbildung 14: ISOS-Karte (Quelle: ISOS, 1988)

#### Gebiet 1, Einzelelement 1.0.7

#### Ausgangslage

Das Gebiet 1 umfasst den alten Dorfkern, auf mittelalterlicher Stadtstruktur aufgebaut. Als Einzelelement sind spätgotische Mauerbauten vorhanden. Beide Einträge sind mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet.

#### Umsetzung Nutzungsplanung

Das Gebiet 1 ist grösstenteils der Dorfkernzone zugeordnet und dementsprechend gesichert. Die beiden Bauten sind als Substanzschutzobjekt in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Die vier Parzellen 1793, 1600, 1818 und 2302 befinden sich innerhalb des Gebietes 1, sind räumlich aber durch den Hohlenkeller und den Rebweg von der Dorfkernzone getrennt. Ausserdem wurde auf Parz. 2302 vor wenigen Jahren ein Neubau erstellt. Eine Unterschutzstellung in der Dorfkernzone ist damit nur bedingt zweckmässig. Diese vier Parzellen werden daher der neu geschaffenen Wohnzone W2+ zugewiesen, um an dieser zentralen Lage eine massvolle Innenentwicklung zu ermöglichen.

#### Baugruppe 0.1, Einzelelemente 0.1.1 und 0.1.2

Ausgangslage	Die Baugruppe 0.1 enthält den mittelalterlichen Hauptbau des Schlosses und die Nebenbauten vom 18.-20. Jahrhundert. Der mittelalterliche Mauerbau beim Schloss mit dem nordseitig neueren Annexbau und die alte Schlossscheune sind als Einzelelemente bezeichnet. Die drei Einträge sind als Erhaltungsziel A definiert.
Umsetzung Nutzungsplanung	Der Perimeter ist der Dorfkernzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Umgebungsschutzzone Schloss zugeordnet. Die Einzelelemente sind bis auf den Annexbau kantonale Denkmalschutzobjekte.

#### Baugruppe 0.2

Ausgangslage	Die Baugruppe 0.2 umfasst das Ausserdorf, in welchem eine bäuerliche Bebauung aus dem 19. Jahrhundert besteht. Es ist dem Erhaltungsziel B zugeordnet. Die Bebauungsstruktur ist heute insbesondere entlang der Dorfstrasse noch gut ablesbar.
Umsetzung Nutzungsplanung	Im betreffenden Perimeter sind einige Bauten in der Nutzungsplanung als Substanz- und Volumenschutz umgesetzt, womit die Bebauungsstruktur weitgehend gesichert ist.

#### 4.6.2 Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

Empfehlung der Bundesämter ARE, ASTRA, BAFU und BAK	Gemäss der Empfehlung "Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung" sind zumindest die Objekte von nationaler Bedeutung "mit viel Substanz" und "mit Substanz" wenigstens in den Nutzungsplänen und/oder in den relevanten Richtplänen darzustellen.
Vorgaben Kanton Aargau	Gemäss § 25 Abs. 2 Kulturgesetz und § 23 Verordnung zum Kulturgesetz findet die Umsetzung im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung statt.  Gemäss Kantonaalem Richtplan (Kapitel S 1.5) ist das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz als Grundlage bei der Planung und Projektierung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen.
IVS	Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS sind Wege und deren Wegbegleiter erfasst, die sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen.
Ausgangslage	In der Gemeinde Biberstein sind verschiedene Streckenabschnitte von regionaler und lokaler Bedeutung vorhanden.

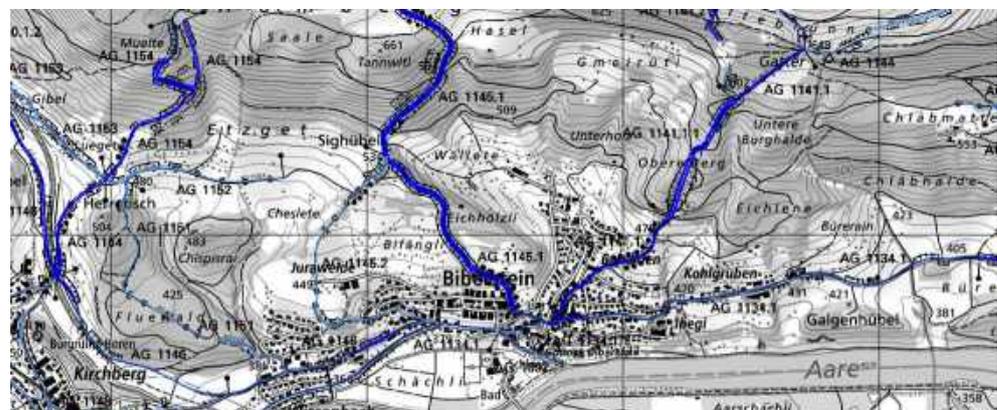


Abbildung 15: Ausschnitt IVS-Karte (Quelle: www.ag.ch)

Umsetzung Nutzungsplanung	Die historischen Verkehrswege mit Substanz und viel Substanz werden im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt bezeichnet. Über das Ausmass
---------------------------	--

des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Dazu kann die IVS-Fachstelle des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, konsultiert werden.

#### 4.6.3 ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz

ICOMOS

Die ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ist eine erstmalige systemische Erfassung von 30'000 Freiräumen, die vor 1960 entstanden sind. Die Aufnahme der historischen Gärten und Anlagen erfolgte in den Jahren 1995-2014. Begutachtet wurden alle Freiräume, die vor 1960 mit baulichen oder pflanzlichen Mitteln gestaltet wurden, z.B. Alleen, Plätze, Friedhöfe, Baumgärten, aber auch Gartenstadtsiedlungen, Villengärten und Sportanlagen. Infolge der baulichen Entwicklung haben sich inzwischen Veränderungen ergeben, die es bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen gilt.

Ausgangslage und Umsetzung Nutzungsplanung

In der Liste sind in der Gemeinde Biberstein der Schlossgarten und drei Bauernhausgärten eingetragen. Die beiden Bauerngärten an der Dorfstrasse und am Gislifluhweg sind Bestandteil der Vorgartenzone. Der dritte Garten an der Eichgasse ist heute nicht mehr in der Form zur Zeit der Inventaraufnahme vorhanden. Der Schlossgarten ist der Umgebungsschutzzone Schloss zugeordnet und somit gesichert.

Für das Ortsbild weitere wichtige Vorgärten insbesondere im Dorfkern sind in der Vorgartenzone gesichert (vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

#### 4.6.4 Kantonale Denkmalschutzobjekte

Schloss sowie Schlossscheune und Tor

In der Gemeinde Biberstein stehen das Schloss sowie die Schlossscheune und Tor unter kantonalem Denkmalschutz. Die Objekte sind im Bauzonenplan orientierend bezeichnet und im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung aufgeführt. Bauliche Veränderungen sind durch die kantonale Denkmalpflege zu bewilligen.

#### 4.6.5 Gebäude mit kommunalem Substanzschutz

Gesetzliche Vorgaben

Gemäss § 40 BauG bzw. §§ 24 und 25 Kulturgesetz haben die Gemeinden Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung zu erlassen.

Bauinventar

Die Aktualisierung des Bauinventars hat im Jahr 2013 durch die kantonale Denkmalpflege stattgefunden.

Umsetzung rechtskräftige Nutzungsplanung

Alle kommunalen Objekte gemäss Bauinventar und zwei weitere Objekte (Nr. 912 und 913) sind bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan als Substanzschutzobjekte umgesetzt. Teile des Gebäudes Nr. 910 sind als Substanz- resp. Volumenschutz umgesetzt.

Anpassungen Umsetzung Nutzungsplanung

Die Objekte sind im Bauzonenplan bezeichnet (gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung) und sind neu im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung aufgeführt. Die Bestimmung in der Bau- und Nutzungsordnung (vgl. Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz, BNO) wurde in Anlehnung an die Muster-BNO des Kantons Aargau angepasst.

Umgang und Vollzug bei Substanzschutzobjekten

Für das Baubewilligungsverfahren bei kommunalen Schutzobjekten ist die Gemeinde abschliessend zuständig. Innerhalb des Bestehenden dürfen diese Objekte

aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei einem Aus- oder Umbauprojekt wird empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, damit falsche und kostspielige Vorarbeiten verhindert werden können. Um den fachgerechten Umgang mit den historischen Bauten sicherzustellen, kann eine qualifizierte Beurteilung des Vorhabens nötig sein. Die Schutzziele definiert jedoch der Gemeinderat. Der Gemeinderat gewährleistet eine fachliche Beratung beim Umgang mit Substanzschutzobjekten. Dafür sind Bauvorhaben, auch bei Objekten ausserhalb der Dorfkernzone, rechtzeitig anzuzeigen.

#### 4.6.6 Gebäude mit kommunalem Volumenschutz

Anpassungen im Vergleich zur rechtskräftigen Nutzungsplanung

Bei der bisherigen Regelung mit kommunalen Volumenschutzobjekten kam es im Dorfkern zu Widersprüchen bezüglich Abbruchmöglichkeiten zwischen den Zonenvorschriften und den Vorschriften für Volumenschutzobjekte. Aus diesem Grund werden sämtliche Volumenschutzobjekte innerhalb der Dorfkernzone aus dem Volumenschutz entlassen. Deren Fortbestand ist durch die Zonenvorschriften ausreichend geschützt.

Die Volumenschutzobjekte ausserhalb der Dorfkernzone werden gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan übernommen. Die Bestimmung in der Bau- und Nutzungsordnung (vgl. Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz, BNO) wurde in Anlehnung an die Muster-BNO des Kantons Aargau angepasst.

#### 4.6.7 Kommunale Kulturobjekte

Gesetzliche Vorgaben

Gemäss § 40 BauG bzw. §§ 24 und 25 Kulturgesetz haben die Gemeinden Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung zu erlassen.

Bauinventar

Die Kulturobjekte sind ebenfalls im Bauinventar enthalten, welches im Jahr 2013 aktualisiert wurde.

Anpassungen im Vergleich zur rechtskräftigen Nutzungsplanung

Die Kulturobjekte werden gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan im neuen Bauzonen- resp. Kulturlandplan übernommen. Die Gheldmauer, Objekt Nummer 911A, wird aufgrund der Auszonung der Rebbauzone dem Kulturlandplan zugewiesen. Der Grenzstein Gatter, Objekt Nummer 909A, wird gemäss Bauinventar neu im Kulturlandplan ergänzt. Alle Kulturobjekte sind neu im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung aufgeführt. Die Bestimmung zum Schutz der Kulturobjekte (vgl. Kulturobjekte, BNO) wurde gemäss der Muster-BNO in der Bau- und Nutzungsordnung ergänzt.

#### 4.6.8 Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung

Die "Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung" ist eine der Grundnutzung überlagerte Schutzzone. Sie dient in Lagen mit einer besonders guten und weiten Sichtbarkeit dazu die sorgfältige Einordnung von Ersatz- und Neubauten zu sichern. Auf die geplante Streichung dieser Zone wird nach einer erneuten Überprüfung verzichtet. Dies insbesondere im Hinblick auf Ersatzneubauten und wenige vorhandene Baulücken in diesen Gebieten.

#### 4.6.9 Siedlungsrand

Mit § 50 "Siedlungsrand" werden neu Vorschriften zur Gestaltung von Bauten und insbesondere der Aussenraumgestaltung am Übergang von der Bauzone zur angrenzenden Landwirtschaftszone eingeführt. Gleichzeitig soll aber am Mindestabstand von nur 2 m zum Kulturland festgehalten werden. Damit soll insbesondere

auf Parzellen mit speziellen Formen (sehr schmal etc.) ein genügender Anordnungsspielraum für Nebengebäude gewährt werden. In Kombination mit § 50 ist aber trotzdem eine qualitätsvolle Ausformung des Siedlungsrandes sichergestellt.

#### 4.6.10 Vorgartenzone

Für das Ortsbild von Biberstein prägend sind insbesondere die ehemals vor allem bäuerlich geprägten, strassenbegleitenden Vorgärten im Dorfkern. Diese sind einer der Grundnutzung überlagerten Schutzzone zugewiesen. Diese Vorgartenzone sichert, dass diese wichtigen kulturhistorischen Elemente als Grün- und Freiräume erhalten bleiben und nicht für bauliche Erweiterungen oder als Parkplätze zweckentfremdet werden.

Im Bereich des historischen Aarfähregebäudes besteht ebenfalls eine solche Vorgartenzone. Durch vielfältige bauliche Massnahmen in den vergangenen Jahrzehnten ist diese aber heute völlig verändert und weist keinerlei historischen Wert mehr auf. Nach einer Handänderung soll das historische Aarfähregebäude nun wiederhergestellt und von späteren baulichen Erweiterungen befreit werden und durch ein zweites Gebäude südlich davon ergänzt werden. Dieser Planungsprozess befindet sich noch in einem sehr frühen Stadium, erfolgt aber in enger Abstimmung mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege, da man sich in unmittelbarer Nachbarschaft des kantonalen Schutzobjektes Schloss Biberstein befindet. Um diesem planerischen Prozess einen angemessenen Spielraum zu gewähren, wird im Bereich der Aarfähre die Vorgartenzone aufgehoben. Im Rahmen der Neugestaltung wird wieder eine hochwertige, an historische Vorbilder angelehnte Aussenraumgestaltung angestrebt.

Anpassung Aarfähre

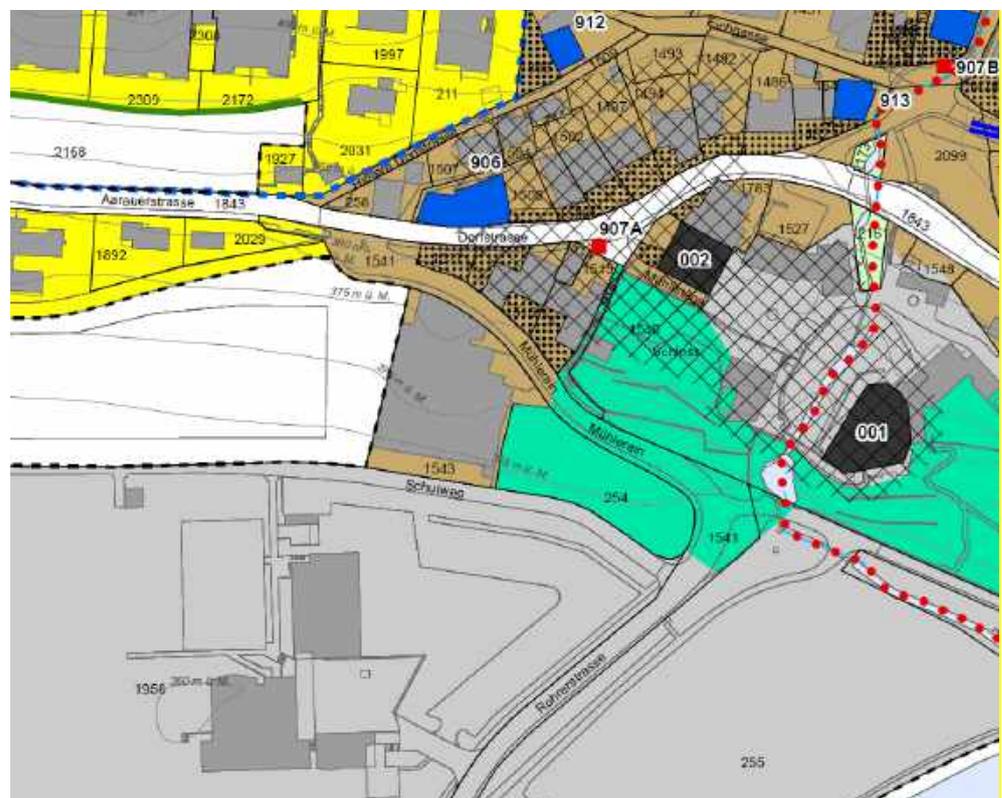


Abbildung 16: Neue Zonierung im Bereich Aarfähre (Quelle: PLANAR 2019)

## 5 Kulturlandplan

Umgang Nutzungsplanung  
Kulturland

Die Nutzungsplanung Kulturland hat ihren Planungshorizont noch nicht erreicht. Aufgrund der Planbeständigkeit wird sie deshalb zu einem späteren Zeitpunkt gesamthaft revidiert.

Einige Anpassungen am Bauzonenplan und an der Bau- und Nutzungsordnung haben jedoch Auswirkungen auf den Kulturlandplan (z.B. Auszonung der Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen, Zonenkonformität Familiengartenzone). Ausserdem sind wenige neue übergeordnete Vorgaben grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Aufgrund dieser Auswirkungen wird der Bereich Kulturland lediglich nachgeführt.

Landschaftsinventar

Das Landschaftsinventar stammt aus dem Jahr 1986. Im Zuge der nächsten Gesamtrevision Kulturland soll die Aktualisierung des Landschaftsinventars und die entsprechende Umsetzung in der Nutzungsplanung Kulturland stattfinden.

### 5.1 Landwirtschaftszone

Anpassungen im Vergleich  
zur rechtskräftigen Nutzungsplanung

Flächen des Kulturlandes, die nicht einer anderen Grundnutzung (z.B. Magerwiese, Rebbauzone) zugeordnet sind, werden als Landwirtschaftszone festgesetzt. Dies hat vereinzelt kleinere Anpassungen zur Folge. Nachstehende Anpassungen am Bauzonenplan haben grössere Auswirkungen auf die Landwirtschaftszone:

- Zonenkonformität Familiengartenzone (vgl. Kapitel 4.4)
- Auszonung Rebbauzone (vgl. Kapitel 4.3)
- Auszonung der Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen (vgl. Kapitel 4.3)
- Arrondierungen Bauzone (vgl. Kapitel 4.5).

### 5.2 Rebbauzone

Ergänzung Rebbauzone

Gemäss dem kantonalen Rebkataster sind zwei Gebiete für Rebbau bezeichnet. Die Rebbauf Flächen werden durch die Einführung der Rebbauzone gesichert. Entsprechend wird eine auf die Nutzung abgestimmte Vorschrift in der Bau- und Nutzungsordnung ergänzt.

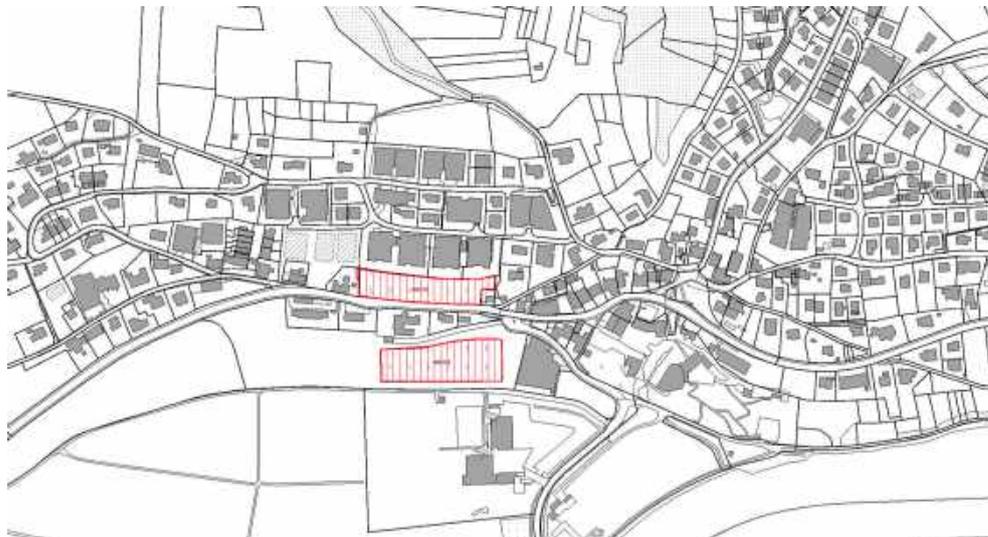


Abbildung 17: Ausschnitt Rebkataster (Quelle: www.ag.ch)

### **5.3 Magerwiesen**

Die Gemeinde Biberstein ist Bestandteil des Juraparks und weist insbesondere eine Vielzahl an wertvollen Magerwiesen am Jurasüdhang auf. Im Jahr 2010 wurde durch die Umsetzung der Trockenwiesenverordnung das nationale Trockenwiesen und -weideninventar rechtskräftig. Diese Flächen wurden im Rahmen der Richtplanrevision 2011 als Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) aufgenommen. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Revision grundeigentümmerverbindlich umzusetzen. Analog zu den bisher bereits vorhandenen Objekten werden sie als Schutzzonen der Kategorie Magerwiese in den Kulturlandplan aufgenommen. Wo die Inventarflächen den Wald überlagern, wird in Absprache mit der Abt. Wald (Telefon mit Hr. Bättig am 14. Mai 2019) keine Zuweisung zu einer Naturschutzzone im Wald vorgenommen.

### **5.4 Wildtierkorridor**

Im Grenzgebiet zu Auenstein besteht ein Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung. Die bisherige Abgrenzung im Kulturlandplan von Biberstein entspricht nicht der gesamten Ausdehnung. Dies wird mit der vorliegenden Revision korrigiert.

## 6 Weitere Handlungsfelder

### 6.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Keine erheblichen Auswirkungen

Die vorgesehen Massnahmen, insbesondere die Aufzonungen und Einzonungen bewirken keine grundsätzliche Änderung der Siedlungsstruktur und setzen auch keine neuen verkehrlichen Schwerpunkte. Die Abwicklung des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens und die Anbindung an das Strassen-, ÖV-, Fuss- und Radverkehrsnetz sind gewährleistet. Durch die Aufzonungen, Einzonungen und Festlegungen von gestaltungsplanpflichtigen Gebieten sind nur marginale Auswirkungen auf das Strassennetz zu erwarten.

Folgende Massnahmen zum Verkehr wurden in der Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt:

- Gemäss § 3 Abs. 2 BNO<sub>neu</sub> ist der Siedlungsentwicklung besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich der Aufwertung von Aussenräumen, insbesondere von Strassenräumen.
- Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten (vgl. § 3 Abs. 4 BNO<sub>neu</sub>).
- Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet Bärehofer werden folgende Zielvorgaben zum Bereich Verkehr definiert (vgl. § 6 BNO<sub>neu</sub>):
  - Abstimmung der Nutzungen in Bezug auf Freiraum, Erschliessung, Parkierung und Lärm
  - Rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, unterirdische Sammelgaragen
  - Benutzerfreundliche und attraktive Gestaltung der Freiräume, Vorplätze und Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
  - Optimale Anbindung an das Verkehrsnetz (Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr und motorisierter Individualverkehr)
- Für eine bessere Strassenraumqualität wird die Bestimmung § 31 BNO<sub>neu</sub> ergänzt.

Aarauerstrasse K470

Zurzeit besteht das Strassenprojekt (Bau und Belagsarbeiten) zur Aarauerstrasse K470. Für den östlichen Teil der Kantonsstrasse ist ein Vorprojekt in Erarbeitung.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV

Im Rahmen des Entwicklungskonzeptes wurden die Themenbereiche Siedlung, Natur und Landschaft sowie Verkehr gesamthaft betrachtet und damit abgestimmt.

Als Basis für die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes wurde ein Grundlageplan zum Fuss- und Radverkehrsnetz (vgl. Anhang) erarbeitet. Die Erkenntnisse sind in das Entwicklungskonzept eingeflossen. Die Entwicklungsleitsätze Verkehr behandeln die Bereiche Strassenraum, Verkehrsnetz / Fussverbindung und öffentlicher Verkehr.

Für die Gemeinde Biberstein besteht kein Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV. Aufgrund der Gemeindegrösse, dem grundlegend bestehenden Verkehrsnetz und da keine verkehrlichen Spezialthemen vorhanden sind, wird die Erarbeitung eines KGVs als nicht verhältnismässig eingestuft.

### 6.2 Umsetzung IVHB

Gesetzliche Vorgabe

Der Kanton Aargau ist dem interkantonalen Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe beigetreten. Seit dem 1. September 2011 gelten die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der

Baubegriffe (IVHB) gemäss § 16 BauV. Die IVHB hat Auswirkungen auf die Begriffe und Massvorschriften der Gemeinde Biberstein, weshalb diese anzupassen sind.

Nachfolgend werden die für die Gemeinde Biberstein relevanten Baubegriffe und deren Messweisen dargelegt.

### 6.2.1 Gesamthöhe

Alter Baubegriff: Firsthöhe

Die Firsthöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum höchsten Punkt der Dachoberfläche gemessen (Definition gemäss § 12 Abs. 2 ABauV).

Neuer Baubegriff: Gesamthöhe

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Definition gemäss Anhang 5.1 BauV).

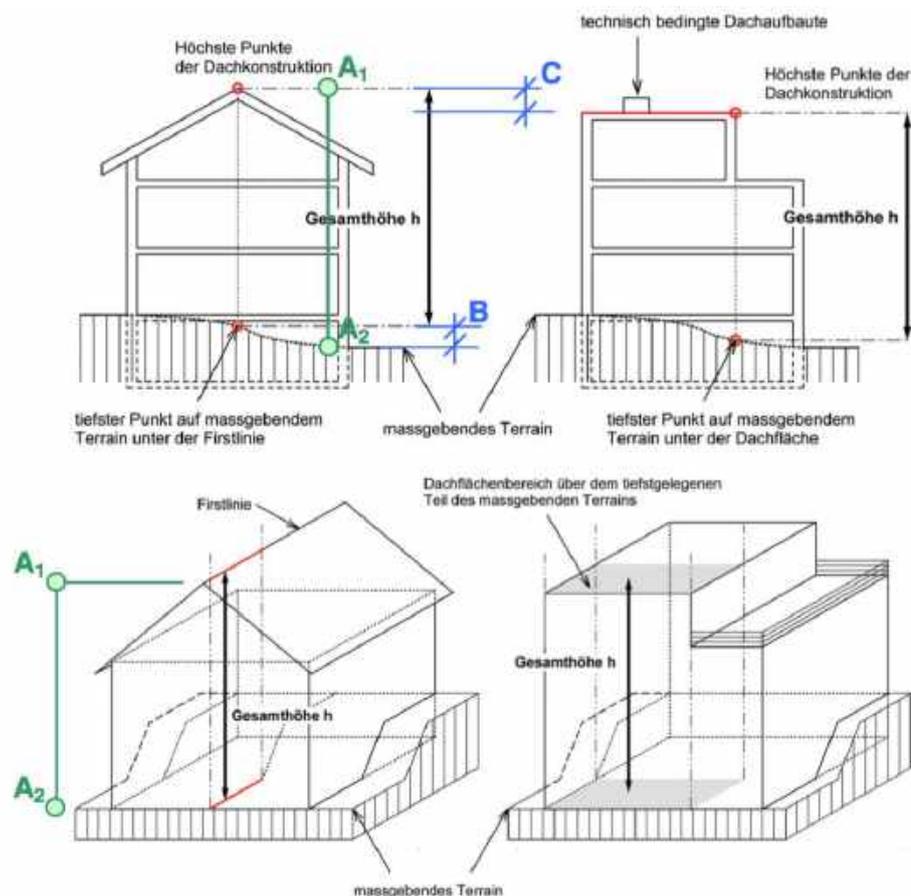


Abbildung 18: Skizzen zur Gesamthöhe (Quelle: Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung; Empfehlung; Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Stand August 2011)

Anpassungen

Die Gesamthöhe wird auf den tiefsten Punkt auf dem massgebenden Terrain unter der Firstlinie gemessen. Dadurch resultiert bei unverändertem Mass am Hang ein etwas höheres Gebäude. Je steiler das Gelände ist, desto höher wird ein Gebäude. Im Gegenzug wird jedoch die Dacheinkleidung nicht mehr berücksichtigt, da die Gesamthöhe neu nur bis zur Dachkonstruktion gemessen wird. Diese Differenz beträgt in der Regel ca. 15-20 cm. Insgesamt entspricht damit die Gesamthöhe ungefähr der bisherigen Firsthöhe.

Einzig bei Gebäuden mit Schrägdächern an steilen Hanglagen. Dort werden die Gebäude zu hoch. Deshalb wird dort die Gesamthöhe um 0.50 m reduziert (vgl. § 8 Abs. 1 lit. d).

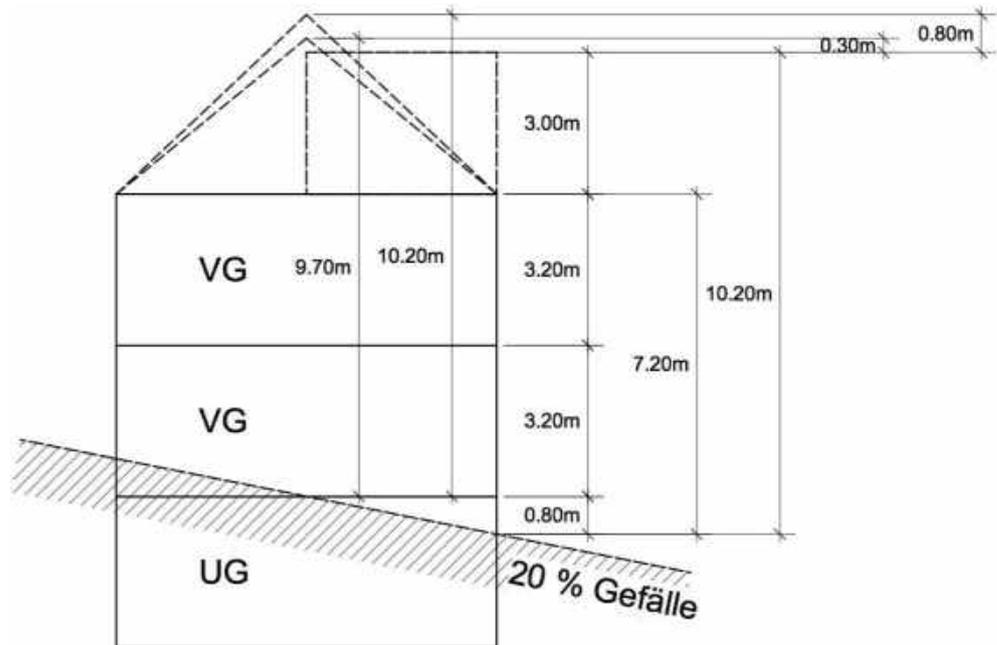


Abbildung 19: Vergleichsskizze Gebäude mit Schrägdach und Flachdachbau mit Attikageschoss am Hang (Quelle: PLANAR, 2018)

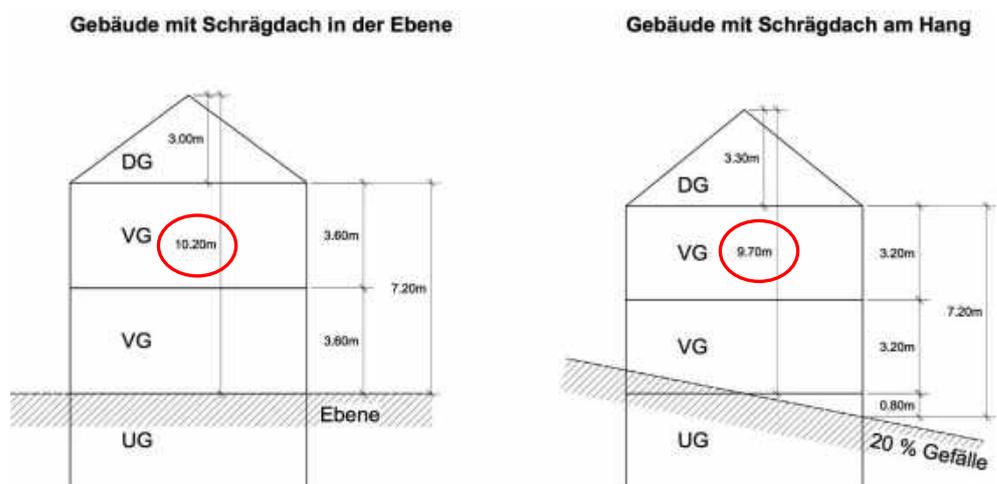


Abbildung 20: Masse und Messweisen der Gesamthöhe (Quelle: PLANAR, 2018)

## 6.2.2 Fassadenhöhe

Alter Baubegriff: Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird vom anschliessenden gewachsenen Terrain bis zum Schnitt der Fassade mit der Dachoberfläche, bei Flachdächern bis zum obersten Punkt der Brüstung, gemessen (Definition gemäss § 12 Abs. 1 ABauV).

Neuer Baubegriff: Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie (Definition gemäss Anhang 5.2 BauV).

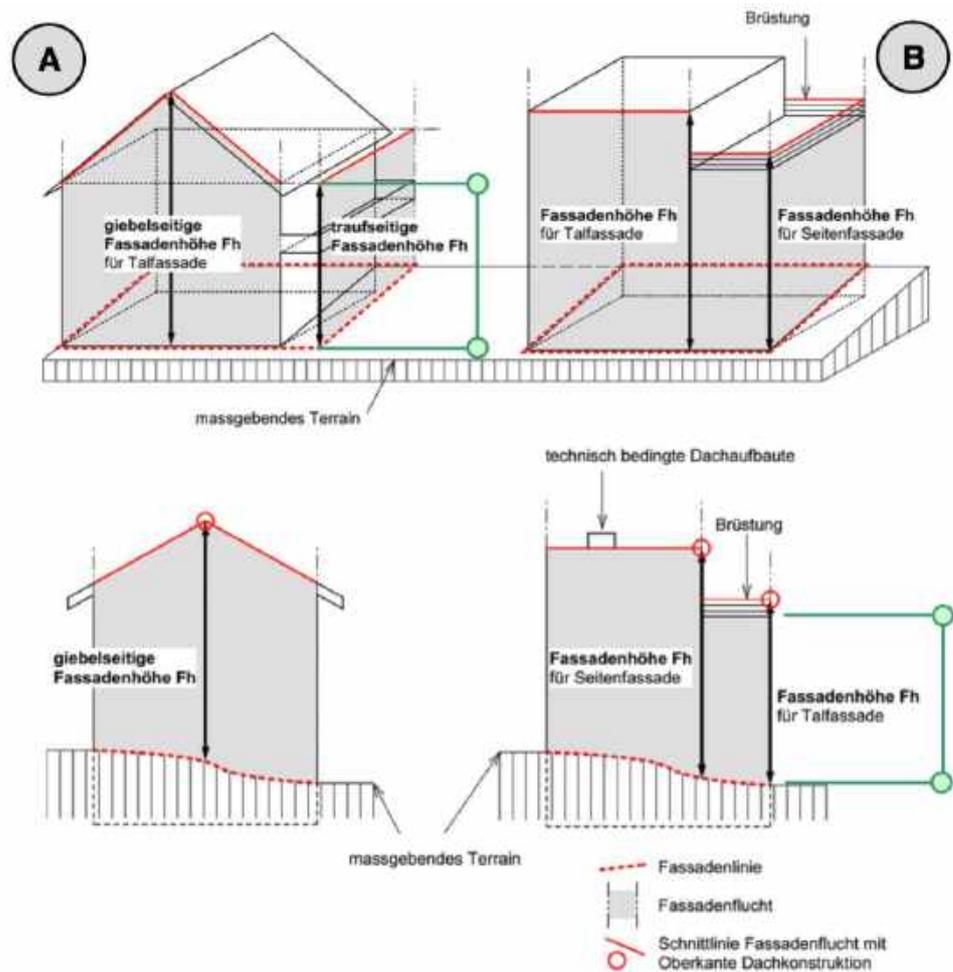


Abbildung 21: Skizzen zur Fassadenhöhe (Quelle: Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung; Empfehlung; Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Stand August 2011)

Anpassungen

Die traufseitige Fassadenhöhe entspricht in etwa der heutigen Gebäudehöhe.

Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss gilt für die Fassadenhöhe das Mass der Gesamthöhe, da die Fassadenhöhe immer dem grössten Höhenunterschied entlang der Fassadenlinie entspricht (inkl. Attikageschoss). Zusätzlich wird die Geschosshöhe des Attikas gemäss § 46 Abs. 3 BNO geregelt.

Ein Flachdachbau mit Attikageschoss soll auch talseitig angeordnet werden können. Somit werden Lösungen ermöglicht, die Rücksicht auf die Aussicht nehmen. Dies entspricht der flexiblen Attikaregelung im Kanton Aargau.

Bei Flachdächern und Schrägdächern in Hanglagen wird die Fassadenhöhe immer talseitig gemessen (vgl. § 8 Abs. 1 lit. c).

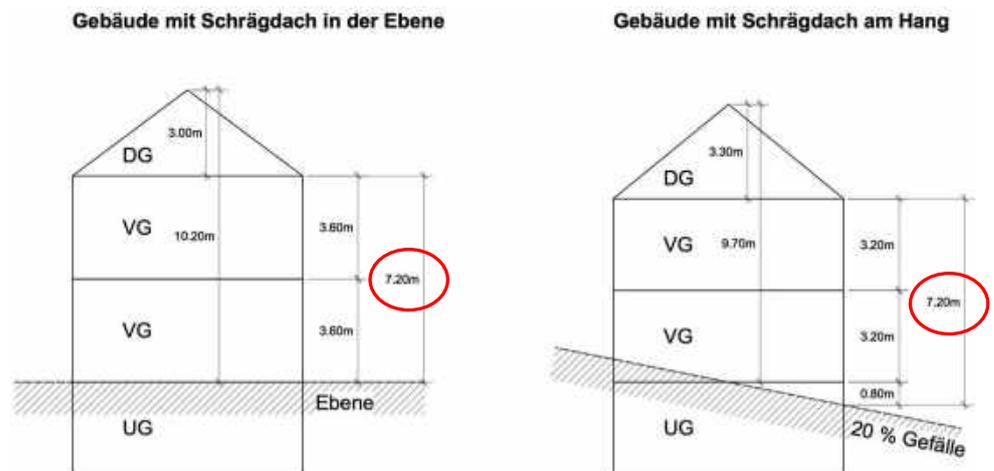


Abbildung 22: Masse und Messweisen der Fassadenhöhe Schrägdach (Quelle: PLANAR, 2018)

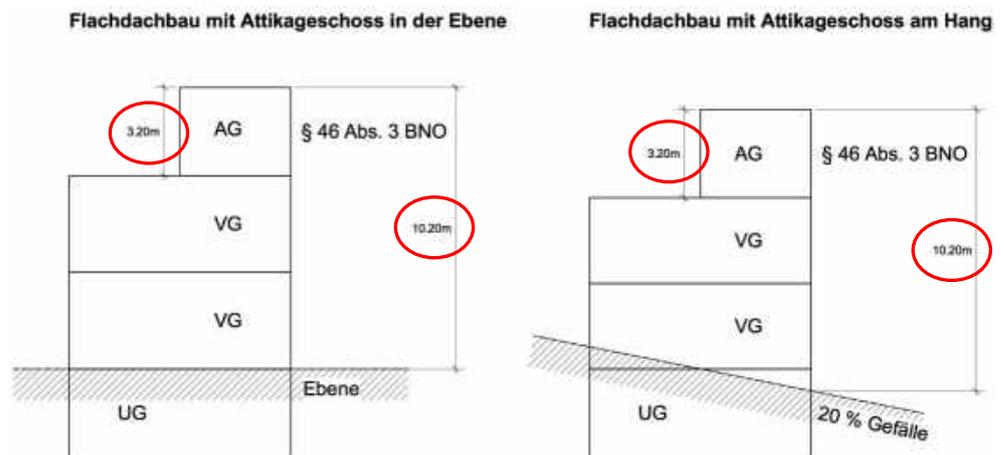


Abbildung 23: Masse und Messweisen der Fassadenhöhe Flachdachbau mit Attikageschoss (Quelle: PLANAR, 2018)

### 6.2.3 Kniestockhöhe

Alte Messweise	Die Kniestockhöhe wird ab Oberkante des fertigen Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche gemessen (Definition gemäss § 16 Abs. 3 ABauV).
Neue Messweise	Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Definition gemäss Anhang 5.3 BauV).
Keine Anpassungen	Insgesamt wird die Kniestockhöhe durch die neue Messweise etwas kleiner. Die Differenz von 5-10 cm ist vernachlässigbar.

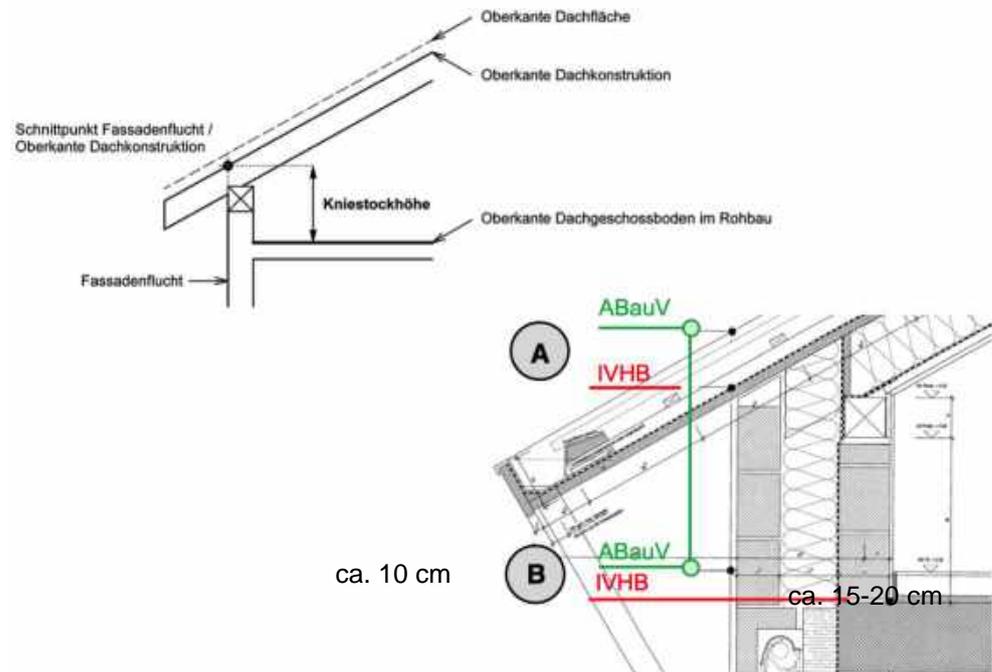


Abbildung 24: Skizzen zur Kniestockhöhe (Quelle: Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung; Empfehlung; Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Stand August 2011)

#### 6.2.4 Lichte Höhe

Alter Baubegriff: Lichte Raumhöhe

Die lichte Raumhöhe wurde im bisherigen Recht unter der anrechenbaren Bruttogeschossfläche erwähnt (vgl. § 9 Abs. 2 lit. a ABauV). Der Begriff war somit nicht explizit definiert, jedoch wurde er analog der neuen Definition interpretiert.

Neuer Baubegriff: Lichte Höhe

Die lichte Höhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des fertigen Bodens und der Unterkante der fertigen Decke bzw. Balkenlage, wenn die Nutzbarkeit eines Geschosses durch die Balkenlage bestimmt wird (Definition gemäss Anhang 5.4 BauV).

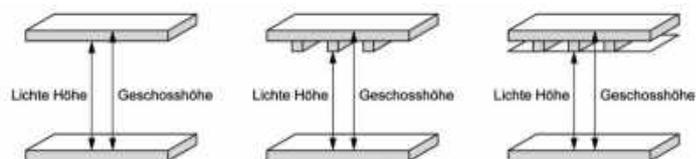


Abbildung 25: Skizzen zur lichten Höhe (Quelle: Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung; Empfehlung; Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Stand August 2011)

## 6.3 Gewässer

### 6.3.1 Gewässerraum

Gesetzliche Vorgabe

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz per 01. Januar 2011 und der Inkraftsetzung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) am 01. Juni 2011 sind Kantone und Gemeinden aufgefordert, den Raumbedarf für die Gewässer unter Berücksichtigung der natürlichen Funktionen, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung sicherzustellen. Die Ermittlung der Breite der festzulegenden Gewässerräume richtet sich nach § 127 BauG, deren Gestaltung und Bewirtschaftung nach Art. 41c GSchV.

Grundlagen für die Umsetzung in der Nutzungsplanung

Die Arbeitshilfe des Kantons zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung (Stand: Januar 2017) enthält eine Übersichtstabelle zu allen Gewässerarten und Fliessgewässerbreiten. Als zusätzliche Grundlage besteht die Fachkarte Gewässerraum, welche im AGIS unter [www.ag.ch](http://www.ag.ch) verfügbar ist.

Erläuterung zur Umsetzung in der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Vorgaben der Fachkarte Gewässerraum kritisch zu überprüfen. Diese Überprüfung hat gezeigt, dass innerhalb des Gemeindegebietes von Biberstein keine Gewässerabschnitte mit einer Sohlenbreite von mehr als 2 m bestehen. Ausserdem besteht gemäss Gefahrenkarte an keiner Stelle ein grosses Überschwemmungsrisiko, dass eine Verbreiterung des Gewässerraumes erforderlich machen würde.

Damit werden die Gewässerräume aller Bäche der Gemeinde Biberstein gemäss § 127 BauG definiert. Im Bauzonenplan sind daher alle Gewässerabschnitte mit einer Punktsignatur versehen und in der BNO ist die dazugehörige Bestimmung aufgeführt. Im Kulturlandplan ist die Signatur ebenfalls eingetragen (ohne die Gewässerabschnitte im Wald).

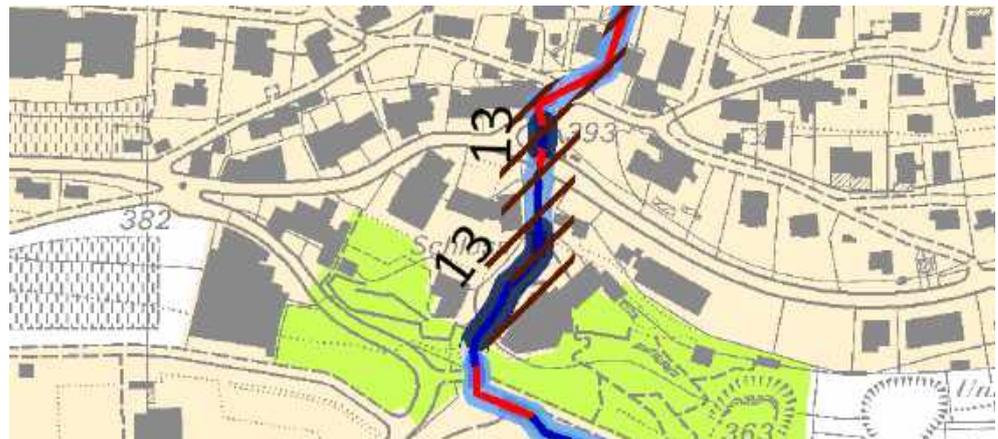


Abbildung 26: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum, Dorfbach (Quelle: [www.ag.ch](http://www.ag.ch))

Gestaltungsplan Buhalde

Im Rahmen des Gestaltungsplans Buhalde wurde beidseits entlang des Dorf- und des Chuchibachs ein ca. 6 m breiter Streifen als "Gewässerraum" festgesetzt. Dessen Vorschriften entsprechen mit geringen Abweichungen denjenigen der neuen BNO für den Gewässerraum. Dieser Gewässerraum im Abschnitt Buhalde bleibt bestehen.

Wissenbach

Der Wissenbach verläuft entlang der Gemeindegrenze zu Küttigen teilweise auf Bibersteiner und teilweise auf Küttiger Boden. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision dürfen keine Festlegungen auf Küttiger Boden vorgenommen werden. Der Abstand zur Gemeindegrenze beträgt aber grösstenteils weniger als 6 m und der Gewässerraum betrifft damit auch Flächen auf Bibersteiner Boden. Es werden deshalb alle Flächen, welche sich innerhalb eines 6 m Abstandes vom Gewässer befinden (gemessen ab Rand Gerinnesohle) mit einer Schraffur versehen. Diese wird in der Legende als "Gewässerraum gemäss § 24 BNO für Gewässer ausserhalb Gemeindegebiet" bezeichnet.

Stehende Gewässer

Gemäss § 127 Abs. 1 lit. d BauG ist bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche kleiner als 0,5 ha kein Gewässerraum festzulegen. Die beiden Weiher entlang des Dorfbaches weisen eine kleinere Wasserfläche als 0,5 ha auf. Für sie wurde aber im Rahmen des Gestaltungsplan Buhalde ein Gewässerraum festgelegt, dieser gilt unverändert.

Aare

Gemäss § 127 Abs. 1 lit. a BauG ist für die Aare ein beidseitiger Uferstreifen von je 15 m einzuhalten. Ein Gebäude (vgl. nachstehende Abbildung) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen hält den Abstand knapp nicht ein. Es gilt die Besitzstandsgarantie.

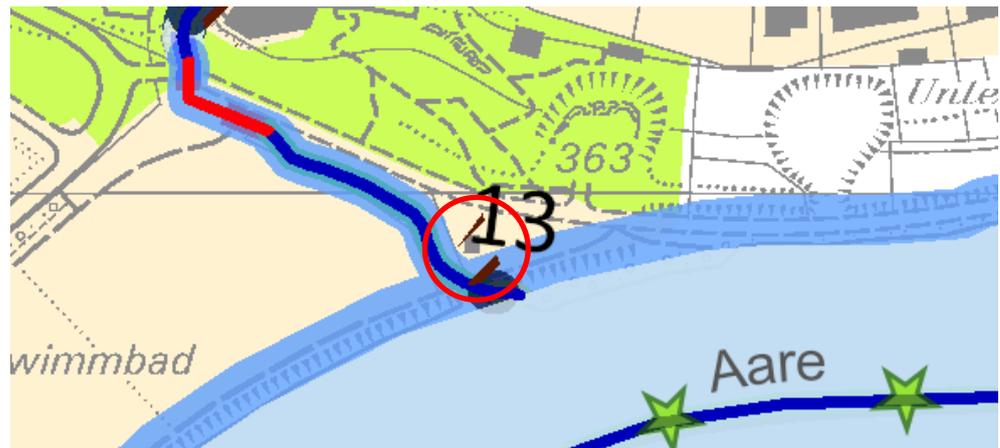


Abbildung 27: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum, Aare (Quelle: www.ag.ch)

Bauabstand

Auf Grund von aktuellen Entscheiden des Verwaltungsgerichtes wird zukünftig in der BNO nicht nur den Gewässerraum, sondern in einem separaten Paragraphen auch der Bauabstand von 6 m ab dem Rand der Gerinnesohle festgehalten.

### 6.3.2 Umgang Uferschutzzone gemäss Kulturlandplan

Umgang bestehende Uferschutzzone

Gemäss der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob die Schutzvorschriften der Uferschutzzone den Gestaltungs- und Bewirtschaftungsvorschriften von Art. 41c GSchV entspricht.

Vergleich bezüglich Bewirtschaftung

Die Vorgaben zur Bewirtschaftung der definierten Uferschutzzone gemäss rechtskräftiger BNO sind strenger als die Gewässerschutzverordnung.

Vergleich bezüglich Ausdehnung

Die räumliche Ausdehnung der Uferschutzzone gemäss rechtskräftiger BNO hat je nach Böschung und Gerinnesohlebreite ungefähr einen ähnlichen oder näheren Abstand zum Gewässer als der Gewässerraum (äusserer Bereich). Die vorhandenen natürlichen Gerinnesohlebreiten betragen zwischen 0,6 und 1,6 m.

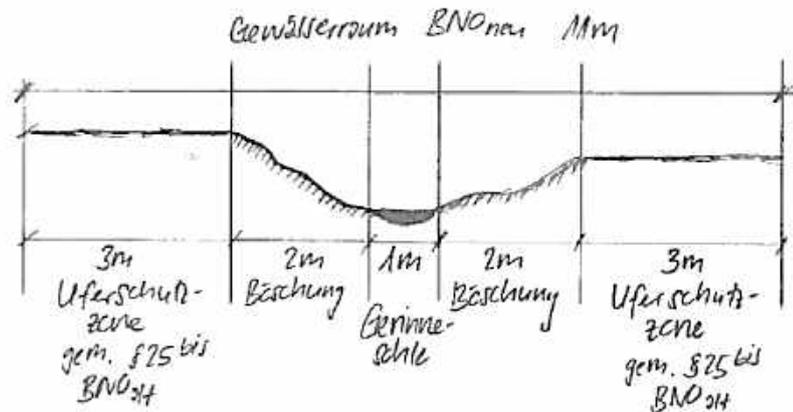


Abbildung 28: Skizze Vergleich Gewässerraum gemäss BNO<sub>neu</sub> / BauG und Uferschutzzone gemäss BNO<sub>alt</sub> (Quelle: PLANAR, 2018)

Begründung

Bei der Lösung mit der Uferschutzzone ist das Bachufer jedoch nicht definiert. Aus diesem Grund und damit keine Widersprüche zu den übergeordneten Vorgaben entstehen, wird anstelle der Uferschutzzone der Gewässerraum definiert (vgl. § 24 BNO<sub>neu</sub>).

### 6.3.3 Revitalisierung

Revitalisierung Aare

Ein Bereich der Aare ist als Revitalisierungsplanung in der Fachkarte Gewässerraum bezeichnet (Orientierungsinhalt). Der Bereich gehört zur Aue Aarau-Wildegg. Es sind einige markante Renaturierungsprojekte bereits im Gange. Auswirkungen im Bereich Biberstein sind bisher nicht bekannt.

## 6.4 Hochwasserschutz

Gesetzliche Vorgabe

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen zu Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen (vgl. § 52 Abs. 1 BauG).

Vorschriftenmodell

Da davon ausgegangen werden kann, dass die Gefahrensituation in Biberstein mittelfristig (innert der nächsten 5 Jahren) stabil bleibt (geplante/bekannte bauliche Massnahmen), wird der Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung mit dem Vorschriftenmodell umgesetzt (vgl. Empfehlung kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung 2010/2012).

Gefahrenkarte

Die Gefahrenkarte weist für Biberstein Schutzdefizitflächen aus. Dabei handelt es sich vorwiegend um Überflutungsgebiete entlang des Dorfbaches. Flächen im Bereich des Wissenbaches, resp. des Chesletenbaches sind der Restgefährdung zugeordnet.

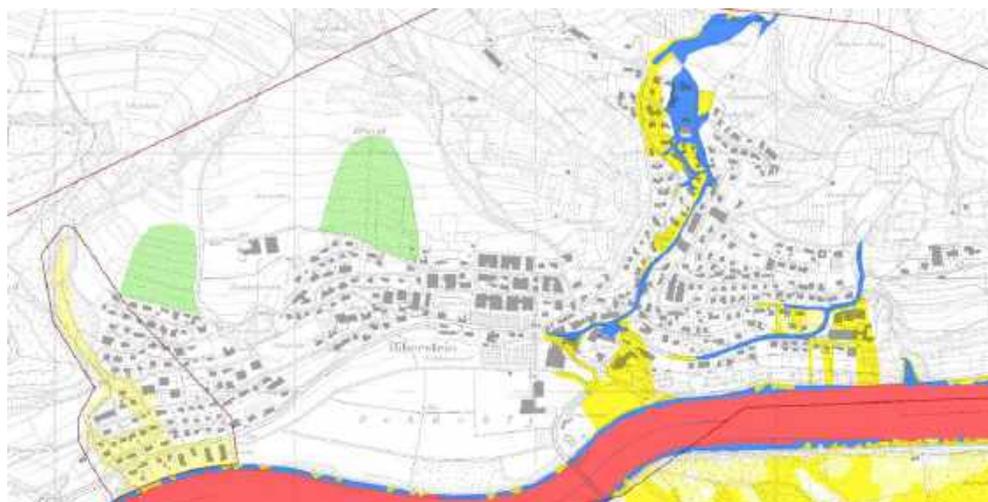


Abbildung 29: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: www.ag.ch)

Innerhalb Bauzone: Hochwassergefahrenzonen und Restgefährdung

Basierend auf der Gefahrenkarte werden im Spezialplan Hochwasserschutz die Hochwassergefahrenzone HWZ 1 und die HWZ 2 sowie Bereiche mit Restgefährdung bezeichnet. Diese regeln das Mass der Nutzungseinschränkungen bzw. Vorkehrungen hinsichtlich dem Gefahrenpotential.

Ausserhalb Bauzone: Freihaltezone Hochwasser

Ausserhalb der Bauzone werden gefährdete Gebiete in Übereinstimmung mit dem Kantonalen Richtplan (Kapitel L 1.2, Beschluss Nr. 3) mit der Freihaltezone Hochwasser FZH festgesetzt. Diese dient dazu, Flächen für den natürlichen Hochwasserabfluss bei grossen sowie seltenen Hochwasserereignissen vor weiterer Bebauung freizuhalten. Zudem werden Bestimmungen in Umgang mit den bestehenden Bauten und Anlagen erlassen, um dem Hochwasserschutz gebührend Rechnung zu tragen.

Oberflächenabfluss

Die durch Oberflächenwasser gefährdeten Gebiete sind im AGIS einsehbar (vgl. Abbildung 29, Oberflächenabfluss = grün schraffierte Flächen). In diesen Bereichen kann sich während Starkniederschlägen Oberflächenwasser ansammeln und in Geländemulden abfliessen. In der Regel bleiben die Fliesstiefen klein, jedoch kann Oberflächenwasser Schäden an Bauten und Infrastrukturanlagen verursachen.

Aus diesem Grund sind bei Bauvorhaben in gefährdeten Gebieten entsprechende Massnahmen zu treffen, z.B. die Erhöhung von Gebäudeöffnungen wie Hauszugänge, Fensteröffnungen, Lichtschächte usw. Die Gemeinde weist im Baubewilligungsverfahren auf diese Gefährdung hin und kann, wenn nötig, eine Gutachten durch Fachleute anordnen. Eine entsprechende Bestimmung ist in der BNO aufgenommen.

## 6.5 Mobilfunkantennen

Beschränkte Einflussnahme bei der Standortplanung von Mobilfunkantennen

Mobilfunkanlagen sind baubewilligungspflichtige Anlagen im Sinne von § 6 BauG. Sie sind durch die Gemeinden im Baubewilligungsverfahren (§§ 59 - 66 BauG) zu prüfen. Dabei stehen die Anliegen des Umweltschutzes (Einhaltung der Immissions- und Anlagegrenzwerte (IGW und AGW) gemäss NISV und des Natur- und Heimatschutzes (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes)) im Vordergrund. Bis anhin galt der Umgang mit Mobilfunkantennen im Rahmen der kommu-

nenalen Nutzungsplanung als sehr eingeschränkt, da die Gesetzgebung auf Bundesebene die Bedingungen abschliessend regelt (bundesrechtlicher Versorgungsauftrag). In seinen jüngeren Urteilen zum Thema wurde vom Bundesgericht das "Kaskadenmodell" für als visuell erkennbare Mobilfunkantennen zur Standortplanung legitimiert.

Prioritätenregelung mittels  
Kaskade

Gemäss dem angestrebten "Kaskadenmodell" sollen Mobilfunkantennen in Biberstein, welche als solche visuell erkennbar sind, prioritär in der Wohn- und Arbeitszone und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen errichtet werden. In zweiter Priorität können solche in Wohnzonen erstellt werden. Im Rahmen der Regelung müssen die in übergeordneter Gesetzgebung verankerten Grundsätze der guten Versorgung, der Wirtschaftsfreiheit und Wettbewerbsfähigkeit gewahrt bleiben (bundesrechtlicher Versorgungsauftrag).

## 6.6 Störfallvorsorge

Gesetzliche und planerische  
Vorgaben

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (StFV) klärt die planende Behörde im Rahmen der Nutzungsplanung den Einfluss der Planung bezüglich existierender Störfallrisiken ab. Gemäss der Festlegung S 1.8 des Richtplans werden die Störfallrisiken in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt, sodass die vorhandenen Risiken möglichst nicht erhöht werden.

Chemierisikokataster

Gemäss dem Chemierisikokataster (AGIS) sind in der Gemeinde Biberstein keine Betriebe oder Verkehrswege mit Störfallrisiko bekannt.

## 7 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

Begründungen zu den Anpassungen

Die Änderungen an der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) umfassen zahlreiche Neuerungen und dienen der Anpassung an geändertes übergeordnetes Recht, der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes, einer vereinfachten und besser nachvollziehbaren Anwendung der Vorschriften, dem Schliessen diverser Lücken in den bisherigen Regelungen sowie dem Eliminieren unnötiger oder in der Praxis schlecht anwendbarer Bestimmungen. Bezüglich Systematik und Aufbau wurde soweit sinnvoll eine Angleichung an die kantonale Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) vorgenommen.

Die Begründungen zu den Anpassungen der einzelnen Bestimmungen sind in der Synopse "Änderung der Bau- und Nutzungsordnung" ersichtlich. Einzelne Anpassungen werden nachstehend zur Synopse ergänzend erläutert. Die Erläuterungen folgen dem Aufbau und den Kapiteln der BNO.

### 7.1 Zonenvorschriften

#### 7.1.1 Ausnutzungsziffer AZ

Bestand

Es wird angenommen, dass die bestehenden Bebauungen in der Gemeinde Biberstein im Durchschnitt ungefähr einer AZ von 0.35 aufweisen.

Aufbau der AZ pro Geschoss

Ein Vollgeschoss entspricht der AZ 0.2. Gemäss § 25 BauV darf die Grundfläche eines Attikageschosses höchstens 60 % der Fläche eines Vollgeschosses betragen. Verhältnismässig entspricht damit ein Attikageschoss einer AZ von 0.12. Damit würde bei der Wohnzone 2 eine AZ von 0.52 resultieren.

Erläuterung der AZ-Festlegung

Da die bestehenden Bebauungen eine deutlich geringere AZ aufweisen als bereits heute möglich wäre, wird die AZ von 0.52 auf 0.5 abgerundet. Damit besteht immer noch ein Verdichtungspotential.

#### 7.1.2 § 8 und § 11, Wohnzone 2+

Dichtesprung

In den überbauten Wohn- und Mischzonen erreicht der Kanton Aargau eine durchschnittliche Einwohnerdichte von rund 47 E/ha (Stand 2012). In der untenstehenden Grafik sind die Einwohnerdichten nach den einzelnen Wohn- und Mischzonen aufgeschlüsselt. Es zeigt sich, dass ein grosser Dichtesprung mit einem Faktor 2,5 zwischen den Einwohnerdichten der Wohnzone 2 und Wohnzone 3 besteht.

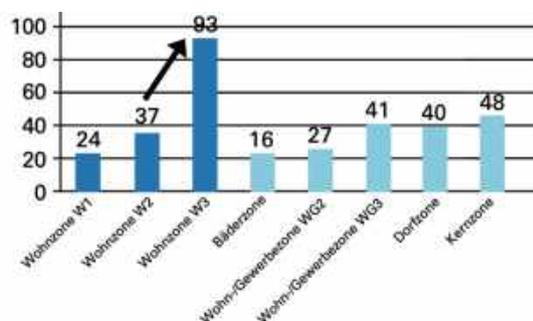


Abbildung 30: Dichtesprung zwischen der Wohnzone 2 und Wohnzone 3 (Quelle: Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen; Räumlich konkrete Analysekarten für Gemeinden; Departement Bau, Verkehr und Umwelt)

Wohnzone 2+

Um diesen Dichtesprung zu realisieren soll alternativ zur Grundordnung der Wohnzone 2 ein zusätzliches Vollgeschoss (ohne Dach-/Attikageschoss oder begehbare Flachdach) gebaut werden können. Damit wird in der Gemeinde Biberstein ein wesentlicher Beitrag zur inneren Siedlungsentwicklung geleistet. Die nachfolgende Grafik zeigt den Vergleich der Wohnzone 2 und Wohnzone 2+.

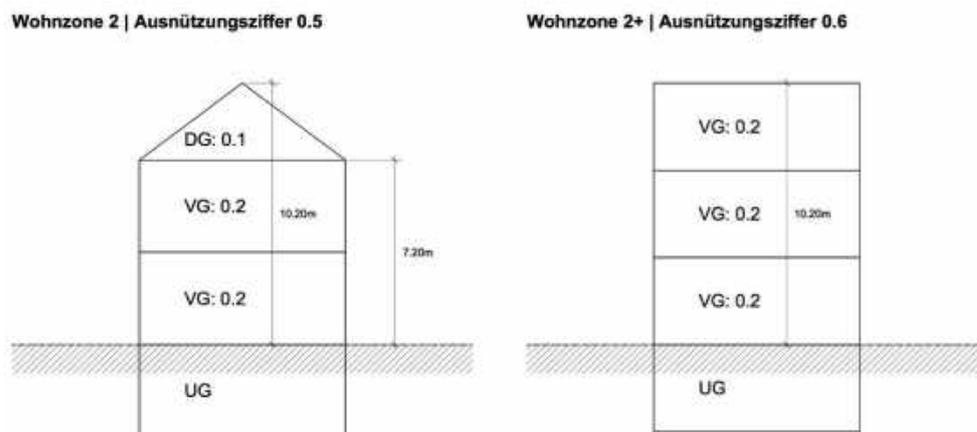


Abbildung 31: Vergleich Skizzen Wohnzone 2 und Wohnzone 2+ (Quelle: PLANAR, 2018)

### 7.1.3 § 8 Abs. 1 und § 9 Ersatzneubauten im Dorfkern

Die Gemeinde verzichtet bewusst auf die Festlegung von Massvorschriften in der Dorfkernzone, um den Gestaltungs- und Anordnungsspielraum offen zu lassen. Dies gilt auch für Ersatzneubauten. Bei der Beurteilung von Baugesuchen in der Dorfkernzone wird jeweils ein externer Fachexperte zur Beurteilung hinzugezogen. Durch diese kontinuierliche Beurteilung ist die Gleichbehandlung aller Bauherren und Grundeigentümer gewährleistet.

### 7.1.4 § 9 Abs. 7 Verbot von Solaranlagen in der Dorfkernzone

Die Dorfkernzone von Biberstein ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Dieses gesamte Ensemble weist eine hohe Schutzwürdigkeit auf. Da in dieser Situation jede Solaranlage zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Gesamtbildes gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG führen würde, schliesst die Gemeinde in diesem Bereich Solaranlagen vollständig aus. Im gesamten restlichen Gemeindegebiet sind Solaranlagen zulässig.

## 7.2 Technische Bauvorschriften

### 7.2.1 § 44 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

Damit die Gemeinde kontrollieren kann, ob eine Wohnung zur Wohnnutzung bereit und geeignet ist (nicht feucht, in schlechtem Zustand o.ä.) ist eine Meldung des Einzuges notwendig. Wird gegen diese Meldepflicht verstossen, greifen die gleichen baupolizeilichen Instrumente wie bei anderen Vergehen.

### 7.2.2 § 49 Abs. 2 Abgrabungen

Biberstein verfügt insbesondere in den Hanglagen über eine grosse Anzahl schmale Parzellen. Damit auch bei diesen eine für die Erschliessung (Garage,

Hauszugang) ausreichende Abgrabung möglich ist, wird die maximal zulässige Abgrabung auf  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge festgelegt. Dies ist eine zulässige, durch die Gemeinde festlegbare Abweichung von den Regelungen in der BauV.

### 7.3 Vollzug und Verfahren

§ 56, Mehrwertabgabe

Gemäss § 28a BauG ist für Grundstücke, die neu einer Bauzone zugewiesen werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu leisten. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen. Davon macht die Gemeinde Biberstein Gebrauch und erhöht den Abgabesatz entsprechend auf 30 %.

Hinsichtlich der Entwicklungen in der Raumplanung hin zur Innenentwicklung steht die Gemeinde Biberstein vor vielfältigen Aufgaben im Gebiet der Siedlungsentwicklung. In der Praxis hat sich gezeigt, dass nebst der rein planerischen Umsetzungsebene (Planungsinstrumente) für die Verwirklichung der siedlungs- und landschaftsplanerischen Zielsetzungen seit jeher auch projekthafte Massnahmen ergriffen und umgesetzt werden müssen (essentielle Ergänzung zum planerischen Teil, z.B. Gebietsentwicklungen, Gestaltungskonzepte, ökologisch motivierte Ausgleichsmassnahmen, Schutzabsichten usw.). Solche Projekte können zukünftig mit der zweckgebundenen Mehrwertabgabe mitfinanziert werden. Die Gemeinde Biberstein erachtet es als richtig und wichtig, dass diejenigen, die durch Einzonungen einen erheblichen Mehrnutzen erfahren, indirekt einen Beitrag an die Gemeinkosten der Innenentwicklung leisten.

## 8 Auswirkungen und Zielerreichung

### 8.1 Bauzonenbilanz

**Bauzonendimensionierung** Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein verfassungsrechtlicher Auftrag an die Raumplanung (Art. 75 BV und Art. 1 RPG). Die Bauzonendimensionierung richtet sich nach Art. 15 RPG<sup>7</sup>. Massgebliche Kennwerte bilden das Fassungsvermögen der Bauzonen (inkl. der gesamthaft vorhandenen Reserven) und die absehbare, regional abgestimmte Entwicklung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Dabei setzen sich die Reserven aus den noch unüberbauten Gebieten innerhalb der Bauzone (Baulücken) sowie den inneren Reserven in den bereits überbauten Gebieten zusammen.

Nachfolgend werden einzelne Änderungen des Bauzonenplanes und ihr Flächenausmass erläutert. Es werden die Kategorien Um-, Aus- und Einzonungen sowie Arrondierungen unterschieden. Im Vergleich zum Kapitel 4 werden nur die Änderungen dargelegt, die ggf. kompensationspflichtig bezüglich Siedlungsgebiet und/oder der Mehrwertabgabepflichtig sind.

#### 8.1.1 Bereinigung rechtskräftiger Bauzonenplan

Anpassung rechtskräftiger Bauzonenplan an die Daten der amtlichen Vermessung

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision erfolgte die Aufbereitung der vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans. Diese entsprechen nicht der "technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau" und mussten entsprechend aufbereitet werden. Dabei werden die erhaltenen Daten mit der Parzellenstruktur der amtlichen Vermessung abgeglichen und bereinigt. Diese Optimierung der Datenqualität vergrössert die effektive Bauzonenfläche der Gemeinde um 0.05 ha oder 0.1 % der gesamten Bauzonenfläche (vgl. Abbildung 36).

#### 8.1.2 Umzonungen

Kompensation Siedlungsgebiet

Die Umzonungen der Zone für öffentliche Anlagen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (U3) oder zur Grünzone (U4) sind nicht kompensationspflichtig, da damit die Bauzone nicht vergrössert wird.

Mehrwertabgabe

Ebenso sind die Umzonungen nicht mehrwertabgabepflichtig, da die Nutzungen der Grundstücke nach wie vor der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen.

Faktische Auszonung

Bei der Umzonung der Bauzone zur Grünzone (U4) findet faktisch eine Auszonung statt. Dies ist bei der Bewertung der Kompensationsmassnahmen zu den Einzonungen in würdiger Weise zu berücksichtigen.

---

<sup>7</sup> Nachgewiesener Baulandbedarf: Land, welches innert 15 Jahren erschlossen und überbaut wird.

**Umzonungen (OeA zu G / OeBA)**

Datum Berechnung: 26. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 26. Februar 2018

Nummer gemäss Änderungsplan	Zone	Fläche	Kompensationspflicht Siedlungsgebiet	Mehrwertabgabepflicht
		[m <sup>2</sup> ]		
U3	Zone für öffentliche Anlagen zu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17'460.64	-	-
U4	Zone für öffentliche Anlagen zu Grünzone	2'833.46	-	-
<b>Total Umzonungen (OeA zu G / OeBA)</b>		<b>20'294.10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Abbildung 32: Übersicht Umzonungen OeA zu G / OeBA (Quelle: PLANAR, 2018)

### 8.1.3 Auszonungen

Zwei grössere Gebiete werden ausgezont. Da es sich dabei um eine nennenswerte Grösse handelt, sind diese bei der Bewertung der Kompensationsmassnahmen zu den Einzonungen in würdiger Weise zu berücksichtigen.

**Auszonungen (Änderungen, Verkleinerung Siedlungsgebiet)**

Datum Berechnung: 26. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 26. Februar 2018

Nummer gemäss Änderungsplan	Zone	Fläche
		[m <sup>2</sup> ]
Ausz. 1	Wohnzone A zu Rebbauzone	3'318.32
Ausz. 2	Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen zu Landwirtschaftszone	3'153.13
<b>Total Auszonungen (Änderungen, Verkleinerung Siedlungsgebiet)</b>		<b>6'471.45</b>

Abbildung 33: Übersicht Auszonungen (Quelle: PLANAR, 2018)

### 8.1.4 Einzonungen

Familiengartenzone

Bei der Einzonung der Landwirtschaftszone zur Familiengartenzone (E1) handelt es sich um eine Einzonung, welche die Freihaltung dieser für die Bevölkerung wichtigen Freiräume langfristig sichert. Da damit die Bauzone vergrössert wird, ist die betroffene Fläche kompensationspflichtig. Das betroffene Teilgrundstück ist hingegen nicht mehrwertabgabepflichtig, da die Nutzung der Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient.

**Einzonung (Änderung, Vergrösserung Siedlungsgebiet)**

Datum Berechnung: 26. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 26. Februar 2018

Nummer gemäss Änderungsplan	Zone	Fläche	Kompensationspflicht Siedlungsgebiet	Mehrwertabgabepflicht
		[m <sup>2</sup> ]		
E1	Landwirtschaftszone zu Familiengartenzone	1'423.22	X	-
<b>Total Einzonung (Änderung, Vergrösserung Siedlungsgebiet)</b>		<b>1'423.22</b>	<b>1'423.22</b>	<b>-</b>

Abbildung 34: Übersicht Einzonungen (Quelle: PLANAR, 2018)

### 8.1.5 Arrondierungen

Kompensation Siedlungsgebiet

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsauftrag 3.5 besteht ein Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. Zudem müssen Erschliessungsstrassen neu der Bauzone zugewiesen sein. Die Arrondierungen gelten nicht als Vergrösserung des Siedlungsgebiets und sind demnach nicht kompensationspflichtig.

Mehrwertabgabe

Die Arrondierung K1 ist nicht mehrwertabgabepflichtig, da die Nutzung des Teilgrundstücks der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient. Die Arrondierung K2 ist mehrwertabgabepflichtig.

**Einzonungen (Arrondierungen, keine Veränderung Siedlungsgebiet)**  
Datum Berechnung: 28. Februar 2018 / Bauzonenplanentwurf: 28. Februar 2018

Nummer gemäss Änderungsplan	Zone	Fläche	Kompensationspflicht Siedlungsgebiet	Mehrwertabgabepflicht
		[m <sup>2</sup> ]		
K1	Landwirtschaftszone zu Wohnzone 2+	331.28	-	-
K2	Landwirtschaftszone zu Wohnzone 2	168.76	-	X
<b>Total Einzonungen (Arrondierungen)</b>		<b>500.04</b>	<b>-</b>	<b>168.76</b>

Abbildung 35: Übersicht Arrondierungen (Quelle: PLANAR, 2018)

### 8.1.6 Gesamtbilanz

Nachfolgend ist die Gesamtbilanz der vorgehenden erläuternden Änderungen dargestellt.

#### Gemeinde Biberstein

##### Gesamtbilanz

Datum Berechnung: 04. November 2019 / Bauzonenplanentwurf: 04. November 2019

Grundnutzung AGIS: August 2017

Flächenbilanz	Fläche	
	[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan AGIS	51.65	100.44%
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet (parzellenscha	51.42	100.00%
<b>Flächendifferenz durch Aufbereitung GIS-Daten</b>	<b>-0.23</b>	<b>-0.44%</b>
Einzonungen (Arrondierung, keine Veränderung Siedlungsgebiet) <sup>1</sup>	0.05	0.10%
<b>Flächendifferenz durch Arrondierung</b>	<b>0.05</b>	<b>0.10%</b>
Einzonung (Änderung, keine Kompensationspflicht)	0.00	0.00%
<b>Gesamtfläche Bauzonenplan (ohne Veränderung Siedlungsgebiet)</b>	<b>51.47</b>	<b>100.10%</b>
Einzonung (Änderung, Vergrösserung Siedlungsgebiet) <sup>2</sup>	0.14	0.28%
Auszonungen (Änderungen, Verkleinerung Siedlungsgebiet) <sup>3</sup>	0.65	1.26%
<b>Flächendifferenz Ein- und Auszonungen</b>	<b>-0.50</b>	<b>-0.98%</b>
<b>Gesamtfläche revidierter Bauzonenplan</b>	<b>50.97</b>	<b>99.12%</b>

<sup>1</sup> Vgl. Änderungsplan Nrn. K1 und K2

<sup>2</sup> Vgl. Änderungsplan Nr. E1

<sup>3</sup> Vgl. Änderungsplan Nr. Ausz. 1 und Ausz. 2

Abbildung 36: Gesamtbilanz der Bauzonen (Quelle: PLANAR, 2019)

## 8.2 Einwohnerdichte

### 8.2.1 Vorgehen

Bestandteile Die Berechnungen der Einwohnerdichte besteht aus dem Bestandsplan, den Prognosepläne 2030 und 2040 sowie der Berechnungstabelle (vgl. Anhang).

Methodik Im Kapitel 2.4.1 wird dargelegt, wie die Gebietsabgrenzungen zur Berechnung der Einwohnerdichte vorgenommen wurden.

Für diese Gebiete wurde eine Abschätzung des zukünftigen Entwicklungspotentialen vorgenommen. Dabei wurde unterschieden zwischen noch unbebauten Parzellen und Erneuerungsmöglichkeiten im Bestand. Für diese Potentiale wurde bis zum Jahr 2040 ein Realisierungsanteil von 2/3 für unüberbaute Parzellen und 1/3 für Änderungen im Bestand angenommen. Grundlage für die Potentialabschätzungen waren Gebäudealter, Alter der Bewohner, Anteil nicht genutzter Parzellenanteile etc.

### 8.2.2 Fazit Kapazität Einwohnerdichte

Fazit Die Untersuchungen haben gezeigt, dass in Biberstein bis 2040 in den bestehenden Bauzonen ein realistisches Potential für ca. 1'790 Einwohner besteht. Setzt sich das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre fort, ist aber bereits im Jahr 2025 mit einer Einwohnerzahl von ca. 1'800 Einwohnern zu rechnen. Es ist aber davon auszugehen, dass bei einem anhaltenden Bevölkerungswachstum der Realisierungsgrad der Potentiale steigt und sich die Bevölkerungsdichte in den bestehenden Bauzonen sich immer mehr den Zielwerten gemäss Richtplan annähert. Damit dürften die vorhandenen Bauzonenkapazitäten innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren ausreichen.

### 8.2.3 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Einführung Handlungsprogramm Innenentwicklung Der Innenentwicklungsprozess ist über den Planungshorizont der Nutzungsplanung hinaus bis zum Jahr 2040 zu denken. Die Innenentwicklung ist nicht nur "baulich", sondern umfassend zu verstehen. Möglichkeiten für eine bauliche Entwicklung werden durch die vorliegende Gesamtrevision sichergestellt. Damit diese Potentiale jedoch auch in der Praxis erkannt und umgesetzt werden, sind dafür nachfolgend zwei verschiedene Steuerungsinstrumente erläutert.

Berechnungen der Einwohnerdichte In den Kapiteln 2.4.1 und 0 wurden die Berechnungen der Einwohnerdichte dargelegt. Um das Ziel der Innentwicklung nicht aus den Augen zu verlieren, gilt es, die Eckwerte kontinuierlich zu überprüfen. Die zugehörige Berechnungstabelle in Anhang A ist Bestandteil des Handlungsprogramms und als Nachführungswerkzeug zu nutzen. In einem regelmässigen Rhythmus sind die Tabelle nachzuführen und die gesetzten Zielwerte zur Einwohnerdichte zu überprüfen. Wurden die entsprechenden Einwohnerdichten nicht erreicht, sind die Ursachen zu eruieren, die Zielwerte zu hinterfragen und weitere Massnahmen zu ergreifen. Damit ist ein System vorhanden, mit welchem die Bevölkerungsentwicklung regelmässig kontrolliert und beurteilt werden kann. Darauf abgestützt können rechtzeitig und zielgerichtet angepasste Lösungswege gefunden werden.

Aktive Rolle der Gemeinde Im Innenentwicklungsprozess ist eine aktive Rolle der Gemeinde entscheidend. Die Bevölkerung und insbesondere die Grundeigentümer sind für das Thema zu sensibilisieren. Dies kann beispielsweise durch Informationsveranstaltungen,

Workshops und/oder Informationsschreiben erfolgen. Die Gemeinde ist angehalten, direkte Gespräche mit den Grundeigentümern zu suchen. Sie soll die Grundeigentümer zu parzellenübergreifenden Projekten, Arealüberbauungen oder zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes motivieren.

Entwicklung in Schlüsselgebieten vorantreiben

Die durch die Revision der Nutzungsplanung vorgenommenen Änderungen an der Grundzonierung im Sinne von Um- und Aufzonungen in mehrheitlich oder vollständig überbauten Gebieten wirken in der Regel langfristig. Den grösseren Effekt hinsichtlich der Bereitstellung von Reserven bewirken aber die Entwicklungsgebiete, die somit im spezifischen Fokus der Gemeinde stehen und für welche die revidierte Nutzungsplanung die Grundlage bildet. In diesen Arealen gilt es die angedachten Nachfolgeplanungen konsequent unter Einbezug aller Akteure (Gemeinde, Grundeigentümer, Investoren, betroffene Bevölkerung) anzugehen und voranzutreiben.

In Biberstein sind dies im Speziellen folgende Gebiete:

<i>Entwicklungsgebiet</i>	<i>Vorgehen</i>	<i>Entwicklungshorizont</i>
Bärehofer	Erarbeitung eines Gestaltungsplanes auf Basis eines Projektwettbewerbes/Studienauftrages	5-10 Jahre

Tabelle 2: Wichtige Entwicklungsgebiete mit Potential (Quelle: PLANAR, 2019)

## 9 Weiterer Handlungsbedarf / Einzonung Fuchsloch

### 9.1 Ausgangslage

Als Resultat einer langjährigen Planungsgeschichte wurde im neuen Richtplan des Kantons Aargau (Genehmigung durch den Bundesrat am 23.08.2017) eine Fläche von 1.6 ha im Gebiet Fuchsloch als zusätzliches Siedlungsgebiet zugewiesen. Im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung prüfte der Gemeinderat Biberstein, ob diese Fläche grundeigentümergebunden als Bauzone W2+ eingezont werden könnte. Diese Zuweisung, verbunden mit einer Gestaltungspflicht mit hohen Qualitätsansprüchen an die zukünftige Bebauung, soll dafür sorgen, dass an dieser Stelle ein hochwertiges, zukunftsweisendes Quartier entsteht, welches die beiden Ortsteile West und Ost von Biberstein sinnvoll ergänzt.

Der Gemeinderat möchte das bestehende Angebot an verschiedenen Wohnformen ergänzen. Neben den vielen Wohneinheiten im Eigentum braucht die Gemeinde mehr Mietwohnungen. Um die Identität der neuen Bewohnerinnen und Bewohner zu fördern, soll ein Teil der neuen Wohnungen durch Wohnbaugenossenschaften realisiert werden. Mit einer qualitativ hochwertigen neuen Siedlung im Fuchsloch möchte der Gemeinderat die Weiterentwicklung der Gemeinde fördern.

Das vorliegende Kapitel soll aufzeigen, welche Vorgeschichte vorausging. Frühere Planungen und Absprachen

Die Gemeinde Biberstein hat bereits im Vorfeld der Richtplananpassung verschiedenen Abklärungen getroffen und stand auch bereits damals in engem Kontakt sowohl mit kantonalen Fachstellen wie dem Regionalplanungsverband AarauRegio.

Im Jahr 2011 erstellte die Firma KOPA einen Bericht zur Beurteilung der Bauzonengrösse als Basis für eine zukünftige Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Dabei wurden die noch vorhandenen Kapazitäten der Bauzonen in den Wohn- und Mischzonen untersucht und verschiedenen Szenarien für die zukünftige Bevölkerungsentwicklung gegenübergestellt. Dabei zeigte sich, dass auf Grund der noch vorhandenen Reserven (inkl. bereits bekannter Projekte) und der erwarteten Bevölkerungsentwicklung, eine Unterkapazität von rund 0.3 ha an Bauzone vorhanden ist. Die Gemeinde beabsichtigte daher die Einzonung von zwei Flächen im Gebiet Fuchsloch mit einer Gesamtfläche von 1.6 ha.

Diese Einzonungsabsicht wurde, mit anderen Grundlagen für die anstehende Revision, am 14. Dezember 2011 dem Planungsverband der Region Aarau präsentiert. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2011 nahm der Regionalplanungsverband dazu Stellung. Der Regionalplanungsverband stimmte damit grundsätzlich der Einzonung zu, unter Berücksichtigung der besonderen Aufgabe von Biberstein als Standort für hochwertiges Wohnen in der Region Aarau. Dazu sollten aber folgende Bedingungen erfüllt werden: strikte Förderung der Überbauung anderer vorhandener Reserven, Sicherung der Verfügbarkeit der Flächen im Fuchsloch (z.B. Kaufvertrag zu Gunsten der Gemeinde), Sicherung der Qualität und einer angemessenen Dichte durch ein qualitätssicherndes Verfahren und eine Gestaltungspflicht, Etappierung der Realisierung.

Im Jahr 2013 erarbeitete die Firma Scheidegger+Partner im Auftrag der Gemeinde Biberstein eine Studie zum Thema *Beurteilung des VerdichtungsPotentials und*

*Konsequenzen für die Baugebietsgrösse.* Diese Studie wurde mit Schreiben vom 28. Februar 2013 dem damaligen Kreisplaner Andreas Guntern zugestellt. Im Rahmen der Studie wurde für jedes Quartier in Biberstein sorgfältig eruiert, welches Verdichtungspotential innerhalb der bestehenden Bauzonen durch die Nutzung von Baulücken, Ersatzneubauten etc. besteht. Viele Grundstücke in Biberstein sind auf Grund der Topographie und der best. Parzellenstruktur kaum noch dichter überbaubar. Daher ist das Nachverdichtungspotential in Biberstein gering und die Bauzonenkapazität gemäss damaliger Berechnung um rund 0.3 ha zu gering.

Am 16. Oktober 2013 nahm die Gemeinde Biberstein Stellung zum Entwurf des neuen Richtplans, insbesondere der Ausscheidung des Siedlungsgebietes in Biberstein. Darin wurde dargelegt, dass die Bevölkerungsentwicklung in Biberstein die gemäss Richtplan erwarteten 14 % deutlich überschreitet. Dies liegt vor allem daran, dass Biberstein nicht als Gemeinde des ländlichen Entwicklungsraums, sondern als Bestandteil der Agglomeration Aarau und damit verbunden mit einem deutlich höheren Bevölkerungswachstum zu beurteilen ist. Basierend auf den damaligen Zahlen ging man für das Jahr 2017 von einer Einwohnerzahl von 1'737 Einwohnern aus. Bei einer Einwohnerdichte von 63 E/ha würde dies zu einem Unterbestand an Bauzone von 1.6 ha innerhalb der nächsten 15 Jahre führen. Diese Stellungnahme wurde als Kopie auch RR Attiger zugestellt mit der Bitte um eine Besprechung der unklaren Punkte, insbesondere der Zuordnung zum ländlichen Entwicklungsraum. Dieses Gespräch mit RR Attiger fand am 20. November 2013 im Beisein von Jörg Hartmann und Andreas Guntern statt. Dabei wurde die Begründung für die Einzonung des Fuchslochs grundsätzlich durch den Kanton gestützt. Zur Ergänzung sei eine Stellungnahme der Regionalplanung nachzureichen. Dies geschah mit Schreiben vom 19. Dezember 2013.

In der Vernehmlassung des neuen Richtplans war entgegen früheren Zusagen die Einzonung Fuchsloch nicht berücksichtigt. Der Gemeinderat Biberstein äusserte sich mit Schreiben vom 19. Juni 2014 an RR Attiger enttäuscht über dieses Vorgehen. Auch der Regionalplanungsverband Aarau unterstützte in seiner Stellungnahme zum neuen Richtplan Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet und S 1.9 Wohnschwerpunkte nochmals das Begehren von Biberstein um eine Zuweisung des Fuchslochs zum Siedlungsgebiet. Insbesondere da dadurch eine Siedlungslücke zwischen den beiden Ortsteilen West und Ost geschlossen werden kann, ohne dass dies Auswirkungen hat auf sensible Landschaftslagen beispielsweise in den Aareauen oder im Bereich Juraweid. Mit Schreiben vom 11. September 2014 nahm der GR Biberstein offiziell Stellung zum Entwurf des neuen Richtplans und unterstrich nochmals sein Begehren einer Zuweisung des Fuchslochs zum Siedlungsgebiet.

Im heute rechtskräftigen Richtplan ist das Fuchsloch in Biberstein als Bestandteil des Siedlungsgebietes enthalten. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die kantonalen Fachstellen die Begründungen der Gemeinde Biberstein und des Regionalplanungsverbandes Aarau nachvollziehen konnten und schlussendlich die Aufnahme des Fuchsloches als Siedlungsgebiet unterstützten.

## 9.2 Bevölkerungsentwicklung

Für die Gemeinde Biberstein wird bis ins Jahr 2030 ein Bevölkerungszuwachs von rund 1'540 (Stand 31.12.16) auf rund 1'603 Einwohner prognostiziert. Bis ins Jahr 2040 wird ein Zuwachs auf rund 1'690 Einwohner erwartet. Dies entspricht einem Zuwachs von rund 14 % (auf Basis Stand 2012). Ein Wachstum in diesem Umfang wird bei allen Gemeinden erwartet, welche gemäss dem Raumkonzept Aargau dem ländlichen Entwicklungsraum zugeordnet sind.

Im Rahmen der Richtplananpassung wurden Berechnungen bezüglich der Bevölkerungsprognose durchgeführt. Diese Berechnungen beziehen sich auf das Jahr 2012. Werden die entsprechenden Werte interpoliert wäre mit einem Bevölkerungsbestand im Jahr 2016 von ca. 1'509 Bewohner zu rechnen. Der aktuelle Bevölkerungsbestand (Stand 31. Dezember 2016) weist jedoch bereits 1'545 Einwohner auf. Mit der aktuellen Bautätigkeit dürfte der für das Jahr 2030 erwartete Bevölkerungsstand von 1'603 bereits im Jahr 2020 erreicht werden. Die Bevölkerung von Biberstein wuchs von 2012 bis 2016 um 61 Personen. Würde sich diese Entwicklung fortsetzen, läge die Bevölkerung von Biberstein im Jahr 2035 bei 1'810 Einwohnern und im Jahr 2045 bei 2422.

Durch die Nähe zur Stadt Aarau ist die Gemeinde Biberstein zudem ein sehr attraktiver Wohnstandort. In Zukunft wird daher der Wachstumsdruck der Gemeinde zunehmen. Aus den dargelegten Gründen ist von einer höheren Bevölkerungsprognose auszugehen als die kantonale Prognose zeigt:

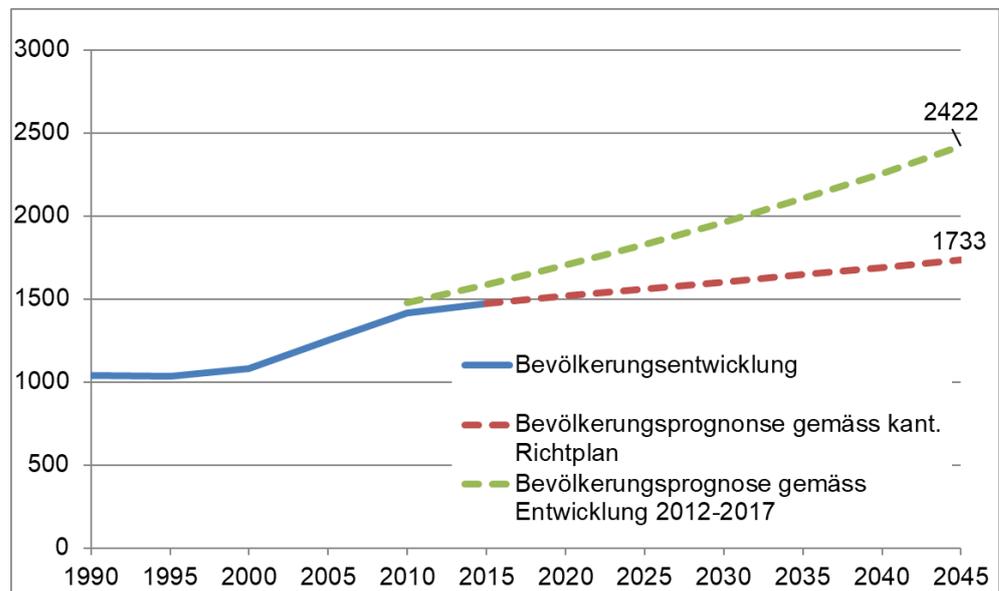


Abbildung 37: Bevölkerungsentwicklung und Prognose (Quelle: Bevölkerungsentwicklung Statistik Aargau, 2015 und Bevölkerungsprognose gemäss Berechnungen zum Kantonalen Richtplan, Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG), 2014:

## 9.3 Bestehende und zukünftige Einwohnerdichten

Biberstein weist heute über das ganze Dorf betrachtet eine Einwohnerdichte von 34 E/ha auf. Dies liegt unter dem gemäss Richtplan angestrebten Zielwert von 40 E/ha in bereits überbauten Gebieten. Viele Gebiete liegen jedoch nur knapp darunter und insbesondere in den letzten Jahren entwickelte Areale liegen deutlich höher. Die Gebiete mit einer tieferen Einwohnerdichte liegen insbesondere in den

Hanglagen mit älteren Einfamilienhäusern aus den Jahren 1960 bis 2000. Hier ist zu erwarten, dass die Dichte in den kommenden Jahren durch den Generationenwechsel und damit verbundenen Ausbauten oder Ersatzneubauten ebenfalls ansteigt. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Biberstein insbesondere durch eine kaufkräftige Kundschaft führte in den letzten Jahren vermehrt zu Ersatzneubauten. Hier ist die Gemeinde bemüht sicherzustellen, dass nicht nur eine bauliche Verdichtung, sondern auch eine Erhöhung der Einwohnerdichte stattfindet.

#### 9.4 Innenentwicklungspotential in den Quartieren Bibersteins

Basis für diese Übersicht bildet der Bericht «Beurteilung des Verdichtungspotentiales» erarbeitet von Scheidegger+Partner 2013. Diese Angaben wurden ergänzt durch die Entwicklungen in den vergangenen fünf Jahren. Ausserdem wurde das zusätzliche Potential ermittelt. Dabei wurde unterschieden zwischen noch unbebauten Parzellen und Erneuerungsmöglichkeiten im Bestand. Für diese Potentiale wurde bis zum Jahr 2040 ein Realisierungsanteil von 2/3 für unüberbaute Parzellen und 1/3 für Änderungen im Bestand angenommen. Grundlage für die Potentialabschätzungen waren Gebäudealter, Alter der Bewohner, Anteil nicht genutzter Parzellenanteile etc.

Für die Analyse wurde das gesamte Dorfgebiet in Quartiere mit gleicher Charakteristik unterteilt.

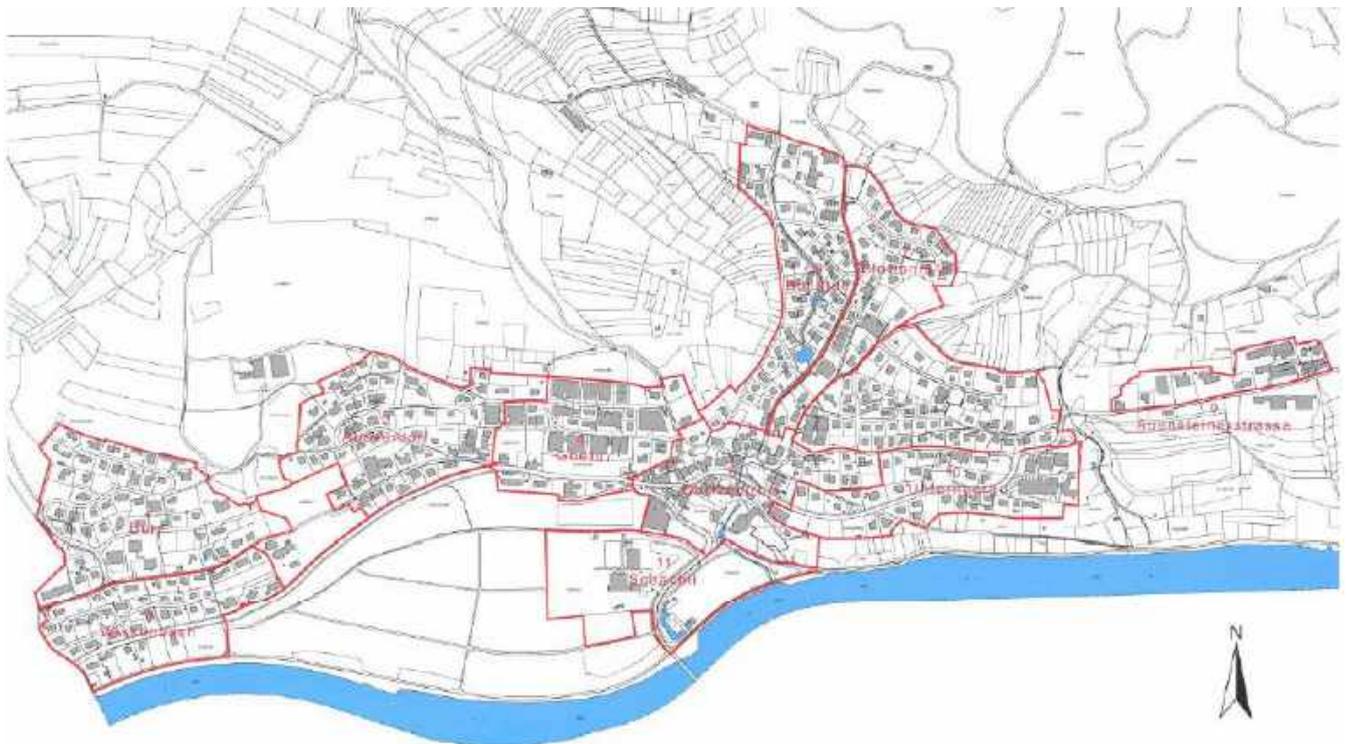


Abbildung 38: Quartiereinteilung (Quelle: Scheidegger+Partner 2013)

### 9.4.1 Wissenbach

Stand 2013



Das Wissenbachquartier liegt am westlichen Dorfrand nördlich und südlich der Aarauerstrasse. Die Bebauung besteht mehrheitlich aus Einfamilienhäusern aus der Zeit vor 1960 mit vergleichsweise kleinem Umschwung. Die Einwohnerdichte liegt nördlich der Aarauerstrasse bei rund 30 E/ha, südlich davon bei unter 15 E/ha.

Entwicklung seit 2013

Zwei grössere Flächen zwischen Aarauerstrasse und Aare wurden in im Jahr 2014 überbaut. Auf Parz. 1351 wurde durch einen Umbau zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Auf Parz. 1909 wurde durch einen Anbau zusätzlicher Wohnraum geschaffen. Auf Parz. 1900 existiert ein Projekt für den Ersatz des bestehenden Einfamilienhauses durch ein Mehrfamilienhaus mit 4 Wohnungen (Bewilligung ausstehend).

Potential

Das Quartier verfügt noch über eine unüberbaute Fläche auf Parz. 1350/1355. Für diese liegt eine Baubewilligung für ein Einfamilienhaus vor.

Es bestehen konkrete Erneuerungspotentiale auf verschiedenen Parzellen (z.B. 1344, 2011 etc.). Ausserdem kann von einem generellen Entwicklungspotential im Quartier ausgegangen werden.

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Potential [zusätzliche E]	Total Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zusätzliche E]	Prognose 2040 Prognose [E]	Prognose [E/ha]	
1	4	158	35	12	226	51	8	185	41	Neubauten Parz. 1350: + 12 E
				56			19			Ersatzneubau Aarauerstrasse: + 10 E Ersatz Parz. 1344: + 10 E Ersatzneubau Parz. 2011: + 20 E Generelle Entwicklung in Quartier: + 16 E

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



### 9.4.2 Burz

Stand 2013



Entwicklung seit 2013

Das Quartier Burz grenzt nördlich an Wissenbach an und liegt am steilen Südhang des Hombergs. Während die Bebauung am unteren Hang mehrheitlich vor 1960 entstand, wird sie jünger je weiter man sich den Hang hinaufbewegt. Mehrheitlich stehen hier Einfamilienhäuser mit kleineren Gärten, vergleichbar mit der Situation in Wissenbach.

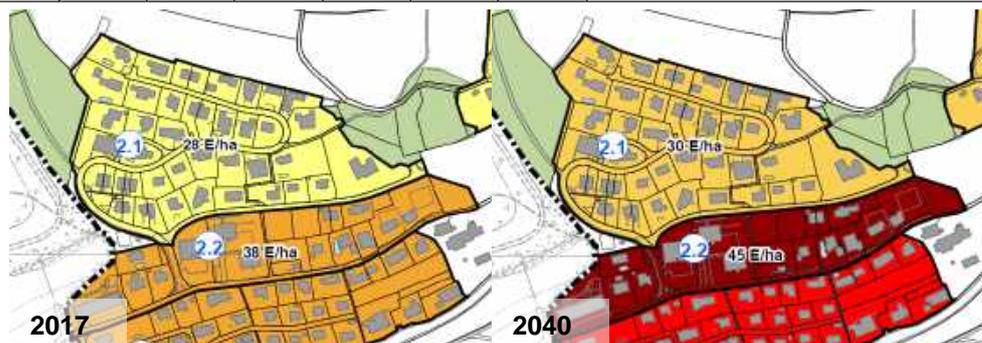
Zwischen Kirchbergstrasse und Burzstrasse entstanden zwei Mehrfamilienhäuser mit 14 Wohnungen (Parz. 1308). Am Chesletenrain entstand eine kleinere Terrassenüberbauung mit drei Wohneinheiten auf 1'200 m<sup>2</sup> (Parz. 2135). An der Kirchbergstrasse wurde ein älteres Einfamilienhaus mit separatem Schopf durch zwei Mehrfamilienhäuser ersetzt (Parz. 1315). Auf Parz. 1302 und 1325 entstand durch einen Anbau an ein bestehendes Gebäude zusätzlicher Wohnraum. Auf Parz. 2133 wurde ein Einfamilienhaus realisiert.

Potential

Das Quartier weist noch eine grössere unbebaute Reserve auf (Parz. 2111, 2112, 2358). Ausserdem existiert eine unbebaute Einzelparzelle (2351), welche direkt an die geplante Einzonung Fuchsloch grenzt und gemeinsam mit dieser entwickelt werden könnte. Grössere, aber auf Grund der Topographie schwierig zu nutzende Flächenpotentiale bestehen auf der Parz. 1323.

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Potential [zusätzliche E]	Total Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zusätzliche E]	Prognose 2040 Prognose [E]	Prognose [E/ha]	
				0	136	34	0	120	30	
2.1	4	112	28	24	114	48	8	106	45	Ersatzneubau Parz. 1323: + 6 E Ersatz Parz. 1325: + 8 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
				24			16			Neubauten Parz. 2111, 2112, 2358: + 20 E Neubau Parz. 2351: + 4 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 0 E
2.2	2	90	38	0	114	48	0	106	45	

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



### 9.4.3 Ausserdorf

Stand 2013



Entwicklung seit 2013

Das Ausserdorf grenzt westlich an den Dorfkern von Biberstein an und ist von einer sehr steilen Topographie geprägt. Die Gebäude sind mehrheitlich Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäuser. Mehrere Gebäude entlang der Aarauer- und der Kirchbergstrasse stehen auf Grund ihres historischen Wertes unter Volumen- oder Denkmalschutz.

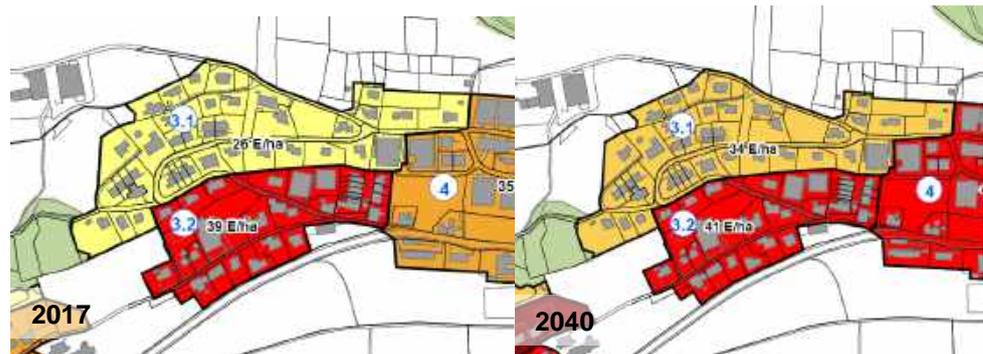
Es existieren zwei grössere unbebaute Flächen. Auf Parz. 1057 ist bereits der Bau eines Terrassenhauses mit 6 Wohneinheiten bewilligt. Für die Parz. 784/1955 sind keine Projekte bekannt. Auf Parz. 1390 wird momentan ein Einfamilienhaus durch ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten ersetzt. Auf Parz. 1409 wurde ein Einfamilienhaus durch zwei Mehrfamilienhäuser mit 7 Wohneinheiten ersetzt. Auf Parz. 1946 wurde ein Einfamilienhaus mit einem Terrassenhaus mit 3 Wohneinheiten ersetzt. Auf Parz. 1977 wurde durch einen Umbau zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Potential

Mehrere Parzellen weisen noch Potential für Erweiterungen oder Ersatzbauten auf. Teilweise könnten auch unbebaute Flächen und Ersatzneubauten kombiniert werden (Parz. 783, 784 und 1955).

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Total		Prognose		Prognose 2040		
				Potential [zusätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zusätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]	
3.1	4	97	26	10	147	40	7	117	32	Neubau Parz. 1057: + 10 E
				40			13			Ersatzneubau Parz. 1968: + 6 E Ersatzneubau Parz. 1367: + 4 E Ersatzneubau Parz. 783,784, 1955: + 25 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
3.2	2	89	39	0	99	44	0	92	41	Generelle Entwicklung im Quartier: + 10 E
				10			3			

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



### 9.4.4 Gheld

Stand 2013



Entwicklung seit 2013

Das Quartier Gheld grenzt direkt westlich an den Ortskern von Biberstein. Die Bebauungsstruktur ist sehr heterogen. Südlich der Aarauerstrasse befinden sich Einfamilienhäuser. Oberhalb der Aarauerstrasse finden sich vor allem Terrassenhäuser neueren Datums. Aufgelockert wird das Quartier durch den Rebberg zwischen Strasse und Bebauung.

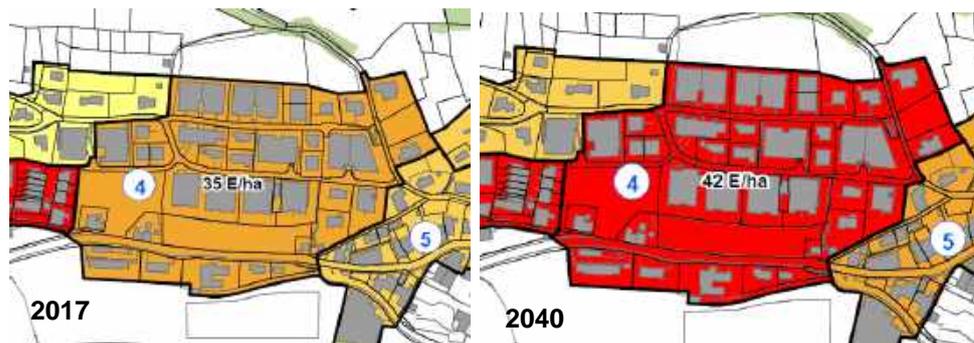
Auf den Parz. 1420/1948/2185 wurde ein Einfamilienhaus abgebrochen und durch drei Terrassenhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten ersetzt. Auf Parz. 2226 wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen durch einen Anbau an ein bestehendes Gebäude.

Potential

Flächenpotentiale befinden sich allenfalls noch entlang der Eichgasse. Ansonsten ist in diesem Quartier relativ wenig Entwicklung zu erwarten.

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Prognose 2040						
				Potential [zusätzliche E]	Total Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zusätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]	
4	5	166	35	4	170	36	3	169	36	Neubau Parz. 2359: + 4
				0			0			Generelle Entwicklung im Quartier: +0 E

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



### 9.4.5 Dorfzentrum

Stand 2013



Das Dorfzentrum weist eine sehr dichte, kleinmassstäbliche Bebauung mit hohem historischem Wert auf. Viele der Gebäude stehen unter Volumen- oder Substanzschutz. Es handelt sich meist um Einfamilienhäuser oder Gebäude mit Mischnutzung.

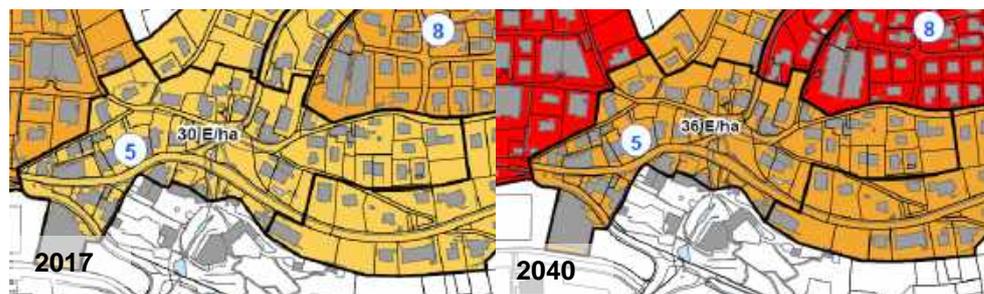
Das Dorfzentrum bietet nur wenig Potential für Verdichtung. Auf den Parz. 2360/2361 befinden sich zwei Einfamilienhäuser im Bau. Auf Parz. 1974 wurde durch einen Umbau zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Potential

In zwei Fällen am nördlichen Rand des Dorfzentrums besteht Potential durch den Ersatz von Bauten. Ausserdem besteht noch eine unüberbaute Parzelle am Rebweg. Die Ausbaumöglichkeiten im Bestand sind durch die hohen Anforderungen an die Einordnung ins Ortsbild etc. stark beschränkt. Für das Areal der Aarfähre bestehen Projektideen mit einem grösseren Potential für zusätzliche Einwohner.

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Total			Prognose 2040		
				Potential [zusätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zusätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]
5	3	103	30	0	134	39	0	113	33
				31			10		
Ersatzneubau Parz. 1445,2360,2361: + 6 E Ersatzneubau Parz. 1543: + 20 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E									

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



### 9.4.6 Buhalde

Stand 2013



Das Gebiet Buhalde liegt östlich des Maihölzlis in einer Mulde. Das Quartier wird vor allem geprägt von einer wohngenossenschaftlichen Arealüberbauung, welche zwischen 1980 und 2000 realisiert wurde. Im Jahr 2016 wurde für diese Arealüberbauung ein Gestaltungsplan erarbeitet, um den Besitzern einen angemessenen Spielraum für die Entwicklung ihrer Liegenschaften einzuräumen. Im nördlichen Teil ist das Quartier stark heterogen geprägt. Es gibt sowohl grössere Einfamilienhäuser, wie auch Reiheneinfamilienhäuser und Gebäude mit Gewerbenutzung.

Entwicklung seit 2013

Auf Parz. 2041 wurde ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten realisiert. Auf Parz. 2066 wurde durch einen Umbau zusätzlicher Wohnraum generiert.

Potential

Das Quartier weist noch zwei grössere unüberbaute Flächen auf, am Süden des Grabenweges und ganz im Norden an der Welletenstrasse.

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Potential [zusätzliche E]	Total Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zusätzliche E]	Prognose 2040 [E]	Prognose [E/ha]	
6	5	168	32	28	196	38	19	187	36	Neubau Parz. 468: + 10 E Neubau Parz. 1450/1461: + 10 E
							0			Generelle Entwicklung im Quartier: + 5E

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



### 9.4.7 Plattenrain

Stand 2013



Das Plattenrainquartier grenzt östlich an das Buhaldenquartier. Die Bebauung ist mit wenigen Ausnahmen neueren Datums (nach 2000). Die Bebauung ist stark vom Gelände geprägt. In flacheren Bereichen finden sich freistehende Einfamilienhäuser, in den steileren Lagen entlang der Buhaldenstrasse Terrassenhäuser.

Entwicklung seit 2013

Auf den Parz. 634/635/2352/2353/2354 wurde eine Reihenhausbebauung mit 5 Wohneinheiten realisiert.

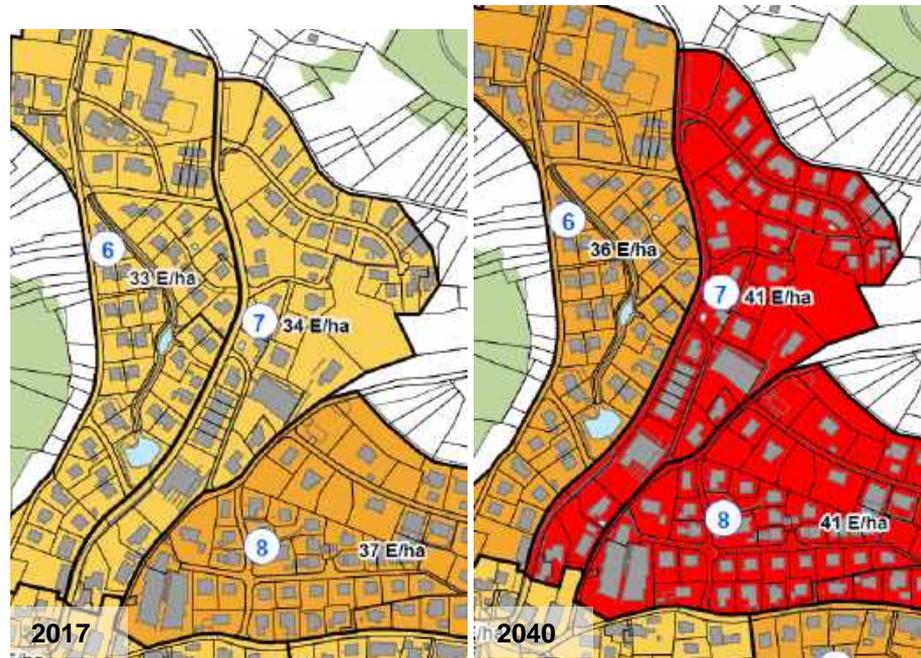
Potential

Das Gebiet verfügt über zwei grössere Flächenreserven im oberen Abschnitt der Buhaldenstrasse (Parz. 649/650) und im Gebiet Bärehofer (Parz. 644 und 1850). Für Parz. 649 liegt bereits ein Projekt mit 2 Einfamilienhäusern vor.

Zusätzlich bestehen Nutzungsreserven insbesondere auf den Parz. 647 und 1850.

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Potential	Total	Prognose	Potential [zusätzliche E]	Prognose 2040	Prognose	
				[zusätzliche E]	Prognose [E]	[E/ha]	[zusätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]	
7	4	136	34	31	195	48	21	166	41	Neubau Parz. 649,2366: + 6 E Neubau Parz. 1849,644: + 25 E
				28			9			Ersatzneubau Parz. 647: + 8 E Erweiterung Parz. 633: + 10 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 10 E

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



### 9.4.8 Trottenacher

Stand 2013



Das Quartier Trottenacher befindet sich östlich des Dorfkerns und besteht an eher flacher Hanglage mehrheitlich aus Einfamilienhäusern aus der Zeit vor 2000.

Entwicklung seit 2013

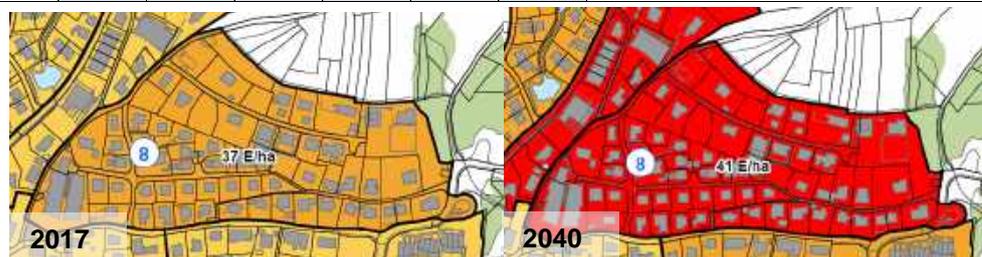
Auf den Parz. 1621 und 2263 wurden Einfamilienhäuser realisiert. Auf Parz. 1887 und 1937 wurde durch einen Anbau zusätzliche Wohnfläche realisiert. Auf Parz. 2264 wurde vor kurzem ein Einfamilienhaus bewilligt. Auf Parz. 1642 wurde ebenfalls ein Projekt für ein Einfamilienhaus bewilligt.

Potential

Das Quartier verfügt noch über mehrere Parzellen, welche sich für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder kleineren Mehrfamilienhäusern eignen. Ausserdem bestehen auf mehreren Parzellen insbesondere im Osten des Quartieres noch Nachverdichtungspotentiale. Für die Parz. 2271/1645 ist die Realisierung eines Mehrfamilienhauses geplant (Ersatz eines Einfamilienhauses auf Parz. 1645).

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Potential [zusätzliche E]	Total Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zusätzliche E]	Prognose 2040 [E]	Prognose [E/ha]	
8	6	202	37	22	249	45	15	225	41	Ersatz Parz. 1644 und Neubau Parz. 1647,1642: + 10 E Neubau Parz. 2271: + 4 E Neubau Parz. 1640: + 4 E Neubau Parz. 2264: + 4 E
				25			8			

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



### 9.4.9 Auensteinerstrasse

Stand 2013



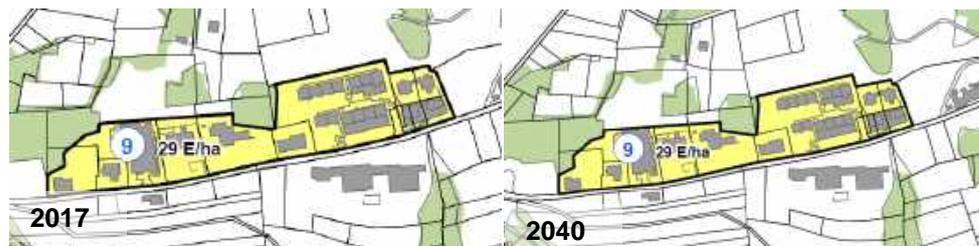
Das Quartier entlang der Auensteinerstrasse wird geprägt von Terrassenhäusern und Reiheneinfamilienhäusern.

Entwicklung seit 2013 / Potential

Das Quartier bietet wenig Potential für eine zusätzliche Bebauung. Die einzige unüberbaute Fläche befindet sich in zweiter Bautiefe auf der Parz. 722. Hier ist die Bebaubarkeit auf Grund des einzuhaltenden Waldabstandes aber stark erschwert bzw. fast unmöglich.

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Potential [zusätzliche E]	Total Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zusätzliche E]	Prognose 2040 [E]	Prognose [E/ha]	
				0	55	31	0	52	29	
9	2	51	29	4			1			Ersatzneubau Parz. 722: + 4 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 0 E

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



### 9.4.10 Unternberg

Stand 2013



Das Quartier Unternberg befindet sich östlich des Dorfkerns. Geprägt durch die Topographie ist die Bebauung sehr divers.

Entwicklung seit 2013

Auf Parz. 2086 wurde ein Einfamilienhaus realisiert. Auf Parz. 2089 ein Terrassenhaus mit 3 Einheiten. Auf Parz. 1824 wurde ein Terrassenhaus mit 2 Wohneinheiten realisiert.

Potential

Unüberbaute Parzellen befinden sich noch auf beiden Seiten der Unterbergstrasse (Parz. 2085/2092/2095/1672).

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Potential [zusätzliche E]	Total Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zusätzliche E]	Prognose 2040 Prognose [E]	Prognose [E/ha]
10	5	144	31	24	178	39	16	163	35
				10			3		
Neubau Parz. 1672: + 8 E Neubau Parz. 2095: + 4 E Neubau Parz. 1606: + 6 E Neubau Parz. 2085: + 6 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 10 E									

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



#### 9.4.11 Schächli

Stand 2013



Das Quartier Schächli befindet sich am Südrand der Gemeinde direkt an der Aare. Es liegt vollständig in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Entwicklung seit 2013 / Potential

Das Quartier Schächli gewährleistet mit seinen Nutzungsreserven, dass die Gemeinde Biberstein auch bei einer wachsenden Bevölkerung über ausreichende Flächenreserven für zusätzlichen Schulraum etc. verfügt.

#### 9.4.12 Übersicht Entwicklung seit 2013

Insgesamt wurden in Biberstein seit 2013 rund 60 neue Wohneinheiten geschaffen. Zusätzlich wurde durch An- und Umbauten an bestehenden Gebäuden dafür gesorgt, dass diese Gebäude im Rahmen des Generationenwechsel den heutigen Anforderungen an Grösse und Komfort einer Wohnung entsprechen und auch für Familien mit Kindern geeignet sind.

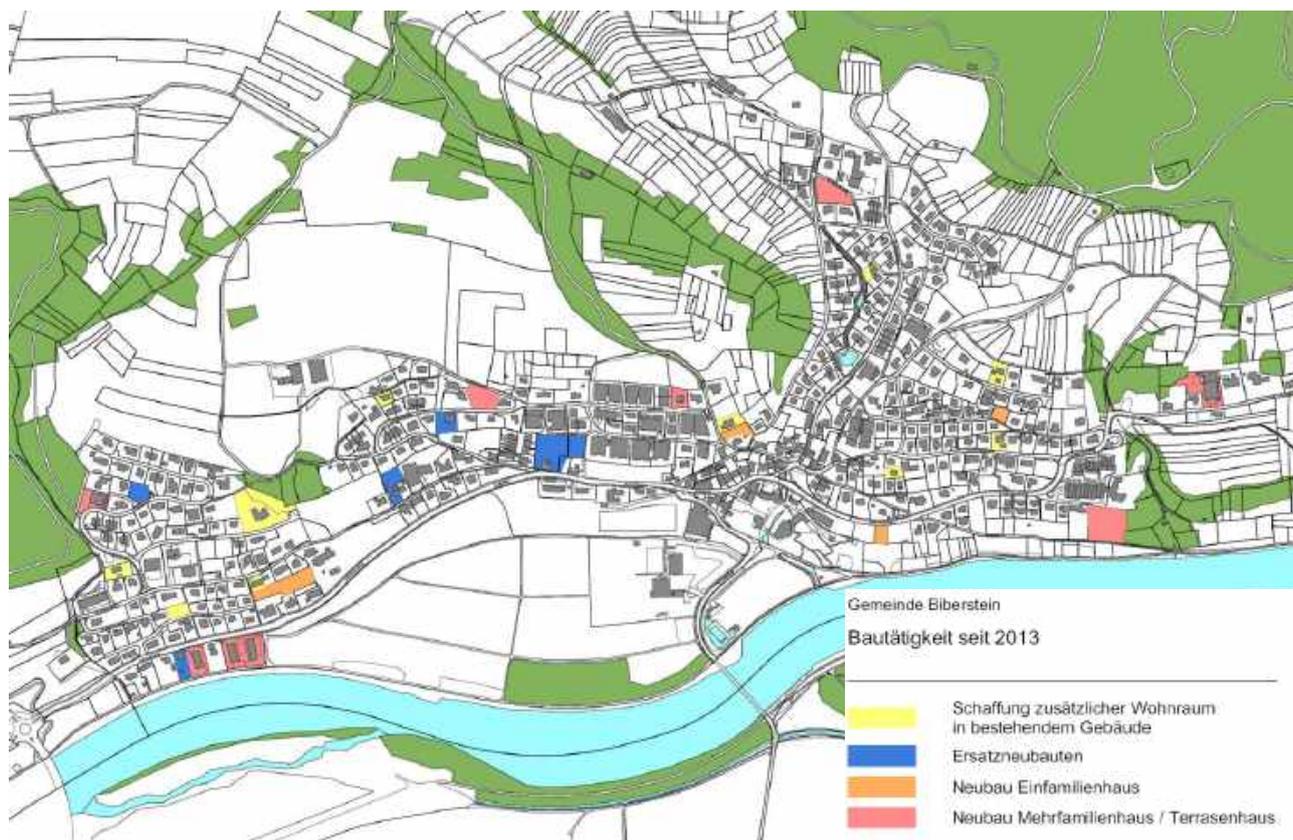
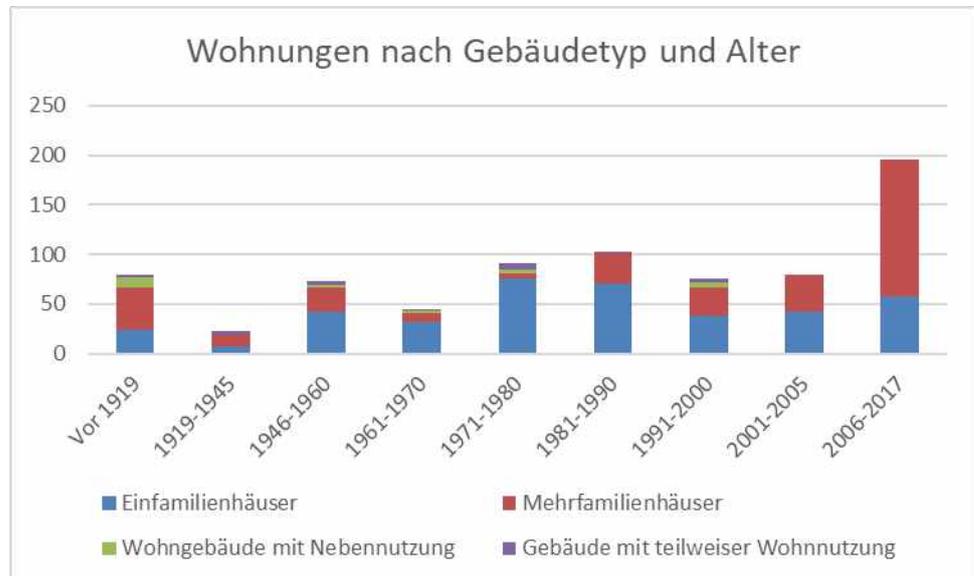


Abbildung 39: Bautätigkeit in Biberstein seit 2013 (Quelle: PLANAR 2019)

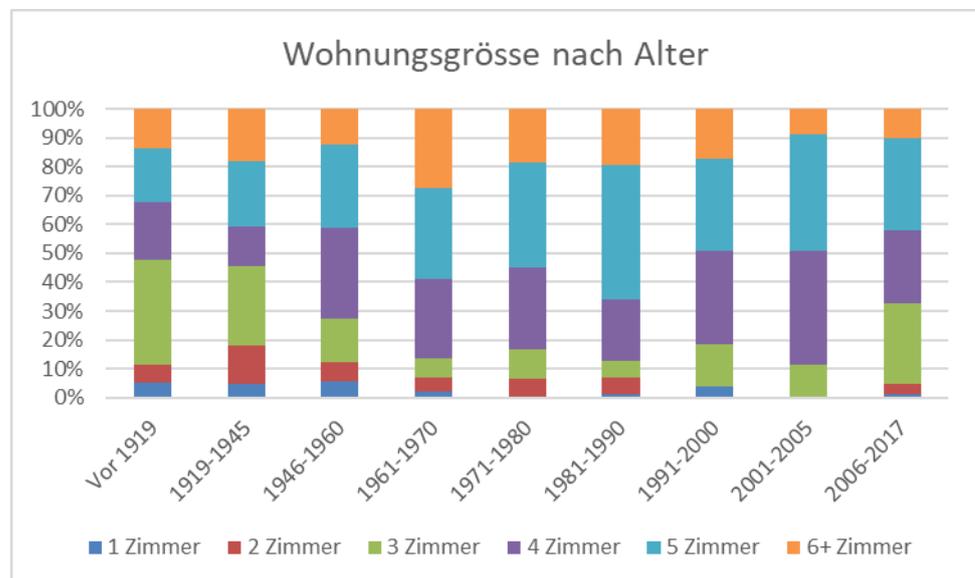
### 9.5 Gebäudebestand in Biberstein

Biberstein verfügt per 31. Dezember 2017 über 762 Wohnungen in 516 Gebäuden mit Wohnnutzung. Die grösste Bautätigkeit fand dabei im Zeitraum 1971-1990 so-

wie in den letzten 10 Jahren statt. Insbesondere seit 2006 hat der Anteil der neuerstellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern deutlich zugenommen und übersteigt die Anzahl neuer Wohneinheiten in Einfamilienhäusern in der Periode 2006-2017 fast um das Dreifache.

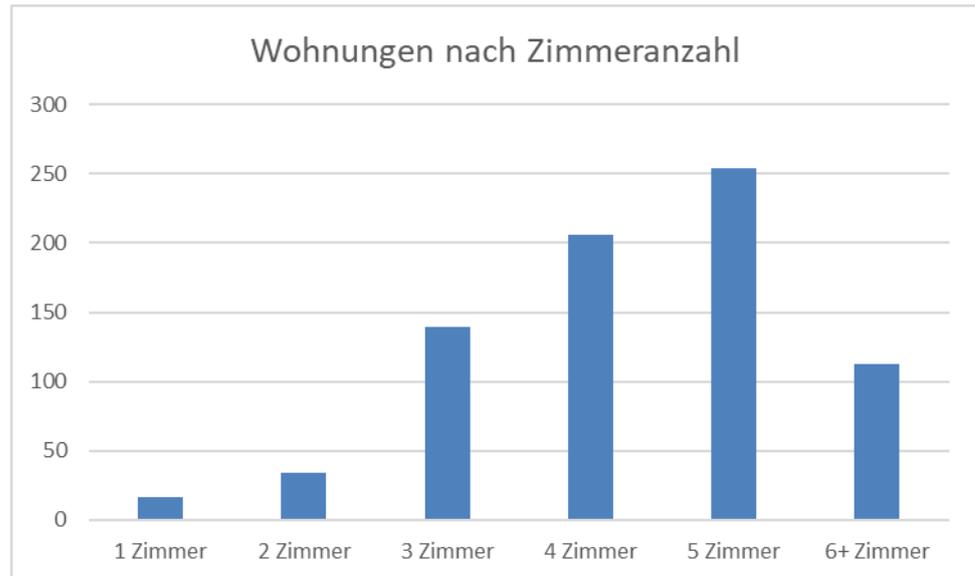


Dabei zeigt sich auch, dass insbesondere in den letzten 10 Jahren der Anteil an kleineren Wohnungen (2 und 3 Zimmer) zugenommen hat. Dies widerspiegelt die veränderten Gesellschaftsstrukturen mit einem wachsenden Anteil an Singlehaushalten.



## 9.6 Bedürfnisse der Gemeinde

Der aktuelle Wohnungsspiegel für Biberstein zeigt, dass noch immer die Mehrheit der Wohnungen 4 oder mehr Zimmer aufweist. Gleichzeitig sind in Biberstein nur 15 leerstehende Wohnungen gemeldet.



Gleichzeitig sind die Preise für Immobilien, sowohl Stockwerkeigentum wie Einfamilienhäuser, deutlich über dem Durchschnitt für den Kanton Aargau wie auch die gesamte Schweiz.

#### Stockwerkeigentum

Modellierte, durchschnittliche Transaktionspreise in CHF (2016-2017)

Zimmer	Fläche	Biberstein	AG	CH
3	75 m <sup>2</sup>	570'000	490'000	510'000
4	100 m <sup>2</sup>	730'000	630'000	670'000
5	125 m <sup>2</sup>	880'000	780'000	810'000
Trend		↗	↗	↗
Schätzqualität		■ □ □	■ ■ ■	■ ■ ■

#### Einfamilienhäuser

Modellierte, durchschnittliche Transaktionspreise in CHF (2016-2017)

Zimmer	Grundstück	Kubatur	Biberstein	AG	CH
4	300 m <sup>2</sup>	650 m <sup>3</sup>	950'000	810'000	810'000
5	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>3</sup>	1'270'000	990'000	1'000'000
6	900 m <sup>2</sup>	1000 m <sup>3</sup>	1'650'000	1'230'000	1'240'000
Trend		→	↗	↗	
Schätzqualität		■ □ □	■ ■ ■	■ ■ ■	

Immobilienmonitoring Raiffeisen Schweiz 2018

## 9.7 Fazit

Nach eingehender Prüfung aller Unterlagen, kam der Gemeinderat zum Schluss, dass das Fuchsloch im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision eingezont werden sollte. Die Abteilung Raumentwicklung begrüsst und unterstützt grundsätzlich die durchgeführten Abklärungen und Argumentation. Der Zeithorizont wurde jedoch unterschiedlich beurteilt. Gemäss Abteilung für Raumentwicklung sollen zuerst die ebenfalls nachgewiesenen Reserven im Bestand aktiviert werden, damit

diese sich deutlich den Zielwerten gemäss Richtplan annähern. Die vorhandenen Reserven im Bestand seien innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren ausreichend für das zu erwartende Bevölkerungswachstum. Auf die Einzonung des Fuchsloches sei daher vorläufig zu verzichten. Der Gemeinderat Biberstein akzeptiert diese Beurteilung und auf die Zuweisung des Fuchsloches zur Bauzone wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision verzichtet.

In 5 bis 10 Jahren soll die Situation nochmals neu beurteilt. Sind die Voraussetzungen erfüllt, kann die Einzonung Fuchsloch im Rahmen einer Teilrevision erfolgen.

## **10 Verfahren**

### **10.1 Interessenabwägung und Planbeständigkeit**

#### **10.1.1 Mitwirkung**

Die Mitwirkung gemäss § 3 BauG zu den vorliegenden Entwürfen der Nutzungsplanungsrevision wurde vom 15. Mai bis 13. Juni 2018 durchgeführt. Zu Beginn der Mitwirkung wurde am 14. Mai 2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt.

Insgesamt gingen rund 20 Beiträge von rund 60 Personen ein.

#### **10.1.2 Fachliche Stellungnahme**

An seiner Sitzung vom 23. April 2018 verabschiedete der Gemeinderat Biberstein die Entwürfe der Nutzungsplanungsrevision zu Handen der kantonalen Vorprüfung. Diese wurden am 23. Mai 2018 dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung, zur Vorprüfung eingereicht. Die fachliche Stellungnahme vom 15. Oktober 2018 stützte weitgehend die Entwürfe, forderte aber auf die Einzonung Fuchsloch zu verzichten. Der Gemeinderat und die Planungskommission berieten die Mitwirkungsbeiträge sowie die fachliche Stellungnahme an ihren Sitzungen vom 12. bzw. 19. November 2018.

Am 23. Januar 2019 fand eine Besprechung der fachlichen Stellungnahme zwischen Vertretern der Gemeinde, des Planungsbüros sowie Kreisplaner Thomas Frei statt. Basierend auf dieser Diskussion wurden die Entwürfe überarbeitet.

#### **10.1.3 Abschliessende Vorprüfung**

An der Sitzung vom 27. Mai 2019 erfolgte durch den Gemeinderat Biberstein die Freigabe des überarbeiteten Dossiers zu Handen der abschliessenden Vorprüfung.

#### **10.1.4 Regionale Abstimmung**

Parallel zur Eingabe zur abschliessenden Vorprüfung wurde das vorliegende Dossier der Regionalplanung Aarau Regio zugestellt zur Einholung der regionalen Stellungnahme. Diese wird sobald sie vorliegt dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt zugestellt, um das Dossier der abschliessenden Vorprüfung zu vervollständigen.

#### **10.1.5 Öffentliche Auflage**

Vom 10. Februar 2020 bis 10. März 2020 wurde das Dossier öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten sämtliche Unterlagen auf der Bauverwaltung der Gemeinde eingesehen sowie auf der Homepage der Gemeinde online abgerufen werden. Innerhalb der gesetzten Frist gingen 7 Einwendungen ein.

Die Einwendungen lassen sich wie folgt gliedern:

- Zwei Einwendungen beantragen, dass die Trockenwiesen und -weiden Fläche (Objekt 4661, Buhalde), welche in der Bauzone auf den Parzellen 1849 und 644 liegt, ausgezont wird. Eventualiter zumindest in den Zielen zum Gestaltungsplan Bärehofer explizit auf den Schutz der Trockenwiese und -weide Rücksicht genommen wird.

- Zwei Einwendungen beantragen, dass § 6 Abs. 4 BNO gestrichen werden muss. Es wird befürchtet, dass dies die Qualität eines Projektes mindern kann und der Gemeinderat sein Mitspracherecht abgibt.
- Eine Einwendung beantragt, auf die Gestaltungsplanpflicht Bärenhoger zu verzichten.
- Eine Einwendung beantragt, dass die Rechtsnatur und die Verbindlichkeit des Begriffs "städtebauliches Konzept" in § 6 Ziffer 4 präzisiert werden soll.
- Eine Einwendung beantragt, dass der Gemeinderat sich bei Baugesuchen an den Kosten zu detaillierten Unterlagen beteiligen soll.
- Eine Einwendung beantragt, eine Arrondierung der Parzelle 2351.
- Eine Einwendung beantragt, die Abgrenzung der «Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung» anzupassen.
- Eine Einwendung beantragt, dass die Gesamthöhe sowie Fassadenhöhe in der Wohnzone 2 auf 7.20m belassen werden sollen. Eine Mehrhöhe von 1m bei teilweiser gewerblicher Nutzung sei ersatzlos zu streichen.
- Eine Einwendung beantragt, dass die Ausnutzungsziffer in Wohnzone 2 auf 0.4 belassen werden soll, insbesondere auf Parzellen, welche an die Landwirtschaftszone bzw. an die Siedlungsgrenze angrenzen.
- Eine Einwendung beantragt, dass der Paragraph Einfriedung/Stützmauern durch «Für Ersatzbauten von Stützmauern können die bestehenden Abstände beibehalten werden, auch wenn diese 60cm unterschreiten» zu ergänzen sei.
- Eine Einwendung beantragt, der § 34 «bauliche Dichte» ersatzlos zu streichen sei.
- Eine Einwendung beantragt, der § 36 «Parzellierung von Grundstücken» ersatzlos zu streichen sei.
- Eine Einwendung beantragt, die Ergänzung und Vervollständigung der Hecken im Kulturlandplan.
- Eine Einwendung beantragt, die Rebbauzone (§ 19) nicht separat auszuweisen und das Gebiet Gheld in der Bauzone zu belassen (Auszonung 1).
- Eine Einwendung beantragt, den § 13 AbauV in der BNO zu ergänzen und zu präzisieren.
- Eine Einwendung beantragt, dass die revidierte Nutzungsplanung für mindestens 10 Jahre Gültigkeit festzuschreiben und frühestens nach Ablauf von 10 Jahre nach in Kraft treten mit der Planung für eine erneute Revision der BNO zu beginnen.
- Eine Einwendung beantragt, die Parzellen 2111, 2112, 2113, 2174 und 1317 seien der Wohnzone W 2 zuzuweisen. Eventualiter sei auf die Wohnzone W 2+ zu verzichten oder die Zonenbestimmungen anzupassen. Ausserdem sei in § 11 Abs. 4 vorzusehen, dass ein Fachbericht analog § 39 BauV einzuholen ist.

Einigungsverhandlung und  
Änderung an den Instru-  
menten der Nutzungspla-  
nung

Mit allen Einwendenden wurden im Juni 2020 Einigungsverhandlungen durchgeführt, entsprechende Protokolle wurden durch die Gemeindeverwaltung erstellt und den Einwendenden zugestellt. Damit wurde den Einwendenden das rechtliche Gehör gewährt, ausserdem wurde versucht, im Rahmen des Gesprächs eine Einigung zu finden. Die Einwendungsentscheide wurden den Parteien zugestellt.

Aufgrund der Einwendungsentscheide ergeben sich gegenüber der öffentlichen Auflage folgende Änderungen:

### Änderungen am Bauzonenplan

Zur besseren Verständlichkeit wird in der Legende des Bauzonenplans der Legendeneintrag «Wohnzone 2+» mit «(nach § 11 Abs. 3 BNO finden die Grundmasse der W2+ nur bei Grundstücken mit einer Fläche von mind. 1'000m<sup>2</sup> Anwendung)» ergänzt.

### Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (~~gestrichen~~, neu)

§ 6 Abs. 3 BNO: Gestaltungsplanpflicht Bärehofer

- Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes ~~für verschiedene Zielgruppen.~~
- Auf die angrenzenden Trockenwiesenstandorte ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Die Umgebungsgestaltung ist insbesondere im Übergangsbereich so zu vorzunehmen, dass ihr Wert als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird und ungeschmälert erhalten bleibt.

§ 6 Abs. 4 BNO: Gestaltungsplanpflicht Bärehofer

Wenn mittels eines ~~städtebaulichen Konzeptes~~ Richtprojektes für die Bebauung und den Freiraum nachgewiesen werden kann, dass die Ziele gemäss Abs. 3 erreicht werden, kann der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten. Für die Beurteilung der Zielerreichung holt der Gemeinderat ein Fachgutachten ein.

§ 6 Abs. 5 BNO: Gestaltungsplanpflicht Bärehofer

In diesem Fall darf von den Abweichungen für Arealüberbauungen profitiert werden, sofern die entsprechenden Bedingungen gemäss § 39 Abs. 2 BauV erfüllt sind.

§ 11 Abs. 3: Wohnzone W2+

Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben kann holt der Gemeinderat zulasten des Gestaltstellers ein Fachgutachten einholen ein.

### 10.1.6 Mehrwertabgabe

Gemäss § 28a BauG ist für Grundstücke, die neu einer Bauzone zugewiesen werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu leisten. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen. Die Gemeinde Biberstein erhöht den Abgabesatz auf 30 %.

Die Änderung der Nutzungsplanung führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgabepflicht. Dies betrifft mehrere Bereinigungen am Bauzonenrand. Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe ist durch das Steueramt geschätzt worden. Es ist mit Gesamteinnahmen in der Höhe von Fr. 15'312.- zu rechnen, wovon Fr. 10'208 der Gemeinde und Fr. 5'104 dem Kanton zustehen.

### 10.1.7 Planbeständigkeit

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Biberstein stammt aus dem Jahr 1997 (Gemeindeversammlung). Die Teiländerung BNO b) ist jünger als der allgemeine Planungshorizont. Entsprechend werden deren Aufhebungen mit der vorliegenden Revision beibehalten.

Anlass für eine Änderung der Planung sind gemäss Art. 21 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) in erster Linie erheblich geänderte Verhältnisse gegenüber den seinerzeitigen Prämissen sowie die generelle Überprüfung der Planungsinstrumente nach ca. 15 Jahren. Mit einer Fülle an revidierten Rechtsgrundlagen wie das eidgenössische Raumplanungsgesetz, die Gewässerschutzgesetzgebung, das kantonale Baugesetz oder der kantonale Richtplan und einer Nutzungsplanung, welche in ihrem Kern aus dem Jahre 1997 stammt, ist eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung angebracht. Diese leistet überdies einen wichtigen Beitrag zur Rechtssicherheit in unterschiedlichsten Bereichen der Nutzungsplanung infolge dieser veränderten Rechtsgrundlagen und deren Anforderungen an die kommunale Planung.

## 10.2 Organisation und Beteiligte

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde fachlich durch die Steuerungsgruppe erarbeitet. In regelmässigen Sitzungen wurden der Begleitgruppe die Zwischenresultate zur Diskussion unterbreitet. Die Zwischenergebnisse der Planung wurden dem Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet.

Projektsteuerung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Willy Wenger, Gemeindeammann, ab 2018</li><li>– Willy Wenger, Gemeinderat bis 2017</li><li>– Thomas Häuptli, Gemeinderat</li><li>– Stephan Kopp, Gemeindeschreiber</li></ul>
Begleitgruppe	<ul style="list-style-type: none"><li>– Peter Frei, Gemeindeammann, bis 2017</li><li>– Urs Eggenschwiler, Baukommissionspräsident, örtlicher Bauexperte</li><li>– Gregor Moser, Einwohner</li><li>– Paul Pfister, ehemaliger Leiter der Abteilung Raumentwicklung ARE, Kanton Aargau</li><li>– Dr. Markus Siegrist-Krähenbühl, Rechtsanwalt und Notar, ehemaliger Vizeammann</li></ul>
Begleitung in juristischen Belangen	Siegrist Ries & Partner, Rechtsanwälte und Notariat Dr. Markus Siegrist-Krähenbühl, Rechtsanwalt und Notar
Fachliche Begleitung	PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich <ul style="list-style-type: none"><li>– Oliver Tschudin, verantwortlicher Partner</li><li>– Vanessa Studer, Projektleitung und Hauptsachbearbeitung (bis März 2018)</li><li>– Astrid Müller, Projektleitung und Hauptsachbearbeitung (ab März 2018)</li></ul>

## 10.3 Planungsablauf

Der Planungsablauf präsentiert sich wie folgt:

- Startsituation mit Projektsteuerung am 23. Januar 2017
- Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Gemeinderat z.Hd. Mitwirkung und Vorprüfung am 23. April 2018
- Informationsveranstaltung zum Auftakt der Mitwirkung am 14. Mai 2018
- Mitwirkung von 15. Mai bis 13. Juni 2018

- Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch den Gemeinderat am 27. Mai 2019
- Fachliche Stellungnahme vom 15. Oktober 2018
- Besprechung fachliche Stellungnahme mit Kreisplaner Thomas Frei 23. Januar 2019
- Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Gemeinderat z.Hd. der abschliessenden Vorprüfung am 27. Mai 2019
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2019
- Verabschiedung des Planungsdossier durch den Gemeinderat z.Hd. öffentlicher Auflage am 20. Januar 2020
- Öffentliche Auflage von 10. Februar bis 10. März 2020
- Einwendungsentscheide durch den Gemeinderat am 06. Juli 2020
- Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Gemeinderat z.Hd. Beschluss und Genehmigung am 10. August 2020
- Festsetzung des Planungsdossiers durch die Gemeindeversammlung am ...
  
- Genehmigung des Planungsdossiers durch den Regierungsrat am ...

## Abkürzungen

ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz
ARE	Amt für Raumentwicklung (Bund und Kanton)
Attika	ein auf Flachdachbauten aufgesetztes, verkleinertes Geschoss (Dachgeschoss)
AwaG	Waldgesetz (Kanton Aargau)
AZ	Ausnützungsziffer (Dichtemass)
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen
BauV	Bauverordnung
BGF	Bruttogeschossfläche
BNO	Bau- und Nutzungsordnung
BVU	Departement Bau, Verkehr und Umwelt Kanton Aargau
DG	Dachgeschoss
DTV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr
E	Einwohner
EFH	Einfamilienhaus
ES	Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutz-Verordnung; ES II = höhere Anforderungen an Lärmschutz bei reinen Wohnzonen, nicht störende Betriebe ES III = geringere Anforderungen bei Mischzonen; mässig störende Betriebe ES IV = niedrige Anforderungen bei Industrie- und Gewerbebezonen mit produzierenden Betrieben (sehr selten noch angewendet); stark störende Betriebe
FFF	Fruchtfolgefläche
GP	Gestaltungsplan
GR	Grosser Rat
GRB	Grossratsbeschluss
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
ICOMOS	Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten (International Council on Monuments and Sites)
IGW	Immissionsgrenzwert
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KG	Kulturgesetz (Kanton Aargau)
KRP	Kantonaler Richtplan
LkB	Landschaften von kantonaler Bedeutung

LSVA	Lärmschutz-Verordnung
LV	Langsamverkehr
M-BNO	Muster-Bau- und Nutzungsordnung des Kantons Aargau
MIV	Motorisierter Individualverkehr
NIS	Nichtionisierende Strahlung
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierende Strahlung
NkB	Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung
NkBW	Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald
OEBA	Öffentliche Bauten und Anlagen
OG	Obergeschoss
ÖV	Öffentlicher Verkehr
Repla	Regionalplanungsverband
R-EFH	Reiheneinfamilienhaus
RP	Richtplan
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung (Bund)
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SNP	Sondernutzungsplanung (z.B. Gestaltungs- oder Erschliessungsplan)
StfV	Störfallverordnung (Bund)
StrG	Strassengesetz (Kanton Aargau)
UG	Untergeschoss
USG	Umweltschutzgesetz
VG	Vollgeschoss
VISOS	Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
VIVS	Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
WaG	Waldgesetz
WaV	Waldverordnung
Whg	Wohnung

## **Anhänge**

### **A Fuss- und Radverbindungen, Stand 31.08.2017**



**FUSS- UND RADVERBINDUNGEN**  
Originalmassstab 1:2'500

**LEGENDE**

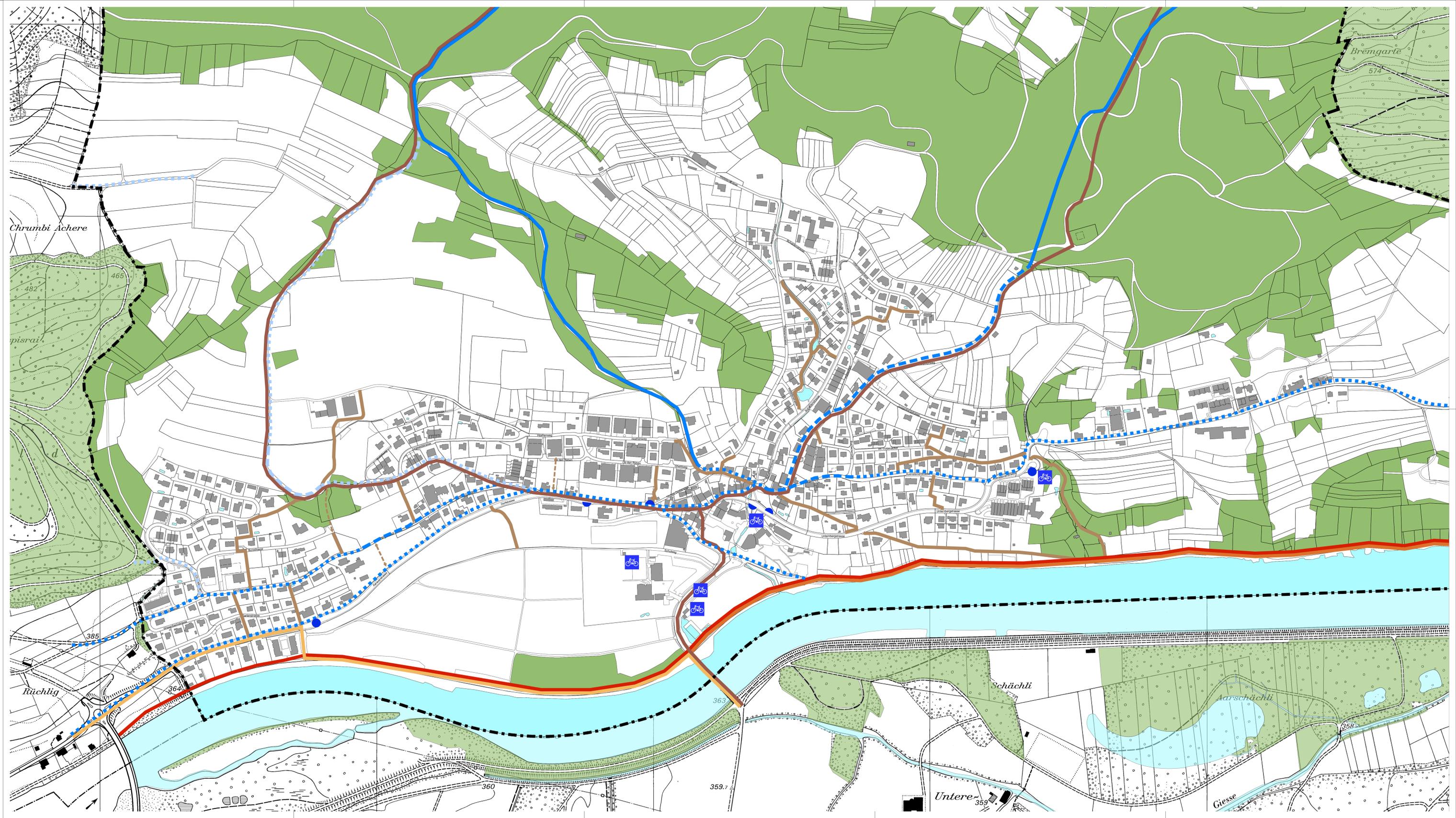
- Fussverkehr**
- Fussverbindungen
  - Fussverbindungen geplant (Lage noch nicht definiert)
  - Wanderwege (gemäss AGIS)
- Historische Verkehrswege (gemäss AGIS)
- lokal, historischer Verlauf
  - lokal, Substanz
  - regional, historischer Verlauf
  - regional, Substanz
  - regional, viel Substanz
- Radverkehr**
- Veloabstellplätze (gemäss AGIS)
  - Nationale Radroute (gemäss SchweizMobil)
  - Kantonale Radrouten (gemäss AGIS)
  - Radweg
  - Radroute Mischverkehr
- Öffentlicher Verkehr**
- Bushaltestelle

- Orientierungsinhalt**
- Gemeindegrenze
  - Gewässer
  - Wald

**PLANAR**  
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

RIGISTRASSE 9  
8006 ZÜRICH  
T 044 421 38 38  
WWW.PLANAR.CH  
INFO@PLANAR.CH

Fussverbindungen  
Erstellt: 31.08.2017 / YZ  
Format: 1280x594  
Grundlage: AV-Daten 01.03.2017  
Datei: BIB03\_Fussverbindungen\_170831\_vwx

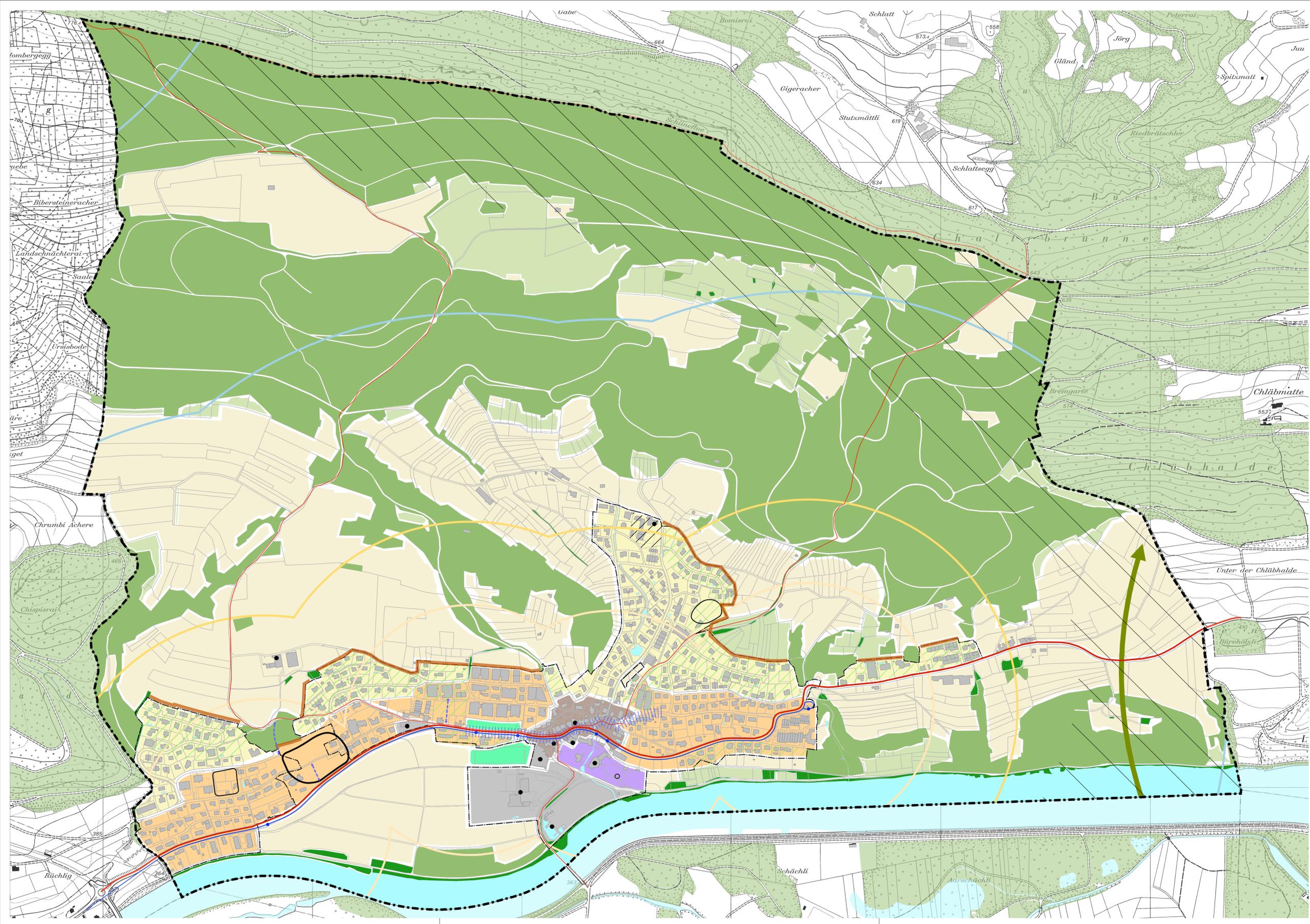


## **B Entwicklungskonzept 2040, Stand 31.08.17**



**ENTWICKLUNGSKONZEPT 2040**  
Originalmassstab 1:5'000

- |  |   |
|--|---|
| <b>Siedlung</b>  | <b>Informationsinhalt</b>                 |
| niedrige Wohndichte                                    | Gemeindegrenze                            |
| mittlere Wohndichte                                    | Bauzonengrenze                            |
| Dorfkern   | Kantonsstrasse (gemäss AGIS)              |
| öffentliche Nutzung                                    | Wanderweg (gemäss AGIS)                   |
| Schloss und Umgebung                                   | ÖV-Güteklasse C/D/E (gemäss AGIS)         |
| Arbeitsgebiet  | Buslinie mit Bushaltestelle (gemäss AGIS) |
| Entwicklungsgebiet                                     |   |
| Entwicklungsareal                                      |   |
| Zielort  |   |
| Garten (gemäss ICOMOS)                                 |   |
| Rebgebiet  |   |
| Empfindliche Hanglage                                  |   |
| <b>Natur und Landschaft</b>                            |   |
| Siedlungsrand  |   |
| Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung (gemäss KRP) |   |
| überregionale Ausbreitungachse (gemäss KRP)            |   |
| Magerwiese   |   |
| Landwirtschaft   |   |
| Wald   |   |
| bestockte Fläche                                       |   |
| Gewässer offen / eingedolt                             |   |
| <b>Verkehr</b>   |   |
| Strassenraum   |   |
| Fussverbindung (Lage noch nicht definiert)             |   |



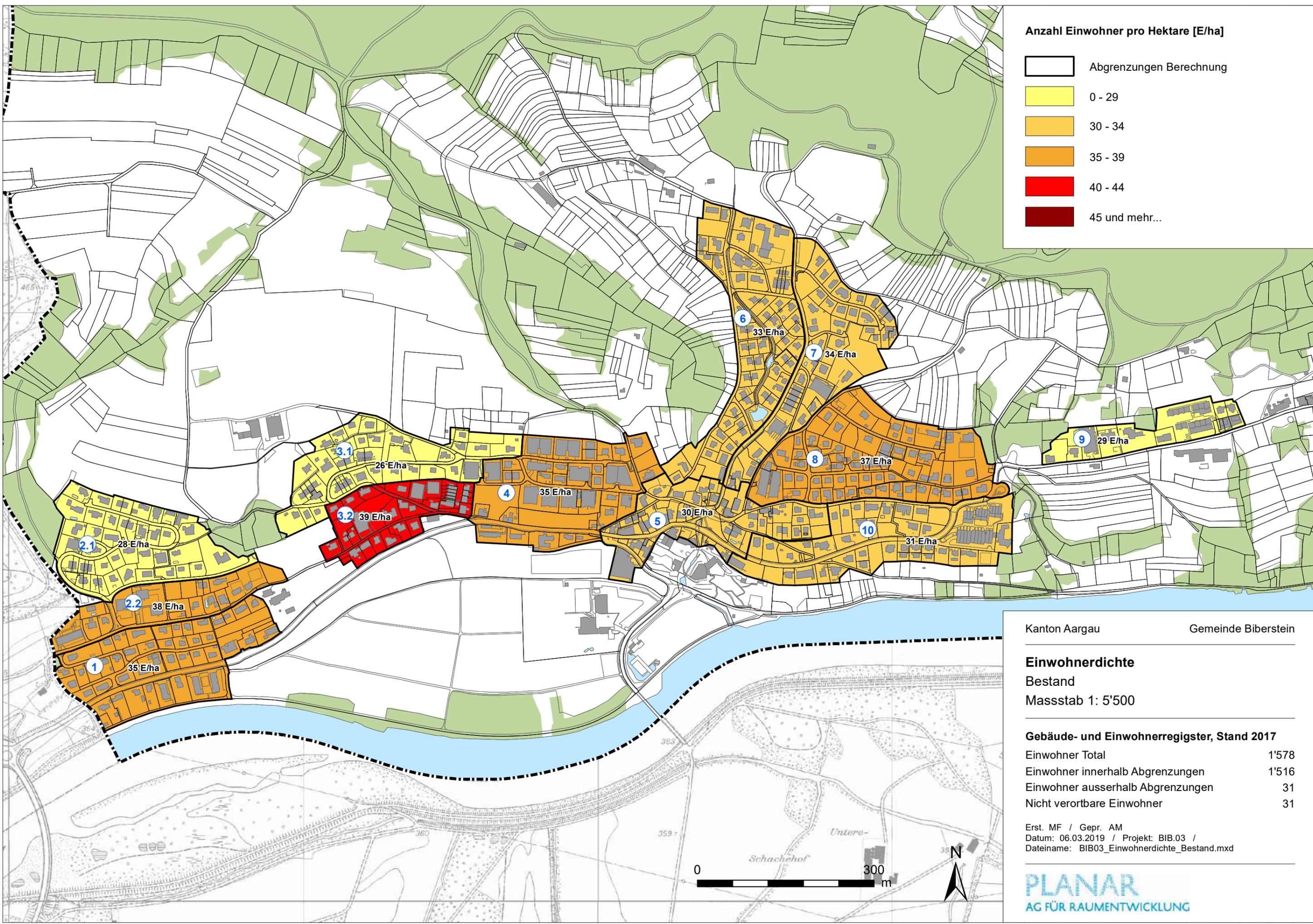
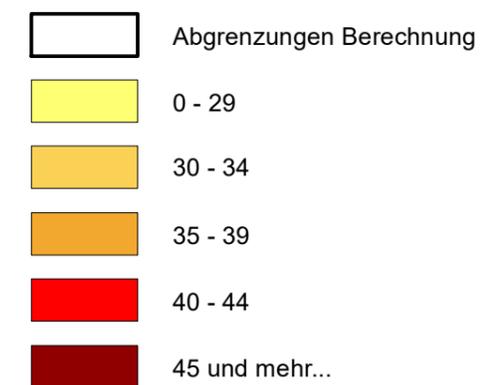
## **C Einwohnerdichteberechnungen, Tabelle und Pläne, Stand 20. Mai 2019**

Gesamtrevision Nutzungsplanung Biberstein  
Berechnungen Einwohnerdichte

Grundlage KRP Biberstein => Ländlicher Entwicklungsraum  
Vorgabe KRP überbaute Wohn- und Mischzonen > 40 E/ha  
Vorgabe KRP unüberbaute Wohn- und Mischzonen > 60 E/ha

Berechnung E/	Gebietsnr.	Siedlungs- fläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Potential [zusätzliche E]	Total Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Prognose 2040			
								Potential [zusätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]	
1	4	158	158	35	12	226	51	8	185	41	Neubauten Parz. 1350: + 12 E
					56			19			Ersatzneubau Aarauerstrasse: + 10 E Ersatz Parz. 1344: + 10 E Ersatzneubau Parz. 2011: + 20 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 16 E
2.1	4	112	112	28	0	136	34	0	120	30	Ersatzneubau Parz. 1323: + 6 E Ersatz Parz. 1325: + 8 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
					24			8			
2.2	2	90	90	38	24	114	48	16	106	45	Neubauten Parz. 2111,21112, 2358: + 20 E Neubau Parz. 2351: + 4 E
					0			0			Generelle Entwicklung im Quartier: + 0 E
3.1	4	97	97	26	14	171	46	9	126	34	Neubau Parz. 1057: + 10 E Neubau Parz. 1390: + 4 E
					60			20			Ersatzneubau Parz. 1968: + 6 E Ersatzneubau Parz. 1367: + 4 E Ersatzneubau Parz. 783,784, 1955: + 25 E Ersatzneubau Parz. 1962: + 14 E Ersatzneubau Parz. 1404: + 4 E Ersatzneubau Parz. 779: + 2 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
					0			0			
3.2	2	89	89	39	0	99	44	0	92	41	
					10			3			Generelle Entwicklung im Quartier: + 10 E
4	5	166	166	35	34	200	42	33	199	42	Neubau Parz. 2359: + 4 E Neubau Parz. 1948: + 30 E
					0			0			Generelle Entwicklung im Quartier: + 0 E
5	3	103	103	30	20	154	44	13	127	36	Neubau Parz. 1543: + 20 E
					31			10			Ersatzneubau Parz. 1445,2360,2361: + 6 E Ersatzneubau Parz. 1543: + 20 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
6	5	168	168	32	28	196	38	19	187	36	Neubau Parz. 468: + 10 E Neubau Parz. 1450/1461: + 10 E
					0			0			Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
7	4	136	136	34	31	195	48	21	166	41	Neubau Parz. 649,2366: + 6 E Neubau Parz. 1849,644: + 25 E
					28			9			Ersatzneubau Parz. 647: + 8 E Erweiterung Parz. 633: + 10 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 10 E
8	6	202	202	37	22	249	45	15	225	41	Ersatz Parz. 1644 und Neubau Parz. 1647,1642: + 10 E Neubau Parz. 2271: + 4 E Neubau Parz. 1640: + 4 E Neubau Parz. 2264: + 4 E
					25			8			Ersatzneubau Parz. 1660,1663: + 20 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
9	2	51	51	29	0	55	31	0	52	29	
					4			1			Ersatzneubau Parz. 722: + 4 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 0 E
10	5	144	144	31	24	178	39	16	163	35	Neubau Parz. 1672: + 8 E Neubau Parz. 2095: + 4 E Neubau Parz. 1606: + 6 E Neubau Parz. 2085: + 6 E
					10			3			Generelle Entwicklung im Quartier: + 10 E
<b>TOTAL / g</b>		<b>46</b>	<b>1'516</b>	<b>33</b>	<b>457</b>	<b>1'973</b>	<b>43</b>	<b>229</b>	<b>1'745</b>	<b>38</b>	
E ausserschhalb Wohn-/Mischzonen			33			33				33	
E nicht zuordenbar			11			11				11	
<b>TOTAL Bevölkerung</b>			<b>1'560</b>			<b>2'017</b>				<b>1'789</b>	

Anzahl Einwohner pro Hektare [E/ha]



Kanton Aargau      Gemeinde Biberstein

**Einwohnerdichte**

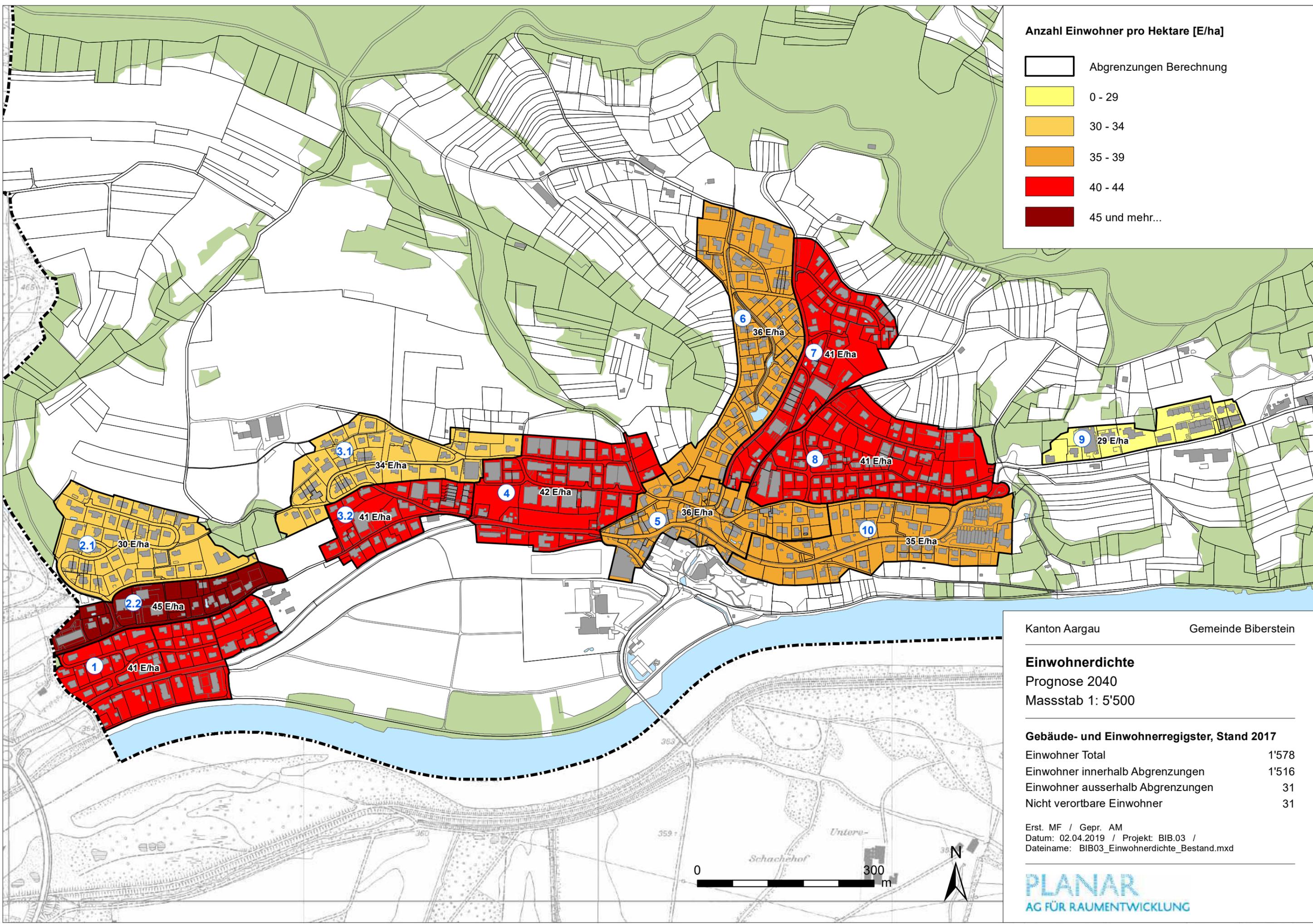
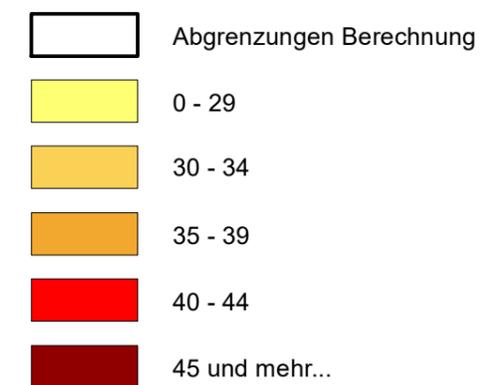
Bestand  
Massstab 1: 5'500

**Gebäude- und Einwohnerregister, Stand 2017**

Einwohner Total	1'578
Einwohner innerhalb Abgrenzungen	1'516
Einwohner ausserhalb Abgrenzungen	31
Nicht verortbare Einwohner	31

Erst. MF / Gepr. AM  
Datum: 06.03.2019 / Projekt: BIB.03 /  
Dateiname: BIB03\_Einwohnerdichte\_Bestand.mxd

Anzahl Einwohner pro Hektare [E/ha]



Kanton Aargau      Gemeinde Biberstein

**Einwohnerdichte**

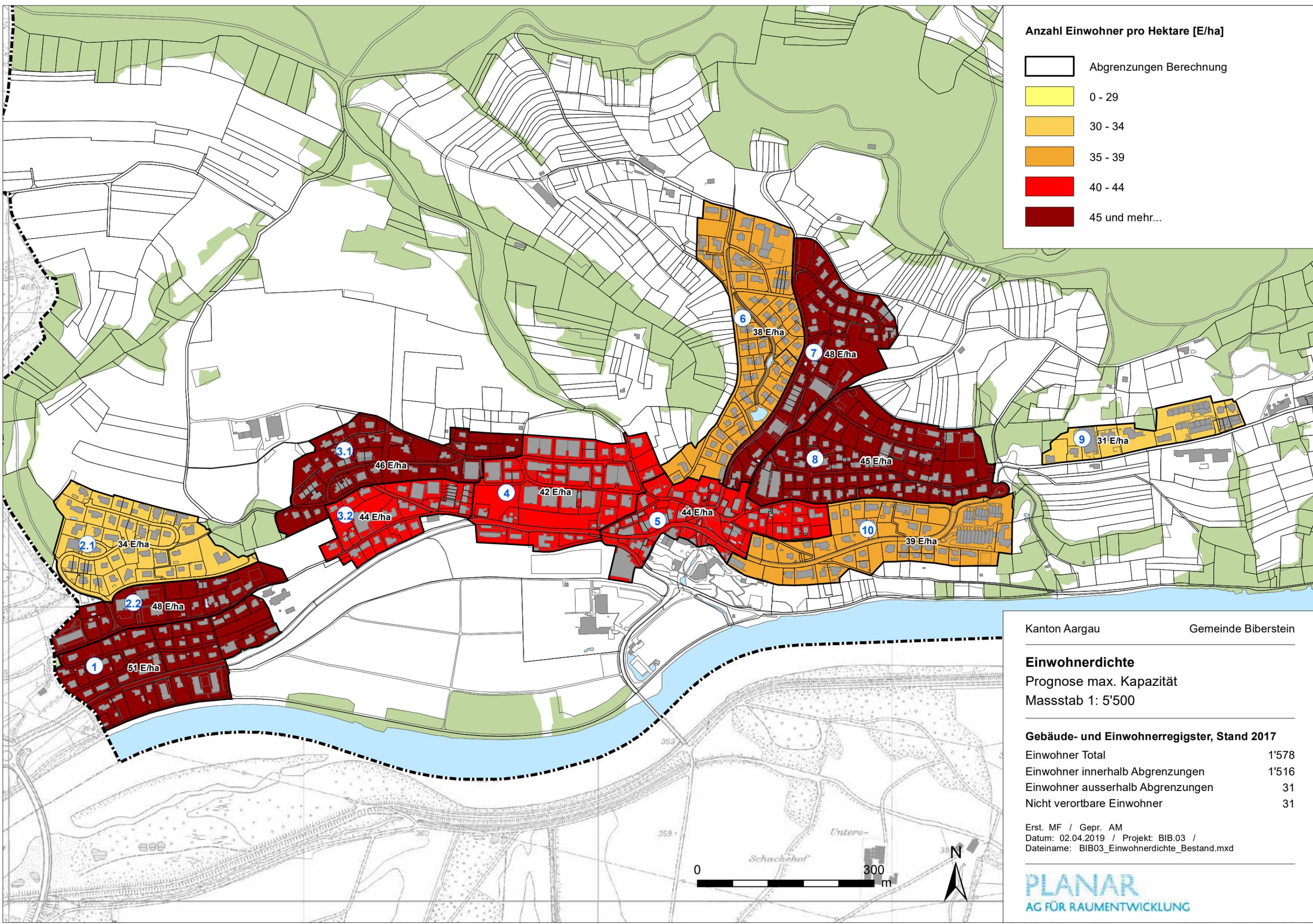
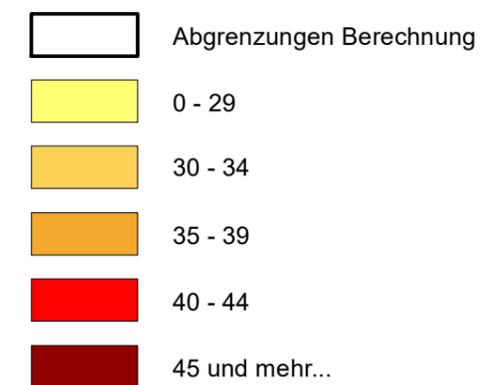
Prognose 2040  
Massstab 1: 5'500

**Gebäude- und Einwohnerregister, Stand 2017**

Einwohner Total	1'578
Einwohner innerhalb Abgrenzungen	1'516
Einwohner ausserhalb Abgrenzungen	31
Nicht verortbare Einwohner	31

Erst. MF / Gepr. AM  
Datum: 02.04.2019 / Projekt: BIB.03 /  
Dateiname: BIB03\_Einwohnerdichte\_Bestand.mxd

Anzahl Einwohner pro Hektare [E/ha]



Kanton Aargau      Gemeinde Biberstein

**Einwohnerdichte**

Prognose max. Kapazität

Masstab 1: 5'500

**Gebäude- und Einwohnerreggister, Stand 2017**

Einwohner Total	1'578
Einwohner innerhalb Abgrenzungen	1'516
Einwohner ausserhalb Abgrenzungen	31
Nicht verortbare Einwohner	31

Erst. MF / Gepr. AM  
Datum: 02.04.2019 / Projekt: BIB.03 /  
Dateiname: BIB03\_Einwohnerdichte\_Bestand.mxd



## **D Flächenbilanz, Stand 04. November 2019**

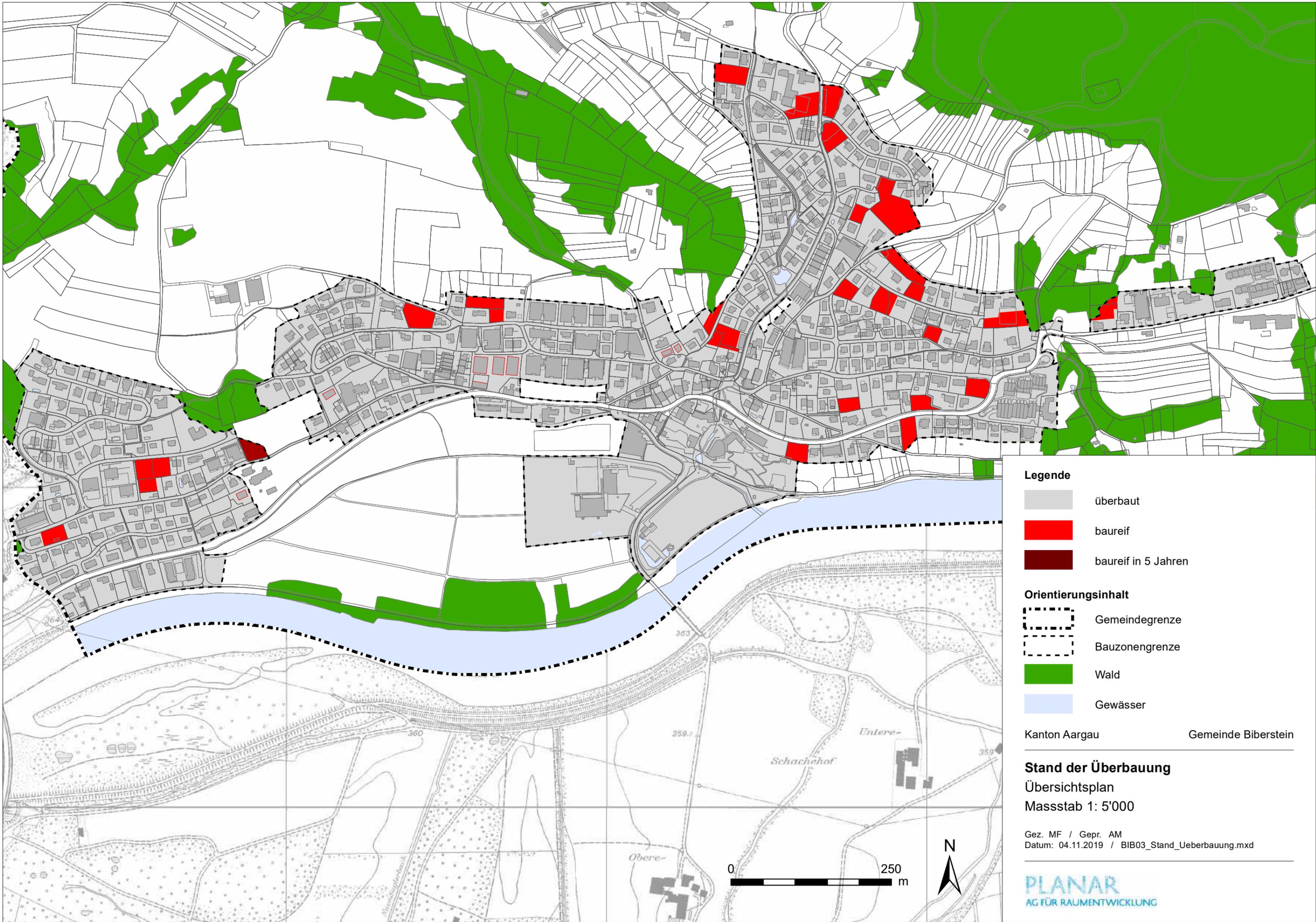
## Flächenbilanzierung Bauzonen revidiert

Datum Berechnung: 04. November 2019 / Bauzonenplanentwurf: 04. November 2019

Grundnutzung AGIS: August 2017

Rechtskräftige Bauzonen	Bauzonen revidiert	Rechtskräftiger Bauzonenplan AGIS	Revidierter Bauzonenplan	bebaut	unbebaut
		[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Dorfkernzone	Dorfkernzone	2.29	2.29	2.29	0.00
Wohnzone A	Wohnzone 2	32.51	27.95	25.85	2.10
Wohnzone B	Wohnzone 2+	6.44	12.36	11.61	0.75
Wohn- und Gewerbezone	Wohn- und Arbeitszone 2	3.29	1.53	1.37	0.15
Zone für öffentliche Bauten	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.02	5.32	5.33	0.00
Zone für öffentliche Anlagen		3.67			
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen		0.32	-	-	-
Umgebungsschutzzone Schloss	Umgebungsschutzzone Schloss	1.17	1.17	1.17	0.00
	Grünzone	-	0.20	0.20	0.00
	Familiengartenzone	-	0.14	0.14	0.00
<b>Total Bauzonenflächen</b>		<b>51.70</b>	<b>50.97</b>	<b>47.97</b>	<b>3.00</b>

## **E Plan Stand der Überbauung, Stand 04. November 2019**



**Legende**

- überbaut
- baureif
- baureif in 5 Jahren

**Orientierungsinhalt**

- Gemeindegrenze
- Bauzonengrenze
- Wald
- Gewässer

Kanton Aargau

Gemeinde Biberstein

**Stand der Überbauung**

Übersichtsplan

Masstab 1: 5'000

Gez. MF / Gepr. AM

Datum: 04.11.2019 / BIB03\_Stand\_Ueberbauung.mxd

