



Kanton Aargau
Gemeinde Biberstein

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung

Einwendungen der öffentlichen Auflage gemäss §24 BauG

Einwendungsbericht

Gemeindeversammlung

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin, Arch. FH, NDS FH/HSB, Raumplaner FSU
Petra Brodmann, Bsc FHO in Landschaftsarchitektur

PLANAR
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG

Ablauf der öffentlichen Auflage

Die öffentliche Auflage der revidierten Nutzungsplanung fand vom 10. Februar bis 10. März 2020 statt. Während dieser Zeit konnten sämtliche Unterlagen auf der Bauverwaltung der Gemeinde Biberstein eingesehen sowie auf der Homepage der Gemeinde online abgerufen werden. Innerhalb der gesetzten Frist gingen 7 Einwendungen ein.

Der Gemeinderat Biberstein – in seiner Funktion als Steuerungsorgan der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung – hat die Einwendungsentscheide nach Verhandlungen mit den Grundeigentümern an der Gemeinderatssitzung vom 10.08.2020 beraten, ergänzt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
1.	Gestaltungsplan- gebiet Bärehofer: Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeu- tung Parzellen 1849 und 644	<p>Antrag: Die gesamte Fläche der im Bundesinventar aufgeführten Trockenwiesen (Objekt 4661, Buhalde) sei auszuzonen, insbesondere die Flächen auf den Parzellen 1849 und 644 (ca. 20 des Areal), und der Zone «Magerwiese» zuzuweisen. Es muss in der BNO klar ersichtlich sein, dass dies ein nationales Schutzobjekt ist.</p> <p>Begründung: Die beiden Parzellen 1849 und 644 sowie auch Teilstücke auf den Nachbarsparzellen enthalten im östlichen, steilen Teil des Geländes für diese Gegend typische Trockenwiesen, die im Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung registriert sind (Tww, Abb. 1, türkis schraffiert). Diese dürfen aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen nicht überbaut werden. Diese Wiesen setzen sich fort auf Parzelle 630 (hellblau) und sind Teil des Objekts 4661 (Buhalde) des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (Abb. 2, türkis umrandet). Parzelle 630 und weitere liegen in einem Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB) und im Perimeter einer Landschaft von nationaler Bedeutung (BLN). Das Gebiet ist ökologisch sehr wertvoll. Die Trockenwiesen enthalten Pflanzen, die typisch sind für diesen trockenen, kalkhaltigen Standort, unter anderem Bergastern, Hirschwurz und ein selten grosser, zusammenhängender Teppich des blutroten Storchenschnabels. Auf der Parzelle 630 steht eine Baumhecke mit sehr langsam wachsenden Sträuchern, Föhren und Eichen. Im BIB03_Bauzonenplan_Aenderungsplan_180430 von 2018 liegen die beiden Parzellen 1849 und 644 vollumfänglich in der Bauzone und sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Rahmen des nationalen Inventars «Trockenwiesen und -weiden der Schweiz» des BUWAL (heute BAFU) von 2004, wurde die Fläche auf den beiden Parzellen im Jahre 2010 das Tww-Objekt (Objekt4661,</p>	<p><i>Vor der öffentlichen Auflage der Planungsvorlage wurde diese beim Departement Bau, Verkehr und Umwelt im Sinne von § 23 Abs. 1 BauG zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung dient der Überprüfung der kommunalen Planungsabsichten mit den Rahmenbedingungen des Kantons und den planungsrechtlichen Gegebenheiten. Die Vorprüfung dient somit den Gemeinden insbesondere dazu, sich ausserhalb des Genehmigungs- und Rechtsmittelverfahrens zu vergewissern, dass die Planungsentwürfe grundsätzlich rechtskonform und genehmigungsfähig sind (vgl. CHRISTIAN HÄUPTLI, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, § 23 N. 8 ff.). In Ziff. 3.4.4 des abschliessenden Vorprüfungsberichts vom 19. Dezember 2019 wurde bestätigt, dass «die im kantonalen Richtplan als Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) bezeichneten national und kantonal bedeutenden Magerwiesen mit der vorliegenden Planung vollständig umgesetzt werden». Von der Ausscheidung einer entsprechenden Schutzzone z.B. als Überlagerung im Baugebiet ist daher abzusehen. Es muss daher auch ausgegangen werden, dass der Kanton im Richtplanverfahren die nach Art. 4 TwwV erforderliche Abgrenzung der Objekte vorgenommen hat und den genauen Grenzverlauf entlang der Bauzonengrenze festgelegt hat.</i></p> <p><i>Die Siedlungsentwicklung und damit verbunden die Grösse der Bauzonen soll gemäss RPG 2012 vermehrt über den Richtplan gesteuert werden (HÄUPTLI, a.a.O., § 15 N. 13). Die Richtpläne haben danach aufzuzeigen, wie gross die Siedlungsfläche im Kanton und den Regionen insgesamt ist. Die Bauzonen der Gemeinden sind strikte an die Vorgaben des Richtplans gebunden, was sich aus Art. 8a Abs. 1 Bst. d RPG ergibt. Mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht hat das Departement Bau, Verkehr</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>Buhalde, vgl. Abb. 4) kartiert. Die Trockenwiesen und -weiden haben in der Schweiz in den letzten Jahren sehr stark abgenommen: Gemäss dem Biodiversitätsbericht des BAFU von 2017, haben Tww in der Schweiz zwischen 1900 und 2010 um rund 95 % an Fläche eingebüsst, bzw. hat die übrig gebliebene Fläche in den letzten 20 Jahren zusätzlich um rund ein Fünftel abgenommen. Insbesondere im Mittelland sowie grossen Teilen des Juras gibt es nur noch wenige, isolierte Tww-Gebiete. Seit der Tww-Kartierung in Biberstein durch das BUWAL von 2010 hat die Gefährdung der Trockenwiesen-Arten weiterzugenommen (s. Zustand der Biodiversität in der Schweiz 2014, Forum Biodiversität) und die Biotopqualität hat oftmals abgenommen. In der Biodiversitätsstrategie des Bundes von 2012 ist vorgesehen, die Biodiversität mittels Ausbau der ökologischen Infrastruktur zu sichern. Dies beinhaltet, dass bestehende schutzwürdige, grossflächige Lebensräume langfristig erhalten bleiben. Es wäre absurd, die ökologische Infrastruktur auszubauen und gleichzeitig die bestehenden wertvollen Biotope zu zerstören. In diesem Sinne wird es immer wichtiger, alle noch bestehenden Trockenwiesen ungeschmälert zu erhalten, zu vernetzen und zu sichern. Verkleinerungen von Lebensräumen bewirken bekanntlich oft auch Verluste im Artenspektrum der Restflächen, wobei es empfindliche Arten oder solche, die auf grössere Flächen angewiesen sind, zuerst trifft.</p> <p>Es ist zentral, dass die verbleibenden ökologisch wertvollen Trockenwiesen und -weiden inklusive notwendiger Pufferzonen um das Gebiet ungeschmälert erhalten werden. Die öffentliche Hand ist gemäss Art. 3 und Art. 18 NHG sowie Art. 6 TwwV und Art. 1 des kantonalen NHG verpflichtet, Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung ungeschmälert zu schützen.</p> <p>Die Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (451.37, Abschnitt 2; Artikel 6.1) besagt, dass</p>	<p><i>und Umwelt in Ziff. 3.1 bestätigt, dass die Vorlage mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans übereinstimmt. Im kantonalen Richtplan sind die Parzellen 644 und 1849 vollständig dem Siedlungsgebiet zugeordnet, Seite 6 von 8 weshalb diese beiden Grundstücke auch in der vorliegenden Nutzungsplanung im Baugebiet zu belassen sind.</i></p> <p><i>Der Antrag wird im Sinne der vorstehenden Erwägungen abgewiesen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>Objekte dieser Kategorie ungeschmälert zu erhalten sind. Diese Verordnung besagt weiter (451.37, Abschnitt 2, Artikel 7.1), dass ein Abweichen des Schutzziels nur bei Vorhaben zulässig ist, die dem Schutz des Menschen oder einem anderen Interesse von nationaler Bedeutung dienen. Die Überbauung der beiden Parzellen in Biberstein ist nur von lokalem Interesse. Nur mit der Auszonung kann die Tww-Fläche vor der Überbauung geschützt werden.</p>	
2.	<p>§ 6 Gestaltungsplanpflicht Bärehooger Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung Parzellen 1849 und 644</p>	<p>Antrag: Im Gestaltungsplan in § 6 unter Abs. 3 Zielvorgaben muss zwingend erwähnt werden, dass die Tww-Flächen nicht überbaut werden dürfen und ein ökologisch ausreichender Abstand, im Minimum 4 Meter, eingehalten werden muss.</p> <p>Begründung: In der BNO § 6 ist mit keinem Wort erwähnt worden, dass Teile der Parzellen 1849 und 644 im Inventar von Tww-Flächen liegen und nicht überbaut werden dürfen. Gemäss § 6 der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV) sind die Objekte ungeschmälert zu erhalten. Dies bedeutet gemäss Vollzugshilfe zur TwwV, dass die Flächen nicht verkleinert und überbaut werden dürfen. Siehe auch detaillierte Begründung unter Eventualantrag 1. Eine Überbauung so nahe an einem Tww-Objekt verlangt eine entsprechende Pufferzone. Die Breite des anliegenden Pufferzonenstreifens hängt von der möglichen Beeinträchtigung ab, welche durch den Pufferzonenstreifen ausgeschlossen werden muss. Beschattung, Lärm, Nährstoffeinträge und die Beleuchtung in der Nacht müssen so eingerichtet sein, dass das Objekt dadurch nicht tangiert wird.</p>	<p><i>Unter Verweis auf die Ausführungen unter Ziff. 2.4 vorstehend kann festgehalten werden, dass sowohl die Parzelle 644, als auch die Parzelle 1849 keinen Standort gemäss der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV) beinhalten. Um dem Schutz des angrenzenden Tww-Objektes im Kulturland Rechnung zu tragen, werden die Zielvorgaben gemäss § 6 Abs. 3 EBNO um folgende Bestimmung ergänzt:</i></p> <p><i>«Auf die angrenzenden Trockenwiesenstandorte ist angemessen Rücksicht zu nehmen. Die Umgebungsgestaltung ist insbesondere im Übergangsbereich so vorzunehmen, dass ihr Wert als Lebensraum nicht beeinträchtigt wird und ungeschmälert erhalten bleibt.»</i></p> <p><i>Der Antrag wird im Sinne der vorstehenden Erwägungen teilweise gutgeheissen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
3.	§ 6 Gestaltungsplanpflicht Bäreho-ger Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung Parzellen 1849 und 644	<p>Antrag: Die Mitwirkung des Natur- und Vogelschutzverein BirdLife Biberstein vom 3. Juni 2018 muss wie alle Mitwirkungsbeiträge von der Gemeinde Biberstein behandelt werden.</p> <p>Begründung: Der Natur- und Vogelschutzverein / Birdlife Biberstein hat sich an der öffentlichen Mitwirkung beteiligt (Mitwirkung BNO vom 3. Juni 2018). Aus den oben erwähnten Gründen des Naturschutzes hat der NVV Biberstein im Mitwirkungsverfahren von 2018 gefordert, dass die Trockenwiesen der beiden Grundstücke (Parzellen 1849 und 644) von der Bauzone ausgenommen werden. Im Weiteren hat er verlangt, dass bei einer zukünftigen Überbauung des restlichen Teils des Geländes auf diese Trockenwiesen und auf die benachbarte, ebenfalls geschützte Parzelle 630 (Tww & NkB) Rücksicht genommen wird. Insbesondere sollten Erschliessung und Zufahrten von unten her, über das bestehende Siedlungsgebiet erfolgen.</p> <p>In der Übersichtstabelle zur Behandlung von Mitwirkungsbeiträgen ist nur der letzte Punkt der Mitwirkung (Erschliessung der Parzellen 1849 & 644) aufgeführt. Die ersten beiden Punkte dagegen (Schonung und Ausnahme der zum Objekt 4661 gehörenden Trockenwiesen aus der Bauzone) sind nicht erwähnt.</p>	<p><i>Aufgrund eines Versehens ist der Mitwirkungsbeitrag des Natur- und Vogelschutzvereins / BirdLife Biberstein nicht im Mitwirkungsbericht aufgeführt worden. Die materielle Behandlung dieser Anliegen erfolgt nun im vorliegenden Einwendungsverfahren aufgrund der Eingabe vom 9. März 2020.</i></p> <p><i>Der Antrag wird abgewiesen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
4.	Gestaltungsplan- gebiet Bärehofer	<p>Antrag:</p> <p>1. Auf den Erlass von § 6 EBNO sowie die schwarze Bandierung der Parzellen 644 und 1849 im Bauzonenplan sei zu verzichten. Somit sei auf die Ausscheidung einer Gestaltungsplanungspflicht für diesen Bereich zu verzichten.</p> <p>2. Eventualiter sei (anstelle von § 6 BNO) folgende neue Norm in die EBNO (etwa als § 10 bis «Wohnzone W2 - Parzellen 644 und 1849») einzufügen:</p> <p>Für das Gebiet «Bärehofer» (Parzellen 644 und 1849) gelten zusätzlich zu § 10 die folgenden Vorschriften:</p> <p>a. Im Rahmen eines Neu- oder Ersatzbauvorhabens ist sicherzustellen, dass die erlaubte Ausnutzungsziffer von 0.5 tatsächlich erreicht wird (Minstdichte). Im Falle einer etappierten Überbauung ist mittels eines Gesamtkonzepts sicherzustellen, dass die Minstdichte auf der jeweiligen Parzelle erreicht werden kann.</p> <p>b. Die Parkierung hat mit Ausnahme einzelner Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zu erfolgen.</p> <p>c. Im Baubewilligungsverfahren ist mittels eines auf Kosten der Bauherrschaft vom Gemeinderat angeordneten, externen Fachberichts nachzuweisen, dass die folgenden Anforderungen erfüllt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume 2. gute Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild 3. qualitativ und ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung 	<p><i>Anträge 1 und 2:</i></p> <p><i>Nach § 21 Abs. 1 BauG können Gestaltungspläne immer dann erlassen werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse an der Gestaltung der Überbauung besteht, namentlich damit ein Gebiet architektonisch gut auf die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt überbaut oder baulich umgestaltet wird.</i></p> <p><i>Diese Voraussetzungen von § 21 Abs. 1 Bst. a BauG sind vorliegend erfüllt. Infolge der Grösse der Fläche, der Topographie sowie der Lage am Siedlungsrand (zu einem Trockenwiesenstandort von nationaler Bedeutung) erachtet der Gemeinderat eine besonders hohe Qualität der Überbauung, die gut abgestimmt ist auf die bauliche und landschaftliche Umgebung in diesem Gebiet als wichtig. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer optimalen und hochwertigen Entwicklung dieser doch relativ grossen, unüberbauten Fläche. Um diese angestrebten Ziele erreichen zu können, wird eine Gestaltungspflicht festgelegt.</i></p> <p><i>Die Einwenderschaft bringt zurecht vor, dass die Klärung der Erschliessungssituation nicht im Vordergrund für den Erlass der Gestaltungsplanpflicht steht. Es geht dem Gemeinderat tatsächlich vielmehr um die Sicherstellung einer hohen architektonischen und siedlungsgestalterischen Qualität. Dennoch wird im erforderlichen Sondernutzungsplanungsverfahren auch in Bezug auf die Erschliessung des Areals eine hochwertige und verträgliche Lösung zu finden sein.</i></p> <p><i>§ 6 Abs. 4 EBNO formuliert eine Ausnahmebestimmung, nach der ausnahmsweise auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichtet werden kann. Mit diesem Vorgehen wird dem Einwand der fehlenden Verhältnismässigkeit Rechnung getragen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>4. gemeinsame Entsorgungseinrichtungen</p> <p>3. Subeventualiter sei § 6 BNO bzw. der Planungsbericht im Sinne der Ausführungen in Ziffer IV3 der Einwendung anzupassen.</p> <p>4. Subeventualiter sei der Planperimeter des Gestaltungsplans auf die Parzelle 644 zu begrenzen.</p> <p>Begründung:</p> <p>1. Fehlende Notwendigkeit einer Gestaltungsplanungspflicht Grundsatz Wird der Erlass eines Gestaltungsplans vorgeschrieben (siehe § 16 Abs. 3 BauG), schränkt das die Baufreiheit als Bestandteil der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) ein. Deshalb setzt die Pflicht zur Gestaltungsplanung ein wesentliches öffentliches Interesse voraus (siehe § 21 Abs. 1 BauG; § 5 Abs. BV). Der Eingriff in die Baufreiheit muss zudem verhältnismässig sein (§ 5 Abs. 2 BV).</p> <p>Erschliessungssituation Im Mitwirkungsbericht wird zur Frage der Gestaltungsplanungspflicht Folgendes festgehalten: «Die Erschliessung für beide Parzellen ist nur teilweise gegeben bzw. erfüllt sicher nicht die Anforderungen für eine Überbauung mit 10 bis 20 Wohneinheiten. Bei einem guten Projekt dauert auch die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes nicht sehr lang. Viele Sitzungen mit Kanton etc. sind nur notwendig, wenn die Qualitätsansprüche und Planungsziele gemäss BND nicht erfüllt werden.»</p> <p>Die Einwender können den Einwand der fehlenden Erschliessung des Planperimeters nicht nachvollziehen. Nach dem Gesagten sind beide</p>	<p>Die Anträge 1 und 2 werden im Sinne der vorstehenden Erwägungen abgewiesen.</p> <p>Antrag 3: Der Gemeinderat trägt den durch die Einwenderschaft vorgebrachten Bedenken, wonach § 6 EBNO in bestimmten Formulierungen einen unklaren Regelungsinhalt aufweisen würde, teilweise Rechnung und hat beschlossen, die Bestimmung wie folgt umzuformulieren:</p> <p>«§ 6 Gestaltungsplanungspflicht Bärehofer</p> <p>1 Die Gestaltungsplanungspflicht Bärehofer bezweckt eine ortsbaulich und architektonisch gut eingepasste qualitätsvolle Überbauung mit Wohnnutzungen in einer angemessenen Dichte und Struktur. Zudem bezweckt sie die Sicherstellung der Erschliessung des gesamten Areals.</p> <p>2 Es ist ein Varianzverfahren durchzuführen.</p> <p>3 Es gelten folgende Zielvorgaben: - behutsame Einpassung von Gebäuden, Anlagen und Aussenräumen in die ortsbauliche Situation und in die topographischen Verhältnisse; - optimale Anordnung und Abstimmung der Nutzungen in Bezug auf den 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;</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>betroffenen Grundstücke heute über öffentliche Strassen erschlossen. Insbesondere die Parzelle 644 wird über eine mindestens 4 m breite Stichstrasse (Buhaldenstrasse) erschlossen; angesichts der beschränkten Anzahl Wohneinheiten, welche über die gut 4 m breite Parzelle 646 erschlossen wird, sind die Anforderungen an eine genügende Erschliessung (vgl. § 41 der Bauverordnung [BauV] vom 15. Mai 2011) erfüllt.</p> <p>Die Parzelle 1849 wird über den Gisliflühweg erschlossen, die der Erschliessung diverser Grundstücke dient und bezüglich der ebenfalls keine Erschliessungsmängel erkennbar sind. Zudem verfügt die Parzelle 1849 über ein Fuss- und Fahrwegrecht zu Lasten der Parzelle 1850; die Erschliessung der Parzelle 1849 ist also bereits doppelt abgesichert, sowohl von unten wie von oben her. Es besteht keinerlei öffentliches Interesse daran, die Erschliessung nicht über eine der bestehenden Erschliessungsmöglichkeiten zu bewerkstelligen, sondern über die Parzelle 644 zu erzwingen. Eine solche Anordnung ist offensichtlich auch nicht verhältnismässig.</p> <p>Zudem bezieht der Planperimeter weder den Gisliflühweg noch die Buhaldenstrasse mit ein, so dass mit einem Gestaltungsplan in diesen Bereichen gar nichts geändert bzw. verbessert werden kann. Entsprechend ist weder ein Erschliessungsdefizit erkennbar noch wäre der gewählte Planperimeter geeignet, eine Veränderung der Erschliessungssituation herbeizuführen.</p>	<p><i>- optimale Anbindung an das Verkehrsnetz (Fuss- und Radverkehr, öffentlicher Verkehr und motorisierter Individualverkehr; Schaffung eines vielfältigen Wohnangebotes</i></p> <p><i>- Bei der Erschliessung des Bärehogers ist der bestehende Fussweg zwischen Obernberg-strasse und Buhaldenstrasse zu erhalten oder durch eine gleichwertige Verbindung zu ersetzen;</i></p> <p><i>- 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.</i></p> <p><i>4 Wenn mittels eines 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.</i></p> <p><i>5 In diesem Fall darf von den Abweichungen für Arealüberbauungen profitiert werden, sofern die entsprechenden Bedingungen gemäss § 39 Abs. 2 BauV erfüllt sind.»</i></p> <p><i>Der in § 6 Abs. 2 EBNO verwendete Begriff «Varianzverfahren» wurde bewusst so gewählt. Er ist im Sprachgebrauch der Planer ein geläufiger Ausdruck und steht sinngemäss für die Gesamtheit der Verfahren, bei denen bei komplexeren Aufgabenstellungen mehrere Planungsteams die beste und zweckmässigste Lösung für die Entwicklung eines Areals suchen.</i></p> <p><i>Den Bedenken der Einwender betreffend die Verwendung des Ausdrucks «städtebauliches Konzept» wird durch Abänderung</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>Fehlende überwiegende öffentliche Interessen</p> <p>Im Planungsbericht vom 16. Januar 2020, Ziff. 4.1.2 wird sodann zur Frage der Gestaltungsplanungspflicht ausgeführt:</p> <p>«Das Gebiet Bärehofer ist ein Schlüsselgebiet der Gemeinde Biberstein für die künftige Entwicklung (vgl. Vorgaben Mindestdichten 2040, KRP). Mit den Festlegungen der Gestaltungsplanungspflichten wird eine qualitätsvolle Entwicklung gesichert. 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. 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.»</p> <p>Die Parzelle 644 weist eine Fläche von 3725 m² auf, die Parzelle 1849 eine solche von 2429 m². Die Parzelle 1849 ist teilweise überbaut. Lediglich der nordwestliche Parzellenteil ist unbebaut und selbständig neu bebaubar (etwa 800 m²) dessen Erschliessung ist jedoch, wie bereits ausgeführt, neben dem Gisliflühweg über die Parzelle 1850 mittels eines Fuss- und Fahrwegrechts gesichert ist.</p> <p>Bereits infolge der Erschliessungssituation macht der Einbezug der Parzelle 1849 in den geplanten Planperimeter wenig Sinn. Die Er-</p>	<p><i>der Formulierung in § 6 Abs. 4 EBNO Rechnung getragen (neu: «Richtprojekt für die Bebauung und den Freiraum»).</i></p> <p><i>Auch die Befürchtungen der Einwender betreffend unklarer Regelung der zulässigen Geschossigkeit im Gestaltungsplanperimeter wird durch die Aufnahme des neuen § 6 Abs. 5 EBNO berücksichtigt.</i></p> <p><i>Ebenfalls präzisiert wird auf den Antrag der Einwender hin, der zweitletzte Spiegelstrich in § 6 Abs. 3 EBNO, indem die kritisierte Wendung «für verschiedene Zielgruppen» ersatzlos gestrichen wird.</i></p> <p>Die durch die Einwenderschaft mit Antrag 3 verlangten Präzisierungen einiger Formulierungen werden im Sinne der vorstehenden Erwägungen grösstenteils gutgeheissen.</p> <p>Antrag 4:</p> <p><i>Es liegt im öffentlichen Interesse, dass für die beiden Grundstücke 644 und 1849 eine einheitliche Sondernutzungsplanung vorgenommen wird. Die beiden Grundstücke beinhalten zusammen eine relativ grosse unüberbaute Fläche im Siedlungsgebiet. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse daran, dass bauliche Veränderungen in diesem Gebiet (auch bauliche Umgestaltungen auf Parzelle 1849 nur unter Einhaltung der Qualitätsanforderungen von § 21 BauG erfolgen können.</i></p> <p>Der Antrag 4 wird abgewiesen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p data-bbox="472 220 1312 1015">schliessung des nordwestlichen Teils der Parzelle 1849 über die Parzelle 644 ist offenkundig wesentlich komplexer und aufwändiger als über die Parzelle 1850, wo bereits die privatrechtlichen Voraussetzungen bestehen oder über den Gislifluhweg. Zudem ist die Parzelle 1849 eben zum überwiegenden Teil bereits überbaut; es ist nicht damit zu rechnen, dass in absehbarer Zeit die bestehenden Gebäude entfernt werden und einer Neuüberbauung weichen könnten. Somit müsste im Rahmen eines Gestaltungsplans in jedem Fall sichergestellt werden, dass die Parzelle 644 unabhängig und zeitlich wesentlich vor der Parzelle 1849 überbaut werden könnte. Dies wiederum hat zur Folge, dass kaum relevante Synergien aus dem Einbezug beider Parzellen in den Planperimeter entstehen. Im Gegenteil: Die Forderung nach einer Sicherstellung der Erschliessung der Parzelle 1849 über die Parzelle 644 führt zu einer unnötigen Einschränkung der Planung. Der Einbezug von Flächen in den Gestaltungsplan, die mutmasslich erst in vielen Jahren überbaut werden, weil sie heute bereits baulich genutzt werden, macht in der Regel kaum Sinn, weil die dazumaligen Bedürfnisse der dazumaligen Eigentümer nicht abgebildet werden können; was heute sinnvoll erscheint, kann in 10 bis 15 Jahren keinerlei Bedürfnis mehr entsprechen. Eine derart fehlende Bedürfnisabbildung führt einzig dazu, dass der Schaffung einer Planungsleiche Vorschub gewährt wird.</p> <p data-bbox="472 1066 1312 1401">Gesamthaft reduziert sich die effektiv sinnvoll beplanbare Fläche auf die Parzelle 644, wo auch eine Eigentümerschaft besteht, die Interesse an einer zeitnahen Überbauung hat. Die Parzelle 644 umfasst eine Fläche von 3725 m² was in der Zone W2 üblicherweise für den Bau von etwa sieben Einfamilienhäusern ausreicht. Dafür erscheint das angeordnete Instrumentarium nicht angemessen. Denn vor einer Überbauung soll ein Varianzverfahren durchgeführt (§ 6 Abs. 2 EBNO), ein Richtprojekt (§ 4 Abs. 1 EBNO) und schliesslich auch noch ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden (§ 5 EBNO). Selbst wenn man von 10</p>	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>bis 12 Wohneinheiten ausgeht, die im Rahmen einer Gesamtüberbauung auf der Parzelle 644 möglich wären, führt dieses Instrumentarium ohne Berücksichtigung der Verzögerungskosten zu Zusatzkosten von CHF 25'000 bis 30'000 pro Einheit.</p> <p>Es bestehen auf der anderen Seite überwiegende Zweifel daran, dass sich aus diesen planerischen Anforderungen, die nach Ansicht der Einwender weit über das Ziel hinausschiessen, entsprechende Mehrnutzungsmöglichkeiten bieten. Zutreffend ist zwar, dass in der EBNO die Möglichkeit, im Rahmen eines Gestaltungsplans von der Regelbauweise abzuweichen, nicht geregelt wird. Deshalb gilt § 21 BauG bzw. § 8 BauV; ein zusätzliches Geschoss ist daher grundsätzlich möglich. Allerdings ist § 35 EBNO zu beachten, der Arealüberbauungen auf die Zone WA2 beschränkt und im Mitwirkungsbericht (Pt. 3.1) wird festgehalten, dass in der Zone W2 ein zusätzliches Geschoss als nicht «verträglich» eingestuft wird. Wenn im Rahmen der Gestaltungsplanungspflicht jedoch mutmasslich die Erhöhung der massgebenden Höhenmasse ausgeschlossen ist, wird es auch kaum möglich sein, die zulässige Ausnutzungsziffer von 0.5 (§ 4 Abs. I EBNO) massgebend zu erhöhen. Eine Siedlungsentwicklung nach Innen kann damit nicht erreicht werden und damit zusammenhängende öffentliche Interessen können nichts ins Feld geführt werden.</p> <p>Somit werden die geforderten planerischen Massnahmen zu einer erheblichen Verteuerung der geplanten Bebauung und zu einer massiven Verzögerung der Bebauung führen; gemäss Planungsbericht, S. 52 (vgl. auch Mitwirkungsbericht, Pt. 20.1), soll der Entwicklungshorizont für den Bereich Bärehofer 5-10 Jahre dauern.</p> <p>Das ins Auge gefasste Instrumentarium (Varianzverfahren, Richtprojekt, Gestaltungsplan) ist sodann in seiner Gesamtheit nicht notwendig</p>	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>zur Wahrung des Ziels einer qualitätvollen Überbauung und somit unverhältnismässig. Dieses Ziel kann angesichts der bescheidenen Grösse des zu beplanenden Areals und der im Wesentlichen fehlenden Möglichkeit, von der Regelbauweise abzuweichen, auch ohne Varianzverfahren und Gestaltungsplan erreicht werden. Bei dieser Ausgangslage sind die Qualitätsanforderungen und Verfahren angemessen, die im Rahmen einer Arealüberbauung zur Anwendung kommen; nachdem das Instrument der Arealüberbauung für die Zone W2 explizit ausgeschlossen wird (mangels grundsätzlicher Eignung der betroffenen Bereiche für ein zusätzliches Geschoss), erscheint es ausreichend, eine Bebauung gemäss Regelbauweise im Grundsatz an die Qualitätsanforderungen von § 39 BauV zu binden, die üblicherweise dazu dienen sollen, sogar ein zusätzliches Geschoss verträglich in die Umgebung zu integrieren.</p>	
		<p>Derart spezielle Herausforderungen, dass das gesamte Arsenal an Planungsinstrumenten zur Anwendung kommen müsste (Varianzverfahren, Richtprojekt, Gestaltungsplan) stellt die konkrete Situation nicht. Die Umgebung der Parzelle 644 ist heterogen überbaut. In der nahen Umgebung bestehen Terrassenbauten, Flachdachbauten, Satteldachbauten, aber auch Bauten mit sehr eigenwilligem Erscheinungsbild. Die Parzelle 644 liegt auch nicht direkt am Siedlungsrand, es handelt sich um eine klassische Baulücke, Es gibt keine speziellen Anforderungen an die Siedlungsgestaltung aus übergeordnetem Recht oder andere übergeordnete Interessen, die vorliegend beachtet werden müssten. Die Parzelle 644 liegt an einem einheitlich nach Nordwesten geneigten Hang. Die Erschliessung ist am tiefsten Punkt möglich. Mithin wirft die Situation keine überdurchschnittlichen Probleme auf. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern eine solche Ausgangslage die Anordnung des gesamten planerischen Instrumentenarsenals notwendig machen würde (Varianzverfahren, Richtprojekt, Gestaltungsplan). Sofern eine fachliche</p>	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p data-bbox="472 217 1312 400">Überprüfung des Bauvorhabens sichergestellt ist, wozu sich die Einwender ohne weiteres verpflichten, ist der Situation ausreichend Rechnung getragen, nachdem, um es zu wiederholen, seitens der Planungsbehörde ohnehin nicht beabsichtigt ist, eine gegenüber der Regelbauweise wesentlich verdichtete Bebauung zu fördern.</p> <p data-bbox="472 448 1312 858">Diesen legitimen Anforderungen trägt der Vorschlag eines zusätzlichen § 10 bis EBNO ausreichend Rechnung. Die Einhaltung der wesentlichen Anliegen (Mindestausnutzung, unterirdische Parkierung, Qualität der Überbauung) kann mit Blick auf die Grösse des Areals und der Umgebung wesentlich einfacher und effizienter geregelt werden, als mittels § 6 EBNO. Die in § 6 EBNO in Verbindung mit § 5 EBNO vorgesehene Regelung (Varianzverfahren, Richtprojekt, Gestaltungsplan) entspricht weder einem überwiegenden öffentlichen Interesse noch ist sie verhältnismässig und verstösst dementsprechend gegen die Eigentumsgarantie. Die nachfolgenden Ausführungen erfolgen rein eventualiter.</p> <p data-bbox="472 911 824 938">2. Unklarer Regelungsinhalt</p> <p data-bbox="472 991 689 1018">Varianzverfahren</p> <p data-bbox="472 1031 1312 1361">Gemäss § 6 Abs. 2 EBNO muss im Vorfeld der Gestaltungsplanung ein «Varianzverfahren» durchgeführt werden. Was genau unter Varianzverfahren zu verstehen ist, wird auch im Planungsbericht nicht geklärt. Gestützt auf verschiedene Publikationen gehen die Einwender davon aus, dass grundsätzlich auch das Modell einer Testplanung oder eine Entwicklungsplanung unter diesen Begriff fällt. Dafür spricht auch, dass im Entwurf vom August 2019 noch ausdrücklich ein Studienauftrag oder ein Projektwettbewerb verlangt war; wird von dieser expliziten Forderung abgewichen, so darf angenommen werden, dass der Kreis der</p>	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>möglichen Verfahren eben ausgeweitet wird. In diesem Sinne ist klarzustellen, welche Verfahren unter den Begriff des «Varianzverfahrens» im Sinne von § 6 Abs. 2 EBNO fallen. Die aktuelle Formulierung, die auch im Planungsbericht nicht erläutert wird, ist derart unbestimmt, dass für den Adressaten der Norm unklar ist, welches Instrument er zu wählen hat, was gegen die Anforderung nach einer genügenden Bestimmtheit von Rechtsnormen verstösst.</p> <p>Entsprechend muss im Planungsbericht festgehalten werden, dass auch Testplanungen oder Entwicklungsplanungen das Erfordernis des «Varianzverfahrens» erfüllen.</p> <p>Verzicht auf Gestaltungsplan gemäss § 6 Abs. 4 EBNO</p> <p>Grundsätzlich soll für das besagte Areal eine Gestaltungsplanungspflicht gelten (§ 6 EBNO). Wenn jedoch mittels eines städtebaulichen Konzepts nachgewiesen werden könne, dass die Ziele gemäss § 6 Abs. 3 EBNO erreicht werden könnten, soll der Gemeinderat auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichten können (§ 6 Abs. 4 EBNO).</p> <p>23 Zwar begrüssen die Einwender diese Ausnahmebestimmung. Auch hier sind die Begrifflichkeiten jedoch unklar. Was ist unter einem «städtebaulichen Konzept» in diesem Sinne zu verstehen? In welchem Verhältnis steht das «städtebauliche Konzept» zur Anforderung der Durchführung eines Varianzverfahrens (§ 6 Abs. 2 EBNO) und zum Erfordernis eines Richtprojekts (§ 4 Abs. 1 EBNO)? In welchem Verfahren beurteilt der Gemeinderat die Frage, ob von einem Gestaltungsplan abgewichen werden kann?</p> <p>Es ist in § 6 EBNO oder im Planungsbericht klarzustellen, was unter einem «städtebaulichen Konzept» im Sinne von § 6 Abs. 4 EBNO zu verstehen ist und in welchem Verhältnis § 6 Abs. 4 zu § 4 Abs. 1 und § 6 Abs. 2 EBNO steht.</p>	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>Abweichungen von der Regelbauweise (Höhenmasse)</p> <p>In der EBNO wird die Möglichkeit, im Rahmen eines Gestaltungsplans von der Regelbauweise abzuweichen, nicht geregelt. Deshalb gelten § 21 BauG bzw. § 8 BauV; ein zusätzliches Geschoss ist daher grundsätzlich möglich. Allerdings ist § 35 EBNO zu beachten, der Arealüberbauungen auf die Zone WA2 beschränkt und auch im Mitwirkungsbericht (Pt. 3.1) wird festgehalten, dass in der Zone W2 ein zusätzliches Geschoss als nicht «verträglich» eingestuft wird. Es steht somit zu befürchten (vgl. Rz. 15 hievor), dass trotz Gestaltungsplanpflicht kein zusätzliches Geschoss zulässig ist.</p> <p>Entsprechend muss angesichts der planbegleitenden Unterlagen in § 6 EBNO an geeigneter Stelle explizit festgehalten werden, dass ein zusätzliches Geschoss (bzw. einer um 3.20 m erhöhten Fassaden- und Gesamthöhe) zulässig ist; wie bereits dargelegt, macht das Instrument des Gestaltungsplans ohne diese explizite Klärung keinen Sinn.</p> <p>Wohnungen für «verschiedene Zielgruppen»</p> <p>Gemäss § 6 Abs. 3 zweitletzter Spiegelstrich EBNO soll der Gestaltungsplan die «Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots für verschiedene Zielgruppen» nachweisen. Was damit gemeint sein soll, wird im Planungsbericht nicht erläutert.</p> <p>Was mit den verschiedenen Zielgruppen gemeint, ist, ist unklar und wird in den planbegleitenden Dokumenten, namentlich dem Planungsbericht, nicht erläutert. Geht es um Kriterien wie demografische Merkmale (Alter, Geschlecht und Familienstand), um sozioökonomische Faktoren (Beruf, Bildungsstand, Einkommen) oder um psychografische Merkmale, wie Lebensstil, Werte und Meinungen? Für die Bauherr-</p>	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>schaft ist entsprechend nicht klar, was damit angestrebt wird (unterschiedliche Wohnungsgrössen, altersgerechtes Wohnen?) Auf im Vorfeld klar definierte Anforderungen, kann die Bauherrschaft eingehen, sofern man eine Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen erkennen kann. Allerdings ist die Anzahl der Wohnungen relativ klein (10 bis 12 Wohnungen), was die Variabilität einschränkt. Auch die Lage bezüglich Erschliessung mit öffentlichem Verkehr ist nicht optimal und daher beschränkt geeignet für Alterswohnungen oder dergleichen. Insgesamt erscheint die Anforderung «Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots für verschiedene Zielgruppen» bei der vorliegend zu beurteilenden Projektgrösse und Lage an der Sache vorbeigehend. Eine solche Anforderung macht bei grossen Projekten mit einer Lage Sinn, die von allen «Zielgruppen» nachgefragt werden, vorliegend demgegenüber nicht.</p> <p>Auf das Erfordernis, es müsse ein vielfältiges Wohnangebot für verschiedene Zielgruppen erstellt werden, sei zu verzichten.</p> <p>Fehlende planerische Synergien der beiden im Planperimeter zusammengefassten Grundstücke (644 und 1849)</p> <p>Wie bereits dargelegt liegen die beiden Grundstücke 644 und 1849 zwar direkt nebeneinander, weisen jedoch planerisch grundsätzliche Unterschiede auf. So ist das Grundstück 1849 bereits zu einem guten Teil überbaut und es ist nicht damit zu rechnen, dass mittelfristig eine Neuüberbauung des bereits überbauten Grundstückteils erfolgen soll. Der nordwestliche Teil der Parzelle 1849 mit einer Fläche von rund 800 m², der noch unüberbaut ist und selbständig überbaut werden kann, verfügt - neben der bestehenden Erschliessung über die Gisliflühweg - über ein Fuss- und Fahrwegrecht über das Grundstück 1850. Eine Erschliessung dieses unüberbauten Grundstückteils über die Parzelle 644 macht daher wenig Sinn und ist in jedem Fall aufwändiger als eine Erschliessung über das Grundstück 1850.</p>	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>Umgekehrt gilt Gleiches. Auch die selbständige Überbauung der Parzelle 1849 muss sichergestellt sein. Da es der Gemeinde offenbar darum geht, die Erschliessung der Parzelle 1849 unterirdisch über eine gemeinsame Tiefgarage mit der Parzelle 644 sicherzustellen, kommt die Forderung nach einer gemeinsamen Erschliessung einer vollständigen Abhängigkeit der weiteren Bebauung der Parzelle 1849 von einem Bauprojekt auf der Parzelle 644 gleich. Eine solche Erschliessung kann auch nicht durch die erschliessungspflichtige Gemeinde sichergestellt werden, da die Erstellung einer unterirdischen Garage auf Parzelle 644 offenkundig ein entsprechendes Bauvorhaben voraussetzt. Entsprechend verstösst die Forderung nach einer Erschliessung der Parzelle 1849 über eine nichtexistente Tiefgarage auf der Parzelle 644 gegen die in Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 und § 33 Abs. 1 BauG verankerte Erschliessungspflicht.</p> <p>Entsprechend muss sichergestellt sein, dass die Parzelle 644 auch ohne Einbezug der Parzelle 1849 sinnvoll bebaut werden kann, was die Möglichkeiten planerischer Synergien erheblich einschränkt. Es muss daher explizit die Möglichkeit eingeräumt werden, die Grundstücke so zu beplanen, dass sie separat voneinander erschlossen werden können.</p> <p>Nicht nur die Erschliessung der beiden Parzellen 644 und 1849 muss separat realisiert werden können, sondern auch die Bebauung muss separat erfolgen können.</p> <p>3. Fazit</p> <p>Gesamthaft besteht kein überwiegendes öffentliches Interesse an der vorgesehenen Gestaltungspflicht für die beiden Parzellen 1849 und</p>	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>644. Weder besteht ein Erschliessungsmangel noch verlangen übergeordnete Interessen eine derart von der Regelbauweise abweichende Normierung. Letztlich wird den beiden Grundstücken von bescheidener Grösse die heute bestehende Baureife ohne Grund entzogen; bevor ein Baugesuch eingereicht werden kann, soll ein Arsenal von Planungsschritten durchlaufen werden (Varianzverfahren, Richtprojekt, Gestaltungsplan), das nur in spezifischen Verhältnissen angemessen erscheint. Zudem muss gestützt auf die planbegleitenden Unterlagen davon ausgegangen werden, dass etwa ein zusätzliches Geschoss nicht als ortsbild- bzw. landschaftsverträglich erachtet wird, so dass auch nicht mit einer Verdichtung gemessen an der Regelbauweise gerechnet werden kann.</p> <p>Die geplanten raumplanerischen Massnahmen sind weder zweckmässig- noch verhältnismässig und verstossen daher gegen die Eigentums-garantie.</p> <p>Die Bauherrschaft ist bereit, sich gewissen zusätzlichen qualitativen Anforderungen zu unterwerfen, aber dürfen diese ohne Aussicht auf eine signifikante Mehrnutzung nicht zu hohen Kosten und einer Verzögerung um Jahre führen.</p>	
5.	§ 6 Gestaltungs- planpflicht Bäreho- ger	<p>Antrag: Im Gestaltungsplan in § 6 muss der Abs. 4 gestrichen werden.</p> <p>Begründung: Beide Parzellen 1849 und 644 sind gemäss BNO vollumfänglich eingezont (Abb. 3, Nr. 17) und mit einer Gestaltungspflicht belegt. Diese kann aber durch einen Entscheid des Gemeinderats aufgehoben werden (BIB03_BER_200108_BNO_bereinigt, § 6, Abs. 4). Mit diesem Absatz wird unter Umständen die öffentliche Mitwirkung beim Gestaltungsplan verhindert. Da die Tww-Flächen von nationaler Bedeutung sind, ist ein transparentes Mitwirkungsverfahren unerlässlich.</p>	<p><i>Dem Gemeinderat ist bewusst, dass für die Grundeigentümer der beiden Parzellen 644 und 1849 (bereits teilweise überbaut) die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht mit vorgelagertem Varianzverfahren gerade aufgrund der relativ geringen Grösse der zu überbauenden Fläche eine relativ grosse Erschwerung darstellt. Der Gemeinderat ist jedoch der Auffassung, dass aufgrund der Topographie und der Lage am Siedlungsrand grundsätzlich ein öffentliches Interesse daran besteht, dass die Gestaltung der Überbauung qualitativ erfolgt und dass diese auf die bauliche und landschaftliche Umgebung gut abgestimmt ist. Es geht dem Gemeinderat dabei primär um die Zielerreichung. Kann bereits</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
			<p><i>aufgrund eines Richtprojektes für die Bebauung und den Freiraum der Nachweis erbracht werden, dass die Zielvorgaben für diesen Perimeter eingehalten werden können, kann ausnahmsweise auf die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans verzichtet werden. Um den Bedenken der Einwender teilweise Rechnung zu tragen, wird der beanstandete § 6 Abs. 4 EBNO wie folgt neu formuliert:</i></p> <p><i>«4 Wenn mittels eines 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.»</i></p> <p><i>Der Antrag ist teilweise gutgeheissen.</i></p>
6.	§ 6 Gestaltungsplanpflicht Bärehofer	<p>Antrag: Die Rechtsnatur und Verbindlichkeit des Begriffs «städtebauliches Konzept» in § 6 Ziffer 4 sei präzise zu fassen.</p> <p>Begründung: Unklar und daher problematisch erscheint § 6 Ziffer 4, wo es um ein «städtebauliches Konzept» geht, mit welchem unter Umständen auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans verzichtet werden kann. Es geht nach Meinung des Einwenders nicht an, die Gestaltungsplanpflicht durch ein nicht weiter definiertes Instrument, hier «städtebauliches Konzept» genannt, aufzuheben; Auch der Bericht zur Planungsrevision, Ziffer 4.1.2, Seite 22, erläutert diese Besonderheit nicht weiter.</p>	<p><i>Der Gemeinderat hat beschlossen, den Bedenken der Einwenderin Rechnung zu tragen und den in § 6 Abs. 4 des Entwurfes der BNO enthaltenen Begriff „städtebauliches Konzept“ zu ersetzen und diese Bestimmung wie folgt neu zu formulieren:</i></p> <p><i>„Wenn mittels eines 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 Gestaltungsplanes verzichten. Für die Beurteilung der Zielerreichung holt der Gemeinderat ein Fachgutachten ein.“</i></p> <p><i>Der Antrag wird im Sinne der vorstehenden Erwägungen gutgeheissen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
7.	Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung	<p>Antrag: Sämtliche Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung sind vollständig im Kulturlandplan einzuzeichnen und in der BNO als solche in einer eigenen Kategorie aufzuführen.</p> <p>Begründung: Neben dem obgenannten Objekt weist Biberstein noch weitere 5 Tww-Objekte von nationaler Bedeutung auf. Diese sind im Kulturlandplan höchstens als Magerwiesen eingezeichnet. Wie bereits oben dargelegt, ist eine Trockenwiese von nationaler Bedeutung durch das Gesetz speziell geschützt und muss ungeschmälert erhalten bleiben. Dies muss einerseits im Kulturlandplan ersichtlich sein und sollte andererseits auch in der BNO als eigene Kategorie aufgeführt werden mit dem Hinweis auf die ungeschmälerte Erhaltung der Tww-Objekte. Dies führt dazu, dass sich sowohl Grundeigentümer als auch Anstösser der Bedeutung der Objekte und vor allen Dingen der Rechtslage um diese Objekte bewusst werden.</p>	<p><i>Bei der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgt nur eine Gesamtrevision des Siedlungsgebietes. Die Gesamtrevision des Kulturlandplans wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen (vgl. Ziff. 1.2 f. des Planungsberichtes, S. 7).</i></p> <p><i>Der Antrag wird abgewiesen.</i></p>
8.	§ 8 Bauzonen	<p>Antrag: § 8: Die Gesamthöhe sowie Fassadenhöhe seien in der Wohnzone 2 auf 7.20m zu belassen. Eine Mehrhöhe von 1m bei teilweiser gewerblicher Nutzung sei ersatzlos zu streichen (e).</p> <p>Begründung: Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Zuschläge: Gegenüber der heutigen Bauordnung wurde die Gebäudehöhe bzw. neu die Gesamthöhe in WZ 2 um 3m auf 10.2m angehoben - dies entspricht einem ganzen Vollgeschoss. Da die unkommentierten Änderungen von Fassadenhöhe, Gebäudehöhe, Gesamthöhe wohl mehrheitlich nicht in der Konsequenz verständlich sind, ist davon auszugehen, dass</p>	<p><i>In der Begründung der Einwender wird die bisherige Gebäudehöhe mit dem neuen Begriff der Gesamthöhe gleichgestellt. Dies ist nicht korrekt. Die Gebäudehöhe entspricht neu der Fassadenhöhe und die bisherige Firsthöhe entspricht der Gesamthöhe (vgl. dazu § 64 Abs. 2 BauV). Unter diesem Aspekt ist erkennbar, dass in der Wohnzone 2 materiell keine Anpassungen der zulässigen Höhen vorgenommen werden.</i></p> <p><i>Die Masse der Wohnzone 2 (bisherige BNO Wohnzone A) wurden nicht angepasst, sie wurden von der rechtskräftigen BNO übernommen. Es gelten 7.20 m Fassadenhöhe und 10.20 m Gesamthöhe. In der Wohnzone 2 wird einzig die Ausnützungsziffer</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>grosse Teile der Bevölkerung diese sehr relevanten und gravierenden Änderungen bezüglich Höhen nicht erkennen und deshalb auch nicht das Rechtsmittel der Einsprache ergreifen werden. Der Übergang von Gebäudehöhe zu Gesamthöhe ist nicht verdeutlicht oder genügend erklärt. Er erlaubt höhere Bauten bei Flachdächern. Die Fassadenhöhe wird hier nicht greifen, insbesondere da mittels §8 c) die Fassadenhöhe = Gesamthöhe gesetzt wird. Eine talseitige Messung bringt nur bedingt Abhilfe.</p> <p>Eine einheitliche Gesamthöhe trotz total unterschiedlicher Topographie ist unsinnig und unangemessen. Gerade an Hanglagen sind solch hohe Gebäude störend. Sie versperren die Sicht und werten die eigentlich sehr guten Wohnlagen ab. Der minime Abzug bei Schrägdächern (vgl. §8 d) macht diese Verschlechterung nicht wett.</p> <p>Der Zuschlag von 1m bei teilweiser gewerblicher Nutzung in der eigentlichen Wohnzone (vgl. §8 e) kann dazu führen, dass unter dem Vorwand oder Annahme künftiger gewerblicher Nutzung höhere Bauten mit hohen Geschossen in der eigentlichen Wohnzone realisiert werden. Solche Zugeständnisse an das Gewerbe und gleichzeitig Schlechterstellung von Nachbarn teilweise gewerblich genutzter Gebäude ist in der Wohnzone nicht akzeptabel.</p> <p>Ohne eine angemessene Berücksichtigung von Hanglagen und einer Reduktion um 1 Geschoss bei diesen bringt diese Änderung eine wesentliche Verschlechterung bezüglich Ortsbild gegenüber der bestehenden Bauordnung.</p>	<p><i>von 0.4 auf 0.5 erhöht und die Begriffe Gesamthöhe und Fassadenhöhe wurden gemäss IVHB angepasst.</i></p> <p><i>Die Masse der Wohnzone 2+ (bisherige BNO Wohnzone B) wurden angepasst von 8.50 Gebäudehöhe und 11.50 Firsthöhe zu 10.20 m Fassadenhöhe und 10.20 m Gesamthöhe. Auch hier wurde die Ausnützungsziffer erhöht.</i></p> <p><i>Der Zusatz «Wird das Erdgeschoss zu mehr als 50 % gewerblich genutzt, darf die Gesamthöhe um 1.00 m erhöht werden.» gilt für beide Wohnzonen nicht. Die Befürchtung der Einwender, dass mit gewerblicher Nutzung entsprechend höhere Gebäude in der Wohnzone gebaut werden, ist somit hinfällig. Die mögliche Mehrhöhe von 1 m gilt nur für die Wohn- und Arbeitszone 2.</i></p> <p><i>Der Antrag wird abgewiesen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
9.	§ 8 Bauzonen	<p>Antrag: § 8: Die Ausnützungsziffer in Wohnzone 2 sei auf 0.4 zu belassen, insbesondere auf Parzellen, welche an die Landwirtschaftszone bzw. an die Siedlungsgrenze angrenzen.</p> <p>Begründung: Ausnützung: In einem Dorf sollte die Ausnützungsziffer nicht identisch mit derjenigen in Städten sein, was bei einer solchen Erhöhung aber der Fall wäre. Biberstein würde dann mit Aaraus Wohnquartieren gleichgesetzt. Es besteht die Gefahr, dass die Bebauungsdichte künftig in der ländlichen Gemeinde Biberstein gleich hoch oder sogar höher liegt als in der Stadt Aarau, bzw. in deren Wohnquartieren. Die Abgrenzung von Stadt und Land würde hinfällig. Ein Siedlungseinheitsbrei entsteht auf diese Weise, der raumplanerisch kaum wünschenswert ist. Ein normales Einfamilienhaus hat ca. 150m² anrechenbare Wohnfläche und diverse weitere Nebenflächen. Dies bedeutet, dass bei einer Ausnützung von 0.5 ein Einfamilienhaus auf ca. 300m² gebaut werden müsste. Solche Bauten entsprechen nicht der Struktur eines Einfamilienhausquartiers, wie es in Biberstein viele gibt. Eine starke Verdichtung entlang des Siedlungsrandes schafft, ausserdem harte unschöne Grenzen, wo sich Bebauung und Nicht-Bebauung treffen. Wie dies aussieht, zeigen bereits bestehende Treppenhäuser - keinerlei Übergang zwischen Siedlungsrand und Landwirtschaftszone bzw. zum Naturgebiet Jura, sondern scharfe Abtrennung durch Betonmauern. Die bereits erfolgten Bauten zeigen exemplarisch, dass keinerlei Übergang zwischen den Zonen geschaffen wurde und auch künftig vermutlich nicht geschaffen wird, denn die Instrumente für entsprechende Massnahmen bestanden schon früher und wurden trotzdem nicht genutzt (sprich Gestaltungspläne etc.).</p>	<p><i>Die Gemeinde ist angehalten, die Einwohnerdichte von heute 34 Einwohner pro Hektare auf die vom kantonalen Richtplan geforderte Dichte von 40 Einwohner pro Hektare (in bereits überbauten Gebieten) zu erhöhen (vgl. abschliessender Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2019, S. 3 f.). Um dieses Ziel zu erreichen, wurde in gewissen Bereichen eine höhere Dichte festgelegt. Diese Erhöhung der Ausnützungsziffer ist Teil der Strategie zur Innenentwicklung der Gemeinde Biberstein.</i></p>
			Der Antrag wird abgewiesen.

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>Ein Haus mit Garten braucht mehr (unversiegelte) Fläche. Die meisten Familien in der Schweiz wünschen sich, in einem Einfamilienhaus zu leben. Die vorliegende BNO würde dies praktisch verunmöglichen - nicht einmal mehr in einem Dorf wie Biberstein wäre es möglich, ein Einfamilienhaus mit nennenswertem Garten zu bauen. Einfamilienhaus-Quartiere und v.a. die Menschen, welche mit ihren Familien dort leben sind für das Dorf aber ebenso prägend wie der Dorfkern.</p> <p>Dichtere Bebauung wegen Erschliessung mit ÖV oder Strassen wäre z.B. im Gebiet Gheldreben sinnvoll gewesen. Dort schliesst der Gemeinderat eine solche jedoch aus, bzw. zont diese zentral gelegene Fläche aus. Anstelle dessen sollen einige Gebiete, welche viel schlechter erschlossen sind, ein erst erwartetes bzw. durch das Bauen erst herbeigeführtes Wachstum auffangen - in Gebieten die notabene primär mit motorisiertem Verkehr erreichbar sind und am Siedlungsrand liegen. Dies ist keine vorausschauende Entwicklung.</p> <p>Momentan leben in einer Wohnung im Schnitt 2 Personen. Allein die Überbauung Scala enthält 14 Wohnungen, fängt also ein Wachstum von 28 Personen ab. Weitere bereits in Planung befindliche Überbauungen fangen das vorhergesagt Wachstum mehr als auf. Die für ein ländlich gelegenes Dorf bereits bestehenden hohen Ausnützungsziffern geben ausserdem auch in den übrigen Gebieten mehr als nötig Spielraum für die Schaffung von mehr Wohnraum.</p> <p>Im Raum Aarau gibt es ausserdem genügend Wohnraum für andere Wohnformen. Viele Wohnungen stehen leer. Wieso in Biberstein verdichtet werden soll, obwohl in umliegenden Gemeinden viel Wohnraum leer steht, ist alles andere als verständlich. Von weiteren Verdichtungsmassnahmen sollte Biberstein deshalb unbedingt absehen und Einfamilienhäuser mit Gärten explizit zulassen. Dies bringt mehr Nutzen und Wohnqualität für die Bevölkerung als siedlungstechnischer Einheitsbrei.</p>	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
10.	§ 19 Rebbauzone	<p>Antrag: § 19 Die Rebbauzone sei nicht separat auszuweisen und das Gebiet Gheld in der Bauzone zu belassen (Auszonung 1).</p> <p>Begründung: Das Rebbaugebiet Gheld wurde erst vor einigen Jahren im Zusammenhang mit der Überbauung Gheld erstellt. Davor war die Fläche Weideland, so wie die angrenzenden nun überbauten Flächen. Weshalb diese Fläche nun ausgezont werden soll, ist nicht nachvollziehbar. Die Sicherung des Rebbaus durch Auszonung ist in dieser auf Verdichtung ausgelegten BNO äusserts fragwürdig, insbesondere da eine solch geardete intensiv bewirtschaftete und den Menschen nicht zugängliche «Grünraumstruktur» weder für Mensch noch Tier wesentlichen Nutzen bietet und den Verlust von Grünflächen durch massiv bodenverdichtende Bauweisen nicht im Geringsten wett macht. Zentrumsnahe, verkehrstechnisch sehr gut erschlossene attraktive Flächen werden so dem Bauen entzogen, während als Kompensation dafür auf anderen Flächen und Siedlungs-Randzonen mehr gebaut werden «muss».</p>	<p><i>Dieses Gebiet ist eines der letzten Rebbaugebiete innerhalb der Siedlung von Biberstein. Aus Sicht des Gemeinderates ist die Erhaltung dieses Rebbergbereichs wichtig und identitätsstiftend für die Gemeinde und soll deshalb planungsrechtlich geschützt werden.</i></p> <p><i>Der Antrag wird abgewiesen.</i></p>
11.	§ 22 Naturobjekte	<p>Antrag: § 22: Die geschützten Hecken seien im Bauzonenplan (entsprechend dem Kulturlandplan) in ihrem ursprünglichen Bestand, Fläche und Abständen (gemäss früheren Zonenplänen und Baubewilligungen) auszuweisen und im Plan detailliert einzutragen und nicht nur als einfache Striche, welche nichts über die Ausprägung (z.B. Baumbestand) und Flächenbedarf aussagen. Fehlende Heckenteile wie z.B. auf Parzelle 1948 seien wieder einzutragen und damit die Weg-Korridore für Tiere wieder zu schliessen.</p> <p>Begründung:</p>	<p><i>Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wurde nur die Siedlung behandelt. Der Kulturlandplan und das Inventar wurden nicht bearbeitet; sie waren Bestandteil der letzten Revision. Der Bestand der Hecken des rechtskräftigen Kulturlandplans wurde ohne in der Darstellung ohne Anpassungen übernommen.</i></p> <p><i>Der Antrag wird abgewiesen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>Eintragen Flächen geschützter Hecken: Ohne die detaillierte Vermassung werden Hecken zum Teil übermässig gerodet oder konsequent zurückgedrängt. Die Gefahr besteht, dass diese Hecken ihre Funktion als Korridor mangels Fläche/Breite nicht mehr erfüllen können oder sogar ganz verschwinden. Dies ist z.B. bei der Hecke auf Parzelle 2188 sichtbar, welche jedes Jahr mehr durch «Pfleagemassnahmen» zurückgedrängt und ausgeholzt wird. Geschützte Hecken sind deshalb nicht nur als Striche im Bauzonenplan einzutragen, sondern in ihrer flächenmässigen Ausprägung, in der sie zu erhalten sind. Prägende Bäume sollten zusätzlich eingetragen und unter Schutz gestellt werden, um die Struktur dieser wichtigen Grüngürtel zu erhalten. Wo Lücken durch Bautätigkeit erzeugt wurden, sollten diese geschlossen werden, um die Funktion wiederherzustellen.</p>	
12.	§ 26 Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung Parzellen 1955, 784 und 783	<p>Antrag: § 26: Die Parzellen 1955, 784 und 783 nördlich des Höhenwegs seinen aus der Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung zu entlassen (Zone I3).</p> <p>Begründung: Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung: Die Zuweisung in diese gesonderte Zone zielt offenbar darauf ab, möglichst nur Flachdächer zuzulassen, obwohl auf unseren und der westlich angrenzenden Parzelle alle Gebäude Schrägdächer aufweisen. Wir hatten deshalb bereits bei der letzten Revision der Bauordnung gegen eine entsprechende Auflage Einspruch erhoben. Von einer besonders guten landschaftlichen Einordnung kann bei Flachdachhäusern und Treppenhäusern nicht gesprochen werden, da die entsprechenden von weit her sichtbaren Flächen praktisch nur noch</p>	<p><i>Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass die empfindlichen Hanglagen sorgfältig entwickelt werden. Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2019 hat es das Departement Bau, Verkehr und Umwelt zum Schutz dieser Hanglagen als sachgerecht erachtet, dass der bisherige § 27bis BNO (Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung als Überlagerung der Bauzone; neu § 26 EBNO) beibehalten wird.</i></p> <p>Der Antrag wird abgewiesen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>aus Beton und Glas bestehen. Obwohl es im Dorf diverse weitere exponierte sehr gut einsehbare Hanglagen gibt, ist diese Fläche praktisch die einzige, welche mit solchen Auflagen belegt werden soll, was nicht nachvollziehbar ist.</p> <p>«Bei guter Einordnung» ist ausserdem eine absolut unklare und undefinierte Formulierung, welche Willkür bei Bewilligungen ermöglicht und keinerlei Rechtssicherheit oder Gleichbehandlung bei Baueingaben garantiert.</p> <p>Mögliche Anbauten, Umbauten, Ersatzbauten oder Neubauten auf unseren Parzellen werden dadurch möglicherweise mit unbotmässigen und nirgend anders im Baugebiet anwendbaren Auflagen belegt, ohne dass dadurch irgendein Nutzen für die Allgemeinheit entstehen würde. Mit dieser Auflage könnten wir beispielsweise gezwungen werden, eine Anbaute mit Flachdach zu erstellen, obwohl unser Haus ein Schrägdach aufweist. Solche Auflagen nur auf einzelne wenige Grundstücke anzuwenden, da die übrigen Parzellen im I3 bereits mit Neubauten verbaut wurden, erachten wir als unzweckmässig und arbiträr.</p>	
13.	§ 32 Einfriedung, Stützmauern	<p>Antrag:</p> <p>§ 32: Der Paragraph Einfriedung/Stützmauern sei zu ergänzen durch «Für Ersatzbauten von Stützmauern können die bestehenden Abstände beibehalten werden, auch wenn diese 60cm unterschreiten.»</p> <p>Begründung:</p> <p>Es gibt viele bestehende Mauern (sowohl sehr alte auch als erst vor kurzer Zeit erstellte), welche den Abstand zur Strasse von 0.6m unterschreiten. Hier sollte ein Ersatz am selben Ort möglich sein. Die Begründung des Gemeinderates, es gebe nur «sehr wenige betroffene Mauern/Grundstücke» ist unhaltbar. Allein an der Juraweidstrasse und</p>	<p><i>Bezüglich bestehender Einfriedigungen und Stützmauern gilt abschliessend die kantonale Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG. Für eine entsprechende kommunale Regelung, wie sie die Einwender verlangen besteht kein Bedarf und auch kein Raum.</i></p> <p><i>Der Antrag wird abgewiesen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>an der Kirchbergstrasse findet man schon mehrere Mauern im Unterabstand oder direkt an die Strasse angrenzend. Im Rest des Dorfes ist es nicht anders.</p>	
<p>14. § 34 Bauliche Dichte</p>	<p>Antrag: § 34: Der Paragraph Bauliche Dichte sei ersatzlos zu streichen.</p>	<p>Begründung: Dieser eine Paragraph schafft Unsicherheit und Ungleichheit für die gesamte Bauzone, da er nach Gutdünken des Gemeinderats auf jegliches Bauvorhaben beliebig angewendet werden kann. Es gibt keine spezifizierten klaren Begriffe und keine Richtlinie zur Anwendbarkeit, was ein rechtliches Vorgehen gegen die durch diesen Paragraphen gedeckten Auflagen des Gemeinderates praktisch verunmöglicht. Faktisch werden Bauherren damit Rechtssicherheit und Rechtsmittel entzogen. Eine «optimale» Ausnützung ist ein schwammiger Begriff und entspricht wohl eher der Definition einer «maximalen» Ausnützung. Somit sind die Ausnützungsziffern nicht mehr als höchste sondern als verbindliche Soll/Muss-Werte zu verstehen. Dies ist in § 8 jedoch nicht so ausgewiesen. § 32 bringt den Begriff der «Unternutzung» ein, obwohl dieser nicht definiert ist (vermutlich alles was die maximale Ausnützung unterschreitet) und eine «Unternutzung» einzelner Parzellen keine wesentlichen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung allgemein haben dürfte. Auch «zonengemässe» Überbauung wird offenbar mit maximaler Ausnutzung gleichgesetzt, obwohl gerade in einem Dorf eine gesunde Durchmischung nötig ist, um ihm Struktur zu verleihen. In welcher Form ein «Nachweis der späteren Überbaubarkeit» erbracht werden soll, ist nicht ersichtlich. Eine Nachweispflicht, welche völlig</p>	<p><i>An dieser Bestimmung muss festgehalten werden, damit wertvolles Bauland nicht offensichtlich unternutzt wird. Diese Bestimmung ist ein Instrument, damit die vom kantonalen Richtplan geforderte Einwohnerdichte erreicht werden kann.</i></p> <p>Der Antrag wird abgewiesen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>vage und willkürlich ist, wird damit Landbesitzern und Bauherren auferlegt.</p> <p>Grundsätzlich kann jedes Grundstück bei Abriss von Gebäuden komplett neu überbaut werden und der Rest hängt von der architektonischen Phantasie ab, da heute fast alles bebaut werden kann.</p> <p>Der Paragraph öffnet Willkür Tür und Tor, da damit ein Instrument geschaffen wird, um die gesamte Bautätigkeit nach Lust und Laune zu regulieren. Nicht einmal eine Ersatzbaute oder Anbauten wären so mehr möglich ohne den ausdrücklichen Segen des Gemeinderates. Statt klarer Richtlinien schafft dies Unsicherheiten und legt die Basis für eine Ungleichbehandlung, welcher Bauherren komplett ausgeliefert wären.</p>	
15.	§ 36 Parzellierung	<p>Antrag: von Grundstücken § 36: Der Paragraph Parzellierung von Grundstücken sei ersatzlos zu streichen.</p> <p>Begründung: Die Parzellierung von Grundstücken ist Sache der Eigentümer. Es ist nicht ersichtlich oder nachvollziehbar, wozu es hier einer Meldepflicht bedarf. Grenzabstände etc., die einzuhalten sind, sind bereits anderweitig geregelt.</p>	<p><i>Die Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass es wichtig ist, dass der Gemeinderat über Parzellierungen informiert wird. Dank dieser Bestimmung kann der Gemeinderat betroffene Grundeigentümer auf problematische Folgen einer Parzellierung aufmerksam machen. So können Parzellierungen, die schwer zu überbauende oder zu erschliessende Parzellen schaffen, verhindert werden. Die Bestimmung dient somit in erster Linie den Interessen der Grundeigentümer.</i></p> <p>Der Antrag wird abgewiesen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
16.	§ 47 Allgemeine Anforderungen	<p>Antrag: § 47 Ziffer 2 soll wie folgt angepasst werden: Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen auf Kosten der Bauherrschaft, <u>an denen er sich analog zu § 27 Ziffer 4 anteilmässig beteiligt...</u></p> <p>Begründung: Die Vereinigung setzt sich seit langem dafür ein, dass die Kosten von Planungen ortsbildrelevanter Projekte sowie bei Planungen und Erhaltungsmassnahmen bei geschützten Bauten oder Ensembles nicht allein den Eigentümern überbürdet werden. Die Auflagen, welche diese bei anspruchsvollen Planungen und Schutzanordnungen zu tragen haben, erfolgen ja im öffentlichen Interesse, also für die Allgemeinheit. Es ist daher nach Meinung des Einwenders wichtig, dass das Gemeinwesen einschlägige Zeichen setzt und sich an den Kosten beteiligt, welche durch aufwändige Planungsarbeiten (Inventare, Analysen, Fachgutachten) und besondere Erhaltungsarbeiten entstehen.</p> <p>Der Einwender hält dafür, die Beiträge nicht nur auf Substanzschutzobjekte zu beschränken, sondern auch in den Zusammenhang mit den Bestimmungen und Verfahren zum Schutz des Ortsbildes gemäss § 47 zu stellen</p>	<p><i>Der Gemeinderat dankt der Einwenderin für diesen Hinweis. Sie zeigt jedoch nicht auf, inwieweit die in § 47 Abs. 2 EBNO vorgesehene Regelung eine Rechtsnorm verletzen würde. Der Gemeinderat erachtet es gestützt auf das Verursacherprinzip als sachgerecht, wenn derartige Ergänzungen des Baugesuches auf Kosten der Bauherrschaft zu erfolgen haben.</i></p> <p><i>Der Antrag wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
17.	Arrondierung der Parzelle 2351	<p>Antrag: Wir beantragen, dass die Revision der Nutzungsplanung Biberstein eine Arrondierung der Parzelle 2351 vorsieht. Die Bauparzelle soll von der jetzigen Form in eine rechteckige Parzelle geändert werden. Dabei müsste ein Teil aus der Bauzone in die Landwirtschaftszone verlegt werden und vice versa.</p> <p>Begründung: Gemäss dem Planungsbericht nach RPV Art. 47, trifft der kantonale Richtplan räumliche Festlegungen zum Siedlungsgebiet und zur Landschaft. Mit der vom Grossen Rat beschlossenen Überarbeitung des Richtplans werden zudem Dichtevorgaben gemacht. Bei der Revision der Nutzungsplanung muss die Gemeinde darlegen, mit welchen Massnahmen sie zur Erreichung der Dichteziele beiträgt. Nebst den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung trifft der Kantonale Richtplan noch weitergehende Festlegungen zur Gemeinde Biberstein. Dazu gehören: Siedlungsgebiet (Erweiterung Gebiet Fuchsloch). Im Planungsbericht wird die Ausgangslage des Gebiets Fuchsloch wie folgt beschrieben: Es besteht ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet (Parzelle 2351, 1370 und 1354), das noch nicht bebaut ist. Das Entwicklungsgebiet zeigt ein grosses Potential für die künftige Siedlungsentwicklung nach innen. Im Zusammenhang mit der Revision der Nutzungsplanung Biberstein war die Einzonung der sich in unserem Besitz befindenden Landwirtschaftsparzellen 1370 und 1354 an der Kirchbergstrasse angedacht. Die Gemeinde hätte für die am nordwestlichen Rand des Landwirtschaftsgebietes liegende Parzelle 2351, welche ebenfalls in unserem Besitz ist, den Erlass einer Planungszone in Betracht gezogen, weil diese in die Planungsabsichten miteinbezogen werden sollte. Auf der</p>	<p><i>Die Einwender legen nicht dar, inwieweit die Planungsvorlage diesbezüglich geltendes Recht verletzt. Eine zweckmässige Überbauung von Parzelle 2351 ist auch mit dem heutigen Verlauf der Zonengrenze nicht ausgeschlossen.</i></p> <p><i>Der Antrag wird abgewiesen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>Parzelle haben wir ein Vorprojekt eines Einfamilienhauses erstellen lassen, welches aufgrund der angedrohten Verfügung einer Planungszone nicht realisiert werden konnte.</p> <p>Der Kanton hat sich im abschliessenden Vorprüfungsbericht der revidierten Nutzungsplanung Biberstein, gegen die Einzonung der Parzellen 1370 und 1354 ausgesprochen. Die Gemeindevertreter hatten anlässlich einer Besprechung am 2. Dezember 2019 bestätigt, dass für die Gemeinde keine rechtliche Grundlage mehr besteht, um eine Planungszone zu verhängen. Faktisch bedeutet dies, dass wir als Grundstückseigentümer mit der Parzelle machen können, was innerhalb des geltenden Baurechts möglich ist. Sobald die revidierte Bau- und Nutzungsordnung angenommen ist, rutsche die Parzelle von der Zone WZA in die neue Zone W2+.</p> <p>Die Parzelle 2351 wird in absehbarer Zeit veräussert. Auf der einen Seite können wir uns vorstellen, die Parzelle, in ihrer jetzigen Form, mit dem bereits erstellten und bezahlten Einfamilienhausvorprojekt, zu veräussern. Auf der anderen Seite sind wir mehr interessiert, die Parzelle an eine Partei zu verkaufen, welche auch langfristige Interesse an der Entwicklung des Fuchslochs hat, wenn zu gegebener Zeit die Parzellen 1370 und 1354 eingezont werden sollten. Es ist aber eher unwahrscheinlich, dass die Parzelle 2351 nicht schon vorher bebaut wird. Für einen strategischen Käufer wird sich wohl die Frage stellen, wie man die Parzelle 2351 schon heute überbauen kann, sodass sich diese bei einer zukünftigen Einzonung der angrenzenden Parzellen gut einfügen, respektive die angestrebte Verdichtung erreicht werden kann Ein optimales verdichtetes Bebauen der Parzelle 2351 (im Gesamtkontext des Fuchslochs) ist unserer Ansicht nach nur mit einer Arrondierung (wie im Antrag beschrieben) zu erreichen. Summa summarum würde eine Arrondierung, unter der Prämisse, dass die Parzelle 2351 überbaut wird, der Gesamtentwicklung der dienen.</p>	

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
18.	Geschützte Hecken im Gebiet Jura- weid	<p>Antrag: Die im Kulturland nicht eingetragenen aber seit Jahrzehnten bestehenden Hecken im Gebiet Juraweid und Hinten Oben seien als geschützte Hecken einzutragen und zu erhalten.</p> <p>Begründung: Nachtragen und Schützen von Hecken im Kulturland: Die bestehenden Hecken und Kleinstwäldchen im Gebiet Juraweid und Hinten Oben wurden in den vergangenen Jahren teilweise systematisch gerodet, nicht mehr von der Viehweide abgetrennt, eingeebnet, von Steinen befreit, als Sitzplätze, Zeltlager und Holzlager missbraucht oder als Weide genutzt und damit zerstört. Durch das Nicht-Eintragen und nicht Schützen im Kulturlandplan wird diese Zerstörung und zonenfremde Nutzung toleriert und begünstigt. Dieser Entwicklung und der damit einhergehenden Verarmung der Kulturlandschaft muss Einhalt geboten werden. Entfernte Hecken sollten wieder eingetragen und deren zwecktypischer Erhalt überwacht werden.</p>	<p><i>Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wurde nur die Siedlung behandelt. Der Kulturlandplan und das Inventar wurden nicht bearbeitet; sie waren Bestandteil der letzten Revision. Der Bestand der Hecken des rechtskräftigen Kulturlandplans wurde ohne in der Darstellung ohne Anpassungen übernommen.</i></p> <p><i>Der Antrag wird abgewiesen.</i></p>
19.	Geschützte Hecke auf Parzellen 783 und 784	<p>Antrag: Die seit Jahrzehnten im Bauzonenplan fehlende Hecke auf der Westseite der Parzellen 783 und 784 sei als geschützte Hecke auszuweisen, auf den Plänen einzutragen und entsprechend zu erhalten.</p> <p>Begründung: Nachtrag geschützte Hecke Im Bauzonenplan: In den aktuellen und auch schon früheren Plänen wurden sehr alte bestehende Heckenbestände nicht erfasst. Solche Wildhecken müssen als Korridore für Tiere und auch zur Erhaltung des Landschaftsbildes erhalten bleiben. Wenn Wildhecken nicht als geschützte Hecken eingetragen werden, können Landbesitzer dazu gezwungen werden, diese nach gartenbaulichen Richtlinien zu pflegen und gemäss Höhen- und</p>	<p><i>Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wurde nur die Siedlung behandelt. Der Kulturlandplan und das Inventar wurden nicht bearbeitet; sie waren Bestandteil der letzten Revision. Der Bestand der Hecken des rechtskräftigen Kulturlandplans wurde ohne in der Darstellung ohne Anpassungen übernommen.</i></p> <p><i>Der Antrag wird abgewiesen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>Abstandsvorschriften der Bauzone zu reduzieren, was ökologisch nicht vertretbar und für Landbesitzer unzumutbar ist. Unsere Parzelle 784 wurde vor Jahren gegen unseren Willen in die Bauzone umgezont und die bestehende Wildhecke am Westrand, welche sich bis zum Höhenweg herunterzog, nicht als geschützte Hecke eingetragen - dies mit der Begründung, es handle sich nun um eine Bauzone. Wie wir später bei der Überbauung Gheld sehen konnten, ist jedoch eine Eintragung als geschützte Hecke sehr wohl auch in der Bauzone möglich. Dieses Versäumnis soll nun endlich korrigiert werden.</p>	
<p>20. Gültigkeit revidierte BNO</p>		<p>Antrag: Die revidierte Nutzungsplanung sei 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.</p> <p>Begründung: Geltungsdauer revidierte BNO: In den Medien wurde bereits verlautbart, dass die Gemeindebehörden offenbar bereits vor Inkrafttreten der neuen Nutzungsplanung eine Neuauflage in 5-7 Jahren planen. Solch enge Zyklen von Planungen widersprechen den Zielen einer Planrevision und untergraben die Planungssicherheit, von welcher die Bevölkerung ausgehen darf. Ausserdem ist es eine Verschwendung von Steuergeldern, die Planung so oft zu revidieren. Ohne einen Planungshorizont von mindestens 10-15 Jahren macht eine neue Nutzungsordnung schlicht keinen Sinn.</p>	<p><i>Die Bauzonen umfassen dasjenige Land, welches voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird (Art. 15 Bst. b RPG; Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG). Der ordentliche Planungshorizont einer allgemeinen Nutzungsplanung beträgt damit 15 Jahre, wobei diese Frist nicht strikt anzuwenden ist. Es besteht aufgrund dieser bundesrechtlichen Vorgabe kein Raum für eine anderslautende kommunale Regelung.</i></p> <p><i>Der Antrag wird abgewiesen.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
21.	Parzellen 2111 + 2112	<p>Antrag:</p> <p>A. Formelle</p> <p>1. Es sei auf den Parzellen 2111 + 2112 südlich der Burzstrasse eine W2+ Überbauung zu profilieren.</p> <p>2. Es sei eine Einigungsverhandlung durchzuführen. Es sei auf den Parzellen 2111 + 2112 südlich der Burzstrasse eine W2+ Überbauung zu profilieren.</p> <p>B Materielle</p> <p>1. Es seien die Parzellen 2111, 2112, 2113, 2174 und 1317 der Wohnzone W 2 zuzuweisen.</p> <p>2. Falls dem materiellen Rechtsbegehren B/1 nicht entsprochen wird, seien folgende Änderungen vorzunehmen:</p> <p>2.1. Es sei auf die Wohnzone W 2+ zu verzichten.</p> <p>2.2. Es sei in der Wohnzone W 2+ die Fassadenhöhe auf 7.20 m zu reduzieren.</p> <p>2.3. Es ist in § 11 Abs. 3 BNO der Text zu ändern, dass der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen muss.</p> <p>2.4. Es seien in § 11 Abs. 3 BNO Nutzungsübertragungen + Nutzungsboni auszuschliessen.</p> <p>2.5. Es sei in neu § 11 Abs. 4 BNO vorzusehen, dass ein Fachbericht analog § 39 BauV einzuholen ist.</p> <p>2.6. Es sei in neu § 11 Abs. 5 BNO die Gebäudelänge auf 20.00 m zu beschränken.</p>	<p>Antrag A/1: <i>Die Aargauische Baugesetzgebung sieht eine Profilierungspflicht nur für Baugesuche vor (§ 60 Abs. 1 BauG). Bauten und Anlagen die gestützt auf allgemeine Nutzungsplanungen oder Sondernutzungsplanungen ermöglicht werden, sind hingegen nicht zu profilieren.</i></p> <p>Antrag A/1 wird abgewiesen.</p> <p>Antrag A/2: <i>Die beantragte Einigungsverhandlung hat stattgefunden.</i></p> <p>Antrag B/1 und B/2: <i>Der Gemeinderat hält an der vorgesehenen Zonierung der Parzellen 2111, 2112, 2113, 2174 und 1317 fest. Die Gemeinde ist angehalten, die Einwohnerdichte von heute 34 Einwohner pro Hektare auf die vom kantonalen Richtplan geforderte Dichte von 40 Einwohner pro Hektare (in bereits überbauten Gebieten) zu erhöhen (vgl. abschliessender Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2019, S. 3 f.). Als sachliches Kriterium wurde die Abgrenzung der Wohnzone 2+ zur Wohnzone 2 entlang der Höhenlinie definiert (vgl. Planungsbericht, S. 23).</i></p> <p>Die Antrag B/1 und B/2.1 sind abzuweisen.</p> <p>Antrag B/2.2: <i>Die Masse der Wohnzone 2+ (bisherige BNO Wohnzone B) wurden angepasst von 8.50 Gebäudehöhe und 11.50 Firsthöhe zu 10.20 m Fassadenhöhe und 10.20 m Gesamthöhe. Damit kann, wenn die Voraussetzungen von § 11 Abs. 3 EBNO erfüllt sind, grundsätzlich ein zusätzliches Vollgeschoss realisiert werden.</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
2.7.		<p>Es seien in § 8 Abs. 1 BNO die Grenzabstände in der Zone W 2+ auf 6.00 m und 8.00 m zu erhöhen.</p> <p>Begründung: Der Streifen südlich der Burzstrasse mit den Parzellen 2111, 2112, 2113, 2714 und 1317 soll in der W 2-Zone verbleiben. Dies ist sachgerecht und nimmt auch auf die dahinter liegenden Chalets (Parz. 1931, 1932 und 1952) und die Topographie Rücksicht.</p> <p>Zudem sind die Parzellen 2113, 2174 und 1317 bereits mit Einfamilienhäusern überbaut. Diese gehören nicht in eine 3-geschossige Bauzone.</p> <p>Folgt der Gemeinderat dem Antrag nicht, muss die Wohnzone W 2+ so umschrieben werden, dass vernünftige Bauten entstehen und nicht eine maximal ausgenützte 46 m lange "3-geschossige Wohnwand" entsteht.</p> <p>Dies erreicht man nur, wenn die Gebäudelänge auf 20 m limitiert wird und Nutzungsübertragungen und Nutzungsboni ausgeschlossen werden.</p> <p>Wer maximal nutzen will, muss ein Gutachten vorlegen, das analog dem Bericht bei Arealüberbauungen (§ 39 BauV) die gute Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild bestätigen muss.</p> <p>Das Orts- und Landschaftsbild im Burz wird durch eine dreigeschossige Baute empfindlich gestört. Die Arealüberbauung (erhöhte Anforderungen) auf der Parzelle 1308 liegt tiefer und kommt mit dem Attikageschoss (in der W 2+ nicht zulässig) feiner daher, zumal die Baukörper nur 20 m lang sind.</p>	<p><i>Dies entspricht der planerischen Absicht des Gemeinderates. Mit einer maximal zulässigen Fassadenhöhe von 7.20 m liessen sich lediglich zwei Vollgeschosse realisieren.</i></p> <p>Antrag B/2.2 ist abzuweisen.</p> <p><i>Antrag B/2.3: Der Gemeinderat schliesst sich der Auffassung der Einwender an. Zur Sicherstellung einer guten Einordnung muss bei Bauvorhaben nach Vorschriften der Wohnzone W2+ zwingend ein Fachgutachten eingereicht werden. § 11 Abs. 3 EBNO wird wie folgt angepasst: «Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben holt der Gemeinderat zu Lasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten ein.»</i></p> <p>Antrag B/2.3 ist im Sinne der vorstehenden Erwägungen gutzuheissen.</p> <p><i>Antrag B/2.4: Auch nach § 34 BauV kann die Übertragung von Nutzungsziffern zwischen benachbarten Grundstücken durch den Gemeinderat nur bewilligt werden, wenn das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht übermässig beeinträchtigt wird. § 11 Abs. 3 EBNO verlangt bei Neubauvorhaben in der Wohnzone 2+ gar zwingend eine «gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild». Wenn diese Voraussetzung nicht erfüllt und mit dem zwingend beizubringenden Fachgutachten nicht nachgewiesen sind, darf eine Baubewilligung nicht erteilt werden. Ein genereller Ausschluss von Nutzungsübertragungen und Nutzungsboni ist daher</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Erwägung und Entscheid Gemeinderat
		<p>Die Zonierung ist auf die Topographie abzustimmen. In der Ebene (Auensteinerstrasse/Unternbergstrasse) ist eine W 2+-zone landschaftsverträglich. Dies trifft für die erste Bautiefe südlich der Burzstrasse nicht zu. Dieser Streifen ist deshalb in der W 2-Zone zu belassen.</p>	<p><i>nach Auffassung des Gemeinderates aufgrund der bereits bestehenden Bestimmungen nicht erforderlich und auch nicht sachgerecht.</i></p> <p>Antrag B/2.4 ist abzuweisen.</p>
		<p>Südlich der Juraweidstrasse und dem Fuchsloch wird ebenfalls eine Bautiefe in der Zone W 2 belassen (Parzellen 1393, 2312, 1954, 1369, 1368 und 1367) und nicht der W 2+ zugewiesen. An dieser Stelle wird auf die dahinter liegenden Parzellen in der W 2-Zone Rücksicht genommen, indem die drei Parzellen 1393, 2312 und 1954 gar von der WZB in die W 2 abgezont werden! Wo bleibt da die Rechtsgleichheit (Art. 8 BV)?</p>	<p><i>Antrag B/2.5</i></p> <p><i>Sollte eine Arealüberbauung realisiert werden, ist gestützt auf § 40 BauV zwingend ein Fachbericht beizubringen. Für Bauten und Anlagen unter den Voraussetzungen der Wohnzone 2+, die keine Arealüberbauung darstellen, ist hingegen ein Fachgutachten erforderlich, das die Qualitätserfordernisse überprüft.</i></p> <p>Antrag B/2.5 ist abzuweisen.</p>
		<p>Auch südlich der Aarauerstrasse bleiben die Parzellen 2154, 1990, 1554, 1892 und 2029 in der W 2-Zone, obwohl die Parzellen 2154, 1990 und 1554 von der Bebauung her in die w -2+ -Zone gehören.</p>	<p><i>Antrag B/2.6 und 2.7:</i></p> <p><i>Bauvorhaben in der Wohnzone 2+ können nach § 11 Abs. 3 EBNO nur bewilligt werden, wenn eine gute Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen sowie eine ansprechende Umgebungs-gestaltung und eine rationelle Parkierung nachgewiesen wird. Ausserdem notwendig ist eine gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild und die Erstellung gemeinsamer Entsorgungseinrichtungen. Aufgrund dieser Qualitätskriterien erachtet der Gemeinderat eine starre Begrenzung der Gebäudelänge auf zum Beispiel 20.00 m oder die geforderte Erhöhung der Grenzabstände als nicht erforderlich und zielführend.</i></p>
		<p>Weiteres Beispiel: Südlich der Unternbergstrasse bleiben die Parzellen 2090 bis 1832 alle in der W 2-Zone. Es erfolgt keine Aufzoning in die W 2+.</p>	
		<p>Selbst die dicht überbauten Parzellen 715, 273, 2163, 2164, 282 und 2162 an der Auensteinerstrasse bleiben in der W 2. Hier wird keine W 2 ausgeschieden.</p>	
		<p>Der Verdichtung darf nicht alles geopfert werden. Beim Verdichten muss die Qualität des Bestehenden grundsätzlich verbessert und nicht gemindert werden. Die zukünftige Dichte für ein Quartier muss mit grosser Sorgfalt eruiert werden (VLP Nr. 1/2012, S. 5). Das Ortsbild von Bi-</p>	<p>Die Anträge B/2.6 und 2.7 sind abzuweisen.</p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	<i>Erwägung und Entscheid Gemeinderat</i>
		<p>berstein ist im ISOS enthalten. Die Körnigkeit der bestehenden Bebauungsstruktur an der Burzstrasse wird mit der Zonierung der ersten Bautiefe in der W 2+ nicht mehr gewahrt.</p>	
22.	<p>Terrainveränderungen gegenüber gewachsenem Terrain</p>	<p>Antrag: § 13 ABauV sei in der BNO zu ergänzen und zu präzisieren, so dass Terrainveränderungen gegenüber dem natürlichen (gewachsenen) Terrainverlauf für die Bauhöhe nicht berücksichtigt werden dürfen, sofern mit der Veränderung eine höhere Baute möglich ist als auf dem natürlichen vorherigen Terrainverlauf. Dies soll auch im Fall bewilligter Terrainveränderungen gelten.</p> <p>Begründung: Gewachsenes Terrain: Die Definition gemäss ABauV ist unzulänglich. Wie wir in der Vergangenheit erleben mussten, hat ein Bauherr bewusst vor Baueingabe Terrainveränderungen vorgenommen und ein falsches «gewachsenes» Terrain ausgewiesen. Mit diesem Vorgehen kam er bei der Gemeinde durch. Um solche Machenschaften künftig zu verhindern, bedarf es einer präziseren Definition in der BNO, welche Terrainveränderungen insbesondere im Hinblick auf ein künftiges Bauvorhaben verhindert. Das Terrain nach einer erfolgten Bewilligung jeweils neu festzusetzen kann zu einer «Salamitaktik» führen, welche in Folgejahren höhere Bauten ermöglicht. Einem solchen Vorgehen sollte in der BNO ebenfalls ein Riegel vorgeschoben werden.</p>	<p><i>Die ABauV wird mit dem Inkrafttreten der neuen BNO nicht mehr anwendbar sein, weshalb auch § 13 ABauV im Gemeindegebiet von Biberstein nicht mehr zur Anwendung gelangen wird (vgl. § 64 Abs. 1 BauV e contrario).</i> <i>Eine Anpassung der BNO hat nicht zu erfolgen, da inskünftig nicht mehr das gewachsene Terrain, sondern das massgebende Terrain, als natürlich gewachsener Geländeverlauf gemäss Ziff. 1.1 Anhang 1 BauV anwendbar sein wird.</i></p> <p><i>Der Antrag wird abgewiesen.</i></p>