

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung

Mitwirkung gemäss § 3 BauG

Mitwirkungsbericht

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
Astrid Müller, MA Geographie, MAS Raumplanung ETH

Ablauf der Mitwirkung

Die vom Gemeinderat per 23. April 2018 verabschiedeten Entwürfe zur Revision der Nutzungsplanung wurden auf der Bauverwaltung aufgelegt sowie auf der Homepage der Gemeinde verfügbar gemacht. Der Gemeinderat hat an der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 14. Mai 2018 die Unterlagen in den Grundzügen vorgestellt. Die Mitwirkung erstreckte sich über den Zeitraum zwischen dem 15. Mai 2018 bis 13. Juni 2018.

Eingaben

Die Möglichkeit zur Mitwirkung haben rund 20 Personen, Firmen, Vereine und Nachbargemeinden genutzt. Zahlreiche Eingaben sind losgelöst von den Kernfragen zur Stossrichtung der künftigen Entwicklung erfolgt.

Mitwirkungsergebnisse

An der Sitzung vom 19. November 2018 hat die Planungskommission die Mitwirkungsergebnisse intensiv diskutiert, bereinigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Der Gemeinderat Biberstein – in seiner Funktion als Steuerungsorgan der Gesamtrevision der Nutzungsplanung – hat den Mitwirkungsbericht an der Gemeinderatssitzung vom 08. April 2019 beraten, ergänzt und zur Veröffentlichung freigegeben.

Die vorgeschlagenen Stossrichtungen zur künftigen Entwicklung erfahren erfreulicherweise grossmehrheitlich Unterstützung. Damit besteht eine sehr gute Ausgangslage, um die Planungsinstrumente in einem nächsten Schritt zielgerichtet fertigzustellen und der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorlegen zu können.

Mitwirkende

Insgesamt haben 20 Einzelpersonen und Gruppen einen Mitwirkungsbeitrag eingereicht.

Nr.:	Themenbereich:	Antrag und Begründung:	<i>Erwägungen und Entscheid Gemeinderat</i>
1.1	KLP (ausserhalb Bauzone)	Die Hecke und Hochstammbäume auf Parz. 706 seien im Kulturlandplan einzutragen	<i>Die Hecke und Hochstammbäume befinden sich ausserhalb der Bauzone und sind damit nicht Bestandteil der vorliegenden Revision (Der KLP wird nur angepasst soweit sich Auswirkungen aus Änderungen des BZP ergeben)</i>
1.2	Naturschutz	Die Hecke auf Parzelle 1663 sei im Bauzonenplan einzutragen	<i>Hecken sind ein wichtiges Element des Ortsbildes und der Durchgrünung im Siedlungsgebiet. Auf eine Aufnahme als geschütztes Objekt wird verzichtet, selbstverständlich steht dem Eigentümer der freiwillige Erhalt aber frei.</i>
1.3	Naturschutz	Die Schwalbennester gemäss Liste seien durch eine entsprechende Regelung in der BNO zu schützen	<i>Das Anliegen ist berechtigt, die Nutzungsplanung aber der falsche Ort dafür.</i>
2.1	Naturschutz	Spezialreservat unter Burghalde (Parzelle 230): Es sei neu zu beurteilen, ob die Wiese "Tanzbodenmätteli" als Magerwiese einzustufen sei.	<i>Die Parzelle 230 befindet sich ausserhalb der Bauzone und ist damit nicht Bestandteil der vorliegenden Revision (Der KLP wird nur angepasst soweit sich Auswirkungen aus Änderungen des BZP ergeben)</i>
3.1	Innenentwicklung	Das Instrument der Arealüberbauung sei in sämtlichen Wohnzonen (W2, W2+ und WA2) zuzulassen, ab einer anrechenbaren Landfläche von 2'000 m ² .	<i>Arealüberbauungen sind ein sinnvolles Instrument zur Innenentwicklung bei gleichzeitig höher Ausnutzung sowie höheren qualitativen Anforderungen. An der Beschränkung auf die WA2 wird aber festgehalten. In der W2+ sind um ein VG höhere Bauten bereits möglich. Die W2 ist beschränkt auf Gebiete, in welchen ein zusätzliches VG als nicht verträglich erachtet wird.</i>
4.1	Innenentwicklung	Für das Gebiet Bärehofer, Parzellen 644 und 1849, sei auf die Gestaltungsplanpflicht zu verzichten	<i>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 BNO nicht erfüllt werden.</i>
4.2	Innenentwicklung	Für das Gebiet Bärehofer sei auf die Pflicht zur Durchführung eines Studienauftrages oder Projektwettbewerbes zu verzichten	<i>An der Bestimmung wird festgehalten.</i>
4.3	Innenentwicklung	Die Dichtevorgaben für das Gebiet Bärehofer seien anzupassen (erhöhen)	<i>Diese Dichtevorgabe ist tatsächlich sehr tief. Sie sind aber nicht als Zielvorgaben zu verstehen und dürfen selbstverständlich überschritten werden.</i>
5.1	Innenentwicklung	Der Terrainverlauf der Parzellen 2111 und 2112 sei durch den Geometer aufzunehmen	<i>Das ist nicht Aufgabe der Nutzungsplanungsrevision</i>

5.2	Innenentwicklung	Auf diesen beiden Parzellen sei eine 3-geschosse Baute zu profilieren	<i>Das ist nicht Aufgabe der Nutzungsplanungsrevision</i>
5.3.	Innenentwicklung	Der obere Teil des Fussweges (Parzelle 1312), die Parzellen 2111, 2112, 2174 und 1317 sowie die Burzstrasse Ost in der W2- Zone zu belassen.	<i>Die Umzonung von der WZA in die W2+ kann durch die höhere Ausnutzung zu Gebäuden mit einer grösseren Grundfläche führen, die maximale Höhe bleibt aber gleich (alt: Firsthöhe 10.20 m, neu: Gesamthöhe: 10.20 m). Der Einfluss auf die Aussicht der dahinterliegenden Gebäude ist also gleich. Die in der Mitwirkung dargestellten Gebäudeskizzen sind irreführend, dass beim zweigeschossigen Gebäude kein Dachgeschoss dargestellt wird! Im Vergleich zu Küttigen enthält die BNO Biberstein viel strengere Qualitätsvorschriften für die Realisierung eines W2+-Baus</i>
5.4	Innenentwicklung	Anderenfalls sei eine Gebäudebeschränkung auf 20 m einzuführen	<i>Auf eine generelle Gebäudelängenbeschränkung wird verzichtet. Eine Beschränkung für Attikageschosse ist aber denkbar.</i>
5.5	Innenentwicklung	Subeventuell sei die Geschoszahl in der W2+-Zone auf 2 Vollgeschosse zu beschränken	<i>Die Begrenzung auf 2 statt 3 Vollgeschosse hat keinen Einfluss auf die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes.</i>
6.1	Freiraum im Siedlungsgebiet	Der Natur soll im Rahmen der Nutzungsplanung mehr Raum eingeräumt werden. Die Gemeinde könnte beispielsweise an einem der folgenden Programme teilnehmen: Natur findet Stadt, Natur im Siedlungsraum (Naturgartenmodule) oder Jurapark	<i>Freiräume sind immer ein wichtiges Thema in einer Nutzungsplanungsrevision. Der Entscheid über eine solche Teilnahme obliegt aber dem Gemeinderat.</i>
6.2	Freiraum im Siedlungsgebiet	Umgebungsgestaltungen sollten vermehrt naturnah gestaltet werden, Neubauten gut in die Umgebung eingepasst und Abgrabungen möglichst vermieden werden.	<i>Diesem wichtigen Ansatz wird in der BNO bereits in vielfältiger Form folge geleistet: § 3 Abs. 2 Aussenräume und Strassenräume sind aufzuwerten § 6 Planungsziele für die Gestaltungspläne Fuchsloch und Bärehofer § 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Freiräume sind öffentlich zugänglich und dienen möglichst vielen Bevölkerungsschichten zum attraktiven und sicheren Aufenthalt § 26 Vorgartenzone: die Vorgärten sind als Grün- und Freiräume zu erhalten § 47 Aussenraumgestaltung etc.</i>
6.3	Freiraum im Siedlungsgebiet	Die im Bauzonenplan ausgewiesene Grünzone von 0.28 ha erscheint sehr klein	<i>Wie die Aufstellung unter 6.2 zeigt, erfüllen auch andere Zonen eine Aufgabe als Grün- und Freiflächen. Die Fläche ist daher angemessen</i>

6.4	Freiraum im Siedlungsgebiet	Die Parzelle 2099 könnte für ein "Natur-im-Siedlungsraum"-Projekt zur Verfügung gestellt werden	<i>Vgl. Stellungnahme zu 6.1</i>
6.5	Gemeindeorganisation	Die Auflösung der Baukommission gerade jetzt wo mit der neuen BNO vermutlich viele Projekte anstehen ist schade.	
7.1	Innenentwicklung	§ 8: die Ausnützungsziffer in Wohnzone B bzw. Wohnzone 2 sei auf 0.4 zu belassen.	<i>Eine Ausnützung von 0.5 ist durchaus auch in ländlichen Gebieten heute in einer W2 üblich. Sie bietet Spielraum, um beispielsweise auch in einer W2 eine Einliegerwohnung zu realisieren. Bei einem zweistöckigen Gebäude bleiben bei einer AZ von 0.5 noch immer rund ¼ der Parzelle unbebaut. Es ist also genügend Platz für einen schönen und vielseitigen Aussenraum gegeben.</i>
7.2	Innenentwicklung / Freiraum im Siedlungsgebiet	§ 19: Die Rebbauzone sei nicht separat auszuweisen und das Gebiet Gheld in der Bauzone zu belassen	<i>Im Rahmen der Innenentwicklung ist es wichtig gerade innerhalb des Siedlungsgebietes nahe und diverse Grün- und Freiflächen zu erhalten.</i>
7.3	Strassenraumgestaltung	§ 30: Für Ersatzbauten von Mauern seien die bestehenden Abstände beizubehalten, wenn diese 60 cm unterschreiten	<i>Die Regelung betrifft nur Gemeindestrassen, bei Kantonsstrassen gilt die Regelung gemäss BauV abschliessend. Der Abstand dient in erster Linie der Verkehrssicherheit und in zweiter Linie der Strassenraumgestaltung. Da es sich um sehr wenige betroffene Mauern/Grundstücke handeln dürfte, ist die Verkehrssicherheit höher zu gewichten und an der Regelung festzuhalten.</i>
7.4	Innenentwicklung	§ 32: Bauliche Dichte sei ersatzlos zu streichen	<i>An diesem Paragraphen wird festgehalten.</i>
7.5	Innenentwicklung	§ 34: Parzellierung von Grundstücken sei ersatzlos zu streichen	<i>§ so anpassen, dass er nicht nur auf bebaute Parzellen und bewilligte Projekte zutrifft, sondern generell auf alle Parzellen. Aus Sicht PLANAR könnte auch eine reine Meldepflicht ausreichen (vgl. Auswertung Vorprüfung).</i>
8.1	Kulturlandplan / Weilerzone	Die Liegenschaft an der Auensteinerstrasse 71 wird nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke genutzt und soll in absehbarer Zeit zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Der Eigentümer möchte wissen, ob die grundsätzlich möglich ist und ob allenfalls die Ausscheidung einer Weilerzone möglich wäre	<i>Die Liegenschaft unterliegt bei einem Umbau den sehr restriktiven Vorschriften für Bauen ausserhalb Bauzone. Insbesondere die Möglichkeiten für Nutzungsänderungen und allfällige Erweiterungen sind sehr eingeschränkt. Dem Grundeigentümer wird empfohlen zeitnah mit der Gemeinde und der Abt. für Baubewilligungen des Kantons Kontakt aufzunehmen zwecks Beratung bevor eventuell viel Geld in eine Fehlplanung investiert wird. Die Rahmenbedingungen für die Ausscheidung einer Weilerzone sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt.</i>
9.1	Sondernutzungsplanung	Die Erschliessung des Gebietes Bärehofer soll nicht von oben (über das Naturschutzgebiet) erfolgen	<i>Das Naturschutzgebiet liegt ausserhalb Bauzone. Da Baugebiete nur über Bauzonen erschlossen werden dürfen, ist eine Erschliessung des Gebietes Bärehofer von oben gar nicht möglich.</i>

9.2	Sondernutzungsplanung	Das Gebiet Fuchsloch sei etappenweise zu erschliessen, auch um eine nachhaltige Entwicklung des Bevölkerungswachstums zu sichern. Ausserdem sei die Natur möglichst zu erhalten, durch Hecken, Bäume etc. Das Dorfbild soll nicht von Beton dominiert werden.	<i>Grundsätzlich ist eine Etappierung von Bauzonen nicht mehr möglich. In Absprache zwischen Grundeigentümer und Gemeinde könnte aber die Realisierung einzelner Bauten etappiert werden. § 6 stellt hohe Anforderungen an die Planung diesem Gebiet einerseits mit dem Verfahren (Wettbewerb mit 4 Teilnehmern) und andererseits mit den Planungszielen (§ 6 Abs. 4).</i>
9.3	Freiraum im Siedlungsgebiet	Gartenbesitzern soll empfohlen werden auf "Steinwüsten" zu verzichten und stattdessen Büschen und Blumen eine Chance zu geben.	<i>Die neue BNO enthält kein eigentliches Verbot von Steingärten, aber eine Vielzahl von Vorschriften zur Sicherung von Grün- und Freiflächen (vgl. Stellungnahme zu 6.2).</i>
9.4	Diverses	Es soll mehr für Fussgänger, insbesondere ältere Personen, getan werden in Form von Ruhebänken etc.	<i>Wichtiger Input, aber nicht direkt Bestandteil der Nutzungsplanung.</i>
10.1	Innenentwicklung	Es ist zu prüfen, ob ein Marschhalt der baulichen Entwicklung sinnvoll wäre. Ausserdem ist in Zukunft mehr Wert auf die Umgebungsgestaltung zu legen.	<i>Ein kompletter Marschhalt ist nicht angedacht. Mit der neuen BNO sind aber verschiedene Vorschriften für eine qualitativere Entwicklung, insbesondere auch in Bezug auf die Gestaltung von Grün- und Freiräumen, ergänzt worden.</i>
10.2	Altersgerechte Planung	In der Planung sollte auch eine verbindliche Zielsetzung für einen durchmischten und generationenübergreifenden Siedlungsraum ergänzt werden.	<i>Wichtiger Input, aber begrenzt Bestandteil der Nutzungsplanung.</i>
11.1	Innenentwicklung / W2+	Der Terrainverlauf der Parzellen 2111 und 2112 sei durch den Geometer aufzunehmen. Auf diesen Parzellen sei eine dreigeschossige Baute zu profilieren.	<i>Das ist nicht Aufgabe der Nutzungsplanungsrevision</i>
11.2	Innenentwicklung / W2+	Der obere Teil des Fussweges (Parz. 1312) sowie die Parzellen 2111,2112,2113, 2174 und 1317 sowie die Burzstrasse Ost seien in der W2- Zone zu belassen	<i>Die Umzonung von der WZA in die W2+ kann durch die höhere Ausnutzung zu Gebäuden mit einer grösseren Grundfläche führen, die maximale Höhe bleibt aber gleich (alt: Firsthöhe 10.20 m, neu: Gesamthöhe: 10.20 m). Der Einfluss auf die Aussicht der dahinterliegenden Gebäude ist also gleich. Die in der Mitwirkung dargestellten Gebäudeskizzen sind irreführend, dass beim zweigeschossigen Gebäude kein Dachgeschoss dargestellt wird! Im Vergleich zu Küttigen enthält die BNO Biberstein viel strengere Qualitätsvorschriften für die Realisierung eines W2+-Baus</i>
11.2	Innenentwicklung / W2+	Anderenfalls sei eine Gebäudelängenbeschränkung auf 20 m einzuführen.	<i>Bei dieser speziellen Parzellenform könnte tatsächlich ein unschöner Gebäuderiegel entstehen. Gebäudelängenbegrenzung überprüfen!</i>
11.2	Innenentwicklung / W2+	Subeventuell sei die Geschoszahl in der W2+-Zone auf 2 Vollgeschosse zu beschränken.	<i>Die Begrenzung auf 2 statt 3 Vollgeschosse hat keinen Einfluss auf die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes.</i>
12.1	Freiraum im Siedlungsgebiet	Der Gebäudeumgebung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dabei sind folgende Bedingungen zu erfüllen und in einem Umgebungsplan aufzuzeigen:	<i>Vgl. Stellungnahme zu 6.2</i>

		<ul style="list-style-type: none"> • Aussenräume sollen einen hohen Erholungswert für Menschen und Lebensraum für siedlungstypische Pflanzen und Tiere bieten und zu einem attraktiven Ortsbild beitragen. • Bestehende Naturwerte auf dem Baugrundstück sollen erhalten oder in geeigneter Form ersetzt werden. • Die Umgebung soll naturnah und vorwiegend mit einheimischen Pflanzen gestaltet werden 	
12.2	Dorfentwicklung	Siedlungsränder sind aufzuwerten und die Langsamverkehrsverbindungen im Dorf zu verbessern (bessere horizontale und vertikale Verbindungen, Bepflanzung und Aufenthaltsmöglichkeiten). Dies gilt insbesondere für die neu zu entwickelnden Dorfgebiete.	<p><i>§ 50 Siedlungsränder enthält bereits zusätzliche Vorschriften zur ökologischen und naturnahen Gestaltung von Siedlungsrändern</i></p> <p><i>Die Planungsziele für die Gestaltungsplangebiete in § 6 enthalten auch die Ziele benutzerfreundliche und attraktive Freiräume und Strassenräume mit Aufenthaltsqualität zu schaffen sowie eine optimale Anbindung an das Verkehrsnetz zu gewährleisten.</i></p> <p><i>Das Entwicklungskonzept Biberstein 2040 enthält ausserdem genau die von den Mitwirkenden Ziele bezüglich Aufwertung des Langsamverkehrsnetzes etc. Diese sind aber nur teilweise in der Nutzungsplanung umsetzbar.</i></p>
12.3	Zeitliche Staffelung der Entwicklung	Bei den Gestaltungsplangebieten wäre eine zeitliche Staffelung der Entwicklung wünschenswert. Einerseits würde dadurch das Risiko eines zu hohen Leerwohnungsbestandes reduziert und andererseits hätten auch zukünftige Generationen die Möglichkeit ihre Vorstellungen umzusetzen.	<p><i>Eine zeitliche Staffelung ist nur bedingt möglich. Eine Nutzungsplanungsrevision muss die mögliche Entwicklung in den kommenden 15 Jahren beurteilen und nur Bauzonen ausscheiden, die voraussichtliche innerhalb dieser 15 Jahre benötigt und damit auch überbaut werden. Ein Verzicht auf Teile dieser Entwicklung würde also eine Auszonung bzw. im Falle Fuchsloch einen Verzicht auf die geplante Einzonung bedeuten.</i></p> <p><i>Der Gemeinderat kann aber bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes mitwirken und eine gewisse zeitliche Staffelung innerhalb dieses 15-jährigen Horizontes ist durchaus denkbar.</i></p>
13.1	Gestaltungsplan Fuchsloch	Die Entwicklungsleitsätze für das Gebiet Fuchsloch im Planungsbericht (S. 11, Kap. 3.1.9) sind zu überarbeiten. Auf die Nennung der Begriffe „neuartige Wohnformen“ und „preisgünstige Mietwohnungen“ ist zu verzichten.	<p><i>Das Entwicklungsleitbild ist lediglich behördenverbindlich. Bindend für die Grundeigentümer sind die Planungsziele gemäss § 6 BNO. Hier tauchen beide Begriffe nicht auf.</i></p>
13.2	Gestaltungsplan Fuchsloch	§ 6 BNO sei so anzupassen, dass der als Spezialbestimmung für das Gebiet Fuchsloch dem § 4 für Gestaltungspläne allgemein vorgehen und für das Gebiet Fuchsloch folglich „nur“ ein Studienauftrag oder Wettbewerbsverfahren durchzuführen sei und nicht auch noch ein Richtprojekt zu erarbeiten.	<p><i>Das Resultat eines Studienauftrages oder eines Wettbewerbsverfahrens ist ein Richtprojekt, die beiden Bestimmungen widersprechen sich also nicht und sind dementsprechend auch nicht anzupassen.</i></p>

13.3	Gestaltungsplan Fuchsloch	§ 6 Abs. 4 BNO sei so anzupassen, dass unterirdische Parkierungen nur vorgeschrieben seien „sofern es die Situation zulässt und soweit es wirtschaftlich tragbar ist“.	<i>§6 Abs. 4 BNO schreibt eine rationelle und flächensparende Anordnung der Erschliessungs- und Parkieranlagen vor. Unterirdische Sammelgaragen sind ein Bestandteil davon. Oberirdische Parkplätze sind damit nicht vollständig ausgeschlossen. Allerdings ist bei dieser Hanglage nur schwer vorstellbar, wie oberirdische Parkplätze, ausser vielleicht für Besucher zu einer gesamtheitlich besseren Lösung führen sollen. Der § wird belassen.</i>
13.4	Gestaltungsplan Fuchsloch	§ 44 BNO sei so anzupassen, dass bei einer qualitativ gleichwertigen Lösung im Gestaltungsplan von der fixen Quote von 15 % der Geschossfläche für Spielplätze abgewichen werden darf.	<i>Die Quote von 15 % der anrechenbaren Geschossfläche für Spielplätze ist Standard im Kanton Aargau. Es ist nur schwer vorstellbar, wie eine Lösung auf einer geringeren Fläche zu einer qualitativ gleichwertigen Lösung führen soll. Kinder benötigen unbedingt ausreichend grosse und sichere Spielflächen in unmittelbarer Nähe zu ihrem Wohnort. Dies trägt insgesamt zur Aufwertung der Umgebung und einer verbesserten Wohnqualität im Quartier bei. Der § wird belassen.</i>
13.5		Der Mehrwertabgabesatz von 30 % sei zu überdenken.	<i>Der Abgabesatz wurde eingehen diskutiert. Es handelt sich hier lediglich um einen knappen Drittel des Mehrwertes der erst durch die Einzonung überhaupt entsteht. Bei einem Verzicht auf die Einzonung würde dieser Mehrwert gar nicht entstehen. Ausserdem ist es nicht ausgeschlossen, dass Teile der Mehrwertabgabe im Planungsgebiet oder angrenzenden verwendet werden (Aufwertung des Strassenraumes etc.). Davon profitiert auch die Entwicklung auf den Parzellen der privaten Grundeigentümer.</i>
14.1	Innenentwicklung	Generell soll die Identität der Quartiere erhalten bleiben	<i>Das ist auch das Ziel des Gemeinderates und der vorliegenden Nutzungsplanung</i>
14.2	Innenentwicklung	Die Parzellen unterhalb der Kirchbergstrasse (1351, 2356, 2035 und 1957) sind der Wohnzone W2 zuzuführen. Es ist zu prüfen, ob nicht das ganze Wissenbach-Quartier der gleichen Zone (W2) zugeführt werden soll, wie es beim Chesletenrain-Quartier vorgesehen ist. Zudem soll mit einer Längenbeschränkung der Gebäude verhindert werden, dass lange Gebäude die Sicht komplett versperren können.	<i>An dieser zentralen und verkehrlich gut erschlossenen Lage ist eine W2+-Zonierung angemessen. Auf eine generelle Gebäudelängenbeschränkung wird verzichtet. Eine Beschränkung für Attikageschosse ist aber denkbar. (vgl. 11.2)</i>
14.3	Innenentwicklung	Mit dem Einzonieren des Gebietes Fuchsloch ist noch zuzuwarten.	<i>Das neue Raumplanungsgesetz sieht vor, dass vorhandene Bauzonen dichter bebaut werden, dazu führt die Erhöhung der AZ. Neue Bauzonen für das erwartete Bevölkerungswachstum sollen an zentralen, gut erschlossenen Lagen ausgeschieden werden. Das Gebiet Fuchsloch erfüllt diese Bedingung. Dies hat auch der Kanton</i>

			<i>bestätigt mit der Ausscheidung des Gebietes als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan.</i>
14.4	Innenentwicklung	Bei der Gestaltung des allenfalls neu einzuzonenden Gebietes Fuchsloch sind bei den Gebietsrändern fließende Übergänge vorzusehen. Auf die Nachbarparzellen ist Rücksicht zu nehmen.	<i>Die Planungsziele für den Gestaltungsplan Fuchsloch in § 6 BNO stellen hohe Anforderungen an die behutsame Einpassung von Gebäuden, Anlagen und Aussenräume in die ortsbauliche Situation und in die topographischen Verhältnisse. Ausserdem sind hochwertige Aussenräume und Strassenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Beides wird im Rahmen der Erarbeitung des zu Grunde liegenden Richtprojektes sowie des Gestaltungsplanes sorgfältig erarbeitet.</i>
15/16 /17	Innenentwicklung	Die Mitwirkungsbeiträge 15, 16 und 17 sind identisch mit Nummer 14. Es wird daher auf die Stellungnahme zu Nummer 14 verwiesen.	
18	Planungsgrundsätze	Vorgeschlagen werden folgende Anpassungen/Ergänzungen von § 3 Planungsgrundsätze <ul style="list-style-type: none"> • Überbauungen und Aussenräume sollen einen hohen Erholungswert für Menschen und Lebensraum für siedlungstypische Pflanzen und Tiere bieten und zu einem attraktiven Ortsbild beitragen • Quartierstrukturen: Ergänzung um des Entwicklungsgebiet „Bärehofer“ • Bestehende Naturwerte wie Hochstammbäume und Sträucher auf dem Baugrundstück oder Hilfen für Gebäudebrüter sollen erhalten oder in geeigneter Form ersetzt werden • Die Umgebung sowie Treppen und Wege sollen naturnah und vorwiegend mit einheimischen Pflanzen und Materialien sowie Bruchsteinmauern gestaltet werden • Die Durchlässigkeit des Dorfs für Kleintiere wie Igel soll gewährleistet werden durch den Verzicht auf unnötige Schränken (z.B. lange, durchschlupflose Mauern oder Zäune bis in Bodennähe entlang von Strassen und Grundstücksgrenzen) • Der voraussehbaren Altersentwicklung ist mit geeignete Massnahmen wie barrierefreiem Zugang, Geh- und Sitzgelegenheiten mit schattenspendender Bepflanzung und attraktiven Fusswegverbindungen zwischen den Dorfteilen Rechnung zu tragen • Bushaltestellen sollen einen angemessenen Zugang für alle Wohnquartiere gewährleisten 	<i>Sehr viele gute Hinweise. § 47 wird entsprechend ergänzt. Die Fuss- und Radverbindungen sind zur Aufwertung vorgesehen. Die Lage der Bushaltestellen wurde im Rahmen des Entwicklungsleitbildes überprüft und als sinnvoll beurteilt.</i>

		<ul style="list-style-type: none"> • Gleichzeitig mit den Gestaltungsplänen für die neuen Entwicklungszonen I1 und I7 wird ein Entwicklungskonzept zur Gestaltung der Siedlungsränder erstellt • Bestehende und neu zu erstellende Hecken und Blühstreifen werden möglichst vernetzt • Restflächen an Strassen oder Plätze, ungenutzte Grenzabstände bei Gebäuden sowie gemeindeeigenen Flächen sollen mit einheimischen Bäumen, Sträuchern und Pflanzen attraktiv gestaltet werden. 	<p><i>Eine Aufwertung der Siedlungsränder ist bereits in § 50 Siedlungsränder vorgesehen. Dies gilt selbstverständlich auf für die Entwicklungsgebiete. Ausserdem ist die gute Einpassung Bestandteil der Planungsziele für die beiden Gebiete</i></p> <p><i>Gestaltung der Grün- und Freiräume ist an vielen Stellen bereits Thema in der BNO (vgl. auch 6.2).</i></p>
19.1	Langsamverkehr	Der Fussweg zwischen der Oberbergstrasse und der Buhaldenstrasse sollte im Rahmen der Erschliessung «Bärehofer» erhalten bleiben.	<i>Sinnvoller Hinweis, wird aufgenommen in die Planungsziele für den GP «Bärehofer».</i>
19.2	Natur im Siedlungsraum	Der Amphibienwanderweg zwischen Buhaldenstrasse und Oberbergstrasse sollte möglichst wenig beeinträchtigt werden durch die neue Erschliessung	<i>Die BNO enthält bereits mehrere übergeordnete Vorgaben zur Gestaltung von Strassenräumen und der Natur im Siedlungsraum. Diese treffen sinngemäss auch für das Gebiet Bärehofer zu.</i>
19.3	Naturschutz	Das Naturschutzgebiet «Heidechile» darf nicht durch den Schattenwurf der Neubauten beeinträchtigt werden.	<i>Das Naturschutzgebiet befindet sich südöstlich der Neubauten und in einem relativ grossen Abstand. Bauten mit einer Höhe, welche das Gebiet beeinflussen könnten, sind gar nicht möglich zu erstellen im Gebiet «Bärehofer».</i>
19.4	GP-Pflicht, Siedlungsrand	Die Neubauten im Rahmen des Gestaltungsplans sind so zu gestalten (Material, Farben etc.), dass sie Rücksicht nehmen auf das angrenzende Naturschutzgebiet «Heidechile». Der Siedlungsrand ist ausserdem hochwertig zu gestalten und mit einheimischen Pflanzen und Bäumen auszuführen.	<i>Die Bebauung im Rahmen des Gestaltungsplans «Bärehofer» muss ortsbaulich und architektonisch gut eingepasst sein. Dazu gehören auch die Material- und Farbwahl, welche Rücksicht zu nehmen haben auf die Umgebung. Ausserdem enthält die neue BNO eine Vorschrift zur sorgfältigen Gestaltung von Siedlungsrändern.</i>
19.5	Natur im Siedlungsraum	Das Gebiet umfasst heute mehrere wertvolle Hochstammbäume und Altholzbäume. Diese sind möglichst zu erhalten oder am Siedlungsrand/im Kulturland gleichwertig zu ersetzen.	<i>§ 47 der BNO schreibt vor, dass ökologisch wertvolle Objekte bei der Aussenraumgestaltung möglichst zu schonen sind. Soweit sinnvoll können diese auch in die Aussenraumgestaltung der neuen Überbauung integriert werden.</i>
20.1	Einzonungen Fuchsloch und Bärehofer	Eine gleichzeitige Einzonung und Überbauung der Gebiete Bärehofer und Fuchsloch führt zu einem abrupten Bevölkerungswachstum. Es wäre sinnvoller, auf eine Einzonung zu verzichten. Anderenfalls sollte für das Gebiet Fuchsloch eine etappierte Realisierung über 10 bis 20 Jahren angestrebt werden.	<p><i>Eine zeitliche Staffelung ist nur bedingt möglich. Eine Nutzungsplanungsrevision muss die mögliche Entwicklung in den kommenden 15 Jahren beurteilen und nur Bauzonen ausscheiden, die voraussichtliche innerhalb dieser 15 Jahre benötigt und damit auch überbaut werden. Ein Verzicht auf Teile dieser Entwicklung würde also eine Auszonung bzw. im Falle Fuchsloch einen Verzicht auf die geplante Einzonung bedeuten.</i></p> <p><i>Der Gemeinderat kann aber bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes mitwirken und eine gewisse zeitliche Staffelung innerhalb dieses 15-jährigen Horizontes ist durchaus denkbar.</i></p>

20.2	GP-Pflicht, Natur im Siedlungsraum	Im Rahmen des GP Fuchsloch sollte innerhalb des Gebietes oder an einem Alternativstandort ein Ersatz für die heutigen Hochstammbäume geschaffen werden. Ausserdem soll die Umgebungsgestaltung so erfolgen, dass zumindest ein Teil der heutigen Kooridorfunktion des Fuchsloches erhalten bleibt. Die Umgebungsgestaltung des Bärehofer soll dem angrenzenden Naturschutzgebiet «Heidechile» Rechnung tragen.	<i>Die neue BNO enthält bereits eine ganze Reihe von Vorschriften zum Thema Natur im Siedlungsraum, diese gelten selbstverständlich auch für die Gebiete Fuchsloch und Bärehofer. Zusätzliche Vorschriften explizit für diese beiden Gebiete sind zu prüfen.</i>
20.3	Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung	Auch wenn das Gebiet heute überbaut ist, sind zukünftige bauliche Entwicklungen absehbar. Eine Beibehaltung der Zone macht daher Sinne.	<i>Auf die Streichung des Paragraphen wird verzichtet (vgl. Auswertung fachl. Stellungnahme)</i>
20.4	Grünzone	Es soll geprüft werden, ob die Parzelle 2099 ebenfalls der Grünzone zugewiesen werden soll. Alternativ ist mindestens eine zeitweise ökologische Aufwertung bis zu einer erneuten Überbauung zu prüfen	<i>Die Parzelle liegt an zentraler Stelle innerhalb des Dorfes und soll wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden.</i>
20.5	Hecken	Der Schutz der Hecken ist zu begrüssen, allerdings ist die Verteilung ziemlich einseitig. Um eine ganzheitliche Verteilung zu erreichen, sollte ein Vernetzungskonzept über das gesamte Siedlungsgebiet erarbeitet werden.	<i>Auf eine Überprüfung des Inventares an Hecken wurde bereits früh im Planungsprozess verzichtet. Eine Änderung dieses Entscheides ist nicht vorgesehen.</i>
20.6	Gemeindekommission	Eine Auflösung der Baukommission zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht verständlich.	
20.7	Gemeindeorganisation	Die Schaffung einer Naturschutzkommission wie sie in anderen Gemeinden existiert wäre auch für Biberstein zu begrüssen.	