

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Orts-, Siedlungs- und Regionalplanung West

Thomas Frei,

Kreisplaner

Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau

062 835 33 13

thomas.a.frei@ag.ch

www.ag.ch/raumentwicklung

Gemeinderat

Kirchbergstrasse 1

5023 Biberstein

19. Dezember 2019

Abschliessender Vorprüfungsbericht

Geschäfts-Nr.: BVUARE.11.148 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Biberstein

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 4. Juni 2020 haben Sie uns die oben erwähnte Vorlage zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht.

Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage den Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne entspricht.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise.

Damit ist die Vorprüfung abgeschlossen. Bitte legen Sie die bereinigte Vorlage zusammen mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht öffentlich auf.

Sind im Verlaufe des Verfahrens nach der abschliessenden Vorprüfung Änderungen an der Revision der Nutzungsplanung beabsichtigt, so sind diese auf ihre Mehrwertabgaberelevanz hin zu überprüfen und es ist der Kreisplaner zu informieren.

Hinweis zur Beschlussfassung: Das zuständige Organ kann keine wesentlichen Änderungen an der Vorlage direkt beschliessen (siehe § 25 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz BauG]). Zu ändernde Teile sind zur Überarbeitung an die Behörde zurückzuweisen. Als wesentlich gelten alle Änderungen, die nicht unwesentlich sind gemäss § 25 Abs. 3 lit. b BauG. Bei Änderungen an den BNO¹-Bestimmungen liegt eine Unwesentlichkeit höchstens dann vor, wenn mit der Präzisierung oder der Korrektur eines offensichtlichen Fehlers nachweislich keine Änderung am Gehalt der Bestimmung einhergeht.

Danke für die angenehme Zusammenarbeit und viel Erfolg bei den weiteren Verfahrensschritten. Bei Fragen helfe ich Ihnen gerne weiter.

¹ Bau- und Nutzungsordnung

Freundliche Grüsse



Thomas Frei
Kreisplaner

Beilagen

- Vorprüfungsbericht
- Prüfbericht Geodaten Nutzungsplanung

Kopie (mit Vorprüfungsbericht und Prüfbericht Geodaten) an

- PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Kopie (mit Vorprüfungsbericht) intern (mittels iGEKO-Verweis) an

- Aarg. Wanderwege, Horst Sager
- BKS/Kantonsarchäologie, Thomas Doppler
- BKS/Denkmalpflege, Peter Mayer
- DFR/LWAG, Max Stucki
- BVU/ALG/GN, Salome Reutimann
- BVU/ALG/WB, Anina Stäubli
- BVU/ALG/NL, Bruno Schelbert
- BVU/AFU, René Sägesser
- BVU/ATB, David Marrel
- BVU/AVK, Daniel Müller
- BVU/AW, Philipp Hug
- BVU/ARE/Jur., Astrid Huber
- BVU/AREFSO, Maria Luisa Ibanez
- BVU/ARE/GK, Bernhard Fischer
- BVU/ARE/OSR, Yvonne Keller

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Abteilung Raumentwicklung

19. Dezember 2019

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.11.148 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Biberstein
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe des Planungsbüros vom 4. Juni 2019 unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 9. Dezember 2019
- Kulturlandplan 1:2'500 vom 9. Dezember 2019
- Spezialplan Hochwasserschutz 1:2'500 vom 4. November 2019
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 4. November 2019

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 9. Dezember 2019
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 4. November 2019
- Entwicklungskonzept 2040 1:5'000 vom 31. August 2017
- Bauzonenplan – Änderungsplan 1:2'500 vom 4. November 2019
- Kulturlandplan – Änderungsplan 1:2'500 vom 4. November 2019

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung Siedlung ist in weiten Teilen über 15 Jahre alt (letzte Änderungen 2003/2005). Das Alter der Nutzungsplanung Kulturland beträgt knapp 10 Jahre. Da letztere ihren Planungshorizont knapp noch nicht erreicht hat, soll diese zu einem späteren Zeitpunkt gesamthaft revidiert werden. Der Kulturlandplan wird vorliegend lediglich nachgeführt, soweit Auswirkungen der Nutzungsplanung Siedlung und der BNO dies erforderlich machen.

Im Vorfeld der Revision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde ein Entwicklungskonzept 2040 mit Entwicklungsleitsätzen erarbeitet, welches als Grundlage für die Revision dient.

Mit der Revision der Nutzungsplanung sollen die Ziele und Strategien gemäss Entwicklungskonzept 2040 grundeigentümergebunden umgesetzt, die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen integriert und die Planungsinstrumente optimiert werden.

2. Gesamtbeurteilung

Die vorliegende Gesamtrevision wurde umfassend und sorgfältig erarbeitet. Vorgängig zu den Arbeiten wurde ein Entwicklungskonzept zu den Themenbereichen Siedlung, Natur und Landschaft sowie Verkehr erarbeitet. Diese Gesamtschau (Plan und Entwicklungsleitsätze) bildet eine wichtige Grundlage für die Gesamtrevision. Das Vorgehen wird begrüsst.

Insgesamt setzt die revidierte Nutzungsplanung Siedlung die Leitsätze aus dem Entwicklungskonzept 2040 sachgerecht um. Um an geeigneten Lagen kompaktere Bebauungsformen zu ermöglichen, wären noch weitere Massnahmen möglich gewesen. Besonders gewürdigt werden hingegen die Bestrebungen für den Erhalt der identitätsstiftenden Bebauung im Dorfkern und die Zuordnung verschiedener Gärten in die Vorgartenzonen. Ebenso finden sich überzeugende Ansätze für eine hochwertige Freiraumentwicklung und den Umgang mit Vorhaben am Siedlungsrand.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen vom 14. September 2016 sind weitgehend berücksichtigt worden.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat bereits ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Bericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Die Gemeinde Biberstein liegt gemäss dem kantonalen Raumkonzept (Richtplankapitel R 1) im Ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Kommunale Nutzungspläne sind regional abzustimmen. Der Planungsverband aarauregio hat mit Schreiben vom 4. Juli 2019 zur Nutzungsplanung der Gemeinde Biberstein Stellung genommen. Dabei hat er sich auf die Beurteilung der ursprünglich geplanten Einzonung "Fuchsloch" beschränkt, da er diesen Aspekt offenbar als den regional bedeutsamsten ansieht. Die übrigen Aspekte sind demnach als regional abgestimmt zu betrachten.

Jurapark Aargau

Im Planungsbericht (Kapitel 2.3.2) ist umschrieben, inwieweit die vorliegende Planung auf die strategischen Ziele des Naturparks ausgerichtet ist. Dies ist sachgerecht.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen gemäss dem Entwurf des Nutzungsplans Siedlung eine Fläche von total 51,0 ha auf. Davon sind ca. 48,0 ha überbaut und ca. 3,0 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen allesamt Wohn- und Mischzonen, alle anderen Zonen gelten als überbaut (Planungsbericht, Anhang E).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Übersicht

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor. Zu den massgeblichen Änderungen zur Erreichung höherer Dichten (Planungsbericht, Kapitel 4) gehören namentlich:

- Die Bezeichnung von Gebieten, in denen alternativ zur Grundordnung der W2 unter Bedingungen ein zusätzliches Vollgeschoss (ohne Dach-/Attikageschoss oder begehbares Flachdach) realisiert werden kann (Planungsbericht, Kapitel 4.1.3: Aufzonungen Nrn. 1 bis 6, Abb. 9)
- Die teilweisen Umzonungen von der Wohn- und Gewerbezone zu reinen Wohnzonen (Planungsbericht, Kapitel 4.2: U1, U2 und U5, Abb. 10)
- Die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht und die Formulierung von spezifischen Zielen und Anforderungen (Planungsbericht, Kapitel 4.1.2)

Bevölkerungsentwicklung

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Biberstein stark entwickelt, insbesondere in den letzten fünf Jahren. Die Bevölkerungszahl ist von 2010 (1'417 Einwohnerinnen und Einwohner [E]) bis 2017 (1'584 E) um + 1,6 % pro Jahr (total + 11,8 %) angestiegen, was sehr deutlich über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt (+ 0,47 % pro Jahr).

Die Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von rund 1'650 Personen im Jahr 2032 und 1'690 im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012. Die Gemeinde Biberstein geht gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.4.2) und aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre von einem stärkeren Wachstum aus. Dies ist aufgrund der Nähe zur Stadt Aarau begründbar.

Fassungsvermögen

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 9.2) wuchs die Bevölkerung von 2012 bis 2016 um 61 Personen. Würde sich diese Entwicklung fortsetzen, geht die Gemeinde davon aus, dass die Bevölkerung im Jahr 2035 bei 1'810 Einwohnern liegen dürfte. Aufgrund der Nähe zur Stadt Aarau wird angenommen, dass der Wachstumsdruck auf die Gemeinde weiter zunehmen wird. Inwiefern dabei die jüngsten und künftigen Projekte im Raum Aarau-Buchs-Suhr berücksichtigt sind, bleibt offen.

Gemäss den Kapiteln 9.4 und 9.5 des Planungsberichts hat die Gemeinde die bestehenden und zu erwartenden Einwohnerdichten analysiert. Es wird davon ausgegangen, dass die Dichte in den kommenden Jahren durch den Generationenwechsel und damit verbundene Ausbauten oder Ersatzbauten ansteigt (heute liegt die Einwohnerdichte insgesamt mit rund 34 E/ha unter dem Planwert gemäss Richtplan für überbaute Wohn- und Mischzonen [40 E/ha]). In den einzelnen Quartieren schwanken die Einwohnerdichten zwischen 26 und 39 E/ha. Eine Steigerung der Dichtewerte wird vor allem aufgrund der Entwicklung unbebauter Flächen erwartet, Nachverdichtungspotenzial im Be-

stand wird vor allem in den Quartieren "Wissenbach", "Ausserdorf", "Trottenacher" sowie im Dorfzentrum (Areal "Aarfähre") gesehen. Damit der angesprochene Generationenwechsel wunschgemäss gelingen kann und nicht ein "Generationenstau" und damit verbunden eine Ausdünnung der Quartiere resultiert (Abnahme der Einwohnerdichten), sind seitens Gemeinde aktiv Vorkehrungen zu treffen (siehe dazu Handlungsprogramm Innenentwicklung gemäss Kapitel 8.2.3 des Planungsberichts).

Die Gemeinde kommt in ihrem Fazit zur Kapazität der Bauzone (Kapitel 8.2.2) zum Schluss, dass bis 2040 in den bestehenden Bauzonen ein realistisches Potenzial für rund 1'790 E besteht. Es wird davon ausgegangen, dass bei anhaltendem Bevölkerungswachstum der Realisierungsgrad der Potenziale ansteigt und sich die Bevölkerungsdichte in den bestehenden Bauzonen immer mehr den Werten gemäss Richtplan annähert. Damit dürften die vorhandenen Bauzonenkapazitäten innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren ausreichen.

In ihrem Fazit zum weiteren Handlungsbedarf (Kapitel 9.7) wird entsprechend und richtigerweise festgehalten, dass auf die Einzonung des Gebiets "Fuchsloch" im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorerst verzichtet werden muss. Die Situation soll in fünf bis zehn Jahren neu beurteilt werden. Dies ist sachgerecht. Die dazumal tatsächlich bestehenden Verhältnisse werden für die Beurteilung der Rechtmässigkeit der Einzonung des Siedlungsgebiets "Fuchsloch" bestimmend sein; insbesondere Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) sowie Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.2. Das im Zuge der Richtplananpassung Siedlungsgebiet als Teil des Bedarfs der Stadt Aarau im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet bleibt Biberstein weiterhin erhalten und steht regional abgestimmt – insbesondere mit der Stadt Aarau und den weiteren Gemeinden im Urbanen Entwicklungsraum – für eine spätere Planungsperiode zur Verfügung.

Positiv gewürdigt wird in diesem Zusammenhang die Thematisierung eines Handlungsprogramms Innenentwicklung (Planungsbericht, Kapitel 8.2.3). Damit die Potenziale zur Innenentwicklung erkannt und umgesetzt werden, sieht die Gemeinde zwei Steuerungsinstrumente vor. Einerseits sollen die gesetzten Dichtezielwerte regelmässig überprüft werden (Monitoring) und andererseits sieht die Gemeinde vor, Gespräche mit den Grundeigentümern zu suchen, um diese für die Innenentwicklung zu sensibilisieren und zu parzellenübergreifenden Projekten (beispielsweise Arealüberbauungen) zu motivieren (Grundeigentümeransprache). Dies ist zweckmässig.

3.3.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Die beiden Auszonungen aus der Wohnzone A und der Zone Kleingarten- und Kleintieranlage in den Gebieten "Gheldreben" und "Schächli" (0,65 ha) werden der Rebbauzone beziehungsweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das Gebiet im "Schächli" wurde nie bestimmungsgemäss genutzt. Die Auszonungen mit den Neufestlegungen sind zweckmässig. Die Rebbauzone ist auf den Rebbaukataster abgestimmt (Planungsbericht, Kapitel 4.3).

Wichtigste Umzonungen

Verschiedene Parzellen werden aufgrund der bisherigen Nutzung von einer Mischzone in eine reine Wohnzone umgezont. Die Zone für öffentliche Anlagen und die Zone für öffentliche Bauten werden zusammengeführt und neu als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen bezeichnet. Verschiedene Flächen werden neu der Grünzone zugewiesen, um die wertvollen Grünräume im Siedlungsgebiet zu sichern. Die Umzonungen werden im Planungsbericht erläutert (Kapitel 4.2) und sind sachgerecht.

Einzonungen

Für Familiengärten soll eine Fläche von 0,14 ha eingezont werden. Dies ist begründet und wird durch eine Umlagerung des freigespielten Siedlungsgebiets vom Gebiet "Schächli" kompensiert (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2).

Die als Arrondierung der Bauzone bezeichnete Fläche K2 (Planungsbericht, Kapitel 4.5) erfüllt die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 nicht (keine Arrondierung), sie wird denn auch als zu kompensierende Einzonung bezeichnet. Die Neuabgrenzung der Bauzone in diesem Bereich ist nachvollziehbar, sachgerecht und begründet.

Diese beiden Einzonungen sind mehrwertabgaberelevant.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG²
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	-0,49 ha	-0,49 ha	+0,23 ha FFF
"Gheldreben" und "Schächli"	-0,65 ha		+0,32 ha FFF
Familiengartenzone	+0,14 ha		-0,09 ha FFF
"K2"	+0,02 ha		
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+0,03 ha	+0,00 ha	+0,00 ha FFF
"K1"	+0,03 ha		
Gesamt-Total/Saldo	-0,46 ha	-0,49 ha	+0,23 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 (www.ag.ch/innenentwicklung) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" (Planungsbericht, Anhang D) vom 4. November 2019. Die Liste ist vollständig, damit kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat gemäss § 28i Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Überbauung des Grundstücks grundsätzlich eine Frist fest (Baupflicht). Für die Einzonungen "Familiengartenzone" und "K2" ist der Verzicht auf eine Baupflicht nachvollziehbar. Auf eine Baupflicht für bereits eingezonte Grundstücke (§ 28i Abs. 2 BauG) wird verzichtet. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.3.4 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern.

¹ Fruchtfolgefleichen

² Landwirtschaft Aargau

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die Gemeinde Biberstein hat Entwicklungsleitsätze entwickelt und festgelegt. Davon ausgehend wurden die Erkenntnisse in die vorliegende Planung eingearbeitet. Im Gebiet "Bärehofer" ist eine nachgelagerte Planung (Gestaltungsplan, Konkurrenzverfahren) zwecks Qualitätsförderung vorgesehen. Es wurden spezifische Zielvorgaben formuliert, darunter auch eine Mindestdichte (§ 6 BNO). Dies ist sachgerecht.

Siedlungsränder

Im Entwicklungskonzept wird der Siedlungsrand thematisiert. Mit § 50 BNO werden neu Vorschriften zur Gestaltung von Bauten und insbesondere der Aussenraumgestaltung am Übergang von Bauzonen zur angrenzenden Landwirtschaftszone eingeführt. Dies ist zweckmässig.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden.

Aufgrund der Bedeutung und der Festsetzung höchster Erhaltungsziele sind einerseits die Lagequalität aufgrund der räumlichen Nähe der Siedlung an steiler Hanglage (Dorf und Schlossbezirk) zum Flussraum und andererseits die räumliche Qualität des alten Dorfs mit seiner raumbildenden Bebauungsstruktur entlang der Dorfstrasse hervorzuheben.

Verschiedene bedeutende Entwicklungsziele, die sich aus dem ISOS ergeben, sind in der Vorlage berücksichtigt und gut umgesetzt. Dies trifft für den Schlossbezirk (kantonales Schutzobjekt und Umgebungsschutzzone) sowie grösstenteils für das alte Dorf zu. Einige Ziele sind vor dem Hintergrund, dass sich das Siedlungsbild von Biberstein seit der Aufnahme ins ISOS stark verändert hat, nicht mehr direkt umsetzbar. Die rege Bautätigkeit der letzten vier Jahrzehnte prägt das heutige Ortsbild markant. So ist beispielsweise die zurzeit der Aufnahme ins ISOS noch erkennbare räumliche Trennung zwischen Ausserdorf mit der bäuerlichen Bebauung und dem alten Dorfteil mit seiner mittelalterlichen städtischen Struktur fast ganz verschwunden. Somit ist der im ISOS festgehaltene Erhaltungshinweis bezüglich strikter Beschränkung der Neuüberbauung nicht mehr vollständig umsetzbar. Vor diesem Hintergrund weist aber die Auszonung Nr. 1 in die richtige Richtung und ist begründet.

Dorfkernzone

In der Dorfkernzone werden die Vorschriften bereinigt. So werden die bisherigen Volumenschutzobjekte innerhalb dieser Zone aus dem Volumenschutz entlassen und die Zonenvorschriften konkretisiert (§ 9 BNO). Dies unterstützt den Erhalt der identitätsstiftenden Bebauung im hochwertigen Ortsbild. Für die Beurteilung eines ausnahmsweisen Abbruchs werden zugunsten der Rechtssicherheit und eines gleichbehandelnden Vollzugs konkretere Kriterien empfohlen (**Hinweis**).

Hanglagen

Im Entwicklungskonzept sind empfindliche Hanglagen verortet. Diese sind demnach sorgfältig zu entwickeln. Es ist sachgerecht, dass der bisherige § 27^{bis} BNO (Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung als Überlagerung der Bauzone; neu § 26 BNO) beibehalten wird.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Bauinventar

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2013, wurde umgesetzt. Alle darin aufgeführten Objekte werden als kommunale Substanzschutzobjekte bezeichnet. Die Bestimmung (§ 27 BNO) sieht neu auch eine fachliche Beratung vor. Dies ist zweckmässig, da sich einige Objekte ausserhalb der Dorfkernzone befinden.

Gärten

Gärten sind für die Siedlungs- und Freiraumqualität von grosser Bedeutung. Aus ortsbaulicher Sicht wird es unterstützt und es ist begründet, dass verschiedene Gärten in der Dorfkernzone flächig der Vorgartenzone zugeordnet werden. Sie dienen dem Erhalt der kulturhistorischen Vorgärten und sind als Grün- oder Freiräume zu erhalten (§ 28 BNO).

Freiraum

Der Freiraum ist aufgrund der topografischen Lage und des in die Landschaft eingebetteten Siedlungskörpers ein Kernthema der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Biberstein.

In den Bestimmungen der BNO finden sich gute Ansätze für eine hochwertige Freiraumentwicklung. Gemäss § 47 BNO kann der Gemeinderat bei allen Baugesuchen Umgebungspläne und Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums verlangen und eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Weiter werden in § 49 BNO Anforderungen zur Aussenraumgestaltung festgelegt.

Vor dem Hintergrund, dass ein grosser Teil der Bauflächen in Biberstein in Hanglagen liegt und für die Einpassung von Bauten an Hanglagen der Umgang mit dem Terrain ein bedeutender Aspekt darstellt, wird § 49 Abs. 2 BNO aus fachlicher Sicht kritisch beurteilt. Das Ausmass der Abgrabungen sollfö – bei vorliegender Regelung – auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt werden (**Hinweis**).

3.3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde verzichtet auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Aufgrund der Gemeindegrosse, dem bestehenden Verkehrsnetz und der Tatsache, dass keine verkehrlichen Spezialthemen vorhanden sind, ist dies vertretbar.

Mit den vorgesehenen Massnahmen im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist keine grundsätzliche Änderung der Siedlungsstruktur zu erwarten. Die Abwicklung des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens und die Anbindung an das Strassen-, ÖV-, Fuss- und Radroutennetz sind gemäss Planungsbericht (Kapitel 6.1) auch in Zukunft gewährleistet. Die Ausführungen im Planungsbericht sind nachvollziehbar.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung Nr. E1 (Familiengärten) betrifft eine Fläche von 1'423 m², davon 853 m² FFF der ersten Güteklasse, die restliche Fläche von 570 m² betrifft Strassenflächen. Während die Auszonung Nr. A1 ("Gheldreben") keine FFF betrifft (Reben), handelt es sich bei der Fläche der Auszonung Nr. A2 ("Schächli") wiederum um FFF der ersten Güteklasse (3'153 m²).

Die Ein- und Auszonungen haben eine Zunahme des Bestands an FFF von 0,23 ha zur Folge.

Die FFF sind im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt.

3.4.2 Rebbauzone

Die Festlegung der Rebbauzone ist sachgerecht.

3.4.3 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf Speziallandwirtschaftszonen wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Gemeinde verfügt über ein sehr grosses Naturpotenzial, was sich im Kulturlandplan niederschlägt. Die artenreichen Magerwiesen sind ein Markenzeichen des Juras. Die im kantonalen Richtplan als Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung (NkB) bezeichneten national und kantonal bedeutenden Magerwiesen werden mit der vorliegenden Planung vollständig umgesetzt.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

3.4.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone und Wildtierkorridor

Die Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB) gemäss Richtplankapitel L 2.3 werden mittels Landschaftsschutzzone vollständig umgesetzt. Im Südosten des Gemeindegebiets befindet sich ein Wildtierkorridor. Dieser ist korrekt abgebildet und in der BNO geregelt (§ 23 Abs. 4 BNO).

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Raumbedarf der Fliessgewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Innerhalb und ausserhalb der Bauzone – ausser im Wald – wird der Gewässerraum mit einer überlagerten Punktsignatur dargestellt. Die bisherige Uferschutzzone wird in den Gewässerraum integriert. Die Sohlenbreite der Bäche "Wissenbach", "Chesletenbach", "Cheslete 1 und 2", "Dorfbach", "Chuchibach", "Unterholzbach", "Ennerthalbach", "Grabenbach" und "Hansmüller" variiert und bewegt sich zwischen rund 0,2 m bis 1,2 m. Im natürlichen Zustand dürfte die Sohlenbreite dieser Bäche jedenfalls weniger als 2 m betragen.

Innerhalb der Bauzone soll gemäss § 24 Abs. 4 BNO die Breite der beidseitigen Uferstreifen entlang der Bäche je 6 m betragen. Ausserhalb Bauzone soll die Gewässerraumbreite 11 m mit einem Mindestabstand für Bauten gegenüber der Uferlinie beziehungsweise der Bachleitungsinnenkante von 6 m betragen (§ 24 Abs. 5 BNO). Die Festlegungen zum ergänzenden Gewässerabstand finden sich in einem separaten Paragraphen (§ 25 BNO). Gemäss § 24 Abs. 3 BNO beträgt die Breite des Uferstreifens entlang der Aare 15 m. Dies ist sachgerecht.

Bei den Weihern (kleiner als 0,5 ha) und den Gewässerabschnitten im Wald wird auf einen Gewässerraum verzichtet (keine überwiegenden Interessen stehen entgegen), mit Ausnahme der beiden Weiher im Gestaltungsplan "Buhalde" (Planungsbericht, Kapitel 7.3.1). Im Rahmen des am 6. September 2016 genehmigten Gestaltungsplans "Buhalde" wurden bereits Freihaltungen zum Gewässerraum vorgenommen, welche aktuell mit der Nutzungsplanung abgestimmt werden müssen. Im Sondernutzungsplanperimeter wurde ein rund 6 m breiter Streifen beidseits entlang des Dorfbachs

freigehalten (§ 13 Sondernutzungsvorschriften [SNV]). Dies entspricht mit geringfügigen Abweichungen den Vorschriften aus § 24 Abs. 4 BNO. Zudem wird richtigerweise auf die speziellen Festlegungen im Bereich des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Buhalde" hingewiesen.

Aus fachlicher Sicht kann der vorliegenden Planung zur Umsetzung der Gewässerräume zugestimmt werden.

3.5.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde setzt das Vorschriftenmodell um. Geeignete Bestimmungen zur Hochwassergefährdung und zum Oberflächenabfluss werden in § 30 BNO umgesetzt.

Im Spezialplan "Hochwasserschutz" werden die Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 (HWZ 1 und HWZ 2) im Genehmigungsinhalt festgesetzt, die Flächen mit Restgefährdung sind im Orientierungsinhalt dargestellt.

Die Freihaltezone Hochwasser wird in § 31 BNO sachgerecht geregelt.

3.5.3 Wald

Waldareal

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Die öffentliche Auflage der rechtskräftigen Waldgrenzen hat vom 1. September 2019 bis 30. September 2019 stattgefunden. Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (A-WaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Das Waldareal ist vorliegend in der Legende entsprechend als "Waldareal" zu beschriften (**Hinweis**).

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) wurden korrekt umgesetzt.

Es bestehen mehrere Vereinbarungen und Pflegeverträge zur Auflichtung von Waldflächen. Diese wurden korrekt übernommen und als Spezialreservat bezeichnet.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Die geplante Einzonung (Familiengartenzone) ist lärmrechtlich unproblematisch, da keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zulässig sind (§ 16 BNO). Es muss kein Nachweis der Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) erbracht werden.

Elektromagnetische Strahlung

In § 50 BNO ist das Kaskadenmodell für die kommunale Mobilfunkstandortsteuerung festgeschrieben. Es soll zuerst in unempfindlicheren Zonen nach einem neuen Mobilfunkstandort gesucht werden. Durch die Kaskade ist gewährleistet, dass es zu keiner unzulässigen Einschränkung des Mobilfunkversorgungsauftrags kommt. Dies ist sachgerecht.

Lichtverschmutzung

Lichtimmissionen in den Naturraum sind möglichst zu vermeiden. Die entsprechenden Bestimmungen in § 53 BNO sind sachgerecht.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen vier Ablagerungsstandorte, ein Betriebsstandort und eine Schiessanlage. Ob Art. 3 Altlastenverordnung (AltIV) eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen von Baubewilligungsverfahren abgeklärt.

3.5.5 Archäologie

Von der Planung sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften direkt betroffen (zum Beispiel im Gebiet I 7 "Bärehofer" oder im Gebiet U 5 "Hueb"). Es ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Innenentwicklung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss Kulturgesetz (KG) zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG).

Archäologische Fundstellen sind in der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal erfasst (www.geoportal.ag.ch). Auch ohne Eintrag in den Nutzungsplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 KG).

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege mit Substanz respektive viel Substanz wurden im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt. Der Planungsbericht enthält Aussagen bezüglich Schutzausmass (Kapitel 4.6.2). Dies ist sachgerecht.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Allgemeines

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Formale Hinweise

Da bei einer Gesamtrevision alle Bestimmungen auf die Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht und der übergeordneten Planung überprüft werden, ist für die öffentliche Auflage und die Genehmigung nicht die synoptische Darstellung zu verwenden. Sie kann jedoch durchaus hilfreich und übersichtlich sein, weshalb sie als Orientierungshilfe mit aufgelegt werden kann. Zudem sind die Hinweise und Kommentare neben den Paragraphen für die Beschluss- und Genehmigungsexemplare wegzulassen.

Da es sich um eine Gesamtrevision handelt, werden alle Bestimmungen geprüft, das heisst auch diejenigen, die den Kulturlandplan betreffen, auch wenn die Nutzungsplanung Kulturland ihren Planungshorizont noch nicht erreicht hat.

Hinweise zu einzelnen Bestimmungen

§ 45 Abs. 1 Für die Anzahl erforderlicher Veloabstellplätze ist auf die einschlägige VSS³-Norm zu verweisen.

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

³ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

Handwritten signature of Michael Rothen in black ink.

Michael Rothen
Sektionsleiter

Handwritten signature of Thomas Frei in black ink, consisting of several overlapping loops.

Thomas Frei
Kreisplaner

