

30. August 2021

Gemeinde Biberstein

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Bevölkerungsinformation

Programm

Begrüßung

Einleitung und Rückblick bisherige Revision

Vorgehen seit Referendumsabstimmung

Zentrale Themen / Anpassungen

Apéro und Informationsposten

Schlusswort und Weiteres Vorgehen

Begrüssung

Gemeindeammann Willy Wenger begrüsst im Namen des Gemeinderates zu dieser Informationsveranstaltung



Rückblick bisherige Revision

| | |
|---|------------------------------------|
| Beginn der Arbeiten | 2017 |
| Entwurf Planungsinstrumente mit breit abgestützter Kommission | 2017 - 2018 |
| Informationsveranstaltung zur Mitwirkung | 14. Mai 2018 |
| Mitwirkung und kant. Vorprüfung | Sommer 2018 – Herbst 2019 |
| Öffentliche Auflage | 10. Februar 2020 bis 10. März 2020 |
| Gemeindeversammlung | 4. September 2020 |
| Referendumsabstimmung | 13. Dezember 2020 |
| ⇒ Ablehnung der Revision mit 61 % Nein-Stimmen | |
| ⇒ Gemeinderat ist zur Überarbeitung der Vorlage verpflichtet | |

Vorgehen seit Referendumsabstimmung

Ausführliche Analyse der Resultate durch den Gemeinderat

März 2021: Gemeinderat führt rund 10 Gespräche mit Interessengruppen und Einzelpersonen

⇒ Nochmals die Ideen und Wünsche der Bevölkerung abholen

⇒ Die Wünsche der Bevölkerung sollen berücksichtigt werden, soweit die übergeordneten Vorgaben dies ermöglichen

11. Juni 2021: Einholung Zusatzkredit

Auswertung der geführten Gespräche durch Planer und Gemeinderat

Planer erarbeiten mögliche Anpassungen und Ergänzungen, welche dem GR präsentiert werden

Gemeinderat entscheidet über Anpassungen (Entwurf)

Informationsveranstaltung

⇒ Erneute Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage

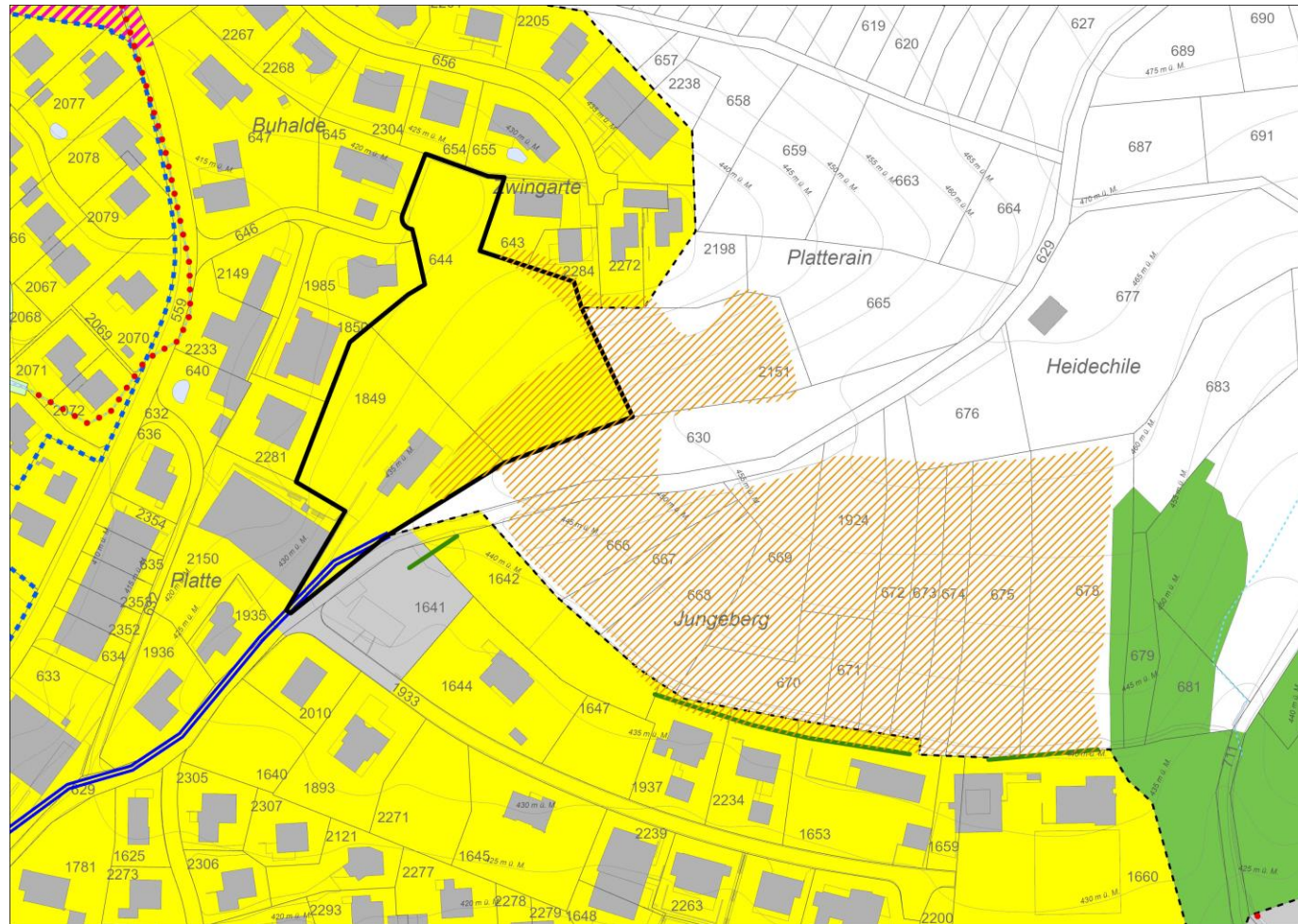
Zentrale Themen

Aus den geführten Gesprächen ergaben sich folgende zentrale Themen:

- Bärehofer (Trockenwiesenstandort)
- Zone W2+
- Aarfähre
- Siedlungs- und Freiraumqualitäten
- Weitere Themen (Energie, Kleingartenzone etc.)

Bärehoger

Am Bärehoger liegen Teile des Inventarobjektes 4661 des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung innerhalb der Bauzone (rot schraffiert)



Bärehofer

Kanton

Stellte sich auf den Standpunkt, dass das Siedlungsgebiet und die Bauzone schon vor Inkrafttreten des TWW-Inventars rechtmässig bestanden und auch im Rahmen des 2017 vom Bundesrat genehmigten Richtplans ohne entsprechenden Vorbehalt bestätigt wurden.

Bereits 2014 wurde Bund die "Rücknahme" des TWW-Perimeters auf die Siedlungsgebiets-Grenze anlässlich der Richtplananpassung seitens Kanton angezeigt. Bund hat damals mitgeteilt, dass diese Thematik im Zuge einer nächsten Revision des TWW-Inventars anzugehen sein werde.

Die erwähnte vorbehaltlose Genehmigung des Richtplans im 2017 und die Tatsache einer seit längerem rechtskräftig bestehenden Bauzone führten zur entsprechenden falschen Beratung seitens Kanton gegenüber dem Gemeinderat, wonach die Gemeinde ihre Aufgaben erledigt habe und die ausstehende Bereinigung zwischen TWW und Siedlungsgebiet eine Sache zwischen Kanton und Bund sei. |

Bärehofer

Neue Ausgangslage

- TWW-Inventare als Inventar von nationaler Bedeutung werden vom Bundesrat ungeachtet einer bestehenden Bauzone festgesetzt.
- Es erfolgt keine Interessenabwägung.
- Kantone müssen dafür sorgen, dass die nachgelagerten Planungen (Richtplan auf Stufe Kanton und Nutzungsplan auf Stufe Gemeinde) die Inventare in "geeigneter Weise berücksichtigen".
- Dies bedeutet die Festlegung einer Schutzzone oder einer anderen geeigneten Massnahme.
- Eine uneingeschränkte Bauzone im Bereich der Überlagerung durch ein TWW-Objekt ist nicht möglich.
- Grundeigentümergebundene Umsetzung der 2010 in Kraft gesetzten Inventare erfolgt grundsätzlich im Rahmen der jeweils nächsten anstehenden kommunalen Nutzungsplanung.

Bärehofer

Zeitdauer

- 25.03.2021: Brief BirdLife Schweiz an Kanton: Thematik Differenz zwischen dem TWW-Perimeter und der Bauzone
- darauffolgend: Kontaktaufnahme Kanton mit Gemeinde, Zusage Unterstützung und Gesprächsbereitschaft
- anschliessend: Interne Gespräche Kanton, erste Kontakte Kanton und Bund
- Mitte Juni 2021: Einsicht Kanton, dass Sachlage komplex und rechtlich problematisch ist
- 11. August 2021: Gespräch zur Lösungsfindung Kanton und Bund
- 16. August 2021: informelle Sitzung Kanton und Gemeinderat

Bärehofer

Lösungen

Variante 1

Entlassung des Gebietes aus dem TWW-Inventar.

→ Siehe Vorgeschichte = praktisch unmöglich

Variante 2

Auszonung der vom TWW-Inventar überlagerten Flächen in der Bauzone.

→ Grundeigentümer geschädigt, Problematik der Abgrenzung zur Bauzone.

Variante 3

Bauverbotsbereich über den Bereich des TWW-Perimeters.

→ Sicherung TWW-Flächen, Rechtssicherheit Bauherrschaft, Konkretisierung Umgang mit TWW-Flächen (Puffer)

- **Gemeinderat bevorzugt Variante 3**
- Vertiefte Abklärung benötigt Zeit, daher soll das Gebiet Bärehofer aus der Revision Nutzungsplanung ausgeklammert und als Teilrevision nachgereicht werden

Zone W2+

Die Gemeinde muss im Rahmen der Revision aufzeigen, wie die Vorgaben des Kantons bezüglich Einwohnerdichte und Einwohnerkapazität erreicht werden können.

Die W2+ erlaubt bei gleicher Gesamthöhe wie in der W2 3 Vollgeschosse anstelle von 2 Vollgeschossen und Attika.

Voraussetzungen:

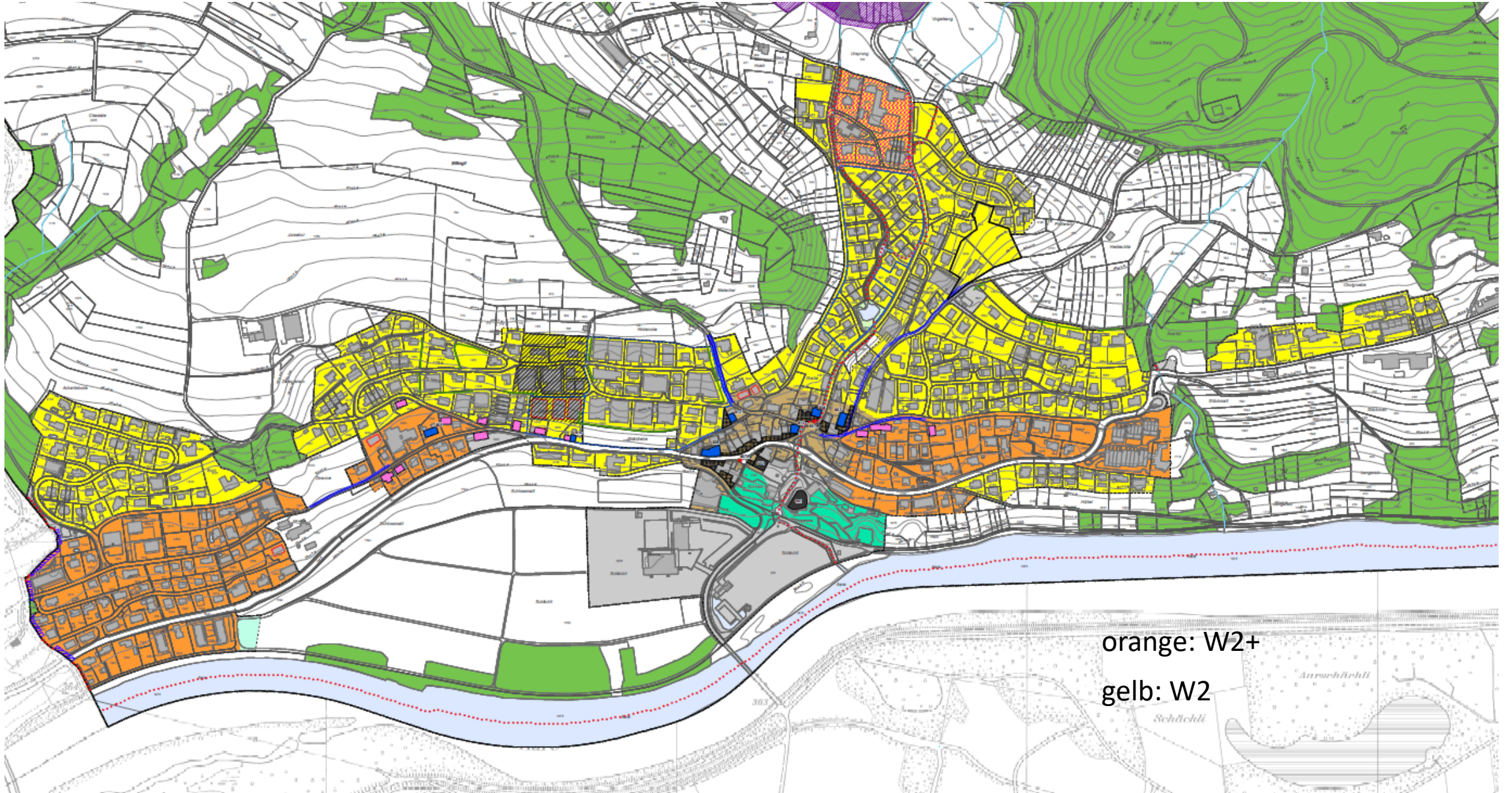
- Grundstücksfläche mind. 1'000 m²
- Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen
- ansprechende Umgebungsgestaltung
- rationelle Parkierung
- gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
- Erstellung gemeinsamer Entsorgungseinrichtungen
- Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben holt der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten ein

Zone W2+

Die W2+ hat folgende Vorteile gegenüber einer Erhöhung der AZ in der W2:

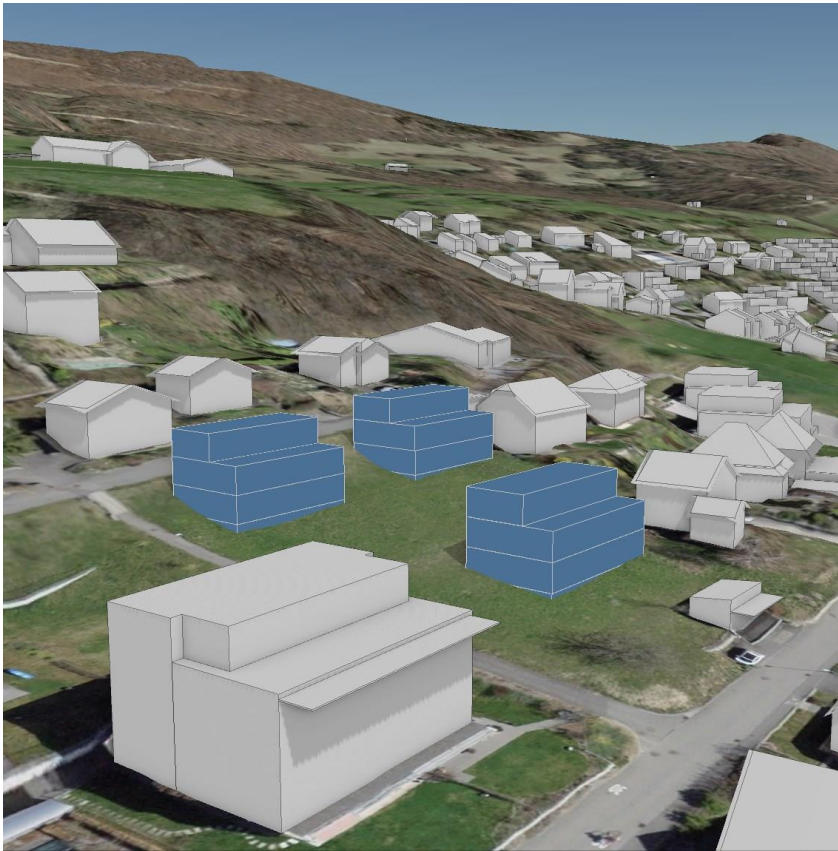
- Der Fussabdruck der Gebäude ist bei gleichem Volumen kleiner. Dies führt zu mehr Freifläche und damit zu mehr Lebensqualität nicht nur für dieses Grundstück, sondern auch für das gesamte Quartier.
- Durch die Dreigeschossigkeit führen W2+-Bauten eher zu mehreren Wohneinheiten in einem Gebäude als W2-Bauten => Erhöhung der Einwohnerdichte
- Wohnungen in W2+-Bauten können direkt vor Ort im Quartier eine Alternative zum Einfamilienhaus bieten.
- Die grösseren Freiflächen leisten bei entsprechender Bepflanzung auch einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität sowie zum Mikroklima.

Zone W2+ / Übersicht

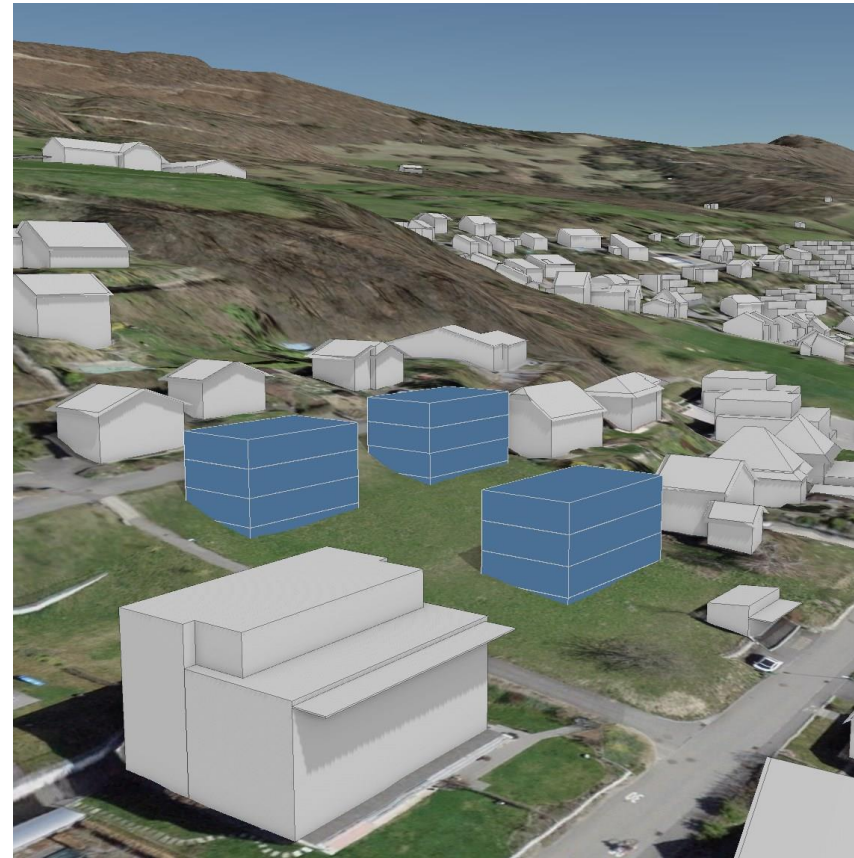


Zone W2+

Bebauung W2

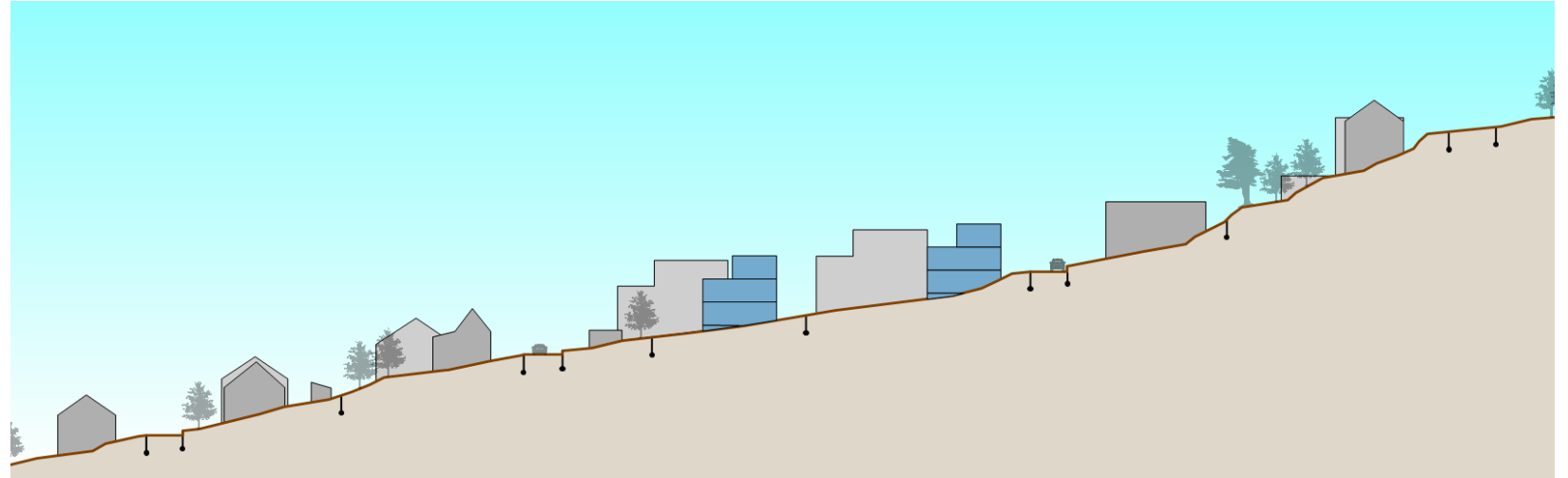


Bebauung W2+

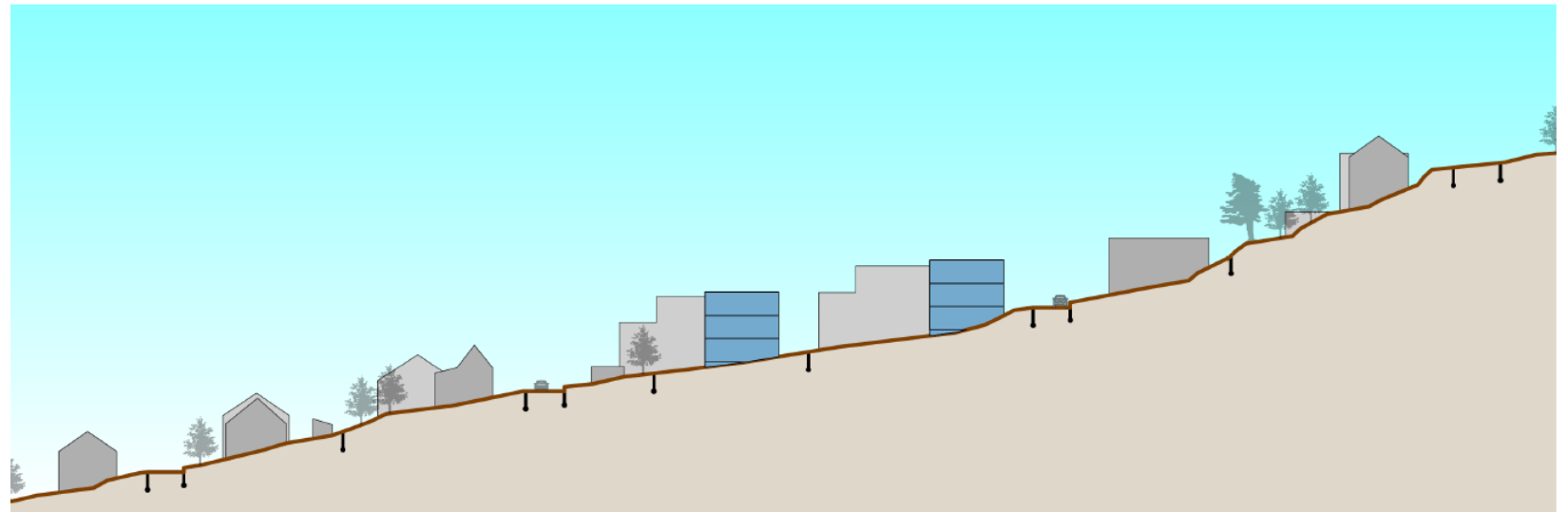


Zone W2+

Bebauung W2



Bebauung W2+



Zone W2+

→ Der Gemeinderat beabsichtigt an der W2+ festzuhalten bezüglich Abgrenzung und Vorschriften

Er hält die W2+ weiterhin für ein geeignetes Mittel für eine massvolle und quartierverträgliche Innenentwicklung.

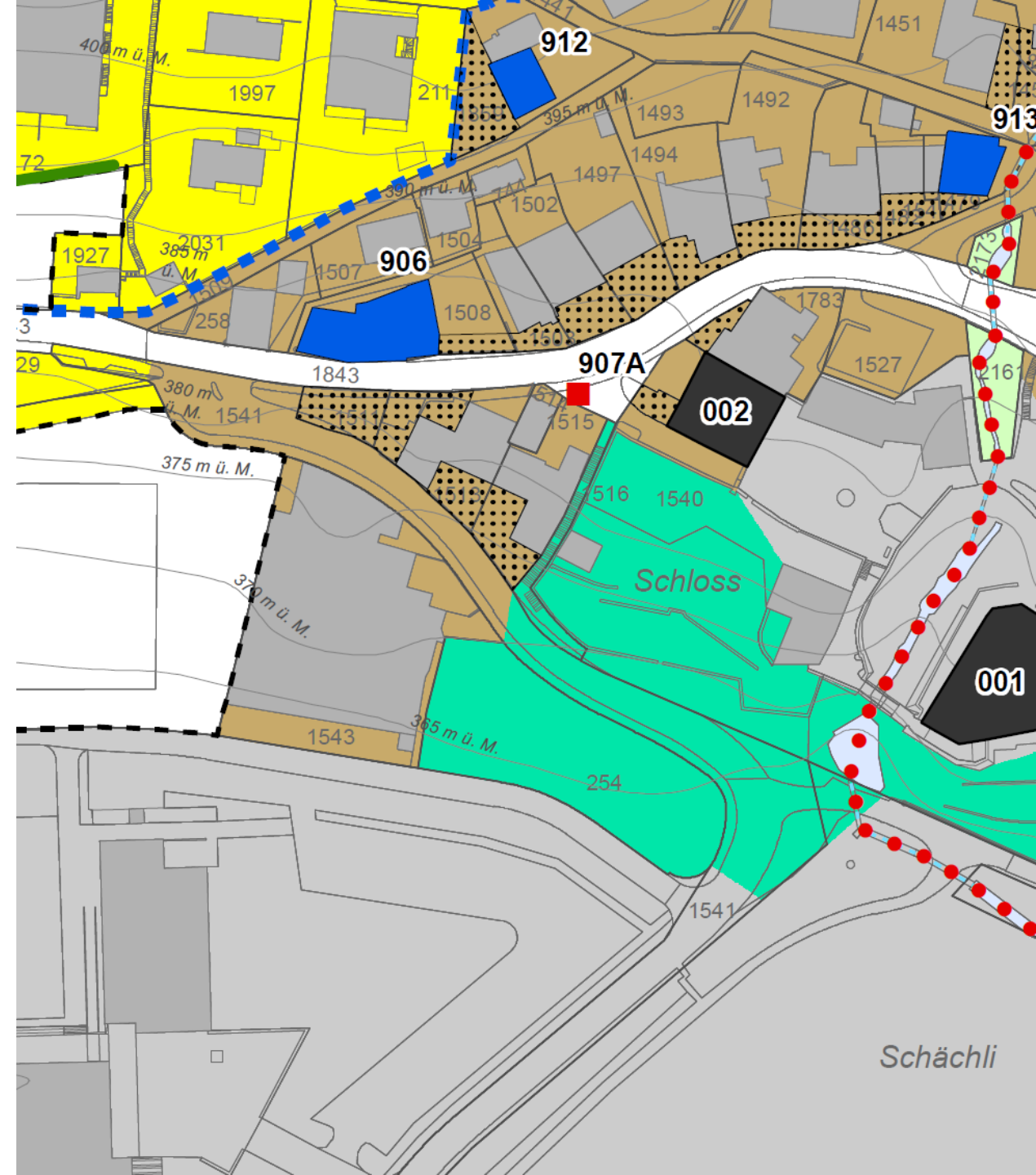
Aarfähre

Die Aarfähre befindet sich heute innerhalb der Dorfkerzone (braun), die Parzelle 254 in der Umgebungsschutzzone Schloss

Im Rahmen der Revision wurden die Bestimmungen zum Volumenschutz auf dem Objekt angepasst => entspricht der Handhabung für alle Volumenschutzobjekte in der Dorfkerzone

Die Vorgartenzone, welche erst 1998 eingeführt wurde um den weiteren Ausbau der Aarfähre zu verhindern, soll aufgehoben werden

Vorschlag Zonierung, Stand
Gemeindeversammlung



Aarfähre

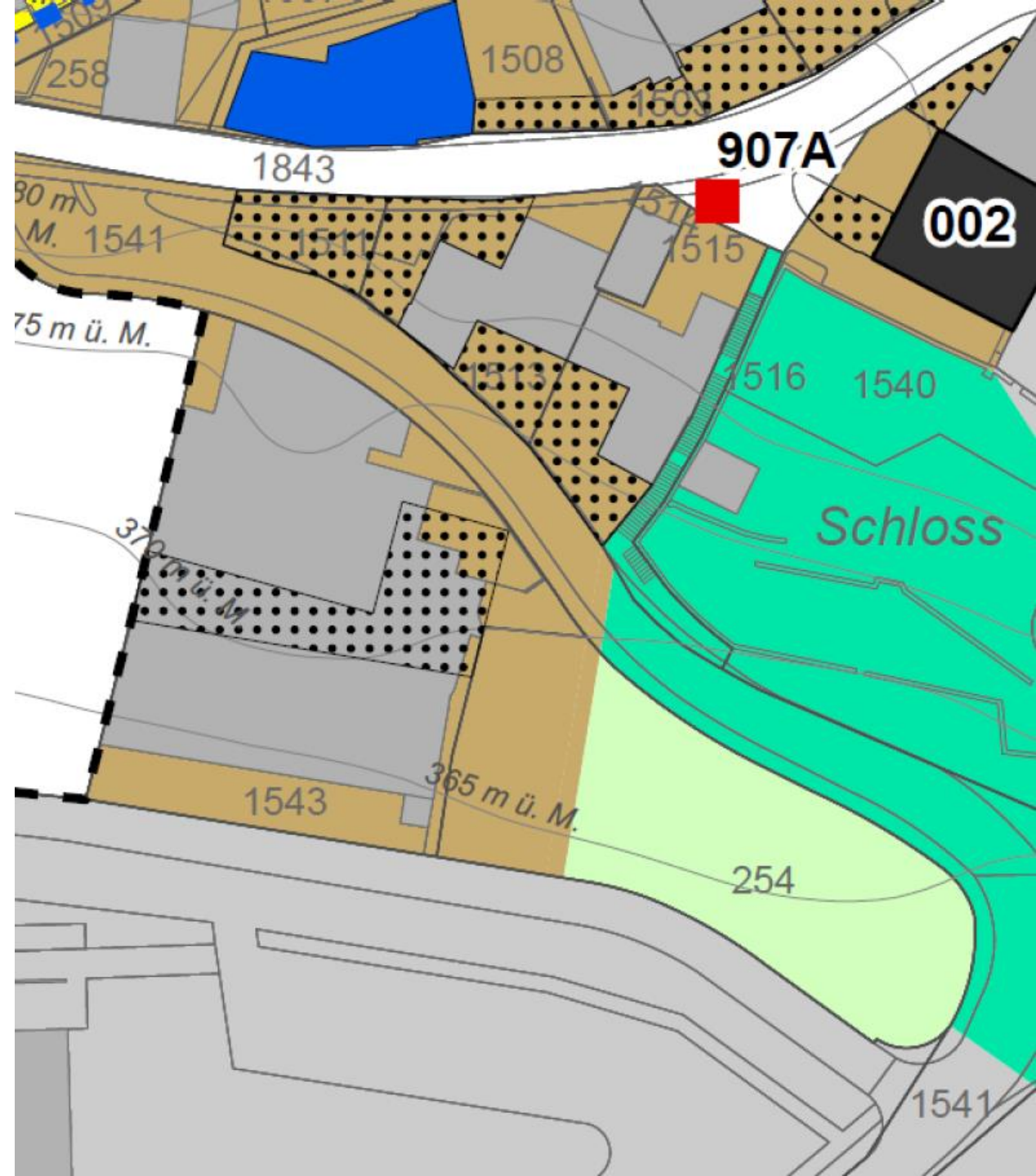
Die Zonierung soll folgendermassen angepasst werden:

Die Dorfkerzone wird nach Osten ausgedehnt bis zur bestehenden Strassenquerung am Mühlerrain

Der östliche Teil von Parzelle 254 wird der Grünzone zugewiesen und darf nicht mehr überbaut werden

Die Vorgartenzone wird flächengleich kompensiert im Zwischenbereich der zukünftigen Bebauung und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsqualität und zum Mikroklima

Vorschlag Zonierung neu



Siedlungs- und Freiraumqualitäten

Einleitung

Gespräche zeigten, dass für einige Bewohner*innen von Biberstein die der Gemeindeversammlung vorgelegte Bau- und Nutzungsordnung zu wenig aussagekräftig ist bezüglich der Freiraum- und Umgebungsgestaltung und Vorschriften zur Förderung der Biodiversität

Vorhandene Bestimmungen und Anpassungen

§ 3, Planungsgrundsätze

Diverse Aussagen auch genereller Art zu Aussen- und Strassenräumen, Strukturen etc.

§ 9 Abs. 1, Dorfkernzone

Aussagen zur Umgebungsgestaltung im Dorfkern

§ 13, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Aussagen zu Freiräumen und deren Wirkung sowie zu landschaftlich exponierten Lagen

§ 28, Vorgartenzone

Aussagen wozu die Flächen in den Vorgartenzonen dienen

Siedlungs- und Freiraumqualitäten

Vorhandene Bestimmungen und Anpassungen

§ 32, Einfriedigungen, Stützmauern

Diverse Aussagen zur Einpassung von Einfriedigungen und Stützmauern

§ 33, Strassenraumgestaltung

Aussagen zur Förderung der Siedlungsqualität und des Ortsbildes in Bezug auf die Gestaltung des Strassenraums

§ 49, Aussenraumgestaltung

Dieser § enthält verschieden Aussagen zur Aussenraumgestaltung in Bezug auf Terrainveränderungen, versiegelte Flächen, Abgrabungen etc. , Freiräumen und deren Wirkung sowie zu landschaftlich exponierten Lagen

→ Wird von 6 auf 9 Abs. ausgedehnt und enthält mehr Vorschriften, insbesondere zu ökologischen Gestaltungen

§ 52, Siedlungsrand

Aussagen wie mit der Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand umzugehen ist

Weitere Themen

Kleingartenzone

Auf die Aufhebung der Kleingartenzone im Schachen wird verzichtet. Diese wird der neuen Familiengartenzone zugewiesen

Energie / Solaranlagen

Am Verbot für Solaranlagen in der Dorfkernzone wird festgehalten

Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung

Gemeinderat wollte Zone ebenfalls abschaffen, Kanton forderte aber Beibehaltung, Beibehaltung soll nochmals geprüft werden

Weiteres Vorgehen

- Feedbacks aufgrund heutige Veranstaltung innert 14 Tagen schriftlich an die Gemeindekanzlei willkommen
- anschl. nochmalige Anpassungen
- anschl. (ab Mitte Oktober 2021) Mitwirkungsverfahren
- parallel kantonale Vorprüfung
- Anpassungen
- Öffentliche Auflage
- erneute Unterbreitung Gemeindeversammlung (realistischerweise frühestens im Juni 2022)