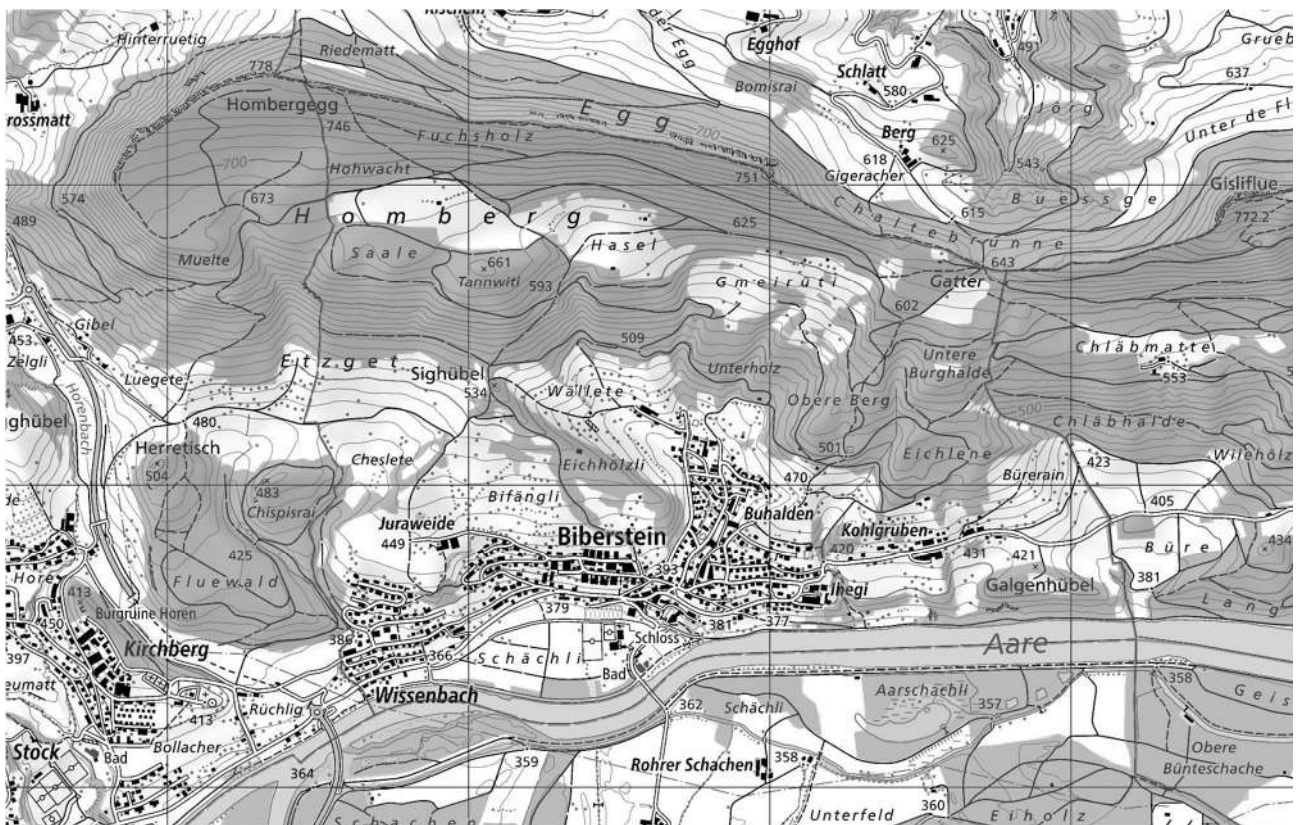


# Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



**Bearbeitung**

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

Oliver Tschudin  
Astrid Müller

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
1.1	Rechtskräftige Nutzungsplanung	5
1.2	Anlass der Gesamtrevision Siedlung	5
1.3	Bestandteile der Vorlage	5
1.4	Formelle Ziele der Gesamtrevision Siedlung	6
1.5	Anpassungen der Vorlage nach dem Referendum	6
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>7</b>
2.1	Nationaler Kontext	7
2.2	Kantonaler Kontext	8
2.3	Regionaler Kontext	10
2.4	Kommunaler Kontext	11
<b>3</b>	<b>Entwicklungskonzept 2040</b>	<b>14</b>
3.1	Entwicklungsleitsätze Siedlung	14
3.2	Entwicklungsleitsätze Natur und Landschaft	16
3.3	Entwicklungsleitsätze Verkehr	17
<b>4</b>	<b>Bauzonenplan</b>	<b>19</b>
4.1	Innenentwicklung	19
4.2	Umzonung	23
4.3	Auszonung	25
4.4	Einzonung	25
4.5	Arrondierungen Bauzone	26
4.6	Ortsbild, Baudenkmäler und Schutzobjekte	27
<b>5</b>	<b>Kulturlandplan</b>	<b>32</b>
5.1	Landwirtschaftszone	32
5.2	Rebbauzone	32
5.3	Magerwiesen	33
5.4	Wildtierkorridor	34
<b>6</b>	<b>Weitere Handlungsfelder</b>	<b>34</b>
6.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr	34
6.2	Siedlungs- und Freiraumqualitäten	35
6.3	Umsetzung IVHB	35
6.4	Gewässer	41
6.5	Hochwasserschutz	43
6.6	Mobilfunkantennen	44
6.7	Störfallvorsorge	45
6.8	Revision der kantonalen Bauverordnung 2021	45
<b>7</b>	<b>Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung</b>	<b>46</b>
7.1	Zonenvorschriften	46
7.2	Technische Bauvorschriften	47

7.3	Vollzug und Verfahren	47
<b>8</b>	<b>Auswirkungen und Zielerreichung</b>	<b>47</b>
8.1	Bauzonenbilanz	47
8.2	Einwohnerdichte	51
<b>9</b>	<b>Weiterer Handlungsbedarf</b>	<b>53</b>
9.1	Einzonung Fuchsloch	53
9.2	Bärehoger / Umsetzung TWW	70
<b>10</b>	<b>Verfahren</b>	<b>71</b>
10.1	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	71
10.2	Organisation und Beteiligte	76
10.3	Planungsablauf	76
	<b>Abkürzungen</b>	<b>78</b>
	<b>Anhänge</b>	<b>80</b>

# 1 Ausgangslage und Planungsgegenstand

## 1.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung

Übersicht rechtskräftige Nutzungsplanung

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

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

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

## 1.2 Anlass der Gesamtrevision Siedlung

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

Planungshorizont Nutzungsplanung Siedlung erreicht

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

Geänderte Verhältnisse der Nutzungsplanung Siedlung

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

## 1.3 Bestandteile der Vorlage

Bestandteile

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

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

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

Folgende Dokumente dienen zur Orientierung:

- Entwicklungskonzept 2040
- Einwohnerdichteberechnungen
- Änderungsplan Bauzonenplan
- Änderungsplan Kulturlandplan

## 1.4 Formelle Ziele der Gesamtrevision Siedlung

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

## 1.5 Anpassungen der Vorlage nach dem Referendum

Nachdem die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Biberstein an der Gemeindeversammlung vom 04. September 2020 beschlossen wurde, wurde gegen diesen Entscheid das Referendum ergriffen. In der Abstimmung vom 13. Dezember 2020 wurde die Revision mit 492 Nein-Stimmen zu 310 Ja-Stimmen abgelehnt. Der Gemeinderat ist damit verpflichtet, die Revision zu überarbeiten und der Gemeindeversammlung erneut vorzulegen.

Um die Überarbeitung der Revision möglichst breit abzustützen, bot der Gemeinderat im März 2021 der Bevölkerung die Gelegenheit sich im Rahmen von runden Tischen und Sprechstunden zur Revision und den gewünschten Anpassungen zu äussern. Rund 10 Parteien haben von diesem Angebot Gebrauch gemacht.

Nach einer umfassenden Analyse der geführten Gespräche sowie verschiedenen planerischen Abklärungen hat der Gemeinderat folgende Anpassungen am Dossier zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen:

- Anpassung der Zonierung im Gebiet Aarfähre
- Verzicht auf die Auszonung der Kleingartenzone
- Streichung der Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung
- Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung zu den Themen Freiraum- und Siedlungsentwicklung

Das Gebiet Bärehofer wird komplett aus der Vorlage ausgeklammert. Die hier noch offenen Fragen bezüglich der Umsetzung des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung bedürfen einer länger dauernden Abklärung mit Bund, Kanton und

Grundeigentümer. Die Fragestellung wird daher aus der vorliegenden Revision ausgeklammert (vgl. Kapitel 9.2).

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Nationaler Kontext

Nationale Gesetze / Verordnungen und Planungen

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

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

#### 2.1.1 Sachpläne

Sachpläne

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

Kein direkter Einfluss auf Biberstein

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

#### 2.1.2 Konzepte

Konzepte

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

Kein direkter Einfluss auf Biberstein

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

#### 2.1.3 Bundesinventare

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

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

#### 2.1.4 Weitere Schutz- und Nutzinteressen

- Wildtierkorridore überregional: Gebiet Galgenhübel, östlicher Zipfel des Gemeindegebietes

- Vernetzungssystem Wildtiere: Nationale Verbindungsachse im östlichen Teil des Gemeindegebietes
- Schweizerischer Nationalpark und Pärke von nationaler Bedeutung: Gesamtes Gemeindegebiet, Regionaler Naturpark (ohne Zone)
- Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten ICOMOS: Der Schlossgarten und drei Bauernhausgärten

## 2.2 Kantonaler Kontext

Kantonale Gesetze / Verordnungen und Planungen

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

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

### 2.2.1 Kantonaler Richtplan

Raumkonzept Kanton Aargau

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

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

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

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

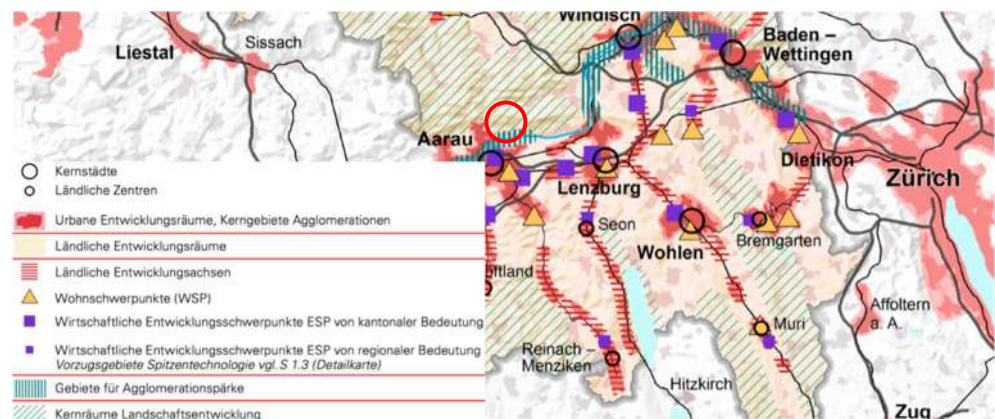


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Raumkonzept des Kantons Aargau  
(Quelle: Kantonaler Richtplan, Stand März 2015)



Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan trifft 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.

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

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

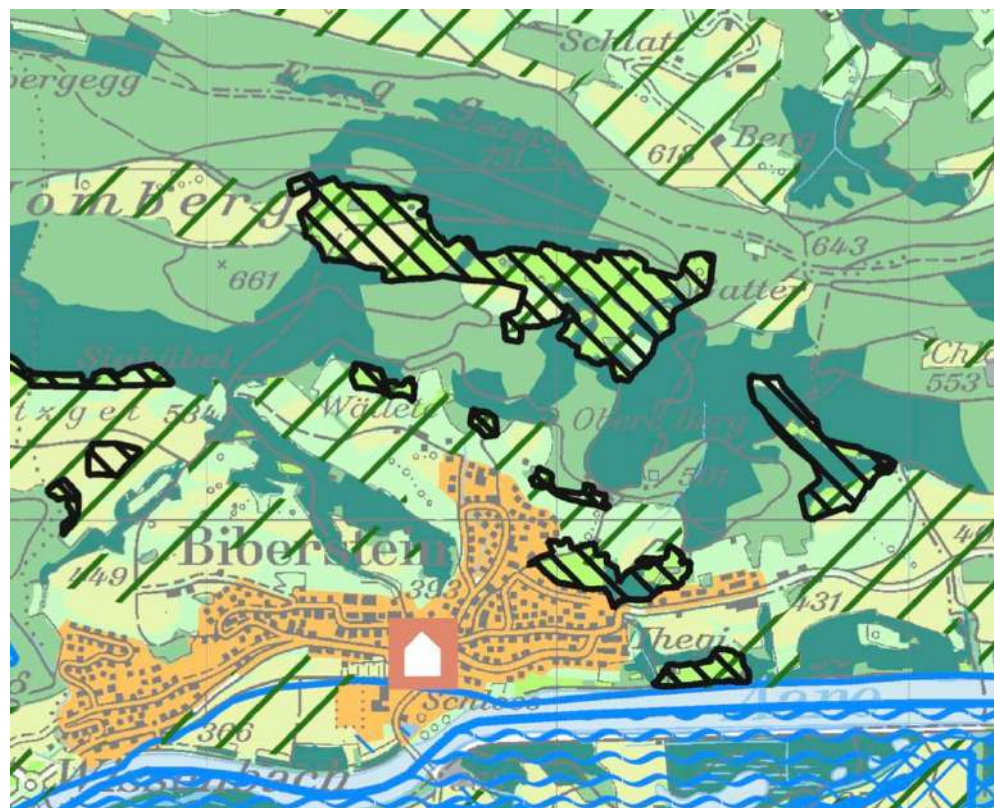


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Kantonalen Richtplan (Quelle: Kantonaler Richtplan, Stand März 2015)

Weitere Festlegungen im Kantonalen Richtplan

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

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

## 2.3 Regionaler Kontext

### 2.3.1 Regionalentwicklungskonzept

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

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

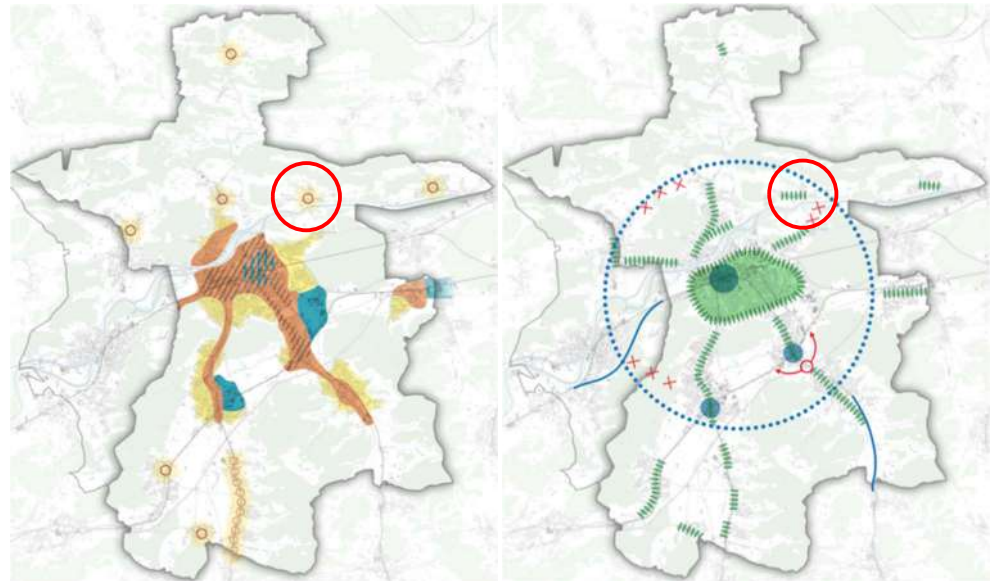


Abbildung 4: Wohnen und Arbeiten (li) und Mobilität (Quelle: Regionalentwicklungskonzept für die Region Aarau, Beschluss Abgeordnetenversammlung 10. November 2011)

Wohnen und Arbeiten

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

Mobilität

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

### 2.3.2 Jurapark

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

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

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

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

## 2.4 Kommunalen Kontext

### 2.4.1 Kennzahlen

Kennzahlen Gemeinde Biberstein

Gemäss den Auswertungen der Einwohner-, Gebäude- und Wohnungsregister Stand 2021 ergeben sich für die bestehenden Wohn- und Mischzonen der Gemeinde Biberstein nachfolgende durchschnittliche Kennwerte<sup>1</sup>:

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

Auswertung Einwohner pro ha

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

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

---

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

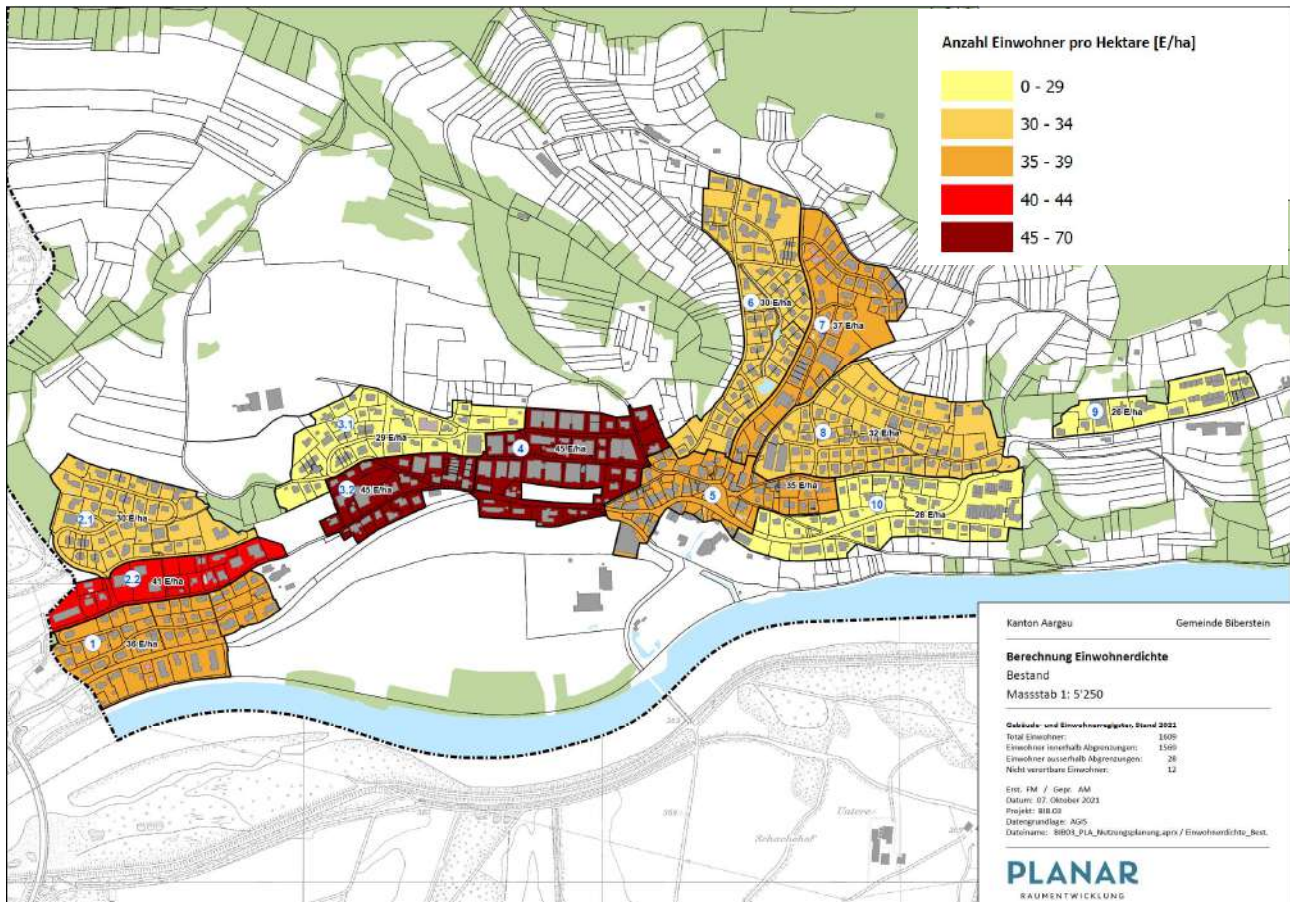


Abbildung 5: Bestand Einwohner pro ha (Quelle: PLANAR, 2021)

## 2.4.2 Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Bevölkerungsentwicklung und  
-prognose bis 2040

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

Im Rahmen der Richtplananpassung wurden Berechnungen bezüglich der Bevölkerungsprognose durchgeführt. Diese Berechnungen beziehen sich auf das Jahr 2012. Werden die entsprechenden Werte interpoliert wäre mit einem Bevölkerungsbestand im Jahr 2020 von ca. 1'516 Bewohner zu rechnen. Der aktuelle Bevölkerungsbestand (Stand 31. Dezember

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

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

2020) weist jedoch bereits 1'599 Einwohner auf.

Durch die Nähe zur Stadt Aarau ist die Gemeinde Biberstein zudem ein sehr attraktiver Wohnstandort. In Zukunft wird daher der Wachstumsdruck auf die Gemeinde zunehmen. Aus den dargelegten Gründen ist von einer höheren Bevölkerungsprognose auszugehen als die kantonale Prognose zeigt (vgl. Abbildung 41)

### 2.4.3 Beschäftigtenentwicklung

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

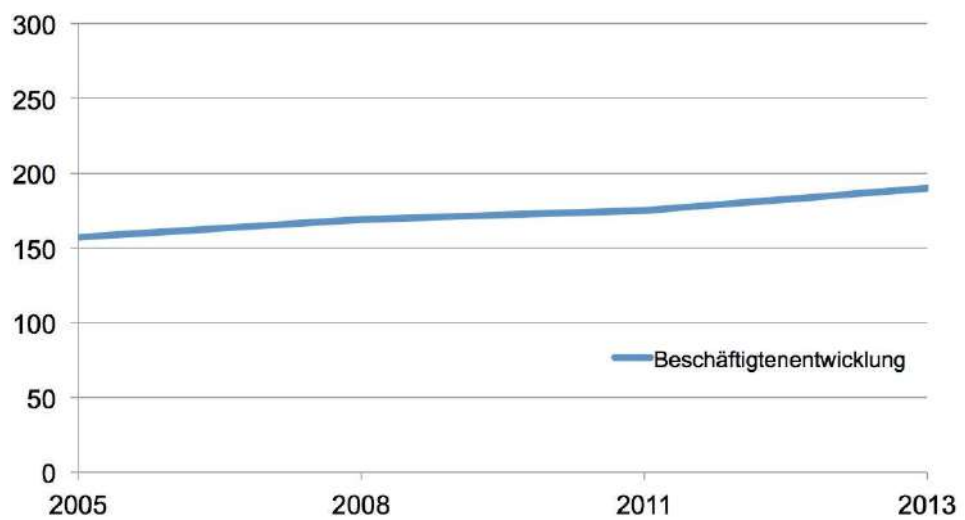


Abbildung 6: Beschäftigtenentwicklung (Quelle: STATENT BFS, provisorische Zahlen 2013, definitive Zahlen 2011, revidierte Zahlen 2008 und 2005)

### 3 Entwicklungskonzept 2040

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

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

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



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

#### 3.1 Entwicklungsleitsätze Siedlung

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

Ausgangslage

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

Entwicklungsleitsätze

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

##### 3.1.2 Bevölkerungsentwicklung (ohne Planeintrag)

Ausgangslage

Heute wohnen rund 1'593 Einwohner<sup>4</sup> in der Gemeinde Biberstein. Im Jahr 2040 werden vom Kanton Aargau rund 1'690 Einwohner prognostiziert.

Entwicklungsleitsatz

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

<sup>4</sup> Angaben Gemeinde Biberstein, Stand 31.12.2020

### 3.1.3 Wohndichte

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

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

### 3.1.4 Wohnform (ohne Planeintrag)

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

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

### 3.1.5 Dorfkern

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

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

### 3.1.6 Öffentliche Nutzung

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

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

### 3.1.7 Schloss und Umgebung / Garten

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

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

### 3.1.8 Arbeitsgebiet

Ausgangslage	Mit 221 Vollzeitäquivalente <sup>5</sup> bestehen in der Gemeinde Biberstein wenige Arbeitsplätze.
Entwicklungsleitsätze	Die Arbeitsplätze werden gezielt an einem Ort räumlich konzentriert. Es wird kein Ausbau gefördert, jedoch ist die Möglichkeit für eine Betriebserweiterung sicherzustellen.

### 3.1.9 Entwicklungsgebiet Fuchsloch

Ausgangslage	Es besteht ein grösseres, zusammenhängendes Gebiet, das noch nicht bebaut ist. Das Entwicklungsgebiet zeigt ein grosses Potential für die künftige Siedlungsentwicklung nach innen.
Entwicklungsleitsätze	Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung ist aufeinander abzustimmen. In die Entwicklungsziele sind auch neuartige Wohnformen miteinzubeziehen. Das Gebiet ist auf die Eignung für preisgünstige Mietwohnungen zu prüfen. Mit weitergehenden Konzepten oder Studien sind planerische Vorstellungen zu konkretisieren um ein identitätsstiftendes und attraktives Quartier zu erhalten. Mit einem Gestaltungsplan ist die Qualität sicherzustellen.

### 3.1.10 Zielort

Ausgangslage	Zielorte in Biberstein sind <sup>6</sup> : Gemeindeverwaltung, Schulhaus, Bio-Badeanlage, Schloss und Umgebung, Gastwirtschaften Jägerstübli, Juraweid und la Pergola sowie das Gästehaus ELIM.
Entwicklungsleitsatz	Der Erhalt dieser Zielorte ist für den gesellschaftlichen Austausch bedeutend.

### 3.1.11 Rebgebiet

Ausgangslage	Die Rebbaugelände bilden wichtige Elemente der Grünraumstrukturen.
Entwicklungsleitsatz	Die charakteristischen Rebbaugelände sind zu erhalten.

### 3.1.12 Empfindliche Hanglage

Ausgangslage	Exponierte Gebiete weisen meist eine gute Aussicht auf, sind gut einsehbar und prägen das gesamte Ortsbild.
Entwicklungsleitsätze	Gebiete mit empfindlicher Hanglage sind sorgfältig zu entwickeln.

## 3.2 Entwicklungsleitsätze Natur und Landschaft

### 3.2.1 Siedlungsrand

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

---

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

<sup>6</sup> Aufzählung nicht abschliessend



Entwicklungsleitsätze

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

### 3.2.2 Natur- und Landschaftselemente

Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung und überregionale Ausbreitungsachse

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

Magerwiesen

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

Landwirtschaft

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

Wald und bestockte Fläche

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

Gewässer

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

Entwicklungsleitsätze

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

## 3.3 Entwicklungsleitsätze Verkehr

### 3.3.1 Strassenraum

Ausgangslage

Gut gestaltete Strassenräume bilden attraktive Aufenthaltsorte. Mit der Entwicklung nach innen kommt den Strassenräumen eine wichtige Bedeutung zu. Das Strassenprojekt an der K470 (Bau und Belagsarbeiten) wurde im Jahr 2020 realisiert. Für den östlichen Teil der Kantonsstrasse ist ein Projekt in Erarbeitung.

Die Kirchbergstrasse Ost stösst auf Grund ihrer geringen Breite von 3.00 m bereits seit längerem an Ihre Kapazitätsgrenze. Im Rahmen eines von der Firma Ballmer+Partner AG, Aarau erarbeiteten Verkehrsrichtplans wurden für die Kirchbergstrasse Ost zwei Varianten vorgeschlagen: Ausbau auf 4.00 m oder Einführung eines Einbahnregimes in Richtung Dorf. Der Gemeinderat hat im April 2022 ein Vorprojekt zugestimmt, welches einen sanften Ausbau mit Gehweg vorsieht. Der entsprechende Verpflichtungskredit soll im Sommer 2022 der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Entwicklungsleitsätze

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

### 3.3.2 Verkehrsnetz / Fussverbindung

Ausgangslage

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

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

Entwicklungsleitsätze

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

### 3.3.3 Öffentlicher Verkehr

Ausgangslage

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

Entwicklungsleitsatz

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

## 4 Bauzonenplan

Nachfolgend werden die Änderungen des Bauzonenplans pro Themenbereich beschrieben.

### 4.1 Innenentwicklung

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

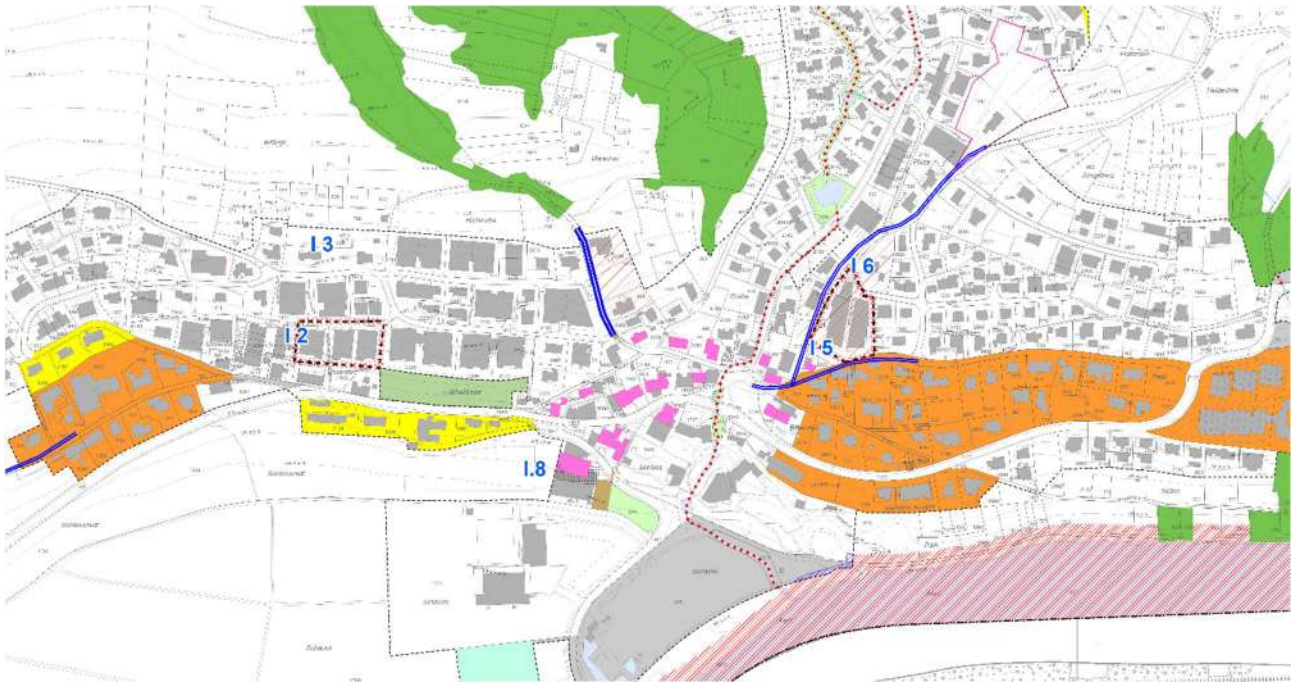


Abbildung 8: Änderungsplan, Übersicht Gebiete zum Thema Innenentwicklung (Quelle: PLANAR, 2021)

#### 4.1.1 Anpassungen Sondernutzungsplanungen

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

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

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

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

Die Gebiete mit der Festlegung "Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung" sind grösstenteils bereits bebaut oder die Bauten befinden sich in Realisierung (vgl. auch Text oben zu Aufhebung "Gebiet mit Gesamtkonzept"). Bereits im Rahmen der ersten Vorprüfung 2018 wurde eine Streichung der Zone diskutiert, nach Rückmeldung des Kantons im Rahmen der fachlichen Stellungnahme aber darauf verzichtet. Begründung war damals insbesondere, dass diese qualitätssichernde Vorgabe auch bei Ersatzneubauten zur Anwendung kommen müsse.

Nach einer erneuten Abwägung und insbesondere auf Grund der nach dem Referendum geführten Gesprächen mit Interessensgruppen hat der Gemeinderat beschlossen, diese Festlegung doch zu streichen. Aus Sicht des Gemeinderates ist die Einordnung eventueller Ersatzbauten mit den ergänzten Vorgaben zur Aussenraumgestaltung sowie den Vorgaben zur Gestaltung des Siedlungsrandes ausreichend gesichert.

#### 4.1.2 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Da das Gebiet Bärehofer aus der Revision ausgeklammert wird, wird auch auf den hier vorgesehenen Gestaltungsplan verzichtet. In der Gemeinde Biberstein existieren damit im Moment keine Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Selbstverständlich ist es aber jederzeit möglich, einen Gestaltungsplan auf freiwilliger Basis zu erarbeiten.

#### 4.1.3 Aufzoning / Wohnzone W2+

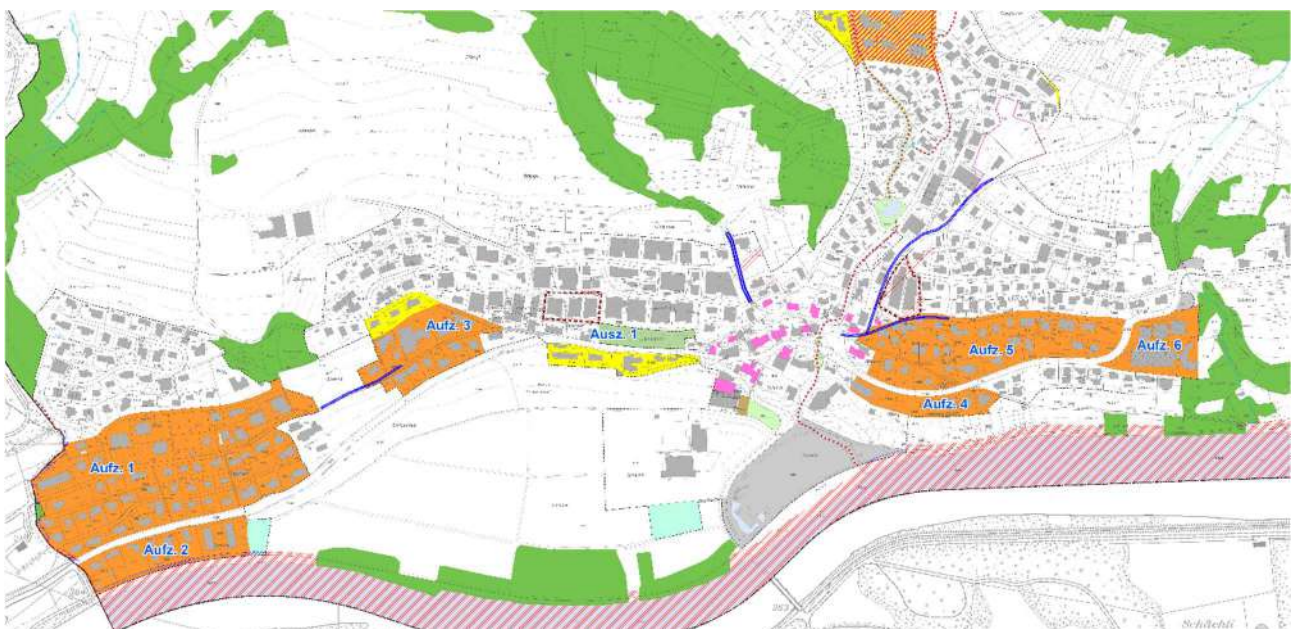


Abbildung 9: Änderungsplan, Übersicht Aufzoninggebiete (Quelle: PLANAR, 2021)

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

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

In den bezeichneten Gebieten soll alternativ zur Grundordnung der Wohnzone 2 ein zusätzliches Vollgeschoss (ohne Dach-/Attikageschoss oder begehbare Flachdach) gebaut werden können. Dabei gelten die qualitativen Anforderungen in Anlehnung an die Arealüberbauung gemäss kantonalem Baugesetz (39 BauV).

Dichtesprung

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

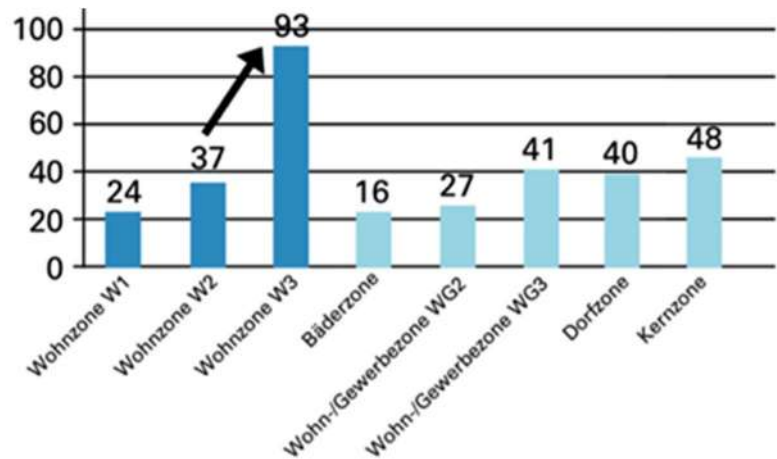
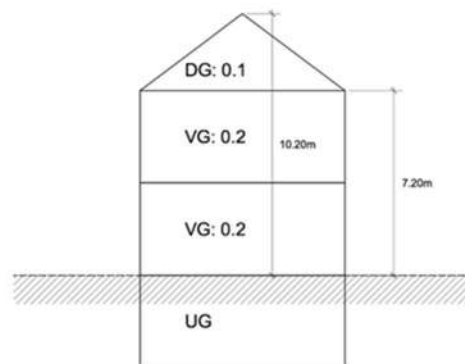


Abbildung 10: Dichtesprung zwischen der Wohnzone 2 und Wohnzone 3 (Quelle: Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen; Räumlich konkrete Analysekarten für Gemeinden; Departement Bau, Verkehr und Umwelt)

Wohnzone 2+

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

Wohnzone 2 | Ausnützungsziffer 0.5



Wohnzone 2+ | Ausnützungsziffer 0.6

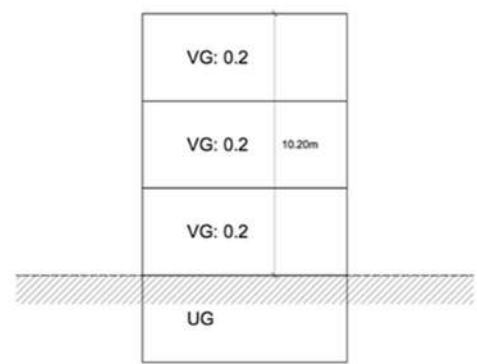


Abbildung 11: Vergleich Skizzen Wohnzone 2 und Wohnzone 2+ (Quelle: PLANAR 2018)

Eine mass- und qualitätvolle Innenentwicklung ist das Gebot der Stunde und auch der klare Auftrag der nationalen und kantonalen Gesetzgebung, welchen die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision umzusetzen hat. Die W2+-Zone hat gegenüber der reinen Erhöhung der Ausnützungsziffer in der W2-Zone folgende Vorteile:

- 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. Dadurch steigt nicht nur die bauliche Dichte, sondern auch die Einwohnerdichte. Diese ist die Hauptmessgrösse für die Innenentwicklung
- 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.

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, verändert sich durch die gleichbleibende Gebäudehöhe die Ansicht der Gebäude für die hinterliegenden Liegenschaften nicht. Ein Unterschied entsteht lediglich bei der Ansicht von unten durch das dritte Vollgeschoss anstelle des Attikageschosses.

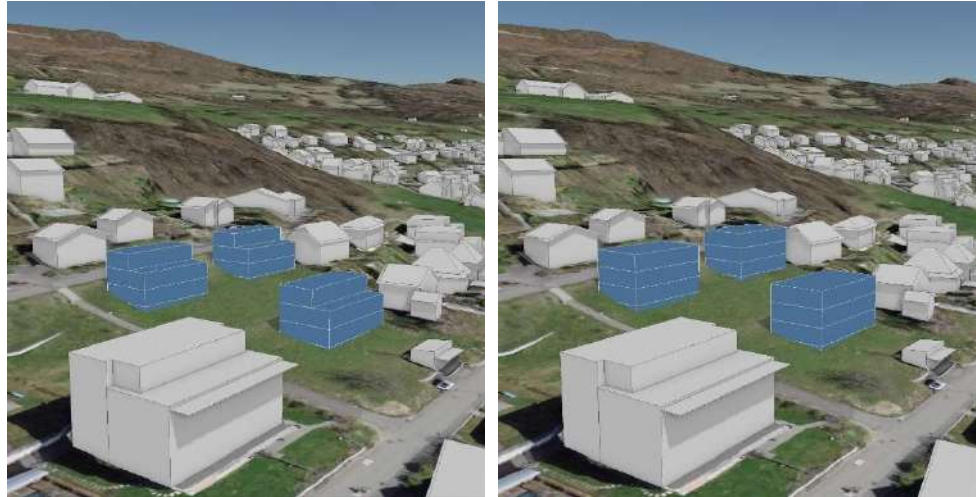


Abbildung 12: Ansicht W2 vs. W2+ (Quelle: PLANAR 2021)

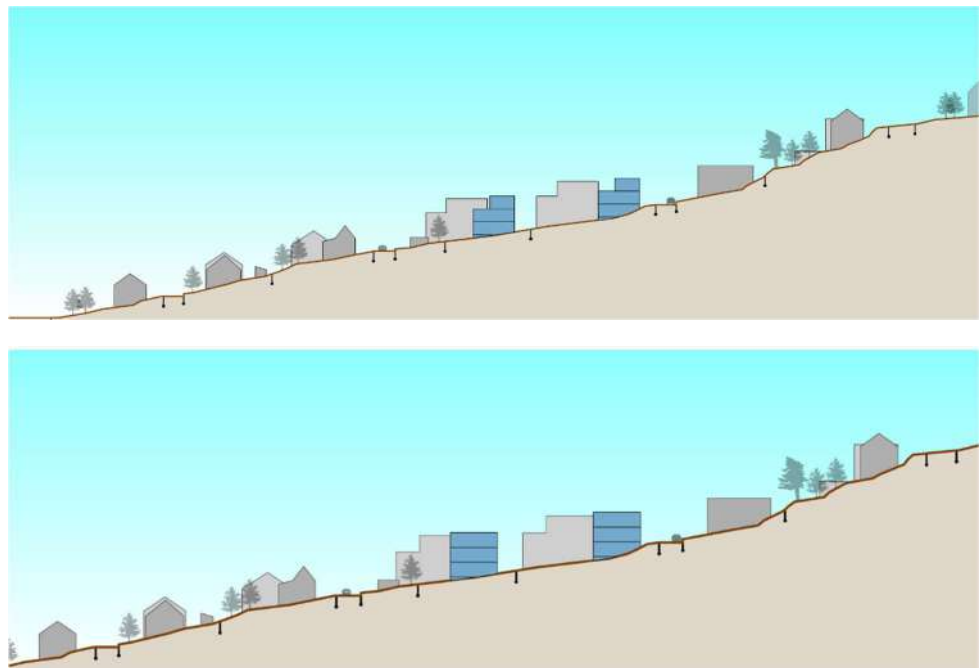


Abbildung 13: Schnitt W2 vs. W2+ (Quelle: PLANAR 2021)

Der Gemeinderat erachtet die W2+ als ein geeignetes Mittel für eine sanfte und quartierverträgliche Innenentwicklung in Biberstein. Um zu verhindern, dass der Massstabssprung zwischen Flächen, welche gemäss W2+ bebaut wurden und der Umgebung zu gross wird, wird in der W2+ und auch in der W2 bewusst auf die Möglichkeit der Arealüberbauung verzichtet.

## 4.2 Umzonung

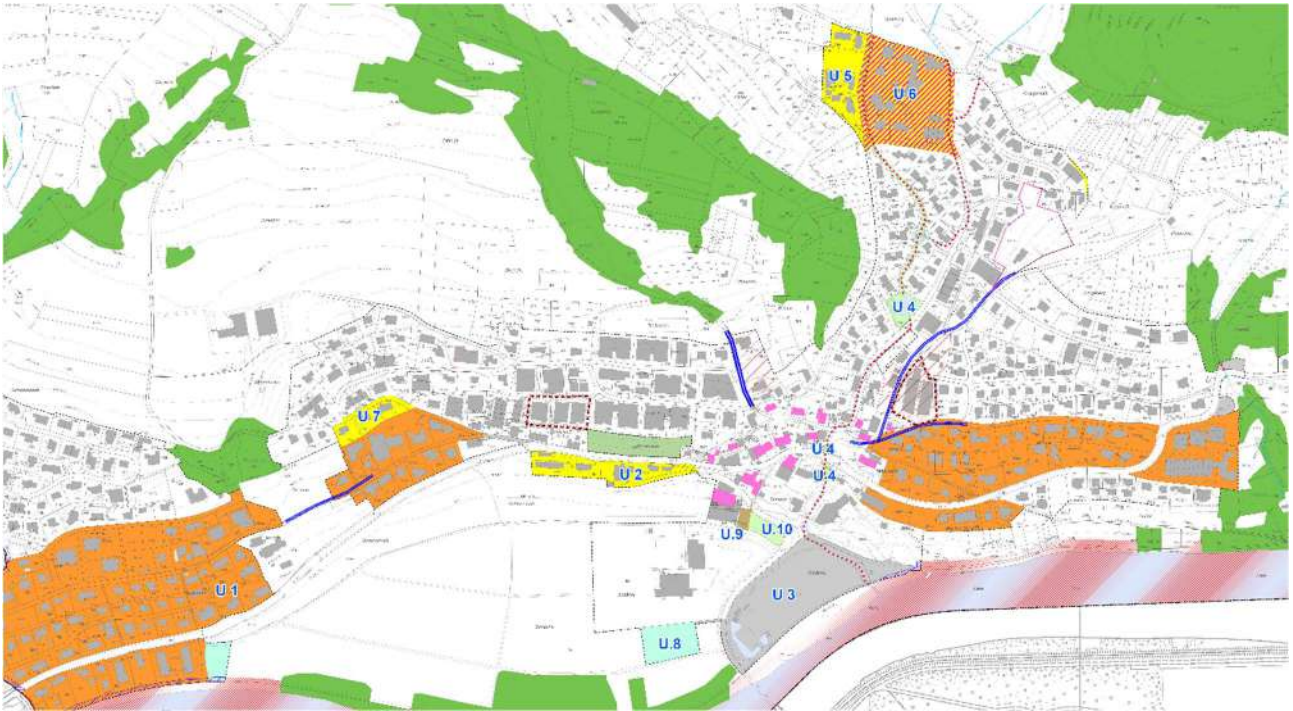


Abbildung 14: Änderungsplan, Übersicht Umzonungsgebiete (Quelle: PLANAR, 2021)

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

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

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

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

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

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

Nr. U 7 –  
Wohnzone B zu Wohnzone 2

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

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

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

Nr U 3 – Zone für öffentliche  
Anlagen zu Zone für öffentli-  
che Bauten und Anlagen

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

Nr U 8 – Zone für Kleingarten-  
und Kleintieranlagen zu Famili-  
engartenzone

Auf die geplante Auszonung der Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen wird verzichtet. Eine erneute Überprüfung bzw. Hinweise im Rahmen der geführten Gespräche mit Interes-

sengruppen zeigten, dass die Zone entgegen früheren Angaben doch genutzt wird. Ausserdem dürfte die aktuelle Situation mit einer Tendenz zur Konzentration auf lokal oder regional produzierte Nahrung oder Selbstversorgung die Nachfrage weiter steigern.

Die Fläche wird der neu geschaffenen Familiengartenzone zugewiesen. Dies entspricht der heutigen Nutzung als Pflanzgarten, Kleingarten. Kleintierhaltung ist momentan keine vorhanden und gemäss Kenntnisstand der Gemeinde auch nicht vorgesehen.

Nr U 9/10 – Umgebungs-  
schutzzone Schloss zu Dorf-  
kernzone bzw. Grünzone

Im Rahmen der Neuentwicklung des Areals Aarfähre entsteht im Westteil des Geländes (Parzelle 1543) zusätzliches Bauvolumen. Dafür wird ein schmaler Streifen der Umgebungs-  
schutzzone Schloss der Dorfkernzone zugewiesen. Um das zusätzliche Bauvolumen zu kompensieren, wird der Ostteil des Areals (Parzelle 254) der Grünzone zugewiesen. Damit ist im Gegensatz zur heutigen Zonierung in der Umgebungsschutzzone Schloss keine Bebauung mehr möglich. Dies schafft einen zusätzlichen Freiraum zwischen dem Neubau und dem Schloss (kantonaies Denkmalschutzobjekt).

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

Zusätzlich wird die ehemalige Vorgartenzone, welche heute baulich nicht mehr als solche erkennbar ist, durch eine flächengleiche Vorgartenzone im Zentrum der zukünftigen Bebauung kompensiert. Durch die damit verbundene Freihaltung leistet sie einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsqualität.

Keine Mehrwertabgabe für  
Nicht-Bauzonen

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

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



### 4.3 Auszonung



Abbildung 15: Änderungsplan, Übersicht Auszonungsgebiete (Quelle: PLANAR, 2021)

Nr. 1 – Wohnzone A zu Rebbauzone

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

### 4.4 Einzonung

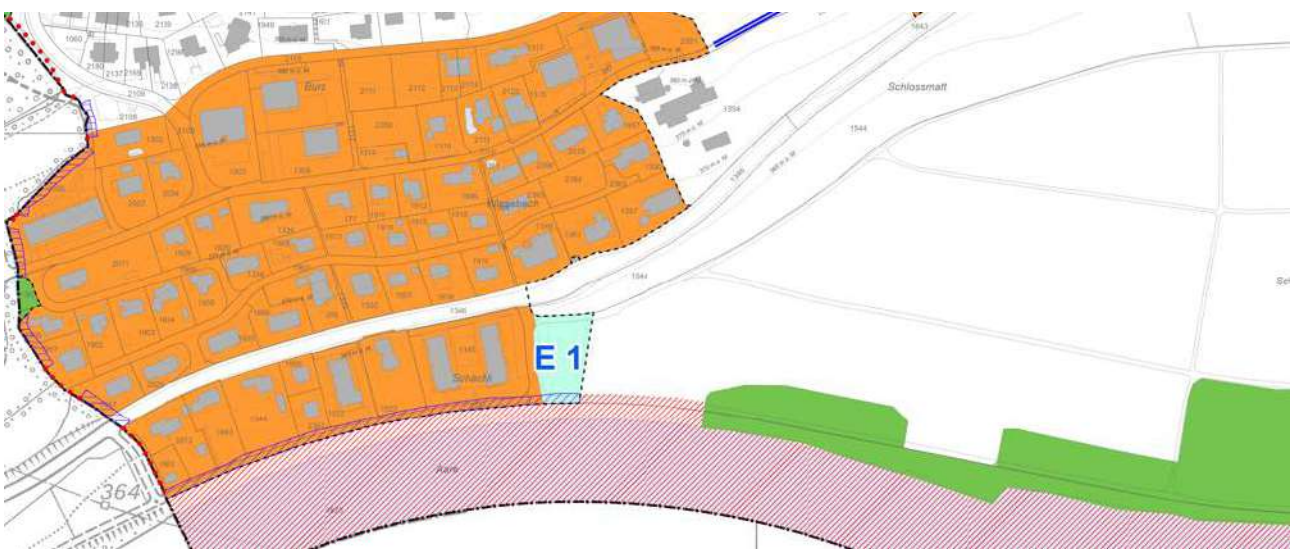


Abbildung 16: Änderungsplan, Übersicht Einzonungsgebiete (Quelle: PLANAR, 2021)

Nr. E 1 – Familiengärten

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

Keine Mehrwertabgabe für Nicht-Bauzonen

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

#### 4.5 Arrondierungen Bauzone

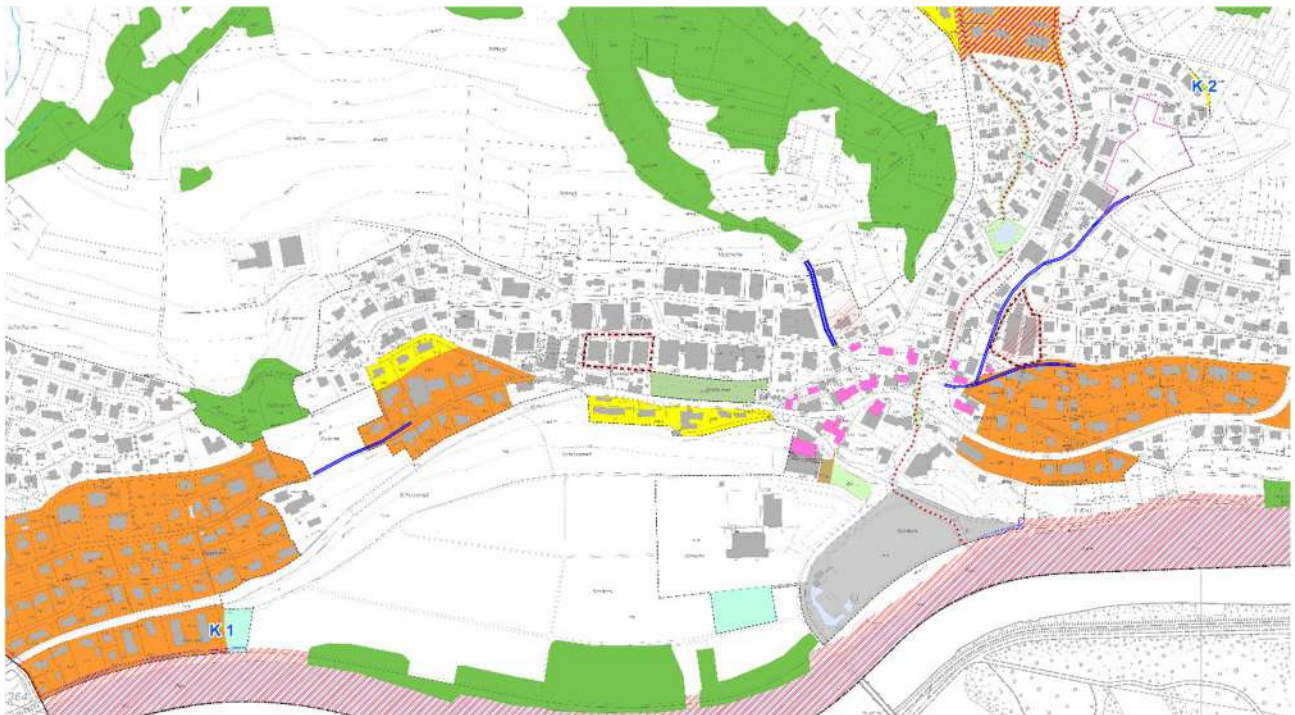


Abbildung 17: Änderungsplan, Übersicht Arrondierungen der Bauzone (Quelle: PLANAR, 2021)

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

Nr. K 1 – Aareweg

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

Nr. K 2 – Oberbergstrasse

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

Keine Mehrwertabgabe

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

## 4.6 Ortsbild, Baudenkmäler und Schutzobjekte

### 4.6.1 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Vorgabe gemäss Kantonaalem Richtplan

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

ISOS

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

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

Erhaltungsziele

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

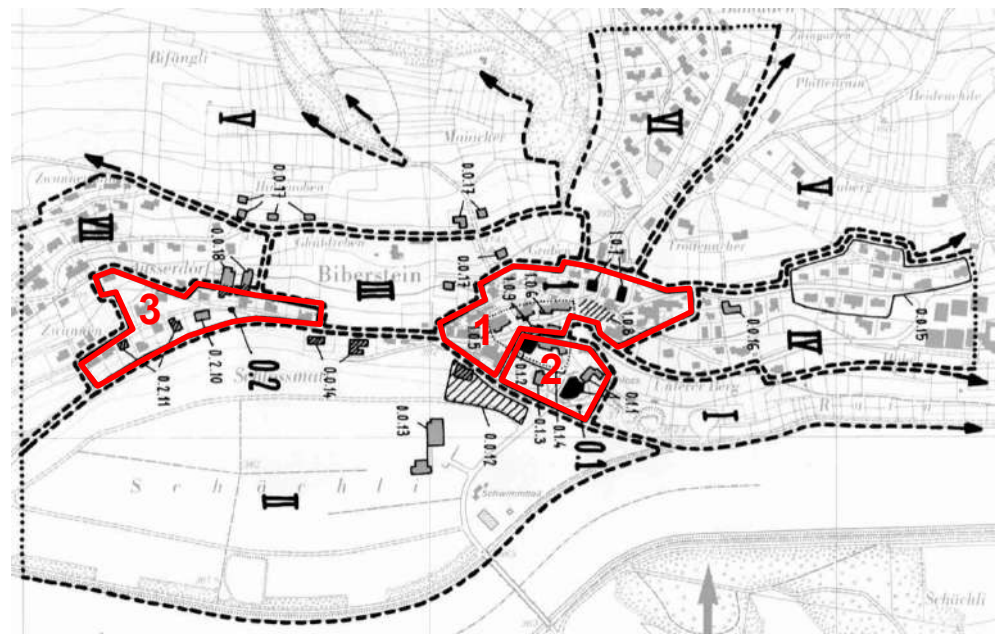


Abbildung 18: ISOS-Karte (Quelle: ISOS, 1988)

#### Gebiet 1, Einzelelement 1.0.7

Ausgangslage

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

Umsetzung Nutzungsplanung

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

Die vier Parzellen 1793, 1600, 1818 und 2302 befinden sich innerhalb des Gebietes 1, sind räumlich aber durch den Hohlenkeller und den Rebweg von der Dorfkernzone getrennt.

Ausserdem wurde auf Parz. 2302 vor wenigen Jahren ein Neubau erstellt. Eine Unterschutzstellung in der Dorfkernzone ist damit nur bedingt zweckmässig. Diese vier Parzellen werden daher der neu geschaffenen Wohnzone W2+ zugewiesen, um an dieser zentralen Lage eine massvolle Innenentwicklung zu ermöglichen.

Baugruppe 0.1, Einzelelemente 0.1.1 und 0.1.2

Ausgangslage	Die Baugruppe 0.1 enthält den mittelalterlichen Hauptbau des Schlosses und die Nebengebäude vom 18.-20. Jahrhundert. Der mittelalterliche Mauerbau beim Schloss mit dem nordseitig neueren Annexbau und die alte Schlosstscheune sind als Einzelelemente bezeichnet. Die drei Einträge sind als Erhaltungsziel A definiert.
Umsetzung Nutzungsplanung	Der Perimeter ist der Dorfkernzone, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie der Umgebungsschutzzone Schloss zugeordnet. Die Einzelelemente sind bis auf den Annexbau kantonale Denkmalschutzobjekte.
Baugruppe 0.2	
Ausgangslage	Die Baugruppe 0.2 umfasst das Ausserdorf, in welchem eine bäuerliche Bebauung aus dem 19. Jahrhundert besteht. Es ist dem Erhaltungsziel B zugeordnet. Die Bebauungsstruktur ist heute insbesondere entlang der Dorfstrasse noch gut ablesbar.
Umsetzung Nutzungsplanung	Im betreffenden Perimeter sind einige Bauten in der Nutzungsplanung als Substanz- und Volumenschutz umgesetzt, womit die Bebauungsstruktur weitgehend gesichert ist.

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

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

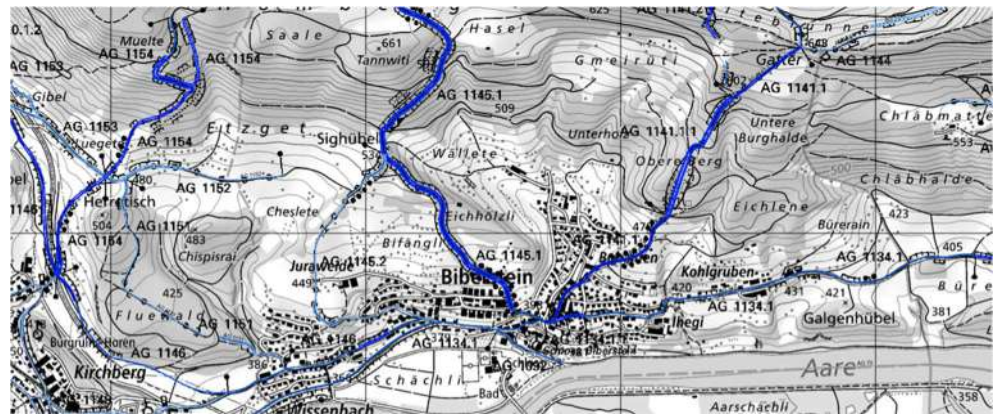


Abbildung 19: Ausschnitt IVS-Karte (Quelle: www.ag.ch)

Umsetzung Nutzungsplanung

Die historischen Verkehrswege mit Substanz und viel Substanz werden im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt bezeichnet. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Dazu kann die IVS-Fachstelle des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, konsultiert werden.

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

ICOMOS

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

Ausgangslage und Umsetzung Nutzungsplanung

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

Für das Ortsbild weitere wichtige Vorgärten insbesondere im Dorfkern sind in der Vorgartenzone gesichert (vgl. Kapitel 4.6.10).

#### 4.6.4 Kantonale Denkmalschutzobjekte

Schloss sowie Schlossscheune und Tor

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

#### 4.6.5 Gebäude mit kommunalem Substanzschutz

Gesetzliche Vorgaben

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

Bauinventar	Die Aktualisierung des Bauinventars hat im Jahr 2013 durch die kantonale Denkmalpflege stattgefunden.
Umsetzung rechtskräftige Nutzungsplanung	Alle kommunalen Objekte gemäss Bauinventar und zwei weitere Objekte (Nr. 912 und 913) sind bereits im rechtskräftigen Bauzonenplan als Substanzschutzobjekte umgesetzt. Teile des Gebäudes Nr. 910 sind als Substanz- resp. Volumenschutz umgesetzt.
Anpassungen Umsetzung Nutzungsplanung	Die Objekte sind im Bauzonenplan bezeichnet (gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung) und sind neu im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung aufgeführt. Die Bestimmung in der Bau- und Nutzungsordnung (vgl. Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz, BNO) wurde in Anlehnung an die Muster-BNO des Kantons Aargau angepasst.
Umgang und Vollzug bei Substanzschutzobjekten	Für das Baubewilligungsverfahren bei kommunalen Schutzobjekten ist die Gemeinde abschliessend zuständig. Innerhalb des Bestehenden dürfen diese Objekte aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei einem Aus- oder Umbauprojekt wird empfohlen, frühzeitig mit der Gemeinde Kontakt aufzunehmen, damit falsche und kostspielige Vorarbeiten verhindert werden können. Um den fachgerechten Umgang mit den historischen Bauten sicherzustellen, kann eine qualifizierte Beurteilung des Vorhabens nötig sein. Die Schutzziele definiert jedoch der Gemeinderat. Der Gemeinderat gewährleistet eine fachliche Beratung beim Umgang mit Substanzschutzobjekten. Dafür sind Bauvorhaben, auch bei Objekten ausserhalb der Dorfkernzone, rechtzeitig anzuzeigen.

#### 4.6.6 Gebäude mit kommunalem Volumenschutz

Anpassungen im Vergleich zur rechtskräftigen Nutzungsplanung	<p>Bei der bisherigen Regelung mit kommunalen Volumenschutzobjekten kam es im Dorfkern zu Widersprüchen bezüglich Abbruchmöglichkeiten zwischen den Zonenvorschriften und den Vorschriften für Volumenschutzobjekte. Aus diesem Grund werden sämtliche Volumenschutzobjekte innerhalb der Dorfkernzone aus dem Volumenschutz entlassen. Deren Fortbestand ist durch die Zonenvorschriften ausreichend geschützt.</p> <p>Die Volumenschutzobjekte ausserhalb der Dorfkernzone werden gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan übernommen. Die Bestimmung in der Bau- und Nutzungsordnung (vgl. Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz, BNO) wurde in Anlehnung an die Muster-BNO des Kantons Aargau angepasst.</p>
--	---

#### 4.6.7 Kommunale Kulturobjekte

Gesetzliche Vorgaben	Gemäss § 40 BauG bzw. §§ 24 und 25 Kulturgesetz haben die Gemeinden Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung zu erlassen.
Bauinventar	Die Kulturobjekte sind ebenfalls im Bauinventar enthalten, welches im Jahr 2013 aktualisiert wurde.
Anpassungen im Vergleich zur rechtskräftigen Nutzungsplanung	Die Kulturobjekte werden gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan im neuen Bauzonen- resp. Kulturlandplan übernommen. Die Gheldmauer, Objektnummer 911A, wird aufgrund der Auszonung der Rebbauzone dem Kulturlandplan zugewiesen. Der Grenzstein Gatter, Objektnummer 909A, wird gemäss Bauinventar neu im Kulturlandplan ergänzt. Alle Kulturobjekte sind neu im Anhang der Bau- und Nutzungsordnung aufgeführt. Die Bestimmung zum Schutz der Kulturobjekte (vgl. Kulturobjekte, BNO) wurde gemäss der Muster-BNO in der Bau- und Nutzungsordnung ergänzt.

#### 4.6.8 Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung

Die "Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung" ist eine der Grundnutzung überlagerte Schutzzone. Sie dient in Lagen mit einer besonders guten und weiten Sichtbarkeit dazu die sorgfältige Einordnung von Ersatz- und Neubauten zu sichern. Nach einer erneuten Beurteilung schlägt der Gemeinderat vor, dieses Zone zu streichen (vgl. Kapitel 4.1).

#### 4.6.9 Siedlungsrand

Mit § 50 "Siedlungsrand" werden neu Vorschriften zur Gestaltung von Bauten und insbesondere der Aussenraumgestaltung am Übergang von der Bauzone zur angrenzenden Landwirtschaftszone eingeführt. Gleichzeitig soll aber am Mindestabstand von nur 2 m zum Kulturland festgehalten werden. Damit soll insbesondere auf Parzellen mit speziellen Formen (sehr schmal etc.) ein genügender Anordnungsspielraum für Nebengebäude gewährt werden. In Kombination mit § 50 ist aber trotzdem eine qualitätsvolle Ausformung des Siedlungsrandes sichergestellt.

#### 4.6.10 Vorgartenzone

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

Anpassung Aarfähre

Im Bereich des historischen Aarfähregebäudes besteht ebenfalls eine solche Vorgartenzone. Diese wurde insbesondere festgelegt, um in diesem Bereich weitere unerwünschte bauliche Massnahmen zu verhindern und nicht auf Grund ihrer historischen Bedeutung. Nach einer Handänderung soll das historische Aarfähregebäude nun wiederhergestellt und von späteren baulichen Erweiterungen befreit werden und durch ein zweites Gebäude südlich davon ergänzt werden. Dieser Planungsprozess befindet sich noch in einem frühen Stadium, erfolgt aber in enger Abstimmung mit der Gemeinde und der kantonalen Denkmalpflege, da man sich in unmittelbarer Nachbarschaft des kantonalen Schutzobjektes Schloss Biberstein befindet. Die Vorgartenzone soll in diesem Bereich weiterhin der Freihaltung und der Umgebungsgestaltung dienen. Sie wird daher ins Zentrum der Parzelle verlegt, um rundherum eine Bebauung zu ermöglichen. Die Vorgartenzone leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsdurchgrünung und zum Mikroklima.

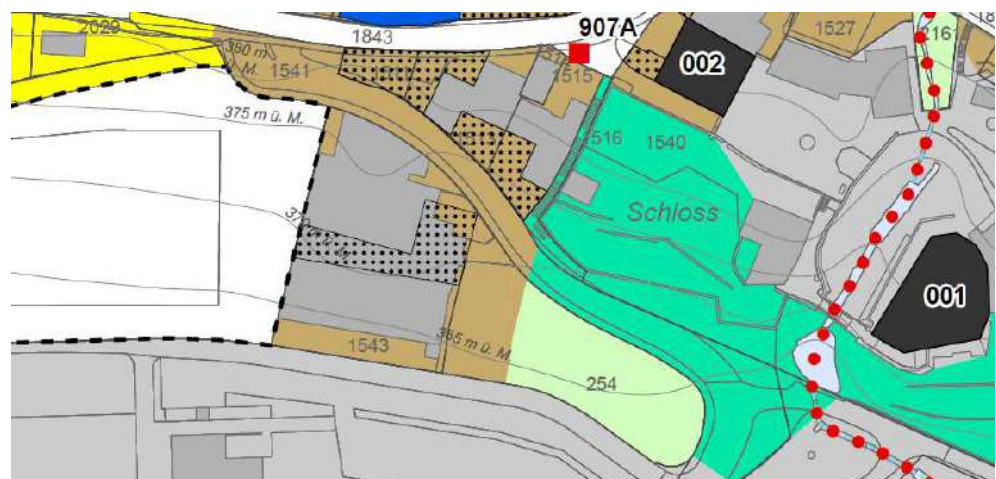


Abbildung 20: Neue Zonierung im Bereich Aarfähre (Quelle: PLANAR 2021)

## 5 Kulturlandplan

Umgang Nutzungsplanung Kulturland

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

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

Landschaftsinventar

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

### 5.1 Landwirtschaftszone

Anpassungen im Vergleich zur rechtskräftigen Nutzungsplanung

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

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

### 5.2 Rebbauzone

Ergänzung Rebbauzone

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

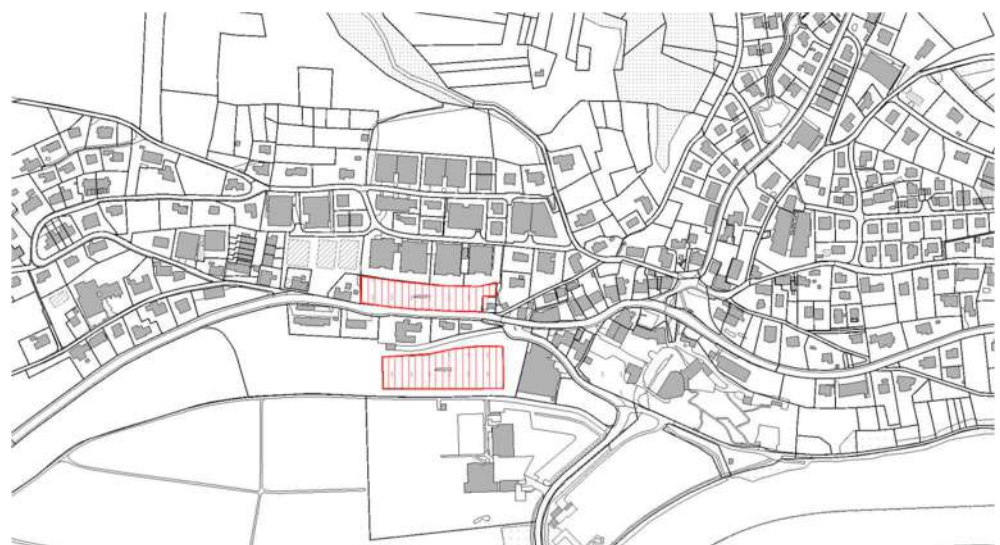


Abbildung 21: Ausschnitt Rebkataster (Quelle: www.ag.ch)



### 5.3 Magerwiesen

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

Objekt 4661 Bualde

Das Objekt 4661 Bualde des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung umfasst auch Flächen, welche innerhalb der rechtskräftigen Bauzone liegen.

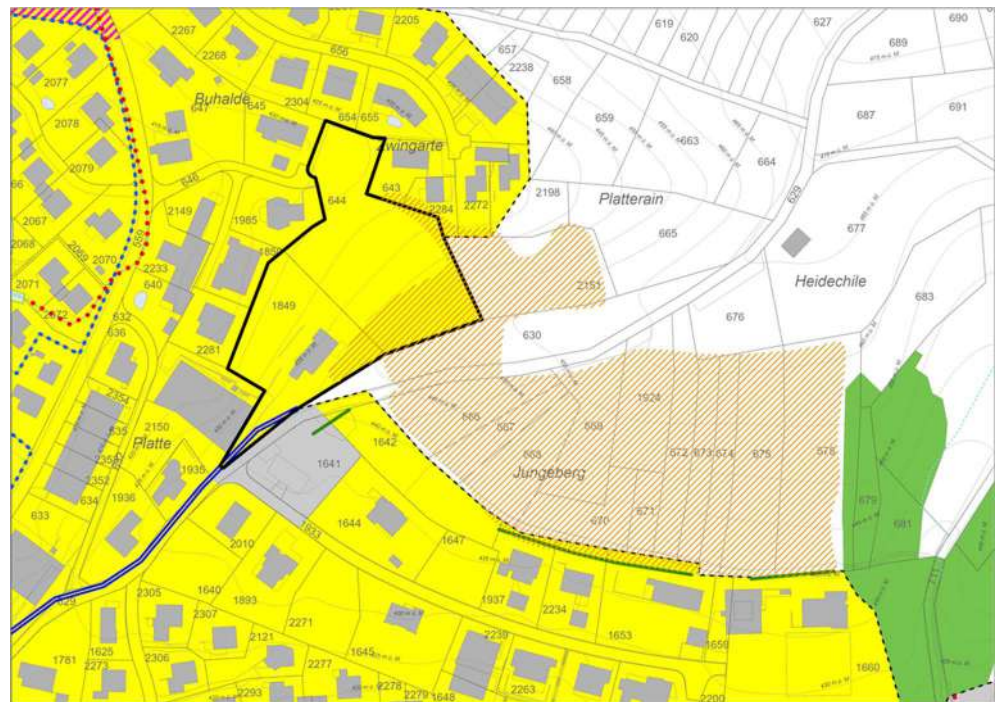


Abbildung 22: Überlagerung der Bauzone (gelb) mit der Trockenwiese (rote Schraffur) im Gebiet Bärehofer (Quelle: PLANAR 2021)

Im Rahmen der Umsetzung des TWW im kantonalen Richtplan erfolgte keine Anpassung der Bauzonenabgrenzung in diesem Gebiet. Gemäss Gesprächen mit dem BAFU hat die grundeigentümerverbindliche Umsetzung des TWW im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision zu erfolgen. Da dafür umfassende Abklärungen notwendig sind, wird das Gebiet Bärehofer aus der Revision ausgeklammert und von der Genehmigung ausgeschlossen. In diesem Bereich gilt weiterhin der Bauzonenplan vom 12. Dezember 1997.

Objekt Cheslete

Überprüfungen von Luftaufnahmen haben gezeigt, dass das NkB-Objekt "Cheslete" seit über 20 Jahren landwirtschaftlich genutzt wird und aktuell keine bestehenden Naturwerte mehr aufweist. Der Kanton beabsichtigt daher eine Entlassung aus dem Richtplan. In Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen darf die Umsetzung auf kommunaler Ebene und damit die Entlassung als Schutzobjekt vorgezogen werden.

## 5.4 Wildtierkorridor

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

## 6 Weitere Handlungsfelder

### 6.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Keine erheblichen Auswirkungen

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

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

- Gemäss § 3 Abs. 2 BNO<sub>neu</sub> ist der Siedlungsentwicklung besonders Rechnung zu tragen hinsichtlich der Aufwertung von Aussenräumen, insbesondere von Strassenräumen.
- Die Strassenräume sind attraktiv, bedürfnisgerecht und vielfältig nutzbar zu gestalten (vgl. § 3 Abs. 4 BNO<sub>neu</sub>).
- Für eine bessere Strassenraumqualität wird die Bestimmung § 31 BNO<sub>neu</sub> ergänzt.

Aarauerstrasse K470

Die Sanierung der Aarauerstrasse K470 wurde in den letzten 2 Jahren ausgeführt. Für den Ostteil der K470 ist ein Projekt in Erarbeitung.

Kirchbergstrasse Ost

Die Kirchbergstrasse ist auch eine wichtige kommunale Radroute. Mit einer Breite von nur 3.00 m im Bereich Zwanne ist ein Kreuzen von zwei PW nicht möglich, die Kreuzung von PW und Fahrrad ist möglich. Im Rahmen eines 2021 durch die Firma Ballmer+Partner AG, Aarau erstellten Verkehrsrichtplans wurden für die Kirchbergstrasse zwei Varianten vorgeschlagen:

- Variante 1: Ausbau auf mindestens 4.0 m Breite
- Variante 2: Anpassung Verkehrsregime (Einbahnregime in Richtung Dorf für PW, Fahrrad weither in beide Richtungen möglich)

Der Gemeinderat hat im April 2022 ein Vorprojekt zugestimmt, welches einen sanften Ausbau mit Gehweg vorsieht. Der entsprechende Verpflichtungskredit soll im Sommer 2022 der Gemeindeversammlung vorgelegt werden.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr KGV

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

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

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

Verkehrsstudie Ballmer + Partner AG, 2021

Die Gemeinde liess aber im Jahr 2021 eine Verkehrsstudie erarbeiten, welche bezogen auf den MIV bezogen quartiersweise Aussagen über vorhandene Verkehrsmengen, Strassenquerschnitte, und die künftige Abstimmung von Siedlung und Verkehr macht. Die Verkehrsstudie zum Verkehrsrichtplan dient dem Gemeinderat zur groben Einschätzung der Verkehrsentwicklung, bzw. als Aussagegrundlage über das bestehende Strassennetz. Die Verkehrsstudie kann bei einer späteren Erarbeitung eines kommunalen Gesamtverkehrsplans (KGV) als Grundlage genommen werden

Dabei wurden bei drei Abschnitten auf Erschliessungsstrassen mögliche Massnahmen vorgeschlagen:

- Kirchbergstrasse; Abschnitt Gebiet Zwanne: Ausbau oder Anpassung des Verkehrsregimes
- Rebweg: Prüfung eines Wendehammers auf Parzelle 1606
- Plattenrain: Prüfung einer Fahrbahnverbreiterung bei Überbauung der Parzelle 2150

## 6.2 Siedlungs- und Freiraumqualitäten

Im Rahmen der geführten Gespräche nach dem Referendum zeigte sich, dass für gewisse Einwohnerinnen und Einwohner die Bau- und Nutzungsordnung von Biberstein zu wenig aussagekräftig ist bezüglich Siedlungs- und Freiraumqualitäten.

Die neue Bau- und Nutzungsordnung enthält bereits verschiedene Aussagen zur Siedlungs- und Freiraumqualität:

- § 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
- § 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
- § 52, Siedlungsrand: Aussagen wie mit der Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand umzugehen ist

Der Gemeinderat nimmt aber die Anliegen der Bevölkerung sehr ernst und hat den § 49 zur Aussenraumgestaltung nochmals ergänzt. Es wurde ein explizites Verbot für Neophyten und ein Verbot von Steingärten aufgenommen. Zusätzlich wurden die Anforderungen, an die im Rahmen eines Baugesuches einzureichenden Umgebungspläne deutlich erhöht.

## 6.3 Umsetzung IVHB

Gesetzliche Vorgabe

Der Kanton Aargau ist dem interkantonalen Konkordat über die Harmonisierung der Baubegriffe beigetreten. Seit dem 1. September 2011 gelten die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss § 16

BauV. Die IVHB hat Auswirkungen auf die Begriffe und Massvorschriften der Gemeinde Biberstein, weshalb diese anzupassen sind.

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

### 6.3.1 Gesamthöhe

Alter Baubegriff: Firsthöhe

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

Neuer Baubegriff: Gesamthöhe

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

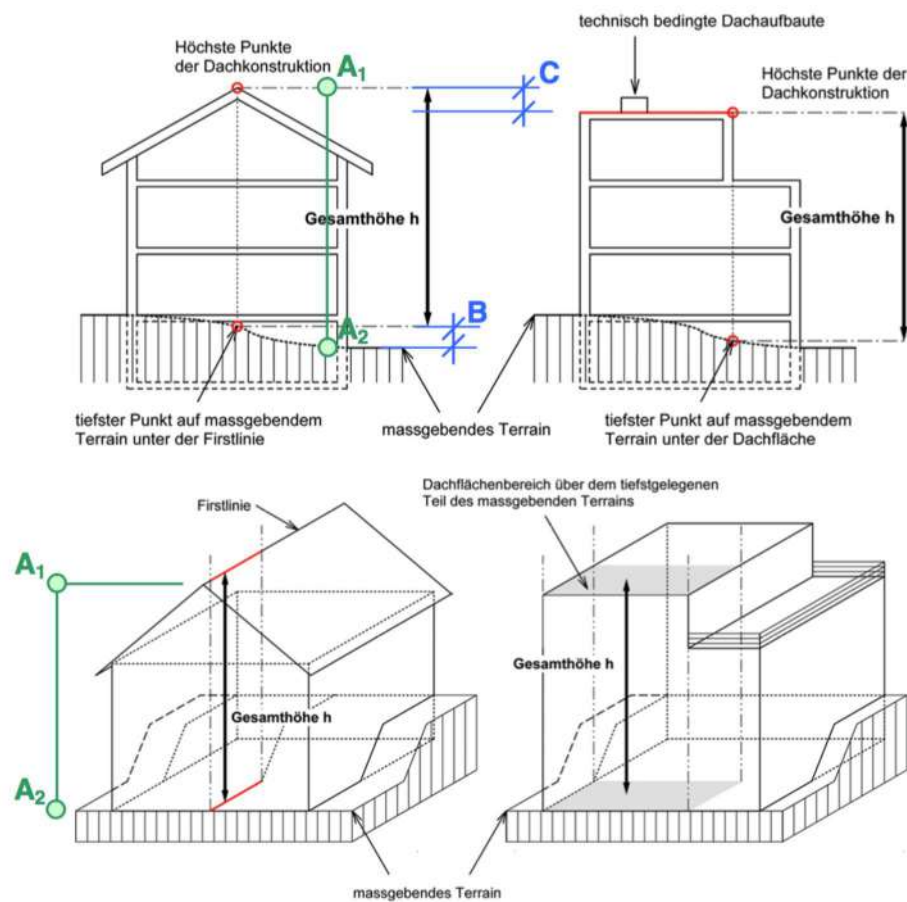


Abbildung 23: Skizzen zur Gesamthöhe (Quelle: Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung; Empfehlung; Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Stand August 2011)

Anpassungen

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

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

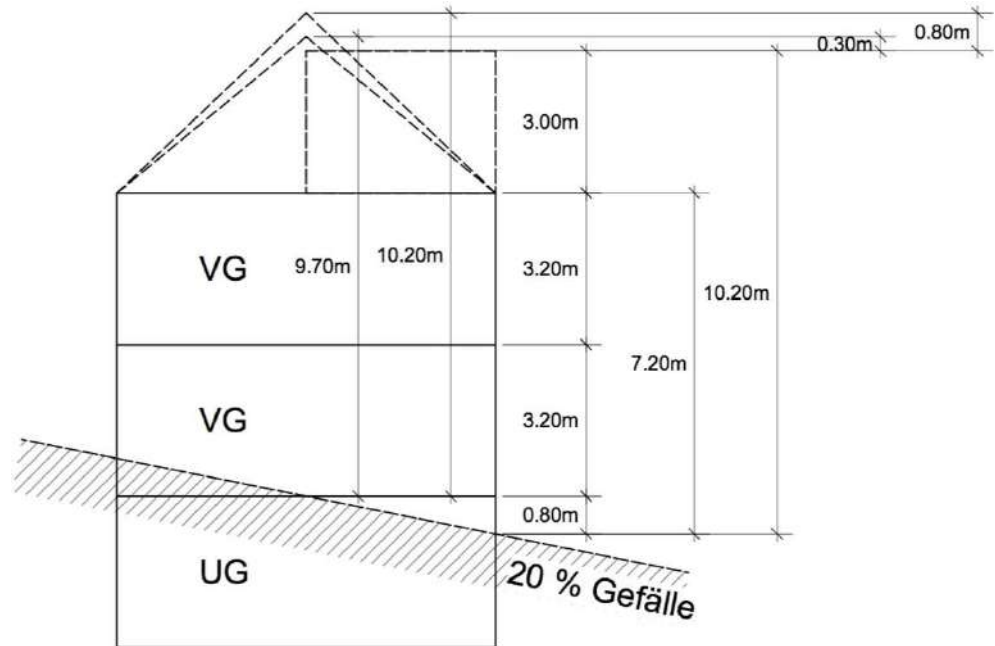


Abbildung 24: Vergleichsskizze Gebäude mit Schrägdach und Flachdachbau mit Attikageschoss am Hang  
(Quelle: PLANAR, 2018)

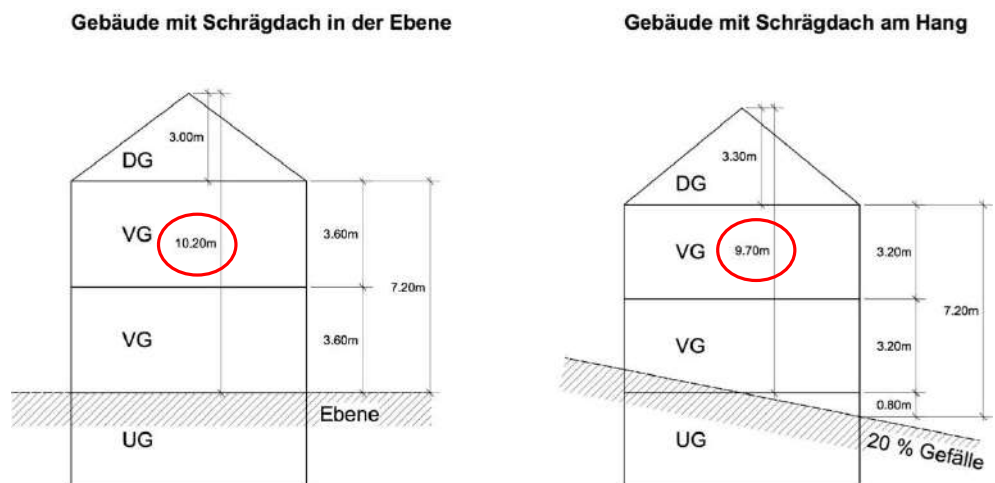


Abbildung 25: Masse und Messweisen der Gesamthöhe (Quelle: PLANAR, 2018)

### 6.3.2 Fassadenhöhe

Alter Baubegriff: Gebäudehöhe

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

Neuer Baubegriff: Fassadenhöhe

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

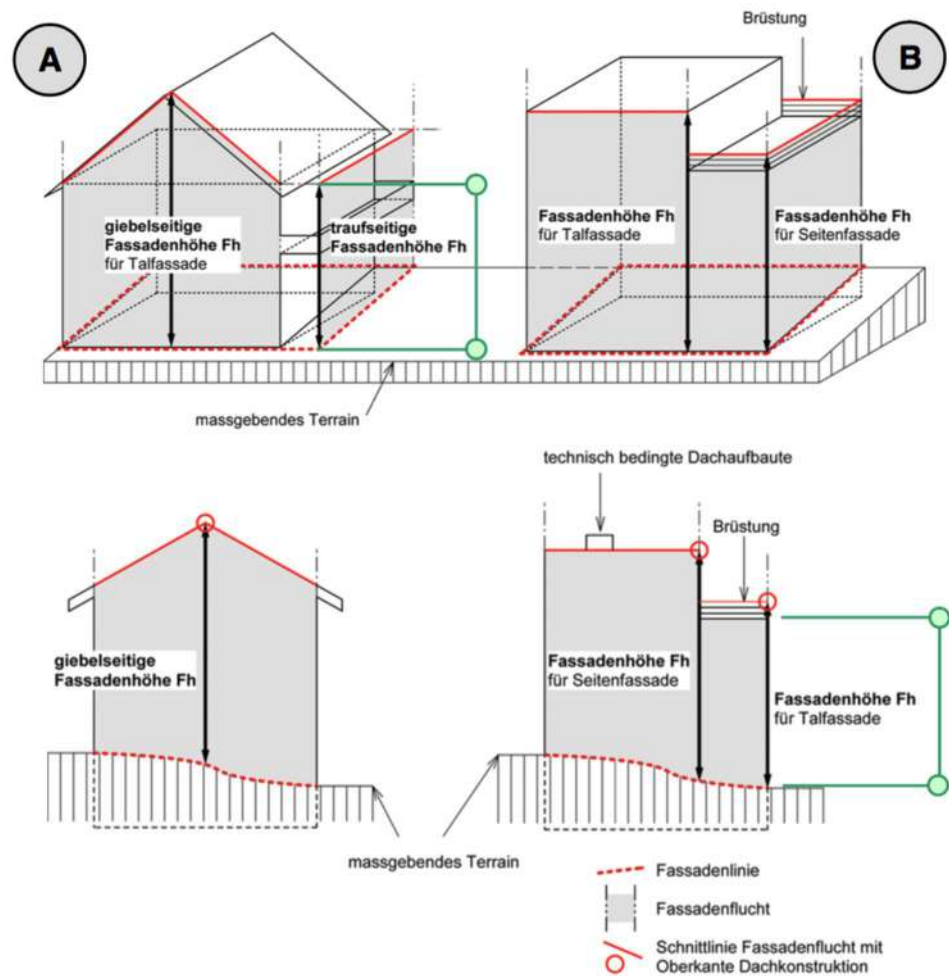


Abbildung 26: Skizzen zur Fassadenhöhe (Quelle: Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung; Empfehlung; Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Stand August 2011)

#### Anpassungen

Die traufseitige Fassadenhöhe entspricht in etwa der heutigen Gebäudehöhe.

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

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

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

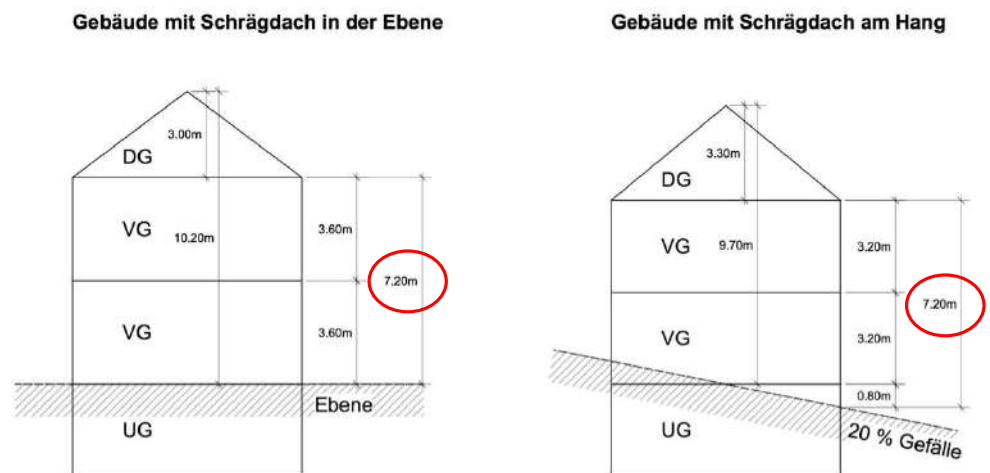


Abbildung 27: Masse und Messweisen der Fassadenhöhe Schrägdach (Quelle: PLANAR, 2018)

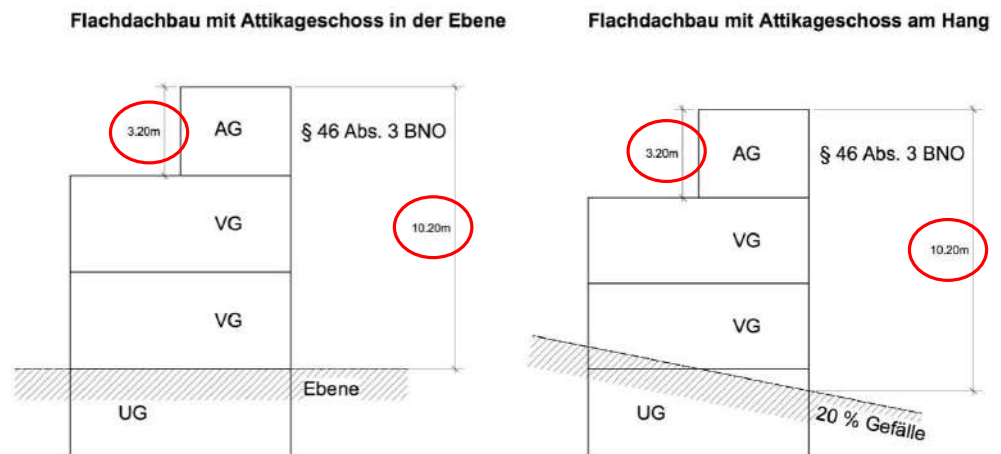


Abbildung 28: Masse und Messweisen der Fassadenhöhe Flachdachbau mit Attikageschoss (Quelle: PLANAR, 2018)

### 6.3.3 Kniestockhöhe

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

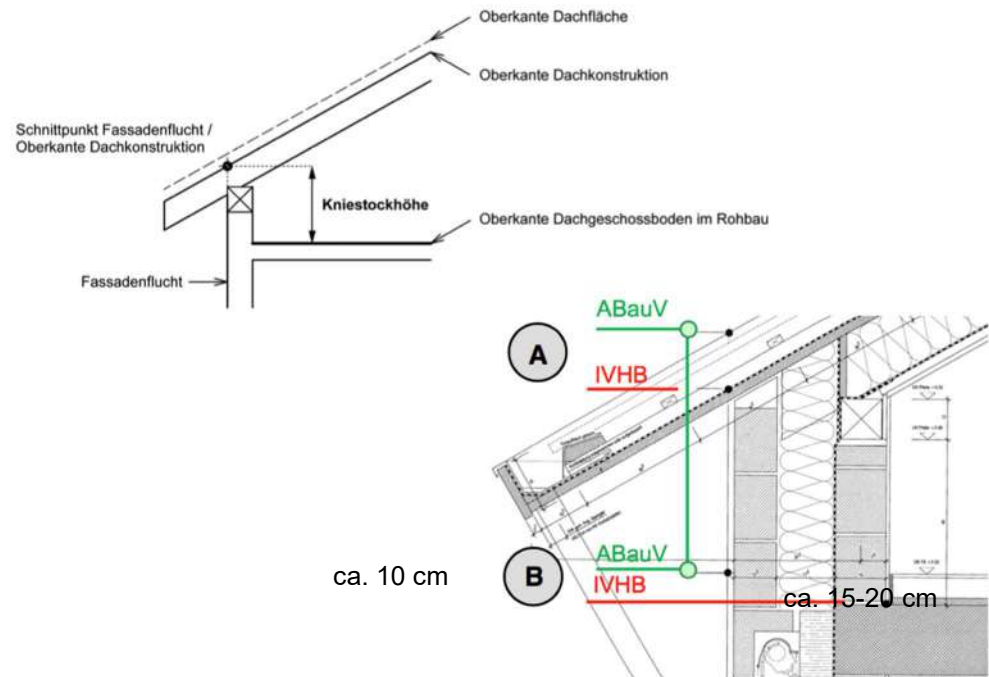


Abbildung 29: Skizzen zur Kniestockhöhe (Quelle: Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung; Empfehlung; Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Stand August 2011)

### 6.3.4 Lichte Höhe

Alter Baubegriff: Lichte Raumhöhe

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

Neuer Baubegriff: Lichte Höhe

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

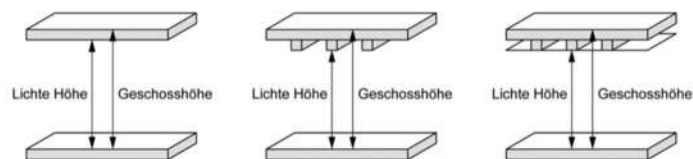


Abbildung 30: Skizzen zur lichten Höhe (Quelle: Integration der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen in die Bau- und Nutzungsordnung; Empfehlung; Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Stand August 2011)



## 6.4 Gewässer

### 6.4.1 Gewässerraum

Gesetzliche Vorgabe

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

Grundlagen für die Umsetzung in der Nutzungsplanung

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

Erläuterung zur Umsetzung in der Nutzungsplanung

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

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

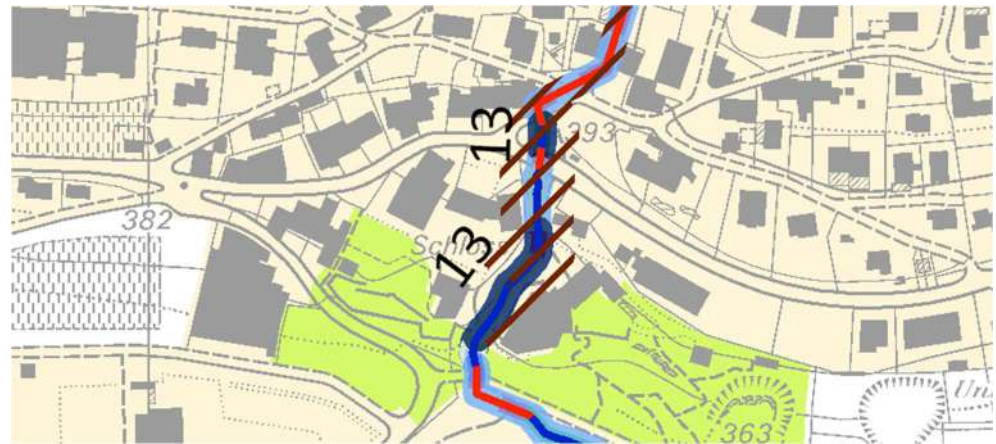


Abbildung 31: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum, Dorfbach (Quelle: [www.ag.ch](http://www.ag.ch))

Gestaltungsplan Buhalde

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

Wissenbach

Der Wissenbach verläuft entlang der Gemeindegrenze zu Küttigen teilweise auf Bibersteiner und teilweise auf Küttiger Boden. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision dürfen keine Festlegungen auf Küttiger Boden vorgenommen werden. Der Abstand zur Gemeindegrenze beträgt aber grösstenteils weniger als 6 m und der Gewässerraum betrifft damit

auch Flächen auf Bibersteiner Boden. Es werden deshalb alle Flächen, welche sich innerhalb eines 6 m Abstandes vom Gewässer befinden (gemessen ab Rand Gerinnesohle) mit einer Schraffur versehen. Diese wird in der Legende als "Gewässerraum gemäss § 24 BNO für Gewässer ausserhalb Gemeindegebiet" bezeichnet.

Stehende Gewässer

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

Aare

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



Abbildung 32: Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum, Aare (Quelle: www.ag.ch)

Baubestand

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

#### 6.4.2 Umgang Uferschutzzone gemäss Kulturlandplan

Umgang bestehende Uferschutzzone

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

Vergleich bezüglich Bewirtschaftung

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

Vergleich bezüglich Ausdehnung

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

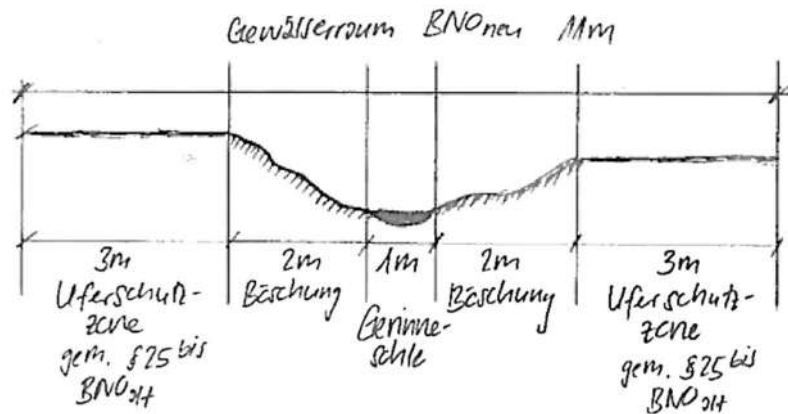


Abbildung 33: Skizze Vergleich Gewässerraum gemäss BNO<sub>neu</sub> / BauG und Uferschutzzone gemäss BNO<sub>alt</sub>  
(Quelle: PLANAR, 2018)

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

### 6.4.3 Revitalisierung

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

## 6.5 Hochwasserschutz

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

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

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

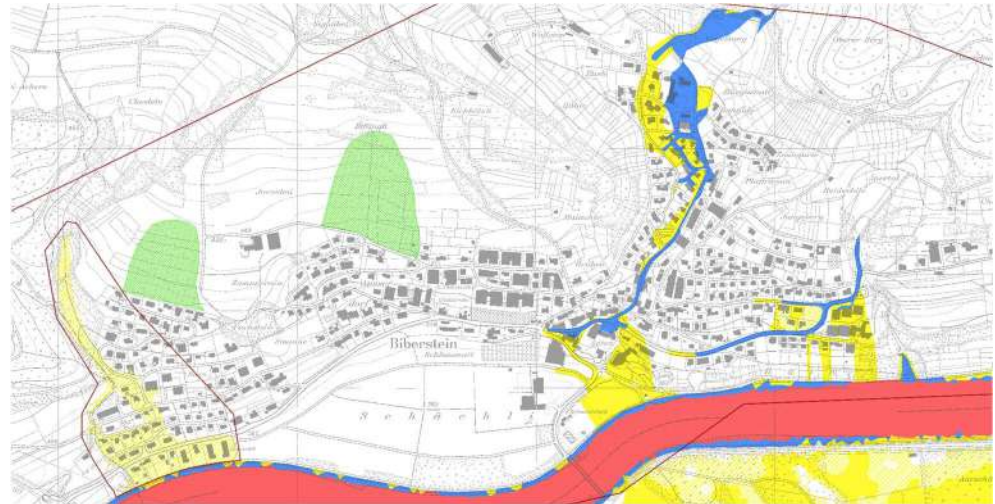


Abbildung 34: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser (Quelle: www.ag.ch)

Innerhalb Bauzone: Hochwassergefahrenzonen und Restgefährdung

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

Ausserhalb Bauzone: Freihaltezone Hochwasser

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

Oberflächenabfluss

Die durch Oberflächenwasser gefährdeten Gebiete sind im AGIS einsehbar (vgl. Abbildung 34, Oberflächenabfluss = grün schraffierte Flächen). In diesen Bereichen kann sich während Starkniederschlägen Oberflächenwasser ansammeln und in Geländemulden abfliessen. In der Regel bleiben die Fliesstiefen klein, jedoch kann Oberflächenwasser Schäden an Bauten und Infrastrukturanlagen verursachen.

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

## 6.6 Mobilfunkantennen

Beschränkte Einflussnahme bei der Standortplanung von Mobilfunkantennen

Mobilfunkanlagen sind baubewilligungspflichtige Anlagen im Sinne von § 6 BauG. Sie sind durch die Gemeinden im Baubewilligungsverfahren (§§ 59 - 66 BauG) zu prüfen. Dabei stehen die Anliegen des Umweltschutzes (Einhaltung der Immissions- und Anlagegrenzwerte (IGW und AGW) gemäss NISV und des Natur- und Heimatschutzes (Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes)) im Vordergrund. Bis anhin galt der Umgang mit Mobilfunkantennen im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung als sehr eingeschränkt, da die Gesetzgebung auf Bundesebene die Bedingungen abschliessend regelt (bundesrechtlicher Versorgungsauftrag). In seinen jüngeren Urteilen zum Thema wurde vom Bundesgericht

das "Kaskadenmodell" für als visuell erkennbare Mobilfunkantennen zur Standortplanung legitimiert.

Prioritätenregelung mittels  
Kaskade

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

## 6.7 Störfallvorsorge

Gesetzliche und planerische  
Vorgaben

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

Chemierisikokataster

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

## 6.8 Revision der kantonalen Bauverordnung 2021

Der Regierungsrat des Kantons Aargau beschloss am 25. August 2021 eine Revision der kantonalen Bauverordnung (BauV). Dabei wurden verschiedene Sachverhalte präzisiert und Definitionen aus der bisherigen Muster-BNO in die Bauverordnung übernommen. Diese beabsichtigt, die kommunalen Bau- und Nutzungsordnungen zu vereinfachen. Da die Revision am 1. November 2021 in Kraft tritt, ist auch der Entwurf der neuen BNO Biberstein dahingehend zu überarbeiten. Damit entfallen folgende Paragraphen:

- Definition des Störgrades von Betrieben
- Definition Nettoladenfläche
- Festlegungen zu Raumgrössen, Fenstern, Nebenräumen
- Allgemeine Anforderungen zum Ortsbildschutz

## 7 Erläuterungen zur Bau- und Nutzungsordnung

Begründungen zu den Anpassungen

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

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

### 7.1 Zonenvorschriften

#### 7.1.1 Ausnützungsziffer AZ

Bestand

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

Aufbau der AZ pro Geschoss

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

Erläuterung der AZ-Festlegung

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

#### 7.1.2 § 6 Abs. 1 und § 7 Ersatzneubauten im Dorfkern

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

Gemäss neuester Handhabung des Kantons für Bauten in ISOS-Gebieten mit Erhaltungsziel A wurden die Vorgaben für Abbrüche und Ersatzneubauten nochmals verschärft.

*Gebäude sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Einfriedungen zu erhalten und dürfen nicht abgebrochen werden.*

*Ein Abbruch von Bauten und Anlagen sowie von Teilen davon kann nur in folgenden Fällen und unter Vorbehalt eines adäquaten und rechtlich gesicherten Ersatzneubaus bewilligt werden:*

- *Die Bauten und Anlagen sind für das Ortsbild unwichtig.*
- *Der Aufwand für die Sanierung der Substanz ist unzumutbar.*
- *Ein fachliches Gutachten belegt die Unwichtigkeit oder Unzumutbarkeit*

## 7.2 Technische Bauvorschriften

### 7.2.1 § 39 Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

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

### 7.2.2 § 44 Abs. 2 Abgrabungen

Biberstein verfügt insbesondere in den Hanglagen über eine grosse Anzahl schmale Parzellen. Damit auch bei diesen eine für die Erschliessung (Garage, Hauszugang) ausreichende Abgrabung möglich ist, wird die maximal zulässige Abgrabung auf  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge festgelegt. Dies ist eine zulässige, durch die Gemeinde festlegbare Abweichung von den Regelungen in der BauV.

## 7.3 Vollzug und Verfahren

### 7.3.1 § 51, Mehrwertabgabe

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

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

## 8 Auswirkungen und Zielerreichung

### 8.1 Bauzonenbilanz

Bauzonendimensionierung

Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist ein verfassungsrechtlicher Auftrag an die Raumplanung (Art. 75 BV und Art. 1 RPG). Die Bauzonendimensionierung richtet sich nach Art. 15 RPG<sup>7</sup>. Massgebliche Kennwerte bilden das Fassungsvermögen der Bauzonen (inkl.

---

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

der gesamthaft vorhandenen Reserven) und die absehbare, regional abgestimmte Entwicklung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans. Dabei setzen sich die Reserven aus den noch unüberbauten Gebieten innerhalb der Bauzone (Baulücken) sowie den inneren Reserven in den bereits überbauten Gebieten zusammen.

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

### 8.1.1 Bereinigung rechtskräftiger Bauzonenplan

Anpassung rechtskräftiger Bauzonenplan an die Daten der amtlichen Vermessung

Zu Beginn der Nutzungsplanungsrevision erfolgte die Aufbereitung der vom Kanton zur Verfügung gestellten Daten des rechtskräftigen Bauzonenplans. Diese entsprachen nicht der "technischen Richtlinie zur Datenaufbereitung und -lieferung der digitalen Nutzungsplanung des Kantons Aargau" und mussten entsprechend aufbereitet werden. Dabei werden die erhaltenen Daten mit der Parzellenstruktur der amtlichen Vermessung abgeglichen und bereinigt. Diese Optimierung der Datenqualität vergrössert die effektive Bauzonenfläche der Gemeinde um 0.05 ha oder 0.1 % der gesamten Bauzonenfläche (vgl. Abbildung 40).

### 8.1.2 Umzonungen

Kompensation Siedlungsgebiet

Die Umzonungen der Zone für öffentliche Anlagen zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (U3) oder zur Grünzone (U4) sind nicht kompensationspflichtig, da damit die Bauzone nicht vergrössert wird. Gleiches gilt für die Umzonung (U9/U10) von der Umgebungsschutzzone Schloss zur Dorfkernzone bzw. zur Grünzone.

Mehrwertabgabe

Ebenso sind die Umzonungen nicht mehrwertabgabepflichtig, da die Nutzungen der Grundstücke nach wie vor der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen bzw. bereits vorher Bauzonen waren.

Faktische Auszonung

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

#### Gemeinde Biberstein Umzonungen

Datum Berechnung: 12. Oktober 2021 / Bauzonenplanentwurf: 12. Oktober 2021

Nummer gemäss Änderungsplan	Zone	Fläche	Kompensationspflicht Siedlungsgebiet	Mehrwertabgabepflicht
		[m <sup>2</sup> ]		
U1	Wohn- und Gewerbezone zu Wohnzone W2+	7725.83	-	-
U2	Wohn- und Gewerbezone zu Wohnzone 2	11062.38	-	-
U3	Zone für öffentliche Anlagen zu Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	17'460.64	-	-
U4	Zone für öffentliche Anlagen zu Grünzone	2'833.46	-	-
U5	Wohn- und Gewerbezone zu Wohnzone 2	11'062.38	-	-
U6	Wohn- und Gewerbezone zu Wohn- und Arbeitszone 2	13'964.42	-	-
U7	Wohnzone B zu Wohnzone 2	2'916.36	-	-
U8	Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen zu Familiengartenzone	3'153.13	-	-
U9	Umgebungsschutzzone Schloss zu Dorfzone	34.32	-	-
U10	Umgebungsschutzzone Schloss zu Grünzone	982.79	-	-
<b>Total Umzonungen</b>		<b>20'294.10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Abbildung 35: Übersicht Umzonungen (Quelle: PLANAR 2021)



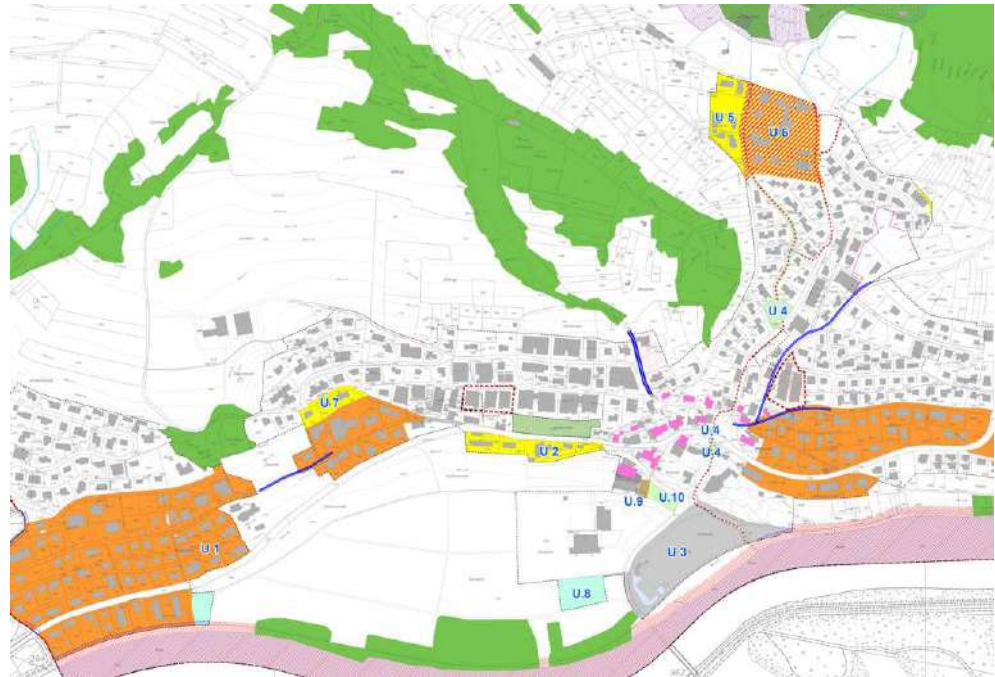


Abbildung 36: Übersicht Umzonungen (Quelle: PLANAR, 2021)

### 8.1.3 Auszonungen

Ein grösseres Gebiet wird ausgezont. Da es sich dabei um eine nennenswerte Grösse handelt, ist diese bei der Bewertung der Kompensationsmassnahmen zu den Einzonungen in würdiger Weise zu berücksichtigen.

#### Gemeinde Biberstein

#### Auszonungen (Änderungen, Verkleinerung Siedlungsgebiet)

Datum Berechnung: 12. Oktober 2021 / Bauzonenplanentwurf: 12. Oktober 2021

Nummer gemäss Änderungsplan	Zone	Fläche
		[m <sup>2</sup> ]
Ausz. 1	Wohnzone A zu Rebbauzone	3'318.32
<b>Total Auszonungen (Änderungen, Verkleinerung Siedlungsgebiet)</b>		<b>3'318.32</b>

Abbildung 37: Übersicht Auszonungen (Quelle: PLANAR, 2021)

### 8.1.4 Einzonungen

Familiengartenzone

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

**Einzonung (Änderung, Vergrößerung Siedlungsgebiet)**

Datum Berechnung: 12. Oktober 2021 / Bauzonenplanentwurf: 12. Oktober 2021

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

Abbildung 38: Übersicht Einzonungen (Quelle: PLANAR, 2021)

### 8.1.5 Arrondierungen

Kompensation Siedlungsgebiet

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

Mehrwertabgabe

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

**Gemeinde Biberstein**

**Einzonungen (Arrondierungen, keine Veränderung Siedlungsgebiet)**

Datum Berechnung: 12. Oktober 2021 / Bauzonenplanentwurf: 12. Oktober 2021

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

Abbildung 39: Übersicht Arrondierungen (Quelle: PLANAR, 2021)

### 8.1.6 Gesamtbilanz

Nachfolgend ist die Gesamtbilanz der vorgehenden erläuternden Änderungen dargestellt.

**Gemeinde Biberstein**

**Gesamtbilanz**

Datum Berechnung: 12. Oktober 2021 / Bauzonenplanentwurf: 12. Oktober 2021

Grundnutzung AGIS: August 2017

Flächenbilanz	Fläche	
	[ha]	[%]
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan AGIS	51.65	100.44%
Gesamtfläche rechtskräftiger Bauzonenplan aufbereitet (parzellenscharf)	51.42	100.00%
<b>Flächendifferenz durch Aufbereitung GIS-Daten</b>	<b>-0.23</b>	<b>-0.44%</b>
Einzonungen (Arrondierung, keine Veränderung Siedlungsgebiet) <sup>1</sup>	0.05	0.10%
<b>Flächendifferenz durch Arrondierung</b>	<b>0.05</b>	<b>0.10%</b>
Einzonung (Änderung, keine Kompensationspflicht)	0.00	0.00%
<b>Gesamtfläche Bauzonenplan (ohne Veränderung Siedlungsgebiet)</b>	<b>51.47</b>	<b>100.10%</b>
Einzonung (Änderung, Vergrösserung Siedlungsgebiet) <sup>2</sup>	0.14	0.28%
Auszonungen (Änderungen, Verkleinerung Siedlungsgebiet) <sup>3</sup>	0.33	0.65%
<b>Flächendifferenz Ein- und Auszonungen</b>	<b>-0.19</b>	<b>-0.37%</b>
<b>Gesamtfläche revidierter Bauzonenplan<sup>4</sup></b>	<b>51.28</b>	<b>99.73%</b>

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

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

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

<sup>4</sup> Differenzen zur Flächenbilanz in Anhang 4 beruhen auf Rundungsdifferenzen

Abbildung 40: Gesamtbilanz der Bauzonen (Quelle: PLANAR, 2021)

## 8.2 Einwohnerdichte

### 8.2.1 Vorgehen

Bestandteile

Die Berechnungen der Einwohnerdichte besteht aus dem Bestandsplan, den Prognosepläne 2036 und 2040 sowie der Berechnungstabelle (vgl. Anhang).

Methodik

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

Für diese Gebiete wurde eine Abschätzung des zukünftigen Entwicklungspotentiales vorgenommen. Dabei wurde unterschieden zwischen noch unbebauten Parzellen und Erneuerungsmöglichkeiten im Bestand. Für diese Potentiale wurde bis zum Jahr 2040 ein Realisierungsanteil von 2/3 für unüberbaute Parzellen und 1/3 für Änderungen im Bestand angenommen. Grundlage für die Potentialabschätzungen waren Gebäudealter, Alter der Bewohner, Anteil nicht genutzter Parzellenanteile etc. Für das Jahr 2036 wurden diese Potentiale anteilmässig reduziert.

### 8.2.2 Fazit Kapazität Einwohnerdichte

Fazit

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass in Biberstein bis 2040 in den bestehenden Bauzonen ein realistisches Potential für ca. 1'803 Einwohner besteht. Setzt sich das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre fort, ist aber bereits im Jahr 2025 mit einer Einwohnerzahl von

ca. 1'800 Einwohnern zu rechnen. Es ist aber davon auszugehen, dass bei einem anhaltenden Bevölkerungswachstum der Realisierungsgrad der Potentiale steigt und sich die Bevölkerungsdichte in den bestehenden Bauzonen immer mehr den Zielwerten gemäss Richtplan annähert. Damit dürften die vorhandenen Bauzonenkapazitäten innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren ausreichen.

### 8.2.3 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Einführung Handlungsprogramm Innenentwicklung

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

Berechnungen der Einwohnerdichte

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

Aktive Rolle der Gemeinde

Im Innenentwicklungsprozess ist eine aktive Rolle der Gemeinde entscheidend. Die Bevölkerung und insbesondere die Grundeigentümer sind für das Thema zu sensibilisieren. Dies kann beispielsweise durch Informationsveranstaltungen, Workshops und/oder Informationsschreiben erfolgen. Die Gemeinde ist angehalten, direkte Gespräche mit den Grundeigentümern zu suchen. Sie soll die Grundeigentümer zu parzellenübergreifenden Projekten, Arealüberbauungen oder zur Erarbeitung eines Gestaltungsplanes motivieren.

Entwicklung in Schlüsselgebieten vorantreiben

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

Nach dem Verzicht auf die Einzonung Fuchsloch sowie den Gestaltungsplan Bärehofer bestehen in Biberstein vorläufig keine Schlüsselgebiete.

## 9 Weiterer Handlungsbedarf

### 9.1 Einzonung Fuchsloch

#### 9.1.1 Ausgangslage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 9.1.2 Bevölkerungsentwicklung

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

Im Rahmen der Richtplananpassung wurden Berechnungen bezüglich der Bevölkerungsprognose durchgeführt. Diese Berechnungen beziehen sich auf das Jahr 2012. Werden die entsprechenden Werte interpoliert wäre mit einem Bevölkerungsbestand im Jahr 2020 von ca. 1'516 Bewohner zu rechnen. Der aktuelle Bevölkerungsbestand (Stand 31. Dezember 2020) weist jedoch bereits 1'599 Einwohner auf. Damit ist der für das Jahr 2030 erwartete Bevölkerungsstand von 1'603 bereits im Jahr 2020 fast erreicht werden. Die Bevölkerung von Biberstein wuchs von 2012 bis 2020 um 182 Personen. Würde sich diese Entwicklung fortsetzen, läge die Bevölkerung von Biberstein im Jahr 2035 bei 1'917 Einwohnern und im Jahr 2045 bei 2'163.

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

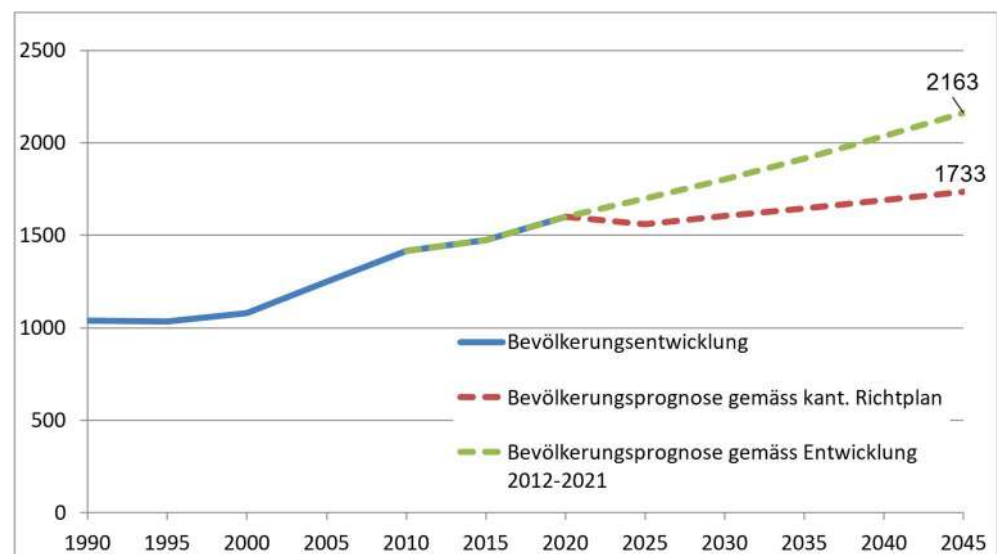


Abbildung 41: Bevölkerungsentwicklung und Prognose (Quelle: Bevölkerungsentwicklung Statistik Aargau, 2015 und Bevölkerungsprognose gemäss Berechnungen zum Kantonalen Richtplan, Anpassungspaket Siedlungsgebiet des Richtplans zur Umsetzung des Raumplanungsgesetzes (RPG), 2014:

### 9.1.3 Bestehende und zukünftige Einwohnerdichten

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

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

#### 9.1.4 Innenentwicklungspotential in den Quartieren Bibersteins

*Anmerkung: Dieses Kapitel wurde nicht aktualisiert auf die neuen Zahlen 2021. Für Details zur aktuellen und zukünftigen Bevölkerungsentwicklung wird auf Anhang C verwiesen.*

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

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

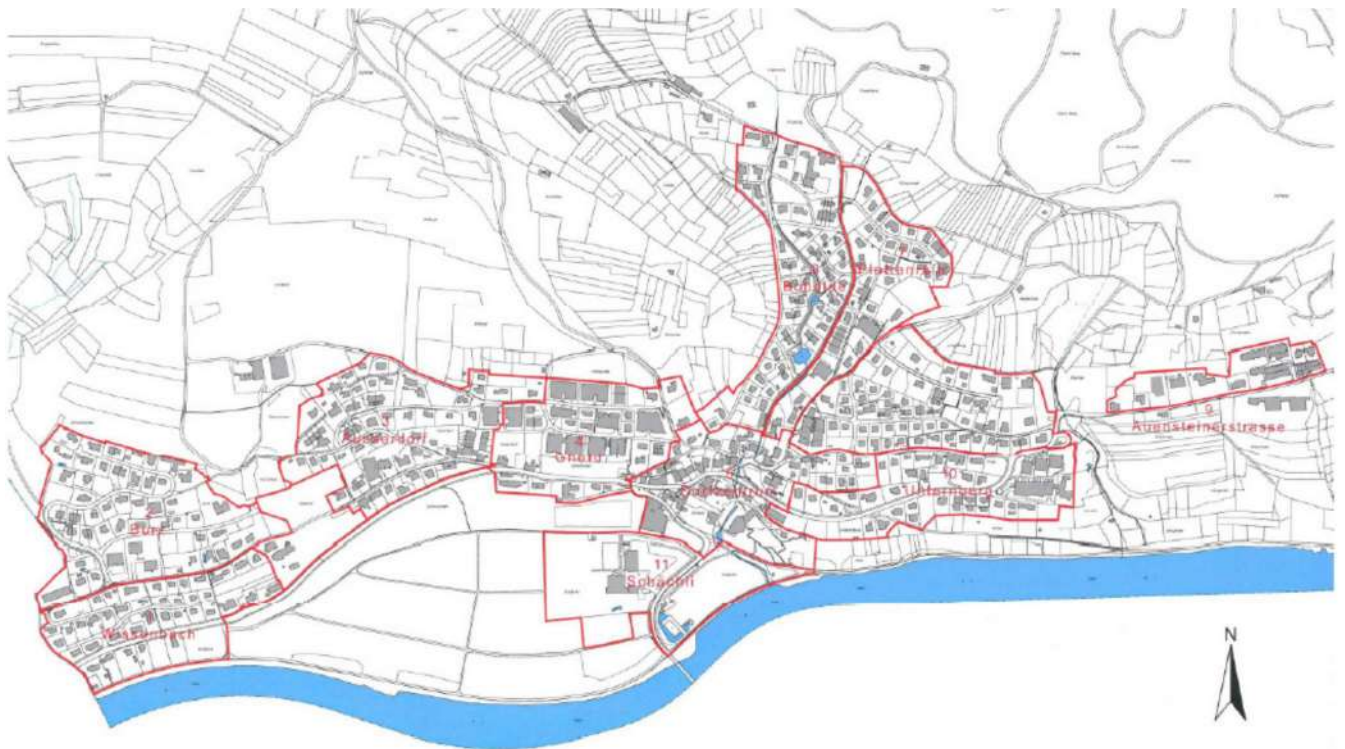


Abbildung 42: Quartiereinteilung (Quelle: Scheidegger+Partner 2013)



## Wissenbach

Stand 2013



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

Entwicklung seit 2013

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

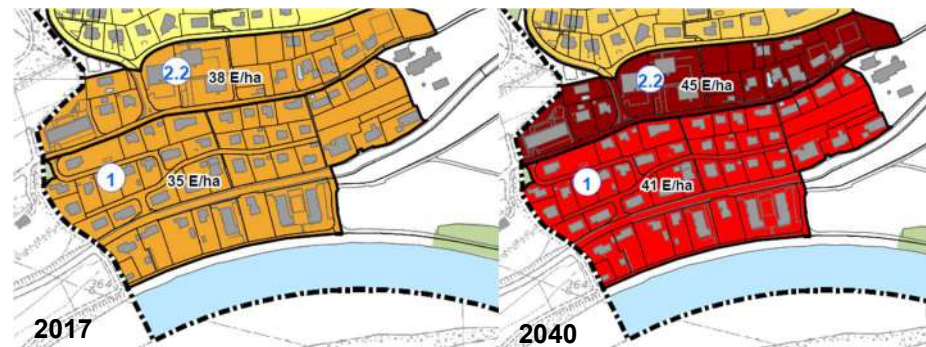
Potential

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

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

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

Einwohnerdichte Bestand und  
realisierbar bis 2040



## Burz

Stand 2013



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

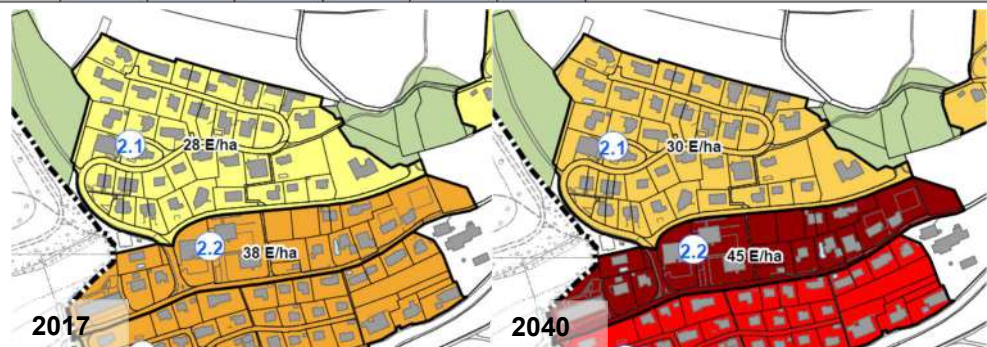
Zwischen Kirchbergstrasse und Burzstrasse entstanden zwei Mehrfamilienhäuser mit 14 Wohnungen (Parz. 1308). Am Chesletenrain entstand eine kleinere Terrassenüberbauung mit drei Wohneinheiten auf 1'200 m<sup>2</sup> (Parz. 2135). An der Kirchbergstrasse wurde ein älteres Einfamilienhaus mit separatem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

Potential

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

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Potential [zusätzliche E]	Total Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Prognose 2040			
							Potential [zusätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]	
2.1	4	112	28	0	136	34	0	120	30	Ersatzneubau Parz. 1323: + 6 E Ersatz Parz. 1325: + 8 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
				24			8			
2.2	2	90	38	24	114	48	16	106	45	Neubauten Parz. 2111, 21112, 2358: + 20 E Neubau Parz. 2351: + 4 E  Generelle Entwicklung im Quartier: + 0 E
				0			0			

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



## Ausserdorf

Stand 2013



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

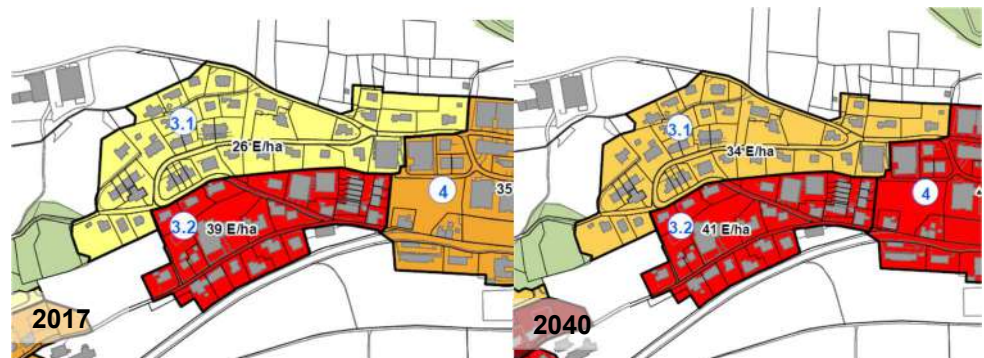
Es existieren zwei grössere unbebaute Flächen. Auf Parz. 1057 ist bereits der Bau eines Terrassenhauses mit 6 Wohneinheiten bewilligt. Für die Parz. 784/1955 sind keine Projekte bekannt. Auf Parz. 1390 wird momentan ein Einfamilienhaus durch ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten ersetzt. Auf Parz.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

Potential

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

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

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



## Gheld

Stand 2013



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

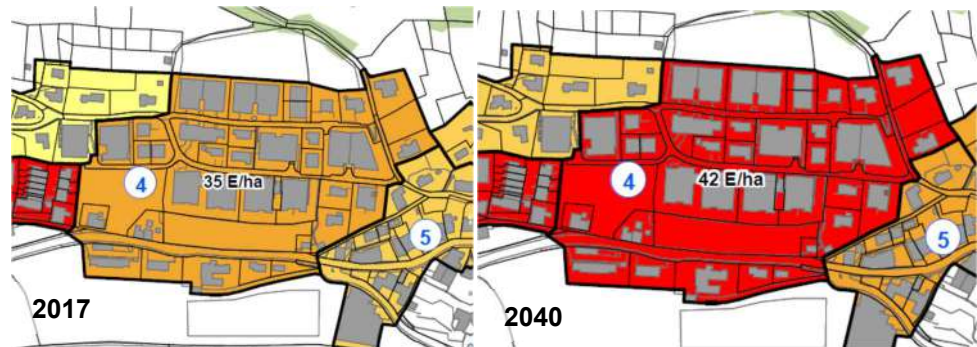
Auf den Parz. 1420/1948/2185 wurde ein Einfamilienhaus abgebrochen und durch drei Terrassenhäuser mit insgesamt 14 Wohneinheiten ersetzt. Auf Parz. 2226 wurde zusätzlicher Wohnraum geschaffen durch einen Anbau an ein bestehendes Gebäude.

Potential

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

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

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



## Dorfzentrum

Stand 2013



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

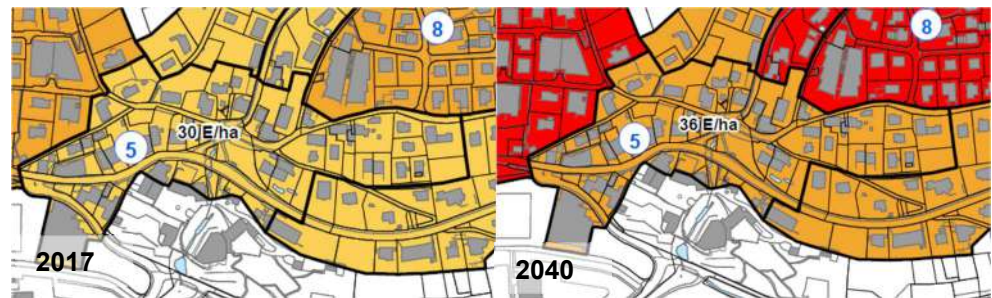
Das Dorfzentrum bietet nur wenig Potential für Verdichtung. Auf den Parz. 2360/2361 befinden sich zwei Einfamilienhäuser im Bau. Auf Parz. 1974 wurde durch einen Umbau zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Potential

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

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

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



## Buhalde

Stand 2013



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

Entwicklung seit 2013

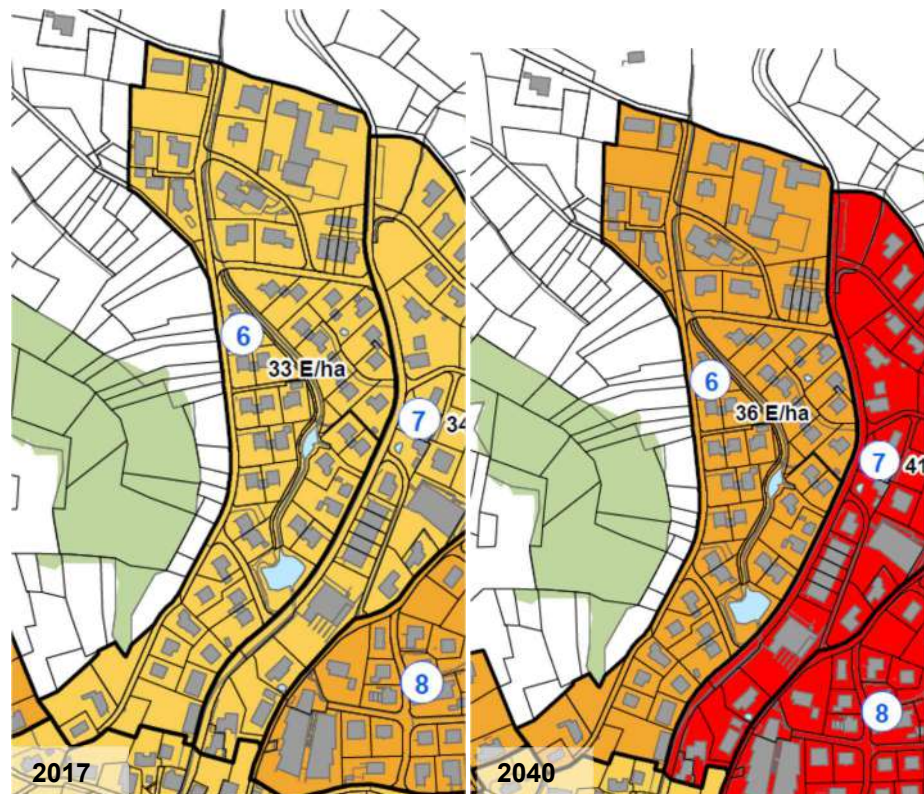
Auf Parz. 2041 wurde ein Mehrfamilienhaus mit 7 Wohneinheiten realisiert. Auf Parz. 2066 wurde durch einen Umbau zusätzlicher Wohnraum generiert.

Potential

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

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

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



## Plattenrain

Stand 2013



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

Entwicklung seit 2013

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

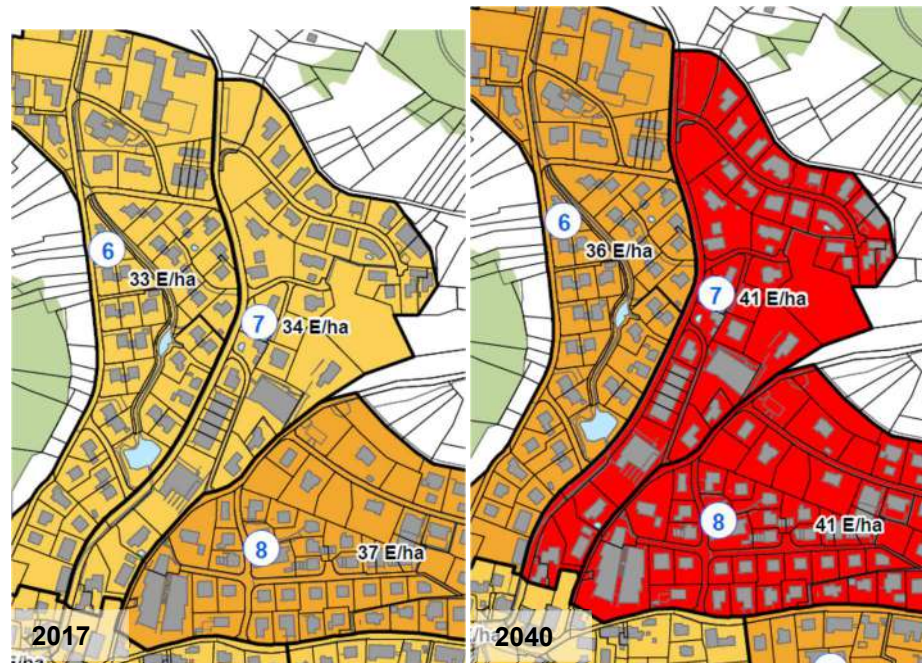
Potential

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

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

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

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



## Trottenacher

Stand 2013



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

Entwicklung seit 2013

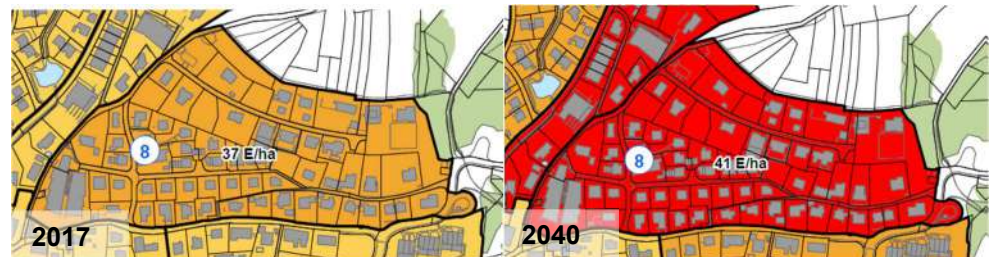
Auf den Parz. 1621 und 2263 wurden Einfamilienhäuser realisiert. Auf Parz. 1887 und 1937 wurde durch einen Anbau zusätzliche Wohnfläche realisiert. Auf Parz. 2264 wurde vor kurzem ein Einfamilienhaus bewilligt. Auf Parz. 1642 wurde ebenfalls ein Projekt für ein Einfamilienhaus bewilligt.

Potential

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

Gebietsnr.	Siedlungsfläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Potential [zusätzliche E]	Total Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zusätzliche E]	Prognose 2040 [E]	Prognose [E/ha]	
8	6	202	37	22	249	45	15	225	41	Ersatz Parz. 1644 und Neubau Parz. 1647, 1642: + 10 E Neubau Parz. 2271: + 4 E Neubau Parz. 1640: + 4 E Neubau Parz. 2264: + 4 E
				25			8			Ersatzneubau Parz. 1660, 1663: + 20 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040





## Auensteinerstrasse

Stand 2013



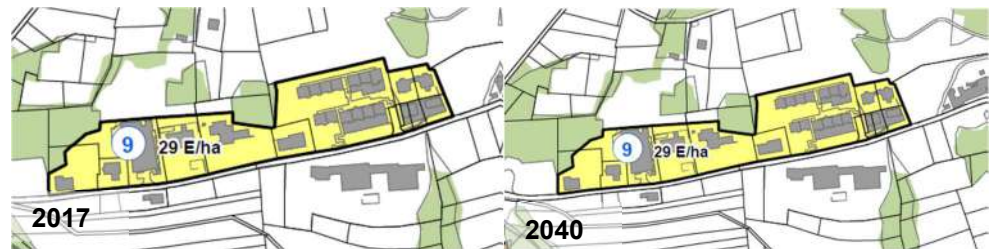
Das Quartier entlang der Auensteinerstrasse wird geprägt von Terrassenhäusern und Reiheneinfamilienhäusern.

Entwicklung seit 2013 / Potential

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

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

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



## Unternberg

Stand 2013



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

Entwicklung seit 2013

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

Potential

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

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

Einwohnerdichte Bestand und realisierbar bis 2040



## Schächli

Stand 2013



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

Entwicklung seit 2013 / Potential

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

### 9.1.5 Übersicht Entwicklung seit 2013

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

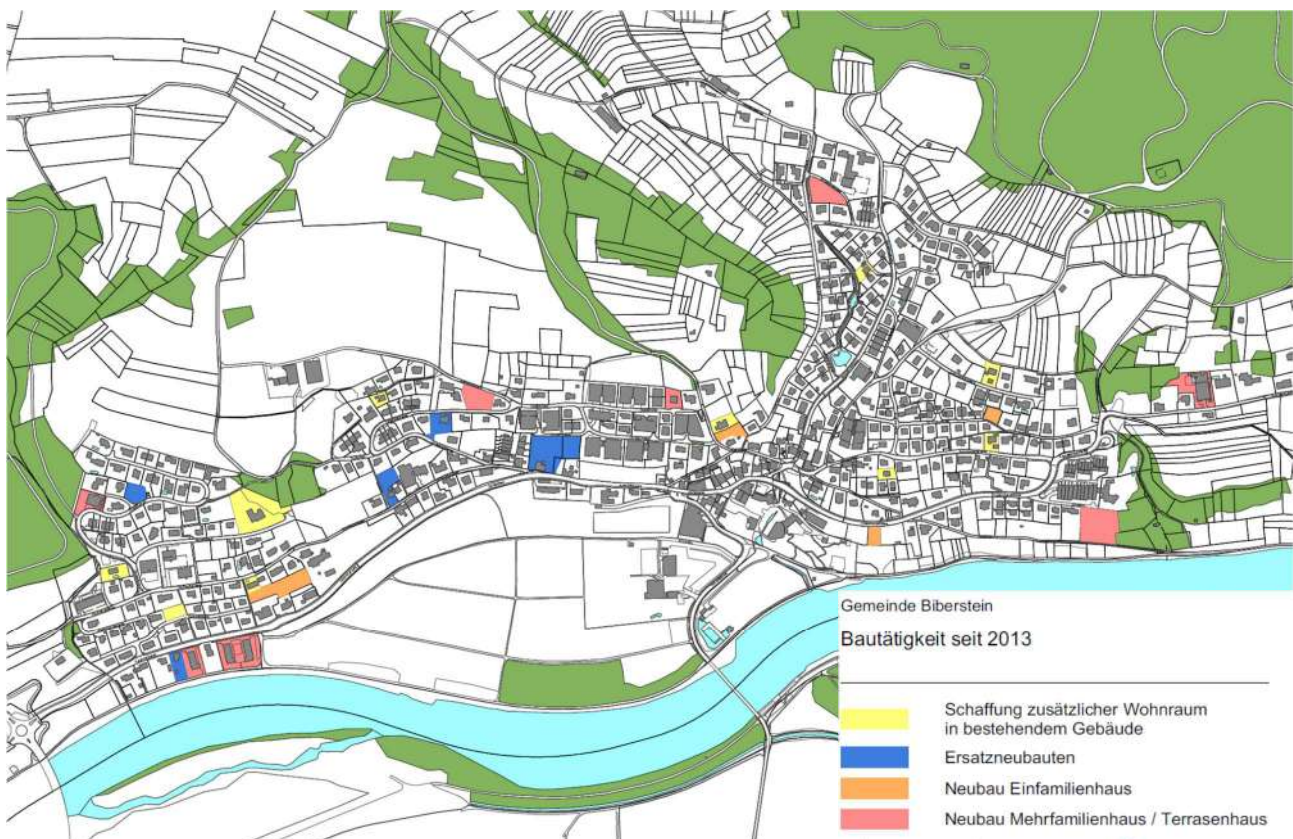
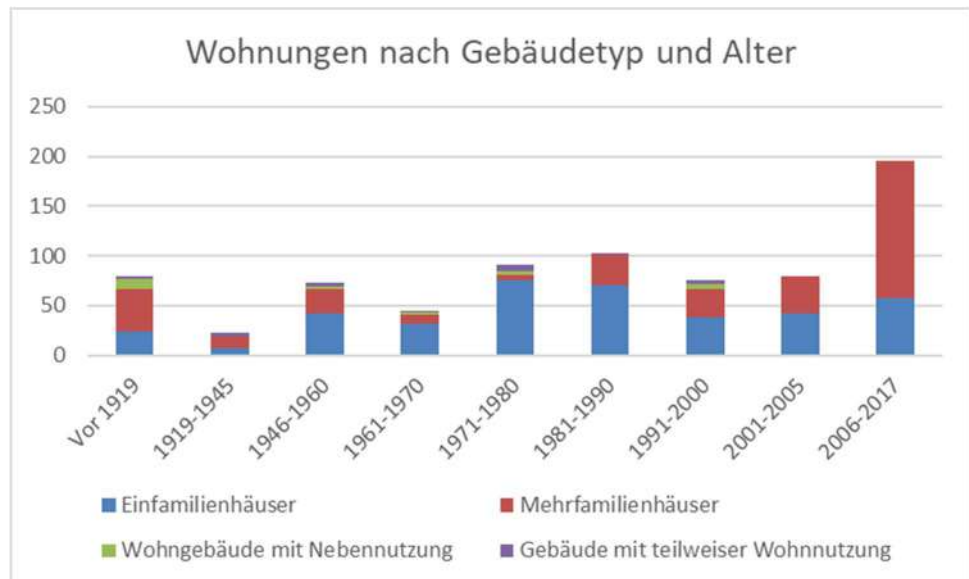


Abbildung 43: Bautätigkeit in Biberstein seit 2013 (Quelle: PLANAR 2019)

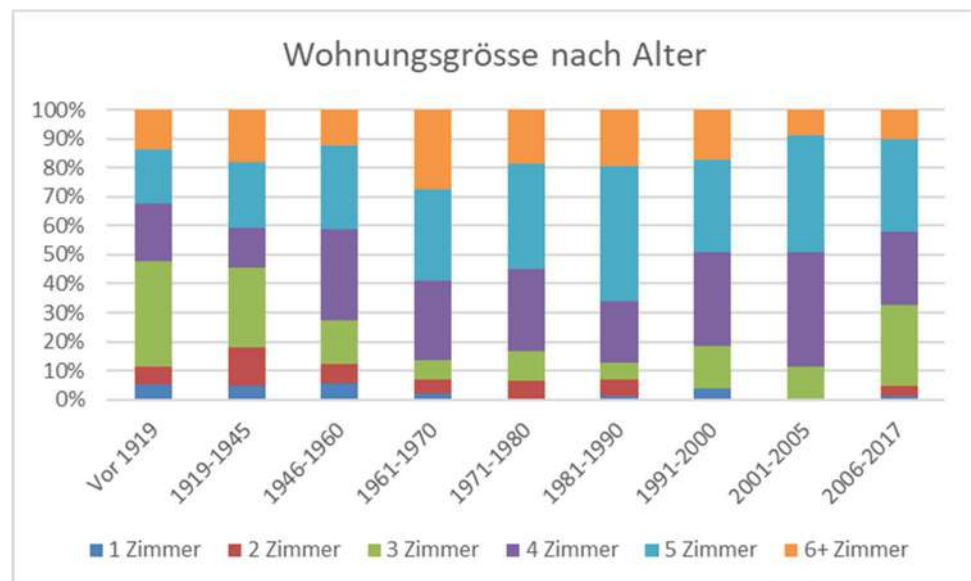
### 9.1.6 Gebäudebestand in Biberstein

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

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

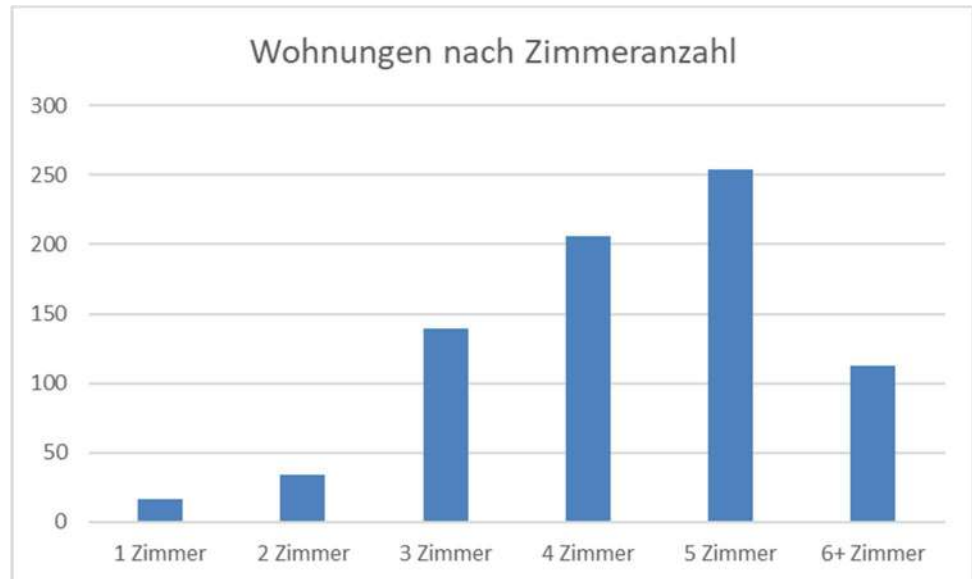


Dabei zeigt sich auch, dass insbesondere in den letzten 10 Jahren der Anteil an kleineren Wohnungen (2 und 3 Zimmer) zugenommen hat. Dies widerspiegelt die veränderten Gesellschaftsstrukturen mit einem wachsenden Anteil an Singlehaushalten.



### 9.1.7 Bedürfnisse der Gemeinde

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



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

#### Stockwerkeigentum

Modellierte, durchschnittliche Transaktionspreise in CHF (2016-2017)

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

#### Einfamilienhäuser

Modellierte, durchschnittliche Transaktionspreise in CHF (2016-2017)

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

Immobilienmonitoring Raiffeisen Schweiz 2018

#### 9.1.8 Fazit

Nach eingehender Prüfung aller Unterlagen, kam der Gemeinderat zum Schluss, dass das Fuchsloch im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision eingezont werden sollte. Die Abteilung Raumentwicklung begrüsst und unterstützt grundsätzlich die durchgeführten Abklärungen und Argumentation. Der Zeithorizont wurde jedoch unterschiedlich beurteilt. Gemäss Abteilung für Raumentwicklung sollen zuerst die ebenfalls nachgewiesenen Reserven im Bestand aktiviert werden, damit diese sich deutlich den Zielwerten gemäss Richtplan annähern. Die vorhandenen Reserven im Bestand seien innerhalb des Planungshorizontes von

15 Jahren ausreichend für das zu erwartende Bevölkerungswachstum. Auf die Einzonung des Fuchsloches sei daher vorläufig zu verzichten. Der Gemeinderat Biberstein akzeptiert diese Beurteilung und auf die Zuweisung des Fuchsloches zur Bauzone wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision verzichtet.

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

## 9.2 Bärehofer / Umsetzung TWW

Im Laufe der Arbeit an der Gesamtrevision, insbesondere während der Überarbeitung nach dem Referendum, hat sich gezeigt, dass bei der grundeigentümergeleiteten Umsetzung des Bundesinventares der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) im Gebiet Bärehofer noch sehr viele Fragen zu klären sind. Diese Koordination mit Bund, Kanton, Gemeinde und Grundeigentümer ist sehr zeitintensiv. Damit nicht die gesamte Revision weiter blockiert wird, wird das Gebiet Bärehofer aus der laufenden Revision und auch der Genehmigung der neuen Planungsinstrumente ausgeklammert. Diese Ausklammerung erfolgt in Absprache mit den kantonalen Fachstellen. Sobald klar ist, in welcher Form das TWW grundeigentümergeleitet umgesetzt werden soll, ist dies in einer Teilrevision der Nutzungsplanung möglich.

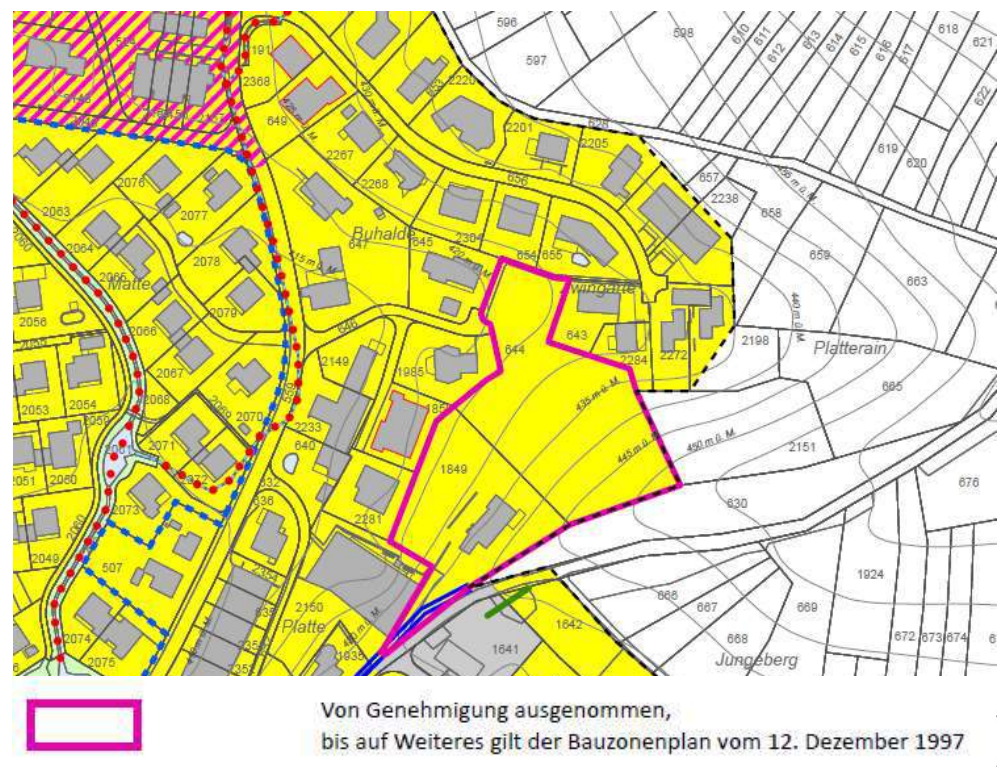


Abbildung 44: Auszug Entwurf Bauzonenplan (Quelle: PLANAR 2021)

## 10 Verfahren

### 10.1 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

#### 10.1.1 Mitwirkung

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

Insgesamt gingen rund 20 Beiträge von rund 60 Personen ein.

#### 10.1.2 Fachliche Stellungnahme

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

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

#### 10.1.3 Abschliessende Vorprüfung

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

#### 10.1.4 Regionale Abstimmung

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

#### 10.1.5 Öffentliche Auflage

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

Die Einwendungen lassen sich wie folgt gliedern:

- Zwei Einwendungen beantragen, dass die Trockenwiesen und -weiden Fläche (Objekt 4661, Buhalde), welche in der Bauzone auf den Parzellen 1849 und 644 liegt, ausgezont wird. Eventualiter zumindest in den Zielen zum Gestaltungsplan Bärehofer explizit auf den Schutz der Trockenwiese und -weide Rücksicht genommen wird.
- Zwei Einwendungen beantragen, dass § 6 Abs. 4 BNO gestrichen werden muss. Es wird befürchtet, dass dies die Qualität eines Projektes mindern kann und der Gemeinderat sein Mitspracherecht abgibt.

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

Einigungsverhandlung und Änderung an den Instrumenten der Nutzungsplanung

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



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

### Änderungen am Bauzonenplan

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

### Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung

§ 6 Abs. 3 BNO: Gestaltungsplanpflicht Bärehofer

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

§ 6 Abs. 4 BNO: Gestaltungsplanpflicht Bärehofer

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

§ 6 Abs. 5 BNO: Gestaltungsplanpflicht Bärehofer

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

§ 11 Abs. 3: Wohnzone W2+

Zur Beurteilung solcher Bauvorhaben holt der Gemeinderat zulasten des Gesuchstellers ein Fachgutachten ein.

### 10.1.6 Mehrwertabgabe

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

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

### 10.1.7 Gemeindeversammlung und Referendumsabstimmung

Der Beschluss zur Revision der Nutzungsplanung erfolgt an der Gemeindeversammlung vom 04. September 2020. 61 der 92 Anwesenden Stimmbürger stimmten für die Revision.

Da nur so wenige Stimmbürger an der Versammlung teilnahmen, unterstand der Entscheid dem fakultativen Referendum. Dieses wurde auch ergriffen und so erfolgte am 13. Dezember 2020 die Referendumsabstimmung. Dabei wurde die Revision mit 492 Nein-Stimmen zu 310 Ja-Stimmen abgelehnt. Der Gemeinderat ist damit verpflichtet, die Revision zu überarbeiten und der Gemeindeversammlung erneut vorzulegen.

### 10.1.8 Überarbeitung nach dem Referendum

Um die Überarbeitung der Revision möglichst breit abzustützen, bot der Gemeinderat im März 2021 der Bevölkerung die Gelegenheit sich im Rahmen von runden Tischen und Sprechstunden zur Revision und den gewünschten Anpassungen zu äussern. Rund 10 Parteien haben von diesem Angebot Gebrauch gemacht.

Folgende Themen wurden dabei ein- oder mehrmals als Kritikpunkte, aber auch als Anliegen genannt:

- Massnahmen für ein weiteres starkes Wachstum der Gemeinde inkl. Einführung der W2+
- Das Projekt Aarfähre (Streichung der Vorgartenzone, zu wenig Rücksicht auf die sensible Lage unterhalb des Schlosses, fehlender Einbezug der Bevölkerung)
- Schutz der Trockenwiese am Bärehofer
- Erhöhte Anforderungen an Freiraumgestaltung (Verbot von Schottergärten, stärkere Gewichtung der Biodiversität)
- Verzicht auf Aufhebung der Kleingartenzone
- Stärkere Einbezug von Energiethemen (Möglichkeiten für Photovoltaikanlagen im Dorfkern prüfen, Prüfung strengerer Vorschriften bezüglich Photovoltaikanlagen (Pflicht zur Erstellung))
- Vertiefte Abklärungen / Darlegungen bezüglich Infrastruktur
- Anforderungen für Gebäude schärfen
- Prüfen, ob und wie preiswerte Wohnraum gefördert werden kann
- Überlagerte Zone zur besonderen landschaftlichen Einordnung nochmals prüfen
- Hecken innerhalb Bauzone prüfen, insbesondere Parz. 782

Der Gemeinderat hat all diese Anliegen sorgfältig geprüft. Daneben waren auch Abklärungen mit den kantonalen Fachstellen notwendig, insbesondere bezüglich der Trockenwiese am Bärehofer.

Folgende Änderungen wurden schlussendlich am Dossier vorgenommen:

- Anpassung der Zonierung im Gebiet Aarfähre
- Verzicht auf die Aufhebung der Kleingartenzone
- Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung zu den Themen Freiraum- und Siedlungsentwicklung

Die Erläuterungen zu diesen Änderungen finden sich weiter vorne im Planungsbericht.

Folgende Änderungen wurden geprüft, eine Umsetzung aber verworfen:

W2+

Der Gemeinderat beschloss nach intensiver Diskussion an der W2+-Zonierung festzuhalten. Er beurteilt die W2+ noch immer als moderates und quartierverträgliches Instrument zur Innenentwicklung. Er erwartet durch die W2+ nicht das von einigen Personen befürchtete massive Bevölkerungswachstum. Die W2+ soll insbesondere dazu dienen mehr Wohneinheiten zu schaffen bei gleichzeitigem Erhalt der Freiräume.

Photovoltaikanlagen

Der Gemeinderat beschloss an den vorgeschlagenen Vorgaben bezüglich Photovoltaik festzuhalten. Die Dorfkernzone von Biberstein repräsentiert ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, welches angemessen zu schützen ist. Es ist aus Sicht des Gemeinderates nicht möglich in diesem Bereich eine effiziente und gleichzeitig gut eingepasste Anlage zu erstellen.

Da die Dorfkernzone aber nur einen kleinen Teil der Bauzone ausmacht, ist diese Einschränkung von untergeordneter Bedeutung.

Ein von einigen Personen geforderter Zwang zur Erstellung einer Photovoltaikanlage in allen Wohnzonen wird als zu starker Eingriff in die Eigentumsrechte und damit nicht als sachgerecht beurteilt.

Zone zur besonderen Landschaftlichen Einordnung

Der Gemeinderat beabsichtigte bereits in einer früheren Phase die Zone zur besonderen landschaftlichen Einordnung zu streichen. Dies insbesondere, weil dieses Gebiet bereits mehrheitlich überbaut ist. Gespräche mit dem Kanton im Rahmen der Vorprüfung ergaben aber, dass der Kanton an der Zone festhalten will. Der Kanton wies dabei insbesondere auf die sensible Hanglage in Kombination mit der Möglichkeit für Ersatzneubauten hin. Der Gemeinderat hat diese Zone aber nun nochmals überprüft und will an der Streichung festhalten.

Generelle Anforderungen an Gebäude

Es wurde gefordert, die generellen Anforderungen an Gebäude zu erhöhen. So soll vermehrt Holz statt Beton verwendet werden und Gebäude durch Gestaltungselemente aufgelockert werden, statt nur "Bauklötze" mit glatten Flächen zu erstellen. Für den Gemeinderat ist es denkbar, beispielsweise durch Auflagen in der Baubewilligung auf Bauprojekte einzuwirken. Generell möchte er aber an der heutigen Praxis festhalten, dass die Bau- und Nutzungsordnung ausserhalb der Dorfkernzone und der Zone zur besonderen landschaftlichen Einordnung keine Vorgaben macht zur Gestaltung oder Einordnung von Bauten.

Hecken innerhalb Baugebiet

Ein formeller Schutz zusätzlicher Hecken im Baugebiet ist nicht vorgesehen. Selbstverständlich dürfen Eigentümer aber ihre eigenen Hecken erhalten und pflegen.

Preiswerter Wohnraum

Die Schaffung von preiswertem Wohnraum, insbesondere für Familien, ist vielen Personen ein wichtiges Anliegen. Da die Gemeinde aber kaum über eigene Baulandreserven verfügt, beurteilt sie ihre Einflussmöglichkeiten in diesem Bereich als gering.

### 10.1.9 Erneute Vorprüfung und Mitwirkung

Im Sinne der Transparenz gegenüber der Bevölkerung und auch der Rechtssicherheit wurde beschlossen für die überarbeitete Vorlage erneut eine Mitwirkung und eine kantonale Vorprüfung durchzuführen.

Die erneute Mitwirkung erfolgte vom 19. November bis 20. Dezember 2021. In dieser Zeit nutzten 8 Einzelpersonen und Gruppen die Möglichkeit zur Mitwirkung. Für Details wird auf den beiliegenden Mitwirkungsbericht verwiesen.

Mit Datum vom 2. Mai 2022 liegt der abschliessende kantonale Vorprüfungsbericht vor. Die erneute Vorprüfung führte noch zu geringen Anpassung der Vorlage, so zu Korrekturen der Abgrenzungen einzelner Schutzobjekte. Zudem entschied der Gemeinderat auf den vollständigen Ausschluss von Solaranlagen in der Dorfkernzone zu verzichten. Damit kann der letzte Vorbehalt aus dem Vorprüfungsbericht ausgeräumt werden.

Nach der erneuten Mitwirkung und Vorprüfung erfolgt erneut eine öffentliche Auflage mit allfälligen Einwendungsverhandlungen. Schlussendlich wird das Dossier erneut der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt.

### 10.1.10 Planbeständigkeit

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

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

## 10.2 Organisation und Beteiligte

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

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

## 10.3 Planungsablauf

Der Planungsablauf präsentiert sich wie folgt:

- Startsituation mit Projektsteuerung am 23. Januar 2017
- Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Gemeinderat z.Hd. Mitwirkung und Vorprüfung am 23. April 2018

- Informationsveranstaltung zum Auftakt der Mitwirkung am 14. Mai 2018
- Mitwirkung von 15. Mai bis 13. Juni 2018
- Verabschiedung Mitwirkungsbericht durch den Gemeinderat am 27. Mai 2019
- Fachliche Stellungnahme vom 15. Oktober 2018
- Besprechung fachliche Stellungnahme mit Kreisplaner Thomas Frei 23. Januar 2019
- Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Gemeinderat z.Hd. der abschliessenden Vorprüfung am 27. Mai 2019
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2019
- Verabschiedung des Planungsdossier durch den Gemeinderat z.Hd. öffentlicher Auflage am 20. Januar 2020
- Öffentliche Auflage von 10. Februar bis 10. März 2020
- Einwendungsentscheide durch den Gemeinderat am 06. Juli 2020
- Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Gemeinderat z.Hd. Beschluss und Genehmigung am 10. August 2020
- Festsetzung des Planungsdossiers durch die Gemeindeversammlung am 04. September 2020
- Referendumsabstimmung am 13. Dezember 2020
- Gespräche mit Interessengruppen und Einzelpersonen März 2021
- Überarbeitung Dossier Mai bis August 2021
- Informationsveranstaltung für die Bevölkerung am 30. August 2021
- Verabschiedung des Planungsdossiers durch den Gemeinderat z.Hd. erneute Vorprüfung und Mitwirkung am 15. November 2021
- 2. Mitwirkung vom 19. November bis 20. Dezember 2022
- Vorprüfungsbericht vom 2. Mai 2022
- Erneute öffentliche Auflage vom 23. Mai 2022 bis 21. Juni 2022
- Festsetzung des Planungsdossiers durch die Gemeindeversammlung am XX
- Genehmigung des Planungsdossiers durch den Regierungsrat am ...

## Abkürzungen

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

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

## Anhänge

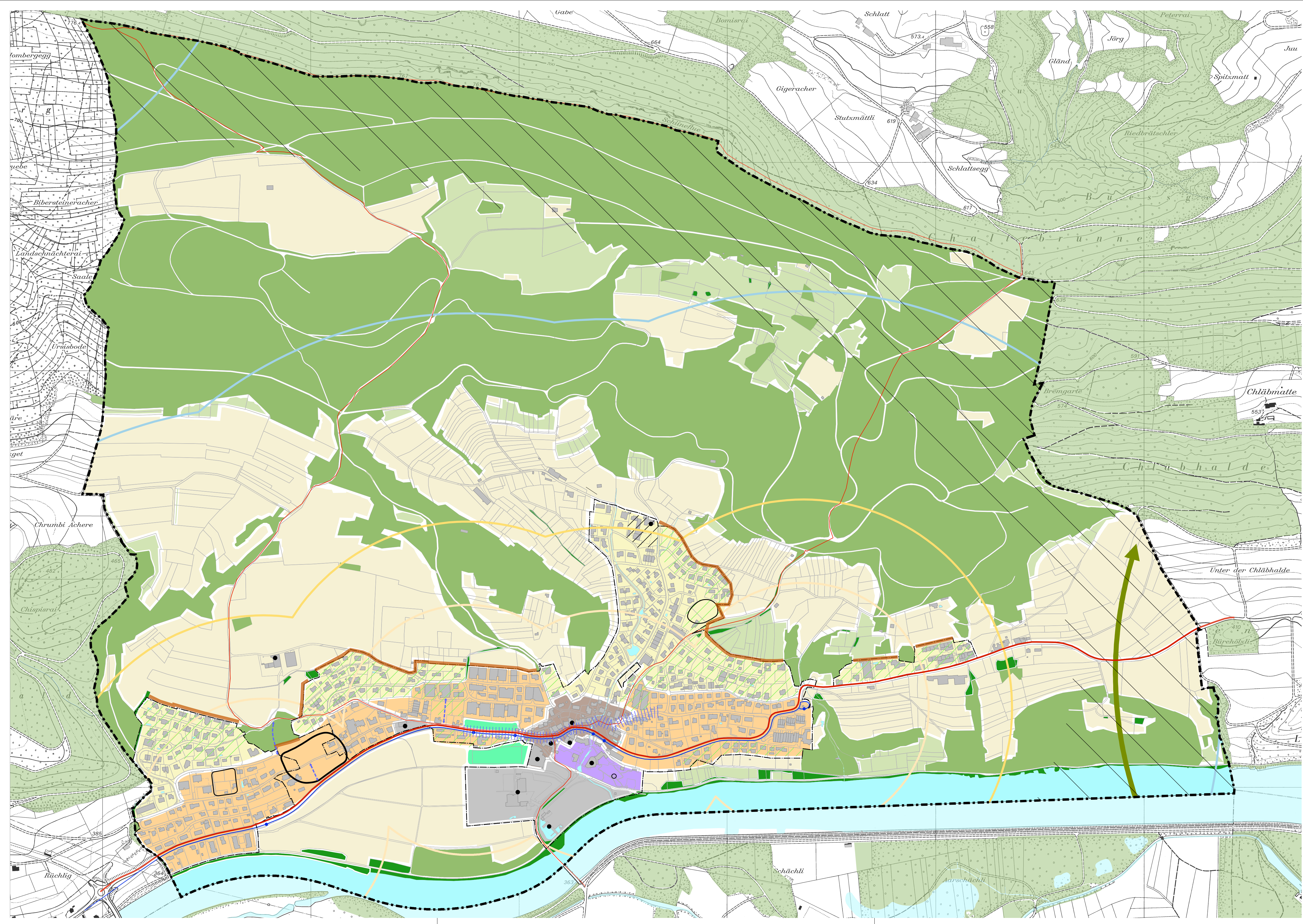
- A Fuss- und Radverbindungen, Stand 31.08.2017
- B Entwicklungskonzept 2040, Stand 31.08.17
- C Einwohnerdichteberechnungen, Tabelle und Pläne, Stand 04. Oktober 2021
- D Flächenbilanz, Stand 12. Oktober 2021
- E Plan Stand der Überbauung, Stand 20. August 2021





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

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





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

**LEGENDE**

**Fussverkehr**

- Fussverbindungen
- Fussverbindungen geplant (Lage noch nicht definiert)
- Wanderwege (gemäss AGIS)
- Historische Verkehrswege (gemäss AGIS)
  - lokal, historischer Verlauf
  - lokal, Substanz
  - regional, historischer Verlauf
  - regional, Substanz
  - regional, viel Substanz

**Orientierungsinhalt**

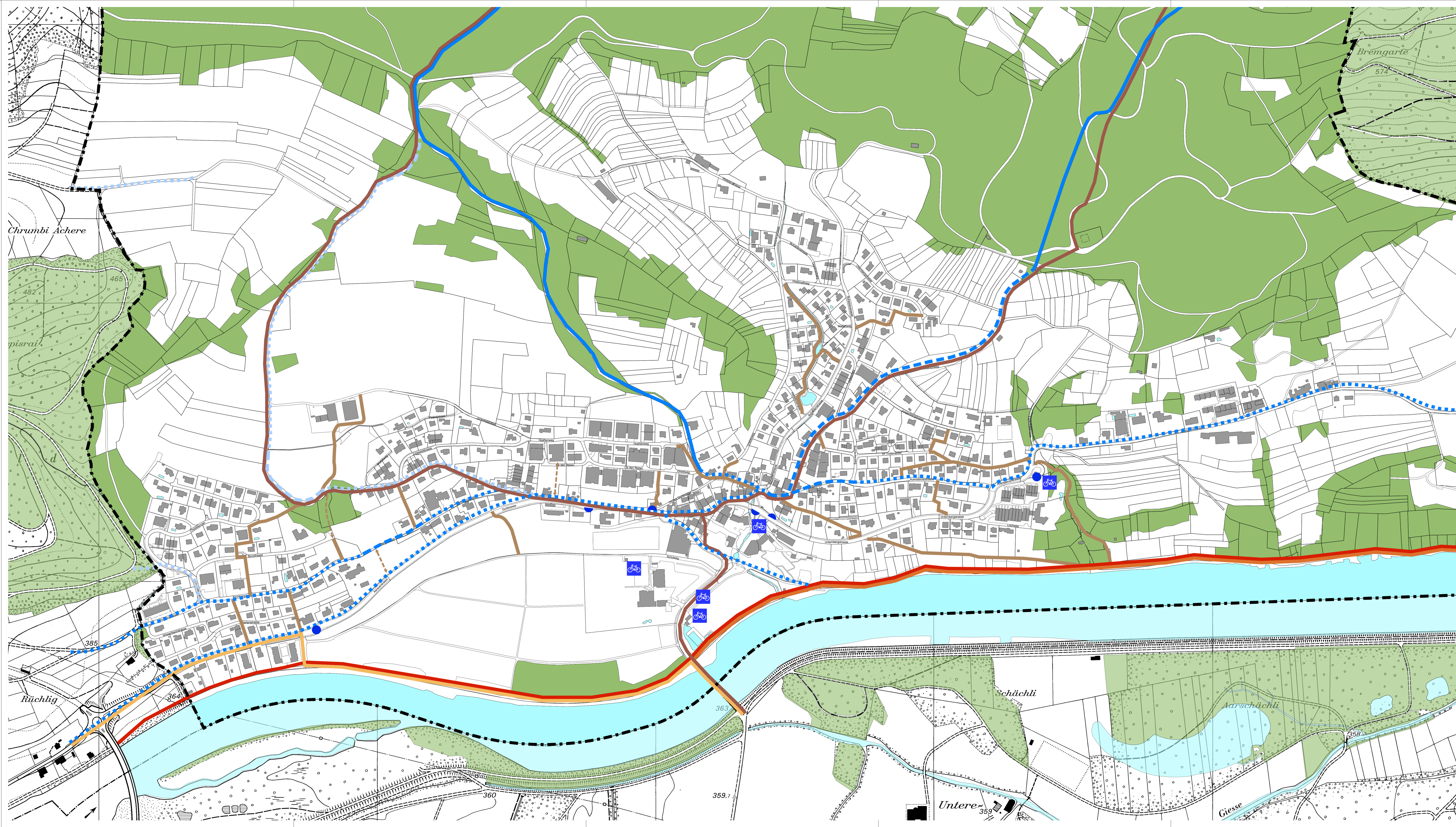
- Gemeindegrenze
- Gewässer
- Wald

**Radverkehr**

- Veloabstellplätze (gemäss AGIS)
- Nationale Radroute (gemäss SchweizMobil)
- Kantonale Radrouten (gemäss AGIS)
  - Radweg
  - Radroute Mischverkehr
- Öffentlicher Verkehr**
  - Bushaltestelle

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

**PLANAR**  
AG FÜR RAUMENTWICKLUNG  
RIGISTRASSE 9  
8006 ZÜRICH  
T 044 421 38 38  
WWW.PLANAR.CH  
INFO@PLANAR.CH

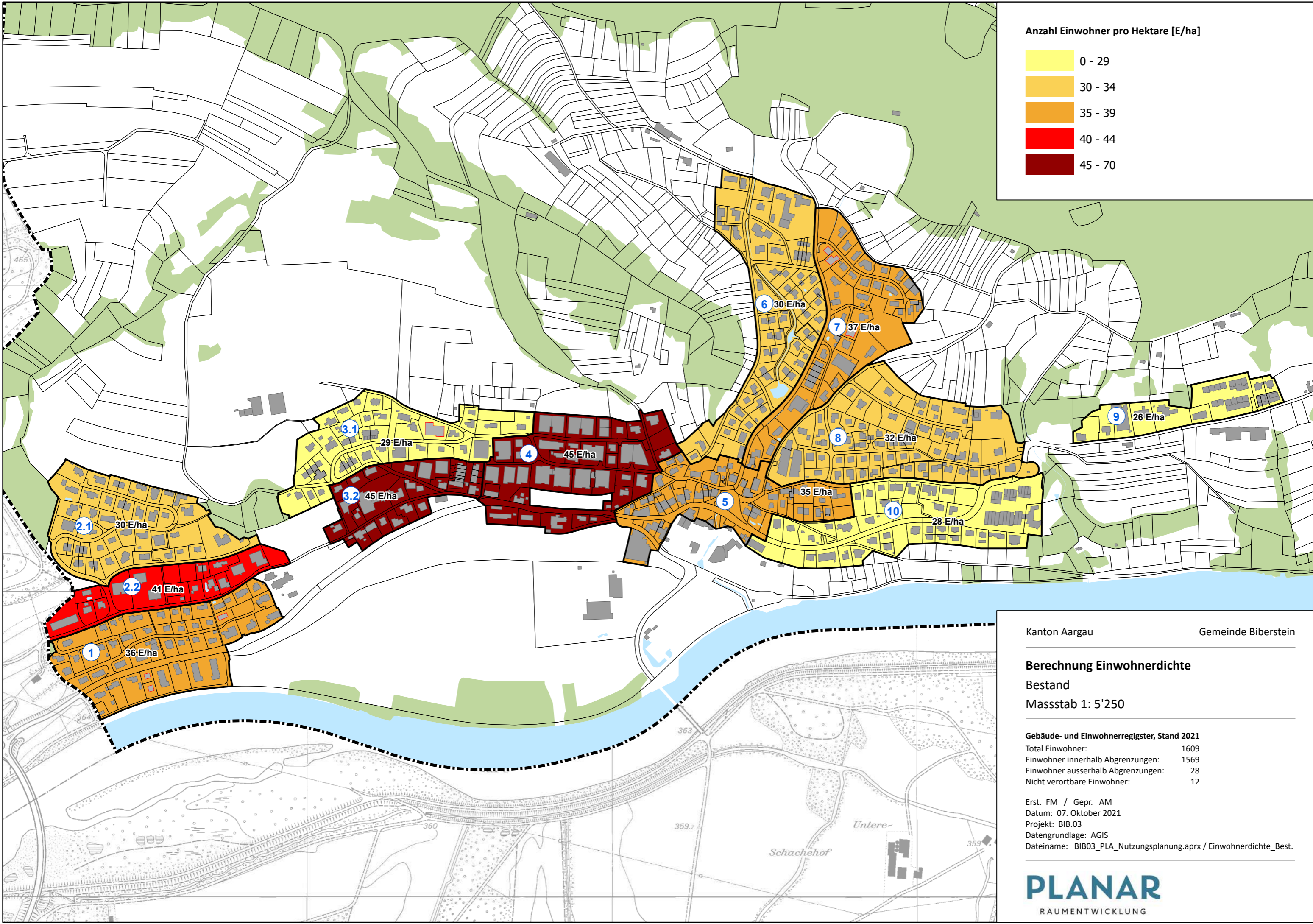
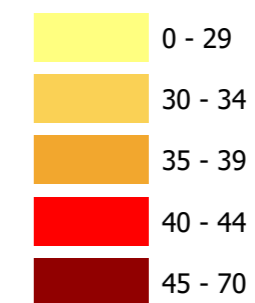


Gesamtrevision Nutzungsplanung Biberstein  
Berechnungen Einwohnerdichte

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

Berechnung E/	Gebietsnr.	Siedlungs- fläche [ha] IST	Anzahl Einwohner [E] IST	E/ha IST	Prognose 2036			Prognose 2040		
					Potential [zusätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]	Potential [zu- sätzliche E]	Prognose [E]	Prognose [E/ha]
1	4	163	36	4	177	40	5	182	41	Neubauten Parz. 1350: + 8 E
				10			13			Ersatz Parz. 1344: + 10 E Ersatzneubau Parz. 2011: + 20 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 10 E
2.1	4	120	30	0	124	31	0	126	31	Ersatzneubau Parz. 1323: + 6 E Ersatz Parz. 1325: + 8 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
				4			6			
2.2	2	96	41	14	110	46	16	112	47	Neubauten Parz. 2111,21112, 2358: + 20 E Neubau Parz. 2351: + 4 E
				0			0			Generelle Entwicklung im Quartier: + 0 E
3.1	4	106	29	7	125	34	9	131	35	Neubau Parz. 1057: + 10 E Neubau Parz. 1390: + 4 E
				12			15			Ersatzneubau Parz. 1968: + 6 E Ersatzneubau Parz. 1367: + 4 E Ersatzneubau Parz. 783,784, 1955: + 25 E Ersatzneubau Parz. 1404: + 4 E Ersatzneubau Parz. 779: + 2 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
3.2	2	103	45	0	106	47	0	106	47	
				3			3			Generelle Entwicklung im Quartier: + 10 E
4	4	199	45	33	232	53	33	232	53	Neubau Parz. 2359: + 4 Neubau Parz. 1948: + 30 E
				0			0			Generelle Entwicklung im Quartier: + 0 E
5	3	121	35	12	141	41	13	145	42	Neubau Parz. 1543: + 20 E
				8			10			Ersatzneubau Parz. 1445,2360,2361: + 6 E Ersatzneubau Parz. 1543: + 20 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
6	5	156	30	10	168	32	13	171	33	Neubau Parz. 468: + 10 E Neubau Parz. 1450/1461: + 10 E
				2			2			Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
7	4	149	37	0	156	39	0	158	39	
				7			9			Ersatzneubau Parz. 647: + 8 E Erweiterung Parz. 633: + 10 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 10 E
8	6	179	32	12	197	36	15	202	37	Ersatz Parz. 1644 und Neubau Parz. 1647,1642: + 10 E Neubau Parz. 2271: + 4 E Neubau Parz. 1640: + 4 E Neubau Parz. 2264: + 4 E
				6			8			Ersatzneubau Parz. 1660,1663: + 20 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 5 E
9	2	46	26	0	47	26	0	47	27	
				1			1			Ersatzneubau Parz. 722: + 4 E Generelle Entwicklung im Quartier: + 0 E
10	5	131	28	12	146	32	16	150	33	Neubau Parz. 1672: + 8 E Neubau Parz. 2095: + 4 E Neubau Parz. 1606: + 6 E Neubau Parz. 2085: + 6 E
				3			3			Generelle Entwicklung im Quartier: + 10 E
<b>TOTAL / g</b>		<b>46</b>	<b>1'569</b>	<b>34</b>	<b>160</b>	<b>1'729</b>	<b>190</b>	<b>1'759</b>	<b>38</b>	
E ausserhalb Wohn-/Mischzonen			33			33			33	
E nicht zuordenbar			11			11			11	
<b>TOTAL Bevölkerung</b>			<b>1'613</b>			<b>1'773</b>			<b>1'803</b>	

Anzahl Einwohner pro Hektare [E/ha]



Kanton Aargau Gemeinde Biberstein

**Berechnung Einwohnerdichte**

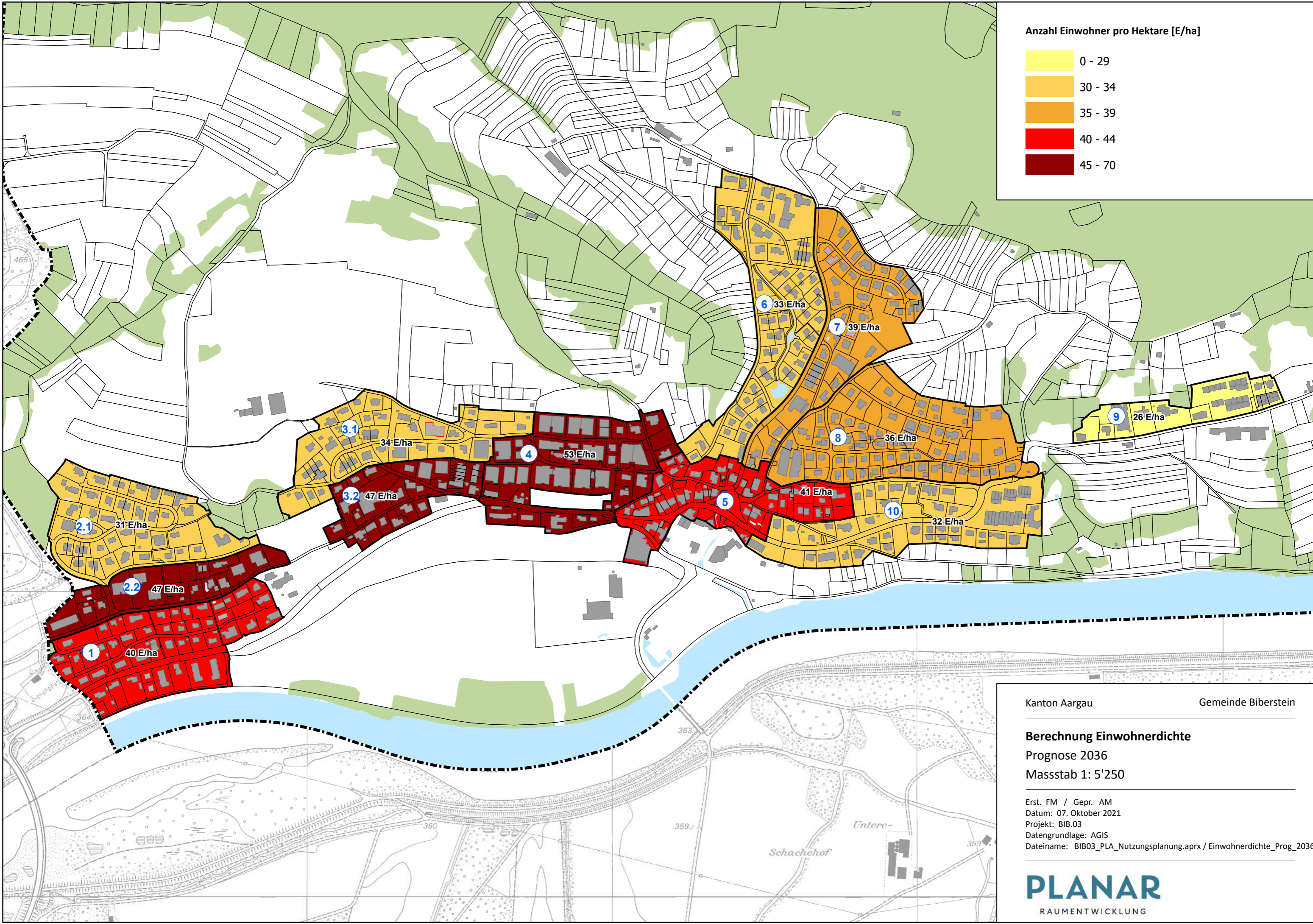
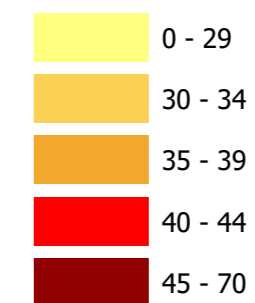
Bestand  
Massstab 1: 5'250

**Gebäude- und Einwohnerregister, Stand 2021**

Total Einwohner:	1609
Einwohner innerhalb Abgrenzungen:	1569
Einwohner ausserhalb Abgrenzungen:	28
Nicht verortbare Einwohner:	12

Erst. FM / Gepr. AM  
Datum: 07. Oktober 2021  
Projekt: BIB.03  
Datengrundlage: AGIS  
Dateiname: BIB03\_PLA\_Nutzungsplanung.aprx / Einwohnerdichte\_Best.

Anzahl Einwohner pro Hektare [E/ha]



Kanton Aargau      Gemeinde Biberstein

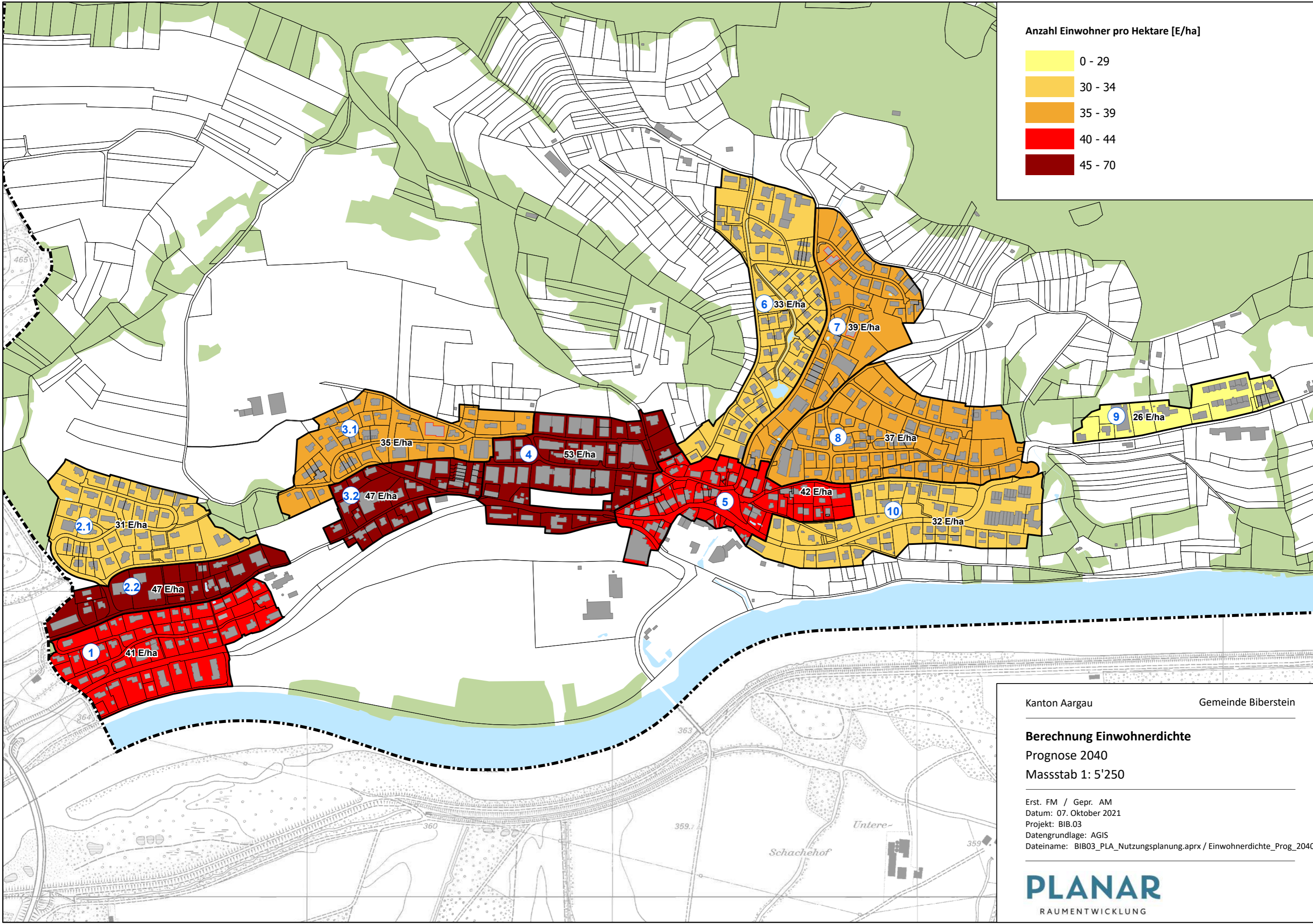
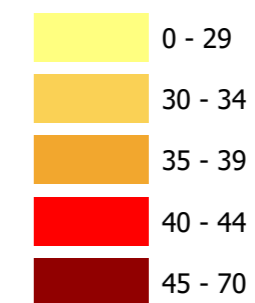
**Berechnung Einwohnerdichte**

Prognose 2036

Massstab 1: 5'250

Erst. FM / Gepr. AM  
Datum: 07. Oktober 2021  
Projekt: BIB.03  
Datengrundlage: AGIS  
Dateiname: BIB03\_PLA\_Nutzungsplanung.aprx / Einwohnerdichte\_Prog\_2036

Anzahl Einwohner pro Hektare [E/ha]



Kanton Aargau      Gemeinde Biberstein

**Berechnung Einwohnerdichte**

Prognose 2040

Massstab 1: 5'250

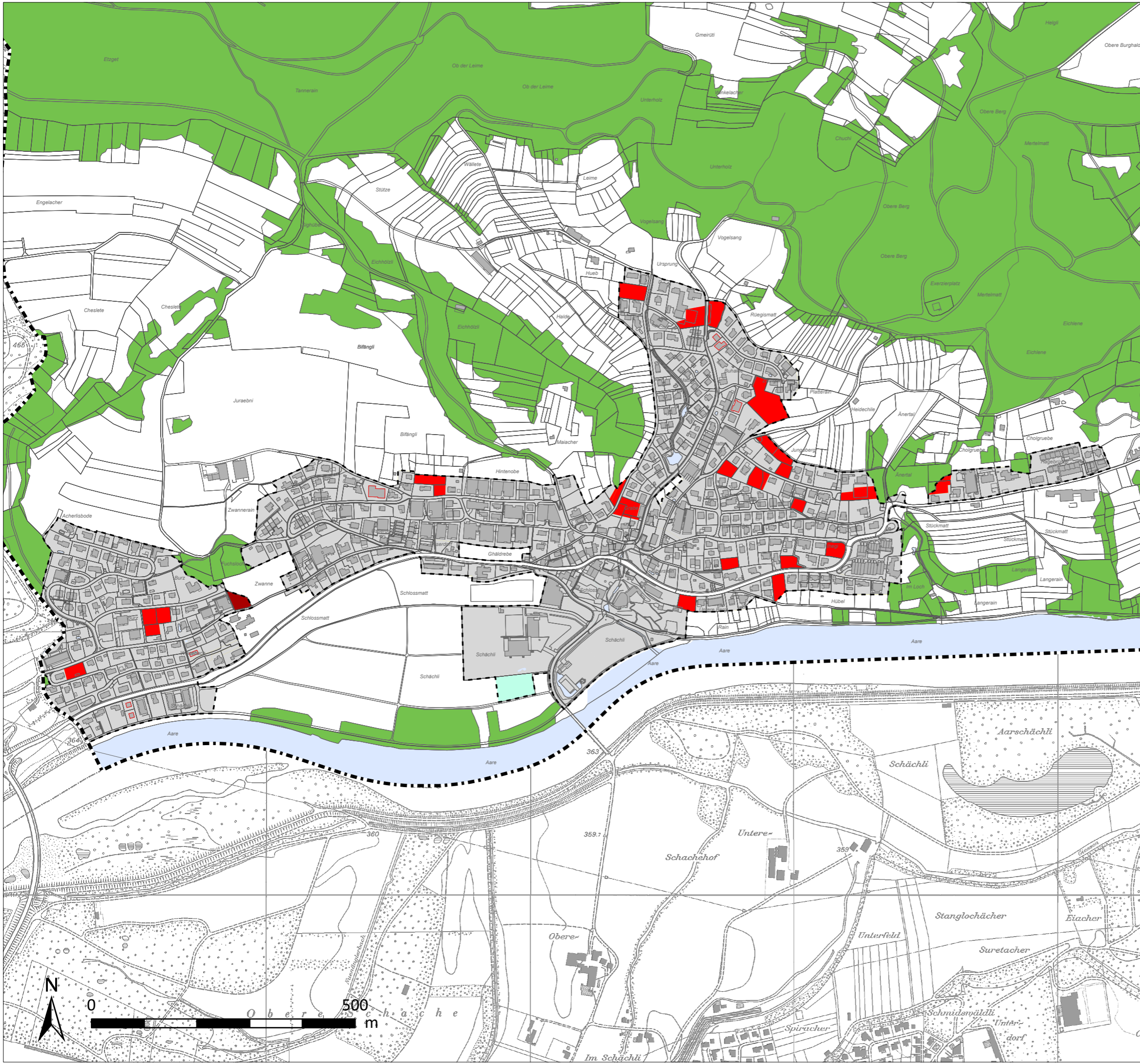
Erst. FM / Gepr. AM  
Datum: 07. Oktober 2021  
Projekt: BIB.03  
Datengrundlage: AGIS  
Dateiname: BIB03\_PLA\_Nutzungsplanung.aprx / Einwohnerdichte\_Prog\_2040

## Flächenbilanzierung Bauzonen revidiert




Datum Berechnung: 12. Oktober 2021 / Bauzonenplanentwurf: 12. Oktober 2021

Grundnutzung AGIS: August 2017


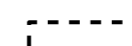

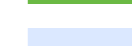
Rechtskräftige Bauzonen	Bauzonen revidiert	Rechtskräftiger Bauzonenplan AGIS	Rechtskräftiger Bauzonenplan parzellenscharf	bebaut	unbebaut	Revidierter Bauzonenplan	bebaut	unbebaut
		[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]	[ha]
Dorfkernzone	Dorfkernzone	2.29	2.29	2.29	0.00	2.33	2.33	0.00
Wohnzone A	Wohnzone 2	32.51	32.14	30.10	2.04	27.95	26.18	1.78
Wohnzone B	Wohnzone 2+	6.44	6.44	6.10	0.34	12.36	11.61	0.75
Wohn- und Gewerbezone	Wohn- und Arbeitszone 2	3.29	3.28	2.97	0.31	1.53	1.37	0.15
Zone für öffentliche Bauten	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	2.02	2.02	2.02	0.00	5.33	5.33	0.00
Zone für öffentliche Anlagen		3.67	3.67	3.67	0.00			
Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen		0.32	0.32	0.32	0.00	-	-	-
Umgebungsschutzzone Schloss	Umgebungsschutzzone Schloss	1.17	1.17	1.17	0.00	1.02	1.02	0.00
	Grünzone	-	-	-	-	0.30	0.30	0.00
	Familiengartenzone	-	-	-	-	0.46	0.46	0.00
<b>Total Bauzonenflächen</b>		<b>51.70</b>	<b>51.32</b>	<b>48.64</b>	<b>2.69</b>	<b>51.28</b>	<b>48.60</b>	<b>2.68</b>



**Legende**

-  überbaut
-  baureif
-  baureif in 5 Jahren

**Informationsinhalt**

-  Gemeindegrenze
-  Bauzonengrenze
-  Waldareal
-  Gewässer

**Stand der Überbauung**

Übersichtsplan  
Masstab 1: 7'000

Erst. MF / Gepr. AM  
Datum: 20.08.2021  
Projekt: BIB.03  
Datengrundlage: AV-Daten, Juli 2021  
Dateiname: BIB03\_PLA\_Nutzungspla.aprx/PLA\_Stand\_UB