

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

2. Mai 2022

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

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

Gemeinde: Biberstein

Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

---

**1. Ausgangslage**

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

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 11. November 2021
- Kulturlandplan 1:2'500 vom 31. März 2022
- Spezialplan Hochwasserschutz 1:2'500 vom 11. November 2021
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 31. März 2022

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 31. März 2022
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 1. November 2021
- Entwicklungskonzept 2040 1:5'000 vom 31. August 2017
- Bauzonenplan – Änderungsplan 1:2'500 vom 11. November 2021
- Kulturlandplan – Änderungsplan 1:2'500 vom 31. März 2022

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Nutzungsplanung Siedlung ist in weiten Teilen über 15 Jahre alt (letzte Änderungen 2003/2005). Die Nutzungsplanung Kulturland ist jünger (genehmigt am 13. Januar 2010). Da letztere ihren Planungshorizont knapp noch nicht erreicht hat, soll diese zu einem späteren Zeitpunkt gesamthaft revidiert werden. Der Kulturlandplan wird vorliegend lediglich nachgeführt, insbesondere soweit Auswirkungen der Nutzungsplanung Siedlung und der BNO dies erforderlich machen.

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

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

Eine erste Fassung der gesamtrevidierten Nutzungsplanung wurde an der Urnenabstimmung vom 13. Dezember 2020 an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen. Nach mehreren Gesprächen und einer umfassenden Analyse wurde die Planung in Teilen überarbeitet. Zudem wird das Gebiet "Bärehofer" vorderhand zurückgestellt und aus der aktuellen Vorlage ausgeklammert (siehe dazu Ziffer 3.4.4).

## **2. Gesamtbeurteilung**

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

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

### **2.1 Vollständigkeit**

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

### **2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen**

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

### **2.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

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

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

## **3.2 Regionale Abstimmung**

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

### **Jurapark Aargau**

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

## **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

### **3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen gemäss dem Entwurf des Nutzungsplans Siedlung eine Fläche von total 51,3 ha auf. Davon sind ca. 48,6 ha überbaut und ca. 2,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen allesamt Wohn- und Mischzonen, alle anderen Zonen gelten als überbaut (Planungsbericht, Anhang D).

### **3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

#### **Übersicht**

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

- Die Bezeichnung von Gebieten, in denen alternativ zur Grundordnung der Wohnzone 2 (W2) unter Bedingungen ein zusätzliches Vollgeschoss (ohne Dach-/Attikageschoss oder begehbare Flachdach) realisiert werden kann (Planungsbericht, Kapitel 4.1.3: Aufzonungen Nummern 1 bis 6)
- Die teilweisen Umzonungen von der Wohn- und Gewerbezone zu reinen Wohnzonen (Planungsbericht, Kapitel 4.2: U1, U2 und U5)

#### **Bevölkerungsentwicklung**

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Biberstein stark entwickelt. Die Bevölkerungszahl ist von 2010 (1'417 Einwohnerinnen und Einwohner [E]) bis 2020 (1'585 E) um + 1,13 % pro Jahr (total + 11,8 %) angestiegen, was deutlich über dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt (+ 0,47 % pro Jahr).

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

#### **Fassungsvermögen**

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 9.1.2) wuchs die Bevölkerung von 2012 bis 2020 um 182 Personen. Würde sich diese Entwicklung fortsetzen, geht die Gemeinde davon aus, dass die Bevölkerung

im Jahr 2035 bei rund 1'920 Einwohnern liegen dürfte. Aufgrund der Nähe zur Stadt Aarau wird angenommen, dass der Wachstumsdruck auf die Gemeinde weiter zunehmen wird. Inwiefern dabei die jüngsten und künftigen Projekte im Raum Aarau-Buchs-Suhr berücksichtigt sind, bleibt offen.

Die Gemeinde hat die bestehenden und zu erwartenden Einwohnerdichten analysiert (Kapitel 2.4.1 und 9.1.4 Planungsbericht). Es wird davon ausgegangen, dass die Dichte in den kommenden Jahren durch den Generationenwechsel und damit verbundene Ausbauten oder Ersatzbauten ansteigt (heute liegt die Einwohnerdichte insgesamt mit rund 34 E/ha unter dem Planwert gemäss Richtplan für überbaute Wohn- und Mischzonen [40 E/ha]). In den einzelnen Quartieren schwanken die Einwohnerdichten zwischen 26 und 39 E/ha. Eine Steigerung der Dichtewerte wird vor allem aufgrund der Entwicklung unbebauter Flächen erwartet, Nachverdichtungspotenzial im Bestand wird vor allem in den Quartieren "Wissenbach", "Ausserdorf", "Trottenacher" sowie im Dorfzentrum (Areal "Aarfähre") gesehen. Damit der angesprochene Generationenwechsel wunschgemäss gelingen kann und nicht ein "Generationenstau" und damit verbunden eine Ausdünnung der Quartiere resultiert (Abnahme der Einwohnerdichten), sind seitens Gemeinde aktiv Vorkehrungen zu treffen (siehe dazu Handlungsprogramm Innenentwicklung gemäss Kapitel 8.2.3 des Planungsberichts).

Die Gemeinde kommt in ihrem Fazit zur Kapazität der Bauzone (Kapitel 8.2.2) zum Schluss, dass bis 2040 in den bestehenden Bauzonen ein realistisches Potenzial für rund 1'800 E besteht. Es wird davon ausgegangen, dass bei anhaltendem Bevölkerungswachstum der Realisierungsgrad der Potenziale ansteigt und sich die Bevölkerungsdichte in den bestehenden Bauzonen immer mehr den Werten gemäss Richtplan annähert. Damit dürften die vorhandenen Bauzonenkapazitäten innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren ausreichen.

In ihrem Fazit zum weiteren Handlungsbedarf (Kapitel 9.1.8) wird entsprechend und richtigerweise festgehalten, dass auf die Einzonung des Gebiets "Fuchsloch" im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorerst verzichtet werden muss. Die Situation soll in fünf bis zehn Jahren neu beurteilt werden. Dies ist sachgerecht. Die dann zumal tatsächlich bestehenden Verhältnisse werden für die Beurteilung der Rechtmässigkeit der Einzonung des Siedlungsgebiets "Fuchsloch" bestimmend sein; insbesondere Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) sowie Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.2. Das im Zuge der Richtplananpassung Siedlungsgebiet als Teil des Bedarfs der Stadt Aarau im Richtplan festgesetzte Siedlungsgebiet bleibt Biberstein weiterhin erhalten und steht regional abgestimmt – insbesondere mit der Stadt Aarau und den weiteren Gemeinden im Urbanen Entwicklungsraum – für eine spätere Planungsperiode zur Verfügung.

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

### **3.3.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Auszonungen**

Im Gebiet "Ghaldrebe" soll die bestehende Wohnzone A neu der Rebbauzone zugewiesen werden. Die Auszonung ist zweckmässig und die Rebbauzone ist auf den Rebbaukataster abgestimmt (Planungsbericht, Kapitel 4.3).

#### **Wichtigste Umzonungen**

Verschiedene Parzellen werden aufgrund der bisherigen Nutzung von einer Mischzone in eine reine Wohnzone umgezont. Die Zone für öffentliche Anlagen und die Zone für öffentliche Bauten werden

zusammengeführt und neu als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) bezeichnet. Verschiedene Flächen werden neu der Grünzone zugewiesen, um die wertvollen Grünräume im Siedlungsgebiet zu sichern (Planungsbericht, Kapitel 4.2).

Im Bereich der Aarfähre wird ein Streifen der Umgebungszone Schloss neu der Dorfkernzone sowie ein grösserer Teil östlich davon neu der Grünzone zugewiesen. Damit wird aus fachlicher Sicht sowohl eine weitere Entwicklung des Areals als auch eine angemessene Wahrung der aussenräumlichen Bezüge im Vorbereich der Schlossanlage gewährleistet.

Die gebietsweisen Aufzonungen bilden einen wertvollen Beitrag zur Innenentwicklung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der räumlichen Qualitäten der entsprechenden Gebiete (Kapitel 4.1.3)

Schliesslich wird die bisherige Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen im Gebiet "Schächli" neu der Familiengartenzone zugewiesen.

Die Um- und Aufzonungen sind sachgerecht und werden im Planungsbericht nachvollziehbar erläutert (Kapitel 4.1.3 und 4.2).

### **Einzonungen**

Für Familiengärten soll eine Fläche von 0,14 ha eingezont werden. Dies ist begründet und wird durch die Auszonung im Gebiet "Ghaldrebe" kompensiert (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2).

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

Diese beiden Einzonungen sind Mehrwertabgaberelevant.

### **Bauzonenbilanz**

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF <sup>1</sup> -Bilanz (netto) <b>effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG<sup>2</sup></b>
<b>Planungsanweisung 1.2</b>			
<b>Total/Saldo</b>	<b>-0,17 ha</b>	<b>-0,17 ha</b>	<b>-0,09 ha FFF</b>
"Ghaldrebe"	-0,33 ha		+0,00 ha FFF
Familiengartenzone (E1)	+0,14 ha		-0,09 ha FFF
"K2"	+0,02 ha		
<b>Planungsanweisung 3.5</b>			
<b>Total/Saldo</b>	<b>+0,03 ha</b>	<b>+0,00 ha</b>	<b>+0,00 ha FFF</b>
"K1"	+0,03 ha		
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>-0,14 ha</b>	<b>-0,17 ha</b>	<b>-0,09 ha FFF</b>

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

### **Mehrwertabgabe und Baupflicht**

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen

<sup>1</sup> Fruchtfolgeflächen

<sup>2</sup> Landwirtschaft Aargau

verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

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

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 11. November 2021. Die Liste ist vollständig, damit kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

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

### **3.3.4 Siedlungsqualität**

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

#### **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

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

Die Gemeinde Biberstein hat Entwicklungsleitsätze entwickelt und festgelegt (§ 4 BNO). Aktuell werden keine neuen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

#### **Siedlungsränder**

Im Entwicklungskonzept wird der Siedlungsrand thematisiert. Mit § 47 BNO werden neu Vorschriften zur Gestaltung von Bauten und insbesondere der Aussenraumgestaltung am Übergang von Bauzonen zur angrenzenden Landwirtschaftszone eingeführt. Dies ist zweckmässig.

#### **Ortsbildentwicklung**

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

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

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

Verschiedene bedeutende Entwicklungsziele, die sich aus dem ISOS ergeben, sind in der Vorlage berücksichtigt und gut umgesetzt. Dies trifft für den Schlossbezirk (kantonales Schutzobjekt und Umgebungsschutzzone) sowie grösstenteils für das alte Dorf zu. Einige Ziele sind vor dem Hintergrund, dass sich das Siedlungsbild von Biberstein seit der Aufnahme ins ISOS stark verändert hat, nicht mehr direkt umsetzbar. Die rege Bautätigkeit der letzten vier Jahrzehnte prägt das heutige Ortsbild

markant. So ist beispielsweise die zurzeit der Aufnahme ins ISOS noch erkennbare räumliche Trennung zwischen Ausserdorf mit der bäuerlichen Bebauung und dem alten Dorfteil mit seiner mittelalterlichen städtischen Struktur fast ganz verschwunden. Somit ist der im ISOS festgehaltene Erhaltungshinweis bezüglich strikter Beschränkung der Neuüberbauung nicht mehr vollständig umsetzbar. Vor diesem Hintergrund weist aber die Auszonung im Gebiet "Ghaldrebe" in die richtige Richtung und ist begründet.

### **Dorfkernzone**

In der Dorfkernezone werden die Vorschriften bereinigt. So werden die bisherigen Volumenschutzobjekte innerhalb dieser Zone aus dem Volumenschutz entlassen und die Zonenvorschriften konkretisiert (§ 7 BNO). Dies unterstützt den Erhalt der identitätsstiftenden Bebauung im hochwertigen Ortsbild. Für die Beurteilung eines ausnahmsweisen Abbruchs wird künftig ein fachliches Gutachten verlangt.

### **Hanglagen**

Im Entwicklungskonzept sind empfindliche Hanglagen verortet. Diese sind demnach sorgfältig zu entwickeln. Mit den Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung sowie zum Siedlungsrand (§§ 44 und 47 BNO) wird dem Aspekt der landschaftlichen Anpassung weiterhin Rechnung getragen, auch wenn der bisherige § 27<sup>bis</sup> BNO (Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung als Überlagerung der Bauzone) wegfällt. Dies ist vertretbar.

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

#### **Bauinventar**

Das aktualisierte Bauinventar, Stand 2013, wurde umgesetzt. Alle darin aufgeführten Objekte werden als kommunale Substanzschutzobjekte bezeichnet. Die Bestimmung (§ 24 BNO) sieht neu auch eine fachliche Beratung vor. Dies ist zweckmässig, da sich einige Objekte ausserhalb der Dorfkernezone befinden.

#### **Gärten**

Gärten sind für die Siedlungs- und Freiraumqualität von grosser Bedeutung. Aus ortsbaulicher Sicht wird es unterstützt und es ist begründet, dass verschiedene Gärten in der Dorfkernezone flächig der Vorgartenzone zugeordnet werden. Sie dienen dem Erhalt der kulturhistorischen Vorgärten und sind als Grün- oder Freiräume zu erhalten (§ 25 BNO).

#### **Freiraum**

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

In den Bestimmungen der BNO finden sich gute Ansätze für eine hochwertige Freiraumentwicklung. Gemäss § 42 BNO kann der Gemeinderat bei allen Baugesuchen Umgebungspläne und Angaben über Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums verlangen und eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Weiter werden in § 44 BNO Anforderungen zur Aussenraumgestaltung festgelegt. Diese Bestimmungen sind sachgerecht und werden unterstützt.

### **3.3.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

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

Mit den vorgesehenen Massnahmen im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung ist keine grundsätzliche Änderung der Siedlungsstruktur zu erwarten. Die Abwicklung des geringen zusätzlichen

Verkehrsaufkommens und die Anbindung an das Strassen-, ÖV<sup>3</sup>-, Fuss- und Radroutennetz sind gemäss Planungsbericht (Kapitel 6.1) auch in Zukunft gewährleistet. Die Ausführungen im Planungsbericht sind nachvollziehbar.

### **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

#### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Die Einzonung Nummer E1 (Familiengärten) betrifft eine Fläche von rund 0,14 ha, davon rund 0,09 ha FFF der ersten Güteklasse, die restliche Fläche von 570 m<sup>2</sup> betrifft Strassenflächen. Während die Auszonung Nummer A1 ("Gheldreben") keine FFF betrifft (Reben).

Die FFF sind im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt.

Auf die Auszonung der Zone für Kleingarten und Kleintieranlagen wird verzichtet und die entsprechende Fläche unverändert in eine Familiengartenzone umgezont. Ein Teil der angrenzenden Flächen wird gemäss Luftbild ebenfalls als sogenannte Familiengärten genutzt und dient folglich nicht den in der Landwirtschaftszone vorgesehenen Zwecken. Sofern diese Gartenanlagen rechtmässig erstellt wurden, gilt für diesen Bereich der Besitzstand und somit eine andere Regelung als in der Familiengartenzone. Der Entscheid für die Festlegung der Zone obliegt jedoch der Gemeinde als Planungsbehörde (**Hinweis**).

#### **3.4.2 Rebbauzone**

Die Festlegung der Rebbauzone ist sachgerecht.

#### **3.4.3 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)**

Auf Speziallandwirtschaftszonen wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

#### **3.4.4 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

Die Gemeinde verfügt über ein sehr grosses Naturpotenzial, was sich im Kulturlandplan niederschlägt. Die artenreichen Magerwiesen sind ein Markenzeichen des Juras. Im Richtplan sind die national und kantonale bedeutenden Magerwiesen als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB) bezeichnet.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Kulturland wurde am 13. Januar 2010 genehmigt. Das TWW<sup>4</sup>-Inventar seinerseits wurde mit Inkrafttreten der Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TwwV) am 1. Februar 2010 rechtskräftig.

Im Rahmen der Vorprüfung anlässlich der letzten Revisionsrunde der Nutzungsplanung wurde der Gemeinde seitens des Kantons signalisiert, dass die im kantonalen Richtplan bezeichneten NkB (und damit nach Einschätzung Kanton auch die TWW-Objekte) vollständig umgesetzt seien (abschliessender Vorprüfungsbericht vom 19. Dezember 2019). Diese Beurteilung stützte sich auf die 2017 erfolgte vorbehaltlose Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat.

Seit der Rückweisung der Vorlage an den Gemeinderat aufgrund der Urnenabstimmung vom 13. Dezember 2020 erfolgten verschiedene Gespräche und Abklärungen zwischen dem Gemeinderat und dem Kanton sowie mit den zuständigen Fachstellen des Bundes. Es musste allseits festgestellt werden, dass trotz der vorbehaltlosen Richtplangenehmigung (inkl. NkB) nicht von einer abschliessenden Umsetzung der TWW-Inventarobjekte ausgegangen werden kann. Ohne Zweifel hat die Gemeinde ihrerseits die behördenverbindlichen Vorgaben aus dem Richtplan tatsächlich vollständig umgesetzt, nicht aber die offenbar weitergehenden Erfordernisse gestützt auf das TWW-Inventar. Hier besteht nun also noch gewisser Handlungsbedarf.

---

<sup>3</sup> Öffentlicher Verkehr

<sup>4</sup> Trockenwiesen und -weiden



Diese sowohl für den Kanton als auch für die Gemeinde neuen Erkenntnisse der rechtlichen Situation führt zu folgendem Schluss:

Die NkB "Cholgrueben", "Gmeinrüti", "Ob der Leimen", "Etzget-Nord", "Etzget-Süd" und "Welleiten" sind vollständig und sachgerecht umgesetzt. Noch nicht vollständig umgesetzt sind die NkB "Jungenberg" und "Platterain".

Die beiden Letzteren bilden zusammen das Objekt Nr. 4661 ("Buhalde") aus dem TWW-Inventar.

Bezüglich der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung von TWW-Objekten obliegt den Kantonen und damit auch den Gemeinden ein Beurteilungs- und Anordnungsspielraum (Art. 4 TwwV).

Das NkB "Platterain" überlappt sich mit dem Siedlungsgebiet beziehungsweise der rechtskräftigen Bauzone im Gebiet "Bärehofer". Diese Überlappung übersteigt flächenmässig den vorerwähnten Anordnungsspielraum, womit in diesem Bereich weitere planerische Massnahmen in der Nutzungsplanung notwendig sind.

Um die dafür nötigen Abklärungen mit allen Betroffenen durchführen zu können, hat der Gemeinderat entschieden, diese Thematik aus der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung auszuklammern. Damit kann eine vertiefte Prüfung erfolgen, ohne dass die restliche Planung zeitlich verzögert wird. Diese Ausklammerung ist begründet und sachgerecht.

Eine sehr geringfügige Überlappung mit der rechtskräftigen Bauzone besteht auch im südlichsten Teil des NkB "Jungenberg". Diese liegt jedoch innerhalb des rechtlich bestehenden Anordnungsspielraums. Zudem verbleibt die Hecke nördlich der Bauten, direkt entlang der Bauzonengrenze, weiterhin als geschützte Hecke im Nutzungsplan Siedlung bestehen. Die Umsetzung des TWW-Objekts beziehungsweise des NkB erfolgt in diesem Bereich entsprechend sachgerecht.

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

### **3.4.5 Überlagernde Zonen im Kulturland**

#### **Landschaftsschutzzone und Wildtierkorridor**

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) gemäss Richtplankapitel L 2.3 werden mittels Landschaftsschutzzone vollständig umgesetzt. Im Südosten des Gemeindegebiets befindet sich ein Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung (AG-06). Dieser ist korrekt abgebildet und in der BNO geregelt (§ 21 Abs. 4 BNO).

### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.5.1 Gewässerschutz**

##### **Raumbedarf der Fliessgewässer (Gewässerraum)**

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

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

Innerhalb und ausserhalb der Bauzone – ausser im Wald – wird der Gewässerraum mit einer überlagerten Punktsignatur dargestellt. Die bisherige Uferschutzzone wird in den Gewässerraum integriert.

Die Sohlenbreite der Bäche "Wissenbach", "Chesletenbach", "Cheslete 1 und 2", "Dorfbach", "Chuchibach", "Unterholzbach", "Ennerthalbach", "Grabenbach" und "Hansmüller" variiert und bewegt sich zwischen rund 0,2 m bis 1,2 m. Im natürlichen Zustand dürfte die Sohlenbreite dieser Bäche jedenfalls weniger als 2 m betragen.

Innerhalb der Bauzone soll gemäss § 22 Abs. 4 BNO die Breite der beidseitigen Uferstreifen entlang der Bäche je 6 m betragen. Ausserhalb Bauzone soll die Gewässerraumbreite 11 m mit einem Mindestabstand für Bauten gegenüber der Uferlinie beziehungsweise der Bachleitungsinnenkante von 6 m betragen (§ 22 Abs. 5 BNO). Die Festlegungen zum ergänzenden Gewässerabstand finden sich in einem separaten Paragraphen (§ 23 BNO). Die Breite des Uferstreifens entlang der Aare beträgt 15 m. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Bei den Weihern (kleiner als 0,5 ha) und den Gewässerabschnitten im Wald wird auf einen Gewässerraum verzichtet (keine überwiegenden Interessen stehen entgegen), mit Ausnahme der beiden Weiher im rechtskräftigen Gestaltungsplan "Buhalde" (Planungsbericht, Kapitel 6.4.1). Im Rahmen des am 6. September 2016 genehmigten Gestaltungsplans "Buhalde" wurden bereits Freihaltungen zum Gewässerraum vorgenommen, welche aktuell mit der Nutzungsplanung abgestimmt werden müssen. Im Sondernutzungsplanperimeter wurde ein rund 6 m breiter Streifen beidseits entlang des Dorfbachs freigehalten (§ 13 Sondernutzungsvorschriften [SNV]). Dies entspricht mit geringfügigen Abweichungen den Vorschriften aus § 22 Abs. 4 BNO. Zudem wird richtigerweise auf die speziellen Festlegungen im Bereich des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Buhalde" hingewiesen.

Die Umsetzung gemäss vorliegenden Unterlagen erfüllt die Anforderungen an das geltende Recht.

### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Im Spezialplan "Hochwasserschutz" werden die Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 (HWZ 1 und HWZ 2; § 27 BNO) im Genehmigungsinhalt sachgerecht festgesetzt, die Flächen mit Restgefährdung sind im Orientierungsinhalt dargestellt. Die Freihaltezone Hochwasser wird in § 28 BNO ebenfalls sachgerecht geregelt.

### **3.5.3 Wald**

#### **Waldareal**

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt.

Das rechtskräftige Waldareal wird sowohl auf dem Bauzonen- als auch auf dem Kulturlandplan korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt.

#### **Naturschutzzonen im Wald**

In der Gemeinde Biberstein befinden sich mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW). Diese sind grösstenteils als Naturschutzzone Wald umgesetzt.

Zudem befinden sich auf dem Gemeindegebiet im Wald zwei vertraglich gesicherte Altholzinseln, welche im Kulturlandplan noch nicht vollständig der Naturschutzzone Wald zugewiesen wurden. Dies wird im Rahmen der später folgenden Gesamtrevision des Kulturlandplans umgesetzt, was sachgerecht ist.

### **3.5.4 Umweltschutz**

#### **Lärm**

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

## **Elektromagnetische Strahlung**

In § 45 BNO ist das Kaskadenmodell für die kommunale Mobilfunkstandortsteuerung festgeschrieben. Es soll zuerst in unempfindlicheren Zonen nach einem neuen Mobilfunkstandort gesucht werden. Durch die Kaskade ist gewährleistet, dass es zu keiner unzulässigen Einschränkung des Mobilfunkversorgungsauftrags kommt. Dies ist sachgerecht.

## **Lichtverschmutzung**

Lichtimmissionen in den Naturraum sind möglichst zu vermeiden. Die entsprechenden Bestimmungen in § 48 BNO sind sachgerecht.

## **Belastete Standorte und Altlasten**

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

### **3.5.5 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind in der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS<sup>5</sup>-Geoportal erfasst ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)). Auch ohne Eintrag in den Nutzungsplänen bleibt die gesetzlich verankerte Meldepflicht im Zusammenhang mit archäologischen Hinterlassenschaften bestehen (§ 41 Kulturgesetz, KG).

Es ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Innenentwicklung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind gemäss KG zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG).

### **3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege**

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

## **3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

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

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

Zudem hat der Regierungsrat am 25. August 2021 eine BauV-Änderung beschlossen (Inkrafttreten: 1. November 2021). Entsprechend gilt die revidierte Fassung.

## **Beurteilung der einzelnen Bestimmungen**

§ 7 Abs. 6	Ob eine wesentliche Beeinträchtigung gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG vorliegt, ist einzelfallweise und daher im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Diese Bestimmung ist daher zu streichen ( <b>Vorbehalt</b> ).
------------	--

---

<sup>5</sup> Aargauisches Geografisches Informationssystem

#### 4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme des im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalts.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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

Freundliche Grüsse



Michael Rothen  
Sektionsleiter



Thomas Frei  
Kreisplaner