

# Änderung der Bau- und Nutzungsordnung

Erneute Mitwirkung gemäss § 3 BauG

Übersichtstabelle zur Behandlung von Mitwirkungsbeiträgen /

## **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

## Ablauf der Mitwirkung

Nachdem die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Biberstein durch die Referendumsabstimmung vom 7. Dezember 2020 zurückgewiesen wurde, wurde das gesamte Dossier überarbeitet. Damit sind eine erneute Mitwirkung sowie kantonale Vorprüfung durchzuführen. Die vom Gemeinderat per 15.11.2021 verabschiedeten überarbeiteten Entwürfe zur Revision der Nutzungsplanung wurden auf der Gemeindeverwaltung aufgelegt sowie auf der Homepage der Gemeinde verfügbar gemacht. Die Mitwirkung erstreckte sich über den Zeitraum zwischen dem 19.11.2021 bis 20.12.2021.

## Eingaben

Die Möglichkeit zur Mitwirkung haben 8 Personen, Verbände und Interessensgruppen genutzt.

## Mitwirkungsergebnisse

Der Gemeinderat Biberstein – in seiner Funktion als Steuerungsorgan der Gesamtrevision der Nutzungsplanung – hat den Mitwirkungsbericht an der Gemeinderatssitzung vom 28.03.2022 beraten, ergänzt und zur Veröffentlichung freigegeben.

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

## Verzeichnis der Mitwirkenden

Nr.	Unternehmung/Verein	Name	Vorname	Adresse	PLZ	Ort
1.	BirdLife Aargau/Schweiz			Bachstrasse 43	5000	Aarau
2.	Aargauer Heimatschutz			Kapuzinergasse 18	4310	Rheinfelden
3.	Grundeigentümer Bärehofer Vertreten durch: Binder Rechtsanwälte			Langhaus 3 am Bahnhof	5400	Baden
4.		Hess	Eva	Rebweg 12	5023	Biberstein
		Mohler	Willy	Rebweg 7	5023	Biberstein
5.		Hess	Eva	Rebweg 12	5023	Biberstein
6.	Lebenswertes Biberstein					

Nr.	Unternehmung/Verein	Name	Vorname	Adresse	PLZ	Ort
7.	Pro Natura Aargau					
8.		Stieger	Viktor	Fuchsloch 8	5023	Biberstein

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Entscheid Gemeinderat
1.	Naturschutz	<p><b>Antrag 1:</b> Die Umsetzung des Schutzes dieser Tww soll in der vorliegenden Revision der Bau- und Nutzungsordnung behandelt werden.</p> <p><i>Begründung:</i> Das TWW-Objekt ist zwingend im Rahmen der vorliegenden Revision umzusetzen. Der Verweis auf die weitere Gültigkeit des Bauzonenplanes von 1997 schafft unklare Verhältnisse. Es ist mindestens der Perimeter des TWW-Objektes von nationaler Bedeutung plus eine mittels eines ökologischen Gutachtens noch festzustellende ausreichende Störungspufferzone auszuzonen.</p>	<p><i>Das nun gewählte Vorgehen mit der Ausklammerung der Umsetzung des Tww-Objekts erfolgte, wie auch im Planungsbericht ausgeführt, in enger Abstimmung mit den zuständigen kantonalen und nationalen Behörden. Auch wenn die Umsetzung des Tww von grosser Bedeutung ist, wäre es unverhältnismässig durch die notwendigen Abklärungen die gesamte Revision zu blockieren.</i></p> <p><i>Selbstverständlich sind auch die Grundeigentümer über dieses Vorgehen orientiert.</i></p> <p><b>Entscheid: keine Berücksichtigung</b></p>
		<p><b>Antrag 2:</b> Wird der Schutz der Tww nicht in dieser Bau- und Zonenordnung behandelt, so ist eine Planungszone über das Gebiet der Tww inkl. der notwendigen Störungspufferzone auszuscheiden (mind. 100 m ab Grenze Tww dazu rechnen).</p> <p><i>Begründung:</i> Eine weitere Gültigkeit des Bauzonenplanes von 1997 ist nicht zulässig, da damit der Schutz des Tww nicht gewährleistet ist. Es ist zwingend eine Planungszone zu definieren, damit für den Grundeigentümer klar ist, dass auf dieser Fläche nicht gebaut werden kann.</p>	<p><i>Ein Erlass einer Planungszone nach § 29 BauG ist nur notwendig, wenn von Seiten der Grundeigentümer Vorkehrungen getroffen werden, welche die Umsetzung der Ziele der Revision verhindern würden. Dies wäre beispielsweise bei der Einreichung eines Baugesuches der Fall.</i></p> <p><b>Entscheid: keine Berücksichtigung</b></p>
2.	Denkmalschutz/ISOS	<p><b>Antrag:</b> Der Hang und Hangfuss südlich der Aarfähre sei von einer Bebauung komplett freizuhalten. Eventualiter sei ein kompakter, zweigeschossiger</p>	<p><i>Die geplante Entwicklung im Umfeld der Aarfähre erfolgt in enger Abstimmung mit dem kantonalen Denkmalschutz. Dabei wird sorgfältig</i></p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Entscheid Gemeinderat
	<p>Wohnanbau gegen Süden im direkten Anschluss an die Aarfähre möglich. Dieser müsste aber deutlich kürzer ausfallen.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Der Hang muss, abgesehen von der Aarfähre, freigehalten werden. Nur so kann das ortsbild- und landschaftsbestimmende Ensemble des kantonal denkmalgeschützten Schlosses Biberstein erhalten bleiben.</p>	<p><i>abgewogen zwischen dem Gebot der Innenentwicklung dieser zentralen, sich in der Bauzone befindlichen Fläche und dem Schutz der Sicht auf das Schlossensemble. Als Resultat dieser Abwägungen wurde der östliche Teil der Fläche (Parz. 254) einer Grünzone zugewiesen. Dieser verhindert im Gegensatz zur heutigen Zonierung als Umgebungsschutzzone Schloss eine Bebauung mit Hochbauten vollständig. Dafür soll aber eine Bebauung der westlichen Fläche, südlich der Aarfähre, in angemessener Dichte möglich sein.</i></p> <p><b>Entscheid: keine Berücksichtigung</b></p>
3. Naturschutz / Zonierung	<p><b>Antrag 1:</b></p> <p>Die Nutzungsplanung über die Parzellen 644 und 1849 sei in die laufende Nutzungsplanungsrevision zu integrieren.</p> <p><b>Antrag 2:</b></p> <p>Für die genannten Parzellen seien die Vorschriften der BNO gemäss folgendem Vorschlag zu ergänzen:</p> <p>§ 10<sup>bis</sup> Wohnzone W2 – Gebiet «Bärehofer»</p> <p>1 Für das Gebiet «Bärehofer» (Parzellen 644 und 1849) gelten zusätzlich die folgenden Vorschriften:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Im Rahmen eines Baugesuchs für die Parzelle 644 oder die Parzelle 1849 ist sicherzustellen, dass beide Grundstücke über die Buhaldenstrasse erschlossen werden und es ist vor Baubeginn eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch zu Lasten der Parzelle 644 einzutragen;</li> <li>— es ist sicherzustellen, dass die erlaubte Ausnutzungsziffer von 0.5 tatsächlich erreicht wird (Minstdichte). Im Falle einer etappierten Überbauung ist mittels eines Gesamtkonzepts sicherzustellen, dass die Minstdichte auf der jeweiligen Parzelle erreicht werden kann;</li> <li>— die Parkierung hat mit Ausnahme einzelner Abstellplätze in unterirdischen Sammelgaragen zu erfolgen.</li> </ul>	<p><i>Das nun gewählte Vorgehen mit der Ausklammerung der Umsetzung des Tww erfolgte, wie auch im Planungsbericht ausgeführt, in enger Abstimmung mit den zuständigen kantonalen und nationalen Behörden. Auch wenn die Umsetzung des Tww von grosser Bedeutung ist, wäre es unverhältnismässig durch die notwendigen Abklärungen die gesamte Revision zu blockieren.</i></p> <p><i>Die Eigentümerschaft wurde laufend über die Vorgänge informiert. Die Gemeinde ist weiterhin bestrebt für alle Beteiligten eine gute Lösung zu finden.</i></p> <p><b>Entscheid: keine Berücksichtigung</b></p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Entscheid Gemeinderat
	<p>2 Im Baubewilligungsverfahren ist mittels eines externen Fachberichts (analog zu § 40 BauV) nachzuweisen, dass die folgenden Anforderungen erfüllt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume,</li> <li>— gute Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild,</li> <li>— qualitativ und ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung,</li> <li>— gemeinsame Entsorgungseinrichtungen.</li> </ul> <p><b>Antrag 3:</b></p> <p>Eventualiter seien Verhandlungen mit der Eigentümerschaft der Parzellen 644 und 1849 über eine Entschädigung infolge einer Anpassung der Bauzongrenze ans TWW-Objekt 4661 "Buhalde" aufzunehmen.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die Umsetzungsfrist für das TWW-Objekt "Buhalde" (10 Jahre ab Inventarisierung im Jahr 2010) ist bereits abgelaufen. Eine zeitnahe Umsetzung ist daher zwingend notwendig. Es ist nicht angebracht ausgerechnet den Teil aus der Revision auszuklammern, für den eine bundesrechtliche Umsetzungsfrist besteht bzw. bereits verstrichen ist. Die Eigentümer werden eine solche Ausklammerung nicht akzeptieren.</p>	
4. Verkehr	<p><b>Antrag:</b></p> <p>Auf die gemäss Planungsbericht bzw. gemäss Verkehrsstudie von Ballmer + Partner AG vorgesehene Prüfung eines Wendehammers auf Parzelle 1606 ist zu verzichten.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Beim Rebweg (Parzelle 1816) handelt es sich um eine Privatstrasse. Die Parzelle 1606 weist keine gemeinsame Grenze mit Parzelle 1816 auf und verfügt auch nicht über ein Fahrwegrecht zu Lasten von Parzelle 1816. Zudem ist nicht von einer Zunahme des Verkehrs auf dem Rebweg auszugehen, da alle Parzellen bereits überbaut sind.</p>	<p><i>Der Wendehammer ist nicht Bestandteil der Nutzungsplanung. Es handelt sich auch nicht um ein konkretes Projekt. Die Verkehrsstudie der Ballmer + Partner AG hat unter dem Titel "mögliche Massnahmen auf Erschliessungsstrassen" folgende Aussage enthalten: Mit einer allfälligen Überbauung der Parzelle 1606 ist ein Wendehammer zu prüfen. Diese Aussage ist in die Akten zur Revision der Nutzungsplanung eingeflossen. Im Kapitel 6.1 "Weitere Handlungsfelder, Abstimmung Siedlung und Verkehr" wird, unter Zitierung der Verkehrsstudie, das Folgende erwähnt: Rebweg: Prüfung eines Wendehammers aus Parzelle 1606.</i></p> <p><b>Entscheid: keine Berücksichtigung</b></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Entscheid Gemeinderat
5.	Ortsbildschutz/ISOS	<p><b>Antrag 1:</b></p> <p>Die Erläuterungen im Planungsbericht zur Zonierung der Parzellen 1793, 1600, 1818 und 2302 ist folgendermassen anzupassen:</p> <p>"Die Nutzungsplanung Siedlung sieht vor, die 4 Parzellen von der heutigen Wohnzone B in die Wohnzone W2+ umzuzonen.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Die genannten Parzellen befinden sich gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Wohnzone B und nicht in der Dorfkernzone.</p>	<p><i>Berechtigter Hinweis, die Formulierung ist anzupassen. Gemeint ist bei der Beurteilung nicht die Dorfkernzone, sondern der historische Dorfkern.</i></p> <p><b>Entscheid: Berücksichtigung</b></p>
		<p><b>Antrag 2:</b></p> <p>Es ist zwingend ein Gutachten der ENHK oder der EKD einzuholen, das die geplanten Zonenänderungen und deren Zulässigkeit in den ISOS-Gebieten in Bezug auf die ISOS-Erhaltungsziele beurteilt.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Aus dem Planungsbericht geht nicht hervor, ob das gemäss VISOS vorgeschriebene Gutachten erstellt wurde, und es wird auch die Frage nicht beantwortet, ob und in welchem Ausmass die geplante Zonenänderung die Schutzobjekte bzw. die ISOS-Schutzziele der vier Parzellen 1793, 1600, 1818 und 2302 beeinträchtigen könnte bzw. er zeigt die Tragweite der vorgesehenen Umzonung nicht auf.</p>	<p><i>Wie auch der Vorprüfungsbericht des Kantons bestätigt, wurde das ISOS sorgfältig überprüft und planerisch umgesetzt. Weitere Massnahmen sind nicht notwendig.</i></p> <p><b>Entscheid: keine Berücksichtigung</b></p>
6.	Naturschutz	<p><b>Antrag 1:</b></p> <p>Die Umsetzung des TWW-Objektes hat zwingend im Rahmen der laufenden Revision zu erfolgen.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>keine</p>	<p><i>Siehe Stellungnahme zu 1 und 3</i></p>
		<p><b>Antrag 2:</b></p> <p>An der Vorgartenzone im Bereich Aarfähre soll festgehalten werden.</p> <p><i>Begründung:</i></p>	<p><i>Die rechtskräftige Vorgartenzone wurde erlassen, um weitere unerwünschte bauliche Massnahmen durch den ehemaligen Besitzer der</i></p>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Entscheid Gemeinderat
		<p>Die bisherige Vorgartenzone trägt dem Schutz dem Schutz der Sicht auf das identitätsstiftende, über der Aare thronendem Schluss Rechnung. Ein Besitzerwechsel ist kein ausreichender Grund von diesem Grundsatz abzuweichen.</p>	<p><i>Aarfähre zu verhindern. Sie entspricht aber planerisch und ortsbildschützerisch nicht dem Ziel der Vorgartenzonen im historischen Ortskern.</i></p> <p><i>Der Besitzerwechsel gab den Anstoss die gesamte Situation im Bereich der Aarfähre und in Nachbarschaft zum kantonalen Denkmalschutzobjekt Schloss Biberstein nochmals neu zu beurteilen. Unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege wurde dabei eine Zonierung erarbeitet, welche den östlichen Teil des Areales von einer Bebauung freihält (Grünzone), während im westlichen Teil (Dorfkernzone) eine moderate, aber die Gesamtsituation zu berücksichtigende Entwicklung möglich ist.</i></p> <p><b>Entscheid: keine Berücksichtigung</b></p>
	Zonierung	<p><b>Antrag 3:</b></p> <p>Auf die Einführung der Zone W2+ ist zu verzichten.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Es ist auf Massnahmen zu verzichten, die das rasante Wachstum der letzten Jahre fortsetzen oder sogar verstärken. Stattdessen ist ein langsames, dorf- und quartierverträgliches Wachstum anzustreben. Dies ist auch begründet durch die bestehende Infrastruktur, welche nur auf rund 1'800 Personen ausgerichtet ist.</p>	<p><i>Die Wohnzone W2+ ist eine Massnahme, welche die gewünschte quartierverträgliche Entwicklung fördert. Durch diese Massnahmen sind kleine, auf einzelne Parzellen beschränkte Innenentwicklungsprojekte möglich. Gleichzeitig bleibt durch das zusätzliche Vollgeschoss ein grösserer Anteil der Parzelle als Frei- und Grünraum erhalten. Ausserdem bieten solche Projekte die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnalternativen zum Einfamilienhaus im Quartier. Dies fördert wiederum den Generationenwechsel.</i></p> <p><b>Entscheid: keine Berücksichtigung</b></p>
	Natur, Siedlungs- und Freiraumqualitäten	<p><b>Antrag 4:</b></p> <p>Es sind weitere Massnahmen wie die Förderung von Bäumen und Hecken, Verbindungen von Hecken und die Verminderung von versiegelten Flächen einzuführen. Zusätzlich soll die Parzelle 2020 ("Oberer Dorfplatz") der Grünzone zugewiesen werden.</p> <p><i>Begründung:</i></p>	<p><i>Die Gemeinde unterstützt ebenfalls die Förderung von naturnahen und vielfältigen Freiflächen. Sie hat sich aber dafür entschieden, dies nicht über strikte, schwer zu kontrollierende Vorschriften, sondern über ein breites Informations- und Beratungsangebot zu machen. Ausserdem unterstützt sie die Bestrebungen durch Projekte auf eigenem Land wie dem oberen Dorfplatz. Auf eine Zuweisung dieser Fläche zur Grünzone</i></p>

Nr. Themenbereich	Antrag und Begründung	Entscheid Gemeinderat
	Die bereits vorgesehenen Massnahmen zur Bekämpfung von Neophyten und Steingärten werden begrüsst. Es sind aber weitere Massnahmen zu ergänzen.	<i>soll aber verzichtet werden. Die Gemeinde möchte sich damit die Möglichkeit offenhalten, die Fläche bei geänderten Rahmenbedingungen doch einer Bebauung zuzuführen.</i> <b>Entscheid: keine Berücksichtigung</b>
7. Naturschutz	<b>Antrag 1:</b> Der Schutz der im Bundesinventar ausgewiesenen Trockenwiesen von nationaler Bedeutung sei in dieser Gesamtrevision vollumfänglich und grundeigentümerverbindlich umzusetzen.	<i>Siehe Stellungnahme zu 1 und 3</i>
	<b>Antrag 2:</b> Die Parzellen 1849 und 644, soweit sie im Perimeter der im Bundesinventar erfassten Trockenwiesen von nationaler Bedeutung liegen, seien aus der Bauzone auszuzonen und neu einer Schutzzone zuzuweisen. Zusätzlich zu dem im Bundesinventar erfassten Schutzperimeter seien die gesetzlich erforderlichen bzw. ökologisch ausreichenden Pufferzonen auszuscheiden.	<i>Siehe Stellungnahme zu 1 und 3</i>
	<b>Antrag 3:</b> Die Gesamtrevision sei ohne die grundeigentümerverbindliche unter Schutzstellung der Trockenwiesen von nationaler Bedeutung zurückzuweisen. <i>Begründung:</i> Die Umsetzung hat zwingend im Rahmen der Gesamtrevision zu erfolgen, da die gemäss Bundesgesetz vorgesehene Frist zur Umsetzung von 10 Jahren bereits vergangen ist. Die Umsetzung des Schutzes muss durch eine Auszonung der Inventarflächen in Kombination mit entsprechenden Pufferzonen geschehen. Eine Umsetzung durch eine überlagernde Schutzzone erfüllt die Schutzziele gemäss Inventar nicht und gefährdet die Objekte langfristig weiterhin. Es zudem Sofortmassnahmen zu ergreifen, damit die Objekte bis zur definitiven Unterschutzstellung nicht weiter verschlechtert werden.	<i>Siehe Stellungnahme zu 1 und 3</i>



Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Entscheid Gemeinderat
8.	Denkmalschutz/ISOS	<p><b>Antrag 1:</b></p> <p>In der BNO sind für die Dorfkernzone qualitative Anforderungen nur für Abriss, Umbau, Erweiterung, Umnutzung beschrieben. Spezielle Anforderungen für Neubauten fehlen. Das Areal Aarfähre ist für einen Gestaltungsplan prädestiniert. In der BNO benötigt es zwingend weitere Auflagen für dieses Gebiet.</p> <p><i>Begründung:</i></p> <p>Es scheint, dass mit dem vorliegenden Zonierungsvorschlag das vorgestellte Projekt weiterhin möglich ist. Dieses Projekt war einer der Hauptgründe für die Ablehnung der Revision. Es wirkt, als hätte der Gemeinderat die Bedenken nicht zur Kenntnis genommen und auf entsprechende Anpassungen verzichtet. Die erneut mangelhafte Kommunikation der geplanten Zonenanpassungen und der Gründe dafür könnten erneut zu Misstrauen und wilden Spekulationen führen.</p>	<p><i>Unter § 7 Abs. 3 BNO neu ist festgehalten, dass der Gemeinderat Neubauten nur bewilligen kann, sofern sie den Schutzzweck der Dorfkernzone nicht beeinträchtigen.</i></p> <p><i>Mit dem nun vorliegenden Zonierungsvorschlag ist das ursprüngliche Projekt nicht realisierbar bzw. muss verkleinert werden.</i></p> <p><i>Es ist dem Gemeinderat wichtig, dass an dieser Stelle trotz der herausfordernden Rahmenbedingungen eine Weiterentwicklung des Areals möglich ist.</i></p> <p><b>Entscheid: keine Berücksichtigung</b></p>
		<p><b>Antrag 2:</b></p> <p>In der BNO soll sichergestellt werden, dass im Bereich Aarfähre ein zusätzliches Gebäude von einem unabhängigen Fachgremium z. B. dem Heimatschutz begutachtet werden muss und dessen Vorschläge oder Einwendungen umgesetzt werden.</p>	<p><i>Da sich das Areal in unmittelbarer Nähe zum kantonalen Denkmal-schutzobjekt Schloss Biberstein befindet, geschehen sämtliche Planungen in diesem Bereich in enger Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege. Die kantonale Denkmalpflege war auch in die bisherigen Diskussionen involviert und hat sich zu den grundsätzlichen Projektansätzen positiv geäußert.</i></p> <p><b>Entscheid: keine Berücksichtigung</b></p>