

Begrüssung

Vizeammann Martin Hächler begrüsst im Namen des Gemeinderates zu dieser Informationsveranstaltung



Programm

Begrüßung

Einleitung und Rückblick bisherige Revision

Weg vom Planungsstart über die 1. Referendumsabstimmung bis zur erneuten Vorlage an GV

Zentrale Themen / Erläuterungen

Votum Referendumsinitiantinnen und –initianten

Votum Pro-BNO-Komitee

Fragerunde

Schlusswort und weiteres Vorgehen

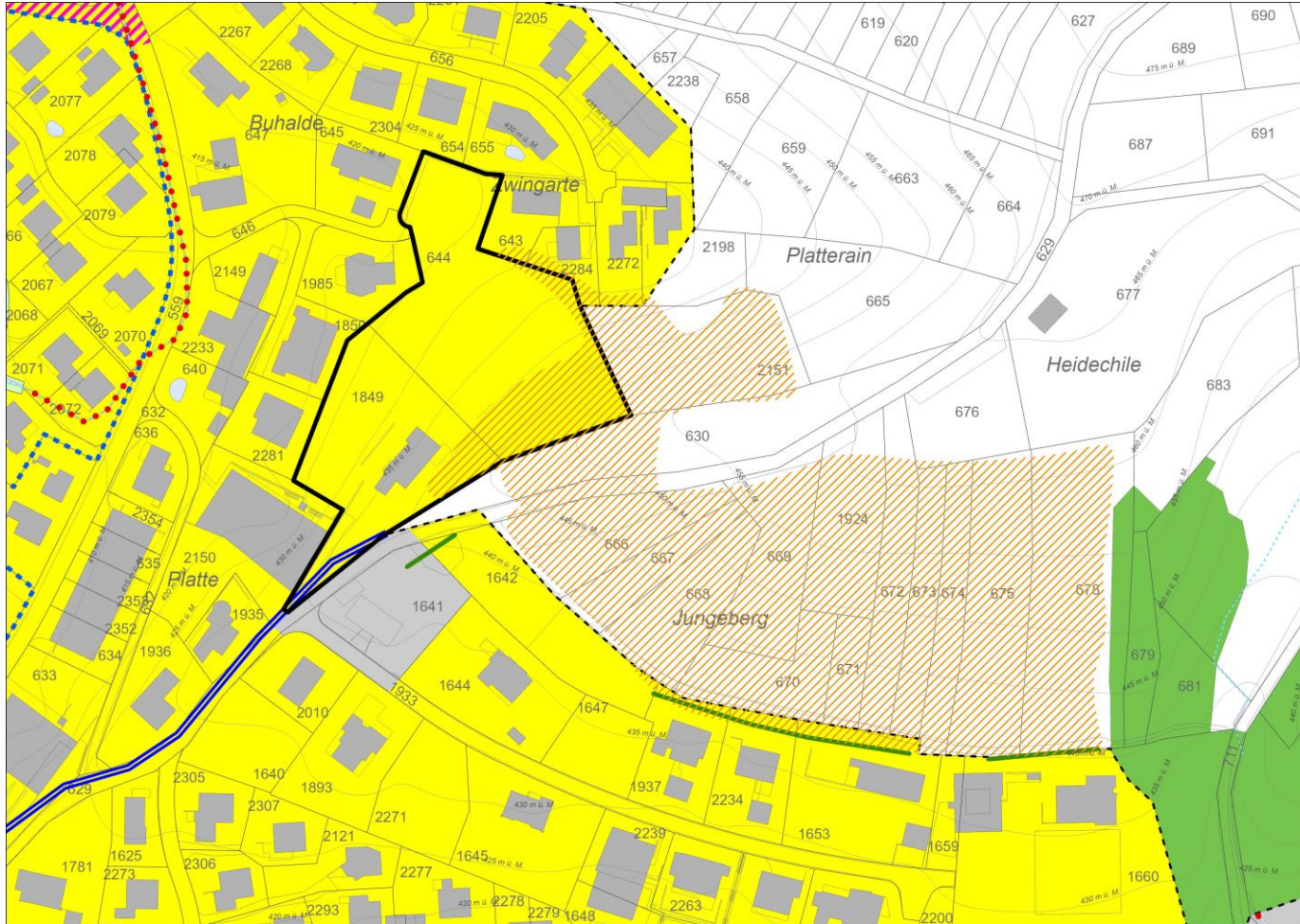
Rückblick bisherige Revision

- **Start Planung: Januar 2017**
- **1. Mitwirkung: 15. Mai bis 13. Juni 2018**
- **1. Abschliessender Vorprüfungsbericht Kanton: 19. Dezember 2019**
- **1. Öffentliche Auflage: 10. Februar bis 10. März 2020**
- **Gemeindeversammlung 4. September 2020: 61 Ja, 18 Nein**
- **Urnenabstimmung Referendum 13. Dezember 2020: 301 Ja, 492 Nein**
- **Runde Tische, Sprechstunden: März 2021**
- **Zusatzkredit: Gemeindeversammlung 11. Juni 2021**
- **Informationsveranstaltung: 30. August 2021**
- **2. Mitwirkung: 19. November bis 20. Dezember 2021**
- **2. Abschliessender Vorprüfungsbericht Kanton: 2. Mai 2022**
- **2. Öffentliche Auflage: 30. Mai bis 28. Juni 2022**
- **Einwendungsentscheide: 3. April 2023**
- **Gemeindeversammlung: 9. Juni 2023: 121 Ja, 68 Nein**
- **Referendum zustandegekommen**
- **Urnenabstimmung Referendum 19. November 2023**

Zentrale Themen

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

Bärehoger



Eckpunkte

- Am Bärehoger liegen Teile des Inventarobjektes 4661 des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW) innerhalb der Bauzone (rot schraffiert auf gelb)
- Das violett umrandete Gebiet wurde aus der Revision Nutzungsplanung ausgeklammert
- Koordination Bund, Kanton, Gemeinde, Grundeigentümer, Naturschutzverbände läuft derzeit
- Die Umsetzung des TWW erfolgt mit einer Teilrevision der Nutzungsplanung, sobald alle Eckpunkte geklärt sind

Zone W2+

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

Auf Arealüberbauungen wird in der neuen BNO in den W2-Zonen bewusst verzichtet.

W2+ nur im Osten und Westen in Gebieten, die nicht am Hang liegen.

Die W2+ erlaubt bei gleicher Gesamthöhe wie in der W2 drei Vollgeschosse anstelle von zwei Vollgeschossen und einem Attika.

Zwingende Voraussetzungen für W2+:

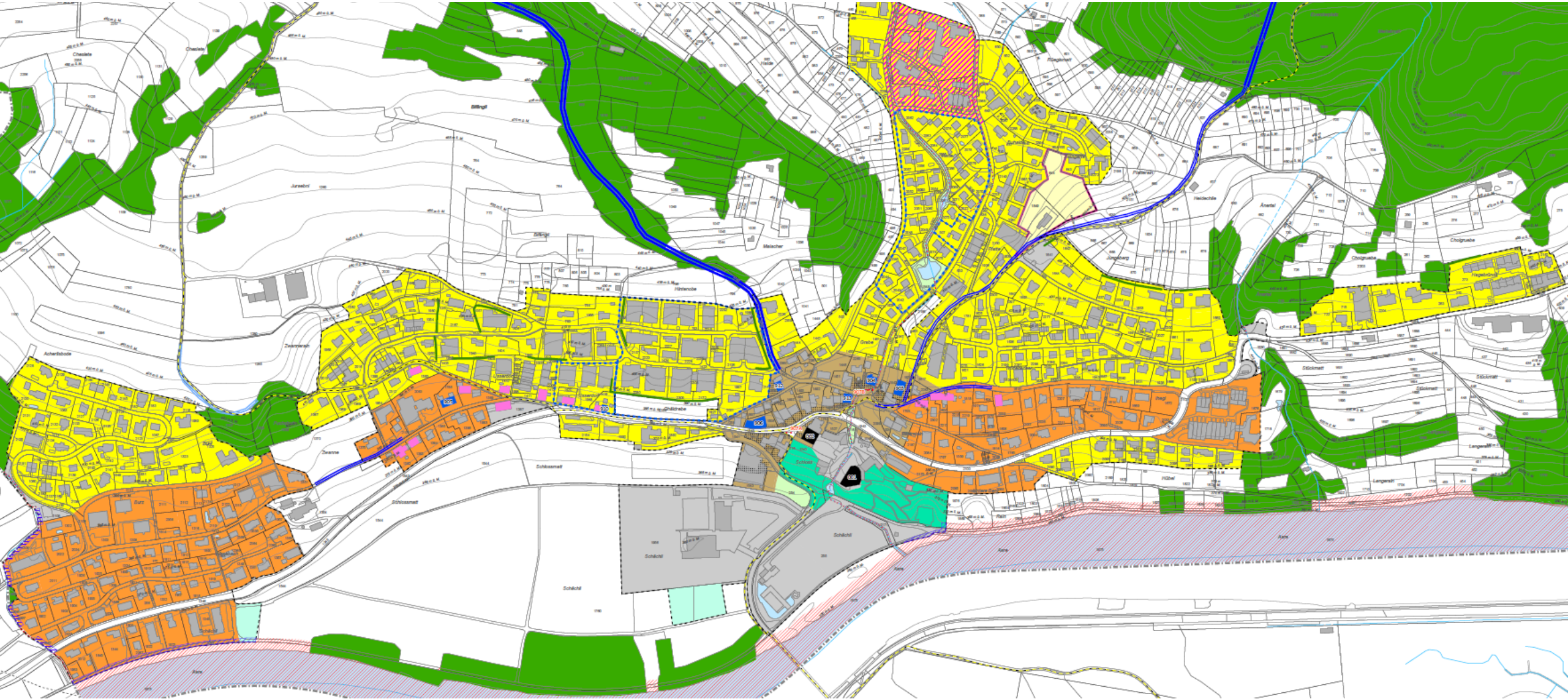
- Grundstücksfläche mind. 1'000 m²
- Nachweis einer guten Gesamtwirkung von Bauten und Anlagen
- Nachweis ansprechende Umgebungsgestaltung
- rationelle Parkierung
- gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild
- Erstellung gemeinsamer Entsorgungseinrichtungen
- Zur Beurteilung solcher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

Zone W2+

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

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

Zone W2+ / Übersicht



orange: W2+

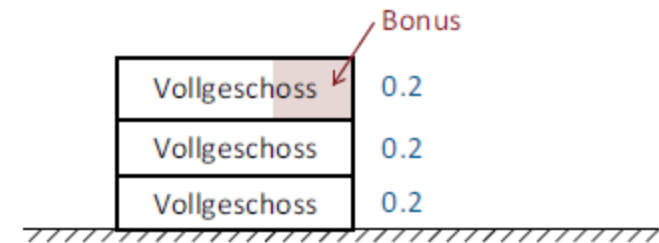
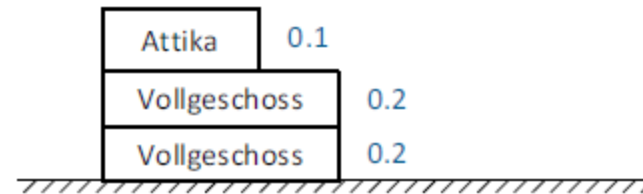
gelb: W2

Zone W2+ / Visualisierungen

Regelbauweise in der Wohnzone W2

Bauweise nach «W2plus»

Wohnzone 2



Ausnutzungsziffer (anrechenbar)

0.5

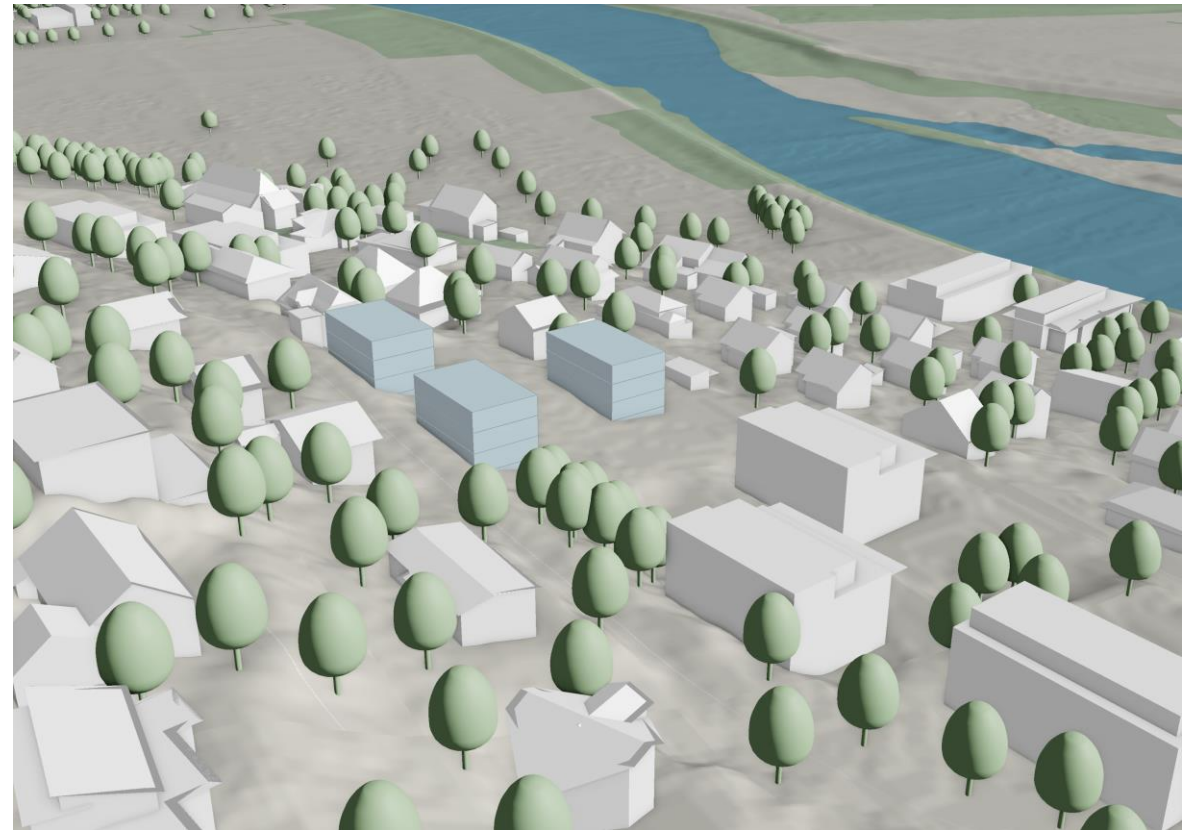
0.6

Zone W2+ / Visualisierungen

Bebauung W2 mit Attika

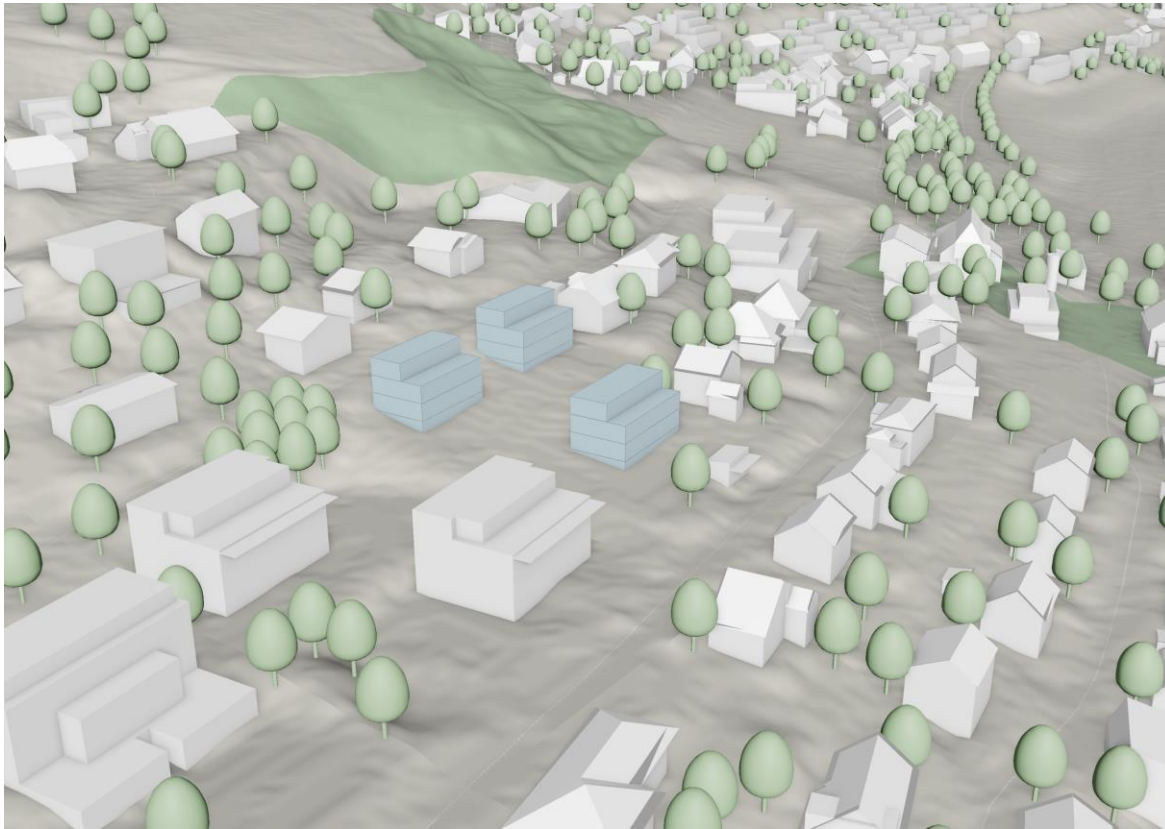


Bebauung W2+ mit Vollgeschoss

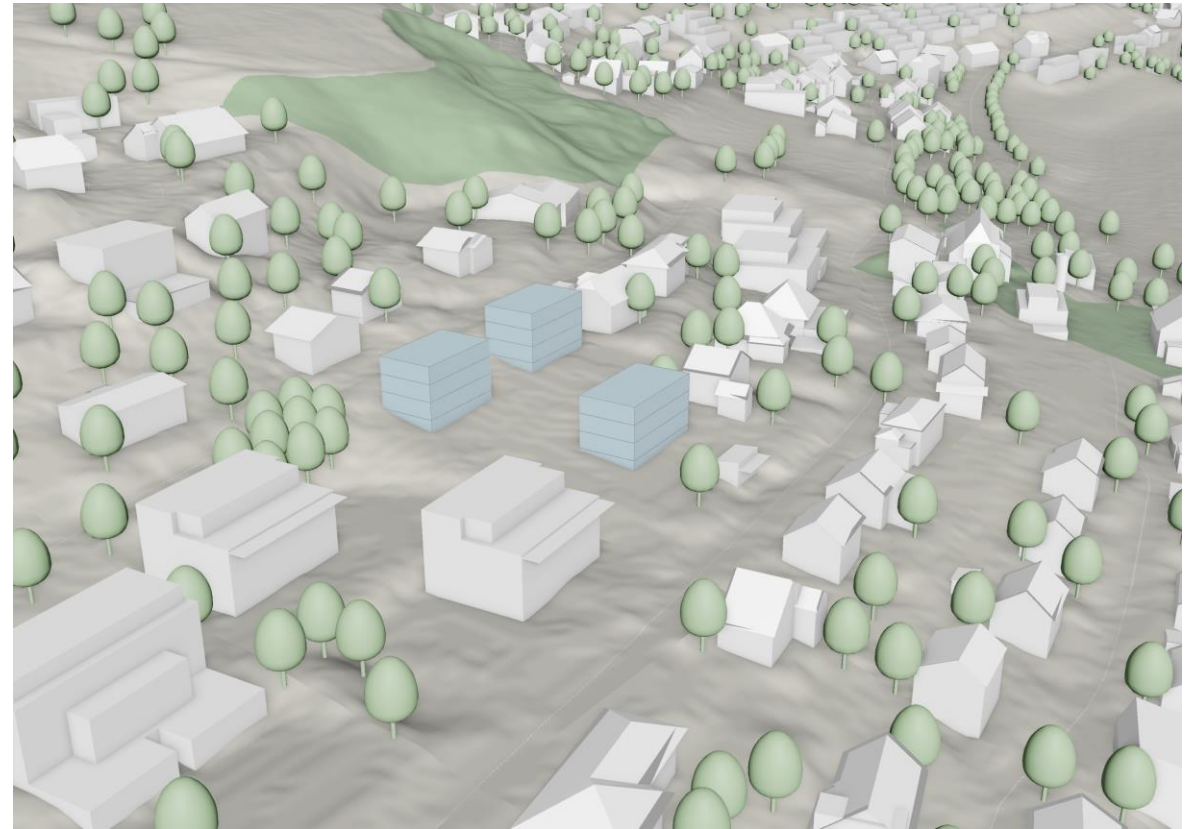


Zone W2+ / Visualisierungen

Bebauung W2 mit Attika



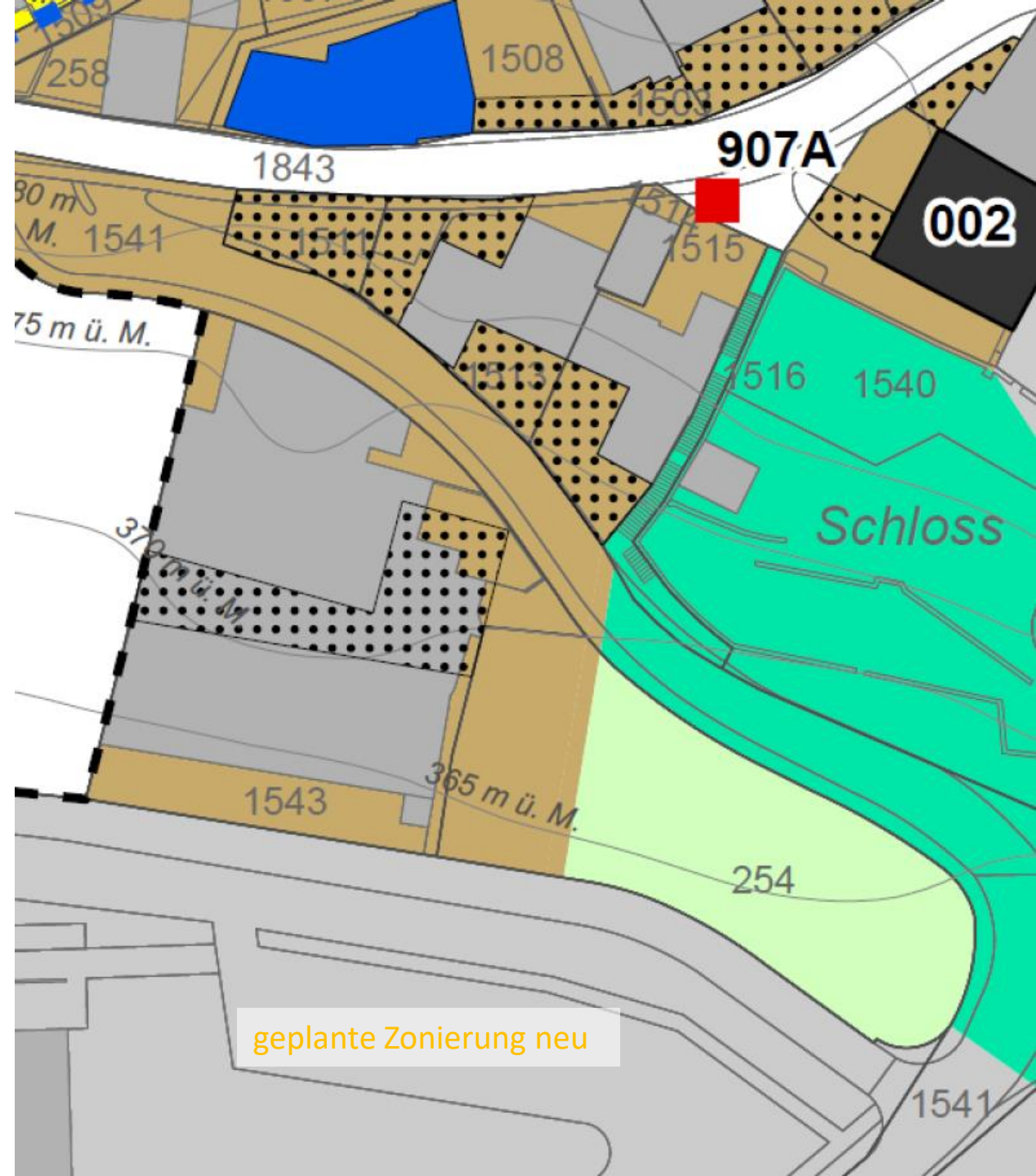
Bebauung W2+ mit Vollgeschoss



Aarfähre

Änderungen gegenüber 1. Version

- Zuweisung schmaler Streifen Umgebungs- schutz- zu Dorfkernzone (braun)
- Ostteil wird Grünzone (hellgrün)
→ keine Bebauung möglich
- Frühere Vorgartenzone wird flächengleiche Feihaltezone in Parzellenzentrum
- Ermöglichen zusätzlicher Bau südlich der Parzelle
- Abstimmung mit kant. Denkmalschutz bei Bauprojekt
- Gewährleistung Schutz Schlossensemble über Baugesuch, nicht Nutzungsplanung



Siedlungs- und Freiraumqualitäten

Vorhandene Bestimmungen und Anpassungen

§ 3, Planungsgrundsätze

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

§ 7 Abs. 2, Dorfkernzone

Aussagen zur Umgebungsgestaltung im Dorfkern

§ 11 Abs. 3, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Aussagen zu Freiräumen und deren Wirkung sowie zu landschaftlich exponierten Lagen

§ 13, Grünzone

Aussagen zum Sinn und Zweck der Grünzone bezogen auf Siedlungsdurchgrünung und Erholung

§ 25, Vorgartenzone

Aussagen wozu die Flächen in den Vorgartenzonen dienen

Siedlungs- und Freiraumqualitäten

Vorhandene Bestimmungen und Anpassungen

§ 29, Einfriedigungen, Stützmauern

Diverse Aussagen zur Einpassung von Einfriedigungen und Stützmauern

§ 30, Strassenraumgestaltung

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

§ 44, Aussenraumgestaltung

Dieser § enthält in 9 Abs. verschiedene Aussagen zur Aussenraumgestaltung in Bezug auf Terrainveränderungen, versiegelte Flächen und Verbot von Steingärten, Begrünung von Flachdächern, Verwendung von einheimischen Pflanzen, Abgrabungen, Freiräumen und deren Wirkung sowie zu landschaftlich exponierten Lagen

§ 47, Siedlungsrand

Aussagen wie mit der Gestaltung der Aussenräume am Siedlungsrand umzugehen ist

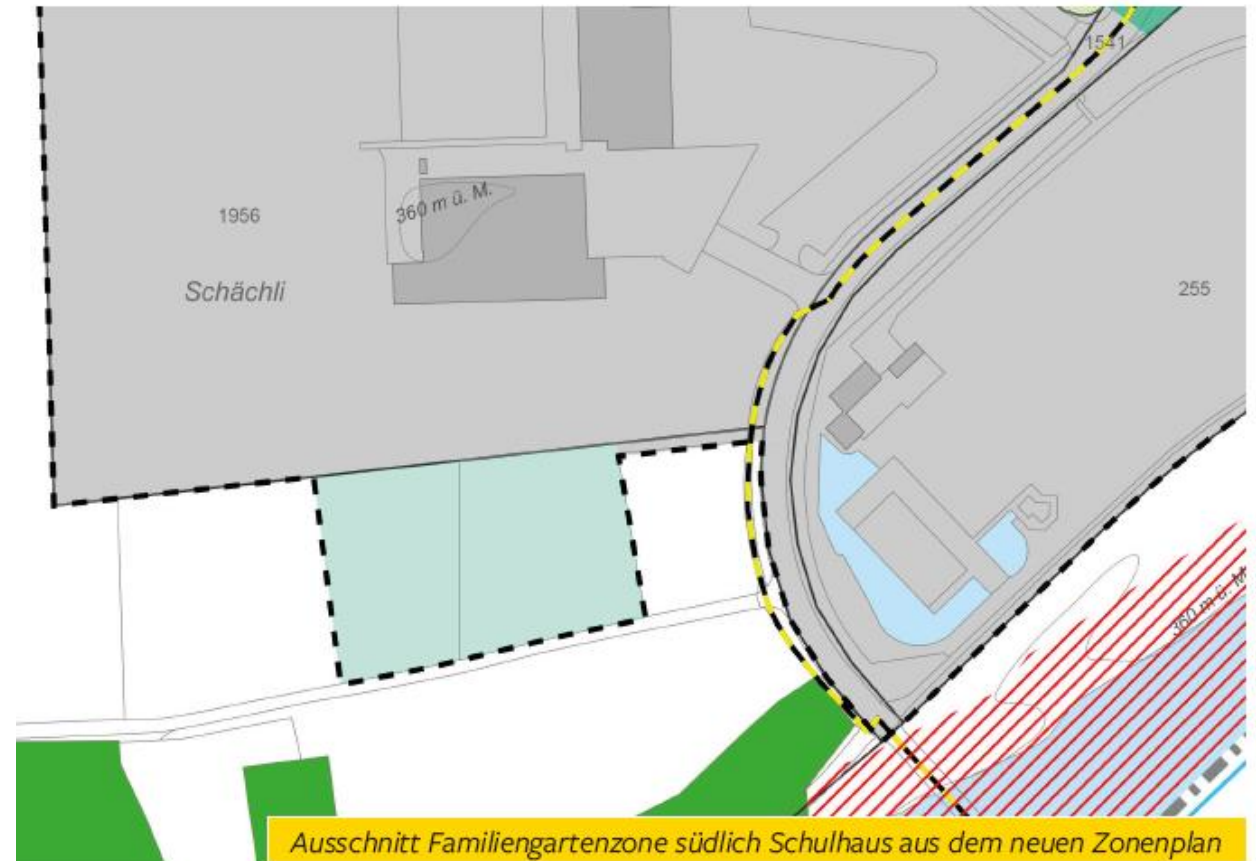
§ 48, Lichtemissionen

Aussagen zu zugelassenen Aussenbeleuchtungen

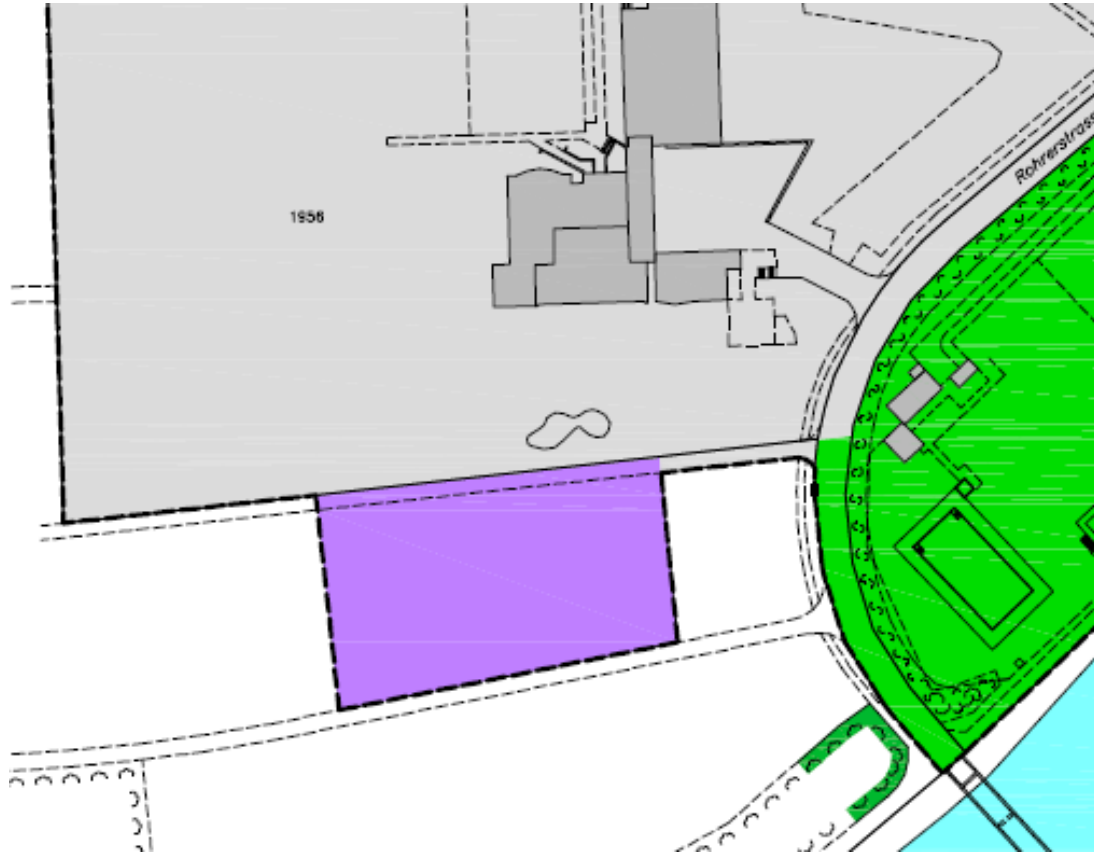
Weitere Themen

Kleingartenzone

Die im ersten Entwurf vorgesehene Aufhebung der Kleingartenzone im Schachen wurde nicht gemacht. Diese wurde der neuen Familiengartenzone zugewiesen. Ein Auszonen der sich heute östlich und westlich befindlichen Bündten aus der Landwirtschaftszone ist nicht möglich. Die Bündtenbetreibenden haben den Betrieb der Flächen effektiv als Bündten über einen Pachtvertrag gesichert.



Familiengartenzone



Ausschnitt Zonenplan heute

violett: Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen



Ausschnitt Kulturlandplan heute

gelb: Landwirtschaftszone

braun: Landschaftsschutzzone

Weitere Themen

Energie / Solaranlagen

Das Verbot für Solaranlagen in der Dorfkernzone wurde gestrichen. Es ist jedoch ein Baubewilligungsverfahren unter Einbezug des Kantons (Ortsbildschutz) notwendig.

Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung

Gemeinderat wollte Zone bereits früher abschaffen, Kanton forderte aber Beibehaltung. Die Beibehaltung wurde nochmals geprüft. Im zweiten Anlauf kann auf die Zone verzichtet werden.

Ausnutzungsziffer

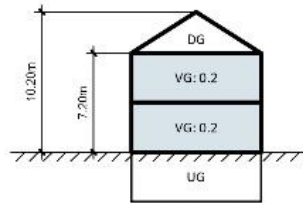
Mit der heute gültigen Bau- und Nutzungsordnung kann bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden. Diesen Bonus gibt es in der neuen Bau- und Nutzungsordnung nicht mehr, womit die Anpassung der Ausnutzungsziffer in der Zone W2 von 0.4 auf 0.5 faktisch einer Kompensation des Berechnungsbonus entspricht.

Gemeinde Biberstein

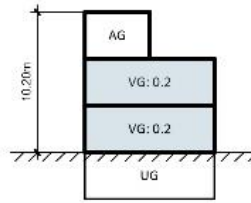
Gesamtrevision Nutzungsplanung

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Alt:

Wohnzone 2 / AZ 0.4



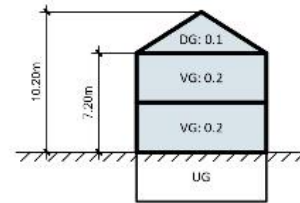
Wohnzone 2 mit Attika / AZ 0.4



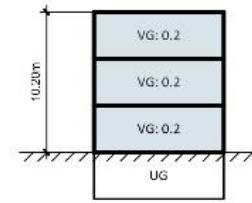
Die Dachgeschosse und Attikageschosse sind nicht anrechenbar gemäss § 29 BNO alt.

Bau- und Nutzungsordnung (BNO) Neu:

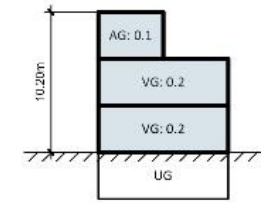
Wohnzone 2 / AZ 0.5



Wohnzone 2+ / AZ 0.6



Wohnzone 2 mit Attika / AZ 0.5



Die Dachgeschosse und Attikageschosse sind anrechenbar gemäss § 36 Abs. 3 BauV.

Votum Referendumsinitiantinnen und -initianten

separate Präsentation

Votum Pro-BNO-Komitee

separate Präsentation

Fragerunde



Schlusswort und weiteres Vorgehen

- Versand Abstimmungsunterlagen spätestens 1. November 2023
- Kommunikation Resultat:
 - 19. November 2023, Gemeindehomepage, ab ca. 12.00 Uhr
 - Publikation Landanzeiger
- Weiteres Vorgehen:
Abhängig vom Resultat
 - bei Ablehnung der revidierten Nutzungsplanung: nochmalige Überarbeitung
 - bei Zustimmung: Publikation Beschwerdemöglichkeiten