



Botschaft zur Volksabstimmung vom 19. November 2023



Referendum gegen die
überarbeitete Revision
Nutzungsplanung Biberstein



Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2023 hat die **Gesamtrevision Nutzungsplanung** der Gemeinde Biberstein in der Schlussabstimmung mit 121 zu 68 Stimmen genehmigt.

Ein Referendumskomitee hat dagegen erfolgreich das **Referendum** ergriffen, weshalb die Vorlage am **19. November 2023** der **Urnenabstimmung** unterstellt wird.

Die Abstimmungsbroschüre, die Unterlagen der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2023 und weitere Unterlagen zur Revision Nutzungsplanung sind auf der Homepage www.biberstein.ch unter der Rubrik Politik/Wahlen und Abstimmungen veröffentlicht.

Aktenauflage

Die **Akten** zu den Abstimmungsvorlagen liegen vom **3. bis zum 17. November 2023** im Gemeindehaus, Foyer 1. Stock, während den ordentlichen Bürostunden **öffentlich** auf.

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie der überarbeiteten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung Biberstein zustimmen?

Biberstein, 2. Oktober 2023

GEMEINDERAT BIBERSTEIN

Der Gemeindeammann:

Willy Wenger

Der Gemeindeschreiber:

Stephan Kopp

In Kürze

Ausgangslage

Die rechtskräftige Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein aus dem Jahr 1998 hat den Planungshorizont erreicht. Zudem haben sich auf übergeordneter Ebene in verschiedener Hinsicht zahlreiche Änderungen ergeben.

Seit dem 1. September 2011 gelten die Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gemäss § 16 der Bauverordnung des Kantons Aargau (BauV). Der Kantonale Richtplan setzt neue Schwerpunkte. Diese Gründe erfordern eine Anpassung der Nutzungsplanung.

Der Gemeinderat startete die Revision der kommunalen Nutzungsplanung im Januar 2017. Die Gemeindeversammlung vom 4. September 2020 hatte der ausgearbeiteten Vorlage zugestimmt. Dagegen wurde erfolgreich das Referendum ergriffen, weshalb die Vorlage am **13. Dezember 2020** der **Urnenabstimmung** unterstellt wurde. Die Referendumsabstimmung erreichte eine Stimmbeteiligung von 68 %. Sie brachte ein klares Ergebnis. Die Revision wurde **mit 310 Ja- zu 492 Nein-Stimmen abgelehnt**.

Für die Überarbeitung der Revision wurden ab 2021 verschiedene Anhörungen und Informationen durchgeführt. Nach der Vorlage des **abschliessenden kantonalen Vorprüfungsberichts** im Mai 2022, fand die öffentliche Auflage vom 30. Mai bis zum 28. Juni 2022 statt. Es gingen insgesamt **neun Einwendungen** ein.

Nachdem eine Einwendungspartei verlangte, dass Mitglieder des Gemeinderates und der Gemeindeschreiber in den **Ausstand** treten müssen, da sie bei der Behandlung der BNO befangen seien, war der entsprechende Entscheid der höheren Instanz abzuwarten. Dieser erfolgte Ende 2022. Im Entscheid wurde festgehalten, dass ein Mitglied des Gemeinderates bei der Verhandlung über den Beschluss zu dieser Einwendung in den Ausstand zu treten hat. Alle anderen Ausstandsbegehren wurden abgewiesen. Anfangs April 2023 fällt der Gemeinderat die **Einwendungsentscheide** unter Beachtung des genannten Urteils.

Die überarbeitete revidierte Nutzungsordnung wurde der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2023 unterbreitet. Diese hat dem Geschäft in der **Schlussabstimmung mit 121 Ja- zu 68 Nein-Stimmen zugestimmt**. Gegen den Beschluss wurde **erfolgreich das Referendum ergriffen**.

Die Vorlage

Neben notwendigen rechtlichen Anpassungen wurden mit der revidierten Nutzungsplanung der Gemeinde verschiedene Themen bereinigt. Die Vorlage erfuhr nach dem ersten Referendum verschiedene Anpassungen. Es handelt sich um folgende zentrale Themen:

- Anpassung der Zonierung im Gebiet Aarfähre;
- Ausklammerung Gebiet „Bärehofer“;
- Verzicht auf die Auszonung der Kleingartenzone;
- Streichung der Zone mit besonderer landschaftlicher Einordnung;
- Verzicht auf Nichtzulassung Solaranlagen Dorfkern;
- Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung zu den Themen Freiraum- und Siedlungsentwicklung.

Die neu geschaffene Zone W2+ wurde beibehalten und in der Ausgestaltung präzisiert.

Zone W2+

Es wird eine neue Zone W2+ geschaffen. Mit den Möglichkeiten dieser neuen Zone wird ein **Beitrag zur inneren Siedlungsentwicklung geleistet**. Um eine **innere Entwicklung** zu erreichen, soll in Biberstein in der Zone W2+, **alternativ zur Grundordnung der Wohnzone 2**, also quasi überlagert, ein **zusätzliches Vollgeschoss** gebaut werden können. Die Zone W2+ **beschränkt** sich auf **Teile im Osten und Westen des Dorfes**, die **nicht stark am Hang liegen** und ist nur bei Grundstücken von **mehr als 1'000 m² Grundfläche** anwendbar.

Eine **mass- und qualitätsvolle 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.

Aarfähre

Im Rahmen der Neuentwicklung des Areals Aarfähre soll im Westteil des Geländes zusätzliches Bauvolumen entstehen. Dafür wird ein Teil der heutigen Umgebungsschutzzone Schloss **der Dorfkernzone und der Ostteil des Areals der Grünzone zugewiesen.**

Die **ehemalige Vorgartenzone**, welche heute baulich nicht mehr als solche erkennbar ist, wird **durch eine flächengleiche Freihaltezone im Zentrum** der zukünftigen möglichen Bebauung kompensiert.

Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass südlich der Aarfähre die Möglichkeit geschaffen werden soll, um ein Projekt zu ermöglichen, dass ein **vielfältiges Raumangebot** abdecken könnte. Dabei denkt die Behörde in erster Linie an Wohnstrukturen für Jung und Alt und die Stiftung Schloss Biberstein sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume.

„Bärehofer“ / Umsetzung Trockenwiesen und -weiden (TWW)

Im Laufe der Arbeit an der Gesamtrevision, hat sich gezeigt, dass bei der **grundeigentümergebundenen** 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 Grundeigentümerschaft 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.**

Weitere Elemente

Die heutige Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen im Gebiet „Schachen“ **wird der neu geschaffenen Familiengartenzone zugewiesen.** Dies entspricht der heutigen Nutzung als Pflanzgarten resp. Kleingarten. Eine Kleintierhaltung ist momentan nicht vorhanden und gemäss Kenntnisstand der Gemeinde auch nicht vorgesehen.

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. **Diese Zone wird gestrichen.** Die Gebiete sind grösstenteils bebaut.

Auf ein generelles Bauverbot von Solaranlagen im Dorfkern wird verzichtet. Zur Beurteilung einer verträglichen Einordnung solcher Vorhaben ist ein Baugesuchsverfahren notwendig bei welchem der kantonale **Ortsbildschutz** einzubeziehen ist.

Mit der heute gültigen Bau- und Nutzungsordnung kann bei der **Berechnung** der **Ausnützungsziffer** 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 Ausnützungsziffer in der Zone W₂ von 0.4 auf 0.5 **faktisch einer Kompensation des Berechnungsbonus entspricht.**

Verschiedene Bestimmungen der Bau- und Nutzungsordnung wurden mit Detailregelungen und Ergänzungen zu den Themen **Freiraum- und Siedlungsentwicklung** ergänzt (bspw. Bestimmungen zu Abbrüchen im Dorfkern, Erweiterungen zur Grünzone, Präzisierungen Abstand Kulturland, Angaben zur Wahl von einheimischen Pflanzen, Hinweise zu Neophyten, Pflicht zur Begrünung von Flachdächern, Verbot von Steingärten, Auflagen zu Umgebungsplänen bei Neu- und Umbauten).

Die überarbeitete Nutzungsplanungsrevision umfasst einige Anpassungen. Interessierten steht der ausführliche **Planungsbericht** zur Verfügung, wo sich auch Erläuterungen zu nicht abgeänderten Punkten, zur Einführung der neuen Messbegriffe, des Gewässerraumes, der Bevölkerungsentwicklung und -prognose, sowie zu den Entwicklungsleitsätzen finden.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie der überarbeiteten Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung Biberstein zustimmen?

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, die revidierte Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein mit einem **JA** zu genehmigen (Bestätigung Beschluss Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2023).

Empfehlung des Referendumskomitees

Liebe Bibersteinerinnen, liebe Bibersteiner

Der Fokus ist und bleibt auch bei der nun vorliegenden BNO-Revision lediglich auf der quantitativen, maximalen Verdichtung unseres Dorfes, ohne auch nur ansatzweise Vorgaben und Einschränkungen zur qualitativen Siedlungsentwicklung zu machen. Deshalb empfehlen wir ein **NEIN** zur BNO-Revision. Damit Biberstein lebenswert bleibt!

Im Detail

Argumente des Referendumskomitees

Im Folgenden werden die Eingaben des Referendumskomitees ohne Anpassungen und Korrekturen wiedergegeben:



Sehr geehrte Bibersteinerinnen, sehr geehrte Bibersteiner,

uns alle verbindet, dass wir in Biberstein wohnhaft sind. Wir schätzen die hohe Lebensqualität in unserem Dorf. Sei es der Jura, die Aare und deren Auenlandschaft, die Aussicht, die Ruhe oder der ländliche Charakter und die trotzdem hervorragende Erreichbarkeit von Aarau, ob zu Fuss, Fahrrad, ÖV oder Auto. Es ist ein ganzer Strauss von vielem, was **Biberstein** für uns alle so **lebenswert** macht.

Mit einer zukunftsweisenden BNO-Revision besteht die Chance, diese Lebensqualität in Biberstein mit gezielten Massnahmen für uns und insbesondere für kommende Generationen zu fördern und zu erhalten.

Beispielsweise ist eine **Hitze angepasste Siedlungsentwicklung** zwingend anzustreben. Eine intakte Siedlungsstruktur mit Grünflächen ist Grundlage für eine hohe Lebensqualität. Der **Kapazität unseres Quellwassers**, welches unter normalen Umständen zirka 1800 Personen versorgen kann, ist unbedingt Rechnung zu tragen. Bei der **Bevölkerungsentwicklung** ist eine **gute Durchmischung** unerlässlich, um unsere Schule langfristig zu sichern.

Das sind nur einige von vielen möglichen Eckpfeilern, welche in einer BNO-Revision eingeschlagen werden können, um ein **qualitatives, gesundes Wachstum** anzustreben und eine **nachhaltige Entwicklung** zu erreichen.

Ein Blick zurück zeigt auf, dass die Bibersteiner Bevölkerung ab 1990 sehr stabil war. Während zehn Jahren betrug das Wachstum weniger als ein Prozent. Mit der Jahrtausendwende hat sich die Ausgangslage vollkommen verändert. Durch ein stetiges Wachstum während 20 Jahren hat die Bevölkerung von Biberstein um mehr als 50 Prozent (oder absolut um mehr als 500 Personen) zugenommen. Soll dieser Trend nun weiterhin fortgesetzt und mit gezielten Massnahmen gar forciert werden?

Auszug aus dem Planungsbericht bezüglich Verdichtung: *...es ist 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 Bauzonekapazitäten innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren ausreichen.

Die Aussagen im Planungsbericht unterstreichen, dass die geplante massive Erhöhung der Ausnützungsziffer und die Einführung von W2+ Zonen **weder notwendig noch gesetzlich vorgeschrieben** sind. Sie dienen lediglich **einzelnen Investoren**. Die Mehrheit der Bevölkerung wird eher Nachteile als Vorteile haben. Die neue BNO beinhaltet eine **Erhöhung der Ausnützungsziffer generell um 0.1** (bis zu **25% mehr Wohnfläche!**) über das ganze Dorf hinweg!

W2+ Zonen bedeuten ein drittes Vollgeschoss und bei Grundstücken mit einer Fläche von mind. 1'000 m² eine Erhöhung der Ausnützungsziffer um 0.2 (von bisher 0.4 auf neu 0.6). Das entspricht bis zu **50% mehr Wohnfläche!** Durch solche Bauten entstehen grosszügige, überdimensionierte Einstellhallen, Tiefgaragen und Parkplätze, sowie weitere notwendige, umfangreiche Nebenflächen, welche nicht in die Ausnützungsziffer einberechnet werden müssen.

Über Nacht werden so Land und Liegenschaften massiv verteuert. Spekulanten können sich die exorbitanten Boden- und Immobilienpreise in Biberstein leisten, im Wissen, dass sich im Luxussegment immens Geld verdienen lässt und der Wohnraum für Ein- bis Zweipersonenhaushalte nicht gross genug sein kann. **Familien und junge Erwachsene** haben das Nachsehen. Sie können sich bereits heute in Biberstein nahezu **keinen Wohnraum mehr leisten**. Die durch die BNO-Revision herbeigeführte **künstliche Verteuierung** führt zu einer kurz- bis mittelfristig gefährdeten

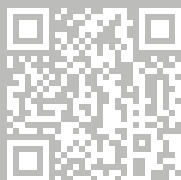
Existenz unseres Schulhauses, in welches wir vor kurzem noch mutig und weit-sichtig über zehn Millionen Franken investierten.

Die **Versetzung der Vorgartenzone im Areal Aarfähre**, durch die **erneut (!)** eine überdimensionale Überbauung direkt neben dem **national geschützten Dorf- und Schlossbild** möglich gemacht wird, zeigt deutlich, dass das öffentliche Interesse dem Interesse von einzelnen Nutzniessern und deren Gewinnmaximierung untergeordnet wird.

Die **Auflösung des Volumenschutzes in der Dorfkernzone** und die **Einführung des § 31** (mit welchem die Behörde eine **Baubewilligung** bei einer **Unternutzung** eines Grundstücks **verweigern kann**) verdeutlicht, dass in allen Belangen Quantität vor Qualität steht. Mit dem gleichen Ziel wäre der **Bärehofer** mit der Tww um ein Haar einer maximalen Überbauung zum Opfer gefallen, hätte nicht der Vorstand des NVV BirdLife mit einer Mitwirkung interveniert. Erst das BAFU (Bundesamt für Umwelt) hat schliesslich Kanton und Gemeinde zurückgepfiffen. Die **zunehmende Versiegelung** wird für unser Dorf allmählich zur **Hitzefalle**, was bereits heute deutlich zu spüren ist (*ersichtlich in der Klimakarte Biberstein des Kantons Aargau*).

Verdichten: JA! Aber bitte nicht in diesem Masse, nicht in dieser Geschwindigkeit und schon gar nicht mit einem Blanko-Check!

Biberstein verdient eine für ALLE Nutzen bringende BNO-Revision, welche mit flankierenden Massnahmen die qualitativen Aspekte berücksichtigt. Dadurch wird für ALLE Einwohnerinnen und Einwohner ein gesundes und erträgliches Wachstum und Zusammenleben gefördert.



LWB
Lebenswertes Biberstein
lebenswertes-biberstein.ch

Erläuterungen des Gemeinderates

Allgemeine Bemerkungen und Überlegungen

Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben oder die Planungsinstrumente ihren Planungshorizont von 15 Jahren erreicht haben. Die rechtskräftige Nutzungsordnung der Gemeinde Biberstein aus dem Jahr 1998, mit Teiländerungen in den Jahren 2003 und 2009, hat diesen Planungshorizont erreicht.

Der Gemeinderat hat im **Entwicklungskonzept** im **Planungsbericht** zum Fortschritt der Gemeinde Biberstein bis ins Jahr 2040 mittels Entwicklungsleitsätzen Stossrichtungen aufgezeigt. Basierend auf den Entwicklungsleitsätzen und den Bevölkerungsberechnungen wurde der heute gültige Bauzonenplan überprüft und mehrere **Massnahmen zu einer höheren Dichte** (baulich und Einwohner) definiert. Gemäss den Auswertungen der Einwohner-, Gebäude- und Wohnungsregister, Stand 2017, weist Biberstein eine durchschnittliche Einwohnerdichte von 34 Einwohner pro ha (Aargau: 47 Einwohner pro ha) auf. Im kantonalen Richtplan sind 40 Einwohner pro ha als Dichteziel vorgegeben.

Demokratische Rechte bei einer Nutzungsplanungsrevision

Im Verlaufe des Prozesses einer Nutzungsplanungsrevision bestehen verschiedene Möglichkeiten **Einfluss** zu nehmen. Dazu dienten auch bei der zweiten Vorlage der revidierten Nutzungsplanung Biberstein das **Mitwirkungsverfahren** (offen für alle) und die **öffentliche Auflage** (Möglichkeit für Personen, die ein **schutzwürdiges eigenes Interesse** haben oder für Organisationen gemäss dem kantonalen Baugesetz **Einwendungen** zu erheben).

Der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2023 wurde schlussendlich die gesamte Revision als Geschäft unterbreitet. An der Gemeindeversammlung wurde vom Rückweisungsantragsrecht für einzelne Punkte Gebrauch gemacht. Alle drei Rückweisungsanträge wurden abgewiesen. Die **Schlussabstimmung** zeigte ein deutlich **positives Resultat für die Annahme der revidierten Nutzungsplanung**.

Die Teilnahme an einer Gemeindeversammlung ist eine **urdemokratische Form der politischen Mitgestaltung**. An solchen Versammlungen besteht die Möglichkeit Argumente vorzubringen, **Diskussionen** zu lancieren, **Anträge** zu stellen und schlussendlich **abzustimmen**. **Entgegen der Versammlung, welche sich mit der ersten revidierten Nutzungsplanung auseinandersetzte**, war die Stimmbeteiligung am 9. Juni 2023 mit knapp 17 % hoch. Trotzdem anerkennt der Gemeinderat das Referendum auch als legitimes Mittel, um eine **breitere Abstützung in der Öffentlichkeit** erlangen zu können.

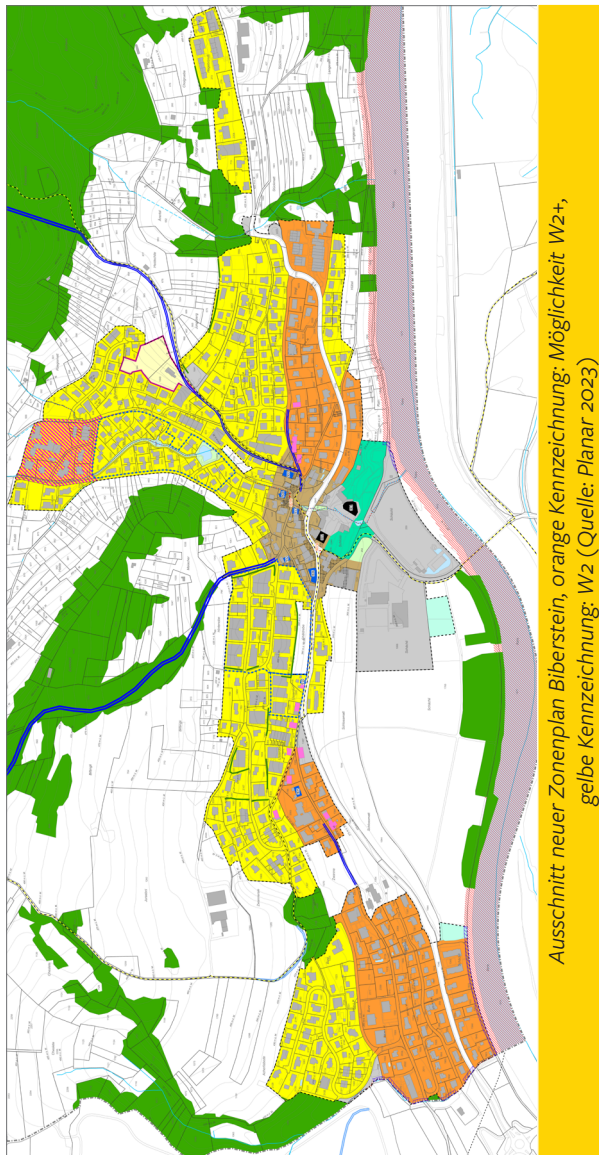
Zentrale Themen der Nutzungsplanung

Neue Zone W2+

Die **neue Zone W2+** war bereits in der ersten Version der Gesamtrevision Nutzungsplanung Biberstein einer **der umstrittenen Punkte**. Nach Abwägung sämtlicher Überlegungen ist der Gemeinderat zum Schluss gekommen, dass **die Zone auch in der überarbeiteten Fassung der Revision beibehalten werden soll**.

Die Behörde stellte fest, dass beim Stimmvolk Unsicherheiten bei der Interpretation der Zone bestehen, weshalb die Thematik anschaulicher erklärt werden soll.

Mit den Möglichkeiten der neuen Zone wird ein **Beitrag zur inneren Siedlungsentwicklung geleistet**. Um diese **Entwicklung** zu realisieren, soll in Biberstein in der Zone W2+, **alternativ zur Grundordnung der Wohnzone 2, ein zusätzliches Vollgeschoss** (ohne Dach-/Attikageschoss oder begehbare Flachdach) gebaut werden können. Die Zone ist als überlagerndes Element der Wohnzone 2 zu verstehen. Sie kommt lediglich im Osten und Westen des Dorfes zur Anwendung, wo keine starken Hanglagen bestehen.



Eine **mass- und qualitätsvolle Innenentwicklung** ist auch der klare Auftrag der nationalen und kantonalen Gesetzgebung, welchen die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision umzusetzen hat. Die Zone W2+ hat gegenüber einer reinen Erhöhung der Ausnutzungsziffer 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 das betreffende 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**.

Der Gemeinderat erachtet die Zone 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 Zone W2+, wie auch in der Zone W2, **bewusst auf die Möglichkeit der Realisierung von Arealüberbauungen verzichtet**.

Das Realisieren eines Projektes nach den Vorschriften der Zone W2+, wo eine **Ausnutzungsziffer** von maximal **0.6** gilt, ist an **verschiedene Bedingungen** gebunden. So sind Voraussetzungen eine **Grundstücksfläche** von **mindestens 1'000 m²**, der **Nachweis** einer **guten Gesamtwirkung** sowie eine **ansprechende Umgebungsgestaltung** und **rationelle Parkierung**. Ausserdem notwendig sind eine **gute Einordnung** ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild und die **Erstellung gemeinsamer Entsorgungseinrichtungen**. Der Gemeinderat holt zur Beurteilung solcher Bauvorhaben auf Kosten der Bauherrschaft ein **Fachgutachten** ein.

Aarfähre

Für eine Neuentwicklung des Aarfähre-Areals werden Anpassungen vorgenommen. Es wird ein **schmaler Streifen** der heutigen Umgebungsschutzzone Schloss **der Dorfkernzone zugewiesen**. Um das zusätzlich mögliche Bauvolumen zu kompensieren, wird der **Ostteil des Areals der Grünzone zugewiesen**. Damit ist, im Gegensatz zur heutigen Zonierung, in der Umgebungsschutzzone Schloss **keine Bebauung** mehr möglich. Dies schafft einen zusätzlichen Freiraum zwischen einem allfälligen Neubau und dem kantonalen Denkmalschutzobjekt Schloss.

Zusätzlich wird die **ehemalige Vorgartenzone**, welche heute baulich nicht mehr als solche erkennbar ist, **durch eine flächengleiche Freihaltezone im Zentrum** der zukünftigen Bebauung kompensiert.

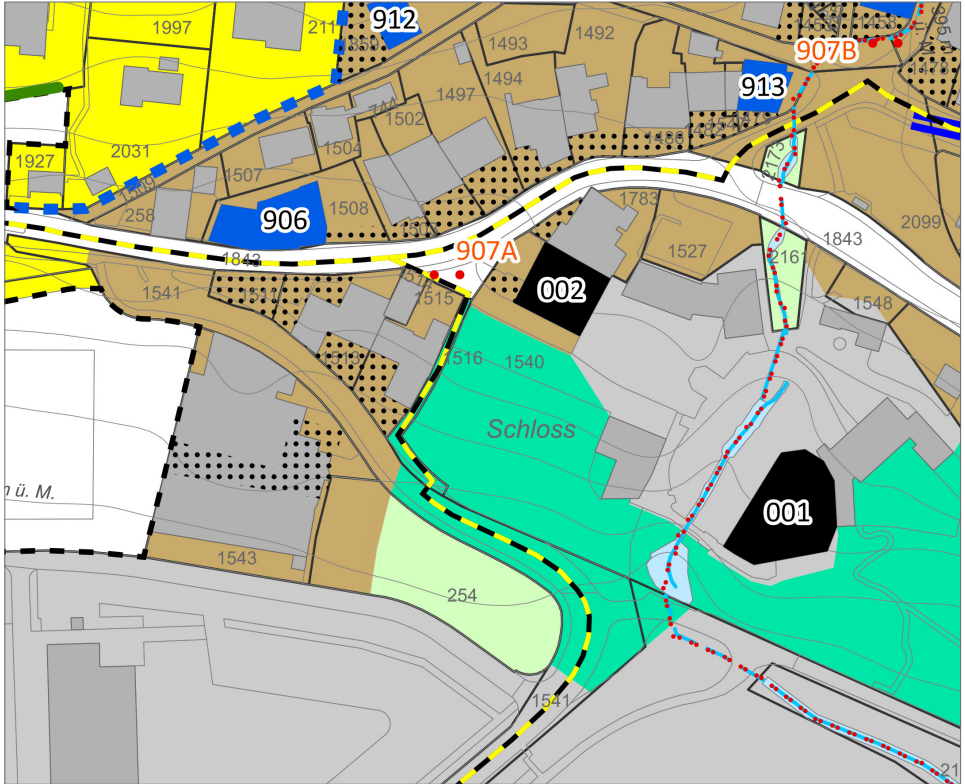
Für das Ortsbild von Biberstein prägend sind insbesondere die **strassenbegleitenden Vorgärten im Dorfkern**. Diese sind einer der Grundnutzung überlagerten Schutzzone zugewiesen. Diese Vorgartenzone sichert, dass diese wichtigen kulturhistorischen Elemente als Grün- und Freiräume erhalten bleiben und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

Im Bereich des **historischen Aarfähregebäudes** besteht heute 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.

Das historische Aarfähregebäude soll wiederhergestellt werden. Es ist bereits von späteren baulichen Erweiterungen befreit worden. Zudem soll die Möglichkeit geschaffen werden, südlich davon ein zweites Gebäude zu ergänzen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass an dieser Lage, am südlichen Rand des Areals, **Potenzial für ein vielfältiges Raumangebot** besteht. Dieses Potenzial soll nicht durch ein Bauverbot, welches durch eine Vorgartenzone bestünde, vergeben werden.

Die **geplante Entwicklung** des Areals muss **in enger Abstimmung** mit dem **kantonalen Denkmalschutz** erfolgen. Dabei ist sorgfältig abzuwägen zwischen dem **Gebot der Innenentwicklung** dieser zentralen, sich **in der Bauzone** befindlichen Fläche und dem **Schutz der Sicht auf das Schlossensemble**. Beim Schloss handelt es sich um ein kantonales Denkmalschutzobjekt, das **auch Umgebungsschutz**

geniesst. Die Gewährleistung dieses Schutzes hat **nicht primär über die Nutzungsplanung**, sondern bei der **Beurteilung** eines allfälligen **Baugesuches** zu geschehen.



Neue Zonierung im Bereich Aarfähre (Quelle: Planar 2023)

Verzicht auf die Aufhebung der Kleingartenzone

In der 1. Fassung der revidierten Nutzungsplanung war vorgesehen, die Zone für Kleingarten- und Kleintieranlagen im Gebiet „Schachen“ aufzuheben. Die Zone wird stärker genutzt als angenommen. 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**

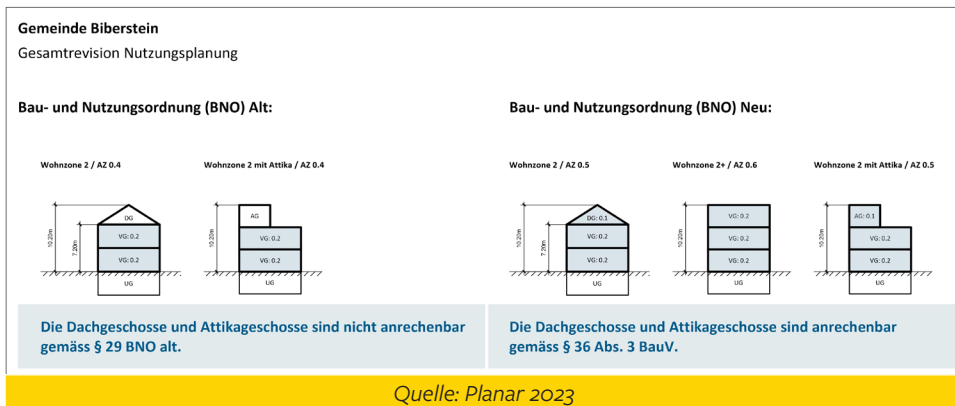
Familiengartenzone zugewiesen. Dies entspricht der heutigen Nutzung als Pflanzgarten resp. Kleingarten. Kleintierhaltung ist momentan keine vorhanden und gemäss Kenntnisstand der Gemeinde auch nicht vorgesehen.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2023 lautete ein **Rückweisungsantrag** dahingehend, dass die Zone um die heute bereits bestehenden Schrebergärten **östlich und westlich davon zu erweitern sei**. Dies käme einer Auszonung von Landwirtschaftsland gleich, was mit der anstehenden Revision der Nutzungsplanung Siedlung nicht möglich ist. Die **Bewirtschaftung** der Flächen als Bündten ist **über Pachtverträge gesichert**.

Ausnützungsziffer

Die Ausnützungsziffer zeigt das **Verhältnis** zwischen der **Wohnfläche** und der **Grundstücksfläche** auf. In der heute gültigen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) beträgt die Ausnützungsziffer für die Zone WZA 0.4, wobei für die Berechnung derselben entweder das Dach-, Attika- oder das Untergeschoss weggelassen werden kann (§ 29^{ter} aktuelle BNO). **Es ist damit rechnerisch schon heute eine höhere Ausnützung** (rund 0.52) **zugelassen**.

Die beiden folgenden Skizzen zeigen schematisch, im Vergleich mit der heute gültigen Regelung auf, wie die **Ausnützungsziffer** gemäss neuer Bau- und Nutzungsordnung in den Zonen **W2** und **W2+** **berechnet** wird:



Was geschieht nach der Abstimmung?

Bei einer Annahme der Vorlage

Mit einer Annahme des gemeinderätlichen Antrages stützt das Stimmvolk den **Beschluss der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2023**. Die Gemeinde Biberstein erhält mit einer neuen Bau- und Nutzungsordnung und den zugehörigen Plänen ein **wichtiges Instrument** für die kommenden vielfältigen Aufgaben aus **baurechtlicher und planerischer** Sicht.

Das Ergebnis der Urnenabstimmung wird publiziert. Es besteht die **Möglichkeit einer Beschwerde** gegen das **Ergebnis der Abstimmung innert 3 Tagen**. Nach unbenütztem Ablauf dieser Frist erfolgt die **Publikation der Genehmigung** der Nutzungsplanungsrevision. **Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse** hat, kann gegen diesen Beschluss **innert 30 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde führen**.

Ablehnung Vorlage

Lehnen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Revision der Bau- und Nutzungsordnung erneut ab, wird das gesamte Werk abgelehnt. Der Gemeinderat hätte den **Auftrag** die Nutzungsplanung nochmals **in allen Punkten zu überarbeiten**. Eine überarbeitete Fassung der revidierten Nutzungsplanung, **die aufzeigt, wie** eine Innenentwicklung stattfinden kann, wäre **erneut der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen**. Ebenfalls sind so oder so die neuen Baubegriffe und Messweisen zu integrieren.

Abstimmungstext der Gemeindeversammlung vom 9. Juni 2023

Der Text aus der Vorlage der Gemeindeversammlung wird an dieser Stelle aus Platzgründen nicht nochmals abgedruckt. Die Vorlage und die entsprechenden Berichte und Anträge sind nachwievor unter www.biberstein.ch im Bereich „Politik“ unter der Rubrik Gemeindeversammlung abrufbar.



