

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000163

Gemeinde Biberstein; Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision; Genehmigung mit Aufhebung und Rückweisung zur Neubeurteilung sowie Änderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 19. Februar 2025

Versand: 25. Februar 2025

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	2. Mai 2022
1. Mitwirkung	15. Mai 2018 bis 13. Juni 2018
2. Mitwirkung	19. November 2021 bis 20. Dezember 2021
1. Öffentliche Auflage	10. Februar 2020 bis 10. März 2020
2. Öffentliche Auflage	23. Mai 2022 bis 28. Juni 2022
Beschluss Gemeindeversammlung	9. Juni 2023
Kommunale Urnenabstimmung	19. November 2023
Eingereicht zur Genehmigung	21. November 2024
Ablauf der Beschwerdefrist	8. Januar 2024

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aufgrund der teilweisen Gutheissung der Beschwerde kann nachfolgender Punkt der beschlossenen Nutzungsplanung nicht genehmigt werden und ist zu neuem Entscheid an die Einwohnergemeinde Biberstein zurückzuweisen:

- Die Zonierungen der Parzellen 1600, 1601, 1793, 1818 und 2302 werden insoweit nicht genehmigt, als diese von der Wohnzone B neu der Wohnzone 2+ (W2+) zugewiesen werden. Diesbezüglich wird die Angelegenheit zu neuem Entscheid an die Einwohnergemeinde Biberstein zurückgewiesen.

Die teilweise Gutheissung der Beschwerde wird, zusammengefasst, wie folgt begründet:

Gegenstand der angefochtenen Nutzungsplanung bildet unter anderem die Umzonung der vier im Gebiet 1 des ISOS¹ (nationale Bedeutung) liegenden Parzellen 1600, 1601, 1793, 1818 und 2302 von der Wohnzone B in die W2+. Diese Umzonung ermöglicht unter anderem die Errichtung von Neubauten, was dem für das ISOS-Gebiet 1 geltenden Ziel der Substanzerhaltung (Abbruchverbot) widerspricht. Der Beschwerdeführer rügt in diesem Zusammenhang eine ungenügende Interessenabwägung mit den Schutzziele des ISOS. Im vorliegenden Fall fehlt eine den Anforderungen an Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) genügende Auseinandersetzung mit den nationalen Schutzinteressen des ISOS. Die Gemeinde hat es versäumt, im Planungsprozess aufzuzeigen, welche Interessen sich gegenüberstehen und wie diese Interessen bewertet und gewichtet werden. Unter den gegebenen Umständen sind die Zonierungen der betroffenen Parzellen in die W2+ ohne die gesetzlich vorgeschriebene Interessenabwägung erfolgt, weshalb sich die Umzonung zum heutigen Zeitpunkt noch nicht als genehmigungsfähig erweist und zur weiteren Sachverhaltsabklärung und Neubeurteilung an die Gemeinde zurückzuweisen ist.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der am 19. November 2023 an der kommunalen Urnenabstimmung beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500 vom 15. Dezember 2023
- Kulturlandplan 1:2'500 vom 15. Dezember 2023
- Spezialplan Hochwasserschutz 1:2'500 vom 15. Dezember 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom Dezember 2023

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 15. Dezember 2023 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 28. Juni 2000).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung Siedlung ist in weiten Teilen über 15 Jahre alt (letzte Änderungen 2003/05). 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.

Mit der Revision der Nutzungsplanung werden die Ziele und Strategien des im Vorfeld erarbeiteten Entwicklungskonzepts 2040 grundeigentümergebunden umgesetzt. Es werden ferner die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen integriert und die Planungsinstrumente optimiert.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorlage wurde mit dem Vorprüfungsbericht vom 2. Mai 2022 mit einem Vorbehalt abschliessend vorgeprüft. Der Vorbehalt bezog sich auf den nicht genehmigungsfähigen vollständigen Ausschluss von Solaranlagen in der Dorfkernzone. Der Vorbehalt wurde durch eine entsprechende Korrektur der BNO (Streichung des entsprechenden Absatzes) sachgerecht umgesetzt. Ansonsten setzt die revidierte Nutzungsplanung die Leitsätze aus dem Entwicklungskonzept 2040 sachgerecht um. Besonders gewürdigt werden die Zuordnung verschiedener Gärten in die Vorgartenzone. Ebenso finden sich überzeugende Ansätze für eine hochwertige Freiraumentwicklung und den Umgang mit Vorhaben am Siedlungsrand.

¹ Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Die Vorlage wurde im Nachgang zur abschliessenden Vorprüfung in einzelnen Punkten angepasst. Gemäss Ausführungen im Planungsbericht betrafen die Änderungen die Solaranlagen (vgl. obige Ausführungen zum Vorbehalt) sowie die Ausklammerung des Gebiets "Bärehofer". Letzteres aufgrund von Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Vorlage umfasst eine Reihe von Umzonungen von der Wohn- und Gewerbezone zu reinen Wohnzonen sowie die Aufzonung verschiedener Gebiete (W2+). Insbesondere mit den Aufzonungen vermag die Gemeinde einen Beitrag zur Innenentwicklung zu leisten. Weiter werden verschiedene Flächen neu der Grünzone zugewiesen, um die wertvollen Grünräume im Siedlungsgebiet zu sichern. Im Fokus der Nutzungsplanrevision stand auch die Umzonung im Umfeld der Aarfähre beziehungsweise des Schlosses. Das Gebiet "Bärehofer" wurde im Verlauf des Prozesses ausgeklammert.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Gemeinde Biberstein ist Bestandteil des Juraparks und weist eine Vielzahl wertvoller Magerwiesen auf. Diese im kantonalen Richtplan als Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung (NkB) bezeichneten Gebiete werden in der vorliegenden Revision grundeigentümergebunden umgesetzt. Die Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB) werden mittels Landschaftsschutzzone vollständig umgesetzt. Flächen, die keiner spezifischen Nutzung wie Magerwiesen oder Rebbau zugeordnet sind, werden als Landwirtschaftszone festgelegt. Weiter werden zwei Gebiete für Rebbau (Rebbauzone) gesichert.

2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO richtet sich nach den neuen Bestimmungen gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie der Bauverordnung (BauV). Die Gemeinde formulierte verschiedene Anforderungen an die Aussenraumgestaltung sowie zum Siedlungsrand, womit sie auf den Aspekt der landschaftlichen Einpassung des Siedlungskörpers in die Landschaft reagiert.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

3.3 Regionale Abstimmung

Der Planungsverband aarauregio hat mit Schreiben vom 4. Juli 2019 zur Nutzungsplanung der Gemeinde Stellung genommen. Die Vorlage ist demnach als regional abgestimmt zu betrachten.

Jurapark Aargau

Im Planungsbericht wird umschrieben, inwieweit die vorliegende Planung auf die strategischen Ziele des Naturparks ausgerichtet ist. Dies ist sachgerecht.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 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.

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Übersicht

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Minstdichten 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 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.
- Die teilweisen Umzonungen von der Wohn- und Gewerbezone zu reinen Wohnzonen.

Bevölkerungsentwicklung

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 E im Jahr 2032 und 1'690 E im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % bis 2040 gegenüber dem Bezugsjahr 2012. Die Gemeinde geht gemäss Planungsbericht und aufgrund der Entwicklung der letzten Jahre von einem stärkeren Wachstum aus. Dies ist aufgrund der Nähe zur Stadt Aarau begründbar.

Fassungsvermögen

Gestützt auf die bisherige Entwicklung geht die Gemeinde davon aus, dass die Bevölkerung im Jahr 2035 bei rund 1'920 E liegen dürfte. Es wird weiter davon ausgegangen, dass die Dichte in den kommenden Jahren durch den Generationenwechsel, das Innenentwicklungspotenzial im Bestand (insbesondere in den Quartieren "Wissenbach", "Ausserdorf", "Trottenacher" sowie im Dorfzentrum "Aarfähre") sowie aufgrund der Entwicklung unbebauter Flächen ansteigt. Heute liegt die Einwohnerdichte 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.

Die Gemeinde kommt 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. Die Gemeinde hält in ihrem Fazit fest, dass auf die Einzonung des Gebiets "Fuchsloch" im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorerst verzichtet wird. Die Situation soll in fünf bis zehn Jahren neu beurteilt werden. Dies ist sachgerecht.

Damit die Potenziale zur Innenentwicklung erkannt und umgesetzt werden, sieht die Gemeinde vor, die Dichtezielwerte regelmässig zu überprüfen (Monitoring) und Gespräche mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu suchen. Diese sollen für die Innenentwicklung sensibilisiert und zu parzellenübergreifenden Projekten motiviert werden. Dies ist zweckmässig.

3.4.3 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

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.

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.

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.

Ein- / Auszonungen

Für Familiengärten soll eine Fläche von 0,14 ha eingezont werden. Dies ist begründet und wird durch die Auszonung im Gebiet "Ghaldrebe" (das Gebiet wird in Abstimmung mit dem Rebbaukataster neu der Rebbauzone zugewiesen) kompensiert (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2).

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

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 ² -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG³
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo	-0,17 ha	-0,17 ha	-0,09 ha FFF
"Ghaldrebe"	-0,33 ha		+0,00 ha FFF
Familiengartenzone (E1)	+0,14 ha		-0,09 ha FFF
"K2"	+0,02 ha		
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+0,03 ha	+0,00 ha	+0,00 ha FFF
"K1"	+0,03 ha		
Gesamt-Total/Saldo	-0,14 ha	-0,17 ha	-0,09 ha FFF

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

3.4.4 Siedlungsqualität

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

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Aktuell werden keine neuen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

Siedlungsränder

In der 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 ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von nationaler Bedeutung auf. 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 wurden weitestgehend (vgl. Ziffer 1.3 Rechtsschutz) umgesetzt. Dies trifft insbesondere für den Schlossbezirk (kantonales Schutzobjekt und Umgebungsschutzzone) zu.

Dorfkernzone

In der Dorfkernzone (weitgehend deckungsgleich mit dem ISOS-Gebiet 1, nationale Bedeutung, Erhaltungsziel "A") werden die bisherigen Volumenschutzobjekte aus dem Volumenschutz entlassen. Im Gegenzug werden die Zonenvorschriften geschärft und konkretisiert. Für die Beurteilung eines ausnahmsweisen Abbruchs wird künftig ein fachliches Gutachten verlangt. Gemäss § 7 BNO liegt

² Fruchtfolgeflächen

³ Landwirtschaft Aargau

der Fokus in der Dorfkernzone sachgemässerweise weiterhin auf dem Erhalt des historisch wertvollen Ortskerns (Absatz 1) sowie der Gebäude und ihrer Umgebung (Absatz 2).

Hanglagen

Im Entwicklungskonzept sind empfindliche Hanglagen verortet. Diese sind demnach sorgfältig zu entwickeln. Mit den Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung sowie zum Siedlungsrand wird dem Aspekt der landschaftlichen Anpassung weiterhin Rechnung getragen, auch wenn der bisherige § 27^{bis} 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 sieht neu auch eine fachliche Beratung vor. Dies ist zweckmässig, da sich einige Objekte ausserhalb der Dorfkernzone befinden.

Gärten

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

Freiraum

Der Freiraum ist aufgrund der topografischen Lage und des in die Landschaft eingebetteten Siedlungskörpers ein Kernthema der räumlichen Entwicklung der Gemeinde. Auf Basis der neuen BNO-Bestimmungen kann der Gemeinderat bei allen Baugesuchen Umgebungspläne und Angaben über die Gestaltung sowie Bepflanzung des Aussenraums verlangen und eine Begutachtung durch Fachleute anordnen. Weiter werden Anforderungen an die Aussenraumgestaltung festgelegt. Diese Bestimmungen sind sachgerecht.

3.4.5 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde verzichtet auf einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Aufgrund der Gemeindegrösse, 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-, ÖV⁴-, Fuss- und Radroutennetz sind gemäss Planungsbericht auch in Zukunft gewährleistet. Die Ausführungen im Planungsbericht sind nachvollziehbar.

⁴ Öffentlicher Verkehr

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Einzonung "Familiengärten" betrifft eine Fläche von rund 0,14 ha, davon rund 0,09 ha FFF der ersten Güteklasse, die restliche Fläche von 570 m² betrifft Strassenflächen. Die Auszonung "Ghaldrebe" führt zu keiner Zunahme der FFF (Reben).

Die FFF sind im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt.

3.5.2 Rebbauzone

Die Festlegung der Rebbauzone ist sachgerecht.

3.5.3 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf Speziallandwirtschaftszonen wird verzichtet. Dies ist sachgerecht.

3.5.4 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, zu dem Biberstein gehört.

Im Verlauf des Verfahrens musste festgestellt werden, dass die im kantonalen Richtplan bezeichneten NkB und damit nach Einschätzung des Kantons auch die Trockenwiesen und Trockenweiden von nationaler Bedeutung (TWW) trotz Genehmigung der Richtplaninhalte durch den Bundesrat als nicht vollständig umgesetzt angesehen werden müssen. 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 "Welleten" sind vollständig und sachgerecht umgesetzt. Noch nicht vollständig umgesetzt sind die NkB "Jungenberg" und "Platterain". Diese beiden bilden zusammen das Objekt Nr. 4661 ("Buhalde") aus dem TWW-Inventar.

Bezüglich der grundeigentümergebundenen Umsetzung von TWW-Objekten obliegt den Kantonen und damit auch den Gemeinden ein Beurteilungs- und Anordnungsspielraum (Art. 4 Verordnung über den Schutz der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung [Trockenwiesenverordnung, TwwV]). Das NkB "Platterain" überlappt sich mit dem Siedlungsgebiet beziehungsweise der rechtskräftigen Bauzone im Gebiet "Bärehoger". Diese Überlappung übersteigt flächenmässig den vorerwähnten Anordnungsspielraum, womit in diesem Bereich weitere planerische Massnahmen in der Nutzungsplanung notwendig sind. Diese Thematik wurde in der Konsequenz aus der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung ausgeklammert. Dies 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. Da die Nutzungsplanung nationale Belange tangiert, hat die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt dem Bundesamt für Raumentwicklung (BAFU) nach erfolgter Genehmigung eine Mitteilung zu machen.

3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone und Wildtierkorridor

Die 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.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Raumbedarf der Fliessgewässer (Gewässerraum)

In den kommunalen Nutzungsplänen müssen für sämtliche Gewässer die Gewässerräume umgesetzt werden. Dies gilt auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer.

Die Gemeinde setzt die Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzone (ausser im Wald) mit einer überlagerten Punktsignatur um. Die bisherige Uferschutzzone wird in den Gewässerraum integriert. Innerhalb der Bauzone wird entlang der Bäche ein beidseitiger Uferstreifen von je 6 m festgelegt. Ausserhalb der Bauzone wird eine Gewässerraumbreite von 11 m und ein Mindestabstand für Bauten von 6 m (gegenüber der Uferlinie beziehungsweise der Bachleitungsinnenkante) vorgeschrieben. Die Breite des Uferstreifens entlang der Aare beträgt 15 m. Die Festlegungen zum ergänzenden Gewässerabstand wie auch für den Spezialfall – den Weihern im Gebiet "Buhalde" – finden sich in einem separaten Paragraphen.

Auf eine gemäss neuer Umsetzungspraxis flächenhafte Umsetzung der Gewässerräume wurde in Anbetracht des Verfahrensstands und im Sinne einer zwischenzeitlichen Lösung verzichtet. Es verbleibt jedoch eine Umsetzungspendenz. In einem späteren Planungsverfahren wird eine flächenhafte und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein.

3.6.2 Hochwassergefahren

Im Spezialplan Hochwasserschutz werden die Hochwassergefahrenzonen 1 und 2 sowie die Restgefährdung sachgerecht festgesetzt. Die Freihaltezone Hochwasser ist in der BNO ebenfalls sachgerecht geregelt.

3.6.3 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 dargestellt.

Naturschutzzonen im Wald

In 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, die im Kulturlandplan noch nicht vollständig der Naturschutzzone Wald zugewiesen wurden. Dies wird im Rahmen der später folgenden Gesamtrevision des Kulturlandplans umgesetzt, was sachgerecht ist.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Die geplante Einzonung (Familiengartenzone) ist lärmrechtlich unproblematisch, da keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zulässig sind.

Elektromagnetische Strahlung

In der BNO wird das Kaskadenmodell für die kommunale Mobilfunkstandortsteuerung festgeschrieben. Dies ist sachgerecht.

Lichtverschmutzung

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

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen vier Ablagerungsstandorte, ein Betriebsstandort und eine Schiessanlage. Ob Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen von Baubewilligungsverfahren abgeklärt.

3.6.5 Archäologie

Archäologische Fundstellen sind in der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS⁵-Geoportal erfasst (<https://www.ag.ch/geoportal>). 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 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).

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege mit Substanz beziehungsweise viel Substanz wurden im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt. Der Planungsbericht enthält Aussagen bezüglich Schutzausmass. Dies ist sachgerecht.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Zudem hat der Regierungsrat am 25. August 2021 eine BauV-Änderung beschlossen (Inkrafttreten: 1. November 2021). Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 2238

⁵ Aargauisches Geografisches Informationssystem

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat gemäss § 28i Abs. 1 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.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der am 19. November 2023 an der kommunalen Urnenabstimmung beschlossenen Vorlage vor:

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision, beschlossen an der kommunalen Urnenabstimmung vom 19. November 2023, wird, vorbehältlich des Beschwerdeentscheids unter Dispositiv 2 und 3, genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Für die Vorlage wird folgende Aufhebung und Rückweisung zur Neubeurteilung beschlossen:

- Die Zonierungen der Parzellen 1600, 1601, 1793, 1818 und 2302 werden insoweit nicht genehmigt, als diese von der Wohnzone B neu der Wohnzone W2+ zugewiesen werden. Diesbezüglich wird die Angelegenheit zu neuem Entscheid an die Einwohnergemeinde Biberstein zurückgewiesen.

3.

Infolge der Aufhebung und Rückweisung zur Neubeurteilung unter Dispositiv 2 wird § 52 der neuen Bau- und Nutzungsordnung (nBNO) wie folgt ergänzt:

- ³ Für die vom Regierungsrat von der Genehmigung der Revision ausgenommenen Parzellen 1600, 1601, 1793, 1818 und 2302 gilt bis auf weiteres die Bau- und Nutzungsordnung vom 12. Dezember 1997 (inklusive seitheriger Teiländerungen) sowie der Bauzonenplan vom 12. Dezember 1997 (inklusive seitheriger Teiländerungen).

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren. Gleichzeitig informiert sie die von den Auflagen und Feststellung gemäss Dispositiv 2 und 3 betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.



Joana Filippi
Staatschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Kirchbergstrasse 1, 5023 Biberstein
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- lic. iur. Felix Weber, Rechtsanwalt, Hintere Bahnhofstrasse 10, 5001 Aarau (A-Post Plus)
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU (mit Akten)
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.