

Sitzung vom 08. August 2022

7920 Planung Gemeinde
**Baugesuche; Baukonsortium Plattenrain c/o KMP Architektur AG; Vorentscheid-
gesuch Neubau EFH und 11 Terrassenhäuser, Parzelle 644, Buhaldenstrasse, Bäre-
hoger; Erlass einer Planungszone**

Dieses Geschäft wird **im Ausstand** von Gemeindeschreiber **Stephan Kopp** behandelt (Grundeigentümer der direkt angrenzenden Parzelle 2281, Biberstein).

I. Sachverhalt

Der rechtskräftige Zonenplan Biberstein wurde am 8. September 1998 durch den Grossen Rat genehmigt. Gemäss Art. 21 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) werden die Nutzungspläne überprüft und angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der aus dem Jahre 1998 stammende Zonenplan entspricht nicht mehr den Anforderungen des Raumplanungsgesetzes. Das Bedürfnis nach einer Revision der Nutzungsplanung Siedlung ist ausgewiesen.

Nachdem das Stimmvolk von Biberstein eine erste Nutzungsplanungsrevision an einer Urnenabstimmung vom 13. Dezember 2020 abgelehnt hat, läuft zurzeit die Überarbeitung Nutzungsplanungsrevision. Die öffentliche Auflage fand vom 30. Mai bis zum 28. Juni 2022 statt. Es gingen verschiedene Einwendungen ein. Aktuell werden die Einwendungsverhandlungen durchgeführt.

Am sogenannten «Bärehofer», befindet sich das Objekt 4661 «Buhalde» des Bundesinventars der Trockenwiesen- und -weiden von nationaler Bedeutung, welches im Bereich der Parzellen 644 und 1849 ins Baugebiet ragt. Im Zusammenhang mit der Gewährleistung des Schutzes dieses Inventarobjektes in der Nutzungsplanung stellen sich eine ganze Reihe sehr komplexer Fragen. Damit diese noch offenen Fragen seriös geklärt und alle Parteien, insbesondere auch die zuständigen Stellen des Bundes und des Kantons, involviert werden können, hat sich der Gemeinderat, in Absprache mit den kantonalen Stellen entschieden, die beiden vom Schutzobjekt betroffenen Parzellen 644 und 1849 komplett aus der aktuellen Gesamtrevision der Nutzungsplanung auszuklammern.

Es gilt nun, Baumassnahmen zu verhindern, welche die Verwirklichung der revidierten Pläne und Vorschriften und insbesondere die Umsetzung des Bundesinventars der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung erschweren könnten.

Mit Schreiben vom 13. Juli 2022 reichte die Planerin der Grundeigentümerin der Parzelle 644, [REDACTED] ein Vorentscheidgesuch im Sinne von § 62 BauG betreffend eine Überbauung dieser Parzelle mit einer Wohnüberbauung mit einem Einfamilienhaus und elf Terrassenhäusern ein. Das Projekt wurde auf der Basis der aktuell gültigen Nutzungsplanung der Gemeinde Biberstein erstellt. Die Bauherrschaft möchte insbesondere folgende für eine Überbauung wichtige Bau- und Nutzungsfragen verbindlich prüfen lassen:

- Bauvolumen
- Lage auf dem Grundstück (freizuhaltende Fläche Trockenwiese)
- Erschliessung
- Abgrabungen
- BGF-Berechnung
- Anzahl Parkplätze/Anordnung
- Containerstandort

II. Erwägungen

1. Zuständigkeit und Rechtsgrundlage

Während der Erlass oder die Änderung von Nutzungsplänen und -vorschriften vorbereitet wird, können gemäss § 29 Abs. 1 des Baugesetzes des Kantons Aargau (BauG) Planungszonen für genau bezeichnete Gebiete erlassen werden, um Vorkehren zu verhindern, welche die Verwirklichung des Zwecks dieser Pläne und Vorschriften erschweren. Zuständig ist der Regierungsrat bei kantonalen und kommunalen, der Gemeinderat bei kommunalen Nutzungsplänen und -vorschriften.

Zuständig für den Erlass einer Planungszone ist im vorliegenden Fall also der Gemeinderat.

2. Planungsvorstellungen

Bei der Revision der Nutzungsplanung Siedlung Biberstein handelt es sich um eine Gesamtrevision. Nachdem die erste Fassung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. September 2020 angenommen worden ist, wurde das Referendum ergriffen. Dieses kam zustande und löste die Urnenabstimmung vom 13. Dezember 2020 aus. Als eines der Hauptthemen, welches zu einer Ablehnung der Revision führte, konnte in einer nachträglichen Auswertung die Thematik Bärehofer ausgemacht werden.

Im Laufe der Überarbeitung 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 Grundeigentümern ist sehr zeitintensiv. Damit nicht die gesamte Revision weiter blockiert wird, wurde das Gebiet Bärehofer resp. die beiden Parzellen 644 und 1849 aus der laufenden Revision und auch der Genehmigung der neuen Planungsinstrumente ausgeklammert. Diese Ausklammerung erfolgte in Absprache mit den kantonalen Fachstellen. Sobald klar ist, in welcher Form das TWW-Schutzobjekt 4661 «Buhalde» grundeigentümergebunden umgesetzt werden kann, soll dies in einer nachgelagerten Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen.

3. Notwendigkeit des Erlasses einer Planungszone

Das Ziel einer Planungszone liegt darin, den Planungsorganen die notwendige Entscheidungsfreiheit zu sichern. Es gilt, jede negative Präjudizierung zu verhindern.

Das Gebiet Bärehofer befindet sich nach geltendem Zonenplan in der Zone WZA. Das Erstellen einer nach heutiger Zonenordnung möglicherweise zonenkonformen Überbauung der Parzellen 644 und 1849 droht die Verwirklichung der zukünftigen Pläne auf diesen beiden Grundstücken, mit grundeigentümergebundener Umsetzung des TWW-Schutzobjektes 4661 «Buhalde» zu erschweren. Entsprechend ist der Erlass einer Planungszone unumgänglich.

4. Wirkung der Planungszone

Innerhalb der Planungszone dürfen keine Vorkehren getroffen werden, welche die Verwirklichung des Zwecks der anstehenden Revision Nutzungsplanung Siedlung im Gebiet Bärehofer erschweren. Bewilligungen für Bauten dürfen nur erteilt werden, wenn feststeht, dass sie der Verwirklichung der neuen Pläne oder Vorschriften nicht im Wege stehen (§ 29 Abs. 1 und 2 BauG).

5. Abgrenzung der Planungszone

Weil die Umsetzung des TWW-Schutzobjektes 4661 «Buhalde» insbesondere auf den beiden im Baugebiet gelegenen Parzellen 644 und 1849 fraglich ist, sind diese beiden Grundstücke mit der Planungszone zu belegen.

6. Dauer der Planungszone

Die Planungszone wird mit der öffentlichen Auflage des vorliegenden Beschlusses wirksam und gilt bis zum Inkrafttreten der (teil-)revidierten Nutzungsplanung Siedlung auf den Parzellen 645 und 1849 bzw. längstens fünf Jahre (§ 29 Abs. 2 Satz 1 BauG).

7. Publikation, Aktenauflage

Der Erlass der Planungszone ist im Landanzeiger (amtliches Publikationsorgan der Gemeinde Biberstein) und im Amtsblatt zu publizieren. Der vorliegende Beschluss mit einem Situationsplan zum Schutzobjekt liegen vom 19. August bis zum 17. September 2022 bei der Gemeindeverwaltung Biberstein zu den üblichen Bürostunden zur Einsichtnahme auf.

8. Rechtliches Gehör

Der Bauherrschaft wurde mit Mail-Nachricht vom 27. Juli 2022 mitgeteilt, dass eine Planungszone erlassen werden soll. Mit Schreiben vom 8. August 2022 bestätigt der Rechtsvertreter der Bauherrschaft, [REDACTED], dass die Absicht des Gemeinderates eine Planungszone zu erlassen zur Kenntnis genommen wird. Die Grundeigentümerin der Parzelle 1849 wurde telefonisch auf den geplanten Erlass aufmerksam gemacht.

III. Beschluss

1. Über die Parzellen 644 und 1849 im Gebiet Bärehofer, Biberstein, wird bis zum Inkrafttreten der notwendigen Teilrevision Nutzungsplanung Siedlung für dieses Gebiet, längstens für fünf Jahre, eine Planungszone erlassen.
2. Einer allfälligen Beschwerde wird gemäss § 44 VRPG die aufschiebende Wirkung entzogen.

Rechtsmittelbelehrung

1. *Gegen die Festlegung von Planungszone kann innert der Auflagefrist von 30 Tagen bei der anordnenden Behörde Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide des Regierungsrates können an das Verwaltungsgericht, solche des Gemeinderates an das Departement Bau, Verkehr und Umwelt weitergezogen werden. Einsprachen und Beschwerden haben keine aufschiebende Wirkung.*
2. *Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, d.h. es ist anzugeben, wie die Beschwerdeinstanz entscheiden soll, und darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.*
3. *Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 und 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.*
4. *Eine Kopie des angefochtenen Entscheides sowie allfällige Beweismittel sind der Beschwerdeschrift beizulegen.*
5. *Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, d.h. die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.*

Protokollauszug an:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- Gemeindeammann Willy Wenger, Ressortchef Planung
- Gemeinderat Thomas Häuptli, Ressortchef Hochbau

GEMEINDERAT BIBERSTEIN

Der Gemeindeammann: Die Gemeindeschreiber-Stv.:


Willy Wenger


Jennifer Fleischmann

VERSANDT AM:

15. Aug. 2022

