



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Einwohnergemeinde Biberist

Gestaltungsplan «Unterbiberiststrasse GB Nrn. 147, 145»

Änderung der Sonderbauvorschriften



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Auftraggeber

Samir Sabry
 Unterbiberiststrasse 21a
 4562 Biberist

Verfasserin

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
 Hatice Imer-Manaz
 Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
 Tel. 032 671 22 71
 E-Mail: hatice.imer-manaz@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument	Projektnummer	Anzahl Seiten
Gestaltungsplan «Unterbiberiststrasse GB Nrn. 147, 145»	21091.036	19
Koreferat	Datum	Kürzel
Thomas Schneitter	25.10.2022	ths
Ablageort		
K:\Umweltplanung\Biberist\21091.036 Kleinauftrag allgemein\GP Unterbiberiststrasse\06 Produkte\01 Berichte\RPB\RPB_SBV_Unterbiberiststr._221109.docx		
Gedruckt	15.03.2024	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	1. Entwurf	him	10.11.2022
002	Kant. Vorprüfung	him	20.03.2023
003	Öffentliche Mitwirkung	ths	04.03.2024

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	5
2	Raumplanerische Ausgangslage	6
3	Vorhaben und Projektbeschrieb	10
4	Anpassung der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan	13
5	Planungsverfahren	15
6	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	16
6.1	Nicht relevante Bereiche	17
6.2	Fazit Interessenabwägung	18
7	Schlusskommentar	19

Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)

Jede Nutzungsplanung muss in einem Raumplanungsbericht beschrieben und mit diesem zur Vorprüfung bzw. zur Genehmigung eingereicht werden (Art. 47 RPV). Zentrale Aufgabe des Raumplanungsberichts ist es, die Interessenabwägungen nachvollziehbar darzulegen.

Art. 47 RPV Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

¹ Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

² Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Velo- und Geräteraum

Im Rahmen der Bauabnahme zu Baugesuch Nr. 2019-0135 hat die Einwohnergemeinde Biberist festgestellt, dass der Grundeigentümer der Parzelle GB Biberist Nr. 3704 einen nicht bewilligten Velo- und Geräteraum errichtet hat. Daraufhin hat der Grundeigentümer am 17. Januar 2022 das nachträgliche Baugesuch für den Velo- und Geräteraum eingereicht und stellte mit Schreiben vom 13. Januar 2022 einen Antrag zur Ausnahmegewilligung für den Velo- und Geräteraum an die Bau- und Werkkommission (BWK) der Einwohnergemeinde Biberist. Die BWK hat das nachträgliche Baugesuch abgelehnt.

Rechtsgültiger Gestaltungsplan (RRB Nr. 2006/1760)

Die Parzelle GB Biberist Nr. 3704 liegt innerhalb des rechtsgültigen Gestaltungsplans «Unterbiberiststrasse GB Nr. 147, 145» mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2006/1760). Dem Gestaltungsplan zufolge, dürfen Bauten nur in den im Plan eingezeichneten Baufeldern realisiert werden. Davon ausgenommen sind allgemein zugängliche Kleinbauten und Anlagen wie Wege, Spieleinrichtungen und Einfriedungen.

Anpassung des Gestaltungsplans notwendig

Basierend auf den nachgereichten Unterlagen / Argumente des Grundeigentümers ist die BWK am 24. Mai 2022 neuerlich auf das Vorhaben eingetreten. Die Kommission stellt in Aussicht, einer Anpassung der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans «Unterbiberiststrasse GB Nr. 147, 145» (RRB Nr. 2006/1760) und anschliessendem nachträglichem Baugesuch zuzustimmen. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Biberist unterstützt als Planungsbehörde dieses Vorhaben mit Beschluss vom 20. März 2023 (Aufnahme Nutzungsplanverfahren nach §§ 15 ff PBG).

Auftrag BSB + Partner

Das Büro BSB + Partner, Ingenieure und Planer wurde im Juli 2022 durch den Grundeigentümer mit den Anpassungen der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans beauftragt.

2 Raumplanerische Ausgangslage

Ortsplanungsrevision (OPR)

Nachdem die Gemeindeversammlung Biberist am 24. Juni 2010 das räumliche Leitbild der Gemeinde verabschiedet hat, wurde die Gesamtrevision der Ortsplanung in Angriff genommen. Am 7. März 2022 hat der Gemeinderat die Ortsplanungsrevision verabschiedet und zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Biberist befindet sich momentan in der kantonalen Vorprüfung. Im Rahmen der laufenden OPR ist die Aufhebung des Gestaltungsplans (RRB Nr. 2006/1760) nicht vorgesehen, deshalb ist eine Anpassung der Sonderbauvorschriften erforderlich.

Rechtsgültiger Bauzonenplan (RRB Nr. 1406 vom 4. Juli 2000)

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (Teil Süd) der Einwohnergemeinde Biberist (RRB Nr. 2000/1406) liegt die Parzelle GB Biberist Nr. 3704 (vorher GB Nrn. 147 und 145) in der Quartier-Kernzone 2 G (Abbildung 1). Zudem liegt ein rechtsgültiger Gestaltungsplan vor (RRB Nr. 2006/1760). Gemäss der laufenden Ortsplanungsrevision ist geplant, die Parzelle GB Biberist Nr. 3704 der Wohnzone 2-geschossig (2G) zuzuweisen.

	W2	Wohnzone 2 G
	W2D	Wohnzone 2D mit verdichteter Bauweise
	W3a	Wohnzone 3 G
	W3b	Wohnzone 3 G
	QK	Quartier-Kernzone 2 G
	K	Kernzone St. Urs
	K	Kernzone Zentrum
	Ga	Gewerbezone
	Gb	Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil
	I1	Industriezone 1
	I2	Industriezone 2
	ImB	Industriezone mit beschränkter Gebäudehöhe
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	SE	Zone für Sport und Erholung
	GÄ	Gärtneirzone
	Sch	Zone für Schrebergärten
	F	Freihaltezone
	L	Landwirtschaftszone
	OBS	Ortsbildschutz-Perimeter

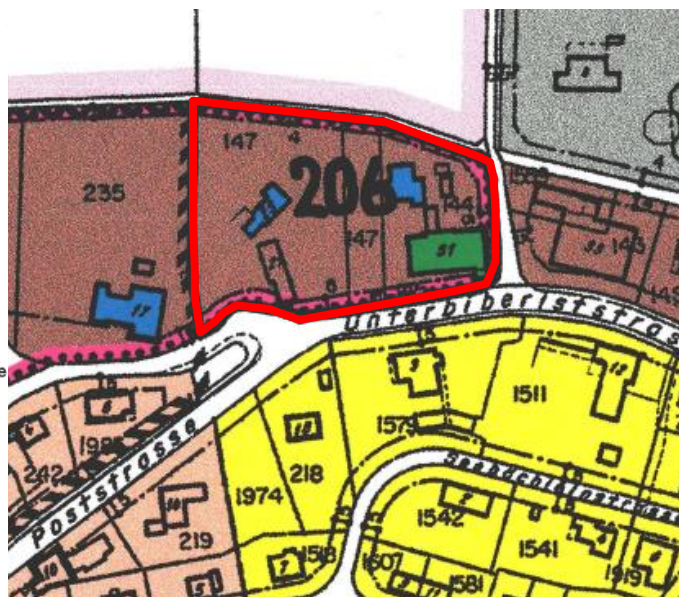


Abbildung 1

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Biberist (RRB Nr. 1406 vom 4. Juli 2000) mit dem rechtsgültigen Gestaltungsplan (rot umrandet)

Rechtsgültiges Zonenreglement

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement der Gemeinde Biberist (RRB Nr. 1406 vom 4. Juli 2000) ist für das Gebiet insbesondere folgende Bestimmung massgebend:

§ 30	Quartier-Kernzone	QK
1 Zweck	Quartierbezogene Versorgungseinrichtungen	
2 Nutzung	Geschäfts- und Wohnbauten, sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.	
3 Bauweise	Offene Bauweise	
4 Baumasse	Ausnützungsziffer für Wohnungen und Dienstleistungsbetriebe 0.40 für Geschäftsräume im Erdgeschoss zusätzlich 0.10 Grünflächenziffer min. 20 % im Bereich des Ortsbildschutzperimeters min. 40 % Im übrigen gelten die Vorschriften der Wohnzone W2 (§ 26).	
5 Empfindlichkeitsstufe	ES II	

Gestaltungsplan (RRB Nr. 1760 vom 26. September 2006)

Auf Basis des Gestaltungsplans «Unterbiberiststrasse GB Nrn. 147, 145» vom 26. September 2006 (RRB Nr. 2006/1760) wurde eine Wohnüberbauung aus 7 unabhängigen Einfamilienhäusern erstellt, welche zusammen räumlich und gestalterisch ein Ensemble bilden. Das Grundstück GB Nr. 3704 befindet sich auf der südöstlichen Seite des Gebiets und weist die Baufelder C1 und C2 auf.

- Geltungsbereich
- ▨ Bestehend: Die Gebäude Nr. 21, Nr. 29 (GB Nr. 145) sowie Nr. 31 a werden gänzlich abgebrochen.
- A4 Baufeld A4: Das erhaltenswerte Kulturobjekt Nr. 31 wird über die gesamte Nordwestseite auf seine ursprüngliche Volumetrie und im Schnitt symmetrische Gebäudestruktur zurückgebaut (Baufeld 4). Der ursprüngliche Teil des Wohntraktes wird erhalten. Im Ökonomietrakt wird die Volumetrie erhalten.
- I Baufeld I: Das schützenswerte Kulturobjekt Nr. 23 wird über die gesamte Nordseite auf den ursprünglichen "Spycher" zurückgebaut (Baufeld I). Der "Spycher" wird erhalten.

Baugesuche sind der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.
- Baufeld für 2-geschossige Bauten, Flachdach
- Baufeld für eingeschossige Bauten, für Parkierung und Abstellräume, Flachdach
- Verkehrserschliessung
- Gemeinschaftsbereich
- Cont. Containerstandplatz
- P Besucherparkplatz
- Privater Grünbereich
- Privater Parkplatz
- Privater Vorplatz A4
- Private Zufahrt A4
- Ein- / Ausfahrt
- Orientierungsinhalt
- Parzellierung
- Baulinie



Abbildung 2

Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Gestaltungsplan «Unterbiberiststrasse GB Nrn. 147, 145» (RRB Nr. 1760 vom 26. September 2006). Heutige Parzelle GB Biberist Nr. 3704 ist rot eingezeichnet

Mit dem GP vom 2006 für das Areal GB Nr. 147 und 145 sollte eine Überbauung realisiert und die folgenden Ziele erreicht werden:

- Für das gesamte Areal soll eine Bebauungs- und Freiraumstruktur für eine Wohnbebauung definiert werden, welche auf die gewachsene ortsbauliche Situation von Unterbiberist Rücksicht nimmt.
- Für die neue Überbauung soll eine private gemeinsame Verkehrerschliessung und Parkierung geplant werden.
- Insgesamt soll eine gute Ausgangslage ermöglicht werden für die Schaffung von attraktivem Wohnen mit einer zusammenhängenden Gestaltung auf dem Areal.
- Eine mögliche Rückführung der unter Ortsbildschutz stehenden Bauten soll festgelegt werden.

**Sonderbauvorschriften
(RRB Nr. 1760 vom
26. September 2006)**

Die zum Gestaltungsplan dazugehörigen Vorschriften regeln die Art und das Mass der Nutzung. Basierend auf dem Vorhaben ist insbesondere Paragraph 3 massgebend:

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 3 Baufelder

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den zulässigen Geschossezahlen. Diese dürfen unter Vorbehalt von § 6 nicht überschritten werden. Die massgebende Landfläche für die Bestimmung der Ausnutzungsziffer beträgt 5468 m² (5768 m² GB Nr. 147, 13 m² Anteil GB Nr. 145, abzüglich 300 m² Anteil gemeinsamer Erschliessungsbereich).

Baufeld A; 3-geschossig (Unterbiberiststrasse 31)

Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld A 762.6 m² (A1-A3 je 45 m², ein Geschoss; A4 717.6 m², drei Geschosse).

Baufelder B, C, G; 1- bis 2-geschossig

Die zulässige BGF beträgt für die Baufelder B, C, G je 240.9 m² (B1, C1, G1 je 43.8 m², ein Geschoss; B2 C2, G2 je 197.1 m², zwei Geschosse).

Baufelder D, E, F; 1- bis 2-geschossig

Die zulässige BGF beträgt für die Baufelder D, E, F je 277.4 m² (D1, E1, F1 je 43.8 m², ein Geschoss; D2 E2, F2 je 233.6 m², zwei Geschosse).

Baufeld H; 1- bis 2-geschossig

Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld H 249.7 m² (H1 52.6 m², ein Geschoss; H2 197.1 m², zwei Geschosse).

Baufeld I, 1-geschossig („Spycher“)

Die zulässige BGF beträgt für das Baufeld I 25.9 m², ein Geschoss.

§ 6 Anlagen und Kleinbauten

Die Baubehörde kann allgemein zugängliche Kleinbauten und Anlagen wie Wege, Spieleinrichtungen und Einfriedungen auch ausserhalb der Baufelder zulassen, soweit die Bauvorschriften und achtenswerte nachbarliche Interessen nicht verletzt sind.

§ 7 Grenz und Gebäudeabstände

Die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände können für eingeschossige Gebäude unterschritten werden. Die gesetzlichen Grenzabstände für zweigeschossige Bauten können jeweils auf der Nord-Ostseite der Baufelder B-H um max. 0.50m unterschritten werden. Zwischen Baufeld D und Baufeld I ist ein Grenzbaurecht möglich.

Dienstbarkeiten

Der Grundeigentümer der Parzelle GB Biberist Nr. 3704 hat ein Grenzbaurecht vertraglich mit den Grundeigentümern von GB Biberist Nr. 3703 vereinbart. Gemäss diesem Dienstbarkeitsvertrag räumen sich beide Parteien (Grundeigentümer/in GB Biberist Nr. 3703 und GB Biberist Nr. 3704) ein gegenseitiges Näherbaurecht für unbewohnte Bauten (Gesamthöhe max. 2.5 m) ein. Der Grundbucheintrag dieser Dienstbarkeit steht noch aus. Aufgrund § 7 der Sonderbauvorschriften ist jedoch ein Grundbucheintrag resp. eine Dienstbarkeit nicht erforderlich. Denn in § 7 SBV wird bereits festgelegt, dass die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände für eingeschossige Gebäude unterschritten werden können.

3 Vorhaben und Projektbeschreibung

Der Grundeigentümer der Parzelle GB Biberist Nr. 3704 hat auf seinem Grundstück ein Velo- und Geräteraum ohne Bewilligung errichtet. Die Erstellungskosten des Velo- und Geräteraums betragen rund CHF 25'000.00. Das nachträgliche Baugesuch sowie die Ausnahmegewilligung für dieses Projekt wurden von der Bau- und Werkkommission nicht bewilligt. Die Baufelder für Bauten und Anlagen sind im Gestaltungsplan Unterbiberiststrasse GB Nrn. 147, 145 festgelegt. Demzufolge hätte der Geräteraum nur innerhalb des Baufelds erstellt werden dürfen.

Um den Velo- und Geräteraum nicht zurückbauen zu müssen, sollen die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans dahingehend ergänzt werden, dass private Nebenbauten wie Velo- und Geräteräume gesamthaft bis max. 13 m² je Parzelle ausserhalb der Baufelder zulässig sind. Diese Ausnahmeregelung soll selbstverständlich an weitere Voraussetzungen geknüpft werden und zwecks Gleichbehandlung für alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gelten. Eine Nachfrage an mehr Flächenbedarf ist bereits gegeben (vgl. Ausführungen in Kap. 6). Diese Anpassung der Sonderbauvorschriften ist somit im Gesamtinteresse aller Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen und hat einen Nutzen für alle, auch wenn aus einem Einzelfall heraus ausgelöst wird. Daher unterstützt der Gemeinderat als Planungsbehörde diese Anpassung der SBV.

Der Grundeigentümer möchte u.a. aus folgenden Gründen eine Anpassung der Sonderbauvorschriften:

- Ein Rückbau des Velo- und Geräteunterstandes, der rund 25'000 Franken gekostet hat, hätte zusätzliche Kosten zur Folge. Der Rückbau ist zudem mit einem unverhältnismässigen hohen Aufwand verbunden.
- Bei der Erstellung des Velo- und Geräteraums wurden die Möglichkeiten des Standorts geprüft und der jetzige Standort als geeignet angesehen.
- Der Velo- und Geräteraum wurde so erstellt, dass es sich der Hauptbaute und der Umgebung anpasst.
- Damit auf dem Grundstück eine Ordnung herrscht, war ein solcher Abstellraum notwendig.
- Der jetzige Standort des Velo- und Geräteraums wurde auch aus praktischen Gründen gewählt. Der Velo- und Geräteraum befindet sich beim Eingang der Hauptbaute und beim Ein- und Ausgang des

Grundstücks. Als Familie mit Kleinkindern ist dieser Standort des Velo- und Geräteraums sehr praktisch.



Abbildung 3

Aktuelle Situation der amtlichen Vermessung mit Lage des Velo- und Geräteraums auf dem Grundstück GB Biberist Nr. 3704 (rot umrandet), (Quelle: WebGIS Kt. SO., Stand am 25. August 2022, eigene Ergänzungen)





Abbildung 4 Bilder Velo- und Geräteraum auf der Parzelle GB Biberist Nr. 3704 (Aufnahmedatum 21. Juli 2022)

4 Anpassung der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

Gestaltungsplan ohne Änderung Ergänzung Sonderbauvorschriften

Die Anpassung bedarf keiner Änderung des Gestaltungsplans.

Die Sonderbauvorschriften werden jedoch mit einem neuen Paragraphen ergänzt. Der neue Paragraph soll wie folgt lauten:

§ 6a Private Nebenbauten

Die Baubehörde kann unter folgenden Voraussetzungen private Nebenbauten ausserhalb der Baufelder zulassen:

- die Nebenbauten sind 1-geschossig mit einer Gesamthöhe oder einer Firsthöhe von max. 2.5 m;
- die maximal zulässige BGF aller privaten Nebenbauten beträgt 13 m² je Baufeld A, B, C, D, E, F, G, H, I
- die zulässige BGF gemäss § 3 darf für private Nebenbauten ausserhalb der Baufelder um das Mass von max. 13 m² überschritten werden;
- die Nebenbaute integriert sich ortsbaulich, architektonisch und gestalterisch optimal in das Gesamtkonzept des Gestaltungsplans und zur dazugehörigen Hauptbaute; und
- es werden keine Bauvorschriften und achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt.

Mit der vorgesehenen Anpassung der SBV werden alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Areals mit dem GP «Unterbiberiststrasse GB Nr. 147, 145» (RRB Nr. 2006/1760) die Möglichkeiten erhalten, ausserhalb der im GP definierten Baufelder private Nebenbauten zu erstellen. Die Erstellung der Nebenbauten ist jedoch an bestimmten Bedingungen angeknüpft, um sicherzustellen, dass das Gesamtkonzept des GP und damit auch das Ensemble weiterhin aufrechterhalten wird. In den Sonderbauvorschriften ist ganz klar festgehalten, dass private Nebenbauten 1-geschossige Bauten mit einer Gesamthöhe oder einer Firsthöhe von max. 2.5 m sind. Zudem beträgt die BGF aller Nebenbauten je Baufeld 13 m² und die zulässige BGF gemäss § 3 SBV für private Nebenbauten ausserhalb der Baufelder darf nur um das Mass von 13 m² überschritten werden. Mit dieser Regelung können die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ausserhalb der Baufelder Nebenbauten für den privaten Gebrauch erstellen. Wichtig ist, dass pro Baufeld die BGF der Nebenbaute bzw. Nebenbauten 13 m² betragen und dass die Summe der zulässigen BGF gemäss § 3 SBV nur um das Mass von 13 m²

überschritten werden darf. Schliesslich muss die Nebenbaute (resp. Nebenbauten) sich ortsbaulich, architektonisch und gestalterisch optimal in das Gesamtkonzept des Gestaltungsplans und zur dazugehörigen Hauptbaute integrieren und darf keine geltenden Bauvorschriften und achtenswerte nachbarliche Interessen verletzen.

5 Planungsverfahren

Nutzungsplanverfahren

Die vorliegende Planung beinhaltet die Anpassung der rechtsgültigen Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans «Unterbiberiststrasse GB Nr. 147, 145» (RRB Nr. 2006/1760). Die Anpassung der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan treten nach der kantonalen Vorprüfung, der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft.

Vorprüfung

Der Gemeinderat Biberist hat mit Beschluss am 20. März 2023 die Änderung des Gestaltungsplans in die kantonale Vorprüfung verabschiedet. Die Rückmeldung zur kantonalen Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 19. Dezember 2023 durch das Amt für Raumplanung (ARP). Der Kanton kommt zum Schluss, dass die Änderungen der Sonderbauvorschriften recht- und zweckmässig sind. Aufgrund der Rückmeldung des Kantons wurde die Formulierung bzgl. der Dachform im neuen § 6a dahingehend präzisiert, dass die Nebengebäuden, nebst einem Firstdach von max. 2.5 m Höhe, eine max. Gebäudehöhe von 2.5 m (und somit ein Flachdach) aufweisen dürfen. Die Frage des ARP bzgl. dem Zulassen von «nur» Flachdächer (d.h. Ausschluss anderer Dachformen) wird als zu restriktiv erachtet.

Öffentliche Mitwirkung

Ergänzungen nach der öffentlichen Mitwirkung.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgte vom **TT. Monat Jahr** bis **TT. Monat Jahr**.
Ergänzungen nach der öffentlichen Auflage.

Planbeständigkeit

Der aktuell rechtsgültige Gestaltungsplan «Unterbiberiststrasse GB Nr. 147, 145» wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1760 am 26. September 2006 genehmigt und ist somit 16 Jahre alt. Die Planbeständigkeit kann als erfüllt betrachtet werden.

6 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

Velo- und Geräteraum (GB Biberist Nr. 3704)

Der Velo- und Geräteraum wurde gemäss dem rechtsgültigen Gestaltungsplan (RRB Nr. 1760 vom 26. September 2006) nicht auf dem für Bauvorhaben vorgesehenen Feld erstellt. Zwar sehen die Sonderbauvorschriften (§ 6) des vorliegenden Gestaltungsplans vor, dass die Baubehörde Anlagen und Kleinbauten auch ausserhalb der Baufelder zulassen kann, allerdings handelt es sich dabei um Anlagen und Kleinbauten wie Wege, Spieleinrichtungen und Einfriedungen, die allgemein zugänglich sind. Das private Velo- und Geräteraum des Grundeigentümers GB Biberist Nr. 3704 ist nicht allgemein zugänglich und fällt daher nicht unter § 6 der Sonderbauvorschriften.

Veränderte Raumannsprüche

Der Gestaltungsplan RRB 2006/1760 ist 16 Jahre alt und das Bebauungs- und Freiraumkonzept aus dem Jahr 2006 wurde mit einer Ausnahme (nördlichstes Baufeld H noch nicht realisiert) bereits umgesetzt. Seither hat sich der Raumannspruch zum Lagern von Freizeitmaterial stark erhöht. Die Tendenz zur Individualisierung und Pluralisierung der Gesellschaft in den letzten 10-15 Jahren hat unter anderem das Freizeitverhalten stark verändert und damit einhergehend das hierfür benötigte Material. Dies ist u.a. auch der Grund, weshalb heute bei Neubauten mit grosszügigeren Abstellräumen darauf reagiert wird oder durch sogenannte Sharing-Angebote in grösseren Überbauungen geschaffen werden, um den Platzbedarf etwas zu reduzieren. Auch eine Fluktuation in der Eigentümerschaft innerhalb der Überbauung durch den Zuzug beispielsweise von Familien hat einen erhöhten Flächenbedarf ausgelöst. Die Nachfrage für mehr Fläche zum Lagern von Freizeitmaterial besteht in der Überbauung an der Unterbiberiststrasse für mehrere Eigentümerschaften, wie es auch mehrere kleinere Nebenbauten innerhalb des Gestaltungsplans aufzeigen. Vor dem Hintergrund der erhöhten Nachfrage nach Stauraum für Freizeitmaterial und aufgrund des Gleichbehandlungsgebots, ist eine Anpassung resp. Ergänzung der Sonderbauvorschriften notwendig. Mit der Anpassung in den SBV wird es für alle möglich sein, unter bestimmten Bedingungen neue Nebenbauten zu erstellen. Zudem führt die Anpassung der SBV dazu, dass die Einheitlichkeit des Ensembles, wie im Bebauungs- und Freiraumkonzept festgehalten, weiterhin gewährleistet werden kann. Die SBV werden so angepasst, dass die neuen Nebenbauten sich gut in die Überbauung und zur jeweiligen Hauptbaute integrieren und keinen grossen Einfluss auf das Gesamtkonzept des Gestaltungsplans haben. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die bau-

	<p>liche Nutzfläche für 1-geschossige Bauten minimal erhöht, da die Vorgaben der Bruttogeschossflächen (BGF) gemäss SBV nur marginal überschritten werden. Nebenbauten mit einer Fläche von max. 13 m² zu jeder Hauptbaute führt gesamthaft zu maximal 91 m² BGF auf die ganze Überbauung gesehen.</p>
Bebauungs- und Freiraumkonzept	<p>Im Rahmen des Gestaltungsplans Unterbiberiststrasse GB Nr. 147, 145 wurde ein Bebauungs- und Freiraumkonzept erarbeitet, welches zum grössten Teil umgesetzt ist. Auch die vorliegende Anpassung der SBV wird keinen grossen Einfluss auf das Konzept haben, insbesondere wird die Einheitlichkeit des Ensembles weiterhin gewahrt, die Durchblicke über Gebäudezwischenräume sind weiterhin möglich und das Areal erscheint weiterhin als Ganzes in Erscheinung.</p>
Kommunales Interesse	<p>Vor diesem Hintergrund und mit Blick auf die veränderten gesellschaftlichen Raumansprüche, der bestehenden Nachfrage nach mehr Flächenbedarf und des Gleichbehandlungsgebots ist die vorgeschlagene Ergänzung in den Sonderbauvorschriften auch im Interesse der Gemeinde.</p>
Fazit	<p>Die Wohnüberbauung wurde realisiert (mit Ausnahme des Baufeldes H) und entspricht somit bereits zum grössten Teil dem Gestaltungsplan RRB 2006/1760. Mit der Anpassung/Ergänzung der SBV wird es für alle Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen möglich sein, Nebenbauten auf ihren Parzellen zu erstellen. Unter Einhaltung der in den SBV neu aufgeführten Bedingungen werden sich die Nebenbauten gut in die Struktur der Überbauung eingliedern lassen und es werden keine nennenswerten Konflikte entstehen. Das Zulassen von Nebenbauten im Umfang von maximal 13 m² Bruttogeschossfläche steht dem Bebauungs- und Freiraumkonzept des Gestaltungsplan nicht entgegen und hat auch keinen Einfluss auf die Qualität des Areals.</p> <p>Aufgrund der Ausführungen kann festgehalten werden, dass keine Interessenskonflikte bestehen.</p>

6.1 Nicht relevante Bereiche

Die folgenden Bereiche sind für das vorliegende Projekt nicht relevant und werden daher nicht weiter erläutert:

- Verkehr
- Lärm
- Störfallvorsorge
- Naturgefahren
- Altlasten (Kataster der belasteten Standorte)

- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- Wald

Fazit

Es bestehen keine Interessenskonflikte.

6.2 Fazit Interessenabwägung

Um den veränderten gesellschaftlich Raumansprüchen, der bestehenden Nachfrage an mehr Flächenbedarf und dem Gleichbehandlungsgebot zu entsprechen, ist eine Anpassung der Sonderbauvorschriften nötig. Dass eine Nachfrage an mehr Flächenbedarf vorliegt, zeigt sich an den Beispielen der Grundstücke GB Biberist Nrn. 3701 und 3704, auf denen ein Geräteunterstand bzw. Velo- und Geräteraum erstellt wurde.

Die Ziele gemäss dem Gestaltungsplan RRB 2006/1760 wurden erreicht. Die Möglichkeit, Nebenbauten unter den festgelegten Voraussetzungen zu erstellen, hat keine nennenswerten negativen Auswirkungen auf die Gesamtüberbauung, die Siedlung und das Ortsbild sowie die Umwelt. Zudem kommt diese Anpassung der SBV allen zu Gute.

7 Schlusskommentar

Mit der vorliegenden Planung kann der erstellte Velo- und Geräteraum auf GB Biberist Nr. 3704 als rechtmässig eingestuft und muss nicht zurückgebaut werden. Die Anpassung der Sonderbauvorschriften ist sowohl im Interesse der Nachbarschaft, da sie allen zu Gute kommt, als auch im kommunalen Interesse, weshalb die Einwohnergemeinde Biberist diese unterstützt.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Hatice Imer-Manaz



Thomas Schneitter

Biberist, 15.03.2024