






Räumliches Entwicklungskonzept Birwil

Im Dorf gibt es verschiedene Gebiete, die unter dem Gesichtspunkt der Innenentwicklung bearbeitet werden. Diese Gebiete sind geeignet für die Innenentwicklung.

Strategieansatz (Gebietsnummern entsprechend im REK/Masterplan)	Bewahren / Bebauungsstruktur sichern	Bewahren	Bewahren / Neuentwickeln mit sehr hoher Qualitäts- und Funktionalitätsanforderung	Fusswegverbindung ("Quartierklammer Dorfkern - Bahnhof")	
	Zopf	Schiffände / Seegass (ausserhalb Baugebiet)	Dorfkern / Köbihaus	Untere Wanne (Dorf)	
	1	2	3	4	
					
Elemente des Strategieansatzes	Kernelement	Identifizieren und schützen erhaltenswerter Bebauung: Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten; Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen/ technischen Entwicklungsreserven	Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung und Freiräume: Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten	Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung: Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten; Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen/ technischen Entwicklungsreserven in bestehender BNO und im REK	Verbindung Dorfkern - Bahnhof langfristig stärken
	Raumtyp	Zentrums- und Dorfkern, Berücksichtigung Siedlungsstruktur	Zentrumskern (regionales Ausflugsziel) Berücksichtigung Siedlungs- und Freiraumstruktur	Zentrums- und Dorfkern, Berücksichtigung Siedlungsstruktur	Berücksichtigung Siedlungsstruktur, Bahnhofsnah und Zentrumsnah
	Nutzung und quantitative Entwicklung	Erhalt und Förderung der Mischnutzung mit kurzfristig qualitativer und langfristig quantitativer Entwicklung	Erhalt der bestehenden Nutzung mit qualitativer Entwicklung (Uferweg)	Erweiterung der Ursprungsnutzung mit quantitativer Entwicklung (GP Köbihaus mit Erdgeschossnutzung)	Fusswegnetz zwischen wichtigen Orten im durch die Landschaft terrassierten Dorf schliessen.
	Städtebauliche Veränderung	Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster, Bebauung direkt an die Strasse - seitlicher Garten/ Vorgarten. Weiterentwicklung/ Teilersatz bestehender Bastrukturen und Realisierung höherer Einwohnerdichten, (moderate) Nachverdichtung	Bestand soll gesichert und weiterhin nutzbar sein.	Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster, Freiflächen und öffentlicher Raum in Gestaltung und Baustuktur integrieren. Weiterentwicklung/ Teilersatz bestehender Bastrukturen und Realisierung höherer Dichten.	Schliessen der Lücke zwischen Bahnhof und Dorfzentrum mit gut begehrbarer Fusswegverbindung.
	Chancen	Qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen; Entwicklung unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten; moderate, sorgsame, quantitative Entwicklung	Qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen; Entwicklung unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten; starke Frequentierung durch Ausflügler	Qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen; Entwicklung unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten; Gestaltung des Dorfkerns	Verbindung Bahnhof - Dorfzentrum stärken
Risiken	Übertriebene Denkmalpflege - Erhalt und Entwicklung des Ortsbildes (Gratwanderung); Städte- bzw. ortsbauliche Integration; komplexe Eigentümerstruktur; Infrastrukturkapazitäten	Erhöhte Verkehrsbelastung, Verlust prägendes Orts- und Landschaftsbild	Übertriebene Denkmalpflege - Erhalt und Entwicklung des Ortsbildes (Gratwanderung); Städte- bzw. ortsbauliche Integration; komplexe Eigentümerstruktur; Infrastrukturkapazitäten	Städtebauliche Integration; Stärkung des Dorfkerns	



Masterplan Birwil

Es sind gebietspezifische Massnahmen definiert um die Qualitäten zu sichern und Potentiale auszuschöpfen.

Massnahmen	Umzonung in einheitliche Dorf- oder Kernzone. Gestaltung / Materialisierung / Struktur der Gebäude und Umgebung muss in der BNO genauer festgelegt werden.	Trennung Fuss- und Veloverkehr durch Ausbau der kantonalen Radroute. Leerstehende Volumen sollen im Rahmen des Erhaltungsziels genutzt werden können. Schaffung einer der HSD und Kulturland überlagerten Spezialzone prüfen. Unter Schutzstellung der Bootshäuser prüfen.	Konzept für die Gestaltung der Gemeindewiese und Verkehrsberuhigung Dorfzentrum Integration Areal Köbihaus in Zentrumsgestaltung Rahmenbedingungen für erwünschtes Gewerbe / Läden schaffen Betriebs- und Gestaltungskonzept mit evt. GP-Pflicht in BNO verankern.	Fusswegnetz ergänzen Für Fussweganbindung Dorfkern und Willifeld mit Querungshilfe sorgen
Planungsabsicht	Erhaltenswerte und charakteristische Bebauungsstruktur bewahren. Bewahren, moderate und sorgsame Entwicklung, Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten. Bebauungsstruktur und Strassenraum (Stellung und Ausrichtung der Gebäude) sichern.	Bestand soll weiterhin gesichert werden und nutzbar sein. Charakteristische Bebauungsstruktur bewahren und im Bestand sichern und Nutzbarkeit gewährleisten. Keine zusätzlichen Einschränkungen schaffen. Erhalt der Bootshäuser sichern. Trennung Fuss und Veloverkehr	Aufwertung Dorfzentrum mit Betriebs- und Gestaltungskonzept anstreben. 	Fusswegnetz verbessern Konzept erstellen z.B. Betriebs- und Gestaltungskonzept entlang kantonsstrassen

Räumliches En




Im Dorf gibt es versch

Strategieansatz (Gebietsnummern entsprechend im REV/Masterplan)	Neuentwickeln ("Quartierklammer Dorfkern - Bahnhof - Willifeld - Zelgli")		Schaffen von Zentrumsstruktur	Bahnhofsnahe Gewerbeflächen für die Stärkung der Zentrumsstruktur	
	Untere Wanne (Bhf./ WG2)	Zelgli Ost	Willifeld (W2 und W3)	Neue WG 3 Bhf. / Willifeld	
	5	6	7	8	
					
Elemente des Strategieansatzes	Kernelement	Entwickeln von freien Entwicklungspotentialen - Dorfkern - Bahnhof stärken	Entwickeln von freien Entwicklungspotentialen	Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen/ technischen Entwicklungsreserven	Zentraler Standort für gewerbliche Nutzung (1. Priorität) Quartier - Dorfkern - Bahnhof stärken
	Raumtyp	Berücksichtigung Siedlungsstruktur, Bahnhofsnahe und Zentrumsnahe	Berücksichtigung Siedlungsstruktur, Bahnhofsnahe	Berücksichtigung Siedlungsstruktur, Bahnhofsnahe, geeignet für Gewerbe	Bahnhofsnahe Gute Verkehrserschliessung Ländliche Entwicklungsachse
	Nutzung und quantitative Entwicklung	Zentrale Lage; quantitative Entwicklung; Orientierung an Siedlungsleitbild; durchlässig für Öffentlichkeit	Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung und Erschliessung; quantitative Entwicklung stark projektabhängig; Orientierung an Siedlungsleitbild	Erhalt der bevorzugten Wohnlage (Seesicht) mit quantitativer Entwicklung Gewerbeflächen entlang Seetalstrasse	Zentrale Lage; quantitative Entwicklung gewerblicher Nutzung; Orientierung an Siedlungsleitbild
	Städtebauliche Veränderung	Grössere Baukörper, durchlässige Bauweise, Einpassung in die Umgebung	Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung; Definition architektonischer und gestalterischer Ziele	Weiterentwicklung/Teilersatz bestehender Baustrukturen; Realisierung höherer Dichten	Nahtstelle südliche, nordöstliche und östliche Quartiere zum Bahnhof und Zentrum Kernfahrbahn ist in Diskussion
	Chancen	quantitative Entwicklung; Verbindung Bahnhof - Dorfkern stärken	Flexibel, stark projektabhängig, quantitative Entwicklung möglich Sichtbarer Auftakt des Dorfes	Qualitative Aufwertung und quantitative Entwicklung; strukturiertes Bauen; bevorzugte Wohnlage Belebung entlang Seetalstrasse - verkehrsberuhigende Wirkung	Verbindung Randquartiere zum Zentrum stärken Seetalstrasse in den Ort integrieren, und als Siedlungstrennende Barriere aufheben (soweit möglich).
Risiken	Städtebauliche Integration; Veränderung des Ortsbilds	Städtebauliche Integration; Veränderung des Ortsbilds; Infrastrukturkapazitäten; Blockadehaltung und Hortung	Landschaftsprägende Bebauung (Terrassenhäuser)	Isolierte abgeschottete Nutzung	

Planungsabsicht	Massnahmen	Neue Zone WG3 mit Sondernutzungsplanpflicht beibehalten (offen ob EP oder GP) Quartierquerende Fussverbindung z.B. mit öffentlicher Dienstbarkeit.	Neue Zone WG2 mit an gute Gestaltung geknüpfte erhöhte Ausnutzungsziffer (z.B. +0.05) Quartierquerende Fussverbindung zu übergeordneten Fusswegen sicherstellen. Nachverdichtung ermöglichen	Umzonen der 1. Bautiefe entlang der Seetalstrasse in WG 3 Betriebs- und Gestaltungskonzept entlang Seetalstrasse	Querungshilfe Seetalstrasse Umzonung in Wohn- und Gewerbezone Strassenraum aufwerten durch anstreben eines Betriebs- und Gestaltungskonzept entlang Seetalstrasse.
	Planungsabsicht	Quartierquerende Fusswegverbindung mit öffentlicher Dienstbarkeit. Durchlässige Umgebungsstestaltung aufrecht erhalten / gewährleisten (keine Lärmschutzwände)	Das Gebiet hat Potential als neuer, sichtbarer „Auftakt“ ins Dorf (Ortsbild) und unbebaute Parzellen der 1. Bautiefe entlang der Seetalstrasse, sollen dicht bebaut werden. Über die Baumasse kann der Ort markiert werden. Die Bauten in der 1. Bautiefe sind auf den Dorfcharakter abzustimmen.	Nachverdichtungspotential fördern Im Gebiet soll zentrumsnahe Wohnen ermöglicht werden. Die punktuelle Direktzufahrt von der Seetalstrasse her soll möglich bleiben. Im Zentrumsbereich der Seetalstrasse sollen gewerbliche Erdgeschossnutzung belebend und verkehrsberuhigend wirken. Strassenraum aufwerten: Durchsicht zwischen den Gebäuden erhalten.	Mischnutzung anstreben Stärkung der Zentrumsstruktur durch Bahnhofsnahe Gewerbeflächen Städtebauliche und freiräumliche Verbindungen der Randquartiere zum Zentrum. Strassenraum aufwerten.

Räumliches Er



Im Dorf gibt es versch

Strategieansatz (Gebietsnummern entsprechend im REK/Masterplan)	Bewahren / Weiterentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung	Bewahren / Weiterentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung	Weiterentwickeln mit erleichterter Verdichtung	Weiterentwickeln mit erleichterter Verdichtung	
	Färbi	Schwaderhof	Wilhof - Loch	Wannenfeld	
	9	10	11	12 Bsp. Für EFH Langfristig	
					
Elemente des Strategieansatzes	Kernelement	Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten; Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen/ technischen Entwicklungsreserven	Identifizieren und Schützen erhaltenswerter Bebauung; Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten; Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen/ technischen Entwicklungsreserven	Entwickeln von freien Entwicklungspotentialen	Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten; Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen/ technischen Entwicklungsreserven auf langfristiger Basis
	Raumtyp	Industriebrache Unbebaute Parzellen -> Berücksichtigung Siedlungsstruktur	Isolierte Gebäudegruppe, Berücksichtigung Siedlungsstruktur	Unbebaute Parzellen (W2)	Berücksichtigung Siedlungsstruktur (Wohnstrasse)
	Nutzung und quantitative Entwicklung	Änderung der Ursprungsnutzung mit quantitativer und qualitativer Entwicklung	Änderung der Ursprungsnutzung mit quantitativer und qualitativer Entwicklung	Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung und Erschliessung; quantitative Entwicklung stark projektabhängig; Orientierung an Siedlungsleitbild	Erhalt der familienfreundlichen Wohnlage (Wohnstrasse) mit langfristiger quantitativer Entwicklung
	Städtebauliche Veränderung	Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster und Weiterentwicklung/Teilersatz bestehender Baustrukturen; Realisierung höherer Dichten;	Erhalt bestehender städtebaulicher Grundmuster und Weiterentwicklung/Teilersatz bestehender Baustrukturen; Realisierung höherer Dichten;	Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung; Definition architektonischer und gestalterischer Ziele; Landschaftsbildend (Hügel Villa Buhofer)	Einheitlicher Charakter der Bebauung erhalten. Besser Ausnutzung erreichen.
	Chancen	Qualitative Aufwertung durch Neubau und Gestaltungsmaßnahmen; Entwicklung unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten (Industriegeschichte); quantitative Entwicklung	Qualitative Aufwertung durch Umbau und Gestaltungsmaßnahmen; Entwicklung unter Berücksichtigung ursprünglicher Qualitäten (Industriegeschichte)	Flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung nur bei Bebauung des Hügels möglich.	Langfristig qualitative Aufwertung und quantitative Entwicklung; Familienfreundliches Quartier
Risiken	Städte- bzw. ortsbauliche Integration; Infrastrukturkapazitäten; Verlust industrieller Identität	Städte- bzw. ortsbauliche Integration; Infrastrukturkapazitäten; Verlust industrieller Identität	Verlust identitätsstiftenden Ortseingangs; Städtebauliche Integration; Veränderung des Ortsbilds; Infrastrukturkapazitäten; Blockadehaltung und Hortung	Komplizierte Eigentümerstruktur; langsame Entwicklung; Alterung der Bausubstanz bei fehlender Erneuerung	

Massnahmen	Gestaltungsplan bestehend Qualität des Aussenraum umsetzen, Bauprojekt gemäss höheren Anforderungen des Gestaltungsplans beurteilen	Ist im § 9bis BNO umgesetzt. Kein Handlungsbedarf	Umzöngung in Dorfzone Keine flächige Überbauung, Körnigkeit soll beibehalten werden Allfällige spezifische gestalterische Vorgaben für Wilhof in der BNO prüfen. Die Parkzone der Villa ist bis an den südlichen Rand der heutigen Bauzone zu verlängern.	Erhöhung der AZ (z.B. +0.05) Gebäuelänge Abmessung prüfen Gestaltungsvorschriften für Strassenraum
Planungsabsicht	Auf der Industriebrache ein Wohnquartier unter Erhalt des industriellen Charmes entwickeln. Erhalt der industriegeschichtlichen Zeugen.	Erhalt der industriegeschichtlichen Zeugen. Nutzungsmix Loft Whg. und Ateliers ermöglichen	Ausnutzen der Bauzonenreserven.	Ausnutzen der Bauzonenreserven. Mittel bis langfristige Nachverdichtung ermöglichen unter Wahrung der Einordnung und der Wohnstrasse Keine Weiterführung von Terrassenbauten im unüberbauten Teil. Dieser soll nach Regelbauweise verdichtet überbaut werden.

Räumliches Er

Im Dorf gibt es verscht

Strategieansatz (Gebietsnummern entsprechend im REV/Masterplan)	Neuentwickeln "Quartierklammer Färbi - Ländern"	Neuentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung	Weiterentwickeln mit sehr hoher Qualitätsanforderung	
	Hobacker - Saumärt	Neumatt	Ländern	
	13	14	15	
				
Elemente des Strategieansatzes	Kernelement	Entwickeln von freien Entwicklungspotentialen mit Zentrumsbezug	Entwickeln von freien Entwicklungspotentialen in ÖV-Nähe	Erhalt und Aufwertung vorhandener Qualitäten; Entwickeln von freien Entwicklungspotentialen
	Raumtyp	Unbebaute Bauzonen (Hobacker), Zentrumsnah	Unbebaute Bauzonen (EFH) / Parzellen (W2) / geeignete Gewerbefläche an Seetalstrasse (2. Priorität)	Quartierkern mit locker bebautem Gebiet, Unbebaute Parzellen (W2)
	Nutzung und quantitative Entwicklung	Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung und Erschliessung; quantitative Entwicklung stark projektabhängig; Orientierung an Siedlungsleitbild	Quantitative Entwicklung stark projektabhängig; Orientierung an Siedlungsleitbild (ev. Gewerbeflächen entlang Seetalstrasse, in Abhängigkeit von Nachfrage.)	Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung und Erschliessung; quantitative Entwicklung stark projektabhängig; Orientierung an Siedlungsleitbild
	Städtebauliche Veränderung	Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung; Definition architektonischer und gestalterischer Ziele; Stärkung des Dorfkerns; Übergang zum Kulturland gestalten	Flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung; Definition architektonischer und gestalterischer Ziele (Qualitätsanforderungen); Landschaftsbildend (Einsicht von anderem Seeufer her)	Erhalt des Quartierkerns mit Kleinplatz. Rest flexibel, Abhängigkeit von umgebender Nutzung; Definition architektonischer und gestalterischer Ziele; Landschaftsbildend (Einsicht von anderem Seeufer her)
	Chancen	Flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich; im Gemeindebesitz Erhöhte Nutzungsdichte im Dorfkern	Flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative und qualitative Entwicklung möglich Die Wohn- und Gewerbezone bietet freie Flächen für nicht verkehrsentensive KMU mit Anschluss an die Hauptstrasse.	Qualitative Aufwertung des Quartierkerns. Verbindung Ländern-Saumärt flexibel, stark projektabhängig, grosse quantitative Entwicklung möglich
Risiken	Städtebauliche Integration; Veränderung des Ortsbilds; Infrastrukturkapazitäten; Blockadehaltung und Hortung bei Verkauf	Städtebauliche Integration; Veränderung des Ortsbilds; Infrastrukturkapazitäten; Blockadehaltung und Hortung von Bauland	Städtebauliche Integration; Landschaftsprägende Bebauung (Terrassenhäuser); Veränderung des Ortsbilds; Infrastrukturkapazitäten; Blockadehaltung und Hortung	
Massnahmen	Mischzone beibehalten (Übergang zu LW-Zone) Familienwohnungen zB. MFH Altersgerechte Wohnungen Übergang ins Kulturland beachten -> Gestaltungsplanpflicht Massstäbliche Körnigkeit orientiert zum Übergang Färbi und Kernzone. Nicht zu grosse Baukörper.	1. Bautiefe Seetalstrasse ev. umzonen WG3, rest W2 mit an gute Gestaltung geknüpfte erhöhte Ausnutzungsziffer (z.B. 0.6) Gestaltungsvorschriften betreffend terrassierten Bauten in BNO (exponierte Lage) Definition architektonischer und gestalterischer Ziele -> Gestaltungsplanpflicht Hinteres Gebiet (Richtung Unterfeld Dorfausgang): keine GP-Pflicht. Das Gebiet eignet sich für eine Arealüberbauung. Die Erschliessung und die Wendemöglichkeiten sind zu prüfen.	Mischnutzung wird beibehalten. Erhöhung der AZ (z.B. +0.05)	
Planungsabsicht	Lenkung Alterstruktur der Gemeinde und Nutzungsdichte im Dorfkern erhöhen.	Ausnützen der Bauzonenreserven. Verzettelter Dorfteil kompakter gestalten.	Ausnützen der Bauzonenreserven. Gestaltung Strassenraum (evtl. Vorgabe in BNO) Hinweis: Stellung von Bauten im Strassenraum sichern.	