

Gemeinde Birrwil

Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

Auswertung der Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung vom 16. September 2020

Am 12. November 2019 wurde die Gesamtrevision Nutzungsplanung zur Vorprüfung bei der Abteilung Raumentwicklung im Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau eingereicht. Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Die Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung und die noch klärungsbedürftigen Punkte sind nachstehend dargelegt.

Am 20.11.2020 wurde anhand des Auswertungsrasters diverse Rückfragen beim zuständigen Kreisplaner Thomas Frei, ARE vorgenommen. Einige Antworten und Präzisierungen konnten direkt geklärt werden. Weitere Rückmeldungen von Thomas Frei sind am 30.11. und am 14.12.2020 eingetroffen.

Das vorliegende Arbeitspapier wurde in der Nutzungsplanungskommission im Januar 2021 vorbesprochen, anschliessend wurden die noch verbleibenden Differenzen mit dem zuständigen Kreisplaner Thomas Frei, ARE, Reto Nussbaumer und Pius Räber, kant. Denkmalpflege und Sebastian Hackl, Projektleiter Wasserbau, besprochen.

Stand 6. September 2021

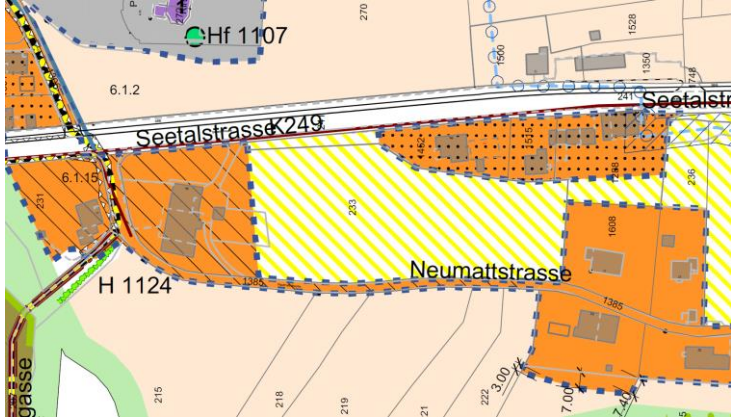
Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
-----	---------------------	-----------------	--	------------------------------------	------------------------------

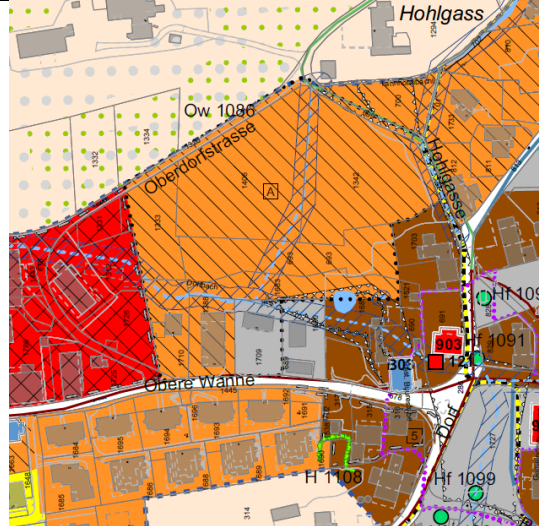
Geodaten

1	Vorbehalt	Einige Attribute müssend zwingend ausgefüllt werden (insbesondere KTCODE, GDEBez, GDEAbk, Strasse)	i.O.	Anpassung im GIS laufend	i.O., Anpassung vornehmen
2	Vorbehalt	Zonengrenzen sind nicht parzellenscharf; Geodaten müssen parzellenscharf vorliegen (Toleranz 1mm)	i.O.	Prüfung und Anpassung Zonengrenzen im GIS laufen	i.O., Anpassung vornehmen
3	Vorbehalt	Waldgrenze entspricht nicht der aktuellen Waldfeststellung. Zonengrenze muss lagenau auf bestehende Waldfeststellung liegen (Toleranz 1mm).	i.O.	Prüfung Waldgrenze und ggf. Anpassung im GIS. Aufgrund des im 2020 vom Kanton durchgeführten Waldfeststellungsverfahrens haben sich Änderungen ergeben. Die Daten werden nun nachgeführt. Daten wurden bestellt → mit Frei noch klären: Alle Waldgrenzen statisch?	i.O., Anpassung vornehmen
4	Vorbehalt	Alle Strassen haben den Wert [ja] beim Attribut Strasse und sind geometrisch erfasst. Ist nicht bei allen Strassen der Fall. Auch kommunale Strassen im Baugebiet müssen geometrisch erfasst werden.	i.O.	Prüfen im GIS ob alle kommunalen Strassen erfasst sind, prüfen ob alle Strassen Wert [ja] haben. → ist in Arbeit.	i.O., Anpassung vornehmen

Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen

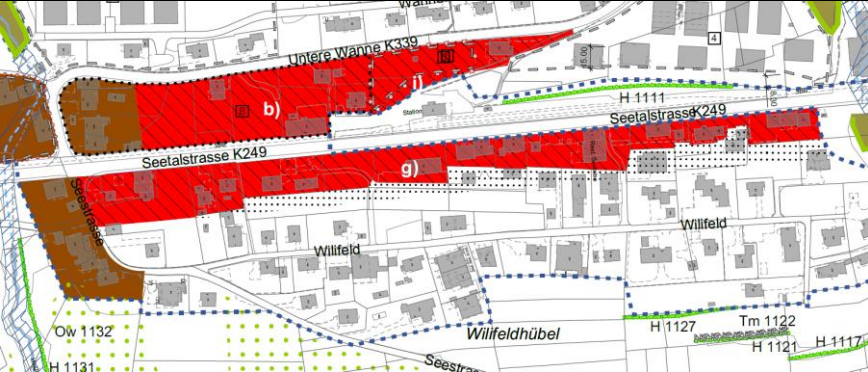
5	Bitte begründen	Generell wird aufgrund der Überkapazitäten davon abgeraten, die Gebiete Wilihof-Loch, Ländern und Hobacker vor 2035 zu erschliessen. Diese Flächen werden aufgrund der absehbaren Entwicklung bis 2035 nicht benötigt und sie liegen teilweise zu weit weg vom Bahnhof.	Disk	Das Fassungsvermögen wird mit dem ARE nochmals zu diskutieren sein. Der vorgeprüfte Entwurf hat bereits grosse Flächen (3 ha) nicht mehr der Bauzone zugewiesen bzw. die Bauzonengrösse wurde reduziert. Die geprüften Flächen, die in der Bauzone bleiben sind aus Sicht Gemeinde begründet.	Das Erschliessungsprogramm soll bei Gelegenheit angepasst werden: Verschiebung Erschliessung Wannenhübel in 1. Etappe des Erschliessungsprogramms, Erschliessung Hobacher in 3. Etappe.
---	-----------------	---	------	---	---

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton	Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
6	Vorbehalt	Im Gebiet Neumatt West sollen rund 1,2 ha ausgezont, jedoch der Übergangszone gemäss § 170 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) zugeteilt werden. Angesichts der rund um die Fläche bestehenden Bebauungsstruktur kann dieser Vorschlag aus fachlicher Sicht jedoch nur teilweise nachvollzogen werden. Die Parzelle 233 ist direkt der Landwirtschaftszone zuzuweisen. <i>Gemäss Rücksprache mit Th. Frei, ARE vom 20.11.2020 will der Kanton nicht nur die Parz. 233 sondern auch die übrigen Parzellen der Übergangszone in die LW-Zone zuweisen. Strasse muss nicht zwingend in der Bauzone sein, ausser sie müsste saniert werden.</i>	Disk.  Die Parzelle 233 ist teilweise von Bebauung umgeben und wird im Westen von der Kantonsstrasse und im Osten durch die Erschliessungsstrasse für das Gebiet begrenzt (Neumattstrasse). Die Parzelle ist als Teil des gesamten Gebiets Neumatt zu lesen. Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet weiterhin dem Siedlungsgebiet zugeteilt. Da das Gebiet in einigen Jahren strategische Bedeutung erhalten könnte und sowieso frühestens im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision erneut über die Zone beraten werden könnte, macht es Sinn, auch die Parzelle 233 in der Übergangszone zu lassen. Die übrigen Parzellen die der Übergangszone zugewiesen wurden, sind von der Kantonsstrasse und auf drei Seiten von Bauzonen umschlossen. Die Parzellen 236, 227, 239 und 1288 ermöglichen eine zusammenhängende Bebauungsstruktur. Die Zuweisung zur Übergangszone macht hier wirklich Sinn. Es gilt zu bedenken, dass die Flächen die der LW-Zone zugewiesen werden in den Regionalen Topf gelangen, die Flächen, die der Übergangszone zugewiesen werden bleiben noch Siedlungsgebiet gemäss kant. Richtplan und gelangen nicht in den	Die bisher für die Übergangszone vorgesehenen Flächen im Gebiet Neumatt werden, inklusive der angrenzenden Strassenflächen, definitiv der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
				regionalen Topf. Im Falle einer Zuweisung in die LW Zone wäre die Gemeinde Birrwil in einer nächsten Planungsrunde benachteiligt. Gemäss Kanton diene das Instrument der Übergangszone dazu, bei erstmaligem Erlass eines Nutzungsplans nach RPG die altrechtlichen Bauzonen auf ein rechtskonformes Mass zu reduzieren. Für die aktuelle Welle der BNO-Anpassungen akzeptiert der Kanton die Übergangszone jedoch nicht mehr.	
		Fassungsvermögen			
7	Gemeinsam zu diskutieren	Aus fachlicher Sicht ist die Beibehaltung der Bauzone im Gebiet Hobacker noch nicht ohne Weiteres begründet. Hierzu sind die Argumente zu vertiefen. Der Bedarf ist nach wie vor kaum erkennbar, auch wenn anerkannt wird, dass mit einer Gestaltungsplanpflicht den relevanten Aspekten Rechnung getragen werden soll (Nähe zum Ortskern, Wohnungsmix, qualitätsvolle Gestaltung, sensible Hanglage). Allenfalls ist mit Blick auf eine sinnvolle Abgrenzung des Baugebiets und im Sinne einer Gesamtabwägung unter Einbezug der Gebiete Bergstrasse und Sandacher eine vertretbare Lösung zu suchen. <u>Rückmeldung Th. Frei vom 30.11.2020 zum Tannhölzlibächli:</u> «Tatsächlich ist dieses Gewässer aktuell nicht im Bachkataster, weshalb Th. Frei hellhörig geworden ist. Seine Nachfrage bei der ALG hat ergeben, dass es sich beim Verlauf so wie er ihn in der Planung eingetragen	Disk	 Das Gebiet Hobacker ist ein Schlüsselgebiet für Birrwil. Die Argumente sind im Planungsbericht bereits aufgeführt und müssen nochmals vertieft werden: Es ist richtig, in zentrumsnähe zu verdichten und dort zusätzlichen Wohn- und Gewerberaum zu schaffen. Im Hinblick auf die Demographische Entwicklung ergäben sich dort auch Möglichkeiten für altersgerechtes, zentrumsnahes Wohnen. Das Gebiet ist zudem bereits groberschlossen.	Das Gebiet Hobacker wird aufgrund der strategischen Bedeutung für Birrwil in der Bauzone belassen. Um eine zeitnahe Bebauung des Gebiets anzuregen, wird eine Baupflicht sowie die Anpassung des Erschliessungsprogramms geprüft.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		<i>ist, um den alten Verlauf, der wieder geöffnet werden soll, handelt. Das Bächli soll verlegt und im Zuge einer kommenden Überbauung ausgedolt und revitalisiert werden (siehe dazu das Schreiben des Wasserbaus vom 19.5.2016 an den Gemeinderat). Dabei soll v.a. obliegendes Quell- und Oberflächenwasser gesammelt werden. Aus Sicht des ARE ist es also richtig, dort einen Gewässerraum festzulegen.</i> <u>Dazu ein Hinweis:</u> Gemäss Telefon mit Sebastian Hackl ist es aber denkbar, dass der Bachlauf etwas verlegt werden kann und mit dem Bach so (wenn der Terrainverlauf es zulässt) z.B. ein guter Siedlungsabschluss gefunden werden kann. Heisst: Eine sinnvolle Abgrenzung <u>bei Verkleinerung der Bauzone Hobacker</u> wäre allenfalls denkbar, ohne dass ein "durchschnittener Bereich" bestehen bliebe.		<u>Möglicher Ansatz, der in der Gesamtabwägung zu diskutieren ist:</u> Evtl. wären Varianten zu diskutieren, z.B. Nur eine Bautiefe entlang der Oberdorfstrasse zu bebauen und dafür dazwischen einen Grünstreifen zu ermöglichen (ausgedolter Bach). Eine teilweise Auszonung verbunden mit einer Neuparzellierung resp. «Zerstückelung» des Gebiets wird von der Kommission als nicht sinnvoll und nicht im Sinne dieses Entwicklungsgebiets erachtet. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Restflächen wäre kaum sinnvoll möglich. Tannhölzlibach: Es ist noch definitiv zu klären ob es sich im Gebiet Hobacker wirklich um einen Bach handelt, da im Hobacker kein Eintrag im Bachkataster besteht und es sich um Überlaufwasser vom Reservoir Berg handeln soll Thema Baupflicht ist für dieses Gebiet zu prüfen.	
		<i>Laut Th. Frei könnten die Flächen Sandacher und Bergstrasse beibehalten werden, wenn die Bauzone andernorts reduziert würden. Insbesondere Gebiet Hobacker.</i>	Disk.	Gebiet Sandacher: Das Gebiet ist grundsätzlich baureif und seit 2017 besteht eine konkrete Bauabsicht. Durch die Lage in der WA2 wird dem ansässigen Lohnunternehmen Entwicklungsraum gegeben, bzw. mit einer Auszonung würde er genommen. Beitrag gegen Zersiedelung wäre bei einer Auszonung gering.	Das Gebiet Sandacher wird in der Bauzone belassen.
		<i>Gem. Rückfrage bei Th. Frei kann er die Argumentation der Gemeinde nachvollziehen, so hat auch im Gebiet Bolihubel die Historie der früheren grossen Auszonungen dazu gedient, dass die Flächen in der Bauzone belassen werden kann. Die Beibehaltung der</i>	Disk.	Gebiet Bergstrasse: Eine Auszonung bzw. Nichteinzonung wäre kein Beitrag gegen die Zersiedelung und die landwirtschaftliche Wirkung wäre auch gering. Das Gebiet ist zudem erschlossen und baureif. Eine Auszonung macht wenig Sinn, auch nicht in Zusammenhang mit dem Hobacker.	Das Gebiet Bergstrasse wird in der Bauzone belassen, der Erlass einer Baupflicht über das Gebiet wird durch die Gemeinde geprüft.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		<i>Fläche an der Bergstrasse ist vertretbar, aber auch beschwerdefähig. Ist aber trotzdem mit Gesamtabwägung nochmals zu beurteilen.</i>		Für das Gebiet soll dafür der Erlass einer Baupflicht geprüft werden, um eine Bebauung des Gebiets in den nächsten 5-10 Jahren anzuregen.	
		Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen			
8		Die WA2/3-Zone ist der flächenmässig zweitgrösste Zonentyp und weist die grössten Zonenreserven auf. Dieses grosse Angebot an Gewerbeflächen sollte anhand eines absehbaren Bedarfs begründet werden, zumal die Gemeinde gemäss Planungsbericht selbst davon ausgeht, dass nicht mit einer Zunahme an Arbeitsplätzen zu rechnen ist.		In Zentrumsnähe ist Mischzone richtig (Hobacker und entlang Sau- märt). Es sollen für Gewerbe Möglichkeiten geschaffen werden. Es gibt erstaunlich viel Kleingewerbe in Birrwil; dem Gewerbe soll auch künftig Raum gegeben werden können und es soll weiter gefördert werden. Grosse Betriebe sind nicht charakteristisch für Birrwil; das Kleingewerbe kann sich in Mischzonen aber gut entfalten. Eine Lösung mit viel WA2 wird Birrwil gerecht. Zudem befinden sich die Mehrheit der Flächen an Kantonsstrassen und in der Nähe von Landwirtschaftsbetrieben und die Zuweisung zur Mischzone wurde auch aufgrund der Empfindlichkeitseinstufung so gewählt. Gemäss Kreisplaner Th. Frei ist dies nachvollziehbar. Mit der Darlegung dieser Argumente sollte das Thema so belassen werden können.	Die Ausscheidung der WA2/3-Zonen bleibt unverändert.
9	Bitte ergänzen	Gemäss dem Bericht zur Auswertung der i.O. ersten kantonalen Stellungnahme wurde die OeBA überprüft. Die kommunalen Bedürfnisse seien abgedeckt. Diese Aussage ist im Planungsbericht aufzuführen.		Aussage wird im Bericht aufgeführt. Betrifft Schulraumplanung; diese ist abgeschlossen und neuer Schulraum wird gebaut.	Keine Änderung.
		Bauzonenabgrenzung im Einzelnen			
10	Vorbehalt	Die Gemeinde sieht verschiedene Auszonungen mit einer Fläche von insgesamt rund 3,0 ha vor. Die Auszonungen sind sachgerecht und begründet, aus fachlicher Sicht sind jedoch noch weitere Flächen hinsichtlich Auszonungen zu prüfen (Gleichbehandlung).	Disk.	Alle Gebiete wurden geprüft. Gleichbehandlung wurde nicht verletzt; eine detaillierte Auslegeordnung wurde gemacht. Wäre mit dem Kanton zu diskutieren, welche Gebiete noch geprüft werden sollten (vgl. Ziff. 5, 6, 7).	Wurde mit dem Kanton nochmals diskutiert. Die geprüften Gebiete Hobacker, Sandacher und Bergstrasse werden in der Bauzone belassen,

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
					Argumente bereits genannt und im Planungsbericht dargelegt.
11	Hinweis	Gebiete Neumatt und Wilfeld: Im Gebiet mit der Ziffer g) im Änderungsplan stehen einzelne Gebäude sehr nahe an der Kantonsstrasse. Dies sind wichtige Elemente für das Strassen- und Ortsbild. Mit einem Ersatz derselben würde der Besitzstand für den Unterabstand zur Kantonsstrasse verloren gehen, die verbleibende Bautiefe ist nicht sehr gross. Es wird der Gemeinde empfohlen, die konkreten Absichten für diesen Bereich nachvollziehbar im Planungsbericht zu erläutern.	Disk. i.o.	 Gerne würde man dort Baulinien setzen, geht aber nicht in diesem Verfahren, ausser der Kanton gesteht einen Unterabstand zu. Zugestehen eines Unterabstandes ist nicht generell möglich. Idealerweise würde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept für diesen Abschnitt erstellt, damit könnten die Unterabstände und auch ein Baulinienplan definiert werden. Eine Absichtserklärung seitens Gemeinde zu einem BGK wäre eine Pendeuz für die Gemeinde. Zielvorstellungen für Gebiet sollen nochmals zusammengetragen werden.	Allfällige Inhalte wären mit einem BGK zu regeln. Im Rahmen der BNO-Revision werden keine Anpassungen vorgenommen.
12	Hinweis	Nach aktuellem Stand sind verschiedene i.o. Grundstücke voraussichtlich von der Mehrwertabgabe betroffen. Die eingereichte Liste vom 22. November 2018 ist jedoch nicht in allen Punkten nachvollziehbar. Sie ist vor der abschliessenden Vorprüfung entsprechend anzupassen und nachzureichen.	i.o.	Die Liste MWA wird nochmals überprüft und bilateral geklärt, wo Unklarheiten bestehen. Allf. Baupflicht müsste im Rahmen des Erschliessungsprogramms verfügt werden.	Liste aktualisiert.

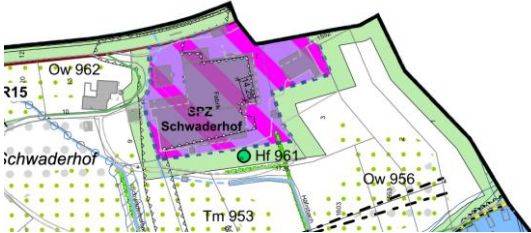
Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		Im Planungsbericht ist zudem zwingend zum Thema Baupflicht Bericht zu erstatten.			
		Siedlungsqualität			
13	Hinweis	Total werden rund 20 ha Wohn- und Mischzonen mit einer höheren Ausnützungsziffer ausgestattet. Bei der Mehrzahl der Flächen werden jedoch keine Qualitativen vorgaben an die höhere Ausnützung geknüpft, auch nicht differenziert nach (Hang-)Lage. Somit ist es möglich, dass diese Massnahme zwar zu mehr baulicher, aber nicht zwingend zu einer höheren und gestalterisch hochwertigen Nutzungsdichte führt. Aus ortsbaulicher Sicht wird empfohlen, höhere Ausnützungen an konkrete Bedingungen zu knüpfen, zum Beispiel an eine zusätzliche Wohneinheit wie eine Einliegerwohnung verbunden mit gestalterischen Anforderungen.	Tw.	Thema wurde im Rahmen der letzter VP diskutiert; seinerzeit wollte man das nicht. Allfällige Kriterien/Bedingungen für höhere Ausnützungen wurden in der Kommission nochmals diskutiert, eine Aufnahme von Bestimmungen in der BNO wird weiterhin abgelehnt.	Keine Aufnahme von zusätzlichen qualitativen Vorgaben in der BNO.
14	Hinweis	Für das neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet Hobacker muss vorab abgeklärt werden, ob dieses gestützt auf die übergeordneten Vorgaben tatsächlich innert Nutzungsplanungshorizont erschlossen und überbaut werden kann. Die vorgesehenen Zielformulierungen für das Gebiet Hobacker würden jedoch als sachgerecht beurteilt. Zum Gebiet Untere Wanne Süd-Ost wird dringend empfohlen, auch den Aspekt Ortsdurchfahrt/Strassenbild in die Zielformulierungen aufzunehmen.	Tw. i.O.	Gebiet Untere Wanne Süd-Ost: Ortsdurchfahrt / Strassenbild kann als Ziel aufgenommen werden. Für das Gebiet wäre ein Gesamtbild zu entwickeln; Alle Grundeigentümer miteinbeziehen, danach Vision entwickeln. Etappierung ist möglich, muss aber aufgezeigt werden, dass diese funktioniert.	Für das Gebiet Untere Wanne Süd-Ost wird neu eine Pflicht zu einem «Erschliessungsplan Plus» (mit zusätzlichen Gestaltungsanforderungen) festgelegt. Die Ziele für das Gebiet sind in §5 BNO umschrieben.

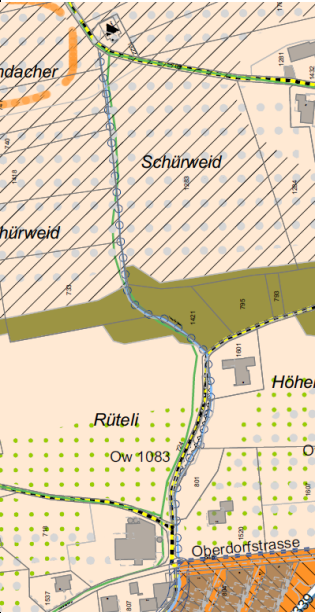
Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
15	Vorbehalt	Aus fachlicher Sicht sind die folgenden sieben Bauinventarobjekte als kommunale Substanzschutzobjekte umzusetzen: – BIW911 Wohnhaus, Seetalstrasse 2 – BIW 912 Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, Säumärt 18 – BIW913 Bäuerlicher Vielzweckbau, Hochstudhaus, Untere Wanne 10, 12 – BIW 919 Bäuerlicher Vielzweckbau, Säumärt 43 – BIW920 Bäuerlicher Vielzweckbau, Ländern 52 – BIW 921 Wohnhaus mit Scheune, Obere Wanne 39 – BIW922 Spritzenhaus, Obere Wanne	Disk.	Nupla-Kommission hat die Objekte sorgfältig geprüft und ausgeschieden. Das Spritzenhaus wurde z.B. als klar nicht schutzwürdig beurteilt. Die übrigen Objekte hat man bisher einer eigenen Kategorie zugeordnet. Gemäss Rückfrage bei Th. Frei ist es so, dass die Bemühungen zwar gewürdigt wurden, aber die von der Gemeinde vorgeschlagene Zwischenlösung ja weder «Fisch» noch «Vogel» sei. 1. Priorität für den Kanton wäre der Substanzschutz 2. Priorität nochmals die Alternative Schutzkonzeption prüfen (Inventarlösung). Neu ist diese Lösung für der Kanton auch bei kleinen Gemeinden denkbar. D.h. die best. Substanzschutzobjekte würden bleiben, die neuen Inventarisierten Objekte würden erst bei Bauvorhaben beurteilt. Vorteil, Entscheid wird erst bei konkretem Bauvorhaben vorgenommen. Nachteil, der Kanton ist zu begrüssen im Baubewilligungsverfahren. Die Situation wurde am 18. März 2021 an einer Besprechung mit der kantonalen Denkmalpflege diskutiert. Der obige Standpunkt des Kantons wurde an der Besprechung nochmals bekräftigt. Ein «Birrwiler Sonderweg» würde nicht genehmigt. Unklarheit herrschte bezüglich dem Objekt BIW 909. Der aktuelle Schutzstatus sowie die Absichten des Kantons zur kantonalen Unterschutzstellung sind unklar. Gemäss der kant. DP läuft aktuell ein kantonales Unterschutzstellungsverfahren für dieses Objekt. Sobald der Status der aktuelle Eigentümerschaft geklärt ist, beabsichtigt der Kanton dieses Verfahren weiter zu führen. Eine Aufnahme als kommunales Substanzschutzobjekt wird empfohlen. Eine Übernahme durch den Kanton würde später folgen.	Die Schutzkategorie «geschütztes Erscheinungsbild» wird gestrichen. Sämtliche Objekte dieser bisher vorgesehenen Kategorie werden als kommunale Substanz- resp. Volumenschutzobjekte umgesetzt. Das Objekt BIW 909 (Zopfstrasse 16) wird als kommunales Substanzschutzobjekt aufgenommen.

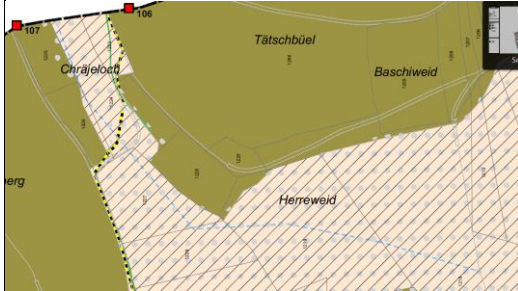
Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
16	Vorbehalt	In der Legende Bauzonen- und Kulturlandplan und im BNO-Anhang sind die kantonalen Denkmalschutzobjekte einheitlich als «kantonal Denkmalschutzobjekte» (statt «Kulturobjekte unter Denkmalschutz» und «kantonaler Denkmalschutz») zu betiteln.	i.O.	Dem Vorbehalt wird entsprochen: Die Legende wird korrigiert.	Angepasst.
17	Vorbehalt	Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die kommunalen Schutzobjekte Bootshäuser teilweise nicht markiert oder es fehlen die Bauinventarnummern. Der Plan ist zu ergänzen.	i.O.	Im Änderungsplan sind die Objekte drin; beim Ausdruck jedoch verloren gegangen. Plan wird ergänzt bzw. korrigiert.	Angepasst.
18	Vorbehalt	Die BNO-Anhangliste 9.2 weist noch Unstimmigkeiten auf. Zum Beispiel BIW904: Es handelt sich um die Parzelle 1727 (und nicht 1308). BIW818: Neben der Parzelle 1389 ist auch die Parzelle 1368 aufzuführen, da das Gebäude auf zwei Parzellen liegt. BIW 922: Es handelt sich um das Bauinventarobjekt «Spritzenhaus, Obere Wanne» und nicht um das Wohnhaus, Obere Wanne 39. Die Liste ist gesamthaft zu überprüfen und entsprechend zu korrigieren.	i.O.	Die Einträge werden korrigiert.	Angepasst.
19	Hinweis	Mit der gewählten Formulierung in § 54 Abs. 4 BNO (Begründung von Flachdächern) wird die Kombination von Solaranlagen Dachbegründung ausgeschlossen, obwohl dies sinnvoll vereinbar ist. Es wird vorgeschlagen, die Kombination explizit zuzulassen und die BNO entsprechend zu ergänzen.	nein	Wird gemäss Formulierung nicht ausgeschlossen. Pflicht ist eines von beiden, aber die Kombination wird nicht verboten. Wurde mit dem ARE bilateral diskutiert und akzeptiert.	i.O.
20	Hinweis	Positiv aufgefallen ist das in den informellen Plänen erwähnte Fusswegkonzept. Ergänzend wäre eine Analyse des kommunalen	i.O.	Kenntnisnahme: Ist eine Pendenz. Ein kommunales Radwegnetz ist aus Sicht der Kommission wenig sinnvoll, da Handlungsbedarf v.A. beim kantonalen Radwegnetz besteht.	i.O.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		Radwegnetzes sinnvoll. Die nach der kantonalen Mobilitätsstrategie in Ländlichen Entwicklungsachsen anzustrebende relative Zunahme des Radverkehrsanteils am Gesamtverkehr setzt ein lückenloses und attraktives Radverkehrsnetz voraus.			
		Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen			
21	Vorbehalt	Die FFF werden im Kulturlandplan als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt. Dies ist grundsätzlich sachgerecht. Bei den zur Diskussion stehenden Auszonungen fehlt allerdings die Darstellung der FFF. Unter Ziffer 3.4.1 habe Th. Frei jeweils bei den einzelnen Flächen (bzw. Buchstaben) erwähnt, ob sich dadurch FFF ergeben (dies auf Hinweis der LWAG) – hatte ich auch nicht mehr präsent). Entsprechend kann die Überlagerung jeweils dargestellt werden.	i.o.	FFF gibt es nur in der LW-Zone. Zur Auszonung diskutierte Flächen sind aber nicht in der LW-Zone sondern in der Bauzone, wo es auch keine FFF gibt. Die FFF bei ausgezonten Gebieten wird gemäss der angegebenen Eigenschaft der landwirtschaftlichen Güte (Arbeitspapier Überprüfung Bauzonengrösse) zugewiesen sofern keine Zuweisung in die Bauzone erfolgt.	FFF im Gebiet Neumatt West sowie Ländern 1 ergänzt.
		Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bauten			
22	Vorbehalt	Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird in der Legende zum Orientierungsinhalt die Bezeichnung «Vorranggebiet: Landwirtschaftlicher Siedlungsstandort und Speziallandwirtschaftszone» ausgewiesen, was nicht korrekt ist. Basierend auf der vorliegenden Planung sind diese Standorte als	i.O.	Plan wird angepasst und Standorte korrekt benennt.	Angepasst.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		«Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bauten» auszuweisen.			
		Hochstammbobstbestand			
23	Hinweis	Im Planungsbericht unter Ziffer 8.4.9 wird auf die Vollzugsrichtlinien nach § 60 BNO verwiesen. Es handelt sich dabei jedoch um § 64.	i.O.	Bericht wird korrigiert.	Angepasst.
		Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland			
	Vorbehalt	Bei § 25 BNO (Naturobjekte) besteht ein Widerspruch bzw. eine unpräzise Aufteilung zwischen den aufgeführten geschützten Naturobjekten und der Liste im Anhang 9.1. Die im Anhang aufgeführten Objekte «Baumreihen» und die Wiesen und Weiden werden in § 25 BNO nicht erwähnt womit auch keine Regelungen für die Bewirtschaftung aufgeführt werden. Bitte bereinigen.	i.O.	Konnte mit ARE geklärt werden. BNO wird korrigiert und die Einträge aus dem Anhang in der BNO aufgeführt.	Angepasst.
		Überlagernde Zonen im Kulturland			
	Vorbehalt	Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bauten «Üssere Sandacher» und «Hansene/Mösli»: Beim «Üssere» Sandacher wird angeregt, eine Verschiebung nach Norden hin zur «Schürweid» zu prüfen. Der Standort «Hansene/Mösli» wird auf zwei Seiten von einer kommunalen Landschaftsschutzzone umgeben und liegt in einer noch unverbauten Landschaftskammer. Aus landschaftlicher Sicht soll dieser Standort entweder in Richtung Schützenhaus verschoben oder im Bereich «Hangarte» angeordnet werden.		Die Standorte wurden in der Kommission diskutiert. Hansene/Mösli wäre leicht nach Moosacher verschiebbar. Hagarte ausgeschlossen (Hallwilerseeschutzdekret). FAT-Richtlinien sind massgebend. Schürweid: Problem Nähe zu Wohnnutzungen (FAT-Richtlinien).	Der Standort «Üssere Sandacher» wird unverändert belassen. Der Standort «Hansene/Mösli» wurde leicht verkleinert und leicht nach südosten verschoben, so dass er die Landschaftsschutzzone nicht mehr tangiert.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		Diesbezüglich jeweils Notwendigkeit sowie eine Standortanpassung prüfen und im Planungsbericht begründen.			
	Vorbehalt	Wildtierkorridor AG R15: Dieser wird nicht in i.O. der ganzen Ausdehnung im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt. Dies mit der Begründung, dass keine Festlegung notwendig sei, weil sich der Korridor innerhalb des Hallwilerseeschutzdekretsgebiets befindet. Da der Wildtierkorridor allerdings nicht komplett innerhalb des Hallwilerseeschutzdekretsgebiets liegt, muss der Korridor in seiner ganzen Ausdehnung im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt werden.	i.O.	Konnte mit ARE geklärt werden. Layer Wildtierkorridor ist im Bauzonen-/Kulturlandplan verloren gegangen. Im Änderungsplan ist Verlauf korrekt einzeichnet im Zonenplan im HSD Gebiet. Oben beim Waldpasst. Verlauf Wildtierkorridor nicht durch. Ausserhalb der Gemeinde kann er nicht als Festlegung dargestellt werden. Änderungsplan:  Abb: Verlauf Wildtierkorridor Ausschnitt Bauzonenplan 	Der Bauzonen- und Kulturlandplan wurde angepasst. Verlauf Wildtierkorridor nun korrekt abgebildet.

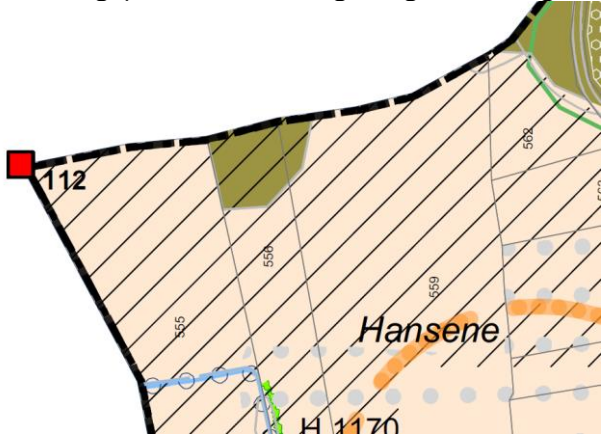
Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		Gewässerschutz / Gewässerraum			
	Vorbehalt	Für den Tannhölzlibach ist auf seiner gesamten Länge bis zur Einmündung in den Dorfbach ein Gewässerraum umzusetzen.	Disk. Tw. i.O.	Der Gemeinderat und die Kommission sind der Meinung, dass dies eine Drainage ist. Im Rahmen der Miwi wurde die Bemerkung gemacht, dass das ein Überlauf vom Reservoir sei und kein eigentlicher Bach. Gemäss Auskunft des Kantons (BVUALG) ist der Bachkataster massgebend für die Beurteilung als Bach. Der Tannhölzlibach ist dort als Bach erfasst. Sollte der Bach neu beurteilt werden, müsste dies in einem separaten Verfahren geschehen, je nach Beurteilung verbunden mit einem Antrag auf Löschung des Bachs aus dem Bachkataster. 	Da in den Gesprächen mit dem Kanton im Rahmen der BNO-Revision keine Einigung erzielt werden konnte, wird der Bach vorerst belassen wie er ist. Es wird der Gewässerraum gemäss § 31 Abs. 5 BNO ausgeschieden.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
	Vorbehalt	Der Gemeinderat beurteilt die Bachgerinne «Moos» und «Chrajenloch» als Drainagen. Bei der Eindolung «Moos» spricht aus fachlicher Sicht nichts gegen diese Beurteilung. Der Bachkataster wird dementsprechend nachgeführt. Bei der Eindolung «Chrajenloch» handelt es sich hingegen um ein öffentliches Gewässer. Schon in der Siegfriedkarte von 1880 ist ein offener Bachlauf im Gebiet «Herreweid» eingetragen. Es ist entsprechend ein Gewässerraum festzulegen.		Die Eindolungen «Chrajenloch» und «Moos» wurden an der Besprechung vom 18. März 2021 mit dem ARE thematisiert. Die Eindolung «Moos» wurde aus dem Plan entfernt. Bei der Eindolung «Chrajenloch» hat die Abteilung Raumplanung explizit auf die Siegfriedkarte verwiesen und verlangt ursprüngliche Gewässerherstellungen. Der Gemeinderat ist der Auffassung, dass der Kanton dies nun im vorliegenden Fall auch anerkennen sollte, damit der Gewässerraum gemäss dem Stand der Siegfriedkarte und nicht gemäss dem Bachkataster umgesetzt werden kann. 	Die Drainageleitung «Chrajenloch» wurde auf den historischen Stand gemäss Siegfriedkarte eingekürzt. Für den verbleibenden Teil des «Chrajenlochs» kommt der Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetz zur Anwendung.
	Hinweis	Die in § 31 BNO formulierten Vorschriften zur i.O. Gewässerraumzone sind sachgerecht. Gemäss jüngster Praxis wird ein separater Paragraph für die Festlegung des Bauabstands gemäss § 127 BauG verlangt. Damit wird die Rechtslage übersichtlicher dargestellt.		Wird in separaten § aufgeteilt, gemäss Formulierung in der Muster-BNO.	Für die Abstandsregelungen bei Fliessgewässern nach § 127 BauG wurde ein separater § (§ 32) ergänzt.
	Hinweise neu 30.11.20	<i>Weitere Hinweise zum Gewässerraum vom 30.11.20: Schliesslich sind aufgrund der Rückfrage bei der ALG / Bachkatasterthema noch drei zusätzliche Hinweise aufgetaucht, die</i>			

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		offenbar im Rahmen der Vorprüfung seitens Fachstelle nicht thematisiert wurden (warum auch immer). Da sich im Planungsbericht dazu jeweils keine Aussagen finden, hat Th. Frei die Hinweise der Vollständigkeit halber im jetzigen Verfahrensstand noch weiter.			
	1)	Der violette Teil ist bei uns ein Bach und sollte eingezeichnet werden oder die Gemeinde müsste ein Antrag auf Löschung stellen -> allenfalls wisst ihr hier mehr? 		1) Im Violetten Teil ist kein Bach, dieser verläuft weiter nördlich und dort ist der Gewässerraum eingezeichnet. ➔ Antrag an Gemeinderat, Antrag auf Löschung stellen.	Dem Kanton wurde mitgeteilt, dass dieser Teil zu löschen ist.
	2)	Im Bereich Schwaderhof fehlt der Gewässerraum, hier hat der Bach ja eine eigene Gewässerparzelle. 	i.O.	2) Wird geprüft (ist laut Inventar Fliesgewässer Fg Nr. 955) und wird mit Gewässerraum ergänzt.	Der Gewässerraum im Bereich Schwaderhof wurde im Bauzonen -und Kulturlandplan ergänzt.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
	3)	Der Graben Hausmatt hat wahrscheinlich mit einer Begründung keinen Gewässer-raum, diese wäre im Bericht noch nachzu-reichen. 	i.O..	Der Graben ist kein Gewässer, sondern hatte als Querriegel im Drainagekonzept die Funktion das Oberflächenwasser bei Starkregen abzu-fangen. Führt nicht stetig Wasser.	Begründung im Planungs-bericht ergänzt. Keine Än-derung.
		Hochwassergefahren			
	Vorbehalt	Die Bestimmungen zum Hochwasserschutz werden in § 29 BNO umgesetzt. Auf dem Bauzonen- und Kulturlandplan ist die Hochwassergefahrenzone 1 im Genehmigungs-inhalt, die Hochwasserrestgefährdung im Ori-entierungsinhalt aufzuführen.	i.O.	Wird entsprechend angepasst.	Angepasst.
	Vorbehalt	Die HWZ 2 und HWZ 3 sind in der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplan zu lö-schen, da sie auf dem Gemeindegebiet von Birrwil nicht vorkommen.	i.O.	Einträge werden gelöscht.	Angepasst.
	Vorbehalt	Die Abgrenzung der Hochwassergefahren-zonen soll planerisch sinnvoll erfolgen. Teil-weise kann eine Generalisierung der Abgren-zung sinnvoll sein. Die Hochwassergefah-renzonen sollen klar aufzeigen, ob für ein Grundstück Massnahmen getroffen werden	i.O.	BZP/KLP wird entsprechend angepasst, die Einträge sind im Einzelnen aber nochmals genau zu prüfen.	Die Zuweisung zu den Gefahrenkategorien wurde entsprechend dem Vorbehalt auf den jeweiligen Parzellen angepasst.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
		müssen oder nicht. Folgende Änderungen sind deshalb bei der Parzelleneinteilung vorzunehmen: – Die festgelegte Restgefährdung ausserhalb der Bauzone auf den Parzellen 936, 72, 6, 9, 12, 840, 841 und 1289 ist zu streichen. – Die Flächen mit ausgewiesenem Schutzdefizit gemäss Schutzdefizitkarte auf den Parzellen 851, 690, 691, 286, 1727, 283, 1655 sind der HWZ 1 zuzuweisen und nicht der Restgefährdung. Die HWZ 1 und 2 ausserhalb der Bauzone entlang des Ufers des Hallwilersees sind zu streichen.			
		Wald			
	Vorbehalt	Der Bauzonen- und Kulturlandplan ist anzupassen. Es müssen keine Waldfeststellungen gemäss Waldverordnung dargestellt werden, sondern lediglich das «Waldareal» abgebildet und in der Legende entsprechend beschriftet werden. Rechtskräftig festgelegtes Waldareal gemäss Waldgrenzenplan.	i.O.	BZPKLP wird angepasst; Waldareal gemäss Waldgrenzenplan kann dargestellt werden. (Die Waldfeststellung ist ja erst kürzlich festgesetzt worden / Überschneidung mit dieser Planung)	Angepasst.
	Vorbehalt	Momentan wird das Waldareal an mehreren Orten von FFF überlagert. Dies ist nicht zulässig. Die Abbildung der FFF ist entsprechend anzupassen. Ebenfalls überlagert im Randbereich die Feuchtwiese Nr. 1167 und die Hecke Nr. 1158 das Waldareal. Die Abgrenzung dieser Objekte ist anzupassen, so dass keine Überschneidung vorliegt.	i.O.	Plan wird angepasst, so dass keine Überschneidungen mehr bestehen.	Angepasst.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
	Vorbehalt	Das Waldareal ist teilweise nicht sichtbar, da es vom Perimeter des Hallwilerseeschutzdekrets überlagert wird. Die Darstellung des Schutzdekrets ist entsprechend anzupassen, so dass das Waldeareal erkennbar ist.	i.O.	Es wird geprüft, wo die Sichtbarkeit schlecht ist. Wo nötig wird das Waldareal dem Schutzdekret überlagert dargestellt für bessere Sichtbarkeit.	Angepasst.
	Vorbehalt	Gemäss § 21 der BNO ist die Landschaftsschutzzone der Landwirtschaftszone überlagert. Im Bereich der Parzellen 556 und 559 ist die Landschaftsschutzzone allerdings auch dem Wald überlagert. Dies ist anzupassen.	i.O.	Plan wird angepasst und Überlagerungen bereinigt. 	Angepasst.
	Vorbehalt	In Birrwil befinden sich mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald. Gegenüber der ersten Vorprüfung wird das NKBW im Bereich der Parzellen 1050, 1051 und 1090 nicht mehr abgebildet. Dieses muss in der Nutzungsplanung umgesetzt und im Anhang 9.1 der BNO aufgeführt werden.	i.O.	Dem Plan wird ein Eintrag mit den NKBW hinzugefügt und der Anhang 9.1 mit den NKBW ergänzt. Dies ist abzugleichen mit den Hinweisen dazu aus der ersten Vorprüfung. Wurde entfernt aufgrund Antrag Max Gloor (Protokoll). Annahme, dass es in der Naturschutzzone im Wald integriert ist.	NKBW auf den Parzellen 1050, 1050 und 1090 im Plan und in Anhang 9.1 ergänzt.

Nr.	Vorbehalt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskommission
	Vorbehalt	Weiter befindet sich der Häfniweiher (Teil 965) innerhalb des Waldareals im Bereich eines NkBW. Das NkBW ist somit dem Häfniweiher überlagert darzustellen, da dieser Teil des Waldareals ist.	Dis-	NkBW wird angepasst und dem Weiher überlagert dargestellt.	NkBW dem Häfniweiher überlagert dargestellt.
		Bau- und Nutzungsordnung			
		§ 18 Abs. 2: Der maximale Grenzabstand von 6 m ist im Planungsbericht zu begründen. Es kann keine Veranlassung für einen maximalen Grenzabstand erkannt werden. Entsprechend wird empfohlen, diesen zu streichen.	Disk.	Es ist in der Nupla-Kommission nochmals zu begründen, wieso diese 6 m gefordert sind. <i>«Grund für diese Regelung ist, dass eine Formulierung mit dem Abstand der halben Gesamthöhe bei hohen landwirtschaftlichen Bauten (z.B. Grünfuttersilos, ca. 18 m) zu sehr grossen Grenzabständen führen würde.»</i>	Begründung im Planungsbericht ergänzt.
	Vorbehalt	§ 26 Abs. 2: siehe Ziffer 3.3.5 «Baudenkmäler und Kulturobjekte»: Für sieben Gebäude sieht die Gemeinde eine neue Schutzkategorie «geschütztes Erscheinungsbild» vor. Sie bietet, ähnlich wie die Kategorie «Volumenschutz», keinen Substanzschutz und ist aus fachlicher Sicht hinsichtlich des rechtlich gebotenen Umgangs mit den Bauinventarobjekten ungeeignet, auch wenn die Beweggründe dafür im Grundsatz nachvollzogen werden können.	Disk.	Siehe Punkt 15.	Angepasst.
		§ 34: Gegenüber dem Kulturland sind die in § 29 BauV vorgesehenen Abstände auch bei Einfriedigungen und Stützmauern in jedem Fall einzuhalten.	Tw. i.O.	Vorschlag: «Stütz- und Einfriedungsmauern haben einen Abstand von 60 cm einzuhalten. Für Stütz- und Einfriedungsmauern, die grösser sind als 2.40 m, erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe.»	§ 35 Abs. 2 BNO (neu) angepasst.

Nr.	Vorbe- halt / Hinweis	Begehren Kanton		Kommentar / planerische Erwägungen	Beschluss Planungskom- mission
		§ 38: Böschungen ist hier aus der Überschrift zu löschen, da bezüglich Böschungen nichts mehr geregelt wird.	i.O.	Überschrift wird angepasst.	Angepasst.