

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

26. Juni 2023

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.15.81 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)
Gemeinde: Birrwil
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlagen

- Bauzonen- und Kulturlandplan, 1:2'500 vom 20. April 2023
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 20. April 2023

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 20. April 2023
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 6. September 2021
- Mitwirkungsbericht
- Arbeitspapier "Auslegeordnung Auszonungen" vom 6. September 2021
- Änderung Bauzonen- und Kulturlandplan, 1:2'500 vom 20. April 2023
- Plan Flächenstatistik Bauzonen 1:2'000 vom 2. August 2021
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO), synoptische Darstellung vom 20. April 2023
- Erschliessungsprogramm 1:4'000 vom 21. Juli 2021
- Landschaftsinventar vom 11. Januar 2018
- Plan Natur- und Landschaftsinventar 1:2'500 vom 20. Juli 2021
- Objektliste Landschaftsinventar vom 6. September 2021
- Entwurf Reglement über die Förderung von Hochstamm-Obstbäumen vom 4. Juli 2019
- Masterplan Räumliches Entwicklungskonzept, Bericht vom 21. Oktober 2019 mit Beilagen
- Kommunale Schutzobjekte, Objektblätter vom 9. August 2021

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Birrwil stammt aus 2001. Damit haben die Planungsinstrumente den Planungshorizont von 15 Jahren überschritten. Das Erfordernis einer Revision nach

Art. 21 Raumplanungsgesetz (RPG) ist gegeben. Die verschiedenen Teiländerungen der Nutzungsplanung, die aktuellen Bedürfnisse hinsichtlich der Entwicklung des Siedlungsgebiets, die Abstimmung von Siedlung und Verkehr, der Nachführungsbedarf im Kulturland sowie der Revisionsbedarf der BNO sind ausschlaggebend für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

2. Gesamtbeurteilung

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde in mehreren Schritten fundiert vorbereitet. So wurden in einem Regionalen Entwicklungskonzept (REK) die Grundlagen umfassend erarbeitet. Dabei wurden quartierweise Betrachtungen vorgenommen und daraus Empfehlungen abgeleitet. In einem Masterplan wurden darauf aufbauend wegleitende Massnahmen festgehalten.

Dieses Vorgehen schafft gute Voraussetzungen für die Nutzung des Innenentwicklungspotenzials an den dafür geeigneten Lagen. Dies wird aus fachlicher Sicht unterstützt. Weiter wurden identitätsstiftende Orte lokalisiert und Gebiete bezeichnet, die entweder weiterentwickelt oder bewahrt werden sollen. Dabei spielt der Dorfkern eine wichtige Rolle.

Die Gemeinde sieht angesichts der grossen Bauzonenreserven verschiedene Auszonungen (Nichteinzonungen) vor. Dies wird ausdrücklich gewürdigt.

Positiv beurteilt werden die vorgesehenen landschaftlichen Aufwertungsmassnahmen und die Einsetzung einer neuen Ortsbildkommission. Damit wird die Bedeutung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung für die Gemeinde sichtbar.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

2.2 Berücksichtigung kantonaler Grundlagen

Die kantonalen Grundlagen und Hinweise vom 23. Juli 2015 sowie das Startgespräch vom 17. August 2015 sind sachgerecht berücksichtigt worden.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Birwil ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde der Ländlichen Entwicklungsachse. Gemäss Richtplanvorgaben sollen die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, an welchen auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.2 Regionale Abstimmung

Kommunale Nutzungspläne sind regional abzustimmen. Es liegen die Stellungnahme der beiden Regionalplanungsverbände (Repla) Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS; vom 10. Juli 2018) und aargauSüd impuls (aSi; vom 24. Januar 2020) vor.

Schwerpunkte bilden aus regionaler Sicht die Einbettung der Siedlung in die Landschaft sowie landschaftliche Aufwertungsmassnahmen. Die Unterlagen zeigen, dass sich die Gemeinde sorgfältig mit diesen Anliegen auseinandergesetzt und entsprechende Regelungen für eine hochwertige Weiterentwicklung geschaffen hat. Dadurch trägt die Gemeinde dazu bei, die Landschaft rund um den Hallwilersee zu bewahren.

Bezüglich Innenentwicklung anerkennen beide Replas, dass Birrwil die Thematik antizipiert. Die Dichteziele gemäss kantonalem Richtplan werden hinterfragt und damit verbunden die Zuteilung der Gemeinde zum Raumtyp Ländliche Entwicklungsachse.

Die Repla aSi beurteilt sodann die Zuweisung des Areals "Neumatt" von der Wohnzone 2 (W2) in die Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) kritisch. Dies laufe der im Grunde angestrebten Konzentration von Dienstleistungs-, Einkaufs- und Mischnutzungen im Dorfkern zuwider. Positiv gewürdigt wird die Einsetzung einer Ortsbildkommission.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung gilt damit als regional abgestimmt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 44,2 ha auf. Davon sind ca. 39,6 ha mehrheitlich überbaut und ca. 4,6 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,4 ha Wohn- und Mischzonen und ca. 0,2 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA; Angaben gemäss Planungsbericht, Kapitel 8.2.5).

3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Überblick

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplan Kapitel R 1) konformen Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen vor (Planungsbericht, Kapitel 8.2.6):

- Ausdehnung Dorfzone (mit "Fusion" von Dorf- und Kernzone)
- Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (GP-Pflicht)
- diverse Anpassungen im Bereich der Ausnützungsziffer
- Aufhebung Mehrlängenzuschlag, Anpassung Bestimmung zur Arealüberbauung (Anwendbarkeit neu über bereits überbaute Grundstücke; allerdings wird die Mindestfläche erhöht)

Birrwil hat für eine Achsengemeinde insgesamt sehr tiefe Einwohnerdichten. Dies dürfte vor allem an den eher grossflächigen und wenig dichten zweigeschossigen Wohn- und Mischzonen, an der tiefen Ausnützungsziffer (AZ) und der vorhandenen Bebauung in der Wohnzone 3 (W3) liegen.

Um den Bahnhof herum ist eine Dichteerhöhung angemessen, um das Potenzial an zentraler Lage optimaler auszuschöpfen. Entsprechend sind dort Aufzonungen vorgesehen. Weitere gebietsweise Differenzierungen im Bestand sind jedoch nicht vorgesehen. Neben dem Areal "Färbi" (rechtskräftiger GP) sieht die Gemeinde im bisweilen unerschlossenen Gebiet "Hobacker" einen kommunalen Entwicklungsschwerpunkt. Weiter wird im ganzen Gebiet – ab dem südlichen Dorfeingang entlang der Seetalstrasse bis zur Haltestelle der Seetalbahn hin – Entwicklungspotenzial geortet (Kapitel 7.1.1 Planungsbericht).

Zur Einwohnerdichte steht im Planungsbericht geschrieben, dass die vorgegebenen Dichtewerte des Richtplans auch mittels forcierter Innenentwicklung nicht erreicht werden könnten. Dies sei indessen vertretbar, da der Landschaftsschutz Vorrang habe (Kapitel 6.3.8.5 Planungsbericht).

Werden tiefere Einwohnerdichten dafür genutzt, um die flächenintensive Bebauung der vergangenen Jahre weiter fortzusetzen beziehungsweise zu begründen, so wird aber auch dies dem hoch zu gewichtenden Landschaftsschutz nicht gerecht. Eine angemessene Dichte am richtigen Ort beziehungsweise an zentraler Lage ist gerade auch für Gemeinden mit einer guten öV¹-Erschliessung (Seetalbahn) von zukunftsfruchtig (Herausforderung der demografischen Alterung).

Bevölkerungsentwicklung

Seit 2012 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Birrwil stark steigend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2012 bis 2019 im Durchschnitt um +2,45 % pro Jahr (total +18,5 %) auf rund 1'150 Personen angestiegen. Dies liegt weit über dem Planwachstum gemäss Richtplan. Vor allem bei den Personen im Rentenalter ist die Bevölkerungszahl erkennbar gewachsen. Die erwerbsfähige Bevölkerung hat abgenommen.

Aufgrund des hohen Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren ist die (ursprüngliche) Planungsannahme für eine Gemeinde an einer ländlichen Entwicklungsachse gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) per 2034 schon fast erreicht. Deshalb wird die Hochrechnung angepasst. Sollte sich das Wachstum ab 2019 im geplanten Rahmen entwickeln (+0,78 % pro Jahr), so würde die Bevölkerungszahl im Jahr 2034 neu 1'290 Personen beziehungsweise 1'350 Personen im Jahr 2040 betragen (siehe nachfolgende Tabelle).

Altersklasse	2019	2019 %	2034	2034 %	Δ 2019 - 2034	Δ 2019 - 2034 %	2040	2040 %
0 - 19	148	13 %	140	11 %	-8	-5 %	130	10 %
20 - 64	694	60 %	690	53 %	-4	-1 %	690	51 %
65 - 79	251	22 %	360	28 %	109	43 %	410	30 %
80 +	55	5 %	100	8 %	45	82 %	120	9 %
Total	1'148	100 %	1'290	100 %	142	12 %	1'350	100 %

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der Über-65-jährigen stark ansteigen wird.

Fassungsvermögen

Im Planungsbericht weist die Gemeinde ein Fassungsvermögen von rund 1'950 Personen in den Wohn- und Mischzonen aus (siehe Planungsbericht, Kapitel 6.3.8). Das sind 580 Personen mehr als heute in Birrwil wohnhaft sind (rund 1'370 Einwohnerinnen und Einwohner [E]). Es ist festzuhalten, dass Birrwil per dato die für 2040 gemäss Richtplan angenommene Bevölkerungszahl bereits weit übertrifft (Richtplan 2040 mit rund 1'200 E). Für die nächsten 15 Jahre hochgerechnet wären gemäss Richtplanannahme für Ländliche Entwicklungsachsen gegen 1'550 E einzuplanen. Damit verbleibt das Fassungsvermögen rund 400 Personen über der justierten Annahme. Entsprechend stellt die Gemeinde im selben Kapitel von sich aus folgerichtig fest, dass die bestehenden Bauzonenreserven weiterhin grosszügig dimensioniert sind (siehe jedoch nachfolgend).

Reduktion der Bauzonen

Aufgrund der grossen Wohn- und Mischzonenreserven ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, aktiv Auszonungen zu prüfen (Art. 15 Abs. 2 RPG). Gemäss Kapitel 7.3 des Planungsberichts hat die Gemeinde die Baulandreserven dahingehend überprüft. Der Prozess ist im separaten Arbeitspapier

¹ öffentlicher Verkehr

"Auslegeordnung Auszonungen" gut dokumentiert. Die hinsichtlich einer möglichen Auszonung untersuchten Flächen wurden seitens der Gemeinde anhand einschlägiger Kriterien überprüft.

Die Überprüfung führt zu einer namhaften Auszonung im landschaftlich wertvollen Gebiet "Neumatt" (Ost und West) von insgesamt rund 2,55 ha (Flächen y und z gemäss Änderungsplan und Tabelle im Planungsbericht, Kapitel 8.2.2). Ebenfalls ausgezont werden rund 0,24 ha im Gebiet "Ländern" (Fläche x) sowie rund 0,15 ha im Gebiet "Wilhof" (Fläche l). Gesamthaft umfasst dies rund 2,95 ha.

Bezüglich der weiteren Flächen können die beigebrachten Argumentationen gemäss Arbeitspapier aus fachlicher Sicht nachvollzogen werden. Die seitens der Gemeinde ergriffenen Massnahmen sind zweckmässig und rechtlich geboten. Das Fassungsvermögen wird unter den spezifischen Bedingungen als konform mit dem Richtplan und mit Art. 15 RPG beurteilt.

3.3.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die WA2 und 3 sind flächenmässig die zweitgrössten Zonentypen und weisen die grössten Reserven auf. Sie sollen mit der neuen Nutzungsplanung zugunsten des Gewerbs noch weiter ausgedehnt werden. Dies liegt im Kompetenzbereich der Gemeinde.

Die Zone für OeBA wurde überprüft und die kommunalen Bedürfnisse sind mit der aktuellen Schulraumplanung abgedeckt.

3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Flächen a und d im Änderungsplan: Die Dorfzone im Ortskern (Gebiete "Dorf" und "Zopf") wird um die bisherige Kernzone erweitert, um die dort gültigen Bestimmungen zu vereinheitlichen und den Ortskern im Sinne des REK zu entwickeln. Zudem wird auch das Gebiet "Wilhof" neu der Dorfzone zugeteilt (Bautypologie analog Dorfzone). Beide Anpassungen sind sachgerecht.

Fläche w im Änderungsplan: Im Bereich der Parzelle 420 ("Bolihübel") erfolgt eine Umzonung von der bisherigen Wohnzone E in eine neue Wohnzone "Landhaus" (§ 9 Abs. 4–6 BNO). Angesichts der landschaftlich exponierten Lage, der reduzierten Ausnützung und der spezifischen Einpassungsvorgaben ist dies sachgerecht.

Fläche b im Änderungsplan: Es ist die Umzonung des Gebiets "Untere Wanne" entlang der Seetalstrasse von der WA2 in die WA3 vorgesehen. Das Gebiet befindet sich direkt an der Ortsdurchfahrt und unmittelbar beim Bahnhof. Bauliche Veränderungen in diesem Bereich prägen das Erscheinungsbild der Gemeinde wahrnehmbar. Die entsprechende Erschliessungsplanpflicht ist sachgerecht.

Flächen c und g im Änderungsplan: In den Gebieten "Neumatt" und "Wilifeld" soll neu gewerbliche Nutzung entlang der Seetalstrasse möglich werden (Umzonung W2 beziehungsweise W3 in WA2 beziehungsweise WA3). Diese Umzonungen liegen in der Kompetenz der Gemeinde.

Die weiteren Umzonungen gemäss Kapitel 8.2.2 Planungsbericht sind sachgerecht. Bei den Flächen f, q und aa gemäss Änderungsplan besteht eine Mehrwertabgaberelevanz.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor (siehe Kapitel 8.2.2 Planungsbericht). Die beantragten Arrondierungen erfüllen die einschlägigen Kriterien. Es handelt sich in der Regel um kleinflächige Arrondierungen im direkten Grenzbereich zur rechtskräftigen Bauzone.

Das Siedlungsgebiet wird bei solchen Arrondierungen nicht fortgeschrieben. Teils sind sie dennoch mehrwertabgaberelevant.

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 LWAG
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo Flächen l, x, y und z	-2,95 ha	-2,95 ha	+1,26 ha FFF
Arrondierungen 3.5			
Total/Saldo Flächen i, j, k, m, p und aa	-0,01 ha	0,00 ha	+0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-2,96 ha	-2,95 ha	+1,26 ha FFF

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

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich.

Die Gemeinde sieht dies vor (Planungsbericht, Kapitel 8.2.6).

3.3.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung, insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Der Siedlungsqualität wird namentlich mit der Erweiterung der Dorfzone sowie der angestrebten Zentrumsgestaltung Dorfkern Rechnung getragen. Mit der Aufzonung des Gebiets "Untere Wanne" in Bahnhofsnähe wird die Voraussetzung für mehrgeschossigen Wohnungsbau an zentraler Lage geschaffen. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass keine unpassende Agglo-Architektur, sondern angepasster Dorfbau realisiert wird.

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 Erhöhung der 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

² Fruchtfolgeflächen

ren Nutzungsdichte führt. Der Verzicht von zusätzlichen gestalterischen Anforderungen liegt im Ermessen der Gemeinde. Besonders gewürdigt wird die Institutionalisierung einer Ortsbildkommission (§ 4 BNO).

Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Zur Förderung der Siedlungsqualität kann die Gemeinde bei Bedarf und ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen GP erlassen oder eine GP-Pflicht mit räumlich konkreten Zielsetzungen statuieren.

Für das Gebiet "Hobacker" wird eine neue GP-Pflicht festgelegt. Bestehende GP- oder Erschliessungsplanpflichten (EP) in den Gebieten "Untere Wanne Süd", "Färbi", "Zelgli-Gräfli", "Goldene Wand", "Areal Köbihaus", "Untere Wanne Nord" (genehmigte Planungen) bleiben bestehen.

Im Gebiet "Untere Wanne Süd-Ost" wird neu eine EP-Pflicht (mit zusätzlichen Gestaltungsanforderungen) festgelegt (§ 5 Abs. 3 BNO). Dies ist sachgerecht und wird aus fachlicher Sicht unterstützt.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler (sprich kantonaler) Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung), ist jedoch nicht bereits das Resultat einer Interessenabwägung. Die Erhaltungsziele des ISOS können/sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert oder "übersetzt" und auf Aktualität überprüft werden.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird vertieft auf die Bereiche Ortsbildgestaltung, Dorfzone und Objektschutz eingegangen (Planungsbericht Kapitel 7.2). Insbesondere mit der Zentrumsgestaltung Dorfkern können wichtige räumliche Qualitäten erhalten und gestärkt werden. Auch der Ortsbildschutzperimeter für die Gebiete "Am See" und "Ländern" ist zweckmässig.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Sämtliche Gebäude und Kulturobjekte aus dem aktualisierten Bauinventar – mit Ausnahme der Scheune des ländlichen Oberschichtbaus, Obere Wanne 39 (BIW921) – werden in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Das Bauinventarobjekt Hochstudhaus, Zopfstrasse 26, BIW918 ist seit dem 8. Juli 2021 ein kantonales Denkmalschutzobjekt (Objektnummer BIW005). Im Bauzonen-/Kulturlandplan und im BNO-Anhang sind die entsprechenden Änderungen/Anpassungen noch vorzunehmen (**Vorbehalt**).

Natur im Siedlungsgebiet

Es werden Massnahmen zur Förderung der Natur im Siedlungsraum in die BNO aufgenommen. Zudem hat die Gemeinde mehrere Grünzonen am Siedlungsrand festgelegt, in welchen spezielle Massnahmen zur ansprechenden Gestaltung der Übergangsbereiche von Siedlung und Kulturland vorgeschrieben sind (§ 56 BNO). Dies ist sachgerecht.

3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Ausführungen in Kapitel 7.5 des Planungsberichts zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind knapp. Da die Gemeinde mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen und das bestehende Strassennetz gut ausgebaut ist, ist dies vorliegend vertretbar.

3.3.7 Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet

Zwei aktive Landwirtschaftsbetriebe befinden sich in der Bauzone (Dorfzone beziehungsweise Wohn- und Arbeitszone). Die Landwirtschaft ist in diesen Zonen als zulässige Nutzung vorgesehen. Dies ist sachgerecht.

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Durch die verschiedenen Einzonungen und Auszonungen nimmt der FFF-Bestand um rund 1,26 ha und das übrige Landwirtschaftsgebiet um 1,69 ha zu. Dies sachgerecht.

Die FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.4.2 Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bauten

Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden "Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bauten" als Orientierungsinhalt dargestellt. Mit diesem Eintrag ist keine Rechtswirkung verbunden (**Hinweis**).

3.4.3 Hochstammobstbestand

Die Gemeinde verfügt mit rund 1'500 Hochstammobstbäumen über einen sehr grossen und bedeutenden Bestand an Hochstammobstbäumen. Diese sind für die Wahrnehmung der Gemeinde und der Region essenziell hinsichtlich Landschaftsbild/-qualität.

Die Schutzbestimmung zum Erhalt des bedeutenden Bestands an Hochstammobstbäumen (§ 25 Abs. 3 BNO) soll sachgerecht durch Fördermassnahmen, geregelt in einem kommunalen Reglement über die Förderung von Hochstamm-Obstbäumen, unterstützt werden. Dies ist sachgerecht.

3.4.4 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Das Natur- und Landschaftsinventar ist gesamthaft überprüft worden. Mehrere Einzelbäume und Baumreihen werden neu geschützt. Die markanten Bäume innerhalb der Bauzone bleiben jedoch ohne Schutz, obwohl die Gemeinde den Wert der Baumreihe beim Gemeindehaus erkannt hat. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaften von kantonaler Bedeutung und kommunale Landschaftsschutzzonen

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sind im Kulturlandplan umgesetzt worden. Dies ist sachgerecht.

Wildtierkorridor

Im Norden der Gemeinde befindet sich der Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung (AG R15). Dieser ist in seiner Ausdehnung im Bau- und Kulturlandplan sachgerecht umgesetzt.

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Öffentliche Gewässer

Die Gewässer sind im Orientierungsinhalt des Bauzonen-/Kulturlandplans sachgerecht dargestellt.

Raumbedarf der Fleissgewässer

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV in Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat die Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest.

Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume basierend auf den vorgenannten Grundlagen in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden um. Dazu sind grundsätzlich überlagernde flächenhafte Gewässerraumzonen umzusetzen und in den Planwerken zu vermassen. Dies gilt für sämtliche offen fließende Gewässer und auch für die eingedolten Bachabschnitte innerhalb Bauzonen. Einzig bei eingedolten Bächen ausserhalb Bauzone kann in begründeten Fällen ausnahmsweise eine symbolhafte Darstellung des Gewässerraums, kombiniert mit einer zugehörigen Vorschrift, umgesetzt werden.

Die Gemeinde setzt die Gewässerraumzonen bei den offenen Gewässern innerhalb und ausserhalb der Bauzonen sowie bei den eingedolten Gewässern innerhalb der Bauzonen sachgerecht um.

Aufgrund lückenhafter Grundlagen und in Anbetracht des fortgeschrittenen Verfahrens erfolgt in vorliegender Planung teils eine zwischenzeitliche Gewässerraum-Umsetzung mittels einer Symbolik. Damit besteht für diese Gewässerabschnitte eine planerische Umsetzungspendenz. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein (**wichtiger Hinweis**).

Bei vereinzelt offenen Gewässern ausserhalb der Bauzonen, die < 0,5 m breit sind, wird mittels einer weiteren Symbolik der Verzicht zur Umsetzung eines Gewässerraums mit dem Verweis zum geltenden Bauabstand gemäss § 30 BNO sowie den geltenden Pufferstreifen gemäss der Direktzahlungsverordnung und gemäss Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) dargestellt. Dies ist vorliegend aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrenstands im Sinne einer Ausnahme vertretbar.

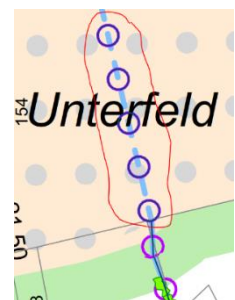
Hinsichtlich Gewässerraum besteht noch Klärungsbedarf in folgenden Punkten:

► Im Planungsbericht (Kapitel 7.9 Anträge Entfernung Gewässer aus Bachkataster) ist aufgeführt, dass die Gemeinde in einem separaten Verfahren eine Anpassung des Bachkatasters beantragen wird. Dies betrifft das Tannhölzlibächli. Solange das Gewässer noch im Bachkataster geführt wird, ist ein Gewässerraum – wie vorgesehen – umzusetzen (**wichtiger Hinweis**).

Für das Gewässer "Neumatt" sollen bereits Abklärungen für eine Bachkatasteranpassung laufen. Die Sachlage beziehungsweise der aktuelle Verlauf des Gewässers "Neumatt" ist weitestgehend geklärt. Im Sinne eines Entgegenkommens kann der nachgewiesene korrekte Bachverlauf bereits jetzt im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt werden. Diese Änderung muss im Planungsbericht aufgeführt werden und der nachgewiesene Bachverlauf durch das damals beauftragte Ingenieurbüro ist beizulegen. Beides ist nicht erfolgt. Folglich konnte die Bachkatasteranpassung noch nicht vorgenommen werden. Soll die Planung wie vorliegende genehmigt werden, so ist der Planungsbericht anzupassen und der Plan des Ingenieurbüros ist vor der öffentlichen Auflage der kantonalen Fachstelle nachzureichen (**Vorbehalt**).

► Beim eingedolten Abschnitt des Tobelbächlis im Gebiet Unterfeld (Parzelle 154) wurden die lilafarbige und die blaufarbige Symbolik übereinandergelegt. Dies kann künftig zu Verwirrungen führen und ist daher zu beheben. Im besagten eingedolten Abschnitt ist nur die blaue Symbolik aufzuzeigen (**Vorbehalt**).

► Beim Häuserbach ist im offenen Abschnitt bei den Parzellen 934–936 eine Gewässerraumzone umzusetzen. Entlang dieses offenen Abschnitts befindet sich eine ausgeprägte Bestockung, die für die Bewirtschaftung bereits Einschränkungen mittels Abständen bringt. Darüber hinaus wird am selbigen Bach flussabwärts sowohl innerhalb der Bauzonen wie auch im Kulturland eine Gewässerraumzone umgesetzt. Eine Ungleichbehandlung ist nicht sachgerecht. Auch die Gemeinde Boniswil sieht am selbigen Bachabschnitt eine Gewässerraumzone von 5,5 m ab Bachachse vor. Es ist eine Gewässerraumzone von 5,5 m ab Bachachse im besagten Abschnitt umzusetzen (**Vorbehalt**).



3.5.2 Hochwassergefahren

Hochwassergefahrenzone

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mittels Hochwassergefahrenzonen um (Vorschriftenmodell). Des Weiteren werden entsprechende Vorschriften in der BNO definiert. Dies ist sachgerecht.

Die Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ1) wurde im Bauzonenplan korrekt festgelegt. In § 29 BNO finden sich die Bestimmungen zu den Hochwassergefahrenzonen.

Seit dem 1. November 2021 ist die revidierte Bauverordnung in Kraft. Der Hochwasserschutz von nicht verorteten Gebieten wird mit § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" übergeordnet geregelt. Darunter fällt auch die Restgefährdung Hochwasser. Aus diesem Grund wurde die Restgefährdung sachgerecht aus dem Bauzonenplan entfernt. Jedoch blieb der Raster in der Legende (ohne Text) des Plans erhalten, bitte ebenfalls entfernen (**wichtiger Hinweis**).

Freihaltegebiet Hochwasser

Im Richtplan ist das Freihaltegebiet Hochwasser festgesetzt (Richtplankapitel L 1.2 Beschlüsse 3). Es sind diese Gebiete ausserhalb der Bauzone, die laut Gefahrenkarte Hochwasser oder Gefahrenhinweiskarte Hochwasser von Hochwasser betroffen sein können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern.

In Birrwil ist das hochwassergefährdete Gebiet ausserhalb der Bauzone nicht von übergeordneter Bedeutung für den Hochwasserrückhalt. Es braucht keine überlagerte Zone im Kulturlandplan.

3.5.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen.

Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

Naturschutz im Wald

Es bestehen mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Diese sind bereits vollständig als "Naturschutz zonen im Wald" im Kulturlandplan eingetragen. Zudem sind entsprechende Schutzziele im § 20 BNO definiert.

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Bei den geplanten Einzonungen handelt es sich lediglich um Anpassungen der Bauzonengrenzen an die Parzellengrenzen. Somit muss bei diesen die Einhaltung von Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) nicht überprüft werden. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Festlegung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV auch hier nicht überprüft werden. Die Festlegungen sind sachgerecht.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf Gemeindegebiet liegen verschiedene Ablagerungs- und Betriebsstandorte. Die Lage der Standorte kann unter "www.kataster-aargau.ch" eingesehen werden. Zu weitergehenden altlastenrechtlich notwendigen Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen gemäss Art. 7 ff Altlastenverordnung (AltIV) bei belasteten Standorten wird von der Abteilung für Umwelt im Einzelfall Stellung genommen.

3.5.5 Archäologie

Im Planungsbericht wird korrekt festgehalten, dass archäologische Fundstellen nicht mehr im Bauzonnenplan und Kulturlandplan einzutragen sind (Kapitel 6.1.7.3). Stattdessen stellt die Kantonsarchäologie mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS³-Geoportal eine möglichst aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung (www.geoportal.ag.ch).

3.5.6 Historische Verkehrswege

Die Gemeinde hat die kantonalen Vorgaben gut umgesetzt. Die Aussagen im Planungsbericht (Kapitel 6.1.7.2) sind zweckmässig und sachgerecht. Die Objekte aus dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) mit Substanz oder viel Substanz sind im Orientierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans dargestellt. Die Beschreibungen der Objekte von regionaler und nationaler Bedeutung mit Substanz werden zusätzlich in den Planungsbericht übernommen. Die "Seegasse" als Objekt von nationaler Bedeutung wurde als kommunales Kulturobjekt geschützt.

3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen der BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

3.7 Verschiedenes und Formelles

Die Ausführungen im Planungsbericht in Kapitel 7.7 und 8.3 sind zu aktualisieren (Nachvollzug der letzten Anpassungen; **Hinweis**).

In der Synopse ist die Absatznummerierung von § 25 BNO zu verifizieren (**Hinweis**).

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Michael Rothen
Sektionsleiter



Christian Brodmann
Kreisplaner / Stv. Sektionsleiter

³ Aargauisches Geografisches Informationssystem