



BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

This image shows a blank sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and extend across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

21.02.0074 / 240222 BIR Bericht RPV öffentliche Auflage.docx

Mitglieder Nutzungsplanungskommission:

Gemäss Seite 11

Auftraggeber

Gemeinde Birrwil
Dorf 1
5708 Birrwil

Auftragnehmer



Steinhaldestrasse 28
8954 Geroldswil

Verfassende / Mitarbeit

- Matthias Räber, Kulturingenieur ETH
- Monika Rüsi, MSc FHO Raumentwicklung
- Pascal Senn, MSc ETH Raumentwicklung & Infrastruktursysteme
- Daniel Christen, MSc Stadt- und Regionalplanung
- Victor Condreau, DüCo GmbH, Teil Natur- und Landschaftsinventar

1	ANLASS ZUR GESAMTREVISION	7
1.1	Umsetzung der IVHB	7
2	ZWECK, ADRESSATEN, GESETZLICHER AUFTRAG	7
3	AUSGANGSLAGE	8
3.1	Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung	8
3.2	Anlass zur Revision Nutzungsplanung	8
3.3	Zielvorstellungen	9
4	ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG	11
4.1	Koordination und Ablauf Nutzungsplanung	11
5	KOORDINATION INNERHALB DER GEMEINDE UND EINGESETZTE KOMMISSIONEN	12
5.1	Terminprogramm	13
6	RAUM- UND VERKEHRSPLANERISCHE GRUNDLAGEN	14
6.1	Wichtigste übergeordnete Grundlagen	14
6.1.1	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz	14
6.1.2	Übersicht Konzepte und Sachpläne des Bundes	14
6.1.3	Inventare	15
6.1.4	Übersicht Kantonale Grundlagen und Hinweise	16
6.1.5	Vorgaben Region	25
6.1.6	Planungen anstossende Gemeinden	26
6.1.7	Weitere Grundlagen	26
6.1.7.1	Quellfassungen / Grundwasserschutzzonen / Gewässerschutzbereiche	26
6.1.7.2	Historische Verkehrswege der Schweiz (IVS), Wanderwege	27
6.1.7.3	Archäologische Fundstellen	29
6.1.7.4	Baugesetz (BauG)	29
6.1.7.5	Raumplanungsgesetz (RPG) & Raumplanungsverordnung (RPV)	29
6.1.7.6	Harmonisierung Baubegriffe	29
6.1.8	Naturgefahren – Bodennutzung	30
6.1.8.1	Naturgefahrenkartierung	30
6.1.8.2	Wärmeatlas	32
6.1.8.3	Altlasten	32
6.2	Kommunale Vorgaben	33
6.3	Grundlagen / Ortsanalyse	33
6.3.1	Verkehr	33
6.3.1.1	Anbindung an den öffentlichen Verkehr	33
6.3.1.2	Verkehrsbelastung	34
6.3.2	Landschaft - Topographie	35
6.3.3	Landschaftsqualitäts-Projekt Lenzburg Seetal	36
6.3.3.1	Schutzdekret Hallwilersee:	37
6.3.4	Vorhandene Infrastrukturen	38
6.3.5	Lokales Gewerbe	39
6.3.6	Bevölkerungsentwicklung; Vergleich mit Nachbargemeinden, Regionen, Kanton	40
6.3.6.1	Altersstruktur Bevölkerung	40
6.3.6.2	Sozialstruktur	41
6.3.6.3	Bevölkerungsprognose	42
6.3.8	Bauzonenkapazität / Nutzungsdichte	43
6.3.8.1	Arbeitsplätze Auszug Erschliessungsprogramm	44

6.3.8.2	Entwicklung der Überbauung.....	45
6.3.8.3	Einwohnerpotential pro Wohn- und Mischzone.....	46
6.3.8.4	Einwohnerpotentiale pro unüberbautem Gebiet.....	47
6.3.8.5	Nutzungsichte Gemeinde.....	48
6.3.8.6	Baujahr Gebäude.....	49
6.3.8.7	Anteil Mehrfamilienhäuser.....	50
6.3.8.8	Stand der Erschliessung (Baureife).....	51
6.3.8.9	Bauliches Verdichtungspotential (Wohn- + Mischzonen) im bestehenden Bauzonenplan.....	52
6.3.8.10	Potential Einwohnerdichte (Wohn- und Mischzonen) im.....	53
6.4	Bestehende Sondernutzungspläne.....	54
7	ZENTRALE SACHTHEMEN.....	54
7.1	Wichtigste Themen der Revision.....	54
7.1.1	Räumliches Entwicklungskonzept.....	54
7.1.2	Quartiere.....	56
7.1.3	Datengrundlage.....	57
7.2	Ortsbildgestaltung, Dorfzonen und Objektschutz.....	57
7.2.1	Erweiterung der Dorfzone.....	57
7.2.2	Objektschutz / Umsetzung Bauinventar.....	57
7.2.3	Aktualisierung kommunale Schutzobjekte.....	59
7.2.4	Ortsbildperimeter.....	59
7.2.5	Zentrumsgestaltung Dorfkern.....	60
7.3	Überprüfung der Bauzonen.....	60
7.4	Innere Siedlungsentwicklung.....	61
7.4.1	Einwohnerkapazität in Bauzonen.....	61
7.4.2	Erschliessungs- und Gestaltungspläne.....	62
7.5	Abstimmung Siedlung und Verkehr.....	63
7.5.1	Aufgabe.....	63
7.5.2	Öffentlicher Verkehr.....	63
7.5.3	Strassen.....	64
7.5.4	Wegnetz.....	64
7.5.5	Verzicht auf KGV.....	64
7.6	Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO.....	65
7.6.1	Wichtigste materielle Anpassungen der BNO Birrwil:.....	65
7.7	Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser.....	69
7.8	Festlegung Gewässerraum.....	69
7.8.1	Dolungen «Moos» und «Chräjeloch».....	70
7.8.2	Tannhölzlibach Schürweid.....	71
7.8.3	Häuserbach.....	73
7.8.4	Schwaderhofbach.....	74
7.8.5	Dorfbach Oberlauf (Abschnitt Pfaffmatt).....	75
7.8.6	Gräben am See (Tobelibächli, Weid 1 und 2, Weidhübel 1 und 2).....	75
7.9	Anträge Entfernung Gewässer aus Bachkataster.....	76
8	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN EINZELNEN PLANUNGSINHALTEN.....	77
8.1	Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.....	77
8.2	Bauzonenplan.....	77
8.2.1	Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime.....	77
8.2.2	Interne Änderungen am Bauzonenplan.....	79
8.2.3	Anpassungen am Bauzonenrand.....	84
8.2.4	Bilanz Ein- / Auszonungen.....	86
8.2.5	Quantitative Aspekte der Siedlungsentwicklung.....	86

8.2.6	Fördern der inneren Siedlungsentwicklung	89
8.2.7	Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung	89
8.2.8	Übernahme Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz	89
8.3	Bau- und Nutzungsordnung	90
8.4	Kulturlandplan	96
8.4.1	Wichtigste übergeordnete Vorgaben	96
8.4.2	Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen	97
8.4.3	Entwicklungsstandorte für Landwirtschaftsbetriebe - Siedlungseier	97
8.4.4	Schutzzonen und -objekte	99
8.4.5	Naturobjekte Einzelbäume	99
8.4.6	Baumreihen	99
8.4.7	Hecken	99
8.4.8	Feuchtwiesen, extensive Weiden, extensive Wiesen	99
8.4.9	Hochstammgärten	99
8.4.10	Trockenmauern	100
8.4.11	Wildtierkorridor	100
8.4.12	Waldfeststellung	100
9	ERGEBNIS DER PLANUNGSVERFAHREN	101
9.1	Kantonale Vorprüfung	101
9.1.1	1. Kantonale Vorprüfung	101
9.1.2	2. Kantonale Vorprüfung	101
9.1.3	3. Kantonale Vorprüfung	101
9.2	Mitwirkung der Bevölkerung	101
9.2.1	1. Mitwirkung	101
9.2.2	2. Mitwirkung	101
9.3	Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	102
10	ANHANG	103
10.1	Quartier Dorfkern	104
10.1.1	Lage im Siedlungskörper	104
10.1.2	Nutzungsgefüge	104
10.1.3	Ortsbauliche Struktur	105
10.2	Quartier Zopf	106
10.2.1	Lage im Siedlungskörper	106
10.2.2	Nutzungsgefüge	106
10.2.3	Ortsbauliche Struktur	107
10.3	Quartier Ländern - Saumärt	108
10.3.1	Lage im Siedlungskörper	108
10.3.2	Nutzungsgefüge	108
10.3.3	Ortsbauliche Struktur	109
10.4	Quartier Wilifeld Ost	110
10.4.1	Lage im Siedlungskörper	110
10.4.2	Nutzungsgefüge	110
10.4.3	Ortsbauliche Struktur	111
10.5	Wilifeld West	112
10.5.1	Lage im Siedlungskörper	112
10.5.2	Nutzungsgefüge	112
10.5.3	Ortsbauliche Struktur	113
10.6	Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag nach Werkzeugkasten W4d	114
10.7	IVS Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz Übersichtsplan	118

Beilagen

- 1 Bauzonen- und Kulturlandplan
- 2 Bauzonen- und Kulturland Änderungsplan
- 3 Bau- und Nutzungsordnung
- 4 Räumliches Entwicklungskonzept
- 5 Masterplan
- 6 Landschaftsinventar

- 7 Arbeitspapier Überprüfung Bauzonengrösse
– Auslegeordnung Auszonungen dokumentiert
- 8 Mitwirkungsbericht
- 9 Arbeitspapiere zu den kantonalen Vorprüfungen

1 Anlass zur Gesamtrevision

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Birrwil ist 18-jährig. Damit haben die Planungsinstrumente der Gemeinde den Planungshorizont von 15 Jahren überschritten und das Erfordernis einer Revision nach Art. 21 RPG ist gegeben. Das Verfahren richtet sich nach den §§ 23 ff. Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen und muss die regionale Abstimmung einschliessen (§§ 11 und 13 Abs. 1 BauG).

Die Nutzungsplanung und die Bau- und Nutzungsordnung sind vor 18 Jahren von der Gemeindeversammlung beschlossen worden. Seither sind einige Teiländerungen von Bauzonenplan, Kulturlandplan und der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) erfolgt. Wesentlich geändert haben in dieser Zeit das kantonale Baugesetz und die kantonale Richtplanung.

Die verschiedenen Teiländerungen der Nutzungsplanung, die aktuellen Bedürfnisse für die Entwicklung des Siedlungsgebietes, die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, der Nachführungsbedarf im Kulturland, sowie der Revisionsbedarf der BNO aufgrund der übergeordneten neuen gesetzlichen Grundlagen sind ausschlaggebend für die vorgesehenen Revisionsarbeiten.

Die aktuellen, mehr als 15 Jahre alten Planungsunterlagen sind infolge mehrerer Anpassungen zwar immer wieder nachgeführt worden, gemäss Art. 15 RPG sollte jedoch die kommunale Nutzungsplanung alle 10 bis 15 Jahre in einer Gesamtschau überprüft werden. Die Bauzonenkapazität übertrifft die nötige Grösse, um die voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde zu fassen. Die bestehenden Bauzonenreserven der Gemeinde sind überdimensioniert.

In Birrwil ist eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit einem Zeithorizont von 15 Jahren daher angebracht. Gestützt auf den Gemeindeversammlungsbeschluss vom 12. Juni 2015 beabsichtigt der Gemeinderat Birrwil die Revision des Bauzonenplanes und des Kulturlandplanes sowie die Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) an die geänderten gesetzlichen Bestimmungen und Bedürfnisse sowie die aktuellen kommunalen Bedürfnisse und Entwicklungsfragen.

1.1 Umsetzung der IVHB

Der Kanton hat die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen. Am 1. September 2011 wurde mit der neuen Bauverordnung die Grundlage für die Einführung der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gelegt. Mit den vorliegenden Unterlagen wird die Harmonisierung der Baubegriffe in der laufenden Gesamtrevision berücksichtigt, sodass die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Birrwil für die nächsten 15 Jahren Bestand haben sollte.

2 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Der vorliegende Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung- und Kulturland in der Gemeinde Birrwil. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheide. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden.

Der Planungsbericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung (§ 3 BauG) und des Einwendungsverfahrens (§ 24 BauG) informiert er die Bevölkerung und die Betroffenen über die Hintergründe dieser Nutzungsplanung. Im Hinblick auf spätere Revisionen und Anpassungen ist er ein Dokument über die gegenwärtige Problemsituation sowie über die Möglichkeiten und Grenzen der aktuellen Raumentwicklung.

Der gesetzliche Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000, worin in Art. 47 RPV folgendes verlangt wird:

¹ Die Behörde, welche 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 im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

3 Ausgangslage

3.1 Planungsstand zu Beginn der Revision Nutzungsplanung

Diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland geht von den nachfolgenden Planungsinstrumenten inklusive der späteren Änderungen aus.

	Beschluss GV	Genehmigung Kanton
Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'000	26. November 1999	4. April 2001
Bau- und Nutzungsordnung BNO	26. November 1999	4. April 2001
Teiländerung „Schwaderhof“	16. Mai 2003	10. September 2003
Teiländerung „Areal Wüest“ und „Radweg“	27. November 2009	3. März 2010
Teiländerung „Goldene Wand“	12. Mai 2011	7. Dezember 2011

3.2 Anlass zur Revision Nutzungsplanung

Seit Inkraftsetzung der letzten gesamthaft revidierten Nutzungsplanung haben sich diverse übergeordnete Vorgaben verändert. Die wichtigsten übergeordneten Gesetze und Verordnungen haben folgenden Stand:

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Mai 2014).
- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. August 2013).
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. Januar 2015).
- Das geltende kantonale Recht (BauG / BauV) ist auf die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe IVHB angepasst. Entsprechend müssen in der neuen BNO der Gemeinde Birrwil die Begriffe und Messweisen der IVHB übernommen werden.
- Der kantonale Richtplan wurde letztmals im Jahre 2011 gesamthaft revidiert und besteht aus folgenden Grundlagen:
 - Richtplanung Kanton Aargau vom 20. September 2011
 - Richtplangesamtkarte und Richtplantext mit den Richtplan-Teilkarten inklusive Raumkonzept Aargau.

Die am 3. März 2013 angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes führte dazu, dass der Richtplan der Kantons Aargau angepasst werden musste. Das neue Richtplankapitel S 1.2, Siedlungsgebiet, wurde vom Grossen Rat am 24. März 2015 beschlossen.

- Die aktuellen Planungsinstrumente der Gemeinde Birrwil beruhen somit teilweise auf nicht mehr geltenden übergeordneten Rechtsgrundlagen. Durch die neuen Vorgaben, aber auch durch die in der Gemeinde feststellbare Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, traten im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision vermehrt folgende Themenbereiche in den Vordergrund:

- Siedlungsentwicklung nach Innen
- Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung
- Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Planung in funktionalen Räumen / Regionale Aspekte.

Die wesentlich veränderten Verhältnisse und die Zeitdauer seit der letzten Gesamtrevision bildeten den Anlass, um in einer ersten Phase grundsätzliche Überlegungen über die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde zu machen (vgl. Abschnitt 6.2). Diese sind im „Räumlichen Entwicklungskonzept“ zusammengestellt. Davon ausgehend konnte anschliessend die Grundlagen erarbeitet sowie die Überprüfung und Anpassung der rechtskräftigen Planungsinstrumente vorgenommen werden.

3.3 Zielvorstellungen

Die Nutzungsplanungskommission definierte Leitsätze für die Nutzungsplanungsrevision, welche die Leitlinien für die Nutzungsplanungsrevision bildeten:

- **Bevölkerungsentwicklung:** Moderates, kontinuierliches, den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werdendes Wachstum bis ins Jahr 2030/35 (Planungshorizont) mit ca. 25 EW/Jahr bis zu einer Gesamtbevölkerung von 1'550 Einwohner. Das moderate Wachstum ermöglicht das Mitwachsen der Infrastruktur. Bis ins Jahr 2040/45 ist mit einem Gesamtwachstum auf ca. 1'700 EW zu rechnen.
- **Ortsbild:** Der dörfliche Charakter im Dorfzentrum und entlang des Zopfs bleibt erhalten. Historisch-industrielles Flair (Färbi, Schwaderhof, Ländern) sowie die durchgrünte, durchlässige Siedlung und die Aussicht auf den Hallwilersee prägen das Ortsbild und bleiben erhalten. Historisch wichtige Gebäude werden als Schutzobjekte umgesetzt.
- **Ortsentwicklung:** Das Dorfzentrum ist ein Begegnungsort für Jung und Alt. Der Gemeinderat ermöglicht / fördert Standorte für Einkaufsmöglichkeiten. Anliegen und Bedürfnisse der Jugend haben einen hohen Stellenwert. Die Gemeinde lässt Jugendlichen Freiraum und unterstützt initiativen Jugendlichen.
- **Baulandbedarf:** Die Gemeinde setzt auf moderates Wachstum in zentrumsnahen und an guter Wohnlage liegenden Baulandreserven. Sie setzt sich dafür ein, dass Baulücken im Siedlungsgebiet geschlossen werden und fördert den Generationenwechsel bei bestehenden Wohnbauten durch Beratung der Grundeigentümer. Die Gemeinde begrüsst ein Angebot an altersgerechten Wohnungen.
- **Wirtschaft und Standort:** Die Behörden schaffen Rahmenbedingungen für Kleingewerbe mit gesunder Struktur. Kleingewerbebetriebe werden durch die Verfügbarkeit entsprechender Flächen im Dorfzentrum und entlang der Seetalstrasse gefördert und aktiv angeworben. Kombinierte Nutzungen (z. B.: Bäckerei-Kaffee) werden begrüsst.
- **Landwirtschaft:** Erhaltung des Kulturlandes und der Landschaftsqualität durch die nachhaltige landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet. Das Bauerngewerbe in Birrwil soll erhalten bleiben. Mit der Nutzungsplanung sind die Entwicklungsmöglichkeiten zu wahren (z.B. symbolische Abgrenzung „Siedlungsei“ für landwirtschaftlich gesicherte Betriebsstandorte in der Landschaftsschutzzone). Landschaftsqualitätsmassnahmen von besonderer kommunaler Bedeutung sichern die Landschaftsqualität.
- **Natur und Landschaft:** Wir pflegen und schützen die Natur und tragen mit einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dazu bei. Die Grünzonen sind wichtig für die Naherholung. Bei Planungsaufgaben haben Natur und Landschaft einen wichtigen Stellenwert. Die wichtigsten Struktur- und Naturelemente in der Siedlung und der attraktiven Kulturlandschaft sind zu erhalten, allenfalls zu ergänzen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die ausgedehnten und attraktiven Naherholungsräume sind an das Siedlungsgebiet anzubinden. Die ökologischen Bedürfnisse und die Naherholungsfunktionen sind aufeinander abzustimmen.
- **Verkehr:** Wir setzen uns für eine siedlungsverträgliche Abwicklung des motorisierten Verkehrs ein und schaffen sichere Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr. Wir schenken der Verkehrssicherheit grosse Beachtung und schliessen Lücken im Fuss- und Veloverkehrsnetz. Dank einem gut ausgebauten Radwegnetz können Nachbargemeinden und regionale Schwerpunkte mit dem Velo

sicher erreicht werden. Die Nutzungsplanung ist auf die Verkehrsbelastung entlang der Hauptachsen abzustimmen und allfällige Massnahmen (Mischnutzung, Aufstufung der Empfindlichkeitsstufen) festzulegen. Die Qualität des öffentlichen Verkehrs mit dem Halbstundentakt der Seetalbahn soll erhalten bleiben. In Bahnhofsnähe wird ein Mobilitätsstandort angestrebt.

- **Infrastruktur:** Die Gemeinde schafft die Grundlage für ein hochwertiges und den Bedürfnissen anpassbares Angebot an öffentlichen Bauten und Anlagen. Ortsplanerische Überlegungen spielen bei der Standortwahl eine wichtige Rolle. Die Weiterentwicklung und allfällige Erweiterungen der öffentlichen Räume und Bauten sollen die Attraktivität der Gemeinde stärken.

4 Organisation und Ablauf der Planung

4.1 Koordination und Ablauf Nutzungsplanung

Phasen	Nutzungsplanung
Zielvorstellungen	Beratung in Begleitkommission
	Verabschiedung Gemeinderat
Grundlagen / Entwürfe	Beratung in Begleitkommission
	Verabschiedung Gemeinderat
Mitwirkung	Informationsveranstaltung
	Sep. Mitwirkungsaufgabe, § 3 BauG
	Beratung Begleitkommission
	Verabschiedung Gemeinderat
Vorprüfung (parallel zur Mitwirkung)	Kantonale Abteilung Raumentwicklung
	Beratung in Begleitkommission
	Verabschiedung Gemeinderat
Abschl. Vorprüfung	Kantonale Abteilung Raumentwicklung
	Verabschiedung Gemeinderat
Öffentliche Auflage	Einwendungsverfahren
	Behandlung Einwendungen
	Entscheide Gemeinderat
Beschluss GV	Vorlage / Beschluss GV
	Vorbereitung kantonale Genehmigung
Kantonale Genehmigung	Departement BVU
	Rechtskraft / Druckvorlagen

5 Koordination innerhalb der Gemeinde und eingesetzte Kommissionen

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanung setzte der Gemeinderat eine *Begleitkommission* ein, in der zwei Mitglieder des Gemeinderates, die Gemeindeschreiber, Vertreter aus der Vorplanung Melioration und verschiedene Interessen aus unterschiedlichen Fachbereichen und Quartieren vertreten sind. Damit soll die Nutzungsplanung breit abgestützt werden und die Koordination zwischen der Begleitkommission, dem Gemeinderat und der Melioration gewährleistet werden.

Mitglied	Funktion	Bemerkungen
Max Härri	Gemeindeammann	Ab 2018 Vorsitzender Kommission ab Februar 2019
Felix Stephan	Ehem. Gemeinderat	Vorsitzender Kommission Bis Februar 2019
Martina Jenni	Gemeinderätin	Ab November 2018
Heinz Neeser	Gemeinderat	Stv. Vorsitzender Kommission Ab April 2016 bis November 2018
Verena Christen	Gemeindeammann	Bis Ende 2017
Monika Gloor	Gemeindeschreiberin	Aktuarin Bis August 2018
Kevin Bürgin	Gemeindeschreiber	Aktuar Ab September 2018
Janine Rupp	Gemeindeschreiberin	Aktuarin Ab Juli 2021 bis Februar 2024
Marc Oberli	Gemeindeschreiber	Aktuar Ab März 2024
Max Gloor	Vertretung Landwirtschaft	Bis Februar 2019
Reinhard Gloor	Vertretung Landwirtschaft	
Martin Härri	Vertretung Gewerbe	
Philipp Kästli	Vertretung Naturschutz	
Rolf Krättli	Vertretung Bevölkerung	
Pius Lang	Vertretung Architektur	
Hanspeter Wyss	Bauamtsvorsteher	Ab Februar 2024: Nachfolger Thomas Steffen

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgten durch das Büro swr+ AG in Dietikon. Die Projektleitung lag bei Matthias Räber, dipl. Kulturingenieur ETH/Sia. Die Sachbearbeitung lag bei Monika Rüsi, MSc FHO Raumentwicklung, Pascal Senn, MSc ETH Raumentwicklung und Infrastruktursysteme sowie Daniel Christen, MSc Stadt- und Regionalplanung. Ab Juli 2023 wurde swr+ AG in Kompetenznetzwerk der Landis AG, mit Sitz in Geroldswil, integriert. Das Landschaftsinventar wurde durch DüCo GmbH, Victor Condrau erstellt.

5.1 Terminprogramm

1. Vergabe Planungsarbeiten mit Vorbehalt Beschluss Gemeindeversammlung	Apr. 2015
2. Beschluss Planungskredit Gemeindeversammlung	Jun. 2015
3. Einberufung Nutzungsplanungskommission	Sept. 2015
4. Analyse kantonaler Grundlagen, Vorgehen/Meilensteine definieren, Vorbesprechung Gemeinderat, Grundlagen erstellen (Basis Vermessung), Startsituation Planungskommission	Aug.-Sept. 2015 / Okt. 2015
5. Erarbeitung Entscheidungsgrundlagen, Problemanalyse, Zielvorstellung/ Zielvorstellungen, Ortsbildbegehung, Einführung ins Thema Ortsbildschutz	Nov. 2015 – Jan. 2016
6. Auswertung und Erarbeitung Gebietsanalysen / Masterplanung	Jan. – Jul. 2016
7. Lösungsentwicklung und Entwürfe Masterplan und Bauzonenplan	Jul. 2016 – Dez. 2016
8. Revision Bauinventar	Mär. – Dez. 2016
9. Revision Bauzonenplan	Nov. – Dez. 2016
10. Anpassung Bau- und Nutzungsordnung (mit Kulturland)	Nov. – Dez. 2016
11. Diskussion der revidierten Nutzungsplanung Planungskommission und Gemeinderat	Jan. 2017 – Mai 2017
12. Anpassung Kulturlandplan, Aktualisierung Natur- und Landschaftsinventar	Juli – Okt. 2017
13. Bereinigung der Unterlagen, Planungsbericht, Verabschiedung der Planunterlagen durch den Gemeinderat z. Hd. der kant. VP	Okt. - Dez. 2017 Feb. 2018
14. Informationsveranstaltung Bevölkerung (Mitwirkung)	März 2018
15. Kantonale Vorprüfung und (Mitwirkungsverfahren parallel), ev. Bereinigung ev. abschliessende Prüfung durch den Kanton	März – Juli 2018
16. Bereinigung der Unterlagen, Planungsbericht aufgrund kant. VP und Mitwirkungsverfahren	Aug. 2018 – März 2019
17. Besprechung der kant. VP und Überarbeitungsvorschläge mit ARE	27. März 2019
18. Bereinigung der Unterlagen, Planungsbericht Verabschiedung der Planunterlagen durch Nutzungsplanungskommission 19.08.2019 Bereitstellung der Unterlagen	April – Sept. 2019
19. Bereitstellung Unterlagen Verabschiedung der Planunterlagen durch den Gemeinderat z. Hd. der 2. kant. VP und des 2. Mitwirkungsverfahrens	Sept./Okt. 2019
20. 2. Kantonale Vorprüfung und (Mitwirkungsverfahren parallel)	Okt. 2019 – Jan. 2020
21. Auswertung 2. Kantonale Vorprüfung, Auswertung Mitwirkungsverfahren und Bereinigungen	Aug. 2020 – Juni 2021

22. Verabschiedung der Vorlage durch die Nutzungsplanungskommission z.Hd. GR	Juni/Juli 2021
23. Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat z.Hd. 3. Kant. Vorprüfung	Juli 2021
24. Dritte kant. Vorprüfung durch Abteilung Raumentwicklung BVUARE	Sept 2021 – Feb. 2022
25. Auswertung 3. Kantonale Vorprüfung und Bereinigungen (Änderung BauV, Anpassungen IVHB, Gewässerräume)	März – Sept. 2022
26. Verabschiedung der Vorlage durch die Nutzungsplanungskommission z.Hd. GR	Okt. 2022
27. Verabschiedung der Vorlage durch den Gemeinderat z.Hd. 3. Kant. Vorprüfung	Okt. 2022
28. Abschliessende kant. Vorprüfung durch Abteilung Raumentwicklung BVUARE	Nov. 2022 – Juni 2023
29. Nachweis Verlauf Gewässer „Neumatt“	Januar 2024
30. Öffentliche Auflage gem. § 24 BauG, 30 Tage	März – April 2024
31. Einwendungsverhandlungen und Einwendungsentscheide durch den Gemeinderat	Juni- August 2024
32. Bereinigung / Verabschiedung Gemeinderat z.Hd. Gemeindeversammlung	Sept. 2024
33. Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung (a.o. GV), Publikation 30 Tage	Januar 2025
34. Genehmigungseingabe an den Kanton	anschliessend
35. Genehmigungsverfahren (durch den Regierungsrat)	anschliessend, ca. 4 – 6 Monate

6 Raum- und verkehrsplanerische Grundlagen

6.1 Wichtigste übergeordnete Grundlagen

6.1.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Die Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 15. Juni 2012, in Kraft seit dem 1. Mai 2014, brachte einige Verschärfungen bezüglich der Ausscheidung und Dimensionierung von Bauzonen. So enthält die neue Gesetzgebung u.a. neue Vorgaben für die kantonalen Richtpläne im Bereich Siedlung (Art. 8a RPG, Art. 5a RPV), welche indirekt auf die kommunalen Nutzungsplanungen Auswirkungen haben.

6.1.2 Übersicht Konzepte und Sachpläne des Bundes

Die Sachpläne des Bundes wurden betrachtet, diese haben jedoch keinen Einfluss auf das Planungsgebiet.

6.1.3 Inventare

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind Wegverbindungen von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung eingetragen. Die Einträge werden als orientierender Inhalt in die Nutzungsplanung übernommen.

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind in Birrwil diverse Strassen und Wege als lokal, regional oder gar national bedeutend aufgeführt.

Die Wanderwege werden ebenfalls orientierend übernommen.

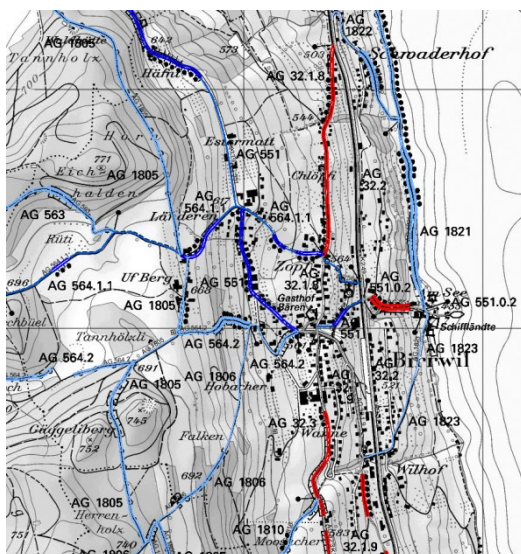


Abbildung 1 IVS Inventar historischer Verkehrswege.
Quelle: agis. 22.11.2016



Abbildung 2: Wanderwege.
Quelle: agis. 22.11.2016

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (BSOS)

Birrwil ist mit einem Ortsbild von regionaler Bedeutung eingetragen. Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung werden in ihrer Einstufung nach ISOS anerkannt und festgesetzt. Die Gemeinden sorgen mit planerischen Instrumenten für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS. Die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen sind bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Die Gemeinden beziehen im Rahmen der Interessenabwägung in der Nutzungsplanung sowie in den Landschaftsinventarplänen das kantonale Bauinventar der Kulturobjekte ein.¹

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

Der Hallwilersee ist im BLN. Teile des Hallwilersees und des Hallwilerseeschutzdekrets (HSD) liegen auf Birrwiler Gemeindegebiet. Die Schutz- und Entwicklungsziele der BLN-Gebiete sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Bestehende Festlegungen sind in Bezug auf ihre Schutzwirkung zu überprüfen und Schutzdefizite sind mit geeigneten Massnahmen zu minimieren. Das gilt insbesondere für die noch nicht überbauten Parzellen innerhalb der Bauzone, welche sich östlich der Seetalstrasse innerhalb des BLN-Gebiets befinden.

Um die Landschaft innerhalb des Perimeters des HSD optimal vor Beeinträchtigungen durch neue Bauten und Anlagen zu schützen, soll die Schutzzone des HSD in ausgewählten Gebieten in zulässiger Konkretisierung des HSD als kommunale Landschaftsschutzzone mit den für kommunale Landschaftsschutzzone gängigen Bestimmungen – vor allem: keine neuen Bauten und Anlagen – festgelegt werden. Das HSD lässt diesbezüglich eine Lücke und viel Interpretationsspielraum offen. Die

¹ Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege S. 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Nachbargemeinde Beinwil am See hat auf die LS-Zone im HSD verzichtet, in der abschliessenden Vorprüfung wurde dies akzeptiert. Birrwil trifft keine zusätzlichen Festlegungen.

Grundlagen auf der Stufe Bund welche das Planungsgebiet nicht betreffen:

- Inventar der Trockenwiesen und Weiden (TWW)

6.1.4 Übersicht Kantonale Grundlagen und Hinweise

Richtplan Kanton Aargau inklusive Raumkonzept Aargau

Der kantonale Richtplan ist in der Planung vollumfänglich zu berücksichtigen. Das Raumkonzept zeigt als 1. Kapitel des kantonalen Richtplans (Festsetzung Sept. 2011) die Grundzüge der anzustrebenden künftigen räumlichen Entwicklung des Kantons, bezeichnet Schwerpunkte und formuliert Strategien zu den einzelnen Räumen. Folgend werden die für Birrwil wichtigsten Festsetzungen des kantonalen Richtplans erläutert.

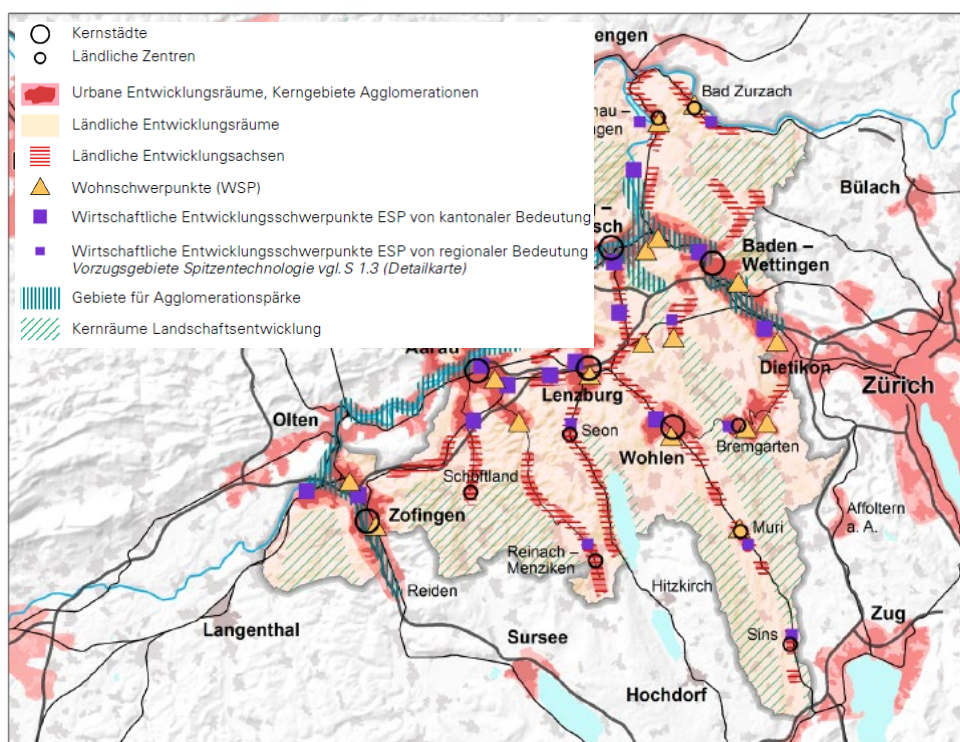


Abbildung 3: Raumkonzept Aargau. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Birrwil befindet sich auf einer ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten entlang der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen im Talbereich gefördert. Eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr ist vorhanden und hat durch kombinierten Verkehr weiteres Potential.

Die bauliche Entwicklung soll sich entlang dieser Achsen konzentrieren. Dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum.²

² Raumkonzept Aargau S. 2 + 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Siedlungsgebiet

„Der kantonale Richtplan definiert Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet. Gemäss den Grundsätzen des kantonalen Raumordnungskonzepts werden im Kapitel Siedlung des kantonalen Richtplans folgende Planungsgrundsätze für die Siedlungsentwicklung festgelegt:

A. Die Siedlungsqualität (Baustruktur, Aussenraum und Umwelt) wird aufgewertet. Angestrebt wird eine qualitativ hochwertige Gestaltung und städtebauliche Einbettung von Siedlungselementen in die Landschaft. Ein besonderes Augenmerk gilt dabei der Aufwertung der öffentlichen Aussenräume und der Gestaltung der Bauzonengrenze.

B. Erneuerungen und Veränderungen des Siedlungsraums erfolgen unter Beachtung der Baustruktur, des Freiraums, optimaler, auf die Quartierstruktur abgestimmte baulicher Dichten, der Verkehrskapazitäten und einer ausgewogenen Sozialstruktur. Die Gemeinden legen die Qualitätskriterien in der Nutzungsplanung fest.“

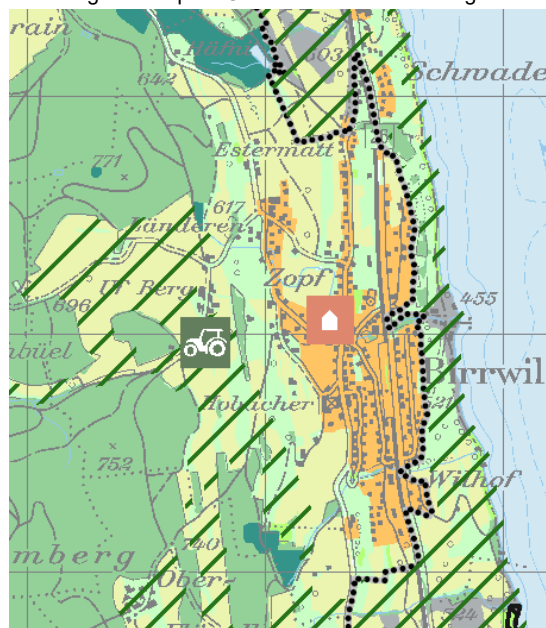
Das Erreichen der Siedlungsqualität, der inneren Siedlungsentwicklung und der Strassenraumaufwertung kann durch geeignete Zonen- und Bauvorschriften erreicht werden. Konkrete Anweisungen betreffend Themen für geeignete Bauvorschriften lauten:

- zentrumsnahes attraktives Wohnen im nahen Umfeld von (Bahn-) Haltestellen,
- kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung, und
- Verdichten der Quartiere.

„Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen/Tag (Seetalstrasse, Birrwil) und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist (Seetalstrasse, Birrwil). Die Funktionalität der Strasse muss gewährleistet bleiben.“³

Die erarbeiteten Leitlinien für die Nutzungsplanung (Abschnitt 2.4) entsprechen den Zielen für die Siedlungsentwicklung des kantonalen Richtplans.

Abbildung 4: Richtplan Gesamtkarte. Kanton Aargau. Stand: 24.3.2015 Quelle: agis. 16.07.2015, Legende siehe agis



Das vom kantonalen Richtplan definierte Siedlungsgebiet deckt sich mit den heute gültigen Bauzonen der Gemeinde Birrwil mehrheitlich ab.

³ Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung S. 4 + 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Landschaft von kantonaler Bedeutung

Die Gemeinden schützen die LkB in der Nutzungsplanung. Sie legen die Rechtswirkungen und die genaue Gebietsabgrenzung fest. Sie scheiden Landschaftsschutzzonen, Landwirtschaftszonen mit geeigneten Bestimmungen oder andere Zonen, die dem Schutzziel entsprechen, aus. Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind im Kulturlandplan umzusetzen, namentlich die Ausdehnung der Landschaftsschutzzone im Gebiet zwischen Hobacher und Wilibach und insbesondere im Gebiet Moosacher.

In den LkB sind Erneuerungen, Ausbauten und Erweiterungen von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen sowie die Errichtung von untergeordneten betriebsnotwendigen Neubauten möglich. Die Beurteilung der Vorhaben erfolgt in den entsprechenden Planungs- und Bewilligungsverfahren. Für die landschaftliche Einpassung der Bauten gilt in den LkB eine erhöhte Sorgfaltspflicht. Die Gemeinden können in der Nutzungsplanung innerhalb der LkB Ausnahmen für landwirtschaftliche Neubauten vorsehen, soweit die Schutzziele nicht übermässig beeinträchtigt werden. Zur Begründung solcher Neubauten sind die detaillierten Massnahmen im Richtplantext definiert.⁴

In besonders empfindlichen Landschaften im Bereich des Hallwilersees können Kulturen, die auf Witterungsschutzanlagen angewiesen sind, zu Interessenkonflikten führen. Der landwirtschaftliche Kulturraum soll differenziert beplant werden, unter Berücksichtigung sämtlicher Interessen. Dies kann mit differenzierten Landschaftsschutzzonen mit unterschiedlichem Grad der Einschränkungen erreicht werden (gestützt auf eine sachliche Interessenabwägung).

Naturschutz

Das Natur- und Landschaftsinventar ist zu überprüfen und wertvolle Naturstandorte, Naturobjekte und Landschaftsabschnitte unter Schutz zu stellen. Die Naturschutzzonen sind dahingehend zu überprüfen, ob ausreichende Pufferzonen festgelegt sind. Falls die naturschutzfachliche Beurteilung zu geringe Pufferbereiche attestiert, sind diese im Kulturlandplan gemäss § 9 Naturschutzverordnung (NSV) zusätzlich vorzusehen und im Kulturlandplan unter Schutz zu stellen.

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Das Landwirtschaftsgebiet und die Fruchtfolgeflächen gemäss Richtplankarte wird festgesetzt. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet und die Fruchtfolgeflächen mit ihrer Nutzungsplanung, indem sie dieses den Landwirtschaftszonen oder anderen Zonen mit entsprechenden Vorschriften zuweisen und sie als orientierenden Inhalt im Nutzungsplan darstellen. Die Verminderung der Fruchtfolgeflächen um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus.⁵

Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung werden festgesetzt. Kanton und Gemeinden sorgen für einen angemessenen Schutz der Naturschutzgebiete von nationaler und kantonaler Bedeutung. Die Gemeinden stellen den grundeigentumsverbindlichen Schutz der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung in der Nutzungsplanung sicher und leiten die notwendige Schutz-, Entwicklungs- und Pflegeplanung ein.

Auf dem Gemeindegebiet von Birrwil bestehen keine vertraglich gesicherten Flächen.

Wald

Die gesellschaftlichen Ansprüche an den Wald bezüglich Freizeit- und Erholungsnutzung werden gleichwertig zur Waldökonomie und Waldökologie berücksichtigt. Freizeitnutzungen im Wald müssen grundsätzlich störungsarm sein. Intensivere Nutzungsformen sind auf geeignete Gebiete mit gezielten Lenkungsmaßnahmen zu konzentrieren.

Wo intensivere Formen der Freizeitnutzung zugelassen werden sollen, bezeichnen die Gemeinden zur Entlastung der übrigen Gebiete in der Nutzungsplanung regional abgestimmte Waldgebiete. In diesen Gebieten sind Einrichtungen in begrenztem Umfang zulässig, wenn keine Rodung notwendig ist, keine übergeordneten Interessen (zum Beispiel Wildtierkorridore, keine wesentlichen nachteiligen

⁴ Landschaft von kantonaler Bedeutung S. 4. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

⁵ Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen S. 3. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Auswirkungen auf die Nutzung der Umgebung) entgegensprechen, ein öffentliches Interesse nachgewiesen wird und eine Zustimmung gemäss Art. 22 RPG möglich ist. Diese überlagernde Waldnutzung wird befristet und muss rückführbar sein.⁶

Wald ist im aktuellen Zonenplan festgestellt. Im Rahmen der Nutzungsplanungs-Revision ist die Waldfeststellung, dort wo Anpassungen an der Bauzone gemacht werden zu überprüfen (vgl. Art. 10 Abs. 2 WaG).

Gewässer

In der aktuellen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde (1999) ist der Raumbedarf der ober- und unterirdischen Gewässer mittels Uferzonen gesichert. Auf die Ausscheidung von Uferschutzzonen wird verzichtet. Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird im Orientierungsinhalt der Hinweis vermerkt, dass bezüglich der Fliessgewässer / Dolungen die Abstände und zulässige Nutzung gemäss übergeordneter Gesetzgebung gelten.

⁶ Freizeit und Erholung im Wald S. 2. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

Siedlungsentwicklung

Historische Karten / Wachstum Birrwil

Um das historische Erbe und das Siedlungswachstum aufzuzeigen, sind nachfolgend Ausschnitte aus den historischen Karten aufgeführt.



Abbildung 5: Michaeliskarte 1840.
Quelle: agis. 22.11.2016

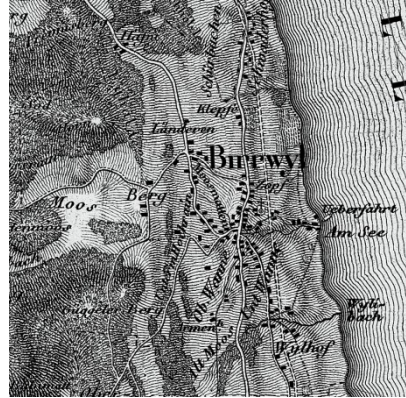


Abbildung 6: Michaeliskarte 1849.
Quelle: agis. 22.11.2016

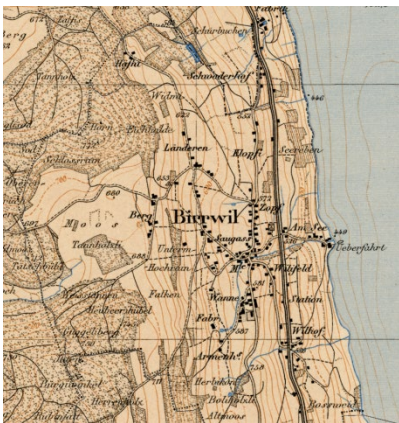


Abbildung 7: Siegfriedkarte 1880.
Quelle: agis. 22.11.2016

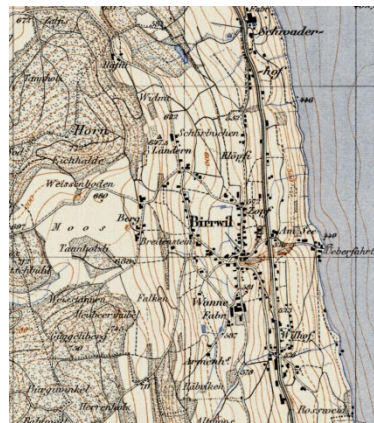


Abbildung 8: Siegfriedkarte 1940.
Quelle: agis. 22.11.2016

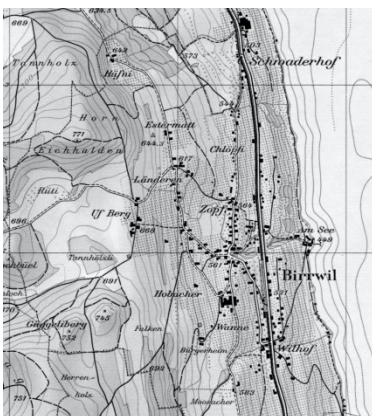


Abbildung 9: Landeskarte 1955. Quelle: agis. 22.11.2016

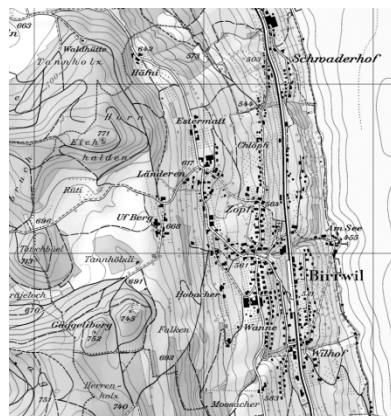


Abbildung 10: Landeskarte 2012.
Quelle: agis. 22.11.2016

Die historischen Karten zeigen, wie die Streusiedlung zu einer Flächensiedlung gewachsen ist. Wie am Beispiel Birrwil ersichtlich, werden unüberbaute Landschaftskammern in der ganzen Region aargauSüd und Lebensraum Lenzburg Seetal immer seltener.⁷

Die Dorf- und Kernzone umschliesst den historischen Siedlungskern. Das Siedlungswachstum ist heute in Form der Einfamilienhausgebiete erkennbar.

Der Schutz des Dorfkerns mit seiner ursprünglichen Bebauung sowie weitere ortsbaulich wertvolle Siedlungsteile stehen über dem generellen Verdichtungsanliegen. Verdichtungsmassnahmen sind dort auf ihre Verträglichkeit zu prüfen und sind vor allem durch Anbauten, Erweiterungen und Dachstockausbauten sowie dem Schliessen von Baulücken zu erreichen.

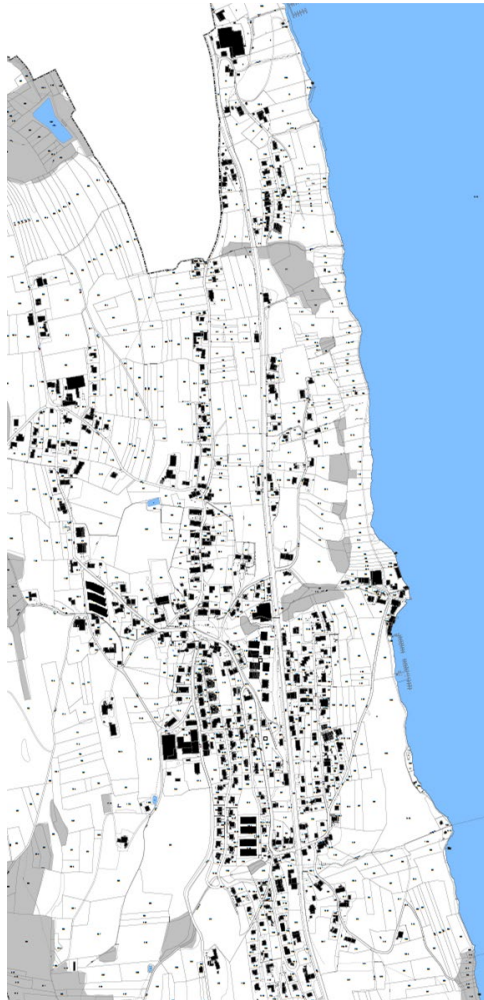


Abbildung 11: AV-Daten 2016



Abbildung 12: Orthophoto 2016

⁷ Regionales Entwicklungskonzept aargauSüd (2009)

Kurzinventar der kulturhistorischen Objekte / neu Bauinventar

Birrwil hat gemäss ISOS⁸ eine regionale Bedeutung auf kantonaler Ebene.

Im Kurzinventar von 1994 sind 17 Objekte als kommunal schutzwürdig inventarisiert. Drei Objekte sind als kantonal schutzwürdig erfasst. Die Gärten sollen jeweils zusammen mit einem Gebäude unter Schutz gestellt werden soweit notwendig.

Das kommunale Kurzinventar wurde von der kantonalen Denkmalpflege 2017 neu überarbeitet als Bauinventar der kulturhistorischen Objekte erstellt. Es ist bei der Nutzungsplanungsrevision zu beachten. So ist vor allem bei Auf- oder Umzonungen die Verträglichkeit mit inventarisierten Objekten zu überprüfen und gegebenenfalls eine Abwägung vorzunehmen. Der grösste Teil der Schutzobjekte ist in der Kernzone vorzufinden. Einige Objekte befinden sich in den Wohnzonen. Grenzsteine wurden dabei noch nicht überprüft.

⁸ Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung der Schweiz

Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Im Juli 2015 hat die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland für Birrwil bereitgestellt. Diese Grundlagen sind in einem separaten Dokument verfasst. Konkrete Empfehlungen lauten:

Bauvorschriften aus der Richtplanung	Konkrete Anweisungen betreffend Themen für geeignete Bauvorschriften lauten: zentrumsnahe attraktive Wohnen im nahen Umfeld von (Bahn-) Haltestellen, kinder-, jugend- und altersgerechte Umgebungs- und Freiraumgestaltung, und Verdichten der Quartiere. „Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen/Tag (Seetalstrasse, Birrwil) und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantonsstrassen in Zusammenarbeit mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist (Seetalstrasse, Birrwil). Die Funktionalität der Strasse muss gewährleistet bleiben.“ ⁹
IVHB	Eine Anpassung der Baubegriffe gemäss IVHB ist im Rahmen der BZO-Revision vorzunehmen.
Gewässer	Ausscheidung des Gewässerraums
Mehrwertausgleich	Bestimmungen in der BNO festlegen soweit erforderlich/möglich
Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung	
Siedlung und Verkehr Teil C	
	Das gute Angebot des öffentlichen Verkehrs ist zu erhalten und das Mobilitätsangebot an die Planungsziele anzupassen Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen Nutzung der inneren Reserven unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität Arbeitsplätze erhalten und Arbeitsflächen an gut erschlossenen Lagen entwickeln Ortszentrum als Standort von Versorgungseinrichtungen für den täglichen und periodischen Bedarf der Bevölkerung Aufwertung des öffentlichen Raums Siedlungsnaher Landschaftsräume für Freizeit und Erholung freihalten und naturnah aufwerten Fruchtfolgeflächen für landwirtschaftliche Nutzung sichern
Natur im Siedlungsgebiet	Grünräume in der Siedlung mittels Bestimmungen in der BNO sichern. Insbesondere Flächen rund um den Bahnhof, rund um das Gemeindehaus sowie im Bereich Halde sollten, weit möglichst als wertvoller Natur- und Erholungsraum gesichert werden.
Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen (Baumärkte etc.)	Der Kanton empfiehlt in der BNO für Verkaufsnutzungen eine max. Nettoladenfläche von 500 m ² festzulegen bzw. begründete grössere Verkaufsnutzungen mit Limite in dafür geeignete Zonen aufzunehmen. Neue Nutzungen mit hohem Güterverkehr erfordern eine besondere Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung in allen Gebieten, wenn die Anzahl Fahrten von Lastwagen und Lieferwagen 200 Fahrten pro Tag überschreitet.
ISOS	Die Gemeinde überprüft im Rahmen der Nutzungsplanung das kommunale und das kantonale Bauinventar der Kulturobjekte. ¹⁰ Neben dem Siedlungsbereich „Dorfkern“, der als einziger mit einem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) qualifiziert ist, werden im ISOS vor allem die agrare Umgebung und die Steilhänge als erhaltenswert definiert. Die landschaftliche Umgebung Birrwils ist mit dem Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit) als bedeutend eingestuft worden.
Ortsbildschutz	Die verstärkt geforderte Siedlungsentwicklung nach innen muss mit der dispers bestehenden und der im Ortskern gewachsenen historischen Bebauungsstruktur in Einklang gebracht werden. In diesem Spannungsfeld ist es für die Ortsplanung von besonderer Bedeutung, einerseits die Qualität des bestehenden Ortsbilds zu erhalten, zu stärken sowie weiterzuentwickeln und andererseits aber in den neuen Quartieren die Grundlage für eine

⁹ Siedlungsqualität und innere Siedlungsentwicklung S. 4 + 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

¹⁰ Ortsbilder, Kulturgüter und historische Verkehrswege S. 5. Richtplan Kanton Aargau. Stand: März 2015

	hohe Ortsbauliche und architektonische Qualität zu schaffen, die sich mit dem gewachsenen, historischen Ortsbild vereinbaren lässt (Siedlungsqualität).
Abstimmung Siedlung und Verkehr	Die SBB-Seetallinie sichert Birrwil eine überregionale öV-Anbindung, wirkt aber längs der Kantonsstrasse lokal trennend. Die durch die Bahnsicherung der Übergänge limitierte Leistungsfähigkeit kann die Nutzung von über Bahnübergänge erschlossenen Bauzonen bestimmen.
Kommunaler Gesamtplan Verkehr	Ein besonderes Augenmerk gilt der Gestaltung der Strassenräume. In der Aufwertung der Strassenraumgestaltung liegt ein grosses Potential für die Entwicklung der Gemeinde. Wir empfehlen, die Gestaltungsfragen der Strassenräume im kommunalen Gesamtplan Verkehr anzugehen. Somit können die Erkenntnisse aus der Strassenraumgestaltung in die Zonenplanrevision einfließen.
Kultur und weitere materielle Hinweise Teil D	
Entwicklungsstandorte Landwirtschaft (ESL)	Die Ausscheidung von Entwicklungsstandorten (ESL) bzw. von Speziallandwirtschaftszone ist zu prüfen.
Landschaftsschutzzonen (LkB)	Landschaften von kantonaler Bedeutung als Schutzzonen ausscheiden. Namentlich die Ausdehnung der Landschaftsschutzzone im Gebiet zwischen Hobacher und Wilibach und insbesondere im Gebiet Moosacher. Landwirtschaftliche Betriebe in der Landschaftsschutzzone: Differenzierte Landschaftsschutzzonen mit unterschiedlichem Grad der Einschränkungen (Witterungsschutzanlagen)
Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)	Hallwilerseeschutzdekret (HSD) als kommunale Landschaftsschutzzone mit den für kommunale Landschaftsschutzzonen gängigen Bestimmungen – vor allem: keine neuen Bauten und Anlagen – festlegen. Schutz- und Entwicklungsziele der BLN in der Nutzungsplanung umsetzen. Insbesondere bei den noch nicht überbauten Parzellen innerhalb der Bauzone, welche sich östlich der Seetalstrasse innerhalb des BLN-Gebiets befinden.
Naturschutz und Landschaftsinventar	Aktualisierung gemäss Dokument kantonale Grundlagen S. 4.
Wildtierkorridore	An der Gemeindegrenze zur Gemeinde Boniswil besteht ein Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung. Das Gemeindegebiet von Birrwil wird tangiert (AG R15). Als Orientierungsinhalt im Bau- und Kulturlandplan übernehmen.
Naturschutz im Wald	Gebiet Moosacher (657'144/237'104) als Naturschutzzone im Wald in den Kulturlandplan übernehmen. Prüfen, ob geeignete Waldränder in den Kulturlandplan übernommen werden können, im Rahmen der Melioration. Tabellarische Zusammenstellung der Naturschutzzone im Wald in der BNO gemäss Muster-BNO.
Hochwasserschutz und Freihaltegebiet	Hochwasserschutzzonen gemäss Dokument kantonale Grundlagen S. 6 einteilen und Vorschriften in der BNO verankern. Freihaltezone sind gemäss Dokument kantonale Grundlagen S. 6 auszuschneiden. In Birrwil ist kein Oberflächenabfluss vorhanden. (agis 9.12.2016)
Historische Verkehrswege der Schweiz	Der historische Verkehrsweg der Schweiz mit Substanz soll im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision unter Schutz gestellt werden.
Wanderwege	Land sichern für Fuss- und Radweg rund um den Hallwilersee im Rahmen der Melioration.

6.1.5 Vorgaben Region

Die Region **Lebensraum Lenzburg Seetal** hat im Schreiben vom 23. Oktober 2015 Vorgaben bezüglich Einbettung der Siedlungsentwicklung in die schöne Landschaft gemacht. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll so erfolgen, dass die Primärmerkmale der schönen, abwechslungsreich strukturierten Landschaft ablesbar bleiben (horizontale und vertikale Gliederung mit Grünzäsuren; unverbaute Sicht von der Hauptstrasse von Boniswil herkommend auf Kirche). Weiter soll der Landschaftsschutz Vorrang vor der Minstdichte haben. **Im REK Seetal ist die geringe Siedlungsdichte (=ländlich) im Kapitel «Stärken und Schwächen» als Stärke aufgeführt.** Während der Vernehmlassung zum Richtplanentwurf hat LLS erfolglos den Antrag gestellt, dass die Einwohnerdichte in den Gemeinden im Sichtbereich des Hallwilersees gesenkt werden sollen (Kompensation durch grössere Dichte in der Agglomeration Lenzburg, in der „Aabachstadt“). **Die Region ist der Ansicht, dass in der vorliegenden Landschaft von nationaler Bedeutung der Landschaftsschutz Vorrang vor den Einwohner-Zielwerten haben muss.** Die Herausforderung wird sein, beide Zielsetzungen möglichst unter einen Hut zu bringen. Weiter wird vorgegeben, dass die vorgeschlagenen Aufwertungsmassnahmen gemäss Landschaftsentwicklungsprogramm und Landschaftsqualitätsprojekt Lenzburg Seetal in der Nutzungsplanung in geeigneter Form zu berücksichtigen sind. Die Realisierung des Radwanderwegs Hallwilersee ist mit der Nutzungsplanung zu koordinieren.

Im regionalen Entwicklungskonzept „REK aargauSüd“ (2009) werden Entwicklungsziele für das Siedlungs-, das Nichtsiedlungs- und die Erholungsgebiete konkretisiert. Die Siedlungsqualität soll durch die Verschönerung der Dorfkerne und Einkaufsmöglichkeiten vor Ort verbessert werden. Die Gemeinde kann im Rahmen der Ortskernaufwertung im Gespräch mit privaten Akteuren als treibende Kraft wirken.

Die **Region impuls aargau Süd** hat Vorgaben im Schreiben vom 25. Mai 2016 bezüglich des intakten Ortskerns mit grosser Bedeutung für die Identität der Gemeinde Birrwil gemacht. Die Siedlungsentwicklung nach innen soll den Charakter Birrwils erhalten und stärken. Die Dichtevorgaben des Kantons auf dieser ländlichen Achse des Seetals sollen etwas differenzierter interpretiert und umgesetzt werden. Die Siedlungsränder prägen das Orts- und Landschaftsbild. In den Randbereichen sollen Landschafts- und Siedlungsentwicklung behutsam aufeinander abgestimmt werden, um den Erhalt und die Aufwertung des Siedlungsrandes zu gewährleisten. Siedlung, Verkehr und Landschaft sind konsequent aufeinander abzustimmen um Birrwil als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort mit hoher Lebensqualität am Hallwilersee zu positionieren.

Fazit: Die Gemeindeverbände LLS und impuls aargauSüd stellen klare Anforderungen. Es sollen geringere Dichtevorgaben in Birrwil angewendet werden, da die vorliegende Landschaft von nationaler Bedeutung bezüglich Umsetzung der gemäss Richtplan geforderten Minstdichten für Orte entlang Entwicklungsachsen Vorrang vor den Einwohner-Zielwerten haben soll. Die Nutzungsplanungsrevision hat dies, entsprechend im vorliegenden Entwurf der Revision, berücksichtigt und umgesetzt.

6.1.6 Planungen anstossende Gemeinden

Planungen und Anliegen von anstossenden Gemeinden werden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision und während der Mitwirkung und öffentlichen Auflage eruiert und in der Revision berücksichtigt soweit möglich. Es betrifft dies folgende Gemeinden:

Beinwil am See:	- Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
Leimbach:	- Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
Zetzwil:	- Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
Leutwil:	- Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
Boniswil:	- Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

6.1.7 Weitere Grundlagen

6.1.7.1 Quellfassungen / Grundwasserschutzzonen / Gewässerschutzbereiche

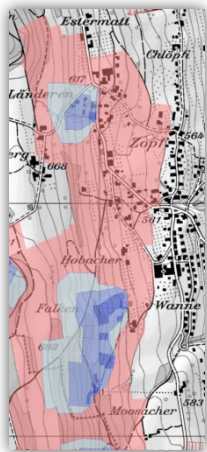


Abbildung 13:
Grundwasser-
schutzzonen,
Quelle: agis,
29.06.2017

Im westlichen Siedlungsgebiet erstrecken sich von Süden nach Norden Quellfassung, Grundwasserschutzzonen und Gewässerschutzbereiche.

Die nördlichen Quellfassungen dienen der Wasserversorgung von Birrwil. Der Einfluss auf das Siedlungsgebiet ist abzuklären. Die südlichen Quellfassungen sind Eigentum der Gemeinden Beinwil am See und Birrwil. (Revision der Schutzzonen in Arbeit)

6.1.7.2 Historische Verkehrswege der Schweiz (IVS), Wanderwege

Im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz sind Wegverbindungen von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung eingetragen. Die Einträge sollen gemäss Kanton als orientierender Inhalt in die Nutzungsplanung übernommen werden.

Die Wanderwege werden ebenfalls orientierend übernommen.

Auszug aus dem Inventar

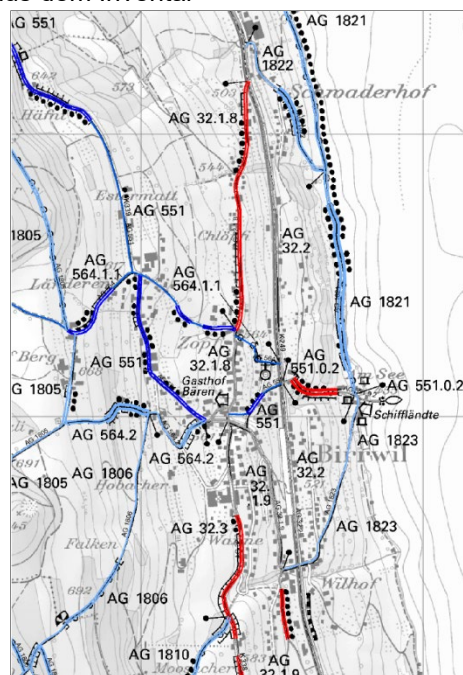


Abbildung 14: IVS Inventar historischer Verkehrswege. Quelle: agis. 11.08.2015



Abbildung 15: Wanderwege. Quelle: agis. 09.10.2015

Hohlgrasse: Diese frühere Nebenroute ist nur noch in Teilstücken erhalten, von denen einzig der Teilabschnitt zwischen Uf Berg und Birrwil ursprüngliche Substanz besitzt. Im Chräjenloch nimmt ein 2 m breiter Erdweg mit Grasdecke, der stellenweise mit Lesesteinen befestigt ist, den alten Verlauf auf; er bildet einen Bestandteil des Forstweges um den Tätschbüel. Der Weg verläuft hier leicht ansteigend längs des Waldrandes, oberhalb der Talmulde des Chräjenlochs; Oberseitig ist er leicht angebösch. Am Nordfuss des Güggelbergs entspricht ein 2,5 m breiter, geschotterter, weiterhin leicht ansteigender Feldweg dem alten Verlauf. Die Verbindung mit dem Teilstück im Chräjenloch ist durch eine Neutrassierung unterbrochen worden. (Vgl. Kroki "Höhenrain"): Unterhalb des Reservoirs Uf Berg besteht ein 4 m breiter Wieslandstreifen zwischen den Äckern, der gelegentlich als Fussweg benutzt wird; er wird von einem künstlich angelegten Bachgraben begrenzt. Am Waldrand führt der Fussweg in einen steilen Hangweg, an dessen innerem Rand der Bach entlanggeleitet wurde. Der Hangweg verläuft als Hangtraverse und besitzt sehr hohe, steile Böschungen. Der Weg setzt sich ausserhalb des Waldes als Erdweg mit grobem Schottereintrag fort, unter dem sich eingeschwemmte Steine und grobes Geröll finden. Über eine längere, weiterhin steile Teilstrecke sind die Fahrspuren dieses Weges, der eine Hauszufahrt bildet, mit Netzverbundsteinen befestigt worden. Er wird an der Nordseite vom heckenbestandenen Bachlauf und an der Südseite von einer niedrigen, etwa 0,5 m hohen Böschung begrenzt, auf der eine Obstbaumreihe steht. Unten schliesst sich ein asphaltiertes, 2,5 - 3 m breites Verbindungssträsschen an. Es besitzt mässig steiles Gefälle und beschreibt eine weite Haarnadelkurve nach Süden. Im unteren Teil führt es durch einen Hohlweg mit steilen Böschungen, der noch gegen 3,5 m tief ist; talseitig stockt auf der Böschung eine Hecke, hangseitig trägt sie einzelne Obstbäume. Das Strässchen wird von einem alt angelegten, gekiesten Fusspfad abgekürzt. (Quelle: IVS Dokumentation Kanton Aargau / Strecke AG 564 Zetzwil – Birrwil, Linienführung 2)

Seegasse: Die "Seegass" ist im Liebegger Urbar von 1581 bezeugt (HINTERMANN 1985: 28). Als Zufahrt zur kleinen Fischersiedlung bei der "Hallwiler Freiheit" am See, in der eine der beiden Seefähren stationiert war, ist sie aber zweifellos älter (vgl. HINTERMANN 1989). Das freie Stad erscheint bereits als eines von "vier steden" im Hallwiler Seerecht von 1419 (SSRQ AG II/1 Nr. 11; vgl. AG 977). Seit dem 17. Jahrhundert wurde hier auch gewirtet. Ihre Steilheit war seit jeher berüchtigt und erschwerte die Transporte über den See. 1791 "zahlte man für 6 Schiffe voll Sand [für die Stuckdecke der Kirche] 3 Gulden 5 Batzen, der Fuhrlohn für 11 Bännen die steile Seegasse hinauf kostete das doppelte!" (HINTERMANN 1985: 62). Noch BRONNER (1844: II/289) gibt warnend an: "Eine Fähre bringt die Wanderer über den Hallwyler-See; man hat aber bis ans Ufer vorerst einen steilen Weg hinabzusteigen." Zuletzt diente sie hauptsächlich als Zufahrt zu den Weinbergen in der Seehalde (KELLER 1963: 56, gestützt auf ein Manuskript der Jahrhundertwende). Nach unserer Auffassung verdient die Birrwiler Seegasse eine Einstufung als Objekt von nationaler Bedeutung, einerseits aufgrund ihres intakten historischen Erscheinungsbildes in der Steilpassage oberhalb des Weilers Am See, und andererseits aufgrund des gut konservierten, wenn auch keineswegs unveränderten Ensemblecharakters ihrer herkömmlichen Umgebung an der Schiffflände. Als wenig beeinflusste Zufahrt zu einer historischen Schiffflände am Hallwilersee und als Denkmal für die rechtsgeschichtliche Ausnahmesituation eines Seegerichtsbezirks, dessen Bestand vom hohen Mittelalter bis 1798 unverändert gültig blieb, ist sie sogar einzigartig (und hebt sich nach Meinung des Verfassers vorteilhaft von den Denkmälern des 20. Jahrhunderts ab, mit denen der Rest der alten Herrschaft Hallwil übersät ist). (Quelle: IVS Dokumentation Kanton Aargau / Strecke AG 551 Teufenthal - Birrwil, Abschnitt 2)

**Saumärt –
Ländern:** Von Leutwil bis in den Kern von Birrwil führt danach ein asphaltiertes, 3,5 m breites Verbindungssträsschen. Es folgt nördlich und südlich der Gemeindegrenze ohne stärkere Gegensteigung den Hangterrassen und ist oft in die Terrassenkanten eingebettet; hier ist es als Hangweg mit bergseitiger, meist wenig ausgeprägter Böschung angelegt. Im Siedlungsbereich beider Dörfer, dessen Ränder jeweils von ausgesiedelten Höfen des frühen 19. Jahrhunderts geprägt sind, wird das Strässchen häufig von Obstbäumen gesäumt und von Hofbrunnen begleitet; es handelt sich meist um neuere Laufbrunnen. Im Bereich der Gemeindegrenze beim Hof Häfni ist das Strässchen dagegen von mässig steilen Gegensteigungen geprägt, da es in seinem Verlauf bergwärts ausweichen muss, um einen Steilhang zu umgehen, der von mehreren Wasserrunnen durchzogen wird. Auf dem Scheitel der Verbindung hat sich ein gegen 3,5 m tiefer Hohlwegeinschnitt entwickelt, dessen Wände durch Kiesabbaunischen aufgeweitet worden sind. Die Gemeindegrenze signalisiert ein kleiner Grenzstein aus Muschelsandstein, der aus dem 19. Jahrhundert stammen dürfte; er wurde wahrscheinlich erst nach der definitiven Eingliederung des Hofes Häfni in die Gemeinde Birrwil gesetzt. (Quelle: IVS Dokumentation Kanton Aargau / Strecke AG 551 Teufenthal – Birrwil)

6.1.7.3 Archäologische Fundstellen

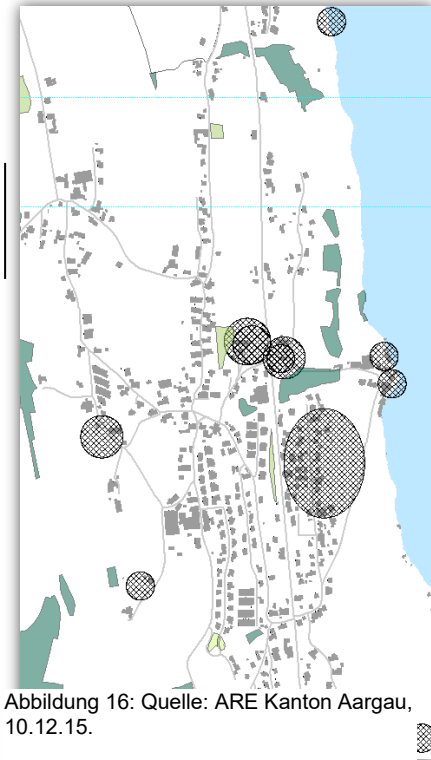


Abbildung 16: Quelle: ARE Kanton Aargau, 10.12.15.

Es sind einige Archäologische Fundstellen vorhanden. Im Siedlungsgebiet im und unterhalb des Wilifelds, bei der Schiffflände, um das Gebiet der Kirche und südlich des Saumärts.

Fazit: Diese müssen gemäss neuster kantonaler Weisung nicht mehr als orientierender Inhalt in den Plänen aufgeführt werden.

6.1.7.4 Baugesetz (BauG)

Aktuelle Version in Kraft seit 01.01.2017 (Beschlussdatum: 13.09.2016)

6.1.7.5 Raumplanungsgesetz (RPG) & Raumplanungsverordnung (RPV)

Aktuelle Version in Kraft seit 1. Januar 2016

6.1.7.6 Harmonisierung Baubegriffe

Das Baurecht ist in der Schweiz kantonal geregelt. Das führt zu teilweise stossenden Situationen. So ist es beispielsweise unbefriedigend, wenn in der Schweiz die Gebäudehöhe 26 mal unterschiedlich definiert wird. Es besteht die berechtigte Forderung nach einer Harmonisierung der Baubegriffe. Auf Bundesebene gibt es Vorstösse nach einem Bundesbauharmonisierungsgesetz.

Eine interkantonale Vereinbarung könnte eine pragmatische und den Föderalismus respektierende Lösung sein: Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vereinheitlicht die wichtigsten Baubegriffe. Die föderalistische Struktur und die Gemeindeautonomie werden dabei erhalten, indem die dezentrale Planungshoheit im materiellen Recht gewahrt bleibt und das formelle Planungs- und Baurecht durch die Kantone freiwillig vereinheitlicht werden kann.

Das Konkordat harmonisiert 30 formelle Baubegriffe (Definitionen) wie Höhen, Abstände, Geschossigkeit, damit in allen Kantonen die entsprechenden Begriffe gleich verstanden werden. Diejenigen Kantone, die der IVHB beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen der IVHB in ihr Planungs- und Baurecht zu übernehmen.

Mittlerweile liegen in 15 Kantonen Beitrittsbeschlüsse vor: AG, BE, BL, FR, GR, LU, NE, NW, OW, SH, SO, SZ, TG, UR, ZG. Die Vereinbarung ist in 15 Kantonen in Kraft. Weitere Kantone bereiten den Beitritt vor.

Mit der Gründungsversammlung vom 26. November 2010 ist das Konkordat in Kraft getreten.

Für den Vollzug der IVHB ist das Interkantonale Organ Harmonisierung Baubegriffe (IOHB) zuständig. Das IOHB besteht aus den Konkordatskantonen, welche gleichzeitig Mitglieder der Schweizerischen Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) sind.

6.1.8 Naturgefahren – Bodennutzung

6.1.8.1 Naturgefahrenkartierung

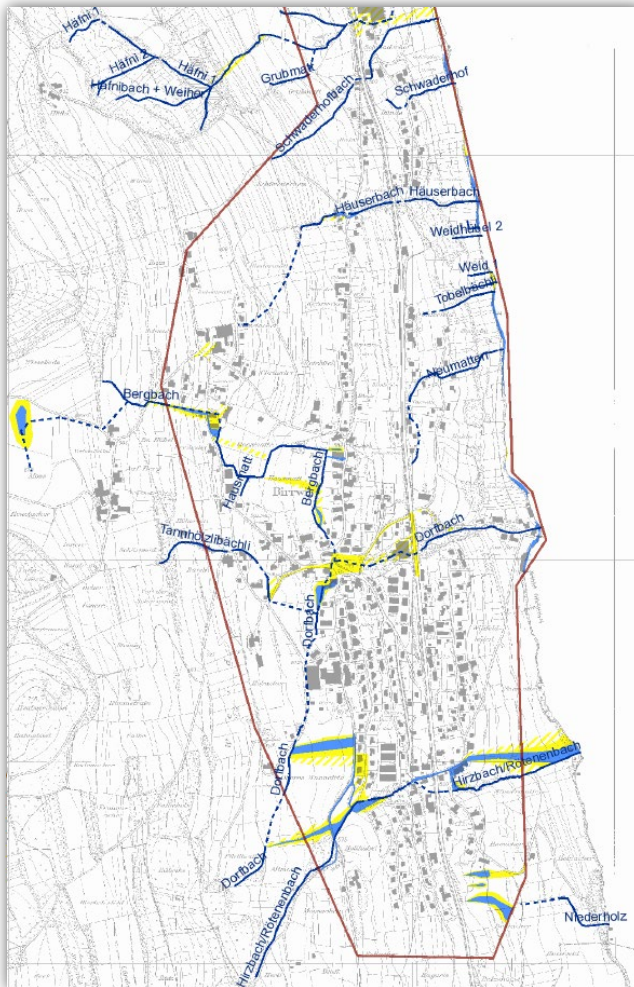


Abbildung 17: Gefahrenkarte Hochwasser. Quelle: agis. 09.10.2015

Die Naturgefahrenkartierung (Gewässer, Hochwasser) zeigt für Birrwil entlang der Bäche durchs Dorf mittlere bis geringe Gefährdung. Besondere Beachtung ist den bebauten Gebieten entlang des Bergbachs und des Dorfbachs und deren Überlaufbereichen zu schenken. Die entsprechenden Bestimmungen betreffend vorzunehmende Massnahmen sind in der BNO im Rahmen der Nutzungsplanungs-Revision aufzunehmen.

Die hochwassergefährdeten Gebiete ausserhalb der Bauzonen werden nicht durch eine überlagerte Schutzzone (Freihaltzone Hochwasser) gesichert, da die betroffenen Flächen relativ klein sind. Der Schutz vor hochwassergefährdeten Bauten wird mit geeigneten Bestimmungen zum hochwassergefährdeten Gebiet im Kulturland in der BNO umgesetzt.

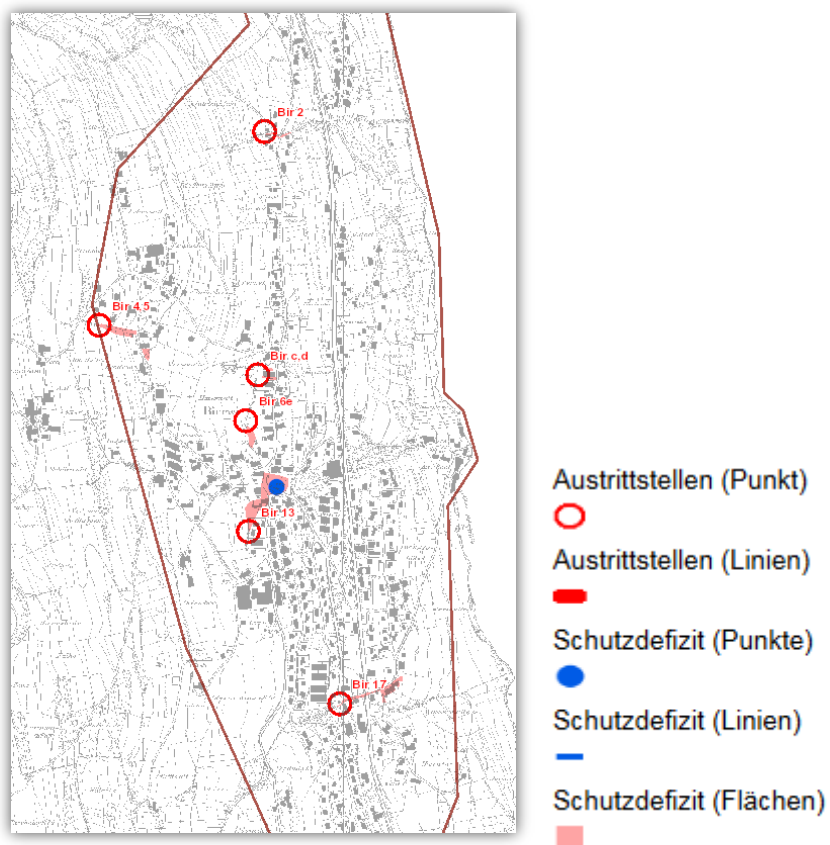


Abbildung 18: Schutzdefizitkarte, Quelle: agis, 29.06.2017

6.1.8.2 Wärmeatlas

Die Nutzung von Erdwärme ist ausser in den Quelfassungsgebieten auf dem ganzen Gemeindegebiet möglich. Die genauen Rahmenbedingungen und Auflagen für Erdwärmesonden sind im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit dem Departement für Bau, Umwelt und Verkehr. Die betrachteten Bereiche haben keine direkten Auswirkungen auf die Revision der Bau- und Zonenordnung. Es sind keine Einträge vorhanden, die eine wesentliche Anregungen / Planungsabsicht unterstützen könnten.

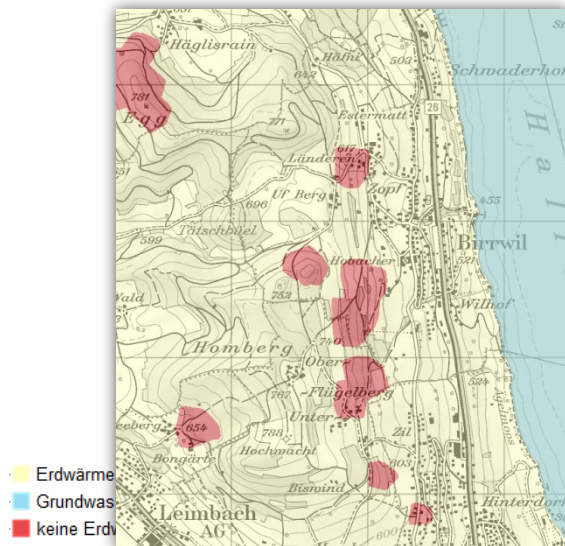


Abbildung 19: Eignungskarte Erdwärmenutzung, Quelle: agis. 29.09.2017

6.1.8.3 Altlasten

Im Gemeindegebiet Birrwil befinden sich im Bereich Bachtale, bei der Färbi und an der Seetalstrasse 3 Eintragungen im Kataster der belasteten Standorte.

Bachtale: AA4132.0001-1 und AA4132.0001-1

Färbi: AA4132.0147-2 und AA4132.0147-3 Seetalstrasse 3: AA4132.0146-1

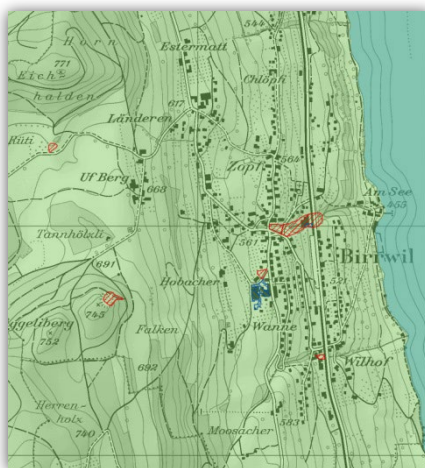


Abbildung 20: Kataster der belasteten Standorte (KbS). Quelle: agis. 29.09.2017

6.2 Kommunale Vorgaben

- Konzeptstudie Zentrumsplanung Birrwil (2007)
- Erschliessungsprogramm (2013)
- Gestaltungsplan Areal Köbihaus (2011)
- Richtprojekt Areal Köbihaus (2009)
- Gestaltungsplan Färbi (2015) (teilweise umgesetzt, Projekte in Planung)
- Gestaltungsplan Goldene Wand (2011) (umgesetzt / MFH und terrassierte Bauten)
- Gestaltungsplan untere Wanne (2002) (umgesetzt / terrassierte Bauten)

6.3 Grundlagen / Ortsanalyse

Die raumplanerischen Randbedingungen werden in der folgenden Analyse für das Gemeindegebiet Birrwil mit Fokus auf das Siedlungsgebiet erläutert. Die Analyse basiert auf einer auf Nachhaltigkeit ausgerichteten Raumentwicklung, in welcher verstärkt den anhaltenden Trends und absehbaren Herausforderungen in Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt Rechnung zu tragen ist.¹¹

6.3.1 Verkehr

6.3.1.1 Anbindung an den öffentlichen Verkehr

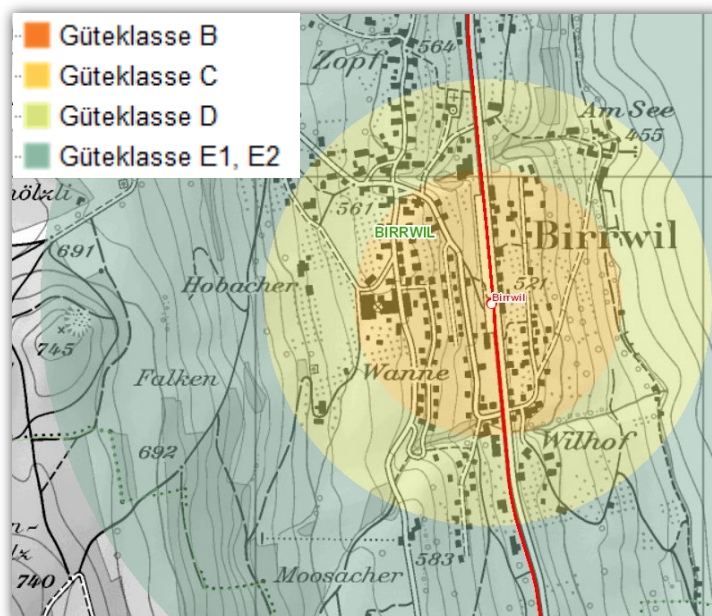


Abbildung 21: Siedlungsgebiet ÖV-Güteklasse. Güteklasse A = sehr gute Erschliessung; Güteklasse F = marginale Erschliessung, Quelle: agis | Kt. Aargau; 29.09.2017

¹¹ Quelle: Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen. Leitfaden. Kanton Zürich - Baudirektion – Amt für Raumentwicklung. 2015.

Birrwil liegt an der Bahnlinie Lenzburg – Luzern der Seetalbahn.

Ziel \ Wegedauer	Öffentlicher Verkehr (Mo – Fr)	Individualverkehr
Lenzburg	21 / 23 min. (5.30-20 Uhr ½h Takt; 20-24: 1h Takt)	19 min.
Aarau	33 - 37 min. (5.30-20 Uhr ½h Takt; 20-24: 1h Takt)	24 min.
Luzern	1h 05 min. (7-20 Uhr ½h Takt; 20-24 + 5-7 Uhr: 1h Takt)	40 min.
Zürich	50 / 54 min. (5.30-20 Uhr ½h Takt; 20-24)+ 5-7 Uhr: 1h Takt)	52 min.
Bern	1h 30 bis 1h 39 (5.30-20 Uhr ½h Takt; 20-24: 1h Takt)	1h 14 min.

Fazit: Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut, deshalb soll das Gebiet „Dorf“ entwickelt werden, das potentielle Entwicklungsgebiet Hobacher und das Gebiet um den Bahnhof entsprechend angebunden und entwickelt werden.

6.3.1.2 Verkehrsbelastung



Abbildung 22: Die Strassenlärmkarte zeigt an wo Alarmwerte (rote Punkte) und Immissionsgrenzwerte (orange Punkte) überschritten werden. Quelle: agis, Strassenlärm. 29.09.2017

Die Verkehrsmengen werden dem kantonalen Strassenbelastungsplan entnommen. Da die letzten Verkehrszählungen einige Jahre zurückliegen, wurden die Verkehrsmengen für das Jahr 2017 gemäss kantonomer Praxis mit einer jährlichen Zunahme von 1.5%¹² hochgerechnet. Allgemein ist eine Verkehrszunahme zu verzeichnen.

Die Kantonstrasse „Seetalstrasse“ (K 249) und die Seetalbahn durchqueren das Dorf zwischen dem Dorfkern und dem Seeufer. Entlang der Seetalstrasse (K 249) werden betreffend Strassenlärm die Grenzwerte an einigen Orten auf Höhe Bahnhof und in Richtung Boniswil überschritten.

Entlang der K338 und K339 sind die Verkehrsbelastungen gering und vom Lärm her unproblematisch.

¹² Die Zuwachsrate wurde nicht gemäss KGV Kapazitätsnachweis mit dem allgemeinen Wert von 2% berechnet, da sich die Entwicklung der Zunahme in der Vergangenheit langsamer erhöhte.

Strasse	DTV* 1994	DTV* 2008	DTV* 2009/ 2011	DTV* 2017 (hoch- gerechnet mit jähr- licher Zunahme von 1.5%)
Seetalstrasse (K 249) – Höhe Wilhof / Nr. 1017		8'454	7'848	8'790
Obere Wannestrasse (K 338) / Nr. 972	550		732	798
Dorf/Saumärt/Ländern (K 339) / Nr. 969	550		804	876

* DTV = Durchschnittlicher täglicher Verkehr, Anzahl Fahrzeuge

Fazit: Die W3 ist relativ stark durch den Verkehr belastet, deshalb wird die W3 entlang der Seetalstrasse in eine Mischzone WA3 umgezont. Es ist eine Verkehrszunahme zu verzeichnen.

6.3.2 Landschaft - Topographie

Birrwil liegt im glazial geprägten Seetal, am Hang des Hombergs und des Eggs und erstreckt sich vom Fusse der beiden Hügel bis zum Tätschbüehl, der Passhöhe Richtung Wynental. Die Siedlungsstruktur ist durch die Strassenführung geprägt. Drei Bacheinschnitte durchkreuzen das Dorf. Das Dorf entwickelte sich auf zwei Terrassen, die untere Terrasse ist von der Seetalstrasse und der Seetalbahn dominiert. Auf der oberen Terrasse liegt der Dorfkern. Das Dorf ist von Landwirtschaftsgebiet (Weideland, Getreideanbau) und dem Schutzgebiet des Hallwilersees umgeben.

Verschiedene Baulücken bilden grüne Inseln im Dorf. Die Siedlung läuft hangseitig in der Landschaft aus, teilweise innerhalb, teilweise ausserhalb der Bauzone.

Fazit: Auf die terrassenförmige und geschützte Landschaft soll bei der Entwicklung des Dorfes Rücksicht genommen werden.

6.3.3 Landschaftsqualitäts-Projekt Lenzburg Seetal

Auszug aus Landschaftsqualitäts-Projekt Lenzburg Seetal¹³:

Landschaftsraum linke Talseite (West), LEP-Raum 1 Beschreibung: Kleinstrukturierte Kulturlandschaft entlang der Seitenmoräne mit zahlreichen Hochstammobstgärten; das Gebiet wird auf seiner rechten Seite begrenzt durch den Hallwilersee mit teilweise naturnahen und vielfältigen Uferabschnitten; Querunterteilung des Gebietes durch Bäche mit Hecken. Landwirtschaftliche Nutzungen: vor allem Dauerwiesen, Weiden und stellenweise Ackerbau, intensiv bewirtschaftet.

Gemeinden: Beinwil, Birrwil, Teilgebiete von Boniswil und Hallwil

Ziele Landschaftscharakter: Die Reste einer reich strukturierten, kleinräumigen Kulturlandschaft im Hanglage mit Wiesen und Weiden, Obstgärten, Hecken und anderen Kleinstrukturen sind in ihrer Vielfalt zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Ziele Lebensräume, Artenvielfalt: Fördern von Neuntöter, Grauspecht, Grünspecht, Zauneidechse, Feldhase, Kaisermantel und Schachbrett; Schaffen einer Vernetzungsachse entlang Seeufer für Iltis, Ringelnatter und Sumpfschrecke

Schutzziele: Die natürlichen Ufer und die Verlandungslebensräume, insbesondere die Flachwasser, die Riede, den Bruchwald und das Delta in ihrer Ausdehnung und Qualität erhalten.

Die Kulturlandschaft mit ihrer Strukturvielfalt und mit standortgerechter Nutzung erhalten.



Abbildung 23: Landschaftsqualitätsprojekt Lenzburg Seetal - Massnahmenkatalog, 16.9.14. DüCo.

Fazit: Die Nutzungsplanungsrevision soll die Kulturlandschaft und die Anliegen der Strukturvielfalt und standortgerechten Nutzung berücksichtigen.

6.3.3.1 Schutzdekret Hallwilersee:

Baugesuche in allen Zonen bedürfen der Bewilligung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt.

Zonentypen:

Wasserzone: 1 In der Wasserzone sind Bauten und Anlagen jeder Art, einschliesslich Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen, untersagt. Ausgenommen sind Bauten und Anlagen des Gewässerschutzes und zur Ufersicherung sowie in dem im Schutzplan bezeichneten Bereich der Spezialzone bauliche Anlagen für den Wassersport und die Schifffahrt. Im bezeichneten Bereich der Spezialzone Schloss Hallwyl sind temporäre Installationen und Bootsfahrten im Rahmen der nach § 7a bewilligten Nutzungen erlaubt. *

2 Eingriffe jeder Art in die Schilf- und Seerosenbestände, insbesondere auch das Befahren und Betreten derselben, sind untersagt. Ausgenommen sind Pflegemassnahmen.

3 In dem der Reservatszone vorgelagerten Bereich gelten zusätzlich deren Vorschriften.

4 Im Übrigen ist der Gemeingebrauch im Rahmen der Gesetzgebung über die Schifffahrt gestattet.

Reservatszone: 1 Die Reservatszone dient der Erhaltung und Förderung der einheimischen Pflanzen und Tiere, vor allem der gefährdeten Arten.

2 Jeder Eingriff ist untersagt. Ausgenommen sind Pflegemassnahmen nach Absatz 3, die Benützung der markierten Fusswege und die Ausübung der ehehaften Freianglerrechte in den Gemeinden Boniswil und Seengen.



3 Das Baudepartement 1) sorgt in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und interessierten Organisationen für die erforderlichen Pflegemassnahmen und für die Markierung der Fusswege. Für die Bewirtschaftung der Streuflächen in den Reservatzonen können nach den Vorschriften des Dekretes über den Natur- und Landschafts-schutz vom 26. Februar 1985 2) Beiträge ausgerichtet werden.

Sperrzone: *1 In der Sperrzone sind Bauten und Anlagen jeder Art, einschliesslich Terrainveränderungen wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen, untersagt. Ebenso dürfen weder Wohnwagen und Boote aufgestellt noch permanente Zeltplätze angelegt werden.*

2 Der Uferweg muss erhalten und stets offen bleiben. Einfriedigungen auf der Seeseite sind nicht gestattet. Massnahmen im Interesse der Verjüngung des Waldes bleiben zulässig.

3 Uferbäume, Hecken und Baumgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten. Massnahmen zum Schutz von Schilfbeständen bleiben zulässig.

*4 Ausnahmsweise kann in der Sperrzone ein Fussgängerzugang ab dem Seeuferweg zu einem Bootssteg auf der Länge der im See vorgelagerten Spezialzone Boniswil/Birrwil bewilligt werden. **

Schutzzone: *1 Die Schutzzone ist durch die ordentliche Bewirtschaftung des Bodens geprägt. Hierfür betriebsnotwendige Bauten und Anlagen sind zulässig. Sie sind in Grösse, Form und Farbe in die Landschaft einzufügen und in geeigneter Weise mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu umpflanzen.*

2 Andere Bauten und Anlagen einschliesslich Terrainveränderungen und Material-abbau aller Art sind untersagt. Es dürfen weder Wohnwagen und Boote aufgestellt noch permanente Zeltplätze angelegt werden. Bauten und Anlagen, die nach ihrem Zweck auf einen bestimmten Standort angewiesen sind, können nach Art. 24 RPG ausnahmsweise bewilligt werden.

3 Heckenzüge und Baumgruppen sind in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen.

Spezialzone: *1 In der Spezialzone sind Bauten und Anlagen gestattet, die der Allgemeinheit zur Benützung des Sees und seiner Ufer dienen. Bauten und Anlagen sind in ihrer Gestaltung der Landschaft anzupassen. Der Uferweg muss erhalten und stets offen bleiben.*

6.3.4 Vorhandene Infrastrukturen

In Birrwil befinden sich Kindergarten und Primarschule. Zwölf Lehrpersonen unterrichten in drei Abteilungen (Stand Sept. 2017). Die Klassen werden stufenübergreifend geführt. Die gesamte Oberstufe befindet sich in Reinach.¹⁴ Es stehen keine Kinderbetreuungsplätze zur Verfügung.

In Beinwil am See befindet sich das private Alters- und Pflegeheim Dankensberg. Das Heim verfügt über 37 Einer- und 8 Doppelzimmer und 21 angegliederten Alterswohnungen.¹⁵ (An- und Umbauten in Planung)

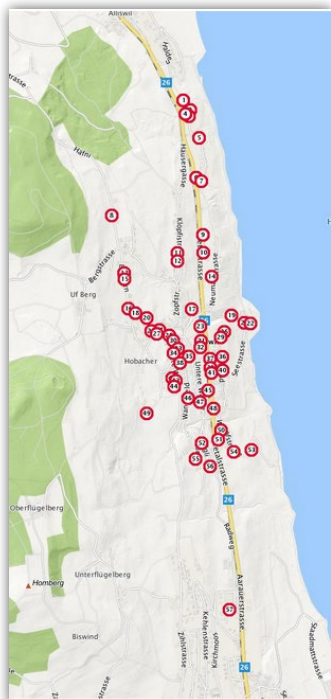
Im Inventar des Erschliessungsprogramms 2013/S.14 wurde für die Bereiche Verwaltung, Kirche, Schule, Altersfürsorge und Zivilschutz / Militär / Feuerwehr kein zusätzlicher Bedarf festgestellt.

Fazit: Momentan kein Handlungsbedarf für die Zonierung und Bereitstellung von weiteren Flächen für die Zone OEBA.

¹⁴ Quelle: http://www.ks-homberg.ch/xml_1/internet/de/application/d600/f602.cfm, 11.12.15

¹⁵ Quelle: <http://dankensberg.ch/ueber-uns-traegerschaft.html>, 26.10.2015

6.3.5 Lokales Gewerbe



Erstaunlich viele kleine Unternehmen sind in Birrwil vorhanden. Es gibt zwar viele Betriebe, aber wenig Arbeitsplätze. Mit Gütern des täglichen Bedarfs kann man sich in den Nachbargemeinden Boniswil (Landi) und Beinwil am See (Volg) versorgen. Das nächstgrössere Zentrum für Güter des nicht alltäglichen Bedarfs und den Grosseinkauf ist Reinach. Voraussetzungen für die Ansiedlung zusätzlicher Betriebe und Arbeitsplätze sind in der BNO-Revision zu prüfen. Eine erhöhte Anzahl Arbeitsplätze im Dorf würde zu einer Reduktion der Pendlerströme beitragen.

Fazit: Da nicht sehr viele Arbeitsplätze in Birrwil vorhanden sind, wird das Gewerbe gefördert.

Abbildung 25: Lokales Gewerbe
Stand 2016.

Quelle: search.ch 01.11.2016

Organisation	Organisation
1 AIR MERCURY AG, Schwaderhof 7, Ergotherapie Seetal, ICM AG, Metal Depot Zurich AG, VEORCA GmbH	28 Schulhaus Birrwil, Dorf 14
3 Nussbaumer Florian und Monika Mathys, Schwaderhof 3	29 Ahag Services, Wilifeld 50
5 Lindenmann Gartenbau, Schwaderhof 15	30 Buurestube, Dorf 15
6 Portmann Dora, Seetalstr. 76	32 Make-Up Artist, Goldene Wand 6
7 Holliger Esther, Hübelrebenweg 36	33 creants.com gmbh, Obere Wanne 17
8 Lehmann Urs, Estermatt 79	35 Krättli-Werbeatelier, Wannehübel 4
9 Leutwiler Heinz, Seetalstr. 68	36 LAFTAS Photography & Print, Wilifeld 36
10 steil & flach GmbH, Seetalstr. 60	37 Seebrise, Seetalstr. 28
11 DELEGA Ernst Hotan, Rotenbühl 10	38 Wabro AG, Obere Wanne 29
12 Fideras GmbH Rotenbühl 10	39 Rose und Walter Graber, Seetalstr. 26
14 Feierabend Claudia, Neumattstr. 21	40 Menschen möglich, Doris Scheidegger, Wilifeld 30
16 Maverick-Electronics, Ländern 43	41 Westernbekleidung, Seetalstr. 24
17 Evangelisch-reformiertes Pfarramt, Rankstr. 7	42 Hafner Beda, Oberdorfstr. 3
18 Müller Stapler Service GmbH, Oberdorfstr. 42	43 Fankhauser Hans-Rudolf, Obere Wanne 38
19 HYLÄ UND EVERSTYL SCHWEIZ GmbH, Seegasse 10	44 Illuxmedia GmbH, Obere Wanne 40
20 Steiner, Säumärt 20	45 Diplomat AG, Seetalstr. 19
22 Hotel Restaurant Schiffflände am Hallwalsee, Seetalstr. 30	47 Engler Margrit, Untere Wanne 42
23 pflegeprivat gmbh, Seetalstr. 37	48 Wilhof Carrosserie, Seetalstr. 6
25 Solution Services Bächtold, Säumärt 11	49 red.design.print.promo, Hobacker 32
26 Lienhard Kurt, Wilifeld 63	50 English Translations USA/GB, Wilhofstr. 2
27 Bächtold Hanspeter und Elsa, Holgasse 2	51 Buhofer Barbara, Seetalstr. 2
	52 Furter Eppler Partner Architekten GmbH, Zelgli 10
	53 Einfache Gesellschaft Birrwil, Wilhofstr. 20
	55 Auskunft und Gruppenbesuche für beide Museen, Gräfli 20
	56 Dachfenster GmbH, Michael Galli, Zelgli 24
	57 Haerry & Frey AG, Beinwil am See, Widenmattstr. 2

6.3.6 Bevölkerungsentwicklung; Vergleich mit Nachbargemeinden, Regionen, Kanton

6.3.6.1 Altersstruktur Bevölkerung

Die Altersstruktur der Gemeinde Birrwil liegt nicht im kantonalen Durchschnitt (+/-5%). Die Altersgruppe der 0-19 Jährigen ist deutlich untervertreten (Birrwil: 12.8% | AG: 20.4%). Die Altersgruppe der 20 bis 64 Jährigen liegt leicht über dem Durchschnitt (Birrwil: 64.7% | AG: 62.8%). Die Altersgruppe der 65+ Jährigen ist in der Gemeinde deutlich übervertreten (Birrwil: 22.5% | AG: 16.9%). Das Bevölkerungswachstum 2010 – 2015 im Ort ist deutlich stärker als im Kanton (Birrwil: 19.2 %| AG: 6.9 %).

Ganze Gemeinde (inkl. ausserhalb Bauzone)

Bevölkerung		Birrwil	Schweiz
Einwohner	2015	1 132	8 327 126
Veränderung in %	2010-2015	19,2	5,8
Bevölkerungsdichte pro km²	2015	332,0	208,2
Altersverteilung in %			
0-19 Jahre	2015	12,8	20,1
20-64 Jahre	2015	64,7	61,9
65 Jahre und mehr	2015	22,5	18,0
Ausländer in %	2015	12,6	24,6
Bevölkerungsbewegung (in ‰)			
Rohe Heiratssziffer	2015	5,5	5,0
Rohe Scheidungsziffer	2015	0,9	2,0
Rohe Geburtenziffer	2015	9,1	10,5
Rohe Sterbeziffer	2015	14,6	8,2
Anzahl Privathaushalte	2015	548	3 631 351
Durchschnittliche Haushaltsgrösse in Personen	2015	2,05	2,25
Fläche			
Gesamtfläche in km²	2004/09	3,4	41 285,0
Siedlungsfläche in %	2004/09	13,1	7,5
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	7	58 422
Landwirtschaftsfläche in %	2004/09	58,4	35,9
Veränderung in ha	1979/85-2004/09	-4	-85 071
Wald und Gehölze in %	2004/09	28,5	31,3
Unproduktive Fläche in %	2004/09	0,0	25,3
Wirtschaft			
Beschäftigte total	2014	263	5 044 371
im 1. Sektor	2014	29	166 514
im 2. Sektor	2014	19	1 099 446
im 3. Sektor	2014	215	3 778 411
Arbeitsstätten total	2014	102	670 558
im 1. Sektor	2014	15	56 101
im 2. Sektor	2014	13	96 525
im 3. Sektor	2014	74	517 932
Bau- und Wohnungswesen			
Leerwohnungsziffer	2016	1,22	1,30
Neu gebaute Wohnungen pro 1000 Einwohner	2014	54,5	6,0

Fazit: Es leben überdurchschnittlich viele Personen 65+ und unterdurchschnittlich viele 0-19 Jährige in Birrwil.

6.3.6.2 Sozialstruktur

In Birrwil leben wenig Menschen, die Sozialhilfe beziehen (Birrwil: 0.1% | AG: 2%). Der Ausländeranteil in Prozent ist sehr niedrig (Birrwil: 11.3 %| AG: 23.3 %)

Würde das Grundbuchamt eine auffällige Häufung von Handänderungen verzeichnen, könnte dies eine Änderung der Sozialstruktur ankünden. Sind keine Änderungen zu verzeichnen deutet dies auf eine stabile Sozialstruktur. Es sind gemäss dem Grundbuchamt Kulm (Frau Berger, 18.12.15) laufend Handänderungen zu verzeichnen:

2014: 83
2013: 159
2012: 81
2011: 103
2010: 54
2009: 51
2008: 60

Die zwischenzeitlich erhöhte Anzahl Handänderungen sind auf die Überbauungen in diesen Jahren zurückzuführen.

Fazit: Es ist zu prüfen, ob man die Sozialstruktur zugunsten jüngerer Altersgruppen verändern und entsprechende Massnahmen treffen möchte, zum Beispiel durch Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern.

6.3.6.3 Bevölkerungsprognose

Gemäss aktualisiertem mittleren Szenario 2015 des Bundesamtes für Statistik¹⁶ bis 2024 und fortschreitendem Trend der letzten 10 Jahre ab 2025 für den Kanton Aargau, werden im Jahr 2035 zwischen 1'350 und 1'600 Personen in Birrwil wohnen, im Jahr 2040 zwischen 1'400 und 1'750 Personen.

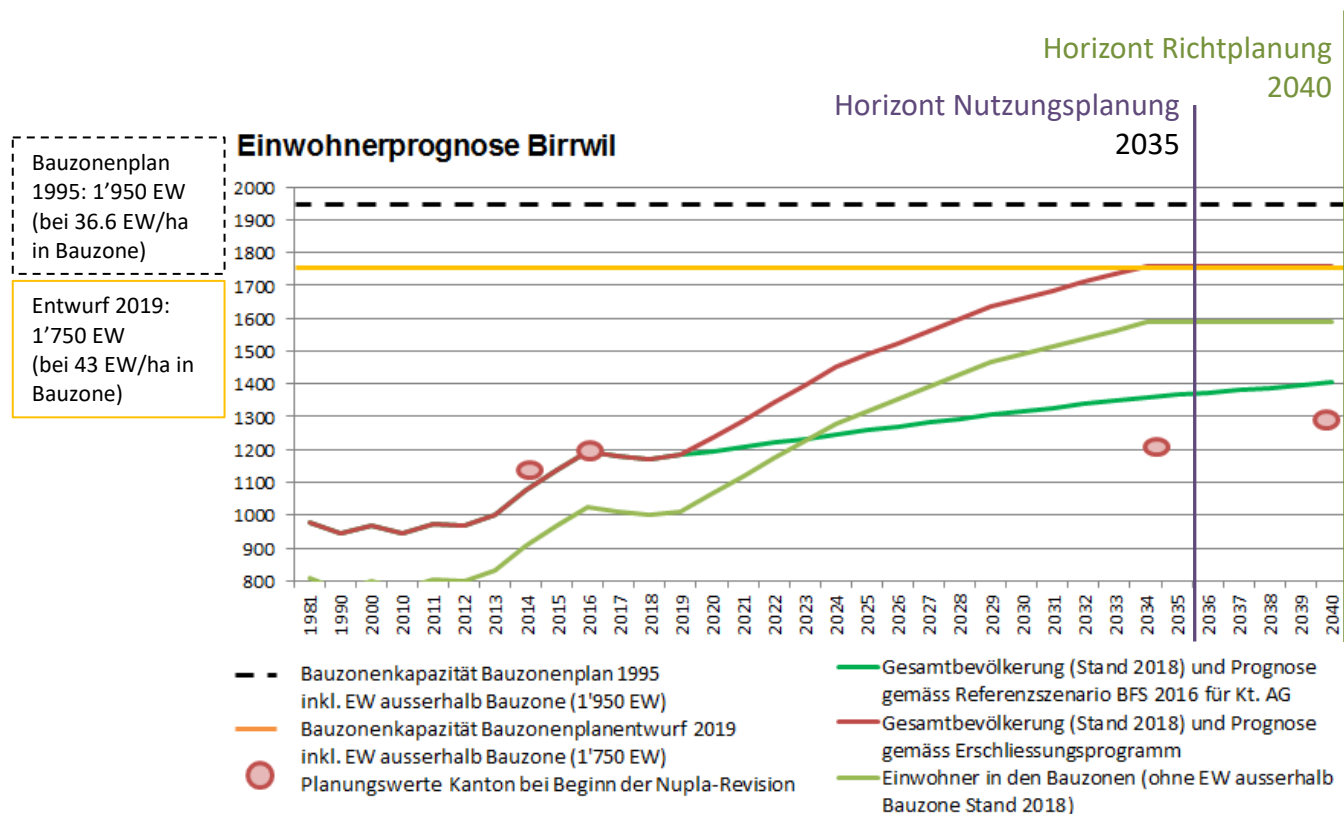


Abbildung 26: Das Diagramm der Bevölkerungsentwicklung zeigt bis 2018 den effektiven Bevölkerungsstand. 2019 – 2040 wurde die Bevölkerungsprognose des BFS (Referenzszenario 2016) für den Kt. AG auf die Gemeinde Birrwil projiziert.

Fazit: Das Referenzszenario der Bevölkerungsentwicklung für den Kanton Aargau zeigt, dass bezüglich der Planungshorizonte der Nutzungsplanung (2035) der heute rechtskräftige Bauzonenplan eine Überkapazität aufweist, der neue Entwurf aber einen geringeren Kapazitätsüberschuss ausweist und bezüglich des Richtplanhorizonts (2040) die Bauzonenkapazität mit dem Trend der Bevölkerungsentwicklung übereinstimmt.

¹⁶ http://www.bfs.admin.ch/bfs/portal/de/index/themen/01/03/blank/key_kant/05.html

6.3.8 Bauzonenkapazität / Nutzungsdichte

Im Jahr 2015 erstellte die Abteilung Raumentwicklung eine Datenübersicht zur „Bauzonendimensionierung“ mit dem bestehenden Zonenplan und den Bevölkerungsdaten 2012 und prognostizierte die Bevölkerungsentwicklung bis 2030. Kapazität des Bauzonenplans unter Berücksichtigung des Trends:

	Einwohner
2012 ganze Gemeinde Birrwil	969
2014 ganze Gemeinde Birrwil	1'078
2018 ganze Gemeinde Birrwil	1'170
Einwohnerkapazität auf unüberbauten Parzellen in der Bauzone	600
Total Einwohnerkapazität ohne Verdichtung	1'650
Verdichtungspotential (gemessen an ähnlichen Gemeinden)	300
Total Einwohnerkapazität mit Verdichtung (bis ins Jahr 2030) Gemäss Tabelle Berechnung kantonale Grundlagen	1'950

Das ARE prognostiziert für 2030 eine Bevölkerungszunahme von 969 Einwohnern (EW) um 141 EW auf 1'110 EW. Bereits im Jahr 2014 betrug die Bevölkerung Birrwils jedoch 1'078. Deshalb wurde die Bevölkerungsprognose für Birrwil durch SWR aktualisiert. Aktualisiert werden für Birrwil für das Jahr 2035 1'400 - 1'600 EW prognostiziert. Das Fassungsvermögen des geltenden Zonenplans liegt gemäss den kantonalen Grundlagen bei 1'950 EW (1780 Einwohner innerhalb der Bauzone + 170 Personen ausserhalb der Bauzone). Gemäss den Berechnungen mit dem Werkzeugkasten W4d des ARE Kt. AG liegt das Fassungsvermögen des angepassten Bauzonenplans bei 1'548 EW. Die detaillierten Tabellen befinden sich im Anhang.

Fazit: Der neue Zonenplan soll Kapazitäten für die nächsten 15 Jahre schaffen. Mit dem aktualisierten Planungswert für 2035 von einem Bevölkerungszuwachs von ca. 300 Einwohnern (Von 2014: 1'100 EW auf 2035: 1'400 - 1'600 EW) weist der aktuelle Zonenplan eine Überkapazität auf. Die Regionalverbände haben aber darauf hingewiesen, dass Birrwil in einer speziellen Gegend liegt und 25 EW/ha eine angemessene Dichte wäre. Die Gemeinde selbst hat im Rahmen der Vernehmlassung der kantonalen Richtplanung eine Eingabe gemacht, in der sie darauf hinwies, dass sie sich eine Dichte von 30 EW/ha vorstellen könnte.

6.3.8.1 Arbeitsplätze Auszug Erschliessungsprogramm

Seit 1995 ist die Anzahl Arbeitsstätten in der Gemeinde Birrwil relativ stabil. Auch die Zahl der Arbeitsplätze hat sich kaum verändert. Jedoch ist eine leichte Abnahme zwischen 2005 und 2008 erkennbar.

Die Zahl der Arbeitsstätten im Dienstleistungssektor hat seit 1995 leicht zugenommen, während der 1. und 2. Sektor an Arbeitsstätten verloren haben. Im Gegensatz dazu gab es 2008 mehr Arbeitsplätze im Industriesektor und weniger im 1. und 3. Sektor als 1995. Im Land- und Forstwirtschaftssektor haben sowohl die Anzahl Arbeitsstätten als auch die Anzahl Arbeitsplätze abgenommen.

Trotz der geplanten Erschliessung von Gebieten der Wohn- und Gewerbezone ist in Zukunft nicht mit einer Zunahme an Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen in der Gemeinde Birrwil zu rechnen, da in diesen Zonen hauptsächlich Wohnungen entstehen werden. Allenfalls wird die Wohn- mit der Gewerbenutzung kombiniert.

Abbildung 27: Erschliessungsprogramm Gemeinde Birrwil, Flury Planer + Ingenieure AG 2013-S.10

6.3.8.2 Entwicklung der Überbauung

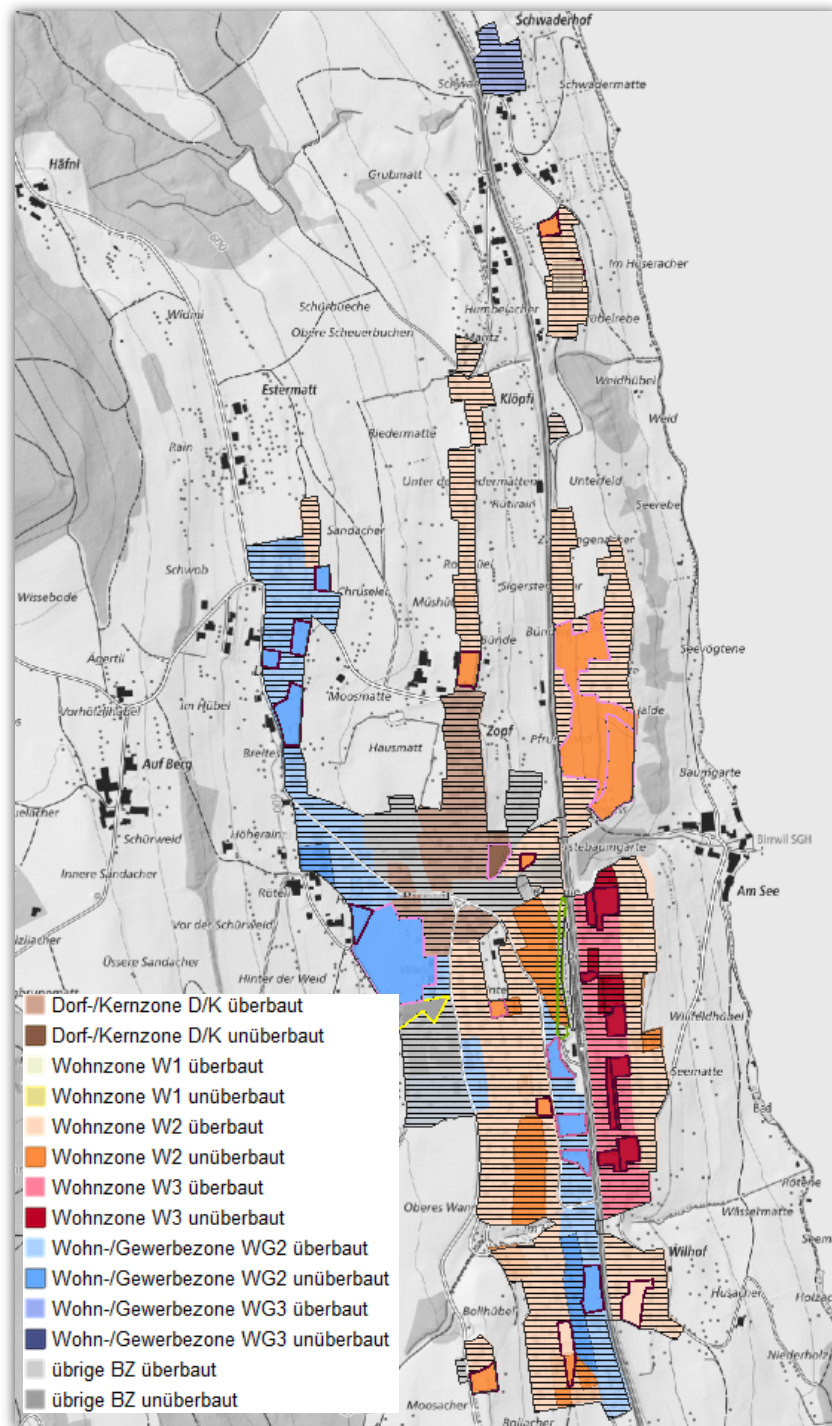


Abbildung 28: Stand der Überbauung 2010 im Vergleich zu 2001. Dunklere, schraffierte Bereiche wurden zwischen 2001 und 2010 überbaut. Schraffierte Bereiche sind bis 2015 mehrheitlich überbaut. Quelle: agis. Bauzonenplan, Stand der Erschliessung. 26.10.2015

Im Zeitraum von 1990 bis 2013 sind in Birrwil 197 (1990:352 | 2013:549) neue Wohnungen entstanden.¹⁷ Innerhalb der bestehenden Bauzonen müssten in den nächsten 15 Jahren ca. 160 neue Wohnungen entstehen, um das erwartete Wachstum erfüllen zu können. Abbildung zeigt die Baulücken innerhalb der Bauzonen als farbig, unschraffierte Bereiche. Die Baulücken weisen eine Fläche von 8.2

¹⁷ Datenwürfelbeschreibung «Gebäude- und Wohnungszählung 1970-2000» und Gebäude- und Wohnungsstatistik 2013, <https://www.pxweb.bfs.admin.ch>, 26.10.2015

ha¹⁸ auf. Durch Innenverdichtung (95 Wohnungen) und durch die maximale Ausnützung der unüberbauten Parzellen (206 Wohnungen) könnten mit dem aktuellen Zonenplan ca. 300 zusätzliche Wohnungen erstellt werden.

Während der Ortsbesichtigung wurden Gebiete mit Entwicklungspotential aufgenommen. Die Entwicklungsgebiete werden im Masterplan verortet.

6.3.8.3 Einwohnerpotential pro Wohn- und Mischzone

Auszug Erschliessungsprogramm (Flury Planer + Ingenieure AG 2013 - Datenbezug 2011):

Zone	unüberbaut	Ausnützungsziffer	Ausbaugrad	Wohnanteil	BGF Wohnen / E	Einwohner
E	2.5 ha	0.35	80 %	95 %	65 m2	102
W2	2.8 ha	0.45	80 %	95 %	65 m2	147
W3	1.4 ha	0.5	100 %	80 %	55 m2	102
WG2	3.8 ha	0.6	100 %	50 %	60 m2	190
D	0.2 ha	0.7	80 %	50 %	60 m2	9
SPF	0.3 ha	0.9	100 %	50 %	60 m2	23
Total	11.0 ha					573

*Tabelle 7: Einwohnerpotenzial in den unüberbauten Gebieten
(Quelle: Übersicht über den Stand der Erschliessung 2011)*

Abbildung 29: Einwohnerpotential. Auszug Erschliessungsprogramm (Flury Planer + Ingenieure)

¹⁸ Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau. Datenübersicht Bauzonendimensionierung (2014)

6.3.8.4 Einwohnerpotentiale pro unüberbautem Gebiet

Auszug aus dem Erschliessungsprogramm 2013 / S.12 (Die BGF / E wurde in der Berechnung eher tief eingeschätzt. 2014 betrug diese fast doppelt so viel wie im Erschliessungsprogramm angenommen. Deshalb ist die Anzahl Einwohner je nach geplantem Gebäudetyp EFH oder MFH um ca. ½ oder ⅓ zu reduzieren).

Zone	unüberbaut	Ausnützungsziffer	Ausbaugrad	Wohnanteil	BGF Wohnen / E	Einwohner
E	2.5 ha	0.35	80 %	95 %	65 m2	102
W2	2.8 ha	0.45	80 %	95 %	65 m2	147
W3	1.4 ha	0.5	100 %	80 %	55 m2	102
WG2	3.8 ha	0.6	100 %	50 %	60 m2	190
D	0.2 ha	0.7	80 %	50 %	60 m2	9
SPF	0.3 ha	0.9	100 %	50 %	60 m2	23
Total	11.0 ha					573

Tabelle 7: Einwohnerpotenzial in den unüberbauten Gebieten
(Quelle: Übersicht über den Stand der Erschliessung 2011)

Gebiet	Geplante Wohneinheiten	3 Einwohner pro Wohneinheit	2 Einwohner pro Wohneinheit	Realisierung
Wilifeld	4	12	8	2012 - 2016
Zelgli	2	6	4	2012 - 2016
Zopf (Gloor)	11	33	22	2012 - 2016
Goldene Wand	56	168	112	2012 - 2016
Untere Wanne Süd (Vögele)	20	60	40	2012 - 2016
Oberdorfstrasse (Bella Vista)	15	45	30	2012 - 2016
Färbi Areal	50	150	100	2017 - 2021
Dorfzentrum (Köbi-Areal)	11	33	22	2017 - 2021
Untere Wanne Süd (EWG)	6	18	12	2017 - 2021
Hobacker	30	90	60	2022 - 2026
Neumatt (Zone E)	15	45	30	2022 - 2031
Neumatt (Zone W2)	50	150	100	2022 - 2031
Total	270	810	540	2012 - 2031

Tabelle 8: Einwohnerpotenzial gemäss den geplanten Wohneinheiten (Quelle: EWS Energie AG)

Abbildung 30: Einwohnerpotential in den überbauten Gebieten und gemäss den geplanten Wohneinheiten (Erschliessungsprogramm 2013)

6.3.8.5 Nutzungsdichte Gemeinde

Die Nutzungsdichte bietet eine Grundlage für die Planung der Nutzungsintensität und der Überprüfung der Infrastrukturkapazität. Aufgrund unterschiedlicher Arbeits- und Wohnformen und deren Bedarf an Geschossfläche oder Bauvolumen kann die Nutzungsdichte nicht direkt in bauliche Dichte umgerechnet werden.

Einwohnerdichte

Der kantonale Planungswert für die Einwohnerkapazität des Jahres 2030 ist 1'110 Einwohner (Gemäss kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Birrwil, Teil C – Siedlung und Verkehr, S. 5) für die bestehenden Wohn- und Mischzonen. Die Dichte über diese Zonen wäre somit 25 EW/ha. Bereits heute weist Birrwil in den Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 24 EW/ha auf. Somit sind die kantonalen Prognosen bereits überholt. Mit den aktualisierten Einwohnerdaten von Ende 2016 werden für 2035 1'400-1'600 EW (Schätzung Kommission) prognostiziert. Dies entspräche einer Einwohnerdichte von ca. 30 - 35 EW/ha.

Entlang der Seetalstrasse ist in der Wohnzone 2 die Bebauung lückenhaft, es besteht aber auch eine gewisse Lärmproblematik. Der Dorfkern birgt grosses Verdichtungspotential (Köbi-Areal). In der Quartierbetrachtung (Anhang) werden Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung und Verdichtung beschrieben.

Beschäftigtendichte

Birrwil weist sehr wenige Beschäftigte aus (2012: 219 Beschäftigte). Ein weitergehender Nutzungsmix als Wohnen und Landwirtschaft besteht entlang der Seetalstrasse, bei der Schifflande und im Dorfkern.

Fazit: Die Dichtevorgaben des kantonalen Richtplans können auch mit Nachverdichtung nicht erreicht werden. Bei maximaler Ausnützung ist in den bestehenden überbauten und noch nicht überbauten Wohn- und Mischzonen eine Einwohnerdichte von 42 EW/ha möglich (1'950 EW / 46 ha). Die Dichtevorgaben des kantonalen Richtplans von 50 EW/ha werden nicht erreicht. Aufgrund der speziellen Lage am Hallwilersee ist diese Abweichung aber vertretbar und entspricht den Vorstellungen der Regionalen Planungsverbände und der Gemeindebehörde (vgl. auch Stellungnahmen der Region aargauSüd und Lebensraum Lenzburg Seetal).

6.3.8.6 Baujahr Gebäude

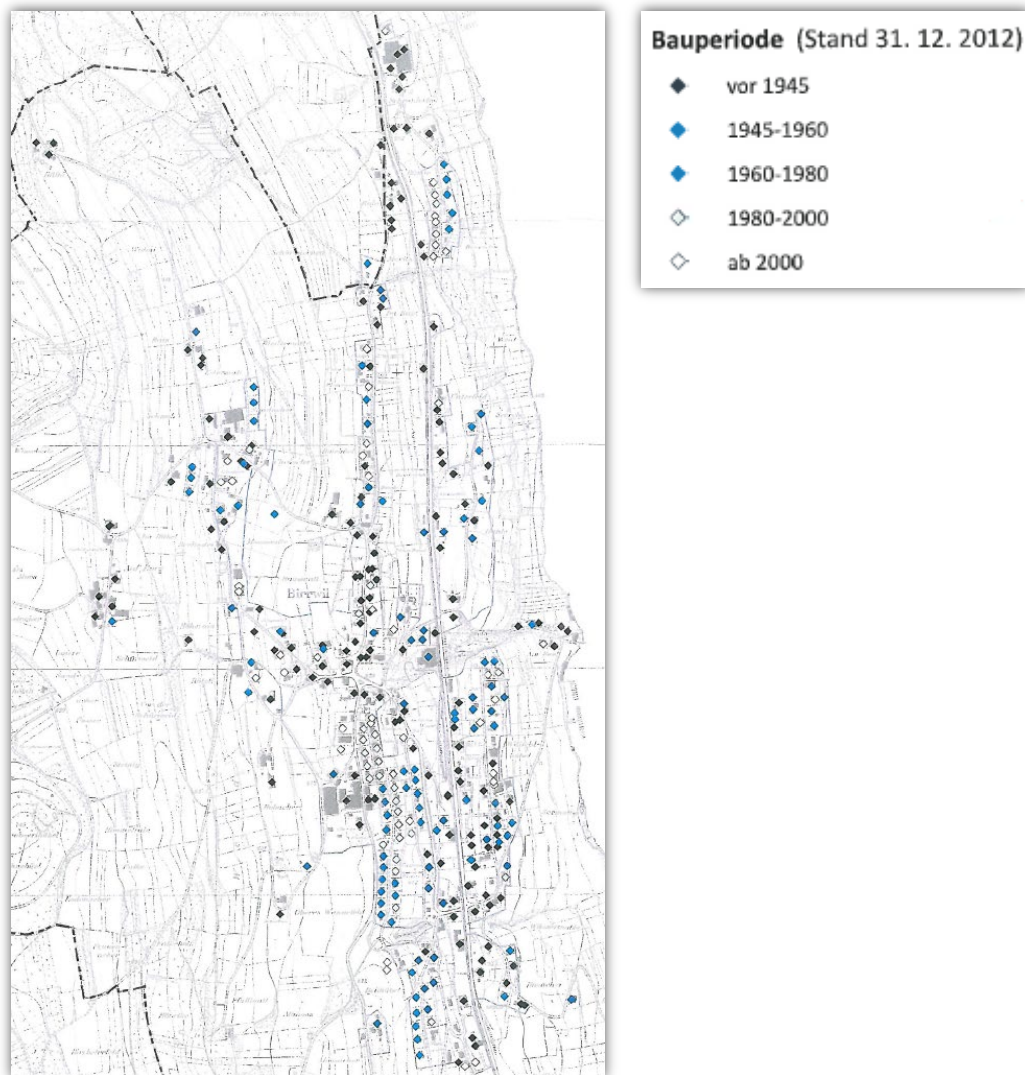


Abbildung 31: Bauperiode. Registerdaten aus dem eidg. Gebäude- und Wohnregister (GWR), 2012, Grundlagen Daten Kanton.

Quelle: Abteilung Raumentwicklung – Kanton Aargau.

Ein Drittel der Gebäude weist ein Baujahr vor 1945 auf. Die älteren Gebäude sind über das ganze Dorf verteilt. Ein Drittel wurde in den Jahren 1945 bis 1980 erbaut und ein Drittel wurde seit 1980 bis heute errichtet. Die vor 1945 errichteten Gebäude zeichnen immer noch die ursprüngliche Bebauungsstruktur entlang der alten Strassen nach. Die grösseren Einfamilienhausquartiere sind zwischen 1945 und 2000 entstanden. Das Thema Erneuerung dürfte vor allem in den Quartieren Wannefeld und Gräfli bei den Gebäuden der Bauperiode 1945-1980 aktuell sein. Die Bauperiode alleine gibt aber keine abschliessende Auskunft über den Renovationsbedarf eines Gebäudes. Idealerweise müssten vergangene Sanierungsprojekte für die Beurteilung des Erneuerungsbedarfs berücksichtigt werden.

Fazit: Es besteht Sanierungsbedarf bei den bestehenden Bauten, deshalb ist eine leichte Nachverdichtung möglich. Würden statt Sanierungen Neubauten entstehen, wären bei einer maximalen Ausnützung 430 zusätzliche Einwohner in den bereits überbauten Parzellen gemäss Abschnitt 6.3.8.10 möglich. Erfahrungswerte zeigen, dass die Nachverdichtung, vor

allen in Einfamilienhausquartieren nur sehr langsam geschieht, deshalb ist in den bereits überbauten Parzellen nur mit einem geringen Bevölkerungszuwachs zu rechnen.

6.3.8.7 Anteil Mehrfamilienhäuser

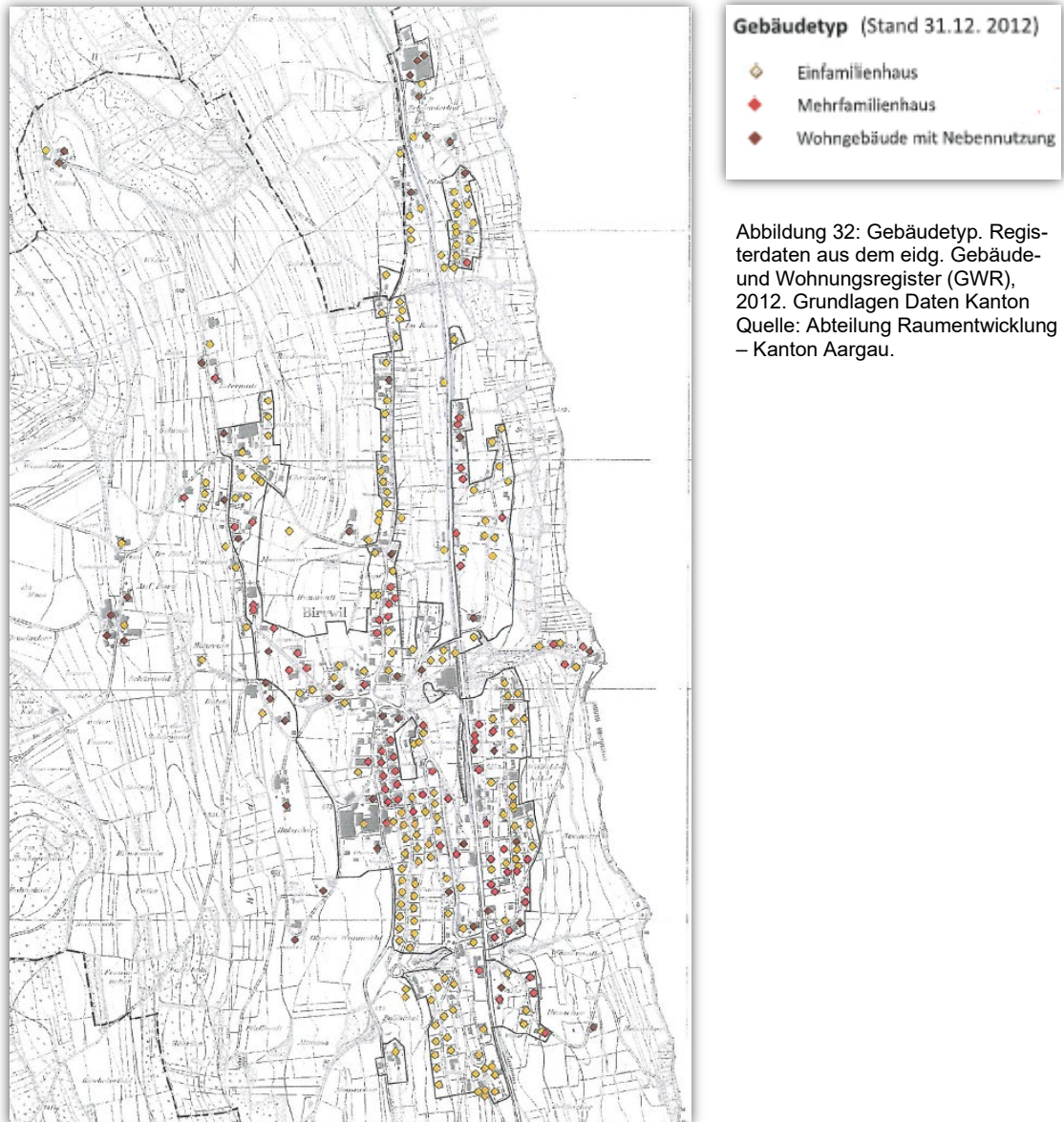


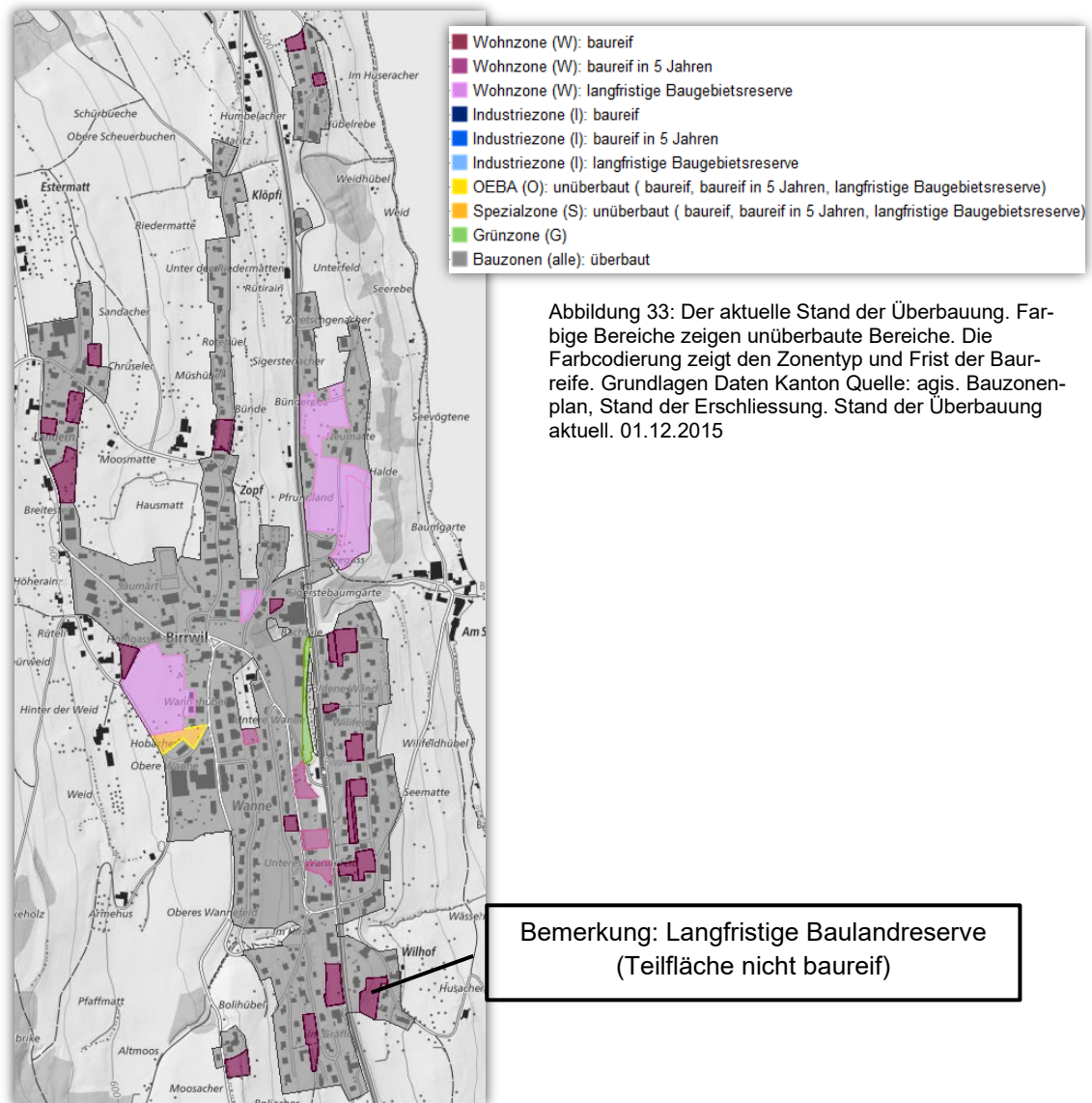
Abbildung 32: Gebäudetyp. Registerdaten aus dem eidg. Gebäude- und Wohnregister (GWR), 2012. Grundlagen Daten Kanton
Quelle: Abteilung Raumentwicklung – Kanton Aargau.

Die Mehrfamilienhäuser konzentrieren sich im Dorfkern und in der W3 Zone. Vereinzelt sind MFH auch in den W2 Zonen vorhanden. Die Einfamilienhauszone ist auf der Karte sehr gut als solche erkennbar.

Gebäude mit Nebennutzungen sind sehr locker über das ganze Dorf verteilt.

Fazit: Birrwil weist viele Einfamilienhäuser und sehr wenig Mehrfamilienhäuser auf, deshalb gestaltet sich die Nachverdichtung nicht einfach.

6.3.8.8 Stand der Erschliessung (Baureife)



Fazit: Die unüberbauten Parzellen können der Nachverdichtung dienen. Viele nicht überbaute Parzellen sind baureif. Die grössten unüberbauten Parzellen müssen noch erschlossen werden, sind aber für die Entwicklung von Birrwil von grosser strategischer Bedeutung.

6.3.8.9 Bauliches Verdichtungspotential (Wohn- + Mischzonen) im bestehenden Bauzonenplan

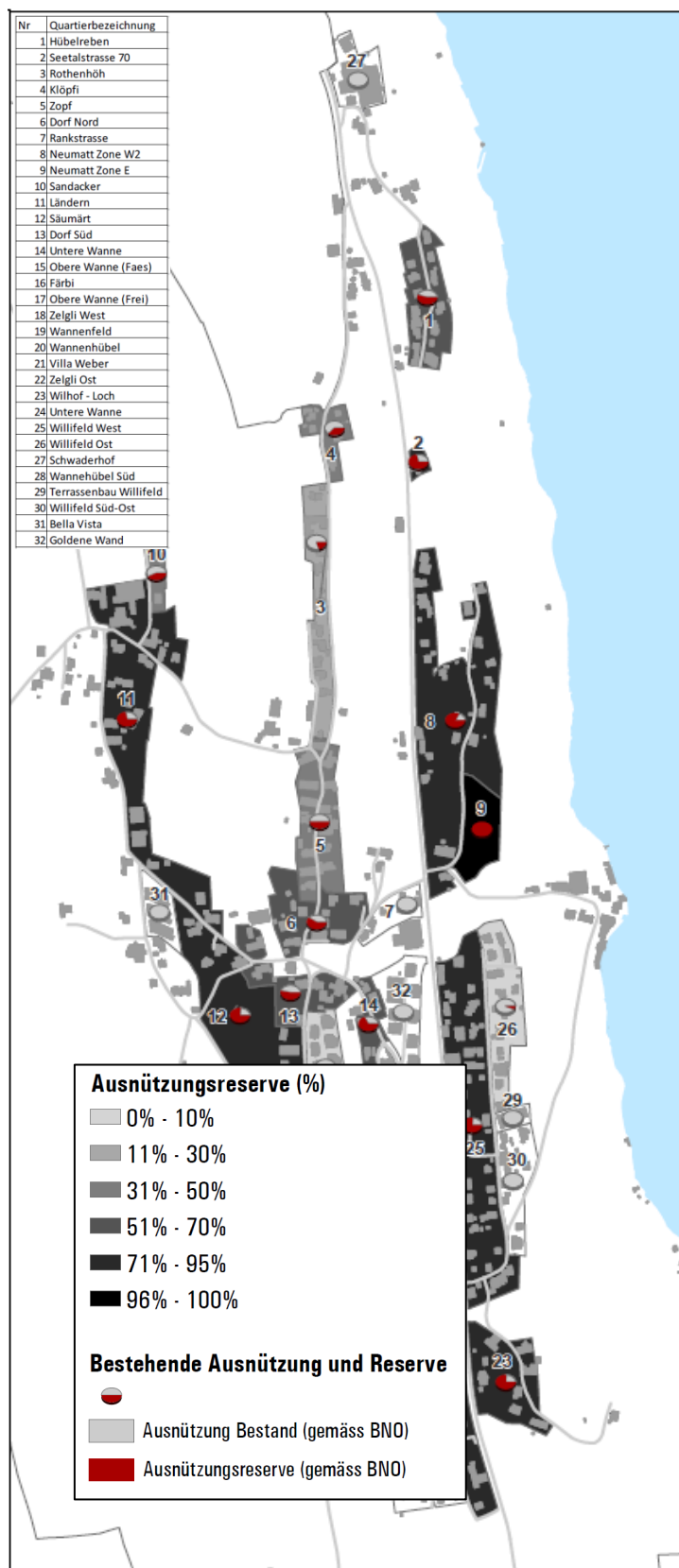


Abbildung 34: Die Quartiere wurden entlang der Grenzen der Bauzonentypen, Parzellen und Strassen gelegt. Die IST-Ausnützung des Quartiers wurde anhand der Gebäudegrundflächen berechnet. Die summierten Gebäudegrundflächen pro Quartier aus den amtlichen Vermessungsdaten wurden mit der erlaubten Geschossigkeit des Bauzonentyps multipliziert. Für das Dachgeschoss wurde ein halbes Geschoss dazugerechnet (+ 0.5 Geschosse). Dies ergibt eine theoretische Bruttogeschossfläche, welche dividiert durch die Quartierfläche die IST-Ausnützung des Quartiers ergibt.

Grösstes bauliches Verdichtungspotential im bestehenden Bauzonenplan weist das noch unbebaute Quartier 9 Neumatt Zone E auf. Ebenfalls grosses Verdichtungspotential weisen die Quartiere 8 Neumatt Zone W2, 11 Ländern und 12 Saumärt auf. Die Quartiere 22 Zelgli Ost, 23 Wilhofstrasse und 25 Wilifeld West weisen ebenfalls grosses Verdichtungspotential auf.

6.3.8.10 Potential Einwohnerdichte (Wohn- und Mischzonen) im bestehenden Bauzonenplan

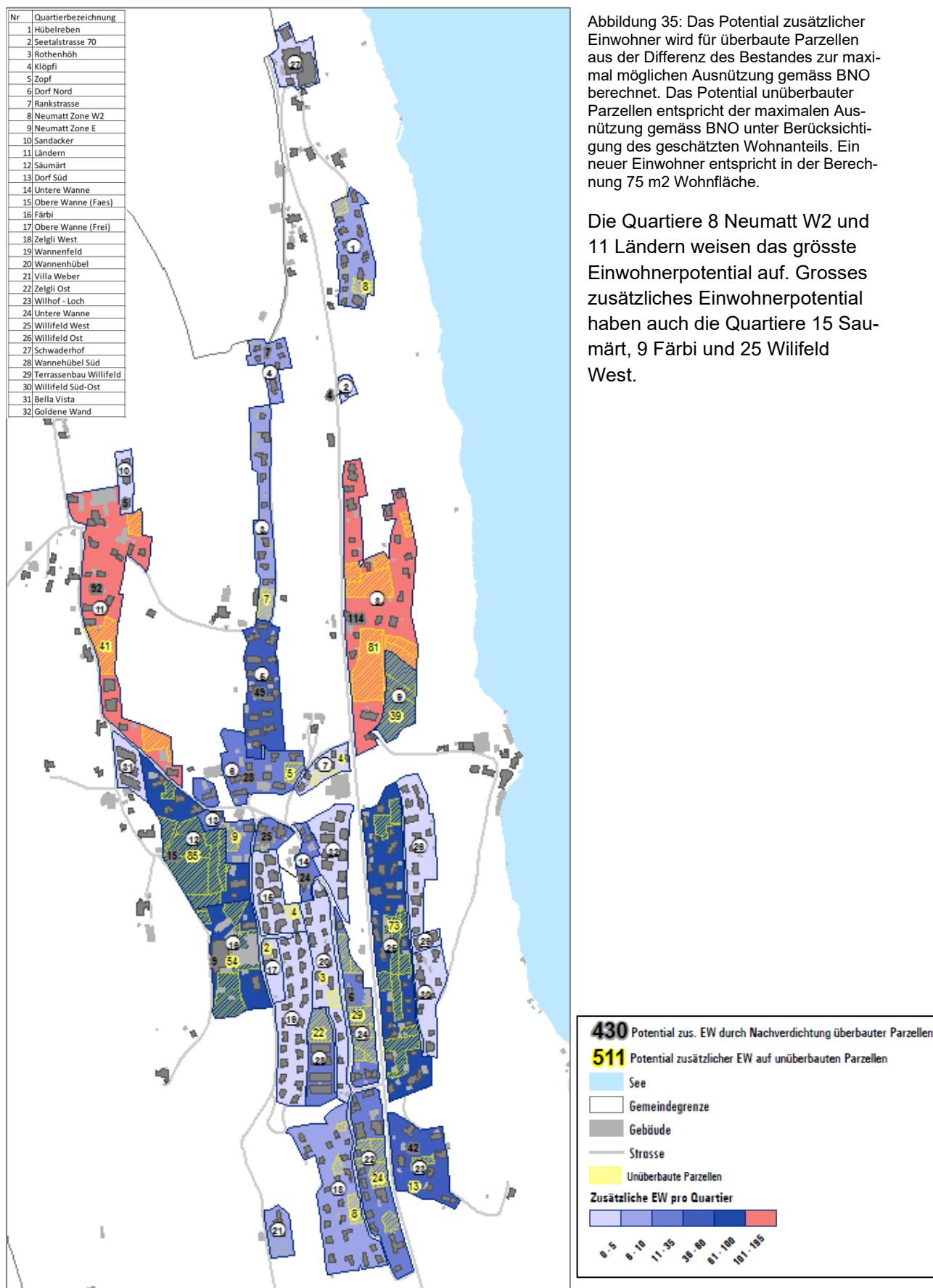


Abbildung 35: Das Potential zusätzlicher Einwohner wird für überbaute Parzellen aus der Differenz des Bestandes zur maximal möglichen Ausnützung gemäss BNO berechnet. Das Potential unüberbauter Parzellen entspricht der maximalen Ausnützung gemäss BNO unter Berücksichtigung des geschätzten Wohnanteils. Ein neuer Einwohner entspricht in der Berechnung 75 m² Wohnfläche.

Die Quartiere 8 Neumatt W2 und 11 Ländern weisen das grösste Einwohnerpotential auf. Grosses zusätzliches Einwohnerpotential haben auch die Quartiere 15 Säumärt, 9 Färbi und 25 Willifeld West.

6.4 Bestehende Sondernutzungspläne

In der Gemeinde Birrwil bestehen sechs rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne, durch welche die entsprechenden Areale in ihrer Baureife optimiert oder ihr zugeführt worden sind.

Nr.	Bezeichnung	Standort	genehmigt
1	Gestaltungsplan „Untere Wanne Süd“	Untere Wanne	3. Juli 2002
2	Gestaltungsplan „Färbi“	Ehemaliges Färbi Areal	7. Juni 2006 (teilweise gebaut)
3	Erschliessungsplan „Zelgli-Gräfli“	Zelgli	2. Mai 2007
4	Gestaltungsplan „Goldene Wand“	Goldene Wand	17. Februar 2012
5	Gestaltungsplan Areal Köbihaus	Dorf / Parzelle 316+315	27. Juni 2012
6	Erschliessungsplan „Untere Wanne“	Untere Wanne	1. Juni 2015

7 Zentrale Sachthemen

7.1 Wichtigste Themen der Revision

7.1.1 Räumliches Entwicklungskonzept

Vor Inangriffnahme der Nutzungsplanungsrevision wurde basierend auf einem räumlichen Entwicklungskonzept (Beilage 4) ein behördenverbindlicher **Masterplan (Beilage 5)** erarbeitet. In diesem wurden bestehende Siedlungs- und Freiraumqualitäten analysiert und künftige Entwicklungspotentiale aufgezeigt. Mit Hilfe eines räumlichen Entwicklungskonzepts können Nutzungs-, Verkehrs-, Gestaltungs- und Freiraumqualitäten (inklusive Siedlungsränder) erkannt werden. Die Qualitäten und Potentiale werden im Masterplan durch Massnahmen gesichert und/oder ausgeschöpft. Der Masterplan dient als wichtige Grundlage für die Revision.

Das räumliche Entwicklungskonzept wurde basierend auf den Entwicklungsgebieten entworfen.

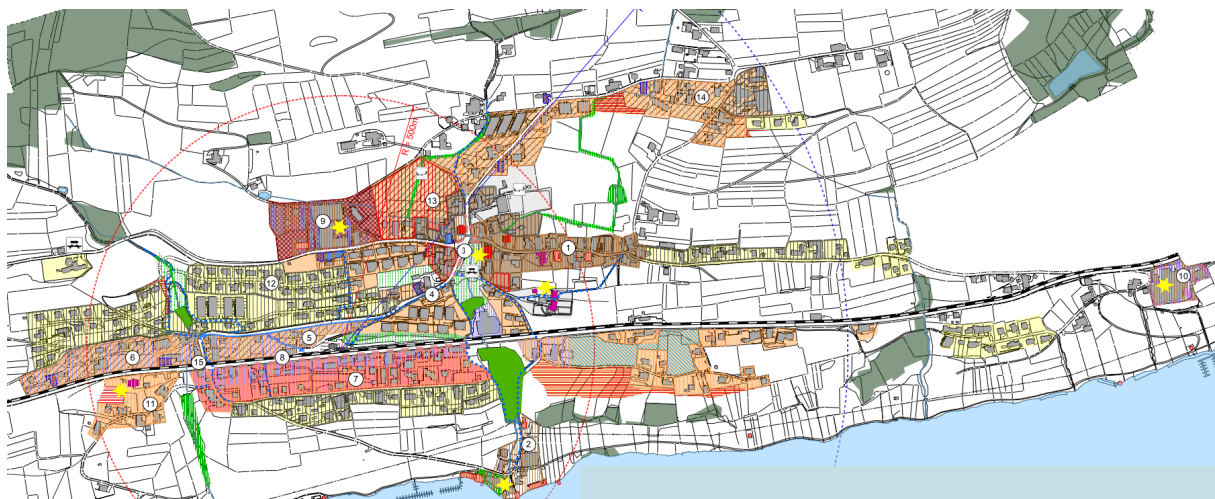


Abbildung 36: Das räumliche Entwicklungskonzept und der Masterplan bilden die Basis für die Nutzungsplanungsrevision. Pläne in Originalgrösse befinden sich in der Beilage.

Allgemeine Punkte

Der Perimeter des räumlichen Entwicklungskonzepts beinhaltet das Baugebiet der Gemeinde Birrwil. Den analysierten Quartieren wurden einfachheitshalber Nummern zugewiesen. Die gleichen Nummern werden auch im Masterplan verwendet.

Masterplan Nr. Gebietsbezeichnung

1	Zopf
2	Schiff lände
3	Dorf kern
4	Untere Wanne (Dorf)
5	Untere Wanne (Bhf./WG3)
6	Zelgli Ost
7	Wilifeld
8	Bahnhof – Wilifeld
9	Färbi
10	Schwaderhof
11	Wilhofstrasse
12	Wannenfeld
13	Hobacker
14	Ländern
15	Untere Wanne - Seetalstrasse

Für die vorliegende Nutzungsplanung sind insbesondere folgende Aspekte und Massnahmen von Bedeutung.

- Wesentliche Punkte der strategischen Ausrichtung beinhalten die Lokalisierung identitätsstiftender Orte. Natur und Landschaft sind die wichtigsten Qualitäten von Birrwil.
- Es sollen keine Neueinzonungen vorgenommen werden. Der Bestand an Bauland soll erhalten bleiben. Die Qualität von neuen Siedlungen auf unüberbautem Bauland soll durch Gestaltungsplanpflicht gesichert werden.
- Es wurden Bereiche bezeichnet, wo der Strassenraum aufgewertet werden soll und zusätzliche Bereiche mit öffentlicher und gewerblicher Erdgeschossnutzung bezeichnet. Der Ortskern spielt dabei eine wichtige Rolle. Im Dorfzentrum sind alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen angesiedelt: Schule, Gemeindeverwaltung, Mehrzweckhalle, Restaurants. Die Strasse nimmt im Dorfzentrum sehr viel Raum ein und dominiert den Dorfplatz. Deshalb soll der Strassenraum im Dorf kern aufgewertet werden.
- Die Dorfzone und die mögliche Umzonung des noch ablesbaren alten Ortsbildes beim Wilhof, der Unteren Wanne und Seestrasse wurden bezeichnet. Es wurden die Gebiete bezeichnet, die bewahrt und sorgsam weiterentwickelt werden sollen. Es wurden Gebiete bezeichnet, die neuentwickelt werden sollen. Es wurden Gebiete bezeichnet, die weiterentwickelt und aufgewertet werden sollen im Hinblick auf die Schliessung von Baulücken. Weiter wurden Gebiete bezeichnet, die langfristig weiterentwickelt werden sollen.
- Die wichtigsten strategischen Entwicklungsgebiete für den Planungshorizont sind im Dorfzentrum die Gebiete der Dorfzone, das Färbi-Areal und das Gebiet Hobacker. In diesen Gebieten kann der Mietwohnungsbau gefördert werden.

Es wurden Gebiete bezeichnet, in denen das Gewerbe gefördert werden soll. Wichtige Grünflächen wurden bezeichnet.

Die Bebauung von Birrwil gliedert sich auf drei Landschaftsterrassen. Das Zentrum ist mit seinem Kern, dessen Erweiterung und neueren Quartieren am Siedlungsrand historisch gewachsen. Der erweiterte Kern soll erkennbar bleiben.

Ein Entwicklungspotential von Birrwil liegt entlang der Seetalstrasse. Die Strasse ist vom südlichen Eingangstor in die Gemeinde bis zur Seetalbahn Station für die Qualität der Entwicklung deshalb von grösster Wichtigkeit.

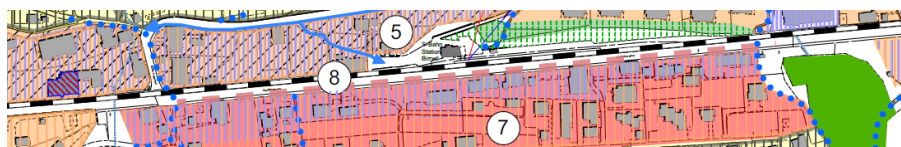


Abbildung 37: Gebiet um die Seetalstrasse

Im Bereich des Zentrums um den Bahnhof sind wenige gewerbliche Erdgeschossnutzungen vorhanden. Der Ort wird von der Seetalstrasse durchquert. Damit die Seetalstrasse nicht den Eindruck eines Durchfahrkanals erzeugt, soll im Gebiet 8 der Strassenraum entsprechend gestaltet werden.

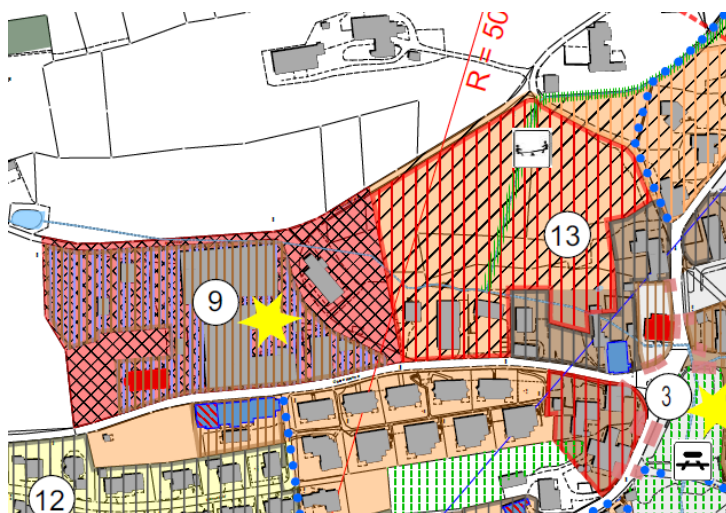


Abbildung 38: Die Gebiete Färbi und Hobacker

Ein weiteres Entwicklungspotential befindet sich oberhalb des Dorfkerns im Gebiet 13 –Hobacker. Diese nahe beim Dorfkern befindliche Baulandreserve ermöglicht die Belebung des Dorfkerns. Das Gebiet 13 ist unbebaut und hat aufgrund dessen ebenfalls sehr grosses Einwohnerpotential. Es ist strategisch von wichtiger Bedeutung, da es sich zentral beim Dorfkern und zur Schule befindet. Eine qualitätsvolle Bebauung ist wegweisend, um den Übergang in die Landschaft angemessen zu gestalten.

Fazit: Die zwei Entwicklungsschwerpunkte sind Hobacker und Färbi. In den übrigen Gebieten soll eine sukzessive Entwicklung stattfinden. Die Dorfzone und die Kernzone werden neu in einer Zone, der Dorfzone, geführt. Der Wilhof, ein Teil der Gebiete Untere Wanne und Seestrasse werden in die Dorfzone umgezont.

7.1.2 Quartiere



Abbildung 39: Perimeter der Quartierbetrachtung. Eigene Abbildung.

Die innere Verdichtung ist aufgrund der fortschreitenden Zersiedlung von grosser Bedeutung. Deshalb soll quartierweise das Baujahr, die EFH-/MFH-Dichte sowie die Bevölkerungsdichte analysiert werden. Daraus werden grundregelnde Ziele sowie Leitlinien abgeleitet und formuliert.

Die Betrachtung der ausgewählten Quartiere zeigt auf, dass die Dichtevorgaben der Nutzungsplanung der Dorfstruktur mehrheitlich entsprechen. Um den Bahnhof ist eine Dichteerhöhung angemessen, damit die zentrale Lage am Bahnhof besser ausgenutzt werden kann. Die im Ortskern liegenden Gebiete weisen im Optimalfall die höchste Dichte auf, während die Dichte zum Siedlungsrand hin abnimmt.

7.1.3 Datengrundlage

Die im Anhang aufgeführte Analyse basiert auf durch die Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau prozessierten und zur Verfügung gestellten Daten. Die statistische Grundlage für die GIS-Analyse bilden die Bevölkerungsstatistik (STATPOP 2012 + 2013), Beschäftigtenstatistik (STATENT 2012) und Eidg. Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) des Bundesamtes für Statistik.

Die Schätzung der Einwohner- und Beschäftigtendichten auf Quartierebene basiert auf dem Hektarraster der Bevölkerungsstatistik und einer auf Bauzonen basierenden Auswertung der Einwohnerdichte, die durch das ARE Kanton Aargau erstellt wurde. Für Quartiere, die mit diesen Zonen beinahe deckungsgleich sind, wurde die vom Kanton berechnete Dichte übernommen. Bei abweichendem Perimeter wurde aufgrund des Hektarrasters eine Schätzung vorgenommen.

Qualitative Aussagen basieren auf einer Ortsbegehung mit der lokalen Behörde und wurden durch diese ergänzt.

7.2 Ortsbildgestaltung, Dorfzonen und Objektschutz

7.2.1 Erweiterung der Dorfzone

Die Dorfzone dient insgesamt der Erhaltung und Entwicklung des historisch wertvollen Ortskerns. Die bisherige BNO beinhaltet sowohl eine Dorf- als auch eine Kernzone. Zukünftig werden diese Zonen vereinheitlicht. Die neue Zone wird unter der Bezeichnung Dorfzone geführt. Die gewerblichen Nutzungen sind hauptsächlich entlang der Seetalstrasse konzentriert.

Die Dorfzone lässt die Siedlungstypologie mit ihren baulichen und aussenräumlichen Qualitäten erkennen und erlaubt mit den Zonenbestimmungen eine sorgfältige Weiterentwicklung. Das Gebiet Wilhof und ein Teil der Gebiete unteren Wanne und Seestrasse weisen noch ablesbare Strukturen des alten Ortsbildes der ehemaligen Gemeinde Wilhof auf. Zu deren Erhalt werden diese Gebiete in die Dorfzone umgezont.

7.2.2 Objektschutz / Umsetzung Bauinventar

In der Gemeinde Birrwil findet sich eine Vielfalt an kulturhistorisch bedeutsamen Bauten, welche zu einer wesentlichen Identitätsbildung und zum Ortsbild mit regionaler Bedeutung beitragen. Die Gebäude liegen teilweise in der Dorfzone. Gestützt auf das von der kantonalen Denkmalpflege aktualisierte Bauinventar wurden die Gebäude mit Substanzschutz überprüft und neu festgelegt, deren Erhalt mit einem Abbruchverbot gesichert ist. Neu festgelegt wurden auch Volumenschutz-Objekte. Unter kantonalem Denkmalschutz stehen die Kirche, der Spycher, die „Chileschüür“ sowie die „Villa Buhofer“, welche ebenfalls zur Identität der Gemeinde beitragen.

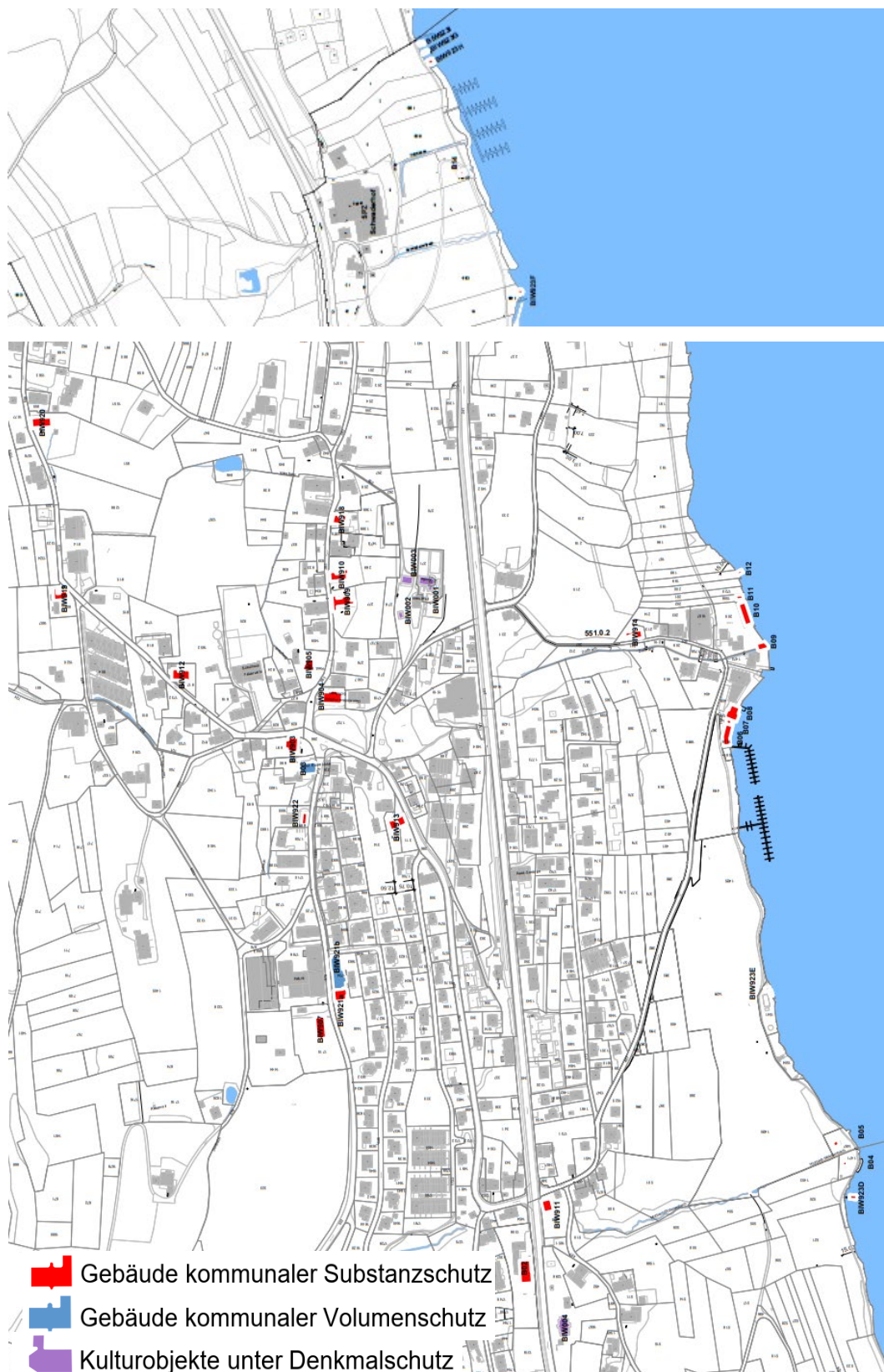


Abbildung 40: Übersicht kommunaler (blau, rot) und kantonaler (violett) Schutzobjekte

7.2.3 Aktualisierung kommunale Schutzobjekte

Parallel zu dieser Revision der Nutzungsplanung aktualisierte die kantonale Denkmalpflege das Kurzinventar aus dem Jahr 1994. Das Kurzinventar wird neu als Bauinventar bezeichnet und bildet die Grundlage für die Aktualisierung der kommunal geschützten Gebäude. Die von der kantonalen Denkmalpflege im Bauinventar erfassten Objekte sind bezüglich kommunalen Schutzes von der Nutzungsplanungskommission überprüft worden.

Umsetzung Bauinventar auf kommunaler Stufe / Objektblätter mit konkreten Zielsetzungen

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde Birrwil die kommunalen Schutzobjekte festzulegen. Gemäss Beschluss der Nutzungsplanungskommission wurde eine Arbeitsgruppe beauftragt, zu jeder schützenswerten Baute (Substanzschutz und Volumenschutz) die Zielsetzungen in einem Objektblatt zusammenzufassen.

Neu stehen 16 Gebäude unter kommunalem Substanzschutz, 2 Gebäude stehen unter Volumenschutz. 4 Gebäude stehen unter kantonalem Schutz. Aufgrund der Wichtigkeit für die Identität von Birrwil wurden die Seehäuser unter Substanzschutz gestellt. Infolge grosser baulicher Veränderungen wurde 1 Objekt aus dem Inventar entlassen.

Die geschützten Gebäude wurden an einem Rundgang mit der kantonalen Denkmalpflege überprüft und die Eigentümer der Schutzobjekte wurden über die mögliche Unterschutzstellung informiert. In der Nutzungsplanungskommission wurden die unter Schutz zustellenden Objekte bestimmt und zur Umsetzung in der Planung festgelegt.

Substanzschutz

Die im Bauzonenplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken, etc.), geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig. Die Seehäuser wurde aufgrund ihrer Wichtigkeit für die Gemeinde Birrwil unter Substanzschutz gestellt.

Volumenschutz

Die im Bauzonenplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den bei Substanzschutzobjekten zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wiederaufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen (z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs) kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

7.2.4 Ortsbildperimeter

Eine gute bauliche Gestaltung der Quartiere, des Aussenraumes und der öffentlichen Räume sind die Voraussetzungen für eine gute Siedlungsqualität. Aus diesem Grund sollen in den im Bauzonen- und Kulturlandplan neu bezeichneten Ortsbildperimetern eine sinnvolle Erneuerung und Entwicklung des Ortes unter städtebaulichen Aspekten erfolgen.

Der Ortsbildperimeter ist der Grundnutzung überlagert. Die zulässige Nutzung richtet sich nach den Zonenbestimmungen.

Die Stellung des Kubusses, das Ausmass und die Gestaltung ist in die bauliche Umgebung einzugliedern. Die gute Ausrichtung und das Erscheinungsbild der Bauten in Richtung Strassenraum und die Einbindung in den Strassenraum (Vorgärten, Einfahrten, Vorplätze, charakteristische Umzäunungen) sind von Bedeutung. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten. Es ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten. Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung für die Einordnung in das Ortsbild.

In der Dorfzone wurde auf eine Festlegung von Ortsbildperimetern verzichtet. Die bestehenden Zonenvorschriften der Dorfzone weisen genügend Forderungen nach einer sorgsam Entwicklung und einem adäquaten Umgang mit Ortsbildern auf und zielen auf eine gute Siedlungsqualität ab.

7.2.5 Zentrumsgestaltung Dorfkern

Im Dorfzentrum sind alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen angesiedelt: Schule, Gemeindeverwaltung, Mehrzweckhalle, Restaurants. Die Strasse nimmt im Dorfzentrum sehr viel Raum ein und dominiert den Dorfplatz. Deshalb soll der Strassenraum im Dorfkern aufgewertet werden. Dies wurde mit dem § 22 in der BNO umgesetzt.

7.3 Überprüfung der Bauzonen

Aufgrund der grosszügigen Bauzonen und gestützt auf den Masterplan wurden die Baulandreserven hinsichtlich möglicher Auszonungen überprüft. Der Prozess der Überprüfung ist in der Beilage: «Arbeitspapier Überprüfung Bauzonengrösse – Auslegeordnung Auszonungen dokumentiert».

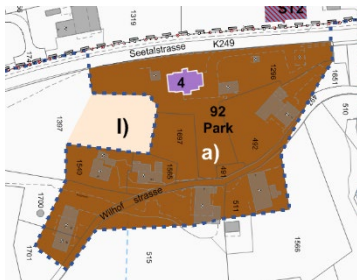


Abbildung 41: I) Auszonung beim Wilhof

Aufgrund der Situation am Dorfeingang und der fehlenden Baureife kann die Fläche beim Wilhof ausgezont werden.

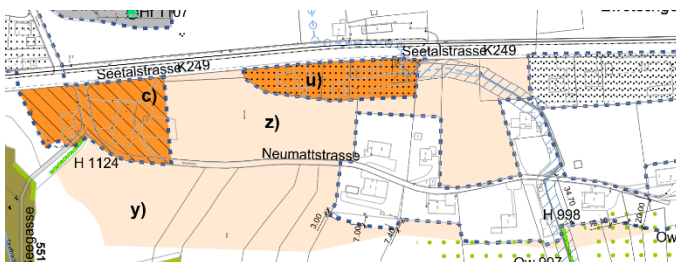


Abbildung 42: y) Auszonung Neumatt Ost und z) Auszonung Neumatt West

Aufgrund des Landschaftsbildes und der Hanglage eher schwierig überbaubaren Flächen wird das Gebiet Neumatt Ost ausgezont. Die unbebauten Flächen Neumatt West werden definitiv der Landwirtschaftszone zugewiesen.



Abbildung 43: x) Auszonung Ländern

Aufgrund der durch den Gewässerraum schwierigen Überbaubarkeit und Erschliessung werden Teilflächen der Parzellen Nr. 851 und 1286 im Gebiet Ländern ausgezont.

Andere Auszonungen betreffen Arrondierungen auf die Parzellengrenzen oder die Bodenbedeckung.

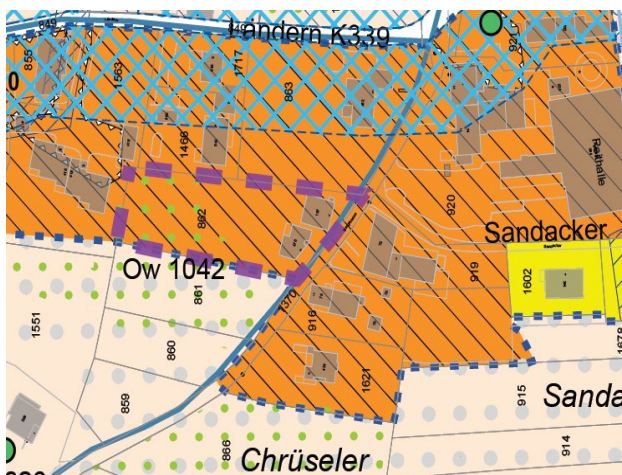


Abbildung 44: Ausschnitt Parzelle 862, Baupflicht

Grosse Teile der Parzelle 862 sind unbebaut, von der Parzelle 1678 befinden sich unbebaute Teile in der Bauzone. Aufgrund der Lage am Bauzonenrand wurden Auszonungen geprüft. Die Parzelle 1678 wird in der Bauzone belassen, da bereits ein konkretes Bauprojekt für eine Betriebserweiterung des ansässigen Lohnunternehmens besteht. Die Parzelle 862 wurde ebenfalls in der Bauzone belassen, jedoch wird der Erlass einer Baupflicht gemäss §28i BauG in Erwägung gezogen. Eine Auszonung würden keinen merklichen Beitrag zur Innenentwicklung leisten und eine Lücke im Bauzonenrand hinterlassen.

7.4 Innere Siedlungsentwicklung

7.4.1 Einwohnerkapazität in Bauzonen

Die Kapazitätsberechnungen gemäss dem ARE Werkzeugkasten W4d zur Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags befinden sich im Anhang. Wichtigste Erkenntnisse:

- Die Wohn- und Mischzonen werden um 3.13 ha reduziert,
- In den noch unbebauten Gebieten könnten innert der nächsten 15 Jahre ca. 557 zusätzliche Einwohner/-innen realisiert werden:
 - davon ca. 394 E in den Schlüsselgebieten Köbihaus, Färbi und Hobacker,
 - davon ca. 164 in den weiteren unbebauten Wohn- und Mischzonen
- Der neue Entwurf des Bauzonenplans hat ein Fassungsvermögen von ca. 1548 Einwohner/-innen

Mit den getroffenen Massnahmen (Auszonungen und Umzonungen) beträgt die Einwohnerkapazität in den Wohn- und Mischzonen gemäss dem Entwurf Bauzonenplan 1'548 Personen. Der rechtskräftige Bauzonenplan weist eine wesentlich höhere Einwohnerkapazität auf als der Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Deshalb wurden die Bauzonenreserven im Bauzonenplan Entwurf bis auf wichtige Entwicklungsgebiete reduziert.

Gemäss neuem Richtplankapitel S1.2 zeigen die Gemeinden die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Zonenplan und BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können:

- 50 EW/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen
- 70 EW/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen

Innerhalb der überbauten Wohn- und Mischzonen von Birrwil wäre eine Steigerung um rund 50% nötig, um die vorgegebenen 50 EW/ha zu erreichen. Feststellbare wesentliche Steigerungen der Einwohnerzahlen wären vor allem in dichterüberbaubaren Zonen, in Birrwil mit Gestaltungsplanpflicht ausgezeichnet, im Rahmen von Mehrgenerationenhausbauten und Mehrfamilienhausüberbauungen möglich. Dadurch kann sich eine Steigerung der Einwohnerdichten ergeben.

Grundsätzlich sind die Ausnützungsziffern so ausgelegt, dass im Schnitt die vorgegebenen Einwohnerdichten erreicht werden können. Um sich den Dichtezielen annähern zu können, wurde die Ausnützungsziffer in der Wohnzone E von 0.35 auf 0.4, in der W2 von 0.45 auf 0.5 erhöht und in der W3 von 0.5 auf 0.6. Neu ist die Wohn- und Arbeitszone 3 mit einer Ausnützungsziffer von 0.6 für reine Wohn- oder Gewerbenutzung und 0.7 für gemischte Nutzung.

In der Arbeitszone gibt es keine Bauzonenreserven. In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA sind wenige Bauzonenreserven vorhanden.

7.4.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne

Für die im nachfolgenden Plan rot hinterlegten, mit Buchstaben bezeichneten Flächen besteht eine Gestaltungsplanpflicht, für die gelb hinterlegten, mit Buchstaben bezeichneten Flächen besteht eine Erschliessungsplanpflicht. Diese Gestaltungspläne und Erschliessungspläne müssen noch erarbeitet werden. Zudem bestehen diverse rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne, die im nachfolgenden Plan nummeriert sind, durch welche die entsprechenden Areale grösstenteils baureif geworden sind. Gestützt auf den Stand Erschliessung 2015 ist die bauliche Erschliessung für das Gebiet zwischen der Unteren Wanne und der Seetalstrasse (nachfolgend «Untere Wanne Süd-Ost» genannt) noch ausstehend. Dabei handelt es sich um eine Feinerschliessung. Durch eine gesamthafte oder parzellenübergreifende Planung werden wesentliche Vorteile für eine optimierte Erschliessung und Bebauung geschaffen.

Nr.	Bezeichnung	Standort	Stand bzw. genehmigt
A	Gestaltungsplanpflicht Hobacker	Hobacker	Neue Festlegung
B	Erschliessungsplanpflicht (mit Gestaltungsanforderungen) Untere Wanne Süd-Ost	Untere Wanne - Seetalstrasse	Noch zu erstellen
1	Gestaltungsplan „Untere Wanne Süd“	Untere Wanne	Gen. 3. Juli 2002
2	Gestaltungsplan „Färbi“	Ehemaliges Färbi Areal	Gen. 7. Juni 2006 (teilweise gebaut)
3	Erschliessungsplan „Zelgli-Gräfli“	Zelgli	Gen. 2. Mai 2007
4	Gestaltungsplan „Goldene Wand“	Goldene Wand	Gen. 17. Februar 2012
5	Gestaltungsplan Areal Köbihaus	Dorf / Parzelle 316+315	Gen. 27. Juni 2012 (in Bau)
6	Erschliessungsplan Untere Wanne	Untere Wanne	Gen. 24. August 2015

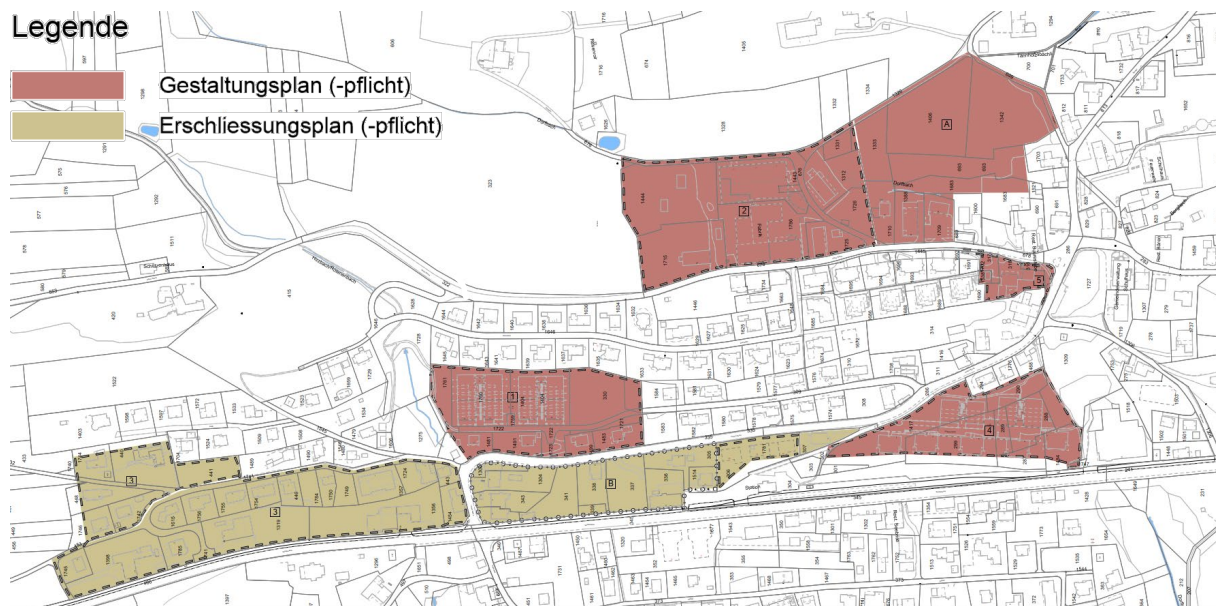


Abbildung 45: Übersicht Sondernutzungspläne, Eigene Darstellung

- 1) Gestaltungsplan «Untere Wanne Süd» vom 3. Juli 2002
- 2) Gestaltungsplan «Färbi» vom 7. Juni 2006
- 3) Erschliessungsplan «Zelgli-Gräfli» vom 2. Mai 2007
- 4) Gestaltungsplan «Goldene Wand» vom 17. Februar 2012
- 5) Gestaltungsplan «Areal Köbihaus» vom 28. Juni 2012
- 6) Erschliessungsplan «Untere Wanne» vom 1. Juni 2015
- A) Gestaltungsplanpflicht «Hobacker»
- B) Erschliessungsplanpflicht «Untere Wanne Süd-Ost»

7.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr

7.5.1 Aufgabe

Gemäss § 13 Abs. 2 bis Baugesetz zeigen die Gemeinden auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

In Birrwil sind die Bauzonen inkl. die neu eingezonten Flächen alle erschlossen und gemäss der kantonalen „Übersicht über den Stand der Erschliessung“ baureif oder sie sind als langfristige Baugebietsreserve klassiert.

7.5.2 Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Birrwil wird mit der Seetalbahn S 9 Lenzburg - Luzern im Halbstundentakt erschlossen.

Die Bauzonen befinden sich in der ÖV-Gütekategorie D (Hobacker) und E2 (Neumatt). Die ÖV-Anbindung in Birrwil geht damit etwas über die reine Grundversorgung hinaus.

Das ÖV-Angebot ist für Berufspendler geeignet. Ein Nachtangebot besteht nicht. Der Gemeinde wird empfohlen, sich beim Kanton, bei Lebensraum Lenzburg Seetal und bei impuls aargauSüd für ein zusätzliches Nachtangebot einzusetzen.

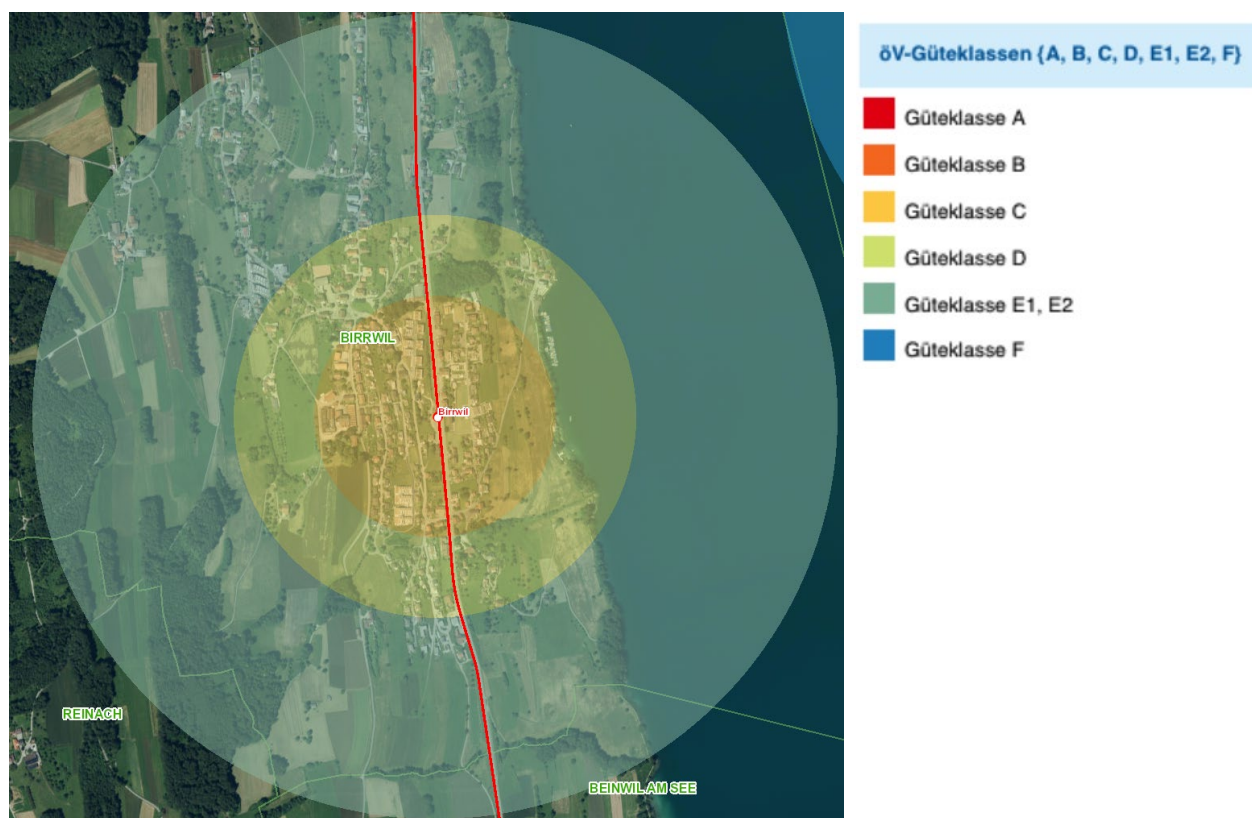


Abbildung 46: ÖV Güteklasse Birrwil, Quelle: agis 10.7.2017

7.5.3 Strassen

Birrwil liegt an den Kantonsstrassen K249, K338 und K339. Das bestehende Verkehrsnetz vermag die Siedlungsentwicklung aufzunehmen. Die Fahrtenzahlen sind im Kapitel 6.3.1.2 auf Seite 34 aufgeführt.

Die Gemeinde Birrwil ist bezüglich Erschliessungsstrassen zweckmässig erschlossen. Eine Erschliessung der Gebiete Hobacher und Untere Wanne Süd-Ost hat noch zu erfolgen.

7.5.4 Wegnetz

Das vorhandene Fusswegnetz ist zweckmässig und erschliesst die wesentlichen Ziele in der Gemeinde. Die Schliessung der Fussweglücke entlang der Unteren Wanne ist projektiert. Die Positionen der Querungen der Seetalstrasse könnten optimiert werden. Birrwil ist in das kantonale Wanderwegnetz eingebunden. Eine kantonale Radroute ist in Planung. Der Gemeindeverband Lebensraum Lenzburg Seetal hat darauf hingewiesen, dass aufgrund der 2015 gemachten Analysen und Variantenprüfungen anfangs 2016 ein Zwischenbericht mit vorgeschlagener Bestvariante zur Vernehmlassung unterbreitet wurde. Fazit war, die speziellen räumlichen und topografischen Verhältnisse besonders in den Gemeinden Birrwil und Boniswil sowie das Hallwilersee-Schutzdekret sehr wenig Spielraum für die Führung von Radrouten zulassen. Die Zusammenlegung der Linienführung für den Velo-Alltags und Freizeitverkehr ist deshalb sinnvoll. Da die Planungshoheit der kantonalen Radroute für den Velo-Alltagsverkehr beim Kanton liegt, wurde seitens LLS auf die Auslösung des Phase 2 „Veloroute Hallwilersee“ verzichtet.

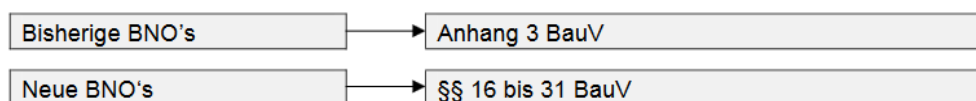
7.5.5 Verzicht auf KGV

Aufgrund der oben skizzierten Verkehrssituation wird auf die Erstellung eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) verzichtet. Die Analyse des kommunalen Radwegnetzes wird im Rahmen des zu einem späteren Zeitpunkt zu erstellenden KGVs sein.

7.6 Harmonisierung des Baurechts, Übernahme IVHB-Begriffe und Messweisen in BNO

In der neuen BNO wird das harmonisierte kantonale Recht übernommen, das sich auf die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts IVHB abstützt. Die Übernahme der Begriffe gemäss IVHB führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch teilweise abweichende Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen. Wie im bisherigen Aargauischen Recht üblich werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen soll verzichtet werden. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

Bisherige und neue BNO Birrwil, Grundlagen in BauV



Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile:

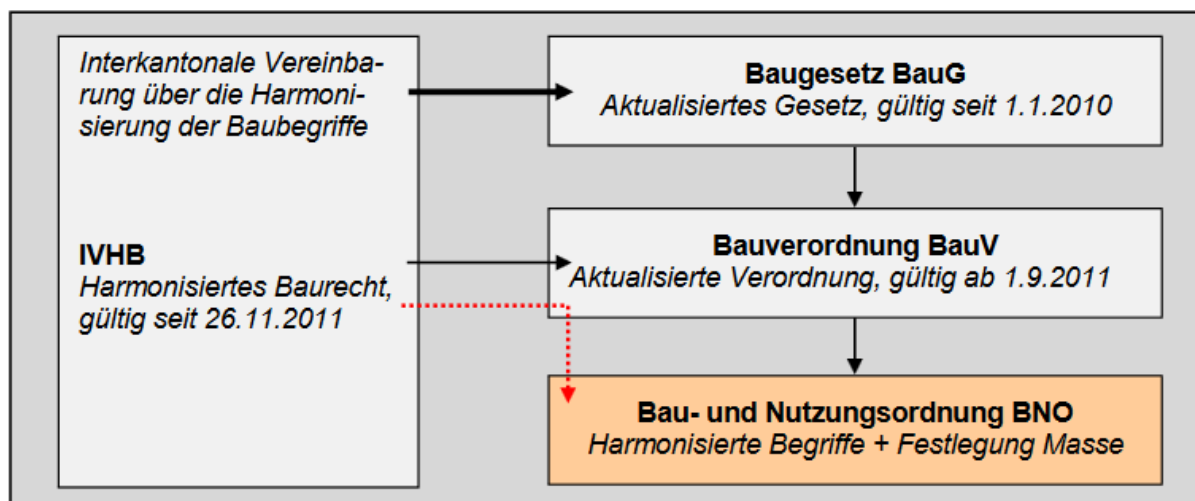


Abbildung 47: Hierarchie des Baurechts im Kanton Aargau

Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden vom Kanton mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket übernommen. Anstelle der Geschossflächenziffer wurde die Ausnützungsziffer AZ gemäss bisherigem Recht beibehalten. Die Definition findet sich in § 32 BauV. Präzisierungen der Definitionen in der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung BNO sind nur soweit möglich, als sie der Harmonisierung nicht widersprechen und dies die IVHB und die BauV ausdrücklich vorsehen. Im Übrigen bildet die IVHB bzw. die neue BauV, Anhang 1 und Anhang 2 abschliessendes Recht.

7.6.1 Wichtigste materielle Anpassungen der BNO Birrwil:

Gesamthöhe

Die bestehende Regelung der Firsthöhe wird neu durch die Gesamthöhe ersetzt. „Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.“ Die Gesamthöhe kann somit im

Gegensatz zur bisherigen Firsthöhe auch im Gebäudeinnern liegen. Die Gesamthöhe gilt für Schräg- wie auch für Flachdächer (Attikageschoss miteinbezogen).

Die Messweise der Gesamthöhe unterscheidet sich im Vergleich zur bisherigen Gebäudehöhe massgeblich darin, dass neu die Dachhaut (Differenz zwischen Oberkante Dachfläche und Oberkante Dachkonstruktion) nicht mehr dazugezählt wird. Demnach ist die Fassadenhöhe gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe um 15 bis 20 cm zu reduzieren, oder es wird bei gleichbleibendem Mass zugelassen, dass neue Gebäude um das Mass der Dachhaut höher gebaut werden dürfen.

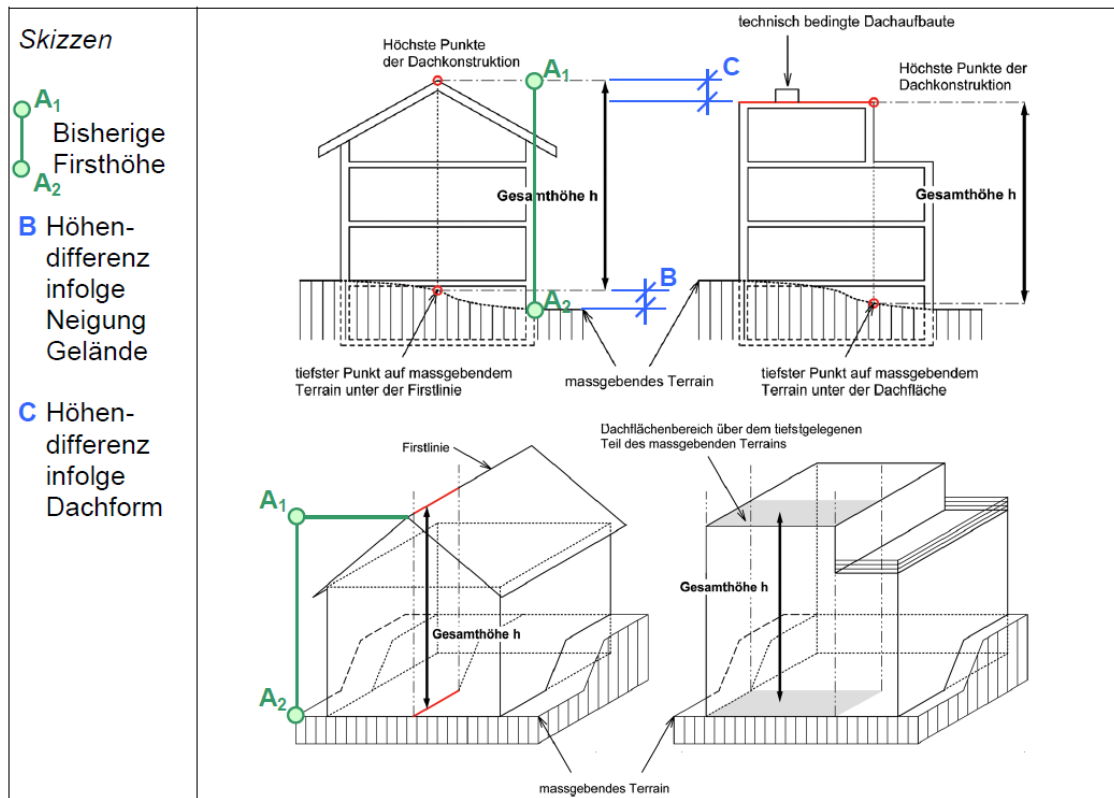


Abbildung 48: Messweise der Gesamthöhe nach IVHB

Je nach Zonentyp und örtlichem Kontext kann die Gesamthöhe eines Flachdaches stark von derjenigen eines Schrägdachs abweichen. Diese masslichen Unterschiede können entweder aufgrund der Geländeneigung oder aufgrund der Dachform auftreten.

Es steht der Gemeinde offen, in der BNO für Flach- und Schrägdächer jeweils eine unterschiedliche Gesamthöhe festzulegen.

Für Bauten am Hang gilt je nach Hangneigung eine Reduktion der Höhe. Im Rahmen der zulässigen Fassadenhöhe kann unter Berücksichtigung der Bestimmungen über die lichte Höhe die Geschosshöhe frei festgelegt werden.

Fassadenhöhe und Untergeschosse

Bisher wurde der Begriff Gebäudehöhe verwendet. Dieser wird neu von der Fassadenhöhe abgelöst. „Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.“ Dabei kann unterschieden werden in „berg- bzw. talseitige Fassadenhöhe“ bei Flachdächern und in „trauf- bzw. giebelseitige Fassadenhöhe“ bei Schrägdächern.

Die Messweise der Fassadenhöhe bezieht sich ebenfalls auf die Oberkante der Dachkonstruktion und nicht wie bis anhin auf die Oberkante der Dachfläche (Differenz rund 15 bis 20 cm). Ausserdem zählen im Gegensatz zur heutigen Praxis neu auch transparente Brüstungen und Geländer zur Fassadenhöhe, was rund 1 m ausmacht.

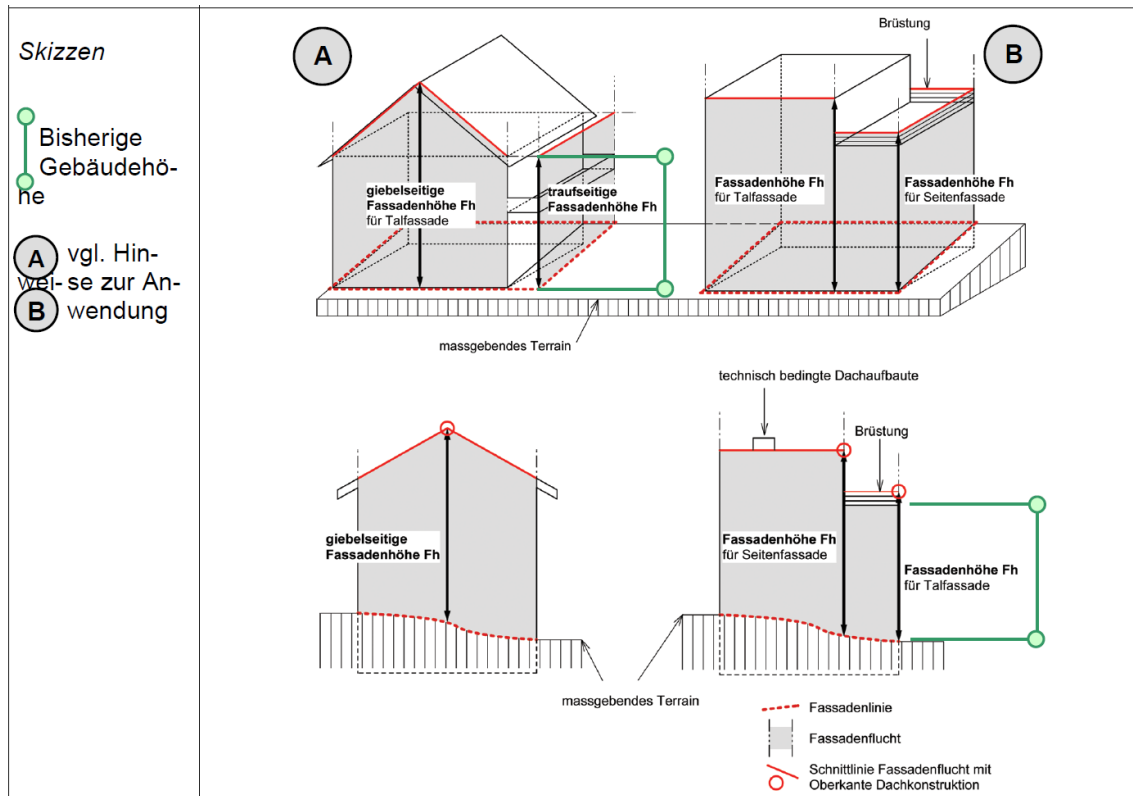


Abbildung 49: Messweise der Fassadenhöhe nach IVHB

Soll die talseitige Fassade bezüglich der Höhe, mit der sie in Erscheinung tritt, begrenzt werden, ist eine zusätzliche Bestimmung unter Berücksichtigung der Abgrabungen in der BNO nötig.“

Anhand der bestehenden Bauten wurde überprüft, wie sich der Wechsel von der Gebäudehöhe auf die Fassadenhöhe auf die Messweise der effektiven Bauten auswirkt. In der Wohnzone E wurde die Fassadenhöhe auf 7.50 m festgelegt. In den Zonen W3, W2 und WA2 (ehemals WG2) sind weiterhin die Anzahl Vollgeschosse festgelegt, aber neu auch Gesamthöhen definiert worden. In der WA3 sind ebenfalls die Vollgeschosse festgelegt und die Gesamthöhe definiert. Pro Geschoss gilt neu im Durchschnitt eine Geschosshöhe von 3.2 m (bisher 3.0 m). Wesentlicher Unterschied in der Bemessung der Höhen ist, dass für die zulässige Überschreitung des Untergeschosses neu ein Durchschnittsmass von 80 cm gilt (vgl. nachfolgende Skizze).

Da es in Birrwil mehrheitlich Bauzonen am Hang gibt, wurde neben der Gesamthöhe auch für die Fassadenhöhe eine Höhenreduktionstabelle in der BNO eingeführt. In der Wohnzone E wurde eine doppelte Höhenreduktion angewandt, um die Höhe möglichst am Bestand anzugleichen.

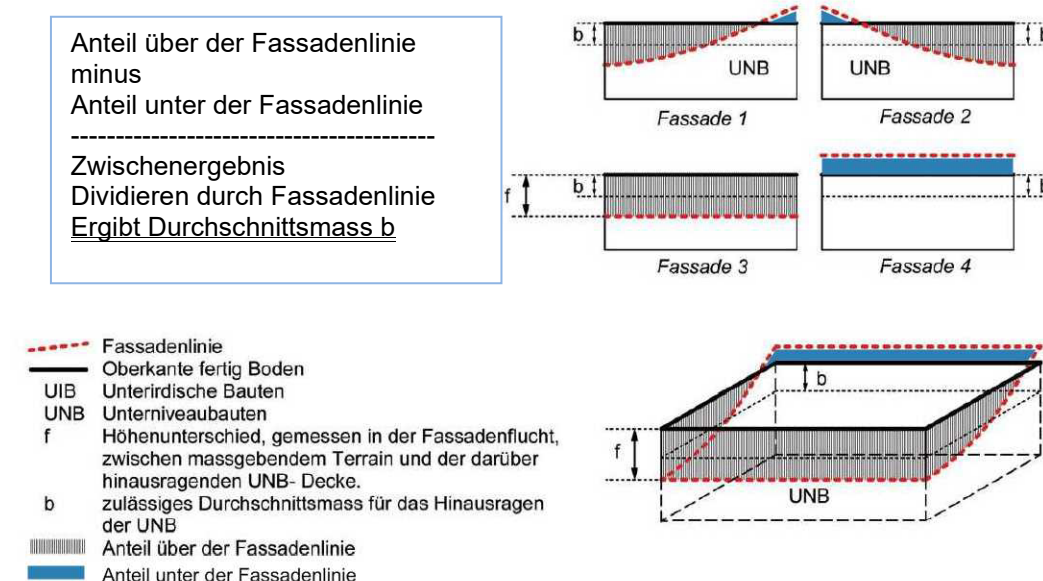


Abbildung 50: Messweise der Unterniveaubauten nach IVHB

Ergänzungen und Korrekturen zum BNR 3.1 betreffend IVHB « Untergeschosse»

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Praxis Kanton Aargau

Die Fassadenfläche des Untergeschosses, die über die Fassadenlinie ragt, darf nicht grösser sein als 0,8 m x Gebäudeumfang (Länge der projizierten Fassadenlinie).

Dieser Maximalwert gilt für Gebäude am Hang wie auch für Gebäude in der Ebene. Ob das Geschoss teilweise unter dem massgebenden Terrain liegt, spielt bei dieser Berechnung keine Rolle.

Beispiel Bei einem Gebäude mit einem Gebäudeumfang von 63 m beträgt der Maximalwert 50,4 m² (0,8 x 63). Der tatsächliche Wert von 52 m² (14,4 m² + 26,5 m² + 11 m² + 0,1 m²) überschreitet den Maximalwert. Somit liegt ein Vollgeschoss vor.

Die unter dem massgebenden Terrain liegenden Fassadenflächen (blau) sind für die Berechnung ohne Relevanz.

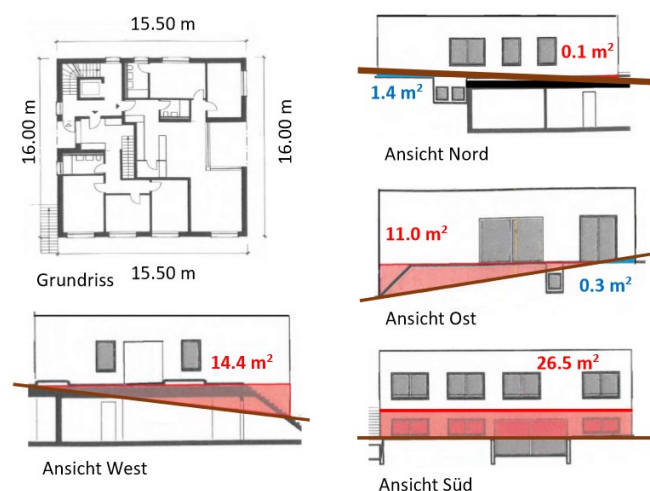


Abbildung 51: Messweise der Unterniveaubauten nach IVHB und kant. Praxis

Abschaffung grosser Grenzabstand

Weil er einerseits dem Ziel der Innenverdichtung widerspricht und andererseits den gestalterischen Spielraum zu stark einschränkt, wurde auf die Festlegung des grossen Grenzabstandes verzichtet. Die Festlegung des kleinen Grenzabstandes, zusammen mit der Ausnützungsziffer, genügt für die Sicherung der Wohnumfeldqualität und der Körnigkeit.

7.7 Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser

Die Gefahrenkarte Hochwasser für das Teilprojekt Seetal / Aabach vom 8. Dez. 2009, bestehend aus Schutzdefizit-/ Gefahren- und Fliesstiefenkarte, liegt vor. Entsprechend werden im neuen Bauzonenplan die Hochwassergefahrenzone und die Flächen mit Restgefährdung aufgenommen.

In der Gemeinde Birrwil werden wasserbauliche Massnahmen gemäss Gefahrenkarte, wo nötig, umgesetzt. In der BNO wird das sogenannte Vorschriftenmodell umgesetzt. Dieses scheidet in Gebieten mit Schutzdefizit Hochwassergefahrenzonen (HWZ) aus, des Weiteren werden verbindliche Vorschriften in der BNO festgelegt.

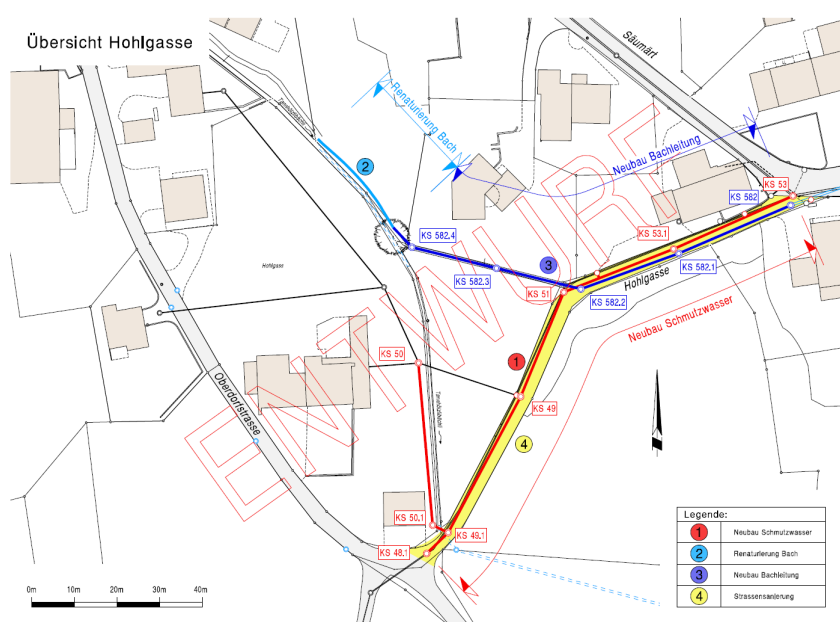
7.8 Festlegung Gewässerraum

Für die Bäche in Birrwil gilt § 127 BauG abschliessend. D.h. als Gewässerraum wird das Gewässer mit seinen Uferstreifen bezeichnet. Die Breite des Uferstreifens beträgt: 6 m bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite; bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m. Für Gewässer, bei denen von diesen Vorgaben abgewichen wurde, sind die Begründungen dafür in den nachfolgenden Unterkapiteln erläutert.

Die Gewässerraumzonen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan ausgeschieden. Bestimmungen für die Umsetzung der Gewässerraumzone sind in § 31 BNO festgelegt.

Da verschiedene Linienführungen von Bachdölungen nicht genau bekannt sind, wird darauf hingewiesen, dass die Gewässerräume sich jeweils auf die tatsächliche Lage der Gewässer beziehen und im Bauzonen- und Kulturlandplan nicht lagegenau festgelegt sind.

Folgendes Bachverlegungsprojekt wurde im Bauzonen- und Kulturlandplan umgesetzt:



Tannhölzlibach:

Aufgrund der Bachverlegung ist der Gemeinderat daran, den Bachkataster zusammen mit der kantonalen Fachstelle zu bereinigen. Die Dölung im Hobacher führt kein Wasser mehr vom Tannhölzlibach. Aus diesem Grund wird kein Gewässerraum festgelegt.

Abbildung 52: Ausschnitt Bachverlegungsprojekt Tannhölzlibach

7.8.1 Dolungen «Moos» und «Chräjeloch»

Die gemäss Bachkataster als Bach bezeichneten Dolungen / Fliessgewässer Moos und Chräjeloch sind keine Gewässer, sondern Drainageleitungen. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat die kantonale Fachstelle beauftragt, den Sachverhalt zu prüfen und die Drainageleitungen als solche zu bezeichnen. Die Drainageleitung Moos wurde gänzlich aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan entfernt, die Drainageleitung Chräjeloch auf einen Stand gekürzt, der sich am amtlichen Vermessungsplan von 1949 orientiert. Die Drainage wurde bis zur Parzellengrenze 1218/1219 eingekürzt. Für den verbleibenden Teil des Chräjeloch kommt der Gewässerraum nach Gewässerschutzgesetz zur Anwendung.

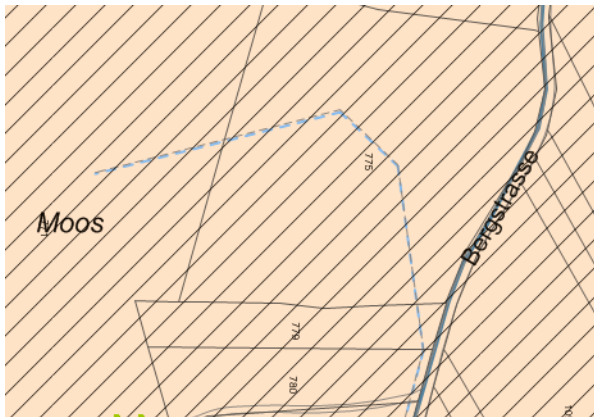
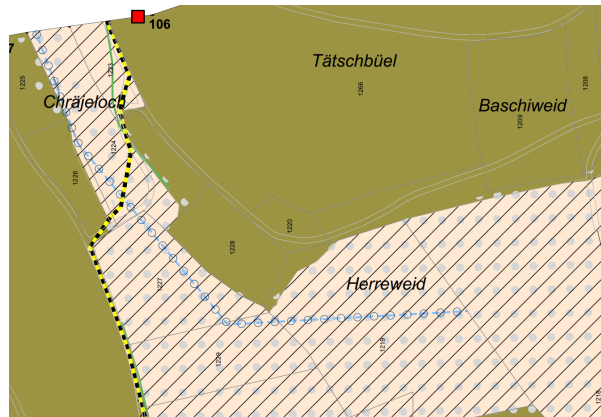


Abbildung 53: Aufgehobene Drainageleitung Moos



7.8.2 Tannhölzlibach Schürweid

Der Tannhölzlibach in der Schürweid ist im Bachkataster ab dem Reservoir erfasst. Oberhalb des Waldes liegt das Gerinne aber während einem grossen Teil des Jahres trocken. Aus Sicht der Gemeinde ist dieser Teil des Bachs fälschlicherweise im Bachkataster erfasst. Historisch war nur der Teil unterhalb des Waldes als Gewässer erfasst, wie im AV-Plan von 1949 ersichtlich ist. Für den Teil oberhalb des Waldes wird bei der kantonalen Fachstelle deshalb ein Antrag auf Entlassung aus dem Bachkataster gestellt (siehe Kap. 7.9). Das Gerinne weist oberhalb des Waldes zudem eine Breite von weniger als 0.5 m auf. Mit Verweis auf § 30 BNO und § 127, Abs. 1bis, lit. b BauG wird für den Tannhölzlibach oberhalb des Waldes folglich kein Gewässerraum ausgeschieden. Für diesen Abschnitt gelten jedoch weiterhin die Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss § 30 BNO und § 127 BauG sowie ChemRRV und DZV.

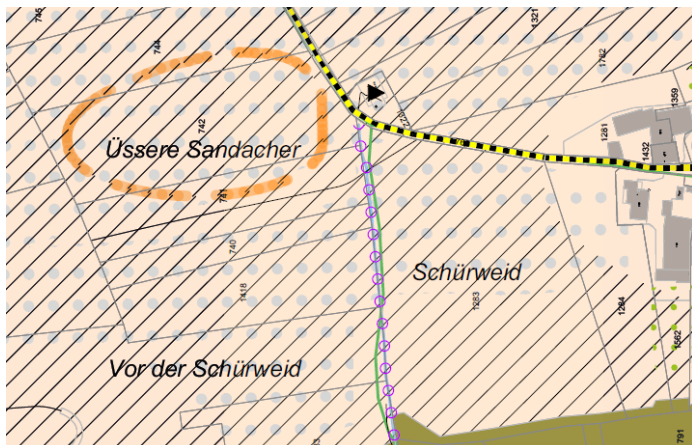


Abbildung 55: Tannhölzlibach in der Schürweid, Abschnitt Reservoir bis Wald



Abbildung 56: Tannhölzlibach in der Schürweid, Vermessungsplan 1949



Abbildung 57: Tannhölzlibach Abschnitt Schürweid, März 2022

7.8.3 Häuserbach

Der Häuserbach gilt ab der Parzelle 917 als öffentliches Gewässer und fliesst bis zur Parzellengrenze 934 / 935 / 937 eingedolt, danach offen. Auf einer Begehung im März 2022 wurde festgestellt, dass das Gerinne im offen verlaufenden Teil ausserhalb der Bauzone weniger als 0.5 m breit ist. Eine Bestockung befindet sich nur auf der Nordseite des Gewässers. Ab der Parzellengrenze 1482 tritt das Gewässer wieder in die Bauzone ein.

Durch das einfliessende Regenwasser, welches ab der Klöpflistrasse / Häusergasse in den Häuserbach fliesst, verbreitert sich auch die Gerinnesohle und es wird für den Häuserbach auch ausserhalb der Bauzone ein Gewässerraum notwendig.

Auf die Darstellung eines Gewässerraums für den offen verlaufenden Abschnitt ausserhalb der Bauzone oberhalb der Klöpflistrasse wird verzichtet. Für diesen Abschnitt gelten jedoch weiterhin die Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss § 30 BNO und § 127 BauG sowie ChemRRV und DZV.

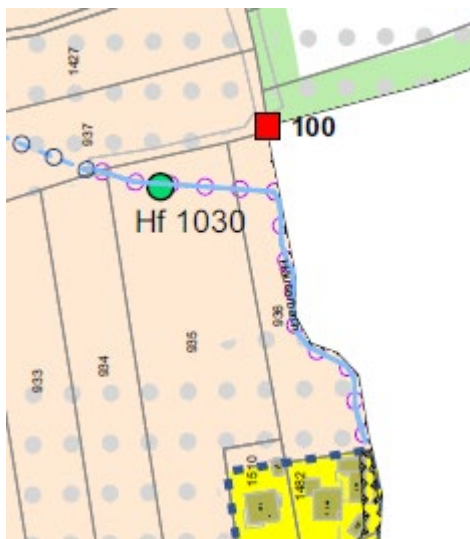


Abbildung 58: Häuserbach, Darstellung Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen im Bauzonen- und Kulturlandplan



Abbildung 59: Gerinnesohle Häuserbach, März 2022

7.8.4 Schwaderhofbach

Der Schwaderhofbach durchläuft ab der Kantonsstrasse und im oberen Teil der Parzelle 1289 alternierend offene und eingedolte Passagen, die Verhältnisse wechseln teils alle paar Meter. Die tatsächlichen Verhältnisse sind plangraphisch nicht sinnvoll abbildbar, auch weil das Gewässer an Hauswänden vorbei und unter Häusern und Strassen und Bewirtschaftungswegen durchfliesst. Da das Gewässer mehrheitlich offen liegt, wird es als «offen» symbolisiert. Da sich das Gewässer innerhalb des Hallwilerseeschutzdekrets befindet, ist es bereits übergeordneten Schutzbestimmungen unterstellt.



Abbildung 60: Schwaderhofbach, Umsetzung im Bauzonen- und Kulturlandplan



Abbildung 61: Offener Abschnitt des Schwaderhofbachs (Breite ca. 40 cm), Oktober 2022.

7.8.5 Dorfbach Oberlauf (Abschnitt Pfaffmatt)

Der Dorfbach entsteht im südwestlichen Teil der Parzelle 602. Von dort verläuft er offen bis zur Parzellengrenze 603, ab wo er eingedolt verläuft. Der offen verlaufende Abschnitt befindet sich ausserhalb der Bauzone und ist weniger als 0.5 m breit. Mit Verweis auf § 30 BNO wird für diesen Abschnitt deshalb auf die Darstellung eines Gewässerraums verzichtet. Für diesen Abschnitt gelten jedoch weiterhin die Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss § 30 BNO sowie ChemRRV und DZV.

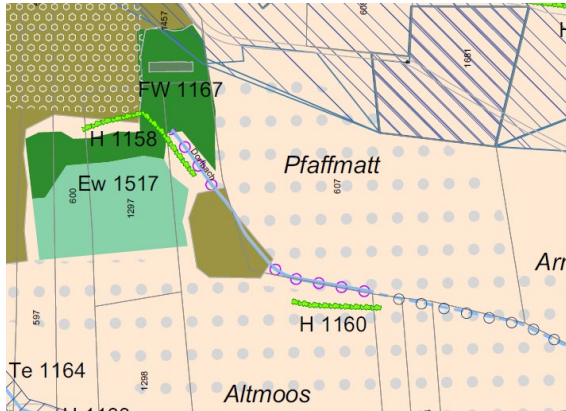


Abbildung 62: Dorfbach, Abschnitt Pfaffmatt, Umsetzung Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen im Bauzonen- und Kulturlandplan



Abbildung 63: Gerinnesohle Dorfbach, Aufnahme Oktober 2022

7.8.6 Gräben am See (Tobelibächli, Weid 1 und 2, Weidhübel 1 und 2)

Diese Gewässer verlaufen sehr kurz und allesamt innerhalb des Hallwilerseeschutzdekrets. Sie besitzen allesamt eine Gerinnesohle < 50 cm. Für diese Gewässer wird deshalb keine räumlich konkrete Gewässerraumzone dargestellt. Für diesen Abschnitt gelten jedoch weiterhin die Bau- und Bewirtschaftungseinschränkungen gemäss § 30 BNO sowie ChemRRV und DZV.



Abbildung 64: Gewässer Tobelibächli, Weid 1 und 2, Weidhübel 1 und 2

7.9 Anträge Entfernung Gewässer aus Bachkataster

Aufgrund der Tatsache, dass einige der Gewässer auf dem Gemeindegebiet Birrwil nur über eine geringe Gerinnesohle verfügen sowie ein Grossteil der Zeit trocken liegen, wird die Gemeinde Birrwil in einem gesonderten Verfahren eine Entlassung der Gewässer aus dem Bachkataster beantragen. Dies betrifft das Tannhölzlibächli. Bis zur Entlassung der Gewässer aus dem Bachkataster gilt der aktuell vorgeschriebene Gewässerraum.

Für das Gewässer Neumatt westlich der Kantonsstrasse laufen ebenfalls Abklärungen zur Entlassung aus dem Bachkataster. Die Lage des Gewässers befindet sich nicht wie im Bachkataster angegeben östlich der Seetalstrasse, sondern nördlich der Bebauung und fliesst ab Parzellen Nr. 239 offen. Die Daten wurden dem Kanton bereits zur Anpassung des Bachkatasters abgegeben.

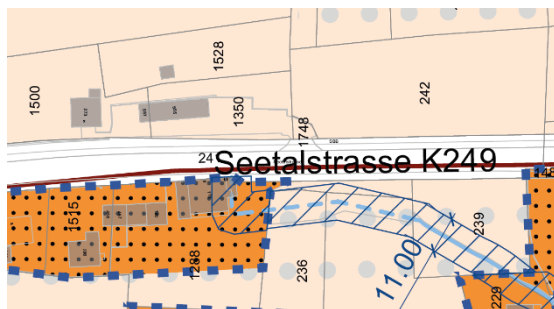


Abbildung 65: Gewässer Neumatt



Abbildung 66: Ausschnitt Bachkataster



Abbildung 67: Ausschnitt Bachkataster Hirzbach: Der reale Bachverlauf ist als Eindolung eingetragen; in Rot ist die Linie des Bachkatasters ca. 5 Meter südlich des eigentlichen Verlaufs eingezeichnet

Ein weiteres Gewässer, welches im Bachkataster nicht dem realen Verlauf entspricht, ist der Hirzbach im Bereich der Unteren Wanne. Hier verläuft der reale Bachverlauf ca. 5 Meter nördlich der vom Bachkataster angegebenen Position (ua. erkennbar in den AV-Daten). Im Rahmen eines Bauprojektes wurde bereits eine Begehung und Evaluation des Baches mit Vertretern des Kantons vorgenommen. Hierbei wurde auch offensichtlich, dass der Bach auch in Zukunft nicht freigelegt werden kann. Da nach der Begehung der Bachverlauf im Bachkataster nicht angepasst wurde, wird dies zusammen mit dem Gewässer Neumatt nachgeholt.

8 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

8.1 Aufbau und Inhalt der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonen- und Kulturlandplan 1:2'500 sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie ist auf die kantonalen, regionalen und kommunalen Grundlagen abgestützt und bildet das Ergebnis der Abwägung von Bau-, Landwirtschafts- und Schutzinteressen. Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

Im Genehmigungsinhalt sind alle verbindlichen Bestimmungen, Zonen und Objekte aufgeführt:

- Bauzonen nach Art. 15 RPG und § 15 BauG
- Landwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG (Landwirtschaftszone)
- Spezialzonen nach Art. 18 RPG
- Schutzzonen nach Art. 17 RPG (Naturschutzzonen im Kulturland)
- Überlagerte Schutzzonen (Hochwassergefahrenzone, Landschaftsschutzzone)
- Schutzobjekte (Naturobjekte, Gebäude mit Substanzschutz, Gebäude mit Volumenschutz, Kulturobjekte).

Grundnutzungszonen sind die Bau- und Landwirtschaftszonen sowie die Spezialzone Schwaderhof und die Naturschutzzonen im Kulturland. Die überlagerten Schutzzonen und die Schutzobjekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen und -objekte beschränken die Nutzungen nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Der Orientierungsinhalt enthält die zusätzlich nötigen Angaben, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder die in einem anderen Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Forstgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidg. Gewässerschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, kant. Baugesetz, Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Quell- und Grundwasserschutzzonen (auf Gewässerschutzgesetzgebung basierende Verfügungen des Gemeinderates)
- Bauten unter kantonalem Denkmalschutz und archäologische Fundstellen (basierend auf kantonalem Kulturgesetz und Verordnung zum Kulturgesetz)
- Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt).

8.2 Bauzonenplan

8.2.1 Angepasstes bzw. aktualisiertes Bauzonenregime

Das dem Bauzonenplan zu Grunde liegende Konzept weist wie neu nur noch eine Dorfzone aus. Die Kernzone und die Dorfzone wurden fusioniert. In dieser Zone gelten erhöhte Anforderungen an die Einpassung ins Ortsbild.

Dorfzone (ehemals Dorf- und Kernzone)

Die Dorfzone umfasst das Zentrum und ist massgebend für das gemäss ISOS überregional bedeutende Ortsbild. Neu wurde das Quartier Wilhofstrasse, ein Teil des Gebiets Untere Wanne und ein Teil des Gebiets an der Seetalstrasse der Dorfzone zugewiesen, da die Bebauung der Typologie der Dorfzone entspricht. Die bauliche Dichte wird von Fall zu Fall im Rahmen des Baubewilligungsgesuchs festgelegt. Es sind 2 Vollgeschosse möglich.

Wohnzone E

Die Wohnzone E umfasst primär dem Wohnen dienende Quartiere an ruhigen und exponierten Lagen. In der locker bebauten Wohnzone E wird durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.35 auf 0.40 eine moderate Nachverdichtung ermöglicht, sowie sichergestellt, dass in Hanglagen bestehende, gemäss Baugesetz anrechenbare Räume von Vollgeschossen weiterhin konform bleiben.

Wohnzonen W2, W3

Die Wohnzonen W2 und W3 umfassen primär dem Wohnen dienende Quartiere an ruhigen Lagen. Entlang der Seetalstrasse kann mit baulichen Massnahmen der Lärmbelastung vorgebeugt werden. In der eher locker bebauten Wohnzone 2 wird durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.45 auf 0.50 eine moderate Verdichtung ermöglicht. In der Wohnzone 3 wird die Verdichtung durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.50 auf 0.60 ermöglicht.

Wohn- und Arbeitszone WA2 (ehemals WG 2)

Die Wohn- und Arbeitszone WA2 erstreckt sich dorfauswärts Richtung Beinwil am See entlang der Seetalstrasse und im Gebiet Ländern. Eine Nachverdichtung ist durch die weiterhin geltende generelle Bestimmung der Ausnützungsziffer ohne das Anrechnen des Dach- und Attikageschosses möglich.

Im Gebiet Zelgli Ost wird die Mischzone auf das gesamte Gebiet Zelgli Ost verlängert. Nachverdichtung ist unter den Bestimmungen der WA2 möglich.

Wohn- und Arbeitszone WA3

Die neue Wohn- und Arbeitszone WA3 erstreckt sich entlang der Seetalstrasse auf Höhe Wilifeld. Die Ausnützungsziffer wurde auf 0.60 für reines Wohnen und 0.70 für gemischte Nutzungen festgelegt. Einzelne Gebäude stehen sehr nahe an der Kantonsstrasse. Diese bilden 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. Einige dieser Objekte wurden betreffend Volumenschutz bereits eingehend diskutiert. Die Kommission kam zum Schluss, dass die Gebäude nahe an der Kantonsstrasse bestehen bleiben und entsprechend Besitzstand geniessen sollen. Auf Ortsbildschutzperimeter, Volumenschutz oder auf Substanzschutz für die Gebäude sowie auf weitere vertiefte Planungen soll zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden.

Arbeitszone A (ehemals Gewerbezone)

Die Arbeitszone A beinhaltet die bisherige Gewerbezone.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OE umfassen diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

Grünzone

Die Gemeinde verfügt derzeit über eine Grünzone innerhalb des Baugebiets. Mit zunehmender Verdichtung und Wachstum der Siedlungsfläche ist der Erhalt dieser Grünfläche von Bedeutung. Die Vernetzung wertvoller Grünräume entlang und innerhalb des Siedlungsgebiets ist nicht nur für die Natur, sondern auch für die Naherholung wichtig.

Grünzone am Siedlungsrand

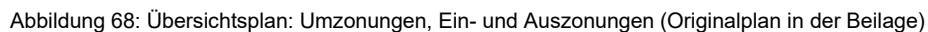
Bestehende Nutzungen am Siedlungsrand zwischen Wilifeld und Seegasse im Übergang zum Kulturland werden durch die Grünzone am Siedlungsrand weiterhin ermöglicht. Die Grünzone GRS dient der Siedlungsdurchgrünung und als ökologischer Korridor. In der Grünzone GRS sind einzig Klein- und Anbauten (§ 19 BauV), Unterniveau- und unterirdische Bauten (§ 20 BauV) und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie Anlagen für Biotop und Kleintierställe zulässig.

8.2.2 Interne Änderungen am Bauzonenplan

Umzonungen

Ziffer auf Änderungsplan	Gebiet / Parzelle	Fläche Umzonung (m ²)	Bemerkung	Begründung
a)	Gebiet Wilhof, Loch, Teilgebiet Untere Wanne, Teilgebiet Zelgli Teilgebiet Seestrasse	12'354 2'476 4'106 3'655	Umzonung von W2 in Dorfzone WG2 (alte Zonenbezeichnung) in Dorfzone WG2 (alte Zonenbezeichnung) in Dorfzone W3 in Dorfzone	Bautypologie entspricht der Kernzone
b)	Gebiet Untere Wanne Seetalstrasse	9'717	Umzonung von WA2 in WA3	Kapazität in Nähe der Station erhöhen
c)	Gebiet Neumatt	5'082	Umzonung von W2 in WA2	Gewerbliche Nutzung entlang der Seetalstrasse ermöglichen
d)	Gebiet Dorf und Zopf	37'556	Umzonung "Fusion" der Dorf- und Kernzone	Vereinheitlichung der Bestimmungen
f)	1753	72	Umzonung OEBA in W2	Zonenbegrenzung auf Parzellengrenze legen
g)	Gebiet Wilfeld	12'401	Umzonung W3 in WA3	Gewerbliche Nutzung entlang der Seetalstrasse ermöglichen. Einzelne Gebäude stehen sehr nahe an der Kantonsstrasse. Auf Ortsbildschutzperimeter, Volumenschutz oder auf Substanzschutz für die Gebäude soll zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet werden.
q)	817	27	Umzonung OEBA in WA2	Zonenbegrenzung auf Parzellengrenze legen
r)	1296	679	Umzonung W2 in Grünzone	Auftakt zum Siedlungsgebiet südlicher Dorfeingang, soll unüberbaut bleiben. 1 Die Grünzone Gr (§17 BNO) dient der privaten gärtnerischen Nutzung, der Anlage von Biotopen und den damit zusammenhängenden Kleinbauten (Schöpfe, Kleintierställe etc.) und Anlagen. 2 In der Grünzone sind einzig Klein- und Anbauten (§ 19 BauV), Untere- und unterirdische Bauten (§ 20 BauV) und Bauten im Zusammenhang mit der Gartengestaltung sowie Anlagen für Biotop und Nutztiere zulässig.
s)	1654	306	Umzonung W2 und W3 in Grünzone	Unbebaubares Gebiet aufgrund Waldabstand,

			am Siedlungsrand	Gartennutzung soll zulässig bleiben
u)	Gebiet Neumatt	2'865	Umzonung W2 in Lärmvorbelastetes Gebiet W2	
v)	1309	1'484	OEBA in G	Nicht bebaubar
w)	420	4'001	Wohnzone E in Wohnzone Landhaus	Einfügen in Landschaftsbild
aa)	1708	185	Wohnzone 2 in Grünzone am Siedlungsrand	Schwierige Topographie, Bereinigung Landwirtschaftszone ohne gleichzeitig die Nutzungsintensität des Grundstücks zu erhöhen.
ab)	1722	34 111	Wohnzone 2 in Wohnzone E Wohnzone E in Wohnzone 2	Angleichung Zonierung Strasse an angrenzendes Grundstück
ad)	1646	167 124	Wohnzone E in Wohnzone W2 Wohnzone W2 in Wohn- und Arbeitszone WA2	Angleichung Zonierung Strasse an angrenzendes Grundstück
ae)	1741	441	Wohnzone E in Wohn- und Arbeitszone WA2	Angleichung Zonierung Strasse an angrenzendes Grundstück
af)	373, 407	1162 137	Wohnzone E in Wohnzone W3 Dorfzone in Wohnzone W3	Angleichung Zonierung Strasse an angrenzendes Grundstück
Total		86'741		



Ziffer auf Änderungsplan	Zonenart	Parzellennummer	Auszonungen	Einzonungen	Bemerkung
			m²	m²	
i)	Bahnhofareal in WA3	1781		357	Bauzonengrenze auf Parzellengrenze legen
j)	E in LW	1728	479		Bauzonengrenze auf Parzellengrenze legen
k)	E in LW	415	80		Nicht benötigte Fläche für Erschliessung
l)	W2 in LW	1397	1515		Aufgrund schwieriger Überbaubarkeit und Reduktion der Bauzonenreserve
m)	LW in D	840		152	Aufgrund erstellter Entwässerungsschächte in der LW-Zone
p)	D in LW	1389	7		Bauzonengrenze auf Parzellengrenze legen
p)	D in LW	1368	11		Bauzonengrenze auf Parzellengrenze legen
p)	LW in D	1478		34	Bauzonengrenze auf Parzellengrenze legen
x)	WG2 in LW	1286	1428		Bauzonenreduktion
x)	WG2 in LW	851	1054		Bauzonenreduktion
y)	E in LW	215	4427		Bauzonenreduktion
y)	E in LW	218	1180		Bauzonenreduktion

y)	E in LW	219	2671		Bauzonenreduktion
y)	W2 in LW	221	1199		Bauzonenreduktion
y)	W2 in LW	222	1111		Bauzonenreduktion
y)	W2 in LW	223	711		Bauzonenreduktion
y)	W2 in LW	225	520		Bauzonenreduktion
y)	W2 in LW	226	131		Bauzonenreduktion
y)	W2 in LW	228	74		Bauzonenreduktion
y)	W2 in LW	163	452		Bauzonenreduktion
y)	W2 in LW	165	255		Bauzonenreduktion
y)	W2 in LW	166	82		Bauzonenreduktion
y)	W2 in LW	167	58		Bauzonenreduktion
z)	W2 in LW	1452	250		Bauzonenreduktion Neumatt
z)	W2 in LW	233	6614		Bauzonenreduktion Neumatt
z)	W2 in LW	1288	616		Bauzonenreduktion Neumatt
z)	W2 in LW	236	674		Bauzonenreduktion Neumatt
z)	W2 in LW	227	3528		Bauzonenreduktion Neumatt
z)	W2 in LW	239	1012		Bauzonenreduktion Neumatt
aa)	LW in W2	1708		94	Arrondierung Bauzone auf Grundstück
aa)	LW in GRS	1708		50	Arrondierung Bauzone auf Grundstück
Total			30'138	687	

Mehrwertabschöpfungen

Die Einzonungen und Umzonungen unterliegen gestützt auf Art. 5 RPG der Mehrwertabschöpfung. Gemäss § 28a ff. des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100), der Verordnung über die Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabeverordnung, MWAV) vom 15. März 2017 (SAR 713.116) und dem kommunalen Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen (Mehrwertabgabereglement) vom 14. Juni 2018 sind Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet, eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn ein Grundstück eingezont wird oder wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten ist (wie z.B. in einer Landwirtschaftszone). Der Einzonung gleichgestellt ist die Umzonung innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Die Abgabe des Mehrwerts fällt an, wenn die Fläche grösser als 80 m² ist oder die Mehrwertabgabe mehr als CHF 5'000 beträgt. Der Abgabesatz gemäss Baugesetz liegt zwischen 20 und 30 Prozent des Mehrwertes. Der genaue Satz kann in einem separaten Reglement festgelegt werden. Ob ein solches erstellt wird, ist noch offen.

Entschädigungspflicht

Nichteinzonungen sind im Vergleich zu Auszonungen nicht entschädigungspflichtig.

Eine entschädigungspflichtige Auszonung liegt vor, wenn das betroffene Grundstück ursprünglich einer in allen Teilen bundesrechtskonformen Bauzone zugewiesen war und mit dem Planungsakt in eine Nichtbauzone überführt worden ist.

Eine nicht entschädigungspflichtige Nichteinzonung liegt vor, wenn das betroffene Grundstück ursprünglich in einer Bauzone lag, welche nicht dem Bundesrecht entsprach und mit dem Planungsakt in eine Nichtbauzone überführt worden ist. Das Bundesgericht geht bei überdimensionierten Bauzonenkapazitäten, die über den Planungshorizont von 15 Jahren hinausschiessen (wie in der vorliegenden Planung der Fall), davon aus, dass kein bundesrechtskonformer Zustand vorliegt und mit der Nichteinzonung erstmals ein bundesrechtskonformer Zustand geschaffen wird (vgl. bspw. Urteil 1C.573/2011).

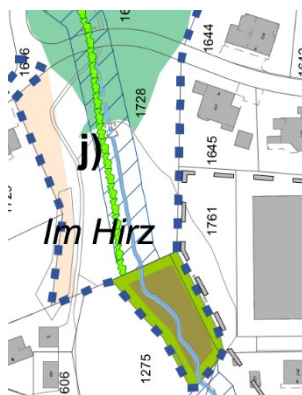
8.2.3 Anpassungen am Bauzonenrand

Der Perimeter des Bauzonenplanes, der bisher die Abgrenzung zwischen Baugebiet / Kulturland festlegte, wurde nach den neuen rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den Nutzungen überprüft. Anpassungen ergeben sich im Wesentlichen aus folgenden Gründen:

i) Einzonung oberhalb des Bahnhofs für neue Überbauung

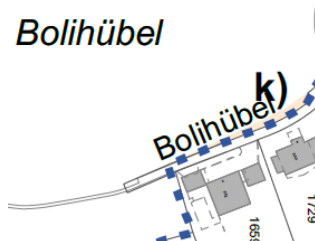


Abbildung 69: Ausschnitt Einzonung i)



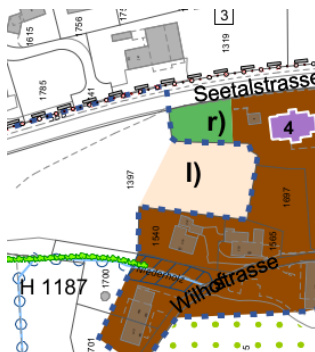
j) Reduktion der Bauzone, da die Bauzonengrenze auf die Parzellengrenze gelegt wurde.

Abbildung 70: Ausschnitt Reduktion Bauzone j)



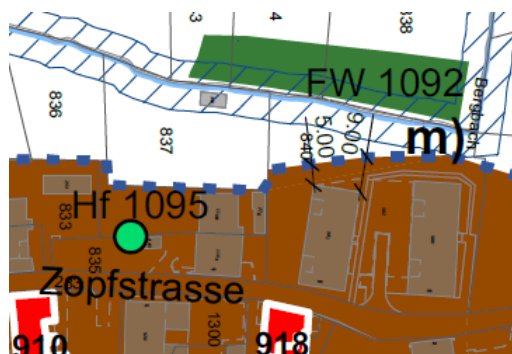
k) Reduktion der Bauzone da die Fläche am Bauzonenrand für die Erschliessung nicht benötigt wird.

Abbildung 71: Ausschnitt Reduktion Bauzone k)



l) Reduktion der Bauzone im Gebiet Wilhof. Die ausgezonte Fläche ist schwierig zu überbauen. Die ausgezonte Teilparzelle ist nicht erschlossen.

Abbildung 72: Ausschnitt Reduktion Bauzone l)



m) Einzonzung aufgrund erstellter Entwässerungsschächte in der LW-Zone, Behebung der Rechtswidrigkeit. Diese Flächen gehören zur näheren Umgebung der Überbauung und die Bauzone wird so sachgerecht arrondiert. Die Flächen sind nicht landwirtschaftlich nutzbar und die Arrondierung ist geringfügig. Durch die grosse Reduktion der Bauzone im Gebiet Neumatt wird die Einzonzung mehr als kompensiert.

Abbildung 73: Ausschnitt Einzonzung Bauzone m)

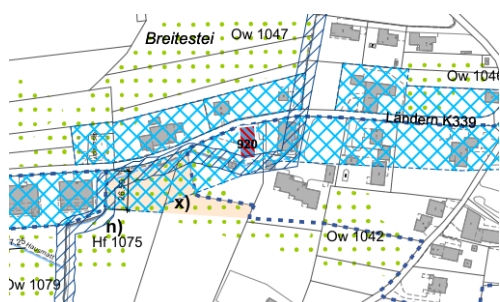


Abbildung 74: Ausschnitt Reduktion Bauzone x)

x) Reduktion der Bauzone im Gebiet Ländern. Die ausgezonte Fläche ist aufgrund des Gewässers schwierig zu erschliessen und aufgrund des Gewässerraums schlecht überbaubar.

y) + z) Reduktion der Bauzone im Gebiet Neumatt

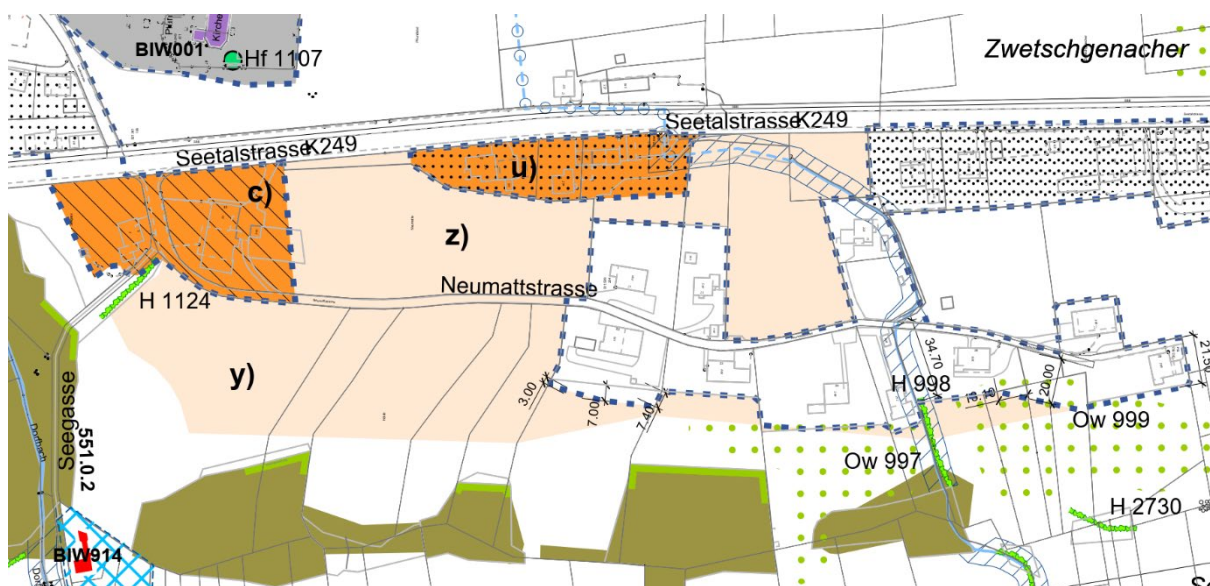


Abbildung 75: Ausschnitt Reduktion Bauzone y und z)

aa) Einzonzung auf Parzelle 1708, in W2 und Grünzone am Siedlungsrand. Der ausgezonte Reststreifen Landwirtschaftszone ist aufgrund seiner geringen Breite und der Topographie schwierig zu bewirtschaften. Mit der Arrondierung in Kombination mit der Grünzone am Siedlungsrand kann das Grundstück sinnvoller genutzt werden. Mit dem Anteil Grünzone wird die Bauzonkapazität jedoch nicht erhöht.



Abbildung 76: Ausschnitt Einzonzug Bauzone aa)

8.2.4 Bilanz Ein- / Auszonungen

Einzonung	Auszonung	Bilanz Bauzone	Umzonungen
693 m ²	30'138 m ²	-29'445 m ²	86'741 m ²

Die minime Differenz zwischen Abschnitt 8.2.4 und 8.2.5 bei der Bauzonenbilanz ergibt sich aus Rundungsdifferenzen und dem Wechsel des Bezugsrahmens von LV03 auf LV95+.

8.2.5 Quantitative Aspekte der Siedlungsentwicklung

Auf Grund des neuen Zonenregimes sowie der geplanten Anpassungen innerhalb der Bauzonen und den erwähnten Ein- und Auszonungen ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Zone		neu*	rechtsgültig**	Differenz
E	Ein- und Zweifamilienhauszone	12.64 ha	14.09 ha	-1.45 ha
L	Wohnzone Landhaus	0.40 ha	0.00 ha	+0.40 ha
W2	Wohnzone 2 Geschosse	5.40 ha	9.09 ha	-3.69 ha
WA2	Wohn- & Arbeitszone 2 Geschosse	8.93 ha	10.50 ha	-1.56 ha
W3	Wohnzone 3 Geschosse	2.45 ha	3.95 ha	-1.50 ha
WA3	Wohn- & Arbeitszone 3 Geschosse	2.26 ha	0.00 ha	+2.26 ha
D	Dorfzone	6.15 ha	1.94 ha	+4.21 ha
KN	Kernzone	0.00 ha	2.00 ha	-2.00 ha
A	Arbeitszone	0.31 ha	0.31 ha	+0.00 ha
WAS	Wohn- & Arbeitszone Schwaderhof	0.74 ha	0.74 ha	±0.00 ha
SPF	Spezialzone Färbi	2.08 ha	2.08 ha	+0.00 ha
ÖBA	Zone für öffentl. Bauten & Anlagen	2.38 ha	2.24 ha	+0.13 ha
GR	Grünzone	0.43 ha	0.23 ha	+0.22 ha
GRS	Grünzone am Siedlungsrand	0.06 ha	0.00 ha	+0.06 ha

	neu	rechtsgültig	Differenz
TOTAL BAUZO- NEN	44.21 ha	47.17 ha	-2.96 ha
in Prozent	100.00 %	106.6 %	-6.6 %

Stand der Bebauung

Das Siedlungsgebiet von Birrwil ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entspricht. Gestützt auf den aktuellen Bauzonenplanentwurf sieht die Flächenbilanz wie folgt aus:

Zone		Fläche	überbaut	unüberbaut
E	Ein- und Zweifamilienhauszone	12.64 ha	11.99 ha	0.65 ha
L	Wohnzone Landhaus	0.40 ha	0.29 ha	0.12 ha
W2	Wohnzone 2 Geschosse	5.40 ha	5.33 ha	0.08 ha
WA2	Wohn- & Arbeitszone 2 Geschosse	8.93 ha	6.81 ha	2.12 ha
W3	Wohnzone 3 Geschosse	2.45 ha	1.87 ha	0.58 ha
WA3	Wohn- & Arbeitszone 3 Geschosse	2.26 ha	1.87 ha	0.39 ha
D	Dorfzone	6.15 ha	5.86 ha	0.28 ha
A	Arbeitszone	0.31 ha	0.31 ha	0.00 ha
WAS	Wohn- & Arbeitszone Schwaderhof	0.74 ha	0.74 ha	0.00 ha
SPF	Spezialzone Färbi	2.08 ha	1.84 ha	0.24 ha
ÖBA	Zone für öffentl. Bauten & Anlagen	2.38 ha	2.21 ha	0.16 ha
GR	Grünzone	0.43 ha	0.43 ha	0.00 ha
GRS	Grünzone am Siedlungsrand	0.06 ha	0.06 ha	0.00 ha

	Bauzone	überbaut	unüberbaut
TOTAL BAUZONEN	44.21 ha	39.60 ha	4.61 ha
in Prozent		89.6 %	10.4 %

Die Zonen Grünzone (GR) und die Grünzone am Siedlungsrand (GRS) sind als nicht überbaubar vorgesehen und gelten daher als bereits überbaut.

Einwohnerpotential in geschätzten Wohneinheiten in unüberbauter Bauzone gemäss Erschliessungsprogramm

Gebiet	geschätzte Wohneinheiten	2.25 Einwohner pro Wohneinheit
Färbi Areal	60	135
Willifeld	28	63
Dorfzentrum (Köbi-Areal)	15	34
Untere Wanne	4	9
Ländern	4	9
Zelgli	3	7
Rankstrasse	2	5
Wannefeld	2	5
Bollihübel	1	2
Färbi Areal	60	135
Hobacker	20	45
Tannholzbächli	3	7
Hobacker	20	45
Untere Wanne	12	27
Wilhofstrasse	6	14
Ländern	2	5
Gräfli	10	23
Hübelrebenweg	1	2
Zelgli	1	2
Zopf	1	2
Total	255	574

Etappe	Anzahl EW
2020-2024	268
2025-2029	187
2030-2034	119

8.2.6 Fördern der inneren Siedlungsentwicklung

Bezüglich *Förderung der inneren Siedlungsentwicklung* (§ 13 Abs. 2bis BauG) werden verschiedene Anreize und Massnahmen zur massvolleren Verdichtung geschaffen:

Thema	Massnahmen
Bauzonenplan	- Ausdehnung der Dorfzone
Gestaltungsplanpflicht	- Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
Ausnützungsziffer	- Dach- und Attikageschosse werden bei der Ausnützungsbe- rechnung nicht angerechnet
Ausnützungsziffer W2	- Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.45 auf 0.5
Ausnützungsziffer W3	- Erhöhung der Ausnützungsziffer von 0.5 auf 0.6
Gebäudeabstand	- Aufhebung des Mehrlängenzuschlages
Arealüberbauung	- Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grund- stücksflächen umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.
Baupflicht	- Um die Baulandhortung in spezifischen Fällen zu unterbinden und um eine zeitnahe Überbauung einiger ansonsten zur Aus- zonung diskutierter Flächen zu ermöglichen, wird der Gemein- derat über diese Gebiete eine Baupflicht festlegen. Die Verfü- gung der Baupflicht erfolgt – gestützt auf § 28i BauG – separat durch den Gemeinderat. Bei der Verfügung bestimmt der Gemeinderat eine Frist, inner- halb derer die Überbauung erfolgen muss. Er erhebt bei unbe- nutztem Ablauf der Frist gestützt auf § 28j BauG jedes Folge- jahr eine Lenkungsabgabe von 2% des steuerrechtlich mass- gebenden Grundstücksverkehrswerts.

8.2.7 Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung

In der neuen Bau- und Nutzungsordnung BNO sowie im Bauzonenplan werden verschiedene Bestim-
mungen aufgenommen, die eine *qualitative innere Siedlungsentwicklung* sicherstellen:

Gestaltungspläne mit Mindestdichten

Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht „Hobacker“ gilt unter anderem die nachfolgende Zielsetzung:
Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden und verdichteten Überbauung mit einer min./max. bauli-
chen Dichte von Ausnützungsziffer 0.6.

Weitere Planungsinstrumente

Das behördenverbindliche räumliche Entwicklungskonzept zeigt die erwünschte räumliche Entwicklung
auf. Der Gemeinderat kann weitere Planungsinstrumente ausarbeiten.

Zulässigkeit für Arealüberbauungen

Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücksflächen umfassen, wenn die Überbau-
ung als Ganzes den Anforderungen entspricht.

8.2.8 Übernahme Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

Das historische Wegnetz von Birrwil ist insgesamt sehr gut erhalten und prägt die Grundstruktur des
Ortsbildes. Es enthält verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler, regiona-
ler und nationaler Bedeutung.

Die Verläufe und Abschnitte mit Substanz/viel Substanz der historischen Verkehrswege werden im Ori-
entierungsinhalt des Bauzonen- und Kulturlandplans bezeichnet.

Die besonders schützenswerte historische Seegasse IVS AG 551.0.2 (nationale Bedeutung, viel Substanz) wird als kommunales Schutzobjekt (Kulturobjekt) bezeichnet. Sie soll in ihren wesentlichen Elementen (Wegbreite, Böschungen, geschotterte Fahrbahn, Hecken) ungeschmälert erhalten werden.

Über das Ausmass des Schutzes der restlichen historischen Verkehrswege muss im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung entschieden werden. Dazu kann die IVS-Fachstelle des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Tiefbau, konsultiert werden.

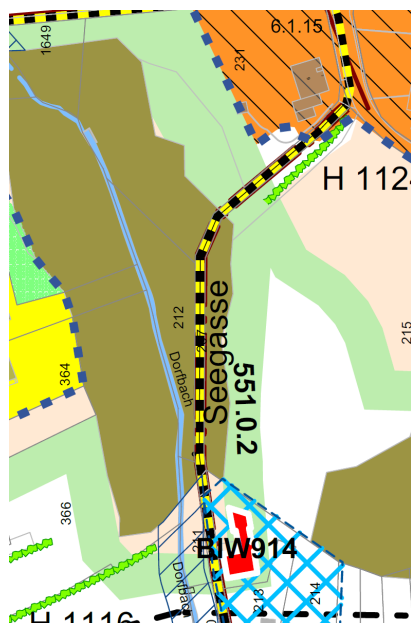


Abbildung 77: Ausschnitt aus dem Bauzonenplan. Kulturobjekt Seegasse (Nr.551.0.2).

8.3 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung BNO umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Der Aufbau entspricht der kantonalen Muster-BNO. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht werden v.a. in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach Innen sowie der Abstimmung Siedlung und Verkehr
- aktualisiertes kantonales Muster Bau- und Nutzungsordnung M-BNO
- Integration der übergeordneten Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der Ergebnisse der aktualisierten Schutzzonen und -objekte.

Angestrebt wird eine BNO mit griffigeren Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die wichtigsten *materiellen Änderungen* beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

§§	Thema	Erläuterung
3	Masterplan räumliche Entwicklung	- Der vom Gemeinderat verabschiedete Masterplan skizziert den angestrebten Zielzustand für 2035. Die Masterplanung dient als Beurteilungs- und Abwägungsinstrument bei zukünftigen Planungsaufgaben.

4	Ortsbildkommission	<i>- Für die Beurteilung von Vorhaben im ordentlichen Baubewilligungsverfahren und für Arealüberbauungen sowie für Sondernutzungsplänen hat der Gemeinderat eine vorberatende Kommission zu bestellen, welche diese Vorhaben und Planungen beurteilt und der Baubehörde einen Antrag stellt.</i>
5	Sondernutzungsplanung	<i>- In den bezeichneten Gebieten gilt das Ziel der Innenverdichtung unter Erhalt der Siedlungsqualität und des Dorfbildes gemäss Masterplan</i> <i>- Als gestaltungs- und erschliessungsplanpflichtige Gebiete werden die Gebiete ohne rechtskräftige Planung bezeichnet: Hobacker (GP) und Untere Wanne Süd-Ost (EP).</i>
6	Weitere Planungsinstrumente	<i>- Festschreibung des behördenverbindlichen räumlichen Entwicklungskonzepts in der BNO und weiteren möglichen Planungsinstrumenten</i>
7	Bauzonen Grundmasse	<i>- Neue Höhendefinition mittels Gesamthöhe in der Dorfzone. Beschränkung auf 2 Vollgeschosse.</i> <i>- Anstelle der „Firsthöhe“ neue „Gesamthöhe“ gemäss harmonisiertem Recht eingeführt, um die Bauten nach oben zu begrenzen. Masse so festgelegt, dass möglichst geringe materielle Änderungen entstehen. Um dies zu erreichen, wird zusätzlich eine Höhenreduktionstabelle eingeführt.</i> <i>- Abschaffung des grossen Grenzabstandes mit dem Ziel der Innenverdichtung und Flexibilisierung.</i> <i>- Neue Zone „Wohnzone Landhaus“</i>
7	Ausnützungsziffer	<i>- Für die Berechnung der Ausnützungsziffer wurden bisher das Attika- und Dachgeschoss nicht angerechnet. Diese Regelung wird aufgrund des Ziels der Innenverdichtung beibehalten.</i> <i>- Mit dem Ziel der Innenverdichtung wurden die Ausnützungsziffern wie folgt erhöht. In der WE wurde die Ausnützungsziffer von 0.35 auf 0.40 erhöht. In der W2 wurde die Ausnützungsziffer von 0.45 auf 0.50 erhöht. In der W3 wurde die Ausnützungsziffer von 0.5 auf 0.6 erhöht. In der Wohn- und Arbeitszone 2 wurde Ausnützungsziffer beibehalten. In der neuen Wohn- und Arbeitszone 3 wurde die Ausnützungsziffer auf 0.6 für reine Wohn-/Gewerbenutzung und 0.7 für gemischte Nutzung festgelegt.</i>

8	Dorfzone	- <i>Verbreitertes Spektrum der zulässigen Nutzungen auf attraktiven Mix und belebtes Zentrum ausgerichtet (Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis 500 m² als zonenkonform aufgenommen).</i> - <i>Die vertikale Hausteilung ist bei der Fassadengestaltung beizubehalten. Sie sind mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie charakteristischen Umzäunungen zu erhalten.</i> - <i>Qualitative Anforderung zur Einpassung von Solarwärme- und Solarstromanlagen (Nutzung erneuerbarer Energien und Ortsbildschutz in gleichem Masse beachten).</i> - <i>Flachdächer und Pultdächer sind nur an eingeschossigen An- und Nebenbauten gestattet.</i> - <i>Der Gemeinderat gewährleistet auf Kosten der Bauherrschaft fachliche Beratung und zieht die kantonalen Fachstellen bei.</i>
9	Wohnzone Landhaus, E, W2 und W3	- <i>Neue Zone Landhaus für freistehendes Landhaus (Umzonung aus Wohnzone E)</i> - <i>Höchstmasse für Gebäudehöhen festgelegt</i>
10	Wohn- und Arbeitszone 2 + 3	- <i>Die Wohn- und Gewerbezone wird gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau in Wohn- und Arbeitszone umbenannt.</i> - <i>Es wird neu definiert, dass Verkaufsnutzungen bis max. 500m² Nettoladenfläche zulässig sind.</i>
11	Wohn- und Arbeitszone Schwaderhof	- <i>Neu ist, wenn die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist oder wenn durch einen Neubau eine Verbesserung des Erscheinungsbildes erreicht wird, sind ein Neubau oder Ergänzungsbauten möglich.</i>
13	Arbeitszone	- <i>Die Gewerbezone wird gemäss Muster-BNO des Kantons Aargau in Arbeitszone umbenannt.</i> - <i>Verkaufsgeschäfte und Fabrikladen bis max. 500 m² werden zugelassen</i>
16	Grünzone am Siedlungsrand	- <i>Neu wird eine Grünzone am Siedlungsrand eingeführt.</i>
17	Landwirtschaftszone	- <i>Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons</i>
18	Bauten in der Landwirtschaftszone	- <i>Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons</i> - <i>Regelung der Grenzabstände, Festlegung auf maximal 6 m</i> <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>
19	Naturschutzzone im Kulturland	- <i>Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons</i> - <i>Neu können gemäss Muster BNO des Kantons Aargau Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Erhaltung und Förderung der Naturwerte und zur Optimierung der Schutzziele bewilligt werden. Die Ausnahmen, bei welchen Naturschutz zonen betreten werden, werden definiert.</i>

20	Naturschutzzone im Wald	- Aufnahme des § gemäss Muster BNO des Kantons
21	Landschaftsschutzzone	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons - Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen im Gebiet des Hallwilersee Schutzdekrets (HSD) mit erheblichem Ausmass auf die Landschaft (zum Beispiel neue Ställe, Scheunen, Magazine) werden durch die Bestimmungen des HSD verhindert. Wie die Nachbargemeinde Beinwil am See trifft Birrwil keine zusätzliche Festlegung einer kommunalen Landschaftsschutzzone im Gebiet des HSD.
22	Ortsbildschutzperimeter	- Schaffung einer dem HSD, der Bauzone und dem Kulturland überlagerten Zone (Ortsbildschutzperimeter). Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Ortsbildschutzgebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbildschutzperimeter bezweckt die sinnvolle Erneuerung und Entwicklung des Ortes unter städtebaulichen Aspekten. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten. Es ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten. - Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht bei Bedarf Fachleute oder die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.
23	Zentrumsgestaltung Dorfkern	- Masterplan Massnahme 3: Im Dorfzentrum sind alle wichtigen öffentlichen Einrichtungen angesiedelt: Schule, Gemeindeverwaltung, Mehrzweckhalle, Restaurants. Die Strasse nimmt im Dorfzentrum sehr viel Raum ein und dominiert den Dorfplatz. Deshalb soll der Strassenraum im Dorfkern aufgewertet werden. - Der Gemeinderat sorgt mit geeigneten Konzepten und Planungen dafür, dass eine auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Verkehr abgestimmte sehr gute Aussenraumgestaltung entstehen kann. Dabei ist die bestehende wie auch zukünftige angrenzende Bebauung miteinzubeziehen.
24	Wildtierkorridor	- Aufnahme des § gemäss Muster BNO des Kantons
26	Geschützte Gebäude	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons - Volumenschutz: Aus verkehrstechnischen Gründen kann bei Ersatzbauten z.B. für Massnahmen zur Optimierung des Verkehrsablaufs, des öV, der Verkehrssicherheit und des Langsamverkehrs eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.
27	Historischer Verkehrsweg	- Die besonders schützenswerte historische Seegasse IVS AG 551.0.2 (nationale Bedeutung, viel Substanz) wird als kommunales Schutzobjekt (Kulturobjekt) bezeichnet.
28	Wiederherstellungspflicht	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons - Neu ist die Wiederherstellungspflicht gemäss Muster BNO des Kantons Aargau definiert. Wer ein unter Schutz gestelltes Objekt rechtswidrig verändert, beeinträchtigt, beseitigt oder verwahrlosen lässt, ist zur Wiederherstellung auf eigene Kosten verpflichtet.
29	Hochwassergefahrenzone	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons

		- Neu sind die Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ 1) und 2 (HWZ 2) im Bauzonenplan enthalten. Der Umgang mit in der Hochwassergefahrenzone liegenden Gebieten ist gemäss Muster BNO des Kantons Aargau definiert. - Ausserhalb der Bauzonen müssen gemäss neuester Weisung keine Hochwasserzonen ausgeschieden werden.
30	Hochwassergefährdetes Gebiet im Kulturland	- Aufnahme des § gemäss Muster BNO des Kantons
31	Gewässerraumzone	- Für die Seitenbäche des Hallwilersees gilt ein Mindestabstand gegenüber Fliessgewässern für Bauten und Anlagen von 6 m. - Da verschiedene Linienführungen von Bachdolungen nicht genau bekannt sind, wird darauf hingewiesen, dass sich die Gewässerräume jeweils auf die tatsächliche Lage der Gewässer beziehen und im Bauzonen- und Kulturlandplan nicht lagegenau festgelegt sind. Wo vorhanden wurden die Angaben aus dem Leitungskataster verwendet.
34	Abstand gegenüber dem Kulturland	- Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude ein Abstand von 4.0 m einzuhalten. Ist keine Parzellengrenze vorhanden beträgt der Abstand gegenüber Kulturland 2.0 m
39	Arealüberbauung	- Arealüberbauungen können neu auch bereits überbaute Grundstücksflächen umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt. - Die zonengemässe Geschosshöhe darf in der Zone E nicht erhöht werden. In den Zonen W2, W3, WA2 und WA3 kann ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden. Attikageschosse sind nur bei Regelbauweise zulässig
40	Terrassenhäuser	- Die Anzahl Gebäudeetagen innerhalb einer zusammenhängenden Baueinheit wurden auf 3 limitiert. - Mit der Beschränkung auf 3 Einheiten, der guten Einordnung ins Landschaftsbild und der erhöhten Anforderung an Architektur, Integration in Umgebung und Umgebungsgestaltung ist auf den noch unüberbauten Flächen mit prädestinierten Hanglagen im Gebiet des Hallwilersee Schutzdekrets die Berücksichtigung der Schutz- und Entwicklungsziele der Gebiete aus dem Bundesinventar der Landschaften und Kulturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umgesetzt.
41	Weitere Bestimmungen für terrassierte Bauten und Arealüberbauungen	- Die Parkierung sowie die Erstellung von gemeinsamen Heiz- und Antennenanlagen werden geregelt. - Es wird geregelt, wie Stützmauern errichtet werden dürfen. - Es wird festgehalten, welche ergänzenden Unterlagen dem Baugesuch beigelegt werden müssen.
43	Abgrabungen beim Untergeschoss	- Abgrabungen beim Gebäude dürfen unter Wahrung einer sorgfältigen Gestaltung höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Für angemessene Ein- und Ausfahrten sowie Haus- und Kellerzugänge kann der Gemeinderat eine grössere Abgrabung bis zur Hälfte der Fassadenlänge bis maximal 7 m bewilligen. Bei Hanglagen über

		<i>10% Neigung dürfen die tal- und bergseitigen Fassaden auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden. Dabei reduziert sich die Fassaden- und Gesamthöhe um das Mass der Abgrabung.</i>
45	Allgemeine Anforderungen	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons
46	Energieeffizienz	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons - Nachweis von Energieeffizienz bei Neubauten
48	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons - Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte zu treffen.
51	Anordnung von Parkplätzen	- Oberirdische Parkplatzfelder sind neu nach Möglichkeit mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Rasengittersteine, Mergel) zu versehen. Die Baubehörde kann die Bepflanzung mit Büschen, Hecken und hochstämmigen Bäumen verlangen. - Zusätzlich zu den erforderlichen Parkplätzen für Autos und Velos ist bei Mehrfamilienhäusern für Motorrädern eine angemessene Anzahl Abstellplätze sicherzustellen.
52	Spiel-, Aufenthalts- und Ruhebereiche	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons - Aussagen bezüglich Ausstattung und Lokalisierung
53	Öffentlich zugänglicher Raum von Gesamt- und Arealüberbauungen	- Nutzerfreundliche Gestaltung von öffentlichen Räumen in Gesamt- und Arealüberbauungen
54	Ortsbildschutz / Landschaftsschutz	- Regelung, dass zusätzliche Unterlagen, die vom Gemeinderat gefordert werden, neu auf Kosten der Bauherrschaft verlangt werden können
55	Dachgestaltung	- Für Dachdurchbrüche gilt § 24 Abs.1bis BauV mit folgenden weitergehenden Einschränkungen: Dachdurchbrüche dürfen in der Dorfzone pro Gebäudeeinheit und Dachseite nicht breiter sein als 1/3 der Fassadenlänge. - Dachdurchbrüche dürfen in allen übrigen Zonen pro Gebäudeeinheit und Dachseite nicht breiter sein als die Hälfte der Fassadenlänge. - Dacheinschnitte dürfen in allen Zonen nicht breiter sein als 1/4 der Fassadenlänge. - Alle Dachdurchbrüche müssen in Grösse, Form und Material gut in das Dach integriert werden und mit den darunterliegenden Fassaden harmonisieren.
55	Kniestockhöhe	- Der grosse Kniestock darf nur bergseitig am Hang angewendet werden. Damit wird verhindert, dass ein Gebäude seeseitig mit einem zusätzlichen Geschoss in Erscheinung tritt.
56	Antennen und Mobilfunkanlagen	- Kaskadenmodell für die Errichtung von Antennen
58	Siedlungsränder	- Neu: Gestaltung des Siedlungsrandes als Übergang von der Siedlung ins Kulturland
63	Zuständigkeit	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons

65	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	- Anpassungen an aktuelle Muster BNO des Kantons
66	Übergangsbestimmungen	- Anpassungen zum Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen und hängigen Baugesuchen

8.4 Kulturlandplan

8.4.1 Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Nachfolgend wird aufgezeigt, wie die wichtigsten übergeordneten Vorgaben im integrierten Kulturlandplan umgesetzt werden:

Richtplanung Kanton Aargau	Umsetzung
Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB, L 2.4)	- Die Abgrenzung der Landschaftsschutzzone wurde mehrheitlich gemäss der Landschaft von kantonaler Bedeutung übernommen. Abweichungen bestehen im Gebiet Hansene und Altmoos, wo mögliche Aussiedlungsstandorte für landwirtschaftliche Betriebe sind. Im Üssere Sandacher wurde ein Siedlungsei festgelegt. Unterhalb Ägertli bei der Bergstrasse wurde die Landschaftsschutzzone bis an die Parzellengrenze gelegt. - Birrwil liegt in der Hallwilerseelandschaft, welche im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) enthalten ist. Die Gemeinde verfügt damit über eine besonders naturnahe und schützenswerte Landschaft am Hallwilersee, welche seit 1986 über das Hallwilerseeschutzdekret (HSD) geschützt ist. Generell spielt der Schutz wertvoller Landschaften vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums und der Bedürfnisse nach Naherholung eine zunehmend wichtige Rolle. Die Kulturlandschaft von Birrwil ist daher ein wichtiger Standortfaktor, welchem entsprechend Sorge getragen werden soll. - Das HSD-Gebiet in Birrwil ist in die Wasser-, Reservats-, Sperr-, Schutz- und Spezialzone unterteilt. In der Schutzzone, welche flächenmässig am grössten ist, dürfen gemäss § 6 HSD nur betriebsnotwendige landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen errichtet werden. Auf eine Überlagerung der Schutzzone mit einer Landschaftsschutzzone, in welcher landwirtschaftliche Siedlungen verboten wären, wird verzichtet, da die bestehenden gesetzlichen Bestimmungen des HSD ausreichen.
Gefahrenkarte Hochwasser	- im Baugebiet siehe Abschnitt Umsetzung Gefahrenkarte Hochwasser, Abschnitt 7.7 - Für hochwassergefährdete Gebiete ausserhalb des Untersuchungsperimeters wird das sogenannte Delegationsmodell in § 28 BNO integriert.

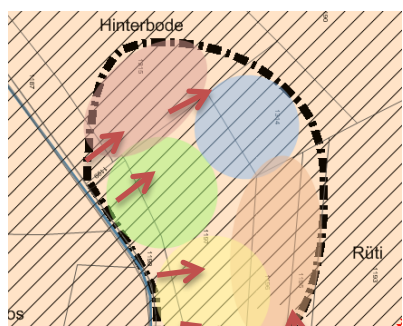
8.4.2 Landwirtschaftszonen / Weitere Zonen

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Birrwil sind die Landwirtschaftszonen bereits grundeigentümerverbindlich festgelegt. Im Rahmen dieser Revision musste vor allem überprüft werden, ob die bestehenden Betriebe dem veränderten übergeordneten Planungsrecht (RPG, BauG, Richtplan) entsprechen und welche Spezialzonen im Kulturland ausgeschieden werden können bzw. müssen. Auf Grund dieser Abklärungen sind keine Speziallandwirtschaftszonen und auch keine Entwicklungsstandort Landwirtschaft ESL erforderlich. Es sind keine weiteren Zonen und Weiler ausgeschieden.

Die nachfolgend beschriebenen Siedlungseier dienen als Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bauten, stellen aber keine Speziallandwirtschaftszonen dar. Sollten im Rahmen einer späteren BNO-Teilrevision dereinst Speziallandwirtschaftszonen definiert werden, sind die Siedlungseier für speziallandwirtschaftliche Nutzungen und Speziallandwirtschaftszonen bevorzugt in Betracht zu ziehen.

8.4.3 Entwicklungsstandorte für Landwirtschaftsbetriebe - Siedlungseier

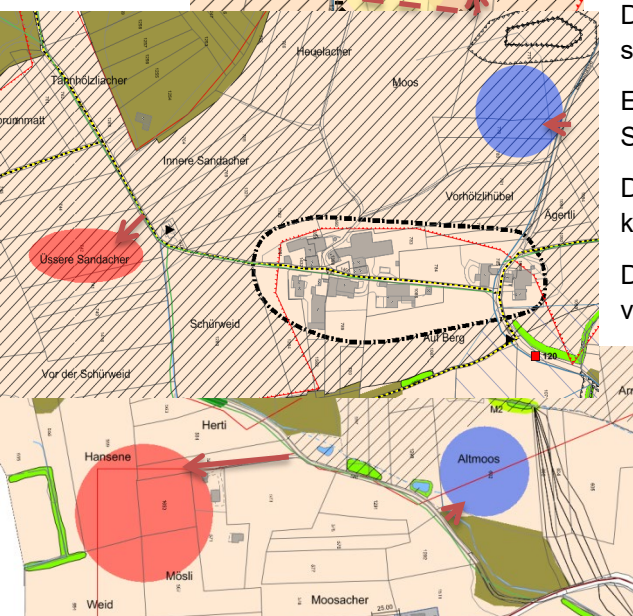
Um den bestehenden vier Landwirtschaftsbetrieben eine Entwicklung zu ermöglichen, werden im Landschaftskonzept vier mögliche Standorte festgelegt. Um diejenigen Standorte, die sich in der Landschaftsschutzzone befinden, wurden Siedlungseier festgelegt. Es wurden verschiedene Varianten geprüft.



Aufgrund der unterschiedlichen Besitzverhältnisse müsste ein Siedlungsei im Gebiet Rütli relativ gross ausfallen, da sich für Verhandlungen für eine zusammenhängende Fläche mehr Möglichkeiten ergäben. Die Lage (Einsicht, Witterung etc.) ist jedoch relativ ideal. Die Erschliessung würde sich relativ aufwändig gestalten. Das Hochstammgebiet würde integriert oder Ersatzpflanzungen angeordnet.

Der Standort im Bauzonen- und Kulturlandplan wird nicht als Siedlungsei umgesetzt, aber als 2. Priorität in Betracht gezogen.

Der Standort Moos wird als 3. Priorität festgelegt.



Der Standort Üssere Sandacher wird aufgrund der einfach zu erstellenden Erschliessung als 1. Priorität festgelegt.

Es wurde im Bauzonen- und Kulturlandplan ein entsprechendes Siedlungsei ausgeschieden.

Der Standort Altmoos ist eine wertvolle Landschaftskammer und kommt deshalb eher nicht in Frage.

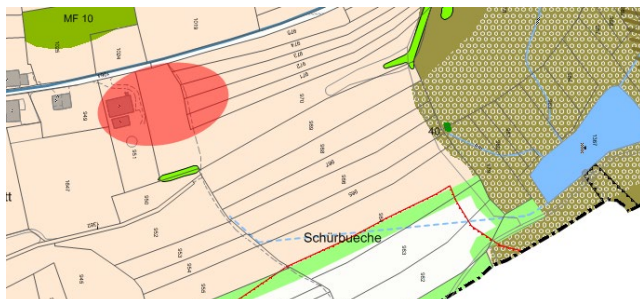
Der Standort Hansene eignet sich gut und wird vor Altmoos bevorzugt.

Hier wird aufgrund des notwendigen Handlungsspielraums für einen Aussiedlungsstandort keine Landschaftsschutzzone ausgeschieden (vgl. Ziff. 8.4.1)

Ein weiterer möglicher Standort wäre Estermatt.

Der Siedlungsstandort Estermatt erfordert kein Siedlungsei, da keine Landschaftsschutzzone festgelegt ist.

Fazit: Als Siedlungseier / Aussiedlungsstandorte für die Landwirtschaftsbetriebe in Birrwil wurden 3 Standorte festgelegt, wovon im Üssere Sandacher innerhalb der Landschaftsschutzzone ein Siedlungsei festgelegt wurde. Im Zonenplan sind diese Standorte als «Vorranggebiet für landwirtschaftliche Bauten» ausgewiesen.



8.4.4 Schutzzonen und -objekte

Im Kulturlandplan müssen die Schutzzonen und -objekte grundeigentümergebunden, das heisst mit relativ hoher Verbindlichkeit festgelegt werden. Bei der Ausscheidung der einzelnen Objekte ist deshalb eine gewisse Zurückhaltung geboten. Insbesondere soll den Bestrebungen der gesamtbetrieblichen Bewirtschaftungsvereinbarungen mit den Landwirten zur Abgeltung ökologischer Leistungen nicht entgegen gewirkt werden.

Als Basis für die Ausscheidung von Schutzzonen und Schutzobjekten dienen folgende Grundlagen:

- Rechtsgültiger Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung
- Neues aktualisiertes Landschaftsinventar

Die bestehenden Naturschutzobjekte (Inventar) wurden überprüft und ein neues Landschaftsinventar erstellt. Einige Objekte aus dem alten Landschaftsinventar und dem alten Kulturlandplan waren nicht mehr vorhanden oder haben heute eine andere Erscheinung. In einem Ausschuss der Nutzungsplanungskommission wurden die einzelnen Objekte diskutiert und evaluiert, welche Objekte geschützt werden sollen. Die Umsetzung der Objekte wurde anschliessend in der Nutzungsplanungskommission besprochen und bereinigt. Die geschützten Objekte sind dem Kulturlandplan und der BNO zu entnehmen. Detailangaben zu den einzelnen Objekten sind im Landschaftsinventar aufgeführt. Einige Objekte existieren nicht mehr oder wurden einem anderen Objekttyp zugeordnet.

8.4.5 Naturobjekte Einzelbäume

Die Einzelbäume wurden im Landschaftsinventar aufgenommen. Ein Ausschuss der Nutzungsplanungskommission evaluierte, welche Objekte geschützt werden sollen. Die Bepflanzung vor dem Gemeindehaus (3 Ahorn Inventar Nr. 1097) ist im Rahmen eines Gestaltungskonzepts zu definieren. Die Objekte (Lage und Baumart) wurden deshalb nicht als Schutzobjekte festgelegt.

8.4.6 Baumreihen

Die Baumreihen wurden im Landschaftsinventar aufgenommen. Ein Ausschuss der Nutzungsplanungskommission evaluierte, welche Objekte geschützt werden sollen.

8.4.7 Hecken

Die Hecken wurden im Landschaftsinventar aufgenommen. Ein Ausschuss der Nutzungsplanungskommission evaluierte, welche Objekte geschützt werden sollen.

8.4.8 Feuchtwiesen, extensive Weiden, extensive Wiesen

Die Feuchtwiesen, extensiven Weiden und extensiven Wiesen wurden im Landschaftsinventar aufgenommen. Ein Ausschuss der Nutzungsplanungskommission evaluierte, welche Objekte geschützt werden sollen. Das Objekt 1106 war früher eine Magerwiese, heute weist es Qualitäten als extensive Weide auf. Magere Fettwiesen wurden keine mehr ausgeschieden, da sie nicht mehr vorhanden sind.

8.4.9 Hochstammgärten

Die Hochstammgärten in Birrwil sind ein wichtiger Teil des Ortsbildes und werden von der Bevölkerung geschätzt. Die Hochstammgärten wurden im Rahmen des Landschaftsinventars erhoben und werden als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan dargestellt. Die Gemeinde möchte den Bestand sichern und fördern. Darum wurde beschlossen, sämtliche gemäss der Direktzahlungsverordnung

subventionsberechtigten Hochstammobst- und Hochstammfeldbäume, welche sich auf dem Gemeindegebiet Birrwil befinden (unabhängig vom Wohnort des Landwirtes), mit einem zusätzlichen Betrag finanziell durch die Gemeinde zu unterstützen. Auf die Ausscheidung von Fördergebieten wird verzichtet. Die Nutzungsplanungskommission schlägt dem Gemeinderat vor als Maximalbetrag Fr. 15.00 pro Baum und Jahr und ein Kostendach von max. Fr. 30'000.00 pro Jahr zu definieren. Auf die Förderung der Produkteabnahme wird verzichtet. Die finanzielle Unterstützung wird in einem zugehörigen Reglement festgesetzt.

Weiterhin sind die hochstämmigen Obstbäume gemäss Artikel § 23 BNO in ihrem Bestand zu erhalten und abgehende Bäume sind möglichst wieder mit Hochstammobstbäumen zu ersetzen. Neupflanzungen sind erwünscht. Für das grossflächige Fällen von Hochstammobstbäumen ist eine Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. In der Bewilligung ist die Ersatzpflanzung zu regeln. Der Gemeinderat regelt die Details dazu in einer Vollzugsrichtlinie nach § 64 BNO.

8.4.10 Trockenmauern

Im Landschaftsinventar wurden neu die Trockenmauern aufgenommen, diese werden aber nicht als Schutzobjekte aufgenommen, jedoch als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan dargestellt. Die Instandstellung der Trockenmauern ist sehr kostspielig und möchte den Eigentümern nicht zugemutet werden. Im Rahmen von Ersatz- und Neubauprojekten sollen die Trockenmauern jedoch wieder hergestellt werden. Die Trockenmauern sind im Kulturlandplan orientierend dargestellt, und in der BNO eine diesbezügliche Formulierung aufgenommen.

8.4.11 Wildtierkorridor

Der Wildtierkorridor (AG R15) wurde in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen. Die Ausdehnung wurde im Bereich Weidhübel vom Kanton übernommen. Im Bereich Häfni fehlt bisher eine genauere Ausscheidung seitens des Kantons. Mit Konsultation des Richtplaninhaltes und in Absprache mit dem Kanton wurde eine konkrete Fläche ausgewiesen.

Mit der Übernahme des flächengenauen Wildtierkorridors kann einer künftig verpflichtenden Nachführung zugekommen werden.

8.4.12 Waldfeststellung

Die gemäss § 3 der Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV) festgestellten Waldgrenzen wurden im Bauzonenplan übernommen und zeigen den geltenden Verlauf der Bestockungen. Die festgestellten und im Plan eingezeichneten Waldgrenzen sind für den Waldabstand verbindlich.

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald innerhalb der Bauzonen rechtswirksam auszuschliessen, sind bei Einzonungen die Waldgrenzen feststellen zu lassen, selbst wenn im fraglichen Gebiet kein Wald stockt. Das gemäss § 3 AWaV erforderliche Waldfeststellungsverfahren (Negativfeststellung) wurde mit der Eingabe zur Vorprüfung eingeleitet. Die öffentlichen Auflagen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und des Waldfeststellungsverfahrens werden nach Möglichkeit koordiniert. Die Waldgrenzen im und angrenzend an das Baugebiet sind statisch. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald. Die Ein- und Auszonungen führen zu keinem Anpassungsbedarf bei den Waldgrenzen.

Im Kulturland wurden die Waldgrenzen mit der Abteilung Wald abgeglichen. Im Bauzonen- und Kulturlandplan ist die aktuell verfügbare Waldausscheidung als Orientierungsinhalt dargestellt. Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Aargau statische Waldgrenzen.

9 Ergebnis der Planungsverfahren

9.1 Kantonale Vorprüfung

9.1.1 1. Kantonale Vorprüfung

Die Rückmeldung des ARE aus der 1. Kantonalen Vorprüfung und die darauffolgende Überarbeitung ist im beiliegenden Arbeitspapier Vorprüfung dokumentiert.

- Ob für die Regelung der Mehrwertabgabe wird ein Reglement erarbeitet wird ist noch offen.
- Auf eine Baupflicht gemäss BauG § 28i wird verzichtet.

9.1.2 2. Kantonale Vorprüfung

Die Rückmeldung des ARE aus der 2. Kantonalen Vorprüfung und die darauffolgende Überarbeitung ist im beiliegenden Arbeitspapier Vorprüfung dokumentiert.

9.1.3 3. Kantonale Vorprüfung

Die Rückmeldung des ARE aus der 2. Kantonalen Vorprüfung und die darauffolgende Überarbeitung ist im beiliegenden Arbeitspapier Vorprüfung dokumentiert.

9.1.4 Abschliessender kantonaler Vorprüfungsbericht

Mit Datum vom 26. Juni 2023 hat sich die Abt. Raumentwicklung abschliessend zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vernehmen lassen. Die im Bericht noch aufgeführten Vorbehalte und wichtigen Hinweise wurden überprüft und wo möglich angepasst.

9.2 Mitwirkung der Bevölkerung

9.2.1 1. Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren hat vom 19. März 2018 bis am 27. April 2018 stattgefunden und wurde im Wynentalerblatt 2018 publiziert. Es sind 29 Mitwirkungen eingegangen. Die Behandlung der Mitwirkungen ist dem Mitwirkungsbericht zu entnehmen.

9.2.2 2. Mitwirkung

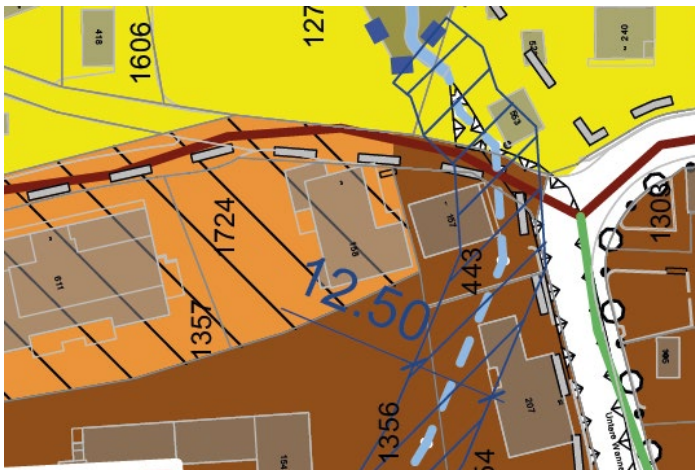
Aufgrund der Reduktion der Bauzonengrösse hat der Gemeinderat auf Empfehlung der Nutzungsplanungskommission beschlossen parallel zur zweiten kantonalen Vorprüfung ein zweites Mitwirkungsverfahren durchzuführen.

9.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 15. März bis zum 15. April 2024 statt. Es sind 18 Einwendungen eingegangen. Der Gemeinderat hat zwei Einwendungen zugestimmt und einer weiteren teilweise zugestimmt.

Änderungen nach Einwendungsverfahren:

1. Parzelle 1724 von Dorfzone zu WA2



Die Parzelle 1724 wurde während der Planungsphase mit einem Gebäude bebaut, welches nicht den Vorgaben einer Dorfzone entspricht. Da die Parzelle am Rand des Gebietes liegt, welches man mit der Dorfzone erhalten möchte und damit kein baurechtswidriger Zustand entsteht, wurde die Parzelle der angrenzenden WA 2 Zone zugewiesen.

2. Entlassung Baum Hf 1026 aus Schutzobjekt

Die Art des Baumes wurde nochmals überprüft und mit dem kommunalen Landschaftsschutzinventar abgeglichen. Er wird nicht als wesentlich eingestuft. Im orientierenden kommunalen Landschaftsschutzinventar wird er belassen.

10 Anhang

10.1 Quartier Dorfkern

10.1.1 Lage im Siedlungskörper



Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 100 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 400 m

Einbettung in funktionalen Kontext:

- Gemeindeverwaltung
- Primarschule / Bibliothek
- Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit: 2.5 km (VOLG Beinwil am See)
- Gastronomie

Umliegende Quartiere:

- Alter Dorfkern
- Monofunktionale Mehrfamilienhausquartiere
- Landwirtschaftsgebiet/ -betrieb
- Wald
- Kirche

10.1.2 Nutzungsgefüge

Einwohnerdichte: 15 EW/ha

Interaktionsdichte:

- Kinder auf dem Schulweg
- Besucher der Gemeindeverwaltung und des Restaurants Buurestube

Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

- Gemischt genutztes Quartier mit öffentlichen Einrichtungen

Aussenraumstruktur:

- Dorfweise
- Schulhausplatz

10.1.3 Ortsbauliche Struktur

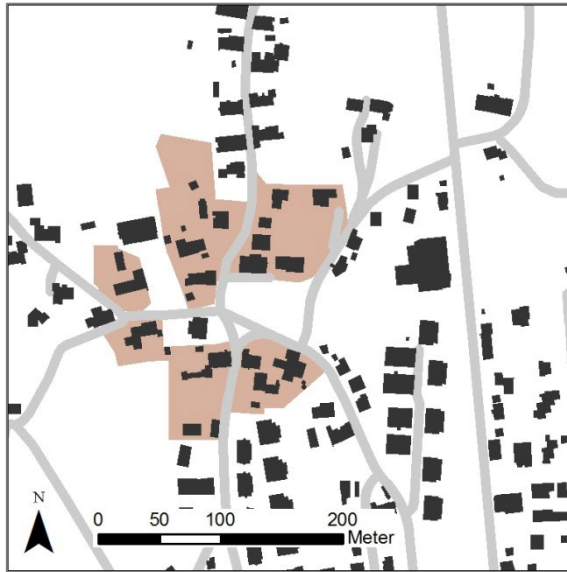


Abbildung 79: Perimeter Dorfzentrum. Eigene Abbildung. Quelle Geodaten: Belat Partner. 03.11.2015

Ausnutzungsziffer BNO : ~0.7
Überbauungsgrad: 88 %
Ausbaugrad¹⁹: 44 %
Bauliche Dichte (AZ): 0.31
Fläche: 2.3 ha
Nutzungszone: Dorf-/ Kernzone
Zulässige Vollgeschosse: 3

Freiräume: Gemeindewiese, Schulhausareal, Wald

Bauperioden: vor 1945

Einfamilienhäuser: 65 %



Altersstruktur:

Die Angaben der Gebiete mit weniger als 50 Einwohnern werden vom Kanton nicht als Grundlage zur Verfügung gestellt.

Identitätsstiftende Merkmale: Landwirtschaftlich geprägter Baustil, historistisches Gemeindehaus

Übergänge zu anderen Quartieren: erkennbar durch neuere Bebauung

Grosse unbebaute Flächen: Parzelle 278, mehrere Parzellen im südlichen Quartierteil.

Kommentar: Zwischen der bestehenden Bebauung befinden sich einige Baulücken. Diese eignen sich zur Verdichtung des Dorfkerns mit ergänzenden Gebäuden und Anbauten.

¹⁹ Gemäss alter BNO 1999

10.2 Quartier Zopf

10.2.1 Lage im Siedlungskörper



Abbildung 80: Luftbild 2015. Quelle: agis. 03.11.2015

Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 300 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 700 m

Einbettung in funktionalen Kontext:

- Reines Wohnquartier
- Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit: 2.5 km VOLG Beinwil am See

Umliegende Quartiere:

- Landwirtschaftsgebiet
- Dorfkern
- Kirche

10.2.2 Nutzungsgefüge

Einwohnerdichte: 42 EW/ha

Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots: monofunktionales Wohnquartier

Aussenraumstruktur:

- Als Parkflächen genutzte Vorplätze

10.2.3 Ortsbauliche Struktur

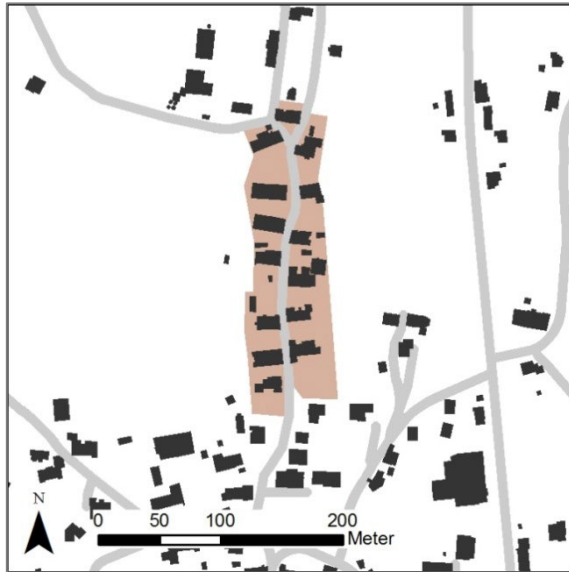


Abbildung 81: Perimeter Quartier 5 Eigene Abbildung. Quelle Geodaten: Bélat & Partner. 30.10.15

Ausnutzungsziffer BNO :	-
Überbauungsgrad:	100 %
Ausbaugrad ²⁰ :	50%
Bauliche Dichte:	0.35
Fläche:	1.6 ha
Nutzungszone:	Dorf- / Kern- zone
Zulässige Vollgeschosse:	3

Freiräume: Vorplätze mit Brunnen, Vorgärten, Private Gärten

Bauperioden: vor 1945, wenige 1980-2000

Einfamilienhäuser: 25%



Gebäudetyp (Stand 31.12. 2012)

- ◆ Einfamilienhaus
- ◆ Mehrfamilienhaus
- ◆ Wohngebäude mit Nebennutzung

Altersstruktur:

Die Angaben der Gebiete mit weniger als 50 Einwohnern werden vom Kanton nicht als Grundlage zur Verfügung gestellt.

Identitätsstiftende Merkmale: Bebauung direkt an Strasse, Vorplätze

Übergänge zu anderen Quartieren: Siedlungsrand, Bauten vor 1945 als Übergang zum alten Dorfkern

Grosse unbebaute Flächen: -

Kommentar: Das Quartier Zopf hat durch seine Bebauung direkt an die Strasse einen eigenen Charakter. Der Überbauungsgrad ist hoch. Durch Umnutzung der Wirtschaftstrakte und Dachgeschossen bei den zum Teil sehr alten Gebäuden könnte dennoch eine innere Verdichtung erreicht werden. Im Quartier Zopf sind keine unbebauten Parzellen vorhanden.

²⁰ Gemäss alter BNO 1999

10.3 Quartier Ländern - Saumärt

10.3.1 Lage im Siedlungskörper



Abbildung 82: Luftbild 2015. Quelle: agis. 03.11.2015

Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 700 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 1'100 m

Einbettung in funktionalen Kontext:

- Wohnquartier
- Wenige nicht störende gewerbliche Nutzungen
- Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit: 3 km VOLG Beinwil am See

Umliegende Quartiere:

- Monofunktionale Terrassenhaus- und Wohnquartiere
- Gewerbegeprägtes Quartier (Saumärt)
- Landwirtschaftsgebiet

10.3.2 Nutzungsgefüge

Einwohnerdichte: 22 EW/ha

Interaktionsdichte:

ums Haus Arbeitende und Pensionäre

Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

Ein- und Mehrfamilienhausquartier

Landwirtschaftsbetrieb

Aussenraumstruktur:

- Hausplätze und Vorgärten die zur Strasse hin orientiert sind.

10.3.3 Ortsbauliche Struktur



Abbildung 83: Perimeter Quartier 11. Eigene Abbildung. Quelle Geodaten: Bélat & Partner. 30.10.15

Ausnutzungsziffer BNO :	0.5
Überbauungsgrad:	79 %
Ausbaugrad ²¹ :	28 %
Bauliche Dichte (AZ):	0.14
Fläche:	3.6 ha
Nutzungszone:	WG2
Zulässige Vollgeschosse:	2

Freiräume: Vorplätze mit Brunnen, Halböffentliches Wohnumfeld

Bauperioden: heterogen

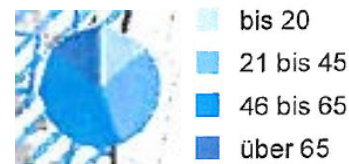
Einfamilienhäuser: 50%



Gebäudetyp (Stand 31.12. 2012)

- ◆ Einfamilienhaus
- ◆ Mehrfamilienhaus
- ◆ Wohngebäude mit Nebennutzung

Altersstruktur:



Es wohnen überdurchschnittlich viele 46 bis 65 Jährige im Quartier.

Identitätsstiftende Merkmale: Grosszügige Gärten in der Ländern, Brunnen

Übergänge zu anderen Quartieren: Umgeben von Landwirtschaftsflächen

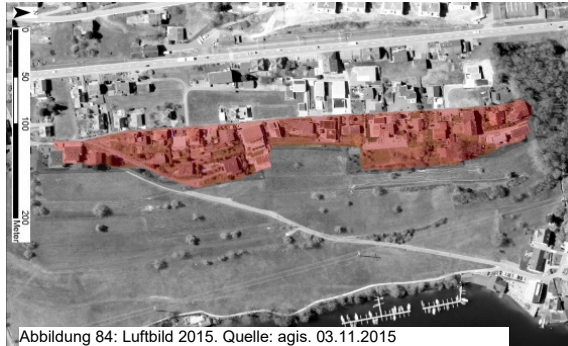
Grosse unbebaute Flächen: 921, 1678_2, 851_2, 1286_2, 1718

Kommentar: Es sind einige grosse unbebaute Flächen vorhanden. Die bestehenden MFH weisen bereits eine relativ gute, der Zone entsprechende Ausnutzung auf. Die Kantonsstrasse prägt das Gebiet.

²¹ Gemäss alter BNO 1999

10.4 Quartier Wilifeld Ost

10.4.1 Lage im Siedlungskörper



Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 600 - 700m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 300 – 400 m

Einbettung in funktionalen Kontext:

- Wohnquartier
- Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit: 2.3 km VOLG Beinwil am See

Umliegende Quartiere:

- Wohnquartier
- Seestrasse als Grenze zum Bahnhof und Dorfkern hin
- Seestrasse mit Gewerblicher Nutzung

10.4.2 Nutzungsgefüge

Einwohnerdichte: 37 EW/ha

Interaktionsdichte:

- Spielende Kinder
- ums Haus Arbeitende

Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

monofunktionales Wohnquartier

Aussenraumstruktur:

- Vorderseitige Parkierflächen
- Privatgärten

10.4.3 Ortsbauliche Struktur



Abbildung 85: Perimeter Quartiere 26, 29, 30. Eigene Abbildung.
Quelle Geodaten: Bélat & Partner. 30.10.15

Ausnutzungsziffer BNO :	0.35 (TR 0.45)
Überbauungsgrad:	100 %
Ausbaugrad ²² :	100 %
Bauliche Dichte:	0.38
Fläche:	2.4 ha
Nutzungszone:	E
Zulässige Vollgeschosse:	-
Maximale Firsthöhe:	10 m

Freiräume: Siedlungsstrasse, privat Gärten
Bauperioden: **heterogen**

Einfamilienhäuser: 75%

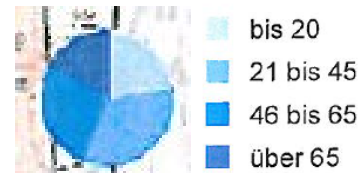


Gebäudetyp (Stand 31.12. 2012)

- ◆ Einfamilienhaus
- ◆ Mehrfamilienhaus
- ◆ Wohngebäude mit Nebennutzung

keine P

Altersstruktur:



Es wohnen überdurchschnittlich viele 21 bis 45 Jährige im Quartier.

Identitätsstiftende Merkmale: Seesicht
Übergänge zu anderen Quartieren: Hallwiler-see Schutzdekretszone
Grosse unbebaute Flächen: -

Kommentar: Mit den bestehenden Zonenvorschriften ist eine Verdichtung durch Anbauten möglich. Durch die terrassierten Bauten, die eine höhere AZ aufweisen wird bereits heute ein Überbauungsgrad von 100% erreicht. Es sind jedoch noch schlecht ausgenutzte Parzellen vorhanden, die Potential für Neubauten bieten.

²² Gemäss alter BNO 1999

10.5 Wilifeld West

10.5.1 Lage im Siedlungskörper



Abbildung 86: Luftbild 2015. Quelle: agis, 03.11.2015

Zentralität:

- Distanz zum Dorfkern 600 - 700 m
- Distanz zur nächsten ÖV-Haltestelle: 300 - 400 m

Einbettung in funktionalen Kontext:

- Erdgeschossnutzungen entlang Seetalstrasse (Restaurant Seebriese, Westernbekleidung, Immobilienhandel, Übersetzungen)
- Wohnquartier
- Distanz zur nächsten Einkaufsmöglichkeit: 2.3 km VOLG Beinwil am See

Umliegende Quartiere:

- Bahnhof
- Seetalstrasse als Grenze zum Bahnhof und Dorfkern hin
- Landwirtschaftsland
- Hallwilerseeschutzdekret

10.5.2 Nutzungsgefüge

Einwohnerdichte: 30 EW/ha

Diversität des Wohnraum- und Arbeitsplatzangebots:

Wohnquartier mit gewerblicher Nutzung entlang Hauptstrasse

Aussenraumstruktur:

- Einige zur Strasse hin orientierte Hausplätze und Vorgärten
- Privat Gärten

10.5.3 Ortsbauliche Struktur



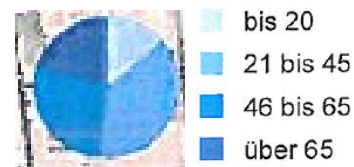
Abbildung 87: Perimeter Wilfeld West. Eigene Abbildung. Quelle
Geodaten: Bélat und Partner. 03.11.2015

Ausnutzungsziffer BNO :	0.5
Überbauungsgrad:	70 %
Ausbaugrad ²³ :	24 %
Bauliche Dichte:	0.12
Fläche:	3.9 ha
Nutzungszone:	W3
Zulässige Vollgeschosse:	3
Maximale Gebäudehöhe:	-

Freiräume: Siedlungsstrasse, halböffentliches Wohnumfeld, privat Gärten

Bauperioden: vor 1945, 1960 – 1980, 1981-1990,

Altersstruktur:



Es wohnen überdurchschnittlich viele 21 bis 45-Jährige und über 65-Jährige im Quartier.

Einfamilienhäuser: 25%



Gebäudefeldtyp (Stand 31.12.2012)

- ◊ Einfamilienhaus
- ◊ Mehrfamilienhaus
- ◊ Wohngebäude mit Nebennutzung

keine P

Identitätsstiftende Merkmale:

- Seesicht
- Seetalstrasse

Übergänge zu anderen Quartieren:

- Seetalstrasse als Grenze

Grosse unbebaute Flächen: 1535, 1773, 1467, 354, 1558, 355, 353, 352, 1677, 1461, 1731, 346

Kommentar: Es sind viele unbebaute Flächen vorhanden. Es wird ein neues Dorfbild entlang der Seetalstrasse erzeugt, dass verlangsamen auf den Durchgangsverkehr wirkt. Die neue Bebauung reagiert architektonisch auf die Lärmbelastung. Die bestehenden MFH weisen bereits eine relativ gute der Zone entsprechende Ausnutzung auf.

²³ Gemäss alter BNO 1999

10.6 Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag nach Werkzeugkasten W4d

Tabelle 1 stellt die die Auswirkungen des revidierten Nutzungsplans dar:

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Nutzungszone kantonale Bezeichnung	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)	Änderungen (ha)
Wohn- und Mischzonen					
E + L	W2	12.28	0.77	13.05	-1.05
W 2	W 2	5.33	0.08	5.41	-3.69
W 3	W 3	1.87	0.58	2.45	-1.50
WA 2	WA 2	6.81	2.12	8.93	-1.56
WA 3	WA 3	1.87	0.39	2.26	2.26
D	D	5.86	0.28	6.14	4.21
Kernzone	KN	0.00	0.00	0.00	-2.00
WAS	WA 3	0.74	0.00	0.74	0.00
SPF	WA 3	1.84	0.24	2.08	0.00
Total Wohn- und Mischzonen		36.60	4.46	41.06	-3.33
Übrige Nutzungszonen					
OeBA	OeBA	2.21	0.16	2.37	0.13
Arbeitszone	Arbeitszone	0.31	0.00	0.31	0.00
Grünzone am Siedlungsrand	Grünzone am Siedlungsrand	0.06	0.00	0.06	0.06
Grünzone	Grünzone	0.45	0.00	0.45	0.22
Total Übrige Zonen		3.03	0.16	3.19	0.41
Ü	Übergangszone	0.00	0.00	0.00	-1.27

In Tabelle 2a wird die Entwicklung der Schlüsselgebiete dokumentiert:

	Nutzungszonen						
unüberbaute Areale der Schlüsselge- biete	kantonal	kommunal	Bruttoflä- che (ha) Bauzone	Einwohner- dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwoh- ner 2040 (E)	Anzahl Ein- wohner reali- sierbar in 15 Jahren (E)	Begründung der Annahmen (Verweis auf Planungsbericht)
Köbihaus*	D	D	0.21	160	34	34	Voll Ausbau gemäss GP Köbiareal ist im Bewilligungsverfahren (15 Whg. à 2.25 Personen)
Färbi*	WA 3	SPF	2.08	130	270	270	Voll Ausbau gemäss GP Färbi projektiert (120 Whg. à 2.25 Personen)
Hobacker	WA 2	WA 2	1.42	63.50	90	90	Voll Ausbau (Dichte gemäss Kantonalem Richtplan, Hanglage und Einpassung berücksichtigt)
Total Areale der Schlüsselgebiete			3.71		394	394	

* Korrekturanpassung aufgrund bestehender Gestaltungsplanvorgaben

Neumatt Ost wurde in Landwirtschaftszone umgezont und Neumatt West der Übergangszone zugewiesen, deshalb sind diese kein Schlüsselgebiete mehr.

Tabelle 2b dient dazu, die Einwohner-Kapazitäten der übrigen Reserven in den Wohn- und Mischzonen abzuschätzen:

Weitere Wohn- und Mischzonen un- überbaut					
kantonal	kommunal	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 J.	Begründung der Annahmen (Verweis auf Planungsbericht)
W2	E	0.77	29	22	Annahme 100% Ausbau (Hübelreben 2.25 Pers. + Gräfli 22.5 Pers. + Zopf 2.25 Pers.)
W 2	W 2	0.08	65	5	Annahme 100% Ausbau (Neumatt 4.5 Pers. + Wannefeld 4.5 Pers.)
W 3	W 3	0.58	76	44	Annahme 100% Ausbau (Willifeld 54 Pers.)
WA 2	WA 2	0.70	43	30	Annahme 100% Ausbau (Zelgli 9 Pers. + Ländern 14 Pers. + Tann- holzbächli 7 Pers.)
WA 3	WA 3	0.39	108	42	Annahme 100% Ausbau (Willifeld 9 Pers. + Untere Wanne 36 Pers.)
D	D	0.28	70	20	Annahme 100% Ausbau (Rankstrasse 4.5 Pers. + Wilhof / Loch 15 Pers.)
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen		2.80		164	

In Tabelle 2c wird die erreichbare durchschnittliche Einwohnerdichte aller unüberbauten Wohn- und Mischzonen mit der Mindest-Einwohnerdichte nach Richtplan für 2040 für unüberbaute Wohn- und Mischzonen verglichen:

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	3.71	394	394
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.80	164	164
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	6.51	557	557
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)		86	86

In Tabelle 3a wird das Innenentwicklungspotenzial der Handlungsgebiete aufgezeigt. Handlungsgebiete umfassen überbaute Areale mit bereits bestehenden Wohn- oder Mischnutzungen:

Es sind keine Areale als Handlungsgebiete beschreiben. Das Areal Färbi ist unter Schlüsselgebieten aufgeführt.

In Tabelle 4 wird die im Planungshorizont und bis 2040 realisierbare Reserven- und Innenentwicklung gemäss Entwurf Nutzungsplan Siedlung der Gemeinde (Wohn- und Mischzonen) zusammengefasst:

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl in 15 Jahren (E)	Einwohnerzahl 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete	3.71	394	394
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.80	164	164
Total Areale der Handlungsgebiete	0.00	0	0
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Stand Ende 2018)	34.55	991	991
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	41.06	1548	1548
Einwohnerdichte (EW/ha)		38	38

Das ARE prognostiziert für 2040 eine Bevölkerungszunahme von 231 Einwohnern auf 1'200. Das Fassungsvermögen des geltenden Zonenplans liegt jedoch bei 1'560 bis 1'830. In 15 Jahren würde gemäss dieser Berechnung die Einwohnerdichte bei 38 EW/ha und bis 2040 aufgrund des abflachenden Wachstums ebenfalls bei 38 EW/ha liegen. Gemäss Erschliessungsprogramm sind nach 2035 keine unüberbauten Parzellen mehr vorhanden. Die Bevölkerung könnte ab 2035 nur noch durch Innenentwicklung wachsen. Das Richtplanziel von 50 EW/ha bis 2040 würde die Gemeinde Birrwil nicht erreichen.

Im gesamten wird die Einwohnerdichte der Richtplanvorgabe nicht erreicht, aber in den speziellen Massnahmegebieten können die Vorgaben erreicht bzw. übertroffen werden:

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	183	Gemäss Gemeinde 2018
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen	1'350 - 1'400	Gemäss Bevölkerungsentwicklung mittleres Szenario ARE
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung	1'548	Gemäss Bauzonenplan Entwurf
Planwert Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Raumkonzept	1'780	Gemäss Datenübersicht Juli 2015 "Bauzonendimensionierung" ARE per 2026
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept	2'142	Gemäss Kantonalem Richtplan Mindestdichten für Entwicklungsachsen

10.7 IVS Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz Übersichtsplan

