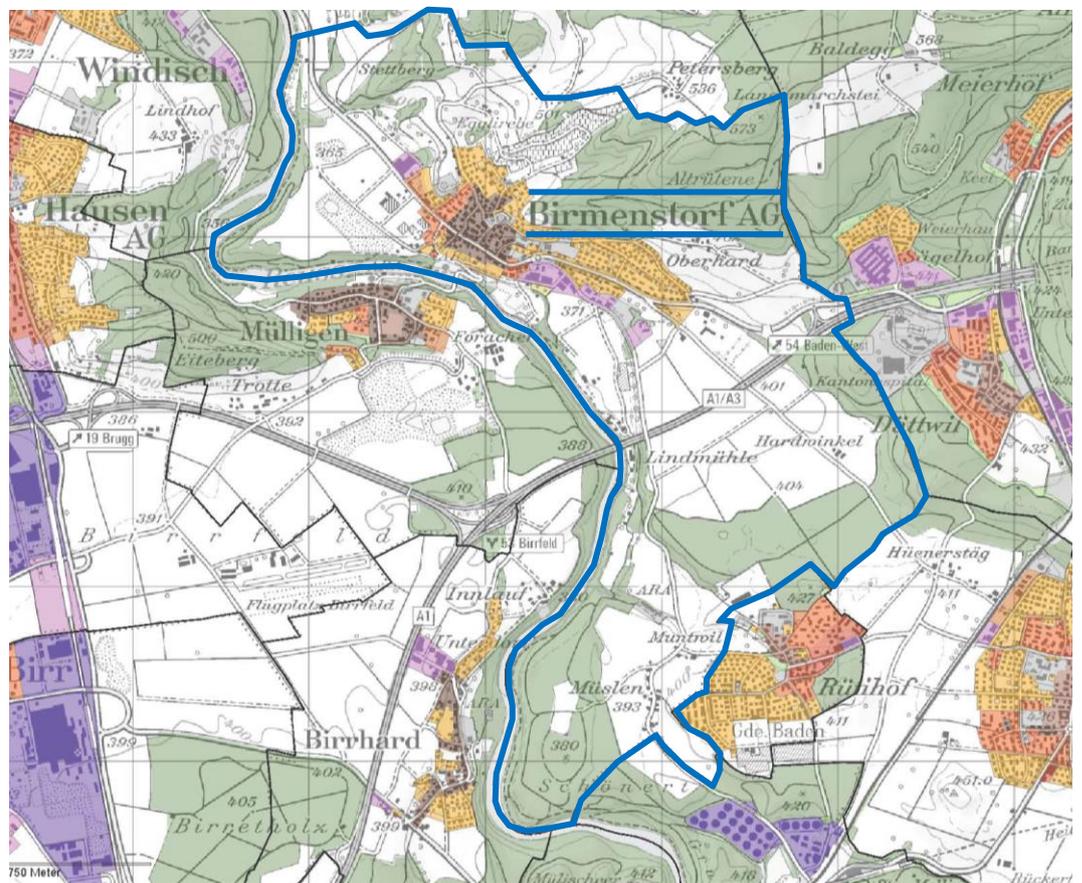


Gemeinde Birmenstorf

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Stand: 19. Oktober 2020, öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	
1.1 Zweck und Adressaten, gesetzlicher Auftrag	1
1.2 Anlass zur Gesamtrevision Nutzungsplanung	1
1.3 Planungsstand zu Beginn Nutzungsplanung / Rechtsbeständigkeit	2
1.4 Separate Teiländerungen der Nutzungsplanung Kulturland	2
2. Organisation und Ablauf der Planung	
2.1 Planungskommission	3
2.2 Zusammenarbeit, Koordination innerhalb Gemeinde	4
2.3 Ablauf der Planung	4
3. Raum- und (verkehrs)planerische Grundlagen	
3.1 Übergeordnete Grundlagen	5
Richtplan Kanton Aargau, Regionales Entwicklungskonzept	
3.2 Kommunale Grundlagen	9
Entwicklungsleitbild, Kommunaler Gesamtplan Verkehr, Machbarkeit zur Erweiterung der Gewerbezone	
4. Zentrale Sachthemen	
4.1 Ortsbildgestaltung / ISOS, Dorfzone und Objektschutz	12
4.2 Innere Siedlungsentwicklung	13
4.3 Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum	16
4.4 Bedarf für Einzonungen unter Berücksichtigung der Verdichtung	18
4.5 Harmonisierung des Baurechts	19
5. Nutzungsplanung	
5.1 Aufbau der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland	21
5.2 Inhalte Bauzonenplan sowie Kulturlandplan	21
5.3 Gewässerraum	22
5.3.1 Planungsrechtliche Grundlagen	22
5.3.2 Interessenabwägung	22
5.4 Nutzungsplanung Siedlung	24
5.4.1 Bauzonenregime / wichtigste Änderungen im Bauzonenplan	24
5.4.2 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innenentwicklungspfad	26
5.4.3 Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung	28
5.4.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr	29
5.5 Bau- und Nutzungsordnung BNO	30
5.5 Kulturlandplan	34
6. Ergebnisse der Planung	
6.1 Kantonale Vorprüfung	<i>vgl. tabellarische Zusammenstellung vom 9. Mai 2014 / 41</i>
6.2 Mitwirkung der Bevölkerung	41
6.3 Einwendungsverfahren / Öffentliche Auflage	42
6.4 Beschluss Gemeindeversammlung	42
Anhang	
AI Einzonung Bööndler	43
All Betriebskonzepte Wildi / Rey; Umsetzungsvarianten	45
Beilagen	
BI Entwicklungsleitbild	<i>verabschiedet vom Gemeinderat am 17. Oktober 2011</i>
BII Grundlagen Natur und Landschaft	

1. Ausgangslage

1.1 Zweck, Adressaten, gesetzlicher Auftrag

Dieser Planungsbericht gibt einen Überblick über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland in Birmenstorf. Er zeigt auf, wie die Planung aufgebaut wurde und enthält eine Zusammenfassung der wichtigsten getroffenen Entscheidungen. Damit soll die nötige Transparenz in den Planungsprozess gebracht werden.

Der Bericht richtet sich an die kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, die raumwirksame Tätigkeiten ausüben, sowie an die politischen Gremien in der Gemeinde. Im Rahmen der 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 Auftrag zur Erstellung eines Planungsberichtes ergibt sich aus der Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Mai 2019). Diese verlangt gemäss Art. 47 RPV folgendes:

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

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

1.2 Anlass zur Gesamtrevision Nutzungsplanung

In der Revision der **Nutzungsplanung Siedlung** besteht die Absicht, im Sinne einer „rollenden“ Planung, ausgelöst durch die regen baulichen Tätigkeiten der letzten Jahre und der vermehrten Verkehrsbelastung entlang der K272, die Voraussetzungen für eine qualitative und kontinuierliche Entwicklung zu schaffen. Dabei sollen die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde sowie die veränderten übergeordneten Grundlagen in die Planung integriert werden. Die wichtigsten Themen sind:

- *Dorfkern- und Ortsbildgestaltung*; qualitative Entwicklung der Bauten sowie der Strassen- und Hofräume, attraktive Nutzungsmischung
- *Innere Siedlungsentwicklung*; Nutzung leerstehender / unternutzter Bauten sowie von „Baulücken“ in der Dorfzone, Verdichtung in älteren Wohnquartieren / entlang der Hauptverkehrsachse, Vorgaben zur Aussenraumgestaltung
- *Gewerbezone*; Entwicklung bestehender Betriebe, Einpassung in örtlichen Kontext und in die Landschaft
- *Bauzonenreserven / -grösse*; Überprüfung und zielgerichtete Anpassung der äusseren Begrenzung der Bauzonen, Schaffung massvoller und verfügbarer Reserven für Wohnen und Arbeiten
- *Behandlung neuer Richtplanthemen* wie Abstimmung Siedlung / Verkehr, Verkaufsnutzungen, Hochwasserschutz
- *Bau- und Nutzungsordnung BNO*; aktualisierte Bestimmungen entsprechend den neuen Zielen und Bedürfnissen, Erfahrungen in der Anwendung sowie Integration des harmonisierten Baurechts gemäss interkantonalen Vereinbarung.

Die Revision der **Nutzungsplanung Kulturland** beinhaltet im Wesentlichen:

- Veränderte übergeordneten Vorgaben (BauG, BauV, kantonaler Richtplan)
- Schutzzonen und -objekte überprüfen und aktualisieren
- Zonen für spezielle Nutzungen wie Gemüse- und Rebbau sowie Materialabbau überprüfen und aktualisieren.

Mit der gleichzeitigen Durchführung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland werden Rechtsunsicherheiten im Bereich des äusseren Bauzonenperimeters vermieden.

Gestützt auf den beschriebenen Revisionsbedarf genehmigte die Einwohnergemeindeversammlung am 15. Juni 2010 einen Kredit in der Höhe von Fr. 160'000.- für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die dafür notwendigen Planerarbeiten wurden gemäss Auszug aus dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 3. Januar 2011 an das Büro Arcoplan in Ennetbaden vergeben.

1.3 Planungsstand zu Beginn der Nutzungsplanung / Rechtsbeständigkeit

Diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland geht von folgenden Planungsinstrumenten inklusive den späteren Ergänzungen aus:

	<i>Beschluss Gemeinde</i>	<i>Genehmigung Kanton</i>
Bauzonenplan	25.11.2003	11.01.2005
Kulturlandplan	25.11.2003	11.01.2005
Bau- und Nutzungsordnung BNO	25.11.2003	11.01.2005
Teiländerung Kulturlandplan / Ergänzung BNO Lindmühle	16.11.2005	01.03.2006
Teiländerung Kulturlandplan / Ergänzung BNO St. Georg	25.11.2014	04.03.2015

Die letzte gesamthaft durchgeführte Revision der Nutzungsplanung wurde im Jahre 2005 rechtskräftig. Bis zur Rechtskraft dieser Revision, voraussichtlich im Jahre 2021 ist der im eidgenössischen Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont erreicht.

Die bauliche Entwicklung wie auch die angestrebte innere Siedlungsentwicklung bildeten den Anlass, gestützt auf eine breit abgestützte Leitbilddiskussion vermehrt auf eine qualitative Entwicklung hinzuwirken. Auch sind in den letzten Jahren grundlegend neue Aspekte hervorgetreten wie die insgesamt erheblich veränderten übergeordnete Grundlagen, aber auch neu geplante überörtliche Infrastrukturanlagen in der Region Baden-Wettingen und im weiteren Umkreis, von denen die Gemeinde Birmenstorf sehr stark betroffen ist. Auch unter diesen Gesichtspunkten ergibt sich der Bedarf für eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

1.4 Separate Teiländerungen der Nutzungsplanung Kulturland

„Bollere“: Innerhalb der Spezialzone Restauffüllung im Gebiet Bollere wurde im Jahre 2009 auf Antrag des Nutzers, der Merz Baustoff AG, das Verfahren zur Ermöglichung einer Bauschutttaufbereitungsanlage eingeleitet. Die kantonale Abteilung Raumentwicklung hat dazu am 10. Februar 2010 den abschliessenden Vorprüfungsbericht ausgehändigt und am 29. September 2010 zu den nachgereichten Unterlagen eine Stellungnahme abgegeben. Die Unterlagen zum kombinierten Mitwirkungs- und Einwendungsverfahren lagen vom 2. bis 31. Mai 2011 auf. Daraus ging ein erheblicher Widerstand aus breiten Kreisen der Bevölkerung hervor. Mit Schreiben vom 7. Mai 2012 teilte die Merz Baustoff AG dem Gemeinderat mit, das *Projekt Bauschutttaufbereitung Bollere in dieser Art nicht weiter zu verfolgen*.

Areal „Lindmühle“: Im Rahmen dieser Revision wurden von Seiten der Lindmühle AG verschiedene Anliegen an den Gemeinderat für einen Ausbau und eine konfliktfreie Erschliessung des bestehenden Betriebsstandortes herangetragen. Diesbezüglich fand am 21. August 2012 eine Besprechung zwischen Vertretern der Gemeinde und der kantonalen Abteilung Raumentwicklung statt. Gestützt auf den Protokollauszug vom 29. Oktober 2012 teilte der Gemeinderat der Antragstellerin die Rahmenbedin-

gungen für deren Planungs- und Realisierungsabsichten mit. Gleichzeitig informierte der Gemeinderat u.a. über folgende grundlegenden Entscheide:

- Das Gebiet Lindmühle wird von dieser Gesamtrevision ausgenommen, das heisst die jetzt aktuellen Inhalte der Nutzungsplanung Kulturland werden dargestellt.
- Der Gemeinderat ist bereit, die Planung des Gebietes Lindmühle im Sinne der Erwägungen in einem separaten Verfahren anzugehen.

Parallel zu dieser Gesamtrevision wurde eine separate Teiländerung der Nutzungsplanung eingeleitet. Dabei wird gleichzeitig ein Gestaltungsplan erarbeitet. Diese Unterlagen befinden sich aktuell in der abschliessenden Vorprüfung.

Reitsportanlage „St. Georg“: Im Jahre 2008 wurde von privater Seite beim Gemeinderat beantragt, auf dem Areal der bestehenden Reitsportanlage St. Georg die Voraussetzungen für einen witterungsgeschützten ganzjährigen Betrieb schaffen zu können. Dazu hat die kantonale Abteilung Raumentwicklung am 24. November 2008 die Grundlagen und Hinweise formuliert und, basierend auf der zur Vorprüfung eingereichten Teiländerungsvorlage, am 29. April 2011 eine fachliche Stellungnahme abgegeben (vgl. BVURO.08.221-1). Die Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland sieht die Umzonung einer 5.5 ha grossen Fläche von der Landwirtschaftszone in eine neu geschaffene Spezialzone Reitsportanlage St. Georg vor. Im Dezember 2012 wurde die überarbeitete Vorlage dem Gemeinderat zur kommunalen Prüfung und Weiterleitung an den Kanton eingereicht. Schliesslich wurde von der kantonalen Abteilung Raumentwicklung am 23. April 2014 der abschliessende Vorprüfungsbericht ausgehändigt (vgl. BVURO.08.221-1). Mit dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung vom 25. November 2014 und Genehmigung durch den Regierungsrat vom 4. März 2015 wurde die Vorlage rechtskräftig. Entsprechend wird sie ohne Änderung in diese Gesamtrevision der Nutzungsplanung integriert.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Planungskommission

Für die Begleitung der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland setzte der Gemeinderat eine Planungskommission mit folgenden Mitgliedern ein:

Roland Probst	Präsident (bis Ende 2016)	Gemeinderat, Ressortvorsteher
Urs Rothlin	Präsident (ab anfangs 2017)	Gemeinderat, Ressortvorsteher
Cordula Zangger		Gemeinderätin
Stefan Krucker	Protokoll	Gemeindeschreiber
Christian Furrer	ab Januar 2016	Bauverwalter
Marcel Humbel		SVP Birmenstorf
Simon Zehnder		Gewerbeverein Birmenstorf
Christoph Suter	bis Dezember 2014	Landwirtschaftskommission
Peter Keller		Baukommission
Meinrad Zehnder		Seniorenkommission
Hans Vogler		CVP Birmenstorf
Alexander Rey		FDP Birmenstorf
Bruno Rey	ab April 2015	Landwirtschaftskommission
Urs Rey	ab April 2015	IG Birmenstorf

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgten durch das Büro **arcoplan klg** in Ennetbaden. Die Projektleitung wurde von P. Keller, Siedlungsplaner HTL / Raumplaner FSU Reg. A wahrgenommen. Die Inventarisierung der Naturobjekte erfolgte durch Stefan Zantop, Landschaftsarchitekt FH BSLA.

2.2 Zusammenarbeit, Koordination innerhalb der Gemeinde

In der Planungskommission sind zwei Mitglieder des Gemeinderates und die Gemeindeverwaltung bzw. die Bauverwaltung vertreten. Damit wird die Koordination zwischen der Planungskommission, der Verwaltung und dem Gemeinderat gewährleistet. Zudem sind mit der Bau-, Landwirtschafts- und Seniorenkommission sowie dem Gewerbeverein verschiedene Fachbereiche vertreten, die eine ausgewogene Interessenabwägung ermöglichen.

Die Bau- und Nutzungsordnung wurde zusätzlich der gesamten Baukommission zum Gegenlesen vorgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die Anwendung in der Praxis im Sinne der Planungsabsichten erfolgen kann. Im Weiteren konnten diverse baurechtliche Fragen aus konkreten Baugesuchen behandelt werden.

Um den Handlungsbedarf evaluieren zu können, wurden in einer frühen Phase die Qualitäten und Defizite im Siedlungsgebiet ermittelt. Diese Untersuchungen flossen in das Entwicklungsleitbild ein. Zudem wurden die baulichen und umgebungsgestalterischen Qualitäten anhand von Beispielen diskutiert.

2.3 Ablauf der Planung

Vorbereitung	
Kreditbeschluss Gemeindeversammlung	15. Juni 2010
Beginn Revisionsarbeiten in Planungskommission	1. März 2011
Wichtigste Grundlagen	
Grundlagen und Hinweise kantonale Abt. Raumentwicklung	15. März 2011
Regionale Anliegen von Baden Regio	25. Mai 2011
Entwicklungsleitbild (Analyse, Ziele, Massnahmen)	April bis Sept. 2011
Verabschiedung Entwicklungsleitbild durch Gemeinderat	17. Oktober 2011
Behandlung Schwerpunktthemen	
- Innere Siedlungsentwicklung, Ausnützungsziffer	Juni / November 2011
- Ortsbildgestaltung, ISOS, Dorfzone / Objektschutz	Oktober 2011
- Grundmasse Bau- und Nutzungsordnung	November 2011
Öffentliche Informationsveranstaltung (Entwicklungsleitbild)	26. März 2012
Planungsinstrumente	
Bauzonenplan (1. Entwurf)	ab November 2011
Bau- und Nutzungsordnung BNO (1. Lesung NP Siedlung)	ab Januar 2012
Inventar Natur und Landschaft / Schutzzonen und -objekte	August / Sept. 2012
Kulturlandplan (1. Entwurf)	November 2012
Behandlung Einzelbegehren / Spezialfälle im Kulturland	November 2012
Bereinigung Entwürfe Bauzonenplan / BNO / Kulturlandplan	Dez. 2012 bis Feb. 2013
Beratung Planungsbericht, Schlussbereinigung	April 2013
Vorlage an Gemeinderat (Verabschiedung prov. Vorprüfung)	Mai 2013
Vorprüfung / Mitwirkung	
Provisorische kantonale Vorprüfung	Juni bis Oktober 2013
Stellungnahme kant. Abt. Raumentwicklung (BVURO.11.7-1)	23. Oktober 2013
Bereinigung Vorprüfung	Jan. bis Mai 2014
Öffentliches Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG)	16. Juli bis 29. Aug. 2014
Öffentliche Informationsveranstaltung	12. August 2014
Information Landwirte und Gemüsebaubetriebe	30. April 2015
Behandlung Mitwirkungseingaben / Mitwirkungsbericht	5. Mai 2016
Abschliessende Vorprüfung	Juli 2016 bis Januar 2017
Stellungnahme kant. Abt. Raumentwicklung (BVURO.11.7-1)	19. Januar 2017

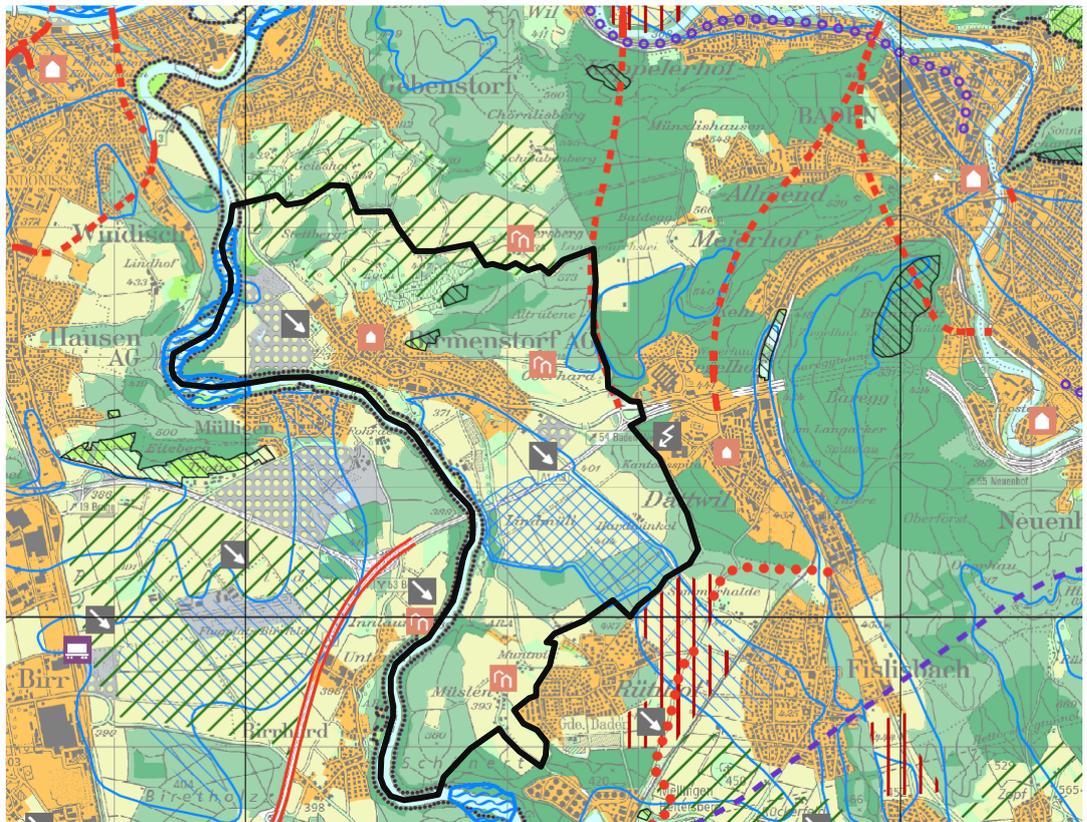
Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVURO.11.7)	5. April 2018
Antrag Anpassung kantonaler Richtplan (Verminderung FFF)	23. Mai 2018
Vernehmlassung Anpassung kantonaler Richtplan	29. Juni bis 29. Sept. 2018
Sistierung Richtplanverfahren	August 2019
Anpassung Planungsdossier Gesamtrevision NP	Sept. / Okt. 2019
Abschliessender Vorprüfungsbericht (BVURO.11.7)	26. August 2020
Rechtssetzung	
Vorbereitung öffentliche Auflage	Sept. / Okt. 2020
Einwendungsverfahren; Öffent. Auflage (§ 24 BauG, 30 Tage)	2. Nov. bis 2. Dez. 2020
Einigungsverhandlungen / Einwendungsbereinigung	Januar 2021
Beschluss Gemeindeversammlung	Juni 2021
Genehmigung Kanton	Ziel: Ende 2021

3. Raum- (und verkehrs)planerische Grundlagen

3.1 Übergeordnete Grundlagen

A. Richtplan Kanton Aargau, Beschlossen vom Grossen Rat am 20.9.11 / 24.03.2015

Der kantonale Richtplan wurde am 20. September 2011 gesamthaft vom Grossen Rat beschlossen. Nach der Annahme des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung am 3. März 2013 wurde die Grösse und die Verteilung des Siedlungsgebiets gesamthaft für die nächsten 25 Jahre, also bis ins Jahr 2040, neu festgelegt. Aus diesem Grund erfolgte für das Kapitel S1.2 Siedlungsgebiet eine Richtplananpassung, die der Grosse Rat am 24. März 2015 beschloss und die seit der Genehmigung durch den Bundesrat am 23. August 2017 rechtskräftig ist.



Ausschnitt Richtplan-Gesamtkarte, Quelle AGIS Kanton Aargau (Stand 28.10.2019)

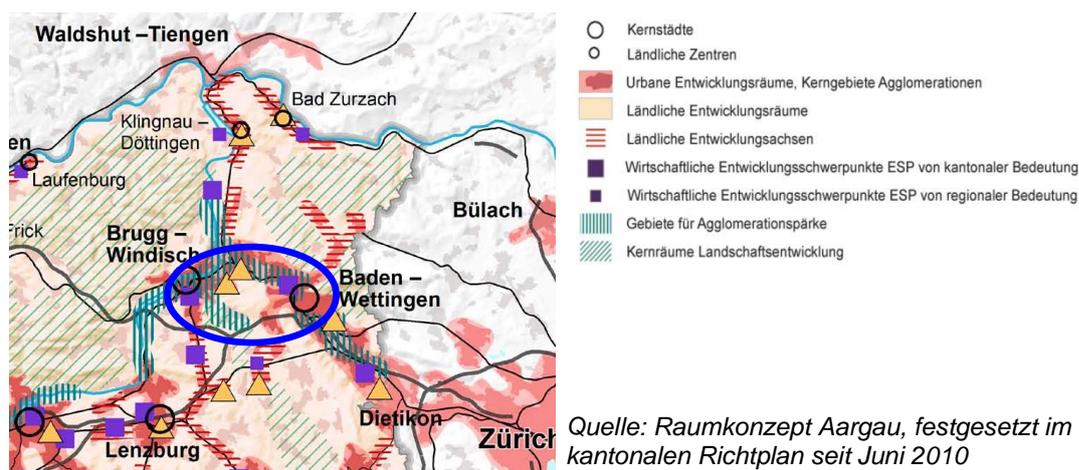
Die wesentlichsten Vorgaben in der Richtplan-Gesamtkarte 1:50'000 und im Richtplantext sind:

- Das Siedlungsgebiet ist im Richtplan festgesetzt. In Birmenstorf ist ein zusätzliches Siedlungsgebiet von 3.1 ha enthalten, das noch nicht als Bauzonen ausgeschieden ist und das in dieser Revision auch noch nicht eingezont werden soll. Das neue Richtplankapitel S1.2 legt die engen Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen fest, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich.
- Birmenstorf verfügt gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS über ein Ortsbild von regionaler Bedeutung (Richtplanbeschluss S1.5/1.1)
- Die Weiler „Müslen / Muntwil“ und „Oberhard“ sind im Richtplan festgesetzt (Richtplanbeschluss S1.6/1.1)
- Der „Baldeggtunnel mit Umfahrung Untersiggenthal“ ist im Richtplanabschnitt M2.2 / 3.1 als Zwischenergebnis aufgenommen. Vom 8. April 2016 bis 1. Juli 2016 fand die öffentliche Anhörung / Mitwirkung zur Richtplananpassung "Ostaargauer Strassenentwicklung" (OASE) statt, die als Zwischenergebnis im kantonalen Richtplan aufgenommen werden soll. Gemäss Anhörungsbericht zur Richtplananpassung hat der Regierungsrat am 25. September 2013 zur Kenntnis genommen, dass das Vorhaben "Baldeggtunnel mit Umfahrung Untersiggenthal" infolge eines ungenügenden Nutzen-Kosten-Verhältnisses nicht zur Umsetzung empfohlen wird und dass im gleichen Projektperimeter wirksamere Lösungen gesucht werden sollen. Vom 18. Oktober 2019 bis zum 17. Januar 2020 lief die Vernehmlassung zur Anpassung des Richtplans: Festsetzung "Regionales Gesamtverkehrskonzept Ostaargau - rGVK OASE 2040" (Kapitel M 1.2; Kapitel M 2.2, Beschlüsse 2.1, 3.1; Kapitel M 4.1, Beschlüsse 1.1, 1.2) inklusive entsprechender Anpassung des Kantonsstrassennetzes.
- Die Badener- / Bruggerstrasse K272 ist mit einer Verkehrsbelastung von „grösser als 15'000 Mfz/Tag innerorts 2025“ bezeichnet (vgl. Teilplan Übersicht belastete Strassenabschnitte, Richtplanabschnitt S1.1/1.3). *Entlang von Strassen mit Wohnanteilen und einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 8'000 Motorfahrzeugen / Tag und künftig zunehmender Verkehrsbelastung wird den Gemeinden empfohlen, für den angrenzenden Siedlungsraum Aufwertungsmassnahmen in den kommunalen Planungsinstrumenten zu verankern; bei Kantonsstrassen mit dem Kanton, sofern der Kantonsstrassenraum betroffen ist. Die Funktionsfähigkeit der Strasse muss gewährleistet bleiben.*
- Standorte für Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen erfordern bei einem Schwellenwert von mehr als 3'000 m² Nettoladenfläche (Richtplanbeschluss S3.1/1.1) eine Festsetzung im Richtplan.
- Die Reusslandschaft ist als Agglomerationspark eingetragen (vgl. Teilplan Pärke L2.1/2.1, Zwischenergebnis). *Die Agglomerationspärke dienen als siedlungsnahe Parklandschaften der Naherholung, der Freizeit, der Kultur und der Natur. Die landwirtschaftliche und die forstliche Nutzung werden mit der Freizeit- und Erholungsnutzung verbunden.*
- Im Kulturland sind folgende Inhalte enthalten, deren Umsetzung im Abschnitt 5.5 näher beschrieben ist: Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN, Landschaft von kantonaler Bedeutung, Naturschutzgebiete im Wald und im Kulturland, Wildtierkorridor, Auengebiet, Grundwassernutzung / -schutzareal, Materialabbaugebiete.

Birmenstorf wird im Raumkonzept Aargau, welches Bestandteil des kantonalen Richtplanes ist, als "Ländlicher Entwicklungsraum" bezeichnet mit folgender Definition: *„Die ländlichen Entwicklungsräume umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen.“* (vgl. Richtplanbeschluss R1/1.1).

Im Gegensatz zur tiefsten Priorisierung als „ländlicher Entwicklungsraum“ weist Raumentwicklung AARGAU für Birmenstorf im Kontext der Aargauer Gemeinden eine überdurchschnittliche Erreichbarkeit für den MIV und den ÖV aus. Dies zeigt, dass Birmenstorf einerseits von der verkehrlich guten Lage profitiert, aber andererseits auch

negativen Auswirkungen wie den hohen Verkehrsbelastungen und Lärmimmissionen ausgesetzt ist.



B. Regionale Entwicklungsstrategie (RES), Baden Regio

Gemäss Schlussbericht vom 7. März 2013 bezweckt die Regionale Entwicklungsstrategie (RES) einerseits die Positionierung der Region im kantonalen und gesamtschweizerischen Kontext, andererseits zielen die Strategien auf eine Erhöhung der Standortattraktivität zur Sicherstellung der Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes ab. Darin sind 5 Leitsätze formuliert:

- Leitsatz 1: Baden Regio ist der dynamische Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsstandort und in dieser Rolle Wirtschaftsmotor des Kantons Aargau mit starker Vernetzung in den Metropolitanraum Zürich.
- Leitsatz 2: Baden Regio ist der attraktive Wohnstandort mit ausgezeichneter Lebensqualität, nicht zuletzt dank einem hervorragenden Angebot in den Bereichen Arbeit, Bildung und Konsum sowie der guten Verkehrsanbindung sowohl mit dem ÖV als auch mit dem MIV.
- Leitsatz 3: Baden Regio ist abwechslungsreiche Natur, Freizeit und Naherholung in unmittelbarer Nähe zu Wohnen und Arbeiten.
- Leitsatz 4: Baden Regio ist Kultur, Freizeit und Gesundheit in hoher Qualität mit umfassendem Angebot.
- Leitsatz 5: Baden Regio ist Zusammenarbeit und Vernetzung mit ganzheitlicher Betrachtung in wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Belangen.

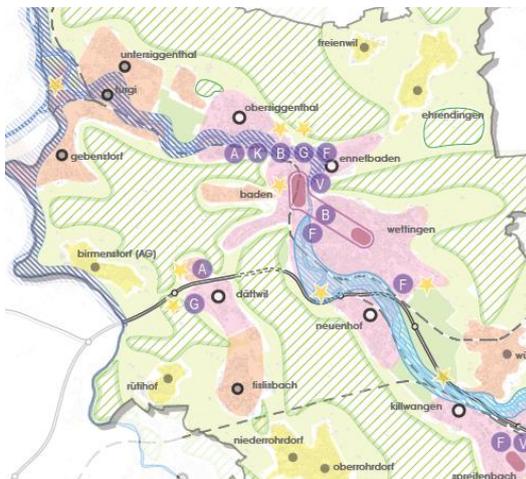
Birmenstorf trägt als attraktiver Wohnstandort in Zentrumsnähe zur Erreichung der Ziele in der Räumlichen Entwicklungsstrategie bei, indem Wohnen für Familien und für attraktives Wohnen im Alter angeboten wird. Zudem entsprechen die vielfältige Natur-, Landschafts- und Erholungsräume den regionalen Leitsätzen.

C. Regionales Entwicklungskonzept (REK), Baden Regio

Gemäss Schlussbericht vom 15. Oktober 2013 werden mit dem Regionalentwicklungskonzept die Stossrichtungen und Grundsätze der räumlichen Entwicklung von Baden Regio festgelegt. Es dient als Grundlage und Orientierungsrahmen für die künftigen Raum- und Verkehrsplanungen. Es stellt eine Absichtserklärung zur Sicherstellung einer hochwertigen und wettbewerbsfähigen räumlichen Entwicklung dar. Darüber hinaus stellt das regionale Entwicklungskonzept eine zentrale Grundlage für die regionale Abstimmung der kommunalen Nutzungspläne gemäss § 11 BauG dar. Dem Entwicklungskonzept Baden Regio ist eine Perspektive mit einem Zeithorizont von 2030 zugrunde gelegt.

Der Bildung von Schwerpunkten wird für die Entwicklung ein besonderes Gewicht beigemessen, um die vorhandenen Ressourcen und Kräfte in der Region zu bündeln. Im Weiteren sollen einerseits gezielt neue Qualitäten geschaffen und andererseits die

bestehenden gesichert werden, um die weitere Entwicklung der Region in Richtung einer kompakten, hochgradig qualifizierten und nachhaltigen Agglomeration zu gewährleisten. Mit dem Ziel einer stärkeren Profilbildung und klaren Positionierung sowohl im Kanton wie auch im Metropolitanraum von Zürich soll die Wettbewerbsfähigkeit Baden Regios im Städte- und Regionennetz sodann sicher gestellt werden.

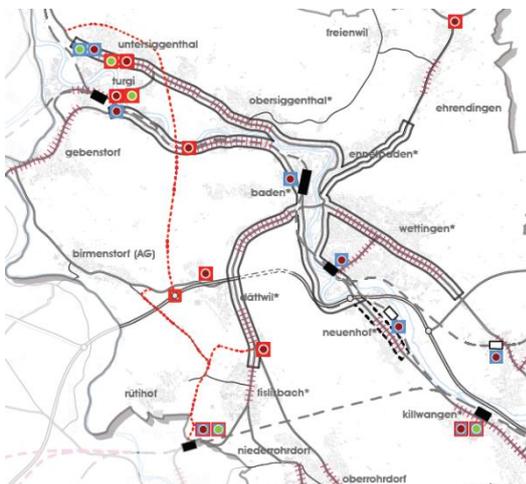


Vision 2030, Siedlung

- Siedlungsgebiet; moderat verändertes Gebiet; in ihrer Struktur erhaltene, moderat erneuerte Gebiete
- Kulturland als „Grüne Landschaft“ - Hügelzüge, Wald, siedlungs- und landschaftsorientierte Freiräume
- „Wasserschloss“ - Zusammenfluss Aare-Limmat-Reuss mit angrenzenden Landschaftsräumen
- Imageträger Forschungszentrum ABB (A) und Kantonsspital (G) in unmittelbarer Nähe
- Dorfzentrum Birnenstorf

Vision 2030, Siedlung (Veränderung)

- Gebietserneuerung: Moderate Innenentwicklung entlang Badenerstrasse



Vision 2030, motorisierter Individualverkehr

- Angebotsverbesserung MIV mit Fislisbacherstrasse / Pilgerweg und Autobahnzubringer Unteres Aaretal
- MIV-Knoten Sanierung beim Autobahnanschluss Dättwil
- Park + Ride neu in Dättwil - Segelhof

Die Ergebnisse der Richtplananpassung OASE sind noch nicht berücksichtigt.



Vision 2030, Landschaft

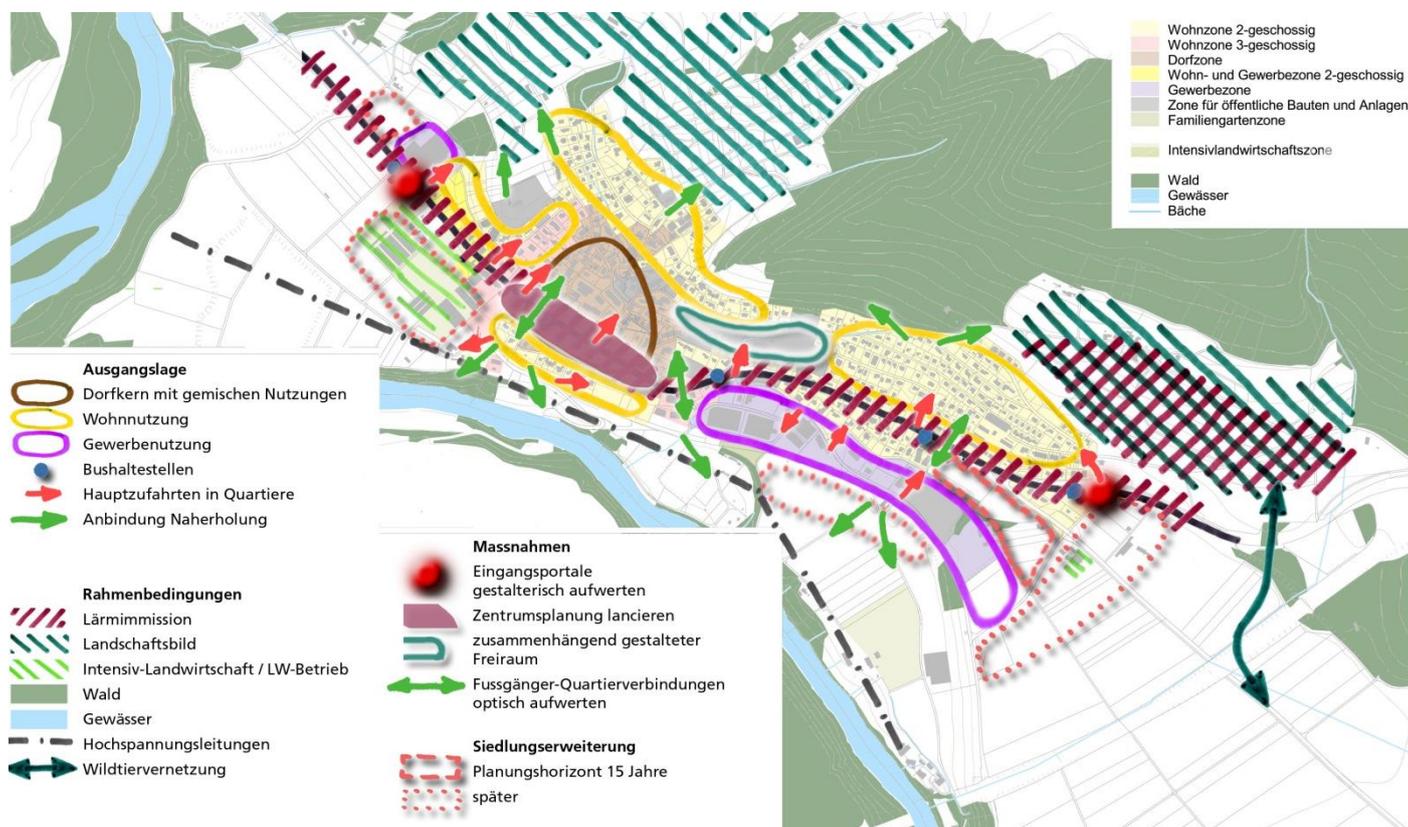
- Ökologische Vernetzung Wildtierkorridor
- Siedlungsbegrenzung
- Landschaftsorientierte Freiräume

3.2 Kommunale Grundlagen

A. Entwicklungsleitbild / Räumliches Entwicklungskonzept der Gemeinde Verabschiedet vom Gemeinderat am 17. Oktober 2011

Als Grundlage für diese Revision ist ein Entwicklungsleitbild erarbeitet worden (vgl. Beilage I). Darin wurden eine Grobanalyse vorgenommen sowie die Zielvorstellungen und Massnahmen formuliert. Im zugehörigen räumlichen Entwicklungskonzept sind die raum- und verkehrliche Ausgangslage sowie die natur-, landschafts- und umwelt-relevanten Rahmenbedingungen dargestellt. Aus dem räumlichen Entwicklungskonzept werden die konkreten Massnahmen ersichtlich, welche im Hinblick auf eine abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung von Bedeutung sind.

Die nachfolgende Planskizze diente dazu, die wichtigsten Themen der Nutzungsplanung Siedlung zu evaluieren und eine erste Vorstellung für die Detailberatung des Bauzonenregimes und der Zonenabgrenzungen zu erhalten. Diese Konzeption soll sich so weit wie möglich im neuen Bauzonenplan „widerspiegeln“.



Übersichtsplan mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung

Aus dem räumlichen Entwicklungskonzept wird ersichtlich, dass das Siedlungsgebiet der Gemeinde in kompakter Form entlang der Brugger- / Badenerstrasse K272 ausgeschieden ist. Ausgehend von dieser raumplanerisch zweckmässigen Begrenzung der Bauzonen wird die beabsichtigte Siedlungserweiterung in Etappen aufgezeigt. Aus der Sicht der Gemeinde soll innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren im süd-östlichen Bereich des Baugebietes, unmittelbar an die K272 anstossend, die vorhandene Lücke geschlossen werden, um hier eine durchmischte Wohn- und Gewerbenutzung ermöglichen zu können. (Diese Einzonung konnte allerdings in dieser Revision noch nicht umgesetzt werden, da zuerst das zusätzliche Siedlungsgebiet im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplanes festgesetzt und vom Bund genehmigt werden musste. Für die Ausscheidung neuer Bauzonen des im kantonalen Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebietes müssen zudem die formulierten Anforderungen im Richtplanbeschluss S1.2/3 erfüllt sein). Die im räumlichen Entwicklungskonzept für „später“ angedachten Siedlungserweiterungen sollen dazu dienen, keine irreversiblen

Zustände durch allfällige zwischenzeitliche Bewilligungen von Spezialnutzungen in der Landwirtschaftszone zu schaffen.

Der relativ grosse und kompakte alte Dorteil bildet mit den vielfältigen publikumsorientierten Nutzungen und der gut erkennbaren Siedlungstypologie das gut funktionierende und insgesamt attraktiv gestaltete Zentrum der Gemeinde. Eine interdisziplinär lancierte Zentrumsplanung soll zur Gestaltung des Strassenraumes und zur parzellenübergreifenden, zweckmässigen Nutzung entlang der K272 beitragen.

Oberhalb der K272 befinden sich die grössten zusammenhängenden und reinen Wohnquartiere, wo es primär darum geht, in der vielfach kleinteiligen Parzellenstruktur mit älterem Gebäudebestand Anreize zur inneren Siedlungsentwicklung zu schaffen.

Das Gewerbegebiet Lindächer liegt auf einer Ebene zwischen der Reuss und dem Siedlungsgebiet, wodurch die grossvolumigen Bauten nicht allzu dominant in Erscheinung treten.

Entlang des Chileweg bietet sich das Potenzial für einen zusammenhängend gestalteten Freiraum, welcher als Bindeglied zwischen dem alten Dorfteil, den umliegenden Wohnquartieren und den Schulanlagen zu einem attraktiven Ort der Begegnung werden kann.

Schliesslich soll die langgezogene Durchfahrtsachse der K272 mittels attraktiv gestalteten Eingangsporten und bewusster Platzierung der Fussgängerquerungen zu einer Rhythmisierung in einzelne Strassenabschnitte führen. Die sicher gestalteten Fussgängerachsen sollen die Quartiere miteinander verbinden und gleichzeitig möglichst direkte Anbindungen an die Naherholungsräume sichern.

Das Entwicklungsleitbild bildete die Basis für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten der Gemeinde und diente auch dazu, die verschiedenen Interessen darzulegen und die nötigen Entscheide auf dem Hintergrund einer umfassenden Interessenabwägung abzustützen. Sie waren für die Arbeiten in der Nutzungsplanungskommission wegleitend.

B. Kommunalen Gesamtplan Verkehr KGV nach § 54a BauG

Die verkehrsrelevanten Fragen wurden vorgängig zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Rahmen eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr erarbeitet. Die kantonale Abteilung Verkehr hat dazu am 23. Mai 2011 eine vorläufige Beurteilung abgegeben. Dieser KGV wurde in der Folge nicht weiter bearbeitet.

Anfangs 2006 erteilte der Gemeinderat einen neuen Auftrag, um den KGV separat zu erarbeiten. Im Anschluss an die kantonale Vorprüfung wurde das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Die Entwürfe mit Datum vom 27. April 2017, bestehend aus den Teilplänen motorisierter Individualverkehr, Fussverkehr, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr sowie der zugehörige Erläuterungsbericht lagen vom 22. Mai bis 20. Juni 2017 auf. Mit dem KGV wurde nicht nur ein Verkehrsrichtplan im bisherigen Sinne erstellt, sondern die gesamte Mobilität der Gemeinde behandelt. Der KGV wurde vom Gemeinderat am 27. November 2017 beschlossen und durch den Kanton am 9. März 2018 genehmigt (nur die Grundsätze und Ziele) und dadurch auch für diese Instanz verbindlich. Die genehmigten Inhalte aus dem KGV beinhalten folgenden Grundsätze und Ziele

Grundsätze

Wenig motorisierter Individualverkehr

Die Voraussetzungen für eine Stärkung des Fuss- und Veloverkehrs innerhalb der Gemeinde und für die Beziehungen zu Nachbargemeinden sind gut. Auch der öffentliche Busverkehr bietet bereits ein gutes Angebot. Diese Ausgangslage wird genutzt, um neue Bedürfnisse möglichst nicht mit dem motorisierten Individualverkehr abzudecken und wenn möglich auch Fahrten zu verlagern. Eine Reduktion der Verkehrsbedürfnisse an sich (z.B. durch einen grösseren Nutzungsmix im Zentrum) sieht die Gemeinde aktiv vor.

Hohe Sicherheit und Verträglichkeit des Verkehrs

Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmenden, insbesondere aber die der zu Fuss gehenden oder mit dem Velo fahrenden Personen, soll so hoch wie möglich sein. Massnahmen, die mit diesem

Ziel ansetzen, sollen gleichzeitig die Verträglichkeit des vorhandenen Verkehrs erhöhen. Störungen durch den Verkehr (Lärmentwicklung, Verdrängungseffekte) sollen so gering wie möglich ausfallen. Fahrzeuglenkende des motorisierten Verkehrs sollen in allen Strassen der Gemeinde auf das Umfeld Rücksicht nehmen und sich zuvorkommend gegenüber allen anderen Verkehrsteilnehmenden verhalten.

Attraktiv gestaltete öffentliche Räume

Die öffentlichen Räume, welche naturgemäss häufig auch Verkehrsräume sind, sollen für den Aufenthalt attraktiv, bewusst und klar gestaltet sein. Eine gewisse Einheitlichkeit und Wiedererkennbarkeit fördert die Identifikation der Bevölkerung mit ihrer Gemeinde und führt erfahrungsgemäss zu weiteren positiven Effekten.

Ziele

Für die zukünftige Verkehrsentwicklung in Birmenstorf lassen sich die folgenden Ziele aufstellen:

Bereich	Schlagwort	Ziel	Indikator
Motorisierter Individualverkehr	Entlastung Ortsdurchfahrt	Reduktion und Plafonierung des Verkehrsaufkommens in Spitzenzeiten.	Stauaufkommen
	Sicherheit	Hohe Verkehrssicherheit, keine Unfälle, welche in Zusammenhang mit einer Verkehrsinfrastruktur gestellt werden können.	Unfallgeschehen (nachlaufend)
	Aufenthaltsqualität	Teilnehmende des Fuss- und Veloverkehrs und sich im Strassenraum aufhaltende Personen fühlen sich wohl und sicher.	Anzahl sichtbare Personen im Strassenraum
Fuss- und Veloverkehr	Binnenverkehr = Fuss- und Veloverkehr	Für Wege innerhalb der Gemeinde werden von der Bevölkerung wenn möglich die eigenen Füsse und Fahrräder benützt.	Verkehrsmittelwahl Binnenverkehr
	Aggloverkehr = Veloverkehr	Für Wege von und nach Brugg und Baden werden wenn möglich Fahrräder oder der öffentliche Verkehr benützt.	Verkehrsmittelwahl Ziel- / Quellverkehr
Öffentlicher Verkehr	Infrastrukturverbesserungen	Haltestellen sind behindertengerecht ausgebaut, attraktiv und angenehm zu benützen und gut mit Fuss- und Veloverkehr zu erreichen.	Haltestellen nach BehiG, Komfortstufe Haltestelleninfrastruktur
	Erhalt Angebot	Das Angebot (Takt) wird beibehalten oder verbessert.	z. B. Fahrplan / Anzahl Kurse

C. Machbarkeitsstudie zur Erweiterung der Gewerbe- bzw. Arbeitszonen Stand 29. Dezember 2007

Da die vorhandene, relativ grosse Nachfrage zur Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe, und somit auch von zusätzlichen Arbeitsplätzen innerhalb der Gemeinde Birmenstorf, nicht mehr in gewünschtem Masse abgedeckt werden kann, liess der Gemeinderat im Rahmen einer Machbarkeitsstudie untersuchen, *ob und unter welchen Voraussetzungen weitere Gewerbe- bzw. Arbeitszonen* ausgeschieden werden können.

Die Studie zeigte auf, dass in Birmenstorf die wichtigsten Arbeitsnutzungen in sehr unterschiedlicher Form vorhanden sind:

- Gemischte Nutzungsstrukturen finden sich entlang der Badener- / Bruggerstrasse sowie im traditionellen Dorfkern.
- Zwei „reine“ Gewerbebezonen für grossvolumige Bauten liegen im Gebiet Lindächer und am nordöstlichen Ortseingang (Firma Ospelt).

Gestützt auf eine themenbezogene ortsplanerische Betrachtung, bestehend aus der Untersuchung statistischer Eckdaten, dem Bedarfsnachweis nach Art. 15 RPG sowie der Herleitung eines räumlichen Entwicklungskonzeptes bestand das Ergebnis darin, im Gebiet Bööndler zusätzliches Bauland für eine gemischte Wohn- und Gewerbenutzung weiter zu verfolgen.

4. Zentrale Sachthemen

4.1 Ortsbildgestaltung / ISOS, Dorfzone und Objektschutz

Im rechtsgültigen Bauzonenplan ist der relativ grosse und grösstenteils noch gut erhaltene alte Dorfteil von Birmenstorf bereits mit einer Dorfzone D zoniert. In dieser Zone gelten entsprechend der vorhandenen ortsbaulichen und architektonischen Qualitäten erhöhte Einpassungsbestimmungen. In der Dorfzone soll neben ortsbildgestalterischen Aspekten das eigentliche Dorfzentrum mit einem attraktiven Nutzungsmix erhalten und entwickelt werden. Die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS enthaltenen Gebiete beinhalten die *lückenlose Bebauung entlang der Durchgangsstrasse* und einen *nordöstlich daran anschliessenden Strassenring mit lockerer, eher haufendorfartiger Bebauung*.



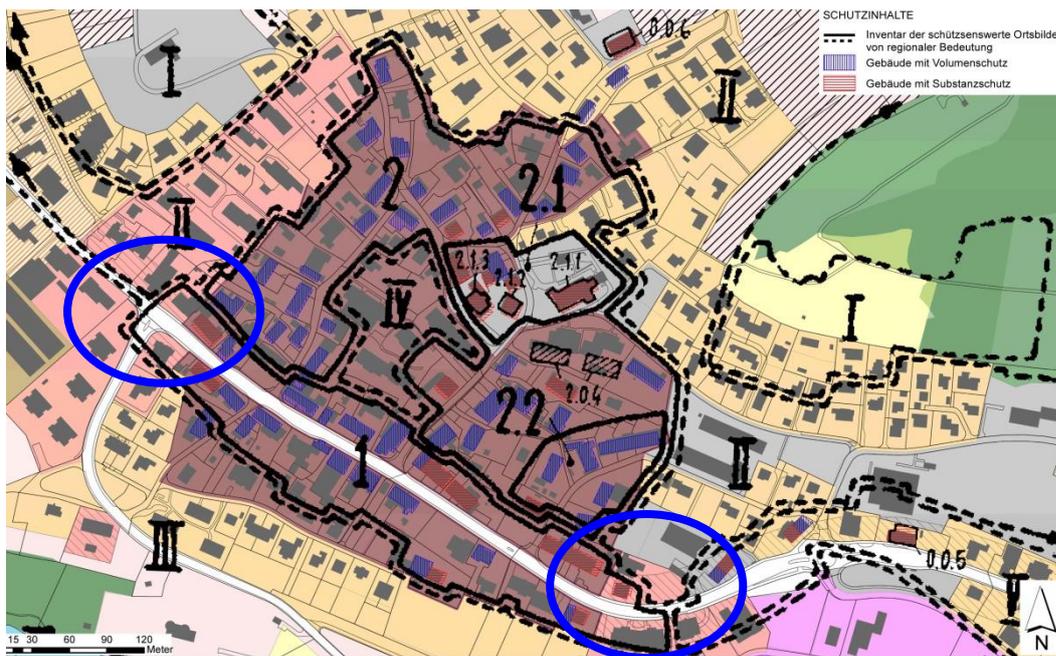
Raumbildende Bebauung entlang Durchgangsstrasse



Haufendorfartige Bebauung Strählgass / Wiedegass

Die Gebietsabgrenzungen des ISOS entsprechen bis auf einzelne kleinere Flächen der heutigen Dorfzone. Bei der Ausscheidung der Dorfzonen besteht Handlungsbedarf bezüglich

- der Abgrenzung der Dorfzone entlang der Brugger- / Badenerstrasse K272 (blaue Kreise), um die weiter reichende ältere Siedlungstypologie erkennbar zu erhalten.
- der Präzisierung der Bestimmungen der BNO, um die Erhaltungs- und Entwicklungsziele zu konkretisieren und um aktuelle bauliche Themen wie z.B. Solaranlagen aufzunehmen.



Noch rechtskräftiger Bauzonenplan / geschützte Gebäude überlagert mit Gebieten des ISOS

Bereits in der letzten Revision der Nutzungsplanung wurden im Bauzoneplan die Gebäude mit Substanzschutz und die Gebäude mit Volumenschutz im Bauzoneplan als Schutzobjekte ausgeschieden:

- Die Gebäude mit Substanzschutz entsprechen, mit Ausnahmen des Objektes Widengasse 8 und Gemeindehausstrasse 9, dem aktualisierten Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege und umfassen insgesamt 23 Objekte, deren Erhalt weiterhin mit einem Abbruchverbot gesichert werden soll und die einen wesentlichen Beitrag zur identitätsbildenden dörflichen Struktur leisten.
- Die Gebäude mit Volumenschutz sind vor allem mit ihrer Ortsbild prägenden Stellung und ihren Volumen von Bedeutung. Sie sollen unter diesen Voraussetzungen mit höchstens geringfügigen Volumenveränderungen erhalten oder wieder aufgebaut werden können. Der Bauzoneplan scheidet weiterhin 55 Objekte mit Volumenschutz aus. Unter den in § 4 Abs. 2 BNO definierten Rahmenbedingungen ist eine Aufhebung des Volumenschutzes möglich.

Bei den geschützten Gebäuden besteht Handlungsbedarf bezüglich:

- der konkretisierten Umschreibung der trotz Unterschutzstellung möglichen baulichen Massnahmen und der Festlegung der Bewilligungspflicht für bauliche Veränderungen aller Art (Gebäude mit Substanzschutz).
- der möglichen Abweichungen bei den Gebäuden mit Volumenschutz, um ein zeitgemässes Wohnen mit den nötigen Raumhöhen zu ermöglichen und allenfalls nötigen Standortverschiebungen aus verkehrlichen Gründen.

4.3 Innere Siedlungsentwicklung

In den bis vor kurzem vorhandenen, grösseren unüberbauten Arealen wurden in den letzten Jahren diverse Sondernutzungspläne erarbeitet und rechtskräftig (Schinebühl, Brühl / Niderhardweg, Chreznass, Höndler Ost). Diese Flächen wurden zwischenzeitlich infolge der grossen Nachfrage nach Wohnraum grossmehrheitlich überbaut.

Auf den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte 53.9 E/ha (2015). Diese liegt deutlich über dem kantonalen Schnitt von 48.2 E/ha (2015) und ist für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum beachtlich hoch. Besonders hervor zu heben ist, dass die Einwohnerdichte in den letzten 5 Jahren in Birmenstorf um 4 E/ha zugenommen hat (im Kanton Aargau lediglich um 0.9 E/ha). Die nähere gebietsweise Betrachtung zeigt aber auch, dass trotzdem eine innere Siedlungsentwicklung möglich ist, diese aber sehr unterschiedliche Themenbereiche umfasst, die in differenzierter Weise angegangen werden müssen.

Die Themen der inneren Siedlungsentwicklung lassen sich wie folgt beschreiben:

- Innerhalb der Dorfzone geht es darum, die vorhandenen unüberbauten Hofräume mit Überbauungspotenzial parzellenübergreifend zu planen, um die geforderten Qualitäten bezüglich Anordnung von Neubauten und Aussenraumgestaltung zu erreichen.
- In den Wohnquartieren mit eher niedriger baulicher Dichte sind planungsrechtliche Anreize zu schaffen, um bestehende Bauten in vielfach älteren Wohnquartieren situationsgerecht mit zusätzlichen Wohneinheiten ausstatten zu können oder um auf unüberbauten ungeeigneten Parzellenformen eine zonengemässe Überbauung ermöglichen zu können.
- Entlang der Badenerstrasse K272 sollen geschlossenerere Gebäudetypologien ermöglicht werden, um so mit geeigneten Grundrissen dichter bauen und so besser auf die Lärmimmissionen reagieren zu können.
- Im Zentrumsbereich sollen, neben den ortsbildgestalterischen Anforderungen, mit parzellenübergreifenden Planungen die für publikumsorientierte Nutzungen nötigen (unterirdische) Parkfelder bereitgestellt werden. Die konzentrierte Anordnung von Parkfeldern schafft gleichzeitig die Möglichkeit, um den Strassenraum mit weniger Parkfeldern belegen zu müssen und so eine attraktivere Gestaltung herbeizuführen, was z.B. eine wesentliche bessere Ausgangssituation für ein umfassendes Betriebs- und Gestaltungskonzept schafft.

Die unterschiedlichen Themen der inneren Siedlungsentwicklung sind im nachfolgenden Plan örtlich hervorgehoben.

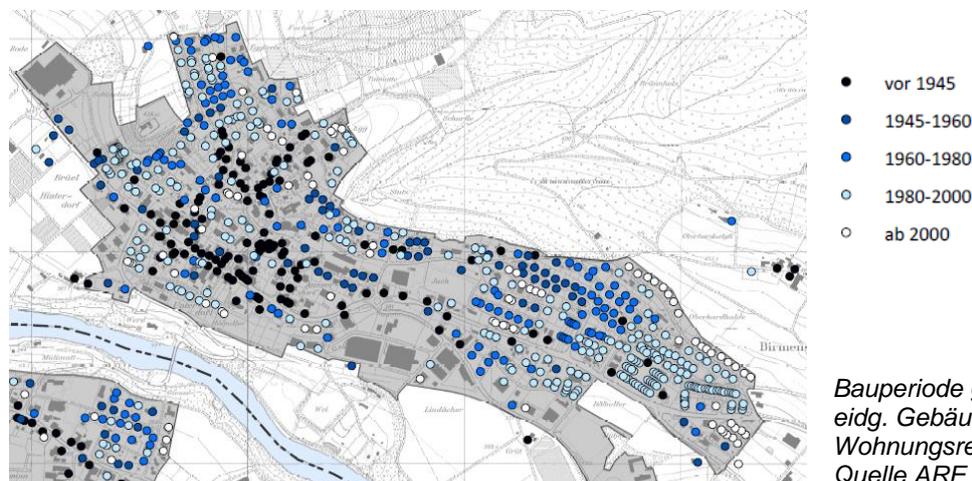


Auslegung bzw. gebietsweise Themen der inneren Siedlungsentwicklung

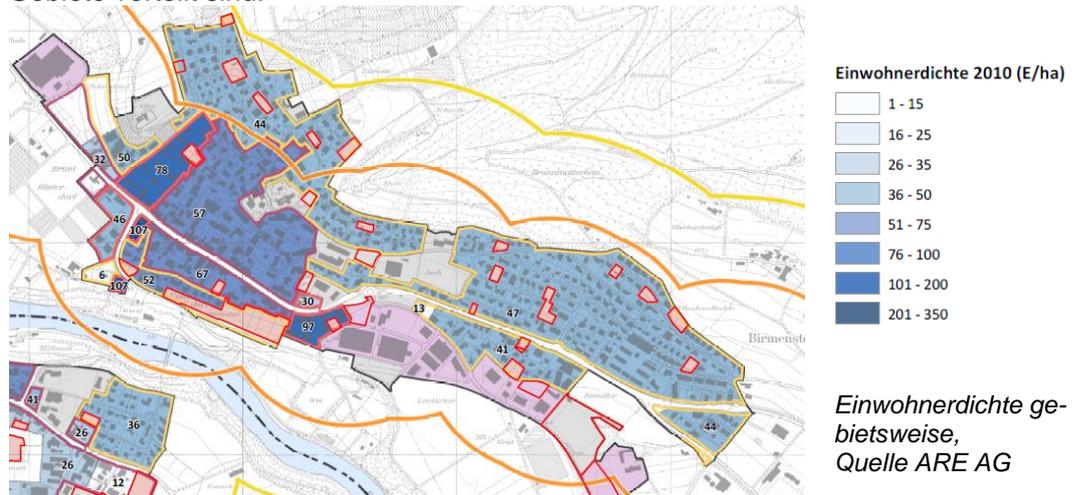
Aus der Analyse der bestehenden Wohnquartiere ergeben sich folgende Erkenntnisse und Anhaltspunkte, die für konkrete Verdichtungsmassnahmen zu beachten sind:

- In Birmenstorf bestehen in überwiegender Masse kleinteilige Parzellenstrukturen, die sich überdies oft an Hanglagen befinden.
- Trotz teilweise (noch) vorhandener Homogenität der baulichen Strukturen finden sich in „normalen“ Wohnzonen nur wenige ortsbauliche / architektonische Anhaltspunkte.
- Parzellenübergreifende Erschliessungen und Parkierungslösungen würden das Potenzial für eine verstärkte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach Innen steigern, was jedoch an der heterogenen Eigentümerschaft und der weitgehend nicht gegebenen Gleichzeitigkeit von Bauvorhaben scheitern dürfte.
- Die kleinteiligen Strukturen führen zu unvorhersehbaren, eher „schleichenden“ Veränderungsprozessen.

Die Karte der jeweiligen Bauperiode pro Gebäude zeigt den relativ kompakten alten Dorfteil und die vereinzelt älteren Wohnquartiere (Realisierung vor 1980). Auffallend sind die grossflächigen, erst nach 1980 entstandenen Wohnbauten.



Die Karte der Einwohnerdichten zeigt, dass diese relativ homogen auf die einzelnen Gebiete verteilt sind.

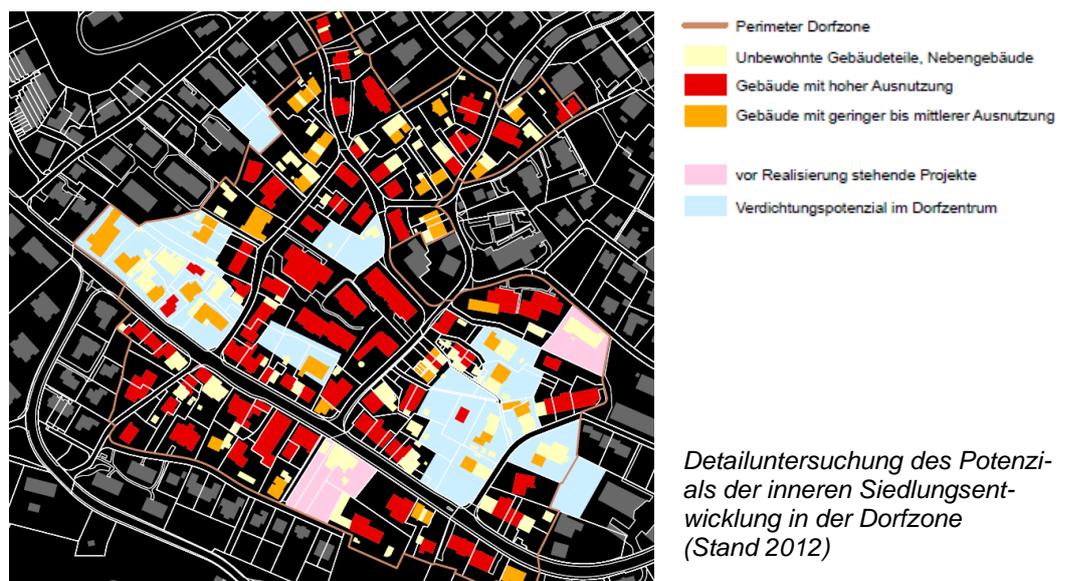


Trotz insgesamt äusserst beachtlicher Einwohnerdichte von 53.9 E/ha (2015) finden sich auch in mehrheitlich mit Einfamilienhäusern belegten Quartieren Potenziale für Verdichtungen.



Verdichtung in Einfamilienhausquartieren: Durchgrünung und Verdichtung in Einklang bringen

Innerhalb der Dorfzone stehen viele ältere Gebäudeteile leer oder weisen eine geringe bis mittlere Ausnutzung auf. Diese Volumina sollen mit sorgfältig gestalteten Um- und Ausbauprojekten genutzt werden.



Die Betrachtung „von oben“ zeigt, dass die Hof- und Strassenräume wichtige Elemente in der Dorfzone sind und ein sorgfältiger Umgang damit nötig ist.



4.3 Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum

Gemäss Entwicklungsleitbild vom 17. Oktober 2011 besteht ein wesentliches Hauptziel in der Beibehaltung und Weiterentwicklung der Standortattraktivität sowie der „dörflichen“ Struktur. Deshalb wurde im Entwicklungsleitbild als eine der wichtigsten Massnahmen eine gestalterische und funktionale Entwicklung des Ortszentrums Birmenstorf aufgenommen, dies auch, um den Durchgangsverkehr verträglicher abwickeln zu können.

Gestützt auf die erwähnte Zielsetzung liess der Gemeinderat parallel zur laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Rahmen der Zentrumsplanung Birmenstorf von März 2014 bis April 2015 für das Zentrum und den Strassenkorridor eine ortsbau-liche Machbarkeitsstudie (Richtkonzept) samt Leitlinien erarbeiten. Die Ergebnisse sind in einem Bericht zusammengefasst (Abschlussdokumentation, 30. April 2015).



Richtkonzept Zentrumsplanung Birmenstorf (Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH)

Aus der Zentrumsplanung ging schliesslich der Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum vom 29. Februar 2016 hervor. Darin werden die städtebaulichen Leitlinien spezifiziert und als erläuternder Teil zu dieser Nutzungsplanung dargestellt.

Zweck und Inhalt des Entwicklungsrichtplans

Der Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum ist eine raumplanerische Interpretation des Richtkonzeptes, welcher die räumlichen Qualitäten mittels städtebaulichen Leitlinien festlegt. Er bildet ein behördenverbindliches Instrument für die Steuerung der baulichen Entwicklung des Zentrums. Gestützt auf den Entwicklungsrichtplan können gemäss § 4 Abs. 2 BNO Gestaltungspläne, welche von den Einpassungsbestimmungen der BNO abweichen, zugelassen werden.

Anwendung Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum

Der Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum wird bei der einzelfallweisen Behandlung von Baugesuchen beigezogen, um die Anordnung von Gebäuden und die Gestaltung von Freiräumen sowie die Erschliessung aus einem grösseren Zusammenhang heraus beurteilen zu können. Er bildet die Grundlage, um abschätzen zu können, ob eine gesamtheitliche Planung über die Parzellengrenzen hinweg nötig ist.



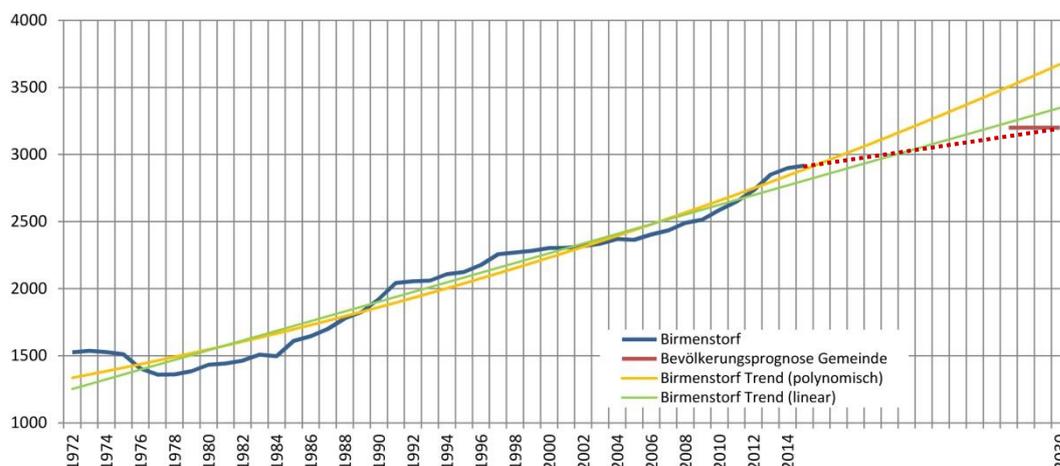
- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Perimeter Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum |  | Gebäude mit Substanzschutz |
|  | Baubereich Nord 1. Bautiefe; Mischnutzung
3 Vollgeschosse + 1 DG |  | Prioritärer Standort für publikumsorientierte
Erdgeschossnutzungen (Lage schematisch) |
|  | Baubereich Nord 2. Bautiefe; Mischnutzung
2 Vollgeschosse + 1 DG |  | Öffentlicher Platzbereich,
Platzgestaltung Fassade zu Fassade |
|  | Baubereich Süd 1. Bautiefe; Mischnutzung,
3 Vollgeschosse + 1 DG |  | Attraktiver Strassenraum |
|  | Baubereich Süd 2. Bautiefe; Wohnnutzung,
2 Vollgeschosse + 1 DG |  | Dorfwiese (Lage schematisch) |
|  | Firstrichtung |  | Öffentliche Freifläche (Zirkuswiese) |
|  | Übergeordnete Gestaltungsbaulinie,
raumbildende Fassade (offene Bauweise) |  | Bestehende markante Bäume |
|  | Untergeordnete Gestaltungsbaulinie (offene Bauweise) |  | Neue Bäume |
|  | Gestaltungsbaulinie Strassenecke (Lage schematisch) | | |

Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum Birnenstorf (Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH)

4.4 Bedarf für Einzonungen unter Berücksichtigung der Verdichtung

Gemäss aktuellem Bauzonenplanentwurf verfügt die Gemeinde Birmenstorf noch über folgende Bauzonenreserven:

- 2.34 ha Wohn- und Mischzonen
- 0.61 ha Gewerbezone (Gewerbezone Hübel mit Höhenbeschränkung)
- 1.64 ha Zone öffentliche Bauten und Anlagen



Bevölkerungsentwicklung seit 1972 bis 2015, angestrebte Einwohnerzahl

Am 31.12.2015 wohnten in Birmenstorf 2'918 Einwohner (Quelle statistisches Amt Kanton Aargau). Gemäss Entwicklungsleitbild der Gemeinde soll die Bevölkerung in den nächsten 10 bis 15 Jahren auf rund 3'200 Einwohner anwachsen. In den noch unüberbauten Wohn- und Mischzonen finden rund 140 Einwohner Platz (Annahme: 60 E/ha x 2.34 ha). Innerhalb der überbauten Bauzonen wurde im Entwicklungsleitbild eine Verdichtung von weiteren rund 150 bis 200 Einwohnern als realistische Grösse angenommen (Annahme 5 Wohneinheiten mehr pro Jahr). Somit ergibt sich aus der Sicht der Gemeinde ein Potenzial von 3175 bis 3225 Einwohner bis ins Jahr 2030.

Die kantonale Prognose, welche dem aktuellen kantonalen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet für Birmenstorf im Zeitraum von 2012 (mit den damals vorhandenen 2'732 Einwohnern) bis ins Jahr 2040 mit einem Wachstum von 14%, wodurch die Bevölkerung bis auf 3'110 Einwohner anwachsen würde.

Gemäss neuem Richtplanbeschluss S1.2/2.1 haben die Gemeinden die Schritte aufzuzeigen, wie bis 2040 die vorgegebenen Mindestdichten erreicht werden. Sie gestalten ihre Nutzungsplanung (Bauzonenplan / BNO) und die Erschliessungsprogramme so, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanhorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können: Im ländlichen Entwicklungsraum wie Birmenstorf sind dies 40 E/ha in den überbauten Wohn- und Mischzonen sowie 60 E/ha in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen. Die aktuelle Einwohnerdichte liegt in Birmenstorf bereits bei 53.9 E/ha (2015). Somit ist in Birmenstorf die vorgegebene Mindestdichte bereits erreicht. Gemäss Richtplanbeschluss S1.2/2.2 ermitteln die Gemeinden, in welchen die Mindestdichte erreicht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.

Innerhalb der Wohn- und Mischzonen findet sich keine grösseren unüberbauten Flächen mehr. Es sind nur noch sehr kleine unüberbaute Flächen vorhanden.

Fazit Wohn- und Mischzonen: Bei einem Vollausbau ist theoretisch mit rund 3'175 bis 3'225 Einwohnern zu rechnen. Zur Erreichung dieser Einwohnerzahlen müssten jedoch die gesamten Bauzonenreserven verfügbar sein und das gesamte abgeschätzte Verdichtungspotenzial von bis zu 200 Einwohnern realisiert werden. Die angestrebte Einwohnerzahl von 3'200 Einwohnern entspricht somit grundsätzlich dem raumplane-

rischen Bedarf gemäss Art. 15 RPG. Schon jetzt kann festgestellt werden, dass die kantonale Prognose mit 3'110 Einwohnern im Jahr 2040 auf Grund der gut erreichbaren Lage und der Standortattraktivität von Birmenstorf zu tief angesetzt ist. Insofern ist das zusätzlich im kantonalen Richtplan ausgeschiedene Siedlungsgebiet raumplanerisch gerechtfertigt und die Einzoning des Gebietes Bööndler soll vor Erreichen des Planungshorizontes für eine nächste Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen werden.

Innerhalb der rechtskräftigen **Gewerbezone** sind nur noch 0.61 ha unüberbaute Flächen vorhanden.

Fazit Gewerbezone: Die Nachfrage nach Gewerbeland übersteigt das vorhandene Angebot deutlich. Das nur noch vereinzelt vorhandene Angebot an Gewerbeflächen ist gemessen an der Standortattraktivität der Gemeinde selbst für den kommunalen Bedarf zu knapp bemessen. Die weitere Entwicklung hängt im Wesentlichen davon ab, wie viel zusätzliches Gewerbebauland zur Verfügung gestellt werden kann.

Die ausgewiesenen Reserven von 1.64 ha für **öffentliche Bauten und Anlagen** betreffen zu einem wesentlichen Teil die bestehende Spielwiese im Gebiet Grund, welche als Ausweichmöglichkeit der Sportanlage Juch dient oder als willkommene Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt wird. Daneben verbleiben noch drei kleinere Fläche an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Reservefläche für Erweiterung Gemeindehaus, beim Parkplatz Chiemattweg und beim Parkplatz Oberhard).

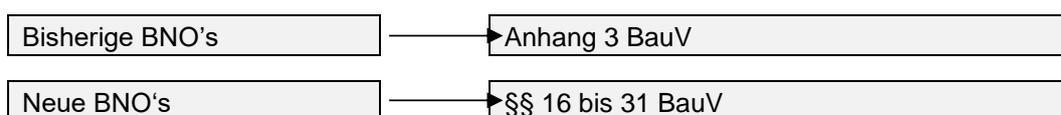
Fazit Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Die bestehenden Zonen werden belassen und längerfristig für die zukünftigen Nutzungsoptionen offen gehalten.

4.5 Harmonisierung des Baurechts (gemäss interkantonaler Vereinbarung)

Die Übernahme der Begriffe gemäss interkantonaler Vereinbarung über die Harmonisierung des Baurechts in der BNO führt primär zu einer Harmonisierung im formellen Baurecht. Durch die teilweise abweichenden Messweisen der IVHB gegenüber dem aktuellen kantonalen und kommunalen Recht können jedoch auch materielle Auswirkungen entstehen.

Wie im bisherigen Aargauischen Recht werden auf den verschiedenen Gesetzes- und Verordnungsstufen nur rechtssetzende Bestimmungen aufgenommen. Auf Wiederholungen gleichlautender Bestimmungen soll verzichtet werden. Dies gewährleistet eine schlanke Gesetzgebung.

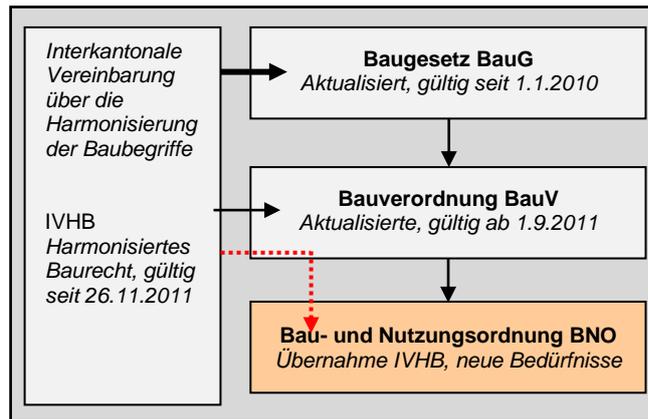
Bisherige und neue BNO's, Grundlagen in BauV



Die IVHB-Begriffe und -Messweisen wurden mit Ausnahme der Geschossflächenziffer als Gesamtpaket übernommen. Anstelle der Geschossflächenziffer wurde die Ausnutzungsziffer 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.

Übersicht des Aargauischen Baurechts und seiner wichtigsten Bestandteile



- Gesetzliche Verankerung der IVHB in § 50a BauG
- Kantonspezifische Ergänzungen zur IVHB in den §§ 16 ff BauV
- Übernahme harmonisierte Begriffe der IVHB in die BNO / Anwendungsbereich der Gemeinde

Wichtigste materielle Anpassungen der BNO

Die Höhen waren bisher in den Wohn- und Mischzonen lediglich über die Anzahl Vollgeschosse sowie die allgemeine Definition von Dachgeschossen in der ABauV definiert. Zur Begrenzung der Bauvolumen nach oben gilt neu eine Gesamthöhe.

Die neu gemäss IVHB mögliche Attikafläche wird vor allem bei kleineren Gebäudetypen wesentlich grösser. Diese darf bis 60% eines Vollgeschosses betragen und muss im übrigen nur auf einer Längs- oder Breitseite um das Mass seiner Höhe gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sein. Da die Klausel mit den Nachbargrundstücken, die mit der freien Anordnung nicht beeinträchtigt werden dürfen, in der BauV weiterhin enthalten ist, bleibt eine Übernahme ohne flankierende baurechtliche Massnahmen möglich.

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer gilt gemäss § 32 BauV die anrechenbare Geschossfläche, so dass der Abzug von Nebenräumen wesentlich eingeschränkter ist, als dies noch bei der vorher geltenden Bruttogeschossfläche der Fall war. So muss das effektiv in Erscheinung tretende bauliche Volumen richtigerweise als Mass der baulichen Dichte bemessen werden.

Im Rahmen dieser Revision wurde auch darüber diskutiert, ob die Ausnützungsziffer aufgehoben oder beibehalten werden soll. Folgende Gründe führten zur Beibehaltung dieses Grundmasses:

- Klare Massvorgabe, einfacher Vollzug führen zu gleicher Behandlung (keine Interpretationen) und angemessener, nicht maximaler Dichte (eher Erhaltung von Quartierstrukturen)
- Weniger Bestimmungen mit „flankierenden“ Massnahmen, z.B. konnte aber der grosse Grenzabstand flexibler gestaltet werden und es ist keine zusätzliche Einpassungsbestimmung nötig, welche an Ermessen gebunden ist.

5. Nutzungsplanung

5.1 Aufbau der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Die Nutzungsplanung besteht aus dem Bauzonenplan 1:2'500, dem Kulturlandplan 1:5'000 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.

Der Bauzonenplan und der Kulturlandplan decken das ganze Gemeindegebiet ab. Sie basieren auf der digitalen Plangrundlage der amtlichen Vermessung und werden gesamthaft neu aufgelegt. Beide Bereiche der Nutzungsplanung, die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, sind grundeigentümerverbindlich und unterliegen dem gleichen rechtlichen Verfahren.

5.2 Inhalte Bauzonenplan sowie Kulturlandplan

Im Bauzonenplan und im Kulturlandplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden.

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

- Bauzonen (Art. 15 RPG)
- Landwirtschaftszonen, Speziallandwirtschaftszonen, Rebbauzonen (Art. 16 RPG)
- Schutzzonen (Art. 17 RPG): Naturschutzzone, Trockenstandorte, Feuchtstandorte im Kulturland / Altholzinseln und Naturschutzzonen im Wald
- Überlagerte Schutzzonen (Landschaftsschutzzone, Erhaltung Reusslandschaft, Wildtierkorridor, Freihaltegebiet Hochwasser, Gewässerraumzone)
- Überlagerte Schutzobjekte (Hecken und Feldgehölze, Einzelbäume / Baumreihen, geologische Aufschlüsse, Rebmauern, Aussichtspunkte, Gebäude mit Substanz- / Volumenschutz, Kulturobjekte wie Wegkreuze, Brunnen, Grenzsteine)
- Weitere Zonen nach Art. 18 RPG wie Materialabbauzonen, Spezialzone Lindmühle, Tennisanlage Äschebach, Spezialzone Reitanlage St. Georg und der Landwirtschaftszone überlagerte Weilerzonen.

Die Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen sowie die weiteren Zonen (mit Ausnahme Weilerzone) stellen die Grundnutzungen dar. Die überlagerten Schutzzonen und -objekte gelten zusätzlich zu den jeweiligen Grundnutzungen. Die Schutzzonen und -objekte beschränken die Nutzungsmöglichkeiten nach den Erfordernissen des Schutzzieles.

Im **Orientierungsinhalt** sind die zusätzlich nötigen Angaben dargestellt, die zum Verständnis des Planes erforderlich sind oder in einem andern Verfahren rechtskräftig festgelegt wurden:

- Wald (durch Waldgesetzgebung definiert)
- Gewässer / Bäche (durch eidg. Gewässerschutzgesetzgebung inklusive Gewässerschutzverordnung, Natur- und Heimatschutzgesetz, kantonales Baugesetz sowie Natur- und Landschaftsschutzdekret geschützt)
- Quell- und Grundwasserschutzzonen (eidg. Gewässerschutzgesetz, entsprechende Schutzverfügungen der Gemeinde)
- Kantonale Denkmalschutzobjekte und Archäologische Fundstellen (durch Kulturgegesetz geschützt)
- Wanderwege (durch Bundesgesetz über die Fuss- und Wanderwege festgelegt)
- Reussuferschutzdekret vom 17.03.1966 (kant. Nutzungsplan gemäss § 10 BauG).

5.3 Gewässerraum

5.3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Der revidierte §127 BauG trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 in Kraft. Ausserhalb der Bauzonen erfolgte die Inkraftsetzung auf den 1. Januar 2017. § 127 Abs. 1 BauG legt folgende Breiten für den Gewässerraum fest:

- a) 15 m bei der Reuss
- b) 6 m bei Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite; bei Fliessgewässern ausserhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m
- c) 6 m bei eingedolten Gewässern

Die zulässige Gestaltung des Gewässerraumes wird direkt durch die Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes in Art. 41c GSschV definiert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann der Kanton als zuständige Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:

- zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten,
- land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mind. 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen,
- standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen.

Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind.

Im Gewässerraum dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Es ist nur eine extensive Nutzung zulässig.

Festlegungen in Nutzungsplanung Birmenstorf: Die übergeordneten Vorgaben zu den Gewässerräumen werden in § 25 BNO umgesetzt. Im Bauzonen- und Kulturlandplan ist zudem dargestellt, in welchen Bachabschnitten welche Bestimmungen gelten.

5.3.2 Interessensabwägung

Auf dem Gemeindegebiet von Birmenstorf ist die Reuss das prägende Gewässer. Nebst der Reuss fliessen vorwiegend sehr kleine eingedolte Gewässer, wie dies auch aus der Fachkarte Gewässerraum (agis.ch) zu sehen ist.

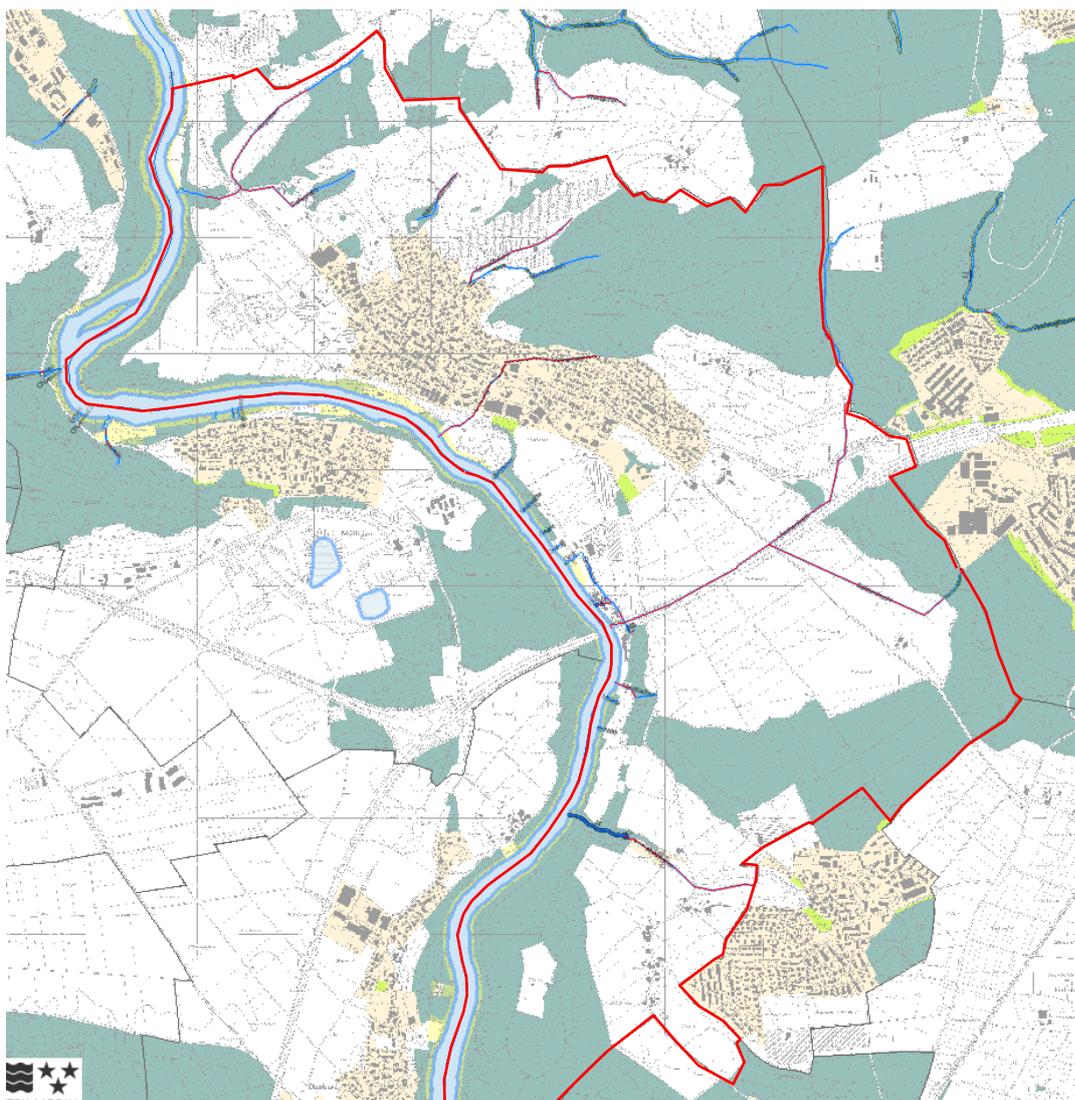
Reuss

Entlang der Reuss befindet sich grösstenteils Wald oder die Sperrzone der Reussuferlandschaft. Bereits mit diesen Bestimmungen wird der Schutz des Gewässers gewährleistet. So ist in § 5 Abs. 1 des Reussuferschutzdekrets (RUD) festgelegt, dass Bauten und Anlagen ... untersagt sind mit Ausnahme von Massnahmen für den Naturschutz, die Ufer- und Böschungssicherung und zu Entwässerungszwecken.

Zusätzlich wird in § 25 Abs. 3 der BNO festgelegt, dass die Breite des Uferstreifens entlang der Reuss 15 m beträgt. Dies gilt im ganzen Gemeindegebiet z.B. auch im Bereich der Spezialzone Lindmühle.

Der Schutz der Reuss und der Erhalt der naturnahen Ufer ist sowohl mit dem Gewässerraum als auch mit den Bestimmungen der Sperrzone des RUD und der Waldgesetzgebung vielfach gewährleistet. Der Ökologie wird ausreichend Rechnung getragen. Auch besteht abgesehen vom Gebiet Rüssau keine Hochwassergefahr. Im Gebiet Rüssau ist mit der Zonierung (Wald, Sperrzone RUD, Landwirtschaftszone) und

mit der überlagerten Landschaftsschutzzone die Freihaltung für allfällige Hochwasserereignisse gewährleistet.



Ausschnitt Fachkarte Gewässerraum (Quelle: agis.ch)

Kleine Gewässer

Nebst der Reuss befinden sich auf dem Gemeindegebiet von Birmenstorf viele kleine, mehrheitlich eingedolte Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m. Diese kleinen eingedolten Gewässer haben keinen besonderen ökologischen Wert, der eine Vergrößerung von den in § 127 BauG vorgesehenen Gewässerräumen begründen würde. Im Gegenteil, die Gewässer sind sehr schmal und wenig naturnah, so dass die vorgesehenen Gewässerräume klar als genügend erachtet werden.

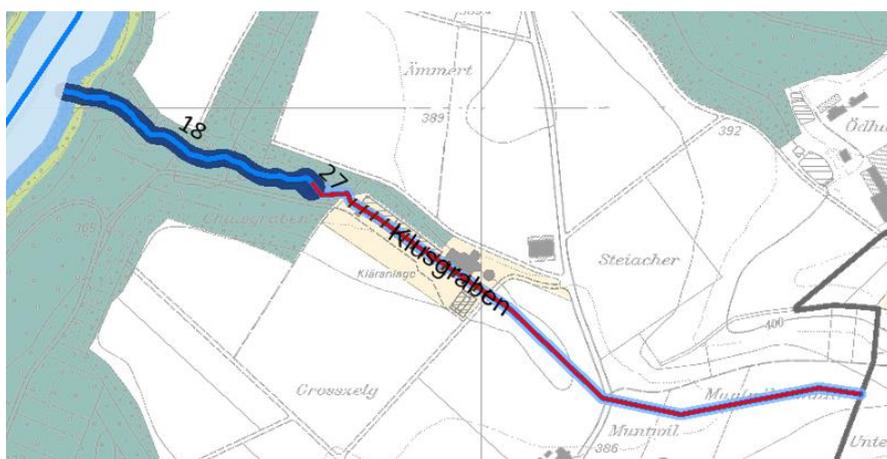
Bezüglich Hochwasser besteht vor allem im Bereich des Bitterwasserbächlis eine grosse Gefahr. Das sehr kleine Bächli (natürliche Gerinnesohle von 0.3 m) endet im Weiher Leigrueb. Ein grösserer Gewässerraum entlang des Bächlis würde die Hochwassergefahr nicht entschärfen, sondern es wären Hochwasserschutzmassnahmen direkt beim Weiher zu tätigen.

Auch die Hochwassergefahr, die vom Schluubach und vom Aeschenbach ausgeht, könnte mit einer Verbreiterung der Gewässerräume nicht entschärft werden, da vor allem die Geländeneigung und die Strassenbauwerke eine wichtige Rolle spielen.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen oben genannten Interessen erscheint für die kleinen Gewässer in Birmenstorf die Festlegung der Gewässerräume in Analogie von § 127 BauG als angemessen.

Klusgraben

Nebst der Reuss ist in der Fachkarte Gewässerraum nur für den Klusgraben eine Gerinnesohlenbreite von über 2 m eingetragen. Es wird davon ausgegangen, dass der Klusgraben bis zum ARA Rehmatte eine viel kleinere Gerinnesohlenbreite aufweist, als nach der ARA. Die ARA Rehmatte reinigt das Abwasser von Baden (Rüthof), Fislisbach, Birmenstorf und Müllingen, somit ist nach der ARA deutlich mehr Wasser im Gerinne. Der Klusgraben führt nach der ARA durch Waldareal, wo kein Gewässerraum ausgeschieden wird. Für den eingedolten Verlauf vor der ARA erscheint ein Gewässerraum gemäss § 127 BauG als angemessen, da das Gewässer weder besonders ökologisch wertvoll ist noch eine Hochwassergefahr besteht.



Ausschnitt aus der Fachkarte Gewässerraum im Bereich Klusgraben (Quelle: agis.ch)

5.4 Nutzungsplanung Siedlung

5.4.1 Bauzonenregime / wichtigste Änderungen im Bauzonenplan

Die bestehenden Bauzonentypen werden belassen, da sie der vorhandenen Siedlungstypologie entsprechen. Anpassungen ergeben sich infolge der neuen Entwicklungsziele lediglich in folgenden Bereichen:

- Erweiterung Dorfzone am nordwestlichen Ende des alten Dorfteiles an der K272, um hier die Siedlungsstruktur erkennbar zu erhalten. Auf die ursprünglich vorgesehene Erweiterung am südöstlichen Ende (Parzelle Nr. 1056) wurde im Laufe des Verfahrens verzichtet. Dafür wurde eine Spezialbestimmung in § 7 Abs. 4 BNO aufgenommen.
- Ausdehnung Wohn- und Gewerbezone entlang Badenerstrasse, um auch mässig störendes Gewerbe zuzulassen und eine höhere bauliche Dichte zu ermöglichen.
- Umzonung Zone für öffentliche Bauten und Anlagen unterhalb Bollereiweg in Wohnzone W2.

Auf die Einzonung des 3.1 ha umfassenden Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan im Gebiet Bööndler wird vorläufig verzichtet, soll aber mittelfristig vorgenommen werden.

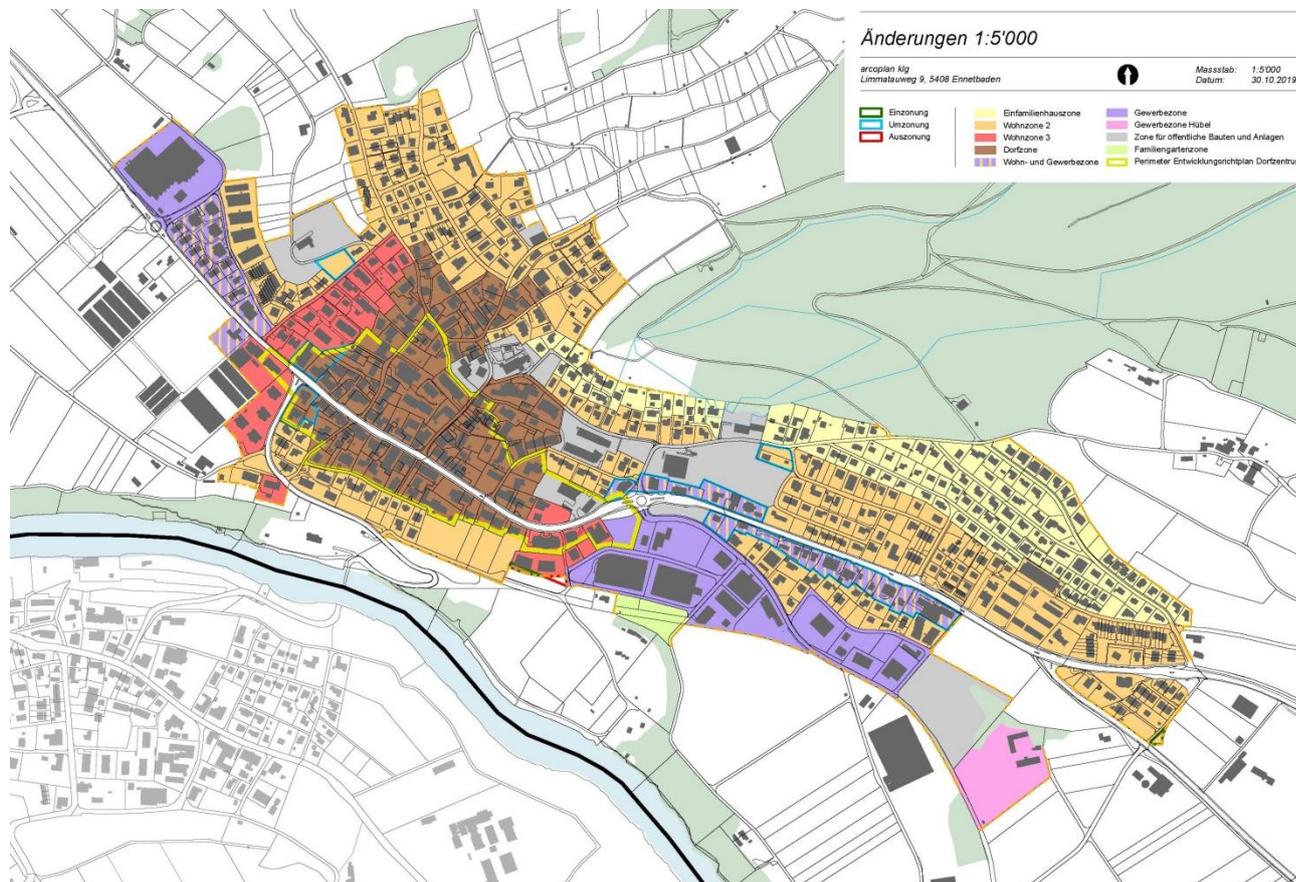
Gestützt auf die neu geltenden Bestimmungen zu den Gewässerräumen werden die jeweiligen Bachabschnitte im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichnet (vgl. 5.3).

Neu aufgenommen wird als überlagernde Darstellung der Perimeter Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum. Dieser soll vom Gemeinderat als Kommunalen Richtplan festgesetzt werden. Gestützt auf den neuen § 4 BNO sollen im Rahmen eines Gestal-

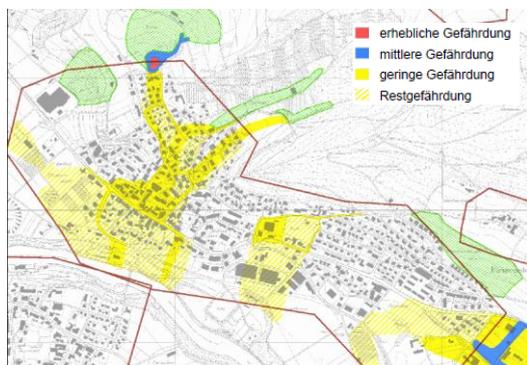
tungsplanes abweichende Bestimmungen gegenüber den Einpassungsbestimmungen der BNO und eine Aufhebung des Volumenschutzes möglich sein.

Die zahlreichen Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz werden wie bisher als Schutzobjekte im Bauzonenplan belassen.

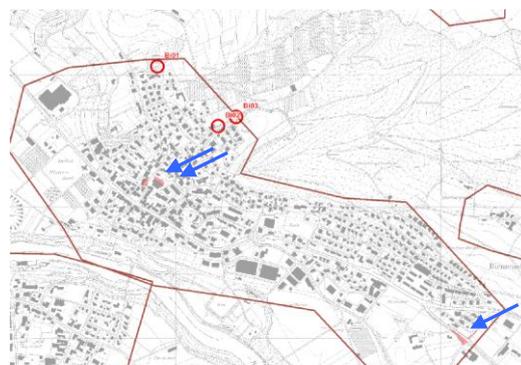
Der neue Bauzonenplan und die vorgesehenen Änderungen sind im nachfolgenden Plan ersichtlich.



Gestützt auf die Gefahrenkarte „Unteres Reusstal“ werden die hochwassergefährdeten Gebiete im Bauzonenplan als Orientierungsinhalt aufgenommen. Auf die Auscheidung von Hochwassergefahrenzonen wird verzichtet, weil es sich um 3 äusserst kleine Flächen mit Schutzdefizit (vgl. blaue Pfeile) handelt, welche primär Vorplätze und Strassen betreffen. Betroffen sind künstliche Einbuchtungen, deren Schutzdefizit sich erst im HQ300 wegen der Fliesstiefen von mehr als 50 cm ergeben. Im HQ100 besteht keine Überflutung.



Gefahrenkarte



Schutzdefizitkarte

Untergeordnete Anpassungen am Bauzonenrand

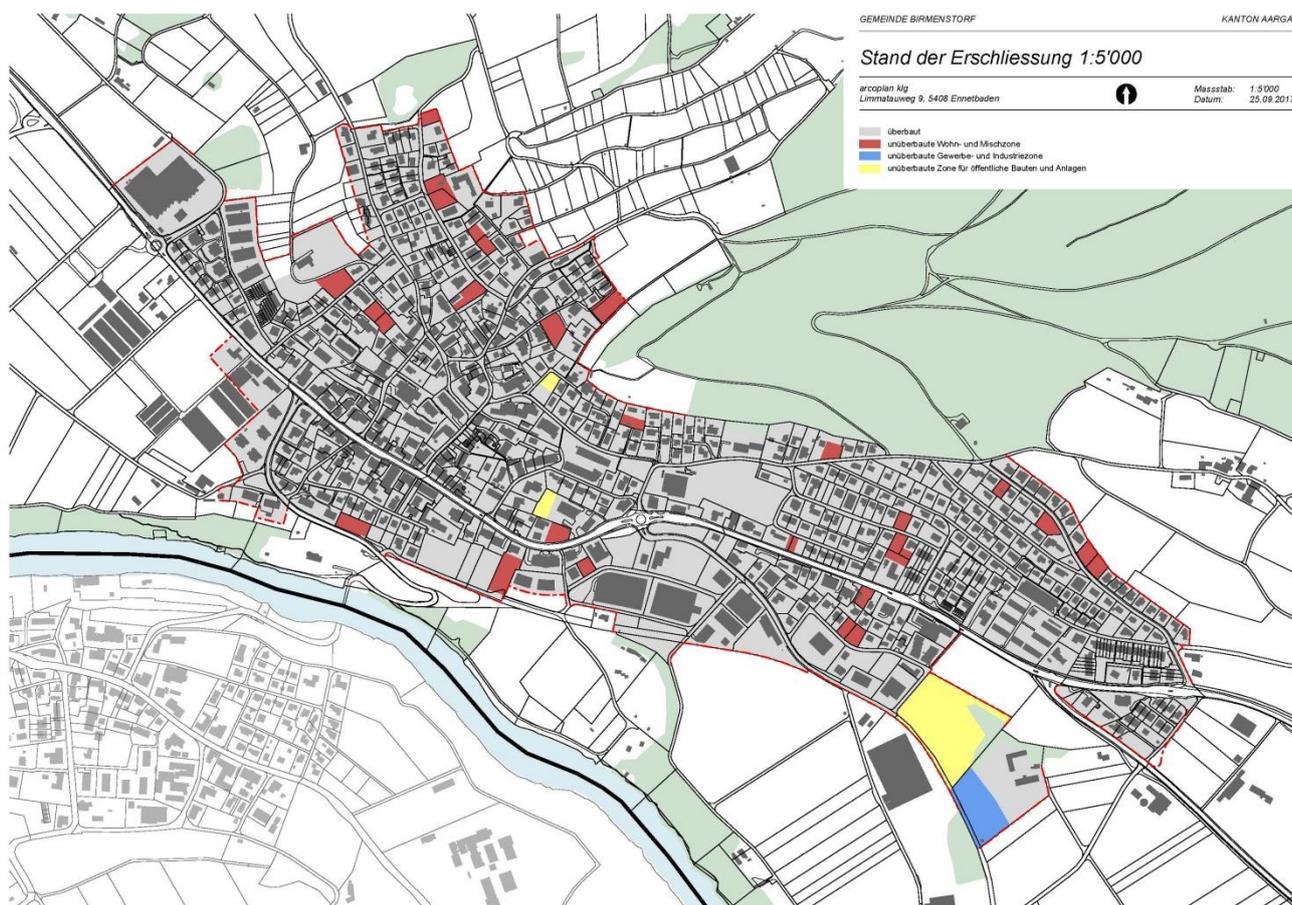
Der rechtskräftige Perimeter des Bauzonenplanes, der die Abgrenzung zwischen Baugebiet und Kulturland festlegte, wurde gemäss den neuen rechtlichen und planerischen Erfordernissen sowie den bestehenden Nutzungen überprüft. Der Bauzonenperimeter wurde gegenüber dem Kulturland soweit wie möglich an bestehende Parzellengrenzen angepasst. Wo dies nicht möglich war, wurde die Zonengrenze vermasst oder an Bodenbedeckungslinien gelegt, um eine nachvollziehbare Abgrenzung zu erhalten. Daraus ergaben sich einzelne kleinere Anpassungen gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan (vgl. grün / rot umrandete Flächen im Plan S. 25).

In denjenigen Bereichen, wo keine Parzelle die Grenze gegenüber dem Kulturland bildet, gilt neu für Gebäude gestützt auf § 37 Abs. 1 BNO der zonengemässe kleine Grenzabstand (bisher zonengemässer Grenzabstand).

Die Strassen entlang des Bauzonenrandes wurden in denjenigen Fällen der Bauzone zugewiesen, wo sie zur Erschliessung des Baugebietes dienen.

5.4.2 Quantifizierung Siedlungsentwicklung / Innentwicklungspfad

Gestützt auf den aktuellen Bauzonenplanentwurf bestehen die nachfolgend dargestellten Bauzonenreserven:



Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das dem voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren entspricht. *Neueinzonungen / Vorgaben Richtplan:* Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Birmenstorf ist im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die im Rahmen dieser Revision vorgesehene und zur provisorischen Vorprüfung eingereichte Neueinzonung im Gebiet Bööndler wurde vorläufig zurückgestellt, bis das neue Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 vom Bund genehmigt wurde. Zudem müssen die im kantonalen Richtplan erforderlichen Grundlagen erarbeitet und alle Rahmenbedingungen erfüllt werden.

Die Flächenbilanz der unterschiedlichen Bauzone sieht wie folgt aus:

Bauzonen	überbaut	unüberbaut	Total
Einfamilienhauszone E	8.63 ha	0.43 ha	9.06 ha
Wohnzone W2	22.82 ha	1.56 ha	24.38 ha
Wohnzone W3	4.01 ha	0.28 ha	4.29 ha
Dorfzone D	11.22 ha	0.00 ha	11.22 ha
Wohn- und Gewerbezone WG2	3.50 ha	0.07 ha	3.57 ha
Gewerbezone G	7.58 ha	0.00 ha	7.58 ha
Gewerbezone Hübel GH	0.91 ha	0.61 ha	1.52 ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen OE	6.18 ha	1.64 ha	7.82 ha
Familiengartenzone	0.49 ha	0.00 ha	0.49 ha
Total	65.34 ha	4.59 ha	69.93 ha

Gemäss Richtplanbeschluss S1.2/2.2 ermitteln die Gemeinden, in welchen die Mindestdichte erreicht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Die Quantifizierung des Einwohnerpotenzials findet sich im Abschnitt 4.4. Die im Entwicklungsleitbild angenommene Innenverdichtung von rund 150 bis 200 Einwohner wird mit folgenden ergänzenden Massnahmen umgesetzt.

Quantifizierungsmassnahme	Mobilisierung	Zeitliche Realisierung
Verankerung Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum als Kommunalen Richtplan	Aufzeigen von möglichen Überbauungen / Erschliessungen unter Einbezug der Bewohner / Nutzer	Ist bereits vorhanden
Anwendung Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum (+60 Whg. x 2 E/Whg. = 120 Einwohner)	Initiierung von scheidweisen Planungen, wenn nötig Gestaltungspläne verlangen	Laufend, mindestens alle 2 Jahre ein Controlling durchführen
Anreize für Steigerung Einwohnerzahlen (+20 Whg. x 2 E/Whg. = 40 Einwohner)	Aufstockung bestehender Bauten, Flexibilisierung grosser Grenzabstand, höhere Bauten bei Arealüberbauungen	Laufend
Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (+20 Whg. x 2 E/Whg. = 40 Einwohner)	Hinweise auf parzellenübergreifende Planungen, Aktivierung innerer Reserven usw.	Laufend

Die innere Siedlungsentwicklung soll nicht allein auf eine Quantitätssteigerung ausgelegt werden, da bestehende Qualitäten und Sensibilitäten berücksichtigt werden müssen. Ein bewusster Entscheid ist der Verzicht auf Aufzonungen. Die BNO soll vielmehr auf qualitative Aspekte hin ausgerichtet werden. Die bisher und neu möglichen Bau-masse ermöglichen eine angemessen hohe, im örtlichen Kontext gut vertretbare Dichte. Zu diesem Zweck wurde im Planungsverfahren anhand konkreter neuerer Bauten eine Plausibilitätskontrolle durchgeführt. Insgesamt umfasst die innere Entwicklung eine ganze Palette möglicher Massnahmen:

- Sensibilisierung auf vorhandene Qualitäten und auf vorhandenes inneres Entwicklungspotenzial (z.B. an Informationsveranstaltungen).
- Lancierung von parzellenübergreifenden, gebietsweisen Planungen (z.B. durch Bauverwaltung bei Anfragen zu konkreten Bauvorhaben, wodurch kooperative Planungen ausgelöst werden).
- Beratung von Bauwilligen, Projektverfassern, Investoren (z.B. kann dies durch die Bauverwaltung oder durch den Beizug von Fachleuten geschehen, indem wertvolle Hinweise für die Projektierung gegeben werden).

In Bezug auf die quantitative Siedlungsentwicklung wurden in der BNO verschiedene Anreize zur inneren Verdichtung sowie Massnahmen zur massvolleren Verdichtung geschaffen:

§	Thema	Massnahme
6	Grosser Grenzabstand	- Flexiblere Anwendung, wenn Parzellenform keine andere Bebauung zulässt
6	Vollgeschosszahl bei bestehenden Bauten	- Ermöglichung der Verdichtung bei bestehenden Bauten mit überhöhtem Sockelgeschoss durch zusätzliches Vollgeschoss, sofern die gute Einpassung gewährleistet ist
34	Ausnützungsziffer	- Nachweis bei Überbauung von Teilparzellen, dass zonengemässe Ausnützungsziffer erreicht werden kann - Nutzungsbonus für verglaste Balkone, Sitzplätze und Wintergärten zur Steigerung des Wohnkomforts
38	Grenz- und Gebäudeabstand	- Möglichkeit zur Reduktion des Gebäudeabstandes gegenüber bestehenden Bauten, welche den Grenzabstand nicht einhalten.
41	Arealüberbauung	- Minimale Landfläche neu generell 2'000 m ² anstelle von bisher 3'000 m ² in der W3 - Ermöglichung zusätzliches Vollgeschoss, jedoch ohne darüber liegendes Attika- und Dachgeschoss

5.4.3 Qualitative Aspekte der Siedlungsentwicklung

Förderung innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität (§ 13 Abs. 2 bis BauG, § 4 Abs. 1 BauV)

Die Gemeinde hat es bei künftigen Neueinzonungen in der Hand, die Verfügbarkeit dieser neu geschaffenen Bauzonenreserven sicherzustellen. Dies ist im neuen § 28i BauG festgelegt.

Im der neuen Bau- und Nutzungsordnung BNO werden verschiedene Bestimmungen, aufgenommen, die eine qualitative innere Siedlungsentwicklung sicherstellen:

- Möglichkeit, das Vorliegen eines Gestaltungsplanes zu verlangen bei parzellenübergreifenden Erschliessungen und Überbauungen (§ 4 Abs. 1 BNO)
- Rechtliche Basis, um gestützt auf den Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum mit einem Gestaltungsplan abweichende Einpassungskriterien formulieren und eine Aufhebung des Volumenschutzes zugestehen zu können (§ 4 Abs. 2 BNO)
- Rechtliche Basis für kommunale Richtpläne, um die erwünschte (qualitative) Entwicklung unterstützen und sichern zu können (§ 5 BNO)
- Abweichungen von Richtwerten in Dorfzone, falls ortsbaulich und architektonisch bessere Lösungen entstehen (§ 6 BNO)
- Verschiedene Präzisierungen der Bestimmungen zur Dorfzone, u.a. gesetzliche Grundlage im Hinblick auf eine Richtlinie für das Bauen in der Dorfzone oder konkreter formulierte Einpassungsanforderungen (§ 8 BNO)
- Ermöglichung einer seitlichen Unterschreitung von Grenzabstände entlang von Strassen in der Zone WG2 (§ 9 BNO)
- Zur Erreichung angemessener Aussenraumqualitäten müssen die Anlieferung und Parkierung auf gemeinschaftliche Lösungen ausgerichtet werden (§§ 8 und 9 BNO)
- Qualitätssichernde Anordnung und Gestaltung von Garagen und Abstellplätzen (§ 47 BNO)
- Sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder, an exponierten Lagen sowie entlang von Strassen (§ 50 BNO)
- Wesentlich präzierte Vorgaben zur Aussenraumgestaltung bezüglich der Masse von Terrainveränderungen sowie der Gestaltung (§ 52 BNO).

5.4.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

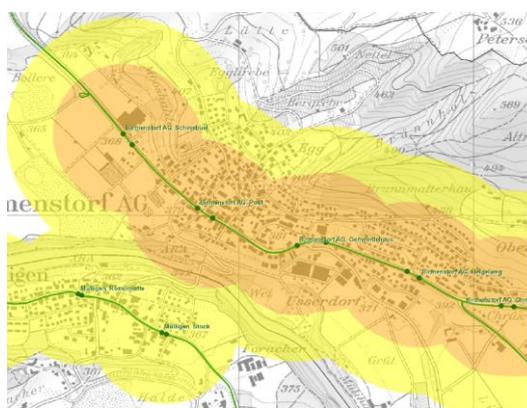
Grundlagen: § 13 Abs. 2bis BauG, § 15 Abs. 3 BauG, § 4 Abs. 2 BauV

Auf Grund des Inhaltes dieser Nutzungsplanungsrevision besteht kein grundsätzliches gesetzliches Erfordernis für die Erarbeitung eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr KGV (vgl. § 54a Abs. 3 BauG). Der ursprünglich erarbeitete KGV wurde nicht weiter verfolgt. Danach wurde ein neuer, auf Birmenstorf ausgerichteter KGV erarbeitet - dies unabhängig von dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Auf übergeordneter Ebene bestehen diverse verkehrliche Grundlagen wie z.B. das Räumliche Entwicklungskonzept (REK), das Velokonzept (2013) und das Parkraumkonzept (2014) von Baden Regio sowie das „Verkehrsmanagement Grossraum Baden-Wettingen“ (2007) des Kantons Aargau. Planerische Vorgaben auf kantonaler Stufe betreffen z.B. folgende verkehrlichen Grundlagen:

- Einteilung des Kantonsstrassennetzes inklusive geplanter Strassenbauvorhaben im Richtplankapitel M2.2, zurzeit werden die Festsetzungen zur Ostaargauer Strassenentwicklung vorbereitet.
- Aufwertungsmassnahmen für den an Kantonsstrassen angrenzenden Siedlungsraum gemäss Richtplankapitel S1.1

Eine besondere verkehrliche Herausforderung ist in Birmenstorf die Verkehrsbelastung der Hauptverkehrsachse. Diesbezüglich wurde bereits im Entwicklungsleitbild festgehalten, dass *die Zentrumsbildung entlang der K272 zwischen den Knoten Mülligerstrasse und Gemeindehausstrasse gestalterisch und funktional zu stärken ist (Betrachtung aller Verkehrsträger auf der bzw. quer über die K272, Nutzungen angrenzender Liegenschaften, parzellenübergreifende Erschliessung und Parkierung, ortsbauliche und architektonische Vorgaben)*. Im Räumlichen Entwicklungskonzept, welches Bestandteil des Entwicklungsleitbildes ist, sind zudem die Hauptzufahrten in die Quartiere, die Anbindung an die Naherholungsräume und die optisch aufzuwertenden Fussgänger-Quartierverbindungen dargestellt. Mit dem zwischenzeitlich erarbeiteten Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum liegen bereits gestalterische Ansätze vor, wie der Strassenraum der Brugger- und Badenerstrasse aufgewertet werden kann.

Im Bauzonenplan werden die Zonen mit höherer baulicher Dichte und publikumsorientierten Nutzungen an gut auffindbaren und den gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbaren Lagen angeordnet. In Birmenstorf werden die Verkaufsnutzungen auf das in einer dörflichen Struktur vertretbare Mass beschränkt. In den Zonenbestimmungen wird z.B. darauf hingewirkt, dass die Strassenräume so zu gestalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht oder dass die Zufahrts- und Manövrierräume konzentriert angeordnet werden müssen, so dass auch entlang der verkehrsbelasteten Strassen eine hohe Wohnqualität möglich ist.



Die Bushaltestellen verteilen sich auf der gesamten Länge des Siedlungsgebietes, so dass diese zu Fuss gut erreichbar sind. In Birmenstorf finden sich die OeV-Güteklassen C (orange) und D (gelb) gemäss Plan nebenan.

Im Räumlichen Entwicklungskonzept wurden die wichtigsten Fusswegverbindungen sowie die Anbindung an die Naherholungsräume bezeichnet, mit denen ein sicheres und durchgängiges Fusswegnetz entwickelt werden soll.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen für rund 300 zusätzliche Einwohner aus den noch vorhandenen Bauzonenreserven und aus dem vorhandenen Verdichtungspotenzial kann auf Grund der zulässigen Nutzungen gemäss neuer BNO und im Verhältnis zum durchschnittlichen täglichen Verkehr als gering bezeichnet werden. Gemäss neuer BNO sollen sich publikums- und verkehrsentensive Nutzungen primär

im Zentrum ansiedeln. In der Wohn- und Gewerbezone wie auch in der Gewerbezone werden solche Nutzungen eingeschränkt.

5.5 Bau- und Nutzungsordnung BNO

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Birmenstorf basiert bereits auf der kantonalen Muster Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht muss die BNO somit nicht grundsätzlich überarbeitet werden, sondern vor allem in folgenden grundlegenden Aspekten überarbeitet und angepasst werden:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- aktualisierte 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 griffigen Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die wichtigsten Änderungen beinhalten in den einzelnen Bestimmungen folgendes:

§§	Thema	Erläuterungen
3	Planungsgrundsätze	- Zielvorstellungen aufgeführt, welche dieser Revision zu Grunde liegen und die als Beurteilungs- und Abwägungsmassstab für alle raumwirksamen Tätigkeiten herbeizuziehen sind.
4	Sondernutzungsplanung	- Zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung soll für die Koordination parzellenübergreifender Planungen, die eine bessere Gesamtlösung bewirken, das Vorliegen eines Gestaltungsplanes verlangt werden können. Hinweise zu solchen Flächen sind im Abschnitt 4.2 ersichtlich. - Gestützt auf den Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum werden die gesetzlichen Grundlagen geschaffen, um basierend auf dieser gesamtheitlichen Betrachtung im Rahmen eines Gestaltungsplanes abweichende Einpassungsbestimmungen und Aufhebungen von Volumenschutzobjekten ermöglichen zu können.
5	Komm. Richtpläne	- Neues Instrument, um mittels kommunalen Konzepten und Sachplänen die räumliche Entwicklung aufzeigen zu können, welche für nachfolgende Planungen wegleitend ist. - Verbindlichkeit (behördenverbindlich) und Zuständigkeit (Gemeinderat) geregelt.
6	Bauzonen Grundmasse	- <i>Ausnutzungsziffer in Zone E</i> von 0.35 auf 0.40 angehoben, um haushälterischere Nutzung des Bodens zu ermöglichen (zur Sicherung der Qualitäten ist gemäss § 50 Abs. 1 / 3 BNO die Einpassung an diesen Lagen besonders zu beachten). - <i>Ausnutzungsziffer in Zone WG</i> generell auf 0.5 festgelegt (keine Pflicht für Gewerbeanteil mehr), da an lärmbelasteten Strassen bei Wohnnutzungen eine angemessene bauliche Dichte möglich sein muss, um situationsgerechte Grundrisse zu konzipieren. - Neues Höhenmass „ <i>Gesamthöhe</i> “ nach harmonisiertem Recht eingeführt, um die baulichen Volumen nach oben klar begrenzen zu können (das bisher alleinige Mass der Vollgeschosse und der Dachgeschossdefinition lässt je nach Gebäudebreite und Setzung in den Hang zu unterschiedlich grosse Volumen zu). - <i>Grosser Grenzabstand</i> ; die sich ergebende Freifläche soll anders angeordnet werden können, sofern auf Grund der Parzellenform keine sinnvolle Bebauung möglich ist (z.B. bei Gebäudebreiten von weniger als ca. 7 m). - <i>Dorfzone</i> ; anstelle der fixen Masse gelten neu Richtwerte, um Abweichungen bewilligen zu können, die insbesondere im Sinne einer guten Ortsbildgestaltung sind (z.B. durchgehende Sockelgeschosse oder Dachflächen bzw. Trauflinien).
6	Bauzonen Grundmasse	- <i>Vollgeschosszahl</i> ; Anreiz zur baulichen Verdichtung bei bestehenden Bauten, um auf einem überhöhten Sockelgeschoss die zonengemässe Vollgeschosszahl beanspruchen zu können.

§§	Thema	Erläuterungen
7	Wohnzonen E2 / W2 / W3	<ul style="list-style-type: none"> - In vorhandenen Quartierstrukturen vertretbare Läden bis 100 m² Nettoladenfläche zugelassen (Bestimmung wurde wegen neuem Richtplankapitel Verkaufsnutzungen und angepasster Definition „nicht störendes Gewerbe“ nötig). - Spezialbestimmung für umrandete Wohnzone W3 beim Gemeindehaus, welche mit der vorgegebenen Höhenkote 3 Vollgeschosse mit reduzierter Gesamthöhe von 11 m ermöglicht. Der Erlass eines Gestaltungsplanes im Sinne von § 4 Abs. 2 BNO mit entsprechenden Abweichungen von der Regelbauweise bleibt unter Beachtung der nötigen Qualitäten möglich.
8	Dorfzone D	<ul style="list-style-type: none"> - Zweck der Zone ergänzt; u.a. mehr in Richtung sorgfältige Entwicklung (nicht nur Erhaltung), nicht abschliessende Auflistung der typischen Elemente. - Zulässige Nutzungen im Grundsatz beibehalten, ergänzt durch Gastronomiebetriebe sowie Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² Nettoladenfläche, um den attraktiven Nutzungsmix und die kommunal geprägte Zentrumsfunktion unterstützen zu können. - Einpassungskriterien für Umbauten im Sinne des Zwecks präzisiert und ortsbauliche Anhaltspunkte formuliert, um der dörflichen Struktur gerecht werdende Freiräume wie Innenhöfe, Plätze und Fussgängerbereiche zu schaffen; Vorgaben für ortsbildverträgliche Parkierungs- und Anlieferungslösungen. - Ortsbildkonforme Dachform / -gestaltung; Hauptbauten zwingend mit Satteldächern versehen; für An- / Nebenbauten andere Dachformen zulässig; Aufbauten sind sorgfältig in die Dachlandschaft zu integrieren und sorgfältig anzuordnen, unter diesen Voraussetzungen sollen Solaranlagen für die Wärmeengewinnung und auch für die Stromerzeugung gestattet sein (erneuerbare Energienutzung und Ortsbildschutz in gleichem Masse beachten). - Gestützt auf Handlungsspielraum in BauV Bewilligungspflicht auf Solar-, Sende- und Empfangsanlagen ausgedehnt. - Gesetzliche Grundlage für Richtlinien, welche das Bauen in der Dorfzone konkretisieren sollen.
9	Wohn- und Gewerbezone	<ul style="list-style-type: none"> - Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² Nettoladenfläche und Gastronomiebetriebe als zulässige Nutzungen ergänzt; Ermöglichung gemischte Nutzungsstrukturen entlang Hauptverkehrsachse. - Um lärmgerechte Gebäudetypologien zu ermöglichen, sollen die seitlichen Grenzabstände mit einem Gestaltungsplan unterschritten werden können. - In der oft kleinteiligen Parzellenstruktur wird mit einer eigenen Bestimmung darauf hingeeilt, Anlagen zur Anlieferung und Parkierung gemeinschaftlich zu lösen oder darauf auszurichten.
10	Gewerbezone	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der Verkaufsnutzung auf 500 m² pro Gebäude, aber nur für aperiodischen Bedarf zur Vermeidung unerwünschter Konkurrenz zum Dorfzentrum (Bestimmung infolge neuem Richtplankapitel Verkaufsnutzungen). Zusätzliche Plafonierung solcher Nutzungen und von Ausstellungsflächen auf 3'000 m² Nettoladenfläche pro Standort. - Grünflächenziffer bezieht sich neu auf Definition des harmonisierten Rechts, betreffende Flächen müssen zur Sicherung von ökologischen Anforderungen zusätzlich extensiv genutzt und soweit betrieblich möglich zusammenhängend angelegt werden. - Angemessene qualitative Vorgaben an gut einsehbarer Kulturlandschaft sowie für das strassenräumliche Umfeld; möglich sind besondere Auflagen zur kubischen Gestaltung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung.
12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE	<ul style="list-style-type: none"> - Referenzhöhe 3 Vollgeschosse aufgenommen, was einer Fassadenhöhe von rund 10 m entspricht (je nach Nutzung / Funktion sollen gebäudeinternen Abweichungen der Geschosshöhen möglich sein, sofern eine gute Einpassung in Ortsbild erreicht wird).
16	Speziallandwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> - Auf Gemüsebau ausgerichtete Speziallandwirtschaftszone an aktuellste Begriffe Raumplanungsgesetz und M-BNO angepasst.

§§	Thema	Erläuterungen
16	Speziallandwirtschaftszone	<ul style="list-style-type: none"> - Infolge der möglichen grossvolumigen Bauten und intensiveren Nutzung müssen sich neue Hochbauten, Gewächshäuser und Kaltfolientunnels gut in die landschaftliche Situation einfügen, was auch mit den formulierten Anforderungen an die Bepflanzung erreicht werden kann. Als Einpassungskriterien werden Volumetrie, Stellung und Materialisierung bezeichnet. - Um den Verlust an Fruchtfolgeflächen auf 3 ha zu beschränken, sind die im Kulturlandplan bezeichneten Flächen so zu nutzen, dass sie weiterhin als Fruchtfolgeflächen gelten (vgl. Kapitel 5.5). - Zur längerfristigen Sicherung der offenen Kulturlandschaft sind Bauten und Anlagen zurückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden.
17	Rebbauzone	<ul style="list-style-type: none"> - Auf das aktuell Mögliche formulierte Zonenbestimmung, die sich auf das Raumplanungsgesetz, die Landwirtschaftsgesetzgebung und den Rebbaukataster abstützt. - Generelle Bewilligungspflicht für alle Kunstbauten, auch wenn sie gemäss BauV bewilligungsfrei wären, um so aus Gründen des Landschaftsschutzes eine möglichst gute Gestaltung zu erzielen.
18	Naturschutzzone	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzlich aufgenommene Schutzbestimmungen, die ausdrücklich Massnahmen zur Erhaltung und Förderung möglich machen sowie allfällige Vereinbarungen in Zusammenhang mit der Abgeltung ökologischer Leistungen mit einbeziehen.
19	Naturschutzzone Wald	<ul style="list-style-type: none"> - Altholzinseln ergänzt gemäss der Vereinbarung im Jahr 2004 zu den Waldreservaten Rüsshalde, Stutz-Altrütene und Schluuh. - Altholzinsel Rütene gestützt auf Vereinbarung 2019 erweitert.
21	Wildtierkorridor	<ul style="list-style-type: none"> - Basierend auf Wildtierkorridor „AG R7 Baldegg“ (Richtplankapitel L2.6) neu aufgenommene Bestimmung.
22	Erhaltung Reusslandschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Basierend auf BLN-Objekt 1305 - Reusslandschaft (Richtplankapitel L2.4) neu aufgenommene Bestimmung.
23	Hochwassergefährdetes Gebiet	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf die nötige Umsetzung der Gefahrenkarte „Unteres Reusstal“ neu aufgenommene Bestimmung inklusive der Berücksichtigung des Oberflächenabflusses.
24	Freihaltegebiet Hochwasser	<ul style="list-style-type: none"> - Für das Freihaltegebiet ausserhalb der Bauzone wurden die Vorschriften gemäss Muster-BNO Kapitel A 3.7.1 aufgenommen.
25	Gewässerraumzone	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der Vorgaben der Gewässerschutzverordnung und von § 127 BauG.
27	Gebäude mit Substanzschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Präzisierung des möglichen Schutzzinhaltes mit der Grundstruktur, der Fassadengliederung und der wertvollen Oberfläche (der dann im Einzelfall im Rahmen des Baugesuchsverfahrens anhand einer Zustandsanalyse festgelegt werden muss). - Gegenüber den Zonenbestimmungen Baubewilligungspflicht auf bauliche Änderung im Innern ausgedehnt, um so allfällige Veränderungen von wichtigen Bauteilen im Vergleich mit dem Schutzziel beurteilen zu können.
27	Gebäude mit Volumenschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Zusätzliches Kriterium zur Ermöglichung von Volumengrösserungen, um z.B. eine genügende lichte Höhe in den Geschossen erreichen zu können (was für zeitgemässe Wohnungskonzeption unabdingbar geworden ist). - Möglichkeiten der geringfügigen Standortverschiebungen auf weitere verkehrliche Belange ausgedehnt, was sich aus dem grösser gewordenen Bedürfniskatalog ergibt (Einbindung aller Verkehrsträger, Verkehrszunahme mit damit verbundener erhöhter Verkehrssicherheit). - Präzisierung; Wiederaufbau im Unterabstand Kantonsstrasse setzt nur bei Standortverschiebungen die kant. Zustimmung voraus (kantonale Prüfbelange ergeben sich im Übrigen aus der üblichen Praxis; für Volumenschutzobjekt im Unterabstand kann davon ausgegangen werden, dass Wiederaufbau zulässig ist).
28	Kulturobjekte / Brunnen	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweis, dass bei den geschützte Brunnen primär die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten sind.

§§	Thema	Erläuterungen
31	Weilerzonen	<ul style="list-style-type: none"> - Der Bund hat im Rahmen der kantonalen Richtplangenehmigung Vorbehalte gegenüber den Weilervorgaben gemacht. Zuerst muss deshalb der Kanton eine Überprüfung der Weiler vornehmen. Danach können die Bestimmungen in der BNO und der Kulturlandplan angepasst werden. - § 31 BNO wird entsprechend unverändert belassen, einzig Abs. 7 muss bereits jetzt gestrichen werden. - Die übrige Weilerthematik wird in einem späteren Verfahren angegangen, wenn die übergeordneten Vorgaben klar sind.
34	Ausnutzungsziffer	<ul style="list-style-type: none"> - Neu ist bei teilweiser Überbauung oder Unternutzung der Nachweis zu erbringen, dass mit einer zukünftigen Überbauung die zonengemässe AZ erreicht werden kann (Ziel; haushälterische Bodennutzung langfristig sicherstellen). - Ausnutzungszuschlag von 0.1 für Terrassenhäuser gilt neu erst ab 3 Wohneinheiten, da in der Regel erst ab gewissen Arealgrößen gesamthaft optimierte und gut in die Quartierstruktur eingepasste Lösungen möglich sind. - Neu Möglichkeit zur Nichtanrechnung von Wintergärten sowie von verglasten Balkonen und Sitzplätzen aufgenommen.
36	Verkaufsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Rechtliche Grundlage für die Berechnung der Nettoladenfläche gestützt auf die in der BauV verbindlich erklärte VSS-Norm.
38	Grenz- und Gebäudeabstände	<ul style="list-style-type: none"> - Weiterhin Möglichkeit zur Reduktion Gebäudeabstand gegenüber bestehenden Bauten mit zu geringem Grenzabstand, damit solche Bauten nicht verdichtungshemmend wirken können.
39	Garagenvorplätze	<ul style="list-style-type: none"> - Klare Definition, ab welcher Tiefe der Garagenvorplatz als Pflichtabstellplatz angerechnet werden kann.
40	Strassenabstand	<ul style="list-style-type: none"> - Gestützt auf aktuellen § 111 BauG von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Abstände gegenüber Gemeindestrassen für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder abweichend zu regeln.
41	Arealüberbauung	<ul style="list-style-type: none"> - Einheitliche minimale Landfläche von 2'000 m². - Ermöglichung zusätzliches Vollgeschoss gegenüber dem zulässigen Mass der Einzelbauweise (jedoch ohne zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss), um bauliche Dichte auf mehr Geschosse verteilen zu können und um Platz für den Aussenraum zu erhalten.
43	Raummasse	<ul style="list-style-type: none"> - Reduktion Fensterfläche bei Dachflächenfenstern von 1/10 auf 1/15 wegen des hier besseren Lichteinfall. - Abweichungen aus Ortsbildschutzgründen zugelassen.
45	Velos, Kinderwagen	<ul style="list-style-type: none"> - Neu müssen ein Drittel der Pflichtveloabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbarer Lage platziert sein.
46	Spielflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Spielflächen erweitert auf gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen; demografische Entwicklung Rechnung tragen. - Alternativen für Bereitstellung der nötigen Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie verbindliche Sicherung gegenüber Dritten mittels Anmerkung im Grundbuch.
48	Antennenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Auf Grund der unterschiedlichen ortsbaulichen / landschaftlichen Empfindlichkeiten wird eine Priorisierung der Zonen vorgenommen, wo optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen zulässig sind.
50	Orte mit besonderen Einpassungsbestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> - Als solche bezeichnet werden Siedlungsränder, exponierte Lagen sowie Strassenräume, für die gute Einpassung vorgegeben wird und wofür der Gemeinderat Richtlinien erlässt.
51	Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Kriterien für die Integration von Dachaufbauten - Umsetzung des seit 1.1.2015 geltenden § 24 BauV mit den qualitativen Anforderungen, wo Dachaufbauten mehr als ein Drittel, aber maximal die Hälfte der Fassadenlänge betragen dürfen.
52	Aussenraumgestaltung	<ul style="list-style-type: none"> - Klarere Anforderungen an Terraingestaltung formuliert, dass Bauten und Anlagen dem massgebenden Terrain und der charakteristischen Geländeform zu folgen haben. - Maximale Höhenmasse für Stützmauern und Aufschüttungen inklusive der Regel von in der Höhe gestaffelten Stufen. - Inhalt Umgebungsplan präzisiert.
56	Übergangsbestimmungen	<ul style="list-style-type: none"> - Festlegung, nach welchem Recht Baugesuche beurteilt werden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängig sind, das heisst Beurteilung nach neuem Recht gemäss Vorschlag in M-BNO.

5.5 Kulturlandplan

A. Wichtigste übergeordnete Vorgaben

Im Folgenden wird aufgezeigt, wie die wichtigsten übergeordneten Vorgaben im Kulturlandplan umgesetzt werden:

Richtplanung Kanton Aargau	Umsetzung
<i>Weiler (S 1.6); Müslen / Muntwil und Oberhard</i>	- weiterhin als Weilerzonen ausgeschieden
<i>Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN, L 2.4), Objekt 1305 - Reusslandschaft</i>	- neu als überlagerte Schutzzone „Perimeter Erhaltung Reusslandschaft“ mit nachvollziehbarer Abgrenzung aufgenommen
<i>Landschaften von kantonaler Bedeutung (LKB, L 2.4)</i>	- sind bereits im Kulturlandplan umgesetzt, werden beibehalten - weitergehende Landschaftsschutzzone mit Folienabdeckverbot um Stettberg und in Waldlichtung Rütene infolge der Eingaben im Mitwirkungsverfahren herausgenommen - weitergehende kommunale Landschaftsschutzzonen um Weiler Oberhard und Muntwil sowie im Gebiet Hardwinkel grösstenteils beibehalten, Ausnahme leichte Vergrösserung im Steiacher als Kompensation für Ausdehnung Speziallandwirtschaftszone
<i>Auenschutzpark L2.2</i>	
Rüsshalde	- keine spezielle Festlegung (liegt im Perimeter Reussuferschutzdekret / grösstenteils im Wald)
<i>Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung L2.5</i>	
Magerwiese im Stutz sowie Fläche im Schluu (Wald)	- Fläche im Stutz als Schutzzone Trockenstandort aufgenommen
<i>Wildtierkorridor L2.6</i>	
AG R7 Baregg, Grosszelg	- Neu als überlagerte Schutzzone „Perimeter Wildtierkorridor“ aufgenommen
<i>Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald L4.1</i>	
Diverse Naturschutzgebiete	- wie bisher als Naturschutzzonen im Wald aufgenommen (naturgemässe Bestockung)
Altholzinseln Rüsshalde, Stutz-Altrütene und Schluu	- neuer Schutzzonentyp Altholzinseln aufgenommen, langfristiger Verzicht auf forstliche Nutzung - Erweiterung Altrütene gestützt auf Vereinbarung im Jahr 2009
<i>Gewässer und Hochwassermanagement (L 1.2)</i>	
Gefahrenkarte Hochwasser	- Hochwassergefährdete Gebiete innerhalb der Bauzonen - Freihaltegebiete Hochwasser ausserhalb der Bauzonen
<i>Materialabbau (V 2.1)</i>	
Diverse Abbaugelände im Bollere, Niederhard und Vierbrunne	- weiterhin in Materialabbauzone umgesetzt, entsprechend der Abbauplanung im Gebiet Steckacher erweitert
Reussuferschutzdekret	Umsetzung
<i>Schutzplan und Dekretstext</i>	- im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt

B. Landwirtschaftszonen

Im rechtskräftigen Kulturlandplan der Gemeinde Birnenstorf 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. Gestützt auf verschiedene Begehren im Mitwirkungsverfahren wurde um bestehende landwirtschaftliche Bauten eine generelle Aussparung der Landschaftsschutzzonen vorgenommen (sogenannte Siedlungseier), um für allfällige geplante Bauvorhaben eine angemessene Flexibilität zu erhalten.

Die Rebbauzonen in den Gebieten Bergrebe bis Oberer Nettel und Wiege werden wie bisher im Kulturlandplan als spezielle Landwirtschaftszonen ausgeschieden. Die zugehörigen Zonenbestimmungen sind auf die spezifischen Nutzungen und die für die Bewirtschaftung nötigen Bauten und Anlagen dieses traditionellen Elementes in der Kulturlandschaft ausgerichtet. Deshalb kann die im Kantonalen Richtplan eingetragene Landschaft von kantonalen Bedeutung weiterhin nicht als Landschaftsschutzzone ausgeschieden werden.

Die Speziallandwirtschaftszonen entsprechen den bisherigen Intensiv-Landwirtschaftszonen und sind an drei Standorten auf die bestehenden Gemüsebaubetriebe ausgerichtet. Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung wurden die betrieblichen Bedürfnisse der Bewirtschafter erhoben (siehe Anhang AII), woraus infolge der Vergrößerung der Speziallandwirtschaftszonen eine erhebliche Reduktion von Fruchtfolgeflächen resultierte, die eine Anpassung des kantonalen Richtplanes zur Folge gehabt hätte. Auf Grund diverser Eingaben zur Mitwirkung im Rahmen der Vernehmlassung zur Richtplananpassung wurde eine vertiefte Interessenabwägung zwischen den betrieblichen Bedürfnissen und einer sachgerechten Umsetzung des BLN-Objektes 1305 - Reusslandschaft vorgenommen. Insgesamt ergab sich schliesslich für die Ausscheidung der aktualisierten Speziallandwirtschaftszone folgendes:

- Im Gebiet Brüel wird die bestehende Intensiv-Landwirtschaftszone von bisher 5.19 ha auf die neue Speziallandwirtschaftszone mit einer Fläche von 9.42 ha ausgedehnt (bzgl. Bedarf, Interessenabwägung siehe Abschnitt E.). Von der Erweiterung um 4.23 ha sind mindestens 1.23 ha so zu konzipieren, dass der Boden als Fruchtfolgefläche erhalten bleiben kann (siehe § 16 Abs. 3 BNO). Für den Gemüsebaubetrieb Rey kann so gestützt auf das Betriebskonzept vom 23. September 2015 ein Teil des beantragten Spielraumes für allfällige Neuplanungen und zukünftige Marktsituationen offen gehalten werden. Die Speziallandwirtschaftszone befindet sich unmittelbar am Bauzonenrand, wodurch bestehende und geplante Bauten in raumplanerisch zweckmässiger Weise kompakt an das Siedlungsgebiet anschliessen. Übergeordnete Interessen an der Freihaltung der Landschaft von Hochbauten bestehen durch die Tangierung des BLN-Perimeters.
- Im Gebiet Grüt / Lindestalderai kann die bestehende Speziallandwirtschaftszone trotz den angemeldeten Bedürfnissen der Bewirtschafter nicht erweitert werden, weil sich die betreffenden Flächen vollständig innerhalb des Perimeters Erhaltung Reusslandschaft (vgl. BLN-Objekt 1305) befinden. Die beiden bestehenden Doppelholienhäuser und ein bereits bewilligtes Gewächshaus östlich des Lindmüliweges müssen deshalb in der Landwirtschaftszone belassen werden. Westlich des Lindmüliweges verbleibt der Bereich um die bestehende Lagerhalle in der bereits rechtskräftig ausgeschiedenen Speziallandwirtschaftszone. Die bestehende Intensiv-Landwirtschaftszone von 3.01 ha wird neu als Speziallandwirtschaftszone bezeichnet.

Auf die nördliche Ausdehnung musste infolge der umfangreichen Widerstände im Rahmen der Vernehmlassung der kantonalen Richtplananpassung zur Verminderung von Fruchtfolgeflächen verzichtet werden. Von betrieblicher Seite wurde ein wesentlich grösserer Bedarf angemeldet (vgl. Betriebskonzept vom 26. Januar 2016), dem jedoch gewichtige übergeordnete Rahmenbedingungen entgegenstehen, der an diesem Standort deshalb befriedigt werden kann.

- Im Gebiet Ämmert / Oedhus wird die bestehende Speziallandwirtschaftszone beibehalten. Am Standort Ämmert sind weiterhin Folientunnels geplant. Am Standort Oedhus befinden sich die Gewächshäuser und der Standort des Gemüsebaubetriebes. Von hier soll die Speziallandwirtschaftszone in Richtung Nordosten ausgedehnt werden, um die beantragten Entwicklungsmöglichkeiten offen halten zu können. Die betreffende Fläche ist zudem auf zwei Seiten von Wald umgeben und somit kaum einsehbar. Im Gegenzug wird die Landschaftsschutzzone im Gebiet Steiacher vergrössert, so dass die noch verbleibende offene Fläche von weiteren Hochbauten verschont bleibt. Die Erweiterung im Gebiet Oedhus von 1.88 ha ist so zu konzipieren, dass der Boden als Fruchtfolgefläche erhalten bleibt (siehe § 16 Abs. 3 BNO).

Der im November 2017 zur kantonalen Vorprüfung eingereichte Entwurf des Kulturlandplanes sah vor, die Speziallandwirtschaftszonen innerhalb des Perimeters Erhaltung Reusslandschaft um 6.45 ha (Betrieb Rey) bzw. 4.88 ha (Betrieb Wildi) zu vergrössern und die Fruchtfolgefläche um insgesamt 13.33 ha zu vermindern (vgl. Antrag zur Anpassung des Kantonalen Richtplanes, Bericht arcoplan vom 23. Mai 2018). Auf dieser Basis fand die Vernehmlassung zur Anpassung des kantonalen Richtplanes statt. Aufgrund der Rückmeldungen im Rahmen der Vernehmlassung zeigte sich, dass mit erheblichen Widerständen zu rechnen wäre, wenn diese Vorlage weiter verfolgt würden. Deshalb wurde entschieden, die Planungsvorlage so anzupassen, dass

- die Verminderung von Fruchtfolgeflächen weniger als 3 ha beträgt
- innerhalb des Perimeters Erhaltung Reusslandschaft (gemäss BLN) keine zusätzlichen Speziallandwirtschaftszonen ausgeschieden werden

Für Teilflächen, welche über 3 ha Verlust an Fruchtfolgeflächen hinausgehen, wird in der BNO gesichert werden, dass diese als Fruchtfolgeflächen FFF erhalten bleiben müssen. Die Anforderungen, damit von Erhalt von Fruchtfolgeflächen gesprochen werden kann, lassen sich wie folgt definieren:

- Pflanzennutzbare Gründigkeit mindestens 50 cm: Flächen, die durchwurzelbar sind oder kein Hindernis für die Pflanzenwurzeln darstellen.
- Bodenfruchtbarkeit: Nutzung die es erlaubt, die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten.
- Wiederherstellbarkeit von Fruchtfolgeflächen FFF innerhalb von 1 Jahr.
- Flächen unter Gewächshäusern ohne oder mit geringem Anteil an festen Fundamenten und Produktion auf gewachsenem Boden

Verschiedene Gründe sprechen für eine Anrechnung von Gewächshäusern als FFF bei bodengebundener Produktion und ganzjährigen Folientunnels: a. Produktion von Nahrungsmitteln / b. Gewächshäuser und Folientunnels können innerhalb weniger Monate zurückgebaut werden / c. Vorteile Anbauart; Kulturen sind vor Stoffeinträgen und Witterungseinflüssen geschützt / d. Anbauart wird in Zukunft bei veränderten klimatischen Bedingungen voraussichtlich vermehrt angewendet.

Das bestehende Ökonomiegebäude des Baumschulbetriebes am Pilgerweg / an der Badenerstrasse beruht auf einer Bewilligung aus dem Jahr 2006 innerhalb der „normalen“ Landwirtschaftszone. Entsprechend ist die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone nicht nötig. Zudem sollen gestützt auf die vorgenommene Interessenabwägung an der südöstlichen Ortseinfahrt von Birmenstorf keine weiteren grossvolumigen Hochbauten entstehen können, welche das Gebiet noch mehr als übliche Gewerbezone erscheinen liesse.

C. Schutzzonen und -objekte

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

Die im rechtskräftigen Kulturlandplan bereits enthaltenen Schutzzonen und -objekte wurden im Rahmen dieser Revision im Feld überprüft und aktualisiert. Zudem wurden

im selben Rundgang die seit den letzten Aufnahmen neu entstandenen bedeutenden Objekte erhoben.

Gestützt auf diese Grundlagenarbeiten wurde eine Bewertung vorgenommen und der Schutzzumfang für jede Kategorie im Einzelnen diskutiert. Auf Grund der Beratung wurden folgende Schutzzonen und -objekte in den Kulturlandplan aufgenommen:

- Als neue Kategorie wurden 3 Naturschutzzonen bezeichnet, die sich durch ihre artenreichen Pflanzen- und Tiervorkommen in gemischtem trockenem und feuchtem Untergrund auszeichnen.
- Die bisher als Magerwiesen im Kulturlandplan enthaltenen Schutzzonen werden neu als Trockenstandorte bezeichnet. Von den bisher 5 geschützten verbleiben deren 4 als Trockenstandorte im Kulturlandplan. Eine bisher als Magerwiese bezeichnete Fläche wird in die Naturschutzzone Waard integriert.
- Als Feuchtstandorte sind 11 Gebiete ausgeschieden, wovon deren 7 bereits geschützt und 4 neu aufgenommen worden sind. 1 Feuchtstandort wird nicht mehr geschützt (F19 in Naturschutzzone Au integriert). Beim F08 handelt es sich um einen künstlich angelegten Weiher.
- Neu als Hecken bezeichnet werden 26 Einzelobjekte und 5 zusätzliche ohne Saum (welche von Strassen umgeben sind). Bisher waren 26 Hecken geschützt.
- Bisher waren keine Einzelbäume geschützt. Neu werden 5 Einzelbäume geschützt, davon eine markante Baumreihe entlang der Mellingerstrasse, die sich durch ihre optische Wirkung im örtlichen Kontext besonders auszeichnet.
- Insgesamt werden 9 Naturobjekte bezeichnet (Erratiker, geologische Aufschlüsse und Steinbrüche)
- Die 6 Aussichtspunkte wurden grösstenteils übernommen. Einzig der weit herum sichtbare Hügelzug im Bollerei wurde neu aufgenommen.
- Die Hochstamm-Gärten sowie eine neuere Baumreihe wurden zwar ins Inventar aufgenommen, jedoch nicht unter Schutz gestellt.
- Als Kulturobjekte aufgenommen wurden 18 Brunnen (davon 8 innerhalb Bauzone), 11 Wegkreuze (davon 6 innerhalb Bauzone) sowie 23 Grenzsteine und 5 weitere Objekte (Denkmäler, Trafostation, Rebmauern).

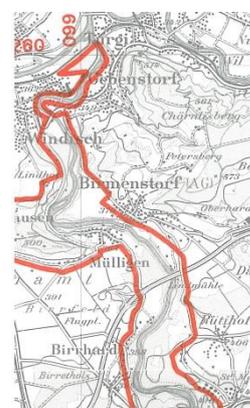
D. Weitere Zone nach Art. 18 RPG

Die im rechtskräftigen Kulturlandplan ausgeschiedenen Materialabbauzonen bleiben als solche ausgeschieden. Einzig entlang der Bruggerstrasse ist eine Erweiterung vorgesehen, da in der Abbauetappe 8 eine Anpassung des Abbaufortschrittes geplant ist. Über diese Planungsabsichten sind die Grundeigentümer informiert. Sie bringt eine Verbesserung der Bewirtschaftung und Werkleitungserschliessung der durch den Gemüsebau genutzten Landflächen mit sich. Wegen der hohen Dringlichkeit wurde dafür eine separate Teiländerung der Nutzungsplanung eingeleitet, welche im Herbst 2017 der Gemeindeversammlung zum Beschluss vorgelegt wurde.

E. Umsetzung BLN-Objekt 1305 - Reusslandschaft

Beschrieb

Eine der vielfältigsten und besterhaltenen Flusslandschaften des schweizerischen Mittellandes mit vorwiegend eiszeitlich geprägten Geländeformen und zahlreichen Zeugen der erdgeschichtlichen Vergangenheit: Wallmoränen, erratische Blöcke, glaziale Schotter, Flussmäander. Talabschnitt nördlich von Bremgarten: Nahezu unberührter Flusslauf mit weitausholenden Mäandern und ursprünglichen Uferwäldern. Reizvolle Reussaltläufe bei Fischbach und Sulz. Durchbruch durch die klassische Wallmoränenlandschaft unterhalb Mellingen (Maximalstadium der letzten Eiszeit), sowie, zwischen Birmenstorf und Windisch, durch alte Kalk- und Keuperformationen eines Ausläufers des Faltenjuras.



Kantonaler Richtplan, Beschlüsse L2.4,

Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN)

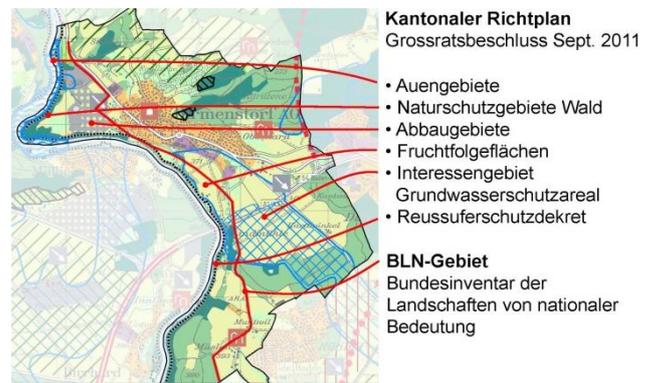
A. Kanton und Gemeinden nehmen ihre Verantwortung für die Erhaltung der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) wahr. Sie berücksichtigen in der Interessenabwägung bei Planungen und bei der Realisierung von raumwirksamen Vorhaben die Schutz- und Entwicklungsziele.

1.1 Die BLN-Gebiete werden festgesetzt.

1.2 Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Nutzungsplanungen für die Umsetzung der Schutz- und Entwicklungsziele des BLN. Die bestehenden raumplanerischen Festlegungen sind in Bezug auf ihre Schutzwirkung zu überprüfen. Bei Schutzdefiziten (zum Beispiel Infrastrukturanlagen, Folientunnel / Gewächshäuser usw.) treffen Kanton und Gemeinden geeignete Massnahmen zur Sicherstellung und Entwicklung der Landschaftsqualitäten.

Umsetzung des BLN

Bereiche, wo Zweck des BLN-Objektes 1305 nicht bzw. nicht vollständig umgesetzt ist: Hier steht die längerfristige Erhaltung der unverbauten Landschaft im Vordergrund. Für Spezialnutzungen in der Landwirtschaftszone ist eine vertiefte Interessenabwägung nötig bzw. es zeigte sich, dass hier keine zusätzlichen Speziallandwirtschaftszonen ausgedehnt werden können.



Bereiche, wo der Zweck des BLN-Objektes 1305 bereits bzw. teilweise umgesetzt ist:

- Sperrzone Reussuferschutzdekret: § 5 RUD: *In den Sperrzonen sind Bauten und Anlagen, inklusive jegliche Terrainveränderung (Abgrabungen, Aufschüttungen) und Ablagerung, sowie störende Einfriedungen untersagt. ...*
- Waldflächen, Waldausscheidung im Kulturland
- Kommunale Landschaftsschutzzone, gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan
- teilweise in Materialabbauzone / Spezialzone Restauffüllung, abgebautes bzw. aufgefülltes Gebiet ist für die landwirtschaftliche Nutzung herzurichten.

Schutzziele des BLN Objekts 1305 Reusslandschaft und Schutzvorgaben gemäss Verordnung VBLN sowie Planungsanweisungen gemäss Kantonalem Richtplan

Übersicht Schutzziele BLN-Objekt und Relevanz bezüglich Nutzungen Gemüsebau

Begründung nationale Bedeutung Objekt <i>aus Entwurf Objektblatt BLN 1305</i>	Schutzziele <i>aus Entwurf Objektblatt BLN 1305</i>	Interessensabwägung <i>Relevanz in Zusammenhang mit Gemüseanbau in Birnenstorf</i>	Nutzungen / Konflikte
Ausserordentlich lange, zusammenhängende Flusslandschaft	. Weitgehend naturnahes Flusstal in Qualität und Ausdehnung erhalten . Die standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung mit den charakteristischen Strukturelementen (insb. Streuwiesen) erhalten	ja	. rechtmässig bestehende Betriebsbauten und Anlagen . geplante Obst-Anlagen mit Wetterschutznetzen . geplante Kalt-Folienhäuser . geplante Gewächshäuser (geheizt) → Nutzung ist u.a. Teil der ‚gewachsenen‘ Kulturlandschaft → Konzentrationsgebot; keine disperse Anordnung von Gewächshäusern und Folientunnels
Sehr grosse Vielfalt an stehenden und fließenden Gewässern	erhalten	Aspekt nicht tangiert	

Geomorphologische Vielfalt mit Moränenwällen, Altwasserarmen, Terrassierung Talboden	Elemente in Vielfalt und Substanz und damit <u>Lesbarkeit der Landschaftsentwicklung</u> erhalten	ja	→ Obst-/Gemüse Anlagen und Folientunnel erfordern nicht zwingende Terraineingriffe → insb. Gewächshäuser gemäss Konzentrationsgebot nahe Betriebszentrum
Vernetzungsfunktion der Lebensräume innerhalb intensiv genutzter Kulturlandschaft	Ökologische Vernetzungsfunktion erhalten	ja	Freihaltebereiche wo notwendig
Hohe Dichte Feuchtbiotope	Gewässer und Ökosysteme, natürliche Waldgesellschaften sowie Flussdynamik der Auen erhalten	Aspekt nicht / in untergeordnetem Mass tangiert	→ keine expliziten Standorte im KLP vermerkt
Einzigartiger Lebensraum gefährdeter Pflanzen- / Tierarten			
Artenreiche Waldbiotope			
Flachsee Untertunkhofen	erhalten	Aspekt nicht tangiert	
Lebensraum strömungsreicher Fluss	erhalten	Aspekt nicht tangiert	
Flusslandschaft mit bedeutenden Ortschaften	Siedlungen und Klosteranlage in Substanz und Umgebung erhalten	Aspekt nicht tangiert	

Grundsatz und allgemeine Schutzziele nach Art. 5 VBLN (Verordnungsentwurf 8.1.2014)

Art. 5 Abs. 2 Bst. d.

Die Unberührtheit der Objekte und die Ruhe in den Objekten sind zu erhalten, soweit sie eine spezifische Eigenart darstellen

Art. 5 Abs. 2 Bst. e.

Die Objekte sind mit ihren typischen Besiedlungs- sowie land- und waldwirtschaftlichen Nutzungsformen, Bauten, Anlagen und strukturbestimmenden Elementen zu erhalten; ihre Bewirtschaftung und landschaftliche Entwicklung sind nach Massgabe der objektspezifischen Schutzziele langfristig zu ermöglichen.

Planungsanweisung 1.2 Kantonaler Richtplan L 2.4

Die Gemeinden sorgen im Rahmen der Nutzungsplanungen für die Umsetzung der Schutz- und Entwicklungsziele des BLN. Die bestehenden raumplanerischen Festlegungen sind in Bezug auf ihre Schutzwirkung zu überprüfen. Bei Schutzdefiziten (zum Beispiel Infrastrukturanlagen, Folientunnel / Gewächshäuser usw.) treffen Kanton und Gemeinden geeignete Massnahmen zur Sicherstellung und Entwicklung der Landschaftsqualitäten.

Erläuterungen zur VBLN (Entwurf 8.1.2014)

Die Abwägung zwischen Schutz- und Nutzinteressen auf kommunaler Ebene (NP) unterliegt gemäss Entwurf Erläuterungen der Regelung nach Art. 3 NHG (einfache Interessensabwägung) mit konkreter Umsetzung gemäss ‚Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Art. 5 NHG in der Richt- und Nutzungsplanung‘. Gemäss dieser sind ‚in der Nutzungsordnung Bestimmungen aufzunehmen, welche die Erhaltung des nationalen Wertes der BLN-Objekte festhalten und auf eine Interessensabwägung verweisen, die im Falle einer Beeinträchtigung des nationalen Wertes des Objektes vorgenommen werden muss‘.

Gemäss den Erläuterungen stehen im Sinne der Erhaltung der mehr oder weniger naturnahen Kulturlandschaften auch die räumliche Ausprägung der historisch gewachsenen oder regional-typischen Landnutzungen mit den dafür erforderlichen, ebenfalls dem landschaftlichen Charakter angepasste Bauten und Anlagen im Vordergrund. Wird die Nutzung auf standortangepasste Weise ausgeübt, kann eine nachhaltige Landschaftsentwicklung und entsprechend eine als authentisch und schön wahrgenommene Kulturlandschaft erreicht werden.

Interessensabwägung (Gemüsebau und dgl. / BLN-Ziele)

- Betriebliche Bedürfnisse der seit längerem bestehenden Betriebe
- ‚Vorbeltete‘ Standorte weiterentwickeln, keine neuen Standorte schaffen
- Produktion ‚einheimischer‘ Nahrungsmittel
- Produktion und Absatz nahe beim Verbraucher; kurze Wege
- Interesse der Bevölkerung an einer ‚intakten‘ Naherholungs- und Kulturlandschaft
- Birnenstorf wird als ‚Gemüsebaudorf‘ wahrgenommen (eher in positivem Sinne)

- Gemüsebau entspricht einer regionaltypischen Landnutzung und entsprechend ausgeprägt ist der Wettbewerb innerhalb der Region
- Kulturlandschaft in stetem Wandel mit gesellschaftlicher, technischer und ökonomischer Entwicklung
- Freihaltung der offenen unverbauten Kulturlandschaften aus dem BLN (übergeordnetes Interesse)

Ziele der Gemeinde

- Den Gemüsebaubetrieben soll eine angemessene Entwicklung im schwierigen Marktumfeld mit einer gewissen Flexibilität zugestanden werden.
- Typische Landschaftskammern und offene Landschaftsräume im Kulturland sollen nicht in überwiegender Masse und auch nicht dauerhaft verbaut werden.
- Je grösser die Beanspruchung der Kulturlandschaft ist, desto mehr ‚landschaftlicher Ausgleich‘ in der Nähe der Betriebe ist nötig.

Handlungsbedarf gestützt auf Mitwirkung und Betriebskonzept

Umsetzung in BNO, Stand abschliessende kantonale Vorprüfung

<p>§ 16 BNO: Speziallandwirtschaftszone SL</p> <p>¹ Die <u>Speziallandwirtschaftszone</u> ist für <u>Bauten und Anlagen</u> bestimmt, die der bodenabhängigen und der bodenunabhängigen bzw. einer über die innere Aufstockung hinausgehenden Produktion landwirtschaftlicher und pflanzlicher <u>Erzeugnisse</u> dienen.</p> <p>² Bauten und Anlagen zur <u>Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse</u> sind gestattet, soweit sie der <u>zulässigen</u> Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind. <u>Neue Hochbauten, Gewächshäuser und Kaltfolientunnels müssen sich in Volumetrie, Stellung und Materialisierung gut in die landschaftliche Situation einfügen.</u> Sie sind mittels Hecken- oder Baumbepflanzung (einheimische Arten) einzugliedern. Im Übrigen gilt § 15 BNO. Die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richtet sich nach eidgenössischem Recht.</p> <p>³ Die im Kulturlandplan speziell bezeichneten <u>Flächen sind so zu nutzen, dass sie weiterhin als Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben.</u> Kriterien für die Anrechenbarkeit als Fruchtfolgeflächen sind die <u>pflanzennutzbare Gründigkeit, die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit, die Wiederherstellbarkeit innert 1 Jahr und der geringe Anteil fester Fundamente.</u></p> <p>⁴ In der <u>Speziallandwirtschaftszone</u> gilt die Empfindlichkeitsstufe III <u>gemäss Lärmschutzverordnung (LSV).</u></p> <p>⁵ Bauten und Anlagen sind <u>zurückzubauen, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden.</u> Der Boden ist bezüglich seiner Qualität wieder als Fruchtfolgefläche herzurichten.</p>	<p>§ 22 BNO: <u>Erhaltung</u> Reusslandschaft</p> <p>¹ <u>Innerhalb des im Kulturlandplan dargestellten Perimeters sind die Interessen und Ziele des BLN-Objektes Reusslandschaft im Rahmen von Interessenabwägungen besonders zu berücksichtigen.</u></p> <p>² <u>Betriebsnotwendige Installationen (z.B. Witterungsschutzanlagen) sind innerhalb des gesamten Perimeters in der Landwirtschaftszone zulässig.</u></p>
--	---

Erläuterungen zu den §§ 16 / 22 BNO

. *Unterstrichene Texte sind Änderungen / Ergänzungen gegenüber rechtskräftiger BNO vom 25. Nov. 2003*

Konsequenzen für die Zonierung

Innerhalb des Perimeters Erhaltung Reusslandschaft werden keine zusätzlichen Speziallandwirtschaftszonen ausgeschieden.

Im Gebiet Grüt / Lindächer wurde die Parzelle Nr. 888 in den Perimeter Erhaltung Reusslandschaft aufgenommen. Die Parzelle Nr. 886 der Ortsbürgergemeinde verbleibt in der Landwirtschaftszone ohne Überlagerung.

6. Ergebnisse der Planung

6.1 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilte die vorliegende Planung bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

Eine erste Stellungnahme wurde am 23. Oktober 2013 ausgehändigt (BVURO.11.7-1). Die Ergebnisse der kantonalen fachlichen Stellungnahme sind in der Tabelle vom 9. Mai 2014 zusammengefasst.

Eine zweite Stellungnahme wurde am 19. Januar 2017 ausgehändigt (BVURO.11.7-1). Die Ergebnisse der kantonalen fachlichen Stellungnahme sind in der Tabelle vom 23. September 2017 zusammengefasst.

Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 26. August 2020 (BVUARE.11.7) hat die kantonale Abteilung Raumentwicklung festgehalten, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne erfüllt. Hinsichtlich des einzigen erwähnten Vorbehaltes wurde § 48 BNO (Antennenanlagen) angepasst, so dass bei Vorliegen des entsprechenden Nachweises optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen in allen übrigen Zonen und damit auch in der Dorfzone erstellt werden dürfen.

6.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde anlässlich der öffentlichen Informationen vom 12. August 2014 über die gesamten Planungsakten informiert. Die Mitwirkungsaufgabe gemäss § 3 BauG fand vom 16. Juli 2014 bis am 29. August 2014 statt. Die Eingaben aus dem Mitwirkungsverfahren wurden ausgewertet und im Mitwirkungsbericht vom 5. Mai 2016 zusammengefasst. Auf Grund der Mitwirkung wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Teilparzelle Nr. 623 an der Bruggerstrasse 25 / 27 von der Dorfzone D in die Wohnzone W3 zurückgezont.
- Darstellung Perimeter des Entwicklungsrichtplanes Dorfzentrum im Bauzonenplan und Verankerung als behördenverbindlicher Richtplan in § 4 Abs. 2 BNO.
- Diverse generellere Aussparungen der Landwirtschaftszonen (Siedlungseier), um den Betrieben um bestehende Höfe eine angemessene Entwicklungsmöglichkeit offen zu halten.
- Weilerzone Oberhard; östliche Abgrenzung angepasst, um angemessenen Abstand zum Ökonomiegebäude zu erhalten und um Zufahrt integrieren zu können. (Diese Anpassung musste allerdings zurückgenommen werden, da die Weiler erst nach der neuerlichen kantonalen Richtplanfestsetzung in Nutzungsplanung Kulturland behandelt werden können)
- Weilerzone Oberhard; nordöstliche Abgrenzung für Ermöglichung Gartennutzung angepasst (entsprechend der Flurlinie im Grundbuchplan). (Diese Anpassung musste allerdings zurückgenommen werden, da die Weiler erst nach der neuerlichen kantonalen Richtplanfestsetzung in Nutzungsplanung Kulturland behandelt werden können)
- Materialabbauzone im Bereich östlich Steckacker (Parzellen Nr. 631 bis 634) erweitert.
- Parzelle Nr. 123 südöstlich des Steckackerweges von der Materialabbauzone in die Speziallandwirtschaftszone zurückgezont.
- Waldparzellen Nr. 618, 619 und 620 an der Rüsshalde nicht mehr als Naturschutzzone Wald bezeichnet.
- Ergänzung Legendenpunkt Fruchtfolgeflächen im Orientierungsinhalt des Kulturlandplanes.
- Erweiterung der Speziallandwirtschaftszonen der Gemüsebaubetriebe Wildi / Rey (musste im weiteren Verfahren teilweise angepasst werden).
- Hecke H48 wie Eintrag im rechtskräftigen Kulturlandplan angepasst.

- § 7 BNO; „sinnvoll“ durch „zonentypische“ Bebauung ersetzt (neu § 6 BNO)
- § 11 BNO; Reduktion der Grünflächenziffer in der Gewerbezone von 0.15 auf 0.10 (neu § 10 BNO).
- § 17 BNO bzgl. der Nutzungen / Einpassung in der Speziallandwirtschaftszone ergänzt (neu § 16 BNO).
- § 20 Abs. 4 BNO'03 und Kulturlandplan im Gebiet Stettfeld / Chalofe bezüglich Verbot von Folienabdecktunnels gestrichen.
- § 23 BNO mit neuem Abs. 2 ergänzt, dass betriebsnotwendige Bauen wie z.B. Witterungsschutzanlagen auch innerhalb des Perimeters Erhaltung Reusslandschaft zulässig sind (neu § 22 BNO).
- § 28 BNO mit neuem Abs. 2 ergänzt, dass bei den geschützten Brunnen die Wasserentnahmestellen sichtbar zu erhalten sind.
- § 45 BNO; nur einen Drittel der nötigen Veloabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge oder an gut erreichbaren Lage verlangt.
- § 50 BNO bezüglich Dachgestaltung neu eingefügt. Umsetzung neuer § 24 BauV mit Ermöglichung von Dachaufbauten bis zur Hälfte der Fassadenlänge ausserhalb der Dorfzone (neu § 51 BNO).

6.3 Einwendungsverfahren / öffentliche Auflage

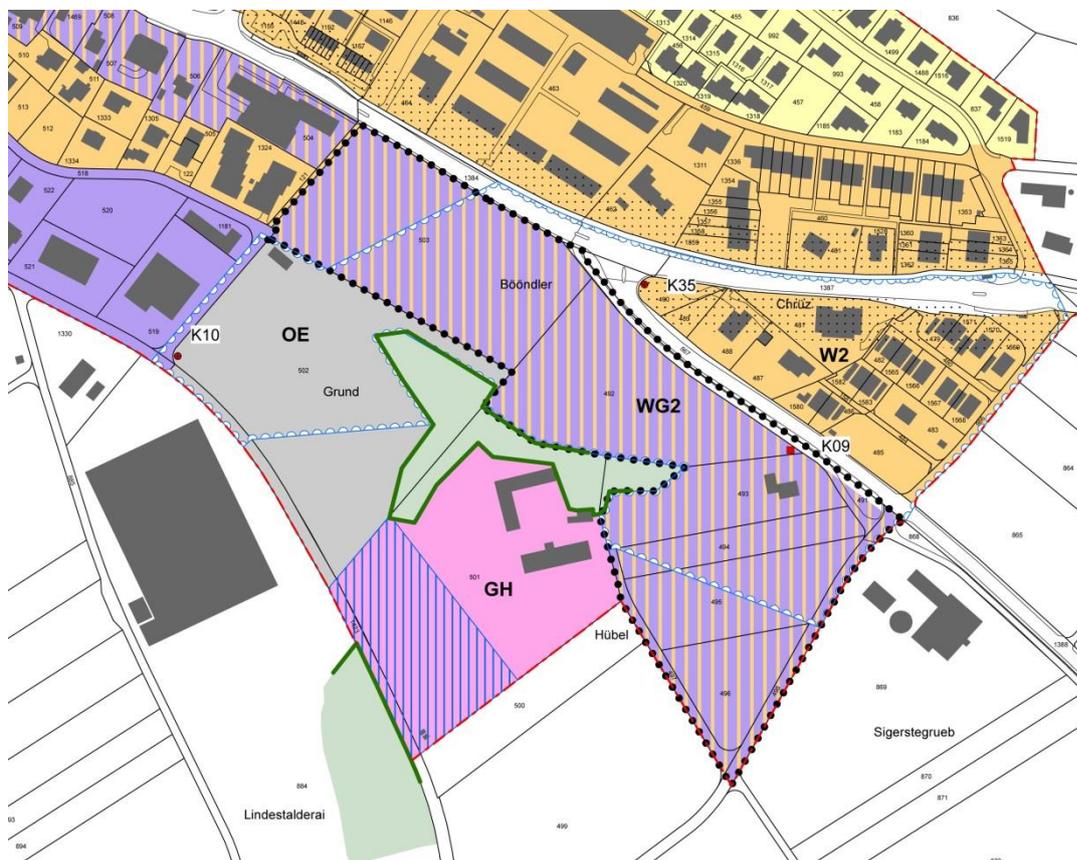
Nach Freigabe der bereinigten Planungsentwürfe durch die kantonale Behörde (abschliessender Vorprüfungsbericht) erfolgt das Auflageverfahren resp. das Einwendungsverfahren (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben.

6.4 Beschluss Gemeindeversammlung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird gestützt auf § 25 BauG durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Einzonung Bööndler

Im Bauzonenplan war bis zur provisorischen kantonalen Vorprüfung die Einzonung einer Fläche von 3.52 ha im Gebiet Bööndler vorgesehen (vgl. Plan unten). Diese in die WG2 mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnete Fläche musste jedoch gestützt auf die fachliche Stellungnahme der kantonalen Abteilung Raumentwicklung vom 23. Oktober 2013 wieder herausgenommen werden.



Die Gemeinde Birmenstorf begründete die beabsichtigte Neueinzonung wie folgt:

- Auf Grund der weiterhin grossen Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflächen werden diese zusätzlichen Bauzonenreserven der Wohn- und Mischzonen benötigt, um im Planungshorizont von 15 Jahren die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung zu erreichen und auch um eine massvolle gewerbliche Entwicklung ermöglichen zu können.
- Die aktuelle Siedlungsdichte von Birmenstorf ist mit rund 49 Einwohnern pro Hektare für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum relativ hoch. Trotzdem wurde auf Grund der gut erreichbaren Lage ein Verdichtungspotenzial von 150 bis 200 Einwohnern angenommen. Gestützt auf die Kapazitäten in den unüberbauten Bauzonen von rund 300 Einwohnern (*inklusive eben dieser Einzonung*) dürften rund 3'200 bis 3'300 Einwohner im Planungshorizont von 15 Jahren innerhalb der vorgesehenen Bauzonen Platz finden. Ausgehend von der aktuellen Einwohnerzahl von rund 2'740 Einwohner entspräche dies einer Zunahme von 17% bis 20%.
- Die kantonale Prognose geht für den Planungshorizont bis ins Jahr 2024 von 2'870 Einwohnern in der Gemeinde Birmenstorf aus. Allein die Entwicklung in den letzten Jahren zeigt, dass dieser Wert deutlich zu tief ist.
- Hinsichtlich der gewerblichen Nutzung soll mit der Einzonung einer grösseren Fläche in die Wohn- und Gewerbezone WG2 keine Konkurrenz zum vorhandenen, teilweise attraktiven Nutzungsmix in der kontinuierlich „gewachsenen“ Siedlungsstruktur

geschaffen werden, sondern eine Entwicklung von kleineren und mittleren am Ort ansässigen Betrieben möglich sein.

- Die Abklärungen bezüglich der vorhandenen Infrastrukturen zeigen, dass die Gemeinde Birmenstorf die ermöglichte Einwohnerzahl ohne Weiteres aufnehmen kann, ohne dass zusätzliche Infrastrukturen bereitgestellt werden müssen: So ist die Gemeindeverwaltung genügend gross. Die Kapazitäten für Werkleitungsanschlüsse wie Wasser, Abwasser sind vorhanden. Die Schule in Birmenstorf umfasst den Kindergarten und die Primarschule, welche die Kinder aus der kürzlich erfolgten regen Neubautätigkeit aufnehmen konnten. In Zukunft sollten sich keine grösseren Entwicklungsschübe mehr abzeichnen, wodurch die nötigen Kapazitäten vorhanden sein dürften (auch wegen der Alterung in den neueren Wohnquartieren). Die Schüler und Schülerinnen der Real-, Sekundar- und Bezirksschule gehen in Baden zur Schule.
- Die Einzonung Bööndler betrifft vor allem Feinerschliessungen, welche zu Lasten der privaten Grundeigentümer gehen. Die Gemeinde beabsichtigt zudem, von den Grundeigentümern der betroffenen Einzonungsflächen einen Mehrwertausgleich zu erheben, um einerseits die entstehenden Planungsvorteile auszugleichen und um andererseits die Baulandhortung zu verhindern.
- Die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die äusserst gute Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr bieten gute Voraussetzungen, damit sich die Gemeinde im angestrebten Rahmen entwickeln kann. Diese Grösse ist aber auch so, dass von einem massvollen Wachstum gesprochen werden kann. Im Übrigen dürfen die negativen Auswirkungen aus dem beträchtlichen Durchgangsverkehr nicht dazu führen, dass sich die Gemeinde nicht mehr entwickeln kann.

Betriebskonzepte Wildi / Rey; Umsetzungsvarianten

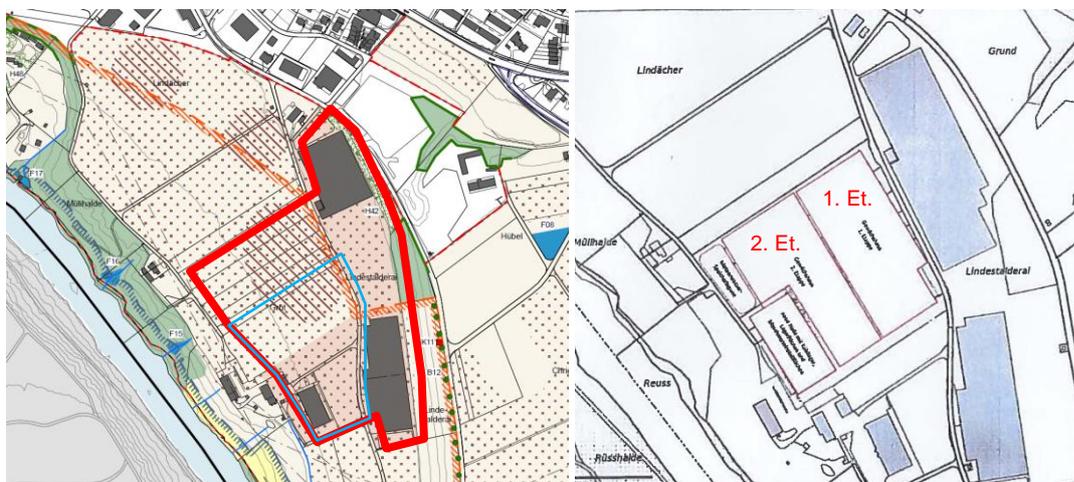
A. Zusammenfassung aus Betriebskonzept Wildi vom 26. Januar 2016

Bestehend	Geplant	Zeit	Bemerkungen
Gewächshäuser: Gebäude Nr. 1140 (2005) und Nr. 1083 (2009/2013) als innere Aufstockung in LWZ bewilligt (7'000 + 6'000 + ca. 6'000)		2005 2009 / 2013	Parzelle Nr. 884 im Mitwirkungsentwurf vom 9. Mai 2014 bereits einer Speziallandwirtschaftszone zugewiesen.
Verarbeitungs- und Lagerhalle Nr. 1129 (2009) innerhalb Spezialzone bewilligt		2009	
Bedarf Maschineneinstellraum: 860 m ² (vorhanden 480 m ² / Manko 380 m ²)	Erweiterungsbau 30 m x 60 m vis-à-vis Gebäude Nr. 831 (Remise, Kühl- / Lager-räume)	Kurzfristig: 2017 - 2018	Deckt auch kurz- bis mittelfristigen Bedarf ab. Soweit Flächen ausgewiesen, auch in LWZ möglich; Anordnung im Betriebszentrum innerhalb BLN.
	zusätzliches Gewächshaus (1. Etappe) im Bereich Parzellen Nr. 890-894 und 899 ¹⁾	Mittelfristig: ca. 2020	Erweiterung Spezialzone nach Norden nötig, sofern Bedarf ausgewiesen bzw. innere Aufstockung ist bereits nahezu ausgeschöpft.
	Erweiterung Gewächshaus (2. Etappe)	Langfristig: ca. 2025	
	Meteorwasserlagune	noch offen	Möglichst in Spezialzone

¹⁾ Rechtskräftiger Kulturlandplan: Die Parzellen Nr. 890, 891, 892 und 893 sind in der Landwirtschaftszone, die Parzelle Nr. 894 und 899 in der Speziallandwirtschaftszone / die Parzelle Nr. 894 und ein Teil der Parzelle Nr. 899 sind im Mitwirkungsentwurf in die normale Landwirtschaftszone zurückgezogen (siehe Plan unten links).

Ziele: Ausdehnung Landwirtschaftsfläche von 24 ha auf 30 ha / Zwischenkulturen von 10 ha auf 15 - 20 ha

Begründungen für bauliche Entwicklung und Etappierung: Finanzierung tragbar und wirtschaftlich vernünftig vornehmen, Entwicklungsschritte beruhen auf genereller Abschätzung der Marktentwicklung.



Entwurf Kulturlandplan gemäss Mitwirkung, beantragte (rot) / rechtskräftige Speziallandwirtschaftszone (blau)

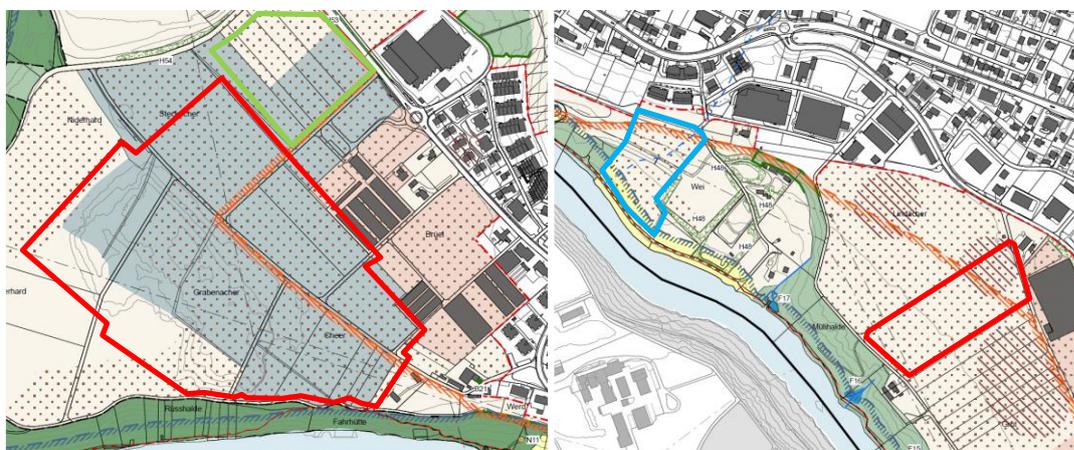
Bestehende und geplante Bauten mit neuer Halle sowie Gewächshäuser 1. und 2. Etappe

B. Zusammenfassung aus Businessplan Gemüsebau Rey vom 23. September 2015

Ist-Zustand	Geplant	Zeit	Bemerkungen
Betriebszentrum I / II innerhalb rechtskräftiger Spezialzone			Rechtskräftige und neu geplante Speziallandwirtschaftszone
Diverse bestehende Betriebsbauten innerhalb der Speziallandwirtschaftszone 0.55 ha Gewächshäuser 44.2 ha Freilandgemüse	Kaltfolienhäuser in ‚Betriebsnähe‘: Parz. 1493, 593-597, 612, 614, 616	Etappe 1 ab 2016	Total Bedarf 5.5 ha auf rund 17.8 ha (rote Fläche unten)
	Kaltfolienhäuser Parz. 629, 1501, 636, 888	Etappe 2 ab 2020	Behauptung: Kaltfolientunnels sind in Landwirtschaftszone zonenkonform (S.25). Urteil BGer 1C_561/2012 sagt, Folientunnel sind nicht zonenkonform.
	Kiwi- und Pfirsichanlage Parz. 572	Etappe 3 ab 2023	Plantagen benötigen Hagel-schutznetze
	Feigenanbau Parz. 631 - 635	Etappe 4 ab 2031	ausserhalb Planungshorizont, erst nach Kiesabbau

Ziele: Im Planungshorizont von 15 Jahren soll der geschützte Anbau auf 5.5 ha erweitert werden. Die heutige Strategie soll angepasst werden zu vermehrter Diversifikation des Sortiments (Verfrüfung der Kulturen und Produkteinnovation) durch Erweiterung des geschützten Anbaus unter Kaltfolientunneln auf verschiedenen Parzellen sowie Nutzung des milden Klimas der Anbauregion für die Anlage einer Kiwi- und Pfirsichkultur.

Begründungen: Mit der Verlagerung in Kaltfolientunneln wird eine Verfrüfung der Kulturen erzielt. Unter Dach ist zudem eine gezieltere Anwendung und damit einhergehend eine Reduktion von Hilfsmitteln möglich. Mit laufender Diversifizierung des Angebotes sowie Produkteinnovationen zur richtigen Zeit sollen die richtigen Produkte mit der richtigen Qualität geliefert werden können.



Entwurf Kulturlandplan gemäss Mitwirkung, beantragte Fläche Kaltfolientunnels 1. + 2. Etappe (rot / ca. 16.4 ha) (ausserhalb Planungshorizont: geplanter Feigenanbau (grün / ca. 3.0 ha)

Entwurf Kulturlandplan gemäss Mitwirkung, beantragte Fläche Kaltfolientunnels 1. + 2. Etappe (rot / 2.1 ha) und Kiwi / Pfirsiche (blau / 1.4 ha)

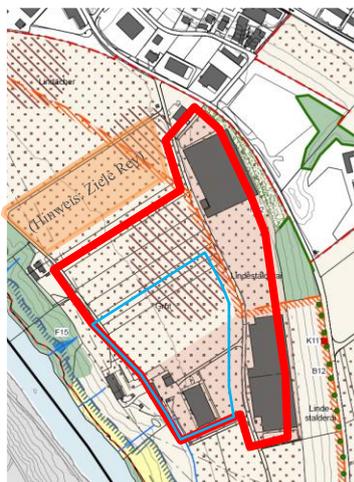
C. Vorschläge zur Umsetzung im Kulturlandplan: Betrieb Wildi

Grundsätzliches:

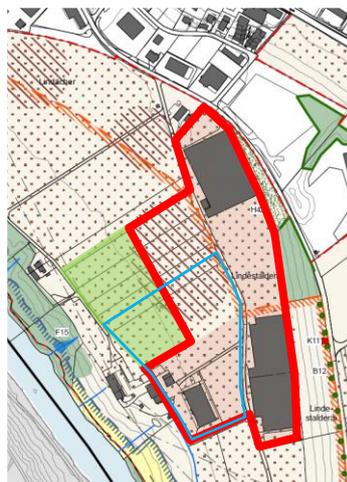
- . Konkreter Anspruch auf Nutzung der Speziallandwirtschaftszone besteht, wenn Bedarf ausgewiesen ist.

Zu diskutieren bzw. festzulegen:

- . Mass der Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone (rot) gegenüber Entwurf Mitwirkung (dunkelbraun)
- . Abgrenzung / Anordnung der Erweiterung für Etappe 1 (Planausschnitte Mitte und rechts)



Erweiterung auf gesamtes Entwicklungsvorhaben (Etappe 1 und 2). Auswirkungen auf Landschaftskammer insgesamt allzu massiv. In dieser Variante müsste ein substantieller Beitrag zur Aufwertung der Landschaft geleistet werden.

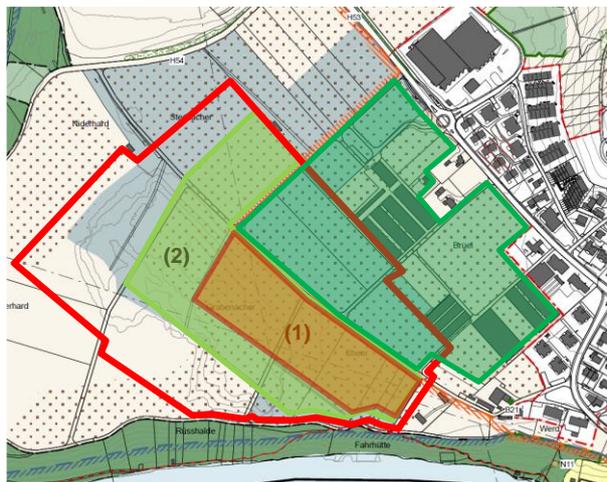


Erweiterung nur Etappe 1 gemäss Betriebskonzept
Raumplanerisch / landschaftlich noch vertretbar, Abgrenzung soweit wie möglich von Reuss weg.
Grüne Fläche eigentlich noch zu wenig konkret, für Endausbau absolut grösstmögliche Fläche.

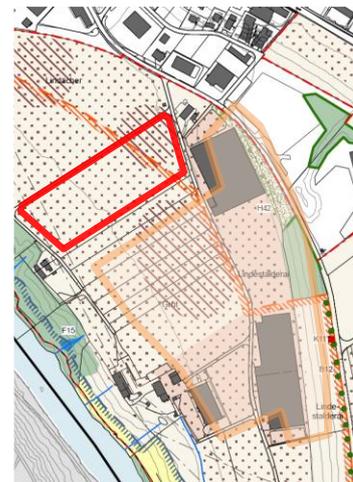


Alternative Anordnung
Beeinträchtigt gesamte Breite der Landschaftskammer.
Grüne Fläche eigentlich noch zu wenig konkret, für Endausbau absolut grösstmögliche Fläche.

C. Vorschläge zur Umsetzung im Kulturlandplan: Betrieb Rey



V1 dunkelgrün Speziallandwirtschaftszone plus Kaltfolientunnels innerhalb oranger Fläche
V2 dunkelgrün Speziallandwirtschaftszone, innerhalb hellgrüner Fläche Kaltfolientunnels auf der Hälfte dieser Fläche, für Endausbau absolut grösstmögliche Fläche.
Rot bandiert: gesamte optionale Flächen (Etappe 1 + 2) gemäss Businessplan Rey



Parzelle 888 nicht berücksichtigen, Landschaftskammer für Betrieb Wildi

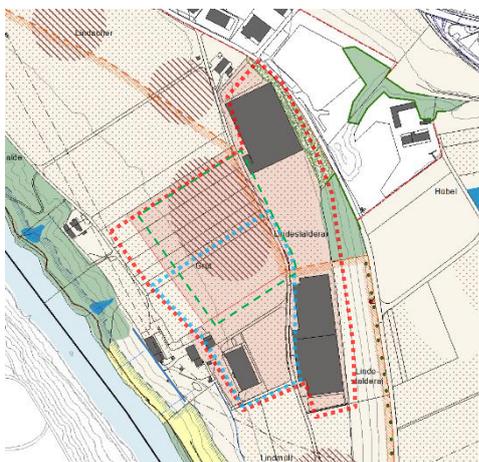
V1: Erweiterung Speziallandwirtschaftszone und beschränkte Ermöglichung von Kaltfolientunnels innerhalb Perimeter, 'Erhaltung Reusslandschaft': Zusätzlicher Formulierung § 16 BNO: „Innerhalb des Perimeters Erhaltung Reusslandschaft (1) sind nur Kaltfolientunnels

zulässig, sofern diese die landschaftliche Ausprägung des Gebiets entlang der Reuss nicht übermässig stören.“

V2: Erweiterung Speziallandwirtschaftszone über Perimeter ‚Erhaltung Reusslandschaft‘ hinweg mit Bestimmung in § 16 BNO, dass nur die Hälfte innerhalb des Perimeters Erhaltung Reusslandschaft (2) mit Kaltfolientunnels überbaut werden darf, sofern diese die landschaftliche Ausprägung des Gebiets entlang der Reuss nicht übermässig stören.

D. Umsetzung gestützt auf Diskussion an der Kommissionssitzung vom 02.03.2016

Umsetzung Betrieb Wildi



Gegenüber Stand Entwurf Mitwirkung vom 9.5.2014 wird die Speziallandwirtschaftszone gemäss nachstehendem Planausschnitt erweitert. Die Erweiterung ist mit einer feinen grüngestrichelten Linie umrandet.

Rot punktiert: Maximalvariante gemäss Betriebskonzept
Blau punktiert: Intensivlandwirtschaftszone gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan.

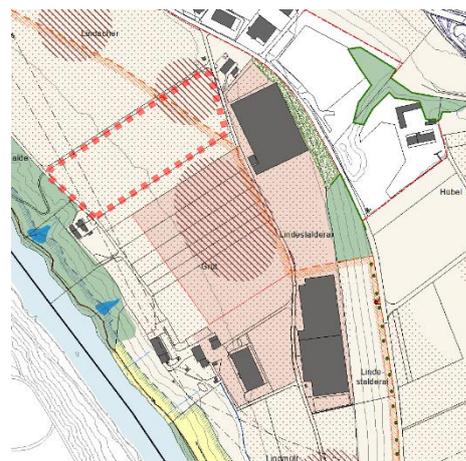
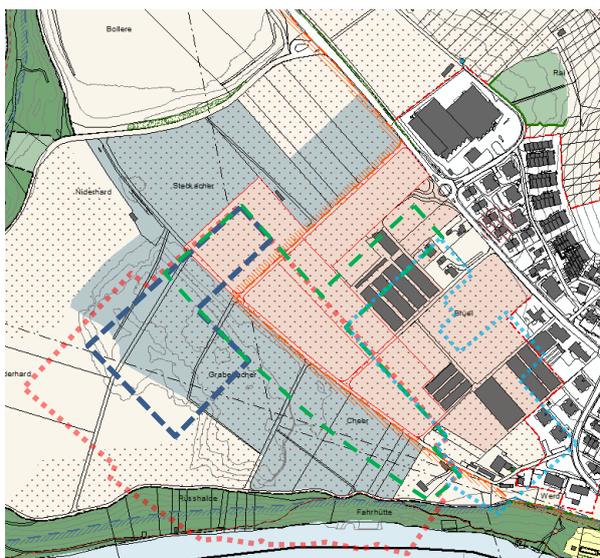
Flächenvergleich:

Rechtskräftig: 3.01 ha
Neu (Stand 15.3.2016): 7.61 ha

Ergebnis:

Als Speziallandwirtschaftszone wird neu die dunkelbraun dargestellte Fläche ausgeschieden.

Umsetzung Betrieb Rey



Gegenüber Stand Entwurf Mitwirkung vom 9.5.2014 wird die Intensivlandwirtschaftszone gemäss obigem Planausschnitt erweitert. Die Erweiterung ist mit einer feinen grüngestrichelten Linie umrandet. Einzig im Gebiet Steckacher liegt eine zukünftige Speziallandwirtschaftszone innerhalb des BLN-Perimeters.

Rot punktiert: gesamte optionale Flächen (Etappe 1 + 2) gemäss Businessplan Rey
Blau punktiert: Intensivlandwirtschaftszone gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan
Blau gestrichelt: Nachträglich beantragte Zuweisung zur Speziallandwirtschaftszone

Flächenvergleich:

Rechtskräftig: 5.19 ha
Neu (Stand 15.3.2016): 10.82 ha

Parzelle 888 wird nicht berücksichtigt. Landschaftskammer durch Betrieb Wildi genügend beansprucht.

Rot punktiert: optionale Flächen gemäss Businessplan Rey