

Birmenstorf, 17. April 2026

Publikation

**Öffentliche Auflage zur Aufhebung der Kommunalen Überbauungspläne «Juchstrasse + Ringstrasse» sowie «Oberzelgli»**

Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung werden die Entwürfe gemäss § 24 Abs. 1 BauG öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wird das Mitwirkungsverfahren durchgeführt (§ 3 BauG).

Die Unterlagen inklusive kantonalem Vorprüfungsbericht liegen **vom 20.04. bis 19.05.2026** auf der Gemeindeverwaltung Birmenstorf (Abteilung Bau und Planung) auf und können während der regulären Schalteröffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweise und Vorschläge zu den Entwürfen können im Mitwirkungsverfahren von jeder interessierten Person innert der Auflagefrist schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden und sind ausdrücklich als solche zu bezeichnen (§ 3 BauG).

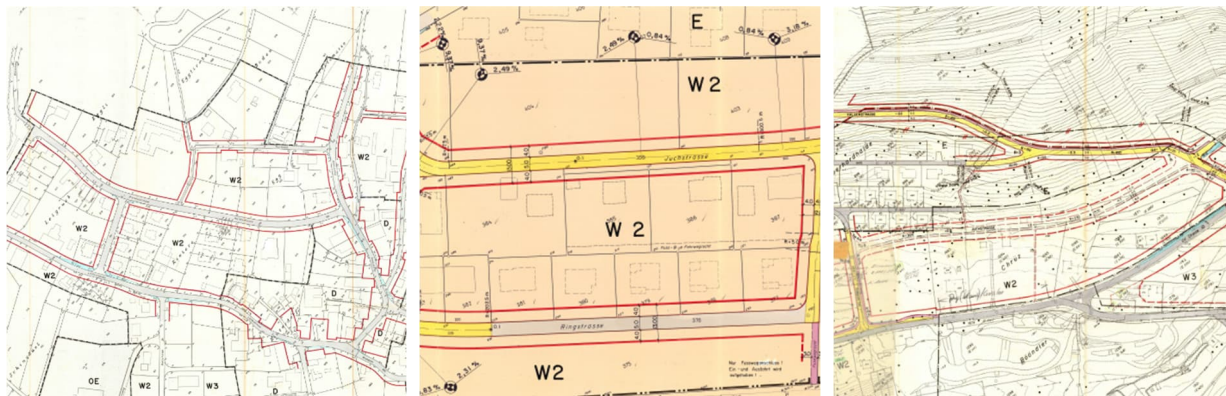
Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Die allfällige Berechtigung von Natur und Heimatschutz sowie Umweltschutzorganisationen Einwendungen zu erheben, richtet sich nach § 4 Abs. 3 und 4 BauG. Einwendungen sind schriftlich beim Gemeinderat einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Gemeinde **Birmenstorf**

Auftraggeber **GEMEINDE BIRMENSTORF**

Objekt: **Überprüfung / Aufhebung Erschliessungspläne  
gemäss §§ 17 und 21 BauG**

Dokument: **Planungsbericht nach Art. 47 RPV**



**planora**

Doku Nr.: 13.01.02  
Projekt Nr.: 5413.003

Erstellung:  
Datum: 20.03.2026  
Projektleiter: DUS

Verfasser: QUI/ym  
Geprüft: DUS

Änderungen:

## Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Birmenstorf vertreten durch:  
  
Gemeinderat Birmenstorf  
Badenerstrasse 25  
5413 Birmenstorf

Auftragnehmer: Planora AG  
Stegmattweg 11  
5610 Wohlen  
Tel. 056 618 30 10  
info@planora.ch

Projektteam: Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ  
Sebastian Quinten, stud. MSc Geographie UZH

## INHALTSVERZEICHNIS

1	<i>Planungsgegenstand und Ziel</i> .....	1
2	<i>Grundlagen und Rahmenbedingungen</i> .....	1
2.1	Rechtskräftige Planungsinstrumente .....	1
2.2	Sichtzonen in bestehenden Erschliessungsplänen .....	2
2.3	Projektierte Bau- und Strassenlinien, die noch nicht genehmigt werden sollen .....	2
2.4	Wegrechte in bestehenden Erschliessungsplänen .....	2
3	<i>Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten</i> .....	3
3.1	Prüfung bestehende Erschliessungspläne .....	3
3.2	Aufzuhebende Erschliessungspläne .....	3
3.2.1	Kommunaler Überbauungsplan Juchstrasse + Ringstrasse vom 30. Juni 1978 .....	3
3.2.2	Kommunaler Überbauungsplan Oberzelgli vom 10. Juni 1975 .....	5
3.3	Beibehaltener Erschliessungsplan .....	8
3.3.1	Kommunaler Überbauungsplan Rietere vom 14. März 1989 .....	8
4	<i>Interessenabwägung</i> .....	10
5	<i>Planungsablauf</i> .....	11
	<i>Anhang A</i> .....	13

## 1 Planungsgegenstand und Ziel

Die Gemeinde Birmenstorf lässt die bestehenden Erschliessungspläne überprüfen. Infolge des Alters der Erschliessungspläne können sich infolge seit Rechtskraft erfolgter Veränderungen der örtlichen Begebenheiten und der übergeordneten Planungsgrundlagen Differenzen bzw. Unklarheiten für zukünftige Planungen (Baugesuche, Teilrevisionen der Nutzungsplanungen, Sondernutzungsplanungen und weitere) ergeben. Die Prüfung erfolgt daher vor dem Hintergrund möglicherweise sinnvoller (Teil-)Aufhebungen bzw. Anpassungen der Erschliessungspläne.

Eine Aufhebung von Erschliessungsplänen drängt sich auf, wenn die Vorschriften (soweit weiterhin sinnvoll) anderweitig gesichert (bspw. in allgemeiner Nutzungsplanung oder übergeordnetem Recht) sind, oder die Erschliessungswerke bereits erstellt wurden.

Die vorliegende Überprüfung umfasst die Prüfung der rechtskräftigen Erschliessungspläne. Rechtskräftige Gestaltungspläne sind nicht Teil der Fragestellung.

## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

Die Gemeinde Birmenstorf verfügt über drei rechtsgültige Erschliessungspläne. Sie sind bezeichnet als kommunale Überbauungspläne, dies entspricht einem heutigen Erschliessungsplan. Alle drei Erschliessungspläne umfassen lediglich den Situationsplan und keine Sondernutzungsvorschriften. Für den kommunalen Überbauungsplan Rietere ist zudem ein erläuternder Planungsbericht vorhanden. Nachfolgend die Datenübersicht über die Pläne:

	Beschluss GV	Genehmigung Kanton
Kommunaler Überbauungsplan Juchstrasse + Ringstrasse 1:500	27. Juni 1985	24. Juli 1987
Kommunaler Überbauungsplan Oberzelgli 1: 1000	26. Juni 1974	10. Juni 1975
Kommunaler Überbauungsplan Rietere 1:500	24. Juni 1988	14. März 1989

Die Gemeinde Birmenstorf verfügt über eine vollständige, den Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entsprechende Nutzungsplanung.

Nachfolgend die Datenübersicht der heute rechtskräftigen Pläne und Vorschriften:

	Beschluss GV	Genehmigung Kanton
Bauzonenplan (BZP) 1:2'500	1. Juni 2021	6. April 2022
Kulturlandplan (KLP) 1:5'000	1. Juni 2021	6. April 2022
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	1. Juni 2021	6. April 2022
Teiländerung Kulturlandplan "Materialabbaugebiet Grosszelg" 1:5'000	12. März 2023	21. August 2024

## 2.2 Sichtzonen in bestehenden Erschliessungsplänen

In den bestehenden Erschliessungsplänen sind teilweise Sichtzonen für Erschliessungsanlagen festgelegt worden. Die Sichtzonen werden gemäss § 110 Abs. 3 BauG bei Gemeindestrassen durch den Gemeinderat zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit angeordnet. Sie werden im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen angelegt und sind von sichtbehindernden Bauten, Anlagen, Pflanzen, Einfriedungen und weiteren Vorrichtungen freizuhalten. Gemäss § 42 BauV muss in den Sichtzonen eine freie Sicht in einer Höhe von 60cm bis 3m gewährleistet sein. Einzelne, die Sicht nicht hemmende Bäume, Stangen und Masten sind innerhalb der Sichtzonen zugelassen. Für die konkrete Beurteilung der Sichtzonen gilt als Richtlinie das «Merkblatt Sicht im Strassenraum» des Departements BVU vom 1. Februar 2021.

Sichtzonen können auch dann durchgesetzt werden wenn diese nicht in einem Sondernutzungsplan erlassen wurden. Die Anordnung einer Sichtzone als Eingriff in das Eigentumsrecht des Betroffenen muss nach pflichtgemässen Ermessen erfolgen und mit einem ausreichenden öffentlichen Interesse begründet sein (worunter insbesondere die Verkehrssicherheit fällt). Zudem ist das Gebot der Verhältnismässigkeit zu beachten. Gestützt auf diese Vorgaben sollen die Erschliessungspläne aufgehoben werden können, auch wenn darin Sichtzonen festgelegt sind. Die Beibehaltung von Erschliessungsplänen zwecks Beibehaltung der Sichtzonen für eine vereinfachtere Durchsetzung in Problemfällen wird daher als unzweckmässig beurteilt.

Weiter begründend festzuhalten ist, dass die Sichtzonen in den rechtskräftigen Erschliessungsplänen von Birmenstorf nicht dem heutigen Temporegime mit Tempo 30 entsprechen. Sichtzonen bei Tempo 30 sind tendenziell kleiner als bei Tempo 50.

## 2.3 Projektierte Bau- und Strassenlinien, die noch nicht genehmigt werden sollen

Die in den Erschliessungsplänen enthaltenen «projektierten Bau- und Strassen, die noch nicht genehmigt werden sollen» sind zwar jeweils Teil des Genehmigungsinhalts der Erschliessungspläne, aus der Benennung ist jedoch zu folgern, dass diese nicht festgesetzt wurden. Sie sind hinsichtlich einer Anpassung oder Aufhebung daher nicht von Relevanz. Soweit in den nachfolgenden Beschreibungen zu den einzelnen Erschliessungsplänen nicht anders angemerkt, besteht auch kein Interesse zur nachträglichen Durchsetzung oder Einführung.

## 2.4 Wegrechte in bestehenden Erschliessungsplänen

Durch privatrechtliche Wegrechte kann der Zugang zu einem Grundstück über andere Grundstücke dienstbarkeitlich gesichert werden. Solche Wegrechte sind als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen (Art. 958 ZGB). Mit der Eintragung entstehen sie als dingliches Recht (Art. 971 ZGB). In den Erschliessungsplänen Juchstrasse+Ringstrasse sowie Rietere sind Fuss- und Fahrwegrechte im Plan abgebildet, sind jedoch nicht Bestandteil des Genehmigungsinhaltes. Ein Beibehaltungserfordernis bei den Erschliessungsplänen aufgrund der Abbildung der Wegrechte besteht auf obengenannter Grundlage nicht. Im Rahmen der vorliegenden Prüfung der Erschliessungspläne wurden die abgebildeten Wegrechte aber einerseits auf ihre erfolgte Sicherung im Grundbuch und andererseits auf das heutige öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Wegverbindung überprüft. Je nach Ergebnis können sich weitergehende Massnahmen aufdrängen (Sicherung im Grundbuch oder über öffentlich-rechtliches Instrument). Die Erkenntnisse pro Erschliessungsplan sind in den entsprechenden nachfolgenden Kapiteln erläutert.

### 3 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

#### 3.1 Prüfung bestehende Erschliessungspläne

Die bestehenden (Überbauungs- und) Erschliessungspläne wurden überprüft. Von den drei geprüften Erschliessungsplänen sollen zwei aufgehoben werden (Kapitel 3.2). Der Erschliessungsplan Rietere soll beibehalten werden (vgl. Kapitel 3.3). Die Skizze im Anhang A bietet eine Übersicht über die beizubehaltenden und aufzuhebenden Erschliessungspläne.

#### 3.2 Aufzuhebende Erschliessungspläne

##### 3.2.1 Kommunalen Überbauungsplan Juchstrasse + Ringstrasse vom 30. Juni 1978

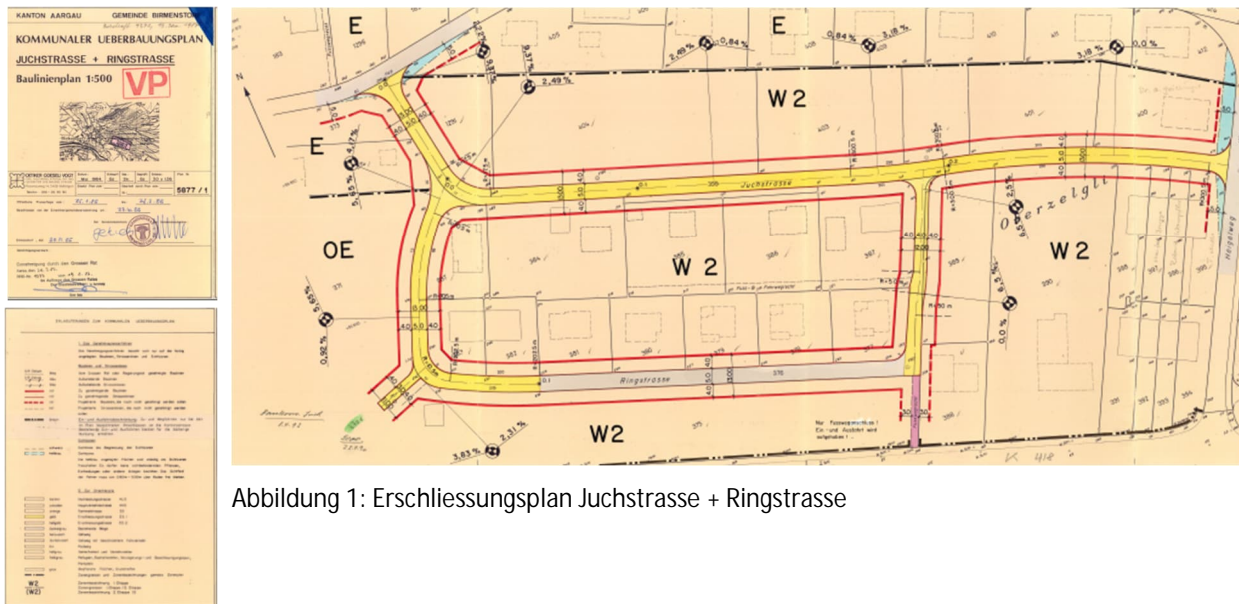


Abbildung 1: Erschliessungsplan Juchstrasse + Ringstrasse

Der kommunale Überbauungsplan „Juchstrasse + Ringstrasse“ aus dem Jahr 1987 (Abbildung 1) regelt die Erschliessung des westlichen Teils der Wohnzone W2 im Gebiet „Oberzelgli“. Dabei bestimmt er den Verlauf sowie die Ausdehnung der Juch- und Ringstrasse und umfasst ein Gebiet von etwa 19 Hektar.

Entscheidung: Der Erschliessungsplan Juchstrasse + Ringstrasse wird aufgehoben. Die inhaltliche Begründung bezogen auf die einzelnen Erschliessungsplaninhalte und die Auswirkungen werden nachfolgend dargelegt.

#### *Zu genehmigende Bau- und Strassenlinien*

Der EP Juchstrasse + Ringstrasse ist hinsichtlich seiner Erschliessungsanlagen mehrheitlich umgesetzt (Strasse erstellt und Strassenfläche im Grundeigentum der Einwohnergemeinde). Eine Ausnahme bildet der kleine Fortsatz ab Ringstrasse im Westen zur Erschliessung der Parzelle Nr. 370. Die Erschliessungsfläche ist zwar ausgeführt, bei einer Aufhebung würde die Gemeinde jedoch den Enteignungstitel nach § 6 Abs. 2 BauV verlieren. Da der grösste Teil der Fläche jedoch über die kommunale Parzelle Nr. 371 führt und es folglich nur ein kleines Segment auf Parzelle Nr. 370 betrifft, ist das öffentliche Interesse auch bei einem Wegfall der Strassenlinie weiterhin gewahrt.

Die vom Erschliessungsplan betroffenen Parzellen sind mehrheitlich überbaut. Die Baulinien des Erschliessungsplan Juchstrasse + Ringstrasse entsprechen mit 4 Metern Strassenabstand dem geltenden Strassenabstand für Gemeindestrassen gemäss § 111 BauG. Die Strassenabstände bestehen auch ohne Erschliessungsplan. Sie werden durch eine Aufhebung nicht verändert.

### *Ein- und Ausfahrtsbeschränkung*

Die Gebäude, innerhalb der ersten Bautiefe ab Kantonsstrasse, innerhalb des Erschliessungsplanparameter sind, sind mehrheitlich über die Ringstrasse erschlossen. Die Festlegung zur Ein- und Ausfahrtsbeschränkung im Erschliessungsplan besagt, dass Zu- und Wegfahrten ab Kantonsstrasse nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen zulässig sind (Besitzstand für bestehende Ein-/Ausfahrten). Mit Aufhebung dieser Vorgabe im Erschliessungsplan gilt auch künftig grundsätzlich die Praxis zu Direktanschlüssen an Kantonsstrassen. Dies ist sinnvoll, stellt die vorliegende Situation doch kein Sonderfall dar. Zudem sind die Hürden bezüglich einer Direkterschliessung ab der südlich liegenden Kantonsstrasse grundsätzlich hoch beziehungsweise standardisiert (vgl. Merkblatt Grundstückzufahrten an Kantonsstrassen - Direkterschliessungen). Es ist zudem anzumerken, dass mit dem vorliegenden Erschliessungsplan keine erleichterte oder erschwerte Möglichkeit zur Direkterschliessung an die Kantonsstrasse als die heutige Praxis besteht.

Heute rein ab der Kantonsstrasse erschlossen ist die Parzelle Nr. 390. Bei einer allfälligen Intensivierung der baulichen Nutzung auf Parzelle Nr. 390 wird die bestehende Erschliessung ab Kantonsstrasse in Frage gestellt. Eine koordinierte Erschliessung mit den bergseits angrenzenden Parzellen Nrn. 1572 und 127 über die Juchstrasse (oder mit den seitlich nebenliegenden Parzellen) ist zu prüfen. Dabei sind folgende Aspekte zu beachten:

- Die Parzelle Nr. 127 ist heute bereits über die Juchstrasse angebunden und erschlossen (Doppelgarage). Dies wird auch künftig so bleiben und ist aufgrund der Topographieverhältnisse sinnvoll.
- Die Parzelle Nr. 1572 liegt direkt angrenzend an die Juchstrasse. Es handelt sich um eine Grünfläche ohne Bebauung. Die Verhältnisse zeigen sich gleich wie bei Parzelle Nr. 127. Eine Erschliessung ab Juchstrasse bei einer Entwicklung ist sinnvoll.
- Parzelle Nr. 390: Eine rückwärtige Erschliessung über die nördlich gelegene Grünfläche (Parzelle Nr. 1572) ist mangels Erschliessung und fehlender Dienstbarkeiten derzeit nicht ohne Weiteres realisierbar. Es stellen sich zudem Fragen hinsichtlich Rationalität einer Erschliessung ab Juchstrasse aufgrund der Topographie. Damit bleibt der bestehende Direktanschluss an die Kantonsstrasse aktuell die einzige gesicherte Erschliessung der Parzelle Nr. 390. Dienstbarkeiten z.L. anderer Parzellen bestehen keine.

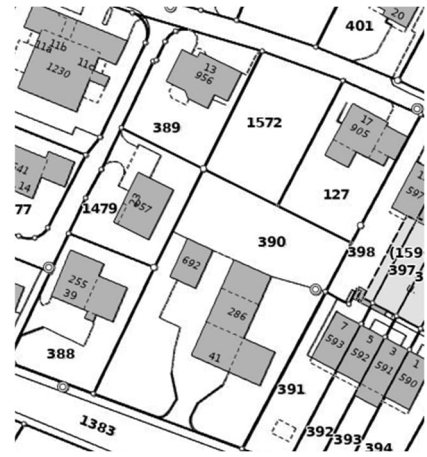


Abbildung 2: Parzellensituation Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen

Eine Sicherung der Erschliessung von Parzelle Nr. 390 ab Juchstrasse über den vorliegenden Erschliessungsplan ist nicht angezeigt. Allfällige Massnahmen sind bei entsprechenden konkreten Planungen im Gebiet zu prüfen. Abbildung 2 zeigt die betroffene Parzellensituation.

### *Fuss- und Fahrwegrechte*

Im Erschliessungsplan ist ein Fusswegrecht und ein Fuss- und Fahrwegrecht orientierend enthalten (vgl. Kapitel 2.4).

- Die notwendigen Dienstbarkeiten für die talseitige Erschliessung über die Parzellen Nrn. 384, 1511, 385, 1598, 386 und 387 sind vorhanden und im Grundbuch eingetragen.
- Auf Parzelle Nr. 109 ist im Grundbuch ein öffentliches Fusswegrecht zu Gunsten der Einwohnergemeinde Birmenstorf sowie ein Fahrwegrecht zu Gunsten der Parzelle Nr. 388 eingetragen.

Die im Erschliessungsplan eingezeichneten Fuss- und Fahrwegrechte sind somit grundbuchlich gesichert.

### Weiteres

Folgende im Plan genannten Genehmigungsinhalte haben punkto Aufhebung des Erschliessungsplanes keine Relevanz:

- Vom Grossen Rat oder Regierungsrat genehmigte Baulinie
- Aufzuhebende Baulinien und aufzuhebende Strassenlinien (beide mit Erlass aufgehoben)

### 3.2.2 Kommunalen Überbauungsplan Oberzelgli vom 10. Juni 1975

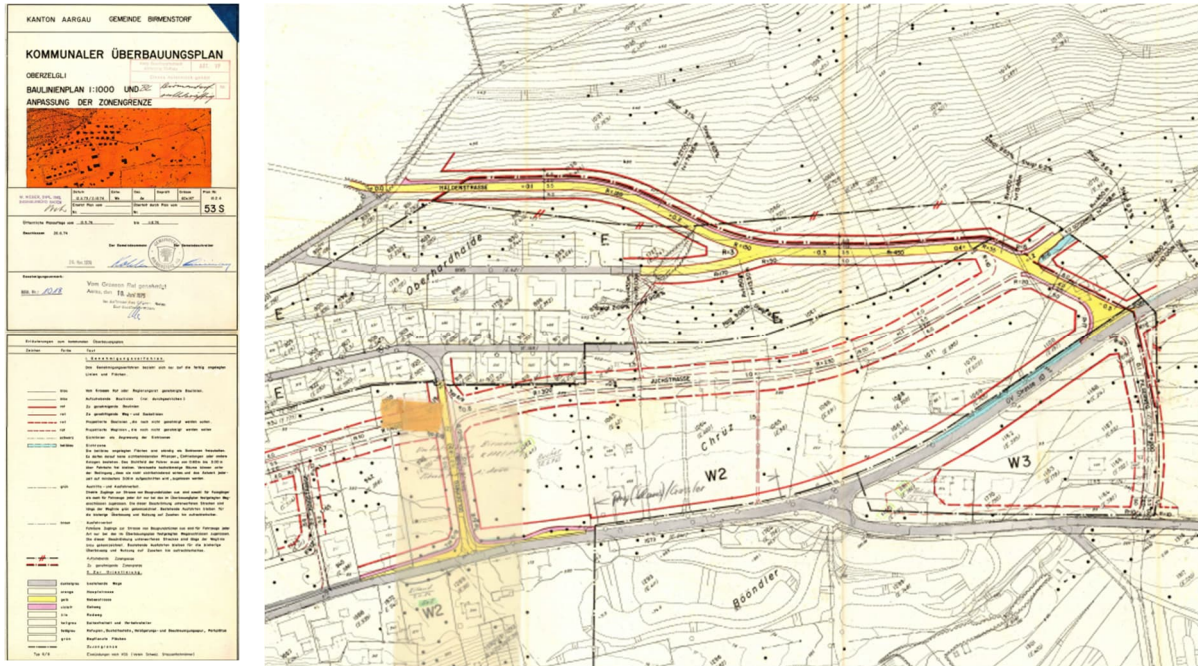


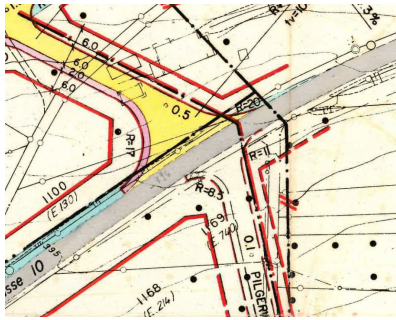
Abbildung 3: Erschliessungsplan Oberzelgli

Der Erschliessungsplan „Oberzelgli“ aus dem Jahr 1975 (Abbildung 3) diente der Erschliessung sowie Sicherung damit zusammenhängender Abstandsvorgaben im Zuge der Erweiterung des östlichen Siedlungsgebiets (Haldenstrasse) in der Wohnzone W2 und Einfamilienhauszone sowie entlang der Badenerstrasse (Kantonsstrasse) im entsprechenden Gebiet. Er umfasst eine Fläche von rund 36 Hektar.

Entscheidung: Der Erschliessungsplan wird aufgehoben. Die inhaltliche Begründung bezogen auf die einzelnen Erschliessungsplaninhalte und die Auswirkungen der Aufhebung werden nachfolgend dargelegt.

#### *Zu genehmigende Baulinien sowie Weg- und Sockellinien*

Der EP Oberzelgli ist hinsichtlich seiner Erschliessungsanlagen (Eigentum und Strassenfläche) umgesetzt. Der Knoten Haldenstrasse/Kantonsstrasse (Badenerstrasse) / Fislisbacherstrasse wurde im Rahmen eines Kantonsstrassenprojekts in einen Kreisler umgestaltet. Der Erschliessungsplan ist in diesem Bereich überholt. Abbildung 4 zeigt den Unterschied zwischen Erschliessungsplan und heutiger Umsetzung.



a) Kreuzung gemäss Erschliessungsplan      b) Umgesetzter Kreislauf in Bauzonenplan und Orthophoto

Abbildung 4 Kantonsstrassenprojekt Badenerstrasse

Die Baulinien entsprechen entlang der Haldenstrasse Strassenabständen von 6 m bergseitig und 5 m talseits. Ein bergseitiger Gehweg ist innerhalb der Strassenparzelle umgesetzt. Dies stellt eine Vergrößerung gegenüber den heute geltenden 4m gemäss § 111 BauG dar. Ein Strassenabstand von 4m wurde bei gewissen Grundstücken an der Haldenstrasse im Sinne der haushälterischen Bodennutzung bereits im Rahmen von Ausnahmegewilligungen ermöglicht. Eine Aufhebung der Baulinien ist somit im Interesse der Gemeinde wie auch der übergeordneten Gesetzgebung und ist gemäss Bebauungsstand auf vielen Parzellen bereits Planungsrealität.

Die teils beidseitig festgelegte Baulinie gegenüber der Kantonsstrasse variiert mit einem Abstand zwischen 7 und 9 Metern ab damals bestehendem Strassenmark. Heute gilt gemäss § 111 BauG ein Kantonsstrassenabstand von 6m. Inzwischen wurde ein kantonsstrassenparalleler Fussweg erstellt, welcher abparzelliert ist und sich im Grundeigentum der Einwohnergemeinde Birmenstorf befindet. Der für die angrenzenden Parzellen massgebende Abstand gegenüber der Kantonsstrasse wird damit durch den ordentlichen Grenzabstand bzw. Strassenabstand zur Gemeindeparzelle gewährleistet. Die Aufhebung der Baulinie zur Kantonsstrasse ist zweckmässig.

Der Knoten Kantonsstrasse/Heigelweg (im Erschliessungsplan Dolderweg) ist inkl. Busbucht umgesetzt.

#### *Austritts- und Ausfahrtsverbot / Ausfahrtsverbote*

Die örtliche Festlegung der Verbote (gemäss Plan in Grün und Braun) ist im Plan nicht ersichtlich. Es wird angenommen, dass die Verbote in Übereinstimmung mit dem angrenzenden EP Juchstrasse + Ringstrasse mit der Kantonsstrasse zusammenhängen. Für Gemeindestrassen im Perimeter ist heute kein Interesse an einer solchen Vorgabe vorhanden. Für die Erschliessung ab Kantonsstrasse gilt auch hier das Merkblatt des Kantons «Grundstückzufahrten an Kantonsstrassen (Direkterschliessungen)». Die Praxis ist demnach klar und muss nicht separat in einem Erschliessungsplan geregelt werden. Bestehende Zufahrten geniessen Besitzstand, bei einer Intensivierung der Nutzung auf entsprechenden Parzellen ist die Erschliessung im Einzelfall zu betrachten. Es ist zudem anzumerken, dass mit dem vorliegenden Erschliessungsplan keine erleichterte oder erschwerte Möglichkeit zur Direkterschliessung an die Kantonsstrasse als die heutige Praxis besteht.

Heute rein ab der Kantonsstrasse erschlossen ist die Parzellen Nrn. 464 (und 1473 sowie 1474), 462 sowie 1528 und 461. Bei einer allfälligen Intensivierung der baulichen Nutzung auf diesen Parzellen wird die bestehende Erschliessung ab Kantonsstrasse in Frage gestellt. Eine koordinierte Erschliessung ist, wo möglich und sinnvoll, mit den bergseits angrenzenden Parzellen zu prüfen. Dabei sind folgende Aspekte zu beachten:

- Parzellen Nrn. 464, 1473 und 1473

Die drei Parzellen, welche sich im Eigentum dreier verschiedener Grundeigentümer befinden, haben keinen direkten Anschluss an eine Gemeindestrasse. Zwischen den drei Parzellen und der bergseits liegenden Oberzelglistrasse befinden sich die Parzellen Nrn. 465 und 1445, welche überbaut sind. Aufgrund der bestehenden Bauten und Anlagen auf diesen Nachbarparzellen zeigt sich heute eine rückwärtige Erschliessung als schwierig. Es stellen sich zudem Fragen hinsichtlich Rationalität einer Erschliessung ab Oberzelglistrasse aufgrund der Topographie. In

die Überlegungen einzubeziehen wäre eine Koordination mit der privaten Erschliessung auf Parzelle Nr. 1155. Ein dienstbarkeitlich gesichertes Fuss- und Fahrwegrecht besteht lediglich zwischen den drei Parzellen Nrn. 464, 1473 und 1474.

- Parzelle Nr. 462  
Aufgrund der bestehenden Bauten und Anlagen auf der bergseits liegenden Nachbarparzelle Nr. 1311 zeigt sich eine rückwärtige Erschliessung derzeit als schwierig. Es stellen sich zudem Fragen hinsichtlich Rationalität einer Erschliessung ab dem Chrüzweg aufgrund der Topographie. Auf Parzelle Nr. 1311 besteht eine Tiefgarage für das selbige Grundstück. Es besteht ein im Grundbuch eingetragenes Fusswegrecht z.L. der Parzelle Nr. 1311 ab dem Chrüzweg.
- Parzellen Nrn. 461 und 1528  
Die beiden Parzellen sind dreiseitig umgeben von Reiheneinfamilienhäusern. Aufgrund der bestehenden Bauten und Anlagen auf diesen Parzellen zeigt sich eine rückwärtige Erschliessung derzeit als schwierig. Es stellen sich zudem Fragen hinsichtlich Rationalität einer Erschliessung ab dem Chrüzweg aufgrund der Topographie. Die angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser sind über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen, deren Erweiterbarkeit zu prüfen wäre. Dienstbarkeitlich besteht lediglich ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht zwischen den Parzellen Nr. 1528 und 461.

#### *Projektierte Baulinien und Weglinien, die noch nicht genehmigt werden sollen*

Ein Grossteil der projektierten Weglinien wie bei der Juchstrasse oder dem Chrüzweg sind aufgrund der heute bestehenden Bebauungen in der festgelegten Form nicht mehr umsetzbar. Die projektierte Fusswegverbindung zwischen der Kantonsstrasse und der Juchstrasse auf Parzelle Nr. 463 wird im übergeordneten Netz als relevant angesehen und ist erstellt. Sie ist jedoch weder grundbuchlich noch über ein öffentlich-rechtliches Instrument (Erschliessungsplan) gesichert. Die Klärung der Notwendigkeit von Massnahmen erfolgt ausserhalb des bestehenden Erschliessungsplans.

#### *Weiteres*

Folgende im Plan genannten Genehmigungsinhalte haben punkto Aufhebung des Erschliessungsplanes keine Relevanz:

- Vom Grossen Rat oder Regierungsrat genehmigte Baulinie
- Aufzuhebende Baulinien (mit Erlass aufgehoben)
- Aufzuhebende Zonengrenze (mit Erlass aufgehoben)
- Zu genehmigende Zonengrenze: Die Zonierung erfolgt über die allgemeine Nutzungsplanung (Bauzonenplan und Kulturlandplan). Die Festlegung im Erschliessungsplan hat keine Rechtsbedeutung.

### 3.3 Beibehaltener Erschliessungsplan

#### 3.3.1 Kommunalen Überbauungsplan Rietere vom 14. März 1989

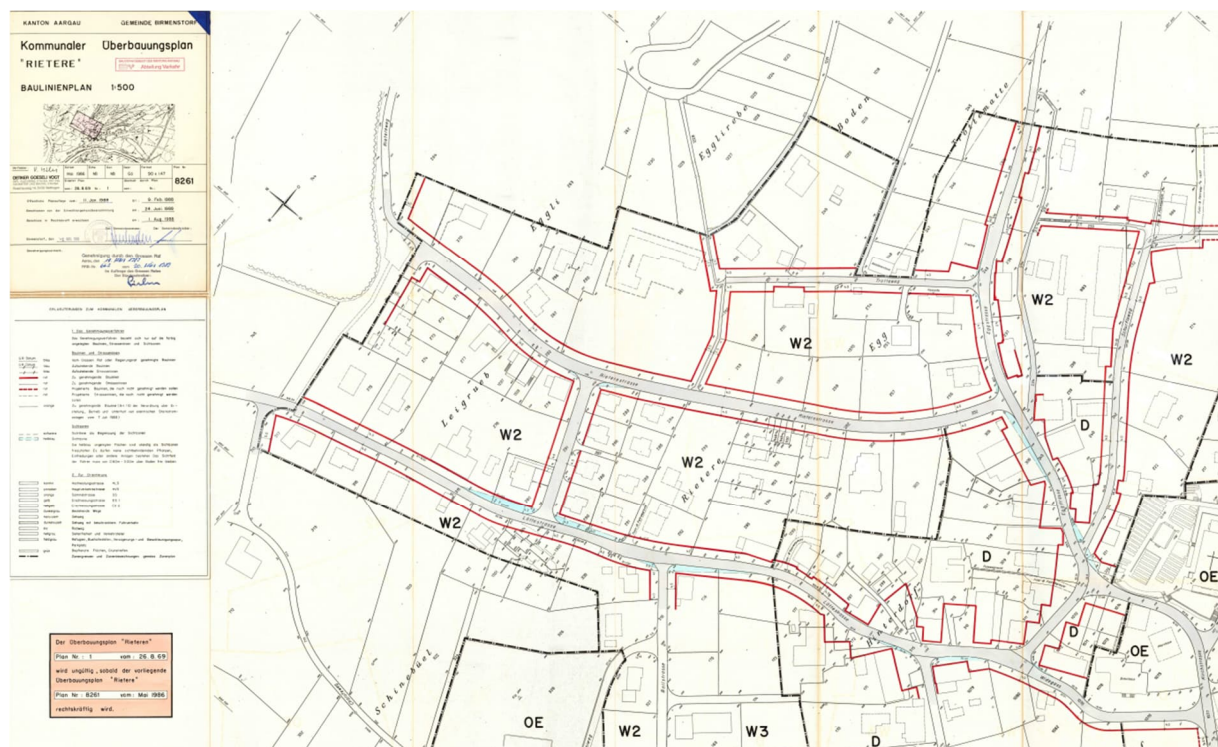


Abbildung 5 Erschliessungsplan Rietere

Der kommunale Überbauungsplan „Rietere“ aus dem Jahr 1989 (Abbildung 5) erstreckt sich über den alten Dorfkern sowie westlich angrenzende «Neubaugebiete». Die Gebiete liegen in der Wohnzone W2, der Dorfzone D sowie einen kleinen Teil der Wohnzone W3 und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OE. Er legt die Baulinien entlang der Rieterestrasse, Eggestrasse und Lättestrasse fest und betrifft ein Gebiet von ca. 80 Hektaren.

Entscheid: Der kommunale Überbauungsplan wird beibehalten. Die inhaltliche Begründung bezogen auf die einzelnen Erschliessungsplaninhalte werden nachfolgend dargelegt.

#### *Baulinienplan – zu genehmigende Strassen- und Baulinien*

Gemäss damaligem Planungsbericht zum Überbauungsplan wurde mit diesem nur an einer Stelle (Strassenkorrektur bei Einmündung Eggestrasse in Widegass) auf die Strassendimensionen Einfluss genommen. Es ist anzunehmen, dass es sich hierbei um die im Plan nicht ersichtliche Strassenlinie (gemäss Legende handelt (gemäss Planungsbericht seien keine neuen Verkehrserschliessungen notwendig – die Parzellengrenzen entsprächen den Strassen- und Weglinien). Ansonsten beschränkten sich die Festlegungen, nebst den Sichtzonen, auf die Baulinien. Die Baulinien haben im Perimeter verschiedene Funktionen.

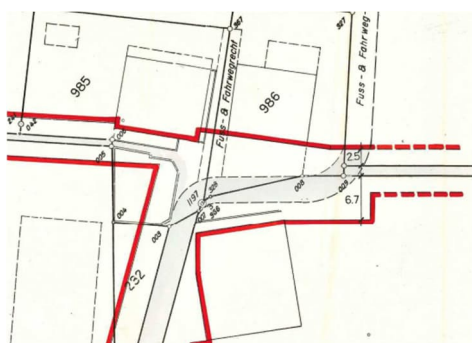
Die Gemeinde Birnenstorf ist im ISOS als regional bedeutend eingetragen. Im vorliegenden Planungsgebiet befindet sich das Kerngebiet mit Erhaltungsziel teils der Struktur und teils der Substanz. So wird auch bereits im Planungsbericht zum Überbauungsplan beschrieben, dass die Dorfzone Hinterdorf in ihrem Gesamtbild als erhaltenswerter Ortsteil erachtet wird. Ziel des Überbauungsplans war es, «die reizvolle Struktur der Bauten und Freiräume, vor allem entlang der Lättestrasse und Eggestrasse, mit ihren gewundenen Linienführungen und den häufigen Querschnittveränderungen» zu pflegen und zu erhalten. Es sei dabei vor allem auf die dorfplatzartigen Aufwertungen (teilweise mit vorhandenen Kulturobjekten) zu achten.

Die Baulinien im Dorfkern im Gebiet Hinterdorf entlang der östlichen Lättestrasse, Widegass, Eggstrasse (inkl. dorfkernähnlichem Charakter im Gebiet der Trotte), Teilen der Kirchstrasse sowie dem Schurfleweg folgen oft den Gebäudefassaden zur Strasse. Sie legen einen reduzierten Strassenabstand gegenüber § 111 BauG fest. Die Unterabstände sind, bis auf 5 Gebäude, grundsätzlich über die jüngst revidierte allgemeine Nutzungsplanung (Bauzonenplan) durch die Festsetzung als Volumen bzw. Substanzschutzgebäude gesichert. § 27 BNO der Gemeinde Birmenstorf regelt den Schutz dieser Gebäude. Substanzschutzgebäude sind in ihrer Grundstruktur, der Fassadengliederung und ihrer wertvollen historischen Oberfläche geschützt. Sie dürfen nur innerhalb ihres bestehenden Bauvolumens aus- und umgebaut werden, falls dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gebäude mit Volumenschutz sind in ihrem Volumen geschützt und für das Ortsbild von besonderem Wert. Aus verkehrstechnischen und -planerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung bei einem Ersatzbau verlangt werden.

Die explizit im Planungsbericht erwähnten Aufweitungen sind mit der allgemeinen Nutzungsplanung nicht explizit thematisiert. Bei jenen Situationen, welche durch Substanz- oder Volumenschutzobjekte definiert werden, könnten diese «Platzsituationen» mit einer rücksichtsvollen Bewilligungspraxis unter Anwendung der Dorfzonenvorgaben gesichert werden. Gewisse Situationen sind jedoch nicht über entsprechende Objekte gesichert.

Im übrigen Erschliessungsplanperimeter entsprechen die Baulinien dem übergeordneten Strassenabstand von 4 m. Dies mit Ausnahme der Abstände von 2.5 m zu ausparzellierten Fusswegen. Im Vergleich zu unausgemarkten Fusswegen (öffentliche Fusswegdienstbarkeiten über Privatgrundstücke), wo nach verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung die Bestimmung von § 111 BauG nicht direkt angewandt werden kann, gilt der Strassenabstand von 4m auch gegenüber ausgemarkten, reinen (öffentlichen) Fusswegen. Der Erschliessungsplan sieht daher in diesen Fällen einen reduzierten Strassenabstand vor.

Bei der im Plan eingezeichneten Fusswegverbindung auf den Parzellen Nrn. 228 und 233 führt ein mittlerer Abschnitt über die Privatgrundstücke (Parzellen Nrn. 985 / 986). Das öffentliche Fusswegrecht ist auf Parzelle Nr. 985 eingetragen. Es wurde jedoch festgestellt, dass dies bei Parzelle Nr. 986 nicht der Fall ist. Es handelt sich dabei um eine Unterlassung im Rahmen der Parzellierung von der Ursprungparzelle Nr. 230. Eine Notwendigkeit zur Sicherung der Wegverbindung über einen Erschliessungsplan (Strassenlinie) besteht nicht. Die aktuelle Regelung im Erschliessungsplan soll beibehalten werden und eine nachträgliche Eintragung des an sich geltenden öffentlichen Wegrechts im Grundbuch erfolgen. Die bestehenden Baulinien mit platzartiger Wirkung gewährleisten die Übersichtlichkeit der lokalen Verkehrssituation. Die projektierten Baulinien entlang der Parzelle Nr. 228 entlang der Parzelle Nr. 228 sind kein Genehmigungsinhalt. Für untergeordnete Bauten kann beim konkreten Bauvorhaben eine erleichterte Ausnahmebewilligung im Sinne von § 67a BauG geprüft werden.



Situation Fusswegverbindung Parzellen 985 / 986 in Erschliessungsplan

Heutige Situation (Orthophoto 2024) Fusswegverbindung Parzellen 985 / 986 (projektierte Parzellen in Rot)

Abbildung 6 Situation Fusswegverbindung Erschliessungsplan und heute

Aus obiger Prüfung erfolgt die Erkenntnis, dass die Baulinien, wie sie im Erschliessungsplan festgelegt sind, beibehalten werden sollen. Sie sichern mehrheitlich wichtige strassenräumliche Situationen. Die

Festlegungen im Erschliessungsplan sind folglich nicht losgelöst von Inhalten der allgemeinen Nutzungsplanung zu betrachten (Dorfzonenvorschriften zu Gebäuden und Freiräumen und ihren Qualitäten, Schutzobjekte, Umgang mit Bestand). Gleichzeitig bestehen Aspekte im Erschliessungsplan, welche in der allgemeinen Nutzungsplanung nicht direkt umgesetzt sind. Eine Aufhebung des Erschliessungsplans würde flankierende Massnahmen (u.a. auf Stufe allg. Nutzungsplanung) verlangen. Dies ist denkbar (bspw. im Rahmen eines Ergänzungsplans), jedoch aufgrund der erst kürzlich in Rechtskraft erwachsenen allgemeinen Nutzungsplanung aktuell nicht sinnvoll und nicht erwünscht.

Die Baulinien mit weniger ortsbaulicher Relevanz entsprechen der heutigen Abstandsregelung. Eine Beibehaltung bewirkt daher keine Schlechterstellung mit vergleichbaren Gebieten (insb. in W2-Gebieten).

*Zu genehmigende Baulinie (Art. 110 der Verordnung über Erstellung, Betrieb und Unterhalt von elektrischen Starkstromanlagen vom 7. Juli 1933)*

Im Genehmigungsinhalt ist eine «zu genehmigende Baulinie Art 110 der Verordnung über Erstellung, Betrieb und Unterhalt von elektrischen Starkstromanlagen vom 7. Juli 1933» (in orange) festgesetzt. Im Plan selbst ist die Lage nicht ohne Weiteres zu erkennen. Sie entspricht vermutlich einer Baulinie für eine Trafostation. Im Perimeter des Erschliessungsplans befindet sich nur eine Trafostation. Diese ist die TS 10 Egg an der Eggstrasse auf Parzelle Nr. 220 (vgl. Abbildung 7) und wurde 1996 in Betrieb genommen. Die Trafostation würde bei Aufhebung des Erschliessungsplans in Unterabstand zur Strasse stehen. Die Beibehaltung des Erschliessungsplans sichert damit die Lage auch bei einem Neubau der Anlage.



Abbildung 7 Trafostation TS 10 Egg

#### *Sichtzonen*

Die Sichtzonen sind im Erschliessungsplans nicht auf das heutige Temporegime ausgelegt (vgl. dazu Kapitel 0). Bei einer Beibehaltung des Erschliessungsplans gelten diese weiter. Im Vollzug ist jedoch eine erleichterte Ausnahmegewilligung im Sinne von § 67a BauG zu prüfen.

#### *Weiteres*

Folgende im Plan genannten Genehmigungsinhalte haben punkto Aufhebung des Erschliessungsplanes keine Relevanz:

- Vom Grossen Rat oder Regierungsrat genehmigte Baulinie
- Aufzuhebende Baulinien und Strassenlinien (beide mit Erlass aufgehoben)

## 4 Interessenabwägung

Mit der Aufhebung der Erschliessungspläne Juchstrasse + Ringstrasse und Oberzelgli werden überholte Planungen aufgehoben und auf das geltende Recht abgestimmt (u.a. Strassenabstände). Die Erschliessungspläne wurden in den 70er- bzw. 80er Jahren genehmigt und wurden somit entweder bereits umgesetzt oder entsprechen nicht mehr der aktuellen Planungsrealität, was zu Differenzen und Unklarheiten bei neuen Verfahren führt. Die Aufhebung der Erschliessungspläne vereinfacht somit neue Baugesuchverfahren sowie neue Planungen in der Gemeinde Birmenstorf, da die Anzahl massgebender Dokumente verringert wird und Abweichungen zu übergeordnetem Recht bereinigt werden. Öffentliche wie auch private Interessen sind gewahrt. Die Aufhebung der Erschliessungspläne ist somit mit der fortlaufenden Entwicklung der Gemeinde abgestimmt.

## 5 Planungsablauf

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, hat mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 24. November 2025 Stellungen zu den eingereichten Planungsunterlagen genommen. Das Ergebnis der Vorprüfung zeigt, dass die Vorlage den Genehmigungsanforderungen an Sondernutzungspläne entspricht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise, welche zu berücksichtigen sind. Mit diesen wird wie folgt umgegangen:

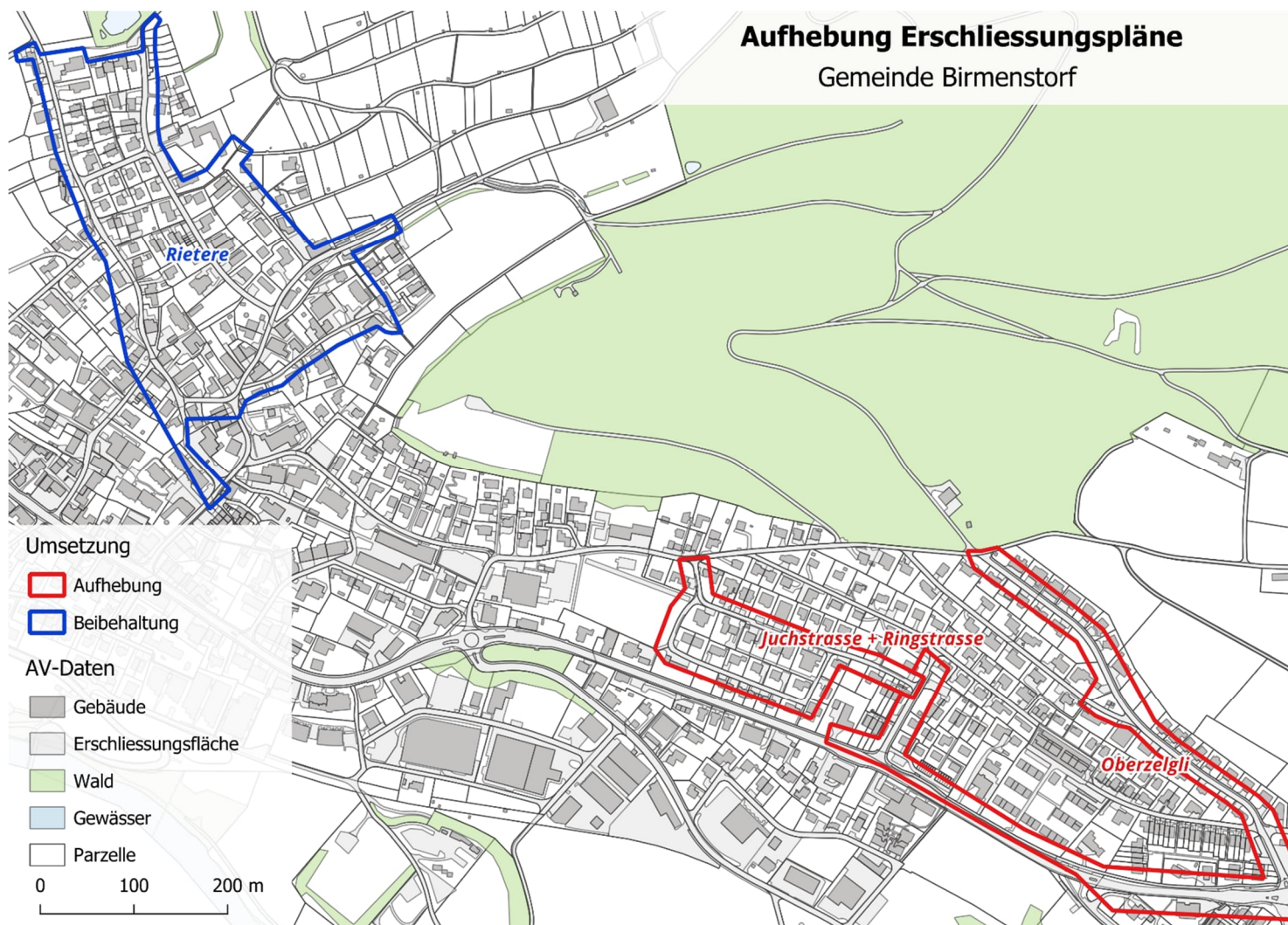
Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht zum aufzuhebenden EP Juchstrasse + Ringstrasse und Oberzelgli	Empfohlene Umsetzung
<p><i>Im Falle von Nutzungsintensivierungen oder -änderungen ist der Besitzstand der Erschliessung zur Kantonsstrasse nicht gewährt. Eine Direkterschliessung ab der Kantonsstrasse, wie beispielsweise bei Parzelle 390, kann grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt werden. Die Gemeinde hat die künftige Erschliessung auf den betroffenen Parzellen zu prüfen und sicherzustellen (wichtiger Hinweis).</i></p> <p><i>Im Planungsbericht ist darzulegen, wie die Parzellen 390, 1572 und 127 künftig erschlossen werden. Sofern die Erschliessung der Parzelle 390 über eine Dienstbarkeit geregelt werden soll, ist dies nachzuweisen. Ist hingegen ein direkter Anschluss an die K272 unumgänglich, ist dieser im Planungsbericht nachvollziehbar zu begründen. (wichtiger Hinweis)</i></p>	<p>Ein bestehender Anschluss an die Kantonsstrasse geniesst im Grundsatz Besitzstandsgarantie. Diese wird jedoch bei einer Nutzungsintensivierung/-änderung nicht gewährt.</p> <p>Es ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass die auszuhebenden Erschliessungspläne keine Erleichterung für Direkterschliessungen beinhalten. Gegenüber der Kantonsstrasse ist eine «Ein- und Ausfahrtsbeschränkung» bezeichnet, welche dahingehend präzisiert ist, dass Zu- und Wegfahrten nur bei den im Plan bezeichneten Anschlüssen (bspw. Fusswegrecht Parz. Nr. 388) zulässig sind und bestehende Ein- und Ausfahrten für die bisherige Nutzung erhalten bleiben. Diese Formulierung umschreibt lediglich die Besitzstandsgarantie.</p> <p>Mit einer Aufhebung der Erschliessungspläne ergibt sich daher kein erweiterter Klärungsbedarf für die angesprochenen Parzellen. Soll diese Thematik koordiniert über die in Frage kommenden Parzellen angegangen werden, drängt sich somit die Neuerstellung einer Planung auf. Es ist nicht angezeigt, dies in der vorliegenden Planung zu vollziehen.</p> <p>Im Sinne der Transparenz werden die innerhalb der EP-Perimeter liegenden Situationen mit Direktanschluss und Innenentwicklungspotenzial in den Kapiteln 3.2.1 und 3.2.2 angesprochen.</p>
<p><i>Eine entsprechende Verbreiterung der Veloinfrastrukturen (kommunaler Fuss-/Radweg beziehungsweise Radstreifen auf der Kantonsstrasse) wird zu gegebenem Zeitpunkt thematisiert werden müssen. Der nach der Aufhebung der Baulinien geltende kantonale beziehungsweise kommunale Mindestabstand von der Strassen- beziehungsweise Wegparzelle ist auch hinsichtlich dieser Thematik auf jeden Fall durchzusetzen. (wichtiger Hinweis)</i></p>	<p>Zustimmung</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gesetzlich vorgegebene Mindestabstände sind zu berücksichtigen.</p>

<p><i>Die Fuss- und Fahrwegrechte in den EP-Perimetern sind heute grundbuchlich gesichert, mit Ausnahme der Fusswegverbindung auf der Parzelle 463. Gemäss der im Planungsbericht aufgeführten Wichtigkeit dieser Verbindung ist auch nach Aufhebung des EP auf die künftige Sicherung des öffentlichen Wegrechts zu achten. (wichtiger Hinweis)</i></p>	<p>Zustimmung</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><i>Mit der Aufhebung der Baulinien im Bereich der Ringstrasse geraten Bauten und Anlagen in Unterabstand zur Gemeindestrasse. Die Situation ist im Planungsbericht auszuführen. (Hinweis)</i></p>	<p>Die vom Erschliessungsplan Juchstrasse + Ringstrasse betroffenen Parzellen im Bereich der Ringstrasse sind überwiegend überbaut. Die Baulinien im Bereich Juchstrasse und Ringstrasse entsprechen mit 4 m Strassenabstand dem aktuell, übergeordnet gesetzlich geforderten Mindestabstand für Gemeindestrassen nach § 111 BauG. Die Zulässigkeit der aktuell im Unterabstand liegenden Bauten (bspw. Parzelle Nr. 384) ist nicht über Baulinien im Erschliessungsplan gegeben. Insofern ändert sich mit der Aufhebung der Baulinien für die bestehenden, überwiegend überbauten Parzellen der Abstand zur Gemeindestrasse nicht. Die Bauten bleiben somit regelkonform, und es entstehen keine Unterabstände. Der Besitzstand von rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen ist gewahrt.</p> <p>Es erfolgt keine Anpassung der Planungsunterlagen</p>

Die Gemeinde legt die Nutzungsplanung während 30 Tagen öffentlich auf, einschliesslich den zugehörigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht (§ 24 Abs. 1 BauG). Die Information und Mitwirkung gemäss § 3 BauG dient dazu, die Anliegen der Bevölkerung in die Planung aufzunehmen. Die öffentliche Auflage gemäss § 24 BauG erfolgt ebenfalls während 30 Tagen. Nach § 3 BauV kann das Mitwirkungsverfahren in begründeten Fällen zusammen mit dem Einwendungsverfahren durchgeführt werden. Aufgrund der nur punktuellen Änderungen mit grösstenteils Abstimmung des Neuzustands auf die übergeordnete Gesetzgebung ist dies in vorliegendem Fall zweckmässig. Die kombinierte Auflage erfolgte vom ~~xxxx bis zum xxxx~~ 20.04.2026 bis zum 19.05.2026.

Die Planungsentwürfe werden vom Gemeinderat beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§§ 26, 27 BauG).

## Anhang A



Gemeinde Birmenstorf , Skizze Aufhebung Erschliessungspläne (Daten: AGIS)

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

24. November 2025

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.25.125 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Birmenstorf  
Bezeichnung: Erschliessungsplan Aufhebung Erschliessungspläne ("Juchstrasse + Ringstrasse" und "Oberzelgli")

---

**1. Ausgangslage**

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

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan "Juchstrasse + Ringstrasse", genehmigt vom Grossen Rat am 24. Juli 1987
- Aufhebung Kommunalen Überbauungsplan "Oberzelgli", genehmigt vom Grossen Rat am 10. Juni 1975

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Mai 2025

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Gegenstand der Planungsvorlage ist die Überprüfung der rechtskräftigen Erschliessungspläne (EP) der Gemeinde. Die beiden kommunalen Überbauungspläne "Juchstrasse + Ringstrasse" und "Oberzelgli" sind überholt und sollen aufgehoben werden.

**2. Gesamtbeurteilung**

**2.1 Vollständigkeit**

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

## **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens sind öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren kann in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Dies unter anderem dann, wenn die Vorlage keine politische Bedeutung hat, keine massgeblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, nicht von öffentlichem Interesse ist oder untergeordnete und punktuelle Anpassungen beinhaltet. Dies ist vorliegend vorgesehen. Die von der Gemeinde beigebrachte Begründung ist sachgerecht.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

In der Planungsvorlage wurden sämtliche EP der Gemeinde auf ihre Gültigkeit überprüft. Nicht mehr relevante EP sollen zugunsten planerischer Klarheit und der Handhabung im Baugesuchsverfahren aufgehoben werden. Dies ist zweckmässig. Die Planungsvorlage wurde insgesamt sorgfältig erarbeitet und nachvollziehbar im Planungsbericht dokumentiert. Die Aufhebung der EP ist gut begründet und grundsätzlich sachgerecht. Es bestehen jedoch noch einzelne wichtige Hinweise (siehe Ziffer 3.3).

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Aufhebung der EP ist nicht richtplanrelevant.

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Die Aufhebung der Sondernutzungspläne (SNP) zeitigt keine regionalen Auswirkungen.

### **3.3 Erschliessungspläne**

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Zur Förderung der Siedlungsqualität können sie Anordnungen zur Aufwertung des Strassenraums enthalten.

Die den Verkehr betreffenden Inhalte kommunaler SNP dienen in erster Linie kommunalen Zielen. Dementsprechend liegt es vorwiegend an den Gemeinden zu entscheiden, ob an den Festsetzungen weiterhin Bedarf besteht. Enthalten SNP Strassen- und Baulinien, kommen mit der Aufhebung die baugesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung (§ 111 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]). Dies wird im Planungsbericht erläutert.

#### **Aufzuhebende EP "Juchstrasse + Ringstrasse" und "Oberzelgli"**

Die Erschliessungsanlagen in den Perimetern der beiden EP sind grösstenteils realisiert. In den Bereichen der Knotenpunkte Haldenstrasse/Badenerstrasse (Kantonsstrasse K272) sowie Heigelweg/Badenerstrasse (Kantonsstrasse K272) wurden die ursprünglichen Planungsinhalte aus dem rechtskräftigen Überbauungsplan "Oberzelgli" durch kantonale Strassenprojekte (Kreisel, Busbucht) realisiert.

Mit der vorgesehenen Aufhebung der Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen findet künftig das Merkblatt "Grundstückzufahrten an Kantonsstrassen (Direkterschliessungen)"<sup>1</sup> Anwendung. Auf eine direkte Zu- oder Wegfahrt zu und von einer öffentlichen Strasse besteht gemäss § 113 Abs. 1 BauG grund-

---

<sup>1</sup> Departement Bau, Verkehr und Umwelt vom 26. Juli 2022

sätzlich kein Anspruch. Gemeindestrassen dienen dem Anschluss an Kantonsstrassen. Zudem sehen auch die einschlägigen VSS<sup>2</sup>-Normen (40 042 und 40 043) zu den Hauptverkehrs- und Verbindungsstrassen den seitlichen Zutritt über Knoten vor. Entsprechend sind rückwärtige Erschliessungen über Gemeindestrassen anzustreben. Im Falle von Nutzungsintensivierungen oder -änderungen ist der Besitzstand der Erschliessung zur Kantonsstrasse nicht gewährt. Eine Direkterschliessung ab der Kantonsstrasse, wie beispielsweise bei Parzelle 390, kann, wie vorangehend ausgeführt, grundsätzlich nicht in Aussicht gestellt werden. Die Gemeinde hat die künftige Erschliessung auf den betroffenen Parzellen zu prüfen und sicherzustellen (**wichtiger Hinweis**). Im Planungsbericht ist zudem darzulegen, wie die Parzellen 390, 1572 und 127 künftig erschlossen werden. Sofern die Erschliessung der Parzelle 390 über eine Dienstbarkeit geregelt werden soll, ist dies nachzuweisen. Ist hingegen ein direkter Anschluss an die K272 unumgänglich, ist dieser im Planungsbericht nachvollziehbar zu begründen. (**wichtiger Hinweis**)

Entlang der K272 sollen die Baulinien aufgehoben werden. Im Planungsbericht wird dargelegt, dass durch den unterdessen erstellten Fuss- beziehungsweise Rad-/Fussweg, der sich im Eigentum der Gemeinde Birmenstorf befindet, und den diesbezüglich geltenden Mindestabstand von 4 m auch der massgebende Grenzabstand gemäss § 111 BauG zur Kantonsstrasse gewährleistet wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die sich auf dem betreffenden Rad-/Fussweg beziehungsweise ab der Einmündung der Fislibacherstrasse auf der Kantonsstrasse verlaufende kantonale Veloverbindung R722 als Hauptverbindung H2 klassiert ist. Eine entsprechende Verbreiterung der Veloinfrastrukturen (kommunaler Fuss-/Radweg beziehungsweise Radstreifen auf der Kantonsstrasse) wird zu gegebenem Zeitpunkt thematisiert werden müssen. Der nach der Aufhebung der Baulinien geltende kantonale beziehungsweise kommunale Mindestabstand von der Strassen- beziehungsweise Wegparzelle ist auch hinsichtlich dieser Thematik auf jeden Fall durchzusetzen. (**wichtiger Hinweis**)

Die Fuss- und Fahrwegrechte in den EP-Perimetern sind heute grundbuchlich gesichert, mit Ausnahme der Fusswegverbindung auf der Parzelle 463. Gemäss der im Planungsbericht aufgeführten Wichtigkeit dieser Verbindung ist auch nach Aufhebung des EP auf die künftige Sicherung des öffentlichen Wegrechts zu achten. (**wichtiger Hinweis**)

Mit der Aufhebung der Baulinien im Bereich der Ringstrasse geraten Bauten und Anlagen in Unterabstand zur Gemeindestrasse. Die Situation ist im Planungsbericht auszuführen. (**Hinweis**)

#### **Beizubehaltender EP "Rietere"**

Der rechtskräftige EP "Rietere" soll aufgrund seiner ortsbaulichen und verkehrsplanerischen Relevanz bestehen bleiben. Birmenstorf ist im ISOS<sup>3</sup> als regional bedeutend eingestuft. Mit der Beibehaltung des EP werden die strassenräumlichen Situationen mit ortsbaulicher Relevanz gesichert, was im Sinne einer hohen Siedlungsqualität und dem Schutz des Ortsbildes begrüsst wird.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne. Der abschliessende Vorprüfungsbericht enthält noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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

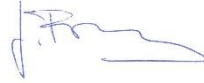
---

<sup>2</sup> Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

<sup>3</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz



Katrin Oser  
Sektionsleiterin



Jürg Frey  
Kreisplaner