

Allgemeine Nutzungsplanung

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

gemäss § 15 BauG

Planungsbericht



KOCH + PARTNER	E-MAIL	INFO@KOPA.CH
INGENIEURE GEOMETER PLANER	WEB	WWW.KOPA.CH
IM BIFANG 2	FON	+41 (062) 869 80 80
5080 LAUFENBURG		
MAGDENERSTRASSE 2	FON	+41 (061) 836 96 80
4310 RHEINFELDEN		
Auftragsnummer	151.01.001	
Status	Genehmigung	
Verfasser	Stefan Giess, dipl. Ing. FH Raumplanung FSU / SIA, Aargauischer Bauverwalter Fabian Meisser MSc Raumentwicklung und Infrastruktursysteme ETH Robin Brodmann, MSc in Geographical Information Science & Systems, BSc ZFH in Umweltingenieurwesen	
Verfassungsdatum	31. Juli 2024	Kontrolle 
Druckdatum / -initialen	31.07.2024 / FME	
Dateipfad / -name	Ber_Birr_G_2024	
Copyright	© KOCH + PARTNER - LAUFENBURG / RHEINFELDEN - 2024	

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand / Ziel	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bestandteile	5
1.3	Ziele	5
1.3.1	Kanton	5
1.3.2	Gemeinde	6
2	Ausgangslage / Rahmenbedingungen	8
2.1	Rechtskräftige Planungsinstrumente	8
2.2	Revisionsgründe	8
2.3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	9
2.3.1	Gesetze / Pläne Bund	9
2.3.2	Gesetze / Pläne / Konzepte Kanton	9
2.3.3	Regionale Konzepte	13
3	Zentrale Sachthemen	18
3.1	Bauzonengrösse	18
3.1.1	Bauzonenstatistik	18
3.1.2	Grösse und Abgrenzung der Bauzonen	18
3.2	Einwohnerkapazitäten	19
3.2.1	Einwohnerdichte gemäss Richtplan	19
3.2.2	Einwohnerprognosen 2032	20
3.2.3	Einwohnerkapazität Bauzonenplan nach Kanton	20
3.2.4	Kapazitätsberechnung revidierter Bauzonenplan	20
3.2.5	Einwohnerdichten	20
3.2.6	Berechnung der Einwohnerkapazitäten	21
3.3	Innere Siedlungsentwicklung	25
3.3.1	Nutzungsverdichtung / Siedlungsqualität (BNO)	25
3.3.2	Handlungsprogramm Innenentwicklung	26
3.4	Publikumsintensive Nutzungen	27
3.5	Entwicklungsschwerpunkte öffentliche Bauten	27
3.6	Entwicklungsschwerpunkte Wohnen	27
3.7	Entwicklungsschwerpunkt Industrie / Gewerbe	29
3.8	Ortsbild- und Denkmalpflege	31
3.8.1	Bauinventar	31
3.8.2	ISOS	31
3.8.3	ICOMOS	33
3.9	Verkehr	33
3.10	Natur und Landschaft	35
3.11	Gewässerraum	36
3.12	Energie	37
4	Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten	38
4.1	Bauzonenplan	38
4.1.1	Zonenübersicht	38

4.1.2	Ein- / Aus- / Umzonungen	39
4.1.3	Überprüfung von Zonenabgrenzungen / Zonierungen	45
4.1.4	Bauzonen und Fruchtfolgeflächen / Baupflicht	45
4.1.5	Mehrwertabgabe	47
4.1.6	Aufhebung Sondernutzungspläne	47
4.1.7	Lärmschutz	47
4.1.8	Luft	48
4.1.9	Störfallvorsorge	48
4.2	Kulturlandplan	49
4.2.1	Landwirtschaftszonen	50
4.2.2	Landschaftsschutzzone	50
4.2.3	Naturschutzzonen Kulturland	51
4.2.4	Naturschutzzonen Wald	51
4.2.5	Wildtierkorridor	52
4.2.6	Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG	53
4.2.7	Historische Verkehrswege	54
4.2.8	Weitere Planinhalte	55
4.3	Gemeinsame Festlegungen Bauzonen- / Kulturlandplan	55
4.3.1	Waldgrenzen	55
4.3.2	Gewässerraum	55
4.3.3	Schutzobjekte	60
4.3.4	Hochwassergefahren	63
4.3.5	Altlasten	64
4.3.6	Elektromagnetische Strahlung	64
4.4	Bau- und Nutzungsordnung	65
4.4.1	Rechtsbeständigkeit	65
4.4.2	Ersatz ABauV durch BauV (Einführung IVHB)	65
4.4.3	Revisionen BauV	65
4.4.4	Anpassungen der BNO	68
5	Interessenabwägung	75
6	Schlussfolgerungen	76
6.1	Bundesrecht (RPG / RPV)	76
6.2	Kantonales Recht (BauG / BauV)	76
7	Ablauf / Information / Mitwirkung	78
8	Verzeichnis der wichtigsten Rechtserlasse	80
	Beilagenverzeichnis	81
	Planungsakten	82

1 Planungsgegenstand / Ziel

1.1 Anlass

Die vorliegende Planung dient der gesamthaften Revision der allgemeinen Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Birr. Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland soll damit auf die aktuellen Entwicklungsbedürfnisse der Gemeinde ausgerichtet werden.

1.2 Bestandteile

Die Vorlage besteht aus folgenden Bestandteilen:

Genehmigungsakten

- Bau- und Nutzungsordnung (mit Ergänzungsplänen)
- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000

Orientierende Akten

- Änderungen Bauzonenplan 1:2'500
Dieser Plan dient der Orientierung und zeigt die einzelnen Änderungen im Überblick auf.
- Plan Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) 1:5'000
- Planungsbericht
Der vorliegende Planungsbericht beschreibt die Ziele und Hintergründe der Revision und erläutert die einzelnen Planungsinhalte, jedoch ohne direkte Verbindlichkeit für das Grundeigentum. Der kantonalen Behörde dient der Planungsbericht zur Beurteilung der Planung bzw. deren Änderungen und dem Gemeinderat als Grundlage für den Vollzug.

1.3 Ziele

1.3.1 Kanton

Nebst den gesetzlichen Vorgaben bildet der Richtplan das für den Kanton zentrale Planungsinstrument. Dieser stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und definiert die Leitplanken für die räumliche Entwicklung des Lebensraums Aargau. Bezüglich seiner vielfach allgemein gültigen Aussagen sei auf das Kapitel 2.3.2 verwiesen.

Konkret für die Revision in der Gemeinde Birr haben die kantonalen Behörden die «Grundlagen und Hinweisen» vom Februar 2012 erstellt. Diverse der darin enthaltenen Aussagen sind jedoch aufgrund geänderter Gesetzesvorgaben nicht mehr aktuell.

1.3.2 Gemeinde

Der Gemeinderat hat folgende wegweisenden Leitsätze formuliert (Leitbild):

- **Vision**
Es ist unser Ziel, in Birr eine hohe Lebensqualität zu schaffen und zu erhalten. Wir schaffen optimale Voraussetzungen, um als Wohn-, Gewerbe-, Schul- und Wirtschaftsstandort attraktiv zu sein. Wir legen Wert auf eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur. Mit den umliegenden Gemeinden pflegen wir eine partnerschaftliche Beziehung.
- **Verwaltung und Behörde**
Die Verwaltung ist ein auf die Bedürfnisse der Kunden orientierter, moderner Dienstleistungsbetrieb. Die Behörden informieren und kommunizieren regelmässig und offen über politische Aktivitäten und Geschäfte.
- **Ordnung und Sicherheit**
Wir erachten die öffentliche Ordnung sowie Sicherheit als wichtigen Bestandteil der Lebens- und Wohnqualität.
- **Bildung**
Wir fördern die Weiterentwicklung des Schulstandortes Birr als Voraussetzung für vielseitige Lebensperspektiven. Die Gemeinde profiliert sich als fortschrittlicher Schulstandort (alle Stufen ausgenommen Bezirksschule) mit Tagesstrukturen.
- **Kultur, Sport und Freizeit**
Wir fördern das vielfältige kulturelle und sportliche Angebot und bieten öffentliche Anlagen und Räume für Aktivitäten an. Wir tragen Sorge zu unserem Naherholungsgebiet.
- **Gesundheit**
Die medizinische Grundversorgung soll gewährleistet und für jedermann eigenständig erreichbar sein. Wir unterstützen den Ausbau von entsprechenden Einrichtungen.
- **Soziales**
Wir nehmen die Anliegen der jugendlichen und älteren Mitbürgerinnen und Mitbürger ernst. Ihre Bedürfnisse berücksichtigen wir in einer aktiven Jugend- und Alterspolitik, indem wir Angebot und Dienstleistungen sinnvoll erweitern.
- **Verkehr**
Der Verkehr soll den Menschen dienen und gleichzeitig sicher sowie umweltschonend sein. Die verkehrsmässig gute Erschliessung wird unterhalten und laufend verbessert. Die Gemeinde soll vermehrt von ihrer guten Lage profitieren können. Mittels Förderung des öffentlichen Verkehrs soll das bestehende Angebot sukzessive ausgebaut werden.
- **Raumordnung und Umweltschutz**
Auf den vorhandenen Baulandreserven wird die Realisierung von qualitativ gutem Wohnraum sowie nachhaltigen Gewerbe- und Industriebauten angestrebt. Wir setzen uns für eine gesunde und stabile Gemeindeentwicklung ein. Den demografischen Herausforderungen der kommenden Jahre begegnen wir aktiv.

- **Volkswirtschaft**

Die Gemeinde soll sich als Wohn- und Arbeitsort gesund weiterentwickeln. Sie stärkt den Lebens-, Arbeits- und Wirtschaftsstandort mittels Standortmarketing. Sie erarbeiten und fördert gezielt Grundvoraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung der Region Eigenamt.

- **Finanzen und Steuern**

Wir ermöglichen mit unserer Finanzpolitik die harmonische Weiterentwicklung der Gemeinde und tragen der finanziellen Situation Sorge. Wir gehen mit den vorhandenen Mitteln überlegt um und realisieren Investitionen nach ihrer Dringlichkeit.

2 Ausgangslage / Rahmenbedingungen

2.1 Rechtskräftige Planungsinstrumente

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

Nachfolgend die Datenübersicht der heute rechtskräftigen Pläne und Vorschriften:

Gemeinde Birr	Beschluss Gemeinde	Genehmigung Kanton
Bau- und Nutzungsordnung, BNO	23. Mai 1997	28. Oktober 1997
Kulturlandplan, KLP	29. November 1996	16. September 1997
Bauzonenplan, BZP	29. November 1996	16. September 1997
Teiländerung Kulturlandplan Materialab- bauzone «Bäumliacher»	30. November 2012	12. Juni 2013
Teiländerung Bauzonenplan «Vorderdorf»	29. November 2013	5. März 2014
Teiländerung Kulturlandplan Materialab- bauzone «Neuhof»	17. Juni 2022	21. Dezember 2022

Weiter bestehen mehrere Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne). Das Verfahren zur Aufhebung der Sondernutzungspläne erfolgt parallel und koordiniert zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

2.2 Revisionsgründe

Die rechtskräftigen kommunalen Planungsinstrumente haben sich insgesamt bewährt. Die stattgefundene und aktuelle Entwicklung löst aber raumplanerische Massnahmen aus. Für die Gemeinde ist es wichtig, die Nutzungsplanung als Ganzes sowie ihre einzelnen Elemente zu überprüfen und, wo nötig, den aktuellen Verhältnissen anzupassen.

Nachfolgend die wesentlichsten Revisionsgründe:

- Die beiden Nutzungspläne, Bauzonen- und Kulturlandplan, stammen aus dem Jahre 1996. Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) ist der Baulandbedarf von 15 Jahren zu berücksichtigen (vgl. Art. 15 RPG). Dieser Zeitraum entspricht dem üblichen Rhythmus für eine Gesamtrevision der «Allgemeinen Nutzungsplanung». Die vorgesehenen 15 Jahre seit der letzten Revision sind abgelaufen, weshalb die Planungsinstrumente nun aktualisiert werden sollen.
- Die Nutzungsplanung soll auf das aktuell gültige Recht angepasst werden.
- Seit dem Inkrafttreten der Planung hat sich das Bild der Gemeinde wesentlich verändert.
- Die geschaffenen Veränderungen, die Entwicklungsziele aufgrund veränderter Bedürfnisse und Randbedingungen in Gesellschaft und Wirtschaft, Raumentwicklung und Recht, sind in einem überarbeiteten Planungswerk darzustellen.

- Durch die zentrale Lage auf der Entwicklungsachse Brugg-Windisch / Lenzburg sowie als Gemeinde mit wirtschaftlichem Entwicklungsschwerpunkt trägt Birr namhafte regionale Aufgaben und Lasten mit allen Vor- und Nachteilen.
- Es gilt im Einvernehmen mit der ansässigen Bevölkerung und Wirtschaft sowie im regionalen Abgleich über die noch beschränkt vorhandenen räumlichen Ressourcen, mittel- und längerfristig eine natur- und umweltverträgliche Entwicklung des Lebensraumes Birr zu gewährleisten.
- Die zonenrelevanten Themen sind gemäss aktuellem Leitbild umzusetzen.

2.3 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.3.1 Gesetze / Pläne Bund

Die Einhaltung der Bundesgesetze, insbesondere des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), ist durch die Berücksichtigung der entsprechenden Grundsätze in der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet. Konflikte der kommunalen Planung mit Sachplänen oder konkreten Projekten des Bundes ergeben sich keine.

Die Gemeinde liegt gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) teilweise im Bereich des Regionalflugplatzes «Birrfeld». Im nordöstlichen Gemeindegebiet sind Bereiche mit Hindernisbegrenzung und Lärmbelastung ausgeschieden; diese wurden in der Nutzungsplanung berücksichtigt.

Die beiden Bundesinventare ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) und IVS (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) werden in der Revision berücksichtigt, von weiteren Bundesinventaren ist die Gemeinde Birr nicht betroffen.

2.3.2 Gesetze / Pläne / Konzepte Kanton

Für die kommunale Nutzungsplanung sind auf kantonomer Ebene in erster Linie das Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetzes, BauG), die Bauverordnung (BauV) sowie der Richtplan wegweisend.

Kantonomer Richtplan

Der kantonomer Richtplan koordiniert die raumwirksamen Tätigkeiten des Kantons und bezeichnet deren übergeordneten Interessen. Er ist behördenverbindlich (Art. 9 RPG) und bildet so den Rahmen für die Planung der Gemeinde.

Gemäss Richtplan zählt die Gemeinde Birr zu den Gemeinden in ländlichen Entwicklungsachsen. Diese Räume dienen der Verbindung des ländlichen Raumes mit den Zentren / Agglomerationen.

Nebst einer Fülle von allgemeingültigen Aussagen enthält der kantonomer Richtplan für die Gemeinde Birr folgende konkrete Festlegungen:

Siedlung:

- Abgrenzung Wohn- und Arbeitsgebiet
- Anlage des kombinierten Verkehrs
- Wirtschaftlicher Entwicklungsschwerpunkt von kantonaler Bedeutung

Kulturland:

- Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB)
- Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (NkBW)
- Landwirtschaftsgebiet / Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Kantonales Interessengebiet für Grundwassernutzung
- Vorrangiges Grundwassergebiet
- Wildtierkorridor «Biretholz»
- Schienenverkehrsvorhaben / Tunnel
- Materialabbaugebiete

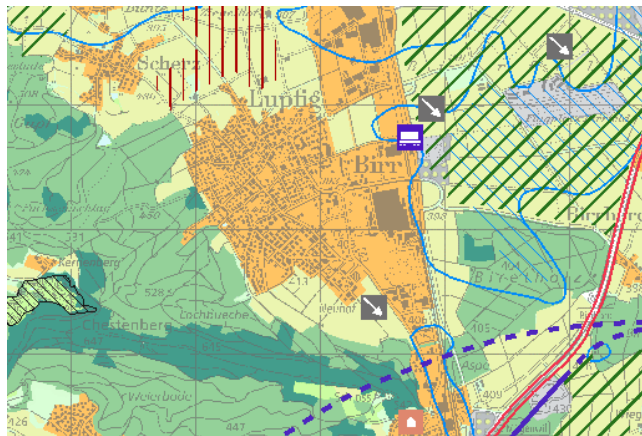


Abbildung 1: Ausschnitt Richtplan Aargau Gesamtkarte (Stand 2022)

Soweit im Rahmen der Nutzungsplanung erforderlich, sind diese Richtplanfestlegungen in die Gesamtrevision einzubeziehen.

Gemäss den «Erläuterungen zu den Erweiterungen des Siedlungsgebietes und zu den Auszonungen» soll im Gemeindegebiet Birr die Landwirtschaftsinsel im Baugebiet eingezont werden können (4.2 ha künftiges Bauland). Diese Fläche soll den Bedarf der Stadt Brugg kompensieren, welche innerhalb der bestehenden und künftigen Bauzonen für die prognostizierten Einwohner nicht genügend Kapazität aufweist. Die Einzonung kann nur über einen Antrag von Brugg im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung Brugg erfolgen. Für die Gemeinde Birr sind in der Richtplankarte aber keine Einzonungsflächen vorgesehen; gemäss den kantonalen Berechnungen kann der Bedarf mit den bestehenden Bauzonen, ohne Einzonungen, abgedeckt werden.



Abbildung 2: Ausschnitt Erweiterungen Siedlungsgebiet
gemäss Richtplan Kanton Aargau

Agglomerationsprogramm Aargau-Ost

Die Gemeinde Birr wird der Teilagglomeration Brugg-Windisch zugeordnet (mit Anstoss an die Teilagglomeration Lenzburg an der südwestlichen Gemeindegrenze). Der Agglomerationsteil Brugg-Windisch bildet den nordwestlichen Abschluss des Metropolitanraumes Zürich. Neben dem Regionalzentrum Brugg-Windisch bestehen Bezüge zu Aarau, dem unteren Aaretal und nach Waldshut und nach Zurzach. Birr gilt als suburbane Gemeinde und liegt an der Verbindung Wohlen - Brugg.

Birr gehört zum Eigenamt. In diesem liegt eines der grossen Industrie- und Gewerbegebiete des Kantons, welches als Arbeitsplatzstandort bedeutend ist. Der Arbeitsplatzstandort wird als hochwertig klassiert. Der Gemeinde ist dadurch ein Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Arbeit zugewiesen. Mit den ESP Arbeit soll die Fokussierungen der Arbeitsplatzgebiete in Abhängigkeit der Nutzung und Erreichbarkeit verbessert werden. Im Agglomerationsprogramm stehen dabei die Verbesserung der ÖV-Erschliessung und die Unterstützung der Ansiedlung von Spitzentechnologie-Unternehmen im Fokus (für das Eigenamt im Bereich Technologie). Das «Birrfeld» ist als Standort für produzierende und verarbeitende Nutzungen (z.B. Maschinenindustrie und Baugewerbe) und Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (z.B. produktionsferne Lagerhaltung, Grosshandel, Transport- und Verkehrsbetriebe) vorgesehen.

In den heutigen Industrie- und Gewerbebezonen gibt es noch grössere unbebaute Flächen. Teile davon sind mit dem öffentlichen Verkehr schlecht erschlossen. Die Entwicklung der Arbeitsschwerpunkte und die kleinräumigen Teilagglomerationen werden als Chance gesehen.

Das Eigenamt wird zusätzlich durch das Landschaftsbild des «Birrfelds», einer grossen, weitgehend landwirtschaftlich genutzten Ebene, geprägt. Am südlichen Rand der Gemeinde liegt zudem ein wichtiger Vernetzungskorridor.

Gemäss Agglomerationsprogramm stellt das hohe Verdichtungspotenzial eine Chance für die Gemeinde und die mögliche Zersiedelung ein Risiko dar. Die Einwohnerkapazität auf den unbebauten Flächen wird voraussichtlich als ausreichend angesehen.

Das Agglomerationsprogramm hält fest, dass die Bevölkerungsentwicklung zwischen 1990 - 2010 sehr hoch war (Abbildung 3). Die Einwohnerdichte innerhalb des Agglomerationsgebiets und der Gemeinden ist dabei sehr unterschiedlich (Abbildung 4).

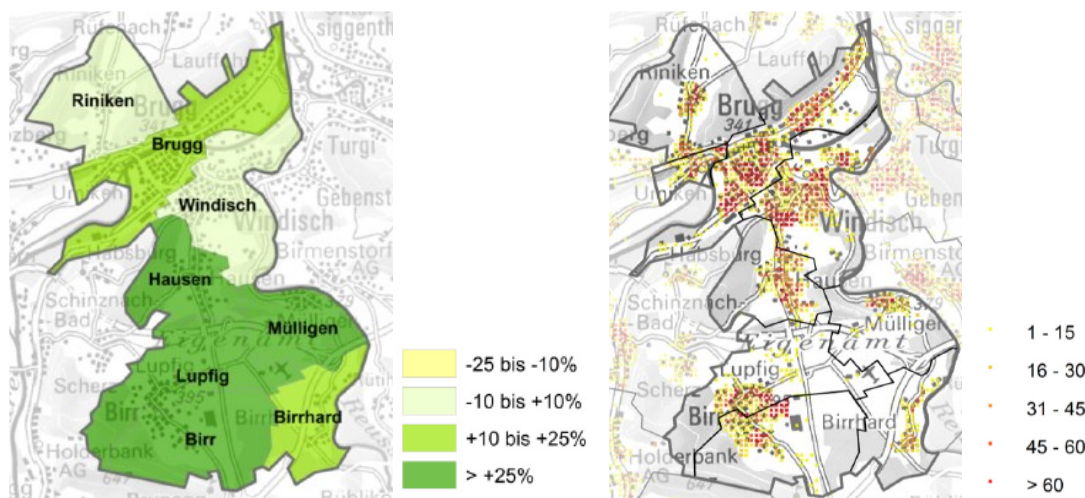


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 1990 – 2010 Abbildung 4: Einwohner / ha gemäss Agglomerationsprogramm Aarau Ost 2. Generation

Das Agglomerationsprogramm hält fest, dass es am Rand der Gemeinde Birr Bauzonen gibt, welche die ÖV-Güteklasse D nicht erreichen, diese gelten in Bezug auf den ÖV als nicht erschlossen (Abbildung 5). Von den Gewerbe- und Industriezonen betrifft dies einen grossen Teil.

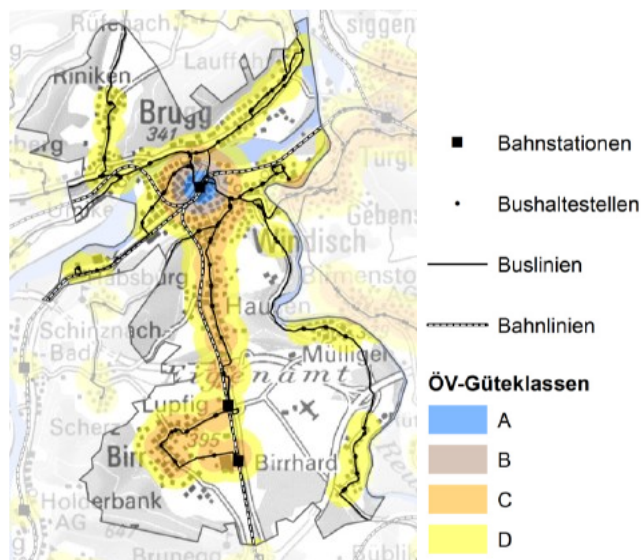


Abbildung 5: Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gemäss Agglomerationsprogramm Aarau Ost 2. Generation

Im Süden der Gemeinde Birr ist ein Wildtierkorridor ausgeschieden, welcher durch Strasse und Bahnlinie zerschnitten wird und beidseitig an das südlichste Gewerbegebiet der Gemeinde anschliesst (Abbildung 6).

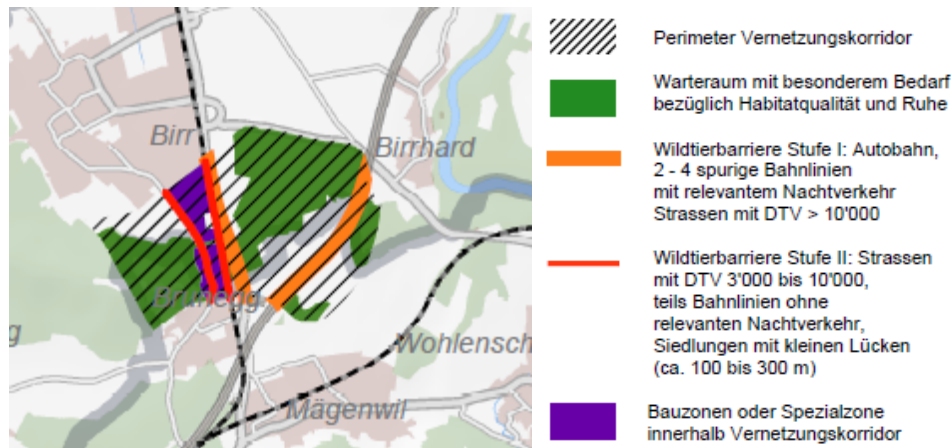


Abbildung 6: Wildtierkorridor gemäss Agglomerationsprogramm Aarau Ost 1. Generation

Im Massnahmenband zum Agglomerationsprogramm Aarau-Ost, 1. Generation, sind für die Gemeinde Birr die folgenden Massnahmen vorgesehen:

- 15.02: NK 395 Birr Industriestrasse (bereits erstellte Massnahme)
- 15.15: Umsetzung Entwicklungsschwerpunkt ESP Eigenamt (Umsetzung in der Nutzungsplanung)
- 15.31: Verbindung K 399 / K 398
- 14.31: Wildtierkorridore (Umsetzung in der Nutzungsplanung und mit Wildwarnanlage)

Im Massnahmenband zum Agglomerationsprogramm Aarau-Ost, 2. Generation, sind für die Gemeinde Birr die folgenden Massnahmen vorgesehen:

- S_4: Entwicklungsschwerpunkt Arbeitsplatzgebiete (Umsetzung in der Nutzungsplanung)
- S_10: Wildtierkorridore (Umsetzung in der Nutzungsplanung und mit Wildwarnanlage)

Im Massnahmenband zum Agglomerationsprogramm Aarau-Ost, 3. Generation, sind für die Gemeinde Birr die folgenden Massnahmen vorgesehen:

- FRV_02: Parallelweg Fuss und Radverkehr K 395 (Massnahme wurde ausgeführt)
- Ausbau Schiene: Perronverlängerung Birr auf 300 m

Im Massnahmenband zum Agglomerationsprogramm Aarau-Ost, 4. Generation, sind für die Gemeinde Birr die folgenden Massnahmen vorgesehen:

- S2: Handlungs- und Schlüsselgebiete (S2.4 Wyde / Neumatt) (Umsetzung in der Nutzungsplanung)
- S3: Wirtschaftliche Entwicklungsschwerpunkte (S3.3 Eigenamt) (Umsetzung in der Nutzungsplanung)

2.3.3 Regionale Konzepte

Regionalentwicklungskonzept (REK) Brugg Region

Das Entwicklungskonzept Brugg Regio vom 25. Juni 2015 liegt vor. Das Konzept gliedert die Region in drei Teile, wobei Birr zusammen mit Lupfig als bedeutender

kantonaler Entwicklungsschwerpunkt eine Region bildet. Birr liegt in den Räumen «Zentrum Eigenamt» und «Birrfeld». Es werden für die Gemeinde Birr folgende Visionen, Ziele und Strategie festgehalten:

Siedlung



Abbildung 7: Siedlung Strategien und Massnahmen sowie Entwicklungsschwerpunkte aus übergeordneten Planungen gemäss Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio

- Wohnen: Regionale Bedeutung, 10% des regionalen Wachstums (überdurchschnittliches Wachstum)
- Arbeiten: Kantonale und regionale Bedeutung (Entwicklungsschwerpunkt Arbeit Eigenamt gemäss Richtplan)
- Infrastruktur: Regionale und lokale Bedeutung
- Massvolle Verdichtung / Entwicklung nach innen und aussen, Schwerpunkt qualitativer Geschosswohnungsbau
- Attraktiver Wohnraum zur Entlastung des Regionszentrums
- Standort- und projektbezogene Aktivitäten in Kultur, Freizeit und Tourismus
- Birrfeld: Zugänglichkeit aus Siedlungsgebieten sichern, keine weitere Siedlungsentwicklung

Landschaft

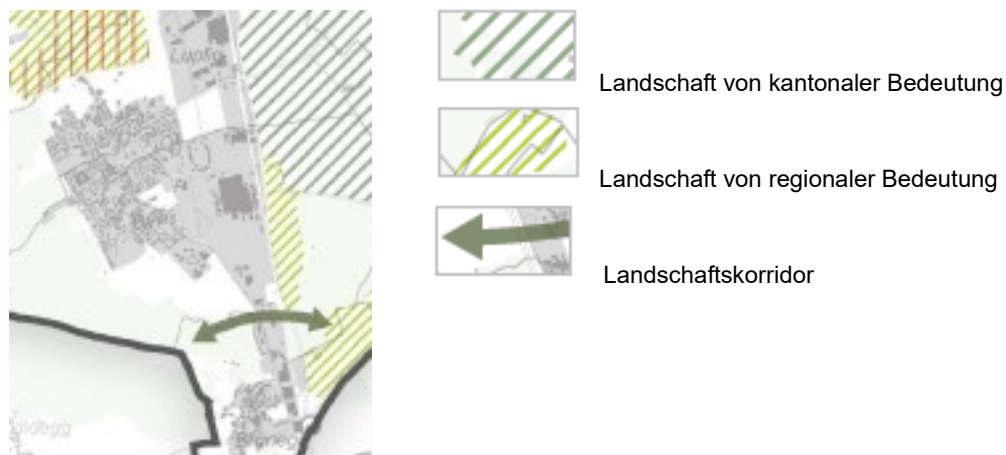


Abbildung 8: Landschaft Ausgangslage und übergeordnete Planungen gemäss Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio

- Zugang Naherholungsgebiete sichern
- Ländlich geprägter Raum
- Landschaftsbezug pflegen
- Freizeit- und Erholungsräume fördern
- «Birrfeld»: Freiraum erhalten

Mobilität

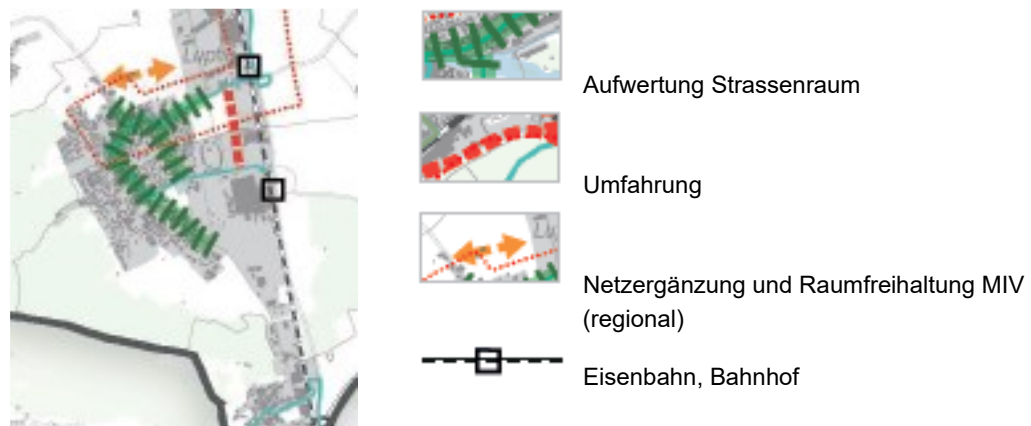


Abbildung 9: Mobilität Strategien und Massnahmen sowie Ausgangslage und übergeordneten Planungen gemäss Regionalentwicklungskonzept Brugg Regio

- Motorisierter Individualverkehr (MIV): Sehr gute Erschliessung sicherstellen
- Öffentlicher Verkehr (ÖV): S-Bahn und Bus, gutes bis sehr gutes Angebot (Gütekategorie C)
- Langsamverkehr (LV): Achsen ins Zentrum, zu Arbeitsgebieten und zum Freizeitnetz sichern, punktueller Ausbau Langsamverkehrsnetz
- «Birrfeld»: Zugänglichkeit aus Siedlungsgebieten sichern

Hinsichtlich der breiten Abstützung auf regionale Planungen und Konzepte wurde zu Beginn der Gesamtrevision die Stellungnahme des Planungsverbands Brugg Regio eingeholt. Die Stellungnahme des Planungsverbandes vom 27. April 2012 wurde gestützt auf das «Zukunftsbild der Region Brugg» erstellt, das regionale Entwicklungskonzept war zu diesem Zeitpunkt erst in Arbeit.

Die in der Stellungnahme beschriebenen generellen Handlungsschwerpunkte Siedlung für «suburbane Zentren» sind mit dem Entwurf zum REK überholt. Brugg Regio hat mit Schreiben vom 6. Dezember 2019 Stellung zur vorliegenden Planung genommen (vgl. Beilagen). Die Planung wird grundsätzlich positiv bewertet; es werden jedoch auch die folgenden Vorbehalte und Empfehlungen formuliert:

Vorbehalt / Empfehlung Brugg Regio	Stellungnahme Gemeinde
Spezialzone Grossacher & Grändel SpG: Beschränkung Verkaufsfläche auf 400 m ² pro Laden und Festlegung, damit diese primär der Quartiersversorgung dienen.	Die Beurteilung der Ladenflächen erfolgt im Kapitel 3.4. Die Ladenfläche wird je nach Bereich auf 200 m ² bzw. 400 m ² beschränkt.
Arbeitszonen und SpG:	Mit einer Mindestanzahl Geschosse könnten allenfalls Nutzungen verhindert werden, da diese mit den notwendigen Raumhöhen in

Vorbehalt / Empfehlung Brugg Regio	Stellungnahme Gemeinde
Festlegung, dass Gebäude mind. 3 Geschosse aufweisen müssen.	den vorgegebenen Gebäudemassen nicht realisiert werden könnten. Die Gemeinde verzichtet daher auf eine solche Pflicht.
Arbeitszonen und SpG: Bei mehr als 20 Parkplätzen sind diese unterirdisch oder im Gebäude anzuordnen.	In diesen Zonen ist dies ohne dafür notwendige Mindestanzahl von Parkfeldern generell bereits vorgesehen (Paragraf für Parkierung / Mobilitätsmanagement in der BNO).
Im Gebiet «Im Lei» eine private Vereinbarung abschliessen, dass eine angemessene Dichte auch mit den vorhandenen Bauprojekt erzielt wird.	Das Baugesuch wurde im Jahre 2022 eingereicht und liegt bewilligungsfähig vor.
Dorfkernzone: Fachkommission auch bei Bauvorhaben mit ortsbildprägender Wirkung beiziehen.	Die Fachkommission wird bei Baugesuchen im Gestaltungsplangebiet Dorfmatt beigezogen. Die Einstufung als Bauvorhaben mit ortsbildprägender Wirkung ist subjektiv. Die Gemeinde wird bei Bedarf die Fachkommission oder weitere Fachplaner beiziehen.
Prüfen, ob in der Wohnzone W2 ein Bonus für zusätzliche Wohnungen geben werden soll.	Der Schwerpunkt der Innenentwicklung soll nicht in den Einfamilienhausgebieten sein. Die Förderung von zusätzlichem Wohnraum in diesen Zonen ist durch die Gemeinde nicht erwünscht.

Entwicklungsschwerpunkt Eigenamt, Konzept für die räumliche Entwicklung

Das Konzept für die räumliche Entwicklung des Entwicklungsschwerpunkts Eigenamt wurde in Auftrag von Brugg Regio von einem privaten Büro verfasst und von der Abteilung Raumentwicklung unterstützt. Ziel war es, eine regional koordinierte Entwicklungsstrategie für die Erschliessung, Besiedlung und Nutzung der Gewerbe- und Industriezonen aufzuzeigen. Zum Entwicklungsschwerpunkt Eigenamt gehören die Standortgemeinden Birr, Birrhard, Brunegg, Hausen und Lupfig.

Für die Nutzungsplanung in Birr sind prioritär folgende Punkte wichtig:

- Birr und Lupfig bauen Ihre Industriestandorte aus; unerschlossene Grundstücke sind zur Baureife zu bringen.
- Es wird eine gute Durchmischung der Nutzungen angestrebt; es sollen keine publikumsintensiven Einrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs erstellt werden; publikumsintensive Einrichtungen für «Güter des a-periodischen Bedarfs» sollte es nur in untergeordnetem Masse geben; Logistikbetriebe nur an dafür geeigneten Standorten.
- Bauliche Verdichtung und Konzentration statt Ausdehnung in die Landschaft
- Das «Birrfeld» (Naturschutzgebiet / Landschaft von kantonaler Bedeutung) soll mit seinen Freiraumqualitäten als wertvolle Landschaft erhalten bleiben; das Gebiet östlich der K118 soll von Überbauung freigehalten werden. ➡ Keine Einzonungen!

- Neue Bauten müssen sich in das Landschaftsbild einordnen mit sorgfältig gestalteten Übergängen zum Kulturland und zum Siedlungsraum; es gelten erhöhte gestalterische Anforderungen.
- Regionale Abstimmung der Bau- und Nutzungsordnungen
- Die Wildtierkorridore sind zu erhalten.

Verkehrsmanagement (VM) Brugg Regio

Birr liegt am äusseren Rand des Betrachtungsperimeters des Verkehrsmanagement Brugg und wird deshalb nur am Rande und dann meist mit Lupfig zusammen erwähnt. Gemäss der Strategie soll sich die künftige Verkehrs- und Siedlungsentwicklung auf die Hauptachse Nord - Süd sowie die Entwicklungsschwerpunkte Brugg / Windisch und «Birrfeld» konzentrieren. Bei der Erhebung für den Problemplan wurde die Befürchtung eines überlasteten Knotens an der K 118 aufgenommen. Die Überlastung wird auf Grund des Entwicklungsschwerpunkts «Birrfeld» erwartet. Bei der Übersicht über die Massnahmen des VM sind in Birr nur die bereits erstellte neue Kantonsstrasse K 395 sowie die geplante Verbindung nach Lupfig als Orientierung eingetragen.

3 Zentrale Sachthemen

3.1 Bauzonengrösse

3.1.1 Bauzonenstatistik

Mit der vorliegenden Gesamtrevision werden nur wenige Einzonungen vorgenommen. Einen Einfluss auf die Bauzonengrösse haben insbesondere die Einzonungen des bestehenden Parkplatzes beim Friedhof und des Fussballplatzes im Zentrum (vgl. Kapitel 4.1.2). Das Baugebiet vergrössert sich insgesamt nur geringfügig. Auffallend sind die grösseren Verschiebungen innerhalb des Baugebietes durch die Neuschaffung (WG4, SpW, SpB und SpG) und Aufhebung von verschiedenen Zonen (WG3, MFW, ZW und Z).

Nutzungszone kommunale Bezeichnung	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)	Änderungen (ha)	Total Bestand (ha)
Wohn- und Mischzonen					
D	9.96	0.11	10.07	0.22	9.85
W2 (alt EF)	30.93	4.62	35.55	1.75	33.8
W3 (alt MFH1)	7.53	0.00	7.53	1.13	6.4
W4 (alt MFH2)	9.10	0.18	9.28	-3.96	13.24
WG3	0.00	0.00	0.00	-1.43	1.43
WG4	1.74	0.46	2.20	2.20	0
MFW	0.00	0.00	0.00	-6.36	6.36
ZW	0.00	0.00	0.00	-0.43	0.43
SpW	7.09	0.00	7.09	7.09	0
SpB	3.65	1.24	4.89	4.89	0
Z	0.00	0.00	0.00	-2.91	2.91
Total Wohn- und Mischzonen	70.00	6.61	76.61	2.19	74.42
Übrige Nutzungszonen					
OeBA	11.90	0.00	11.90	0.77	11.13
A I (alt GW)	6.66	0.45	7.11	-0.13	7.24
A II (alt I)	34.72	7.36	42.08	-25.51	67.59
SpG	0.84	24.31	25.15	25.15	0
SpN	8.98	0.00	8.98	0.01	8.97
SpP (alt F)	1.22	0.00	1.22	-0.25	1.47
Gr (alt G)	0.27	0.00	0.27	-0.09	0.36
Total übrige Zonen	64.59	32.12	96.71	-0.05	96.76

Abbildung 10: Flächenzusammenstellung neuer Bauzonenplan und Änderung zu bestehendem Bauzonenplan

3.1.2 Grösse und Abgrenzung der Bauzonen

Die bestehende Kapazität der Bauzonen liegt gemäss den Berechnungen des Kantons über der prognostizierten Einwohnerzahl für das Jahr 2040 (Richtplanhorizont).

Mit den geplanten Anpassungen des Bauzonenplans werden keine Einzonungen vorgenommen, welche Einfluss auf die Einwohnerzahl haben. Dafür wird die Um- / Aufzonung im Gebiet «Wyde - Bachtalen» (vgl. Kapitel 3.6) langfristig zu einer höheren Einwohnerzahl in diesem Gebiet führen. Dies ist im Sinne der Innenentwicklung (Erhöhung der Einwohnerdichte) erwünscht.

Mit der Gesamtrevision sind aufgrund der zu grossen Bauzonen mögliche Auszonungen aufzuzeigen. In der Bauzone sind entlang der Baugebietsgrenze mit einer Ausnahme nur einzelne, unbebaute Parzellen vorhanden. Eine Auszonung solcher Einzelparzellen würde zu einer Ausfransung des Baugebietsrandes führen und ist daher nicht erwünscht. Für das Gebiet «Im Lei» liegt ein bewilligungsfähiges Projekt vor.

Das Baugebiet ist gut arrondiert und ergibt mit dem Kontext der Topografie und der Dorfgeschichte ein kompakt abgegrenztes Siedlungsgebiet. Es werden deshalb keine Auszonungen vorgenommen.

3.2 Einwohnerkapazitäten

3.2.1 Einwohnerdichte gemäss Richtplan

Mit der Anpassung des kantonalen Richtplans von 2011 wurden Zielwerte für die Einwohnerdichte festgelegt. Die Dichtewerte von Wohn- und Mischzonen werden für fünf Raumtypen bestimmt. Birr wird dem Raumtyp «ländliche Entwicklungsachse» zugewiesen.

Die Siedlungsdichte, gemessen am Bestand 2017, beträgt in Birr 67.6 Einwohner pro Hektar (E/ha) (Ermittlung durch Kanton). Die Minstdichte für ländliche Entwicklungsachsen wird in den überbauten Gebieten mit 50 E/ha vorgegeben. In den unbebauten Gebieten wird eine Minstdichte von 70 E/ha angestrebt.

Raumtyp	Minstdichten [E / ha]*	
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

* Die Einwohnerdichte wird wie folgt berechnet: Anzahl Einwohnende (gemäss Registererhebung) innerhalb der Wohn- und Mischzonen pro Hektar Bruttozonenfläche der überbauten Wohn- und Mischzonen (gemäss Erhebung Stand Erschliessung).

Abbildung 11: Raumtypen / Minstdichten gemäss Richtplan

Birr weist somit im Bestand Einwohnerdichten deutlich über den Mindestvorgaben für bebaute Gebiete auf. Die Dichten sind dabei in den zweigeschossigen Wohn- und Mischzonen (inkl. Dorfkernzone) unter der Vorgabe für bebaute Gebiete. Durch die (sehr) hohen Einwohnerdichten in der «Wyde» und den 3- und 4-geschossigen Zonen zwischen Lättenstrasse und Pestalozzistrasse werden die zu tiefen Werte wieder ausgeglichen. In den 2-geschossigen Zonen ist dennoch eine Verdichtung anzustreben, da die bestehenden Einwohnerdichten in den einzelnen Gebieten teilweise sehr tief sind; spezifische Massnahmen werden dafür jedoch nicht vorgesehen.

3.2.2 Einwohnerprognosen 2032

Ende 2017 betrug die Einwohnerzahl 4'444 Personen. Gemäss den Richtwerten der kantonalen Abteilung Raumentwicklung (ARE) zum Fassungsvermögen und zum Innenentwicklungspfad (vgl. Beilage [2]) aus dem Jahre 2019 prognostiziert der Kanton für das Jahr 2032 eine Einwohnerzahl von 5'010 Personen. Da gemäss Richtplan keine Einzonungsflächen zur Verfügung stehen, verzichtet die Gemeinde Birr auf eigene Berechnungen, da diese keinen Einfluss auf die Bauzonengrösse haben würden.

Einwohnerprognose	
Prognose Kanton für das Jahr 2032	ca. 5'010 Personen
Prognose Kanton für das Jahr 2040	ca. 5'230 Personen

3.2.3 Einwohnerkapazität Bauzonenplan nach Kanton

Der Kanton rechnet für die unbebauten Zonen mit einer Kapazität von 618 Einwohnerinnen und Einwohnern. Für die überbauten Gebiete rechnet er mit einem Verdichtungspotenzial von 484 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand rechtskräftiger Bauzonenplan). Dies ergibt folgende Einwohnerkapazität:

Einwohnerkapazität des rechtskräftigen Bauzonenplans	
Berechnung Kanton für 2032:	ca. 5'497 Personen
Berechnung Kanton für 2040:	ca. 5'548 Personen

3.2.4 Kapazitätsberechnung revidierter Bauzonenplan

Im Folgenden werden die Einwohnerkapazitäten für den revidierten Bauzonenplan abgeschätzt, differenziert gemäss dem RIA-Prinzip des Kantons:

- R: Bezeichnet alle vorhandenen Reserven an Wohn- und Mischzonen, das heisst die unbebauten Grundstücke.
- I: Bezeichnet alle innert des Planungshorizonts direkt einwohnerwirksamen, räumlich konkreten Innenentwicklungspotenziale und alle aktivierbaren inneren Nutzungsreserven innerhalb der bereits überbauten Wohn- und Mischzonen.
- A: Bezeichnet durch Einzonungen zusätzlich herbeigeführte Einwohnerpotenziale, wobei in Birr keine Einzonungen möglich sind.

3.2.5 Einwohnerdichten

Die geplanten Anpassungen von BNO und Bauzonenplan unterstützen, mit Ausnahme der Massnahmen im Gebiet «Wyde - Bachtalen», in erster Linie die Qualität der Siedlungsentwicklung. Die Nachverdichtung in den bebauten Gebieten wird nur minimal gefördert. Die gemeindeeigenen Annahmen zu den künftigen Einwohnerdichten weichen teilweise von denjenigen des Kantons ab, die Begründungen dazu sind bei den entsprechenden nachfolgenden Tabellen zu finden.

3.2.6 Berechnung der Einwohnerkapazitäten

Reserven in den unbebauten Wohn- und Mischzonen (R)

Schlüsselgebiete

Als Schlüsselgebiete werden Areale bezeichnet, welche in den Wohn- und Mischzonen liegen, aber unbebaut sind. Unbebaute Einzelparzellen zählen nicht zu den Schlüsselgebieten. Überbaute Areale, welche künftig einer Wohn- oder Mischzone zugewiesen werden sollen (z.B. Industriezonen), können auch Schlüsselgebiete sein.

In Birr sind nur noch zwei grössere unbebaute Flächen vorhanden; diese werden als Schlüsselgebiete ausgeschieden. Die Gebiete werden im Kapitel 3.6 genauer beschrieben. Die Berechnung der erwarteten Einwohnerzahl findet sich in Abbildung 12.

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)
Bachtalen (SpB)	1.24	153	190	143
Lei (W2)	2.38	93	222	222
Total Areale der Schlüsselgebiete	3.62		412	365

Abbildung 12: Einwohnerberechnung für die Schlüsselgebiete für in 15 Jahren und das Jahr 2040 (Tabelle 2a)

Für das (unbebaute) Areal der Bachtalen wurde ein Masterplan erarbeitet (vergleiche Beilage [8]). Gemäss diesem wird davon ausgegangen, dass bis 2040 die Bebauung erfolgt ist (= 12'639 m² aGF). Für die Einwohnerberechnung werden die Zahlen aus Tabelle 3 (Grobberchnung AZ) des Masterplanes verwendet. Mit der Annahme von 75% effektiver Wohnfläche und 50 m² / Einwohner resultiert ein Einwohnerzuwachs von 190 Personen bis im Jahre 2040 für die Neubauten. Die Einwohnerdichte 2040 wurde aufgrund dieser Zahlen errechnet.

Im Gebiet «Lei» werden 28 Einfamilienhäuser und 8 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 60 Wohnungen erstellt. Auf Grund der Wohnungsgrössen (EFH mit 6.5 Zimmer, MFH mit 3.5 - 5.5 Zimmer) und der erwarteten Bewohnergruppe (mehrheitlich Familien) kann mit 3.7 Einwohner pro Wohnung gerechnet werden; daraus resultiert eine Einwohnerdichte von 93 E/ha.

Weitere unbebaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete

Bei den unbebauten Flächen in den Wohn- und Mischzonen handelt es sich meist um Einzelparzellen. Diese Flächen eignen sich aufgrund ihrer geringen Grösse nicht als Schlüsselgebiete.

weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar (E)
Zone D total	0.11	30	3
Zone W2	2.24	40	90
Zone W4 total	0.18	100	18
Zone WG4 total	0.46	70	32
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	2.99		143

Abbildung 13: Einwohnerberechnung für die weiteren unbebauten Wohn- und Mischzonen in 15 Jahren (Tabelle 2b)

Es wird von etwas höheren Einwohnerdichten als bisher ausgegangen (Annahme dichtere Bebauung bei Neubauten). Für die Zonen W4 und WG4 wird dabei der Wert von den kantonalen ergänzenden Grundlagenplänen genommen, da in der Tabelle des Kantons die «Wyde» mit ihrer sehr hohen Dichte eingerechnet wurde.

Zusammenzug unbebaute Wohn- und Mischzonen (R)

Die Gesamtfläche der unbebauten Wohn- und Mischzonen beträgt 6.61 ha, auf welchen bis 2040 eine Einwohnerdichte von 84 E/ha erreicht werden kann. Dieser Wert liegt über dem Zielwert des kantonalen Richtplans von 70 E/ha.

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren (E)	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tab. 2a)	3.62	365	412
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tab. 2b)	2.99	143	143
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)	6.61	508	555
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inkl. Areale der Schlüsselgebiete)		77	84

Abbildung 14: Zusammenzug Einwohnerberechnung für die unbebauten Gebiete in 15 Jahren und für das Jahr 2040 (Tabelle 2c)

Reserven in den überbauten Wohn- und Mischzonen (I)

Handlungsgebiete

Als Handlungsgebiete werden überbaute Areale mit bereits bestehenden Wohn- und Mischnutzungen bezeichnet, auf welchen im Rahmen der Nutzungsplanung Siedlung spezifische planerische Massnahmen zur hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vorgesehen werden. Das können spezielle Zonenbestimmungen (Grundnutzungszone, überlagerte Zonen) oder Sondernutzungsplanpflichten sein.

Als Handlungsgebiete werden die Gebiete «Wyde» und «Bachtalen» ausgewiesen. Die Gebiete werden im Kapitel 3.6 genauer beschrieben.

überbaute Areale der Handlungsgebiete	Bruttofläche (ha)	Einwohner- dichte 2040 *	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute ** (E)	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren *** (E)
Wyde (SpW)	7.09	196	1389	1150	180
Bachtalen (SpB)	3.65	157	574	338	177
Total Areale der Handlungsgebiete	10.74		1963	1488	357

Abbildung 15: Einwohnerberechnung für das Handlungsgebiet für in 15 Jahren und das Jahr 2040 (Tabelle 3a)

* Zurückgerechnet aufgrund der erwarteten Einwohnerzahlen für das Jahr 2040.

** Die Anzahl Einwohner in der «Bachtalen» resultiert aus der Anzahl der Wohnungen gemäss Anhang 2 Masterplan geteilt durch 2.3 (Anzahl Einwohner pro Wohnung gemäss Grundlagenkarte Kanton). Die Einwohnerzahl der «Wyde» stammt von der Einwohnerkontrolle Birr.

*** Annahme Zuwachs von $\frac{3}{4}$ der zusätzlichen Einwohner bis 2040.

«Wyde»: Gemäss dem Masterplan ist davon auszugehen, dass bis 2040 vier neue Punktbauten und das Hotel erstellt sind (vgl. Anhang «Masterplan Wyde-Neumatt-Bachtalen»). Die zusätzlichen Einwohner ergeben sich aus den summierten anrechenbaren Geschossflächen der Neubauten gemäss Anhang 1 Masterplan (=15'910 m²) mal 0.75 (Anteil der effektiven Wohnfläche) dividiert durch 50 m² Wohnfläche pro Einwohner. Dies ergibt ein Zuwachs von 239 Einwohner für die «Wyde» bis ins Jahr 2040.

«Bachtalen»: Gemäss dem Masterplan ist davon auszugehen, dass bis 2040 das Hochhaus in der nordöstlichen Ecke (4'536 m² aGF) sowie ca. 85 % der weiteren neu zu erstellenden Zeilenbauten erstellt sind (= total 19'203 m² aGF). Für die Berechnung werden die Zahlen aus Anhang 1 Masterplan (Hochhaus) bzw. Tabelle 3 (Grobberrechnung AZ) verwendet. Mit der Annahme von 75% effektiver Wohnfläche und 50 m² / Einwohner resultiert ein Einwohnerzuwachs von 356 Personen bis ins Jahr 2040. Davon müssen rund 120 Einwohner abgezogen werden, welche heute in den abzubrechenden Gebäuden wohnen. Es resultiert ein Zuwachs von 236 Einwohnern.

Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen

Die heutigen Einwohnerzahlen wurden den Richtwerten des Kantons entnommen (Stand 2017). Die Einwohnerzahlen für die Zonen W3, W4 und WG4 werden in den kantonalen Grundlagen mit den Einwohnern der «Wyde - Bachtalen» zusammengezählt. Da die Zahlen nicht sauber getrennt werden können, wird als Ausgangslage die Einwohnerzahl der kantonalen Zonentypen W3, W4+, WA3 und K3+ zusammengezählt und die Anzahl der Personen in den Gebieten «Wyde» und «Bachtalen» gemäss Tabelle Handlungsgebiete abgezogen.

übrige Wohn- und Mischzonen überbaut	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute* (E)	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren (E)
D	9.96	32	319	212	80
W2	30.93	38	1175	996	96
W3	7.53	100	753		
W4	9.10	130	1183	1697	230
WG4	1.74	80	75		
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut	59.26		3505	2905	406

Abbildung 16: Einwohnerberechnung für die weiteren überbauten Wohn- und Mischzonen für in 15 Jahren und das Jahr 2040 (Tabelle 3b)

Dorfkernzone D: Einwohnerdichte etwas höher als bisher (Nachverdichtung und Teilbebauung ehemaliger Freihaltebereiche)

Wohnzone W2: Einwohnerdichte etwas höher als bisher (Nachverdichtung)

Wohnzone W3: Schätzwert; bestehende Dichten sind nicht genau bekannt, durch kantonale Zusammenfassung mit W4 und Gebiet «Wyde» schwer abschätzbar

Wohnzone W4: Einwohnerdichte etwas höher als bisher (Nachverdichtung), Werte von kantonaler Grundlagenkarte übernommen (in der kantonalen Tabelle sind die Werte mit der «Wyde» zusammengefasst)

Wohn- und Gewerbezone WG4: Einwohnerdichte etwas höher als bisher (Nachverdichtung), geringe Einwohneranzahl infolge hohen Gewerbeanteils

Die Anzahl Einwohner entspricht dem Stand im Jahre 2017 (Grundlagen des Kantons). Da die Unterscheidung der bebauten und unbebauten Flächen auf den aktuellen Stand angepasst wurde, sind die Einwohnerdichten in den bebauten Gebieten tiefer ausgewiesen, als sie heute effektiv sind (die zusätzlichen Einwohner in den «neu bebauten» Flächen wurden nicht zur «Anzahl Einwohner heute» dazugerechnet.)

Realisierbare Innenentwicklung in den Wohn- und Mischzonen (R+I)

Wohn- und Mischzonen total	Bruttofläche (ha)	Einwohneranzahl in 15 Jahren (E)	Einwohneranzahl 2040 (E)
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tab. 2a)		365	412
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tab. 2b)	2.99	143	143
Total Areale der Handlungsgebiete (Tab. 3a)	10.74	1845	1963
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tab. 3b)	59.26	3311	3505
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	76.61	5664	6023
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		74	79

Abbildung 17: Zusammensetzung Einwohnerberechnung für das gesamte Baugebiet für in 15 Jahren und das Jahr 2040 (Tabelle 4)

Das Fassungsvermögen des Siedlungsgebiets ist sowohl für den Planungshorizont des Bauzonenplanes von 15 Jahren als auch für den Zeithorizont des Richtplans für das Jahr 2040 dargestellt. Die durchschnittliche Einwohnerdichte überschreitet dabei die geforderten Einwohnerdichte sowohl für bebaute als auch für unbebaute Gebiete

(50 resp. 70 E/ha). Das durch den kantonalen Richtplan vorgegebene Innenentwicklungsziel wird also erreicht resp. übertroffen.

Beurteilung Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen des Siedlungsgebiets ist bis zum Zeithorizont des Richtplans für das Jahr 2040 dargestellt. Die Einwohnerzahl kann bei optimaler Aktivierung der Baulandreserven in 15 Jahren auf rund 5'664 und bis 2040 auf rund 5'715 Einwohner anwachsen. Dabei wird nur von einem geringfügig höheren Ausbaugrad der bereits überbauten Bauzonen ausgegangen. Die Bauzonen vermögen damit die vorhergesagten Einwohner bis ins Jahre 2032 aufzunehmen. Auch bis ins Jahre 2040 ergibt sich eine genügende Einwohnerkapazität der Bauzonen. Im Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass ein gewisser Druck von aussen (knappes Wohnungsangebot) einen Anreiz schafft, Liegenschaften umzubauen bzw. zu ergänzen und damit zusätzlichen Wohnraum im bereits überbauten Gebiet bereit zu stellen.

Einwohnerzahl ausserhalb der Wohn- und Mischzonen	51
Einwohnerzahl in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen	5664
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung	5715
Planwert Einwohnerzahl in 15 Jahren gemäss Raumkonzept	5010
Planwert Einwohnerzahl 2040 gemäss Raumkonzept	5230

Abbildung 18: Vergleich Fassungsvermögen Baugebiet und Planwerte Einwohner gemäss den kantonalen Grundlagen (Tabelle 5)

3.3 Innere Siedlungsentwicklung

3.3.1 Nutzungsverdichtung / Siedlungsqualität (BNO)

Die Förderung der inneren Verdichtung ist für den Gemeinderat eine Selbstverständlichkeit; dies ist an den erfolgten Bauten und Umbauten in der Dorfkernzone erkennbar.

Mit der Gesamtrevision wird nun in der BNO mit verschiedenen Massnahmen die qualitativ hochwertige Innenentwicklung weiter gefördert:

- Für das Gebiet «Wyde» und «Bachtalen» wird der «Masterplan Wyde – Neumatt-Bachtalen» eingeführt sowie die entsprechende Zonierung und Zonenvorgaben (SpB und SpW) mit Ergänzungsplänen vorgenommen.
- Für das Gebiet «Grossacher und Grändel» wird der «Masterplan Grossacher & Grändel» eingeführt sowie die entsprechende Zonierung und Zonenvorgaben (SpG) mit Ergänzungsplänen vorgenommen.
- In den Wohnzonen W3 und W4 sind Ein-, Zwei-, Drei und Reiheneinfamilienhäuser verboten.

- In der Zonen W4 und WG4 gilt eine Grünflächenziffer von 0.25. In der Dorfkernzone sind die strassenseitigen und zwischen den Bauten liegenden Freiräume zu mindestens 25% zu begrünen.
- Für Wintergärten und verglaste Balkone / Sitzplätze wird ein AZ-Bonus gegeben.
- Aussenräume und Umgebungsgestaltung sind Bestandteil der Bauprojekte.
- Am Siedlungsrand muss die Gestaltung der Aussenräume abgestimmt werden.
- Parkfelder sind ab den dreigeschossigen Zonen unterirdisch oder in Parkhäusern anzulegen.
- Es wird eine monetäre Bewirtschaftung von Parkfeldern und die Möglichkeit, einen Mobilitätsplan zu verlangen, eingeführt.

3.3.2 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Die Gemeinde Birr fördert die Innenentwicklung gesamthaft mit folgenden Massnahmen (vgl. vorhergehende Kapitel):

Thema	Massnahme	Realisierung
Qualität erhöhen	Qualitätsvorgaben (auch für den Aussenraum) in der BNO festlegen	Mit Gesamtrevision Nutzungsplanung
Bevölkerung sensibilisieren	Bevölkerung in geeigneter Weise über neue Möglichkeiten der Innenentwicklung zu informieren	Laufend
Entwicklungsrichtplan Dorfmatt	Unterstützung der bauwilligen Grundeigentümer bei der Umsetzung	Laufend, Anforderung wird mit der Gesamtrevision rechtlich verankert
Masterplan Wyde - Neumatt-Bachtalen	Unterstützung der bauwilligen Grundeigentümer bei der Umsetzung	Laufend, Rechtsgrundlage wird mit der Gesamtrevision geschaffen
Masterplan Grossacher & Grändel	Unterstützung der bauwilligen Grundeigentümer bei der Umsetzung	Laufend, Rechtsgrundlage wird mit der Gesamtrevision geschaffen
Bebauung unbebauter / unternutzter Flächen fördern	Gespräche aufnehmen mit Eigentümern der Parzellen	Laufend
Planungsvorteile monetär abschöpfen	Verpflichtung das Gespräch mit Eigentümer zu suchen (Eintrag BNO)	Laufend, Rechtsgrundlage wird mit der Gesamtrevision geschaffen
Verkehr (Vorgaben in BNO)	Parkierungsflächen zusammenfassen	Laufend mit Baugesuchen
	Monetäre Bewirtschaftung Kundenparkplätze	Laufend mit Baugesuchen
	Mobilitätsplan verlangen	Laufend mit Baugesuchen / Sondernutzungsplänen

3.4 Publikumsintensive Nutzungen

Publikumsintensive Nutzungen wie Einkaufszentren oder Fachmärkte bedürfen einer besonderen Grundlage in der kommunalen Nutzungsplanung. Laut dem Richtplankapitel, S. 3.1, bedürfen neue Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen – d.h. Verkaufsflächen von 500 m² bis 3'000 m² – ausserhalb von Kern- und Zentrumsgebieten oder ländlichen Zentren einer ausdrücklichen Bezeichnung in der Nutzungsplanung. Die Grundversorgung der Bevölkerung innerhalb der Ortszentren darf nicht gefährdet werden.

Da die Gemeinde Birr kein ländliches Zentrum ist, sind gestützt auf die vorerwähnten Vorgaben neue Standorte für Verkaufsnutzungen über 500 m² oder deren Erweiterung in den Zonenvorschriften der betreffenden Zone zu bezeichnen.

Der Gemeinderat erachtet eine entsprechende publikumsintensive Nutzung in der Dorfkernzone von mehr als 500 m² Verkaufsfläche aus Gründen des damit verbundenen zusätzlichen Verkehrsaufkommens im Ortskern nicht als erstrebenswert, womit auf einen entsprechenden Eintrag in der Nutzungsplanung zu verzichten ist.

Im Rahmen der Revisionsarbeiten wurde die Zulässigkeit von publikumsintensiven Nutzungen in den weiteren dafür möglichen Zonen geregelt (vgl. Kapitel 4.4.4). Mögliche Einkaufszentren und Fachmärkte können in grossen Teilen der Gemeinde Birr faktisch ausgeschlossen werden (Zulässigkeit auf max. 500 m² Verkaufsfläche).

In der Spezialzone Grossacher & Grändel SpG werden die Ladenflächen auf 400 m² (Teilbereich A + B) bzw. 200 m² (Teilbereich C) beschränkt. Die maximale Ladenfläche in der ganzen Spezialzone beträgt 3'000 m².

3.5 Entwicklungsschwerpunkte öffentliche Bauten

Verwaltung und Schule sowie öffentliche Anlagen

Die bestehenden Zentren in den Bereichen Verwaltung und Schule sowie die bestehenden öffentlichen Anlagen sind für die heutigen Bedürfnisse ausreichend und erfordern gebiets- und zonenmässig keine Anpassungen. Künftig allenfalls notwendige Erweiterungsbauten lassen sich innerhalb der ausgeschiedenen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen realisieren.

Die Bereiche, welche zusätzlich der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden sollen, umfassen einen bestehenden Fussballplatz im Siedlungsgebiet und den bestehenden Parkplatz des Friedhofes am Waldrand.

3.6 Entwicklungsschwerpunkte Wohnen

Dorfkern / «Dorfmatt»

Die Freihaltezone im Dorfkernbereich soll aufgehoben werden, um eine zweckmässige Überbauung im Dorfzentrum zu ermöglichen. Damit können Bauflächen im Zentrum mit guter verkehrlicher Anbindung zur Verfügung gestellt werden.

Die Fläche ist gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) mit den Erhaltungsziel A belegt und sollte nicht überbaut werden. Das ISOS ist nicht verbindlich. Gemäss den kantonalen Grundlagen kann eine Überbauung der Fläche bei einer guten Gestaltung somit im Sinne der inneren Verdichtung als positiv betrachtet werden. Für die Beurteilung der Bebauungsmöglichkeit wurde durch Husi-stein + Partner AG, Aarau, eine räumliche Entwicklungsstrategie erarbeitet (vgl. Beilage).

Gestützt auf die Entwicklungsstrategie wurde der behördenverbindliche kommunale Entwicklungsrichtplan «Dorfsmatt» ausgearbeitet. Für den darin ausgeschiedenen Freiraum im Innern wurde das Freiraumleitbild «Dorfsmatt» entwickelt. Dieses zeigt die gewünschte Entwicklung / Gestaltung des zentralen Freiraumes auf und dient als Grundlage für die neu eingeführte Spezialzone Pestalozzipark. Die Spezialzone regelt die Freihaltung und Weiterentwicklung des öffentlichen Freiraumes Dorfsmatt. Die der Dorfkernzone bisher überlagerte Freihaltezone wird dabei in reduzierter Form übernommen. Die übrigen Bereiche werden der ordentlichen Dorfkernzone zugeschlagen und können künftig bebaut werden.

Der Entwicklungsrichtplan und das Freiraumleitbild dienen als Grundlage für den Gestaltungsplan Dorfsmatt. Um die verschiedenen Interessen der Grundeigentümer berücksichtigen zu können, lassen sich Neubauten und Anlagen im Gestaltungsplanbereich mit Zustimmung der Fachkommission auch ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn sie die Ziele des Gestaltungsplangebietes, die Vorgaben des Richtplanes / Freiraumleitbildes und die weiteren Bestimmungen der BNO erfüllen. Dies gilt analog für Erneuerungen und Umbauten von bestehenden Gebäuden.

Die in der Spezialzone Pestalozzipark zulässigen Erschliessungs- und Parkieranlagen orientieren sich an dem Richtkonzept gemäss dem Freiraumleitbild Dorfsmatt. Temporäre Bauten sind in einem Zeitraum von wenigen Tagen bis zu ein paar Monaten möglich. Sie sollten in der Regel in Zusammenhang mit einer Veranstaltung (z.B. Fasnacht oder Chilbi) oder der Nutzung des Areals als Freizeitraum stehen (z.B. Verpflegungsangebot im Sommer).

Der Gemeinderat erlässt eine Arealordnung. In dieser werden z.B. Benützungszeiten, Umgang mit Hunden, Littering, Musikanlagen geregelt.

«Wyde - Bachtalen»

Für das Gebiet «Wyde - Bachtalen» wurde ein Masterplan erarbeitet. Dieser dient auch als Grundlage für die Umsetzung der neuen Spezialzonen Wyde (SpW) und Bachtalen (SpB) in Bauzonenplan und BNO inkl. zugehöriger Ergänzungspläne. Da es sich um eine sehr umfangreiche Planung handelt, wurde zur Umsetzung des Masterplanes in der Gesamtrevision Nutzungsplanung ein separater Planungsbericht verfasst. Dieser sowie der Masterplan selbst finden sich in den Beilagen [8] und [9]. Es wird deshalb im vorliegenden Planungsbericht auf weitere Erläuterungen zu diesem Areal verzichtet.

«Im Lei»

Das Gebiet «Im Lei» ist neben dem Gebiet «Bachtalen» die grösste zusammenhängende Baulandreserve in einer Wohn- oder Mischzone in Birr. Aufgrund der noch nicht vorhandenen Feinerschliessung und der nur grossteiligen Parzellierung ist es angezeigt, eine Gesamtplanung über das Gebiet zu erstellen, welche die Erschliessung und allenfalls die Bebauung regelt.



Abbildung 19: Situation Baugesuch «Im Lei» (© www.kmpag.ch)

Die Eigentümer haben eine Bebauungsstudie veranlasst, um das Bauland zeitnah zur Baureife bringen zu können (Regelung Erschliessung und Parzellierung). In der Studie wurden verschiedene Erschliessungs- und Bebauungsvarianten untersucht. Gestützt auf den Entscheid des Gemeinderates zu den Varianten wurde im Dezember 2020 das Baugesuch für die Überbauung eingereicht im Herbst 2022 bewilligt. Eine Sondernutzungsplanpflicht für die Bebauung des Gebietes ist damit nicht mehr notwendig.

3.7 Entwicklungsschwerpunkt Industrie / Gewerbe

Der Gemeinde Birr ist gemäss kantonalem Richtplan zusammen mit den Nachbargemeinden als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Arbeit bezeichnet. Die grossen Industrie- und Gewerbegebiete sind als Arbeitsplatzstandort kantonal bedeutend.

In der Gemeinde sind heute noch grössere, unbebaute Flächen in den Arbeitszonen vorhanden; Einzonungen sind deshalb nicht vorgesehen. Die grösseren, unbebauten Flächen in den Arbeitszonen sind im Besitz der ortsansässigen Grossunternehmen und dienen diesen als Reserve für eine allfällige spätere Bebauung. Diese Landflächen stehen deshalb für «Neufirmen» bisher nicht zur Verfügung. Die heute zum Teil sehr schlechte Erschliessungssituation der Gewerbegebiete im Bereich des öffentlichen Verkehrs soll mit den aufgezeigten Massnahmen im Agglomerationsprogramm

verbessert werden. Mit entsprechenden Vorgaben in der Bau- und Nutzungsordnung werden die Nutzungen der Arbeitszonen geregelt und die Verkehrsmengen gesteuert (u.a. Ausschluss von reinen Lager- und Logistikbetrieben in grossen Teilen der Arbeitszonen).

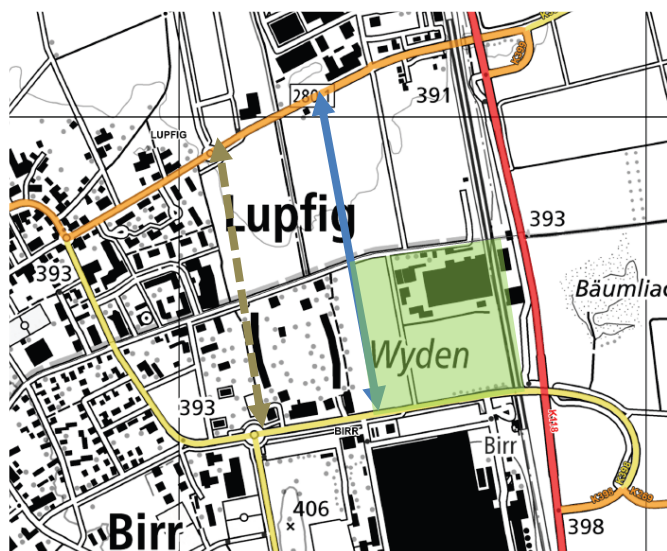
«Grossacher und Grändel»

Für das Gebiet «Grossacher und Grändel» wurde ein Masterplan erarbeitet. Dieser dient auch als Grundlage für die Umsetzung der neuen Spezialzone Grossacher & Grändel (SpG) im Bauzonenplan und BNO inkl. zugehöriger Ergänzungspläne. Da es sich um eine sehr umfangreiche Planung handelt, wurde zur Umsetzung des Masterplanes in der Gesamtrevision Nutzungsplanung ein separater Planungsbericht verfasst. Dieser sowie der Masterplan sind in den Beilagen [10] und [11] zu finden. Es wird deshalb im vorliegenden Planungsbericht auf weitere Erläuterungen zu diesem Areal verzichtet.

Bei der neuen Spezialzone handelt es sich um eine «Arbeitszone mit Spezialvorschriften»; die Vorgaben an die Bebauung werden in der BNO geregelt. Es ist eine architektonisch hochwertige, ortsgerechte Gestaltung vorgeschrieben. Die Fachkenntnisse der Bauverwaltung bzw. der begleitenden Baukommission werden als genügend hoch eingestuft, um die Beurteilung der Qualität für dieses Gebiet vornehmen zu können. Die Fachkommission soll daher nur bei Bedarf beigezogen werden und nicht generell bei allen Bauvorhaben.

«Brugg Lifting»

Zwischen der «Wyde» und der Bahnlinie liegt das Areal der «Brugg Lifting». Dieses ist heute nur zu ca. ¼ bebaut. Zwischen der unbebauten Fläche und der «Wyde» ist künftig die Kantonsstrasse vorgesehen.



Rot / Gelb / orange: Bestehende Kantonsstrassen

Blauer Pfeil: Verlegung Kantonsstrasse (schematisch)

Brauner Pfeil gestrichelt: früher vorgesehene neue Linienführung Kantonsstrasse (schematisch)

Grüne Fläche: Areal Brugg Lifting

Abbildung 20: Auszug AGIS Kantons- und Nationalstrassen
(Daten den Kantons Aargau und der swisstopo)

Für die Sicherstellung der Erschliessung der unbebauten Flächen (Anschlüsse an Kantonsstrasse) wird die unbebaute Fläche mit einer Erschliessungsplanpflicht belegt.

3.8 Ortsbild- und Denkmalpflege

3.8.1 Bauinventar

Parallel zu den Entwurfsarbeiten der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision wurde seitens der kantonalen Denkmalpflege das bestehende Kurzinventar der Kulturgüter in der Gemeinde Birr überarbeitet. Der Entwurf des aktualisierten Bauinventars 2013 liegt vor. Die seitens der kantonalen Behörde erfolgten Anpassungen der erhobenen sowie der vereinzelt aus dem Inventar entlassenen Objekte sind in die vorliegende Nutzungsplanung eingeflossen (vgl. Beilage [7]).

Die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aktualisierten Objekte sind im Bauzonenplan dargestellt sowie in der revidierten Bau- und Nutzungsordnung (BNO) im Anhang aufgelistet. Die damit verbundenen Schutzmassnahmen werden in den zugehörigen Bestimmungen der BNO festgeschrieben (Abbruchverbot für Gebäude in der Dorfkernzone / Festlegung von Gebäuden mit Substanzschutz ausserhalb der Dorfkernzone).

3.8.2 ISOS

Die Gemeinde Birr besitzt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Durch die um das alte Bauerndorf entstanden Neubauten und grösseren Industriebauten im Norden ist das Dorf mit Lufzig zusammengewachsen. Die Lagequalität in der Ebene zwischen Reuss und Aare ist durch die Neubebauungen stark beeinträchtigt worden. Gewisse räumliche Qualitäten ergeben sich aus der Anlage entlang einem Strassenring mit noch erhaltener Freifläche. Vereinzelte vorhandene, wertvolle Altbauten bewirken gewisse architekturhistorische Qualitäten, allerdings ohne durchgehenden Zusammenhang (eingestreute, neuere Bauten und Bauteile). Folgende Gebiete, Umgebungszonen und -richtungen wurden inventarisiert:

Art	Nummer	Benennung	Aufnahme- kategorie	Erhaltungs- ziel
G	1	Dorf	B	B
U-Zo	I	Innere Freifläche	a	a
U-Ri	II	Umgebung	a / b	b

Legende (vgl. auch nachfolgende Beschriebe):

G = Gebiet; U-Zo = Umgebungszone; U-Ri = Umgebungsrichtung

Aufnahmekategorie:

B = ursprüngliche Struktur, d.h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionalspezifische Merkmale

a = unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen

b = empfindlicher Teil des Ortsbildes, d.h. häufig überbaut

Erhaltungsziele:

B = Erhalten der Struktur: Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten

a = Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche, für das Ortsbild wichtige Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen

b = Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind

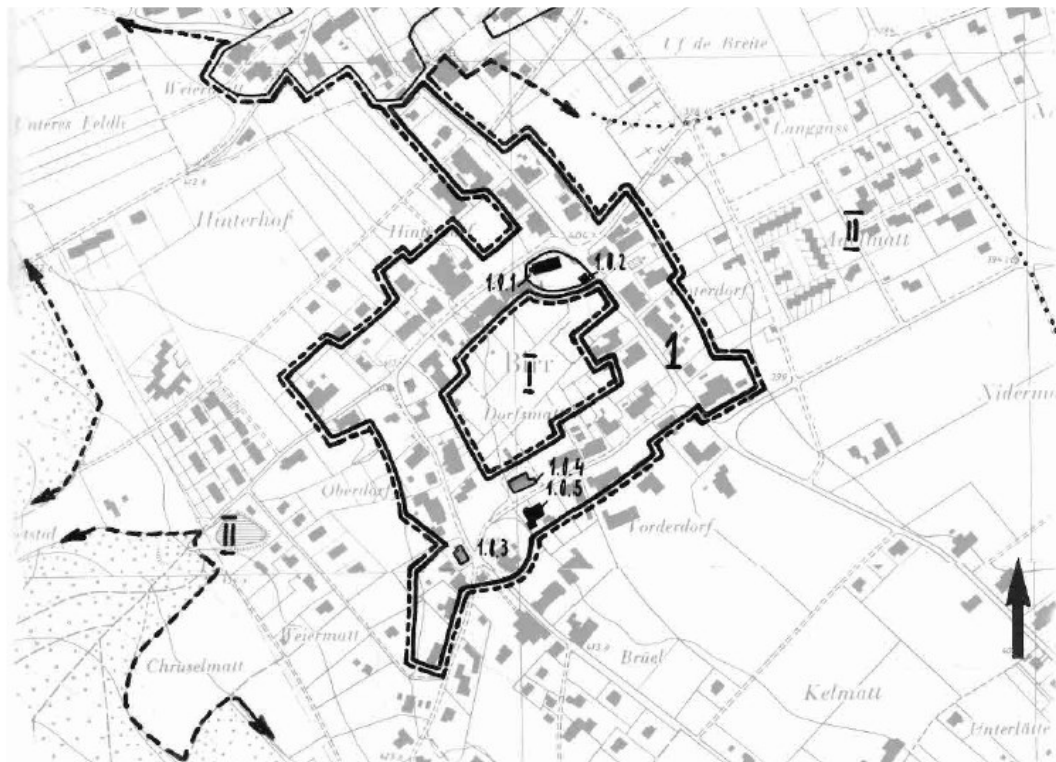


Abbildung 21: Auszug aus dem ISOS, 1975, Gemeinde Birr

Beurteilung

Gebiet 1 - Dorf

Das Gebiet ist fast vollständig der Dorfkernzone zugeordnet (Teil Gemeinde Birr). Im (süd-)östlichen Bereich gibt es ein paar wenige Parzellen, welche heute der Wohnzonen W2 zugeordnet sind. Dies betrifft insbesondere Gebäude in der zweiten Bautiefe sowie Gebäude, welche historisch unbedeutend sind und im Sinne der Innenentwicklung ersetzt werden können resp. ersetzt worden sind. Die wichtigen Gebäude in der Dorfkernzone werden mit der Gesamtrevision unter Substanzschutz gestellt.

Umgebungszone I - Innere Freifläche

(Vgl. Kapitel 3.6 «Dorfkern / Dorfmatt»)

Umgebungsrichtung II - Umgebung

Die als Umgebung bezeichnete Fläche des ehemaligen Bauerdorfes ist heute fast komplett überbaut. Ein Schutz der Flächen ist damit hinfällig.

3.8.3 ICOMOS

Die Aufnahme der 6 Gartenanlagen aus dem Hinweisinventar des ICOMOS als Schutzobjekte wurde geprüft.

Objekt-Nr.	Bezeichnung	Umsetzung in Gesamtrevision
4092-1	Pestalozzi- und Bourbaki-Garten, Parkanlage mit Gedenkstätte und Bourbaki-Denkmal im Dorfkern	Befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, in direkter Umgebung der Denkmalschutzobjekte D1 - D3 (Kirche und Denkmäler) und des Substanzschutzobjekts S5 (Schulhaus), womit der angemessene Schutz gewährleistet ist.
4092-2	Wyden-Hof, Freiraum der Wohnsiedlung Wyde (moderner Landschaftsgarten)	Befindet sich in der Spezialzone Wyde; über den Masterplan und die Ergänzungspläne zur BNO geschützt.
4092-3	(Wald-) Friedhof, Hinterhofstrasse	Befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, womit ein angemessener Schutz gewährleistet ist.
4092-4	Schulhaus Wyde, Schulhausanlage / Schulgarten	Befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die Schulanlage wurde zwischenzeitlich ergänzt, der Pausenhof ist noch vorhanden. Ein besonderer Schutz ist nicht mehr angezeigt bzw. kann mit der öffentlichen Zone gewährleistet werden.
4092-5	Pestalozzi - Areal NeuhoF, Heimanlage	In der Spezialzone NeuhoF; bereits bei der Erfassung 1995 in schlechtem Zustand. Die Gartenanlagen als Umgebung der historischen Gebäude sollten bei Bauprojekten, wenn möglich, erhalten werden (Umgebungsschutz).
4092-6	Fabrikgarten ABB	Befindet sich in der Spezialzone Grossacher & Grändel; gemäss Ergänzungsplan als Grünfläche definiert und entsprechend zu erhalten

3.9 Verkehr

Das Verkehrsaufkommen auf den kantonalen und kommunalen Strassen in der Gemeinde Birr, wird nach der erfolgten Verlegung der Kantonsstrasse, grundsätzlich mehrheitlich als unproblematisch beurteilt. Die zu erwartenden Entwicklungen im

Gebiet Grossacher & Grändel sowie Bachtalen / Wyde stellen jedoch eine Herausforderung dar. Die Abteilung Verkehr des Kantons Aargau (Verkehrsplanung) hat mit Einbezug der Gemeinden Birr, Lupfig und Hausen einen regional angestimmten Kapazitätsnachweis (Kantonaler Kapazitätsnachweis Eigenamt) erstellt. Gemäss den ersten Erkenntnissen führt die geplante Entwicklung aus diesen Gebieten zu Überlastungen von diversen Verkehrsknoten in der Region, zumindest zu den Abendspitzenstunden (Prognosehorizont 2040). Die Empfehlungen daraus sind in die Planung eingeflossen (Neue Verbindungsspange K 398 – K 399, Limitierung der Verkaufsnutzung, teilweise Limitierung der Anzahl Parkfelder, Mobilitätskonzept usw.).

Ergänzend dazu liegt der kommunale Verkehrsplan (KGV) vor. Potential für gestalterische Massnahmen der Strassenräume der «Ortsdurchfahrt» sind vorhanden.

In der BNO werden vertiefte Vorgaben zum Thema Parkierung und Mobilitätsmanagement erlassen:

- Parkfelder und Parkieranlagen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht.
- In den intensiver genutzten Zonen sind die Parkfelder wenn möglich unterirdisch oder in Parkhäuser anzulegen. In den weiteren Zonen kann der Gemeinderat eine unterirdische Parkierung fallweise verfügen.
- Der Gemeinderat kann in definierten Zonen eine monetäre Parkplatzbewirtschaftung verfügen. Ab 50 bewirtschafteten Parkfeldern ist ein Abfertigungssystem notwendig.
- Die rechtlichen Grundlagen für das Einfordern von Mobilitätsplänen werden festgehalten.
- Für die Spezialzone SpG wird die maximal zulässige Fahrtenanzahl in den Abendspitzenstunden festgelegt (im Wochendurchschnitt Mo-Fr). In den weiteren Zonen kann der Gemeinderat bei Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen ebenfalls eine Fahrtenbeschränkung erlassen. Die Fahrten müssen in diesem Falle mittels Fahrtenzählung nachgewiesen werden und der Nachweis regelmässig der Gemeinde vorgelegt werden. Bei Überschreitung der zulässigen Fahrten sind Massnahmen zu treffen (z.B. monetäre Bewirtschaftung, Einschränkung des Parkplatzanspruches der Mitarbeiter).
- Für die Zonen All und SpG wird eine Obergrenze in Bezug auf Parkfelder festgelegt.

Neue Verbindungsstrasse K 398 – K399

Bereits seit längerem steht eine direkte Verbindung zwischen der K 398 (Birr) und der K 399 (Lupfig), östlich der Überbauung «Wyde» zur Diskussion. Die Idee dieser neuen Verbindung beruht – als Bestandteil der so genannten «2-Strom-Strategie» – auf dem Konzept für die räumliche Entwicklung Entwicklungsschwerpunkt Eigenamt aus dem Jahr 2007. Es handelt sich hierbei um eine Strasse, die von den Gemeinde Birr und Lupfig in Abstimmung mit dem Kanton geplant und erstellt werden soll. Zudem besteht die Absicht, diese neue Strasse «kantonsstrassenwürdig» auszubilden, damit sie später ins Kantonsstrassennetz aufgenommen werden kann (vgl. Kapitel 3.7 «Brugg Lifting»). Im Gegenzug dazu soll ein Teil der K398 (zwischen den Knoten

mit der K395 und der K399) an die Gemeinden abgetreten werden. Der Antrag zum Neubau der Kantonsstrasse wurde am 15. September 2020 vom Grossen Rat gutgeheissen (Bereinigung Kantonsstrassennetz Kanton Aargau 2020).

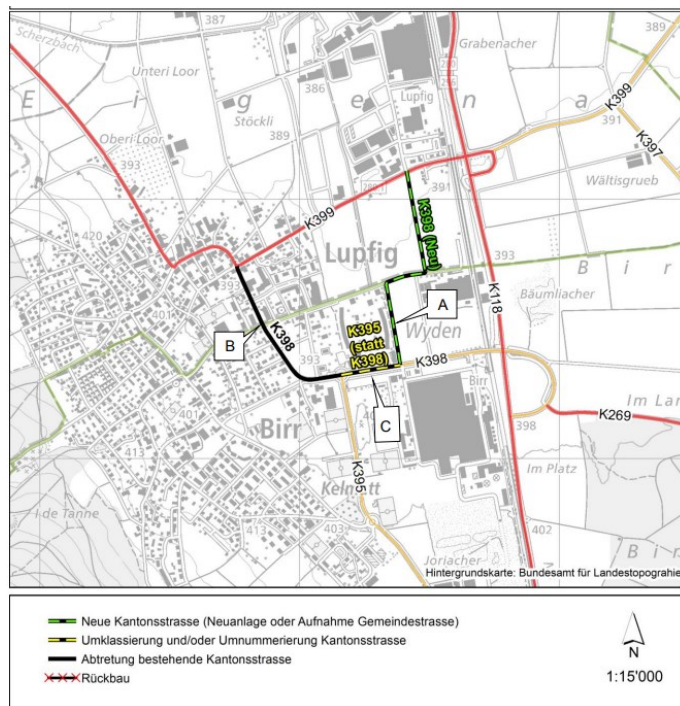


Abbildung 22: Auszug Objektblatt Objekt 10 zur Bereinigung des Kantonsstrassennetzes 2020 (Geschäft 20.169)

Die neue Verbindungsstrasse zwischen Birr und Lupfig dient hauptsächlich der Entlastung der beiden Dorfkern, stellt aber auch eine attraktive Verbindung innerhalb des Entwicklungsschwerpunktes sicher. Die neue Verbindungsstrasse ist verkehrstechnisch sinnvoll, vor allem, wenn ein Teilabschnitt der K 398 aus dem Kantonsstrassennetz ausgeschieden und entsprechend umgestaltet werden soll. Solange sich dieser Teilabschnitt im Kantonsstrassennetz befindet, müssen geplante Bauvorhaben jedoch entsprechend beurteilt und baulich ausgestaltet werden. Auch die neue Verbindungsstrasse und die direkt angrenzenden Gebiete sind im Hinblick auf voraussichtliche Aufnahme in das Kantonsstrassennetz zu beurteilen.

3.10 Natur und Landschaft

Bedingt durch die vorherrschende Topografie resp. die Eignung des offenen Kulturlands für eine vielseitige landwirtschaftliche Produktion sind die Natur- und Landschaftswerte in Birr zahlenmässig gering.

Einen besonderen Stellenwert nimmt der Wald ein. Dank seiner Nähe zu den Wohnquartieren und seiner Natürlichkeit (Naturwaldreservat; naturwaldgemässe Bestockung) übt er eine bedeutungsvolle Funktion als Naherholungsraum aus.



Abbildung 23: Der Wald als naturnaher Erholungsraum vor der Haustür (eigene Aufnahme)

3.11 Gewässerraum

Der Gewässerraum ist eine von der Gewässerbreite abhängige Pufferzone entlang der oberirdischen Gewässer (vgl. Abbildung 24). Er hat die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser sowie die Gewässernutzung zu gewährleisten. Dafür ist er extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften.

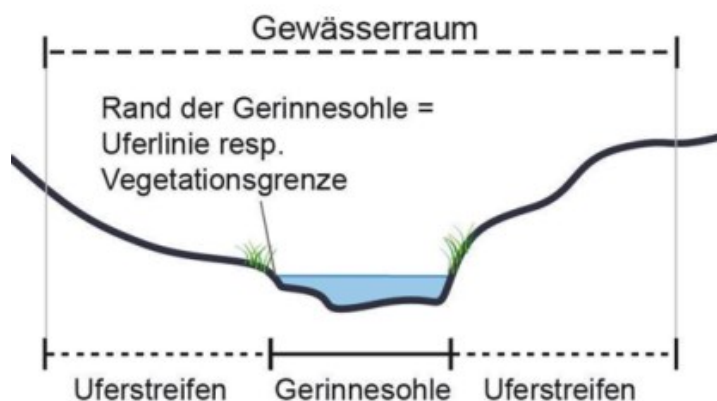


Abbildung 24: Schematischer Gewässerraum, Begriffe

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Darin werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Auf Stufe der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Art. 41a-c, per 1. Juni 2011 in Kraft) hat der Bundesrat die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert und die Kantone verpflichtet, die Festlegung der Gewässerräume bis spätestens 31. Dezember 2018 vorzunehmen.

Die baulichen und anderen Nutzungen innerhalb des Gewässerraums sind bundesrechtlich abschliessend geregelt, weshalb sich das raumplanerische Verfahren primär auf die räumliche Festlegung des Gewässerraums konzentriert. Der Kanton Aargau legt die Gewässerräume mit drei Elementen fest:

- Für die Mehrheit der Gewässer (die vier grossen Flüsse, die stehenden Gewässer und die kleinen und eingedolten Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum im revidierten § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt.
- Für alle übrigen Bäche (2 m breit und grösser) legt der Kanton den Gewässerraum in der Fachkarte Gewässerraum behördenverbindlich fest.
- Die Gemeinden setzen die Gewässerräume in ihrer Nutzungs- und Sondernutzungsplanung um, indem sie die Gewässerräume im Detail analysieren und den örtlichen Gegebenheiten entsprechend festsetzen. Hierfür hat der Kanton im Januar 2017 eine entsprechende Richtlinie veröffentlicht.

Das revidierte Baugesetz (§ 127 BauG) trat innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016 und ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017 in Kraft.

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat im Juni 2017 in einem Entscheid festgelegt, dass mit den neuen Bestimmungen in § 127 BauG die Gewässerräume nicht ausreichend umgesetzt sind. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt umgesetzt werden und stellt lediglich eine behördenverbindliche, nicht aber grundeigentümergehörige Bestimmung zur Umsetzung im Nutzungsplanungsverfahren dar. Deshalb müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch jenen, welche in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG definiert sind.

3.12 Energie

Bezüglich Energieplanung steht es den Gemeinden frei, entsprechende Energiekonzepte erstellen zu lassen (vgl. § 14 des Energiegesetzes des Kantons Aargau, EnergieG). Konkrete Planungsabsichten bestehen aktuell keine.

4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

4.1 Bauzonenplan

Der Bauzonenplan enthält alle grundeigentümergebundenen Festlegungen innerhalb des Baugebiets. Die Erarbeitung des revidierten Bauzonenplans erfolgte in einer Arbeitsgruppe innerhalb der Planungskommission. Zusammengesetzt war diese Arbeitsgruppe wie folgt:

- *René Grütter, Gemeinderat, Vorsitz*
- *Rahel Schneider, Bauverwalterin*
- *Erich Meyer*
- *Max Bruggmann*
- *Ruedi Hirt*
- *Manuela Köppli, Protokoll*
- *Stefan Giess, Planer*

Die nachfolgenden Kapitel beschreiben die wesentlichen Planungsinhalte des revidierten Bauzonenplans.

4.1.1 Zonenübersicht

Im Bauzonenplan werden folgende Bauzonen ausgeschieden:

- | | |
|--|------|
| • Dorfkernzone | D |
| • Spezialzone Bachtalen (neu) | SpB |
| • Spezialzone Wyde (neu) | SpW |
| • Wohnzone 2 (alt: Einfamilienhauszone) | W2 |
| • Wohnzone 3 (alt: Mehrfamilienhauszone 1) | W3 |
| • Wohnzone 4 (alt: Mehrfamilienhauszone 2) | W4 |
| • Wohn- und Gewerbezone 4 (neu) | WG4 |
| • Spezialzone Grossacher & Grändel (neu) | SpG |
| • Arbeitszone I (alt: Gewerbezone) | A I |
| • Arbeitszone II (alt: Industriezone) | A II |
| • Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | OeBA |
| • Spezialzone Neuhof | SpN |
| • Spezialzone Pestalozzipark (neu) | SpP |
| • Grünzone | Gr |

Die Mehrfamilienhauszone Wyden wird mit der Zentrumszone Wyden zur neuen Spezialzone Wyde zusammengefasst. Die Zentrumszone wird aufgehoben und ist neu Bestandteil der Spezialzone Bachtalen. Die Wohn- und Gewerbezone 3 wird aufgehoben. Die Kantonsstrasse K395 wird gemäss Anweisung des Kantons, soweit sie nur einseitig an die Bauzone grenzt, aus dem Baugebiet entlassen. Die Ausscheidung der Kantonsstrasse wurde an den neuen Verlauf (Entlastung Ortskern Birr) angepasst. Die Wohnzonen, Gewerbe- und Industriezonen werden gemäss der Muster-BNO des Kantons sowie der Muster-BNO für das Arbeitsgebiet Eigenamt umbenannt.

4.1.2 Ein- / Aus- / Umzonungen

Die Änderungsflächen sind im Änderungsplan (Orientierungsplan 1:2'500) dargestellt.

Ein- / Auszonungen

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Beschluss 3.5, sind kleinflächige Einzonungen für die parzellenscharfen, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen zulässig. Diese Flächen müssen direkt an die Bauzone angrenzen und dürfen das weitgehend überbaute Gebiet nicht erweitern. Dies sind insbesondere:

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal;
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen;
- c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck;
- d) bestehende Zonenrandstrassen;
- e) Baulücken bis maximal 1'000 m², die wenigstens zu $\frac{2}{3}$ an die Bauzone angrenzen.

Die in Birr vorgesehenen Einzonungen betreffen hauptsächlich folgende Flächen:

- Bestehender öffentlicher Parkplatz beim Friedhof
- Bestehender öffentlicher Fussballplatz an der Schulstrasse
- Geringfügige Arrondierungen auf die bestehenden Nutzungen (Zufahrten u.ä.)

Anpassung an Gemeindegrenze

Die Gemeindegrenze zu Lupfig wurde an der Aermelgasse angepasst, um eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen. Die Bauzonengrenze wurde dabei nicht nachgeführt, dies ist deshalb mit der aktuellen Revision noch zu bereinigen. Es handelt sich dabei nicht um Ein- bzw. Auszonung im Sinne des Raumplanungsrechts. Die Anpassungen müssen daher nicht kompensiert werden und lösen auch keine Mehrwertabgabepflicht aus.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
«Geissmattweg» (1 / 40)	«Zuweisung Baugebiet» . Wohnzone 2 (1) Zuweisung . Gemeindegebiet Lupfig (40)

Anpassung Kantonsstrasse «Bruneggerstrasse»

Entlang der bestehenden Kantonsstrasse wurde zwischen der südlichen Gemeindegrenze und den Ortseingang von Birr auf der östlichen Seite ein Fahrradweg erstellt und die Parzellierung auf die neue Nutzung angepasst. Die Flächen des Fahrradweges (ganze Parzellen) werden deshalb als Kantonsstrassenfläche betrachtet und aus den bebaubaren Grundnutzungszonen entlassen. Die ursprünglich geplante

Zuweisung der Restfläche zwischen Kantonsstrasse und Wald zur Grünzone wird damit hinfällig.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
«Fahrradweg Bruneggerstrasse» (2)	. Zuweisung Kantonstrasse (bisher: verschiedener Zonen zugewiesen)

Einzonung Neuhof

Bei der Gärtnerei des Neuhofs stimmen Baugebietsgrenze und Kulturlandgrenze nicht überein. Die Aussenfläche (Recyclingplatz) der Gärtnerei ragen um ca. 2 m in das Kulturland hinein. Die Grenze des Baugebietes soll an die bestehende Nutzung und die darauf abgestimmt erfolgte Parzellierung angepasst werden. Die Einzonung ist kompensationspflichtig. Die Kompensation erfolgt flächengleich auf derselben Parzelle im westlichen Bereich. Da die Auszonung nur einen sehr schmalen Streifen betrifft, halten die Bauten und Anlagen auch weiterhin die notwendigen Abstände zum Kulturland ein.

Das an die Einzonungsfläche anstossende Humusdepot im Kulturland wurde im Sommer 2021 abgetragen.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
«Neuhof» (3)	Flächengleiche Ein- und Auszonung . Spezialzone Neuhof (bisher: Landwirtschaftszone) bzw. neu Landwirtschaftszone (bisher Spezialzone Neuhof)

Einzonungen Erschliessung

Die private Erschliessung der Parzellen 630 und 644 liegen ausserhalb Baugebiet und müssen den angrenzenden Bauzonen zugewiesen werden. Diese Strasseneinzonung am Baugebietsrand ist von Gesetzes wegen erforderlich, da bestehendes Bauland nicht über Kulturland («Nichtbaugebiet») erschlossen werden darf.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
«Holzgasse» (4)	Einzonung (gemäss Richtplankapitel S 1.2, Beschluss 3.5, lit. b) . Wohnzone 2 (bisher: Landschaftsschutzzone)

Einzonung Parkplatz Friedhof

Der Parkplatz des Friedhofs liegt heute ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone. Da der Parkplatz der Nutzung von Bauten und Anlagen innerhalb des Baugebietes dient, ist er einzuzonen.

Ein Baugesuch für den Bau des Parkplatzes ist nicht aufzufinden. Es lässt sich aber anhand von Luftbildern ermitteln, wann der Parkplatz ungefähr erstellt wurde (Abbildung 25 bis Abbildung 28): Auf dem Luftbild von 1976 ist der Friedhof im Bau, auch die Parkplatzfläche ist bereits erkennbar. Im Luftbild von 1982 lässt sich der fertig erstellte Friedhof mit Parkplatz erkennen. Der Parkplatz ist damit älter als das 1980 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz und wurde nie in Frage gestellt. Eine Zuordnung zum Baugebiet hätte längst erfolgen können (bzw. sollen). Mit der Einzonung wird kein neues Baugebiet ermöglicht, sondern eine längst bestehende Nutzung legitimiert.



Abbildung 25: vor 1976, Friedhof und Parkplatz nicht erstellt



Abbildung 26: 1976, Friedhof und Parkplatz im Bau



Abbildung 27: 1982, Friedhof und Parkplatz sind erstellt



Abbildung 28: 2020, aktuelles Luftbild mit Friedhof und Parkplatz (blau / rot umrandet)

Alle Luftbilder © swisstopo (swissimage Zeitreise auf map.geo.admin.ch)

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
«Parkplatz Friedhof» (5)	Einzonung (gemäss Richtplankapitel S 1.2, Beschluss 3.5, lit. b . Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (bisher: Landwirtschaftszone)

Einzonung Sportplatz

Der Sportplatz neben dem Schulhaus liegt ausserhalb der Bauzone. Da es sich nicht um eine standortgebundene Anlage gemäss § 18 RPG handelt, muss der Sportplatz eingezont werden.

Der Sportplatz ist bereits seit Jahrzehnten bestehend (Fussballrasen). Im Bereich des «Grossacher & Grändel» fällt gemäss der Umzonung und der geplanten Bebauung gemäss Masterplan und Ergänzungsplan zur BNO ein Sportplatz weg. Auf den bestehenden, unbebauten Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kann kein vergleichbares Angebot neu realisiert werden, da die Flächen zu klein oder ungünstig geformt sind, um einen neuen Sportplatz anzulegen. Deshalb ist es der Gemeinde wichtig, den Sportplatz beim Schulhaus zu sichern. Ein Sportplatz ist für eine Vereinsgrösse, wie sie der FC Birr aufweist, erforderlich.

Weiter sind die Schulräumlichkeiten der Gemeinde Birr bereits heute voll ausgelastet. Es können diverse Empfehlungen des Departements Bildung, Kultur und Sport sowie auch entsprechende pädagogische Konzepte nicht oder nur umständlich umgesetzt werden. Aus dem prognostizierten Bevölkerungswachstum infolge der regen Bautätigkeit sowie der aufgrund der revidierten Nutzungsplanung anstehenden Bauprojekte lässt sich schliessen, dass der bestehende Schulraum künftig nicht mehr ausreichen wird. Aufgrund dessen befindet sich die Gemeinde Birr aktuell bereits in der nächsten Schulraumplanung. In diesem Zusammenhang strebt die Gemeinde auch den (teilweise Kauf der Sportplatz-Parzelle (Parzelle Nr. 226) an, um sich den Platz für den künftigen Schulraum und seine Aussenräume frühzeitig sichern zu können. Die notwendigen Erweiterungen können auf den nicht für das Sportfeld geeigneten Flächen erstellt werden.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
«Sportplatz» (6)	Einzonung . Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (bisher: Übergangszone)

Umzonungen / Zonenarrondierungen

Vereinzelte Zonengrenzen verlaufen teilweise durch Grundstücke, welche innerhalb des Baugebiets zu arrondieren sind. Die Zonierung wird an die Parzellengrenzen resp. die heutige Nutzung angepasst. Auf die Umzonung Nr. 22 wird mehrheitlich verzichtet, da das Areal unterdessen gemäss den bisherigen Bestimmungen überbaut wurde; die Zonengrenze wird auf die neuen Parzellengrenzen arrondiert. Bei Nr. 17 wird gleichzeitig noch der noch fehlende «Strasseneinlenker» eingezont.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
«Diverse»	Umzonung . Dorfkernzone (18, 21, 22) . Wohnzone 2 (19, 24, 22)

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahme
	. Zone für öffentl. Bauten und Anlagen (20) .. Arbeitszone II (17) (bisher: W2 2 (18, 21, 22), D (19, 20, 22, 24), OeBA, LWZ (17))

Umzonung Quellenstrasse

An der Quellenstrasse soll die Zonengrenze an die bestehende Bebauung angepasst werden, so dass alle Gebäude derselben Überbauung und Bauweise auch derselben Zone angehören.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
«Quellenstrasse» (25)	Umzonung . Wohnzone 4 (bisher: Wohnzone 3)

Umzonung Pestalozzistrasse

Die bestehende, unternutzte, Mehrfamilienhauszone MF2 soll einer Mischnutzung zugeführt werden, um zusätzlich Gewerbe zu ermöglichen.

Ein Teil der Parzelle 239, welcher nicht für öffentliche Bauten und Anlagen benötigt wird, soll der Wohn- und Gewerbenutzung zur Verfügung gestellt werden. Die Umzonung wird auf eine Bautiefe ab der Gemeindestrasse beschränkt.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
«Pestalozzistrasse» (35 + 36)	Umzonung . Wohn- und Gewerbezone 4 (bisher: W4 (36) und OeBA (35))

Umzonung Mischzonen in Wohnzonen

In den betroffenen Mischzonen sollen keine zusätzlichen Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Sie sind vorrangig für Wohnnutzung bereitzustellen. Die bestehenden Gewerbebetriebe behalten, sofern sie nicht aufgegeben werden, Besitzstand.

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
«Lättenstrasse» (23, 28)	Umzonung . Wohnzone 3 (bisher: D (23) und WG3 (28))
«Rebeweg» (29)	Umzonung . Wohnzone 3 (bisher: Wohn- und Gewerbezone 3)

Umzonung «Dorfkern»

(vgl. Kapitel 3.6)

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
«Dorfkern» (27)	Umzonung . Dorfkernezone (bisher: Freihaltezone)
«Dorfkern» (38)	Umzonung . Spezialzone Pestalozzipark (bisher: Dorfkernezone)

Umzonung «Wyde / Bachtalen»

(vgl. Kapitel 3.6)

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
«Wyde» (31 / 32 / 33)	Umzonung . Spezialzone Wyde (bisher: ZW (31), MFW (32), und W4 (33))
«Bachtalen» (34 / 37)	Umzonung . Spezialzone Bachtalen (bisher: W4 (34) und Z (37))

Umzonung «Grossacher & Grändel»

(vgl. Kapitel 3.7)

Anpassung Nutzungsplanung	
Teilgebiet (Nr. im Änderungsplan)	Massnahmen
«Grossacher & Grändel» (26)	Umzonung . Spezialzone Grossacher & Grändel (bisher: Industriezone)

4.1.3 Überprüfung von Zonenabgrenzungen / Zonierungen

Gemeindehaus

Die Gemeindeverwaltung von Birr befindet sich in der Dorfkernzone. Da es sich um ein öffentliches Gebäude handelt, ist die Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zu prüfen.

Gemäss dem Gemeinderat Birr ist es unklar, ob die Gemeindeverwaltung langfristig weiterhin an diesem Standort verbleibt. Ein Standortwechsel wird als Option gesehen. Um mit der Zonierung keine zusätzliche Fläche von öffentlichen Anlagen und Bauten zu generieren, die bei einem Standortwechsel nicht mehr benötigt würde und für eine andere Nutzung wieder umgezont werden müsste, soll die Gemeindeverwaltung in der Dorfkernzone verbleiben. Gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind in der Dorfkernzone u.a. öffentliche Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Die Zonenkonformität ist dadurch gegeben.

4.1.4 Bauzonen und Fruchtfolgeflächen / Baupflicht

Unter Berücksichtigung der in den vorausgehenden Kapiteln beschriebenen Ein- und Auszonungen ergibt sich ein Einzonungsüberhang von 0.57 Hektaren (Tabelle nachfolgend). Bei den Fruchtfolgeflächen ergeben sich keine Veränderungen. Eine Baupflicht wird für keine der Einzonungen festgelegt. Die Flächen sind bereits bebaut oder dauerhaft freizuhalten bzw. Erschliessungsflächen. In der nachfolgenden Tabelle steht die Abkürzung «Aus. Baug.» für «ausserhalb Baugebiet»; diese Flächen werden zwecks Vereinfachung nicht nach ihrer Zuteilung gemäss Kulturlandplan unterschieden.

Änderungsnummer	Einzonung gemäss § 28a BauG / Auszonungen		Anordnungsspielraum gemäss Planungsanweisung 3.5	Ein- und Auszonung anrechenbar */ nicht anrechenbar (m ²)	Bilanz Fruchtfolgeflächen	Baupflicht? ➔ zur genaueren Erläuterung der Änderung vgl. Kapitel 4.1.2
	Von Zone	In Zone				
1	Gemeinde Lupfig	W2	Zuweisung	0	0	Bereits bebaut, neu Gemeindegebiet Birr
2	Aus. Baug.	Kantonsstrasse	Zuweisung	- 4'230	0	Zuweisung Kantonsstrasse ins Baugebiet (restliche Fläche Umzonung innerhalb Baugebiet)
3	Aus. Baug.	SpN	b	+ 0*	0	Nein, bereits genutzt * Kompensation mit Auszonung auf derselben Parzelle (Einzonung 257 m ² , Auszonung 261 m ²)
4	Aus. Baug.	W2	b	+ 168	0	Nein, Einzonung Erschliessungsfläche
5	Aus. Baug.	OeBA	b	+ 702	0	Nein, Einzonung Parkplatz
6	Aus. Baug.	OeBA	nein	+ 9'085	0	Nein, Einzonung Sportplatz
17	OeBA	All	Umzonung	0	0	Nein, Strasse

Änderungsnummer	Einzonung gemäss § 28a BauG / Auszonungen		Anordnungsspielraum gemäss Planungsanweisung 3.5	Ein- und Auszonung anrechenbar */ nicht anrechenbar (m ²)	Bilanz Fruchtfolgeflächen	Baupflicht? ➔ zur genaueren Erläuterung der Änderung vgl. Kapitel 4.1.2
	Von Zone	In Zone				
20	D	OeBA	Umzonung	0	0	Nein, bebaut
27	Freihaltezone	D	Umzonung	0	0	Nein, mehrheitlich bebaut
35	OeBA	WG4	Umzonung	0	0	Nein, nur kleine Baufläche
38	D	SpP	Umzonung	0	0	Nein, nicht bebaubar
40	W2	Gemeinde Lupfig	b	0	0	Bereits bebaut, neu Gemeindegebiet Lupfig
Flächenbilanz anrechenbar (m ²)				+ 4'855		
Flächenbilanz nicht anrechenbar (m ²)				+ 870		
Flächenbilanz total (m²)				+ 5'725	0	

* Gemäss § 28a BauG (Mehrwertabgabe)

Planungsanweisungen Richtplan Siedlung (Auszug aus Richtplantext, Kapitel S 1.2):

3.1 Einzonungen erfolgen im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und liegen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets.

3.2 Einzonungen für die Wohnnutzung (Bedarf der nächsten 15 Jahre) setzen voraus;

1. dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Mindestdichten gemäss Beschluss 2.1 das Fassungsvermögen der bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen übersteigt
2. dass die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind und
3. dass die regionale Abstimmung der Nutzungsplanung gemäss § 13 Abs. 1 BauG sowie Art. 15 Abs. 3 RPG erfolgt ist.

3.5 Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. (...)

- a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal
- b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen
- c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezzweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen
- d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau
- e) Baulücken, in der Regel bis maximal 1000m², die wenigstens zu 2/3 an die Bauzone angrenzen.

4.2 Durch die Gemeinden zu einem Zeitpunkt nach Inkrafttreten der vorliegenden Planungsanweisung ausgezonte Bauzonen werden als in der Gesamtkarte nicht dargestelltes Siedlungsgebiet beibehalten. Dieses Siedlungsgebiet steht der Region, in der die Auszonung erfolgte, für Einzonungen zur Verfügung. (...)

§ 28i BauG Abs. 1: Bei einer Einzonung legt der Gemeinderat für die Überbauung des Grundstückes eine Frist fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist.

4.1.5 Mehrwertabgabe

Die Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) hatten Anpassungen des kantonalen Baugesetzes bezüglich der Abschöpfung von Mehrwerten zur Folge, welche am 1. Mai 2017 in Kraft getreten sind. Im neuen § 28a BauG wird ein minimaler Abgabesatz von 20% des Mehrwerts bei Einzonungen gefordert. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30% erhöhen. Die Gemeinde Birr übernimmt den minimalen Abgabesatz von 20%.

Die mehrwertabgaberelevanten Grundstücke wurden in einer Tabelle erfasst und deren Schätzung beim kantonalen Steueramt beantragt. Die jeweiligen Grundeigentümer werden vor der öffentlichen Auflage über die anstehenden Schätzungen informiert. Die zu erwartende Mehrwertabgabe beläuft sich gesamthaft auf ca. 720'000 CHF.

4.1.6 Aufhebung Sondernutzungspläne

Anpassungen der Grundnutzungen (Zonierung, Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung) können Auswirkungen auf die Sondernutzungspläne haben, welche zu Differenzen / Unklarheiten führen können. Die Anwendung der Sondernutzungspläne würde dadurch erschwert. Es ist daher angezeigt, parallel zur Gesamtrevision die Sondernutzungspläne zu prüfen und gegebenenfalls aufzuheben. Die Aufhebung von Sondernutzungsplänen hat in einem separaten Verfahren zu erfolgen. Die Sondernutzungspläne in Birr sollen nur aufgehoben werden, wenn die Vorschriften hinfällig sind oder sie (soweit weiterhin sinnvoll) in der Nutzungsplanung übernommen werden können. Das Verfahren zur Aufhebung der Sondernutzungspläne erfolgt parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

4.1.7 Lärmschutz

Für die Erschliessung von Gebieten oder für die Neuzuweisung in die Bauzone ist die Einhaltung der Planungswerte im Nutzungsplanungsverfahren nachzuweisen (Art. 29 und 30 LSV). Im überbauten Gebiet sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Lärmabschätzung

Die zu prüfenden, lärmrelevanten Areale liegen entlang der Kantonsstrassen K 395, K 398 und der Pestalozzistrasse.

Einzonung Teilgebiet Nr. 3 «Neuhof»

- Es wird ein schmaler Streifen am Baugebietsrand der Spezialbauzone Neuhof zugewiesen. Dieser kann nicht mit oberirdischen Gebäuden bebaut werden (Abstände vom Kulturland); keine Massnahmen erforderlich.

Einzonung / Umzonung Teilgebiete Nrn. 6, 18, 21, 27 «Zentralstrasse / Schulstrasse»

- Durch die Umzonung erfährt das Gebiet keine Änderung der ES, somit sind keine Massnahmen erforderlich oder aufgrund der grossen Distanz können die Planungswerte (ES II / III) eingehalten werden.

Umzonungen Teilgebiete Nrn. 31 - 34, 37 «Wyde, Bachtalen»

- Durch die Umzonungen wird das Gebiet einer höheren Empfindlichkeitsstufe (ES III) zugewiesen bzw. erfährt keine Änderung der ES, somit sind keine Massnahmen erforderlich.

Umzonung Teilgebiete Nrn. 35, 36 «Pestalozzistrasse»

- Durch die Umzonung erfährt das Gebiet keine Änderung der ES, somit sind keine Massnahmen erforderlich.

Umzonung Teilgebiet Nr. 26 «Grossacher & Grändel»

- Durch die Umzonung erfährt das Gebiet teilweise eine Änderung der ES, die geplante Bebauung gemäss Masterplan berücksichtigt den Lärmeinfluss. Allfällig notwendige Massnahmen sind im Rahmen der Baugesuche festzulegen.

4.1.8 Luft

Birr gilt nicht als lufthygienisch belastetes Gebiet, die Grenzwerte der Leitstoffe PM10 und NO₂ sind eingehalten. Diese Belastung wird in erster Linie durch den Durchgangsverkehr verursacht. Mit den vorgesehenen Ein- und Umzonungen soll sich Birr in der bisherigen Grössenordnung weiter entwickeln können. Eine damit verbundene Zusatzbelastung der Luft kann ausgeschlossen werden.

4.1.9 Störfallvorsorge

Im Rahmen der Gesamtrevision muss auch die Störfallvorsorge einbezogen werden. Diese ist insbesondere bei Ein- und Aufzonungen im Umfeld von risikorelevanten Anlagen zu beachten.



Abbildung 29: Auszug Chemierisikokataster AGIS (Daten den Kantons Aargau und der swisstopo)

Violetter Punkt mit hellvioletter Bereich: Chemiebetrieb mit Konsultationsbereich

Schwarz schraffierte Bereich: Chemiebetriebsareal

Gelbe Linie mit hellgelbem Bereich: Erdgashochdruckleitung

Blaue Linie: Durchgangsstrassen

Grüne Linie mit hellgrünem Bereich: Nationalstrasse mit Konsultationsbereich

Rot-Schwarze Linie mit hellrotem Bereich: Eisenbahn mit Konsultationsbereich

Im Bereich des Chemiebetriebes bzw. des Chemiebetriebsareals (General Electric) wird die Umzonung von der Industriezone in die Spezialzone Grossacher & Grändel vorgenommen. Dies führt zu sensibleren Nutzungen als bisher. Der Umgang mit der Störfallvorsorge wird im «Masterplan Grossacher & Grändel» sowie dem zugehörigen Bericht zur Beurteilung der Umweltauswirkungen ausführlich erläutert (vgl. Beilagen). Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Baugesuche. Im Umfeld des zweiten Chemiebetriebs (Logistikcenter Sika) sind keine massgebenden Zonenanpassungen vorgesehen.

Im Bereich der bestehenden Bauzonen (bzw. grösstenteils daneben) verläuft eine Hochdruck-Erdgasleitung der Erdgas Ostschweiz AG. Nach Art. 8 der Verordnung über Sicherheitsvorschriften für Rohrleitungsanlagen (RLSV) dürfen grundsätzlich Hochdruck-Erdgasleitungen nicht durch Bauzonen geführt werden. Im Bereich der bestehenden Hochdruck-Erdgasleitung ist keine Einzonung vorgesehen. Die notwendigen Massnahmen im Gebiet Grossacher & Grändel werden mit den Baugesuchen gestützt auf den Masterplan umgesetzt (vgl. Beilage [9]). Somit sind im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision keine Massnahmen resp. zusätzliche Absprachen mit der Rohrleitungsbetreiberin angezeigt.

Im Bereich der Routen mit Gefahrguttransport (Durchgangsstrassen, Nationalstrassen und Eisenbahn) sind ausserhalb des Gebiets Grossacher & Grändel keine relevanten Zonenanpassungen vorgesehen.

4.2 Kulturlandplan

Der Kulturlandplan enthält alle grundeigentümerverbindlichen Festlegungen ausserhalb der Bauzonen. Die Erarbeitung des neuen Kulturlandplans erfolgte in einer Arbeitsgruppe innerhalb der Planungskommission. Zusammengesetzt war diese Arbeitsgruppe wie folgt:

- *René Grütter, Gemeinderat, Vorsitz*
- *Rahel Schneider, Bauverwalterin*
- *Manuel Köpfl, Protokoll*
- *Hans Müller, Landwirt*
- *Emmanuele Parsini, Natur u. Landschaft*
- *Richard Plüss, Förster*
- *Viktor Oeschger, Planer*

Die nachfolgenden Kapitel beschreiben die neuen Zonierungen und Schutzobjekte im Kulturland.

4.2.1 Landwirtschaftszonen

Das ausserhalb des Baugebietes und des Waldes landwirtschaftlich genutzte Areal wird mit Ausnahme der Materialabbauzonen «Bäumliacher» und «Neuhof» der ordentlichen Landwirtschaftszone zugewiesen. Andere Grundnutzungszonen werden keine definiert.

In der Landwirtschaftszone soll die bodenabhängige landwirtschaftliche oder gartenbauliche Produktion Vorrang haben. Die Landwirtschaftszone bildet die Grundlage für die produzierenden Landwirtschaftsbetriebe und sichert gleichzeitig die Fruchtfolgeflächen (FFF). Die FFF sind im Kulturlandplan informativ dargestellt. Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen in den Landwirtschaftszonen richten sich weitgehend nach dem Bundesrecht. Die wichtigsten Einschränkungen bezüglich Landschaftseingliederung und Baumasse sind in der BNO definiert.

Die Nutzungsintensität wird innerhalb der Landwirtschaftszone nicht eingeschränkt. Innerhalb der Zone haben jedoch die meisten Landwirte ihre mit Nutzungseinschränkungen versehenen, ökologischen Ausgleichsflächen im Rahmen der bundesrechtlichen Direktzahlungsverordnung. Der in der Landwirtschaft seit Jahrzehnten stattfindende Strukturwandel hat auch in Birr stattgefunden. Heute gibt es in Birr gerade noch zwei landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe. Die in Birr noch verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe befinden sich alle innerhalb Baugebiet. In der Mitwirkung wurde der Antrag auf eine «Lücke in der Landschaftsschutzzone» für eine spätere Aussiedlung gestellt. Es sind jedoch noch keine vertieften Abklärungen und Standortevaluationen diesbezüglich erfolgt, welche für das Ausscheiden eines «Siedlungseis» notwendig wären. Eine Integration einer möglichen Aussiedlung in die Gesamtrevision ist auf Grund der noch nicht erfolgten Abklärungen nicht mehr möglich. Falls nach der Gesamtrevision auf Grund der notwendigen Abklärungen eine Aussiedlung stattfinden soll, kann dies über eine Teilrevision des Kulturlandplanes dennoch realisiert werden. Grössere bodenunabhängige Produktionsbetriebe im Bereich der Tierhaltung oder des Pflanzenbaus sind derzeit keine vorhanden und auch nicht absehbar, weshalb auf die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG verzichtet werden kann.

4.2.2 Landschaftsschutzzone

Mit der Landschaftsschutzzone wird die im kantonalen Richtplan definierte Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB) grundeigentümerverbindlich auf Gemeindeebene umgesetzt. Die Landschaftsschutzzone bezweckt in erster Linie die Erhaltung der weitgehend unverbauten und naturnahen Landschaftsräume in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Mit der Zonierung sollen Landschaftsveränderungen in Form von baulichen Massnahmen verhindert werden können. Die Zone ist der Landwirtschaftszone überlagert. Als Grundnutzung bleibt die Landwirtschaft und zwar bezüglich ihrer Nutzungsintensität uneingeschränkt. Die Landschaftsschutzzone verbietet – und dies legt die Bau- und Nutzungsordnung fest – insbesondere das Errichten von grösseren oberirdischen Gebäuden sowie Terrainveränderungen. Um jedoch den Landwirten neue Produktionsformen in der Zone nicht zu verunmöglichen, sind beispielsweise Fahrnisbauten, Weideställe, Witterungsschutzanlagen (Hagelschutznetze,

Regendächer) auf Intensivobstanlagen und dgl. zulässig. Die Schutzzone lehnt sich grösstenteils an die LkB an. Ausser einem Gürtel entlang des südlichen Baugebietsrandes («Neuhof») und im Bereich des alten Materialabbaugebietes ist das gesamte offene Kulturland von Birr dieser Schutzzone zugewiesen.

4.2.3 Naturschutzzonen Kulturland

Grössere, zusammenhängende Flächen, welche sich auszeichnen durch eine grosse Artenvielfalt oder durch andere besondere Naturwerte, sind in Birr keine (mehr) vorzufinden. Dementsprechend scheidet die Nutzungsplanung auch keine Naturschutzzonen im Kulturland aus.

4.2.4 Naturschutzzonen Wald

Der behördenverbindliche kantonale Richtplan weist in Birr im Speziellen den Nord-
abhang des «Chestebergs» den Naturschutzgebieten von kantonalen Bedeutung im Wald (NkBW) zu. Ein weiteres kleineres NkBW befindet sich im «Biretholz».

Naturwaldreservat

Birr verfügt entlang des «Chesteberggrats» über ein Naturwaldreservat (ca. 60 m x 1'600 m oder knapp 10 ha). Dessen Zielsetzungen und Schutzbestimmungen sind zwischen Kanton und Grundeigentümer vertraglich geregelt. Durch einen langfristigen Verzicht auf forstliche Nutzungen sollen die heute schon mehrheitlich alten und naturnahen Bestände weiter an ökologischem Wert hinzugewinnen und so wertvollen Lebensraum für seltene Pflanzen- und Tierarten bieten. Ergänzend zum bestehenden Vertrag werden diese Besonderheiten nun zusätzlich über den kommunalen Nutzungsplan grundeigentümerverbindlich und öffentlich-rechtlich unter Schutz gestellt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde.



Abbildung 30: Naturwaldreservat am Chesteberggrat

Naturwaldgemässe Bestockungen

Neben dem Naturwaldreservat weist der kantonale Richtplan weitere Gebiete des Birrer Waldes der Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald (NkBW) zu.

Am «Chesteberg» sind dies ca. 24 ha im Eigentum der Ortsbürgergemeinde und im «Biretholz» («Grauacher») ca. 3.5 ha im Privatbesitz.

Gemäss Waldnaturschutzinventar zeichnen sich diese Wälder durch ihre Natürlichkeit, d.h. durch ihre weitestgehend standortheimische, laubholzreiche Bestockung aus. Sie sollen als eigenständige, dem Wald überlagerte Zone (naturwaldgemässe Bestockung) in den kommunalen Nutzungsplan aufgenommen und so grundeigentümergebunden geschützt werden. Die Einschränkungen sind relativ moderat. Standortfremde Baumarten sollen mittelfristig entfernt und Verjüngungen, wo nötig, natürlich und nur mit standortheimischen Baumarten getätigt werden.



Abbildung 31: Naturwaldgemässe Bestockung am Nordabhang des Chesteberges

4.2.5 Wildtierkorridor



Abbildung 32: Im Areal Unterwerk Birr der nahezu unterbrochene Wildtierkorridor «Biretholz – Chesteberg»

Zwischen dem «Biretholz» und dem «Chesteberg» quert ein Wildtierkorridor von kantonalen Bedeutung. Er ist auch im kantonalen Richtplan ausgewiesen.

Mit der Baugebietsentwicklung (Industriezone) resp. der Bautätigkeit der letzten Jahrzehnte sowie den dortigen Verkehrsträgern (Kantonsstrasse, SBB) ist der Korridor praktisch unterbrochen (Barrierewirkung). Heute wird die Wildtier-Durchgängigkeit einzig noch durch einen ca. 35 m breiten Waldstreifen halbwegs sichergestellt.

Mit der Festsetzung eines Wildtierkorridors zwischen «Bruneggerberg» und «Biretholz» ausserhalb der Bauzonen soll verhindert werden, dass zusätzliche Barrieren in Form von festen Zäunen und dgl. errichtet werden können. Die Festlegung im Kulturlandplan orientiert sich an der im kantonalen Geoportal einsehbaren Karte «Wildtierkorridore» (Stand 7. März 2024).

4.2.6 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Materialabbauzone

«Bäumliacher»

Für den seit Jahrzehnten stattfindenden Kiesabbau im Gebiet «Bäumliacher» beinhaltet der aktuelle Kulturlandplan eine Materialabbauzone mit entsprechenden Nutzungsbestimmungen. Mit einer Teiländerung, welche die Gemeindeversammlung vom 30. November 2012 guthiess, wurde die Abbauzone angepasst. Die von Kantonsstrasse und Zubringer umschlossene Fläche wurde, nachdem sie für die landwirtschaftliche Nutzung wieder rekultiviert und vom Kanton abgenommen war, wieder als Landwirtschaftszone zonierte. Demgegenüber wurde die Abbauzone im Nordosten um eine kleinere Fläche erweitert. Diese Anpassungen entsprechen der derzeitigen Nutzung, weshalb die Materialabbauzone in dieser angepassten Form auch in den neuen Kulturlandplan übernommen wird.

Der grösste Teil der Abbauzone ist heute bereits wieder aufgefüllt. Eine Zonierung als Landwirtschaftszone kann jedoch erst nach definitivem Abschluss der Rekultivierung inkl. Abnahme durch den Kanton erfolgen.



Abbildung 33: Abgebaute und grösstenteils wieder aufgefüllte Kiesabbaustelle Bäumliacher

«Grossacker-Grendel»

Der im Gebiet «Grossacker-Grendel» stattgefundenene Kiesabbau befindet sich innerhalb Baugebiet und bedarf deshalb keiner besonderen Zonierung im Kulturlandplan

(Abbau vor Bau). Die Kiesreserven im Gebiet «Grossacker-Grendel» sind zwischenzeitlich erschöpft.

«Neuhof»

Um den regionalen Rohstoffbedarf mittelfristig sicherzustellen, soll der Kiesabbau im Gebiet «Neuhof» seine Fortsetzung finden. Soweit der Rohstoff nicht über die bestehende Bahnverladeanlage abgeführt wird, soll er weiterhin im bestehenden Kies- und Betonwerk «Grossacker-Grendel» veredelt werden. Damit können die bestehenden Aufbereitungs-, Produktions- und Logistikanlagen weiter genutzt und die Region auch künftig mit heimischen Baustoffen (Beton, Kies) versorgt werden. Nach erfolgtem Abbau soll die Grube der Wiederauffüllung mit unverschmutztem Aushub dienen, was wiederum einem regionalen Bedürfnis entspricht. Die Planung des Kiesabbaus wurde unabhängig von der Gesamtrevision in Angriff genommen. Die notwendige Teiländerung für den Kiesabbau wurde im Dezember 2022 genehmigt. Die Fläche des Kiesabbaus werden im neuen Kulturlandplan übernommen.

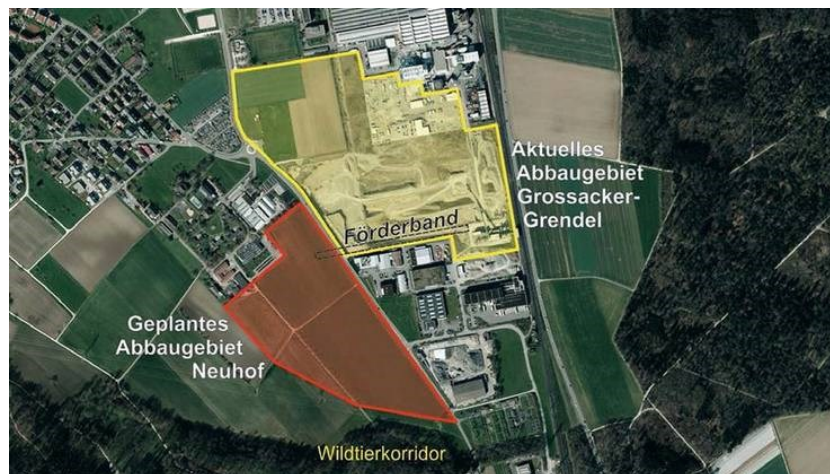


Abbildung 34: Bestehendes Abbaugelände Grossacker- Grendel und künftiges Abbaugelände Neuhof

Die Vorschriften in der BNO werden mit der vorliegenden Gesamtrevision angepasst. Die Anpassungen sind jedoch rein formeller Natur und haben keine Auswirkungen auf den Kiesabbau. Im nordöstlichen Gebiet der Materialabbauzone wird die Abgrenzung zwischen der Spezialzone Neuhof und der Materialabbauzone um ca. 2 m nach Süden verschoben. Mit der Teiländerung wurde die Materialabbauzone direkt an die Spezialzone angeschlossen. Auf Grund der bestehenden Anlagen des Neuhofs muss jedoch die Baugebietsgrenze nach Süden verschoben werden (vgl. Kapitel 4.1.2 «Einzonung Neuhof»). Diese Verschiebung hat keine Auswirkung auf den Kiesabbau. Die Planbeständigkeit ist damit trotz den Anpassungen weiterhin gegeben.

4.2.7 Historische Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet die historischen Verkehrswege und Wegbegleiter. Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Planbarkeit wurde auf eine Aufnahme in den Kulturlandplan verzichtet. Zuhanden des Gemeinderates wird jedoch ein separater Plan mit sämtlichen IVS-Objekten angefertigt. Mit diesem Plan hat der Gemeinderat ein Instrument, welches ihm einen diesbezüglichen Überblick vermittelt und anhand dessen, allfällige

Beeinträchtigungen dieser Zeitzeugen schnell erkannt werden können. Um Zerstörungen der noch vorhandenen Substanz auszuschliessen, hat der Gemeinderat bei allfälligen Bauvorhaben im Bereich derartiger Objekte den Plan resp. das hinterlegte Inventar zu konsultieren und nötigenfalls Auflagen zu erlassen.

4.2.8 Weitere Planinhalte

Im Orientierungsinhalt des Kulturlandplanes werden Angaben gemacht / dargestellt, welche zum besseren Verständnis des Planes beitragen. Einige dieser Inhalte wurden in einem anderen Verfahren rechtlich festgesetzt.

4.3 Gemeinsame Festlegungen Bauzonen- / Kulturlandplan

4.3.1 Waldgrenzen

Am 5. Juni 2018 hat der Grosse Rat die Änderung des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) beschlossen, wonach mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt werden. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung in Kraft getreten. Damit erfolgte der Wechsel von dynamischen (Einwachsen möglich) zu festen, statischen Waldgrenzen.

Das im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt eingetragene Walda-real entspricht demjenigen, wie es mit dem kantonalen Waldgrenzenplan über den ganzen Kanton rechtskräftig festgesetzt wurde.

4.3.2 Gewässerraum

Der Gemeindebann von Birr wird zur Hauptsache durch die beiden im Wald entspringenden Fliessgewässer Rybetstalbach und «Lochbuechbach» Richtung Nordosten entwässert. An der Gemeindegrenze im Gebiet «Wyde» münden beide Bäche in den offenen Bachtelkanal. Innerhalb des Waldes fliessen die beiden Bäche offen, innerhalb des Baugebiets ist der Rybetstalbach vollumfänglich eingedolt, der Lochbuechbach nur auf zwei kurzen Abschnitten (entlang Kestenbergr- und Zentralstrasse). Im Gebiet «Chruselmatt» gibt es zusätzlich ein kurzes Rinnsal, welches aber am Baugebietsrand endet.

Der durch die Gemeinde in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich festzusetzende Gewässerraum richtet sich nach der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) sowie dem kantonalen Baugesetz (§ 127 BauG) respektive der Fachkarte Gewässerraum, welche im Geoportal des Kantons Aargau (agis) einsehbar ist. Für die einzelnen Bäche bemisst sich der Gewässerraum demnach wie folgt:

Rybetstalbach innerhalb Baugebiet

Von der OeBA im «Rybetstal» bzw. der anschliessenden W2 bis zum Weiher bei der Kleinkaliberschliessanlage verläuft der Bach teils innerhalb Baugebiet, teils im Wald (Bauzonengrenze = Waldgrenze). Die natürliche Sohlenbreite beträgt 0.5 m bis 2.0 m.

Im Interesse eines praktikablen Vollzuges, wird bis zum Weiher, ausgehend von einer durchschnittlichen Solenbreite von 1 m, ein Gewässerraum von insgesamt 13 m Breite (Solenbreite plus einem beidseitigen Uferstreifen von 6 m) festgesetzt.

Ab dem Weiher bei der Kleinkaliberschiessanlage bis zu seinem Zusammenfluss mit dem Lochbuechbach bzw. dem offenen Bachtelkanal ist der Rybetstalbach auf einer Länge von rund 1.3 km vollumfänglich eingedolt. Die Dolung befindet sich unter den Quartiererschliessungs- und Sammelstrassen Hürnegässli, Hinterdorfstrasse, Langgasse und Wydenstrasse. Bis ins Gebiet «Wyde» sind die genannten Strassenzüge resp. die Dolung, abgesehen von vereinzelt kurzen Abschnitten, beidseitig durchgehend bebaut. Die Flächen zwischen den Bauten und der Dolung sind weitestgehend mit Strassenflächen, Trottoirs, Vor- und Parkplätzen belegt und damit versiegelt. Im Gebiet «Wyde» grenzt linksseitig die auf Gemeindebann Lupfig liegende, unbebaute Landwirtschaftszone «Fröschematt» an. In Anlehnung an § 127, Abs. 1, lit. c BauG wird für den Rybetstalbach in der kommunalen Nutzungsplanung ein Uferstreifen von 6 m Breite festgesetzt. Daraus resultiert, in Abhängigkeit vom Innendurchmesser des Eindolungsbauwerks, eine Gewässerraumbreite von einheitlichen 12.5 m.



Abbildung 35: Hürnegässli über dem eingedolten Rybetstalbach (© google)



Abbildung 36: Hinterdorfstrasse über dem eingedolten Rybetstalbach (© google)

Der Abschnitt des Rybetstalbachs innerhalb der Dorfkernzone wird im Sinne von Art. 41a, Abs. 4, lit. a GSchV resp. § 127, Abs. 4, lit. c BauG als «dicht überbaut» eingestuft und die ordentliche Uferstreifenbreite daher von 6 m auf 3 m reduziert. Die Masse der Dolung kurz vor diesem Abschnitt umfasst gemäss kantonalem Bachkataster 40 cm. Aus diesem Grund wird für den Abschnitt in der Dorfkernzone von einer Kalibergrösse von rund 50 cm ausgegangen. Dies ergibt einen Gewässerraum von insgesamt 6.5 m Breite. Damit besteht für die Gemeinde für die Aufwertung des Strassenraumes bzw. für die Schliessung der wenigen Baulücken mehr Handlungsspielraum. Die dichte Überbauung begründet sich wie folgt:

- Der genannte Dolungsabschnitt befindet sich innerhalb der Dorfkernzone. Im Zuge der Innentwicklung soll das Gebiet insbesondere entlang der Hauptachsen Hinter- und Vorderdorfstrasse mittels Um-, Aus- und Ergänzungsbauten zusätzlich verdichtet werden. Mit der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht (Gestaltungsplangebiet Dorfsmatt) kann der Gemeinderat die Gebietsentwicklung gezielt quantitativ und qualitativ steuern.
- Die Hinterdorfstrasse, in welcher sich das Dolungsbauwerk des Rybetstalbachs befindet, übt Sammelfunktion aus und ist dementsprechend VSS-konform ausgebaut. Südostseitig wird die Fahrbahn durch ein Trottoir begleitet. Die Strasse beidseitig im Mindestabstand säumenden Wohnbauten sind mehrheitlich strassenparallel und vielfach in geschlossener Bauweise angeordnet (Häuserzeilen). Das Areal zwischen Strasse und Häuserzeile ist in Form von Vor- und Parkplätzen grossmehrheitlich mit Schwarzbelag versehen (versiegelt) und oftmals durch Stützmauern und Einfriedigungen von der Fahrbahn abgetrennt. Wenige kleinste Grünflächen (Rabatten) sowie vereinzelte Bäume lockern das Strassenbild glücklicherweise leicht auf. Die Gärten sind hinter den Häusern, d.h. auf der strassenabgewandten Seite angeordnet.



Abbildung 37: Hinterdorfstrasse Luftbild (© google)



Abbildung 38: Hinterdorfstrasse (© google)

- Die einzige Baulücke befindet sich zu Beginn der Hinterdorfstrasse. Diese wird heute noch landwirtschaftlich genutzt, im Hinblick auf die angestrebte innere Siedlungsentwicklung in Laufe der nächsten Planungsperiode aber überbaut.
- Eine Offenlegung und Revitalisierung des Gewässers ist angesichts der herrschenden Platzverhältnisse und Bebauungsstrukturen undenkbar resp. unrealistisch. Der Strassenzug sowie die versiegelten Vor- und Parkplätze müssten massiv zurückgebaut werden und würden damit nicht mehr den VSS-Normen entsprechen. Dies wiederum hätte Konsequenzen für allfällige Erschliessungsfinanzierungen. Ein offener Bachlauf müsste angesichts der dichten Bebauung (Häuserzeilen) mit einer Vielzahl von Über- / Zufahrten versehen werden, was die mit der Öffnung erhofften ökologischen und gestalterischen Mehrwerte wieder zunichtemachen und zudem die Hochwasserproblematik (viele potenzielle Verklauungs- resp. Wasseraustrittsstellen) verschärfen würde.

Lochbuechbach innerhalb Baugebiet

Der Lochbuechbach ist innerhalb Baugebiet mehrheitlich eingedolt. Offen fliesst er auf folgenden beiden Abschnitten: Entlang der Zentralstrasse auf ca. 120 m und entlang der Kestenbergstrasse auf ca. 120 m. Es gibt keine Gründe, von den behördenverbindlich vorgegebenen Gewässerraubreiten abzuweichen. Demnach beträgt der beidseitige Uferstreifen sowohl für die offenen wie auch für die eingedolten Bereiche 6 m. Auch hier wird zwecks Vollziehbarkeit ein Gewässerraum von insgesamt 12.5 m festgesetzt. Im Gebiet «Im Lei» soll der Bach entlang der Kestenbergstrasse zusammen mit dem Baugesuch zur Überbauung «Im Lei» geöffnet werden. Um eine bessere Bebaubarkeit zu ermöglichen, wird er dabei an die Strasse verlegt. Die Anpassung des Bachverlaufs und damit des Gewässerraumes im Bauzonenplan erfolgt nach Genehmigung des Baugesuches im Rahmen der laufenden Gesamtrevision. Für den Gewässerraum der eingedolten Abschnitte gelten keine Einschränkungen bezüglich der Bewirtschaftung (Düngung, Nutzungsart usw., GSchV Art. 41c, Abs. 6, lit. b).

Rybetstalbach und Lochbuechbach im Bereich Wyde und Bachtalen

Die geplante Bachverlegung bzw. Offenlegung sowie die dazugehörigen Gewässerräume werden im Bereich «Wyde» und «Bachtalen» mittels dem Bauzonenplan (Rybetstalbach) bzw. Ergänzungsplan zur BNO (Lochbuechbach) geregelt. Die Erläuterungen dazu sind im separaten Planungsbericht zum Gebiet «Wyde und Bachtalen» (vgl. Beilage [9]) zu finden.

Rybetstalbach, Lochbuechbach und Chruselmattbach ausserhalb Baugebiet

Innerhalb des Waldareals wird auf die Darstellung eines Gewässerraums verzichtet, da auch die Waldgesetzgebung das Gewässer ausreichend schützt.

Ausserhalb Baugebiet, d.h. im offenen Kulturland (ohne Wald) werden die ordentlichen behördenverbindlichen Vorgaben aus der Gewässerschutzverordnung (GSchV, Art. 41a) sowie dem kantonalen Baugesetz (BauG, § 127) übernommen und im Kulturlandplan grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Für die offenen Bachabschnitte (Gerinnesohlenbreite < 2 m) beträgt die Gewässerraubbreite demnach 11 m und für die Eindolungen der beidseitige Uferstreifen je 6 m. Die Breite des Uferstreifens wird ab Innenkante des Eindolungsbauwerks gemessen. Für den Gewässerraum der eingedolten Abschnitte gelten keine Einschränkungen bezüglich der Bewirtschaftung (Düngung, Nutzungsart usw., GSchV Art. 41c, Abs. 6, lit. b). Nur der Lochbuechbach und der Chruselmattbach kommen ausserhalb Baugebiet auch ausserhalb des Waldes zu liegen. Da diese Abschnitte praktisch alle eingedolt sind, orientiert sich die Gewässerraubbreite, wiederum im Interesse eines praktikablen Vollzuges, an diesen Abschnitten. Dies ergibt, mittels gerundeter Dolungsmasse von einheitlichen 50 cm, ein Gewässerraum von insgesamt 12.5 m Breite

4.3.3 Schutzobjekte

Naturobjekte

Das offene und ebene Kulturland von Birr bietet beste Voraussetzungen für eine ackerbauliche Nutzung. Dementsprechend sind naturnahe Flächen und Objekte relativ rar. Im Speziellen östlich der Industrie / Kantonsstrasse fehlen derartige Elemente ganz.

Hecken

Die wenigen verbliebenen resp. neu angelegten Hecken werden allesamt in den neuen Nutzungsplan aufgenommen und damit – zusammen mit den entsprechenden Bestimmungen in der BNO – unter kommunalen Schutz gestellt. Es sind dies zwei Hecken beidseits des alten Scheibenstands sowie eine im Gebiet «Rütene». Im Gebiet «Neuhof» wurden zwei langgezogene, teils unterbrochene Hecken vor Jahren neu angelegt; sie finden ebenfalls Eingang in den kommunalen Nutzungsplan.



Abbildung 39: Heckenstrukturen im Bereich des alten Scheibenstandes



Abbildung 40: Hecke im Gebiet «Neuhof»

Hochstamm-Obstgarten



Abbildung 41: Kirschbaumallee im Gebiet «Neuhof»

In den beiden Gebieten «Oberlätte» und «I de Rebe» befindet sich eine noch grössere Ansammlung von teils älteren Hochstammobstbäumen. Im Gebiet «Neuhof» säumt eine Obstbaumallee einen Flurweg. Diese Elemente werten die mehrheitlich ausgeräumte Landschaft nicht nur ökologisch, sondern auch bezüglich des Landschaftsbildes auf. Der Gemeinde ist der Erhalt dieser Naturelemente wichtig. In der BNO wird deshalb festgelegt, dass sie im Hinblick auf eine möglichst lange Lebensdauer zu pflegen und abgehende Bäume zu ersetzen sind. Um den Obstgarten als Ganzes aufzuwerten, sind Ergänzungspflanzungen erwünscht. Es werden keine Einzelbäume geschützt, sondern Flächen für Hochstammobstbäume ausgeschieden. Damit kann eine Ersatzpflanzung auch an einem anderen Standort vorgenommen werden (z.B. an der Parzellengrenze anstatt mitten im Acker).

Weiher, Tümpel

Im Gebiet «Gurhalde» entspringt innerhalb des Waldes eine Quelle. Nach wenigen Metern verläuft das Wasser breitflächig innerhalb des Waldes am Waldrand und kommt danach zur Versickerung. In trockenen Sommermonaten kann es vorkommen, dass die Quelle versiegt. In der übrigen Zeit steht im Versickerungsbereich das Wasser meist grossflächig innerhalb des Waldrands. Diese Besonderheit ist für das Gebiet einmalig und ökologisch bedeutungsvoll; sie soll erhalten bleiben. Mit der Aufnahme in die Nutzungsplanung als Weiher / Tümpel wird ihr Fortbestand gesichert.



Abbildung 42: Weiher / Tümpel im Gebiet «Gurhalde»

Im Gebiet «Bäumliacher» wird seit längerem Kies abgebaut. Gewisse Bereiche des Abbauperimeters sind heute bereits wieder aufgefüllt. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs wurde im nordöstlichen Bereich auf der Wiederauffüllung ein grösserer seichter Tümpel als Laichgewässer für Pionierarten angelegt. Dieses wertvolle Naturobjekt soll auch Abschluss des Abbaus bleiben. Durch die Integration in die kommunale Nutzungsplanung wird dessen Erhalt rechtlich sichergestellt.



Abbildung 43: Pioniertümpel auf aufgefüllter Kiesgrube «Bäumliacher»

Seit dem Jahr 2022 besteht für ein Gewässer im Wald im Gebiet «Grauacher» (Parzelle Nr. 440) der Pflegevertrag «Amphibiengewässer Birretholz». Zum langfristigen Schutz des Gewässers wird es daher ebenfalls als geschütztes Naturobjekt aufgenommen.

Findling (Erratischer Block)

Südlich des Unterwerks liegt ein Granit-Findling aus dem ernerischen Reusstal. Als Zeitzeuge der seinerzeitigen Vergletscherung soll diese Besonderheit auch der Nachwelt erhalten bleiben, d.h. unter Schutz gestellt werden.



Abbildung 44: Erratischer Block im Gebiet «Vor em Hag»

Ökologisch wertvoller Waldrand

Die Waldungen südwestlich des Dorfes (Richtung «Chesteberg») und damit auch der Waldrand stehen im Eigentum der Ortsbürgergemeinde. Seit Jahren wird der dortige Waldrand im Rahmen des kantonalen Waldnaturschutzprogramms (Vereinbarung) gepflegt und ökologisch aufgewertet. Diese Pflicht soll auch Eingang in den Nutzungsplan finden. Damit soll sichergestellt werden, dass auch künftig durch gezielte Pflegeeingriffe der ökologische Wert hochgehalten oder verbessert wird.

Im Gebiet «Niedereie» wurde über das Naturschutzprogramm Wald ein Waldrand aufgewertet; dieser wird ebenfalls als ökologisch wertvoller Waldrand geschützt.



Abbildung 45: Ökologisch aufgewerteter Waldrand mit vorgelagerter Weide im Gebiet «Rütene»

Aussichtspunkte

Die kennzeichneten Orten sind von aussichtsbehinderten Bauten oder Pflanzungen freizuhalten.

Gebäude mit Substanzschutz

Die neu im Bauinventar bezeichneten Objekte (Gebäude) wurden besichtigt und ihre Schutzwürdigkeit beurteilt. Sämtliche seitens der kantonalen Denkmalpflege inventarisierten Gebäude sind in den aktualisierten Zonenplänen sowie -der Bau- und Nutzungsordnung als Schutzobjekte aufgenommen.

Hinweis: In Frage kommende Gebäude mit Substanzschutz innerhalb der Dorfkernzone werden nicht ausgeschieden. Der Schutzzweck im Sinne der Anforderungen für substanzgeschützte Bauten wird innerhalb dieser Zone ausreichend abgedeckt.

Kulturobjekte

Das im Bauzonenplan eingetragene Kulturobjekt (Brunnen) stammt aus dem von der kantonalen Denkmalpflege im Jahre 2013 erarbeiteten Bauinventar der Gemeinde Birr.

4.3.4 Hochwassergefahren

Die Gefahrenkarte Hochwasser wird in der Gemeinde Birr mittels Vorschriftenmodell umgesetzt. In Birr gibt es keine grösseren Gewässer, welche grossflächige Gebiete überfluten können. Die Hochwassergefährdung entsteht durch die Bäche, welche von Westen ins Baugebiet fliessen. Es sind hauptsächlich Strassen und schmale Gebiete in den Abflussbereichen der Bäche betroffen. Die grössten zusammenhängenden, hochwassergefährdeten Flächen im Baugebiet befinden sich im Bereich der Familiengärten, im Einzugsbereich zwischen Zentral- und Schulstrasse (geringe Gefährdungsstufen) sowie entlang der bestehenden Baugebietsgrenze im Südwesten (mittlere Gefährdung).

Aufgrund der Schutzdefizite wird für die Bauzonen in Anlehnung an die Gefahrenstufen und die Fliesstiefen bei einem HQ100 und HQ300 eine Hochwassergefahrenzone ausgedehnt. Deren Ausdehnung ist im Bauzonenplan mit einem Raster gekennzeichnet und in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden die entsprechenden Schutzbestimmungen erlassen. Aufgrund der revidierten BauV ist der Hochwasserschutz für im Kulturlandplan nicht verortete Gebiete neu direkt in § 36c BauV geregelt. Die notwendigen Massnahmen sind im Rahmen des Baugesuches aufzuzeigen.

Der Schutz vor Oberflächenabfluss wird in § 36c BauV übergeordnet geregelt. Hinweise auf Oberflächenwasser in der Gemeinde Birr sind primär auf der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (www.bafu.admin.ch/oberflaechenabfluss) ersichtlich und können bei der Aargauischen Gebäudeversicherung nachgefragt werden (Schadendatenbank).

4.3.5 Altlasten

Es sind keine Einzonungen auf belasteten Standorten vorgesehen. Innerhalb der bestehenden Bauzonen befinden sich vereinzelte belastete Standorte (u.a. Ablagerungs- und Betriebsstandorte). Die notwendigen Massnahmen (fachgerechte Ausgrabungs- oder Sanierungsarbeiten) sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu klären. Die Flächen mit einer möglichen oder bekannten Schadstoffbelastung des Bodens sind in der Hinweiskarte Prüfperimeter Bodenaushub erfasst und werden im Bauzonen- oder Kulturlandplan nicht dargestellt. Bei Bauvorhaben auf im Prüfperimeter Bodenaushub erfassten Flächen ist beim Umgang mit Bodenaushub die Bodenbelastung zu berücksichtigen.

Flächen, die sich für Bodenverbesserungen eignen, sind im Verzeichnis Aufwertung Fruchtfolgeflächen erfasst und werden im Bauzonen- oder Kulturlandplan nicht dargestellt. Bei der Verwertung von geeignetem, sauberem Bodenaushub ist das Verzeichnis Aufwertung Fruchtfolgeflächen zu berücksichtigen.

4.3.6 Elektromagnetische Strahlung

Gemäss den kantonalen Grundlagen zur Nutzungsplanung verlaufen im Gemeindegebiet von Birr eine Vielzahl von Hochspannungsleitungen.

- Von Nordosten bis Südosten zieht an der Westgrenze des aktuellen Baugebietes eine kombinierte 380 / 220 kV Hochspannungsleitung über das Gemeindegebiet von Birr. Für neu einzuzonende Gebiete muss ein Abstand von ca. 60 m eingehalten werden.
- Im südlichen Bereich der Gemeinde sind verschiedene 150 / 110 kV Leitungen vorhanden, von welchen ein Abstand von ca. 30 m einzuhalten ist. In diesem Bereich sind keine Einzonungen vorgesehen.
- Entlang der Kantonsstrasse K 118 befinden sich drei erdverlegte Leitungen: Eine 220kV-Hochspannungsleitung (Abstand von ca. 12 m notwendig) und zwei 150kV-Leitungen (Abstand von ca. 10 m notwendig).

Der massgebliche Anlagegrenzwert nach der Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV) wird bei allen geplanten Einzonungen eingehalten.

4.4 Bau- und Nutzungsordnung

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurde im Jahre 1997 genehmigt. Der Planungshorizont von 15 Jahre (Art. 15 RPG) ist somit verstrichen.

4.4.1 Rechtsbeständigkeit

Die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung wird grundsätzlich nicht in Frage gestellt, daher bleibt die Rechtsbeständigkeit weiterhin gewahrt. Die formellen und materiellen Anpassungen erfolgen im Wesentlichen aufgrund des geltenden übergeordneten Rechts (insbesondere BauG / BauV) und aufgrund von kantonalen Empfehlungen gemäss der aktualisierten Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO). Jedoch besteht aufgrund der revisionsbedürftigen Pläne (Bauzonenplan / Kulturlandplan) auch Anpassungsbedarf, womit die mit der vorliegenden Gesamtrevision erfolgten BNO-Änderungen gerechtfertigt sind.

4.4.2 Ersatz ABauV durch BauV (Einführung IVHB)

Der Grosse Rat hat 2009 den Beitritt zur «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beschlossen, welche die Definitionen und Messweisen der Baugesetzgebung vereinheitlicht. Das Konkordat ist seit 2010 rechtskräftig.

2011 erfolgte die Inkraftsetzung der harmonisierten Baubegriffe und der neuen Messweise mit dem Ersatz der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) durch die Bauverordnung (BauV). Die Gemeinden im Kanton Aargau sind dabei angehalten, ihre allgemeinen Nutzungspläne bis spätestens zehn Jahre nach Inkraftsetzung der BauV an die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB anzupassen. Die neuen Begriffe und Messweisen werden in die neue BNO übernommen.

4.4.3 Revisionen BauV

Die BauV wurde seit ihrer Einführung mehrfach revidiert. Folgende Anpassungen haben einen wesentlichen Einfluss auf die revidierte BNO.

Dachdurchbrüche

Bei Gemeinden, welche die IVHB übernommen haben, erhöht sich die Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen von $\frac{1}{3}$ auf $\frac{2}{3}$ der Fassadenlänge. Die kantonale Regelung bezüglich den Dachdurchbrüchen dient der Definition der Dachgeschosse in Abgrenzung zu Vollgeschossen. Weitere gestalterische Vorgaben an Dächer, die nicht als Vollgeschosse zählen, werden damit nicht festgelegt, sondern sind, wo sinnvoll und notwendig, in der BNO zu regeln. Die Gemeinden können weitere Einschränkungen festsetzen.

In der Gemeinde Birr soll die neue Regelung der Dachdurchbrüche ohne weitere kommunale Einschränkung zugelassen werden. Damit können die Dachgeschosse besser ausgenutzt (Wohnhygiene) und die innere Verdichtung gefördert werden. Die erhöhten Anforderungen an das Ortsbild im Dorfkern können mit den Vorschriften zur Dorfkernzone und dem Ortsbildschutz gewährleistet werden. Auf eine Aufzählung der «Zonen mit erhöhten Anforderungen» in der BNO wird verzichtet, diese sind in § 24 BauV geregelt.

Höhenmessung der Gebäude

Mit Einführung der BauV wurde die Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe und die Firsthöhe durch die Gesamthöhe ersetzt. Die Gemeinde Birr definiert in der gültigen BNO die Höhen der Gebäude über die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse und die Gebäudehöhe. Es wäre deshalb auf den ersten Blick folgerichtig, die Gebäudehöhe durch die Fassadenhöhe zu ersetzen. Bei einer genaueren Betrachtung ergeben sich dabei jedoch Probleme.

Die Grunddefinition der Fassadenhöhe zusammen mit der Regelung der Dachgeschosse (vgl. oben) hat zu grossen Problemen in der Auslegung der Vorschriften geführt bzw. es wurden dadurch Bauten möglich, die nicht erwünscht waren, bei denen kaum mehr eine Dachfläche (vgl. $\frac{2}{3}$ -Regelung für Dachdurchbrüche) vorhanden ist. Mit der Revision im Jahre 2021 wurde versucht, dies zu verbessern. Es gilt damit nun:

BauV Anhang 1 Definition 5.2

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

§ 21a BauV

¹ *Ohne Einfluss auf die Berechnung der Fassadenhöhe sind*

- a) Dachdurchbrüche, die von Fassadenflucht oder Dachrand um wenigstens 50 cm zurückversetzt sind,*
- b) Dachdurchbrüche, die fassadenbündig angeordnet oder weniger stark zurückversetzt sind als gemäss lit. a, wenn sie nicht breiter sind als ein Drittel der Fassadenlänge,*
- c) Attikageschossfassaden, die um das Mass ihrer Höhe zurückversetzt sind.*

Die Regelung wurde damit zwar klarer, ist jedoch in der praktischen Anwendung umständlich und wirft zusätzlich neue Fragen auf. Auch muss die Fassadenhöhe weiterhin verfeinert definiert werden (z.B. traufseitig und / oder talseitig gemessen). Bei Attikageschossen in der Ebene muss zudem eine zusätzliche Lösung gefunden werden, wenn das Attika an mindestens einer Seite fassadenbündig angeordnet werden dürfen soll.

Ausserdem ist die Kombination von Fassadenhöhe und Anzahl Vollgeschosse grundsätzlich schwierig: Bei der Anzahl Vollgeschosse wird von den Geschosshöhen gemäss § 22 BauV ausgegangen. Diese sind jedoch nur anwendbar, wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt.

Gemäss der Empfehlung zur «Integration der harmonisierten Baubegriffe und Mess-eisen in die Bau- und Nutzungsordnung (BNO)» der kantonalen Abteilung

Raumentwicklung vom August 2011 waren vor der Einführung der IVHB folgende Kombinationsmöglichkeiten in Bezug auf die Höhen vorhanden:

	Kriterium I	Kriterium II	Kriterium III
Variante I	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Vollgeschosse
Variante II	Gebäudehöhe	Firsthöhe	-
Variante III	Gebäudehöhe	-	Vollgeschosse
Variante IV	-	-	Vollgeschosse
Variante V	-	Firsthöhe	Vollgeschosse

Abbildung 46: Kombinationsmöglichkeiten Höhen an Gebäuden in der BNO vor IVHB; die bisher angewandte Variante (III) ist grün markiert

Mit der IVHB sind folgende Kombinationen möglich:

	Kriterium I	Kriterium II	Kriterium III
Variante I	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	Vollgeschosse
Variante II	Fassadenhöhe	Gesamthöhe	-
Variante III	Fassadenhöhe	-	Vollgeschosse
Variante IV	-	-	Vollgeschosse
Variante V	-	Gesamthöhe	Vollgeschosse

Abbildung 47: Kombinationsmöglichkeiten Höhen an Gebäuden in der BNO mit IVHB; blau markiert die zur heutigen Lösung analoge Variante (III), rot markiert die neu vorgeschlagene, sinnvollere Variante (V)

Dazu wird in der Empfehlung erläutert: «Bei der Wahl der Bauhöhen ist darauf zu achten, dass sich die Grundmasse einerseits gut ergänzen und andererseits das bauliche Volumen als Ganzes im beabsichtigten Rahmen erfasst wird. Um dies am ehesten gewährleisten zu können, sind in der Regel die Höhen an der Fassade (mittels Vollgeschosszahl oder Fassadenhöhe) wie auch am höchsten Punkt eines Gebäudes (mittels Gesamthöhe) zu definieren. Zu empfehlen ist, in der BNO eine der beiden Varianten II oder V zu wählen.»

Gemäss § 22 Abs. 2 BauV gilt «Wenn die Gemeinde die zulässige Höhe eines Gebäudes nicht anderweitig begrenzt, darf die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses, ... , im Durchschnitt höchstens 3,20 m betragen.». Wenn die Gesamthöhe in der BNO vorgeschrieben ist, kann § 22 Abs. 2 BauV daher nicht angewandt werden. Sofern die Vollgeschosse für das Bestimmen der Bauvolumen notwendig sind, muss die zulässige Höhe der Vollgeschosse deshalb in der BNO geregelt werden.

Aufgrund der schwierigeren Handhabung der Fassadenhöhe und der ungünstigen Kombination mit der zulässigen Anzahl Vollgeschosse soll daher die Gebäudehöhe nicht durch die Fassadenhöhe ersetzt, sondern neu die Gesamthöhe eingeführt werden. Es resultieren daraus folgende Anpassungen in der BNO:

- Neudefinierung des Höhenmasses (Gesamthöhe) in den Zonen W2, W3, W4 und WG4. Die Gesamthöhe ist um etwas mehr als ein Vollgeschoss höher als die bisherige Gebäudehöhe, da für Satteldächer mehr Höhe benötigt wird.

- In der Arbeitszonen II erfolgen nur geringfügige Anpassungen bzw. eine Abstimmung auf die Muster-BNO Eigenamt zu den Arbeitszonen. In der Muster-BNO wird zwar von der Fassadenhöhe ausgegangen, da in den Arbeitszonen i.d.R. aber Flachdächer erstellt werden, kann diese ohne Erhöhung des zulässigen Masses durch die Gesamthöhe ersetzt werden.
- Die Höhe der Vollgeschosse und des Attikageschosses dürfen im Durchschnitt höchstens 3.20 m betragen (analog Vorgaben im BauG).
- Die zulässige Höhe für gewerblich genutzte erste Vollgeschosse (Erdgeschosse) in der Zone WG4 wird um einen halben Meter auf 4.5 m erhöht (anstelle 3.2 m für «normale» Vollgeschosse). Die Gesamthöhe erhöht sich gestützt darauf um 1 m.

Revision der BauV zur Entlastung der BNO

Bestimmte Begriffe und Definitionen wurden seit Einführung der BauV in (fast) allen revidierten BNO gestützt auf die kantonale Muster-BNO festgelegt. Die mehrheitlich identischen Definitionen wurden mit der Revision vom 1. November 2021 direkt in die BauV überführt, um die BNO zu entlasten. Gestützt darauf sind in der neuen BNO die folgenden Vorgaben zu streichen bzw. nicht einzuführen:

- Störmass von Betrieben
- Verkaufsfläche (der Begriff Nettoladenfläche wird daher in der BNO durch Verkaufsfläche ersetzt)
- Allgemeine Anforderungen (Einordnung von Gebäuden und Aussenräumen)
- Definition der Hanglage
- Raumhöhen, minimale Fensterflächen und Nebenräume
- Oberflächenabfluss und Hochwasser (ohne Flächenausscheidung im Plan)

4.4.4 Anpassungen der BNO

Nachfolgend die **wichtigsten** geplanten, materiellen Änderungen (Verweis auf die entsprechenden Paragraphen gemäss revidierter Bau- und Nutzungsordnung):

§ 3 Planungsgrundsätze

Basierend auf das erarbeitete Leitbild der Gemeinde Birr sowie den Vorgaben der kantonalen Muster-BNO werden behördenverbindliche Planungsgrundsätze erlassen. Diese bezwecken die Umsetzung der Ziele gemäss § 13 Abs. 2^{bis} BauG in der Nutzungsplanung.

§ 4 Mehrwertabschöpfung

Der Gemeinderat verpflichtet sich, bei Planungsvorteilen, welche nicht unter § 28a BauG fallen, Verhandlungen zur vertraglichen Mehrwertabschöpfung zu führen. Falls die Verhandlungen zu keiner Einigung führen, kann der Gemeinderat zwecks Rechtsgleichheit die Abgabe verfügen. Die Gemeinde hat zur Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis eine entsprechende Richtlinie zu erlassen.

§ 5 Sondernutzungsplanung

Für die im Bauzonenplan bezeichneten Areale bedarf es der Erstellung entsprechender Sondernutzungspläne (Erschliessungs- oder Gestaltungspläne).

§ 6 Gestaltungsplangebiet Dorfsmatt

(vgl. Kapitel 3.6)

§ 7 Gestaltungsplangebiet Wyde

(vgl. Kapitel 3.6)

§§ 9 ff. Bauzonen (allgemein)

- Die Zonen wurden im Sinne der kantonalen Muster-BNO und der Muster-BNO Arbeitszonen Eigenamt angepasst.
- Die Mindestgebäudelängen wurden aufgegeben.
- Die Grünflächenziffer wird eingeführt und in der Masswerttabelle festgehalten.
- Die Grünzone wird in der Zonenübersicht aufgeführt.
- Die Anpassung und Abstimmung der verschiedenen Masszahlen basieren auf den Entwicklungsvorstellungen resp. der Innenentwicklungsstrategie der zugehörigen Zonen.
- Einführung Gesamthöhe anstelle der Fassadenhöhe
- Die Vorgaben der Grenzabstände von Gewerbebauten gegenüber Wohnbauten werden aufgehoben (die Festlegungen durch Brandschutzvorschriften und Einpassungsvorgaben sind ausreichend).

§ 10 Dorfkernzone

Der Gestaltungsplan Dorfkernzone wird aufgehoben (separates Verfahren). Die Sondernutzungsvorschriften werden in überarbeiteter (vereinfachter und gekürzter) Form in die BNO übernommen. Es gilt, dass:

- die Dorfkernzone der Erhaltung des historischen Dorfkerns dient;
- Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants und Verkaufsgeschäfte bis 500 m² Ladenfläche sowie Landwirtschaftsbetriebe zulässig sind;
- Gebäude inkl. ihrer Umgebung zu erhalten sind;
- Abbrüche nur bei Einhaltung der definierten Kriterien zulässig sind;
- Bauten umgebaut, umgenutzt und erweitert werden dürfen, sofern der Schutzzweck nicht beeinträchtigt wird;
- sich die Festlegung von Baumasse und Gestaltungsvorschriften an der bestehenden Überbauung und Umgebung orientiert;
- im Umfang von bestehenden Bauten, ungeachtet der Grenz- und Gebäudeabstände und der Geschosshöhe, umgebaut und erneuert werden darf (bestehende Höhen müssen beibehalten werden);
- Fenster in der Regel hochrechteckig anzuordnen sind und Balkone nicht freikragend ausgeführt werden dürfen;

- bei der Wahl der Dachform auf das Quartierbild Rücksicht zu nehmen ist (die Neigung hat in der Regel zwischen 35° und 45° zu betragen, bei Klein- und Anbauten sind andere Dachformen zulässig);
- die strassenseitigen und zwischen den Gebäuden liegenden Freiräume zu gestalten und zu mindestens 25% zu begrünen sind;
- der Gemeinderat die fachliche Beratung gewährleistet und bei Bedarf Fachstellen zuzieht, weshalb die Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen sind.

Freihaltezone

Aufgehoben (vgl. Kapitel 3.6)

Zentrumszone

Aufgehoben (vgl. Kapitel 3.6)

§ 11 Spezialzonen Bachtalen und Wyde

(vgl. Kapitel 3.6)

§§ 12 / 13 Wohn- und Mischzonen

In der Wohnzone W2 sind neu auch Drei- und Reiheneinfamilienhäuser zulässig. In der Wohn- und Gewerbezone WG4 werden die zulässigen Nutzungen definiert.

§ 14 Spezialzone Grossacher & Grändel

(vgl. Kapitel 3.7)

§ 15 Arbeitszonen I / II

Die Vorschriften wurden gemäss der regionalen Harmonisierung der Arbeitszonen (Muster-BNO Arbeitszonen Eigenamt) angepasst.

Hinsichtlich der anzustrebenden Wertschöpfung der unbebauten Gewerbeflächen werden im Vergleich zur gültigen BNO die auszuschliessenden Nutzungen präzisiert.

Nicht zugelassen sind:

- a) Verkaufsgeschäfte mit einer Verkaufsfläche über 200 m²
- b) öffentliche Vergnügungszentren und dergleichen
- c) öffentliche Tankstellen inkl. Nebenanlagen
- d) reine Lagerbetriebe / Abstellflächen ohne weitere betriebliche Wertschöpfung
- e) innerhalb der A II zusätzlich Logistikbetriebe* sowie Bauten und Anlagen zur Lagerung* und Verarbeitung von Abfällen sowie Abbruch- und Aushubmaterial
 - * In den gekennzeichneten Bereichen der AII (zwischen Bahn und Strasse) sind Logistikbetriebe und Lagerbetriebe / Abstellflächen jedoch erlaubt. Die bestehenden Betriebe ausserhalb dieser Bereiche geniessen Besitzstand. Ein darüberhinausgehender Ausbau bzw. die Ansiedlung von neuen Bereichen ist nicht erwünscht (Immissionsschutz).
- f) in gekennzeichneten Bereichen in der A I lärmempfindliche Nutzungen

Entgegen dem Entwurf der Muster-BNO Arbeitszonen Eigenamt wird keine Baumassenziffer eingeführt. Die Bebauungsmasse wird über die Gesamthöhe, die Grünflächenziffer sowie aufgrund der Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild festgelegt.

§ 16 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die besondere Beachtung der einwandfreien Einpassung wird gestrichen. Der Gemeinderat legt die Baumasse und Abstände unter Berücksichtigung privater und öffentlicher Interessen und somit auch der Einpassung ins Ortsbild fest.

§ 17 Spezialzone Neuhof

Neu sind auch nicht den Berufsbildungsheim zugehörige, ergänzende Nutzungen gleicher Art in untergeordnetem Masse zulässig (z. B. Ausbildungszentrum Landschaftsgärtner).

§ 18 Spezialzone Pestalozzipark

(vgl. Kapitel 3.6)

§ 19 Grünzone

Neu wird festgehalten, dass die Fläche mit naturnaher Vegetation zu gestalten ist.

§§ 20 ff. Landwirtschaftszonen / Schutzzonen / Überlagerte Schutzzonen / Schutzobjekte

Die Bestimmungen wurden partiell auf die örtlichen Gegebenheiten korrigiert und auf die kantonale Muster-BNO bzw. dem aktualisierten übergeordneten Recht angepasst. Bezüglich der materiellen Anpassungen verweisen wir auf Kapitel 4.2 und 4.3.

§ 29 Gebäude mit Substanzschutz

Die im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege ausgeschiedenen Gebäude (vgl. Anhang zur revidierten Bau- und Nutzungsordnung) werden entsprechend ihrer Schutzwürdigkeit als Substanzschutzobjekte ausgewiesen. Es werden die notwendigen Schutzvorschriften erlassen.

§ 30 Kulturobjekte

Das erfasste Kulturobjekt (Brunnen) liegt im aktuellen Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege vor.

§ 31 Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

Die Materialabbauzone wurde gemäss den bisherigen Bestimmungen übernommen bzw. zusammenfasst und vereinfacht. Neu wird die Empfindlichkeitsstufe festgelegt.

§ 33 Ausnützungsziffer

Dach-, Attika- und Untergeschosse sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anrechenbar. Für unbeheizte Wintergärten und verglaste Balkone / Sitzplätze wird ein Nutzungsbonus definiert.

Arealüberbauung

Die Vorgaben zur Gestaltung und Parkierung sind in der BauV vorgegeben. Die minimalen Grundstücksflächen werden aufgehoben, somit kann auch bei kleineren Grundstücken eine Arealüberbauung erstellt werden. Die erhöhte AZ ist in der Zonenübersicht ersichtlich.

Übergangszone

Die Übergangszone wird aufgehoben und teilweise der Bauzone zugewiesen (Sportplatz in OeBA). Die restliche Fläche wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.

§§ 35 ff. Abstände

Die Vorschriften basieren gemäss Muster-BNO. Für die Grenzabstände bei Gemeinde- und Privatstrassen werden Vorschriften bezüglich der Abstände für Parkfelder, Einfriedungen und Böschungen ergänzt. Innerhalb der Bauzone werden zusätzliche Vorgaben bezüglich Stützmauern und Einfriedungen erlassen. Die Abstandsvorschriften zum Bauzonenrand werden ergänzt (Gebäude, Einfriedungen, Böschungen, Tiefbauten).

Mit dem neuen Absatz 3 zu § 19 BauV können «Kabelverteilkästen und ähnliche Bauten im öffentlichen Interesse unter angemessener Berücksichtigung der Interessen der Betroffenen an die Parzellengrenze gestellt werden. In der BNO waren bisher neben den Kabelverteilkästen auch Brunnen und Personenunterstände bei Bushaltestellen an der Grenze der Privatgrundstücke zulässig. Es ist zu vermuten, dass Brunnen zu den «ähnlichen Bauten» gezählt werden. Die Personenunterstände bei den Bushaltestellen dürften aber nicht dazu gezählt werden, da sie wesentlich grösser sind als ein Kabelverteilkasten. Wenn Personenunterstände neu den Grenzabstand einhalten müssen (und sei es nur den Grenzabstand für Klein- und Anbauten von 2.0 m), vergrössert sich die notwendige Fläche für Bushaltestellen deutlich und es wird schwieriger, diese im öffentlichen Interesse stehenden Personenunterstände zu erstellen. Mit der BNO sollen daher weiterhin Grenzabstände für Brunnen, Personenunterstände bei Bushaltestellen und Ähnliches aufgehoben bleiben.

§§ 38 ff. Siedlungsqualität

Die Vorgaben zu den Grünflächen werden neu in den Vorschriften zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung sowie in den Vorschriften (Grünflächenziffer) der einzelnen Bauzonen festgehalten. Die Vorschriften bezüglich Terraingestaltung und den damit verbundenen Planungsunterlagen werden aktualisiert.

Die Vorschriften werden in Bezug auf Anforderungen an eine ökologisch wertvolle Gestaltung ergänzt. So sind etwa reine Steingärten nur eingeschränkt möglich und grosse Dachflächen zu begrünen oder für Solar- / Photovoltaikanlagen zu nutzen. Der Siedlungsrand ist auf die angrenzende Landschaft abzustimmen und zu bepflanzen.

§ 40 ff. Technische Bauvorschriften / Wohnhygiene / Ausstattung

Es werden folgende Anpassungen gegenüber der gültigen BNO vorgenommen:

- Die anerkannten Regeln der Baukunst gelten auch bezüglich der Naturgefahren.

- Der Anschluss an die Fernwärme ist anzustreben.
- Die Unterschreitung von Grenzabständen wegen Nachisolation von Gebäudehüllen wird gestrichen; die gesetzlichen Vorgaben sind in der BauV geregelt.
- Bei beschädigten oder zerstörten Bauten wird die Frist zum Abtrag verkürzt und ergänzende Angaben bezüglich Gestaltung erlassen.
- Nur nach Norden orientierte Wohnungen sind nur in Ausnahmefällen gestattet.
- Die Wohnhygiene und die Nebenräume von Mehrfamilienhäusern bei Neubauten werden neu in der BauV geregelt, weshalb sie nicht mehr in der BNO zu regeln sind.
- Die Vorschriften zu Balkonen und inneren Erschliessungswegen werden aufgehoben, sie sind in übergeordneten Gesetzten / Normen geregelt; die Vorgaben zu Abstellplätzen und Kompostierplätzen werden aufgehoben.
- Parkfelder und Parkieranlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Freiraum- und Strassenraumqualität entsteht. Die rechtlichen Grundlagen für das Einfordern von Mobilitätsplänen werden festgehalten. Die Verfügung von unterirdischen Einstellhallen in den weiteren Gebieten wird in der Regel, falls nicht sowieso vorgesehen, bei grösseren Gesamtüberbauungen und Mehrfamilienhäusern erfolgen, um grossflächige Parkieranlagen zu verhindern. Besucherparkplätze dürfen in der Regel oberirdisch erstellt werden. Bei Gewerbe mit einer grossen Anzahl an Anzahl Besucherparkplätzen kann jedoch auch eine unterirdische Parkierung verlangt werden.
- Bei Spielplätzen werden zusätzliche Anforderungen gemäss der kantonalen Muster-BNO erlassen.
- Bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen muss ein in die Umgebungsgestaltung eingebundener Entsorgungsplatz erstellt werden.
- Es gelten neu Vorschriften für den öffentlich zugänglichen Raum.

§§ 51 ff. Ortsbild- und Denkmalschutz / Umweltschutz

Anpassungen und Ergänzungen erfolgen aufgrund der kantonalen Muster-BNO.

Die Vorgaben zur Gestaltung der Baugebietsgrenze, zur Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen sowie zum Aussichtschutz werden aufgehoben.

Lärmschutz

Die Vorgaben zum Lärmschutz werden aufgrund der Anpassung der übergeordneten Rechtsgrundlagen aufgehoben.

§ 55 Fachkommission

Für Bauvorhaben in den Spezialzonen SpB, SpP und SpW ist die Fachkommission beizuziehen.

§ 59 Aufhebung bisheriges Recht

Die aufzuhebenden Planungswerke bestehen aus den heute noch rechtskräftigen Nutzungsplanungsakten.

Anhänge

Auf das Stichwortverzeichnis wird vorläufig verzichtet (erfolgt nach Abschluss der kantonalen Genehmigung). Neu befinden sich die Liste mit den kantonalen Denkmalschutzobjekten und das Bauinventar im Anhang. Ebenfalls im Anhang zu finden sind die Ergänzungspläne zu den Spezialzonen SpB, SpW und SpG.

Gebührenreglement

Die Baubewilligungsgebühren erfolgen – wie bisher – in einem separaten Gebührenreglement. Der Grund dafür ist, dass diese Gebühren nicht der Genehmigung durch den Regierungsrat bedürfen und die Gemeindeversammlung abschliessend zuständig ist.

5 Interessenabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung ist bei der Auflage der Planung aufzuzeigen. Im Rahmen der Beratungen in der Planungskommission ist sie laufend vorgenommen worden. Massgebend waren die im Kapitel 1.3 erwähnten Zielsetzungen.

Das Konfliktpotential der vorgenommenen Änderungen ist unterschiedlich gross. In vielen Fällen handelt es sich um Anpassungen an die aktuellen Verhältnisse, die unbestritten sein dürften. Die wesentlichsten Interessen, deren Punkte in den Detailerläuterungen unter den Kapiteln 3 und 4 erwähnt sind, führten zu folgenden Entscheidungen und Bearbeitungsschwerpunkten:

- Teilweise Aufhebung der Freihaltezone im Dorfkern zur Förderung der «Innenentwicklung» und Erstellung der Entwicklungsstrategie Dorfmatt;
- Erstellung des Masterplanes Wyde - Neumatt - Bachtalen mit den entsprechenden Umsetzungen in Bauzonenplan und BNO;
- Umsetzung des Bauinventars der kantonalen Denkmalpflege (Einführung von Substanzschutzobjekten);
- Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser;
- Erhalt der bestehenden, bedeutenden Natur- und Landschaftswerte;
- Erhalt der unverbauten Landschaft bei gleichzeitiger Wahrung der landwirtschaftlichen Nutzung.

6 Schlussfolgerungen

Aufgrund der vorgängigen Ausführungen lassen sich für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Birr folgende Schlussfolgerungen ziehen:

6.1 Bundesrecht (RPG / RPV)

Die revidierte Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG / Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde gemäss Art. 47 RPV). Sie trägt durch gezielte Ein- / Aus- / Umzonungen zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem für entsprechende Teilgebiete verbesserte bauliche Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die revidierte Nutzungsplanung entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung sowie der Planungs- und Baugesetzgebung des Bundes bzw. des Kantons Aargau. Dem Schutz vor Einwirkungen im Sinne des Vorsorgeprinzips (Art. 1 ff USG) wird im Rahmen der Nutzungsplanung die notwendige Beachtung geschenkt (vgl. Kapitel 4.1.7 ff).

Die Gemeinde liegt gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) teilweise im Bereich des Regionalflugplatzes «Birrfeld». Im nordöstlichen Gemeindegebiet sind Bereiche mit Hindernisbegrenzung und Lärmbelastung ausgeschieden, diese wurden in der Nutzungsplanung berücksichtigt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) werden nicht tangiert.

Die Berücksichtigung der Anregungen der Bevölkerung erfolgt mittels der gesetzlich vorgegebenen öffentlichen Auflagen, insbesondere der öffentlichen Mitwirkung (Art. 4 Abs. 2 RPG).

6.2 Kantonales Recht (BauG / BauV)

Die Bauverordnung definiert in § 4 BauV Kriterien und Anforderungen (welche insbesondere bei Einzonungen gelten) wie sich die innere Siedlungsentwicklung bzw. die Siedlungsqualität auszurichten und wie sich Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen haben.

Innere Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

Der Gemeinderat fördert schon seit geraumer Zeit mit verschiedenen Massnahmen die verdichtete Bauweise, die Siedlungsqualität und die Neuausrichtung von bestehenden Quartieren. In der laufenden Nutzungsplanungsrevision werden diesbezüglich folgende Massnahmen vorgeschlagen:

- **Dorfkern**
Der Dorfker mit den historisch gewachsenen Strukturen ist zu erhalten. Diesbezüglich dürfen gemäss Bau- und Nutzungsordnung die bestehenden Gebäude mit ihrer Umgebung grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Der Gemeinderat kann Ausnahmen nur bewilligen, sofern ein Gebäude für das Ortsbild unwichtig oder die Erhaltung der Bausubstanz unzumutbar ist. Die Aufwertung und innere Siedlungsverdichtung des Dorfkerns ist für die Gemeinde ein zentrales Thema.

Das Gebiet soll gemäss einer Gesamtplanung überbaut werden; die Planung wurde eingeleitet.

- **Wohnquartiere**
In den Wohnquartieren gilt es insbesondere die heutigen Quartiere mit ihren baulichen Strukturen und dem hohen Anteil an Grünflächen zu bewahren. Der Gemeinderat legt zudem seine gestalterischen Schwerpunkte in die Farbgebung und die Kubaturen (Form, Gliederung, Proportionen usw.) von Bauten sowie der Siedlungsdurchgrünung. Diese Vorgaben werden in den entsprechenden Bestimmungen der Wohn- und Mischzonen umgesetzt. Mit dem Masterplan Wyde - Neumatt - Bachtalen und der Umsetzung in die Gesamtrevision wird die Grundlage für eine über den Planungshorizont hinausgehende Innenentwicklung geschaffen.
- **Gewerbe- / Industrieareale**
In den Arbeitszonen wird hinsichtlich der Förderung wertschöpfender Betriebe bewusst auf unerwünschte Nutzungen verzichtet (Bestimmungen Arbeitszonen gemäss Bau- und Nutzungsordnung). Zudem soll mittels Schutzbepflanzungen und Grünanteile die Siedlungsqualität innerhalb und ausserhalb der Gewerbeareale gesichert werden. Mit dem Masterplan Grossacher & Grändel wird der Anstoss für eine zukunftsgerichtete Nutzung der grossen Baulandreserven in den Arbeitszonen geschaffen.

In weiteren Teilgebieten wurden zudem, im Sinne der Siedlungsqualität und Nachverdichtung, entsprechende Neubauprojekte realisiert oder sind in Planung.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die künftige Siedlungsentwicklung (Verdichtungsgebiete) vermag den damit verbundenen Verkehr mit den geplanten Massnahmen aufzunehmen. Weitere Massnahmen zwecks Abstimmung von Siedlung und Verkehr (§ 4 Abs. 2 BauV) bestehen für den öffentlichen Verkehr (Bus) und für den Langsamverkehr (Fussgänger / Fahrradfahrer). Allfällige Optimierungsmassnahmen werden vom Gemeinderat geprüft. Die Einführung von Tempo 30 in Wohnquartieren ist erfolgt. Der kommunale Gesamtplan Verkehr KGV wurde erarbeitet.

7 Ablauf / Information / Mitwirkung

Planungsbeginn

Die Begleitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde mit Beschluss der Einwohner-Gemeindeversammlung vom 16. November 2010 dem Büro KOCH + PARTNER, Laufenburg / Rheinfelden in Auftrag gegeben.

Der eigentliche Planungsbeginn der Revision der Nutzungsplanung erfolgte im März 2013 unter der Mithilfe der einberufenen Planungskommission:

Mitglieder der Planungskommission	
Arbeitsgruppe Siedlung	Arbeitsgruppe Kulturland
. René Grütter (Vorsitz) (Gemeinderat)	. René Grütter (Vorsitz) (Gemeinderat)
. Rahel Schneider (Bauverwalterin)	. Rahel Schneider (Bauverwalterin)
. Erich Meyer (Vertreter Gewerbe)	. Hans Müller (Vertreter Landwirte)
. Max Bruggmann (Baufachexperte)	. Richard Plüss (Förster)
. Ruedi Hirt (Ortsbürger)	. Emmanuele Parisini (Vertreter Naturschutz)
. Manuela Köpfl (Sekretariat)	. Manuela Köpfl (Sekretariat)
. Stefan Giess (Planer)	. Viktor Oeschger (Planer)

Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt, unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich der Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG).

Gestützt auf die Resultate der 1. kantonalen Vorprüfung wurden der kommunale Entwicklungsrichtplan und das Freiraumleitbild «Dorfsmatt» sowie der Masterplan Wyde - Neumatt - Bachtalen erstellt.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 28. Juni 2023 vor.

Mitwirkung der Bevölkerung

Im Rahmen der Vorprüfung durch die kantonale Behörde erfolgt das Mitwirkungsverfahren (§ 3 BauG). Das Mitwirkungsverfahren gibt allen die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Angesprochen sind nicht nur die Personen mit Grundeigentum, Parteien und Gruppierungen, sondern die gesamte Dorfbevölkerung.

Die Mitwirkung fand vom 22. April 2022 bis 23. Mai 2022 statt. Es wurden 13 Mitwirkungen eingereicht. Es wird auf den Mitwirkungsbericht vom 22. März 2023, beschlossen durch den Gemeinderat am 03. April 2023, verwiesen.

Öffentliche Auflage

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben resp. allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk öffentlich aufgelegt. (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§ 24 BauG).

Die öffentliche Auflage fand vom 09. Oktober 2023 bis 07. November 2023 statt. Es gingen drei Einwendungen ein, wovon zwei zurückgezogen wurden. Die dritte Einwendung wurde mit Entscheid des Gemeinderates vom 29. April 2024 behandelt.

Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe wurden von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 2024 beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch den Regierungsrat resp. den Grossen Rat (§§ 26, 27 BauG).

8 Verzeichnis der wichtigsten Rechtserlasse

Bundesgesetze und Verordnungen

- [1] Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- [2] Raumplanungsverordnung (RPV)
vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
- [3] Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG)
vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01)
- [4] Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer
(Gewässerschutzgesetz, GSchG)
vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
- [5] Gewässerschutzverordnung (GSchV)
vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)
- [6] Lärmschutz-Verordnung (LSV)
vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

Kantonale Gesetze, Verordnungen und Dekrete

- [7] Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz BauG)
vom 19. Januar 1993 (SAR 713.100)
- [8] Bauverordnung (BauV)
vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)
- [9] Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG)
vom 1. Juli 1997 (SAR 931.100)
- [10] Verordnung zum Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaV)
vom 16. Dezember 1998 (SAR 931.111)

Beilagenverzeichnis

- [1] Gemeinde Birr, Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Stellungnahme aus regionaler Sicht, Brugg Regio Planungsverband, Dezember 2019
- [2] Gemeinde Birr, Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Datenübersicht Bauzonendimensionierung, Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung (ARE), Januar 2019
- [3] Gemeinde Birr, Nachweis Bauzonenkapazität, Koch + Partner, Laufenburg / Rheinfelden, Januar 2022
- [4] Gemeinde Birr, Räumliche Entwicklungsstrategie, Husistein + Partner AG, Aarau
 - . Räumliche Entwicklungsstrategie Teil I, November 2013
 - . Räumliche Entwicklungsstrategie Teil II, Januar 2014
 - . Räumliche Entwicklungsstrategie Teil III, Juli 2014
 - . Räumliche Entwicklungsstrategie «Dorfs matt», September 2014
- [5] Gemeinde Birr, Kommunalen Entwicklungsrichtplan «Dorfs matt», Husistein + Partner AG, Aarau, November 2017
- [6] Gemeinde Birr, Freiraumleitbild Dorfs matt, SKK Landschaftsarchitekten Wettin-gen, November 2017
- [7] Gemeinde Birr, Bauinventar, Kantonale Denkmalpflege Aargau, Bearbeitung 2013
- [8] Gemeinde Birr, Masterplan Wyde - Neumatt - Bachtalen, Planergemeinschaft UC'NA - Durable - Steinmann, 20.09.2019
- [9] Gemeinde Birr, Planungsbericht zu den Spezialzonen Wyde (SpW) und Bachtalen (SpB), UC'NA , Zürich 03.03.2023
- [10] Gemeinde Birr, Masterplan Industrieareal Grossacher & Grändel, Planergemeinschaft UC'NA - EBP - KM&P, 20.09.2019
- [11] Gemeinde Birr, Planungsbericht zur Spezialzone Grossacher & Grändel (SpG), UC'NA, Zürich 03.03.2023

Planungsakten

Genehmigungsakten

- [1] Bau- und Nutzungsordnung (mit Ergänzungsplänen)
- [2] Bauzonenplan 1:2'500 (mit Vermassungsplan)
- [3] Kulturlandplan 1:5'000

Orientierende Akten

- [4] Änderungen Bauzonenplan 1:2'500
- [5] Plan Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) 1:5'000
- [6] Planungsbericht mit Beilagen