

## REGIERUNGSRAT

### REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2025-000062

**Gemeinde Birr; Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision; Genehmigung mit Direktänderungen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei**

---

Sitzung vom 22. Januar 2025

Versand: 28. Januar 2025

#### Sachverhalt

##### 1. Planungsrechtliches Verfahren

###### 1.1 Verfahrensdaten

|                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Abschliessender Vorprüfungsbericht | 28. Juni 2023                        |
| Mitwirkung                         | 22. April 2022 bis 23. Mai 2022      |
| Öffentliche Auflage                | 9. Oktober 2023 bis 7. November 2023 |
| Beschluss Gemeindeversammlung      | 27. Juni 2024                        |
| Eingereicht zur Genehmigung        | 9. September 2024                    |
| Ablauf der Beschwerdefrist         | 7. September 2024                    |

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

###### 1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

###### 1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

##### 2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Birr am 27. Juni 2024 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'500
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 31. Juli 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung [RPV] vom 28. Juni 2000).

## **2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die rechtskräftige Zonenplanung der Gemeinde Birr stammt von 1997. Mit der vorliegenden Gesamtrevision soll die Planung an die aktuellen Bedürfnisse und die zwischenzeitlich geänderte rechtliche Situation angepasst werden. Die Gemeinde hat dazu neben den übergeordneten Zielsetzungen kommunale Ziele und Leitsätze (Leitbild) formuliert.

## **2.2 Vorprüfungsergebnis**

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 28. Juni 2023 mit vier Vorbehalten hinsichtlich der folgenden Inhalte abgeschlossen:

- Ein Vorbehalt zur Legende des BZP;
- zwei Vorbehalte zum Ergänzungsplan Wyde, Bachthalen, Neumatt;
- ein Vorbehalt zum Vermassungsplan gemäss § 1 Abs. 2 BNO.

Sämtliche Vorbehalte aus der abschliessenden Vorprüfung wurden bereinigt.

Darüber hinaus hat die Gemeinde die Vorlage gegenüber der abschliessend vorgeprüften Fassung in folgenden Punkten angepasst:

- § 25 Abs. 1 BNO: Streichung Verweis auf den BZP
- BZP: Verzicht auf Festlegung eines Wildtierkorridors (WTK) im Baugebiet
- KLP: Anpassung Perimeter des im KLP festgelegten WTK

Die erfolgten Änderungen sind rechtmässig und erfüllen die Genehmigungsanforderungen.

## **2.3 Nutzungsplan Siedlung**

Die Hauptthemen betreffen die zentralen Entwicklungsgebiete "Dorfkern/Dorfsmatt", "Wyde" und "Bachtalen" sowie "Grossacher und Grändel", die Förderung der Siedlungsqualität sowie die Umsetzung des Hochwasserschutzes und des Gewässerraums. Die Systematik und Abgrenzungen der Bauzonen werden grösstenteils beibehalten, eine grössere Anpassung erfolgt mit der Einzonung des bestehenden Sportplatzes im Gebiet Nidermatt in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA).

## **2.4 Nutzungsplan Kulturland**

Die Elemente des KLP wurden im Wesentlichen übernommen. Er enthält Festlegungen zur Landwirtschaftszone, Materialabbauzone sowie zu verschiedenen Schutzzonen (unter anderem Landschaftsschutzzone, Hochstammschutzzone, Naturwaldreservat, WTK sowie Gewässerraumzone). Ebenso festgelegt werden einzelne landschaftsprägende Elemente wie Hecken, ökologisch wertvolle Waldränder sowie weitere Natur- und Kulturobjekte.

## **2.5 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Die Zonenvorschriften wurden gesamthaft überarbeitet sowie die neuen Baubegriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 übernommen. Zudem werden die Bestimmungen an das übergeordnete Recht angepasst. Neben detaillierten Vorgaben für die Entwicklungsgebiete "Wyde", "Bachtalen" sowie "Grossacher und Grändel" wurden weitere Vorschriften zur Sicherung der Siedlungsqualität in der BNO verankert.

## **Erwägungen**

### **3. Gesamtbeurteilung**

#### **3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis**

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

Die Genehmigungsbehörde kann die Planung zur Änderung an die Gemeinde zurückweisen oder, nach vorgängiger Anhörung des Gemeinderats und der in ihren schutzwürdigen Interessen Betroffenen, Änderungen selbst vornehmen, wenn sie von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht (§ 27 Abs. 3 BauG).

#### **3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan**

Birr ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde in einer ländlichen Entwicklungsachse. Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV) vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum. Aufgrund der grossen, überregional bedeutenden Reserven für die industrielle und gewerbliche Nutzung und einer guten verkehrlichen Erschliessung, übernimmt Birr als Arbeitsplatzstandort im regionalen Kontext eine wichtige Stellung.

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

#### **3.3 Regionale Abstimmung**

Nutzungsplanungen sind regional aufeinander abzustimmen (§ 13 Abs. 1 BauG). Das regionale Entwicklungskonzept (REK, von Brugg Regio am 25. Juni 2015 beschlossen) wurde als Grundlage für die vorliegende Revision beigezogen. Zudem wird im Planungsbericht auf die Stellungnahme von Brugg Regio vom 27. April 2012 verwiesen, welche die Grundlagen und Anliegen hinsichtlich der Gesamtrevision aus regionaler Sicht festhält.

Brugg Regio hat zur vorliegenden Planung mit Bericht vom 6. Dezember 2019 positiv Stellung genommen. Die Vorlage gilt als regional abgestimmt.

#### **3.4 Nutzungsplan Siedlung**

##### **3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 173,3 ha auf. Davon sind ca. 134,6 ha überbaut und ca. 38,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 6,6 ha Wohn- und Mischzonen und 32,1 ha Arbeitsplatzzonen (Angaben gemäss Beilage Planungsbericht: Nachweis Bauzonenkapazität vom Januar 2022).

### 3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Seit 2012 hat sich die Bevölkerung der Gemeinde Birr zunächst steigend, zuletzt stagnierend entwickelt. Insgesamt ist die Bevölkerungszahl von 2014–2021 im Durchschnitt um +0,70 % pro Jahr (total +5,0 %) angestiegen, was ungefähr der Annahme gemäss Richtplan (+0,77 % pro Jahr) entspricht.

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Ergänzungsplan und Gestaltungsplanpflicht zur Umsetzung der Zielsetzungen gemäss dem behördenverbindlichen Masterplan "Wyde", "Neumatt", "Bachtalen"
- Bedingte Gestaltungsplanpflicht für eine hochwertige Innenentwicklung gemäss den Zielsetzungen des kommunalen Entwicklungsrichtplans (ERP) "Dorfsmatt"
- Ein Verbot von Ein-, Zwei-, Drei- und Reiheneinfamilienhäusern in den Wohnzonen W3 und W4
- Qualitätssichernde Verfahren wie die Beurteilung von Bauvorhaben in den Spezialzonen (SpB<sup>1</sup>, SpW<sup>2</sup> und SpP) und im Gestaltungsplangebiet "Dorfsmatt" durch eine Fachkommission

Die Gemeinde Birr hat insgesamt eine hohe Einwohnerdichte von rund 68 E/ha. Gestützt auf die Abschätzung des Fassungsvermögens, legt die Gemeinde plausibel dar, dass innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte von rund 74 E/ha erreicht werden kann. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

#### Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert für Einwohnerdichten der unüberbauten Wohn- und Mischzonen in ländlichen Entwicklungsachsen gemäss Richtplan beträgt 70 E/ha. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Nutzung der Reserven wie folgt gewährleistet:

Die beiden Schlüsselgebiete "Bachtalen" (1,2 ha Spezialzone "Bachtalen") und "Im Lei" (2,4 ha Wohnzone W2) sollen einer Überbauung mit einer Einwohnerdichte von 153 E/ha beziehungsweise 93 E/ha zugeführt werden. In den übrigen Reserven der Wohn- und Mischzone (insgesamt 3 ha, grösstenteils Wohnzone W2) soll insgesamt eine Einwohnerdichte von 48 E/ha erreicht werden. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Einwohnerdichte von 84 E/ha und ein errechnetes Fassungsvermögen von rund 550 Personen.

#### Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato rund 68 E/ha. Der gemäss Richtplan in Gemeinden der ländlichen Entwicklungsachsen anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 50 E/ha. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.2 haben auch diejenigen Gemeinden, welche die angestrebten Minstdichten bereits erreichen, im Rahmen der Nutzungsplanung aufzuzeigen, welche Massnahmen für eine weitere Erhöhung der Dichte vorgesehen sind. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Aktivierung der inneren Reserven wie folgt gewährleistet:

---

<sup>1</sup> Spezialzone Bachtalen

<sup>2</sup> Spezialzone Wyde

Für die beiden Handlungsgebiete "Wyde" (7 ha, SpW), "Bachtalen" (3,7 ha SpB) wird insgesamt ein Innenentwicklungspotenzial von rund 360 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner bis 2036 ausgewiesen. Die Einwohnerdichte in diesen beiden Gebieten soll demnach von heute 138 E/ha auf 172 E/ha erhöht werden. In den übrigen bereits überbauten Bauzonen wird von einem möglichen Innenentwicklungspotenzial von rund 400 Personen innerhalb der kommenden 15 Jahre ausgegangen. Das gesamthaft zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf rund 760 E geschätzt, woraus sich eine Erhöhung der durchschnittlichen Einwohnerdichte auf 74 E/ha ergibt.

Hierbei gilt es festzuhalten, dass die Gemeinde insbesondere für die Handlungsgebiete "Wyde" und "Bachtalen" eine langfristige Entwicklung verfolgt, für die mit der vorliegenden Gesamtrevision die entsprechenden planerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Aus kantonaler Sicht ist dabei insbesondere auch aufgrund der angestrebten hohen Einwohnerdichten mit entsprechenden qualitätssichernden Massnahmen ein starkes Gewicht auf die qualitative Entwicklung zu legen. Diesem Umstand wurde in der vorliegenden Planung in hohem Masse Rechnung getragen.

### **Auszonungen/Aussenentwicklung [A]**

Die Gemeinde sieht keine für das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen relevanten Ein- oder Auszonungen vor.

### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2036 [R-I-A]**

Das Fassungsvermögen der gesamten Bauzone beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 5'715 Personen (davon rund 50 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen) und liegt damit leicht über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose von 5'110 Personen im Jahr 2036 beziehungsweise ca. 5'230 Personen im Jahr 2040. Bis 2036 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen auf 74 E/ha ermöglicht (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen (vgl. § 4 Bauverordnung [BauV] vom 25. Mai 2011). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung (vgl. nachfolgende Ziffern).

Gestützt auf den vorhergehenden Ausführungen wird das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen als mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar zu beurteilt.

### **3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen**

Die rechtskräftigen Bauzonen für öffentliche Bauten und Anlagen bleiben weitgehend bestehen. Massgebliche Anpassungen erfolgen mit der Zuweisung der ersten Bautiefe der Parzelle 239 entlang der Pestalozzistrasse zur neu festlegten Wohn- und Gewerbezone WG4 sowie der Einzonung des bestehenden Sportplatzes auf der bisherigen Parzelle 226 (neu 1264) westlich der Schulanlage Nidermatt.

Die Arbeitsplatzgebiete von Birr sind von übergeordneter Bedeutung. Aus kantonaler Sicht sind daher der regionale Bezug und die regionale Abstimmung sehr wichtig. Brugg Regio beziehungsweise die betroffenen Gemeinden im Eigenamt (Birr, Birrhard, Brunegg, Hausen, Lupfig) haben ein gemeinsames Konzept für die räumliche Entwicklung des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Eigenamt erstellt (vgl. Planungsbericht, Kapitel 2.3.3). Dies ist eine wichtige Grundlage für die Weiterentwicklung des Gebiets.

Die Arbeitsplatzzonen im Eigenamt sind Teil eines wirtschaftlichen ESP von kantonaler Bedeutung (Richtplankapitel S 1.3). Im Richtplan sind dem ESP Eigenamt (Birrfeld/Mägenwil) folgende Vorrang-Nutzungen zugeordnet:

- Produzierende und verarbeitende Nutzungen (PVN)

- Nutzungen mit hohem Güterverkehr und Flächenbedarf (GFN).

Die Arbeitsplatzgebiete sind durch die Gemeinden mit der erforderlichen Abstimmung weiterzuentwickeln. Die Standortgemeinden sorgen regional abgestimmt für die planerische, organisatorische und infrastrukturelle Entwicklung dieser ESP. Sie sorgen auch für die Qualitätsanforderungen für die Arbeitszonen in der Nutzungsplanung (Planungsgrundsatz D, Richtplankapitel S 1.3). Die zugeordneten Nutzungen sind als Schwerpunkte zu verstehen, für deren Entwicklung ein vorrangiges kantonales Interesse besteht. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind diese Vorgaben eigentümerverbindlich umzusetzen. Andere Nutzungen sind bei nachgewiesener, regional abgestimmter Eignung und unter Berücksichtigung der kantonalen Interessen möglich (Planungsanweisung 1.4).

Der ESP Eigenamt ist zudem überlagert als "Vorzugsgebiet Spitzentechnologie" vorgesehen. Eine Konkretisierung erfolgt mit Planungsanweisung 2.1 des bereits erwähnten Richtplankapitels. Für Grossprojekte (Flächenbedarf über 5 ha) ist im ESP Eigenamt eine grosse zusammenhängende Fläche mit geeigneten Instrumenten baureif und verfügbar zu machen (Planungsanweisung 2.2).

Gemäss § 14 Abs. 5 BNO sind in Teilen der SpG<sup>3</sup> über die Vorrangnutzungen hinaus Labor/Forschung/Bildung, Hotellerie, Freizeitnutzungen oder Verkauf zulässig. Nutzungen mit hohem Personenverkehr wie grosse Verkaufsgeschäfte, Einkaufszentren und Fachmärkte sind im ESP Eigenamt nicht als Vorrangnutzung vorgesehen. Vor diesem Hintergrund wird die Begrenzung des Verkehrsaufkommens für zulässige Freizeitnutzungen sowie der Verkaufsfläche auf maximal 3'000 m<sup>2</sup> für den gesamten Standort begrüsst und als zweckmässig erachtet.

### **3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen**

#### **Wichtigste Umzonungen**

Die wichtigsten Umzonungen betreffen in erster Linie die Entwicklungsgebiete "Dorfkern/Dorfsmatt" (Nr. 27 und 38), "Wyde" und "Bachtalen" (Nr. 31–34, 37) sowie "Grossacher und Grändel" (Nr. 26). Diese werden nachfolgend im Detail behandelt. Die weiteren geplanten Umzonungen (Nr. 17–25, 28–29, 35–36) sind nachvollziehbar begründet und sachgerecht.

#### **Umlagerungen von Bauzonen**

Im Gebiet Neuhof (Parzelle 339) erfolgt im Rahmen einer flächengleichen Kompensation eine Umlagerung (Ein- und Auszonung; Nr. 3) der bestehenden Bauzone.

#### **Einzonungen**

Die Gemeinde sieht insgesamt 0,9 ha zur Einzonung in die OeBA-Zone vor. Der von der Einzonung betroffene Sportplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schulhaus (Einzonung Nr. 6) besteht bereits seit mehreren Jahrzehnten. Im Rahmen der Erhebungen für die landwirtschaftliche Eignungskarte anno 1986 wurde diese Fläche bereits als Sportplatz deklariert und nicht für die Erhebung der Fruchtfolgefläche (FFF) berücksichtigt; der Einzonung dieser Anlage stehen daher keine landwirtschaftlichen Interessen entgegen. Die geplante Einzonung liegt innerhalb des in der Richtplankarte festgesetzten Siedlungsgebiets.

Grundsätzlich ist die Siedlungsgebietserweiterung gemäss Richtplan als Erweiterung für Wohnnutzung (bei ausgewiesenem Bedarf) vorgesehen. Somit muss der Gemeinde bewusst sein, dass diese Fläche mit der Zuweisung zur OeBA-Zone den potenziellen Erweiterungen der Wohnzonen nach Richtplan im Umfang von 4,2 ha entzogen wird. Der Bedarf für die Erweiterung der OeBA-Zone wird im Planungsbericht (Seite 42) nachvollziehbar begründet.

---

<sup>3</sup> Spezialzone Grossacher und Grändel

## Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen Nr. 4 und 5 erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (Fall b, rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen).

## Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

| Gebiet/Bezeichnung                                    | Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.1, 3.5 und 4.2 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet | FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG <sup>4</sup> |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Planungsanweisung 1.2</b>                          |                                                                                     |                                                     |                                                                           |
| Total/Saldo Nr. 3 Neuhof                              | +0,03 ha                                                                            | +0,03 ha                                            | 0,00 ha FFF                                                               |
| <b>Planungsanweisung 3.1</b>                          |                                                                                     |                                                     |                                                                           |
| Total/Saldo Nr. 6 Sportplatz                          | +0,91 ha                                                                            | 0,00 ha                                             | 0,00 ha FFF                                                               |
| <b>Planungsanweisung 3.5</b>                          |                                                                                     |                                                     |                                                                           |
| Total/Saldo Nr. 4 Holzgasse, Nr. 5 Parkplatz Friedhof | +0,09 ha                                                                            | 0,00 ha                                             | 0,00 ha FFF                                                               |
| <b>Planungsanweisung 4.2</b>                          |                                                                                     |                                                     |                                                                           |
| Total/Saldo PA 4.2 Nr. 3 Neuhof                       | -0,03 ha                                                                            | -0,03 ha                                            | 0,00 ha FFF                                                               |
| <b>Gesamt-Total/Saldo</b>                             | <b>+1,00 ha</b>                                                                     | <b>0,00 ha</b>                                      | <b>0,00 ha FFF</b>                                                        |

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

## Anpassung der Gemeindegrenze

Basierend auf der Regulierung der Gemeindegrenze zwischen den Gemeinden Birr und Lupfig vom 26. Juni 2007 erfolgt im Gebiet "Geissmattweg" eine Anpassung der Bauzonengrenze. Diese Anpassung wird im Planungsbericht in Kapitel 4.1.2 erläutert und im Änderungsplan entsprechend deklariert (Nr. 1 und 40). Dies ist sachgerecht.

### 3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, mit geeigneten Massnahmen der weiteren Zersiedelung entgegenzuwirken, die Siedlungsqualität zu fördern, die inneren Reserven zu nutzen und die Siedlungsentwicklung mit dem Verkehr abzustimmen (§§13, 15, und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1; § 4 BauV).

Das Ortsbild der Gemeinde Birr ist gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als lokal bedeutend eingestuft. Der historische Ortskern von Birr besteht aus Bauten mit teilweise wertvoller und gut gepflegter Bausubstanz. Stark störende

<sup>4</sup> Landwirtschaft Aargau

Bauten konnten bisher weitgehend vermieden werden. Ein klares Ortszentrum ist für Aussenstehende jedoch nur schwer auszumachen. Die Gemeinde Birr weist in der vorliegenden Planung verschiedene Entwicklungsgebiete für Wohnen sowie für Industrie und Gewerbe aus. Für die Gebiete "Dorfsmatt", "Wyde" und "Bachtalen" sowie "Grossacher und Grändel" hat die Gemeinde im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision umfassende konzeptionelle Grundlagen erarbeitet, die in die planerischen Festlegungen eingeflossen sind.

Um die angestrebten architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten in diesen Gebieten sicherzustellen, ist eine kompetente und unabhängige fachliche Begleitung und Beurteilung der Ortsbildpflegerischen Aspekte erforderlich. Mit der Fachkommission gemäss § 55 BNO schafft die Gemeinde hierzu eine rechtliche Grundlage. Die Fachkommission soll bei Bedarf, jedoch insbesondere bei Bauvorhaben in den Spezialzonen (SpB, SpB und SpP) sowie im Gestaltungsplangebiet "Dorfsmatt" beigezogen werden. Dadurch übernimmt sie eine zentrale Rolle für die Umsetzung der behördenverbindlichen Richt- und Masterpläne. Dieses Vorgehen wird im Hinblick auf die qualitätsvolle Entwicklung dieser ortsbaulich und strategisch wichtigen Gemeindegebiete begrüsst.

### **Entwicklungsgebiet "Dorfkern/Dorfsmatt"**

Die Gemeinde beabsichtigt die bisher als Freihaltezone festgelegte, ortsbildprägende innere Freifläche (ISOS Erhaltungsziel a) inmitten der Dorfkernezone baulich weiterzuentwickeln und zugleich als Dorfzentrum zu etablieren. Mit einer sorgfältigen Zentrumsentwicklung soll die Attraktivität der Gemeinde aufgewertet und wichtige Elemente für die Identität von Birr erhalten werden.

Mit der durch das Büro Husistein & Partner AG erarbeiteten räumlichen Entwicklungsstrategie liegt für diesen Bereich eine konzeptionelle Planungsgrundlage vor. Die wichtigsten Grundsätze dieser Studie wurden mit dem kommunalen ERP "Dorfsmatt" in ein behördenverbindliches Planungsinstrument überführt, das die ortsbaulichen und freiraumgestalterischen Aspekte räumlich konkret vorgibt. Für den inneren Freiraum wurde ergänzend dazu ein Freiraumleitbild erarbeitet.

Die grundeigentümergebundene Umsetzung erfolgt durch die Festlegung einer neuen Spezialzone Pestalozzipark (§ 18 BNO) sowie einer Erweiterung der Dorfkernezone (§ 10 BNO). Zudem wird eine Gestaltungsplanpflicht für das Gestaltungsplangebiet "Dorfsmatt" festgelegt (§ 6 BNO). Mit den Bestimmungen gemäss § 6 BNO hat der Gemeinderat grundsätzlich die Möglichkeit, die erforderlichen Qualitäten der Bebauung und Freiräume im Gebiet "Dorfsmatt" einzufordern. Die bisherigen Festlegungen und teilweise veralteten Spezialbauvorschriften des Gestaltungsplans "Dorfkern" vom 8. November 1988 werden in einem separaten Verfahren aufgehoben (vgl. Geschäftsnummer BVU-ARE.19.325) beziehungsweise in die Vorschriften der Dorfkernezone überführt.

### **Masterplan "Wyde, Neumatt, Bachtalen"**

Für die Sanierung/Entwicklung des Gebiets "Wyde" wurde bereits im Vorfeld zur Revision der Nutzungsplanung eine Machbarkeitsstudie erstellt. Die Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass eine Sanierung und städtebaulich zweckmässige Weiterentwicklung der Grossüberbauung aus den 60er-Jahren im Gebiet "Wyde" eine gewisse Flexibilität verlangt. Andererseits sind die bestehenden Qualitäten zu sichern und zu verbessern (insbesondere Grünraum/Freiflächen). In Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern hat die Gemeinde daher einen behördenverbindlichen Masterplan zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Gebiete "Wyde", "Neumatt" und "Bachtalen" erarbeitet. Dieser enthält nachvollziehbare und begründete Massnahmen zu allen zentralen Themen des Städtebaus, aber auch klare Hinweise zu Themen wie Etappierung (Entwicklungsschritte) und Finanzierung (Infrastrukturverträge). Er bildet somit ein zentrales Instrument zur Steuerung der Innenentwicklung im Sinne des kantonalen Richtplans.

## **Masterplan "Grossacher und Grändel"**

Wie unter Ziffer 3.4.3 ausgeführt, sind die Arbeitsplatzgebiete der Gemeinde Birr und insbesondere die bestehenden Bauzonenreserven von übergeordneter Bedeutung. Die grösste, zusammenhängende Reserve im ESP Eigenamt bildet das rund 24 ha umfassende Gebiet "Grossacher und Grändel", südöstlich der heute durch General Electric genutzten Produktionshallen (ehemals ABB/BBC). Der südliche Teil des Areals wird derzeit noch für den Kiesabbau genutzt (vgl. Ziffer 3.5.3), während im östlichen Teil ein Fussballplatz, Parkieranlagen sowie der sogenannte "BBC-Hügel" liegen. Auch für dieses Gebiet hat die Gemeinde in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin einen behördenverbindlichen Masterplan erarbeitet, der eine langfristige und marktgerechte Entwicklung des Gebiets ermöglichen soll. Die städtebauliche Konzeption, mit der das Gebiet in drei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzungsausrichtung unterteilt wird, vermag demnach zu überzeugen. Die Erarbeitung des Masterplans wurde als Meilenstein für eine gesamtheitliche Entwicklung der Arbeitszonen im ESP Eigenamt sehr positiv beurteilt.

## **Ergänzungspläne (EGP) Spezialzone "Bachtalen" und Spezialzone "Wyde" sowie Spezialzone "Grossacher und Grändel"**

Die grundeigentümergebundene Umsetzung der behördenverbindlichen Masterpläne erfolgt im BZP mittels Spezialzonen (SpB, SpW und SpG). Zusätzlich gelten die räumlich konkreten Festlegungen des entsprechend in der BNO verankerten EGP. Die Festlegungen der Spezialzonen und dazugehörigen EGP werden jeweils in einem separaten Planungsbericht ("Planungsbericht zu den Spezialzonen Wyde (SpW) und Bachtalen (SpB)" vom 3. März 2023 und "Planungsbericht zur Spezialzone Grossacher und Grändel (SpG)" vom 3. März 2023) eingehend erläutert und begründet. Die inhaltliche Umsetzung und Überführung der Masterpläne in die allgemeine Nutzungsplanung werden in der vorliegenden Form als zweckmässig erachtet.

Der EGP, der als Anhang zur BNO einen Bestandteil der allgemeinen Nutzungsplanung bildet, dient in erster Linie der räumlichen Konkretisierung der BNO und enthält ergänzende Festlegungen gegenüber der Grundnutzung, damit die erforderlichen Qualitäten für die Bebauung, Erschliessung und Gestaltung der Freiräume in den betreffenden Gebieten ausreichend sichergestellt werden können. Für einzelne, in ihrer ortsbaulichen Wirkung besonders bedeutende Baubereiche beziehungsweise Bauten (insbesondere Hochpunkte sowie Aufstockung des Wydenhofs) wird ein qualifiziertes Planerwahlverfahren vorgeschrieben. In der SpW legt die Gemeinde darüber hinaus eine Gestaltungsplanpflicht (§ 7 BNO) fest. Diese bezweckt die Umsetzung des Masterplans "Wyde, Neumatt; Bachtalen" nach Massgabe des entsprechenden Ergänzungsplans und hat die Gesamtbetrachtung für das Gebiet Wyde aufzuzeigen. Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen ist der Umbau beziehungsweise die Erweiterung des Wydenhofs.

## **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Die Baudenkmäler und Kulturobjekte aus dem 2014 aktualisierten Bauinventar werden vollständig als kommunale Gebäude mit Substanzschutz beziehungsweise Kulturobjekt umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Die kantonalen Denkmalschutzobjekte Pfarrkirche (BIR003), das Schulhaus mit Pestalozzi-Denkmal (BIR001) und dem Bourbaki-Denkmal (BIR002) grenzen direkt an die Dorfsmatt und geniessen nach dem Kulturgesetz (KG) vom 31. März 2009 sogenannten Umgebungsschutz. Die Kantonale Denkmalpflege ist möglichst frühzeitig in einen allfälligen Planungsprozess zur Weiterentwicklung und Überbauung des Gebiets einzubeziehen.

## **Siedlungsrand**

Bei der Siedlungsentwicklung ist neben der Entwicklung des Zentrums auch besonders Wert auf die Gestaltung der Siedlungsråder zu legen. Ein ökologisch wertvoller und optisch eingegliedelter Siedlungsrand als Übergang zur Landschaft trägt massgeblich zum Ortsbild und zur Vernetzung bei. Die entsprechenden Vorschriften gemäss § 39 BNO sind sachgerecht.

## **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Vorliegend wurde insbesondere das Thema der Freiräume im Siedlungsgebiet, die eng mit dem Thema der Hitzeangepassten Siedlungsentwicklung verbunden sind, für die Entwicklungsgebiete "Dorfkern/Dorfsmatt", "Wyde und Bachtalen" sowie "Grossacher und Grändel" vertieft behandelt. Im Rahmen der BNO, des BZP und der EGP werden entsprechende Festlegungen getroffen und grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

### **3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### **Agglomerationsprogramme**

Die Gemeinde Birr liegt innerhalb des Beitragsperimeters des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost. Die vierte Programmgeneration wurde im Juni 2021 abgeschlossen. Derzeit erfolgt die Erarbeitung der fünften Programmgeneration. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 2.3.2) sind die verkehrlichen Ziele und Massnahmen des Agglomerationsprogramms Aargau-Ost eingeflossen und in der Nutzungsplanung berücksichtigt worden.

#### **Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)**

Parallel zur Nutzungsplanungsrevision wurde ein KGV erarbeitet. Dieser wurde am 9. Februar 2022 vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt.

Damit eine Überlastung des Strassennetzes verhindert und eine erfolgreiche Abstimmung von Siedlung und Verkehr vorgenommen werden kann, sind diverse Massnahmen vorzusehen, namentlich:

- Verbesserung des öV- und/oder Fuss- und Veloverkehrsangebots
- Mobilitätsmanagement (Parkierung, Mobilitätskonzepte)
- Betriebliche Massnahmen (zum Beispiel Dosierungen zu Spitzenzeiten)
- Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Verkehrsanlage
- Reduktion der Verkehrserzeugung der geplanten Vorhaben

Im KGV wurden diese Themen erläutert und in der BNO teilweise umgesetzt. Da nur einzelne Massnahmen (zum Beispiel Ausbau der Verkehrsinfrastruktur) für sich nicht zielführend sind, müssen diverse Massnahmen getroffen und insbesondere der kommunalen Behörde die Möglichkeit gegeben werden, auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können. Dies wurde mit der vorliegenden BNO sachgerecht umgesetzt.

Mit den Regelungen gemäss § 46 BNO kann die Gemeinde entscheidend auf die verkehrlichen Entwicklungen Einfluss nehmen. Für die Arbeitszone II sowie für die SpG erfolgt eine Limitierung der Anzahl Parkfelder. In den übrigen Zonen wird auf eine entsprechende Begrenzung verzichtet. Gestützt auf die Masterplanungen für die zentralen Entwicklungsgebiete "Wyde", "Neumatt", "Bachtalen" sowie "Grossacher und Grändel" und den separaten Planungsbericht (Planungsbericht zu den SpW und SpB sowie SpG) ist dies vertretbar.

## Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Verkehrsintensive Nutzungen belasten sowohl das lokale als auch das übergeordnete Strassennetz überdurchschnittlich. Der kantonale Richtplan (Kapitel S 3.1) legt deshalb klare Kriterien für die Beurteilung neuer Standorte fest. Dazu gehören eine angemessene Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ohne Belastung von Wohngebieten, eine gute Erschliessung mit dem öV und dem FVV<sup>5</sup> und ein Bezug zu den gewachsenen Zentren (städtebauliche Einbindung). Standorte mit hohem Verkehrsaufkommen mit gesamthaft mehr als 3'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche erfordern in Gemeinden der ländlichen Entwicklungsachse vorgängig eine Richtplanfestsetzung.

Gemäss vorliegender BNO sind verkehrsintensive Nutzungen bis 500 m<sup>2</sup> pro Verkaufsfläche in der Dorfkernzone, in der Wohn- und Gewerbezone (WG4), in der SpB sowie in der SpW zugelassen. In der SpG sind je nach Teilgebiet Verkaufsnutzungen mit einer Verkaufsfläche bis 400 m<sup>2</sup> pro Laden (Bereiche A und B) oder betriebszugehörige Verkaufsnutzungen bis 200 m<sup>2</sup> (Bereich C) zugelassen. Gesamthaft ist die Verkaufsnutzung der SpG, in den Teilbereichen A, B, und C auf maximal 3'000 m<sup>2</sup> begrenzt. In den Arbeitsplatzzonen AI und All sind Verkaufsnutzungen bis maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Laden für mehrheitlich vor Ort hergestellte Produkte zugelassen. Die getroffenen Festlegungen sind sachgerecht.

### 3.4.7 Erschliessung

Mit der Erarbeitung der Masterpläne hat sich die Gemeinde auch mit Fragen der verkehrlichen Erschliessung der beiden zentralen Entwicklungsgebiete "Wyde, Neumatt, Bachtalen" sowie "Grossacher und Grändel" auseinandergesetzt. Die EGP enthalten konkrete Festlegungen bezüglich Erschliessung und Parkierung. Beide Entwicklungsgebiete sind direkt an das Kantonsstrassennetz angeschlossen. Die K398 (Nidermattstrasse/Zentralstrasse) verläuft als Anbindung an die K118 zwischen den beiden Gebieten und bildet nach einem Kreisverkehr mit Anbindung zur K395 ("Turbinkreis") den westlichen Abschluss des Gebiets "Wyde", "Neumatt", "Bachtalen". Die K395 (Eigenämterstrasse/Bruneggerstrasse) bildet den westlichen Abschluss des Gebiets "Grossacher und Grändel".

### Neue Verbindungsstrasse K398 – K399

Im Gebiet östlich der Wohnüberbauung "Wyde" ist die Realisierung einer neuen Verbindungsstrasse zwischen der K398 (Birr) und der K399 (Lupfig) geplant (vgl. Planungsbericht, Seite 34). Es handelt sich hierbei um eine Strasse, die von den Gemeinden 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. Im Gegenzug dazu soll ein Teil der K398 (zwischen den Knoten mit der K395 und der K399) an die Gemeinden abgetreten werden. Solange sich dieser Teilabschnitt im Kantonsstrassennetz befindet, müssen geplante Bauvorhaben jedoch entsprechend beurteilt und baulich ausgestaltet werden. Auch die neue Verbindungsstrasse ist im Hinblick auf voraussichtliche Aufnahme in das Kantonsstrassennetz zu beurteilen.

### Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG kann die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Erschliessungsplanpflicht einführen. Dies hat abgestimmt auf das Erschliessungsprogramm zu erfolgen.

Die noch mehrheitlich unbebauten Flächen der Arbeitszone II östlich der Wohnüberbauung "Wyde" beziehungsweise nördlich der Zentralstrasse (K398) werden zur Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung und gestützt auf § 5 BNO mit einer Erschliessungsplanpflicht belegt. Dies ist sachgerecht.

---

<sup>5</sup> Fuss- und Veloverkehr

### **3.5 Nutzungsplan Kulturland**

#### **3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Die FFF werden im KLP als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist ebenfalls sachgerecht. Die vorgesehenen Einzonungen gehen zulasten von 99,55 a übrigem Landwirtschaftsgebiet und betreffen somit keine FFF.

#### **Landwirtschaftliche Betriebe**

Sämtliche aktive Landwirtschaftsbetriebe liegen innerhalb Baugebiet und sind entweder der Dorfzone oder der Spezialzone "Neuhof" zugeteilt. Gemäss BNO sind die Betriebe in beiden Zonen zonenkonform.

#### **3.5.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.2.3), sind in Birr keine grösseren, zusammenhängenden Flächen mit grosser Artenvielfalt oder besonderem Naturwert vorhanden und dementsprechend werden im Kulturland keine Naturschutzzonen festgelegt. Mit § 28 BNO werden hingegen verschiedene Naturobjekte unter Schutz gestellt. Die Vorlage erfüllt somit die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

#### **Hochstammobstbestände**

Das Gebiet "I de Rebe" wird von der Hochstammsschutzzone überlagert. Hochstammobstbestände sind als Siedlungsbegrenzung und als Übergang vom intensiven Ackerbaugebiet zur geschlossenen Besiedlung wichtige Landschaftsmerkmale. Die Festlegung einer Hochstammsschutzzone gemäss § 24 BNO wird daher begrüsst. Erfahrungsgemäss ist der Erhalt von solchen für das Landschaftsbild wertvollen Baumbeständen allein durch die Unterschutzstellung nicht gewährleistet. Vor diesem Hintergrund wird die mit § 24 Abs. 3 BNO geschaffene Möglichkeit zur finanziellen Unterstützung als zweckmässig erachtet.

#### **3.5.3 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG**

##### **Materialabbau**

###### *Gebiet "Bäumliacher"*

Die Kiesgrube "Bäumliacher" ist aktuell noch in Betrieb. Der Abbau wurde Ende November 2019 beendet. Das Gebiet ist mehrheitlich bereits wieder aufgefüllt und rekultiviert.

###### *Gebiet "Grossacker – Grendel"*

Der Materialabbau "Grossacker – Grendel" (Kiesabbau sowie Wiederauffüllung) ist durch die Abbaubewilligung Nr. 4092.543-11 vom 1. Dezember 1997 mit Planänderung vom 22. Januar 2003 der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt geregelt. Der Abbau wurde in zwei Abbauphasen mit 11 Etappen gegliedert. Zurzeit wird die letzte Etappe wiederaufgefüllt.

Der Gestaltungsplan "Grossacker – Grendel" vom 19. November 1997 regelt den Kiesabbau im Sinne einer Dualnutzung der noch unüberbauten Industriezone. Dabei erfolgt der Kiesabbau als Vornutzung vor der eigentlichen Hauptnutzung als Industriezone. Mit der Teiländerung vom 18. November 2016 wurde die Auffüllkote von 398,5 m ü. M. auf die Terrainoberkante der umliegenden Grundstücke angehoben. Dabei wäre mit einer Mehrauffüllung von 320'000 m<sup>3</sup> Aushub zu rechnen, wozu der Endgestaltungsplan gemäss bestehender Abbaubewilligung angepasst werden müsste. Eine entsprechende Anpassung ist jedoch nicht erfolgt. Mit der vorliegenden Planung werden die Vorgaben bezüglich Materialabbau in die Vorschriften der Spezialzone "Grossacker und Grändel" (§ 14 Abs. 5 lit. e BNO) überführt. Dabei soll die Auffüllkote aufgrund der Erkenntnisse aus der Mas-

terplanung angepasst und erneut bei 398,5 m ü. M. festgesetzt werden. Der Gestaltungsplan "Grossacker – Grendel" inklusive Teiländerungen wird in einem separaten, mit der vorliegenden Gesamtrevision koordinierten Verfahren (vgl. Geschäft-Nr. BVUARE.19.325) aufgehoben.

#### *Gebiet "Neuhof"*

Das im Richtplankapitel V 2.1 als Materialabbaugebiet von kantonaler Bedeutung festgesetzte Gebiet "Neuhof" wurde im Rahmen einer vorgezogenen Teiländerung der Nutzungsplanung Kulturland der Materialabbauzone zugewiesen. Die Teiländerung wurde am 21. Dezember 2022 genehmigt (vgl. Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2022-001697) und ist somit rechtskräftig. Die mit der Teiländerung erfolgten Festlegungen wurden vorliegend in die Gesamtrevision integriert. Dies ist sachgerecht.

### **3.5.4 Überlagerte Zonen im Kulturland**

#### **Landschaftsschutzzone**

Mit der Landschaftsschutzzone werden sowohl die Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB) im Birrfeld als auch die kommunalen Landschaftsschutzinteressen abgedeckt. Dies ist sachgerecht.

#### **Wildtierkorridor**

Im Südosten des Gemeindegebiets befindet sich der WTK AG 33 Birretholz (WTK von regionaler Bedeutung). Die Umsetzung des WTK im KLP mit entsprechenden Vorgaben gemäss § 25 BNO ist sachgerecht.

### **3.6 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.6.1 Gewässerschutz**

##### **Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)**

Im Bauzonen- und im Kulturlandplan sind sämtliche öffentlichen Gewässer, sowohl die offen fließenden als auch die eingedolten, im Orientierungsinhalt vollständig dargestellt.

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1<sup>bis</sup> und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Die Gewässerraumzone wurde sachgerecht umgesetzt.

Die Linienführung des Gewässerraums für das Gebiet "Im Lei" entspricht dem bereits bewilligten Projekt zur Bachverlegung des Lochbuechbachs. Dies ist sachgerecht.

Beim Rybetstalbach wird die Gewässerraumbreite innerhalb der Dorfzone auf 6,5 m Breite reduziert. Die Gemeinde stützt sich dabei auf Art. 41a Abs. 4 lit. a der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998. In diesem Abschnitt verläuft der Bach eingedolt in der Strasse. Eine Offenlegung ist nunmehr schwer möglich. Daher kann dieser Reduktion der Gewässerraumbreite ausnahmsweise zugestimmt werden.

#### *Festlegungen gemäss EGP Wyde, Bachtalen, Neumatt*

Der Rybetstalbach verläuft im Norden des Perimeters zum EGP Wyde, Bachtalen, Neumatt, während der Lochbuechbach quer durch den Perimeter verläuft. Für beide Bäche sind im Rahmen der Umsetzung des EGP grössere Veränderungen mittels Um- beziehungsweise Offenlegung des Bachbetts vorgesehen. Im EGP wird dementsprechend als Bachöffnungskorridor für den zukünftigen Verlauf des Lochbuechbachs ein "Freihaltebereich Gewässerraum mit minimaler Breite" festgelegt. Für den Rybetstalbach wird im BZP auch in der SpB eine reduzierte Gewässerraumbreite von 6,5 m umgesetzt.

Der Form der gewählten Freihaltung des künftigen Gewässerraumbereichs inklusive dem Bezug auf Art. 41c GSchV wird zugestimmt. Auch der Hinweis auf die geltenden Übergangsbestimmungen an den bestehenden Bachabschnitten bis zur Realisierung der Bachverlegung ist sachgerecht.

### **Grundwasser**

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quellwasserfassungen. Die Schutzzonen sind im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt eingezeichnet.

Die Grundwasserschutzzonen der Grundwasserfassung "vorem Hag" wurden 2022 neu verfügt. Die Schutzzone S2 wurde im Süden und Westen leicht vergrössert. Dies führt dazu, dass diese neue auch innerhalb der Arbeitszone II und der OeBA zu liegen kommt. Gemäss GSchV sind in der Schutzzone S1 und S2 Hoch- und Tiefbauten, die nicht der Wasserversorgung dienen, verboten.

### **Siedlungsentwässerung**

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung"<sup>6</sup>. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in einem noch zu erstellenden generellem Entwässerungsplan (GEP) zweiter Generation aufzuzeigen.

#### **3.6.2 Hochwassergefahren**

Die Gemeinde Birr setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mittels Vorschriftenmodell um. Die Bestimmungen in der BNO (§ 32 Hochwassergefahrenzone [HWZ] 1) sind sachgerecht.

Die geplante Einzonung im Gebiet "Nidermatt" (Nr. 6 im Änderungsplan) ist gemäss Gefahrenkarte Hochwasser bei einem HQ300 gefährdet. Generell gilt, dass in hochwassergefährdeten Gebieten grundsätzlich von Einzonungen abzusehen ist. Da es sich um eine Einzonung eines bestehenden Sportplatzes (Fussballrasen) handelt und keine Gebäude geplant sind, kann der Einzonung aus Sicht Hochwasserschutz zugestimmt werden.

Bezüglich des laufenden Anfragegesuchs zum Wasserbauprojekt für den Hochwasserschutz am Lochbuechbach (Offenlegung) wird darauf hingewiesen, dass mit der Projektierung auch die Gefahrenkarte Hochwasser nachzuführen ist. Da diese wasserbaulichen Massnahmen nicht mittelfristig umgesetzt sind, ist die Umsetzung der Gefahrenkarte mit dem Vorschriftenmodell weiterhin sachgerecht.

#### **3.6.3 Wald**

##### **Waldareal**

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) vom 1. Juli 1997 in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen. Das Waldareal wird korrekt als Orientierungsinhalt im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt.

##### **Naturschutzzonen und Naturobjekte im Wald**

Die in der Gemeinde Birr vorhandenen Abgrenzungen der Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan sowie das Naturwaldreservat "Chestenberggrat" werden

---

<sup>6</sup> Siehe Online-Ausgabe unter: <https://www.ag.ch/siedlungsentwaesserung>

korrekt im Kulturlandplan dargestellt. Die entsprechenden Vorgaben gemäss § 22 BNO sind sachgerecht, die Bezeichnung in der Legende des KLP entspricht jedoch nicht der Beschreibung gemäss BNO.

Aufgrund eines offenkundigen Versehens ist daher im Rahmen einer **Direktänderung** gemäss § 27 Abs. 3 BauG folgende Anpassung der Legende zum KLP erforderlich:

- Die im KLP aufgeführte dunkelgrüne, dick vertikal schraffierte Signatur ist mit der Bezeichnung *Naturwaldreservat "Chestenberggrat"* zu versehen.
- Die im KLP aufgeführte dunkelgrüne, dünn vertikal schraffierte Signatur ist mit der Bezeichnung *Naturwaldgemässe Bestockung* zu versehen.

In der Gemeinde wurden mehrere Waldränder ökologisch aufgewertet. Diese werden im KLP teilweise als ökologisch wertvolle Waldränder eingetragen und gemäss § 28 BNO als Naturobjekte geschützt.

### 3.6.4 Umweltschutz

#### Lärm

Bei den meisten vorliegend beantragten Einzonungen handelt es sich um kleinflächige Einzonungen für die parzellenscharfen, planerisch zweckmässigen Detailabgrenzungen der Bauzonen. Bei diesen Einzonungen muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 nicht überprüft werden.

Bei der Einzonung "Sportplatz" (Nr. 6 gemäss Änderungsplan) handelt es sich um keine lärmempfindliche Nutzung. Daher kann auf eine Überprüfung der Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV verzichtet werden. Zudem liegt die betreffende Einzonung genügend weit entfernt von den stark befahrenen Kantons- und Gemeindestrassen, dass man ohne genauere Berechnung davon ausgehen kann, dass die massgebenden Planungswerte eingehalten wären.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Hinsichtlich der Bebauung des Gebiets "Grossacher und Grändel" wird darauf hingewiesen, dass in sämtlichen Gebieten, die bezüglich der neuen Nutzung als unerschlossen oder ungenügend erschlossen betrachtet werden, die Anforderungen von Art. 30 LSV einzuhalten sind.

#### Störfallvorsorge

Gemäss Chemierisikokataster des Kantons Aargau befinden sich in der Gemeinde Birr vier Störfallquellen:

- Gefahrguttransport auf den Kantonsstrassen K118 sowie K398
- Gefahrguttransport auf der Bahnlinie östlich des Hauptsiedlungsgebiets
- Die Erdgashochdruckleitung östlich des Hauptsiedlungsgebiets (Erdgas-Ostschweiz AG [EGO])
- Der Betrieb der General Electric, beziehungsweise Ansaldo, der Betrieb der Bertschi AG sowie das Logistikcenter der Sika Schweiz AG

Die Konsultationsbereiche der störfallrelevanten Objekte tangieren insbesondere die Arbeitszone II sowie die Spezialzone "Grossacher und Grändel". Da die Arbeitszone II an die Eisenbahn und die Bertschi AG grenzt und diese beiden Störfallrisiken im akzeptablen Bereich liegen, wird eine Entwicklung dieser Zone voraussichtlich zu keiner signifikanten Risikoerhöhung führen. Im Rahmen des Masterplans "Grossacher und Grändel" wurden die Störfallrisiken aller vier Störfallquellen beurteilt. Dabei werden verschiedene Massnahmen vorgeschlagen, mit denen die Störfallrisiken ausgehend von der Erdgashochdruckleitung gesenkt werden sollen.

Die im Planungsbericht unter Kapitel 4.1.9 Störfallvorsorge beschriebenen notwendigen Massnahmen betreffend Störfallrisiken werden gestützt auf den Masterplan im Rahmen des Baugesuchverfahrens umgesetzt. Aus der Sicht der Störfallvorsorge kann der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung zugestimmt werden.

### **Elektromagnetische Strahlung**

Auf dem Gemeindegebiet von Birr sind eine Vielzahl von Hochspannungsleitungen installiert. Der massgebliche Anlagegrenzwert nach der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 von 1  $\mu$ T wird bei allen vorgenommenen Einzonungen eingehalten.

### **Belastete Standorte und Altlasten**

Gemäss der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung, AltIV) vom 26. August 1998 darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur ausgeführt werden, wenn der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Auf dem Gemeindegebiet liegen mehrere Ablagerungs- und Betriebsstandorte (vgl. Planungsbericht Kapitel 4.3.5), wobei der Standort AA4092.0126 im Gebiet "Bachtalen" von der Umzonung in die Spezialzone "Bachtalen" betroffen ist. Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind für diesen Betriebsstandort keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

### **3.6.5 Archäologie**

In der BNO werden "Archäologische Fundstellen" nicht angesprochen. Dies ist sachgerecht, da dieses Thema durch übergeordnetes Recht geregelt ist.

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften betroffen. Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese sind zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen sie durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Darüber hinaus gilt bei Bodeneingriffen in aktenkundigen archäologischen Fundstellen sowie bei archäologischen Funden die Meldepflicht gemäss § 41 KG.

### **3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege**

Der Ortsgrundriss von Birr orientiert sich nach wie vor am historischen Strassennetz, insbesondere im Dorfkern. Dieses wird durch die Nutzungsplanung in seiner Struktur nicht verändert. IVS<sup>7</sup>-relevante Wegsubstanz ist im Siedlungsgebiet praktisch nicht mehr vorhanden, hingegen in den Wäldern am Chestenberg, wo sie hauptsächlich in historische Verbindungen zum Schloss Brunegg eingebunden ist. Die historischen Verkehrswege gemäss IVS werden in einem separaten Plan mit orientierendem Charakter dargestellt. Das genügt, um den Anliegen des IVS Rechnung zu tragen.

Im Gemeindegebiet von Birr verlaufen diverse Wanderrouen. Die Wanderwege sind korrekt dargestellt.

## **3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

---

<sup>7</sup> Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Die Festlegungen der BNO sind – mit Ausnahme von § 4 Abs. 2 BNO (vgl. Ziffer 3.8) – sachgerecht und unterstützen die übergeordneten und kommunalen Zielsetzungen.

### **3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht**

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Für die im Zeitpunkt der Genehmigung eingetragenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der folgenden Grundstücke besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 132
- Parzelle 122
- Parzelle 138
- Parzelle 129
- Parzelle 128
- Parzelle 130
- Parzelle 758
- Parzelle 759
- Parzelle 239
- Parzelle 123
- Parzelle 140
- Parzelle 117
- Parzelle 119
- Parzelle 134

Die Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt leitet die Anmeldung der Gemeinde zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch nach Rechtskraft der Genehmigung an das zuständige Grundbuchamt weiter. Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Das kantonale Recht unterscheidet zwischen der Mehrwertabgabe bei Einzonungen (inklusive der Einzonung gleichgestellte Umzonungen) einerseits und dem Ausgleich von sogenannten anderen Planungsvorteilen andererseits. Unter anderen Planungsvorteilen werden hierbei Vorteile verstanden, die aus Planungsmassnahmen wie Umzonungen, Aufzonungen, Erlass von Gestaltungsplänen oder Festlegungen von Spezialzonen nach Art. 18 RPG resultieren. Andere Planungsvorteile können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden. Mit § 4 BNO schafft die Gemeinde hierfür eine entsprechende Grundlage. In § 4 Abs. 2 BNO ist zudem vorgesehen, dass der Gemeinderat die Abgabe verfügt, falls kein Vertrag zustande kommt.

Diese Regelung wurde im Rahmen der Abschiessenden Vorprüfung gestützt auf die zu diesem Zeitpunkt geltende Rechtsprechung des Bundesgerichts (namentlich Bundesgerichtsentscheid [BGE] 1C\_233/2021 vom 5. April 2022) seitens dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt als genehmigungsfähig erachtet. Mit der zwischenzeitlich beschlossenen Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 29. September 2023 ist diese Einschätzung zu revidieren. Mit der Neuformulierung von Art. 5 RPG stellt das Schweizer Parlament klar, dass in Bezug auf den Ausgleich von Planungsvorteilen die Mindestanforderungen des Bundesrechts nur für Einzonungen (und ihnen gleichgestellte Umzonungen) gelten. Für den Ausgleich von anderen Planungsvorteilen ist dahingegen kantonales Recht massgebend. Für den Kanton Aargau bedeutet dies, dass die Gemeinden ausschliesslich in verwaltungsrechtlichen Verträgen Leistungen vereinbaren können, die den Ausgleich von anderen Planungsvorteilen bezwecken (§ 28a Abs. 2 BauG). Das Verfügen einer Mehrwertabgabe in solchen Fällen widerspricht dem kantonalen Recht und ist folglich unzulässig. Dementsprechend ist § 4 Abs. 2 BNO der Gemeinde Birr zu streichen. Da sich die Streichung aus höherrangigem, kantonalem

Recht ergibt und keine Entscheidungsfreiheit für die Gemeinde besteht, kann die Streichung per Direktänderung gemäss § 27 Abs. 3 BauG erfolgen.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen fünf und zehn Jahre). Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.1.4) verzichtet die Gemeinde bei den vorliegend erfolgten Einzonungen auf die Festlegung einer Baupflicht. Dies ist sachgerecht.

### 3.9 Anhörung nach § 27 BauG

Aufgrund der vorgesehenen Direktänderungen (vgl. Ziffer 3.6.3 und 3.8) ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO sowie am KLP. Der Gemeinderat wurde dazu angehört. Er nimmt die Direktänderungen in seinem Schreiben (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats) vom 11. Dezember 2024 zustimmend zur Kenntnis.

## 4. Ergebnis

Abgesehen von den vorgenannten Einschränkungen und Ausnahmen erfüllt die Vorlage die gesetzlichen Anforderungen für die Genehmigung.

## Beschluss

1.

Der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland "Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision", beschlossen von der Gemeindeversammlung Birr am 27. Juni 2024, wird einschliesslich der Berichtigungen durch Direktänderung gemäss Dispositivziffern 2 und 3 genehmigt.

2.

Die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird im Sinne der Erwägungen durch Direktänderungen wie folgt angepasst:

§ 4 Mehrwertabschöpfung

[...]

<sup>2</sup> ~~Kommt kein Vertrag zu Stande, verfügt der Gemeinderat die Abgabe.~~

3.

Die Bezeichnungen in der Legende zum Kulturlandplan (KLP) werden durch Direktänderung wie folgt angepasst:

- Dunkelgrüne, dick vertikal schraffierte Signatur: *Naturwaldreservat "Chestenberggrat"*
- Dunkelgrüne, dünn vertikal schraffierte Signatur: ~~*Naturwaldreservat "Chestenberggrat"*~~ *Naturwald-gemässe Bestockung*

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderungen im Wortlaut gemäss Dispositivziffern 2 und 3.



Joana Filippi  
Staatsschreiberin

#### Verteiler

- Gemeinderat, Pestalozzistrasse 10, 5242 Birr  
(mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Pfisterer Fretz Munz AG, Michèle Bächli, Rechtsanwältin, Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau (A-Post-Plus)
- Partei gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

#### Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.