

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 30. November 2022

Versand: 6. Dezember 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-001561

Gemeinde Birmenstorf; Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Festlegung Gewässerraum im Abschnitt Schächli/Rüssau bis Gemeindegrenze (Parzellen 646, 648 und 649)"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	26. August 2020
Mitwirkung	16. Juli 2014 bis 29. August 2014
Öffentliche Auflage	2. November 2020 bis 2. Dezember 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	1. Juni 2021
Eingereicht zur Genehmigung	16. August 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	6. August 2021

Mit RRB Nr. 2022-000454 vom 6. April 2022 genehmigte der Regierungsrat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit Ausnahme der aufgrund einer Beschwerde streitigen Gewässerraumfestlegung im Abschnitt Schächli/Rüssau bis zur Gemeindegrenze (Parzellen 646, 648 und 649).

Die Verfahrensvoraussetzungen für den Genehmigungsbeschluss der vorgenannten Gewässerraumfestlegung sind nun ebenfalls 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 folgenden verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Birnenstorf am 1. Juni 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Festlegung Gewässerraum im Abschnitt Schächli/Rüssau bis zur Gemeindegrenze (Parzellen 646, 648 und 649) im Kulturlandplan 1:5000 beziehungsweise § 25 Abs. 3 BNO

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 23. Juni 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung, RPV).

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

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).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

3.3 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäussert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurden die Gewässerräume festgelegt. Die Festlegung des Gewässerraums im Abschnitt Schächli/Rüssau bis Gemeindegrenze (Parzellen 646, 648 und 649) wurde dabei aufgrund einer Beschwerde einstweilen von der Genehmigung (Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2022-000454) ausgenommen.

Aus dem nun vorliegenden Beschwerdeentscheid (Abweisung) ergibt sich, dass dieser Gewässerraumabschnitt nicht neu festgelegt werden muss, da die bundesrechtliche Minimalgewässerraumbreite eingehalten ist und sich keine Erhöhung der minimalen Gewässerraumbreite rechtfertigt.

4. Ergebnis

Die Vorlage (Festlegung Gewässerraum im Abschnitt Schächli/Rüssau bis Gemeindegrenze [Parzellen 646, 648 und 649]) erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Festlegung des Gewässerraums im Abschnitt Schächli/Rüssau bis zur Gemeindegrenze (Parzellen 646, 648 und 649)", beschlossen von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Birmenstorf am 1. Juni 2021, wird genehmigt. Die Klammerbemerkung "(noch ausgenommen Parzellen 646, 648 und 649, Abschnitt Schächli/Rüssau)" in § 25 Abs. 3 BNO wird entsprechend wieder gestrichen.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Badenerstrasse 25, 5413 Birmenstorf (A-Post Plus)
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU (BVURA.21.491/Gr)
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU (BVUALG.21.1953)
- 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, Laurenzenvorstadt 11, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. 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.

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.

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 6. April 2022

Versand: 12. April 2022

Regierungsratsbeschluss Nr. 2022-000454

Gemeinde Birmenstorf; Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Gesamtrevision"; Genehmigung mit Ausnahmen und Auflagen; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	26. August 2020
Mitwirkung	16. Juli 2014 bis 29. August 2014
Öffentliche Auflage	2. November 2020 bis 2. Dezember 2020
Beschluss Gemeindeversammlung	1. Juni 2021
Eingereicht zur Genehmigung	16. August 2021
Ablauf der Beschwerdefrist	6. August 2021

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 Gesetz 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. Das Beschwerdeverfahren ist noch hängig. Der Gemeinderat stellt mit Entscheid vom 20. September 2021 im Rahmen des Beschwerdeverfahrens den Antrag, die unbestrittenen Bestandteile der revidierten Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zu genehmigen und somit das Beschwerdeverfahren vom Verfahren der kantonalen Genehmigung zu trennen. Dies begründet er vor allem darin, dass sich die Beschwerde räumlich auf den Gewässerabschnitt Schächli / Rüssau der Reuss begrenzt und die restlichen Planungsinhalte davon nicht betroffen sind.

Die Begründung des Gemeinderats ist nachvollziehbar und der beschwerte Planungsinhalt kann räumlich und inhaltlich von der revidierten Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland isoliert werden. Es ergeben sich somit nachfolgende Änderungen an der beschlossenen Vorlage:

- Der Gewässerraum der Reuss wird auf den Parzellen 646, 648 und 649 (Abschnitt Schächli / Rüssau bis Gemeindegrenze zu Gebenstorf) einstweilen noch nicht festgesetzt.

- § 25 Abs. 3 Bau- und Nutzungsplanung (BNO) wird wie folgt angepasst:
Entlang der Reuss (**noch ausgenommen Parzellen 646, 648 und 649, Abschnitt Schächli / Rüssau**) beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m.

Der besagte Inhalt ist folglich einstweilen von der Genehmigung auszunehmen; über ihn wird in dem noch pendenten Beschwerdeverfahren, beziehungsweise in einem weiteren Genehmigungsverfahren, entschieden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Birmenstorf am 1. Juni 2021 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'00

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 23. Juni 2021 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanrevision bildet das von der Gemeinde erarbeitete Entwicklungsleitbild vom 17. Oktober 2011. Mit diesem Leitbild wurden die Hauptziele der räumlichen Entwicklung festgelegt. Diese können wie folgt zusammengefasst werden:

- Beibehaltung und Weiterentwicklung der Standortqualität sowie der "dörflichen" Struktur
- Sicherstellung einer massvollen und kontinuierlichen Bevölkerungsentwicklung
- Erhaltung bestehender und Schaffung neuer Arbeitsplätze
- Qualitative innere Siedlungsentwicklung mit Abstimmung auf den Verkehr
- Beibehaltung der vielfältigen Natur- und Kulturlandschaft sowie des breiten Freizeit- und Erholungsangebots

2.2 Vorprüfungsergebnis

2.3 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

Die Gemeinde Birmenstorf verzichtet in diesem Verfahren auf die Einzonung des 3,1 ha grossen Siedlungsgebiets "Bööndler". Dies ist aus Sicht des kantonalen Richtplans richtig; die Richtplanvoraussetzungen für Neueinzonungen werden von Birmenstorf aktuell noch nicht erfüllt. Die Einzonung des Gebiets soll mittel- bis langfristig an die Hand genommen werden. Die Gemeinde wird auf die Einzonungsvoraussetzungen gemäss Beschluss 3.2 des Richtplankapitels S 1.2 hingewiesen.

2.4 Regionale Abstimmung

Der regionale Raumplanungsverband Baden Regio begrüsst die Massnahmen zur Innenentwicklung und zur Siedlungsqualität. Positiv gewürdigt wird in diesem Zusammenhang die Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans Zentrum zur Förderung der Innenentwicklung und Sicherstellung der Siedlungsqualität.

2.5 Nutzungsplan Siedlung

Der Fokus im Nutzungsplan Siedlung liegt auf der Innenentwicklung. Es wird deshalb auf die Einzonung des Gebiets "Bööndler" verzichtet. Die Bauzonenzuweisungen und Abgrenzungen im Innern sind im Wesentlichen unverändert übernommen worden. Als wesentliche Änderung kann der Umgang mit der Dorfzone bezeichnet werden. Einerseits wurde die Dorfzone gestützt auf die bestehende Situation leicht ausgedehnt und zudem ein überlagerter Perimeter "Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum" festgelegt. Entlang der Badenerstrasse wurde die Wohn- und Gewerbezone ausgedehnt, um auch mässig störendes Gewerbe zuzulassen und zudem eine höhere bauliche Dichte zu ermöglichen. Bei den Gewerbezonennimmt die Gemeinde keine wesentlichen Änderungen vor.

2.6 Nutzungsplan Kulturland

Im Nutzungsplan Kulturland wurde die Grundzonierung (zum Beispiel Landwirtschaftszone, Reb- bauzone etc.) sachgerecht vorgenommen. Der Erweiterungsbedarf der drei bestehenden Speziallandwirtschaftszonen für Gemüsebetriebe wurde umfassend abgeklärt und richtplankonform umgesetzt. Die Ziele und Interessen des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) wurden mit einem überlagerten Schutzperimeter umgesetzt. Weiter wurde unter anderem der Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung grundeigentümerverbindlich gesichert und die Spezialzone für die bestehende Tennisanlage weiterhin gesichert. Die Gewässerräume wurden festgelegt und der Hochwasserschutz stufengerecht umgesetzt.

2.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wurde bezüglich der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die massgeschneiderte Siedlungsentwicklung wird zudem mit diversen Massnahmen gefördert, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung der Dorfzone. Auf Basis einer fundierten ortsbaulichen Machbarkeitsstudie wurde dazu ein Entwicklungsrichtplan (ERP) für das Dorfzentrum erstellt, der als behördenverbindlich erklärt wird. Es werden weitere Regelungen für eine qualitative Entwicklung und spezifische Anreize für die Nutzungsintensivierung von Bestandesbauten geschaffen. Zudem wurden unter anderem Regelungen bezüglich Gestaltung von Garagen und Abstellplätzen, die sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder und die präzisierten Vorgaben zur Aussenraumgestaltung definiert. Die Anpassung der BNO an die revidierte Bauverordnung (BauV) ist jedoch noch nicht erfolgt.

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. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Gemäss § 13 Abs. 1 BauG sind Nutzungspläne regional abzustimmen. Der Regionalplanungsverband Baden Regio erstellte im Mai 2011 regionale Grundlagen für die Revision und nahm zu den Entwürfen der revidierten Nutzungsplanung der Gemeinde in den Jahren 2014 und 2016 Stellung.

Birmenstorf ist gemäss Regionalem Entwicklungskonzept (REK) Teil der Ländlichen Entwicklungsachse. Dabei handelt es sich um moderat verändernde Gebiete, die in ihrer Struktur weitgehend zu erhalten sind.

Begrüsst werden die Massnahmen zur Innenentwicklung und zur Siedlungsqualität, insbesondere die Massnahmen entlang der Kantonsstrasse, die eine moderate Innenentwicklung und eine flexiblere Nutzung entlang der Badenerstrasse zulässt. Auch die geplante Umzonung einer Fläche am Bolleraiweg in die Wohnzone wird unterstützt. Als richtig erachtet der Regionalplanungsverband die beabsichtigte Erweiterung der Dorfzone am nordwestlichen und südöstlichen Ende, um die bestehende Siedlungsstruktur zu erhalten.

Positiv gewürdigt wird die Erarbeitung eines Entwicklungsrichtplans Zentrum zur Förderung der Innenentwicklung und Sicherstellung der Siedlungsqualität. Die von der Gemeinde getroffenen Massnahmen entsprechen nach Ansicht des Regionalplanungsverbands Baden Regio dem REK sowie der im Jahr 2016 erarbeiteten kommunalen Hilfestellung für "Innenentwicklung und Verdichtung Baden".

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 69,93 ha auf. Davon sind ca. 65,34 ha überbaut und ca. 4,59 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,34 ha Wohn- und Mischzonen, 0,61 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,64 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2018).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung ist kantonal nicht abschliessend definiert. Darunter ist Folgendes zu verstehen:

Die gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz (RPG) und Richtplan geforderte Innenentwicklungsstrategie zur Erreichung der Dichteziele 2040 bedingt Massnahmen, die zeitlich und inhaltlich über die Nutzungsplanungsrevision hinausgehen. Die hochwertige Innenentwicklung ist als Prozess zu verstehen. Dieser ist durch die Gemeinde kontinuierlich auszugestalten und zu bewirtschaften (siehe Kapitel 1 des Planungswegweisers).

Das Handlungsprogramm Innenentwicklung soll als anweisendes Bindeglied zwischen dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL), der ersten Umsetzung desselben in der Nutzungsplanung und den nötigen Folgeschritten zur Verwirklichung der räumlichen Gemeindeentwicklung dienen.

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG 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.

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des aktuellen Planungshorizonts sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Die Gemeinde hat diverse Anreize zur Steigerung der Einwohnerzahl in die BNO integriert, wie das Ermöglichen der Nutzungsintensivierung bei bestehenden Bauten mit überhöhtem Sockelgeschoss durch das Zukommen eines zusätzlichen Vollgeschosses bei guter Einpassung (§ 6 Abs. 6 BNO), flexiblere Anwendung des Grenzabstands (§ 6 Abs. 5 BNO), Nachweis, dass die zonengemässe Ausnützung bei Teilüberbauungen erreicht werden kann (§ 34 Abs. 1 BNO), Reduktion der minimalen Landfläche sowie Ermöglichen eines zusätzlichen Vollgeschosses für Arealüberbauungen (ohne darüber liegendes Dach-/Attikageschoss).
- Die Gemeinde hat eine Ortsbauliche Machbarkeitsstudie zur gestalterischen und funktionalen Entwicklung des Ortszentrums erstellt. Aus dieser wichtigen Zentrumsplanung ging der ERP Dorfzentrum hervor, die gestützt auf § 5 BNO behördenverbindlich ist. Der ERP bildet eine zentrale Grundlage für den Umgang mit Umbauten/Neubauten in der Dorfzone. Er enthält die wesentlichen Strukturelemente der Überbauung, der Erschliessung und der Freiraumgestaltung und ermöglicht zudem, gestützt auf § 4 Abs. 2 BNO, mit einem Gestaltungsplan Abweichungen gegenüber der BNO.

- Die BNO wurde ebenfalls bezüglich qualitativer Zielsetzungen wie zum Beispiel die Möglichkeit, eine Sondernutzungsplanung bei parzellenübergreifenden Erschliessungen und Überbauungen zu verlangen (§ 4 Abs. 1 BNO), rechtliche Basis für (Entwicklungs-)Richtpläne, um die gewünschte qualitative Entwicklung zu unterstützen und zu sichern (§ 5 BNO), Abweichungen von Richtwerten in der Dorfzone, sofern ortsbaulich und architektonisch bessere Lösungen entstehen (§ 6 Abs. 4 BNO), verschiedene Präzisierungen der Bestimmungen der Dorfzone und Schaffung einer gesetzlichen Grundlage im Hinblick auf eine Richtlinie für das Bauen in der Dorfzone (§ 8 BNO), qualitätssichernde Anordnungen von Anlieferungen, von Garagen und Abstellplätzen (§ 47 BNO, nach Direktänderung § 45 BNO), sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder an exponierten Lagen sowie entlang von Strassen (§ 50 BNO, nach Direktänderung § 48), wesentlich präzisierende Vorgaben zur Aussenraumgestaltung (§ 52 BNO, nach Direktänderung § 50) ergänzt.

Gestützt auf die mit der vorliegenden Planungsvorlage abgeglichene kantonale Abschätzung zum Fassungsvermögen, zeigt sich plausibel, dass die Gemeinde Birmenstorf bis 2030 eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte von rund 60 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) erreichen kann. Für den weiteren Innenentwicklungspfad für 2040 werden weitere zielführende Massnahmen in Aussicht genommen. Im Detail ergibt sich folgendes Bild:

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Die realisierte Dichte beträgt rund 53,9 E/ha. Die Werte variieren stark von 32 E/ha in der Wohn- und Gewerbezone, 47 E/ha in der Wohnzone 2 bis zu 97 E/ha in der Wohnzone 3. Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 60 E/ha, woraus ein abschätzbares Fassungsvermögen in den 2,34 ha unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 140 Personen resultiert. Entsprechend den Darlegungen der Gemeinde wird eine richtplankonforme Nutzung der Reserven wie folgt gewährleistet.

Bei den noch unüberbauten Flächen handelt es sich mehrheitlich um Einzelparzellen; planerische Massnahmen sind damit beschränkt möglich. Gemäss Ausführungen im Planungsbericht sollte diese innere Entwicklung vor allem gestützt auf die oben erwähnten Massnahmen sowie den ergänzenden Möglichkeiten gestützt auf § 34 BNO realistisch sein.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte per dato 57 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Vergleichswert für 2040 beträgt rund 40 E/ha. Gemäss Planungsanweisung 2.2 ermitteln jene Gemeinden, die die Minstdichte bereits erreicht haben, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und legen weitere Massnahmen zur hochwertigen Innenentwicklung fest. Mit den oben beschriebenen Massnahmen hat die Gemeinde Birmenstorf diese Vorgabe erfüllt. Das aufgrund der Massnahmen ermittelte Innenentwicklungspotenzial sichert eine moderate Erhöhung der durchschnittlichen Einwohnerdichte (ungefähr 60 E/ha).

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Gestützt auf Art. 15 RPG und die einschlägigen Anordnungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde keine Ein- oder Auszonung von Wohn- und Mischzone vor.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2030 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Birmenstorf beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 3'200 Personen und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonomer Prognose. Bis 2030 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 53,9 auf rund 60 E/ha gewährleistet (realisierbarer Innenentwicklungspfad der Gemeinde). Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Birmenstorf ist ausgewogen zu den Richtplanvorgaben (unter anderem Raumkonzept R 1 sowie Richtplankapitel S 1.2). Die nötigen Vorkehrungen zur Mobilisierung und zur Erschliessung der (inneren) Nutzungsreserven wurden getroffen

(vgl. § 4 BauV, Handlungsprogramm Innenentwicklung). Sie gelten materiell als wesentlicher Bestandteil der vorliegenden Planung. Die Gemeinde Birmenstorf erfüllt damit die Ziele nach Richtplankapitel S 1.2 sowohl bezüglich der gewünschten Innenentwicklung (unter Sicherung der Siedlungsqualität) wie auch bezüglich Einwohnerpotenzial.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar. Unter diesem Aspekt ist es auch richtig, dass die Gemeinde im aktuellen Zeitpunkt auf die Einzonung des im kantonalen Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets im "Bööndler" verzichtet.

Die Ausführungen zeigen aber auch auf, dass mittel- bis langfristig ein Bedarf für die Einzonung des Gebiets "Bööndler" zu erwarten ist. Aufgrund der Lage und den damit verbundenen Herausforderungen sind Vorplanungen (städtebauliche Studien / Wettbewerb) rechtzeitig an die Hand zu nehmen. Als wesentliche Elemente werden auf die landschaftlichen Werte (Feldgehölze, Feuchtbiotop) in diesem Gebiet hingewiesen, aber auch die Erschliessungs- und Lärmproblematik und die hohen Anforderungen an die Siedlungs- und Freiraumqualität. Mit einer späteren Zuweisung des Gebiets zur Bauzone sollte ein zukunftsgerichtetes, nachhaltiges Quartier planungsrechtlich sichergestellt werden. Dazu gehört auch ein griffiges Mobilitätskonzept zur Sicherung eines nachhaltigen Umgangs mit der Mobilität.

3.4.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Innerhalb der festgelegten Arbeitsplatzzonen sind nur noch 0,61 ha unüberbaute Flächen vorhanden. Die Gemeinde weist im Planungsbericht darauf hin, dass die Nachfrage das Angebot deutlich übersteigt. Aus kantonaler Sicht sind neue gewerbliche Nutzungen vorab in den kantonalen und regionalen Entwicklungsschwerpunkten anzuordnen, wo noch genügend unüberbaute Reserven vorhanden sind. Auch in den Gewerbezonnen können zudem Überlegungen zur optimaleren Nutzung der Flächen geprüft werden.

Bei den Gewerbezonnen nimmt die Gemeinde keine wesentlichen Änderungen vor. Die bestehenden Gewerbezonnen werden in der bisherigen Abgrenzung und den konkreten Nutzungsvorgaben (Gewerbezone Hübel) erhalten. Neu wird eine Überbauungsziffer von 0,6 eingeführt. Die BNO wird zudem bezüglich Anordnung der Grünflächen und bezüglich Auflagen betreffend kubischer Gestaltung, Farbgebung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ergänzt.

Gestützt auf § 10 Abs. 2 BNO sind Verkaufsnutzungen für Güter des aperiodischen Bedarfs bis 500 m² Verkaufsfläche pro Gebäude sowie Ausstellungsflächen bis insgesamt 3'000 m² Verkaufsfläche zulässig. Dies ist mit dem kantonalen Richtplan kompatibel und sachgerecht.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Die Bauzonenzuweisungen und Abgrenzungen im Innern sind im Wesentlichen unverändert übernommen worden. Die Bauzonenzuweisungen sind sachgerecht.

Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) Rehmatte ist seit langem der OeBA-Zone zugewiesen. Kleinstbauzonen ausserhalb des eigentlichen Baugebiets widersprechen dem Konzentrationsprinzip nach Raumplanungsgesetz. Zudem kann festgehalten werden, dass die ARA ausserhalb der Bauzone standortgebunden ist. Aus kantonaler Sicht sollte das Gebiet ausgezont werden. Die Gemeinde hält an der Zonierung fest.

Die Gemeinde zont eine Fläche am Bolleraiweg von der öffentlichen Zone in Wohnzone (W2) um. Die Fläche wird nicht mehr benötigt. Reserven in der öffentlichen Zone sind aus Sicht Gemeinde somit noch genügend vorhanden. Die Gemeinde wird darauf hingewiesen, dass bei einem späteren Bedarf an Flächen in der OeBA-Zone der kantonale Topf nach Richtplan nicht beansprucht werden kann.

Wichtigste Umzonungen

Als wesentliche Änderung kann der Umgang mit der Dorfzone bezeichnet werden. Einerseits wurde die Dorfzone gestützt auf die bestehende Situation leicht ausgedehnt und zudem ein überlagerter Perimeter "Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum" festgelegt.

Entlang der Badenerstrasse wurde die Wohn- und Gewerbezone ausgedehnt, um auch mässig störendes Gewerbe zuzulassen und zudem eine höhere bauliche Dichte zu ermöglichen. Dies ist sachgerecht.

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 wenige Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 5.4.1 im Planungsbericht; insbesondere Fall d; bestehende Zonenrandstrassen oder deren nachweislicher Ausbau). Das Siedlungsgebiet wird fortgeschrieben.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Mit einem Gestaltungsplan können – gestützt auf den "Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum" für dieses Gebiet, welcher die wichtigsten städtebaulichen Parameter konkret festlegt – flexiblere und auf die konkrete örtliche Situation abgestimmte Lösungen bei Neuüberbauungen und/oder Umbauten getroffen werden (§ 4 Abs. 2 BNO).

Der ERP nach § 5 BNO ist behördenverbindlich, entfaltet somit keine Bindung für den Grundeigentümer. Eine grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Ergebnisse der Konzeptplanung in die BNO ist abgesehen von §§ 4 und 5 BNO nicht ersichtlich. Angesichts der Aufwendungen für die Zentrumsplanung und damit die Ergebnisse möglichst grosse Wirkung entfalten wird seitens Kanton bedauert, dass keine weitergehenden grundeigentümerverbindlichen Festlegungen gemacht werden. Die Gemeinde verweist auf die Möglichkeit nach § 4 Abs. 2 BNO, bei konkreten Planungsabsichten über räumlich zusammenhängende Areale einen Gestaltungsplan zu verlangen. Es ist wichtig, dass die Gemeinde dies gegebenenfalls auch umsetzt und ihre Verantwortung übernimmt.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden gemäss den Planungsanweisungen 3.5 ein-/ausgezont	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG²
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo	+0,03 ha	0,03 ha	0,00 ha
Parzellen 866, 1138			
Gesamt-Total/Saldo	+0,03 ha	0,03 ha	0,00 ha

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

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

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.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht".

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15, und 46 BauG; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 BauV). Dazu gehören beispielsweise Massnahmen zur Schliessung von Baulücken, zur Aufwertung von Ortsbildern und Strassenräumen, zur Förderung der kompakten Bauweise, zur vollständigen Ausnützung bestehender Gebäude beziehungsweise Bauzonen, zur Erneuerung überalterter Siedlungsteile oder zugunsten qualitätsvoller Neuüberbauungen und Umstrukturierungen mitsamt identitätsstiftender Umgebungs- und Freiraumgestaltung.

Die Gemeinde hat diverse Massnahmen zur Förderung der Siedlungsqualität in die BNO integriert, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung der Dorfzone (§§ 4, 5 und 8 BNO). Diese sind sachgerecht und zielführend. Auch die qualitätssichernden Anordnungen bezüglich Gestaltung von Garagen und Abstellplätzen (§ 47 BNO, nach Direktänderung § 45), die sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder (§ 50 BNO, nach Direktänderung § 48) und die präzisierten Vorgaben zur Aussenraumgestaltung (§ 52 BNO, nach Direktänderung § 50) sind zweckmässig.

Ortsbildentwicklung

Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Die Erhaltungsziele des ISOS sollen nicht direkt in die Interessenabwägung einfließen. Sie müssen zuerst präzisiert und auf Aktualität überprüft werden.

Die jüngste Rechtsprechung des Bundes zeigt, dass die sachgerechte Auseinandersetzung mit dem ISOS im Rahmen der kommunalen Innenentwicklungsstrategie (Gesamtschau) und Nutzungsplanung beziehungsweise im Rahmen der umfassenden Interessenermittlung und -abwägung zwingend erforderlich ist.

Das Gebiet des ISOS entspricht bis auf einzelne kleine Flächen der heutigen Dorfzone. Die Gemeinde passt die Dorfzonenabgrenzung der gewachsenen Situation entsprechend an. Die Dorfzonenvorschriften sind zweckdienlich. Es wird zudem begrüsst, dass Richtlinien für das Bauen im Dorf erstellt werden sollen.

Überlagernde Zonen im Siedlungsgebiet

Das Ortsbild der Gemeinde Birmenstorf ist gut erhalten. Bei der Innenentwicklung gilt es dem historischen Ortskern Sorge zu tragen und die vorhandenen Qualitäten im Rahmen der Innentwicklung zu stärken. Zu beachten sind in der Dorfzone insbesondere die Freiräume, Gärten und Fusswege, die den Charakter des Ortsbilds wesentlich prägen. Es ist weiter davon auszugehen, dass mit der Zentrumsplanung auch der Umgang mit den Freiräumen in der Dorfzone ein Thema war. § 8 BNO zur

Dorfzone enthält einige gute Ansätze für die Aufwertung der Freiräume. Diese Belange sollten deshalb bei den Richtlinien für das Bauen im Dorf und bei der weiteren Zentrumsplanung sorgfältig untersucht werden. Die Kantonsstrasse wurde erst vor wenigen Jahren erneuert. Der Spielraum für Aufwertungen entlang der Kantonsstrasse ist damit relativ gering beziehungsweise beschränkt sich auf punktuelle Verbesserungen oder Massnahmen im privaten Raum.

Zur Sicherstellung einer hochwertigen Entwicklung der Dorfzone hat die Gemeinde über wesentliche Bereiche einen "Perimeter Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum" festgelegt. Mit § 4 BNO wird ein Eingehen auf die konkrete örtliche Situation ermöglicht. Die Gemeinde ist gefordert, eine robuste Praxis im Umgang mit diesem Instrument zu entwickeln.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Mit der Innenentwicklung wird die Sicherung und Stärkung der Identität von Birmenstorf von zunehmender Bedeutung. Dazu gehört auch der Umgang mit historischen Einzelbauten.

Die Schutzobjekte sind in den Nutzungsplänen und im BNO-Anhang übersichtlich dargestellt beziehungsweise aufgelistet.

Aus fachlicher Sicht wird bedauert, dass die beiden Bauinventarobjekte bäuerliche Vielzweckbauten Gemeindestrasse 9 (BIT919) und Widegass 8 (BIT936) nicht in Gebäude mit Substanzschutz umgesetzt werden. Der nun festgelegte Volumenschutz (bei der Widegass 8 nun ohne Anbau) ist dafür kein adäquater Ersatz und birgt die Gefahr, dass die Gebäude durch Bauten ersetzt werden, die weder die heute vorhandenen Qualitäten, die schützenswerte Substanz noch die Bedeutung für das Ortsbild sicherstellen können. Zudem steigt in einem allfälligen Rechtsverfahren das Risiko, dass ein bewilligtes Baugesuch korrigiert beziehungsweise zurückgezogen werden muss. Die Festlegungen liegen im Ermessen der Gemeinde.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Wie in Kapitel 3.1 Planungsbericht erwähnt, ist der im kantonalen Richtplan angeführte Baldeggtunnel für Birmenstorf eine kantonale Verkehrsinfrastruktur, die bei der Nutzungsplanrevision zu beachten ist. Die Nutzungsplanrevision enthält keine Festlegungen, die im Widerspruch dazu stehen. Betroffen ist das Gebiet mit der geplanten Reitsportanlage "St. Georg". Diese ist jedoch nicht Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens.

Die Umlegung der K 418 im Gebiet Chrüz ist abgeschlossen. Das Projekt ist zur Information in den Zonenplan aufgenommen worden. Die entsprechenden Zonenplananpassungen wurden vorgenommen.

Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Die Gemeinde hat einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet. Da nach Ansicht der Gemeinde keine grundlegenden Veränderungen im Zonenregime vorgenommen werden, ist der KGV bereits auf die Nutzungsplanung abgestimmt.

Stark belastete Verkehrsachsen

Mit der aktuellen Revision hat die Gemeinde mit § 9 Abs. 2 BNO in den WG-Zonen die Möglichkeit aufgenommen, mittels Gestaltungsplänen oder einer Arealüberbauung entlang von Strassen eine seitliche Unterschreitung beziehungsweise sogar Aufhebung der Grenz- und Gebäudeabstände zur Ermöglichung lärmgerechter Überbauungen zu verlangen. Auch in der Dorfzone ist dies gestützt auf § 4 BNO möglich. Diese Möglichkeiten sollten aktiv genutzt und gefördert werden.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Birmenstorf liegt im Ländlichen Entwicklungsraum. Dementsprechend bedürfen laut Richtplankapitel S 3.1 Verkaufsnutzungen grösser als 500 m² eine konkrete Nutzungsvorschrift in allen Gebieten. Es ist feststellbar, dass Birmenstorf in manchen Zonen restriktivere Vorschriften definiert.

Gemäss BNO sind in der Dorfzone (maximal 500 m² Verkaufsfläche) beziehungsweise in der Wohn- und Gewerbezone WG2 (maximal 300 m² Verkaufsfläche) Verkaufsgeschäfte zulässig. Dies ist angesichts der verkehrsplanerischen Rahmenbedingungen zweckmässig.

3.4.7 Erschliessung

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Gemäss neuem Baugesetz übernimmt das Erschliessungsprogramm eine wichtige Rolle bei der Baupflicht (vgl. § 28i BauG [neu]).

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Sicherung des wertvollen Kulturlands, insbesondere der FFF, ist bundesrechtlich gefordert. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet samt FFF mit der Nutzungsplanung (Richtplankapitel L 3.1, Planungsanweisung 1.2). Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Planungsgrundsatz B). Bei der Interessenabwägung ist zu prüfen, ob der Flächenbedarf der raumwirksamen Tätigkeit höher gestellten Interessen dient, auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt und durch Umzonungen kompensiert werden kann.

Die Festlegung der Landwirtschaftszone ist sachgerecht. Gemäss Richtplanbeschluss L 3.1, Planungsanweisung 2.3, sind die FFF im Kulturlandplan richtigerweise als orientierender Inhalt dargestellt.

Die Rebbauzone stimmt nicht exakt mit der Abgrenzung im Rebbaukataster überein. Die Parzelle 347 ist ebenfalls im Rebbaukataster eingetragen. Die Gemeinde sieht keinen Bedarf für die Zuweisung als Rebbauzone.

Die Siedlungsgebietserweiterung "Bööndler", die zurzeit nicht eingezont werden soll, ist im Richtplan festgelegt. Damit wurden die FFF gestrichen. Die Fläche wird deshalb korrekterweise nicht mehr als FFF dargestellt.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Die heute noch aktiven Landwirtschaftsbetriebe liegen innerhalb der Dorfzone oder Wohn- und Gewerbezone und sind daher zonenkonform.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

An drei Standorten befinden sich drei bestehende Speziallandwirtschaftszonen für Gemüsebaubetriebe. Abklärungen der Gemeinde bei den Gemüsebaubetrieben haben gezeigt, dass bei diesen Speziallandwirtschaftszonen Erweiterungsbedarf besteht. Die Umzonung von FFF in eine Zone, welche Gewächshausbauten für die bodenunabhängige Produktion zulässt, hat gemäss Bund die Reduktion der FFF zur Folge. Zudem ist das Gebiet "Grüt/Lindestalderai" vom BLN-Objekt "Reusslandschaft" überlagert.

Gemäss Beschluss 2.2 des Richtplankapitels L 3.1 setzt die Verminderung von FFF um mehr als 3 ha einen Richtplanbeschluss voraus. Die Gemeinde stellte dazu einen Antrag zur Anpassung. Das nach BauG vorgesehene Verfahren zur Anpassung des kantonalen Richtplans wurde aber aufgrund von negativen Mitwirkungseingaben von der Gemeinde sistiert und unter Berücksichtigung der Interessen der Gemüsebaubetriebe eine Alternative gefunden.

Das aktuell sistierte Richtplanverfahren kann mit der Genehmigung dieser Vorlage vom Grossen Rat abgeschrieben werden.

Bei zwei Standorten ist, gestützt auf die betrieblichen Bedürfnisse der ansässigen Betriebe im Gebiet "Brüel" und "Ämmert/Oedhus", eine Erweiterung der Speziallandwirtschaftszone von insgesamt 5,46 ha geplant.

Die Abgrenzung im Gebiet "Brüel" lehnt sich an das Baugebiet beziehungsweise die bestehende Siedlungsstruktur an. Die Speziallandwirtschaftszone wird Richtung Südwesten erweitert. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Im Gebiet "Ämmert/Oedhus" wird die Speziallandwirtschaftszone nur im Gebiet "Oedhus" Richtung Norden erweitert. Diese Fläche ist von zwei Seiten von Wald umgeben und somit beschränkt einsehbar. In Folge dessen konnte die Landschaftsschutzzone (LSZ) im Gebiet "Steiach" erweitert werden. Das ist nachvollziehbar und sachgerecht.

Das Gebiet "Grüt/Lindestalderai" liegt im Perimeter "Erhaltung Reusslandschaft" (BLN-Objekt 1305) und somit wird die bestehende Speziallandwirtschaftszone trotz der angemeldeten Bedürfnisse des betroffenen Gemüsebaubetriebs nach der Abwägung der Interessen nicht erweitert. Die bestehenden Doppelfolientunnel auf der Parzelle 884 dienen der bodenabhängigen Nutzung und befinden sich nun weiterhin ausserhalb der Speziallandwirtschaftszone. Sie unterstehen der Besitzstandsgarantie. Das ist sachgerecht.

Um die Verminderung der FFF auf unter 3 ha zu beschränken, werden im Gebiet "Brüel" und "Oedhus" 3,11 ha der Speziallandwirtschaftszone wegen dem Erhalt der FFF in § 16 Abs. 3 BNO eingeschränkt. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Bei den bereits seit langem bestehenden Speziallandwirtschaftszonen werden die FFF in der Darstellung beibehalten. Eine Korrektur erfolgt insgesamt über den ganzen Kanton in einem separaten Verfahren. Die räumlichen Veränderungen und die Bilanzierung der FFF gelten im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.5.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

In der Gemeinde Birmenstorf bestehen seit 2004 drei Vereinbarungen über die Altholzinseln "Rüsshalde", "Stutz-Altrütene" und "Schluuh/Schluuh", die im Kulturlandplan festgehalten sind.

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NKBW) gemäss Richtplan Kanton Aargau wurden im Kulturlandplan als Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald festgehalten. Der Perimeter der sieben NKBW ist korrekt einzutragen. In § 19 BNO ist die Naturschutzzone Wald korrekt festgehalten. Auch die weiteren Naturschutzzonen wurden korrekt übernommen und in § 18 BNO sachgerecht geregelt.

Die geschützte Hecke H54 im Gebiet "Bollere" wurde nach der abschliessenden Vorprüfung auf die heutige Ausdehnung verkleinert. Die Begründung dazu ist sachgerecht.

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

3.5.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Weiler

Die Gemeinde übernimmt die bereits bisher festgelegten Weiler gestützt auf Art. 33 RPV. Weiler dienen der Erhaltung historisch gewachsener, ländlicher Kleinsiedlungen, wobei in besonderem Masse das äussere, landschaftsprägende Weilerbild bewahrt werden soll. Sie bezwecken den Erhalt der Lebensfähigkeit der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen. Weiler nach Art. 33 RPV sind keine Bauzonen, sondern besondere Zonen (Spezialzonen) ausserhalb der Bauzonen (Nichtbauzonen). Dies schliesst eine bauliche Entwicklung im Grundsatz aus, was sowohl für Wohn- als auch für Gewerbebauten gilt. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts hinsichtlich der massgeblichen Wesensmerkmale von Weilern und der weilerkonformen Entwicklungsmöglichkeiten entwickelt sich laufend weiter und bestätigt den Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet regelmässig.

Wie im Schreiben vom 24. August 2017 mitgeteilt, hat der Bund im Rahmen der Richtplangenehmigung Vorbehalte gegenüber den heutigen kantonalen Weilervorgaben platziert. Um dem Auftrag des Bundes nachzukommen, hat die Abteilung Raumentwicklung die Überprüfung der im Richtplan aufgeführten Weiler anhand der im Genehmigungsentscheid des Bundes genannten Kriterien in die Wege geleitet. Die Ergebnisse müssen durch den Bund geprüft und genehmigt werden.

Die bisherigen Bestimmungen bleiben mit Ausnahme von § 31 Abs. 7 BNO bestehen. Ebenso wird die bisherige Abgrenzung der Weilerzonen im Kulturlandplan beibehalten.

Bis zur Genehmigung des Richtplankapitels durch den Bund bleiben die alten Bestimmungen bis auf den § 31 Abs. 7 BNO bestehen und sind von der Aufhebung des bisherigen Rechts auszunehmen.

Weitere Zonen nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Gemeinde weist verschiedene weitere Zonen nach Art. 18 RPG auf. Dazu gehören die Spezialzone "Lindmühle", die "Tennisanlage Äschebach" und die Spezialzone "Reitsport St. Georg". Die Spezialzone "Lindmühle" und die Spezialzone für die bestehenden Tennisanlagen im Gebiet "Äschebach" werden aus der bisherigen Nutzungsplanung übernommen.

Mit der Ergänzung in § 32 BNO, dass die Bauten und Anlagen zurückzubauen sind, wenn sie nicht mehr zonenkonform genutzt werden, kann (im Sinne des Besitzstands) der Zonierung für die Tennisanlage Äschebach zugestimmt werden.

Die geplante Erweiterung der Spezialzone "Lindmühle" und die Konkretisierung der Zonenvorschriften sollen in einem separaten Verfahren durchgeführt werden. Dies ist sachgerecht.

3.5.5 Überlagernde Zonen im Kulturland

Der Richtplan verlangt die Umsetzung der Ziele und Interessen der BLN-Gebiete der kommunalen Nutzungsplanung beziehungsweise geeignete Massnahmen bei Schutzdefiziten. Gestützt auf das BLN Objekt Nr. 1305 "Reusslandschaft" wird ein überlagerter Schutzperimeter festgelegt. Der vorliegende Kulturlandplanentwurf enthält die grobe Abgrenzung gemäss Inventar (Massstab 1:100'000) als Überlagerung "Perimeter Erhaltung Reusslandschaft".

Die entsprechenden Bestimmungen verlangen, dass die Interessen und Ziele des BLN-Objekts im Rahmen der Interessenabwägung besonders berücksichtigt werden. Die überlagerte Zone ist grundeigentümerverbindlich. In § 22 Absatz 2 BNO wird zudem festgehalten, dass betriebsnotwendige Installationen innerhalb des Perimeters in der Landwirtschaftszone zulässig sind. Die in § 22 BNO verlangte Interessenabwägung und das Zulassen von betriebsnotwendigen Installationen wird aus fachlicher Sicht als sachgerecht beurteilt.

Im Süden des Gemeindegebiets (Umgebung des Weilers Müslen) überlagert die Gemeinde die Landwirtschaftszone innerhalb des BLN-Perimeters mit der LSZ. Von der LSZ ausgeklammert wird eine kleine Fläche unmittelbar neben der ARA. Dies ist sachgerecht.

Die LSZ wird an verschiedenen Stellen leicht ausgedehnt. Diese sind nachvollziehbar und gegen diese Anpassung sprechen keine überwiegenden landwirtschaftlichen Interessen.

Im Hinblick auf die nächste Gesamtrevision, bei der mit Begehren auf eine erneute Erweiterung der Speziallandwirtschaftszonen zu rechnen ist, könnte bereits jetzt verbindlich verankert werden, dass im Gebiet "Grüt/Lindstalderei" langfristig keine Ausdehnung gegen Norden erfolgen und im Gebiet "Brüel/Steckacker" langfristig nur eine Ausdehnung gegen Süden stattfinden kann. Die Flächen, welche auch langfristig nicht für die Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone zur Verfügung stehen, sind mit einer LSZ zu überlagern. Die Gemeinde verzichtet auf diese Festlegung mit dem Hinweis, dass zusätzliche LSZ innerhalb des BLN-Perimeters zu weit gehen würden und Gewächshäuser ohnehin nur mit der Ausscheidung einer Speziallandwirtschaftszone möglich wären. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

Bei den Betriebsstandorten und landwirtschaftlichen Stallungen und auch bei den Gebäudegruppen "Muntwil" und "Müslen" wurden symbolische "Siedlungseier" festgelegt, um die landwirtschaftliche Entwicklung nicht einzuschränken. Dies ist sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau hat unlängst einen Entscheid zur korrekten Publikation von Baugesuchen bei Vorhaben im Gewässerraum und zur diesbezüglichen Beschwerdelegitimation von Verbänden gefällt. In diesem Zusammenhang hat sich das Verwaltungsgericht auch zum Verfahren der Festlegung der Gewässerräume im Kanton Aargau geäußert. Es erachtet die Festlegung der Gewässerräume mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als nicht ausreichend umgesetzt. § 127 BauG kann demgemäss nicht direkt angewendet werden.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Deshalb müssen die Gewässerräume **für sämtliche Gewässer** in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum in den Plänen rechtlich klar erkennbar sein.

Die Bestimmungen (§ 25 BNO) für eine Gewässerraumzone respektive den Gewässerraum und die Umsetzung der Gewässerräume im Siedlungs- und Kulturlandplan sind grundsätzlich aus fachlicher Sicht nachvollziehbar.

Die Festsetzung des Gewässerraums der Parzellen 646, 648 und 649 im Abschnitt Schächli / Rüßau werden aufgrund des hängigen Beschwerdeverfahrens noch nicht festgesetzt.

3.6.2 Hochwassergefahren

Der Hochwasserschutz ist grundsätzlich sachgerecht in die Vorlage eingearbeitet worden. Die Vorschriften zum "Hochwassergefährdeten Gebiet" (§ 23 BNO) sind korrekt.

3.6.3 Wald

Waldgrenzenplan

Im Kanton Aargau wurden mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung rechtskräftig geworden. Das gesamte Waldareal in der Gemeinde Birmenstorf wurde rechtskräftig festgelegt. Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) sind die im Waldgrenzenplan

rechtskräftig festgelegte Waldareale als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen einzutragen. Im Kulturlandplan wurde das sachgerecht umgesetzt.

3.6.4 Umweltschutz

Elektromagnetische Strahlung

Die Antennenanlagen für den Empfang und das Senden von Signalen sollen in erster Linie in den Gewerbezonon und in der OeBA-Zone erstellt werden. Wenn dies nicht möglich ist, können die Antennenanlagen in den Wohnzonen und der Dorfzone erstellt werden.

3.6.5 Archäologie

Die archäologischen Fundstellen sind korrekt in den Plänen aufgenommen.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Wanderwege sind im kantonalen Richtplan festgesetzt. Sie müssen in der Planung berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 1 der Verordnung über Fuss- und Wanderwege vom 3. April 1989, FWV). Die Wanderwege sind in den Plänen korrekt dargestellt.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO orientiert sich an der kantonalen Muster-BNO und unterstützt die Zielsetzungen und Bestrebungen der Planungsrevision sach- und stufengerecht.

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.

Am 1. November 2021 trat die Revision der BauV vom 25. August 2021 in Kraft. Nachfolgend wird aufgezeigt, welcher Anpassungsbedarf sich dadurch bei der zur Genehmigung eingereichten BNO (mit Aktualisierung Verweise) ergibt.

- | | |
|-------------|---|
| § 7 Abs. 1 | Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert. |
| 8 Abs. 2 | Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert. |
| 9 Abs. 1 | Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert. |
| 10 Abs. 2 | Der Begriff "Nettoladenfläche" ist durch "Verkaufsfläche" zu ersetzen. Neu wird der Begriff Verkaufsfläche verwendet. Sie ist in § 15d BauV definiert. |
| § 23 | Für Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet gilt § 36c BauV. Abs. 1 und 2 können gestrichen werden. Abs. 3 kann stehengelassen werden. Der Schutz vor Hochwasser ist neu in § 36c BauV geregelt. |
| § 24 | Ergänzen mit einem Abs. 4: "§ 36c BauV bleibt anwendbar." Der Schutz vor Hochwasser wird neu in § 36c BauV geregelt. Dieser schreibt auch vor, welche Nachweise Bauherrschaften im durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet erbringen müssen. Diese Bestimmung muss auch bei den Bauten und Anlagen gemäss § 24 Abs. 2 BNO zur Anwendung kommen. |
| § 27 Abs. 2 | Raummasse sind neu in § 36a BauV geregelt und nicht mehr in § 43 BNO Abs. 1. Dadurch entfällt der Verweis. |
| § 33 Abs. 6 | Da der Schutz vor Hochwasser neu in § 36c BauV geregelt ist, muss dieser Absatz gestrichen werden. |

§ 35	Das Störmass der Betriebe ist neu in § 15c BauV geregelt ist. Dieser Paragraph ist daher zu streichen.
§ 36	Die Verkaufsfläche ist neu in § 15d BauV geregelt. Dieser Paragraph ist daher zu streichen.
§ 42 Abs. 2 und 3	Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen sind neu in § 19 Abs. 3 BauV geregelt. Diese Absätze sind daher zu streichen.
§ 43	Die Raummasse, Fenstergrössen, Nebenräume für Neubauten und neue Mehrfamilienhäusern sind neu in § 36a BauV geregelt, wobei das kantonal vorgeschriebene Mass für die lichte Höhe 2,40 m beträgt. Der Absatz 1 ist somit zu streichen, die Marginalie anzupassen und "Raummasse, Fenstergrösse" durch "Garten-, Terrassen-, Balkonflächen" zu ersetzen. Damit bezieht sich auch die Ausnahme gemäss Abs. 3 nur auf diese Inhalte und nicht auf die Regelungen gemäss § 36a BauV.

3.8 Mehrwertabgabe

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen 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.

Das weitere Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

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 eingetragene Grundeigentümerschaft des folgenden Grundstücks besteht eine Mehrwertabgabepflicht:

- Parzelle 328

Die Abteilung Raumentwicklung 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.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

3.9 Anhörung nach § 27 BauG

Aufgrund der per 1. November 2021 revidierten Bauverordnung ergibt sich Anpassungsbedarf an der BNO. Weiter wird die Festsetzung des Gewässerraums im Abschnitt Schächli / Rüssau ausgenommen. Der Gemeinderat wurde dazu angehört und nimmt die resultierenden Direktänderungen mit Entscheid vom 13. Dezember 2021 mit 2 Vorbehalten zustimmend zur Kenntnis:

Die Streichung von § 42 Abs. 2 und 3 BNO sind soweit in Ordnung, wenn das faktische Grenzbau-recht nach § 19 Abs. 3 BauV auch auf öffentliche Brunnen anwendbar ist. Die Handhabung von öffentlichen Brunnen kann nach § 19 Abs. 2 oder Abs. 3 BauV gehandhabt werden. Somit kann die Direktänderung bestehen bleiben.

Mit der Streichung des §43 Abs. 1 ist der Gemeinderat einverstanden, solange Ausnahmen aus Ortsbildgründen bei Umbauten möglich bleiben. § 36a BauV regelt nur die Raummasse, Fenstergrössen und Nebenräume von Neubauten und neuen Mehrfamilienhäusern. Weitere kommunale Regelungen, zum Beispiel für Altbauten oder weitere Aspekte des § 52 BauG widersprechen § 36a BauV

nicht und sind weiterhin zulässig, solange sie sich im Rahmen von § 52 BauG bewegen. Somit kann die Direktänderung bestehen bleiben.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, "Gesamtrevision", beschlossen von der Gemeindeversammlung Birmenstorf am 1. Juni 2021, wird unter Vorbehalt von Dispositiv 2 genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Für die Vorlage werden aufgrund des hängigen Beschwerdeverfahrens folgende Feststellung und Auflagen beschlossen:

- Der Gewässerraum der Reuss wird auf den Parzellen 646, 648 und 649 (Abschnitt Schächli / Rüssau bis Gemeindegrenze zu Gebenstorf) einstweilen noch nicht festgesetzt.

- § 25

³ Entlang der Reuss (**noch ausgenommen Parzellen 646, 648 und 649, Abschnitt Schächli / Rüssau**) beträgt die Breite des Uferstreifens 15 m.

Für die Vorlage werden folgende Feststellung und Auflagen gestützt auf die revidierte BauV (mit Aktualisierung Verweise) beschlossen:

- § 7 Abs. 1

¹ (...) Läden bis 100 m² ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** pro Gebäude sind zugelassen, sofern daraus keine erheblich grösseren Auswirkungen als aus dem Wohnen entstehen.

- § 8 Abs. 2

² Die Dorfzone D ist bestimmt für höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** pro Gebäude, Gastronomiebetriebe, Landwirtschaft und Wohnen.

- § 9 Abs. 1

¹ Die Wohn- und Gewerbezone WG2 ist für Wohnen und mässig störendes Gewerbe sowie für Verkaufsgeschäfte bis max. 300 m² ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** pro Gebäude, für Landwirtschafts- und Gastronomiebetriebe bestimmt.

- § 10 Abs. 2

² Verkaufsnutzungen für Güter des aperiodischen Bedarfs bis 500 m² ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** pro Gebäude sind zulässig. Solche Nutzungen und Ausstellungsflächen bis insgesamt 3'000 m² ~~Nettoladenfläche~~ **Verkaufsfläche** sind zugelassen.

- § 23

~~¹ Wer in hochwassergefährdetem Gebiet baut, hat im Baugesuch nachzuweisen, dass er dem Projekt entsprechende Schutzmassnahmen getroffen hat. In der Regel sind die Massnahmen auf das schadenfreie Überstehen eines hundertjährigen Hochwassers HQ100 auszurichten, bei einer Fliesstiefe von mehr als 50 cm im HQ300 auf das dreihundertjährige Hochwasser.~~

~~² Als massgebliche Überprüfungs- und Projektierungsgrundlagen gelten namentlich Gefahrenkarte, Ereigniskataster, Schutzdefizitkarte und die Massnahmenplanung, welche auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können.~~

- ³ ¹ Die Baubewilligungsbehörde kann auf Kosten der Bauherrschaft eine Begutachtung **des Nachweises von Schutzmassnahmen im Baugesuch** durch Fachleute anordnen sowie unter Abwägung sämtlicher betroffener Interessen, weitergehende Massnahmen verlangen oder Bauvorhaben untersagen.
- § 24
(...)
 - ⁴ **§ 36c BauV bleibt anwendbar.**
 - 27 Abs. 2
(...) Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht oder aus wohnhygienischen Gründen (zum Beispiel lichte Höhe ~~gemäss § 43 BNO~~) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. (...)
 - § 33
(...)
 - ~~⁶ Die Massnahmen zur Schadensminimierung bei Hochwasser sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Die Massnahmen sind auf das hundertjährige Hochwasser HQ100 auszurichten.~~
 - ~~⁷ ⁶ (...)~~
 - ~~• § 35~~
 - ~~¹ Als nicht störende Gewerbe gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen.~~
 - ~~² Als mässig störend gelten Betriebe mit Auswirkungen, die im Rahmen herkömmlicher Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bleiben und auf die üblichen Arbeits- oder Öffnungszeiten beschränkt sind. Betriebe, die ein hohes Mass an quartierunüblichem Verkehr verursachen, gelten als stark störend.~~
 - ~~• § 36~~
 - ~~¹ Die Berechnung der Nettoladenfläche richtet sich nach dem in der VSS Norm SN 640'281 verwendeten Begriff Verkaufsflächen.~~
 - ~~• § 37 § 35~~
(...)
 - ~~• § 38 § 36~~
(...)
 - ~~• § 39 § 37~~
(...)
 - ~~• § 40 § 38~~
(...)
 - ~~• § 41 § 39~~
(...)
 - ~~• § 42 § 40~~
(...)
 - ~~² Öffentliche Brunnen, Kabelverteilkasten, Personenunterstände bei Bushaltestellen und andere im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen dürfen an die Grenze der Privatgrundstücke gestellt werden.~~
 - ~~³ Auf die Interessen der betroffenen Grundeigentümer ist möglichst Rücksicht zu nehmen.~~
 - ~~• § 43 § 41 (Marginalie: Raummasse, Fenstergrössen, Garten-, Terrassen-, Balkonflächen)~~
 - ~~¹ Für Neubauten gelten nachstehende Masse:~~
(...)
 - ~~² ¹ (...)~~

3 2 (...)
• ~~§ 44~~ § 42
(...)
• ~~§ 45~~ § 43
(...)
• ~~§ 46~~ § 44
(...)
• ~~§ 47~~ § 45
(...)
• ~~§ 48~~ § 46
(...)
• ~~§ 49~~ § 47
(...)
• ~~§ 50~~ § 48
(...)
• ~~§ 51~~ § 49
(...)
• ~~§ 52~~ § 50
(...)
• ~~§ 53~~ § 51
(...)
• ~~§ 54~~ § 52
(...)
• ~~§ 55~~ § 53
(...)
• ~~§ 56~~ § 54
(...)

3.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Änderungen aus dem Rechtsschutzverfahren.


Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Badenerstrasse 25, 5413 Birmenstorf (mit Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Landwirtschaft Aargau DFR
- 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, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. 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) vom 23. Juni 2000 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.

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.