Gemeinde Beinwil am See

Gesamtrevision
Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht

Entwurf vom 9. Februar 2017

Orthofoto 2016 (Quelle: AGIS)

Marti Partner, Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg

Auftraggeber	Gemeinderat Beinwil am See Gemeindehaus 5712 Beinwil am See
Auftragnehmer	Marti Partner Architekten und Planer AG Zweierstrasse 25 8004 Zürich Tel: 044 422 51 51 E-Mail: planung@martipartner.ch www.martipartner.ch Verantwortlich: Thomas Meier und David Frey

Inhalt

1 Planungsgegenstand und Ausgangslage 5
1.1 Bestehende kommunale Planungsinstrumente 5
1.2 Anlass zur Gesamtrevision 5
1.3 Leitbild räumliche Entwicklung 5
2 Übergeordnete Festlegungen und Rahmenbedingungen 6
2.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz 6
2.2 Kantonaler Richtplan 6
2.3 Baugesetz und Bauverordnung 8
2.4 ISOS und Bauinventar 8
2.5 BLN-Gebiet und Hallwilerseeschutzdekret 9
2.6 Regionale Grundlagen 10
3 Kommunales Leitbild räumliche Entwicklung 12
4 Zentrale Sachthemen 14
4.1 Bauzonenkapazität 14
4.1.1 Einwohnerkapazität gemäss geltendem Bauzonenplan 14
4.1.2 Prüfung von Auszonungen 15
4.1.3 Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan 17
4.2 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität 19
4.3 Ortsbildschutz 22
4.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr 25
5 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten 28
5.1 Bauzonenplan 28
5.1.1 Übersicht Bauzonenplanänderungen 29
5.1.2 Erweiterung der Dorfzone 2 30
5.1.3 Neue Zentrumszone beim Bahnhof 31
5.1.4 Abgrenzung der Wohnzone 2a und 2b 32
5.1.5 Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone 3 im Oberdorf 33
5.1.6 Grünzone 33
5.1.7 Umzonung der Übergangszonen 33
5.1.8 Auszonungen 33
5.1.9 Einzonungen 34
5.1.10 Konfliktbereinigung zwischen Bauzonengrenze und HSD 35

5.1.11 Untergeordnete Ein- und Auszonungen 36
5.1.12 Verhältnis zu den Gestaltungsplänen 36
5.2 Kulturlandplan 37
5.2.1 Landwirtschaftszone 38
5.2.2 Abstimmung mit dem Hallwilerseeschutzdekret 38
5.2.3 Naturschutzzonen und Naturobjekte 39
5.3 Bau- und Nutzungsordnung 42
5.3.1 Umsetzung der neuen Baubegriffe 42
5.3.2 Materielle Änderungen in der BNO 46
5.4 Weitere Inhalte und Instrumente der Nutzungsplanung 53
5.4.1 Kommunale und kantonale Schutzobjekte 53
5.4.2 Historische Verkehrswege 54
5.4.3 Archäologische Fundstellen 54
5.4.4 Waldgrenzen 55
5.4.5 Gewässerraum 55
5.4.6 Hochwasserschutz 56
5.4.7 Quellwasserschutzzonen 58
5.5 Umweltaspekte 59
5.5.1 UVP-Pflicht 59
5.5.2 Lärm 59
5.5.3 Luft 59
5.5.4 Elektrische Übertragungsleitungen und NIS 59
5.5.5 Belastete Standorte und Altlasten 60
6 Organisation und Planungsablauf 61
6.1 Planungsorganisation 61
6.2 Planungsablauf 61

Anhang 62

1 Planungsgegenstand und Ausgangslage

1.1 Bestehende kommunale Planungsinstrumente

Nutzungsplanung Siedlung von 2001

Der rechtskräftige Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beinwil am See wurden 2001 beschlossen und 2002 vom Grossen Rat genehmigt. 2008 und 2013 erfolgten zwei kleinere Teiländerungen des Bauzonenplans. Der behördenverbindliche Verkehrsrichtplan datiert von 2001.

Nutzungsplanung Kulturland von 1993

Die Nutzungsplanung Kulturland wurde 1993 beschlossen und 1996 rechtskräftig. Als Grundlage dafür wurde 1992 ein Landschaftsinventar erarbeitet.

1.2 Anlass zur Gesamtrevision

Veränderte Verhältnisse

Die bestehenden Planungsinstrumente der Gemeinde beruhen auf nicht mehr aktuellen übergeordneten Rechtsgrundlagen. Insbesondere das kantonale Baugesetz, die Bauverordnung, der Richtplan wie auch das eidgenössische Raumplanungsgesetz haben Änderungen erfahren (siehe Kapitel 2). Zudem hat sich die Gemeinde seit der letzten Gesamtrevision des Bauzonenplans in räumlicher und baulicher Hinsicht stark weiterentwickelt. Insbesondere in den vergangenen zehn Jahren wurde sehr viel gebaut. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat beschlossen, eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchzuführen. Dem entsprechenden Planungskredit hat die Gemeindeversammlung am 12. Juni 2015 zugestimmt.

1.3 Leitbild räumliche Entwicklung

Leitbild räumliche Entwicklung als Vorbereitung und Grundlage

Der Gemeinderat hat beschlossen, als Grundlage für die Gesamtrevision ein Leitbild räumliche Entwicklung zu erarbeiten. Dieses zeigt die angestrebte Entwicklung für die nächsten 15 bis 20 Jahre auf und enthält Ziele und Umsetzungshinweise für die vorliegende Planung (siehe auch Kapitel 3). Es ist Bestandteil des vorliegenden Dossiers. Der Gemeinderat hat das Leitbild am 13. Februar 2017 verabschiedet.

Die eigentliche Nutzungsplanung besteht aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan und der Bau- und Nutzungsordnung (BNO).

2 Übergeordnete Festlegungen und Rahmenbedingungen

Berücksichtigung der übergeordneten Festlegungen

Die Nutzungsplanungsrevision hat die übergeordneten Festlegungen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. In den vergangenen 15 Jahren wurden auf nationaler und kantonaler Ebene einige Änderungen vorgenommen, die direkte oder indirekte Auswirkungen auf die Nutzungsplanung haben. Im vorliegenden Kapitel werden die wichtigsten übergeordneten Gesetzgebungen und Planungen kurz beschrieben.

2.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Änderung RPG vom 15. Juni 2012

Die Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 15. Juni 2012, in Kraft seit dem 1. Mai 2014, brachte einige Verschärfungen bezüglich der Ausscheidung und Dimensionierung von Bauzonen. So enthält die neue Gesetzgebung u.a. neue Vorgaben für die kantonalen Richtpläne im Bereich Siedlung (Art. 8a RPG, Art. 5a RPV), welche indirekt auf die kommunalen Nutzungsplanungen Auswirkungen haben (siehe Kapitel 2.2).

2.2 Kantonaler Richtplan

Richtplan-Teilrevision 2015: neues Kapitel Siedlungsgebiet

Der geltende kantonale Richtplan geht auf eine Gesamtrevision im Jahr 2011 zurück. Einzelne Kapitel wurden in der Zwischenzeit wieder angepasst. Die wichtigste Änderung für die vorliegende Nutzungsplanung betrifft das Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet vom 31. März 2015, mit welcher der Kanton die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes umsetzt (siehe Kapitel 2.1).

Pflicht zur Prüfung möglicher Auszonungen

Mit dem neuen Kapitel wird auf kantonaler Stufe das Siedlungsgebiet behördenverbindlich festgelegt. Dieses Siedlungsgebiet umfasst die bestehenden Bauzonen und Flächen, in denen in der Nutzungsplanung neue Bauzonen ausgeschieden werden können (S 1.2, Planungsgrundsatz A). Für die Gemeinde Beinwil am See beschränkt sich das Siedlungsgebiet auf die bestehenden Bauzonen (siehe Abb. 1). Auszonungen wurden im Rahmen der Richtplanrevision keine verlangt, auch wenn die Gemeinde gestützt auf Art. 15 RPG zu viele Baulandreserven aufweist. Gemäss den Grundlagen und Hinweisen der kantonalen Abteilung Raumentwicklung vom 20. August 2014 für die vorliegende Nutzungsplanungsrevision seien aber mögliche Auszonungen „aktiv zu prüfen“. Allfällige Einzonungen müssten durch flächengleiche Auszonungen kompensiert werden.

In der Nutzungsplanung sind ausserdem folgende Richtplan-Inhalte zu berücksichtigen (nicht abschliessend):

- Zuteilung zum Raumtyp ländliche Entwicklungsachse (Kapitel R 1) und bis 2040 zu erreichende Mindestdichten (Kapitel S 1.2)
- Ortsbild von regionaler Bedeutung, Schutz der Kulturgüter und historischen Verkehrswege (Kapitel S 1.5)
- Umsetzung der Gewässerräume und der Gefahrenkarte Hochwasser (Kapitel L 1.2)
- Landschaft von kantonaler Bedeutung (Kapitel L 2.3)
- Hallwilersee als Landschaft und Naturdenkmal von nationaler Bedeutung (BLN, Kapitel L 2.4)
- Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (Kapitel L 2.5): Aegelmoos und Bluematt (Flachmoore, Seeufer)

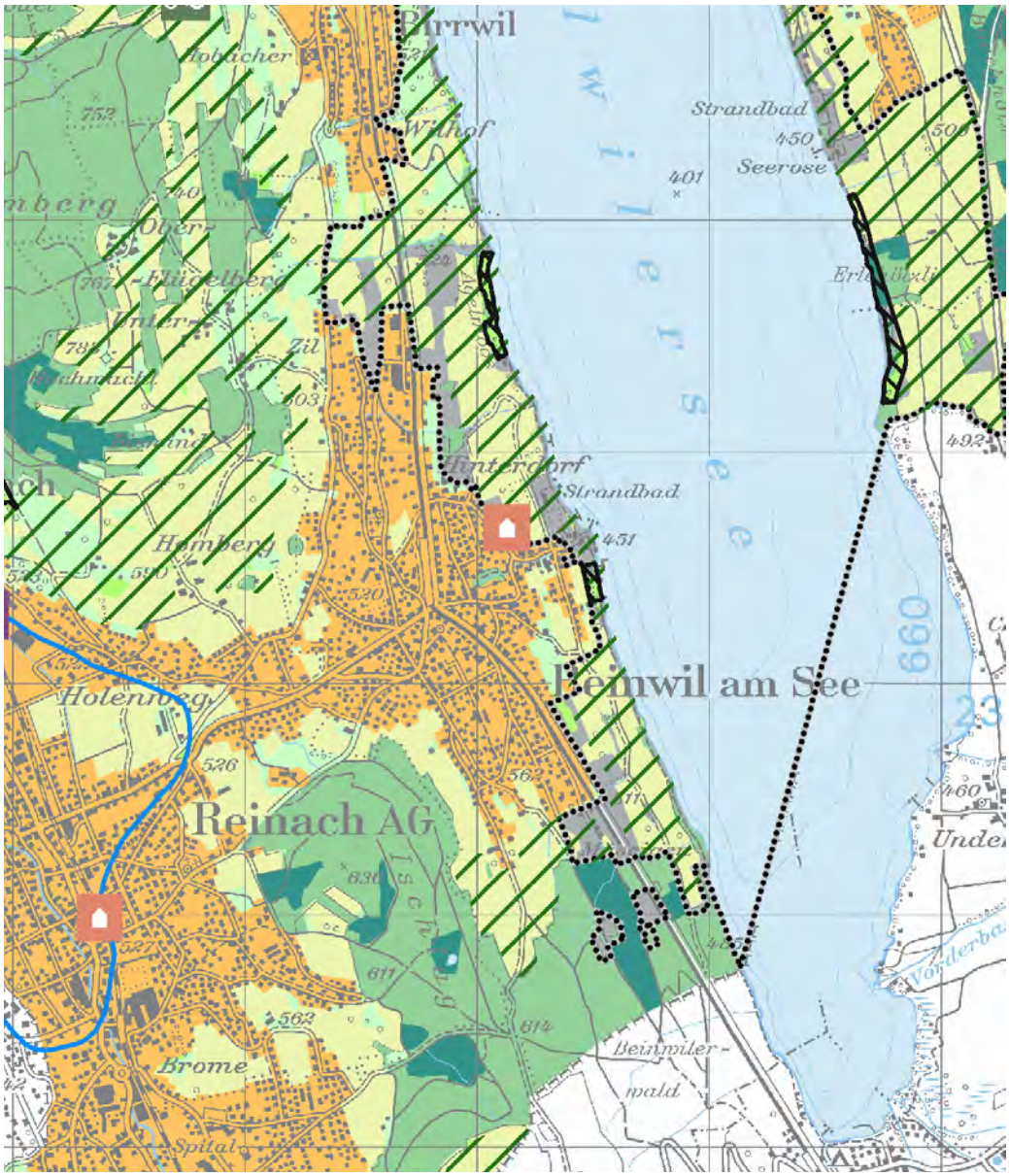


Abb. 1: Ausschnitt kantonaler Richtplan 2015 (Quelle: AGIS, Legende siehe AGIS)

2.3 Baugesetz und Bauverordnung

Neue Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Der Kanton Aargau ist anfangs 2010 dem Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beigetreten. Gestützt auf das revidierte Baugesetz sind die Bestimmungen des Konkordats in der neuen Bauverordnung (BauV) von 2011 umgesetzt worden.

Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bestimmungen der IVHB auch im kommunalen Recht umzusetzen und die Allgemeinen Nutzungspläne anzupassen. Die Änderungen betreffen Baubegriffe und Messweisen (siehe Kapitel 5.3.1).

Mehrwertabschöpfung bei Einzonungen

Das revidierte Raumplanungsgesetz verlangt, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Dies bedeutet, dass bei neu eingezonten Grundstücken eine Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent zu erheben ist. Die entsprechende Anpassung des kantonalen Baugesetzes wurde vom Grossen Rat am 20. September 2016 beschlossen. Damit sind Einzonungen im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision von diesen neuen Bestimmungen betroffen. Der Gemeinderat beabsichtigt, der Gemeindeversammlung vor der öffentlichen Auflage ein kommunales Reglement zur Mehrwertabschöpfung vorzulegen.

2.4 ISOS und Bauinventar

ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von 1988 unterscheidet Ortsbilder von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel S 1.5) sorgen die Gemeinden für die angemessene Umsetzung der Ziele des ISOS, wobei die seit der Erstellung des ISOS erfolgten Entwicklungen bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen sind.

Ortsbild von regionaler Bedeutung

Gemäss ISOS hat Beinwil am See ein Ortsbild von regionaler Bedeutung. Bemerkenswert sind insbesondere die architekturhistorischen Qualitäten „durch das interessant aufgebaute Siedlungsgefüge mit strukturell bzw. substanziell intakten Ortsbildteilen, welche die verschiedenen Entwicklungsphasen des Ortes baulich gut dokumentieren: Bäuerliche Ortsteile, teils von Heimindustrie geprägt ... typische 19. Jh.-Bebauungsachsen mit Wohn- und Geschäftshäusern, Fabriken, Villen und Arbeiterquartieren im Zusammenhang mit der bedeutenden Tabakindustrie ...“ (Bundesamt für Forstwesen, Abteilung Natur- und Heimatschutz 1979, siehe auch Abb. 2).

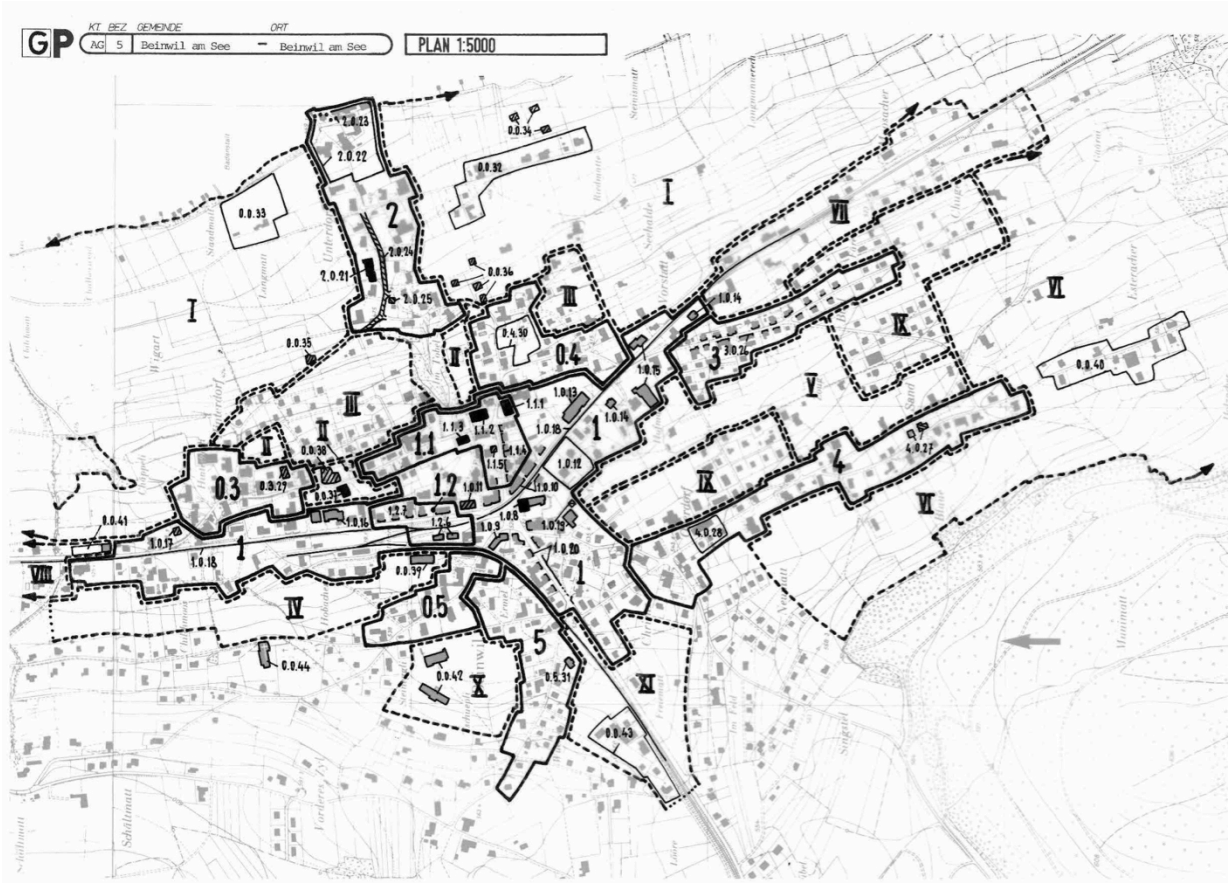


Abb. 2: Plan zum ISOS Beinwil am See von 1979. Das Dorf wird in die Ortsteile 1 bis 5 und die Umgebungszonen/-richtungen I bis XI gegliedert. Schützenswerte Einzelelemente sind schwarz hervorgehoben.

Bauinventar von 2016

Das Bauinventar der Gemeinde Beinwil am See (ehemals „Kurzinventar“) wurde 2016 von der kantonalen Denkmalpflege aktualisiert. Das Inventar umfasst bau- und kulturgeschichtlich wertvolle Bauten und Objekte von kommunaler Bedeutung, die über den ganzen Kanton nach einheitlichen Kriterien dokumentiert und gewürdigt werden. Es handelt sich um ein Hinweisinventar für die Gemeinde- und Kantonsbehörden und bildet eine wichtige Grundlage für die Frage der Unterschutzstellung der entsprechenden Objekte im Rahmen der Nutzungsplanung. Das Bauinventar ist Bestandteil des vorliegenden Dossiers.

2.5 BLN-Gebiet und Hallwilerseeschutzdekret

BLN-Gebiet Hallwilersee

Das Gebiet östlich der K249 (Luzernerstrasse, Aarauerstrasse) liegt im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN). Es handelt sich um das Objekt Hallwilersee (Objektnr. 1303).

Hallwilerseeschutzdekret von 1986

Mit dem Beschluss des Hallwilerseeschutzdekrets von 1986 hat der Grosse Rat das BLN-Gebiet auf kantonaler Ebene umgesetzt und den Schutz der Hallwilerseelandschaft weitgehend definiert. Es umfasst das

ausserhalb der Bauzone gelegene Gebiet und unterteilt es in die Wasserzone, Reservatszone, Sperrzone, Schutzzone und Spezialzone (siehe Abb. 3).

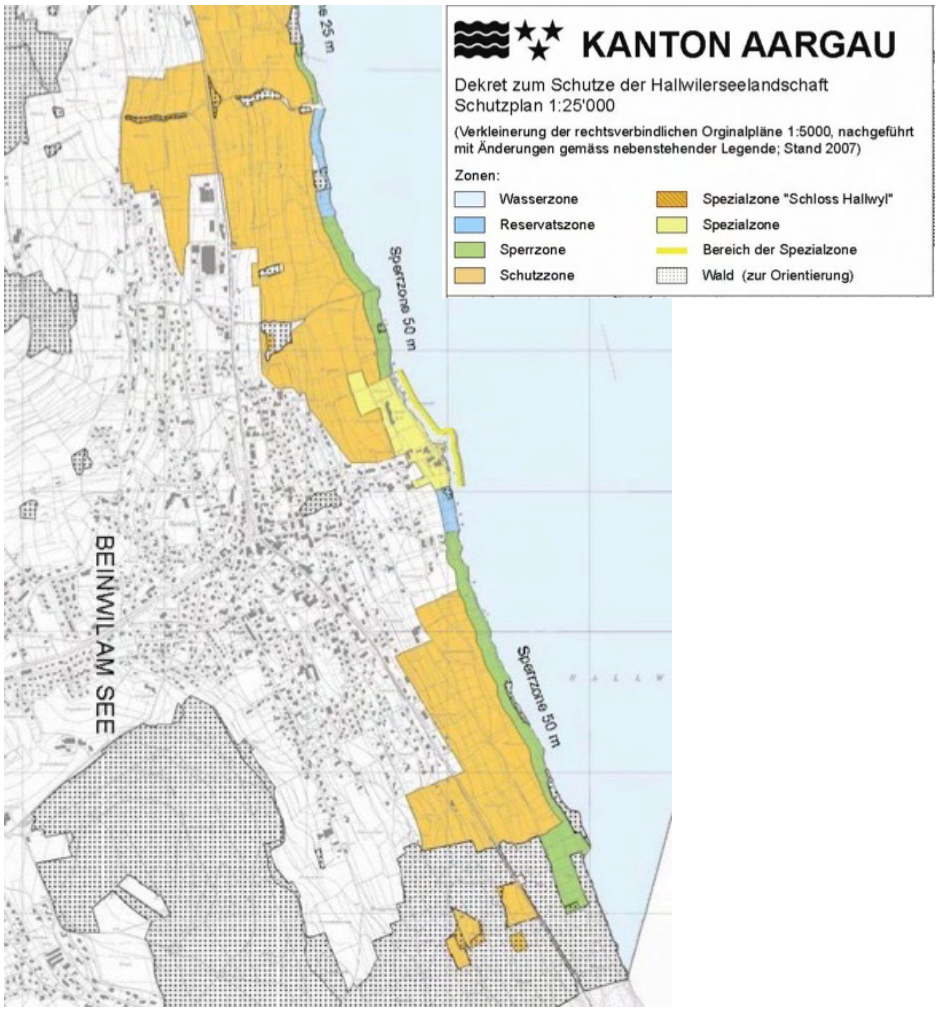


Abb. 3: Ausschnitt aus dem nachgeführten Schutzplan des Hallwilerseeschutzdekrets (Quelle: Anhang Hallwilerseeschutzdekret).

2.6 Regionale Grundlagen

Frühzeitiger Einbezug der Regionen

Die Gemeinde Beinwil am See liegt im Seetal und ist gleichzeitig stark zum ländlichen Zentrum Reinach-Menziken hin orientiert. Sie ist daher richtigerweise Mitglied in zwei Regionen: im Lebensraum Lenzburg-Seetal und in der Region aargauSüd impuls. Beide Regionen wurden zu einem frühen Zeitpunkt bezüglich wichtiger Grundlagen und regionaler Anliegen angefragt. Nachfolgend werden die wichtigsten Anliegen stichwortartig aufgeführt:

- Besondere Berücksichtigung des Ortsbildes von Beinwil am See, Verweis auf die Arbeitshilfe zur Aufwertung von Ortskernen

(2011/2012)

- Charakter als ruhige und zentral gelegene Gemeinde bewahren, differenzierte Interpretation der kantonalen Dichtevorgaben zur ländlichen Entwicklungsachse, Vorrang des Landschaftsschutzes
- Siedlungsentwicklung nach innen mit hohem Qualitätsbewusstsein mit Konzentration auf ausgewählte Gebiete
- Berücksichtigung und sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder
- Konsequente Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Landschaft, gleichwertige Berücksichtigung landschaftlicher Aspekte

3 Kommunales Leitbild räumliche Entwicklung

Leitbild mit Zielen und Karte

Als Grundlage und Vorbereitung für die Nutzungsplanungsrevision wurde ein Leitbild räumliche Entwicklung erarbeitet, welches Bestandteil des vorliegenden Dossiers ist. Ausgehend von einer Analyse der bisherigen Gemeindeentwicklung und einer SWOT-Analyse wurden zwei Szenarien für das Jahr 2035 skizziert. Daraus wurden unter Mitwirkung der Bevölkerung für die Bereiche Siedlung, Landschaft und Verkehr insgesamt elf Ziele definiert und Umsetzungshinweise formuliert und in der dazugehörigen Karte verortet (siehe Abb. 4). Das Leitbild wurde mit Beschluss vom 13. Februar 2017 vom Gemeinderat verabschiedet. Es ist behördenverbindlich.

Ziele für die Nutzungsplanung

Für die vorliegende Nutzungsplanung sind insbesondere die folgenden Ziele von Bedeutung:

- Innenentwicklung: der zentrumsnahe Bereich ist punktuell verdichtet, wobei der Förderung der Siedlungsqualität besonderes Augenmerk gilt. An landschaftlich exponierten Lagen und am Siedlungsrand findet keine oder nur eine moderate Verdichtung statt.
- Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof Nord: Das Areal nordwestlich des Bahnhofs ist durch eine dichte, qualitätsvolle Überbauung entwickelt.
- Baulandreserven und Übergangszonen: Die Baulandreserven sind hinsichtlich Auszonungen gut nachvollziehbar überprüft.
- Ortbildschutz: Das Ortsbild mit seiner bäuerlichen und industriellen Vergangenheit ist erhalten und in seiner Lesbarkeit gestärkt.
- Ortsbauliche Beratung: Die ortsbauliche Beratung für Bauherren wird angeboten. Ein fachlich zusammengesetztes Baukollegium ist eingesetzt.
- Identifikationspunkte: Die drei für die Identifikation der Gemeinde wichtigen Gebäude reformierte Pfarrkirche mitsamt Umgebungsbereich, Löwen und altes Schulhaus sind in ihrem Wert erhalten und gestärkt.
- Strukturierende Landschaftsräume und Grünkorridore: Die für das Siedlungsgebiet strukturierenden Landschaftsräume und Grünkorridore sind erhalten und aufgewertet.
- Aufwertung Strassenraum Hauptverkehrsachsen: Die Aarauer-, Reinacher- und Luzernerstrasse sind gestalterisch aufgewertet.
- Historisches Strassensystem: Das historische Strassensystem ist in seiner Lesbarkeit gestärkt. Die Strassenraum prägenden, privaten Aussenräume und die angrenzende Bebauung nehmen darauf Rücksicht.
- Langsamverkehr und Anbindung an den Bahnhof: Das Potential des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sind genutzt.

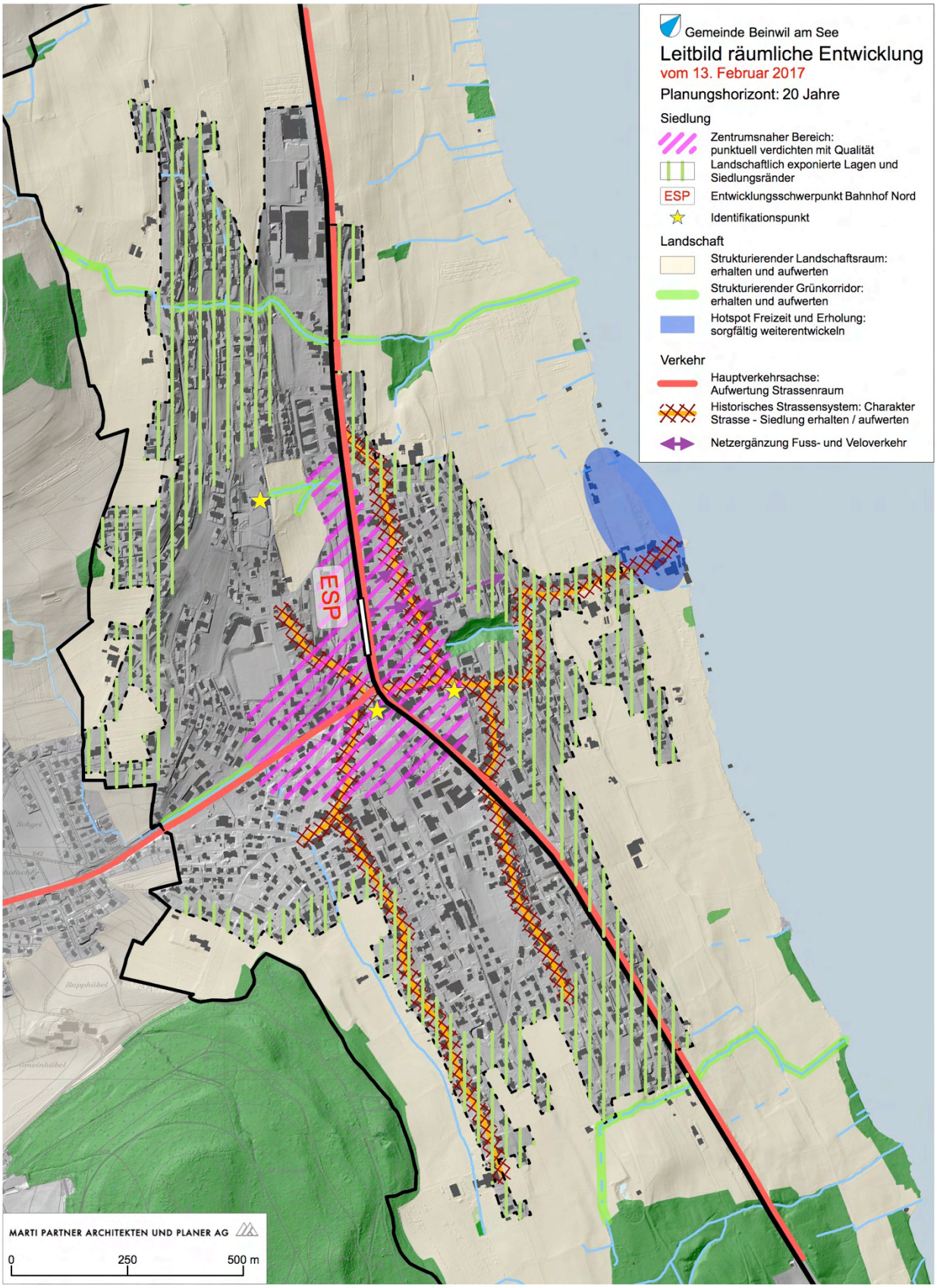


Abb. 4: Karte des Leitbilds räumliche Entwicklung (Quelle: Marti Partner).

4 Zentrale Sachthemen

4.1 Bauzonenkapazität

4.1.1 Einwohnerkapazität gemäss geltendem Bauzonenplan

Berechnungsmethode

Die Berechnung der Einwohnerkapazität erfolgte in Anlehnung an die kantonale Methodik. In den überbauten Bauzonen wird jedoch davon ausgegangen, dass keine zusätzliche Einwohnerkapazität besteht. Dies in der Annahme, dass die zukünftige bauliche Verdichtung mit dem steigenden Wohnflächenbedarf pro Person kompensiert wird. Es werden daher die heutigen Einwohnerzahlen gemäss Bundesamt für Statistik (STATPOP, Stand Ende 2015) genommen. Für die Berechnung der Kapazität in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen wurden die Einwohnerdichten der zwischen 2000 und 2010 bebauten Flächen im Raumtyp ländliche Entwicklungsachse verwendet. Für die Gebiete der Gestaltungspläne „Tschuepli“ und „Innere Seehalde“ wurde die Kapazität gemäss den jeweiligen Richtprojekten berechnet (detaillierte Berechnung siehe Anhang C).

	Einwohner / Einwohnerkapazität
Überbaute Wohn- und Mischzonen	2'920
Unüberbaute Wohn- und Mischzonen	1'100
Total Einwohnerkapazität Wohn- und Mischzonen	**4'020**
Zone ÖBA, Gewerbezone und ausserhalb Bauzone	190
Total Einwohnerkapazität Gemeinde	**4'210**

Tab. 1: Einwohnerkapazität gemäss geltendem Bauzonenplan (Werte auf 10 Personen gerundet, siehe auch Anhang C).

Fassungsvermögen der Bauzonen

Mit den getroffenen Annahmen beträgt die Einwohnerkapazität in den Wohn- und Mischzonen gemäss dem bestehenden Bauzonenplan gut 4'000 Personen. Werden die Einwohner im übrigen Gebiet (Zone ÖBA, Gewerbezone, ausserhalb Bauzone) miteingerechnet, erhöht sich die Kapazität auf rund 4’210 Personen.

Bauzonen sind überdimensioniert

Demgegenüber liegt das zu erwartende Bevölkerungswachstum bis 2030 deutlich tiefer: Bei einer Trendextrapolation der vergangenen 15 Jahre errechnet sich für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von rund 3'520 (siehe Abb. 6). Dabei ist jedoch zu beachten, dass nicht alle Baulandreserven innerhalb der nächsten 15 Jahre verfügbar sind und überbaut werden. Trotzdem kann festgehalten werden, dass die Bauzonen deutlich zu gross sind. Gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz sind überdimensionierte Bauzonen zu reduzieren (Art. 15 Abs. 2 RPG).

4.1.2 Prüfung von Auszonungen

Auszonungskriterien

Aufgrund der überdimensionierten Bauzonen und gestützt auf das Leitbild räumliche Entwicklung wurden die Baulandreserven hinsichtlich möglicher Auszonungen überprüft. Dabei standen folgende Kriterien im Vordergrund:

- Erschliessung und Baureife der Bauzone: fehlende Baureife (Realisierungswahrscheinlichkeit), das heisst für ein Bauvorhaben kann unmittelbar keine Baubewilligung erteilt werden
- Alternative Nutzung: Eignung zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist vorhanden.
- Abgrenzung Bauzone: Auszonung führt zu einer sinnvollen Abgrenzung der Bauzone von der Nichtbauzone.
- Landwirtschaftliches Potenzial: Flächen sind ackerfähig (Fruchtfolgeflächen-Potenzial vorhanden).
- ÖV-Erschliessungsgüte: Flächen sind mit dem öffentlichen Verkehr ungenügend erschlossen (Güteklasse D oder schlechter)
- Geplante Überbauungen: von Seiten Grundeigentümer gibt es keine konkreten Bauabsichten / Bauvorhaben.

Nichteinzonung vs. Auszonung

Die Rechtsprechung unterscheidet zwischen den Begriffen „Nichteinzonung“ und „Auszonung“. Von einer Nichteinzonung ist die Rede, wenn die Bauzonen gesamthaft nicht dem Bundesrecht entsprechen. Dies ist gestützt auf Art. 15 RPG angesichts der deutlich zu grossen Baulandreserven in Beinwil am See der Fall (siehe Kapitel 4.1.1). Eine Nichteinzonung ist in der Regel nicht entschädigungspflichtig. Diesbezüglich spielt die Frage der Erschliessung bzw. der Realisierungswahrscheinlichkeit eine zentrale Rolle. Wenn auf der betroffenen Fläche für ein Bauvorhaben unmittelbar keine Baubewilligung erteilt werden kann, gilt die Fläche als nicht baureif (vgl. § 32 Abs. 1 BauG). Im Folgenden wird auf den rechtlichen Begriff der Nichteinzonung verzichtet und stattdessen der allgemein gebräuchliche Begriff Auszonungen verwendet.

Vorgehen in vier Schritten

Zur Identifikation möglicher Auszonungsflächen wurde folgendes Vorgehen gewählt: In einem ersten Schritt wurden insgesamt 34 Grundeigentümer unüberbauter Baulandparzellen mittels Fragebogen über ihre Bauabsichten befragt. Gestützt auf die Auswertung der Fragebögen und einen ersten Entwurf des Erschliessungsprogramms wurden in einem zweiten Schritt mögliche Auszonungen und wichtige Nutzungsreserven im Baugebiet eruiert. Anschliessend wurden mit wichtigen Grundeigentümern Einzelgespräche geführt. In einem vierten Schritt wurden die Ergebnisse in der Planungskommission diskutiert und die folgenden Beschlüsse gefasst:

- Auszonung bzw. Überführung der unüberbauten Baulandreserven im Gebiet Hallwil-, Muttenstrasse (Zone W2b) in die Übergangszone

- Auszonung der Parzelle Nr. 1231 (Zone W2b)
- Auszonung der Teil-Parzelle Nr. 60 (Zone ÖBA, Bürgerheim)
- Auszonung der Fläche unterhalb der reformierten Kirche (Parzelle Nr. 620, bisher Grünzone)
- Umzonung der bestehenden Übergangszonen Hobacher und Zihl in die Landwirtschaftszone

Auszonungen nicht baureif

Bei den Auszonungen handelt es sich um Flächen, die gestützt auf § 32 Abs. 1 BauG nicht baureif sind (siehe auch Erschliessungsprogramm). So müsste etwa bei den Parzellen im Gebiet Hallwilstrasse zuerst eine Baulandumlegung erfolgen, bei der Parzelle Nr. 1231 die Zufahrt selbst noch erstellt werden. Die Auszonungen betreffen – abgesehen von der zentralen Grünzone unterhalb der reformierten Pfarrkirche – zudem periphere, landschaftlich exponierte Lagen. Die Flächen werden heute landwirtschaftlich genutzt. Gestützt auf den kantonalen Datensatz Fruchtfolgeflächen (FFF) kann davon ausgegangen werden, dass die Auszonungsflächen an der Hallwil-, Muttenstrasse qualitativ sehr gute, ackerfähige Böden (FFF-Potenzial) aufweisen. Im Übrigen haben die betroffenen Grundeigentümer keinerlei Vorleistungen zur Herstellung der Baureife geleistet.

Aktualisierung Erschliessungsprogramm von 2001

Das aktualisierte Erschliessungsprogramm geht vom Grundsatz aus, dass die Etappierung der Baulanderschliessung vom Dorfzentrum (1. Etappe, Erschliessung in den nächsten 5 Jahren) zum Dorfrand (3. Etappe, Erschliessung in den nächsten 10–15 Jahren) hin erfolgt. Die auszuzonenden Flächen an der Hallwil- und Muttenstrasse werden der Übergangszone gemäss § 170 Abs. 2 BauG zugewiesen (siehe auch Kapitel 5.1.8).

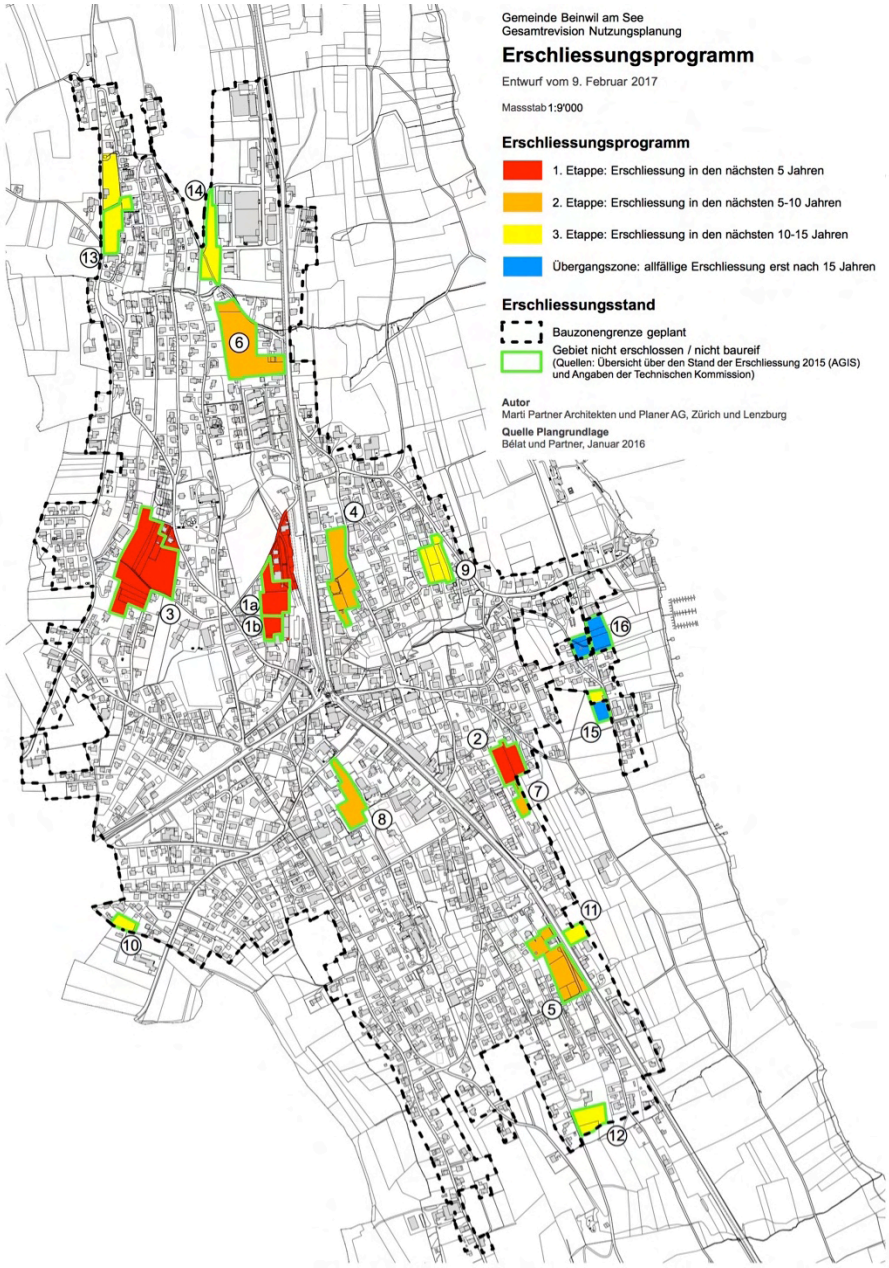


Abb. 5: Plan zum Erschliessungsprogramm mit den Etappen 1 (rot), 2 (orange) und 3 (gelb) sowie den Übergangszonen (blau).

4.1.3 Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan

Die Berechnung der Einwohnerkapazität des Bauzonenplanentwurfs erfolgt nach derselben Methode wie für den geltenden Bauzonenplan. Eine Änderung ergibt sich für die Wohnzone 2a, in der innerhalb der überbauten Gebiete zusätzliche Einwohnerkapazitäten gesehen werden. Dies insbesondere aufgrund der neuen Bestimmung in § 14 Abs. 3, mit welcher Anreize für eine Nachverdichtung geschaffen werden. In der neuen Zentrumszone wird das Potenzial gesamthaft (inkl. überbauter Flächen) berechnet.

	Einwohnerkapazität
Überbaute Wohn- und Mischzonen	2'990
Unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inkl. gesamte Zentrumszone)	1'160
Total Einwohnerkapazität Wohn- und Mischzonen	**4'150**
Zone ÖBA, Gewerbezone und ausserhalb Bauzone	180
Total Einwohnerkapazität Gemeinde	**4'330**

Tab. 2: Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan (Werte auf 10 Personen gerundet, siehe auch Anhang C)

Die Einwohnerkapazität wird somit gegenüber dem bestehenden Bauzonenplan trotz einiger Auszonungen leicht erhöht. Der Hauptgrund dafür liegt in der neuen Zentrumszone.

Vergleich mit Bevölkerungsprognosen und Trends

Per Ende 2015 lebten 3'046 Personen in der Gemeinde Beinwil am See. Gemäss den kantonalen Grundlagen und Hinweisen vom August 2014 geht die Abteilung Raumentwicklung für das Jahr 2026 von einem Planungswert von 3'350 Personen aus. Mit der Fortschreibung der bisherigen Entwicklung würde für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von gut 3'500 erreicht werden (siehe Abb. 6).

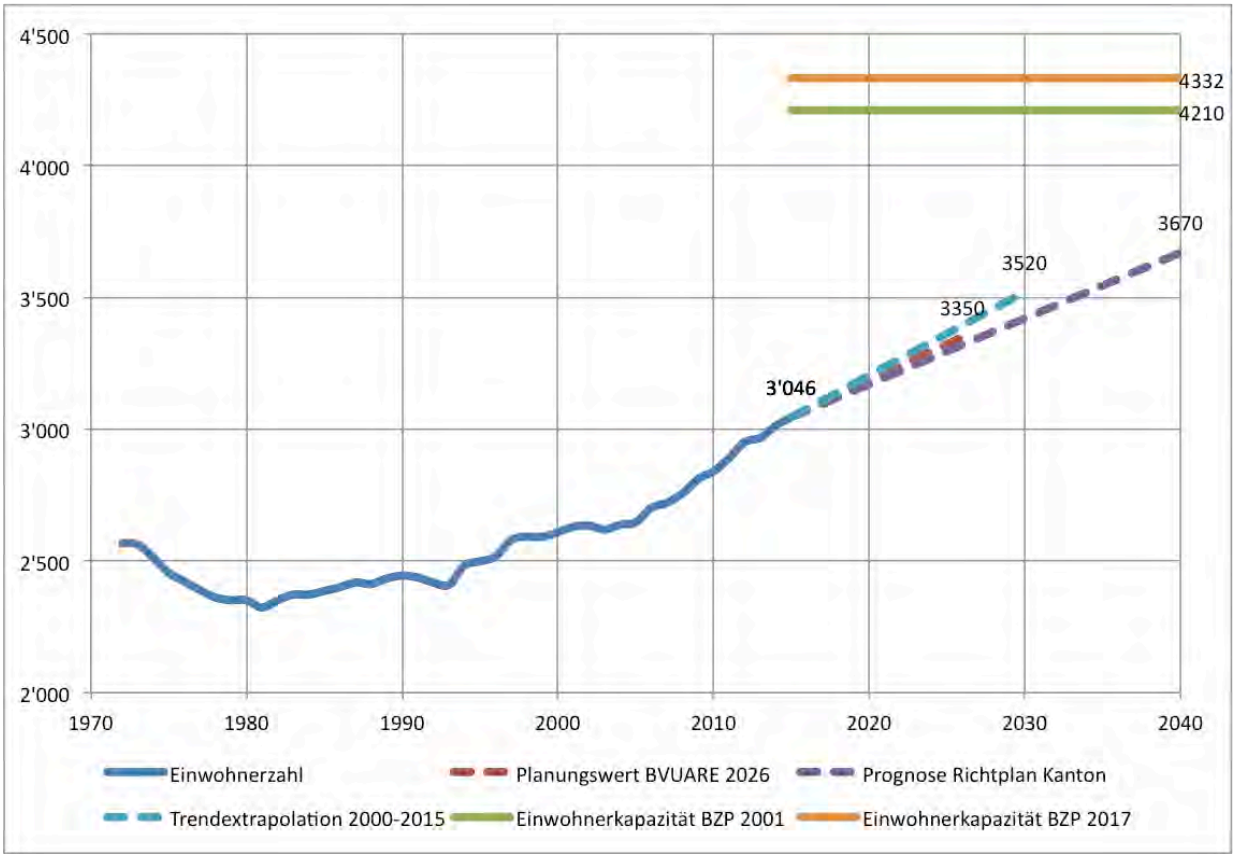


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung mit Prognosen und Trends sowie den Einwohnerkapazitäten gemäss bestehendem und geplantem Bauzonenplan (Quellen: Statistik Aargau, BVUARE, eigene Berechnungen).

Fazit

Der Bauzonenplan weist somit eine wesentlich höhere Einwohnerkapazität auf als der realistische Bedarf für die nächsten 15 Jahre. Trotzdem sollen die Bauzonenreserven nicht weiter reduziert werden, da diese weitgehend von bereits überbauten Flächen umgeben sind oder einen sinnvollen Siedlungsrand (Strasse, Bach) bilden. Mit der neuen Zentrumszone und weiteren Massnahmen zur inneren Siedlungsentwicklung (siehe Kapitel 4.2) wird zudem eine haushälterische Bodennutzung im Sinne des Raumplanungsgesetzes gewährleistet.

4.2 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Auftrag gemäss Baugesetz und Richtplan

Gemäss § 13 Abs. 2bis BauG zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern. Das revidierte Kapitel S1.2 des kantonalen Richtplans definiert zudem Mindestdichten, welche bis 2040 erreicht werden sollten. Für den Raumtyp „ländliche Entwicklungsachse“ liegen diese bei 50 in den überbauten bzw. 70 Einwohnern pro Hektaren in den heute noch unüberbauten Wohn- und Mischzonen.

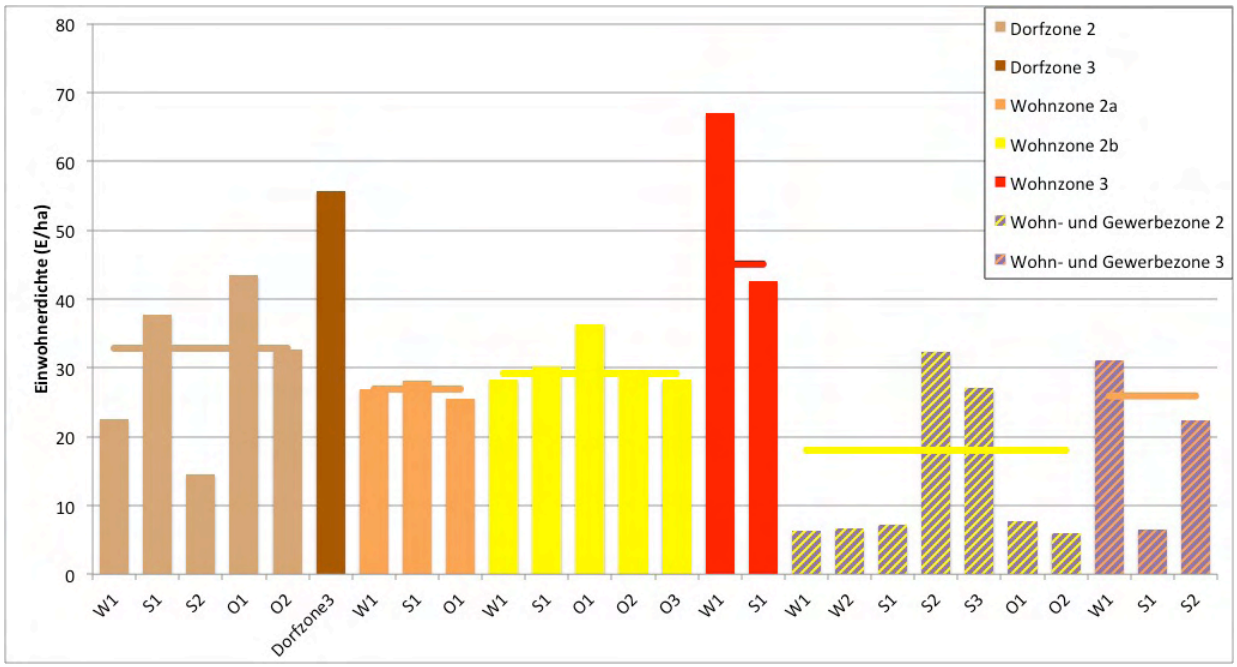


Abb. 7: Einwohnerdichten nach Bauzone und Quartier, Stand Ende 2015 (Quellen: BFS, STATPOP; eigene Berechnungen). Verortung der einzelnen Quartiere siehe Anhang B. Für die Bezeichnung der Quartiere wurde das Baugebiet unterteilt in die durch die Hauptverkehrsstrassen abgegrenzten Gebiete West (W), Ost (O) und Süd (S).

Tiefe Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt heute im Durchschnitt 31 Einwohner pro Hektare (Stand Ende 2015, siehe Anhang B). Sie ist im Vergleich zu anderen Aargauer Gemeinden des Raumtyps „ländliche Entwicklungsachse“ damit sehr tief. Dies hängt insbesondere mit den vielen Hanglagen, welche in der Re-

gel der Wohnzone 2 zugewiesen sind, zusammen. Dementsprechend ist auch der Anteil Einfamilienhäuser im regionalen und kantonalen Vergleich überdurchschnittlich hoch. Es ist daher einfach ersichtlich, dass die gemäss Richtplan geforderten Mindestdichten trotz Verdichtungsmassnahmen bis 2040 nicht erreicht werden können.

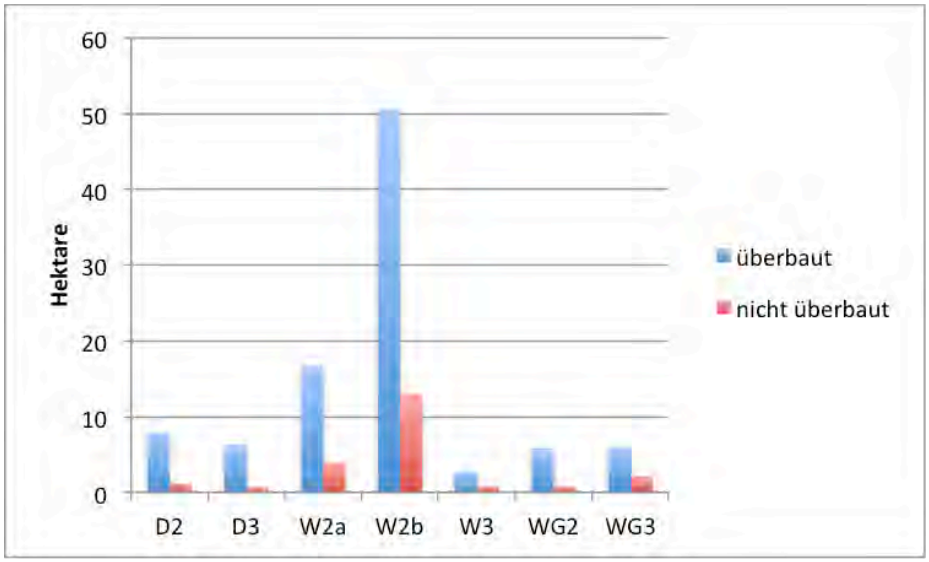


Abb. 8: Wohn- und Mischzonen gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan nach Überbauungsstand, Stand Ende 2015 (Quelle: eigene Berechnungen).

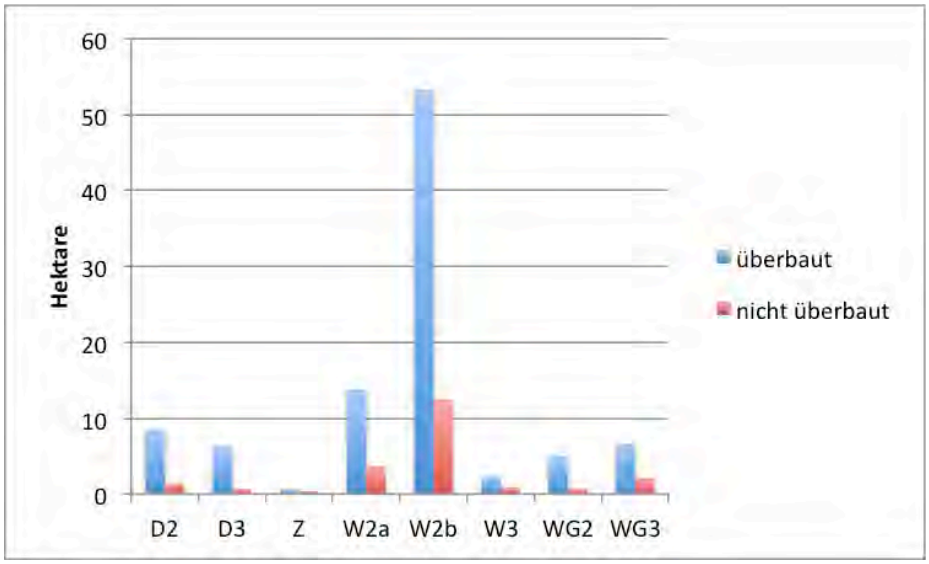


Abb. 9: Wohn- und Mischzonen gemäss Bauzonenplanentwurf nach Überbauungsstand, Stand Ende 2015 (Quelle: eigene Berechnungen).

Grundsatz gemäss Leitbild räumliche Entwicklung

Gemäss dem Leitbild räumliche Entwicklung soll der zentrumsnahe Bereich unter Berücksichtigung der Siedlungsqualität punktuell verdichtet werden (siehe Kapitel 3). Zur Erreichung dieses Ziels werden in der Nutzungsplanung folgende Massnahmen ergriffen.

- Neue Zentrumszone beim Bahnhof
- Beibehaltung des Instruments „Gebiete zur Verdichtung und Siedlungserneuerung“, Ergänzung mit Gebiet Oberhofstrasse-

Hofmattweg-Gerbeweg (vgl. § 5 BNO)
- Umzonung der Parzelle Nr. 656 von der Wohnzone 2 in die Dorfzone 2 mit massgeschneiderter Vorschrift in der BNO
- Verdichtungsartikel in Wohnzone 2a.

Neue Zentrumszone beim Bahnhof

Mit der Einführung einer neuen Zentrumszone beim Bahnhof wird an zentral gelegener Lage ein grosses Entwicklungspotenzial geschaffen. Die Zentrumszone wird mit einer Gestaltungsplan- und Wettbewerbspflicht belegt, sodass eine gesamthafte Arealentwicklung mit einer hohen Siedlungsqualität und Dichte sichergestellt werden kann.

Gebiete zur Verdichtung und Siedlungserneuerung

Die Gebiete zur Verdichtung und Siedlungserneuerung werden an die aktuelle Planungs- und Überbauungssituation angepasst und entsprechend verkleinert. Ergänzt wird das Gebiet Oberhofstrasse-Hofmattweg-Gerbeweg. Dieses ist aufgrund der zentrumsnahen Lage, dem älteren Gebäudebestand mit tiefer Einwohnerdichte und der noch vorhandenen Baulandreserven dafür prädestiniert. Damit wird der Gemeinderat beauftragt, ein Konzept zur Verdichtung und Siedlungserneuerung zu erstellen und dieses nötigenfalls mit einem Sondernutzungsplan und einer Landumlegung umzusetzen.

Nachverdichtung in Wohnzone 2a

In der Wohnzone 2a ist die Einwohnerdichte mit 27 Einwohnern pro Hektare sehr tief. In diesen unternutzten Einfamilienhausquartieren soll eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Dazu wird nach dem Vorbild der Gemeinde Reinach eine neue Vorschrift in der BNO aufgenommen. Die Ausnützungsziffer wird von 0.5 auf 0.55 erhöht, wenn zusätzliche Wohneinheiten auf überbaut geltenden Parzellen geschaffen werden. Mit der Anbindung des Ausnützungsbonus an die Realisierung zusätzlicher Wohneinheiten wird verhindert, dass dieser lediglich zu einer Vergrösserung der Wohnfläche pro Einwohner führt. Von der neuen Regelung profitieren insbesondere die Gebiete im Wygart und Bühlstrasse (siehe Abb. 10).

Nur moderate Nachverdichtung in Wohnzone 2b

In der Wohnzone 2b ist hingegen eine Nachverdichtung aufgrund der landschaftlich exponierten, sensiblen Lagen nur beschränkt erwünscht. Zudem handelt es sich in der Regel um periphere, mit dem öffentlichen Verkehr schlecht erschlossene Gebiete. Gleichwohl wird die Ausnützungsziffer von heute 0.4 auf 0.45 angehoben. Hauptgrund dafür ist die 2011 geänderte Definition der Ausnützungsziffer. Seither ist in natürlich belichteten Vollgeschossen kein Abzug für Nebennutzflächen wie Keller-, Wasch- und Trockenräume mehr möglich. Da aufgrund der grossräumigen Hanglagen die Sockelgeschosse oft solche natürlich belichteten Vollgeschosse sind, ist der Handlungsbedarf gegeben.

Abb. 10: Gebiet Im Wygart. Die Parzellenstruktur und die teilweise grosszügigen Privatgärten erlauben eine Nachverdichtung.

4.3 Ortsbildschutz

Viele kulturhistorisch wertvolle Bauten

Im Ortskern von Beinwil am See finden sich noch etliche kulturhistorisch wertvolle Bauten, welche Rückschlüsse auf die bäuerliche und industrielle Vergangenheit des Dorfes erlauben und für die Identität des Dorfes wichtig sind. Zu erwähnen sind einerseits die ursprünglich mit Stroh gedeckten Hochstudhäuser aus der Zeit vor der Industrialisierung, andererseits die im Zuge der bedeutenden Tabakindustrie entstandenen Fabriken, Villen und Wohnhäuser mit teilweise städtischem Charakter (siehe auch Leitbild räumliche Entwicklung und Bauinventar 2016).

Abb. 11: Ehemaliger Gasthof Löwen an prominenter Lage.

Dorfzonen und Ortsbildschutzperimeter

Im Bauzonenplan von 2001 ist der alte Ortskern der Dorfzone zugewiesen, wobei zwischen der Dorfzone 2 und der Dorfzone 3 unterschieden wird. Diese Zonierung wird beibehalten und mit zwei kleineren Gebieten an der Reinacher- und Luzernerstrasse ergänzt (siehe Kapitel 5.1.2). Daneben weist die alte Nutzungsplanung fünf sogenannte Ortsbildschutzperimeter ausserhalb der Dorfzonen auf, in denen die gleichen erhöhten Anforderungen an die Eingliederung in das Ortsbild wie in den Dorfzonen gelten. Die besonderen Qualitäten sind im Anhang der BNO beschrieben. Dieses Instrument hat sich bewährt und wird beibehalten. Die bisherige Abgrenzung der Gebiete Sandstrasse und Alter Löwen wird geringfügig erweitert. Mit den Gebieten Häsigasse und Luzernerstrasse werden zudem zwei neue Ortsbildschutzperimeter innerhalb der Dorfzonen hinzugefügt.

Abb. 12: Häsigasse mit strassenraumprägender, dichter Bebauung rechts und lockerer Bebauung mit Vorgärten links.

Fassadenfluchterhalt entlang Sand-, Bühl- und Wührist rasse

Die Gebäude mit Fassadenfluchterhalt innerhalb der Ortsbildschutzperimeter Sandstrasse und Bühlstrasse werden beibehalten. Entlang der Wührist rasse bleiben die eher kleinen, eng aneinander und nah an der Strasse liegenden charakteristischen Gebäude unter Volumenschutz.

Abb. 13: Ehemaliges Arbeiterquartier an der Bühlstrasse mit charakteristischer Gebäudestellung nahe an der Strasse.

Volumenschutz entlang Hauptverkehrsstrassen

Entlang der Kantonsstrassen (Aarauer-, Reinacher- und Luzernerstrasse) ist bereits heute eine Reihe von Gebäuden unter Volumenschutz. Die strassenraumprägenden Gebäude zeichnen sich durch ihre regelmässige Anordnung und ihre Ausrichtung zur Strasse aus. Durch ihre Lage an den Hauptverkehrsstrassen sind sie auch eine Visitenkarte nach aussen. Eine Herausforderung bildet nach wie vor der Lärmschutz, auch wenn die Lärmsanierung mittlerweile abgeschlossen ist (vgl. Kapitel 5.5.2). Ersatzneubauten mit lärmoptimierten Raumanordnungen (Treppenhäuser, WC, Badezimmer und Nebenräume zur Strasse) würden zu einem anonymen Strassenbild führen und sind daher zu vermeiden. Hier spielt neben dem Volumenschutz insbesondere das neu zu schaffende Baukollegium eine wesentliche Rolle (siehe unten). Möglichkeiten zur gestalterischen Aufwertung des Strassenraums (inkl. 1. Bautiefe) sollen zudem in einem Gestaltungskonzept Kantonsstrassenräume ausgelotet werden. Dieses Konzept ist von der eigentlichen Nutzungsplanungsrevision entkoppelt.

Einsetzung eines Baukollegiums zur Erhöhung der Qualität im Baubewilligungsverfahren

Die bisherigen Dorfzonenvorschriften, welche recht knapp gehalten waren, werden geringfügig ergänzt und präzisiert. Zu erwähnen ist insbesondere die frühzeitige Anzeigepflicht bei Bauvorhaben. Diese steht im Zusammenhang mit der beabsichtigten Verbesserung der ortsbaulichen Beratung auf kommunaler Ebene. Im Rahmen der Erarbeitung des Leitbildes hat sich gezeigt, dass diese Beratung für Bauherren wichtig ist und auch von der Bevölkerung mitgetragen wird. Dieses Baukollegium soll Bauvorhaben – insbesondere innerhalb der

Dorfzonen und der Ortsbildschutzperimeter – hinsichtlich Einordnung und Gestaltung begutachten.

4.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Rechtlicher Auftrag

Gemäss § 13 Abs. 2bis BauG zeigen die Gemeinden auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

Bestehende Strassen- und ÖV-Erschliessung

Die Gemeinde ist durch die Hauptverkehrsstrassen K249 (Aarauer-, Luzernerstrasse) und K253 (Reinacherstrasse) gut erschlossen. Die Strassen wurden – mit Ausnahme des Abschnitts zwischen dem Restaurant Seetal und dem Dorfausgang Richtung Birrwil – in den vergangenen fünf Jahren saniert. Daneben besteht mit der Verbindungsstrasse K338 (Zihlstrasse) eine weitere Kantonsstrasse nach Reinach bzw. Birrwil. In Sachen öffentlicher Verkehr ist die Gemeinde über den Bahnhof Beinwil am See erschlossen. Es bestehen halbstündliche Zugsverbindungen nach Lenzburg und Luzern sowie halbstündliche Busverbindungen nach Reinach AG in Richtung Sursee bzw. Beromünster. Neben dem Bahnhof gibt es keine weiteren Bushaltestellen.

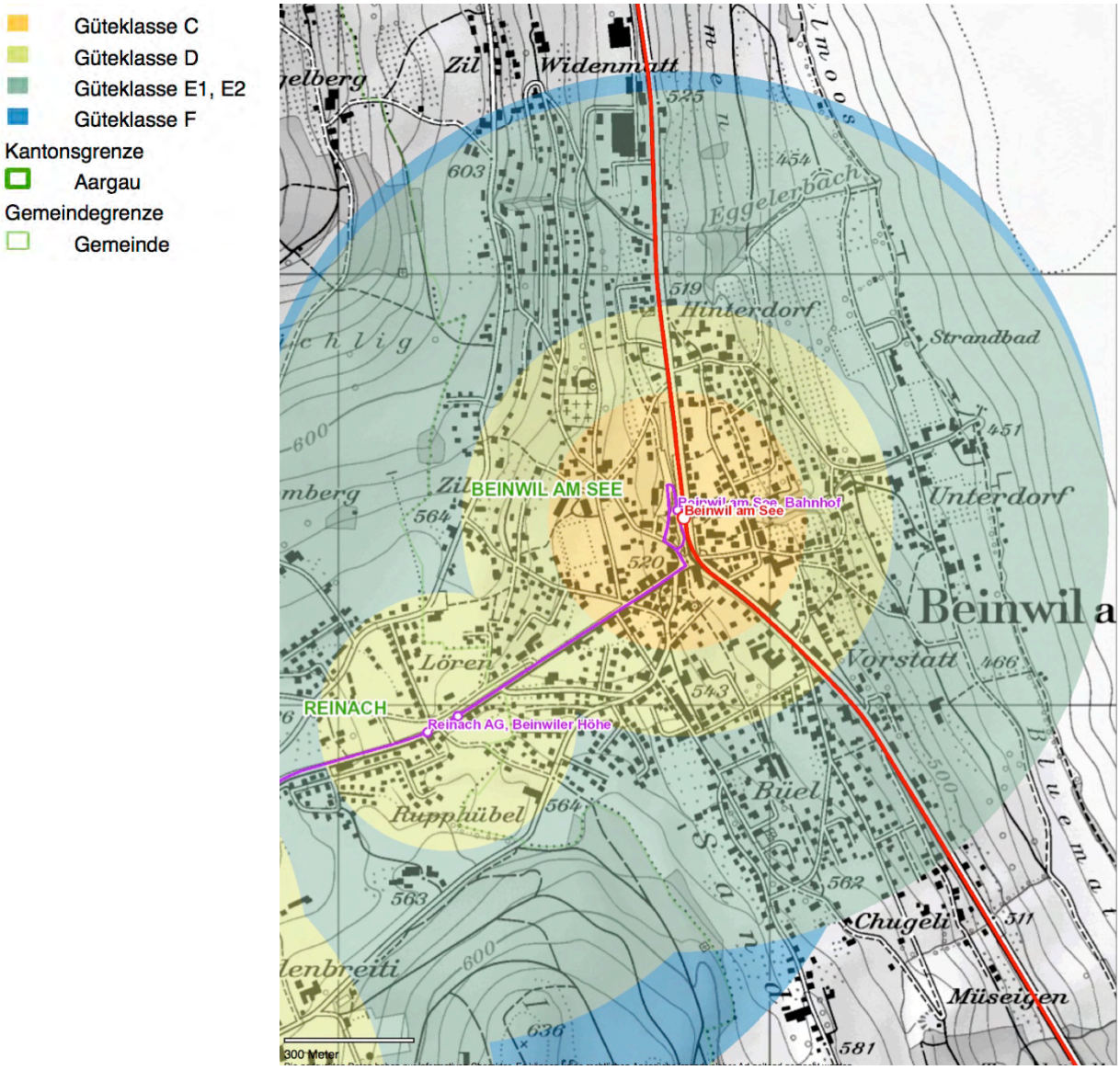


Abb. 14: ÖV-Güteklassen in Beinwil am See (Quelle: AGIS).

Bestehende Erschliessung durch Langsamverkehr

Das kantonale Radroutennetz enthält Verbindungen nach Reinach, Birrwil und in Richtung Mosen (siehe Bauzonen- und Kulturlandplan). Für den Abschnitt zwischen dem Gewerbegebiet Widenmatt und dem Bahnhof Beinwil am See wird derzeit von kantonaler Seite nach einer verbesserten Linienführung gesucht. In Sachen Fussverkehr verfügt die Gemeinde über ein dichtes Fusswegnetz. Neben Verbindungen in Nord-Süd-Richtung bestehen auch einige West-Ost-Verbindungen. Verbesserungspotenzial gibt es beim Bahnhofszugang von Osten her. Hier fehlt eine direkte Verbindung aus dem Gebiet Platte über die Aarauerstrasse zum Bahnhof.

KGV nicht erforderlich, Aktualisierung von Erschliessungsprogramm und Verkehrsrichtplan

Seit 2010 besteht gestützt auf § 54a BauG die Möglichkeit, in einem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) Siedlung und Verkehr umfassend aufeinander abzustimmen. Die Erarbeitung eines KGVs ist jedoch im Falle von Beinwil am See gemäss § 54a Abs. 2 BauG nicht zwingend nötig und auch nicht sinnvoll. Das übergeordnete Strassen-

netz vermag den Verkehr problemlos zu schlucken. Das kommunale Strassen- und Wegenetz ist weitgehend erstellt. Ausserdem besteht ein Verkehrsberuhigungskonzept aus dem Jahre 2010[1], welches mittlerweile weitgehend umgesetzt ist. Verkehrsaspekte in den grösseren, noch nicht erschlossenen Gebieten werden über das aktualisierte Erschliessungsprogramm (siehe Dossier) bzw. über die jeweiligen Sondernutzungspläne geregelt. Die Probleme bezüglich Parkierung am Hallwilersee an schönen Sommertagen (Strandbad Beinwil am See) konnten in den vergangenen Jahren dank flankierender und regional abgestimmter Massnahmen weitgehend behoben werden (vgl. Projekt Betriebsmassnahmen Hallwilersee). Davon abgesehen gibt es in der Gemeinde keine verkehrsintensive Nutzungen. Die Begrenzung der Ladenflächen auf maximal 500 m2 (vgl. Kapitel 5.3.2) verhindert zudem die Ansiedlung grosser Einkaufsnutzungen. Insgesamt beschränkt sich der Handlungsbedarf somit auf punktuelle Verbesserungen. Deshalb soll anstelle eines KGVs lediglich der Verkehrsrichtplan von 2001 aktualisiert werden. Der Gemeinderat möchte jedoch die Ergebnisse des kantonalen Radroutenprojekts (vgl. oben) abwarten, bevor jener angepasst wird.

Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanung

Im Rahmen der Nutzungsplanung wird in den Dorfzonen dem Gemeinderat wie bisher die Möglichkeit eingeräumt, im Interesse des Ortsbildes das Parkfelder-Angebot auf 70 % der Richtwerte gemäss § 43 BauV zu reduziert. Aufgrund der verhältnismässig guten ÖV-Erschliessung im Dorfkern ist diese Massnahme angemessen.

Die Häsigasse, die neu innerhalb eines Ortsbildschutzperimeters liegt, wird 2017 gestalterisch aufgewertet. Da es sich um einen wichtigen Schulweg handelt, soll gleichzeitig auch die Sicherheit für die Fussgänger erhöht werden.

[1] Ballmer + Partner AG (2010): Gemeinde Beinwil am See, Konzept Verkehrsberuhigung. Vom 31. März 2010.

5 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

Instrumente der Nutzungsplanung: Bauzonenplan, Kulturlandplan und BNO

Die Nutzungsplanung besteht aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Bauzonen- und Kulturlandplan decken zusammen das gesamte Gemeindegebiet ab. Die BNO beinhaltet das kommunale Bau- und Planungsrecht sowie die Vorschriften zu den Inhalten von Bauzonen- und Kulturlandplan.

Genehmigungs- und Orientierungsinhalt

Im Bauzonen- und Kulturlandplan wird unterschieden zwischen Genehmigungs- und Orientierungsinhalt. Nur der Genehmigungsinhalt ist verbindlich. Dieser wird von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt. Der Orientierungsinhalt wurde in separaten Verfahren festgelegt und dient der besseren Lesbarkeit der Pläne.

5.1 Bauzonenplan

Übersicht über die Bauzonen

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 enthält alle grundeigentümerverbindlichen Festlegungen innerhalb des Baugebiets. Dieses wird in folgende Bauzonen (Grundnutzungszonen) unterteilt:

- Dorfzone 2 (D2)
- Dorfzone 3 (D3)
- Zentrumszone (Z)
- Wohnzone 2a (W2a)
- Wohnzone 2b (W2b)
- Wohnzone 3 (W3)
- Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2)
- Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3)
- Gewerbezone (G)
- Spezialzone Bootswerft
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)
- Grünzone (GR)

Bauzonenregime

Die Dorfzonen 2 und 3 umfassen den alten bäuerlich-industriell geprägten Dorfkern von Beinwil am See. Die Dorfzone 3 findet sich entlang der Hauptstrassen, währendem die Dorfzone 2 insbesondere die rückwärtig liegenden, periphereren Gebiete umfasst. Gestützt auf das Leitbild räumliche Entwicklung (siehe Kapitel 3), welche als zentrale Leitidee die Stärkung des Dorfzentrums beinhaltet, wird nordwestlich des Bahnhofs eine neue Zentrumszone eingeführt, mit welcher die Förderung und Erneuerung dieses Gebietes bezweckt wird. Im Bereich der relativ flachen Hangterrasse schliessen nördlich und südlich entlang der Hauptstrassen die Wohn- und Gewerbezonen 3 an. Im rückwärtigen, ruhigeren, aber noch zentral gelegenen Bereich findet sich

die Wohnzone 3, welche den verdichteten Wohnbauformen mit Mehrfamilienhäusern vorbehalten ist. Die Wohnzone 2 schliesslich erstreckt sich über die ausgedehnten, meist peripher gelegenen Hanglagen. Die bisherige Unterscheidung in eine dichtere Wohnzone 2a und eine weniger dichte Wohnzone 2b wird beibehalten, die Abgrenzung aber teilweise angepasst. Die Wohnzone 2a, in welcher eine Nachverdichtung mittels neuer Vorschrift bewusst gefördert wird (siehe 5.3.2), beschränkt sich auf die weniger steilen und dadurch landschaftlich weniger sensiblen Gebiete. Die bisherige Gewerbezone am nördlichen Dorfrand wird unverändert beibehalten, diejenige im Zentrum wird zugunsten der neuen Zentrumszone stark verkleinert. Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen umfassen diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen.

5.1.1 Übersicht Bauzonenplanänderungen

Die Änderungen gemäss Tab. 3 sind auch im Plan „Zonenänderungen Bauzonenplan“ im Massstab 1:2'500 ersichtlich. Dieser enthält zudem untergeordnete Umzonungen innerhalb des Baugebiets („u“ + Laufnummer) sowie kleinflächige Anpassungen am Bauzonenrand (Laufnummer von Norden nach Süden).

Nr.	Lage	Bisherige Zonierung	Neue Zonierung
U1	Wühristrasse 9	Wohnzone 2b	Dorfzone 2
U2	Gerbeweg, Luzernerstrasse	Wohn- und Gewerbezone 2	Dorfzone 2
U3	Rankstrasse 8	ÖBA	Dorfzone 2
U4	Bahnhof Nord	Gewerbezone, Wohnzone 2a, Wohn- und Gewerbezone 3	Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht
U5	Kirchstrasse 15, 17	ÖBA	Wohnzone 2b
U6	Wigart, Rebland	Wohnzone 2a	Wohnzone 2b
U7	Seehalde, Rankstrasse	Wohnzone 2a	Wohnzone 2b
U8	Tannenweg 10, 12	Wohn- und Gewerbezone 2	Wohn- und Gewerbezone 3
U9	Oberhofstrasse	Wohnzone 3	Wohn- und Gewerbezone 3
U10	Reformierte Kirche	Grünzone	ÖBA
U11	Zihlbach	Wohn- und Gewerbezone 2	Grünzone
U12	Hobackerstrasse	Gewerbezone	Grünzone
U13	Hobacher	Übergangszone	Landwirtschaftszone
U14	Zihl	Übergangszone	Landwirtschaftszone
A1	Widenacher	Gewerbezone	Landwirtschaftszone
A2	Bürgerheim	ÖBA	Landwirtschaftszone
A3	Chilchmoos	Grünzone	Landwirtschaftszone
A4	Hallwilstrasse	Wohnzone 2b	Übergangszone

A5	Mutte	Wohnzone 2b	Übergangszone
A6	Vorstatt	Wohnzone 2b	Landwirtschaftszone
A7	Untere Sandstrasse	Wohnzone 2b	Landwirtschaftszone
E1	Muttenstrasse	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2b
E2	Sandstrasse 52b	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2b

Tab. 3: Übersicht über die geplanten Änderungen des Bauzonenplans. Umzonungen bzw. Einführung Gestaltungsplanpflicht (Nr. U1–U10), Auszonungen (Nr. A1–A6), Einzonungen (Nr. E1–E3) (siehe auch Plan „Zonenänderungen Bauzonenplan“ und Anhang A).

5.1.2 Erweiterung der Dorfzone 2

Nr. U1

Die Villa an der Wühristrasse 9 ist im Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege aufgeführt (siehe Abb. 15 und Dossier, BES906). Die Parzelle weist grosse Nutzungsreserven auf und befindet sich an einer ortsbaulich wichtigen Lage an der Reinacherstrasse. Vor diesem Hintergrund fand mit der Grundeigentümerin ein Gespräch statt. Unter Abwägung der verschiedenen Interessen ist die Planungskommission zum Schluss gekommen, die Parzelle der Dorfzone 2 zuzuweisen. Das Bauinventarobjekt soll nach wie vor nicht unter Schutz gestellt werden. Gemäss der BNO-Vorschrift wird jedoch die Ausnützungsziffer auf 0.5 beschränkt, um den bestehenden Qualitäten besser Rechnung zu tragen. Zudem wird mit der ersten Baueingabe für Neubauten ein Überbauungs- und Umgebungskonzept für das gesamte Gebiet verlangt, um zu verhindern, dass das Areal ohne Gesamtkonzeption nachverdichtet wird.

Abb. 15: Blick von der Luzernerstrasse auf die Südfassade des Bauinventarobjekts BES906 (Quelle: Bauinventar 2016). Der klassizistische Bau von 1890 besticht durch seine symmetrischen Fensterachsen, Mittelrisalit und Architrav.

Nr. U2

Zwischen Gerbeweg und Tannenweg befindet sich entlang der Luzernerstrasse ein erhaltenswertes Ensemble der Industrialisierung von Beinwil am See (vgl. Kapitel 4.3). Die angrenzende zweite Bautiefe wird neu der Dorfzone 2 zugewiesen, womit auf die bestehenden Qualitäten besser Rücksicht zu nehmen.

5.1.3 Neue Zentrumszone beim Bahnhof

Nr. U4, Schaffung zusätzlicher Reserven an zentraler Lage

Das Gebiet nordwestlich des Bahnhofs ist heute unternutzt. Einerseits bestehen noch grössere Baulandreserven, andererseits weisen die überbauten Flächen angesichts der zentralen Lage sehr tiefe bauliche Dichten auf. Zudem sind weite Teile des Areals durch Parkplätze und Gleisanlagen der SBB belegt.

Abb. 16: Blick auf die Baulandrandreserven nordwestlich des Bahnhofs Beinwil am See (Foto: Marti Partner).

Überdimensionierte Park+Ride-Anlage

Abklärungen von Seiten SBB haben ergeben, dass die Park+Ride-Anlage mit ihren heute 68 Parkplätzen überdimensioniert ist. Gemäss Schreiben der SBB Immobilien AG besteht langfristig ein Bedarf für rund 40 Parkplätze. Die Gleisanlagen werden als Abstell- und Baugleise genutzt und stehen daher für anderweitige Nutzungen derzeit nicht zur Verfügung.

Zentrumszone mit GP-Pflicht

Trotzdem weist das Areal ein grosses Nutzungspotenzial auf, welches gestützt auf das Leitbild räumliche Entwicklung im Sinne eines Entwicklungsschwerpunktes mobilisiert werden soll. Dazu wird eine neue Zentrumszone mit einer Gestaltungsplanpflicht und massgeschneiderten Vorschriften in der BNO (vgl. Kapitel 5.3.2) geschaffen. Die Zentrumszone umfasst auch den überdimensionierten Teil der heutigen Park+Ride-Anlage.

Erschliessung von Norden

Die Erschliessung soll primär von Norden über die Hobackerstrasse erfolgen. Die Engstelle beim Gebäude Hobackerstrasse 20 könnte mittels einer Verbreitung auf der Westseite bei Bedarf behoben werden. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst daher einen kleinen Teil

der Parzellen Nr. 1571 und 1572. Diese befinden sich in einem Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung (siehe Kapitel 4.2). Veränderungen sind aufgrund der Gebäudealter und der grossen Nutzungsreserven auch dort absehbar. Die Erschliessung muss daher auch im Zusammenhang mit der Entwicklung auf dem nördlich gelegenen Areal betrachtet werden.

5.1.4 Abgrenzung der Wohnzone 2a und 2b

Nr. U6 und U7

Die gegenüber der Wohnzone 2b dichtere Wohnzone 2a umfasst im Gebiet Wigart / Seehalde auch zwei landschaftlich exponierte Hanglagen. Auch vor dem Hintergrund des neuen Verdichtungsartikels in der Wohnzone 2a (siehe 5.3.2) und gestützt auf das Leitbild räumliche Entwicklung werden diese zwei sensiblen Hanglagen in die Wohnzone 2b umgezont.

Abb. 17: Orthofoto 2016 der Gebiete Wigart und Seehalde mit den Höhenlinien (Quelle: AGIS). Je näher die Höhenlinien, desto steiler und landschaftlich sensibler ist das Gelände.

5.1.5 Erweiterung der Wohn- und Gewerbezone 3 im Oberdorf

Nr. U8

Die Aufzonung am Tannenweg 10 und 12 von der Wohn- und Gewerbezone 2 in die Wohn- und Gewerbezone 3 geht auf ein Begehren der ansässigen Firma zurück. Die LPM AG möchte an ihrem Standort festhalten und die bestehende Liegenschaft aufstocken. In diesem zentrumsnahen Bereich ist gemäss dem Leitbild räumliche Entwicklung eine Verdichtung erwünscht. Die bestehende Liegenschaft der LPM AG kann wie bisher über den Tannenweg in Richtung Luzernerstrasse mittels Dienstbarkeiten erschlossen werden.

Nr. U9

Das bestehende Mischgebiet an der Oberhof-/Sandstrasse wird um eine Bautiefe östlich der Oberhofstrasse erweitert. Damit kann mehr Platz für das Gewerbe geboten werden. Allerdings sind die bestehenden Strassen sehr schmal. Durch die Überlagerung als Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung wird sichergestellt, dass die verkehrsmässige Erschliessung mit der Bebauung abgestimmt wird (vgl. Kapitel 4.2).

5.1.6 Grünzone

Nr. U11

Entlang der Reinacherstrasse verläuft der Zihlbach. Die heute noch teilweise keiner Zone zugewiesenen Flächen des Gewässerkorridors werden der Grünzone zugewiesen. Gemäss dem Leitbild räumliche Entwicklung soll der Gewässerraum landschaftlich bzw. ortsbaulich aufgewertet werden. Denkbar wäre z.B. eine Baumreihe entlang der Reinacherstrasse. Der Konzeptplan Strassenraum Kantonsstrassen, welcher derzeit erarbeitet wird, wird darauf nähere Antworten geben.

Nr. U12

Die Umzonung der Parzelle Nr. 561 in die Grünzone geht auf ein Begehren der Grundeigentümerschaft zurück. Die Parzelle ist aufgrund ihrer Lage direkt an der Bahnlinie schwierig überbaubar.

5.1.7 Umzonung der Übergangszonen

Nr. U13 und U14

Im Bauzonenplan von 2001 sind die Gebiete Hobacher und Zihl der Übergangszone zugewiesen. Es handelt sich dabei gestützt auf § 170 Baugesetz um Nichtbauzonen. Eine Wiedereinzonung ist aufgrund der grossen Baulandreserven (vgl. Kapitel 4.1) nicht möglich und auch nicht erwünscht (Erhalt landwirtschaftlich wertvoller Böden (Fruchtfolgeflächen), Umgebungsschutz der reformierten Kirche). Sie werden daher in die Landwirtschaftszone umgezont.

5.1.8 Auszonungen

Die bestehenden Bauzonen wurden hinsichtlich möglicher Auszonungen überprüft (vgl. Kapitel 4.1.2). Neben kleineren Flächen am Bauzonenrand werden insbesondere im landschaftlich wertvollen Ge-

biet in der Nähe des Sees Auszonungen vorgenommen.

Nr. A1

Die Parzellen am nordwestlichen Rand der Gewerbezone Widenmatt sind nicht erschlossen. Gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan Widenmatt ist eine Erschliessung auch nicht geplant. Es handelt sich zudem um Fruchtfolgeflächen. Aus all diesen Gründen wird die Fläche von 0.06 ha ausgezont.

Nr. A2

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) beim Huus uf dr Weid (Bürgerheim) bestehen unüberbaute Flächen von rund 0.3 ha. Abklärungen von Seite Gemeinde haben ergeben, dass diese Reserve für öffentliche Nutzungen nicht geeignet ist und dass auch ohne die Fläche noch genügend ÖBA-Zonen zur Verfügung stehen. Sie wird deshalb ausgezont.

Nr. A3

Der Hang unterhalb der reformierten Kirche wird vom nahegelegenen Landwirtschaftsbetrieb, welcher erhalten bleiben soll, als Wiesland genutzt. Der Freiraum ist auch aus ortsbaulicher Sicht wichtig (vgl. Leitbild räumliche Entwicklung). Die Auszonung von der Grünzone in die Landwirtschaftszone ist daher folgerichtig.

Nr. A4 und A5

Die unüberbauten Baulandreserven entlang der Hallwil-/Muttenstrasse befinden sich in der Nähe des Sees in einem wichtigen Naherholungsgebiet. Diese noch unerschlossenen Flächen werden der Übergangszone gemäss § 170 Abs. 2 Baugesetz zugewiesen. Damit kann der noch vorhandene Hochstammobstbestand (Ow 669) unter Schutz gestellt werden. Gestützt auf den kantonalen Datensatz Fruchtfolgeflächen kann zudem davon ausgegangen werden, dass es sich um wertvolle ackerfähige Böden handelt. Nicht zuletzt spricht die periphere, mit dem öffentlichen Verkehr schlecht erschlossene Lage inmitten eines wichtigen Naherholungsgebiets für die Auszonung.

Nr. A6 und A7

Bei den Auszonungen A6 und A7 handelt es sich um Flächen, welche aufgrund ihrer Form nicht sinnvoll überbaubar sind. Eine Einzonung ist aufgrund der peripheren Lage bzw. der schwierigen Realisierung einer Zufahrt nicht opportun.

5.1.9 Einzonungen

Nr. E1
Einzonung von 1141 m2 in die W2b

Die Einzonung an der Muttenstrasse basiert auf einem Begehren des ansässigen Betriebs Malerei Steiner AG, welche seine Lagerflächen erneuern und vergrössern möchte. Ein Standortwechsel innerhalb der Gemeinde scheint nicht möglich, da keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Mit der Einzonung können der Fortbestand und die Weiterentwicklung der Malerei gesichert werden. Der Betrieb wird auch nach der Erweiterung als nicht störend gelten und damit in der Wohnzone zonenkonform sein (vgl. § 37 BNO). Eingezont wird auch die angrenzende, als Privatgarten genutzte Fläche der Parzelle Nr. 2436 (Untere Seehaldenstrasse 9) vollumfänglich der Bauzone zugewiesen. Die Bauzone wird somit zweckmässig arrondiert.

Mehrwertabschöpfung

Die Einzonungen unterliegen gestützt auf Art. 5 RPG der Mehrwertabschöpfung. Der Abgabesatz liegt zwischen 20 und 30 Prozent des Mehrwertes. Der genaue Satz wird in einem separaten Reglement festgelegt (vgl. § 5 BNO). Dieses soll von der Gemeindeversammlung im Juni 2017 beschlossen werden, sodass für die anschliessende öffentliche Auflage der Nutzungsplanung diesbezüglich Klarheit herrscht.

Abb. 18: Orthofoto 2016 im Gebiet Mutten- / Untere Seehaldenstrasse mit rechtskräftiger Bauzonengrenze in rot und ungefährer Einzonung in gelb (Quelle: A-GIS).

Nr. E2
Einzonung von 227 m2

Mit der Einzonung an der Sandstrasse 52b wird – wie bei derjenigen an der Unteren Seehaldenstrasse 9 – der rechtmässige Zustand wieder hergestellt. Die Fläche von 227 m2 wird als Privatgarten genutzt. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese kleine Fläche nicht der Mehrwertabschöpfung unterliegt. Der entsprechende Schwellenwert wird durch den Regierungsrat per Verordnung bestimmt. Diese sollte im Frühling 2017 in Kraft treten.

Kein Verlust an Fruchtfolgeflächen

Die beiden Einzonungen betreffen keine Fruchtfolgeflächen, womit die entsprechende Anforderung des kantonalen Richtplans erfüllt ist (Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 3.2).

5.1.10 Konfliktbereinigung zwischen Bauzonengrenze und HSD

Die Integration der Aussengrenze des Hallwilerseeschutzdekrets (HSD) in den Bauzonenplan hat gezeigt, dass es zwischen dem rechtskräftigen Bauzonenplan von 2001 und dem Hallwilerseeschutzdekret von 1986 Abgrenzungskonflikte gibt. Betroffen sind ein paar Parzellen in den Gebieten Hinterdorf, Vorstatt und Moosacher. Dort reicht die HSD-Schutzzone teilweise in die rechtskräftige Bauzone hinein. In diesen Fällen wird die Schutzzone verkleinert und mit der

rechtskräftigen Bauzonengrenze in Übereinstimmung gebracht. Einzonungen innerhalb des HSD-Dekrets sind nicht vorgesehen. Die Nutzungsplanungsrevision löst somit keinen Anpassungsbedarf des HSDs aus.

5.1.11 Untergeordnete Ein- und Auszonungen

Korrekturen aufgrund aktuellem Plan der amtlichen Vermessung

Plangrundlage für den Bauzonenplan ist der aktuelle Katasterplan der amtlichen Vermessung im Massstab 1:500. Die Bauzonengrenze wurde wenn möglich auf bestehende Parzellengrenzen bzw. vermarkte Grenzsteine gelegt. Durch die mittlerweile genauere Vermessungsgrundlage ergeben sich gegenüber dem Bauzonenplan von 2001 viele kleinere Korrekturen der Bauzonengrenze. Diese Korrekturen, welche sich in der Regel im einstelligen Quadratmeterbereich bewegen, werden im Änderungsplan nicht ausgewiesen.

Nr. 1–22 Untergeordnete Ein- und Auszonungen: keine Kompensationspflicht

Darüber hinaus gibt es einige untergeordnete Ein- und Auszonungen, welche gestützt auf den kantonalen Richtplan, Kapitel S 1.2, Beschluss 3.5 nicht kompensiert werden müssen. Diese Änderungen sind oft auf bisher ungenügende Abgrenzungen der Bauzonen zurückzuführen. Gegenüber dem Kulturland ist für Gebäude wie bisher der zonengemässe Grenzabstand einzuhalten. Für Klein- und Anbauten gilt ein Abstand von 2 m. Die Ein- und Auszonungen sind im Änderungsplan und im Anhang A ersichtlich.

Strassen am Bauzonenrand

Die Strassen entlang des Bauzonenrands, welche der Erschliessung des Baugebietes dienen, wurden der Bauzone zugewiesen.

5.1.12 Verhältnis zu den Gestaltungsplänen

Kein Anpassungsbedarf bei Gestaltungsplänen

Die bestehenden rechtskräftigen Gestaltungspläne, welche im Bauzonenplan ersichtlich sind, stehen nicht im Widerspruch zur Nutzungsplanungsrevision. Umgekehrt führt auch die Revision selber zu keinem Anpassungsbedarf bei den Gestaltungsplänen. Die Zonierung bleibt in den Gestaltungsplangebieten unverändert. Die bisherigen Höhenbegriffe werden durch die neuen abgelöst (vgl. § 66 BNO). Beim Gestaltungsplan Tschuepli-Hombergstrasse von 1998 besteht allenfalls Abklärungsbedarf, je nach Ergebnis der Ausscheidung der Quellwasserschutzzonen (siehe Kapitel 5.4.7).

Abstimmung mit den Gestaltungsplänen Tschuepli und Seehalde

Für die Gebiete Tschuepli und Seehalde liegen die Gestaltungspläne erst im Entwurf vor. Es werden auch dort noch die bisherigen Höhenbegriffe verwendet, was jedoch nicht zwingend angepasst werden muss. Teilweise wird jedoch auf Bestimmungen der alten BNO verwiesen. Ein Abstimmungsbedarf ergibt sich bezüglich des Gestaltungsplans Seehalde. Entsprechende Abklärungen im Rahmen der kantonalen Vorprüfung laufen.

5.2 Kulturlandplan

Grundnutzungszonen

Der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 enthält alle grundeigentümerverbindlichen Festlegungen ausserhalb der Bauzonen. Grosse Teile des Gemeindegebietes liegen innerhalb des Hallwilerseeschutzdekrets (HSD). Um die Lesbarkeit zu verbessern, werden die entsprechenden Zonen direkt in den Kulturlandplan als Orientierungsinhalt integriert. Damit unterscheidet der Plan folgende Grundnutzungszonen:

- Landwirtschaftszone (Genehmigungsinhalt)
- Naturschutzzone Esterachergrube (Genehmigungsinhalt)
- Reservatszone gemäss HSD (Orientierungsinhalt)
- Sperrzone gemäss HSD (Orientierungsinhalt)
- Schutzzone gemäss HSD (Orientierungsinhalt)
- Spezialzone gemäss HSD (Orientierungsinhalt)
- Wald (Orientierungsinhalt)

Überlagerte Zonen

Diese Zonen werden durch folgende kommunalen Schutzzonen überlagert:

- Feuchtgebiet und Riedwiese am Seeufer
- Pufferzone der Feuchtgebiete am Seeufer
- Magerwiese
- Hochstammobstbestand
- Ortsbildschutzperimeter
- Landschaftsschutzzone
- Naturschutzzone Wald

Übergeordnete Vorgaben

Im Kulturlandplan sind einige übergeordneten Vorgaben zu berücksichtigen. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick, wie diese umgesetzt werden:

Vorgabe (Richtplankapitel)	Umsetzung
Gewässer und Hochwassermanagement (Kapitel L 1.2)	Siehe Kapitel 5.4.6 (keine Ausscheidung von Freihaltegebieten Hochwasser)
Landschaft von kantonaler Bedeutung (Kapitel L 2.3)	Bereits im Kulturlandplan 1993 umgesetzt, unveränderte Übernahme
Hallwilersee als Landschaft und Naturdenkmal von nationaler Bedeutung (BLN, Kapitel L 2.4)	• auf kantonaler Ebene mittels HSD 1986 umgesetzt • Darstellung der Zonen als Orientierungsinhalt
Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB, Kapitel L 2.5): Aegelmoos und Bluematt / Mutte (Flachmoore, Seeufer)	• Grundsatz: keine Überlagerung der Reservatszone gemäss HSD durch kommunale Naturschutzzone. • Aegelmoos: Ausscheidung einer kommunalen Naturschutzzone dort, wo keine Reservatszone; Beibehaltung der Pufferzone • Bluematt / Mutte: Anpassung der Abgrenzung an NkB bzw. Reservats-

	zone gemäss HSD. Deshalb Aufhebung der kommunalen Naturschutzzone
Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (Kapitel L 4.1)	Als Naturschutzzonen im Wald (naturwaldgemässe Bestockung) aufgenommen

Tab. 4: Übergeordnete Vorgaben und deren Umsetzung im Kulturlandplan.

5.2.1 Landwirtschaftszone

Landwirtschaftszone unverändert

Die Landwirtschaftszonen werden grundsätzlich unverändert aus dem rechtskräftigen Kulturlandplan übernommen. Die zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen richten sich weitgehend nach dem Bundesrecht. Speziallandwirtschaftszonen, die für Bauten und Anlagen, welche über die innere Aufstockung hinausgehen, ausgeschieden werden können, sind keine vorgesehen.

5.2.2 Abstimmung mit dem Hallwilerseeschutzdekret

Qualität der Landschaft wichtiger Standortfaktor

Beinwil am See liegt in der Hallwilerseelandschaft, welche im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) enthalten ist. Die Gemeinde verfügt damit über eine besonders naturnahe und schützenswerte Landschaft am Hallwilersee, welche seit 1986 über das Hallwilerseeschutzdekret (HSD) geschützt ist. Generell spielt der Schutz wertvoller Landschaften vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums und der Bedürfnisse nach Naherholung eine zunehmend wichtige Rolle. Die Kulturlandschaft von Beinwil am See ist daher ein wichtiger Standortfaktor, welchem entsprechend Sorge getragen werden soll.

Keine Überlagerung der Schutzzone mit einer Landschaftsschutzzone

Das HSD-Gebiet in Beinwil am See ist in die Wasser-, Reservats-, Sperr-, Schutz- und Spezialzone unterteilt. In der Schutzzone, welche flächenmässig am grössten ist, dürfen gemäss § 6 HSD nur betriebsnotwendige landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen errichtet werden. Das heisst, dass neue landwirtschaftliche Siedlungen theoretisch möglich wären. Die Landwirte von Beinwil am See haben jedoch keine Aussiedlungsabsichten. Die Vergangenheit hat zudem gezeigt, dass über die Seeuferschutzkommission und die kantonalen Fachstellen allfällige Bauten und Anlagen angemessen optimiert oder sogar verhindert werden können. Auf eine Überlagerung der Schutzzone mit einer Landschaftsschutzzone, in welcher landwirtschaftliche Siedlungen verboten wären, wird daher verzichtet.

Geänderte Waldausdehnung führt zu Anpassungsbedarf

Im HSD-Schutzplan wurden Waldgebiete lediglich zur Orientierung dargestellt. Der dynamische Waldbegriff hat dazu geführt, dass die heutige Waldausscheidung nicht mehr mit der Waldausdehnung von 1986 übereinstimmt. Der Wald hat sich vielerorts leicht ausgedehnt, ist

aber vereinzelt auch geschrumpft. In Absprache mit den kantonalen Fachstellen und dem zuständigen Kreisförster konnte folgende Lösung gefunden werden:

Situation	Umsetzung
Wald in Reservats- bzw. Sperrzone	Reservats- bzw. Sperrzone wird unverändert beibehalten, betroffenes Gebiet wird aber als Waldfläche ausgewiesen (Überlagerung)
Wald in Schutzzone	Schutzzone wird entsprechend verkleinert
Undefinierte Flächen durch Rückgang des Waldes	Angrenzende Zonen werden vergrössert bis zur heutigen Waldgrenze

Tab. 5: Abstimmung zwischen Hallwilerseeschutzdekret und Wald nach den jeweiligen Situationen.

Der unterschiedliche Umgang zwischen Wald innerhalb Reservats- und Sperrzonen einerseits und Wald innerhalb Schutzzonen andererseits erklärt sich aus den jeweiligen Vorschriften. So sind die Bestimmungen der Reservats- und Sperrzone gegenüber den einschlägigen Waldvorschriften strenger, wohingegen dies bei der Schutzzone nicht der Fall ist. Oder anders formuliert: Wald innerhalb der Reservats- und Sperrzonen ist über das HSD besser geschützt, Wald innerhalb der Schutzzone ist jedoch als Wald besser geschützt.

Mit den Anpassungen der HSD-Zonen im Kulturlandplan und der Darstellung als Orientierungsinhalt wird das HSD formell nicht angepasst. Rechtsverbindlich bleibt nach wie vor der Originalplan von 1986.

5.2.3 Naturschutzzonen und Naturobjekte

Aktualisiertes Landschaftsinventar als Grundlage

Als Grundlage für die Überprüfung der Naturschutzzonen und Naturobjekte wurde das Landschaftsinventar aus dem Jahre 1992 aktualisiert. Das beauftragte Büro DüCo GmbH führte zusammen mit der kommunalen Naturschutzkommission im Sommer 2016 Feldaufnahmen durch. Das als Online-Tool konzipierte Inventar liegt dem Dossier bei.

Bewertung der Schutzwürdigkeit durch Naturschutzkommission

Gestützt auf diese Erhebungen und die anschliessende Inventarisierung hat die Naturschutzkommission die einzelnen Objektarten und Objekte hinsichtlich Schutzwürdigkeit diskutiert und bewertet. Das Ergebnis, welches in Abb. 19 ersichtlich ist, wurde von der Planungskommission in den Kulturlandplan unverändert übernommen. Zu beachten ist, dass sich das Inventar innerhalb des Hallwilerseeschutzdekrets weitgehend auf die Naturobjekte und Hochstammobstwiesen beschränkt.

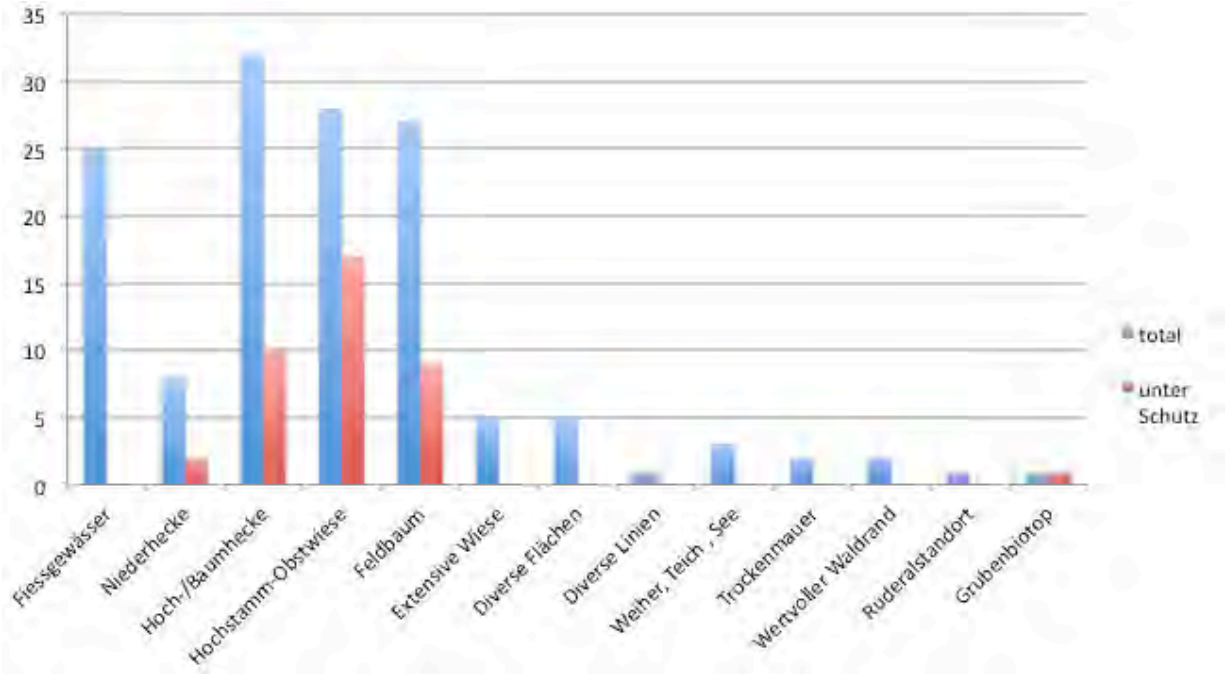


Abb. 19: Inventarisierte und unter Schutz gestellte Schutzzonen und Naturobjekte nach Objektart.

Naturschutzzonen:

Hinsichtlich Naturschutzzonen werden gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan folgende Änderungen vorgenommen:

- Naturschutzzone Esterachergrube

  Die Naturschutzzone Esterachergrube wird an die aktuelle Ausdehnung des Naturschutzgebietes angepasst, im Übrigen aber unverändert übernommen.

- Naturschutzzone Quellgebiet des Sandbaches

  Das Gebiet der bisherigen Naturschutzzone Quellgebiet des Sandbaches gilt gemäss der aktuellen Waldausscheidung als Wald. Es wird daher neu als Naturschutzzone Wald ausgeschieden. Die entsprechenden Vorschriften werden sinngemäss übernommen.

- Magerwiese

  Die Magerwiese „Seehalde“ wird zwar extensiv genutzt, weist jedoch keine speziell schützenswerten Pflanzen- und Tiergemeinschaften auf. Sie wird daher aus dem Schutz entlassen. Neu wird aber im Gebiet Gume (Parzelle Nr. 235) eine Magerwiese aufgenommen. Da die Fläche fast vollständig innerhalb der Schutzzone gemäss Hallwilerseeschutzdekret liegt, handelt es sich um eine Überlagerung.

- Feuchtgebiete und Riedwiesen am Seeufer in den Gebieten Aegelmoos und Bluematt

  Im Kulturlandplan von 1993 waren die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) als kommunale Naturschutzzonen (Feuchtgebiete und Riedwiesen am Seeufer sowie angrenzende Pufferzonen) ausgewiesen. Die NkBs sind jedoch durch die Reservatszone gemäss Hallwilerseeschutzdekret (HSD) in grossen Teilen bereits grundeigentümerverbindlich geschützt. Die entsprechenden Bestimmungen (§ 4 HSD) sind sehr streng und die Pflege der Gebiete obliegt dem Kanton. Die Ausscheidung einer kommunalen Naturschutzzone über die Reservatszone macht daher keinen Sinn. Nach Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle wird deshalb nur ausserhalb der Reservatszone

eine kommunale Naturschutzzone als Überlagerung ausgeschieden. Für das NkB Bluematt bedeutet dies, dass gänzlich auf eine kommunale Naturschutzzone verzichtet werden kann.

- Feuchtgebiet und Riedwiese zwischen Seeufer u. Fussballplatz

  Die kommunale Naturschutzzone zwischen Fussballplatz und Hallwilersee wird – abgestimmt auf das aktuelle Projekt für die Vergrösserung des Fussballplatzes – geringfügig verkleinert. Die Vorschriften bleiben inhaltlich unverändert.

- Uferschutzstreifen

  Der bisherige Uferschutzstreifen wird aufgrund der neuen übergeordneten Gewässerschutzgesetzgebung überflüssig und daher aufgehoben (siehe Kapitel 5.4.5).

- Hochstammobstbestand

  Beim Hochstammobstbestand hat es seit der letzten Revision in räumlicher Hinsicht einige Änderungen gegeben. Einzelne Gebiete sind nicht mehr vorhanden oder werden aus anderen Gründen nicht unter Schutz gestellt werden, einige Gebiete sind dazugekommen. In der BNO wird die Vorschrift neu in einem separaten Paragrafen geregelt.

Naturobjekte

Die Naturobjekte umfassen Hecken, Einzelbäume und Findlinge. Gegenüber dem Kulturlandplan von 1993 gibt es keine grossen Änderungen. Auf die Darstellung von Uferbäumen, Baumgruppen und Hecken innerhalb des HSDs, welche im alten Plan als Orientierungsinhalt abgebildet waren, wird verzichtet. Stattdessen wird in der Legende auf die entsprechenden Schutzvorschriften des HSDs verwiesen. Die Aussichtspunkte werden in der BNO neu in einem separaten Paragrafen im Kapitel Schutzobjekte zusammengefasst.

5.3 Bau- und Nutzungsordnung

Die bisherige BNO datiert vom 6. Juni 2001. Sie basiert auf dem Baugesetz von 1993, welche inzwischen verschiedene Teilrevisionen durchlaufen hat, und der nicht mehr gültigen Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) von 1994. Die geänderte Baugesetzgebung führt zu einigen Änderungen, welche im Folgenden beschrieben werden. In der BNO selber finden sich Hinweise zu den Änderungen in *kursiver Schrift* und ermöglichen damit Quervergleiche zur alten BNO.

Wie bisher werden im Sinne einer schlanken Gesetzgebung in der BNO nur Regelungen aufgenommen, die nicht schon in der übergeordneten Baugesetzgebung abschliessend enthalten sind. Um die Lesbarkeit zu erleichtern, werden Fussnoten eingeführt, die auf das übergeordnete Recht hinweisen. Die Gliederung der BNO entspricht der kantonalen Muster-BNO.

5.3.1 Umsetzung der neuen Baubegriffe

Konkordat IVHB

Das Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» will die Baubegriffe und Messweisen schweizweit harmonisieren. Der Kanton Aargau ist dem Konkordat am 20. Januar 2010 beigetreten. Er hat sich damit verpflichtet, die Baubegriffe und Messweisen der IVHB zu übernehmen. Diese wurden in die neue Bauverordnung integriert (Abbildungen vgl. BauV, Anhang 2).

Der Kanton Aargau hat beschlossen, die Ausnützungsziffer unverändert beizubehalten. Diese bewährte Ziffer kommt deshalb in der neuen BNO weiterhin zur Anwendung. Bei der Messweise der Abstände ergeben sich keine Änderungen.

Handlungsbedarf besteht bei den Höhenmassen. Die bisherigen Begriffe „Gebäudehöhe“ und „Firsthöhe“ sind nicht mehr zulässig. Die neuen Begriffe „Fassadenhöhe“ und „Gesamthöhe“ entsprechen nur teilweise den bisherigen Messweisen (vgl. nachfolgende Abbildungen).

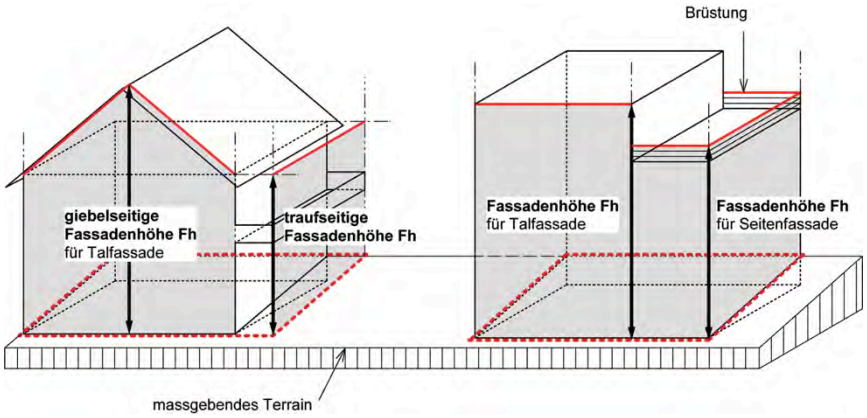


Abb. 20: Messweise der Fassadenhöhe (Quelle: Anhang 2 BauV).

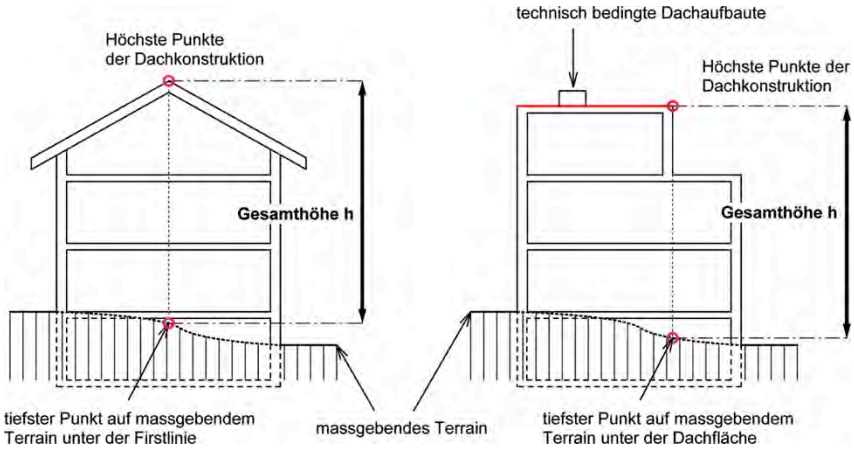


Abb. 21: Messweise der Gesamthöhe (Quelle: Anhang 2 BauV).

Bisherige Definition des Gebäudeprofils, Hangzuschlag

Die BNO von 2001 definierte neben der Gebäude- und Firsthöhe auch die Anzahl Vollgeschosse. Bei Hanglagen ab 10 Prozent Hangneigung war ein zusätzliches Geschoss zulässig und bei der Gebäude- und Firsthöhe gab es einen Hangzuschlag, welcher sich linear zur Hangneigung erhöhte. Bei einer Hangneigung von 35 Prozent betrug der Hangzuschlag 3.0 Meter. Dieser Hangzuschlag hat sich gemäss Bauverwaltung bewährt. Er wird beibehalten.

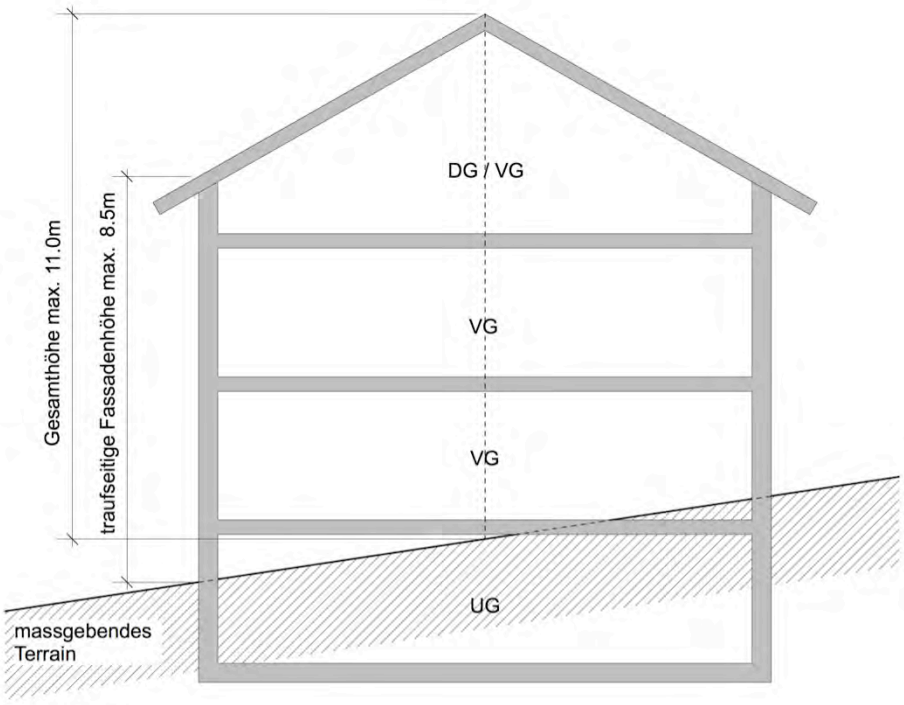


Abb. 22: Beispiel für den Hangzuschlag bei einer Hangneigung von 15%. Die maximal zulässigen Fassaden- und Gesamthöhe erhöhen sich gegenüber den Grundmassen um je einen Meter (Quelle: eigene Darstellung).

Definition des Gebäudeprofils mit Gesamthöhe und Fassadenhöhe

Für die Definition des Gebäudeprofils, welches für das Ortsbild und die Nachbarn entscheidend ist, reicht die Definition der Gesamthöhe und der Fassadenhöhe oder der Gesamthöhe und der Vollgeschosszahl. Mit der Definition von zwei anstelle von drei Massen entsteht ein grösserer Spielraum für Architekten und Bauherren bei gleichbleibender Wirkung. In der neuen BNO werden die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe definiert. Gegenüber der Vollgeschosszahl hat dies den Vorteil, dass der bisherige Hangzuschlag unverändert übernommen werden kann und keine Höhensprünge ab einer bestimmten Hangneigung auftreten.

Präzisierung der Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe kann an unterschiedlichen Fassaden gemessen werden, weshalb in der BNO die massgebende Fassade definiert werden muss (§ 11 Abs. 3 BNO). Die Fassadenhöhe wird so präzisiert, dass sie ähnlich wie die bisherige Gebäudehöhe definiert ist:

- Für Gebäude mit Schrägdächern gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse[2] handelt. Die giebelseitige Fassadenhöhe wird über die Gesamthöhe definiert (siehe Abb. 22).
- Für Gebäude mit Attikageschossen wird bei Fassaden mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dieses miteingerechnet. Deshalb wird dort eine Mehrhöhe von 2 m gewährt. Die bisherige Gebäudehöhe wurde ohne Attikageschosse gemessen (siehe Abb. 23).
- Bei Gebäuden am Hang reicht jedoch diese Mehrhöhe bei einer talseitigen Anordnung des Attikageschosses nicht aus. Damit wird indirekt eine bergseitige Anordnung der Attikageschosse gefördert. Im Falle von Beinwil am See, das mehrheitlich an einem Osthang liegt, bedeutet dies, dass die Attikageschosse primär nach Osten ausgerichtet würden, was hinsichtlich Besonnung jedoch ungünstig ist. Deshalb wird in der BNO eine Bestimmung aufgenommen, mit welcher eine Ausrichtung nach Süden weiterhin möglich ist (§ 10 Abs. 3 lit. c). Diese teilweise talseitige Anordnung ist bezüglich Einordnung verträglich (siehe Abb. 24f).

[2] Definition Attikageschosse siehe § 25 BauV.

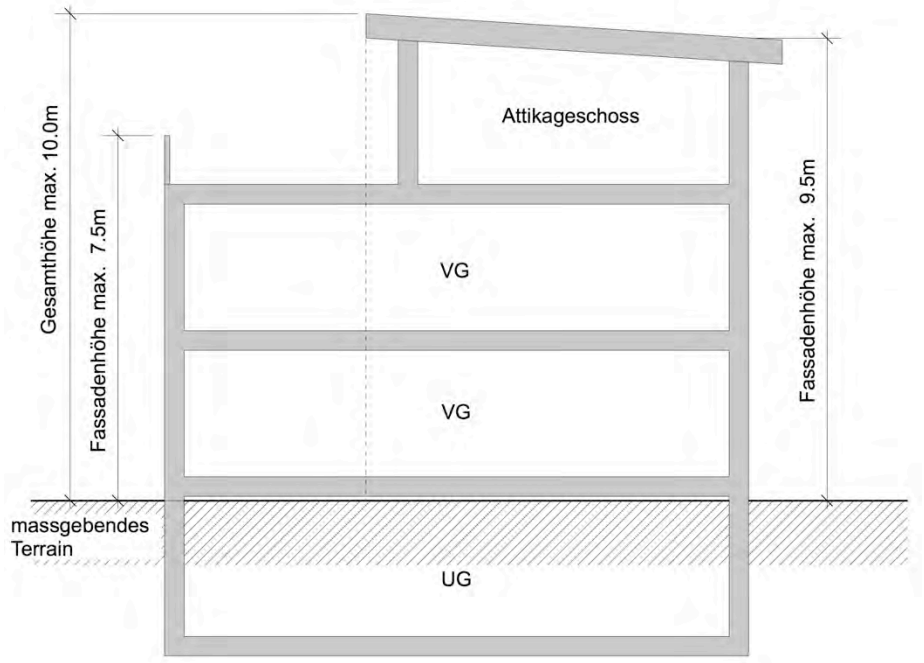


Abb. 23: Messweise der Fassaden- und Gesamthöhe bei Attikageschossen. Bei an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss gilt dort eine Mehrhöhe von 2 m (Referenzbeispiel Wohnzone 2b, Quelle: eigene Darstellung).

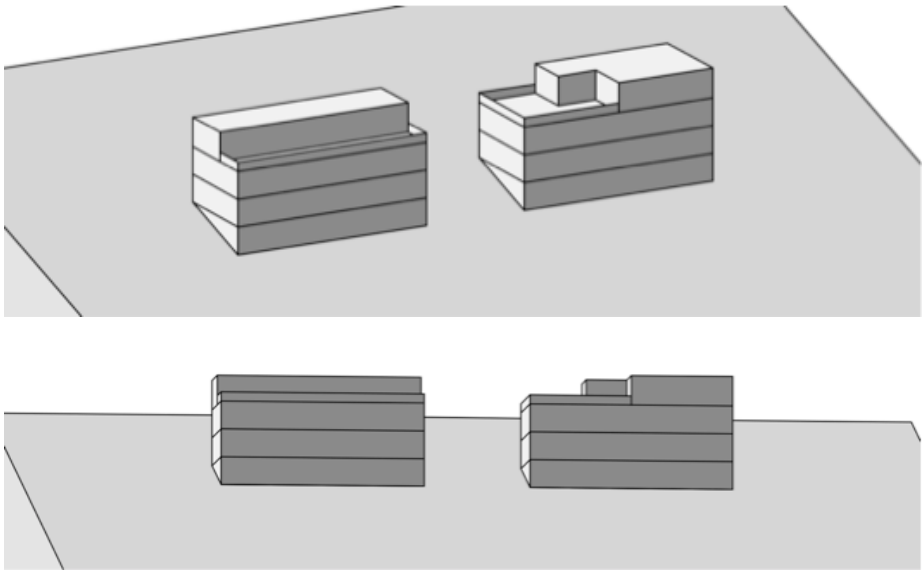


Abb. 24: Vergleich unterschiedlicher Anordnungen von Attikageschossen im Modell bei einer Hangneigung von 30 %. Das linke Gebäude weist eine maximale (talseitige) Fassadenhöhe von 10 m auf, das rechte eine von 12 Metern (Quelle: eigene Darstellung).

Abb. 25: Gebäude an der Wandstrasse mit unterschiedlicher Anordnung der obersten Geschosse. Das Gebäude rechts hinten (Wandstrasse 8b) weist eine Fassadenhöhe von ca. 12 m bei einer Hangneigung von ca. 35 % auf (Foto: Marti Partner)

Erhöhung Fassadenhöhe

In den Wohnzonen sowie den Wohn- und Gewerbezonen werden die Fassadenhöhen um je einen halben Meter erhöht. Damit wird sichergestellt, dass die Realisierung der zonengemässen Vollgeschosszahl mit den heutigen Geschosshöhen von rund 3 m nicht eingeschränkt wird.

5.3.2 Materielle Änderungen in der BNO

Die wichtigsten materiellen Änderungen werden nachfolgend beschrieben:

§§ 3 bis 10

Im Kapitel Raumplanung sind alle kommunalen Planungsinstrumente aufgeführt.

§ 5 weist darauf hin, dass die Gemeinde ein separates Reglement betreffend Mehrwertabschöpfung erstellt. Gemäss der beschlossenen, aber noch nicht rechtskräftigen Baugesetzänderung liegt der Mehrwertausgleich bei Einzonungen zwischen 20 und 30%. Das entsprechende Reglement soll noch vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanungsrevision beschlossen werden. Die Inkraftsetzung des geänderten Baugesetzes ist im Frühling 2017 zu erwarten.

In § 9 werden für das Gestaltungsplangebiet „Seestrasse“ Zielvorgaben festgelegt. Damit wird aufgezeigt, welche öffentlichen Interessen beim Entwurf der Gestaltungspläne zu beachten sind. Für die Gestaltungsplangebiete Tschuepli und innere Seehalde liegen die Planungsentwürfe bereits vor, weshalb auf Zielvorgaben verzichtet wird. Gebiete, in denen Gestaltungspläne festgelegt sind, werden im Bauzonenplan dargestellt.

§ 11 Bauzonen

Siehe auch Kapitel 5.3.1

Die bisherige BNO kannte einen grossen und einen kleinen Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand, welcher auf den Hauptwohnseiten

zum Tragen kommt, wird abgeschafft, womit für Architekten ein grösserer Spielraum entsteht. Die Grösse der Gebäude wird insbesondere über die zulässige Ausnützungsziffer geregelt.

§ 11 Abs. 4 Abgrabungen

Es wird eine neue Bestimmung aufgenommen, wonach die tal- und bergseitigen Fassaden auf der gesamten Fassadenlänge abgegraben werden dürfen. Die Fassaden- und Gesamthöhe reduziert sich dabei um das Mass der Abgrabung. Damit wird die Rechtsgrundlage für die bisherige Praxis geschaffen.

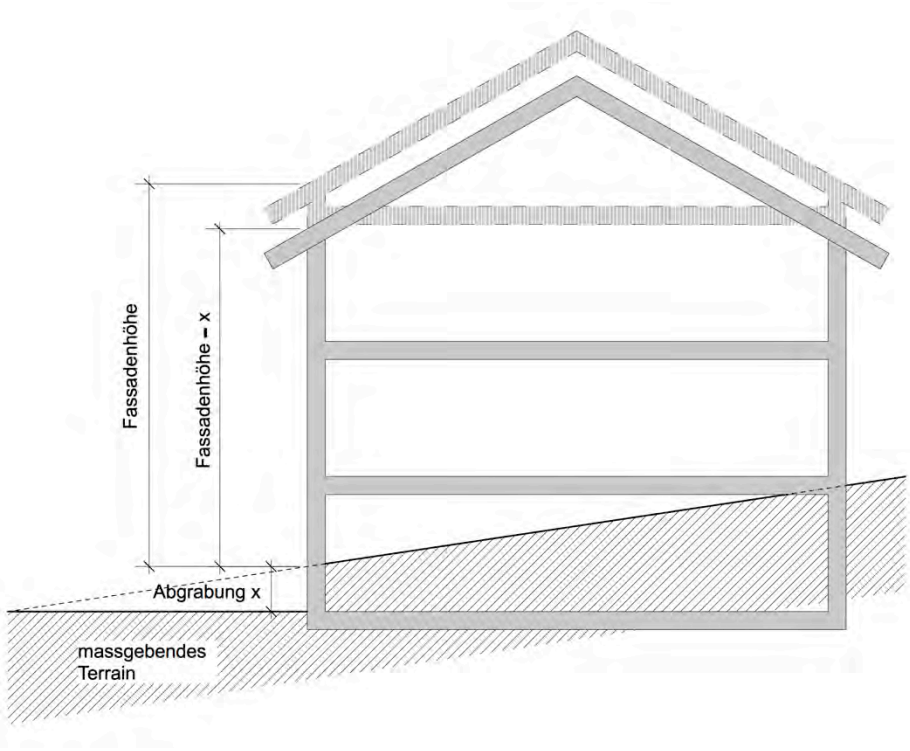


Abb. 26: Illustration zu § 11 Abs. 4 BNO. Wird auf der gesamten Fassadenlänge das Terrain abgegraben, reduziert sich die Fassadenhöhe um das Mass x der Abgrabung.

§ 12 Dorfzonen

Verkaufsgeschäfte werden auf maximal 500 m2 Nettoladenfläche begrenzt. Die bestehende Autogarage an der Aarauerstrasse weist jedoch eine Nettoladenfläche (inkl. Ausstellungsfläche) von ca. 1'225 m2 auf. In der BNO wird daher dem Gemeinderat die Möglichkeit eingeräumt, für das im Bauzonenplan bezeichnete Gebiet „Platte“ für Ausstellungsflächen mit geringer Verkehrserzeugung die Ladenfläche auf 1'500 m2 zu erhöhen, womit eine geringfügige Erweiterung der Autogarage noch möglich wäre.

Abs. 7 siehe Kapitel 5.1.2.

§ 12 Abs. 8 frühzeitige Anzeigepflicht

In Abs. 8 wird neu die frühzeitige Anzeigepflicht von Bauvorhaben verankert. Siehe dazu Beschrieb zu § 54 Abs. 3 unten.

§ 13 Zentrumszone

Siehe auch Kapitel 5.1.3

Zur Stärkung des Ortskerns soll die neue Zentrumszone eine hohe Nutzungsdichte und -vielfalt ermöglichen. Sie soll auch neuen Ver-

kaufsflächen Platz bieten. Die zulässige Nettoladenfläche wird daher mit 700 m2 leicht höher angesetzt als in den übrigen Mischzonen.

In Abs. 3 wird ein „qualifiziertes Wettbewerbsverfahren“ verlangt. Die Ordnungen SIA 142 und SIA 143 und die ergänzenden Wegleitungen geben wertvolle Hinweise auf die zu beachtenden Punkte.

Die Zielvorgaben in Abs. 4 enthalten neben Angaben zur Einpassung und Gestaltung auch Richtwerte zu den maximalen Höhen der Gebäude und zur baulichen Dichte. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn ortsbaulich und architektonisch eine bessere Lösung erzielt wird. Um auf die Oberlieger Rücksicht zu nehmen, werden die erlaubten Höhen vom Hangfuss zum Hang abgestuft (siehe Abb. 27).

Abs. 5 siehe Beschrieb zu § 54 Abs. 3 unten.

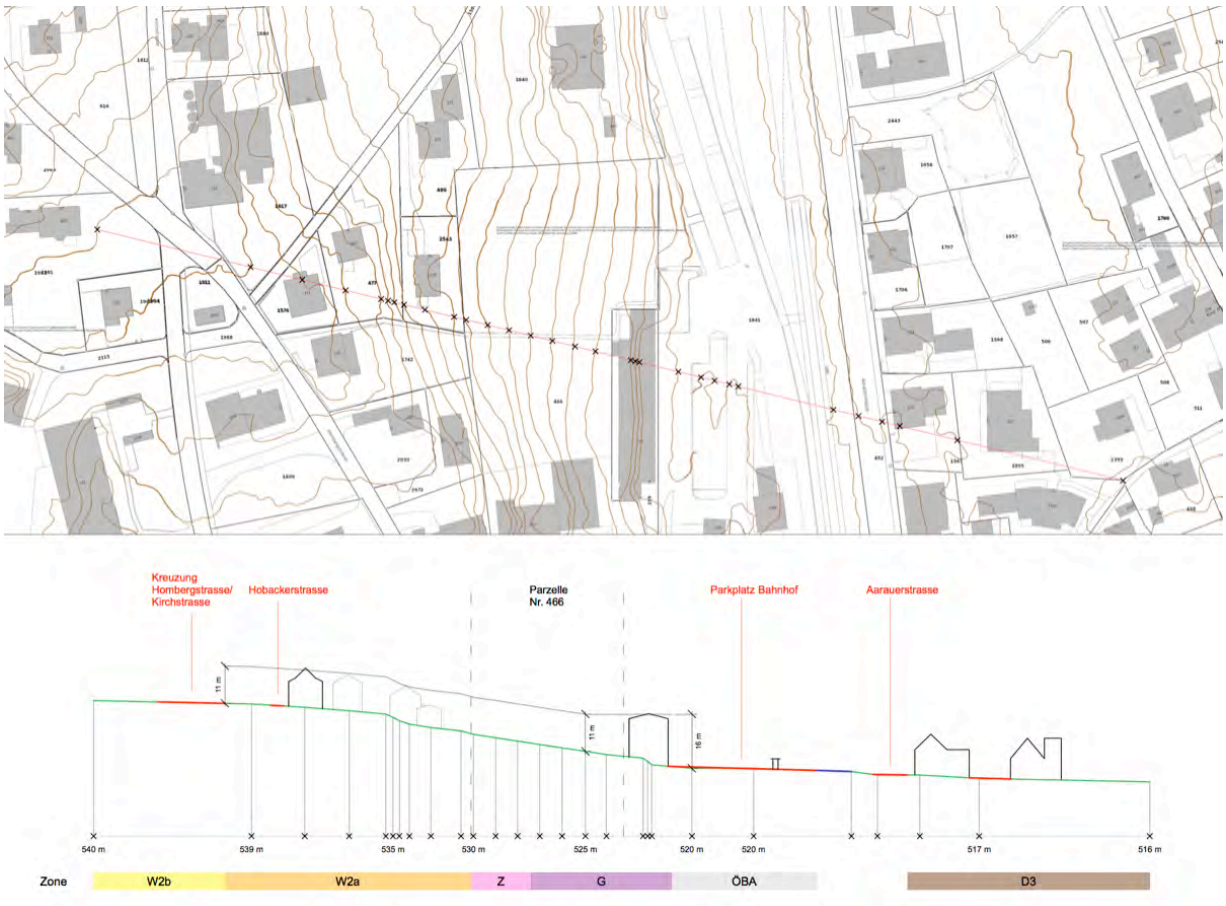


Abb. 27: Geländeprofil mit zulässigen Höhen der Gebäude im Bereich der neuen Zentrumszone (Quelle: eigene Darstellung).

§ 14 Wohnzonen

Abs. 3 enthält eine neue Bestimmung, welche die Förderung der Nachverdichtung in der Wohnzone 2a bezweckt. Siehe dazu Kapitel 4.2.

§ 15 Wohn- und Gewerbezonen

Verkaufsnutzungen werden neu auf 500 m2 Nettoladenfläche begrenzt.

§ 16 Gewerbezone

Verkaufsnutzungen werden neu auf 500 m2 Nettoladenfläche be-

grenzt.

Die bisherige Möglichkeit, von der Fassaden- und Gesamthöhe bei Volumenausgleich maximal 2 Meter abzuweichen, wird beibehalten (siehe Abb. 28).

In Abs. 6 wird eine neue Bestimmung betreffend bodensparender Bauweise aufgenommen. Der Gemeinderat erhält ein Instrument, um die allgemein geltenden Planungsgrundsätze durchzusetzen, im Dialog mit den Bauherren und im Rahmen der Verhältnismässigkeit.

Flachdächer sind weiterhin zu begrünen, wobei neu auch Kombinationen mit Solaranlagen zulässig sind.

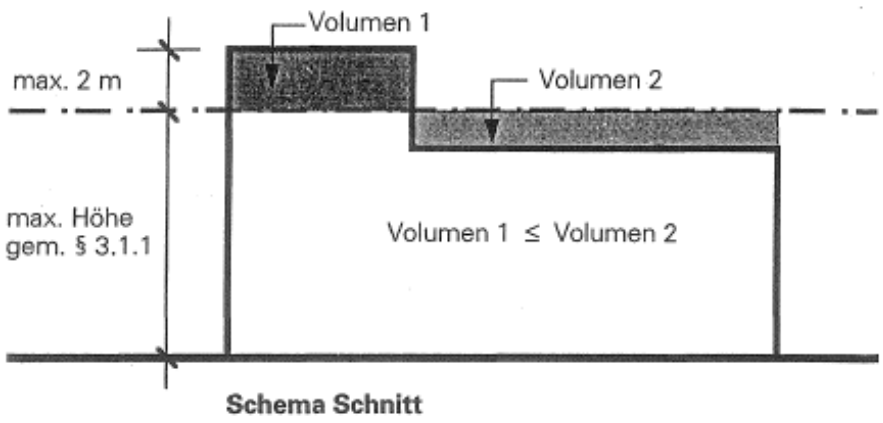


Abb. 28: Volumenausgleich gemäss § 15 Abs. 3 bei Überschreitung der maximal zulässigen Fassaden- bzw. Gesamthöhe.

§ 17 Spezialzone Bootswerft

Keine Änderungen gegenüber BNO 2001.

§ 18 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Es wird eine Bestimmung aufgenommen, wonach neue Gemeindebauten im Sinne der Vorbildfunktion energieeffizient erstellt werden müssen.

§§ 22 bis 33 Kapitel Schutzzonen und Schutzobjekte

Die Vorschriften bleiben inhaltlich im Wesentlichen unverändert, werden aber teilweise neu geordnet (vgl. Kapitel 2.4, 2.5 und 5.2.3). Neu sind § 26 betreffend Naturschutzzone Wald (siehe unten) sowie §§ 28–30 zum Thema Gewässerraum und Hochwasserschutz (siehe dazu Kapitel 5.4.5 und 5.4.6).

§ 24 Ortsbildschutzperimeter

Die bestehenden fünf Ortsbildschutzgebiete werden beibehalten und mit den zwei Gebieten Häsigasse und Luzernerstrasse ergänzt. Im Anhang der BNO sind die Gebiete mit ihren jeweiligen besonderen Qualitäten beschrieben (siehe auch Kapitel 4.3).

§ 26 Naturschutzzone Wald

Die neue Vorschrift bezieht sich auf zwei Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) und das Quellgebiet des Sandbachs, welches neu als Wald gilt. Die Flächen sind im Kulturlandplan ersichtlich. Schutzziele sind eine naturwaldgemässe Bestockung für die NkBW-Flächen und Feucht- und Nassstandorte für das Quellgebiet des Sandbachs.

§ 31 Naturobjekte	Neue Gliederung in Anlehnung an die kantonale Muster-BNO. Die Bestimmungen zu den Aussichtspunkten sind neu in § 27 zusammengefasst.
§ 32 Gebäude mit Substanzschutz ...	Die Gebäude unter Substanzschutz können zeitgemäss ausgebaut werden. Bei Baugesuchen entscheidet der Gemeinderat über den Schutzumfang, dies im Dialog mit den Bauherren. Viele gute Beispiele zeigen, dass Architekten, die im Umgang mit alten Bauten erfahren sind, das spezielle Ambiente bei einem Erneuerungsbedarf so herausschälen können, dass ein grosser Liebhaberwert entsteht.
§ 34 Übergangszone	Neu wird auf § 170 BauG verwiesen, welcher die weiteren Vorschriften zur Übergangszone beinhaltet.
§ 35 Mindestausnützung	Die bisherigen Mindestausnützungsziffern in den Zonen W3 und WG3 werden auf 0.45 leicht erhöht.
§ 36 Terrassenhäuser	Die neue Vorschrift bezweckt die gute Einpassung und Umgebungsgestaltung von Terrassenhäusern. Mit Terrassenhäusern kann einerseits der Boden haushälterisch genutzt werden, andererseits treten sie bei einer unsorgfältigen Gestaltung massiv in Erscheinung. Für die Umgebungs- und Aussenraumgestaltung wird ein Fachbericht verlangt, womit der Einbezug eines Landschaftsarchitekten unerlässlich ist. Zu beachten ist im Übrigen § 17 BauV.
§ 38 Nettoladenfläche	Rechtliche Grundlage für die Berechnung der Nettoladenfläche gestützt auf den kantonalen Richtplan Kapitel S 3.1.
§ 39 Waldabstand Gebiet „Im Tobel“	Die bisherige Vorschrift beinhaltete auch eine Bestimmung zum Abstand gegenüber dem Kulturland. Neu kommt die kantonale Vorschrift gemäss § 29 BauV zum Tragen.
§ 40 Einfriedungen	Einfriedungen können das Bild des Strassenraums entscheidend mitprägen, wie Abb. 29 zeigt. Sie werden auf eine Höhe von 1.5 m beschränkt. Lebhäge wie Hecken dürfen nicht höher als 1.8 m sein.

Abb. 29: Einfriedungen an der Sandstrasse, die zu einem anonymen und monotonen Strassenraum führen (Foto: Google Street View).

§ 41 Gebäudeabstand	Gegenüber bestehenden Bauten im Unterabstand soll nur der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand (vgl. § 27 BauV), gelten.
§ 42 Strassenabstand	Gestützt auf § 111 Abs. 1 BauG soll für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder ein reduzierter Strassenabstand von 60 cm gelten. Wenn ein Trottoir neben der Fahrbahn liegt, können jene bis an die Strassengrenze gesetzt werden.
§ 43 Stützmauern zwischen Privatgrundstücken	Aus Nachbarschutzgründen sollen gestützt auf § 28 BauV Stützmauern bereits ab einer Höhe von 1.2 m um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden müssen.
§ 44 Arealüberbauungen	Die bisherige Beschränkung des Nutzungsbonus bei Arealüberbauungen auf 10 % wird gestrichen. Neu gilt die kantonale Regelung mit einem Bonus von 15 % (vgl. § 39 Abs. 4 BauV).
§§ 45 bis 53 Kapitel Bauvorschriften	In diesem Kapitel befinden sich die im Kanton Aargau üblichen Sicherheitsvorschriften sowie allgemeine technische und wohnhygienische Anforderungen.
§§ 54 bis 58 Kapitel Ortsbildschutz	Die allgemeinen Vorschriften zum Ortsbildschutz sowie zur Dach und Aussenraumgestaltung werden aufgrund der zunehmenden „inneren Verdichtung“ immer grössere Bedeutung erlangen. Die Vorschriften gelten weitgehend schon heute, werden aber ergänzt mit Bestimmungen zur Begrünung von Strassenräumen und zum Thema Siedlungsränder (siehe unten).
§ 54 Abs. 3 Frühzeitige Anzeigepflicht	In Abs. 3 wird die frühzeitige Anzeigepflicht von Bauvorhaben (Einholen von Voranfragen) präzisiert. Diese gilt insbesondere bei Bauvorhaben bei Schutzobjekten und bei Arealüberbauungen sowie innerhalb der Dorfzonen, der Zentrumszone und der Ortsbildschutzperimeter. Mit der frühzeitigen Anzeigepflicht soll die Beratung von Bauherren und Architekten durch die Gemeinde in einem frühen Projektstadium ermöglicht werden. Bauvorhaben können so hinsichtlich öffentlicher Interessen im Dialog mit den privaten Interessen optimiert werden. Das Ziel ist, eine Lösung zu finden, die alle Beteiligten zufrieden stellt. Gemäss dem Leitbild räumliche Entwicklung soll dazu ein Baukollegium geschaffen werden.
§ 55 Dachgestaltung	Gemäss geänderter Bauverordnung dürfen Dachdurchbrüche (Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte) neu auf zwei Dritteln der Fassadenlänge erfolgen, ausgenommen in den Dorfzonen, wobei die Gemeinde weitergehende Einschränkungen machen kann. Von dieser Möglichkeit wird kein Gebrauch gemacht. In Abs. 4 wird aber eine Gestaltungsbestimmung dazu aufgenommen.
§ 57 Begrünung Strassenräume	Die neue Bestimmung bezweckt eine angemessene Begrünung der Strassenräume, welche für das Wohlbefinden im öffentlichen Raum zentral sind. Bei Wohnliegenschaften sollen verkehrsoptimierte Vorplätze ohne jegliche Begrünung verhindert werden. Zu den unversiegelten, naturbelassenen Flächen können u.a. auch Rasengittersteine oder Kiesflächen angerechnet werden.

Abb. 30: Neubau an der unteren Sandstrasse mit vorgelagerter „Asphaltwüste“ (Foto: Marti Partner).

§ 58 Siedlungsränder

Vor dem Hintergrund der geschützten Landschaft am Hallwilersee ist eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrandes wichtig. Gemäss der neuen Vorschrift sind Stützmauern am Siedlungsrand zu vermeiden und einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Abb. 31: Gartengestaltung mit auffallend hellen Stützmauern am Siedlungsrand (Seestrasse, Foto: Marti Partner).

§§ 59 bis 62
Kapitel Umweltschutz

Die meisten Vorschriften zum Umweltschutz befinden sich in der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung (vgl. auch Kapitel 5.5). In § 62 wird betreffend Antennen und Mobilfunkanlagen das Kaskadenmodell verankert. In erster Linie sind neue Anlagen in der Gewerbezone zu realisieren.

§ 66 Übergangsbestimmung

Aufgrund der neuen Baubegriffe und Messweisen müssen für altrechtliche Sondernutzungspläne die neuen Höhenbegriffe und -masse in Abhängigkeit von den bisherigen definiert werden.

5.4 Weitere Inhalte und Instrumente der Nutzungsplanung

5.4.1 Kommunale und kantonale Schutzobjekte

Aktualisierung des Bauinventars

Im Hinblick auf die vorliegende Nutzungsplanungsrevision hat die kantonale Denkmalpflege das Bauinventar (ehemals Kurzinventar) der Gemeinde Beinwil am See aktualisiert (siehe Dossier). Dieses diente als Grundlage für die Überprüfung der Gebäude mit Substanzschutz.

Das Bauinventar enthält im Vergleich zum Kurzinventar von 1995 dreizehn neue Gebäude. Sieben Objekte wurden aufgrund zwischenzeitlichem Abbruch oder geringem materiellen Wert aus dem Inventar entlassen. Die Reformierte Pfarrkirche steht seit 2004 unter kantonalem Denkmalschutz.

Gebäude mit Substanz- und Volumenschutz

Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan Beinwil am See handelt es sich bei 37 Objekten um Gebäude mit Substanzerhaltung (Substanzschutz). Neu werden zusätzlich 5 Gebäude unter Substanzschutz gestellt. Es sind dies die Schutzobjekte BES928, BES929, BES930, BES931 und BES939. Von den Neuaufnahmen ins Bauinventar an der Luzernerstrasse wird kein Gebäude unter Substanzschutz gestellt. Ausser Gebäude BES937, das in der für Beinwil am See untypischen und deshalb nicht schutzwürdigen Reformarchitektur gebaut wurde, werden aber alle Bauinventarobjekte an der Luzernerstrasse volumengeschützt. Um den Charakter des Strassenabschnitts zu erhalten, wird zudem ein neuer Ortsbildschutzperimeter Luzernerstrasse eingeführt werden (Themenkarte siehe Anhang).

Gebäude mit Volumenschutz

Die Gebäude BES913 und BES914, welche aus dem Bauinventar entlassen wurden, sollen statt unter Substanzschutz nun unter Volumenschutz gestellt werden. Vier weitere Gebäude, welche bezüglich Gebäudestellung und Volumen prägend sind, aber von der Substanz her nicht schutzwürdig, werden unter Volumenschutz gestellt. Grundsätzlich gilt der Volumenschutz für die Hauptgebäude. Im Bauzonenplan sind die Gebäude vollumfänglich, das heisst inkl. Anbauten, entsprechend eingefärbt. Es muss im Einzelfall beurteilt werden, für welche Gebäudeteile der Volumenschutz gilt. Generell besteht bei Ersatzbauten die Möglichkeit zu Abweichungen von den Aussenmassen, wenn dadurch für das Ortsbild eine mindestens gleichwertige Lösung entsteht.

Keine Unterschutzstellung

Aus dem Schutz entlassen wird u.a. das Gebäude an der Oberhofstrasse 1, welches nicht im Bauinventar aufgeführt ist. Die Gebäude BES905, BES906 und BES910 werden wie bisher nicht unter

Schutz gestellt werden.

Historische Gärten und Anlagen gemäss ICOMOS

Die historischen Gärten gemäss dem Hinweisinventar ICOMOS wurden überprüft. Der Garten zum Gebäude Luzernerstrasse 6 (Lindenheim) ist gemäss dem Bauinventar schützenswert. Er soll jedoch nicht explizit unter Schutz gestellt werden. Im entsprechenden Beschrieb zum Ortsbildschutzperimeter im Anhang zur BNO wird jedoch auf den erhaltenswerten Garten hingewiesen. Die übrigen Gärten sind entweder nicht mehr im ursprünglichen Zustand erhalten, ganz verschwunden oder aufgrund ihrer Lage nicht schützenswert. Ausnahme bildet die Friedhofanlage der reformierten Pfarrkirche, welche aufgrund der öffentlichen Eigentümerschaft nicht unter Schutz gestellt werden muss.

5.4.2 Historische Verkehrswege

Rechtliche Grundlagen

Historische Verkehrswege gelten als Kulturdenkmäler und damit als von Menschenhand geschaffene Werke von besonderer Bedeutung. Sie gehören zu den gefährdeten Objekten des Natur- und Heimatschutzes. Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält neben den im Gelände noch sichtbaren Strassen und Wegen auch die historisch wertvollen Kunstbauten und Wegbegleiter. Die rechtlichen Grundlagen finden sich im Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), in der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) sowie dem Kantonalen Richtplan, Kapitel S 1.5.

Berücksichtigung bei Bau- oder Unterhaltsmassnahmen

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die historischen Verkehrswege „mit Substanz“ und „mit viel Substanz“ als Orientierungsinhalt eingetragen. Dabei wird unterschieden zwischen Objekten von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Je nach Bedeutung der historischen Wegverbindung kann bei Bau- oder Unterhaltsmassnahmen die Anwendung der gesetzlichen Grundlagen variieren. In Beinwil am See sind insbesondere an der Zihlstrasse und Bühlstrasse solche Abschnitte vorhanden. Die Gemeinde zieht bei Projekten mit Auswirkungen auf diese Wege und Wegbegleiter die kantonale Fachstelle (derzeit Kantonsarchäologie) frühzeitig mit ein.

5.4.3 Archäologische Fundstellen

Rechtliche Grundlagen

Gemäss § 38 Kulturgesetz sind die archäologischen Hinterlassenschaften grundsätzlich zu erhalten und zu schützen. Sie dürfen ohne Bewilligung des Departementes Bildung, Kultur und Sport weder verändert, zerstört, in ihrem Bestand gefährdet, noch in ihrem Wert oder in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Gemäss § 41 Kulturgesetz besteht bei Entdeckungen die unverzügliche Meldepflicht für alle Personen und die Gemeinden.

Umsetzung im Bauzonen- und Kulturlandplan

In Beinwil am See gibt es lediglich eine bekannte archäologische Fundstelle im Gebiet Chäppeli / Hinterhöfli. Bei Bauvorhaben im Bereich oder in der näheren Umgebung dieser Fundstelle verfügt die Gemeinde nach Rücksprache mit der Kantonsarchäologie in der Baubewilligung eine archäologische Auflage.

5.4.4 Waldgrenzen

Waldgrenzen angrenzend an die Bauzonen

Um ein zukünftiges Einwachsen von Wald im Bereich von Bauzonen auszuschliessen, sind bei jeder Bauzonenplanänderung die Waldgrenzen feststellen zu lassen (§ 6 Waldgesetz des Kantons Aargau). Die Waldgrenzen im und angrenzend an das Baugebiet sind statisch. Neue Bestockungen ausserhalb dieser Waldgrenzen gelten nicht als Wald. Der Waldgrenzenplan wird gleichzeitig mit der Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt.

Die Ein- und Auszonungen führen zu keinem Anpassungsbedarf bei den Waldgrenzen.

Waldausscheidung im Kulturland

Die Waldgrenzen gegenüber dem Kulturland sind dynamisch. Im Bauzonen- und Kulturlandplan ist die aktuell verfügbare Waldausscheidung als Orientierungsinhalt dargestellt.

5.4.5 Gewässerraum

Rechtliche Grundlagen: Gewässerschutzgesetz und -verordnung (GSchG und GSchV), § 127 Baugesetz

Per 1. Januar und 1. Juni 2011 sind auf Bundesebene neue Gewässerschutzbestimmungen in Kraft getreten. Der Bund verpflichtet darin die Kantone, die Gewässerräume auf Stufe Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Damit sollen die natürlichen Funktionen der Gewässer erhalten, der Hochwasserschutz gewährleistet und die Gewässernutzung ermöglicht werden (Art. 36a GSchG).

Im Kanton Aargau werden diese neuen Bestimmungen wie folgt umgesetzt:

- Für Rhein, Aare, Reuss und Limmat, für die stehenden Gewässer sowie für die kleinen und eingedolten Bäche mit einer natürlichen Breite < 2 m wird der Gewässerraum direkt im revidierten § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt.
- In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fliessgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest (siehe Abb. 32). Diese ist im Geoportal Aargau (AGIS) einsehbar. Zu beachten ist, dass gemäss Bundesrecht im dicht überbauten Gebiet der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, sofern der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.
- Die eigentumsverbindliche Umsetzung der Gewässerräume erfolgt in der kommunalen Nutzungsplanung oder im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Einschränkungen im Gewässerraum

Gemäss Art. 41c GSchV sind die Gewässerräume extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden. Zudem dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden. Konkret bedeutet dies, dass beispielsweise die Errichtung von Gartensitzplätzen verboten ist. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums haben Besitzstandgarantie gemäss § 68 BauG. Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung auf jeden Fall möglich bleiben.

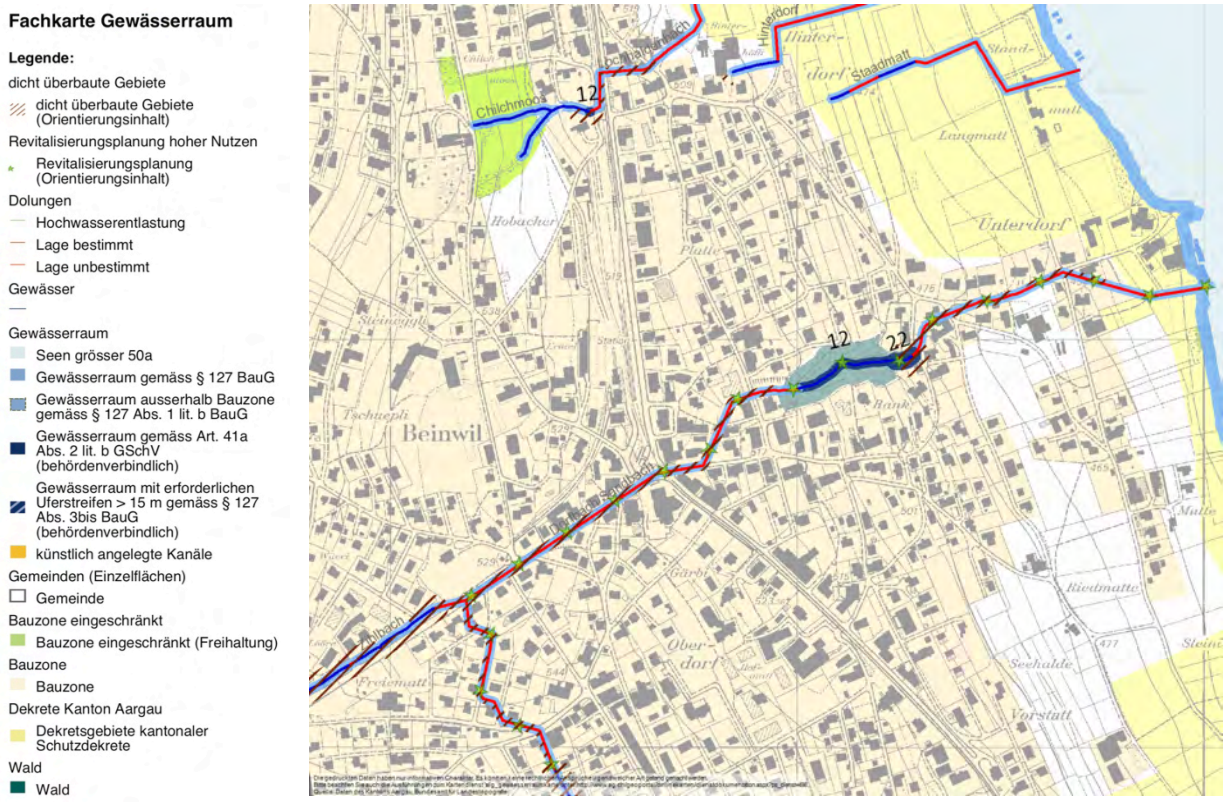


Abb. 32: Ausschnitt aus der behördenverbindlichen Gewässerraumkarte (Quelle: AGIS).

Umsetzung in der Nutzungsplanung

In Beinwil am See sind die natürlichen Gerinnesohlenbreiten grossmehrheitlich kleiner als 2 m. Nach Rücksprache mit der kantonalen Fachstelle sind die Gewässerräume für das gesamte Gemeindegebiet direkt über § 127 BauG definiert. Dies bedeutet, dass für Bauten und Anlagen ein Mindestabstand von 6 Metern ab Uferlinie gilt. Dieser Abstand gilt auch bei eingedolten Gewässern.

5.4.6 Hochwasserschutz

Rechtliche Grundlage

Gemäss dem kantonalen Richtplan legen Kanton und Gemeinden die planerischen, baurechtlichen und baulichen Schutzmassnahmen zur Hochwasservorsorge in ihren Fach- und Nutzungsplanungen fest (Kapitel L 1.2, Beschluss 2.2). Grundlage bilden die Gefahrenkarten Hochwasser Seetal / Aabach vom Dezember 2010. Diese können

online auf dem Geoportal Aargau eingesehen werden.

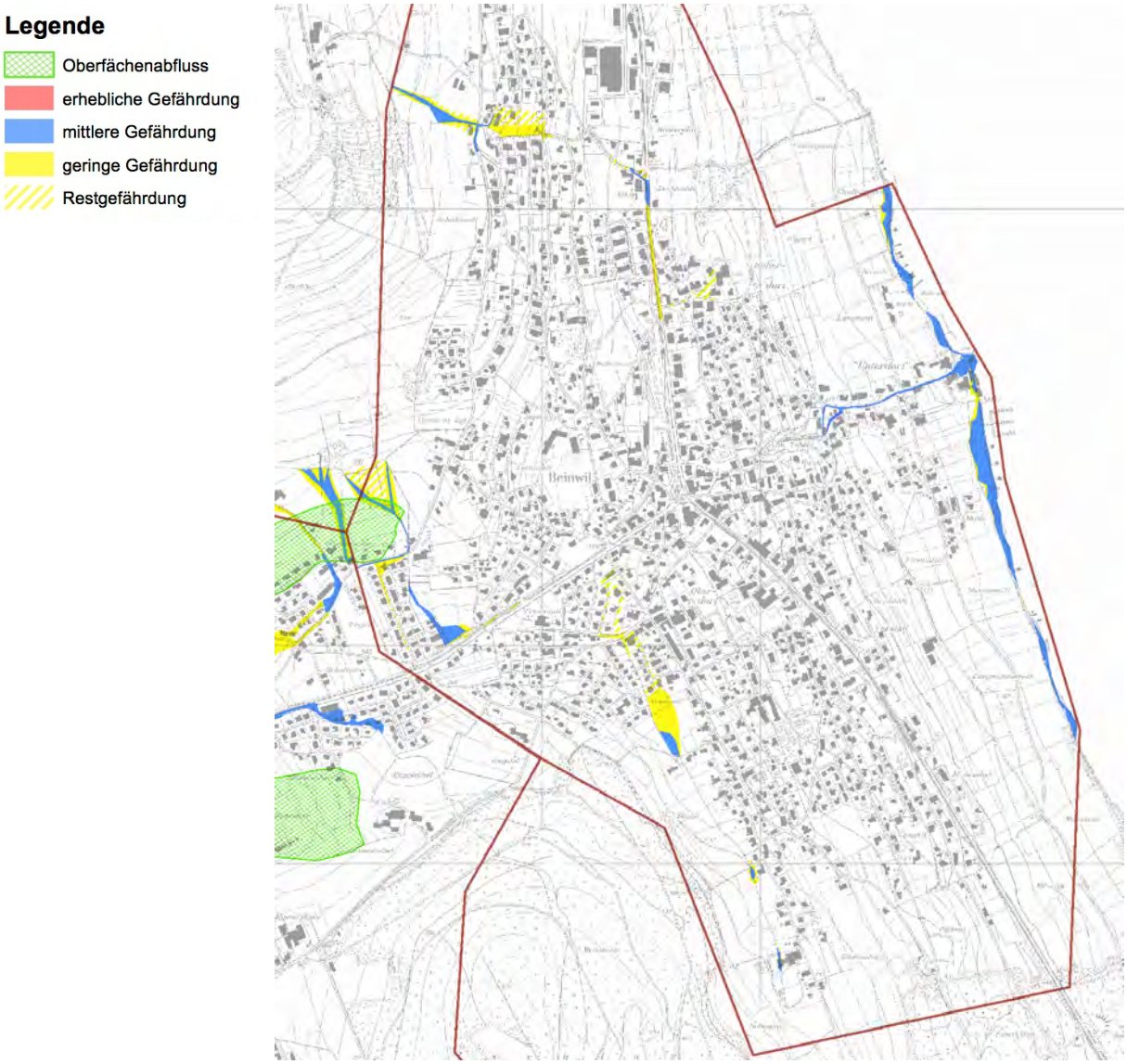


Abb. 33: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte Beinwil am See (Quelle: AGIS). Die unterschiedlichen Gefahrenstufen zeigen die Hochwassergefährdung.

Gefahrensituation in Beinwil am See ist gut

In Beinwil am See gibt es lediglich ein paar kleinere Gefahrenstellen mit Schutzdefiziten. Betroffen ist vorwiegend ein Gebiet entlang des Eggelerbaches im Gebiet Wand, das aufgrund des zu kleinen Bachdurchlasses unter der Zihlstrasse überflutet werden kann. Daneben gibt es ein paar weitere Austrittsstellen, welche aber lediglich zu Überschwemmungen auf Strassen führen können.

Umsetzung mittels Vorschriftenmodell

Der Hochwasserschutz wird in der Nutzungsplanung mittels des Vorschriftenmodells umgesetzt. Dies bedeutet, dass im Bauzonenplan die Gebiete mit Schutzdefiziten der Hochwassergefahrenzone zugewiesen werden und in der BNO die erforderlichen Schutzmassnahmen definiert werden. Ausgewiesen werden auch die Gebiete mit Hochwasserrestgefährdung. Bei Bauvorhaben innerhalb dieser Gebiete ist der Nachweis von Schutzmassnahmen freiwillig.

Freihaltegebiet Hochwasser ausserhalb Bauzonen

Überflutungsgebiete ausserhalb der Bauzonen können für die Retention (Rückhalt) oder als zusätzliche Abflusskorridore und damit indirekt für den Hochwasserschutz innerhalb der Bauzonen eine wichtige Rolle spielen. Damit diese Funktion auch in Zukunft gewährleistet bleibt, sollen diese sogenannten Freihaltegebiete Hochwasser möglichst nicht überbaut und versiegelt werden. In Beinwil am See sind davon neben dem Seeufer nur kleine Flächen betroffen (siehe Abb. 33). Aufgrund dessen wird das Freihaltegebiet Hochwasser im Kulturlandplan nicht abgebildet. Neue Bauten und Anlagen sind innerhalb des Freihaltegebietes Hochwasser grundsätzlich verboten.

5.4.7 Quellwasserschutzzonen

4 Quellfassungen

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwasserschutzzonen von vier Quellfassungen (Scheltmatt, Hombergstrasse, Ägertli Nord und Süd, Erdbrust 1–4). Die Schutzzonen und die dazugehörigen Reglemente wurden überarbeitet, sind aber noch nicht rechtskräftig. Die kantonale Vorprüfung ist bis auf diejenige für die Quelle Hombergstrasse abgeschlossen. Die öffentliche Auflage steht bevor. Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind noch die alten Schutzzonenpläne dargestellt. Bei der Quelle Hombergstrasse ist die definitive Ausscheidung der Schutzzonen noch nicht abgeschlossen. Für die öffentliche Auflage werden die überarbeiteten Schutzzonen in den Bauzonen- und Kulturlandplan integriert werden.

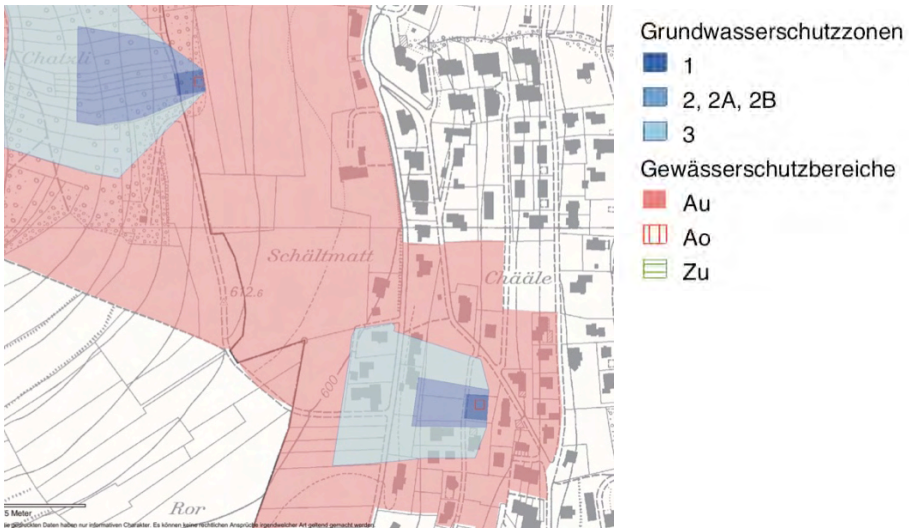


Abb. 34: Ausschnitt aus der Gewässerschutzkarte mit den Schutzzonen der Quellen Scheltmatt und Hombergstrasse (Quelle: AGIS).

5.5 Umweltaspekte

5.5.1 UVP-Pflicht

Keine UVP-Pflicht

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung löst keine Nachfolgeplanungen für Anlagen aus, welche der Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen. Die Umweltaspekte werden daher im vorliegenden Planungsbericht abgehandelt.

5.5.2 Lärm

Lärmsituation

Hauptlärmquellen in der Gemeinde sind die Kantonsstrassen K249 (Aarauer-, Luzernerstrasse), K253 (Reinacherstrasse) und in untergeordnetem Masse die K338 (Zihlstrasse). Entlang der K249 und K253 sind gemäss dem Strassenlärmkataster (siehe AGIS) noch an etlichen Gebäuden die Immissionsgrenzwerte überschritten. Die Situation hat sich durch den Einbau von Flüsterbelägen und Schallschutzfenstern in den vergangenen Jahren teilweise verbessert. Die Strassenlärmsanierung ist mittlerweile abgeschlossen. Die planerischen Möglichkeiten waren mit der Nutzungsplanungsrevision von 2001 bereits ausgeschöpft. Eine weitere Verbesserung könnte nur durch eine Temporeduktion erreicht werden.

Höhereinstufung aufgrund Lärmbelastung

Die bisherigen Gebiete mit Höhereinstufungen aufgrund Lärmvorbelastung von ES II zu ES III wurden überprüft mit dem Ergebnis, dass diese unverändert übernommen werden können.

5.5.3 Luft

Die Luft ist gut!

Die Luftbelastung in der Gemeinde Beinwil am See ist gemäss Massnahmenplan Luft von 2009 insgesamt tief. Die Stickstoffdioxid-Immissionen sind vernachlässigbar, die Feinstaubbelastung (PM10) ist gering. Insgesamt ist das Thema Luft für die vorliegende Nutzungsplanung nicht relevant.

5.5.4 Elektrische Übertragungsleitungen und NIS

Hochspannungsleitung der Axpo

Das Gemeindegebiet durchquert in Nord-Süd-Richtung eine Hochspannungsleitung der Axpo. Die Anlagegrenzwerte gegenüber der Bauzone können aufgrund der grossen Abstände problemlos eingehalten werden.

Mobilfunk

Der Umgang mit neuen Mobilfunkantennen wird in der BNO geregelt (siehe Kapitel 5.3.2).

5.5.5 Belastete Standorte und Altlasten

Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte werden Flächen erfasst, an denen in früheren Jahren Abfälle abgelagert wurden oder die als ehemalige Unfall- oder Betriebsstandorte mit Schadstoffen belastet sind. In der Gemeinde Beinwil am See ist die Bearbeitung abgeschlossen (siehe Abb. 35). Es kommen somit voraussichtlich keine weiteren Flächen dazu. Bahnbetriebliche Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes und sind im Kataster nicht erfasst.

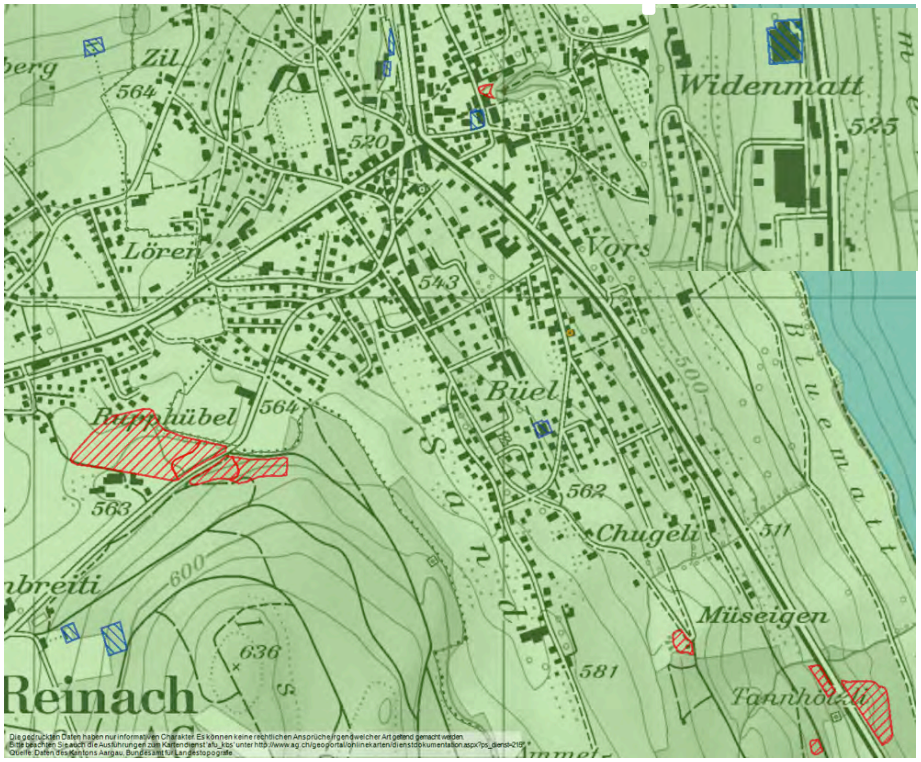


Abb. 35: Auszug aus dem Kataster der belasteten Standorte (Quelle: AGIS). Rot: Ablagerungsstandort, blau: Betriebsstandort, orange: Unfallstandort

Berücksichtigung im Baubewilligungsverfahren

Für die einzelnen Standorte kann bei der kantonalen Abteilung für Umwelt ein Datenblatt angefordert werden. Die Eigentümer der betroffenen Parzellen sind verpflichtet im Baubewilligungsverfahren entsprechend den Einträgen im Datenblatt die Altlastenproblematik zu untersuchen. Grundsätzlich sind die meisten belasteten Standorte nicht sanierungsbedürftig. Bei Bauvorhaben ist jedoch das verunreinigte Aushub- und Abbruchmaterial fachgerecht zu entsorgen.

Untersuchungsbedürftige Standorte in Beinwil am See

In der Gemeinde Beinwil am See wurden die Standorte Bachtalen / Plattenstrasse und Tannhölzli / Rüti untersucht. Bis auf den Standort Tannhölzli (Parzelle Nr. 1792) sind keine weitergehenden Abklärungen vorzunehmen. Betreffend des Standorts Tannhölzli ist der Gemeinderat mit der kantonalen Fachstelle in Kontakt. Von den übrigen Standorten gehen keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen aus.

6 Organisation und Planungsablauf

6.1 Planungsorganisation

Begleitung durch Planungskommission

Für die Begleitung und Bearbeitung der Nutzungsplanungsrevision hat der Gemeinderat eine Planungskommission eingesetzt. Mitglieder sind:

- Peter Lenzin, Gemeindeammann (Vorsitz)
- Matthias Räber, Vizeammann
- Christoph Giger, Gemeinderat
- Ralph Blätter, Vertreter FDP, Sachverständiger Architektur
- Kurt Lüscher, Vertreter SP, Sachverständiger Landschaft
- Christian Merz, Vertreter SVP, Sachverständiger Gewerbe
- Johannes Eichenberger, Sachverständiger Landwirtschaft

Unterstützt wurde die Kommission von Stefan Jetzer, Gemeindeschreiber. Für die Erarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung wurden Philipp Rüber und Daniel Lüscher, regionale Bauverwaltung Reinach, beigezogen.

PK-Ausschuss

Zur Vorbereitung der einzelnen Sitzungen und zur Koordination des Planungsablaufs wurde ein Ausschuss der Planungskommission gebildet, bestehend den drei Gemeinderäten.

Arbeitsgruppe BNO

Neben diesem Ausschuss wurde die Arbeitsgruppe BNO gebildet, in welcher die Bau- und Nutzungsordnung im Detail diskutiert und erarbeitet wurde.

Beauftragtes Planungsbüro

Die externe fachliche Beratung und die Erarbeitung der Planungsunterlagen erfolgten durch das Büro Marti Partner Architekten und Planer AG, Zürich und Lenzburg. Verantwortliche Planer sind Thomas Meier und David Frey.

Aktualisierung Landschaftsinventar

Die Aktualisierung des Landschaftsinventars aus dem Jahre 1992 erfolgte durch die kommunale Naturschutzkommission unter der Leitung von Kurt Lüscher. Für die fachliche Betreuung und Erarbeitung der Unterlagen war das Büro DüCo GmbH in der Person von Victor Condrau zuständig.

6.2 Planungsablauf

Planungsablauf nach Baugesetz

Der Verfahrensablauf richtet sich wie folgt nach § 3 und §§ 23 bis 28 Baugesetz:

1a. Erarbeitung des Leitbilds räumliche Entwicklung

1b. Entwurf der Nutzungsplanung

2a. Mitwirkungsverfahren
Der Planungsentwurf wird zur Mitwirkung für jedermann öffentlich

aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Das Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher vom Gemeinderat verabschiedet wird.

2b. Kantonale Vorprüfung
Die kantonalen Amtsstellen prüfen die Recht- sowie Zweckmässigkeit und erstellen einen Vorprüfungsbericht.

3. Bereinigung der Nutzungsplanung

4. Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen.

5. Eventuell Bereinigung der Nutzungsplanung

6. Beschluss
Die Gemeindeversammlung beschliesst die Vorlage. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

7. Eventuell Beschwerdeverfahren

8. Genehmigung durch den Regierungsrat.

Zeitplan

Der Gemeinderat hat das Ziel, die Nutzungsplanungsrevision noch in der laufenden Amtsperiode zu beschliessen. Konkret bedeutet dies, dass die Planung an der Gemeindeversammlung vom November 2017 beschlossen werden soll.

Erfolgter Planungsablauf

Das Kapitel wird laufend ergänzt.

Anhang

A) Ein- und Auszonungen, Tabelle

B) Einwohnerdichten 2015 nach Zone und Quartier, Plan

C) Flächen- und Einwohnerstatistiken, Berechnung Bauzonenkapazität

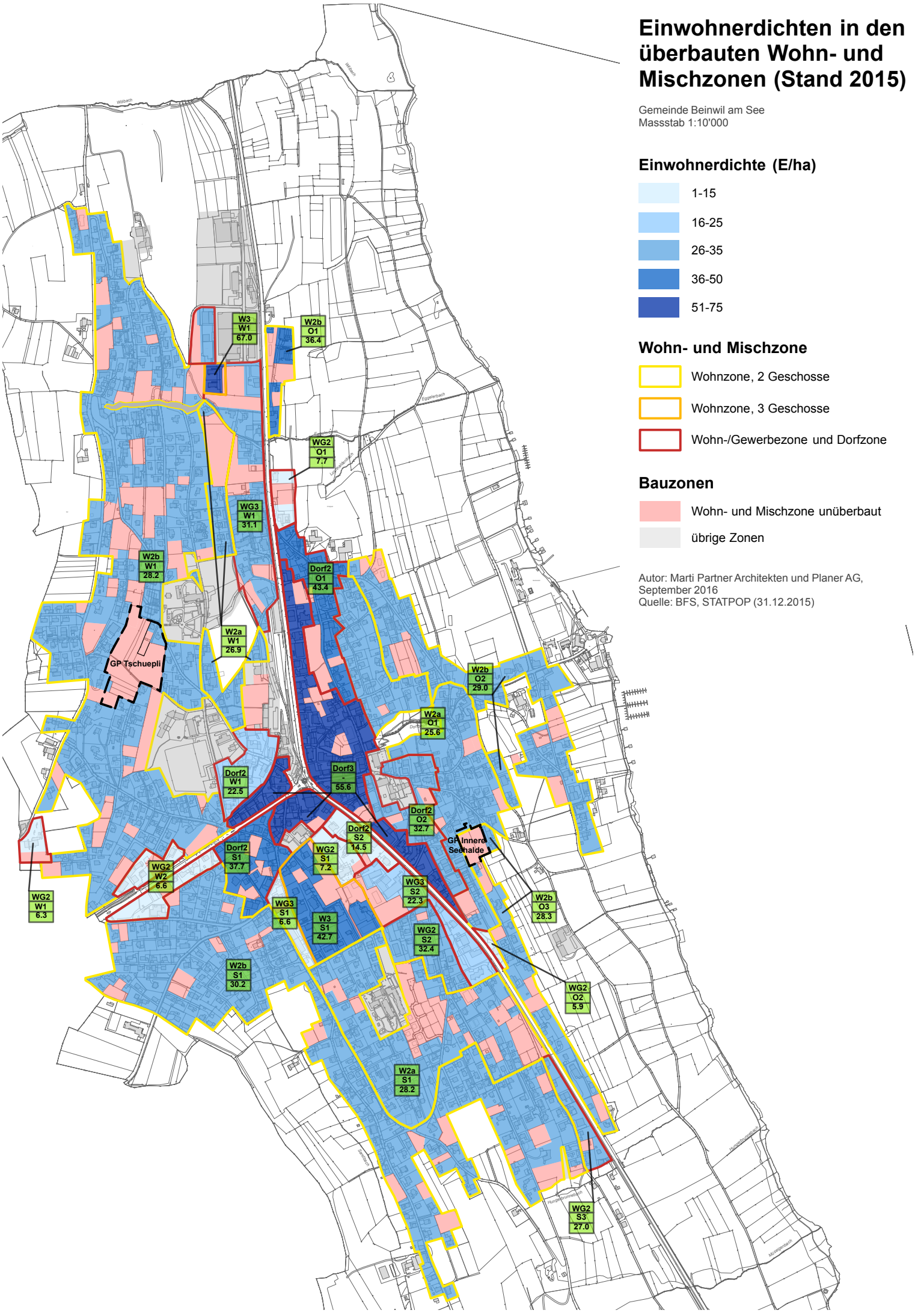
D) Themenplan Schutzobjekte

Ein- und Auszonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 (Kompensation Einzonungen mit Auszonungen)

Nr.	Beschreibung / Lage	Parzellen Nr.	Einzonung m2	Auszonung m2	Bemerkungen	Zone alt	Zone neu
A1	Widenacher	60, 91, 92		601	nicht erschlossen	G	Landwirtschaftszone (LW)
A2	Bürgerheim	60		2'907	kein Bedarf vorhanden	ÖBA	LW
A3	Chilchmoos	620, 1953		9'846		GR	LW
A4	Hallwilstrasse	1055, 1057, 1058, 1061, 1065, 1858, 1859		4'289		W2b	Übergangszone
A5	Mutte	1029		1'238		W2b	Übergangszone
A6	Vorstatt	1231		836	ohne bestehende Zonenrandstrasse	W2b	LW
A7	Untere Sandstrasse	1364, 1370		318	Parzellenform nicht sinnvoll überbaubar	W2b	LW
E1	Muttenstrasse	1031, 2436	1'141		Erweiterung Malerei Steiner, Privatgarten zu EFH in Bauzone	LW	W2b
E2	Sandstrasse	2422	227		Privatgarten zu EFH in Bauzone	LW	W2b
	Total		**1'368**	**20'035**			

Ein- und Auszonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (Anordnungsspielraum für parzellenscharfe, zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzone)

Nr.	Beschreibung / Lage	Parzellen Nr.	Einzonung m2	Auszonung m2	Bemerkungen	Beschluss
1	Industriestrasse	106, 108	88		Parkplatz und Strassenfläche	
2	Chäppeli	333, 338, 340		601	zweckmässigere Detailabgrenzung (Parzellengrenze)	
3	Hinterhöfli	328	101		zweckmässigere Detailabgrenzung (Parzellengrenze)	3.5a
4	Lochhaldenstrasse West	2541	187		zweckmässigere Detailabgrenzung (Parzellengrenze)	3.5e
5	Lochhaldenstrasse Ost	1805		127	zweckmässigere Detailabgrenzung (Parzellengrenze)	3.5a
6	Seestrasse Ost	2185, 2190, 2407, 2374	52		zweckmässigere Detailabgrenzung (Privatgärten)	
7	Seestrasse 51	393	220	40	zweckmässigere Detailabgrenzung (Garten, Gebäude)	
8	Bahnhof	1841, 2708	167		Zufahrt für Parkplatz	3.5d
9	Zihlstrasse	522, 648	166	78	zweckmässigere Detailabgrenzung	
10	Zihlstrasse 2	1705		141	zweckmässigere Detailabgrenzung (Parzellengrenze)	
11	Löhrenstrasse 23	639	86		zweckmässigere Detailabgrenzung (Parzellengrenze)	
12	Löhrenstrasse	635, 638	93		zweckmässigere Detailabgrenzung (Parzellengrenze)	
13	Zihlbach	1831	530		Bach- und Wegparzelle, Einzonung in Grünzone	3.5c
14	Hallwilstrasse 23	1071	84		zweckmässigere Detailabgrenzung (Privatgarten)	
15	Muttenstrasse 55	1120		227	zweckmässigere Detailabgrenzung	
16	Innere Seehalde	2652		308	Parzellengrenze	
17	Luzernerstrasse 51, 59	1202, 1204, 1196	300	374	teilweise Parzellengrenze, Privatgarten	
18	Sandstrasse	784, 785, 1333, 1938, 2591	156	116	teilweise Parzellengrenze	
19	Untere Sandstrasse	1370, 2209, 2340, 2675	251		teilweise Parzellengrenze	
20	Sandstrasse 103	1360, 1364, 2176	88	88	zweckmässigere Detailabgrenzung (flächenneutral)	
21	Sandstrasse 96, 98	1315, 1317	270		zweckmässigere Detailabgrenzung (Wohnhaus)	
22	Sandstrasse 100, 102	1312, 1770	33	52	zweckmässigere Detailabgrenzung (Privatgarten)	
	Total		**1'160**	**987**		



Einwohnerdichten in den überbauten Wohn- und Mischzonen (Stand 2015)

Gemeinde Beinwil am See
Massstab 1:10'000

Einwohnerdichte (E/ha)

- 1-15
- 16-25
- 26-35
- 36-50
- 51-75

Wohn- und Mischzone

- Wohnzone, 2 Geschosse
- Wohnzone, 3 Geschosse
- Wohn-/Gewerbezone und Dorfzone

Bauzonen

- Wohn- und Mischzone unüberbaut
- übrige Zonen

Autor: Marti Partner Architekten und Planer AG, September 2016
Quelle: BFS, STATPOP (31.12.2015)

Flächen- und Einwohnerstatistik gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan

Stand: 31.12.2015

	überbaut					unüberbaut		Total
	Fläche			Einwohner		Bruttobaufläche*		Bruttobaufl.*
Bauzone	**ha**	**Bruttobaufl. ha***	**%**	**Anzahl**	**pro ha**	**ha**	**%**	**ha**
Dorfzone 2	8.35	7.83	86.9	257	32.8	1.18	13.1	9.01
Dorfzone 3	6.56	6.33	90.0	352	55.6	0.70	10.0	7.03
W2a	16.90	16.74	81.0	449	26.8	3.93	19.0	20.67
W2b	52.87	50.58	79.5	1'478	29.2	13.05	20.5	63.64
W3	2.73	2.73	76.7	123	45.1	0.83	23.3	3.56
WG2	5.78	5.78	87.8	104	18.0	0.81	12.2	6.59
WG3	5.98	5.98	73.0	155	25.9	2.21	27.0	8.19
Total Wohn- und Mischzonen	**99.18**	**95.97**	**80.9**	**2'918**	**30.4**	**22.71**	**19.1**	**118.69**
Gewerbezone (inkl. Spezialzone Bootswerft)	3.01	3.01	63.7	10	-	1.72	36.3	4.73
ÖBA	7.10	7.64	93.0	120	-	0.53	7.0	7.64
Grünzone	-	-	-	-	-	1.49	100.0	1.49
Total Bauzonen	**109.29**	**106.62**	**81.0**	**3'048**	**-**	**24.96**	**19.0**	**131.59**

*ohne Sammelstrassen

Einwohner in Bauzonen	3'048
Einwohner ausserhalb Bauzonen	61
Einwohner total	3'109

Quellen:

- Stand der Erschliessung: AGIS, eigene Berechnungen
- Einwohnerzahlen: Bundesamt für Statistik, STATPOP, eigene Berechnungen

Flächen- und Einwohnerstatistik gemäss Entwurf Bauzonenplan

Stand: 31.12.2015

	überbaut		unüberbaut			Total	
	Bruttobaufl.	Einwohner	Bruttobaufl.	Einwohner		Bruttobaufl.	Anzahl
Bauzone	ha	Anzahl	ha	pro ha	Anzahl	ha	Einwohner
Dorfzone 2	8.55	268	1.48	62.8	93	10.03	361
Dorfzone 3	6.33	352	0.69	62.8	43	7.02	395
Zentrumszone*	0.65	-	0.36		-	1.00	130
W2a**	13.84	440	3.69	31.2	115	17.53	556
W2b (ohne GP Tschuepli + Innere Seehalde)	53.39	1'547	10.36	31.2	323	63.75	1'870
GP Tschuepli***	0.15	5	1.75		160	1.90	165
GP Innere Seehalde****	0.05	0	0.36		21	0.42	21
W3	2.30	112	0.88	105.3	92	3.18	204
WG2	5.04	99	0.73	30.5	22	5.77	121
WG3	6.66	164	2.17	72.6	158	8.84	322
Total Wohn- und Mischzonen	**96.97**	**2'987**	**22.47**		**1'027**	**119.44**	**4'145**
Gewerbezone (inkl. Spezialzone Bootswerft)	2.91	10	1.31	-	0	4.22	10
ÖBA	6.87	116	0.24	-	0	7.11	116
Grünzone	-	0	0.72	-	0	0.72	0
Total Bauzonen	**106.76**	**3'113**	**24.02**	**-**	**1'027**	**131.50**	**4'271**

* *Grobschätzung: Bruttobaufläche = 10'047 m2; Nettobaufläche (−10%) = 9'042 m2; BGF mit AZ 0.9 = 8'138 m2; Wohnanteil 80% = 6'510 m2 ÷ 50 m2/E = 130 E*

** *Grobschätzung: Nachverdichtung im bereits überbauten Gebiet: + 5 E/ha; 13.84 ha × (26.8 E/ha + 5 E/ha) = 144 E*

*** *Grobschätzung gemäss Richtprojekt GP: 71 Wohneinheiten (WE) x 2.25 E/WE ≈ 160 E*

**** *Grobschätzung gemäss Fachgutachten Marti Partner Architekten und Planer AG vom 04.03.2016: 7 WE x 3 E/WE = 21 E*

Quellen:

− Stand der Erschliessung: AGIS, eigene Berechnungen

− Einwohnerzahlen: Bundesamt für Statistik, STATPOP, eigene Berechnungen

− Einwohnerdichten: BVU, Abt. Raumentwicklung, Einwohner pro ha nach Raumtyp ländliche Entwicklungsachse, Median der Gemeinde-Werte, gebaut zwischen 2000 und 2010

Rechnerische Beurteilung der Bauzonenkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan

Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen	2'987
Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inkl. gesamte Zentrumszone)	1'158
Einwohner in Gewerbezone, Spezialzone Bootswerft und ÖBA	126
Bauzonenkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan	**4'271**
Einwohner ausserhalb Bauzonen	61
Einwohnerkapazität gemäss Entwurf Bauzonenplan total	**4'332**
kantonaler Planungswert 2026	3'350
Trendextrapolation 2030 (2001-2015)	**3'520**

Gemeinde Beinwil am See
Gesamtrevision Nutzungsplanung

Schutzobjekte

Entwurf vom 07.02.2017

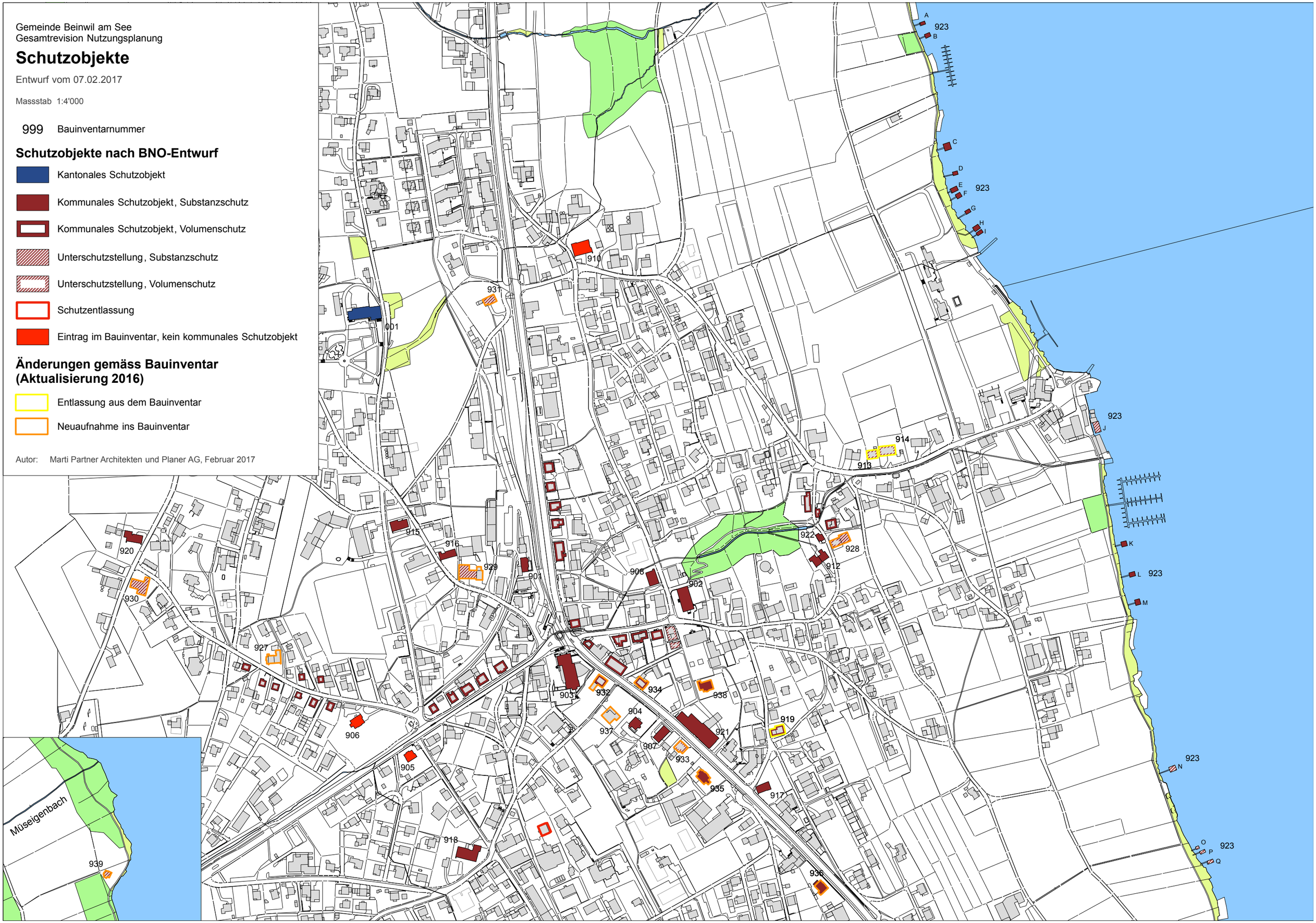
Massstab 1:4'000

999 Bauinventarnummer

Schutzobjekte nach BNO-Entwurf

- Kantonales Schutzobjekt
- Kommunales Schutzobjekt, Substanzschutz
- Kommunales Schutzobjekt, Volumenschutz
- Unterschutzstellung, Substanzschutz
- Unterschutzstellung, Volumenschutz
- Schutzentlassung
- Eintrag im Bauinventar, kein kommunales Schutzobjekt

Änderungen gemäss Bauinventar (Aktualisierung 2016)

- Entlassung aus dem Bauinventar
- Neuaufnahme ins Bauinventar

Autor: Marti Partner Architekten und Planer AG, Februar 2017