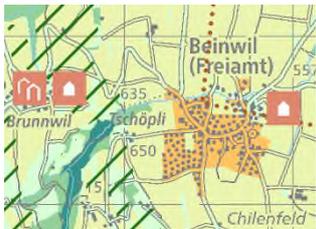


Gemeinde **BEINWIL (FREIAMT)**

Auftraggeber **GEMEINDE BEINWIL (FREIAMT)**

Objekt: **GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG
SIEDLUNG UND KULTURLAND**

Dokument: **Räumliches Entwicklungsleitbild**



Vom Gemeinderat beschlossen am

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Beinwil (Freiamt) vertreten durch:

Gemeinderat Beinwil (Freiamt)
Kirchfeld 5
5637 Beinwil (Freiamt)

Auftragnehmer: KIP Siedlungsplan AG
Stegmattweg 11
5610 Wohlen
Tel. 056 618 30 10
kip.siedlungsplan@kip.ch

Projektteam: Adrian Duss, MSc Geographie, MAS Raumplanung ETHZ
Daniel Buis, MSc Geographie

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 1 | <i>Ausgangslage</i> | 1 |
| 1.1 | Planungsgegenstand und Anlass zur Überprüfung | 1 |
| 1.2 | Projektorganisation | 1 |
| 1.3 | Verfahren..... | 2 |
| 2 | <i>Grundlagen</i> | 3 |
| 2.1 | Rahmenbedingungen | 3 |
| 2.1.1 | Bund | 3 |
| 2.1.2 | Kanton | 3 |
| 2.1.3 | Region..... | 5 |
| 2.1.4 | Gemeinde | 6 |
| 2.2 | Siedlung | 6 |
| 2.2.1 | Siedlungsentwicklung..... | 6 |
| 2.2.2 | Bevölkerung..... | 7 |
| 2.2.3 | Fassungsvermögen rechtskräftiger Bauzonenplan | 9 |
| 2.2.4 | Beschäftigte..... | 12 |
| 2.2.5 | ISOS..... | 12 |
| 2.2.6 | Weitere Inventare | 16 |
| 2.3 | Verkehr | 17 |
| 2.4 | Landschaft und Freiraum..... | 17 |
| 3 | <i>Situationsanalyse</i> | 18 |
| 4 | <i>Leitbildinhalte</i> | 22 |
| 4.1 | Übergeordnete Grundsätze und Ziele | 22 |
| 4.2 | Siedlung | 22 |
| 4.2.1 | Handlungsprogramm Innenentwicklung..... | 27 |
| 4.2.2 | Voraussichtliche Auswirkungen auf die Bauzonenkapazität..... | 31 |
| 4.3 | Landschaft | 32 |
| Anhang | | 34 |
| A | Konzeptpläne zur räumlichen Entwicklung..... | 35 |
| B | Einwohnerdichte 2019 nach Zonen und Quartier..... | 38 |
| C | Quartieranalyse / Ortsbegehung..... | 40 |
| D | Fotodokumentation | 63 |

1 Ausgangslage

1.1 Planungsgegenstand und Anlass zur Überprüfung

Die Gemeinde Beinwil (Freiamt) steht an der Schwelle einer entscheidenden Entwicklungsphase. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung in der Gemeinde geschaffen werden. Diese soll den Hauptaspekten Gesellschaft, Umwelt und Wirtschaft Rechnung tragen. Die Gemeinde Beinwil (Freiamt) ist ein ruhiger, landschaftlich attraktiv gelegener Wohnort. Sie befindet sich in gut erreichbarer Distanz zu den Wirtschaftsräumen Zürich, Luzern, Aarau und Zug und hat in den letzten Jahren im Zuge dessen ein starkes Bevölkerungswachstum erfahren. Daraus ergeben sich in vielen Belangen neue Herausforderungen, welchen auch die Planungsinstrumente entsprechen müssen.

Die letzte Revision der Nutzungsplanung wurde 2011 vom Regierungsrat genehmigt, die entsprechenden Grundlagen wurden bereits seit 2006 erarbeitet. Der im Raumplanungsgesetz vorgegebene Planungshorizont von 15 Jahren wird demnach in Kürze erreicht. Somit wird der Grundsatz der Rechtsbeständigkeit eingehalten. Es wird von den nachfolgenden Planungsinstrumenten ausgegangen:

| | Beschluss GV | Genehmigung Kanton |
|---|--------------------|------------------------|
| Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP/KLP) 1:5'000 | 26. November 2010 | 6. April 2011 |
| Bau- und Nutzungsordnung (BNO) | 26. November 2010 | 6. April 2011 |
| Teiländerung KLP und BNO Deponiezone „Weid-Banacker“ | 22. Juni 2011 | 2. November 2011 |
| Teiländerung KLP „Speziallandwirtschaftszone Unter Horben“ | 27. September 2020 | <i>Verfahren läuft</i> |

Als Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wird vorgängig ein Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Damit werden die raumplanerischen Weichen gestellt. Es zeigt auf, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten langfristig (bis 2040) entwickeln soll sowie welche Strategien und Massnahmen hierfür erforderlich sind. Parallel dazu wird ein kommunaler Gesamtplan Verkehr erarbeitet (siehe Beilage). Dadurch wird die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr gewährleistet.

Der vorliegende Bericht fasst die raumrelevanten Zusammenhänge zusammen und liefert die Gesamtschau der gewünschten Entwicklung der Gemeinde. Das Räumliche Entwicklungsleitbild wird vom Gemeinderat beschlossen. Es ist auf kommunaler Ebene behördenverbindlich. Die grundeigentümergebundene Umsetzung geschieht mit der Nutzungsplanung. Es handelt sich demnach um ein Führungsinstrument des Gemeinderates bei der Umsetzung der angestrebten wünschbaren Entwicklung.

1.2 Projektorganisation

Zur Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes wurde eine 9-köpfige Planungskommission (PK) eingesetzt, die die unterschiedlichen Interessen in der Gemeinde, wie auch die Verwaltung und Politik vertritt. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die lokalen Kenntnisse über Qualitäten, Potenziale und Herausforderungen in die langfristige räumliche Strategie zur Entwicklung der Gemeinde Beinwil (Freiamt) einfließen. Zusammen mit dem Planungsbüro KIP Siedlungsplan AG erarbeitete die PK die Inhalte des REL. Die PK setzt sich aus nachfolgenden Personen zusammen:

- Albert Betschart, Gemeindeammann, Vorsitz
- Anton Zehnder, Gemeinderat
- Jasmin Koch-Scheuber, Alt-Gemeindeschreiberin
- Kilian Küng, Vertreter Bevölkerung
- Heinz Mathis, Vertreter Bevölkerung
- Walti Ambauen, Vertreter Bevölkerung

- Serena Rima, Gemeindeglied
- Jürg Barmettler, Vertreter Bevölkerung
- Adrian Duss, Planer KIP Siedlungsplan
- Daniel Buis, Planer KIP Siedlungsplan

1.3 Verfahren

Nach der Verabschiedung des Räumlichen Entwicklungsleitbildes durch den Gemeinderat wurden die Entwürfe zur Vorprüfung beim Kanton Aargau eingereicht. Gleichzeitig wurden die Entwürfe auch dem Regionalplanungsverband Oberes Freiamt zur Stellungnahme zugestellt.

Am 26. Mai 2021 erfolgte eine informelle Rückmeldung der kantonalen Abteilung für Raumentwicklung zum Räumlichen Entwicklungsleitbild. Der Regionalplanungsverband Oberes Freiamt nimmt mit Schreiben vom 22. November 2021 zum Räumlichen Entwicklungsleitbild Stellung. Die in den Rückmeldungen aufgeführten Punkte wurden aufgenommen und wo zweckmässig bereinigt.

Daher wird jetzt die Bevölkerung von Beinwil (Freiamt) informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt allen die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Nach Einbezug der Eingaben aus der Bevölkerung wird das Räumliche Entwicklungsleitbild vom Gemeinderat beschlossen und dient als behördenverbindliche Grundlage für die nachfolgende Revision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland.

2 Grundlagen

2.1 Rahmenbedingungen

2.1.1 Bund

Die Raumplanung ist in der Bundesverfassung in Art. 75 geregelt. Demnach legt der Bund die Grundsätze der Raumplanung fest. Die Umsetzung geschieht unter anderem im Raumplanungsgesetz und zugehöriger Verordnung sowie den Konzepten und Sachplänen des Bundes. Die Raumplanung an sich ist Sache der Kantone.

Im Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 sind unter anderem die Ziele und Planungsgrundsätze (Art. 1 und 3 RPG) der Raumplanung in der Schweiz definiert. Der Boden ist haushälterisch zu nutzen und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet zu trennen. Bund, Kantone und Gemeinden stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab. Die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV), welche seit dem 1. Mai 2014 in Kraft ist, sieht verschiedene Neuerungen und Verschärfungen vor. Mit dem Fokus auf der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen soll ein sorgsamer Umgang mit dem Boden erreicht werden. Die revidierten Bestimmungen und deren Implikationen in den kantonalen Raumplanungsvorgaben (Gesetze, Verordnungen, Richtplanung) verlangen von den Gemeinden richtungsweisende Anpassungen in der kommunalen Raumplanungs- und Siedlungspolitik und den entsprechenden Instrumenten.

Das Raumkonzept Schweiz aus dem Jahr 2012 teilt die Gemeinde Beinwil (Freiamt) dem grosstädtisch geprägten Handlungsraum Metropolitanraum Zürich, im Grenzbereich zum klein- und mittelstädtisch geprägten Handlungsraum Luzern zu. Im Metropolitanraum Zürich wird als Stossrichtung vorgegeben, dass sich die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Siedlungskerne zu konzentrieren hat, der Charakter der ländlichen Gebiete zu erhalten ist und die Qualitäten der Erholungs- und Kulturlandschaften gestärkt werden sollten. Flusslandschaften, wie beispielsweise das Reusstal, sind in ihrer Bedeutung als Räume für die Naherholung, die Natur, den Tourismus und die Land- und Waldwirtschaft vor weiterer Zersiedlung und Zerschneidung zu bewahren und gezielt aufzuwerten. Grössere Landwirtschaftsgebiete sind zudem für eine multifunktionale Landwirtschaft zu erhalten und ökologisch zu vernetzen.

Gemäss Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL) ist im östlichen Gemeindegebiet von Beinwil (Freiamt) eine Hochspannungsleitung geplant (Massnahme Nr. 611 / 2x380 kV Leitungszug Niederwil – Obfelden) des Bundesamts für Energie). Gemäss den neuesten Varianten ist das Gemeindegebiet von Beinwil (Freiamt) nicht betroffen.

2.1.2 Kanton

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Planungsinstrument des Kantons Aargau. Er zeigt, wie die Tätigkeiten des Bundes, des Kantons und der Gemeinden aufeinander abgestimmt werden und zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln die raumwirksamen öffentlichen Aufgaben erfüllt werden. Im Richtplan wird aufgezeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll.

Der geltende kantonale Richtplan wurde vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossen. Anlässlich der Revision des Raumplanungsgesetzes wurde eine Richtplananpassung notwendig. Die Anpassung betrifft insbesondere das Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet, mit welchem der Kanton die Anforderungen des revidierten Raumplanungsgesetzes umsetzt und konkret die Festlegung des Siedlungsgebietes zum Inhalt hat. Die Anpassung wurde am 24. März 2015 vom Grossen Rat beschlossen und am 23. August 2017 vom Bund genehmigt. Sie ist für die Behörden verbindlich und bildet damit eine Genehmigungsvoraussetzung für die kommunalen Nutzungspläne.

Nebst der Zuweisung des Siedlungsgebietes sind die Einträge des kantonalen Richtplans für Beinwil (Freiamt) vor allem bezüglich der folgenden Festsetzungen von Bedeutung:

- Weiler

- Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB)
- Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (im Wald und ausserhalb)
- Ortsbild von regionaler Bedeutung (ISOS)
- Fruchtfolgeflächen
- Deponiezone
- Planungsgebiet Hochspannungsleitung (Zwischenergebnis)

Die Bauzone der Gemeinde Beinwil (Freiamt) ist identisch mit dem Siedlungsgebiet nach Richtplan. Das neue Richtplankapitel S 1.2 legt die Rahmenbedingungen für kleinflächige Einzonungen fest, welche direkt an Bauzonen grenzen und als weitgehend überbaut gelten. Weitere Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation oder regionaler bzw. überregionaler Abstimmung/Abtausch möglich.

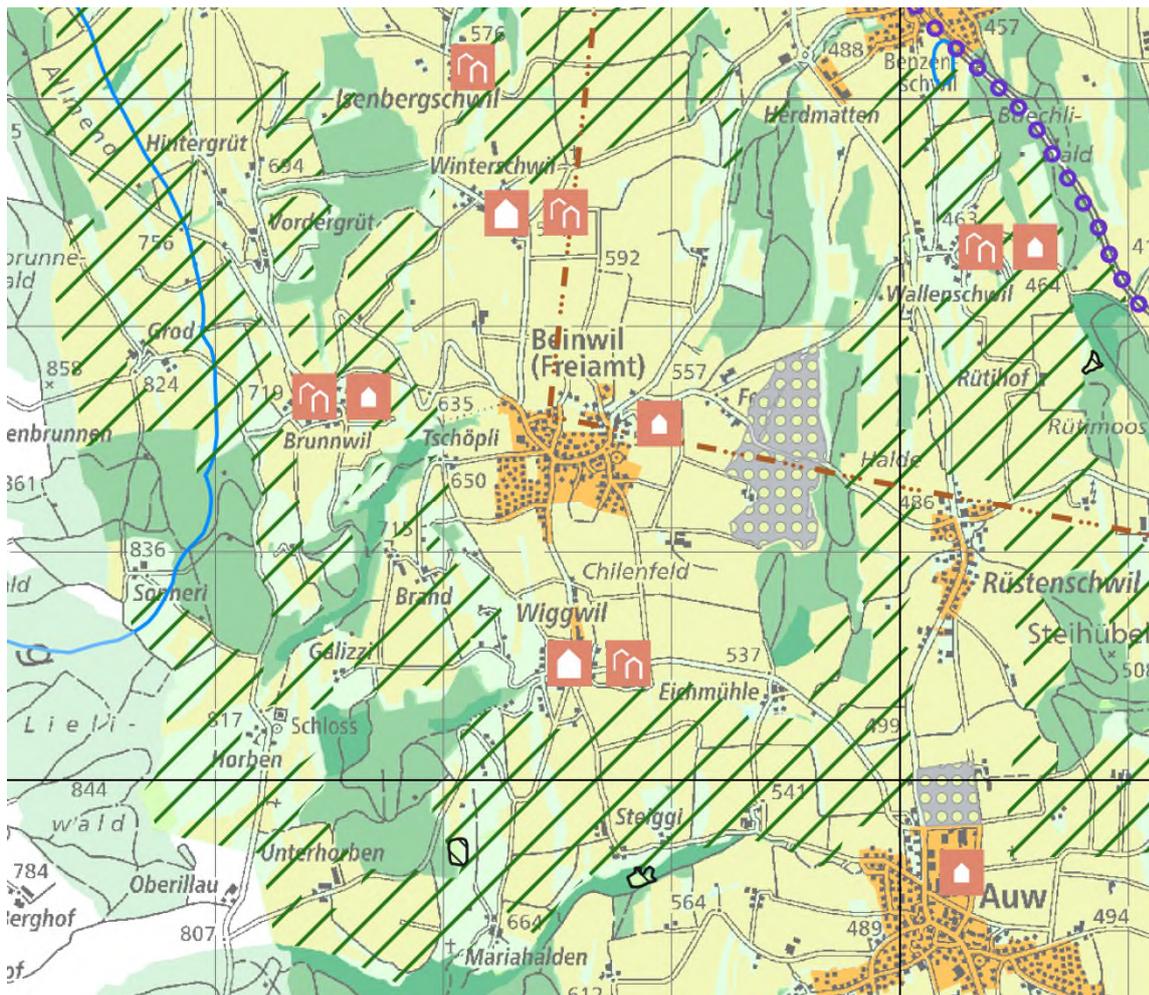


Abbildung 1 Ausschnitt Richtplankarte (Quelle: Richtplan des Kantons Aargau)

Beinwil (Freiamt) wird im Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R 1) als „Ländlicher Entwicklungsraum“ bezeichnet (Abbildung 2), welche die Land- und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume umfassen. Gemäss Richtplantext richten sie ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. Zusätzlich befindet sich Beinwil (Freiamt) in einem Kernraum Landschaftsentwicklung. Diese zeichnen sich durch ihre vielfältigen Landschaftsräume aus. Im Vordergrund stehen eine multifunktionale Land- und Forstwirtschaft für die nachhaltige Produktion von gesunden Nahrungsmitteln und naturnah produzierten Rohstoffen, die Förderung und Erhaltung der biologischen Vielfalt und die Pflege der Landschaft sowie Erholungsfunktionen.



Abbildung 2 Auszug aus dem Raumkonzept Aargau

Entwicklungskonzept Lindenberg / Horben

2009 wurde das «Entwicklungskonzept Lindenberg / Horben» erarbeitet, welches Entwicklungsansätze für das beliebte Naherholungsgebiet und Lösungen für die bestehenden Nutzungskonflikte zwischen Naherholung, Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft aufzeigte. Das Konzept und die vorgeschlagenen Massnahmen sind auch heute noch zweckmässig, die Ausgangslage ist nach Angaben der Gemeinden vergleichbar geblieben. Daher werden die vorgeschlagenen Wegergänzungen und die Neuorganisation der Rundwege gemäss dem Konzeptplan Wegnetz im Teilplan Fussverkehr des Kommunalen Gesamtplans Verkehr aufgeführt. Eine Umsetzung in der nächsten Planungsperiode ist zu prüfen.

2.1.3 Region

Die Gemeinden sind aufgefordert, die regionalen Planungen/Konzepte und Interessen sowie allfällige regionale Sachpläne zu berücksichtigen (§§ 11 und 27 BauG). Die kommunale Nutzungsplanung ist zudem regional abzustimmen (§ 13 BauG).

Beinwil (Freiamt) gehört dem Regionalplanungsverband Oberes Freiamt an. Im Regionalen Raumkonzept 2040 vom 7. März 2018 werden die Vorgaben aus der Richtplanung des Kantons im Oberen Freiamt präzisiert. Es stellt ein Koordinations- und Führungsinstrument sowie eine Wegleitung für die räumliche Entwicklung der Region dar. Folgende Inhalte betreffen spezifisch Beinwil (Freiamt):

Siedlung

Beinwil (Freiamt) wird als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum (gem. Raumkonzept Kanton Aargau) definiert. Die Entwicklung der Wohngemeinden wird vorwiegend auf ein moderates Wachstum und auf den Erhalt der dörflichen Struktur ausgerichtet. Diese Gemeinden streben mittlere bis hohe Dichten (40 E/ha für überbaute Zonen, 60 E/ha für unüberbaute Zonen, in Übereinstimmung zur kantonalen Richtplanvorgabe), eine hohe Wohnqualität, eine sorgfältige Integration in die Siedlungsstruktur sowie die Aufwertung von Ortskernen und Ortsbildern an.

Innerhalb des Gemeindenetzes orientiert sich Beinwil (Freiamt) auf das Regionalzentrum Muri. Die wirtschaftliche Entwicklung soll sich auf Klein- und Mittelbetriebe konzentrieren. Gemäss regionalem Raumkonzept zählt das Gewerbegebiet bei Wiggwil zu den Kleinsiedlungen. Das zugewiesene Ziel ist der Erhalt identitätsstiftender Bausubstanzen und die sorgfältige Eingliederung in die Landschaft. Entwicklungen in diesen Gebieten dienen dem Erhalt des Ortsbildes und der örtlichen sozialen Strukturen. Erweiterungen der Infrastruktur sind nicht vorgesehen, jedoch ist eine Umnutzung oder ein Rückbau unter den oben genannten Zielen möglich. Die Zuweisung einer Gewerbezone als Kleinsiedlung und die damit verbundenen Zielsetzungen sind für die Gemeinde nicht nachvollziehbar und in Bezug auf die lokalen Gegebenheiten nicht zweckmässig. Sie werden daher von der Gemeinde Beinwil (Freiamt) nicht angestrebt.

In der Gemeinde Beinwil (Freiamt) werden zwei Objekte als identitätsstiftende Elemente bezeichnet. In Beinwil (Freiamt) befinden sich zudem zwei Sondernutzungen, einerseits die Aushubdeponie Weid-Banacker und andererseits die geplante Windkraftanlage auf dem Lindenberg.

Landschaft

Beinwil (Freiamt) ist dem Landschaftsraum Lindenberg zugeordnet. Er zeichnet sich durch eine stark strukturierte und traditionell vielfältige Landwirtschaft, kleine bewaldete Bereiche und zahlreiche Bachtobel aus. Der Landschaftscharakter mit abwechslungsreichen Übergängen zwischen Wald, Kulturland und Siedlungen ist zu erhalten. Weiter sind die Elemente der traditionellen Kulturlandschaft zu fördern. Das westliche Ende des Gemeindegebiets tangiert den Teil des Erholungsraums von überregionaler Bedeutung „Lindenberg/Horben“. Dieses ist als extensiven Erholungsraum mit Schwerpunkt auf dem Natur- und Landschaftserlebnis zu erhalten.

Verkehr

Durch das Gemeindegebiet von Beinwil (Freiamt) führt mit der K124 eine Strasse mit überregionaler Bedeutung, deren Funktion die übergeordnete Anbindung der Region darstellt. Die weiteren Kantonsstrassen weisen eine regionale Bedeutung auf. Ihre Dimensionierung und Gestaltung orientiert sich an ihrer untergeordneten verkehrlichen Bedeutung. Diese Strassen vernetzen die Region und sollen sich als räumlich prägende Struktur in die Landschaft integrieren. Innerhalb der Siedlungsgebiete werden die Strassenräume ortsbaulich sowie für den Fuss- und Veloverkehr aufgewertet.

2.1.4 Gemeinde

Rechtsgültige Sondernutzungspläne

In der Gemeinde Beinwil (Freiamt) bestehen drei rechtskräftige Sondernutzungsplanungen.

- Gestaltungsplan „Aushubdeponie Weid – Banacker“ vom 13. Februar 2012
- Gestaltungsplan „Steinmatt“ vom 4. Mai 2015
- Gestaltungsplan „Husmatt“ auf den Parzellen Nrn. 891/893, welcher 2012 erarbeitet wurde. Das entsprechende Bauprojekt wurde in der Zwischenzeit erstellt.

Inventar Natur und Landschaft

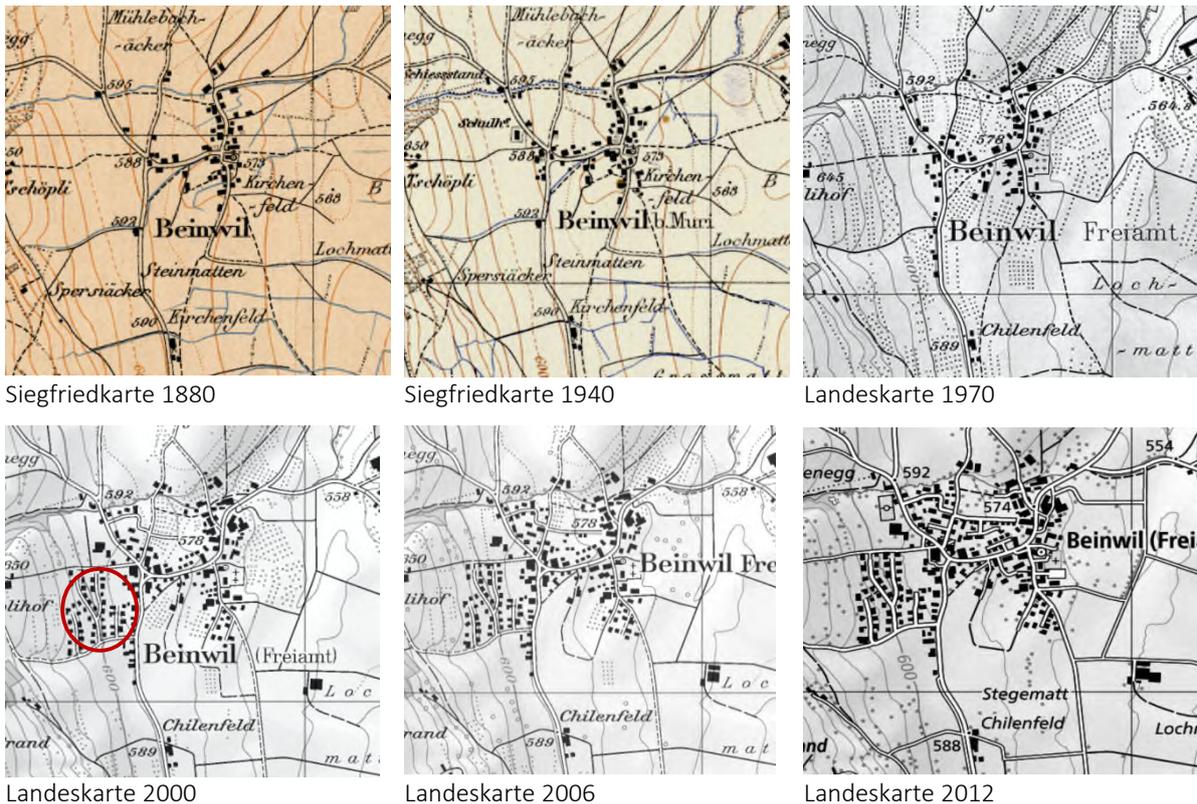
Das bestehende Inventar Natur und Landschaft vom März 1990 ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung teilweise mit Schutzelementen umgesetzt. Das Inventar wird im Rahmen der Nutzungsplanung überarbeitet und die entsprechenden Schutzelemente überprüft.

2.2 Siedlung

2.2.1 Siedlungsentwicklung

Die historischen Karten von Beinwil (Freiamt) geben Aufschluss über die Entwicklung der Siedlungsgebiete und -strukturen. Der Ortsteil Beinwil hat vor allem zwischen 1970 und 2000 einen starken Entwicklungsschub erfahren (roter Kreis). Anschliessend konzentrierte sich die Entwicklung vorwiegend auf bereits überbaute Gebiete. Folgende grundsätzlichen Aussagen sind festzuhalten:

- Der ursprüngliche Dorfkern des Ortsteils Beinwil entwickelte sich entlang der heutigen K 350. Mit zunehmender Entfernung waren einzelne Häuser in lockerer Bebauung im Strassenraum angeordnet.
- Im südwestlichen Gemeindegebiet fand zwischen dem Jahr 1970 und dem Jahr 2000 eine starke bauliche Entwicklung statt.
- Zwischen den Jahren 2000 und 2012 wird im nördlichen Siedlungsgebiet einerseits der Kreuzacker verdichtet, andererseits die Rösslimatte erschlossen und überbaut.



2.2.2 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung 1972 bis 2018 / Szenarien Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Beinwil (Freiamt) hat seit 1972 deutlich zugenommen (Abbildung 3), insbesondere während zwei starken Wachstumsphasen zwischen 1988 und 1993 (Quartier Brand) sowie seit dem Jahr 2005 (Innenentwicklung Kreuzäcker, Rösslimatte).

Die kantonale Planungsannahme für Beinwil (Freiamt) als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum rechnet gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) mit einer Bevölkerung von rund 1'136 Personen im Jahr 2030 und ca. 1'190 Personen im Jahr 2040. Per November 2019 wurden jedoch bereits 1'178 Personen gezählt. Für eine realistische Voraussage der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung gilt es, die Wachstumsraten der letzten Jahre fundiert zu analysieren und in den Kontext der zukünftigen Rahmenbedingungen zu setzen (Tabelle 1).

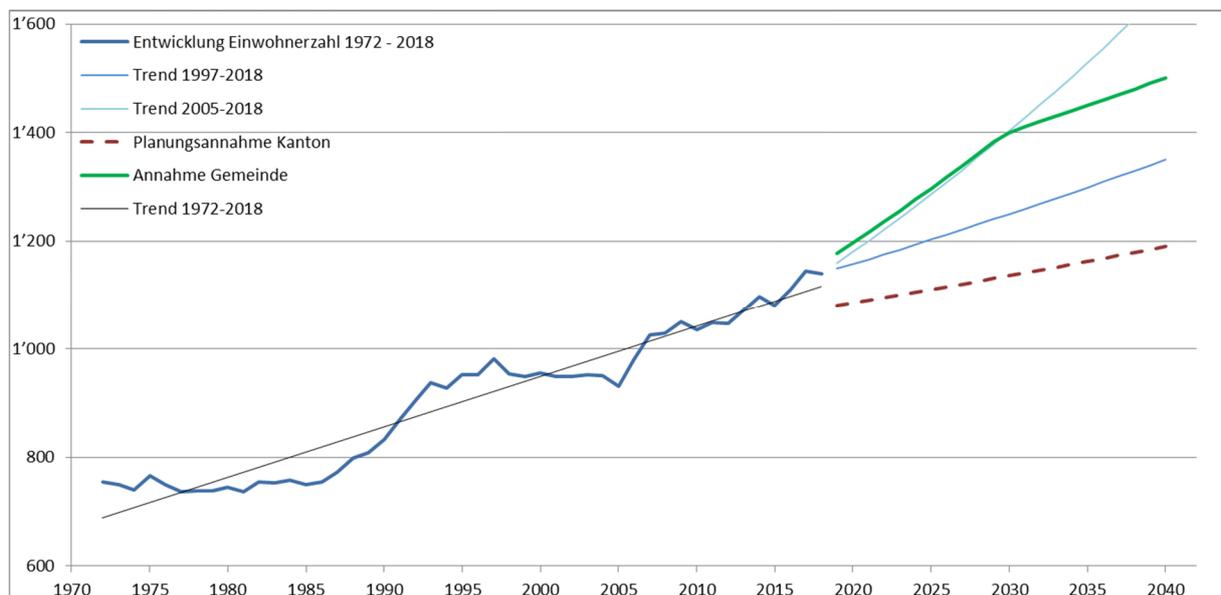


Abbildung 3 Bevölkerungsentwicklung und Szenarien der Gemeinde Beinwil (Freiamt) (eigene Darstellung; Quelle: Statistik Aargau, kantonale Bevölkerungsstatistik)

Tabelle 1 Szenarien der Bevölkerungsentwicklung in Beinwil (Freiamt)

| | Eff. Bevölke- rung 2019* | Bevölkerung bis 2020 | Bevölkerung bis 2030 | Bevölkerung bis 2040 |
|--|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Szenario Planungswert Kanton (+0.47% pro Jahr auf Bezugsjahr 2012) | 1'178 | 1'085 | 1'136 | 1'190 |
| Annahme Gemeinde | 1'178 | 1'187 | 1'400 | 1'500 |
| Fortsetzung Trend 1997-2018 | 1'178 | 1'158 | 1'250 | 1'350 |
| Fortsetzung Trend 2005-2018 | 1'178 | 1'180 | 1'402 | 1'666 |

*provisorische Zahlen per 08.11.2019 (GWR)

Wie in Abbildung 3 und Tabelle 1 ersichtlich ist, übertrifft die Bevölkerung im Jahr 2019 die Planungsannahme des Kantons für 2030 bereits deutlich. Die Gemeinde geht aufgrund der aktuellen Bauprojekte insbesondere in der Steinmatt/Chriesimatt (rechtskräftiger Gestaltungsplan) von einem starken Bevölkerungswachstum bis im Jahr 2030 aus (jährlich + 1.71 %). Bis 2040 wird anschliessend von einem moderaten Wachstum von jährlich 0.71 % ausgegangen. Danach sind die Bauzonenreserven grösstenteils ausgeschöpft.

Einwohner in den einzelnen Zonen

Rund zwei Drittel der Bevölkerung wohnt in den dafür vorgesehenen Wohn- und Mischzonen (W2, WG2, D). Mit rund 35% lebt ein relativ grosser Teil der Bevölkerung ausserhalb des Baugebiets in der Landwirtschaftszone (Tabelle 2), die Mehrheit davon in den verschiedenen Weilern.

Tabelle 2 Zusammenstellung der Einwohner in den einzelnen Zonen

| | Anzahl Einwohner* | Einwohner in % |
|-----------------------------------|-------------------|----------------|
| Einwohner in Wohn- und Mischzonen | 763 | 64.8 |
| Einwohner übrige Bauzonen | 8 | 0.7 |
| Einwohner Landwirtschaftszone | 407 | 34.5 |
| Total | 1'178 | 100 |

* Einwohner 08.11.2019 (GWR); Zahlen sind effektive Bewohner der Liegenschaften. Geringfügige Abweichung von effektiv gemeldeter Zahl aufgrund von Wohnsituation in Alterszentren

Demographie

Betrachtet man die demographische Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Beinwil (Freiamt) (Abbildung 4) sieht man, dass insbesondere der Anteil 0- bis 19-jähriger deutlich abgenommen hat. Demgegenüber hat der Anteil der 40-64-jährigen, der 65-79-jährigen und der 80+ jährigen zugenommen. Es ist also eine Alterung der Gesellschaft zu erkennen.

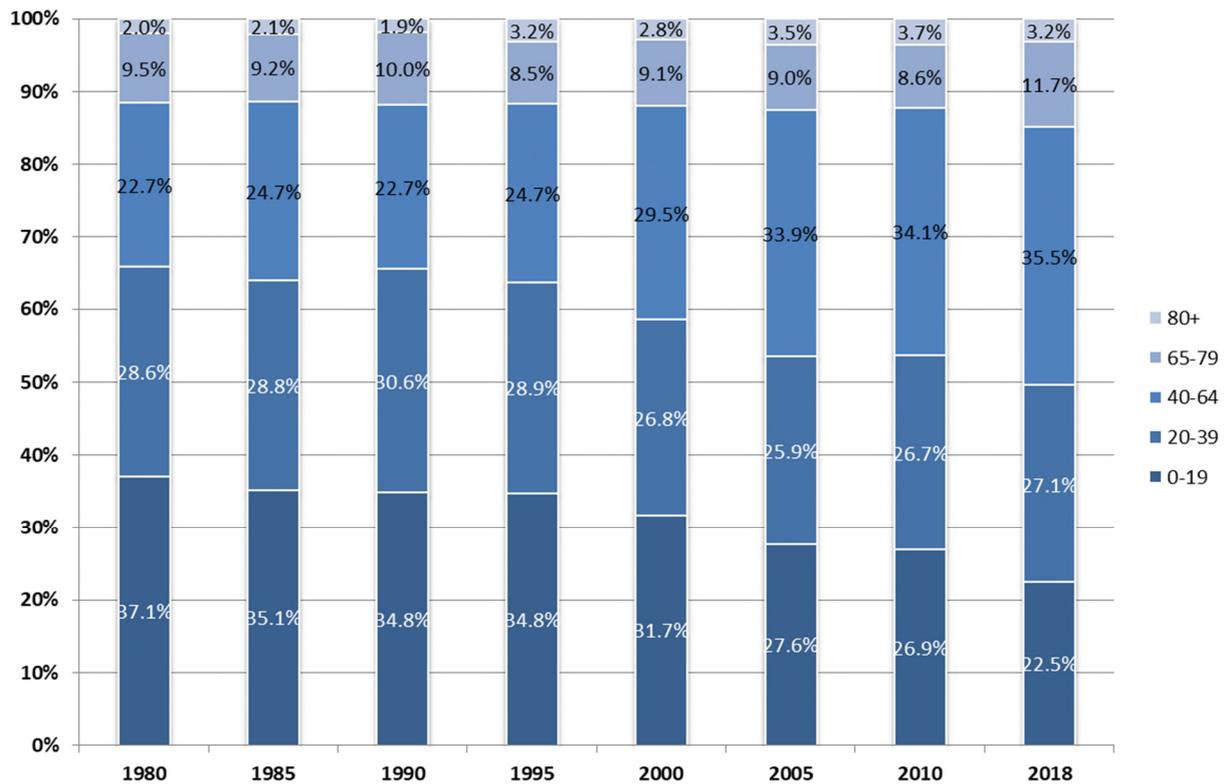


Abbildung 4 Entwicklung der Anteile an Altersklassen in der Gesamtbevölkerung von Beinwil (Freiamt) (eigene Darstellung; Quelle: Statistik Aargau, kantonale Bevölkerungsstatistik)

Gemäss Schätzungen des Kantons wird die Anzahl der Über-65-jährigen in der Gemeinde Beinwil (Freiamt) bis ins Jahr 2032 um rund 59% ansteigen (ca. + 100 Personen, von 170 auf 270). Dies ist bei der Planung des Wohnraums zu berücksichtigen. In Beinwil wurden im Zuge der Überbauung Steinmatt bereits genügend altersgerechte Wohnungen erstellt. Für die Abschätzung der Schülerzahl relevant ist, dass die Anzahl der Unter-20-jährigen um ca. 13 % auf das Niveau vom Jahr 2001 steigen wird. Die erwerbstätige Bevölkerung nimmt bis 2032 um 13 % ab. Es wird davon ausgegangen, dass die steigende Schülerzahl mit den ausstehenden Neubauprojekten zusammenhängt. Für die Auslastung der Schule ist diese Steigerung positiv zu werten.

2.2.3 Fassungsvermögen rechtskräftiger Bauzonenplan

Der häusliche Umgang mit dem Boden ist in Art. 75 der Bundesverfassung festgeschrieben und stellt daher eine der grundlegenden Aufgaben der Raumplanung dar. Um diesem Grundsatz Rechnung zu tragen, werden im kantonalen Richtplan Mindestdichten gefordert, welche für die einzelnen Raumtypen in den Bauzonen innerhalb des Richtplanhorizonts bis 2040 erreicht werden müssen. Für Beinwil (Freiamt) als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum sind 40 E/ha im überbauten und 60 E/ha in unüberbauten Gebieten gefordert. Diese Werte beziehen sich jeweils auf die Wohn- und Mischzonen.

Einwohnerdichten überbaute Wohn- und Mischzonen

Tabelle 3 zeigt die aktuellen Einwohnerdichten in den Wohn- und Mischzonen gemäss bestehender Nutzungsplanung, der entsprechende Plan dazu ist in Anhang B ersichtlich.

Tabelle 3 Bestehende Einwohnerdichten in der Gemeinde Beinwil (Freiamt)

| Zonenbezeichnung | | überbaut | | | |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|------------|-------------|
| | | Fläche* | | Einwohner | |
| | | ha | % | Anzahl | pro ha* |
| Wohnzone | W2 | 5.4 | 96.7 | 200 | 37.1 |
| Wohn- und Gewerbezone | WG2 | 0.5 | 85.9 | 15 | 27.8 |
| Dorfzone | D | 10.3 | 86.4 | 548 | 53.4 |
| Total Wohn- und Mischzonen | | 16.2 | 89.5 | 763 | 47.2 |

* *provisorische Daten*

Die durchschnittliche Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen liegt bei rund 47 Einwohnern/ha. Die Einwohnerdichte von Beinwil (Freiamt) liegt damit bereits heute über dem geforderten Richtplanwert von 40 E/ha. Dies ist insbesondere auf vergleichsweise gute Dichten in der Dorfzone zurückzuführen.

Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beträgt die Minstdichte für unüberbaute Wohn- und Mischzonen 60 Einwohner pro Hektare. Der Anhang des Planungswegweisers für eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen präzisiert diesen Wert im Anhang des Kapitels W4d nach Zonentyp. Die Berechnung der Einwohnerkapazität (Tabelle 4) erfolgte basierend auf der kantonalen Methodik, wobei sich die Spalte „Minstdichte“ auf das obere Quartil der IST-Dichten Entwicklung des Raumtyps „Ländliche Entwicklungsräume“ gemäss Kapitel W4d des Planungswegweisers bezieht. Zur Berechnung der Einwohnerkapazität 2035 wurden die Minstdichten verwendet.

Tabelle 4 Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen

| Zonenbezeichnung gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan | Fläche unüberbaut ha | Einwohnerdichte 2035 | | Anzahl Einwohner 2035 E | |
|--|-------------------------|----------------------|---------------------|----------------------------|-----|
| | | Beinwil 2019 E/ha | Minstdichte E/ha | | |
| | | Wohnzone | W2 | | 0.2 |
| Wohn- und Gewerbezone | WG2 | 0.1 | 27.8 | 59.2 | 5 |
| Dorfzone | D | 0.2 | 53.4 | 72.6 | 14 |
| Gestaltungsplan Steinmatt | 1.4 | 147.0 | | 210 | |
| Total Wohn- und Mischzonen | 1.9 | 47.2 | | 238 | |

Die Gemeinde Beinwil (Freiamt) weist insgesamt noch rund 2 ha bzw. gut 10 % unüberbaute Bauzonen auf. Der Grossteil davon befindet sich in der Dorfzone im Gebiet Chriesimatt, wo in den nächsten Jahren der rechtskräftige Gestaltungsplan Steinmatt realisiert wird. In den bereits überbauten Gebieten des GP Steinmatt wohnen heute rund 150 Personen. Aufgrund der noch zu realisierenden Gebäude und deren vorgesehenen Wohnungstypen wird von zusätzlichen 210 Personen im Gebiet des Gestaltungsplans ausgegangen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte von 147.0 E/ha. In den weiteren Zonen besteht eine zusätzliche Kapazität von rund 30 Personen. In den Berechnungen wird davon ausgegangen, dass die bestehenden unüberbauten Grundstücke in den nächsten 15 Jahren überbaut werden.

Um die geforderten Minstdichten zu erreichen, sind Zielwerte für die heutige Zonierung sicherzustellen. Bei einer Beibehaltung der Zonierung dieser unüberbauten Flächen, einer raumtypengerechten Entwicklung der Reserven und der Einhaltung der richtplanerisch geforderten Einwohnerdichte resultiert ein rechnerisches Reservepotential in den rechtskräftigen Bauzonen von 240 Personen (Tabelle 4).

Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1 beträgt die Minstdichte für überbaute Wohn- und Mischzonen 40 Einwohner pro Hektare. Gemäss der Planungsanweisung 2.2 im Richtplankapitel S 1.2 ermitteln die Gemeinden, in welchen die geforderte Minstdichte erreicht ist, im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus.

Die Berechnung der Einwohnerkapazität für die überbauten rechtskräftigen Wohn- und Mischzonen (Tabelle 5) erfolgte mit dem gleichen Ansatz wie für die unüberbauten. Die Spalte „Minstdichte“ bezieht sich auf das obere Quartil der IST-Dichten Bestand des Raumtyps „Ländliche Entwicklungsräume“ gemäss Kapitel W4d des Planungswegweisers. Die Einwohnerzahl beruht auf den Einwohnerdaten gemäss GWR. Als Vergleichswert wurde die anzustrebende Dichte gemäss Planungswegweiser aufgeführt.

Tabelle 5 Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen (grau: Berechnungsbasis)

| Zonenbezeichnung gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan | Anzahl Einwohner 2019 E | Fläche überbaut ha | Einwohnerdichte | | Annahmen Gemeinde | | Anzahl Einwohner 2035 E | Anzahl Einwohner 2040 E |
|--|----------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|-------------------|--------------|----------------------------|----------------------------|
| | | | Beinwil 2019 E/ha | Minstdichte E/ha | 2035 E/ha | 2040 E/ha | | |
| | | | Wohnzone W2 | 200 | 5.4 | 37.1 | | |
| Wohn- und Gewerbezone WG2 | 15 | 0.5 | 27.8 | 32.6 | 32.6 | 32.6 | 18 | 18 |
| Dorfzone D | 548 | 10.3 | 53.4 | 42.1 | 53.4 | 53.4 | 548 | 548 |
| Total Wohn- und Mischzonen | 763 | 16.2 | 47.2 | 40 (Richtplan) | 47.4 | 47.4 | 767 (+4) | 767 |

Die überbauten Wohn- und Mischzonen in Beinwil (Freiamt) weisen nur sehr geringes Innenverdichtungspotenzial auf. Mit einer künftigen Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen von 47.4 E/ha übertrifft der rechtskräftige Bauzonenplan den Zielwert für die Einwohnerdichte 2040 des Kantons jedoch deutlich.

Die Berechnung der Kapazitäten des rechtskräftigen Bauzonenplans für die nächste Planungsperiode von 15 Jahren (Jahr 2035) basiert auf der Annahme, dass das gesamte Innenentwicklungspotenzial bereits in den nächsten 15 Jahren im Rahmen des Gestaltungsplans Steinmatt realisiert wird. Bis zum Richtplanhorizont (Jahr 2040) sind keine zusätzlichen Kapazitäten in Wohn- und Mischzonen vorhanden.

Fazit Einwohnerkapazität des bestehenden Zonenplans mit Horizont 2035

Tabelle 6 Einwohnerkapazität Gemeinde Beinwil (Freiamt) im Jahr 2035 (Planungshorizont von 15 Jahren)

| | |
|--|--------------|
| Einwohner in überbauten Wohn- und Mischzonen 08.11.2019 | 763 |
| Einwohnerkapazität in unüberbauten Wohn- und Mischzonen | 238 |
| Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen | 4 |
| Einwohner in Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 8 |
| Bauzonenkapazität gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan | 1'013 |
| Einwohner ausserhalb Bauzonen | 407 |
| Einwohnerkapazität Total | 1'420 |
| Kantonaler Planungswert (Extrapolation für 2035) | 1'163 |
| Trendextrapolation 2005-2018 für 2035 | 1'528 |
| Zielwert Gemeinde 2035 (Extrapolation) | 1'450 |
| Zielwert Gemeinde 2040 | 1'500 |

Die kantonalen Grundlagen gehen in ihren Berechnungen von einer zusätzlichen Bauzonenkapazität bis 2033 von 95 Personen in überbauten Wohn-/Mischzonen und 100 Personen in unüberbauten Wohn-/Mischzonen aus (Gesamt: 195). Die Gemeinde geht für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen von einer deutlich höheren Kapazität aus (238), sieht für die überbauten Wohn- und Mischzonen jedoch nur geringes Innenentwicklungspotenzial (4). Insgesamt schätzt die Gemeinde die Bauzonenkapazität geringfügig höher ein als der Kanton (242 gegenüber 195). Bis im Jahr 2035 fehlt Bauland für rund 30 Personen.

2.2.4 Beschäftigte

In Beinwil (Freiamt) blieb die Anzahl der Beschäftigten seit 1985 ungefähr konstant (Abbildung 5). Der Sprung zwischen 2008 und 2011 wird durch eine geänderte Erhebungsmethode erklärt. Ab 2011 werden statt Beschäftigten die Vollzeitäquivalente dargestellt.

Während 1985 noch fast zwei Drittel der Beschäftigten in der Landwirtschaft tätig waren, nahm die Bedeutung des Primärsektors stetig ab. Seit 2011 verfügt der Primärsektor über rund 70-80 Vollzeitäquivalente. Der Dienstleistungssektor ist seit 2008 der bedeutendste Sektor. Die Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe nahmen bis zum Jahr 2016 zu, im Jahr 2017 erfolgte ein bedeutender Rückgang um 50 %. Dieser wurde durch den Wegzug der Firma Bütler Elektro Telecom AG nach Muri ausgelöst.

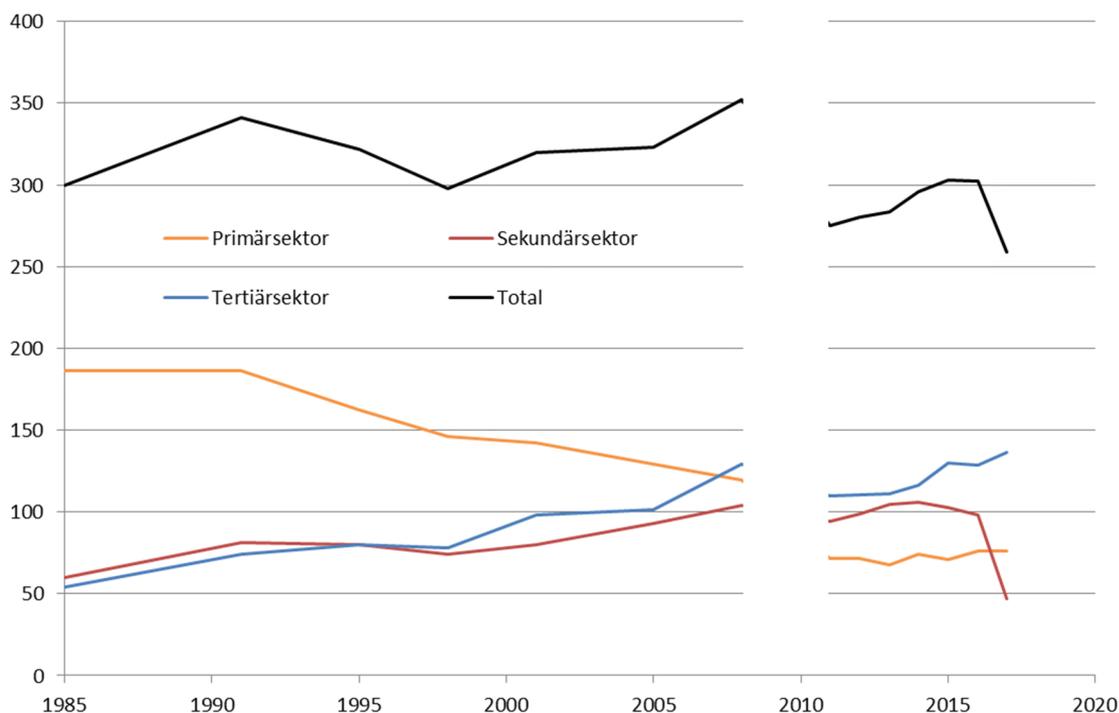
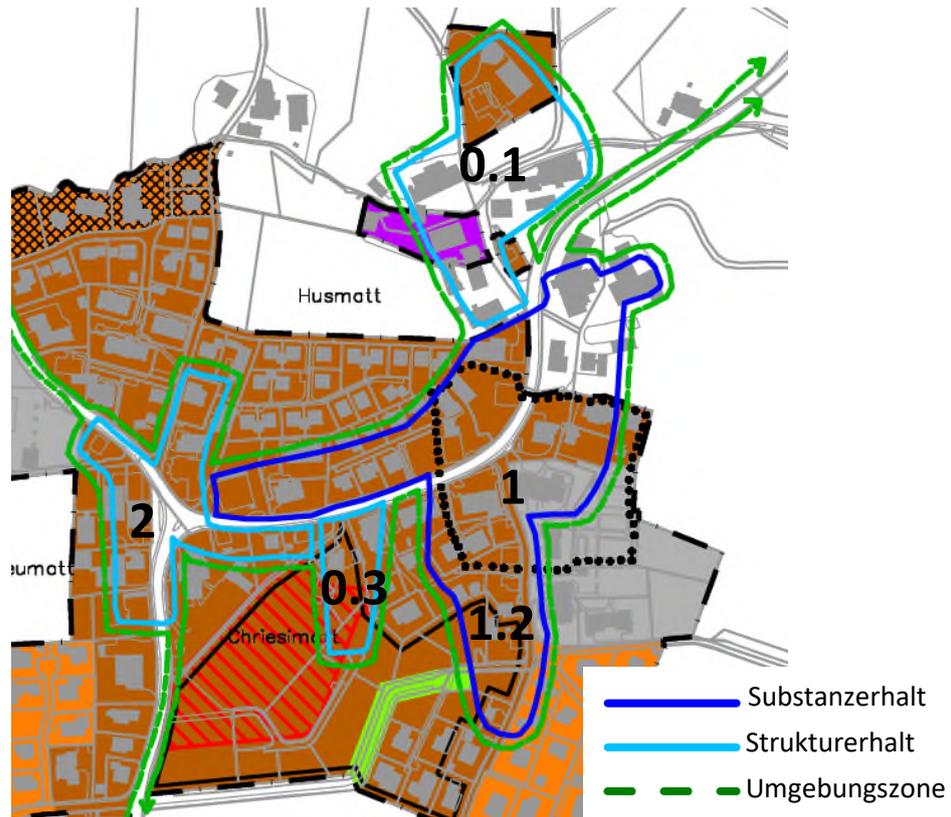


Abbildung 5 Beschäftigte (1985-2008) bzw. Vollzeitäquivalente (2011-2017) in den Wirtschaftssektoren (Quellen: Betriebszählung 1985-2008, STATENT 2011-2017)

2.2.5 ISOS

In der Gemeinde Beinwil (Freiamt) sind fünf Ortsteile im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt. Das ISOS stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Die Ortsteile Wiggwil und Winterschwil weisen Ortsbilder von nationaler Bedeutung auf, die Ortsteile Beinwil, Brunnwil und Wallenschwil Ortsbilder von regionaler Bedeutung. Das ISOS ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die relevanten Inhalte des ISOS werden in den folgenden Tabellen erläutert und bewertet.

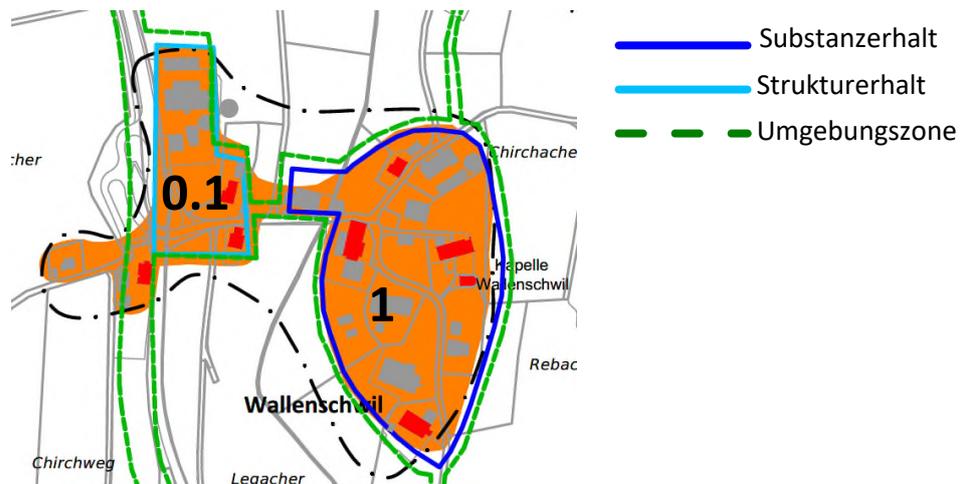
Beinwil



| | |
|----------------------------------|---|
| Ziele ISOS | <ul style="list-style-type: none"> - Im Gebiet Altes Dorf (G1) mit Substanzerhaltungsziel und Bauernhöfe im Norden (B 0.1) mit Strukturerhaltungsziel. Einzelnes Bauernhaus mit Substanzerhalt - Kirche und alter Friedhof im ISOS mit Strukturerhaltungsziel - Wohnhausgruppe südlich der Kirche (B 1.2) und Baugruppe im Süden (0.3) mit Strukturerhaltungsziel - Gebiet Westlicher Dorfteil (G2) mit Ziel Erhaltung des Charakters |
| Ortsbildschutzzone | <ul style="list-style-type: none"> - In der Ortsbildschutzzone gemäss § 7 Abs. 6 BNO (schwarz gepunktet) ist das typische Erscheinungs- und Umgebungsbild zu bewahren. Bestehende Gebäude dürfen abgebrochen und neu erstellt werden. Alle Bauvorhaben sind mit besonderer Sorgfalt zu planen und auszuführen. |
| Bewertung Unterdorf | <ul style="list-style-type: none"> - Leerstehendes, sanierungsbedürftiges Gebäude wichtig für Bebauungsstruktur - Substanzschutz und Strukturerhalt konnte zu einem überwiegenden Teil umgesetzt werden. Das Bauernhaus ist ebenfalls strukturell erhalten - Bei Nutzungsänderung zum Gewerbebetrieb erfolgte strukturelle Änderung der Baute und des Aussenraums |
| Bewertung öffentlicher Raum | <ul style="list-style-type: none"> - Ausschliesslich Gebäude mit Satteldächern - Kirche und alter Friedhof im ISOS mit Strukturerhaltungsziel festgelegt. Umsetzung mit Denkmalschutz und Schutz Kulturobjekte erfolgt - Restliche Gebäude im ISOS als Hinweis enthalten |
| Bewertung Mitteldorf / Kirchfeld | <ul style="list-style-type: none"> - Im Bereich Mitteldorf / Kirchfeld konnte der Substanzerhalt und der Strukturerhalt nicht umgesetzt werden. Die Schutzziele nach ISOS sind durch die Neubauten nicht mehr umsetzbar - Der Erhalt der Beschaffenheit der Umgebung im Süden wurde nicht umgesetzt - Durch die vorhandene oder mittels Gestaltungsplan geplante Bebauung südlich des ehemals historischen Dorfkerns ist die Umgebung vollständig bebaut |
| Bewertung Oberdorf | <ul style="list-style-type: none"> - Einzelne Gebäude vorhanden, die dem Erhalt des Charakters dienen, die Neubauten treten grossvolumig in Erscheinung, Fassaden widerspiegeln nicht mehr den ursprünglichen Charakter |

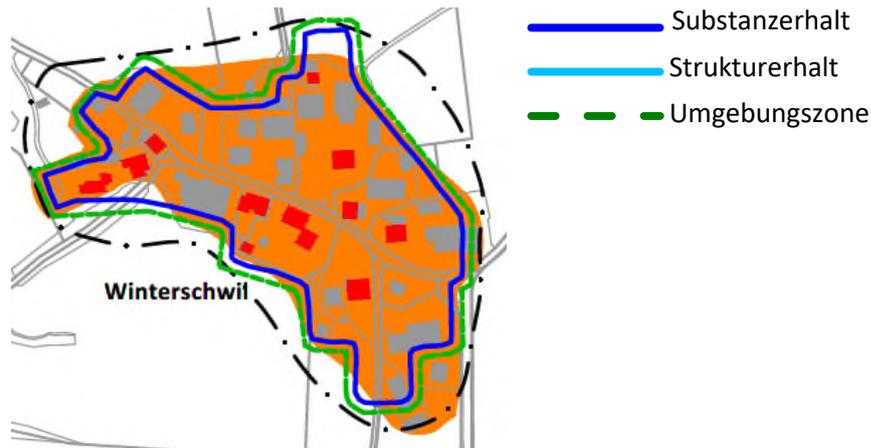
| | |
|-----------------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungen entsprechen dem Charakter eines Dorfkerns - Erhalt der Beschaffenheit der Umgebung im Westen nicht umgesetzt |
| Handlungsbedarf | <ul style="list-style-type: none"> - G1: Strukturerhalt im östlichen Teil überprüfen - G1: Überprüfung Gestaltungsvorschriften Ortskernschutzzone - G1: Gestaltungsvorschriften Fassade, Materialien und Aussenraum entlang der Unter- und Mitteldorfstrasse stärker gewichten - G1: Beibehaltung Dorfzone entlang der Unterdorfstrasse - G0.1: Bauungsstruktur entlang Unterdorfstrasse weiterziehen - G0.1: Überprüfung LW- Zone / Dorfzone / Gewerbezone - G2: Volumenerhalt, Stellung zur Hauptstrasse auf Westseite weiterverfolgen. - G2: Ostseite Wiggwilerstrasse und Farbweg: Beibehalt in Kernzone überprüfen - G0.3: Volumenerhalt weiterverfolgen |

Wallenschwil



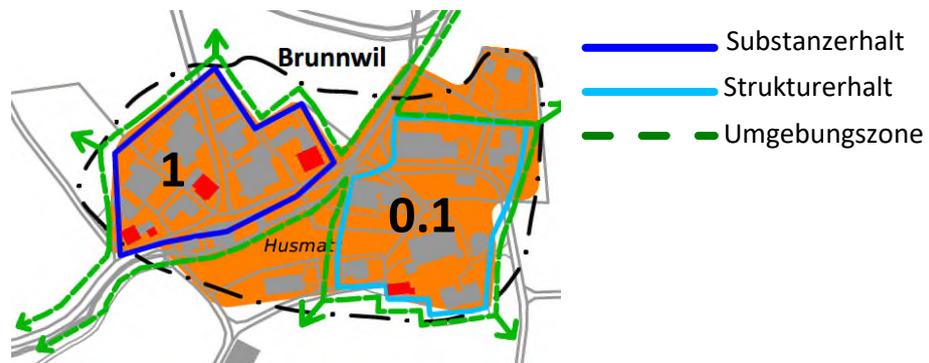
| | |
|-----------------|---|
| Ziele ISOS | <ul style="list-style-type: none"> - Weiler (G1) mit Substanzerhaltungsziel, Baugruppe (G0.1) mit Substanzerhaltungsziel |
| Bewertung | <ul style="list-style-type: none"> - Weiler mit Ortsbild von regionaler Bedeutung mit zwei Bebauungsgebieten - Weilergebiet (G1) sehr gut erhalten. Keine Ausdehnung und fast keine Neubauten im Vergleich zur Aufnahme aus dem Jahr 1976 - Baugruppe an der Durchgangsstrasse (B0.1): keine Ausdehnung, mit An- und Umbauten, ohne Einfluss auf die Hauptweilerstruktur |
| Handlungsbedarf | <ul style="list-style-type: none"> - Weilerzone eng um Siedlungsgebiet fassen - Westlich Hauptstrasse: Verhinderung zusätzlicher Hauptbauten |

Winterschwil



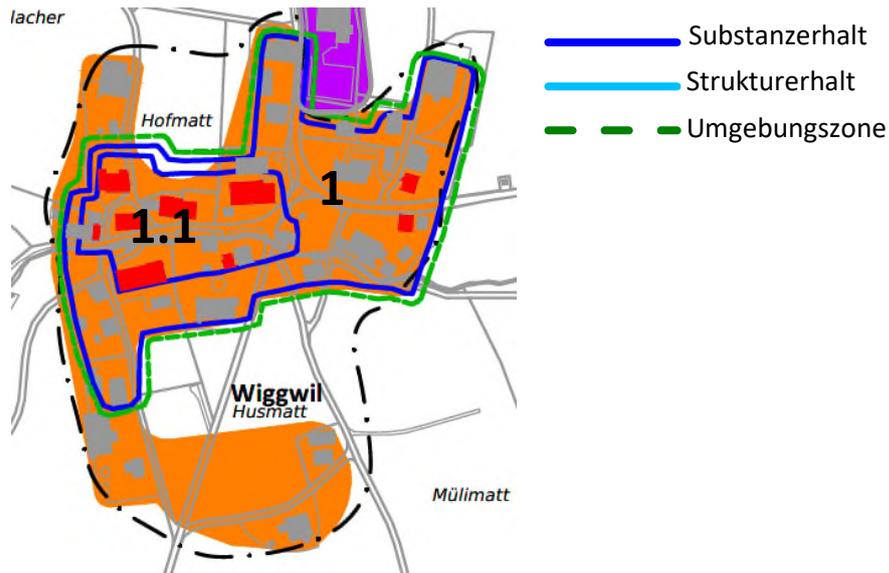
| | |
|-----------------|--|
| Ziele ISOS | - Substanzerhaltungsziel |
| Bewertung | - Weiler mit Ortsbild von nationaler Bedeutung - Weilergebiet (G1) sehr gut erhalten. Keine Ausdehnung und wenig Neubauten im Vergleich zur Aufnahme aus dem Jahr 1985 - Weilerstruktur mit Ausnahme gegen den Ostrand hin grösstenteils unversehrt. - Strassenkorrektur im östlichen Bereich wirkt überdimensioniert - Stallneubaute im nördlichen Umgebungsbereich mit prominenter Fassade |
| Handlungsbedarf | - Weilerzone enger um Siedlungsgebiet fassen, Einordnungsparagrafen in Weilerzone - Substanzschutz weiterverfolgen |

Brunnwil



| | |
|-----------------|--|
| Ziele ISOS | - Im westlichen Ortsteil (G1) Substanzerhaltungsziel, im östlichen (G0.1) Strukturerhaltungsziel |
| Bewertung | - Weiler mit Ortsbild von regionaler Bedeutung - Westlicher Ortsteil (G1) sehr gut erhalten. Kleine Ausdehnungen und wenige Umbauten im Vergleich zur Aufnahme aus dem Jahr 1976 - Östlicher Ortsteil (G0.1) Ausdehnung gegen Norden und Westen, Erweiterung der versiegelten Aussenräume, diverse Umbauten - Die regionale Bedeutung ist aus Sicht Gemeinde aufgrund der zahlreichen Umbauten und Erweiterungen zu hinterfragen. |
| Handlungsbedarf | - G1: Weilerzone eng um Siedlungsgebiet fassen, Einordnungsparagrafen in Weilerzone - G0.1: Volumenschutz überprüfen - G0.1: Weitere Ausdehnung verhindern, starke Abgrenzungslinie, Redimensionierung Asphaltfläche - G0.1: Volumenschutz Garagenvorbau aufheben, hist. Struktur wiederherstellen |

Wiggwil



| | |
|-----------------|--|
| Ziele ISOS | - Substanzerhaltungsziel |
| Bewertung | <ul style="list-style-type: none"> - Weiler mit Ortsbild von nationaler Bedeutung mit zwei Bebauungsgebieten - Sowohl Struktur der Bäuerlichen Altbebauung (G 1) sowie des oberen Ortsteiles am Bach (B 1.1) grösstenteils unversehrt. - Bebauung im oberen Ortsteil mit gestaffelter Anordnung identitätsstiftend - Strassenkreuzung und Neubauten nordöstlich der Strassenkreuzung im Konflikt zum Schutzgedanken. - Umgebungsrichtungen weitgehend unbebaut. Umgebungsrichtung Nord mit vereinzelt Neubauten |
| Handlungsbedarf | <ul style="list-style-type: none"> - G1: Weilerzone deutlich geringer entlang Weiler ziehen. - G1.1: Strukturerhalt weiterverfolgen, Staffelung beibehalten - Unabhängige Bebauung im Süden aus Weilerzone entlassen |

2.2.6 Weitere Inventare

IVS

In der Gemeinde Beinwil (Freiamt) sind verschiedene historische Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung sowie ein Verkehrsweg von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS) vorhanden. Das Bundesinventar IVS ist ein Inventar nach Artikel 5 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG).

Kurzinventar/Bauinventar

Das bestehende Kurzinventar der Gemeinde Beinwil (Freiamt) wurde durch die kantonale Denkmalpflege im Jahr 2002 erfasst. Parallel zur Nutzungsplanung wird das Kurzinventar aktualisiert (neu Bauinventar). Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die im Bauinventar enthaltenen Kulturobjekte auf deren Umsetzung in einem kommunalen Schutzstatus zu überprüfen. Zusätzlich ist der Volumenschutz der Gebäude zu überprüfen.

ICOMOS

Im Hinweisinventar des ICOMOS (internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten) sind in der Gemeinde Beinwil (Freiamt) 24 Objekte aufgelistet (Aufnahmedatum 10.02.1995). Die Festlegung gewisser Gartenanlagen als kommunale Schutzobjekte (u.U. im Zusammenhang mit den schutzwürdigen Bauten unter kommunalem Schutz) ist zu prüfen.

2.3 Verkehr

Für das Thema Verkehr wird auf den parallel erarbeiteten KGV verwiesen.

2.4 Landschaft und Freiraum

Der Kartenvergleich zwischen 1880 und 2012 (vgl. Kapitel 2.2.1) zeigt den Wandel von Natur und Landschaft in der Gemeinde Beinwil (Freiamt). Klar ersichtlich wird der Verlust an Landwirtschaftsflächen vor allem ab 1970 aufgrund des Siedlungsbaus und der damit einhergehenden Vergrößerung der Strassenflächen. Die Waldfläche hat sich hingegen seit 1880 praktisch nicht verändert.

Landwirtschaftsflächen machen mit rund 74 % den grössten Teil des Gemeindegebiets aus. 18 % der Gemeindefläche sind Wald, 8 % ist der Bauzone zugeordnet. An einem Standort ist eine rechtskräftige Spezialzone für bodenunabhängige Landwirtschaft für die Pflanzenproduktion ausgeschieden. Dieser Betrieb stellte jedoch den Betrieb ein, die Beibehaltung der Spezialzone ist zu überprüfen. Im rechtskräftigen Kulturlandplan bestehen an vier Standorten Spezialzonen für bodenunabhängige Landwirtschaft für die Tierproduktion. Aufgrund des Ablaufs der Baufrist wird der Standort im Steiggi erneut der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die weiteren Speziallandwirtschaftszonen (Unter Horben, Mariahalden, Feld) sind nach wie vor in Betrieb. Zusätzlich ist zu prüfen, ob für weitere Betriebe Speziallandwirtschaftszonen für die bodenunabhängige Produktion (Tierhaltung) sachgerecht sind. Die Umsetzung der Planungspflicht gemäss Art. 38 Raumplanungsverordnung (RPV) erfolgt im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung.

Verschiedene Bäche prägen das Landschaftsbild von Beinwil (Freiamt). Sie bilden zum einen Vernetzungskorridore für die Natur und stellen mit ihrer Begleitflora gleichzeitig wertvolle, strukturierende Elemente der Landschaft dar.

Im Gemeindegebiet von Beinwil (Freiamt) gibt es mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) sowie ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB). Zusätzlich bestehen gemäss kantonalem Richtplan Landschaften von kantonaler Bedeutung. Diese bezeichnen Gebiete mit besonderer Eigenart, Vielfalt und Naturnähe oder weitgehend unzerschnittene Gebiete mit geringer Belastung des Landschaftsbildes durch Bauten und Anlagen.

3 Situationsanalyse

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsleitbildes wurde eine Situationsanalyse in den unterschiedlichen Quartieren und Ortsteilen von Beinwil (Freiamt) durchgeführt. Die detaillierten Resultate dieser Ortsbegehung sind in den folgenden Analyseplänen sowie in der Quartieranalyse im Anhang C aufgeführt. Um den IST-Zustand der Gemeinde Beinwil (Freiamt) zu beurteilen, wurde zusätzlich am 9. Dezember 2019 ein Workshop mit der Planungskommission durchgeführt. Die entsprechende Fotodokumentation ist im Anhang D ersichtlich. Abbildung 6 zeigt Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für die Themen Siedlung und Landschaft.



Abbildung 6 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse

Zusammen mit den in Kapitel 1.3 dargestellten Inhalten bilden diese Erkenntnisse die Grundlage für die räumlich-strategischen Zielsetzungen im Räumlichen Entwicklungsleitbild.

Im Analyseplan Siedlung und Freiraum wurde das Siedlungsgebiet von Beinwil (Freiamt) basierend auf der Ortsbegehung vom 5. Juni 2019 (siehe Anhang C) aufgrund dessen Struktur und Nutzungen sowie den Stärken und Schwächen in verschiedene funktionale Räume eingeteilt. Er zeigt, dass der Ortsteil Beinwil historisch zwei Zentren hat (Unterdorf, Oberdorf), welche künftig durch die Umsetzung des Gestaltungsplans Steinmatt verbunden werden (Mitteldorf / Kirchfeld). Publikumsorientierte Nutzungen sowie identitätsstiftende Gebäude wurden erfasst, wobei letztere nicht zwingend schützenswert oder geschützt sind. Öffentliche Begegnungsorte sind kleine öffentliche Räume, die sich durch ihre Aufenthaltsqualität auszeichnen. Zusätzlich sind Potenzialgebiete für die Innenentwicklung sowie unüberbaute Flächen im Plan verzeichnet. Das Gebiet Husmatt stellt eine Lücke im Siedlungsgebiet des Ortsteils Beinwil (Freiamt) dar. Aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes sind jedoch Bauzonenerweiterungen ausserhalb der Möglichkeiten im Kantonalen Richtplan, im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision nicht möglich.

Im Analyseplan Landschaft wurden die verschiedenen Landschaftselemente sowie deren Verbindungen analysiert und festgehalten. Im Horben besteht ein Erholungsgebiet von überregionaler Bedeutung. Die Deponie Weid-Banacker stellt einen temporären, aber einschneidenden Eingriff in die Landschaft dar. Beinwil (Freiamt) zeichnet sich durch die Verflechtung von Kulturland und Siedlung sowie attraktiven Strukturelementen und Sichtbeziehungen aus.

Für die detaillierte Analyse der Verkehrssituation wird auf den parallel erarbeiteten Kommunalen Gesamtplan Verkehr verwiesen. Abbildung 7 zeigt zusammengefasst die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zum Thema Verkehr. Raumprägende Strassenräume sind insbesondere die Kantonsstrassen im Siedlungsgebiet.



Abbildung 7 Stärken-Schwächen-Chancen-Risiken-Analyse

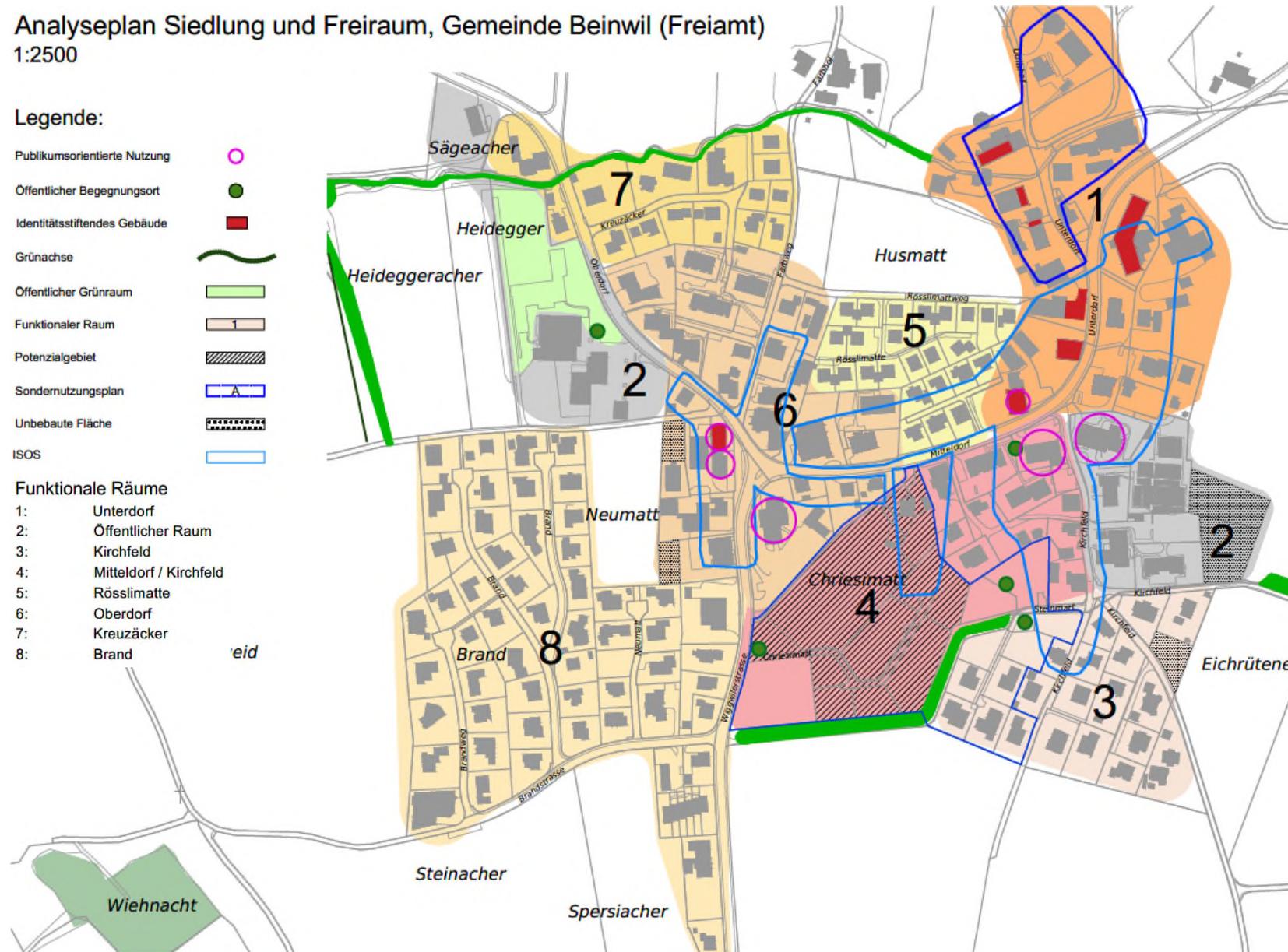
Analyseplan Siedlung und Freiraum, Gemeinde Beinwil (Freiamt) 1:2500

Legende:

| | |
|------------------------------|---|
| Publiksorientierte Nutzung |  |
| Öffentlicher Begegnungsort |  |
| Identitätsstiftendes Gebäude |  |
| Grünachse |  |
| Öffentlicher Grünraum |  |
| Funktionaler Raum |  |
| Potenzialgebiet |  |
| Sondernutzungsplan |  |
| Unbebaute Fläche |  |
| ISOS |  |

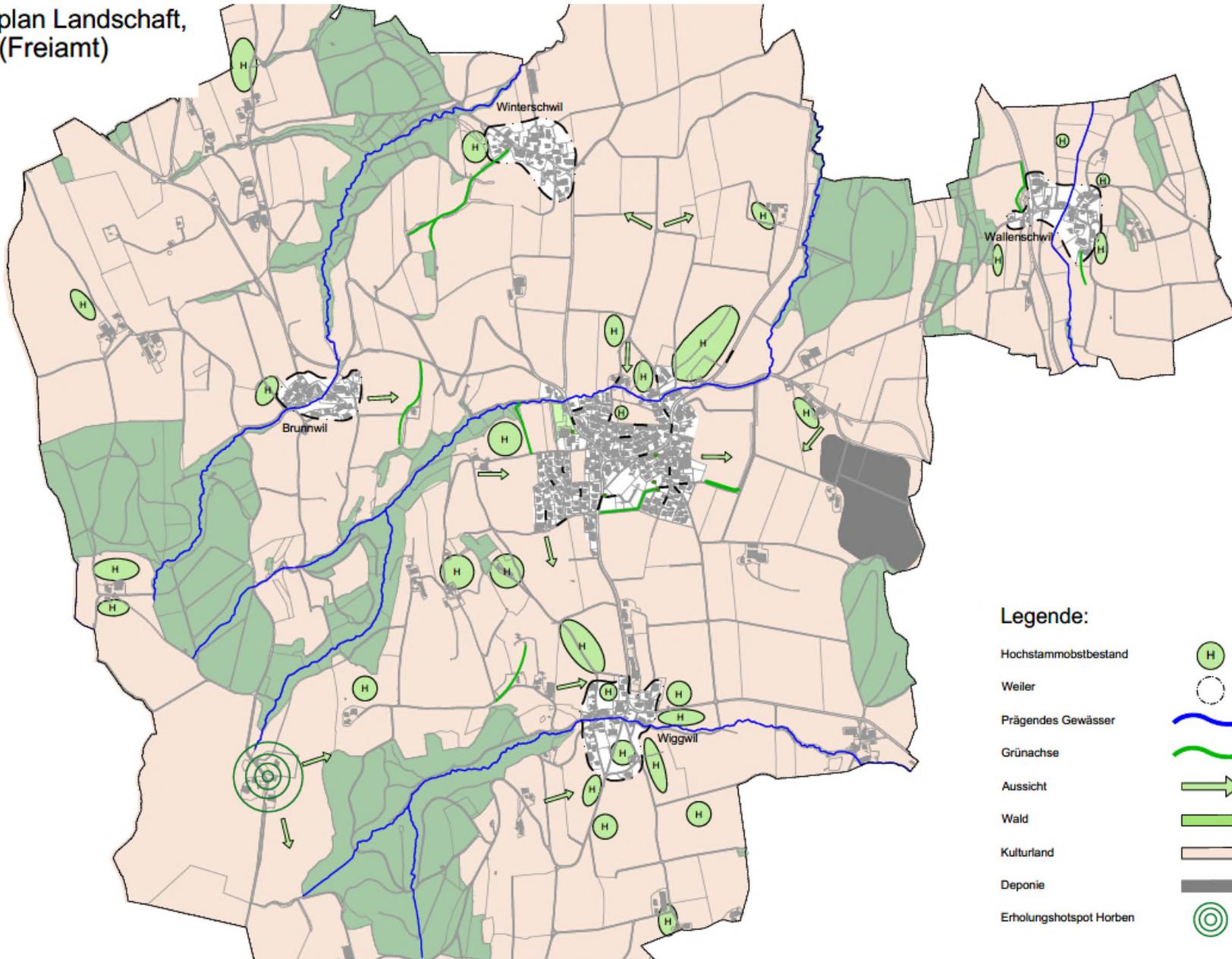
Funktionale Räume

- 1: Unterdorf
- 2: Öffentlicher Raum
- 3: Kirchfeld
- 4: Mitteldorf / Kirchfeld
- 5: Rösslimatte
- 6: Oberdorf
- 7: Kreuzacker
- 8: Brand



Analyseplan Landschaft, Beinwil (Freiamt)

1:12500



4 Leitbildinhalte

Kapitel 4 enthält Zielsetzungen und die zugehörigen Handlungsanweisungen für die Bereiche Siedlung und Landschaft. Sie basieren auf der Situationsanalyse inklusive Analyseplänen. Zusätzlich wurde am 9. Dezember ein Workshop mit der Planungskommission durchgeführt.

Die zeitliche Priorisierung der Leitsätze und Handlungsanweisungen erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Handlungsprogramms Innenentwicklung. Integrierender Bestandteil der Leitbildinhalte ist der Konzeptplan zur räumlichen Entwicklung. Es gilt zu beachten, dass die in den Konzeptplänen bezeichneten Quartiere und Gebiete nicht zwingend mit aktuellen oder künftigen Bauzonengrenzen korrelieren. Vielmehr dienen sie als Zielbild und der Verortung der untenstehenden Leitbildinhalte. Die Leitbildinhalte sind thematisch nach Grundsätzen, Zielen und dazugehörigen Handlungsanweisungen gegliedert.

4.1 Übergeordnete Grundsätze und Ziele

1. Übergeordnetes Thema: Wachstum

Grundsatz: Beinwil (Freiamt) weist ein kontinuierliches moderates Wachstum auf. Dies trägt dazu bei, den Wohnstandort qualitativ weiter zu entwickeln, den ländlichen Charakter und die Ortsbilder zu erhalten und das gemeindeeigene Schulangebot langfristig zu sichern.

Ziel: Die zur Verfügung stehende Infrastruktur und Bevölkerungskapazität soll auf eine Bevölkerung von ca. 1'500 Personen im Jahr 2040 abgestimmt werden.

Handlungsanweisung / Präzisierung:

- Die Gemeinde schafft im Rahmen der Nutzungsplanung die planerischen Voraussetzungen.

4.2 Siedlung

1. Dorfkern

Das Unter-, Mittel- und Oberdorf bilden den geographischen und sozialen Kern von Beinwil (Freiamt) mit vielfältigen öffentlichen Nutzungen und zeitgemässer Architektur unter Berücksichtigung des bestehenden Dorfcharakters (z.B. historische Bauten, Siedlungsstruktur, Dachgestaltung). Die polyzentrische Struktur widerspiegelt die historische Entwicklung und bildet Kristallisationspunkte für die künftige Gemeindeentwicklung.

Der ländliche Charakter von Beinwil (Freiamt) definiert sich durch grossvolumige, mehrgeschossige Bauten mit Satteldach und ländlich geprägter Materialisierung (z. B. Schindelfassade). Neu-, Ersatz- und Umbauten sind zeitgemäss unter Berücksichtigung von Stellung, Gestaltung und Volumen der bestehenden Bauten sowie dem dazu gehörenden Freiraum zu erstellen. Der Aussenraum widerspiegelt die Nutzungen, die Gestaltung und die Beziehungen der umliegenden Bauten.

- Der Gemeinderat unterstützt zusammen mit den zuständigen kantonalen Fachstellen bauwillige Grundeigentümer und Entwickler und zieht bei Bedarf externe Fachpersonen zur Beurteilung bei.
- Die Gemeinde überprüft im Rahmen der Nutzungsplanung die entsprechenden Vorschriften.
- Die Sicherung von Gebäuden im Unterabstand von Kantonsstrassen mit einem geeigneten raumplanerischen Verfahren wird geprüft.

Orientierungspunkte ergeben sich aus öffentlichen Nutzungen und städtebaulicher Funktion. Sie sind die Kristallisationspunkte für die Siedlungsentwicklung nach innen.

Das Unterdorf mit seinen gut erhaltenen identitätsstiftenden Gebäuden wird zu einem integralen Bestandteil des Ortskerns von Beinwil weiterentwickelt. Erhaltenswerte Strukturen werden gesichert, Umnutzungen für Mischnutzungen sind unter Beibehaltung des bestehenden Charakters und unter Berücksichtigung der übergeordneten





Rahmenbedingungen möglich. Neubauten ausserhalb Bauzone sind nicht vorgesehen

- Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision werden die Zonengrenzen im Übergang zwischen Siedlung und Landschaft überprüft und gegebenenfalls angepasst.
- Umnutzungen bestehender landwirtschaftlicher Bauten für Wohnen und Gewerbe werden geprüft.



Der Kernbereich weist einen einheitlichen Charakter bezüglich Volumetrien und Stellungen auf. Im Rahmen von Neubauten sind keine Einfamilienhäuser erwünscht.

- Die Gemeinde prüft im Rahmen der Nutzungsplanung zielführende Vorschriften und Anreizsysteme (z. B. für mehrgeschossigen Wohnungsbau).

Das Oberdorf bewahrt seine vielfältigen öffentlichen Nutzungen an zentraler Lage und entwickelt diese abgestimmt auf das Unter- und Mitteldorf massvoll weiter.

- Das Areal der Gemeindescheune und der Raiffeisenbank wird in Abstimmung mit der Sanierung des Kantonsstrassenknotens umstrukturiert und bietet Platz für Wohn- oder Mischnutzungen. Es werden Massnahmen zur Sicherung der Stellung zum Strassenraum getroffen (z. B. Alternativen zum Volumenschutz).
- Die Gemeinde sichert im Rahmen der Nutzungsplanung die dazu notwendigen Rahmenbedingungen. Grundeigentümer werden angehalten, sich bei neuen Vorhaben frühzeitig bei der Gemeinde zu melden.



Das Mitteldorf bildet eine architektonische und städtebaulich ablesbare Verbindungsachse zwischen den Orientierungspunkten „Kirchfeld/Unterdorf“ und „Oberdorf/Wiggwilerstrasse“.

Die Kantonsstrassen im bebauten Gebiet werden sicher gestaltet und deren Strassenräume weisen eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Ausserhalb des Siedlungsgebiets gewährleisten sie sichere Verbindungen für alle Verkehrsteilnehmenden (siehe KGV).

2. Wirtschaft und Gewerbe



Beinwil (Freiamt) bietet gute Rahmenbedingungen für ein vielfältiges und zukunftsorientiertes Leistungsangebot von ansässigen Gewerbetreibenden unter Berücksichtigung der Anforderungen von Beinwil (Freiamt) als Wohnstandort.

Der Dorfkern und der Kreuzäcker sind Gebiete mit Mischnutzungen (Gewerbe und Wohnen).

- Die Nutzungsvorschriften sind hinsichtlich der künftigen Nachfrage nach Gewerbe zielführend zu präzisieren.



Im Unterdorf sollen Umnutzungen bestehender Bauten für gewerbliche Zwecke im Sinne einer Mischnutzung unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungsstruktur ermöglicht werden.

- Die Abgrenzung der Gewerbe-, Dorf- und Wohn- und Gewerbebezonen sind im Unterdorf und im Kreuzäcker zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.



Die Gewerbebezonen bieten zeitgemässe Flächen für die Gewerbenutzung. Untergeordnete Wohnnutzungen sind möglich.

- Die Gemeinde setzt sich im Rahmen der Baubewilligungen für eine gute Eingliederung der Gewerbebezonen in die umliegende Landschaft ein.
- Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die bestehenden Vorschriften und Zonengrenzen zu überprüfen, um eine optimale Nutzung des Baulands zu gewährleisten.

3. Öffentliche Nutzung



Beinwil (Freiamt) bietet für seine Einwohner, die Schule und Vereine zeitgemässe, attraktive und gut erreichbare soziale Infrastrukturen wie Spiel-, Sport-, Freizeit- und Schulanlagen.

Allen Einwohnern stehen genügend öffentliche Flächen und Räumlichkeiten für Kultur, Freizeit und Sport zur Verfügung.

- Der Gemeinderat überprüft im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision das bestehende Angebot und den Bedarf an künftiger Infrastruktur anhand des prognostizierten Bevölkerungswachstums und sichert in der Nutzungsplanung die dazu notwendigen Flächen.
- Die Gemeinde setzt sich für den Erhalt und die Pflege der bestehenden Freizeitangebote innerhalb des Siedlungsgebietes ein.
- Für gemeindeeigenes Bauland wird ein zweckmässiger Umsetzungsplan erstellt, der den unterschiedlichen öffentlichen Interessen gerecht wird.



In der Neumatt werden Neu- oder Ersatzbauten der öffentlichen Infrastruktur zur Nutzung von Synergien mit der bestehenden Schulanlage Oberdorf konzentriert und einem Neubau im Kirchfeld vorgezogen.

- Im Rahmen der Nutzungsplanung werden die unüberbauten Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Kirchfeld in die Neumatt umgelagert.
- Die nicht kompensatorisch eingezonte Fläche in der Neumatt dient der langfristigen Reserve für Schulraumerweiterungen oder weitere Infrastrukturen der Gemeinde.



Gemeindeeigenes Bauland wird zukunftsgerichtet entwickelt. Dazu wird die Umnutzung von gemeindeeigenem Bauland für Wohn- oder Gewerbeziele im Zusammenhang mit der künftigen Konzentration öffentlicher Bauten in der Neumatt geprüft.

- Eine Umstrukturierung im Kirchfeld wird im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung und möglichen Verlegung des Kindergartens geprüft.
- Für gemeindeeigenes Bauland wird ein zweckmässiger Umsetzungsplan erstellt, der den unterschiedlichen öffentlichen Interessen gerecht wird.



Begegnungsorte und kleine öffentliche Räume in den Quartieren stellen wertvolle Begegnungsräume dar.

- Die bestehenden öffentlichen Begegnungsorte werden erhalten und im Hinblick auf ihre Funktion als Treffpunkt für verschiedene Bevölkerungsgruppen aufgewertet.
- Der Gemeinderat setzt sich im Rahmen von grösseren Überbauungen für die Erstellung von Plätzen und kleinen öffentlichen Räumen ein.

4. Wohnquartiere

Beinwil (Freiamt) bietet attraktive und zeitgemässe Wohnquartiere mit besonderer Lebensqualität für alle Lebensphasen.

Die Einfamilienhausquartiere Brand und Kirchfeld zeichnen sich durch kleinteilige Bebauungsstrukturen, siedlungsorientierte Strassenräume und Sicht ins nahegelegene Kulturland aus. Es sind ausgewogene Nutzungsdichten bei gleichzeitigem Erhalt des bestehenden Charakters anzustreben. Satteldächer gelten als Norm.

- Es sind in der BNO Vorkehrungen zu treffen, damit die kleinteilige Bebauungsstruktur und die bestehende Geschossigkeit erhalten bleiben.
- Die Abgrenzungen der Wohnzone im Kirchfeld werden im Rahmen der Nutzungsplanung überprüft.
- Neu- und Ersatzbauten sowie Umstrukturierungen müssen sich positiv in das bestehende Quartierbild einfügen. Eine massvolle Erhöhung der Nutzungsdichte wird im Rahmen der Nutzungsplanung geprüft, um den Generationenwechsel zu fördern und eine zeitgemässe Erneuerung im Bestand zu ermöglichen (bspw. Nutzungsboni für Einliegerwohnungen).

Die Rösslimatte präsentiert sich als Einfamilienhausquartier mit stimmigem Gesamtbild (Farbgebung, Firstrichtung, Satteldach) und einer siedlungsorientierten Erschliessung.

- Die Rösslimatte soll sich zeitgemäss entwickeln können und ist daher im Rahmen der Nutzungsplanung einer geeigneten Wohnzone zuzuweisen. Neu- und Ersatzbauten sowie Umstrukturierungen müssen sich positiv in das bestehende Quar-

tierbild einfügen.



Das Gebiet Chriesimatt im Mitteldorf wird als in das Ortsbild eingepasste Überbauung mit durchlässigen Fusswegverbindungen und hoher Wohnqualität neu entwickelt.

- Im Rahmen der Realisierung des Gestaltungsplans „Steinmatt“ sind dessen erhöhte gestalterische Anforderungen an die Bebauung und die Aussenräume im Schlüsselgebiet „Chriesimatt“ umzusetzen.
- Satteldächer gelten als Norm, Ausnahmen sind nur unter Berücksichtigung erhöhter gestalterischer Anforderungen möglich.
- Im Rahmen der Realisierung des Gestaltungsplans „Steinmatt“ wird ein attraktiver öffentlicher Quartierplatz als multifunktionaler Begegnungs- und Aufenthaltsort gestaltet. Angrenzend an diesen Orientierungspunkt sollen nicht störende Dienstleistungsbetriebe zur Stärkung der Zentrumsfunktion angesiedelt werden (z. B. Verkaufsnutzungen, Arzt).



Das Gebiet Kreuzäcker soll als eigenständiges Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen mit hoher Lebensqualität gestärkt werden. Satteldächer gelten als Norm.

- Die Zonengrenzen sind im Rahmen der Nutzungsplanung im Hinblick auf die bestehenden und zukünftig erwünschten Nutzungen zu überprüfen. Eine Zuweisung der Wohngebäude zu einer geeigneten Wohnzone ist im Sinne einer zeitgemässen Entwicklung zu prüfen.

Die Gemeinde setzt sich in Zusammenarbeit mit der Wohngenossenschaft für die Schaffung von Wohnangeboten im Dorfzentrum mit hoher Qualität für alle Lebensphasen ein und fördert damit den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren.

5. Weiler



Die Weiler in der Gemeinde Beinwil (Freiamt) erhalten ihre unterschiedlichen Charaktere und entwickeln sich in ihrer bestehenden Siedlungsstruktur und Ausdehnung unter Berücksichtigung der historischen Ortsbilder und ihrer landschaftlichen Einbettung.

Die Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung werden im Hinblick auf ihre charakteristische historisch gewachsene, identitätsstiftende Bebauungsstruktur und deren Gebäude erhalten.

- In *Wiggwil* sind die gestaffelte Anordnung der Bauten im oberen Weilerteil, die Dachlandschaft aus Satteldächern mit Ziegeleindeckung, die durchgrünten Aussenräume mit dem Sembach sowie die offenen Übergänge in die Landschaft zu erhalten.
- In *Winterschwil* sind die homogene Bebauungsstruktur mit ihrer Dachlandschaft aus Satteldächern mit Ziegeleindeckung sowie die durchgrünten Aussenräume und die offenen Übergänge in die Landschaft zu erhalten.
- In *Brunnwil* ist die Durchgrünung und Gestaltung der Aussenräume zu fördern, die offenen Übergänge in die Landschaft sind zu bewahren.
- In *Wallenschwil* sind die Dachlandschaft aus Satteldächern mit Ziegeleindeckung, die homogene Bebauungsstruktur im östlichen Weilerteil sowie die durchgrünten Aussenräume und die offenen Übergänge in die Landschaft zu erhalten.
- Im Rahmen der Nutzungsplanung werden in Abstimmung mit den kantonalen Vorgaben zielführende Vorschriften erarbeitet.
- Die Abgrenzungen der Weilergebiete werden überprüft.

Die Weiler entwickeln sich in ihrer bestehenden Struktur sanft weiter. Bauvorhaben müssen sich positiv in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen. Leerstehende Scheunen sollen umgenutzt werden.

- Die Nutzungsplanung schafft in Abstimmung mit den kantonalen Vorgaben die Voraussetzungen, damit sich die Weiler in Beinwil (Freiamt) zielführend im Bestand erneuern können.

- Ein Konzept für die Entwicklung der Weiler wird geprüft (Bevölkerungs-/ Nutzungsanalyse, konzeptionelle Vorstellungen zur mittelfristigen Entwicklung, strategische Überlegungen mit qualitative hochstehenden Ortsbildern, etc.).

6. Identität

 (orientierend)

Kulturobjekte und vernetzte, wertvolle Landschaftselemente schaffen Identität und charakterisieren das Siedlungs- und Kulturland von Beinwil (Freiamt).

Die identitätsstiftenden Gebäude und Kulturobjekte sollen in Lage und Gestalt erhalten bleiben oder nur unter gleichwertigen, qualitativen Bedingungen erneuert, renoviert oder umgebaut werden können.

- In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege werden die identitätsstiftenden Gebäude von kommunaler Bedeutung erfasst (Substanzschutz) und im Bauinventar (Inventar der kommunalen Schutzobjekte) dokumentiert.
- Die Gemeinde prüft die Umsetzung des Bauinventars im Rahmen der Nutzungsplanung.
- Die Gemeinde identifiziert des Weiteren die identitätsstiftenden Gebäude, die die räumliche Situation im Dorfkern, den Weilern und an den Ortseingängen prägen, und prüft eine Umsetzung in der Nutzungsplanung (z. B. Volumenschutz, Baulinienplan).

Wertvolle Landschaftselemente wie Schutzgebiete und Naturobjekte sind zu erhalten.

- Das bestehende Landschaftsinventar wird vorgängig zur Nutzungsplanungsrevision aktualisiert.
- Im Rahmen der Nutzungsplanung wird geprüft, welche Schutzgebiete und Naturobjekte im Kulturlandplan grundeigentümerverbindlich gesichert werden sollen sowie ob Aufwertungs- und Schutzmassnahmen notwendig sind. Die ausgewiesenen Schutzgebiete und Naturobjekte werden fachmännisch gepflegt und wo möglich aufgewertet.

7. Adressbildung

 A

Sorgfältig und attraktiv gestaltete Ortseingänge tragen zu einem hohen Erkennungswert der Gemeinde Beinwil (Freiamt) und zur Verkehrssicherheit bei.

Die Ortseingänge sollen durch hohe Ansprüche an Neu- und Ersatzbauten bezüglich Einbettung in die Umgebung und architektonischer Qualität identitätsstiftend gestaltet werden.

- A) Am Ortseingang im Unterdorf werden die bestehenden Bauten durch Umnutzungen gesichert und weiterentwickelt.
- B) Am südlichen Ortseingang von Beinwil wird im Rahmen des Gestaltungsplans Steinmatt ein fließender Anschluss an den naturnahen Landschaftsraum des Weihnachtsbaches geschaffen. Die Baumreihe zwischen Wiggwil und Beinwil schafft eine Verbindung zwischen den Ortsteilen.
- C) Am nordwestlichen Ortseingang von Beinwil wird im Rahmen der Kantonsstrassensanierung durch Strukturelemente und eine zielführende Strassengestaltung ein sanfter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft geschaffen.
- D) In Wiggwil wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gewährleistet, dass die Torwirkung durch eine geeignete Stellung der Bauten im Osten erhalten bleibt.

 H

Der Erhalt der Hochstammobstbäume als adressbildende Elemente des ländlichen Siedlungscharakters wird begrüsst.

8. Grünräume im Siedlungsgebiet

Eine attraktive Siedlungsdurchgrünung im privaten wie auch im öffentlichen Raum sowie ansprechend gestaltete Siedlungsränder und offene Übergänge in die Landschaft tragen zu der hohen Wohnqualität in Beinwil (Freiamt) bei.



Die Grünräume im Siedlungsgebiet von Beinwil (Freiamt) sind möglichst naturnah mit einheimischer Flora gestaltet und werden gepflegt.

- Die Bau- und Nutzungsordnung schafft die Voraussetzungen, damit eine naturnahe und dem Ortsbild entsprechende Siedlungsdurchgrünung gewährleistet wird.
- Die Gemeinde koordiniert die Pflanzung von standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern im öffentlichen und privaten Raum im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Der Siedlungsraum soll sich natürlich in die umgebende Landschaft einbetten. Der Übergangsraum zwischen Siedlung und Landschaft soll mit natürlichen Gestaltungselementen gebildet werden. Die dazugehörigen offenen Sichtbeziehungen sind zu gewährleisten.

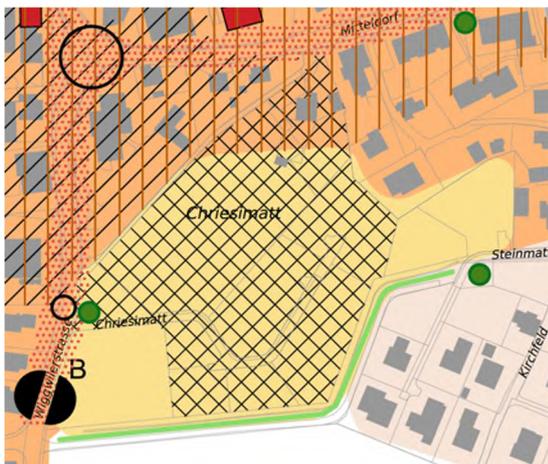
- Im Rahmen der Nutzungsplanung sind Festlegungen zur natürlichen Gestaltung des Siedlungsrandes zu prüfen.
- Im Siedlungsbereich sind Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken, so dass die natürliche Topographie erkennbar bleibt.
- Die Gemeinde setzt sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für eine optisch und ökologisch wertvolle Ausgestaltung des Siedlungsrandes ein.

4.2.1 Handlungsprogramm Innenentwicklung

Der Gemeinde Beinwil (Freiamt) ist eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen ein zentrales Anliegen. Die Gemeinde setzte diese bereits bisher vorbildlich um. So liegt die Einwohnerdichte bereits heute mit 47 Einwohnern pro Hektare deutlich über dem geforderten Richtplanwert von 40 E/ha.

Basierend auf obenstehenden Zielen und Handlungsanweisungen werden im nachfolgenden Handlungsprogramm Innenentwicklung örtlich konkrete Entwicklungsflächen im bestehenden Siedlungsgebiet identifiziert, quantifiziert und priorisiert. Dies betrifft zum einen Gebiete, bei denen Handlungsbedarf planerischer Art besteht und zum anderen solche, in denen Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach innen vorhanden ist.

1. Neuentwicklung Chriesimatt

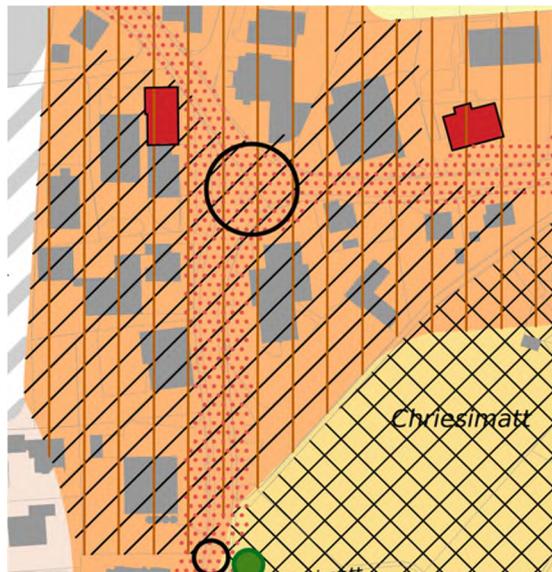


Das Gebiet Chriesimatt im Perimeter des Gestaltungsplans Steinmatt ist ein Schlüsselgebiet für die Entwicklung von Beinwil (Freiamt). Es soll als in das Ortsbild eingepasste Überbauung mit durchlässigen Fusswegverbindungen und hoher Wohnqualität neu entwickelt werden. Im Rahmen der Realisierung des Gestaltungsplans „Steinmatt“ sind dessen erhöhte gestalterische Anforderungen an die Bebauung und die Aussenräume umzusetzen. Das Quartier dient als Verbindung zwischen den beiden historischen Zentren im Unter- und Oberdorf. Für das Gebiet liegt als Grundlage der baulichen Entwicklung ein rechtskräftiger Gestaltungsplan zugrunde.

| | |
|----------------------|---|
| Massnahme | <ul style="list-style-type: none"> - Realisierung des Gestaltungsplans „Steinmatt“ vom 4. Mai 2015 gemäss Sondernutzungsvorschriften. - Gestaltung eines attraktiven öffentlichen Quartierplatzes als multifunktionaler Begegnungs- und Aufenthaltsort im Rahmen der Realisierung des Gestaltungsplans. - Ansiedlung nicht störender Dienstleistungsbetriebe zur Stärkung der Zentrumsfunktion. - Beratung im Baubewilligungsverfahren durch unabhängige Fachpersonen und Baukommission |
| Umsetzung | - Mit Realisierung des Gestaltungsplans Steinmatt (kurzfristig / in Realisierung) |
| Zuständigkeit | <ul style="list-style-type: none"> - Private Bauherren - Gemeinderat |

- Kapazität**
- 210 Personen (vgl. Ziffer 2.2.3) zusätzlich gegenüber heute rund 150 Personen. Die Annahme basiert auf den noch zu realisierenden Gebäuden und deren vorgesehenen Wohnungstypen. Dies ergibt eine Einwohnerdichte für das ganze Gebiet von 147.0 E/ha.

2. Umstrukturieren Oberdorf



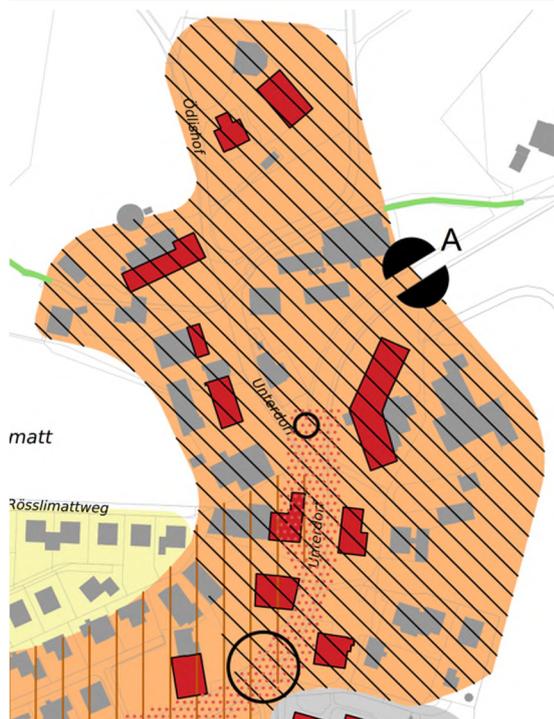
Das Oberdorf bildet den westlichen Dorfkern der Gemeinde Beinwil (Freiamt). Es soll seine vielfältigen öffentlichen Nutzungen an zentraler Lage bewahren und diese abgestimmt auf das Unter- und Mitteldorf massvoll weiterentwickeln.

In erster Priorität wird das Areal der Gemeindescheune in Abstimmung mit der Sanierung des Kantonsstrassenknotens umstrukturiert und bietet Platz für Wohn- oder Mischnutzungen.

In zweiter Priorität erfolgt eine sanfte Umstrukturierung der weiteren, teilweise unternutzten Flächen um den Knoten Oberdorf / Wiggwilerstrasse im Rahmen künftiger Bauprojekte.

| | |
|----------------------|--|
| Massnahme | <ul style="list-style-type: none"> - Umstrukturierung Areal Gemeindescheune - Koordination mit anstehender Sanierung der Kantonsstrasse K 350 und kommunalem Gesamtplan Verkehr - Prüfung geeigneter Vorschriften in der Nutzungsplanung - Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, um Ziele der Gemeinde einzubringen - Beratung im Baubewilligungsverfahren durch unabhängige Fachpersonen und Baukommission |
| Umsetzung | <ul style="list-style-type: none"> - Areal Gemeindescheune: Mit Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig) - Weitere Flächen: Im Rahmen privater Bauprojekte (mittelfristig – langfristig) |
| Zuständigkeit | <ul style="list-style-type: none"> - Private Bauherren - Gemeinderat - Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) |
| Kapazität | <ul style="list-style-type: none"> - 40 Personen in erster Phase (Areal Gemeindescheune, Annahme rund 20 Wohnungen aufgrund vorgesehener Bebauungsstruktur) - 20 Personen in zweiter Phase (sanfte Umstrukturierung weiterer Flächen, Annahme rund 10 Wohnungen) |

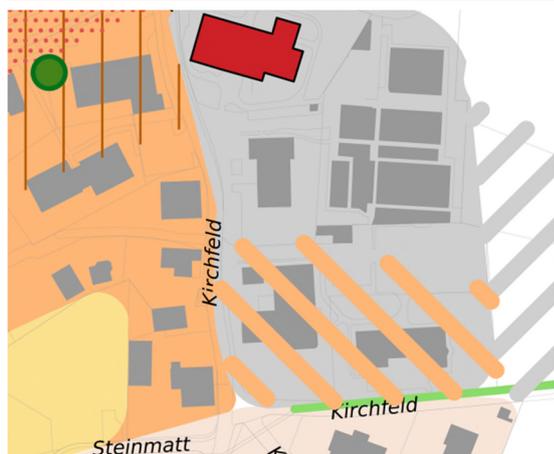
3. Weiterentwickeln Unterdorf



Das Unterdorf soll durch eine Umnutzung der landwirtschaftlichen Bauten für Wohnen und Gewerbe integraler Bestandteil des Ortskerns von Beinwil werden. Die Zonengrenzen im Übergang zwischen Siedlung und Landschaft werden überprüft und gegebenenfalls angepasst. Erhaltenswerte Strukturen werden gesichert, Umnutzungen für Mischnutzungen sind unter Beibehaltung des bestehenden Charakters und unter Berücksichtigung der übergeordneten Rahmenbedingungen möglich. Neubauten ausserhalb Bauzone sind nicht vorgesehen.

| | |
|----------------------|--|
| Massnahme | <ul style="list-style-type: none"> - Umfrage Grundeigentümer / Landwirtschaftsbetriebe im Unterdorf - Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern, um Ziele der Gemeinde einzubringen - Überprüfen der Zonengrenzen und –Vorschriften, um Umnutzungen im Bestand zu ermöglichen, Freiräume zu sichern und Neubauten ausserhalb Bauzone zu verhindern. - Prüfung von Einzonungen für nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Betriebe am Bauzonenrand - Prüfung von Umnutzungen bestehender landwirtschaftlicher Bauten für Wohnen und Gewerbe - Prüfung der Sicherung von Gebäuden im Unterabstand von Kantonsstrassen mit geeignetem raumplanerischen Verfahren - Koordination mit kantonalen Fachstellen - Beratung im Baubewilligungsverfahren durch unabhängige Fachpersonen und Baukommission |
| Umsetzung | - Mit Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig) |
| Zuständigkeit | - Gemeinderat |
| Kapazität | - 40 Einwohner (Annahme: 20 Wohnungen bzw. Einliegerwohnungen) |

4. Umstrukturieren Kirchfeld



Im Kirchfeld befindet sich heute der Kindergarten der Gemeinde Beinwil (Freiamt). Künftig sollen sich die öffentlichen Bauten und Nutzungen in der Neumatt konzentrieren. Dadurch wird ein Teil öffentlicher Zone nicht mehr verwendet. Im Zusammenhang mit der anstehenden Sanierung des Kindergartens soll das Gebiet daher umstrukturiert werden. Dazu wird die Umnutzung von gemeindeeigenem Bauland für Wohn- oder Gewerbebezwecke angestrebt. Ziel ist eine zukunftsgerichtete Entwicklung des gemeindeeigenen Baulands.

| | |
|----------------------|---|
| Massnahme | <ul style="list-style-type: none"> - Überprüfen der Zonengrenzen und –Vorschriften - Nachweis des Bedarfs an öffentlichen Zonen in der Nutzungsplanung - Erstellung eines zweckmässigen Umsetzungsplans für die Entwicklung des Kirchfelds |
| Umsetzung | - Nach der Revision der Nutzungsplanung / mit Sanierung des Kindergartens (mittelfristig – langfristig) |
| Zuständigkeit | - Gemeinderat |
| Kapazität | - 30 Einwohner (Annahme: 15 Wohnungen, wobei der genaue Nutzungsmix zum heutigen Zeitpunkt noch nicht geklärt ist) |

5. Entwicklung Wohnquartiere / Umnutzungen



Die umgebenden Wohnquartiere sollen sich im Bestand erneuern können. Dazu sollen Verdichtungsanreize für zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden. Durch die Förderung zusätzlicher Wohneinheiten wird der Generationenwechsel gefördert. Vorhandene Baulücken sind zu schliessen. In der nächsten Planungsperiode der Nutzungsplanung (rund 15 Jahre) bestehen keine grösseren zusammenhängenden Gebiete, welche aufgrund ihres Gebäudealters Potenzial für eine Erneuerung aufweisen. Grosses Erneuerungspotenzial wird in rund 20-40 Jahren in der Neumatt frei. Die Wohnquartiere zeichnen sich durch offene und durchlässige Übergänge in die umgebende Landschaft aus, welche zu erhalten sind.

| | |
|----------------------|---|
| Massnahme | <ul style="list-style-type: none"> - Nutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen zur Förderung des Generationenwechsels prüfen - Baupflicht für zonengemässe Überbauung für bereits eingezonte Grundstücke gemäss § 28i Abs. 2 BauG - Gespräche mit betroffenen Grundeigentümern - Überprüfen der Zonenzuweisung in den Gebieten Rösslimatte und Kreuzacker - Prüfen von BNO-Vorschriften zum Erhalt der kleinteiligen Bebauungsstruktur und der bestehenden Geschossigkeit - Förderung von Wohnangeboten im Dorfzentrum für alle Lebensphasen in Zusammenarbeit mit der Wohngenossenschaft |
| Umsetzung | - Mit Revision der Nutzungsplanung (kurzfristig) |
| Zuständigkeit | <ul style="list-style-type: none"> - Gemeinderat - Wohngenossenschaft |
| Kapazität | - 20 Einwohner (Durch die Erstellung von Einliegerwohnungen) |

Die Schlüssel- und Handlungsgebiete (Chriesimatt, Oberdorf, Unterdorf) liegen an zentraler Lage und sind angemessen mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Durch die geplante Entwicklung wird die Einwohnerdichte der Wohn- und Mischzonen um weitere 9 E/ha auf 56.0 E/ha im Jahr 2035 erhöht.

4.2.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Bauzonenkapazität

Tabelle 7 zeigt die voraussichtliche Bauzonenkapazität in Beinwil (Freiamt) unter Berücksichtigung der Schlüssel- und Handlungsgebiete.

Tabelle 7 Einwohnerkapazität Gemeinde Beinwil (Freiamt) im Jahr 2035, mit Umzonungen

| | |
|--|--------------|
| Einwohner in überbauten Wohn- und Mischzonen 08.11.2019 | 763 |
| Einwohner in Gewerbezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | 8 |
| Einwohnerkapazität im Schlüsselgebiet Chriesimatt/Steinmatt | 210 |
| Einwohnerkapazität in weiteren unüberbauten Wohn- und Mischzonen | 28 |
| Einwohnerkapazität in überbauten Wohn- und Mischzonen | 4 |
| Bauzonenkapazität gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan | 1'013 |
| Zusätzliche Einwohner aufgrund Planungsmassnahmen im Handlungsgebiet Oberdorf | 60 |
| Zusätzliche Einwohner aufgrund Planungsmassnahmen im Handlungsgebiet Unterdorf | 40 |
| Zusätzliche Einwohner aufgrund Planungsmassnahmen im Handlungsgebiet Kirchfeld | 30 |
| Zusätzliche Einwohner aufgrund Planungsmassnahmen in Wohnquartieren | 20 |
| Bauzonenkapazität inklusive Schlüssel- und Handlungsgebiete | 1'163 |
| Einwohner ausserhalb Bauzonen | 407 |
| Einwohnerkapazität Total | 1'570 |
| Trendextrapolation 2005-2018 für 2035 | 1'528 |
| Zielwert Gemeinde 2040 | 1'500 |
| Kantonaler Planungswert (Extrapolation für 2035) | 1'163 |

Die Einwohnerkapazität der Gemeinde von 1'570 Personen ergibt sich aus einer Aufsummierung der Einwohnerpotenziale gemäss dem Handlungsprogramm Innenentwicklung. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass im letzten Jahrzehnt durch den Bezug der ersten Wohnungen im Gebiet Chriesimatt bereits ein starker Innenentwicklungsschub zu beobachten war und das Dorf heute teils dicht bewohnte Quartiere mit vielen Familien aufweist. Es ist davon auszugehen, dass verschiedene dieser Quartiere aufgrund der demografischen Alterung in 20 Jahren weniger dicht bewohnt sein werden als heute. In einigen Gebieten ist daher von einem Rückgang der Personenzahl auszugehen. Entsprechend wird davon ausgegangen, dass sich das Bevölkerungswachstum auf schätzungsweise 1'500 Personen bis 2040 beschränken wird. Dieser Wert entspricht dem Zielwert der Gemeinde.

4.3 Landschaft

1. Kulturland

Die vielfältige Kulturlandschaft in Beinwil (Freiamt) wird multifunktional und nachhaltig genutzt (Produktion, Erholung, Ökologie etc.) und das intakte natürliche Landschaftsbild erhalten.

Veränderungen in der Landschaft sollen mit Rücksicht auf den Charakter, die Eigenart und ökologische Qualität der Umgebung verantwortungsbewusst stattfinden.

- Die Gemeinde berücksichtigt bei ihren planerischen Festlegungen die verschiedenen Ansprüche an die Landschaft und wägt sie gegeneinander ab.

Der Gemeinderat schafft die Voraussetzungen, damit sich die Landwirtschaftsbetriebe in Beinwil (Freiamt) zeitgemäss entwickeln können.

- Die Gemeinde setzt sich gegenüber dem Kanton dafür ein, dass Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe wo möglich erhalten bleiben.
- Der Gemeinderat unterstützt die Anliegen der Landwirtschaft und die Selbstvermarktung ihrer Erzeugnisse (z.B. Markt auf einem Quartierplatz). Der Dorfladen erlaubt den lokalen Vertrieb ihrer Erzeugnisse.
- Die Ausscheidung oder Aufhebung von Speziallandwirtschaftszonen wird im Rahmen der Nutzungsplanung überprüft.

Beinwil (Freiamt) gestaltet und pflegt das Kulturland möglichst naturnah, geht sorgsam mit der Umwelt um und erhält die vielfältige Naturlandschaft.

- Die Biodiversität im Kulturland soll erhalten und wo nötig wiederhergestellt werden. Das Kulturland soll durch Hochstammobstbäume, Feldgehölze und Einzelbäume strukturiert werden.
- Die kommunale Nutzungsplanung sichert die Pflege und den Erhalt der wertvollen Schutzgebiete und Naturobjekte (z. B. Beseitigungsverbot, Nutzungseinschränkungen).



Der Naherholungshotspot im Horben wird gesichert und mit weiteren Ansprüchen (Verkehr, Ökologie, touristische Wertschöpfung etc.) abgestimmt. Eine Erhöhung der Besucherfrequenzen wird nicht angestrebt.

- In Kooperation mit der Alpwirtschaft wird ein zielführendes Parkierungskonzept für den Horben erstellt (Parkierung, Verkehrslenkung, Zonierung (vgl. KGV).
- Die Auswirkungen der Naherholungsgebiete auf Natur und Landschaft sind gering zu halten. Die Schaffung zusätzlicher Angebote für die Naherholung ist mit der Gemeinde abzusprechen.
- Im Rahmen der Nutzungsplanung sind zielführende gebietsspezifische Schutz- und Entwicklungsziele für die Landschaften von kantonaler Bedeutung zu prüfen.

Der Wald und die Waldränder werden natürlich und nutzungsgerecht gepflegt, geschützt und aufgewertet.

- Schützenswerte Waldränder und Waldgesellschaften werden gemäss dem Waldbetriebsplan im Kulturlandplan grundeigentümerverbindlich gesichert.

Die Spezialzone Eichmühle wird erhalten. Der Betrieb kann sich weiterentwickeln.

- Die Gemeinde überprüft im Rahmen der Nutzungsplanung die entsprechenden Vorschriften.

2. Vernetzungsachsen



Ökologisch wertvolle Vernetzungsachsen verbinden die wertvollen Landschaftselemente untereinander und werten diese auf.

Um eine ökologische Aufwertung des Lebensraums zu erreichen, sind die wertvollen Landschaftselemente zu erhalten und wo möglich untereinander zu verbinden.

- Im Rahmen des laufenden Gestaltungsplans und von Baubewilligungsverfahren ist die ökologische Vernetzung im Siedlungsgebiet erstrebenswert.
- Die kommunale Nutzungsplanung sichert den Erhalt der wertvollen Schutzgebiete und Naturobjekte im Sinne der ökologischen Vernetzung.



Gewässer sollen als Strukturelemente naturnah gestaltet werden und tragen zur ökologischen Vernetzung bei (z. B. Sembach bei Wiggwil).

3. Energie

Die Energienutzung in Beinwil (Freiamt) fokussiert auf erneuerbare Energie.

Die Anwendung ökologischer Bauweisen gilt bei öffentlichen Bauten als Standard. Für gemeindeeigene Liegenschaften wird das Energiesparpotenzial eruiert und genutzt (z. B. Energiebuchhaltung). Neue gemeindeeigene Liegenschaften nutzen nicht-fossile Energieträger.

- Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Vorschriften für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen zielführend zu überprüfen.

Der Energieverbrauch wird durch gezielte Massnahmen reduziert.

- Die Vorschriften zu den Energiesparmassnahmen sind im Rahmen der Nutzungsplanung zielgerichtet zu aktualisieren und zu ergänzen.

Die Produktion von erneuerbarer Energie wird gefördert. Für Grossüberbauungen gilt es, grundsätzlich das Heizsystem zu überprüfen (Fernwärmeanlagen). Zugleich sind Ladestationen für Elektrofahrzeuge empfehlenswert.

- In der Bau- und Nutzungsordnung werden Anreizsysteme zur Förderung alternativer Energiequellen, energiesparender Heizsysteme und ökologischer Bauweisen umgesetzt (z. B. Nutzungsbonus).
- Die Bau- und Nutzungsordnung erlaubt Solaranlagen im gesamten Gemeindegebiet. In Gebieten mit erhöhten Schutzansprüchen (z. B. Dorfzone, Weiler) gelten erhöhte Qualitätskriterien zur Einpassung.

Anhang

A Konzeptpläne zur räumlichen Entwicklung

Beinwil (Freiamt) 2040 - Konzeptplan Siedlung

1:2'500

Siedlung und Freiraum

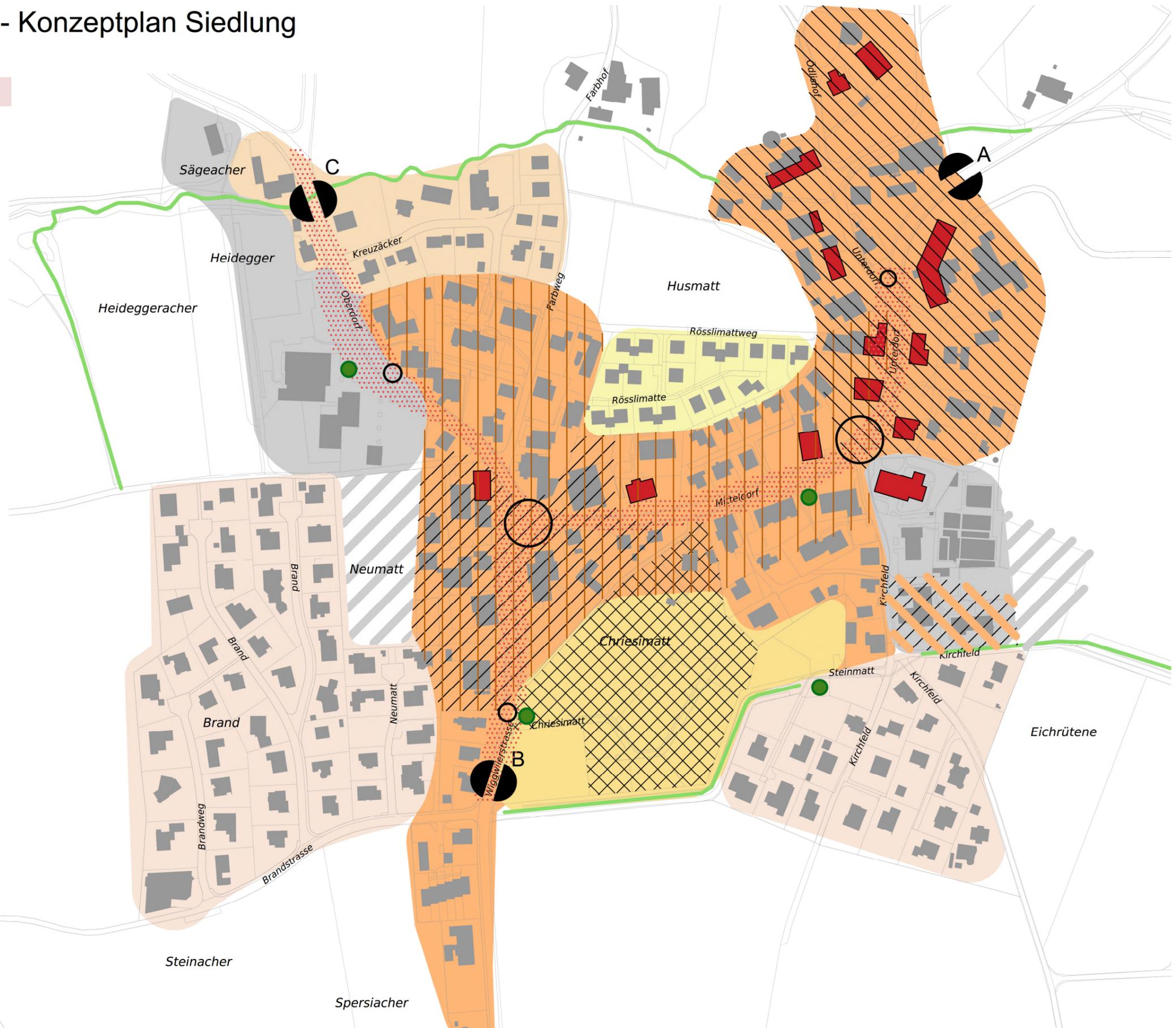
Zielbild Quartiere *

*Die skizzierten Quartiere entsprechen nicht zwingend aktuellen oder künftigen Bauzongrenzen

- Dorfkern 
- Öffentliche Nutzung 
- Chriesimatt 
- Brand + Kirchfeld 
- Kreuzäcker 
- Rösslimatte 
- Orientierungspunkt 
- Reserven umlagern 
- Entwicklung gemeindeeigenes Bauland 

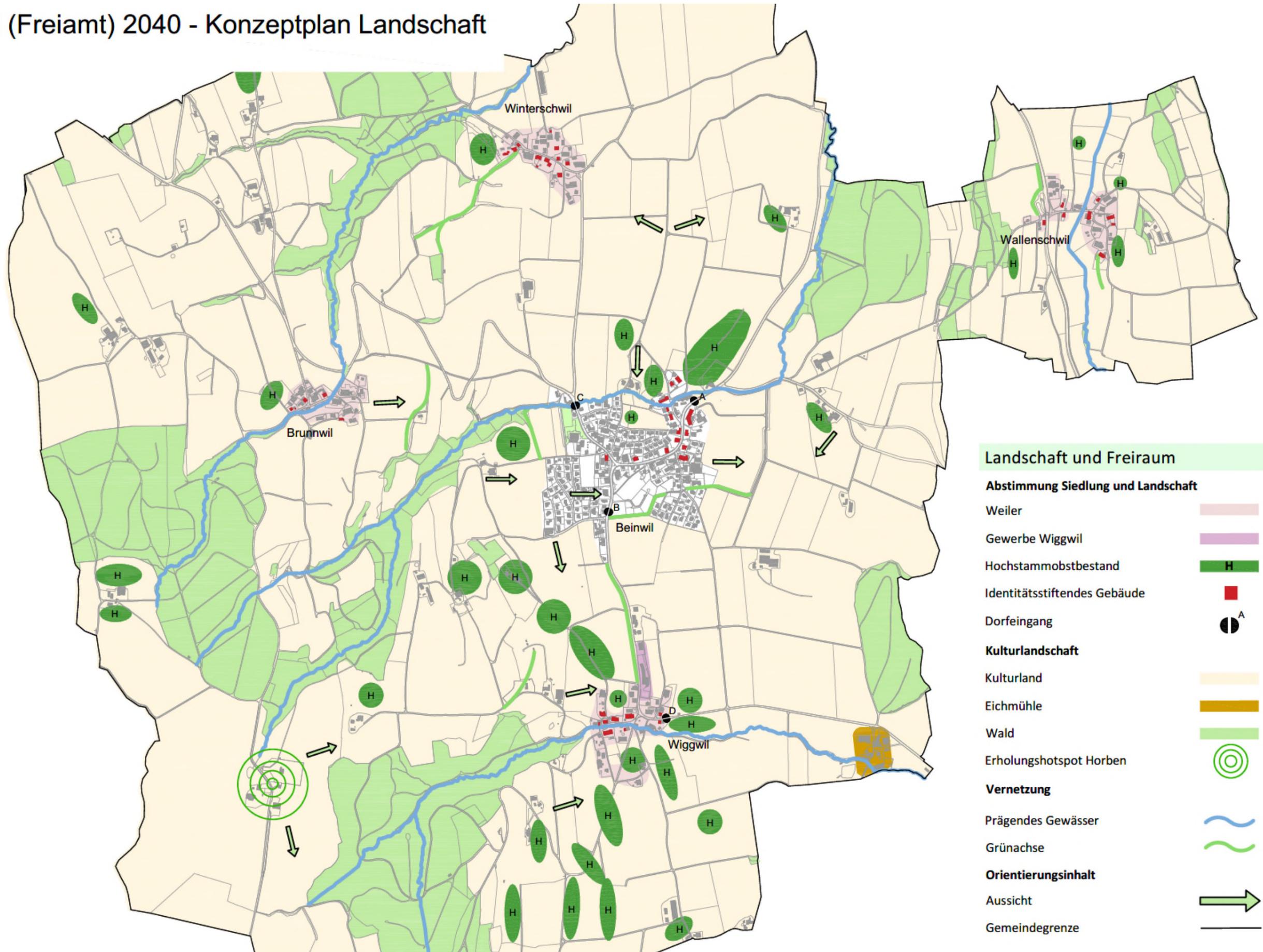
- Schlüssel- und Handlungsgebiete**
- Umstrukturieren 
- Weiterentwickeln 
- Neuentwickeln 

- Weitere Konzeptinhalte**
- Kernstruktur stärken 
- Strassenraum aufwerten 
- Grünachse 
- Identitätsstiftendes Gebäude (orientierend) 
- Dorfeingang 
- Öffentlicher Begegnungsort 



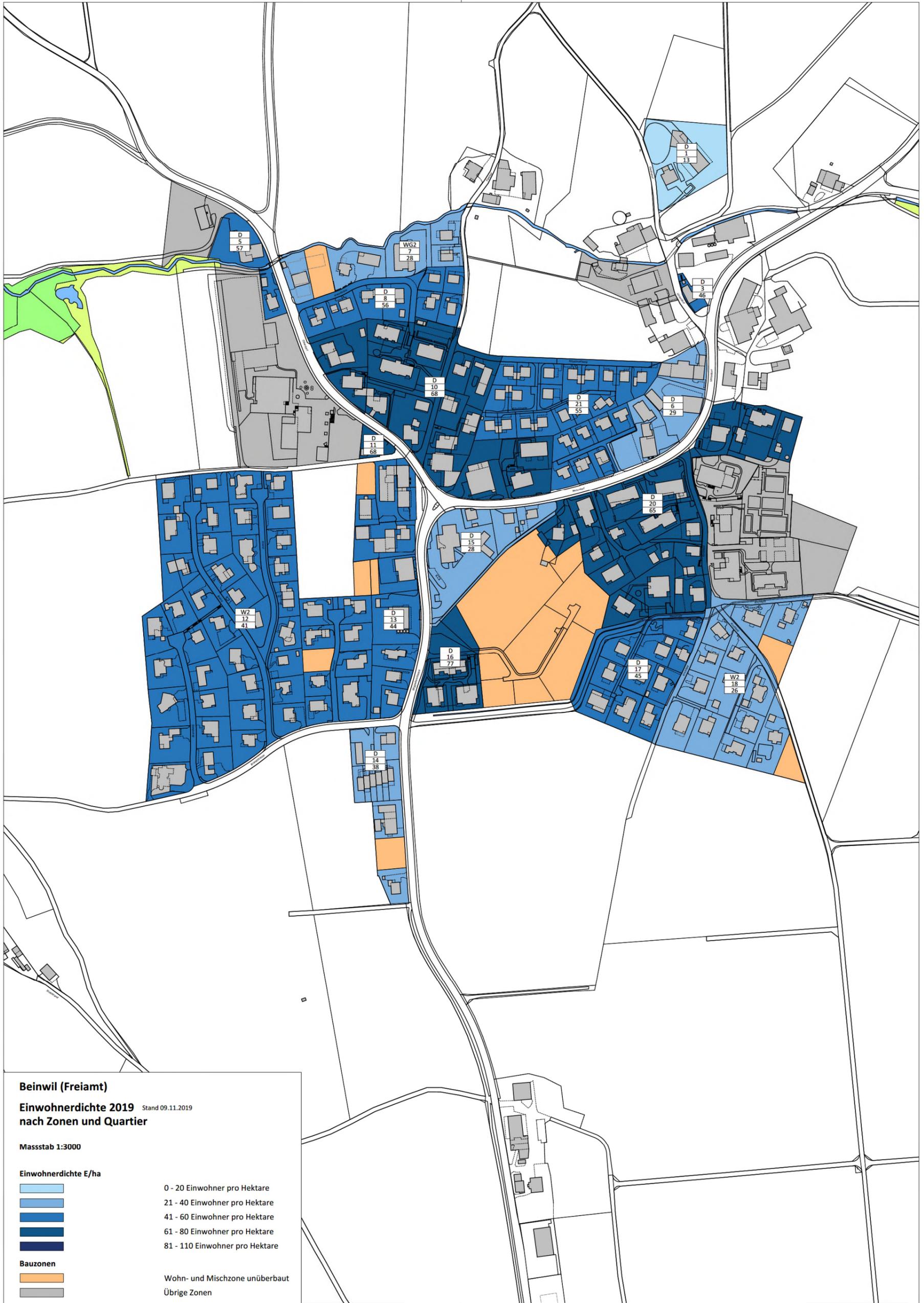
Beinwil (Freiamt) 2040 - Konzeptplan Landschaft

1:12'500



| Landschaft und Freiraum | |
|---|--|
| Abstimmung Siedlung und Landschaft | |
| Weiler | |
| Gewerbe Wiggwil | |
| Hochstammobstbestand | |
| Identitätsstiftendes Gebäude | |
| Dorfeingang | |
| Kulturlandschaft | |
| Kulturland | |
| Eichmühle | |
| Wald | |
| Erholungshotspot Horben | |
| Vernetzung | |
| Prägendes Gewässer | |
| Grünachse | |
| Orientierungsinhalt | |
| Aussicht | |
| Gemeindegrenze | |

B Einwohnerdichte 2019 nach Zonen und Quartier



Beinwil (Freiamt)

Einwohnerdichte 2019 Stand 09.11.2019
nach Zonen und Quartier

Masstab 1:3000

Einwohnerdichte E/ha

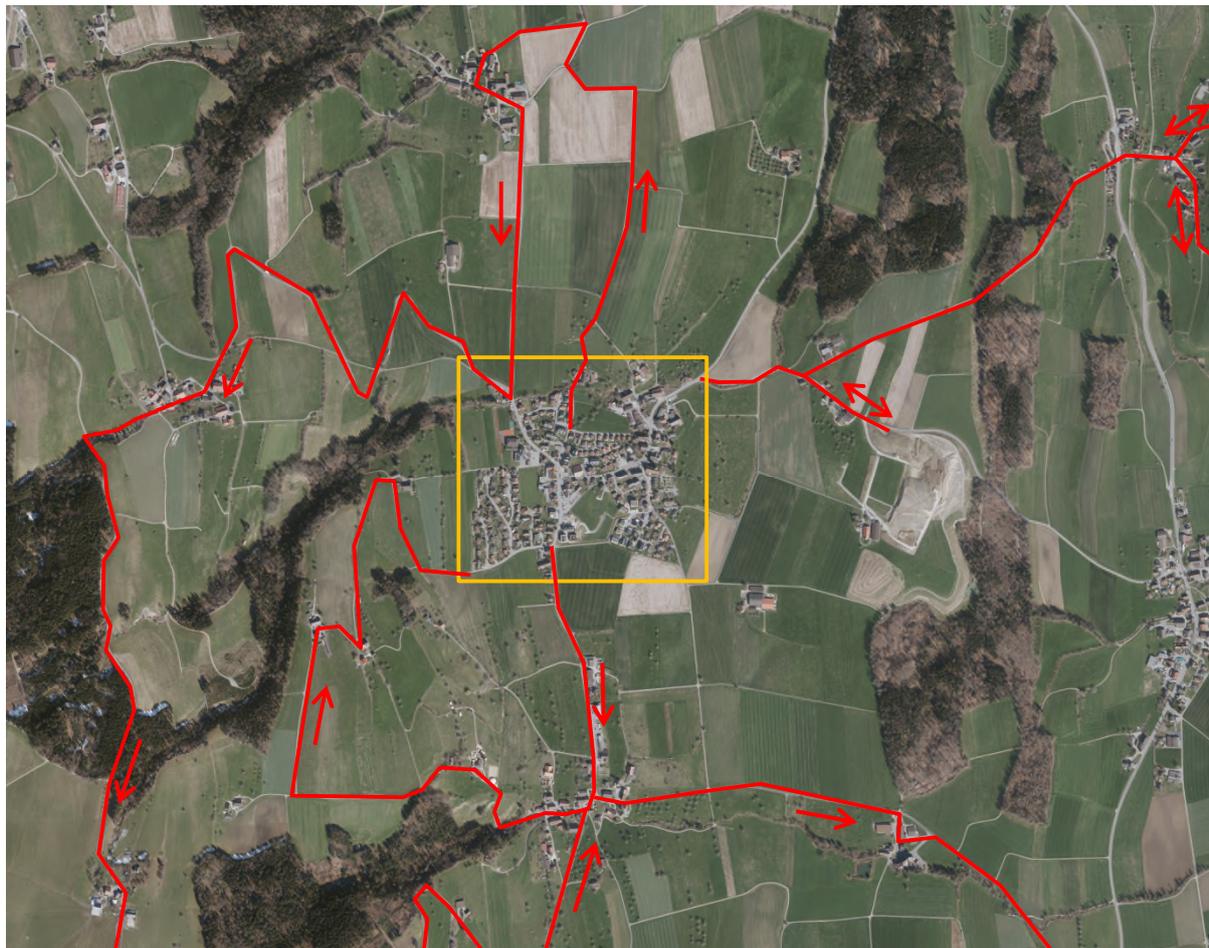
- 0 - 20 Einwohner pro Hektare
- 21 - 40 Einwohner pro Hektare
- 41 - 60 Einwohner pro Hektare
- 61 - 80 Einwohner pro Hektare
- 81 - 110 Einwohner pro Hektare

Bauzonen

- Wohn- und Mischzone unüberbaut
- Übrige Zonen

C Quartieranalyse / Ortsbegehung

Ortsbegehung – 3./4. Dezember 2019



Quartier Nr. 1 Unterdorf



Allgemeiner Charakter

| | |
|----------------------------------|--|
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> - Historisch gewachsener Dorfkern von Beinwil (Freiamt) mit offener Bauweise, an sanfter Hanglage gelegen, bäuerlich geprägt mit vielen gut erhaltenen, identitätsstiftenden Gebäuden mit Schindelfassaden, welche teilweise unter Substanz- oder Volumenschutz stehen - Heterogener Nutzungsmix, vorwiegend ältere Ein- oder Zweifamilienhäuser, ein Restaurant, ein Gewerbebetrieb sowie mehrere Landwirtschaftsbetriebe - Alle Gebäude weisen Giebeldächer auf - Übergang zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone kaum feststellbar, grosszügig dimensionierte Briefmarkenbauzone im Norden, isolierte Gewerbezone - Wenig Bautätigkeit feststellbar - Innenentwicklungspotenzial durch Umnutzungen bestehender Gebäude |
| ISOS | <ul style="list-style-type: none"> - Leerstehendes, sanierungsbedürftiges Gebäude wichtig für Bebauungsstruktur - Im ISOS Gebiet Altes Dorf (G1) mit Substanzerhaltungsziel und Bauernhöfe im Norden (B 0.1) mit Strukturerehaltungsziel festgelegt. Einzelnes Bauernhaus (0.1.2) mit Substanzerhalt festgelegt - Substanzschutz und Strukturerehalt konnte zu einem überwiegenden Teil umgesetzt werden. Das Bauernhaus ist ebenfalls strukturell erhalten. - Bei Nutzungsänderung zum Gewerbebetrieb erfolgte strukturelle Änderung der Baute und des Aussenraums |
| Landschaft & Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> - Private Grünräume mit nahtlosem Übergang in die umliegende Landschaft - Nach Osten offener Blick in die Landschaft, nach Norden ist die Sicht topographiebedingt limitiert |

| | |
|----------------|--|
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none">- Kantonsstrasse teilt Gebiet, Trennwirkung aufgrund fehlender Fussgängerquerungen verstärkt, auf östlicher Seite kein ausgebautes Trottoir- Bushaltestelle befindet sich mitten auf Einfahrt Richtung Ödlihof und ist nicht BehiG-konform, unübersichtliche Verhältnisse für alle Verkehrsteilnehmenden- Kantonsstrasse dient Verkehrsabwicklung, wenig sozialräumliche Qualitäten- Verkehrsbelastung auf Kantonsstrasse rund 1'500 Fahrten täglich, auf Nebenstrassen vorwiegend landwirtschaftlicher Verkehr- Öffentlicher Verkehr sorgt für Grundversorgung (öV-Güteklasse F)- Fehlende Fussgängerquerungen auf der Kantonsstrasse K351 (Unterdorf) |
|----------------|--|

| | |
|--|--|
| Stärken | Schwächen |
| <ul style="list-style-type: none">- Gut erhaltene identitätsstiftende Gebäude- Offener Übergang in die Landschaft | <ul style="list-style-type: none">- Bushaltestelle auf Einfahrt- Fehlender Mittelpunkt |
| Chancen | Risiken |
| <ul style="list-style-type: none">- Betriebs- und Gestaltungskonzept; Strasse als Begegnungsraum | <ul style="list-style-type: none">- Demographischer Wandel- Fussgängersicherheit / Querung der Kantonsstrasse- Verlust identitätsstiftende Gebäude |

Quartier Nr. 2 Öffentlicher Raum



Allgemeiner Charakter

| | |
|----------------------------------|---|
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> - Gebiet mit ausschliesslich öffentlichen Nutzungen (historische Kirche mit Burkardsbrunnen, Friedhof, Gemeindehaus, Schule und Kindergarten, Turnhalle, Schützenhaus) - Öffentliche Infrastruktur verteilt auf zwei Teilgebiete (Kirche und Gemeindehaus im historischen Ortskern im Osten, Schule und Turnhalle im Westen) |
| ISOS | <ul style="list-style-type: none"> - Stimmige Gestaltung der öffentlichen Bauten und deren Umgebung - Ausschliesslich Gebäude mit Satteldächern - Kirche und alter Friedhof im ISOS mit Strukturerehaltungsziel festgelegt. Umsetzung mit Denkmalschutz und Schutz Kulturobjekte. - Restliche Gebäude im ISOS als Hinweis enthalten |
| Landschaft & Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> - Attraktiv gestaltete öffentliche Grünräume sowohl bei der Schule (mit Spielplatz und Fussballfeld) als auch beim Friedhof (mit Aussicht), hohe Aufenthaltsqualität - Offene Sichtbezüge in die Landschaft, im Osten durch Stützmauer getrennt, im Westen fließender Übergang |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Kirchfeldstrasse kürzlich neu gestaltet und durch visuelle Einengung angemessen dimensioniert - Pilgerweg „St. Burkard“ zur Kirche - Gut gestaltete Parkierung bei Gemeindehaus (versickerbarer Belag) mit wenigen Einzelbäumen - Gestaltung der K350 dient Verkehrsabwicklung, keine Rücksicht auf örtliche Gegebenheiten (Schule). Querung für Schüler potenziell gefährlich (nur ein Zebrastreifen), aufgrund fehlendem Ortseingang von Brunnwil kommend erhöhte Geschwindigkeit wahrscheinlich, Trottoir nur schulseitig ausgebaut |

- Bushaltestelle befindet sich mitten auf Verzweigung von K350 und Winter-
schwilerstrasse und ist nicht BehiG-konform
- Öffentlicher Parkplatz bei Schule mit getrennter Ein-/Ausfahrt
- Fehlende Veloabstellplätze bei Gemeindehaus.

Stärken

- Zentrale Lage
- Attraktive Architektur und Grünräume
- Identitätsstiftendes Kulturobjekt (Kirche
mit Friedhof)
- Offener Siedlungsrand

Schwächen

- Strassenraum bei Schule
- Bushaltestelle auf Einfahrt
- Abrupter Ortseingang

Chancen

- Reserve für Erweiterungsbauten in der
öffentlichen Zone im Osten
- Betriebs- und Gestaltungskonzept

Risiken

- Demographischer Wandel
- Bevölkerungswachstum
- Schulwegsicherheit

Quartier Nr. 3 Kirchfeld



Allgemeiner Charakter

| | |
|----------------------------------|---|
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> - Klassisches, locker bebautes Einfamilienhausquartier mit reiner Wohnnutzung, ein Gebäude mit Volumenschutz auf Parzelle Nr. 123. - Im östlichen Bereich ältere Gebäude mit ausschliesslich Giebeldächern, im westlichen Teil rund hälftig Flachdachbauten, wobei deren Fassadenfarbe mit den grossvolumigen Mehrfamilienhäusern im Mitteldorf abgestimmt ist. - Am Siedlungsrand gelegen, nach Osten attraktive Aussicht in Kulturland - Abgrenzung zwischen Wohn- und Dorfzone nicht erkennbar - Erneuerungspotenzial aufgrund Generationenwechsel vorhanden |
| Landschaft & Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> - Sanfte Hanglage, im Osten und Süden offener Ausblick in die Landschaft - Vorwiegend private Grünräume, ein öffentlicher Spielplatz als Begegnungsraum - Attraktiv renaturierter Weihnachtsbach bildet westliche Quartiergrenze - Kulturland in unmittelbarer Nähe, teilweise durch Stützmauern abgegrenzt |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Kirchfeldstrasse und westlicher Abzweiger kürzlich neu gestaltet und durch visuelle Einengung angemessen dimensioniert, Strassenraum dient der Erschliessung - Mischverkehr mit geringem Verkehrsaufkommen |

| | |
|---|--|
| Stärken | Schwächen |
| <ul style="list-style-type: none"> - Ruhige Lage, nahes Kulturland - Spielplatz als Begegnungsort | <ul style="list-style-type: none"> - |
| Chancen | Risiken |
| <ul style="list-style-type: none"> - Erneuerungspotenzial durch Generationenwechsel | <ul style="list-style-type: none"> - Verlust an identitätsstiftenden Bauten und Strukturen (Satteldächer) |

Quartier Nr. 4 Mitteldorf / Kirchfeld



Allgemeiner Charakter

Siedlung

- Zentrum von Beinwil (Freiamt) mit drei identitätsstiftenden Gebäuden unter Volumenschutz (teilweise mit Schindelfassade), welche den Strassenraum einfassen
- Historische Bausubstanz wird teilweise durch grossvolumige Neubauten in Hintergrund gedrängt
- Entlang der K350 ausschliesslich Giebdächer, Neubauten mit prominenter Fassadengestaltung, im Süden auch Flachdächer
- Grosses Entwicklungsgebiet der Gemeinde in der Chriesimatt anschliessend an das Mitteldorf (Gestaltungsplan Steinmatt): Erste Neubauten erstellt, deren Fassadengestaltung mit Umgebung abgestimmt scheint, zusätzliche Bauprofile ausgesteckt, Bereich für Flachdachbauten vorgesehen, Eingliederung in Dorfkern als Kriterium für Gestaltung
- Vorwiegend Wohnnutzung, nur wenig gewerbliche Nutzungen
- Volg mit Poststelle als Ankerpunkt im Mitteldorf / Kirchfeld, jedoch aufgrund Umgebungsgestaltung keine Funktion als Begegnungsort
- Im südlichen Ortseingang prägender Abschluss durch Neubau

ISOS

- Im ISOS Gebiet Altes Dorf (G1) mit Substanzerhaltungsziel, Wohnhausgruppe südlich der Kirche (B 1.2) und Baugruppe im Süden (0.3) mit Strukturhaltungsziel festgelegt.
- Im Bereich Mitteldorf / Kirchfeld konnte der Substanzerhalt und der Strukturhalt nicht umgesetzt werden. Die Schutzziele nach ISOS sind durch die Neubauten nicht mehr umsetzbar
- Der Erhalt der Beschaffenheit der Umgebung im Süden wurde nicht umgesetzt. Durch die vorhandene oder mittels Gestaltungsplan geplante Bebauung südlich des ehemals historischen Dorfkerns ist die Umgebung vollständig bebaut

Landschaft & Freiraum

- Neben Volg kleine öffentliche Grünfläche mit Tischtennis, bei Überbauung im Süden halböffentlicher Grünraum, Spielplatz im Kirchfeld gut zugänglich
- Attraktiv renaturierter Weihnachtsbach bildet südliche Quartiergrenze
- Im Gestaltungsplanperimeter Steinmatt erhöhte Anforderungen an Umge-

| | |
|----------------|---|
| Verkehr | <p>ungsgestaltung (gemeinschaftliche Grünflächen, Hochstammobstbäume, Quartierplatz als Begegnungsort)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kantonsstrasse K350 bildet nördliche Grenze, Trennwirkung aufgrund fehlender Fussgängerquerungen verstärkt - Kantonsstrasse dient Verkehrsabwicklung, wenig sozialräumliche Qualitäten - Keine direkte Fussverkehrsverbindung von südlichen Neubauten und Kirchfeld zu Ortskern - Parkierungsmöglichkeiten bei Volg für MIV, jedoch nicht für Velos |
|----------------|---|

| | |
|--|--|
| Stärken | Schwächen |
| <ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage im Ortskern - Historische Gebäude | <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Fussgängerverbindung - Neubauten drängen historische Bauten in Hintergrund |
| Chancen | Risiken |
| <ul style="list-style-type: none"> - Entwicklungsgebiet Chriesimatt - Betriebs- und Gestaltungskonzept; Strasse als Begegnungsraum | <ul style="list-style-type: none"> - Identitätsverlust durch Neubauten - Fussgängersicherheit / Querung der Kantonsstrasse |

Quartier Nr. 5 Rösslimatte



Allgemeiner Charakter

| | |
|----------------------------------|---|
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> - In zwei Phasen gebautes, neueres Wohnquartier mit (Doppel-) Einfamilienhäusern mit Satteldach, Firstrichtung Nord-Süd bzw. Nordwest-Südost - Gesamtkonzept für die zweite nördliche Bauphase sichtbar, Fassaden vorwiegend in Gelbtönen - Kein Entwicklungspotenzial in der nächsten Planungsperiode - Südlicher Teil wirkt als unnatürlicher Einschnitt in grossvolumige Bauten der Dorfzone entlang der Kantonsstrasse |
| Landschaft & Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> - Ausschliesslich private Grünräume - In angrenzendem Landwirtschaftsgebiet Hochstammobstbäume vorhanden - Nahe Distanz zu Kulturland |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Keine direkte Fussverkehrsverbindung zum Mitteldorf - Funktionale Quartierstrassen mit Mischverkehr, kein Durchgangsverkehr |

| | |
|--|---|
| Stärken | Schwächen |
| <ul style="list-style-type: none"> - Stimmiges Gesamtbild des Quartiers - Nähe zu Kulturland | <ul style="list-style-type: none"> - Anbindung Fussverkehr ins Mitteldorf - Einschnitt Wohngebiet in Dorfkern |
| Chancen | Risiken |
| - | - |

Quartier Nr. 6 Oberdorf



Allgemeiner Charakter

| | |
|----------------------------------|--|
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> - Erweiterter Ortskern von Beinwil (Freiamt), Gebäude ausschliesslich mit Satteldächern, mehrere identitätsstiftende Gebäude (sieben unter Volumenschutz) - Heterogener Nutzungsmix, vorwiegend Wohnnutzung, aber diverse Nebennutzungen und Kleingewerbe im Erdgeschoss (Raiffeisenbank, Restaurant, Metzgerei, Brauerei, Yoga) - Unterschiedliche Gebäudealter, Neubauten vorwiegend zwischen 1961 und 1980 erstellt - Ausserhalb der zwei unbebauten Parzellen wenig bis kein Innenentwicklungspotenzial in der nächsten Planungsperiode - Nördlich des Oberdorfs unterschiedliche Gebäudevolumen, u. a. Überbauung mit drei Mehrfamilienhäusern und prominenter Farbgebung |
| ISOS | <ul style="list-style-type: none"> - Im ISOS Gebiet Westlicher Dorfteil (G2) mit dem Ziel Erhaltung des Charakters festgelegt - Einzelne Gebäude vorhanden, die dem Erhalt des Charakters dienen, die Neubauten treten grossvolumig in Erscheinung, Fassaden widerspiegeln nicht mehr den ursprünglichen Charakter - Nutzungen entsprechen dem Charakter eines Dorfkerns - Erhalt der Beschaffenheit der Umgebung im Westen nicht umgesetzt |
| Landschaft & Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> - Vorwiegend private Grünräume, insbesondere zum Strassenraum hin keine besonderen Aussenraumqualitäten (versiegelte Flächen) |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Kreuzung der K350 und der Wiggwilerstrasse (K354) dominiert Quartierbild, Querung der K354 mit Mittelinsel, jedoch keine Querung der K350 bei Kreuzung - Einmündungstrichter wirkt für bestehendes Verkehrsaufkommen überdimensioniert, nicht gestaltete ehemalige Strassenfläche vor Restaurant „Kreuz“ - Kantonsstrasse dient Verkehrsabwicklung, wenig sozialräumliche Qualitäten - Neu erstellte, BeHiG-konforme Bushaltestelle mit Veloabstellplätzen |

- ÖV-Angebot sorgt für Grundversorgung (öV-Güteklasse F)
- Grosse öffentliche Parkierungsfläche
- Im Norden funktionale Quartierstrassen mit Mischverkehr
- Fussgängersicherheit auf Farbweg mangelhaft, bestehende Markierungen bringen keine klare Trennung

Stärken

- Zentrale Lage
- Verschiedene öffentliche Nutzungen

Chancen

- Betriebs- und Gestaltungskonzept;
Strasse als Begegnungsraum

Schwächen

- Keine besonderen Qualitäten des Strassenraums

Risiken

- Schulwegsicherheit

Quartier Nr. 7 Kreuzäcker



Allgemeiner Charakter

| | |
|----------------------------------|---|
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> - Sehr heterogene Bebauung und Nutzung, südlich der Strasse Kreuzäcker und am Farbweg reine Wohnnutzung, nördlich der Kreuzäckerstrasse und entlang des Oberdorfs Mischnutzungen mit Kleingewerbe. - Ausschliesslich Satteldächer, jedoch ansonsten heterogene Architektur - Am Ortseingang grossflächige Autoabstellflächen, identitätsstiftendes Gebäude und Baustelle - Nebst Baustelle wenig bis kein Innenverdichtungspotenzial - Zwei reine Wohngebäude in Wohn- und Gewerbezone am Farbweg |
| Landschaft & Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> - Nördliche Quartiergrenze durch natürliches, offen gelegtes Bachbett (Wissenbach), direkter Zugang zu Kulturland - Ausschliesslich private Grünräume, insbesondere zum Strassenraum der K350 hin keine besonderen Grünraumqualitäten (versiegelte Flächen) |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung der K350 dient Verkehrsabwicklung, keine Rücksicht auf örtliche Gegebenheiten (Schule). Querung für Schüler potenziell gefährlich (nur ein Zebrastreifen), aufgrund fehlendem Ortseingang von Brunnwil kommend erhöhte Geschwindigkeit wahrscheinlich, Trottoir nur schulseitig ausgebaut - Kantonsstrasse teilt Gebiet, Trennwirkung aufgrund fehlender Fussgängerquerungen verstärkt - Öffentlicher Verkehr sorgt für Grundversorgung (öV-Güteklasse F) - Bushaltestelle befindet sich mitten auf Verzweigung von K350 und Winterschwilerstrasse und ist nicht BehiG-konform - Kreuzäcker und Farbweg mit Mischverkehr |

Stärken

- Wissenbach als natürliche Grenze

Schwächen

- Strassenraum bei Schule
- Bushaltestelle auf Einfahrt
- Abrupter Ortseingang

Chancen

- Überprüfung der Zonenabgrenzung für Wohnen und Mischnutzung

Risiken

- Schulwegsicherheit

Quartier Nr. 8 Brand



Allgemeiner Charakter

| | |
|--|---|
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none"> - Homogenes, locker bebautes Einfamilienhausquartier an Hanglage mit reiner Wohnnutzung (Bauperiode 1981-2000) - Entlang Wiggwilerstrasse (K354) auch ein prominentes Reiheneinfamilienhaus sowie Mischnutzungen, sehr heterogene Bebauung ohne Dorfzonencharakter - Keine Bautätigkeit, kein Verdichtungspotenzial in der nächsten Planungsperiode |
| Landschaft & Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> - Ausschliesslich private Grünräume, teilweise zum Strassenraum hin attraktiv gestaltet (Begrünung). - Attraktive Aussicht in die umgebende Landschaft im Süden wird durch Hochspannungsleitung gemindert - Westlich im Hang Hochstammobstbestand, Siedlungsrand durch Stützmauer getrennt. |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Funktionale Quartierstrassen, auf Brandstrasse und mittlerer Erschliessungsstrasse Brand Trottoir vorhanden - Keine direkte Fussverkehrsverbindung von der Neumatt Richtung Mitteldorf - Geringe Verkehrsbelastung, kein Durchgangsverkehr |
| Stärken | Schwächen |
| <ul style="list-style-type: none"> - Attraktive Lage mit Aussicht | <ul style="list-style-type: none"> - Anbindung Fussverkehr an Ortskern |
| Chancen | Risiken |
| - | - |

Nr. 9 Wallenschwil



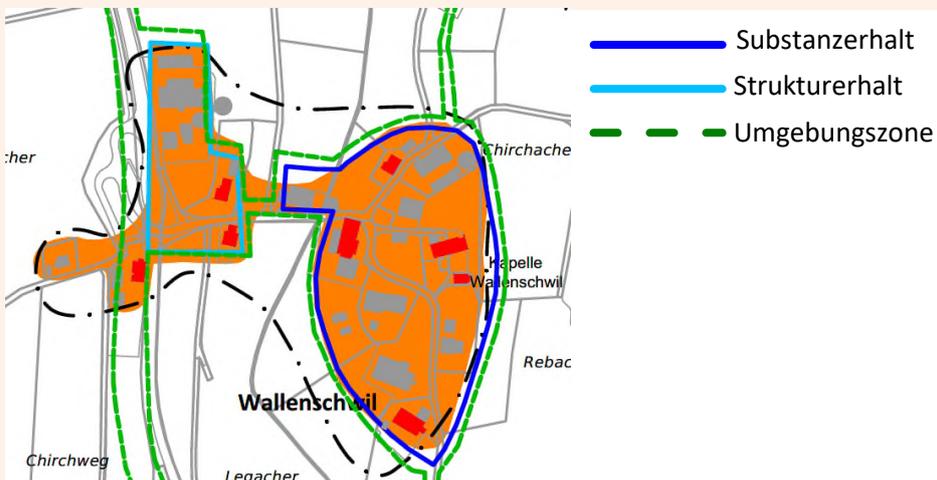
Allgemeiner Charakter

Siedlung

- Historisch gewachsener Weiler mit offener Bauweise in einer Geländemulde unterhalb der Kantonsstrasse K124 Muri-Sins, durch landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt mit vielen gut erhaltenen, identitätsstiftenden Scheunen und Ställen
- Hauptbauten mit Satteldächern und überwiegend Ziegeleindeckung
- Teilweise Nutzung als landwirtschaftliche Betriebe
- 2 Gebäude oder Gebäudeteile mit Substanzschutz, 4 Gebäude mit Volumenschutz, Kapelle unter Denkmalschutz
- Landwirtschaftlicher Betrieb entlang der Kantonsstrasse räumlich abgesetzt vom Hauptweiler
- Einzelbaute westlich Kantonsstrasse wirkt als Fremdkörper in der Landschaft

ISOS

- Weiler mit Ortsbild von regionaler Bedeutung mit zwei Bebauungsgebieten
- Weilergebiet (G1) sehr gut erhalten. Keine Ausdehnung und fast keine Neubauten im Vergleich zur Aufnahme aus dem Jahr 1976
- Baugruppe an der Durchgangsstrasse (B0.1): keine Ausdehnung, mit An- und Umbauten, ohne Einfluss auf die Hauptweilerstruktur



| | |
|----------------------------------|---|
| Landschaft & Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> - Bei den historischen Bauten keine oder untergeordnete Abgrenzungen zwischen öffentlichem und privatem oder halböffentlichem Raum - Im Weilerbereich offene Übergänge in die Landschaft - Vereinzelt Hochstamm-Obstbäume rund um den Siedlungsbereich - Westlich der Kantonsstrasse Begrenzung durch Wald - Östlich auf Hügelkuppe prägendes Waldstück |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Kantonsstrasse stellt starke Zäsur dar zwischen dem Weiler und den Bauten westlich der Strasse - Verkehrsorientierter Einfahrtsbereich der Zufahrt zum Weiler in die Kantonsstrasse - Ausfahrt Hofbereich eines Betriebs direkt auf die Kantonsstrasse - Nicht behindertengerechte Bushaltestelle an der Kantonsstrasse ohne Wartehäuschen - Sichere Verbindungen für den Langsamverkehr in Richtung Muri und Sins durch separaten Weg - Verbindung für den Langsamverkehr nach Beinwil über schwach befahrende Strasse (Schulweg) |

| | |
|--|--|
| Stärken | Schwächen |
| <ul style="list-style-type: none"> - Gut erhaltene identitätsstiftende Weilerstruktur und Gebäude - Offene Übergänge in die Landschaft - Durchgrünte Siedlungsanordnung | <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Anbindung der Bebauung entlang der Kantonsstrasse zum Weiler - Verkehrsorientierte Kantonsstrasse und Zufahrt zum Weiler |
| Chancen | Risiken |
| <ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung in bestehender Struktur - Umnutzung landwirtschaftlicher Bauten | <ul style="list-style-type: none"> - Strukturwandel - Verlust identitätsstiftender Bauten und Strukturen |

Nr. 10 Winterschwil



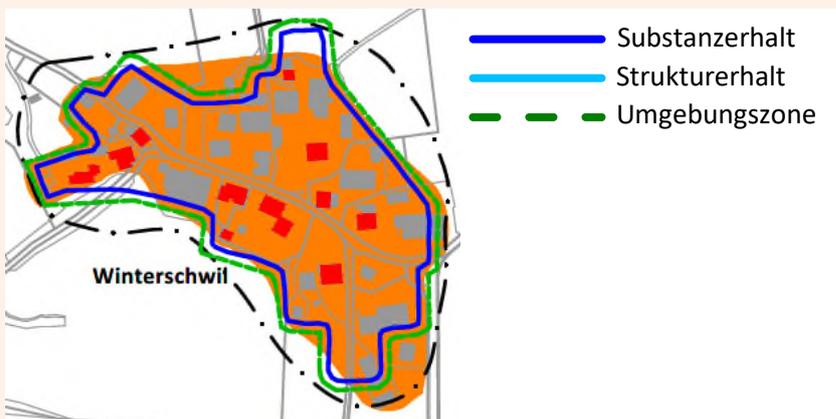
Allgemeiner Charakter

Siedlung

- Historisch gewachsener Weiler mit offener Bauweise, in ebener Landschaft, gegen Westen leicht ansteigend
- Geprägt durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit vielen gut erhaltenen und identitätsstiftenden Scheunen und Ställen
- 10 Gebäude oder Gebäudeteile mit Substanzschutz, 3 Gebäude mit Volumenschutz, Wegkapelle unter Denkmalschutz
- Relativ homogene Bebauungsstruktur mit meist Satteldächern und Ziegeleindeckung
- Heterogene Materialisierung mit Holzverkleidungen, verputzten Gebäudefassaden und Schindeln
- Keine gewerblichen Nutzungen im Weiler, vereinzelte landwirtschaftliche Nutzungen im Kern des Weilers, vorwiegend Wohnnutzungen
- Am östlichen Rand des Weilers 2 grössere landwirtschaftliche Betriebe und Bautätigkeit

ISOS

- Weiler mit Ortsbild von nationaler Bedeutung
- Weilergebiet (G1) sehr gut erhalten. Keine Ausdehnung und wenig Neubauten im Vergleich zur Aufnahme aus dem Jahr 1985
- Weilerstruktur mit Ausnahme gegen den Ostrand hin grösstenteils unversehrt.
- Strassenkorrektur im östlichen Bereich wirkt überdimensioniert
- Stallneubaute im nördlichen Umgebungsbereich mit prominenter Fassade



| | |
|----------------------------------|--|
| Landschaft & Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> - Bei historischen Bauten keine Abgrenzungen zwischen öffentlichen und privaten oder halböffentlichen Räumen - Gegen Süden, Osten und Norden offene Übergänge in die Landschaft, gegen Westen Übergang in Waldstück - Im Südwesten Weg mit prägender wegbegleitender Bepflanzung als Übergang vom Weiler in die Landschaft - Rund um das Weilergebiet wenige Bäume, geprägt durch Ackerwirtschaft |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Dorfstrasse als ortsprägende Verbindung und Rückgrat der Siedlungsstruktur - Trottoirmarkierung mit einer Breite von 1.2 Metern entlang der Dorfstrasse - Keine Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr |

| | |
|--|---|
| Stärken | Schwächen |
| <ul style="list-style-type: none"> - Gut erhaltene identitätsstiftende Bebauungsstruktur und Gebäude - Offene Übergänge in die Landschaft - Durchgrünte Siedlungsanordnung mit grosser Anzahl Freiflächen | <ul style="list-style-type: none"> - Intensive Landwirtschaft im Osten ohne Strukturelemente - Fehlende Anbindung an öffentlichen Verkehr |
| Chancen | Risiken |
| <ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung in bestehender Struktur | <ul style="list-style-type: none"> - Verlust der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur insbesondere am östlichen Weilerand |

Nr. 11 Brunwil



Allgemeiner Charakter

Siedlung

- Historisch gewachsener Weiler mit offener Bauweise, in Hanglage, ansteigend von Nordost nach Südwest
- Durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt mit vielen gut erhaltenen, identitätsstiftenden Scheunen und Ställen
- 3 Gebäude oder Gebäudeteile mit Substanzschutz, 8 Gebäude mit Volumenschutz
- Bereich nördlich Dorfstrasse relativ homogene Bebauungsstruktur mit meist Satteldächern und Ziegeleindeckung, Bereich südlich Dorfstrasse mit verschiedenen Neu- und Umbauten, Bebauungsstruktur deutlich heterogener
- Historische Gebäude mit Holzverkleidungen und Schindeln, Neu- und Umbauten heterogene Materialwahl
- Vorwiegend Wohnnutzungen, wenige landwirtschaftliche Nutzungen, am nordöstlichen Rand ein gewerblicher Produktionsbetrieb.
- Grosse, dominant wirkende asphaltierte Aussenraumflächen

ISOS

- Weiler mit Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Westlicher Ortsteil (G1) sehr gut erhalten. Kleine Ausdehnungen und wenige Umbauten im Vergleich zur Aufnahme aus dem Jahr 1976
- Östlicher Ortsteil (G0.1) Ausdehnung gegen Norden und Westen, Erweiterung der versiegelten Aussenräume



| | |
|----------------------------------|---|
| Landschaft & Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> - Bei den historischen Bauten: Abgrenzungen zwischen öffentlichen und privaten Räumen mit einfachen Elementen - Rundum offene Übergänge in die Landschaft - Bepflanzung entlang des Altbaches als prägendes Element entlang der Dorfstrasse - Rund um das Weilergebiet vereinzelte Anordnung von Hochstamm-Bäumen |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende räumliche Kennzeichnung der Weilerzufahrt nordseitig - Zufahrt Westseite: Massnahmen für Geschwindigkeitsreduktion prüfenswert - Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, keine behindertengerechte Ausführung, Buswartehaus mit Abstellmöglichkeit Velos - Grosser ungestalteter Platzbereich beim Weilereingang Nordostseite mit Buswendeschleife und Kreuzungsbereich |

| | |
|---|---|
| Stärken | Schwächen |
| <ul style="list-style-type: none"> - Gut erhaltene identitätsstiftende Bebauungsstruktur und Gebäude - Offene Übergänge in die Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> - Ausdehnung im nordöstlichen Bereich ohne Bezug zur historischen Siedlungsstruktur |
| Chancen | Risiken |
| <ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung in bestehender Struktur - Gestaltung Einfahrt Nordostseite | <ul style="list-style-type: none"> - Verlust der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur |

Nr. 12

Wiggwil



Allgemeiner Charakter

Siedlung

- Historisch gewachsener Weiler mit offener Bauweise, entlang des Sembachs, gegen Westen ansteigend zum Lindenberg
- Durch ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude geprägt mit vielen gut erhaltenen, identitätsstiftenden, meist ungenutzten Scheunen und Ställen
- 5 Gebäude oder Gebäudeteile mit Substanzschutz, 16 Gebäude mit Volumenschutz
- Hauptbauten mit Satteldächern und Ziegeleindeckung
- Im westlichen Teil relativ homogene Bebauungsstruktur mit vorwiegend Holzverkleidung. Gegen Osten vorwiegend Gebäude mit Steinsockel und Schindeln, aber auch vereinzelt Holzbauten
- Im oberen Weilerteil entlang der Strasse schöne Staffelung in der Anordnung der Bauten
- Vorwiegend Wohnnutzungen, wenig gewerbliche Nutzungen (Werkstätten)
- Gegen Norden undefinierter Übergang zur Gewerbezone
- Grössere Bautätigkeit im nördlichen Bereich zur Gewerbezone, einige Neubauten im nordöstlichen Bereich feststellbar, im westlichen und südlichen Teil kaum Neubauten, einzelne Umbauten.

ISOS

- Weiler mit Ortsbild von nationaler Bedeutung mit zwei Bebauungsgebieten
- Sowohl Struktur der bäuerlichen Altbebauung (G 1) sowie des oberen Ortsteiles am Bach (B 1.1) grösstenteils unversehrt.
- Bebauung im oberen Ortsteil mit gestaffelter Anordnung identitätsstiftend
- Strassenkreuzung und Neubauten nordöstlich der Strassenkreuzung im Konflikt zum Schutzgedanken.
- Umgebungsrichtungen weitgehend unbebaut. Umgebungsrichtung Nord mit vereinzelt Neubauten



| | |
|----------------------------------|--|
| Landschaft & Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> - Der Sembach verläuft grösstenteils natürlich mittig durch den Weiler und ist ortsprägend - Bei den historischen Bauten keine Abgrenzungen zwischen öffentlichen und privaten oder halböffentlichen Räumen - Gegen Süden, Osten und Norden offene Übergänge in die Landschaft, gegen Westen Übergang in Waldstück - Rund um das Weilergebiet grossflächige Hochstammobstbestände |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - Trennwirkung der Kantonsstrasse zur Bebauung im Nordosten, wird aufgrund fehlender Fussgängerquerungen verstärkt. Einseitiges Trottoir westseitig entlang Kantonsstrasse - Unattraktive Weilerzufahrten von Norden und Osten - Keine Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr - Sichere Verbindung für den Langsamverkehr in Richtung Beinwil durch separaten Weg - Ungenügende Fussgängerquerungen im Kreuzungsbereich Kantonsstrasse / Anschluss Dorfstrasse - Ungeregelte Parkierung im Strassenbereich im oberen Ortsteil |

| | |
|---|--|
| Stärken | Schwächen |
| <ul style="list-style-type: none"> - Gut erhaltene identitätsstiftende Bebauungsstruktur und Gebäude - Offene Übergänge in die Landschaft - Durchgrünte Siedlungsanordnung mit grosser Anzahl Freiflächen und offenem Bachverlauf - Einbettung in Hochstammobstkulturen | <ul style="list-style-type: none"> - Fehlende Kennzeichnung Weilerzugänge - Fehlender Bezug der Bebauung am Nordrand zur historischen Weilerstruktur - Fehlende Anbindung an öffentlichen Verkehr |
| Chancen | Risiken |
| <ul style="list-style-type: none"> - Weiterentwicklung in bestehender Struktur | <ul style="list-style-type: none"> - Verlust der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur insbesondere im nördlichen Bereich - Fussgängersicherheit im Kreuzungsbereich/ Querung der Kantonsstrasse |

Nr. 13 Landschaft



Allgemeiner Charakter

| | |
|-------------------|--|
| Siedlung | <ul style="list-style-type: none">- Der Ortsteil Beinwil ist grösstenteils sehr gut in die Landschaft eingebettet, Siedlungsränder sowie die Sichtbeziehungen zum umgebenden Kulturland sind vorwiegend offen und durchlässig gestaltet, Abgrenzungen in Form von Stützmauern bestehen nur wenige im Westen und Süden- Wallenschwil ist in den Talboden eingebettet und von Hochstammobstbäumen umgeben, in der Umgebung besteht eine steile Topographie mit Wald und Weideflächen- Winterswil ist idyllisch in die Landschaft eingebettet, mit Wald und dem Altbach im Norden/Westen und offenem Kulturland im Süden/Osten- Wiggwil liegt an sanfter Hanglage, wird vom Sembach durchflossen und ist umgeben von grosszügigen Hochstammobstbeständen- Brunnwil liegt an einer Hanglage mit attraktiver Aussicht und wird vom Altbach durchflossen- Alle Ortsteile von Beinwil (Freiamt) sind geprägt von grosszügigen Grünflächen in nächster Nähe und einem einfachen und direkten Zugang in die Landschaft |
| Kulturland | <ul style="list-style-type: none">- Das Kulturland der Gemeinde wird für den Ackerbau und die Viehhaltung genutzt, aber immer wieder von Strukturelementen wie Hecken, Hochstammobstbäumen und Einzelbäumen aufgelockert- Die Nutzung ist in den flacheren Gebieten zumeist intensiv mit grossflächigen Betrieben, in den steileren Gebieten und Richtung Waldränder extensiver- Östlich des Ortsteils Beinwil befindet sich die Deponie Weid-Banacker. Während der Abschnitt nördlich der Kantonsstrasse K350 bereits abgeschlossen ist, wird der südliche Teil voraussichtlich bis Ende 2021 aufgefüllt. |
| Erholung | <ul style="list-style-type: none">- Die Gemeinde Beinwil (Freiamt) ist umgeben von Landschaften von kantonaler Bedeutung, welche sich durch attraktive, landwirtschaftlich geprägte Hügellandschaften auszeichnen- Im Horben auf dem Lindenberg besteht ein Naherholungsgebiet von überregionaler Bedeutung, verbunden mit grossem Potenzial für Tagestouristen sowohl im Sommer als auch im Winter (Wanderwege, Langlaufloipe). |
| Ökologie | <ul style="list-style-type: none">- Auf den Hügelzügen des Lindenbergs sowie zwischen Beinwil und Wallenschwil/ Rüstenschwil befinden sich grössere Waldflächen, Teile davon sind kantonale Naturschutzgebiete |

| | |
|----------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - Entlang der Gewässer verlaufen Waldarme in den Bachtobeln (Wissenbach, Sembach, Altbach) - Im Gemeindegebiet von Beinwil (Freiamt) befinden sich nach wie vor viele Hochstammobstbestände sowie prägende und identitätsstiftende Einzelbäume, welche einen ökologischen Beitrag leisten und das umgebende Kulturland strukturieren |
| Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> - In Beinwil (Freiamt) bestehen zahlreiche Fuss- und Radverkehrsverbindungen (kantonale Radrouten und Wanderwege, Pilgerweg „St. Burkard“) - Die Naherholungsgebiete, insbesondere der Horben, sind mit verkehrlichen Herausforderungen verbunden (Wildparkierung, Ausflugsverkehr) |

| | |
|---|--|
| Stärken | Schwächen |
| <ul style="list-style-type: none"> - Einbettung in Landschaft - Offene Siedlungsränder - Durchgrünte Siedlung - Verschiedene Strukturelemente (Hochstammobstbestände, Einzelbäume, Hecken) - Schutzgebiete im Wald | <ul style="list-style-type: none"> - Teilweise intensive Nutzung - Wildparkierung |
| Chancen | Risiken |
| <ul style="list-style-type: none"> - Potenzial für Naherholung | <ul style="list-style-type: none"> - Verlust Landschaftsbezug - Verlust an Strukturelementen |

D Fotodokumentation

Im folgenden Anhang werden die Resultate des Workshops mit der Planungskommission vom 9. Dezember 2019 aufgeführt.

| Grösse | | | | |
|--|---|---|---|--|
| Wie beurteilen wir das Zusammenleben mit der heutigen Grösse bzw. Zahl von rund 1'200 EinwohnerInnen? | | | | |
| Bemerkung | ☹ | ☺ | 😊 | Bemerkung |
| • Sicheres nicht tiefer Sprachliche Erweiterung | | | | ± 200 ok + gibt Sorge zueinander + kennt sich 1500 verteillich für 2000 genü 50% Wohnfläche - es Weiterzonen keine Entsch. EW-Zahl • Vereinsleben - belebtes Zentrum - kinderfreundlich |
| Demographie | | | | |
| Wie beurteilen wir die demographische Entwicklung (Schülerzahl, Überalterung)? → weiten alles wi | | | | |
| Bemerkung | ☹ | ☺ | 😊 | Bemerkung |
| - Mehr Schüler für Auslastung Schule - Mobilität Senioren (ohne Auto) | | | | - Altersgerechte Wohnungen genügend |
| Wohnen - Wohnraumangebot | | | | |
| Wie beurteilen wir das heutige Angebot an Wohnraum? (Mix von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Geschosswohnungen, Eigentum/Miete, Preissegment) | | | | |
| Bemerkung | ☹ | ☺ | 😊 | Bemerkung |
| mehr - Umnutzungen für Wohnen | | | | + Wohnbauressenschaft |
| Wohnen - Siedlungsqualität | | | | |
| Wie beurteilen wir die Qualität von unseren Siedlungen? (Bauten, Ausstattung, siedlungsinternes Wohnumfeld, Freiraum) | | | | |
| Bemerkung | ☹ | ☺ | 😊 | Bemerkung |
| - Flachdächer: Vorschriften prüfen | | | | • Bezahlungsstärke bei Neu- wohnungen GU Steinmatt pos. Qualität • G. artiestrassen = Wohnstrassen |

Innenentwicklung
 Wo müsste in der Gemeinde Beinwil/Freiamt der Fokus einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen* gelegt werden?

Kirchfeld:

- ① Bestehende Bauten (LW) an Siedlungsrand? Gebäudegruppe
 ↳ Anteil d. Gde entlang Bach
 ↳ gleichzeitig Schwierigkeiten Gewerbe lösen
- ② Erhalt ETH-Quartier oder bauliche Verdichtung?
 ↳ an K-Li-Strasse entlang allenfalls in Bewegung auch Gebäude (~~Abendessen bei Kaffeehaus~~)

Gemeindeschweune

- kein Umlaufschutz
- Ersatzneubau

*Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum möglichst hochwertig und innerhalb bereits bebauter Siedlungsgebiete ergänzen, um weiterer Zersiedelung Einhalt zu gebieten. Sie berücksichtigen neben siedlungsplanerischen Aspekten auch qualitative und sozialräumliche Belange wie beispielsweise Wohnraumangebot, Nutzungsvielfalt, generationengerechte Ausstattung mit Anlagen, Einrichtungen und Angeboten sowie Freiräume.

Stärken und Schwächen
 Was sind Stärken und Schwächen der Gemeinde Beinwil/Freiamt? Wo bieten sich Chancen oder bestehen Risiken? (Siedlung, Verkehr, Landschaft)

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> + ländl. Region + Naherholung + gute Schule + Identität + man hat "Raum" (= Ressource) + lebenswert + sicher + Vereinsleben | <ul style="list-style-type: none"> - öV-Frequenzen - "altersfeindlich" ↳ öV ↳ soz. Infrastruktur - man muss ins HO steigen - Verkehr Naherholung |
|---|--|



