

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

3. April 2023

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.22.40 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Beinwil (Freiamt)  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Teiländerung Nutzungsplanung Gewerbezone Unterdorf und Volumenschutz

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Teiländerung der Nutzungsplanung Gewerbe Unterdorf und Volumenschutz, Änderungsplan 1:2'500 vom 14. September 2022
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 3. Oktober 2022

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 3. Oktober 2022
- Auswertung der fachlichen Stellungnahme des Kantons Aargau vom 29. August 2022
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 3. Oktober 2022

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Abgrenzung der Gewerbezone Unterdorf wird an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse angepasst und soll insbesondere die Erweiterung eines bestehenden ansässigen Betriebs ermöglichen. Vorgesehen ist eine flächenneutrale Umlagerung von Siedlungsgebiet und die Einzonung von Gewerbezone im Umfang von 414 m<sup>2</sup>, die im selben Geviert kompensiert wird. Zusammen mit der Umlagerung soll im betroffenen Gewässerabschnitt der Gewässerraum festgelegt werden. Die Anpassung der Gewerbezone Unterdorf steht im Einklang mit den von der Gemeinde erarbeiteten und in ihrem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL, Beschluss Gemeinderat vom 19. Dezember 2022) aufgezeigten konzeptionellen Entwicklungszielen für diesen Dorfteil.

Als zweiter Teil der Vorlage sollen zwei Volumenschutzobjekte vorzeitig aus dem Volumenschutz entlassen werden. Das Inventarobjekt BEW908 (Bauernhaus Nr. 183, Parzelle 82) wurde, basierend

auf einer Abklärung durch die Denkmalpflege, aus dem Bauinventar gestrichen. Auch das zweite Objekt (Gemeindescheune Nr. 197, Parzelle 79) ist nicht im überarbeiteten Bauinventar aufgeführt. Beide Objekte sollen je einer Neuüberbauung weichen. In beiden Fällen ist die Beibehaltung eines Unterabstands zur Kantonsstrasse ortsbaulich begründet vorgesehen (Parzelle 82) beziehungsweise aus ortsbaulicher Sicht prüfenswert (Parzelle 79).

## **2. Gesamtbeurteilung**

Es wird eine nachvollziehbare Lösung aufgezeigt, wie der Erhalt eines für die Gemeinde wichtigen bestehend ansässigen Gewerbebetriebs ermöglicht werden kann. Gestützt auf die raumplanerische Gesamtbeurteilung sind noch letzte Aspekte zu bereinigen, damit sich die Vorlage als genehmigungsfähig erweist. Abstimmungsbedarf besteht hinsichtlich folgender Themen:

- Die Fristen (Abbruch, Rekultivierung, Baupflicht für Gewerbe-Neubau) sind zu überprüfen und auf zwei Jahre (plus maximal 12 Monate zu begründende Verlängerung) zu reduzieren.
- Soll an längeren Fristen bis zu vier Jahre festgehalten werden, sind diese belastbar zu begründen (Programm mit terminiertem Ablauf).
- Der vorgesehene öffentlich-rechtliche Vertrag ist zu gegebener Zeit zusammen mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Eine Ergänzung des Planungsberichts nach Art. 47 RPV wird dringend empfohlen (Abhandlung von evtl. betroffenen privaten Interessen, siehe Ziffer 3.3.2).

### **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht (bei diesem Vorhaben integriert in den Planungsbericht) ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

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

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Aufgrund des flächenmässig geringfügigen sowie flächengleichen, gemeindeinternen Abtauschs und der räumlich klar begrenzten, nur innerörtlichen Auswirkungen, kann von einer regionalen Abstimmung (Stellungnahme des Regionalplanungsverbands) abgesehen werden.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **3.3.1 Verhältnis der Teiländerung zur Gesamtrevision**

Die Gewerbezone Unterdorf befindet sich innerhalb eines weitgehend überbauten Gebiets und mit Bezug zum Siedlungsgebiet in einer Insellage am nördlichen Dorfeingang. Diese Ausgangslage ist mit der historisch gewachsenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur begründet (räumliche Nähe, Ver-

zählung der gewerblichen Liegenschaft mit Landwirtschaftsbetrieben, die bei der letzten Gesamtrevision praxisgemäss bewusst nicht der Bauzone zugewiesen wurden; im ISOS<sup>1</sup> als Baugruppe erfasst).

Beim Planungsvorhaben handelt es sich um eine Auszonung eines Teils der Parzelle 88 und um eine flächengleiche Einzonung eines Teils der Parzelle 152. Bundesrechtlich handelt es sich um eine Einzonung. Einzonungen müssen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.1 im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung erfolgen. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist bei der Gemeinde in Arbeit. Wie eingangs erwähnt, liegt ein REL vor. Des Weiteren wurde ein kommunaler Gesamtplan Verkehr erarbeitet (KGV; Stand: dem Departement Bau, Verkehr und Umwelt [BVU] zur Genehmigung eingereicht). Damit bestehen auf konzeptioneller Ebene konkretisierte Vorstellungen zur zukünftigen Gemeindeentwicklung. Es ist absehbar, dass die vorgesehene Einzonung diesen nicht widerspricht.

Angesichts des beschriebenen Stands der Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung, der Grössenordnung der Einzonung mit Kompensation und der im Planungsbericht beschriebenen Dringlichkeit, ist das Herauslösen aus der Gesamtrevision und die vorgezogene Behandlung in der vorliegenden Teiländerung vertretbar. Zu beachten sind jedoch die Ausführungen zur Planbeständigkeit (vgl. Ziffer 3.7).

Als Teil der Gesamtüberprüfung aufzugreifen und im Rahmen der raumplanungsrechtlichen Vorgaben zu überprüfen ist die im Jahr 1993 genehmigte, aber unübliche Bauzonenabgrenzung durch die zusammengebauten Gebäude auf der Grenze zwischen den Parzellen 87 und 152 beziehungsweise den Gebäuden Nrn. 176A und 176B (vgl. Interpretation rechtskräftiger Bauzonenplan und AGIS<sup>2</sup> [Layer Bauzonen und amtliche Vermessung]).

### 3.3.2 Umlagerung von Bauzone

#### Umlagerung

Die Gemeinde sieht insgesamt 414 m<sup>2</sup> zur Einzonung in die Gewerbezone vor. Die zur Einzonung vorgesehene Fläche liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch flächen- und wesensgleiche Umlagerung im Ausmass von 414 m<sup>2</sup> neu angeordnet werden.

Auf Parzelle 152 tangiert die Einzonung 414 m<sup>2</sup> Fruchtfolgefläche (FFF; vgl. Ziffer 3.4.1). Die Auszonung betrifft ebenfalls eine Fläche von 414 m<sup>2</sup>. Davon sind gemäss den vorhandenen Luftbildern rund 324 m<sup>2</sup> als überbaut zu beurteilen (siehe folgende Ausführungen). Bei der übrigen Fläche von rund 90 m<sup>2</sup> handelt es sich um übriges Landwirtschaftsgebiet. Die Auszonung ist aus fachlicher Sicht Landwirtschaft sachgerecht.

Die tangierten öffentlichen Interessen und deren Abwägung können dem Bericht entnommen werden (vor allem Kapitel 5 und 6). Die Ausführungen sind insgesamt nachvollziehbar und plausibel. Der Umgang mit eventuell betroffenen privaten Interessen wird nicht aufgezeigt. Es wird **dringend empfohlen**, den Bericht diesbezüglich noch zu ergänzen. Gemäss Kapitel 7.3 des Planungsberichts wurden im Mitwirkungsverfahren keine entgegenstehenden privaten Interessen geltend gemacht.

Die von der Gemeinde vorgesehene neue Bauzonenabgrenzung hat zur Folge, dass zwei bisher in der Bauzone liegende Gebäude ausgezont und damit zu zonenwidrigen Bauten in der Landwirtschaftszone werden (Gebäude Nrn. 417 und 367). Der nicht bewilligte Parkplatz auf der Parzelle 152 entlang der Grenze zwischen den Parzellen 88 und 152 wird mit der Umlagerung zum Teil legalisiert.

---

<sup>1</sup> Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

<sup>2</sup> Aargauisches Geografisches Informationssystem

Eine Einzonung ohne Rückbau und Rekultivierung der bisher mit Bauten und Anlagen überstellten Flächen würde der Zersiedelung Vorschub leisten und den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widersprechen. Die Bereinigung dieser Situation ist Voraussetzung, damit eine raumplanerisch bessere Lösung gegeben ist, eine zweckmässige neue Bauzonenabgrenzung erreicht wird und die weiteren Voraussetzungen nach Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 für die Umlagerung erfüllt werden können (insbesondere Wesensgleichheit zonenrechtlich und bezüglich landwirtschaftlicher Nutzbarkeit (FFF)).

### **Rechtliche Sicherstellung**

Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.2.3 und 4.6) soll die Umsetzung mit folgenden Massnahmen gesichert werden, wobei die genannten Fristen (inkl. Baupflicht) alle ab Rechtskraft der Teiländerung der Nutzungsplanung gelten sollen:

- Verfügung einer Baupflicht durch den Gemeinderat für den Perimeter der betroffenen Gewerbezone mit einer Frist von drei Jahren.
- Rückbau des Gebäudes Vers.-Nr. 417 innert einer Frist von drei Jahren.
- Rückbau des Gebäudes Vers.-Nr. 367 innert einer Frist von drei Jahren.
- Vollständige Rekultivierung der auszunehmenden Flächen zu FFF-Qualität mit allfälliger Ersatzvorkehrung innert einer Frist von drei Jahren.
- Erstellung des rechtmässigen Zustands der Parkierungsflächen auf Parzelle 152, die in der Landwirtschaftszone verbleiben innert einer Frist von drei Jahren.

Die vorgesehenen Fristen sollen mit stichhaltiger Begründung um maximal zwölf Monate verlängerbar sein (Planungsbericht Kapitel 6). Somit erstreckt sich die Befristung auf bis zu vier Jahre.

Es ist vorgesehen, diese Pflichten in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag, der im Grundbuch anzumerken ist, verbindlich zu regeln. Dieser Vertrag muss vor der Genehmigung vorliegen und ist mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen (**Vorbehalt**).

Unter Berücksichtigung der anzupassenden Flächenbilanz der FFF (vgl. Ziffer 3.4.1) sind 324 m<sup>2</sup> zu rekultivieren. Die oben beschriebene Regelung wird basierend auf der im Planungsbericht dargelegten Interessenabwägung der Gemeinde ausnahmsweise unter Würdigung des vorliegenden Einzelfalles akzeptiert. Der fristgerechte Vollzug des Abbruchs und der Rekultivierung ist zwingend. Die Gemeinde steht in der Verantwortung, den Vollzug sicherzustellen (**wichtiger Hinweis**).

### **Frist**

Ein objektiver Bedarf für die vorgesehene Frist von bis zu vier Jahren (drei Jahre plus bis zwölf Monate zu begründende Verlängerbarkeit) ist anhand der eingereichten Unterlagen und der auf dem Luftbild erkennbaren Gegebenheiten nicht nachvollziehbar. Zudem ist die Begründung im Planungsbericht unklar: Mit Verweis auf das Betriebskonzept unter Kapitel 3.1 wird in Kapitel 4.6, erster Absatz, ausgeführt, dass der Abbruch der Gebäude Nrn. 417 und 367 *zusammen* mit dem Neubau der geplanten Gewerbehalle erfolgen kann. In Kapitel 4.6, dritter Absatz wird die Frist damit begründet, dass die abzubrechenden Gebäude bis zur Inbetriebnahme des Lagergebäudes "weiterhin" als Lager erforderlich seien. Die geltend gemachte Lagernutzung in den Abbruch-Gebäuden stimmt nicht mit dem erwähnten Betriebskonzept überein. Das Abwarten der Inbetriebnahme des Neubaus widerspricht dem im ersten Absatz genannten Vorgehen. Die Ausführungen im Planungsbericht sind zu klären und zu präzisieren.

Schliesslich würde eine allzu grosszügige Frist die Glaubwürdigkeit der Begründung für die vorgezogene Teiländerung in Frage stellen (im Wesentlichen hohe zeitliche Dringlichkeit).

Die Befristung ist zu überprüfen und auf zwei Jahre zu reduzieren, mit einer Verlängerbarkeit um maximal zwölf Monate (also maximal drei Jahre) (**Vorbehalt**).

Falls die Gemeinde an einer längeren Frist bis zu vier Jahre festhalten will, ist eine entsprechende Regelung belastbar zu begründen. Insbesondere ist das beabsichtigte Vorgehen mit einem Programm aufzuzeigen, das einen terminierten Ablauf aufzeigt (**Vorbehalt**).

#### Rückbau Parkplätze

Beim in der Landwirtschaftszone verbleibenden Teil des ohne Baubewilligung erstellten Parkplatzes ist es Aufgabe der Gemeinde, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zeitnah zu vollziehen. Entsprechende Anordnungen und Fristen der kommunalen Baubehörde beziehungsweise bei Bedarf der kantonalen Baubehörde (Abteilung für Baubewilligungen) gehen dem Planungsbericht dieser Teiländerungsvorlage vor und bleiben **vorbehalten**.

#### Fazit

Im Übrigen wird die Erfüllung der massgeblichen Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Bei Umsetzung der vorstehenden Vorbehalte wird ein raumplanerisch besseres Ergebnis ermöglicht. Die Festsetzung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung.

Mit den Vorgaben in der BNO ermöglicht die Gemeinde die gemäss Richtplankapitel geforderte effiziente Nutzung der Arbeitszonen.

#### Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2,	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG
Planungsanweisung 1.2			
<b>Total/Saldo</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>-90 m<sup>2</sup> FFF**</b>
Parzelle 88, 89	- 414 m <sup>2</sup>	- 414 m <sup>2</sup>	+ 324 m <sup>2*</sup>
Parzelle 152	+ 414 m <sup>2</sup>	+ 414 m <sup>2</sup>	- 414 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt-Total/Saldo</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>- 90 m<sup>2</sup> FFF</b>

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

\* Mit öffentlich-rechtlichem Vertrag zu regelnde Pflicht zur Rekultivierung.

\*\* Entspricht der Fläche übriges Landwirtschaftsgebiet (vgl. Ziffer 3.4.1)

#### Mehrwertabgabe und Baupflicht

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 ([www.ag.ch/innenentwicklung](http://www.ag.ch/innenentwicklung)) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einem Grundstück zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Das betroffene Grundstück ergibt sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht". Der Schätzungsantrag wurde bereits eingereicht.

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

### **3.3.3 Siedlungsqualität**

#### **Ortsbildentwicklung**

Gemäss ISOS weist die Gemeinde ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung).

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzziele des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen.

Die betroffenen Volumenschutz-Objekte befinden sich im Gebiet 1 "Altes Dorf". Für dieses ist das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) festgelegt.

Das Gewerbegebiet befindet sich in der Baugruppe 0.1 "Bauernhöfe im Norden" mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur).

#### **Aufhebung Volumenschutz**

Abklärungen der Denkmalpflege haben ergeben, dass das Objekt BEW908 (Gebäude Nr. 983) aus dem Bauinventar entlassen wird. So ist es grundsätzlich möglich, mit einer Teiländerung der Nutzungsplanung den Volumenschutz des Gebäudes auf der Parzelle 82 aufzuheben, auch weil ein solcher Schutz keinen Substanzerhalt bedeutet. Auch für die Aufhebung des Volumenschutzes für das Gebäude auf der Parzelle 79 (Gemeindescheune, Gebäude Nr. 197) bestehen aus Sicht Ortsbild keine Hindernisse.

Es ist davon auszugehen, dass die Ersatzbauten zumindest teilweise im Unterabstand zur Kantonsstrasse zu liegen kommen, zudem befindet sich die Parzelle 82 im Geltungsbereich der Ortskernschutzzone. Das bedeutet, dass die Ersatzbauten aus Sicht Ortsbild hohen Anforderungen gerecht werden müssen.

### **3.3.4 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Gemäss § 13 Abs. 2<sup>bis</sup> BauG<sup>3</sup> zeigt die Gemeinde auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördert und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist. Im Planungsbericht wird erläutert, weshalb die Gewerbezone angepasst werden soll und mit welchem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, zumindest bezüglich den Anlieferungen, gerechnet wird. Auch mit den betriebsnotwendigen Verkehrsflächen (vgl. § 55 BauG), wie beispielsweise den Wendeflächen für Lastwagen und Parkfeldern, hat man sich gemäss Planungsbericht auseinandergesetzt. Die Erschliessung ab der Gemeindestrasse (Unterdorf) wird grundsätzlich nicht geändert. Aus fachlicher Sicht ergeben sich keine weiteren Bemerkungen.

### **3.3.5 Erschliessung**

#### **Gewerbezone**

Die bestehende Erschliessung der Gewerbezone bleibt unverändert. Die Anpassung der Gewerbezone kann aus fachlicher Sicht unterstützt werden.

---

<sup>3</sup> Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz)

## **Aufhebung Volumenschutz, Abstimmung Strassenabstand und Ortsbild**

Die beiden von der Aufhebung des Volumenschutzes und künftigen (Ersatz-)Bauvorhabens betroffenen Parzellen 79 und 82 grenzen an die Kantonsstrassenparzelle der K 350. Die K 350 ist als Regionalverbindungsstrasse (RVS) klassiert und gehört somit zum untergeordneten Kantonsstrassennetz. Aufgrund des Ortsbilds soll ein künftiger Unterabstand zur Kantonsstrasse vorgesehen (Parzelle 82) beziehungsweise geprüft (Parzelle 79) werden. Da die K 350 in den nächsten Jahren saniert werden soll, sind die Bedürfnisse aus Sicht des Ortsbilds und des Verkehrs in den nachfolgenden Verfahren eng aufeinander abzustimmen. Die folgenden Hinweise zu Handen der nachgelagerten Baubewilligungsverfahren sind zu beachten (**Hinweis**).

Mit den Neubauten muss die Situation für den nordseitigen Gehweg entlang der Kantonsstrasse (laufendes Vorprojekt Strassensanierung K 350 / K 354) verbessert werden. Ferner sind insbesondere für die Neuausrichtung eines neuen Gebäudes (Anstelle Gebäude Nr. 183) auf der Parzelle 82 die Bedürfnisse aus dem laufenden Strassensanierungsprojekt zwingend zu berücksichtigen (**Hinweis**).

Eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstände kann im Baubewilligungsverfahren aus fachlicher Sicht nur gutgeheissen werden, sofern dies aus Sicht Ortsbildschutz befürwortet wird. Bei einer Unterschreitung müssen die erforderlichen Sichtzonen auf die K 350 eingehalten werden (**Hinweis**).

### **Gebäude Nr. 183, Parzelle 82**

Es wird festgehalten, dass die Sichtzonen aktuell nicht gewährleistet sind. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 3.2) ist eine Neuüberbauung auf der Parzelle 82 geplant. Um die Verkehrssicherheit zu verbessern, soll gemäss Planungsbericht ein Strassenabstand von 3 m angestrebt werden. Ob sich der genannte Abstand auf den Fahrbahnrand oder auf die Strassenparzellengrenze bezieht, wird nicht erwähnt (relevant ist der Abstand ab Strassenparzellengrenze, vgl. § 111 BauG). Eine Beurteilung ist mit den vorliegenden Unterlagen nicht vollumfänglich möglich. Die eigentliche Prüfung im Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

Grundsätzlich muss eine Überbauung beziehungsweise ein Ersatzbau (Parzelle 82) die Sichtzonen gemäss dem kantonalen Merkblatt "Sicht im Strassenraum" einhalten (**Hinweis**).

### **Gebäude Nr. 197, Parzelle 79**

Gegenwärtig kann praktisch im gesamten Bereich der Parzelle 79 ein- beziehungsweise ausgefahren werden. Bei einem Abbruch des Gebäudes Nr. 197 muss sichergestellt sein, dass die Erschliessung zusammen mit der Erschliessung von Parzelle 984 koordiniert wird. Ebenfalls müssen bei einem Ersatzbau die Sichtzonen gemäss dem kantonalen Merkblatt eingehalten werden (**Hinweis**).

## **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)**

Die Einzonung betrifft eine Fläche von 414 m<sup>2</sup>. Die Festsetzung der Abgrenzung der FFF im kantonalen Richtplan ist nicht präzise und lagegenau (nicht "parzellenscharf") und deshalb im Einzelfall zu prüfen. Abweichend von der FFF-Bilanzierung im Planungsbericht handelt es sich nach fachlicher Beurteilung vollumfänglich, also im Umfang von 414 m<sup>2</sup>, um FFF.

Die Bilanz der räumlichen Veränderung der FFF beträgt zum Stand der abschliessenden Vorprüfung – 414 m<sup>2</sup> (vgl. Ziffer 3.3.2).

Bei raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der FFF, gering zu halten (Richtplankapitel L 3.1, Planungsgrundsatz B). Alle Bauvorhaben im Landwirtschaftsgebiet sind hinsichtlich des qualitativen und quantitativen Schutzes des Bodens zu optimieren (Planungsanweisung 1.3).

Es vorgesehen, die Auszonungsfläche zu rekultivieren, dabei auf FFF-Qualität aufzuwerten und diese Aufwertung per öffentlich-rechtlichem Vertrag zu regeln (vgl. Ziffer 3.3.2).

Die Verminderung der FFF um mehr als 3 ha pro Planung oder Vorhaben setzt einen Richtplanbeschluss voraus (Planungsanweisung 2.2). Diese Schwelle wird nicht erreicht. Die Veränderungen gelten im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

### **Rundschreiben des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) vom 4. Mai 2011**

Die Kantone weisen diejenigen Böden, die sich im Gewässerraum befinden und die (gemäss Sachplan FFF und RPV) weiterhin FFF-Qualität haben, separat aus. Diese Böden können – als Potenzial – weiterhin zum Kontingent gezählt werden, erhalten aber einen besonderen Status.

### **Hinweis Regulierungsgebiet**

Die zur Diskussion stehende Einzonung liegt im Perimeter der Güterregulierung. Auf der fraglichen Einzonungsfläche besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot, die Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton).

Die Güterregulierung fand im Dezember 2003 mit der Schlusszahlung des Bundes ihren Abschluss. Die Rückerstattungspflicht besteht somit bis Dezember 2023. Wird die betreffende Fläche (rechtskräftig) eingezont, sind die geleisteten Kantons- und Bundesbeiträge von den Grundeigentümern "pro rata temporis" zurückzuerstatten. Aufgrund des zu erwartenden kleinen Beitrags wird auf eine Rückerstattung verzichtet.

## **3.5 Weitere materielle Hinweise**

### **3.5.1 Gewässerschutz**

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

Die Kantone sind gemäss Art. 36a GSchG<sup>4</sup> verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss von den Gemeinden bei ihrer Nutzungsplanung berücksichtigt und umgesetzt sowie anschliessend extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume für die Bäche mit einer Breite  $\geq 2$  m gemäss Fachkarte und für die Bäche  $< 2$  m Breite sowie die eingedolten Bäche gemäss § 127 BauG in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich um.

In Beinwil (Freiamt) ist mit der Teiländerung Nutzungsplanung Gewerbezone Unterdorf der Gewässerraum des Wissenbachs auf der durch die Teiländerung betroffenen Parzellen 88 und 89 zu beurteilen und umzusetzen. Im betroffenen Abschnitt wird über dem Wissenbach eine Gewässerraumzone mit einer Breite von 14 m (symmetrisch auf der Gewässerachse) umgesetzt. Dieser Umsetzung und der Breite des Gewässerraums wird zugestimmt.

Die Gemeinde wird aufgefordert, die Umsetzung der Gewässerräume zeitnah und flächendeckend umzusetzen.

### **Siedlungsentwässerung**

Bei der Änderung oder Neufestlegung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Er-

---

<sup>4</sup> Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer



schliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser besteht in der geplanten neuen Gewerbezone kein Hochwasserschutzdefizit. Der geplanten Einzonung wird aus fachlicher Sicht zugestimmt.

Jedoch liegen sowohl bezüglich Hochwasser wie auch bezüglich Oberflächenabfluss Schadenerfahrungen vor. Das ist in den nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen. Grundlage sind die allgemeinen Bestimmungen von § 36c BauV (**Hinweis**).

### **3.5.3 Umweltschutz**

#### **Lärm**

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 Lärmschutzverordnung, LSV). In der Gewerbezone gilt gemäss BNO die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Aufgrund der Distanz des neu einzuzonenden Gebiets zur Kantonsstrasse K 350 und den Emissionen der Kantonsstrasse (Lr, e = 70 dB(A) am Tag und 56,3 dB(A) in der Nacht), kann ohne genauere Berechnung davon ausgegangen werden, dass die massgebenden PW überall eingehalten sind.

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

Der innerörtliche Strassenraum am IVS<sup>5</sup>-Objekt AG 967 ist bereits stark modernisiert. Durch die geplanten Massnahmen sind keine Belange des IVS betroffen.

## **3.6 Formelles**

### **Planbeständigkeit**

Aktuell ist eine Gesamtrevision am Laufen, die nach aktueller Planung 2024 beschlossen werden soll. Die Planbeständigkeit steht der vorliegend geplanten Teiländerung nicht entgegen. Allerdings werden die Inhalte der Teiländerung in der Folge Planbeständigkeit geniessen und können im Rahmen der Gesamtrevision nicht erneut geändert werden. Es ist jedoch nicht ersichtlich, ob sich daraus Probleme ergeben könnten, da es sich um Änderungen handelt, die gut isoliert betrachtet werden können.

### **Teiländerung BNO (Entwurf vom 14.12.21)**

Eine Synopse ist lediglich ein Hilfsinstrument und eignet sich nicht als Genehmigungsunterlage. Die Gemeinde wird gebeten, im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzend zur synoptischen Darstellung (im Sinne eines "Arbeitsdokuments") ein separates Genehmigungsdokument mit der Teiländerung BNO ohne Synopse einzureichen.

## **4. Weiteres Vorgehen**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

---

<sup>5</sup> Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise und Empfehlungen. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

  
Katrin Oser  
Sektionsleiterin

  
Benno Freiermuth  
Kreisplaner