

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000848

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

Sitzung vom 1. Juli 2026

Versand: 7. Juli 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	26. Juni 2023
Mitwirkung	29. November 2019 bis 30. Januar 2020
Öffentliche Auflage	15. März 2024 bis 15. April 2024
Beschluss Gemeindeversammlung	24. Januar 2025
Eingereicht zur Genehmigung	10. September 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	7. April 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind drei Beschwerden eingereicht worden. Aus den Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Birrwil am 24. Januar 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonen- und Kulturlandplan (BZP und KLP)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 14. Oktober 2024 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Birrwil stammt aus dem Jahr 2001. Damit haben die Planungsinstrumente den Planungshorizont von 15 Jahren überschritten. Das Erfordernis einer Revision nach Art. 21 des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist gegeben. Die verschiedenen Teiländerungen der Nutzungsplanung, die aktuellen Bedürfnisse hinsichtlich der Entwicklung des Siedlungsgebiets, die Abstimmung von Siedlung und Verkehr, der Nachführungsbedarf im Kulturland sowie der Revisionsbedarf der BNO sind ausschlaggebend für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Der Bericht zur abschliessenden Vorprüfung erfolgte am 26. Juni 2023 mit Vorbehalten und Hinweisen, die weitgehend berücksichtigt wurden.

2.3 Nutzungsplan Siedlung und Kulturland

Es erfolgen Um- und Aufzonierungen und es werden diverse Sondernutzungsplanpflichten festgelegt. Die Gemeinde sieht angesichts der grossen Bauzonenreserven verschiedene Auszonungen vor. Im Übrigen erfolgt die Umsetzung des Substanzschutzes, des Hochwasserschutzes und des Gewässerraums. Im Kulturland werden die Richtplanvorgaben, der Gewässerraum, der Hochwasserschutz und die Vorgaben zum Naturschutz umgesetzt.

2.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die BNO wird den neuen Zonen und Innenentwicklungserfordernissen angepasst.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Ländliche Entwicklungsachsen sind Siedlungen in den Talachsen, die den ländlich geprägten Raum über die Agglomerationen mit den Zentren verbinden. Sie sollen bis 2040 knapp ein Sechstel des kantonalen Bevölkerungswachstums und ein Achtel der angestrebten Beschäftigtenentwicklung aufnehmen. Damit werden sie weniger stark wachsen als bisher. In einzelnen Gemeinden bestehen mehr Bauzonenreserven, als hierfür nötig sind. Die hochwertige Innenentwicklung und die lokal-gewerbliche Entwicklung sollen vorrangig an zentralen, gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen erfolgen, wo auch eine überdurchschnittliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Besondere Aufmerksamkeit gilt der Stärkung der Ortskerne und dem altersgerechten Wohnraum.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Kommunale Nutzungspläne sind regional abzustimmen. Es liegen die Stellungnahme der beiden Regionalplanungsverbände (Repla) Lebensraum Lenzburg Seetal (LLS; vom 10. Juli 2018) und aargauSüd impuls (aSi; vom 24. Januar 2020) vor.

Schwerpunkte bilden aus regionaler Sicht die Einbettung der Siedlung in die Landschaft sowie landschaftliche Aufwertungsmassnahmen. Die Unterlagen zeigen, dass sich die Gemeinde sorgfältig mit diesen Anliegen auseinandergesetzt und entsprechende Regelungen für eine hochwertige Weiterentwicklung geschaffen hat. Dadurch trägt die Gemeinde dazu bei, die Landschaft rund um den Hallwilersee zu bewahren.

Bezüglich Innenentwicklung anerkennen beide Replas, dass Birrwil die Thematik antizipiert. Die Dichteziele gemäss kantonalem Richtplan werden hinterfragt und damit verbunden die Zuteilung der Gemeinde zum Raumtyp Ländliche Entwicklungsachse.

Der Repla aSi beurteilt sodann die Zuweisung des Areals "Neumatt" von der Wohnzone 2 (W2) in die Wohn- und Arbeitszone 2 (WA2) kritisch. Dies laufe der im Grunde angestrebten Konzentration von Dienstleistungs-, Einkaufs- und Mischnutzungen im Dorfkern zuwider. Positiv gewürdigt wird die Einsetzung einer Ortsbildkommission.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung gilt damit als regional abgestimmt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen bisher eine Fläche von total 47,4 ha auf. Davon sind ca. 39,6 ha überbaut und ca. 7,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 7,7 ha Wohn- und Mischzonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2024).

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Überblick

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 2.1, sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (Richtplan, Kapitel R 1) konformen Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen vor (Planungsbericht, Kapitel 8.2.6):

- Ausdehnung Dorfzone (mit "Fusion" von Dorf- und Kernzone)
- Neue Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- diverse Anpassungen im Bereich der Ausnützungsziffer (AZ)
- Aufhebung Mehrlängenzuschlag, Anpassung Bestimmung zur Arealüberbauung (Anwendbarkeit neu über bereits überbaute Grundstücke; allerdings wird die Mindestfläche erhöht)

Birrwil hat für eine Achsengemeinde insgesamt sehr tiefe Einwohnerdichten. Dies dürfte vor allem an den eher grossflächigen und wenig dichten zweigeschossigen Wohn- und Mischzonen, an der tiefen AZ und der vorhandenen Bebauung in der Wohnzone 3 (W3) liegen.

Um den Bahnhof herum ist eine Dichteerhöhung angemessen, um das Potenzial an zentraler Lage optimaler auszuschöpfen. Entsprechend sind dort Aufzonungen vorgesehen. Neben dem Areal "Färbi" (rechtskräftiger Gestaltungsplan) sieht die Gemeinde im bisweilen unerschlossenen Gebiet "Hobacker" einen kommunalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP). Weiter wird im ganzen Gebiet – ab dem südlichen Dorfeingang entlang der Seetalstrasse bis zur Haltestelle der Seetalbahn hin – Entwicklungspotenzial geortet (Kapitel 7.1.1 Planungsbericht).

Bevölkerungsentwicklung

Seit 2017 hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Birrwil steigend entwickelt. Die Bevölkerungszahl ist von 2017–2024 total um +244 Einwohner (E) (+20,7 %) und pro Jahr um +2,73 % gestiegen. Das liegt über dem Planwachstum gemäss Richtplan für ländliche Achsen-Gemeinden (+0,78 %/a).

Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Δ2017–24
Einwohnende	1'178	1'170	1'148	1'189	1'270	1'367	1'395	1'422	2,73 %/a

Weil die ursprüngliche Richtplanannahme schon 2021 überschritten wurde, wird praxisgemäss die zukünftige angenommene Bevölkerungsentwicklung angepasst. Ausgehend von der Bevölkerungszahl per 2024 wird mit der Wachstumsrate gemäss Richtplan für ländliche Achsen-Gemeinden (+0,78 % pro Jahr) hochgerechnet. Daraus ergibt sich rechnerisch eine Bevölkerungszahl von 2024–2039 beziehungsweise 2040 wie folgt:

Jahr	2024	2024 %	2039	2039 %	Δ 2024–39	Δ 2024–39 %	2040	2040 %
Birrwil	1'422	100 %	1'600	100 %	178	13 %	knapp 1'700	100 %

Einwohnerdichten und Entwicklungspotenzial

Die Dimensionierung der Bauzone muss gemäss Bundesgericht durch eine erwartete Bevölkerungsentwicklung gerechtfertigt werden können, die auf den Vorgaben des kantonalen Richtplans beruht (Bundesgerichtsentscheid, BGE 1C_494/2016). Konkret bedeutet dies, dass für die Begründung des Umfangs an Bauzonen die Bevölkerungsentwicklungsannahmen, der Raumtyp und die entsprechenden Minstdichten des Richtplans des Kantons Aargau in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind.

Die Gemeinde Birrwil hat insgesamt eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte, die aber seit 2012 um zehn E/ha angestiegen ist. Die Gemeinde weist entgegen den bundesrechtlichen Vorgaben kein realisierbares inneres Entwicklungspotenzial im Planungsbericht aus.

Die unbebauten Wohn- und Mischzonen-Reserven (4,5 ha per 2024) bieten bis 2039 gemäss Planungsbericht rund +560 Personen Platz, davon etwa zwei Drittel in drei Schlüsselgebieten (siehe Datenblatt Vorprüfung, Tabellen 2a/2b sowie Planungsbericht, Seiten 114–116).

Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen gemäss Planungsbericht liegt bei ca. 1'980 Personen per 2039 (1'979 = 1'422 + 394 + 163; Planungsbericht, Seiten 116–117).

Die kantonale Hochrechnung des Fassungsvermögens für die gesamte Gemeinde beträgt jedoch mindestens ca. 2'300 Personen per 2039/40, weil zusätzlich noch eine Innenentwicklung von +300 bis +500 Personen erreicht werden muss, um die vom kantonalen Richtplan vorgegebene Minstdichte von 50 E/ha erreichen zu können.

Das ermittelte Fassungsvermögen liegt der beschlossenen Vorlage um +370 (Berechnung Gemeinde) bis +800 (Hochrechnung Kanton) Personen über der neu angenommenen Bevölkerungszahl 2040 von 1'610 E.

Reduktion der Bauzonen

Aufgrund der grossen Wohn- und Mischzonenreserven ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, aktiv Auszonungen zu prüfen (Art. 15 Abs. 2 RPG). Gemäss Kapitel 7.3 des Planungsberichts hat die Gemeinde die Baulandreserven dahingehend überprüft. Der Prozess ist im separaten Arbeitspapier "Auslegeordnung Auszonungen" gut dokumentiert. Die hinsichtlich einer möglichen Auszonung untersuchten Flächen wurden seitens der Gemeinde anhand einschlägiger Kriterien überprüft.

Die Überprüfung führt zu einer namhaften Auszonung im landschaftlich wertvollen Gebiet "Neumatt" (Ost und West) von insgesamt rund 2,55 ha (Flächen y und z gemäss Änderungsplan und Tabelle im Planungsbericht, Kapitel 8.2.2). Ebenfalls ausgezont werden rund 0,24 ha im Gebiet "Ländern" (Fläche x) sowie rund 0,15 ha im Gebiet "Wilhof" (Fläche l). Gesamthaft umfasst dies rund 2,95 ha.

Bezüglich der weiteren Flächen können die beigebrachten Argumentationen gemäss Arbeitspapier aus fachlicher Sicht nachvollzogen werden. Die seitens der Gemeinde ergriffenen Massnahmen sind zweckmässig und rechtlich geboten. Das Fassungsvermögen wird unter den spezifischen Bedingungen als konform mit dem Richtplan und mit Art. 15 RPG beurteilt.

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

Die WA2 und 3 sind flächenmässig die zweitgrössten Zonentypen und weisen die grössten Reserven auf. Sie sollen mit der neuen Nutzungsplanung zugunsten des Gewerbes noch weiter ausgedehnt werden. Dies liegt im Kompetenzbereich der Gemeinde.

Die Zone für OeBA wurde überprüft und die kommunalen Bedürfnisse sind mit der aktuellen Schulraumplanung abgedeckt.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Wichtigste Umzonungen

Flächen a und d im Änderungsplan:

Die Dorfzone im Ortskern (Gebiete "Dorf" und "Zopf") wird um die bisherige Kernzone erweitert, um die dort gültigen Bestimmungen zu vereinheitlichen und den Ortskern im Sinne des Regionalen Entwicklungskonzepts (REK) zu entwickeln. Zudem wird auch das Gebiet "Wilhof" neu der Dorfzone zugeteilt (Bautypologie analog Dorfzone). Beide Anpassungen sind sachgerecht.

Fläche w im Änderungsplan:

Im Bereich der Parzelle 420 ("Boli hübel") erfolgt eine Umzonung von der bisherigen Wohnzone E in eine neue Wohnzone "Landhaus" (§ 9 Abs. 4–6 BNO). Angesichts der landschaftlich exponierten Lage, der reduzierten Ausnützung und der spezifischen Einpassungsvorgaben ist dies sachgerecht.

Fläche b im Änderungsplan:

Es ist die Umzonung des Gebiets "Untere Wanne" entlang der Seetalstrasse von der WA2 in die WA3 vorgesehen. Das Gebiet befindet sich direkt an der Ortsdurchfahrt und unmittelbar beim Bahnhof. Bauliche Veränderungen in diesem Bereich prägen das Erscheinungsbild der Gemeinde wahrnehmbar. Die entsprechende Erschliessungsplanpflicht ist sachgerecht.

Flächen c und g im Änderungsplan:

In den Gebieten "Neumatt" und "Wilfeld" soll neu gewerbliche Nutzung entlang der Seetalstrasse möglich werden (Umzonung W2 beziehungsweise W3 in WA2 beziehungsweise WA3). Diese Umzonungen liegen in der Kompetenz der Gemeinde.

Die weiteren Umzonungen gemäss Kapitel 8.2.2 Planungsbericht sind sachgerecht. Bei den Flächen f, q und aa gemäss Änderungsplan besteht eine Mehrwertabgaberelevanz.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet enthält einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5).

Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen) vor (siehe Kapitel 8.2.2 Planungsbericht). Die beantragten Arrondierungen erfüllen die einschlägigen Kriterien. Es handelt sich in der Regel um kleinflächige Arrondierungen im direkten Grenzbereich zur rechtskräftigen Bauzone.

Das Siedlungsgebiet wird bei solchen Arrondierungen nicht fortgeschrieben. Teilweise sind sie dennoch mehrwertabgaberelevant.

Planerische Unstimmigkeiten

Im Rahmen der Genehmigung wurden diverse planerische Unstimmigkeiten in den beschlossenen Unterlagen festgestellt, die der Gemeinde mit Anhörungsschreiben vom 14. November 2025 zur Stellungnahme unterbreitet wurden.

Unzonierte Fläche

Auf den Parzellen 231 und 215 sind kleinere Flächen keiner Grundnutzungszone zugewiesen (weisse Flächen). Im bisherigen Nutzungsplan waren die Fläche als Hecke wie alle anderen Hecken auch vollflächig dargestellt. Neu werden die Hecken überlagernd dargestellt. Auf den genannten Parzellen wurde es offensichtlich unterlassen, eine Grundnutzung zu definieren.

Aufgrund der Planungshoheit der Gemeinde zur Bestimmung einer geeigneten Grundzonierung wurden im Anhörungsschreiben nur Empfehlungen für eine geeignete Zonierung benannt. Die konkrete Zonierung wurde durch den Gemeinderat selbst nach Anhörung der Grundeigentümerschaften wie folgt zur Direktänderung beantragt (vgl. Protokollauszug vom 7. April 2026):

- Die unzonierte Fläche auf der Parzelle 231 bis zum Feldweg soll der Landwirtschaftszone zugewiesen werden.
- Die unzonierte Fläche des Feldwegs (Gemeindeparzelle 207) und die unzonierte Fläche auf der Parzelle 215 soll der gleichen Zonierung, wie sie sich aus dem Beschwerdeentscheid zur Parzelle 215 ergibt, zugewiesen werden.

Weitere Unstimmigkeiten

Die Nutzungsplanung enthält diverse nicht übereinstimmende Inhalte, die für eine rechtssichere Anwendung bereinigt werden müssen. Der Gemeinderat beantragt gestützt auf die Anhörung folgende Präzisierungen als Direktänderung (vgl. Protokollauszug vom 7. April 2026):

In der Legende des Bauzonen- und Kulturlandplans (Nutzungsplan) wird für das "Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen" auf § 60 BNO verwiesen. Die entsprechenden Bestimmungen finden sich aber in § 59 BNO.

- In der Legende des Nutzungsplans soll für den Eintrag "Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen" der Verweis von § 60 BNO auf § 59 BNO angepasst werden.

Für die Hecke H 1174 ist im Nutzungsplan nur die Beschriftung auffindbar, sie ist aber nicht verortet.

- Die Beschriftung der Hecke H 1174 soll aus dem Nutzungsplan gestrichen werden.

Im Nutzungsplan ist bei der Seerebe eine Hecke mit der Nr. H 2730 eingetragen, die im Anhang der BNO nicht aufgeführt ist. Es war zu klären, ob dieses Objekt im Anhang der BNO aufzunehmen oder im Nutzungsplan zu streichen sind.

- Die Hecke H 2730 soll im Anhang der BNO aufgeführt werden.

Im Anhang BNO wird ein Einzelbaum Hf 1026, Götterbaum (Ailanthus), Moosmatte aufgeführt. Im Nutzungsplan ist an der Stelle, wo die Moosmatte ist, kein grüner Punkt für einen Baum. Es war zu klären, was im Anhang der BNO oder im Nutzungsplan anzupassen ist.

- Der Einzelbaum Hf 1026 soll aus dem Anhang der BNO gestrichen werden.

Weiter findet sich im Nutzungsplan bei der Parzelle 974 ein Einzelbaum mit der Nr. 70, der in der BNO nicht aufgeführt ist. Es war zu klären, wie mit dem Nutzungsplaneintrag umzugehen ist.

- Der Einzelbaum auf der Parzelle 974 mit der Nummer 70 soll aus dem Nutzungsplan entfernt werden.

Gemäss Legende und Anhang BNO gibt es einen Findling, der im Nutzungsplan nicht sichtbar ist. Dieser Findling ist durch die Waldfläche überdeckt, er befindet sich gemäss Rohdaten auf der Parzelle 1113. Es war zu klären, ob dieser im Plan dargestellt werden muss.

- Der Findling soll auf der Parzelle 1113 festgelegt werden.

Gemäss Anhang BNO umfasst das Kulturobjekt 115 vier Grenzsteine. Eingezeichnet sind vier Punkte, die mit den Nummern 113, 114, 115 und 116 beschriftet sind, was dazu führt, dass die Beschriftungen 113 und 114 doppelt vorkommen. Es war zu klären, welche Objekte im Nutzungsplan zu korrigieren sind.

- Die Kulturobjekte 113, 114 und 116 im Gebiet Rossweid sollen alle die Nummer 115 erhalten.

Das Kulturobjekt 116 müsste ein Seegerichtsstein bei der Schifflande sein. Dort findet sich kein Kulturobjekt mit der Beschriftung 116. Es war zu klären, wo das Objekt im Nutzungsplan zu verorten ist.

- Im Nutzungsplan soll das Kulturobjekt 119 zu Kulturobjekt 116 umnummeriert werden.

Im Nutzungsplan sind noch drei weitere Kulturobjekte mit den Nummern 120, 121 und 122 eingezeichnet, die im Anhang der BNO nicht aufgeführt sind. Es war zu klären, wie eine Bereinigung der Genehmigungsunterlagen erfolgen soll.

- Das Kulturobjekt 120 an der Bergstrasse soll im Nutzungsplan gestrichen werden. Im Nutzungsplan soll das Kulturobjekt 121 in 120 und das Kulturobjekt 122 in 121 umnummeriert werden. Zugleich sollen die Kulturobjekte 120 und 121 (Brunnen) im Anhang der BNO aufgenommen werden.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ¹ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ²
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo Flächen l, x, y und z	-2,95 ha	-2,95 ha	+1,26 ha FFF
Arrondierungen 3.5			
Total/Saldo Flächen i, j, k, m, p und aa	-0,01 ha	0,00 ha	+0,00 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	-2,96 ha	-2,95 ha	+1,26 ha FFF

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

3.4.5 Siedlungsqualität

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, neben der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung, insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern.

Der Siedlungsqualität wird namentlich mit der Erweiterung der Dorfzone sowie der angestrebten Zentrumsgestaltung Dorfkern Rechnung getragen. Mit der Aufzonung des Gebiets "Untere Wanne" in Bahnhofsnähe wird die Voraussetzung für mehrgeschossigen Wohnungsbau an zentraler Lage geschaffen. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass keine unpassende Agglo-Architektur, sondern angepasster Dorfbau realisiert wird.

Total werden rund 20 ha Wohn- und Mischzonen mit einer höheren AZ ausgestattet. Bei der Mehrzahl der Flächen werden jedoch keine qualitativen Vorgaben an die Erhöhung der Ausnützung geknüpft; auch nicht differenziert nach (Hang-)Lage. Somit ist es möglich, dass diese Massnahme zwar zu mehr baulicher, aber nicht zwingend zu einer höheren und gestalterisch hochwertigeren Nutzungsdichte führt. Der Verzicht von zusätzlichen gestalterischen Anforderungen liegt im Ermessen der Gemeinde. Besonders gewürdigt wird die Institutionalisierung einer Ortsbildkommission (§ 4 BNO).

Gebiete mit Gestaltungsplan-Pflicht

Zur Förderung der Siedlungsqualität kann die Gemeinde bei Bedarf und ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit räumlich konkreten Zielsetzungen statuieren.

Für das Gebiet "Hobacker" wird eine neue Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Bestehende Gestaltungs- oder Erschliessungsplanpflichten in den Gebieten "Untere Wanne Süd", "Färbi", "Zelgli-Gräfli", "Goldene Wand", "Areal Köbihaus", "Untere Wanne Nord" (genehmigte Planungen) bleiben bestehen.

Im Gebiet "Untere Wanne Süd-Ost" wird neu eine Erschliessungsplanpflicht (mit zusätzlichen Gestaltungsanforderungen) festgelegt (§ 5 Abs. 3 BNO). Dies ist sachgerecht und wird aus fachlicher Sicht unterstützt.

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen

Ortsbildentwicklung

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

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird vertieft auf die Bereiche Ortsbildgestaltung, Dorfzone und Objektschutz eingegangen (Planungsbericht, Kapitel 7.2). Insbesondere mit der Zentrumsgestaltung Dorfkern können wichtige räumliche Qualitäten erhalten und gestärkt werden. Auch der Ortsbildschutzperimeter für die Gebiete "Am See" und "Ländern" ist zweckmässig.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Sämtliche Gebäude und Kulturobjekte aus dem aktualisierten Bauinventar werden in kommunale Substanzschutzobjekte umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Natur im Siedlungsgebiet

Es werden Massnahmen zur Förderung der Natur im Siedlungsraum in die BNO aufgenommen. Zudem hat die Gemeinde mehrere Grünzonen am Siedlungsrand festgelegt, in denen spezielle Massnahmen zur ansprechenden Gestaltung der Übergangsbereiche von Siedlung und Kulturland vorgeschrieben sind (§ 56 BNO). Dies ist sachgerecht.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Ausführungen in Kapitel 7.5 des Planungsberichts zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr sind knapp. Da die Gemeinde mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen und das bestehende Strassennetz gut ausgebaut ist, ist dies vorliegend vertretbar.

3.4.7 Landwirtschaftsbetriebe im Baugebiet

Zwei aktive Landwirtschaftsbetriebe befinden sich in der Bauzone (Dorfzone beziehungsweise Wohn- und Arbeitszone). Die Landwirtschaft ist in diesen Zonen als zulässige Nutzung vorgesehen. Dies ist sachgerecht.

3.5 Nutzungsplanung Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Durch die verschiedenen Einzonungen und Auszonungen nimmt der FFF-Bestand um rund 1,26 ha und das übrige Landwirtschaftsgebiet um 1,69 ha zu. Dies sachgerecht.

Die FFF gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

3.5.2 Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bauten

Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden "Vorranggebiete für landwirtschaftliche Bauten" als Orientierungsinhalt dargestellt. Mit diesem Eintrag ist keine Rechtswirkung verbunden.

3.5.3 Hochstammobstbestand

Die Gemeinde verfügt mit rund 1'500 Hochstammobstbäumen über einen sehr grossen und bedeutenden Bestand an Hochstammobstbäumen. Diese sind für die Wahrnehmung der Gemeinde und der Region essenziell hinsichtlich Landschaftsbild/Landschaftsqualität.

Die Schutzbestimmung zum Erhalt des bedeutenden Bestands an Hochstammobstbäumen (§ 25 Abs. 3 BNO) soll sachgerecht durch Fördermassnahmen, geregelt in einem kommunalen Reglement über die Förderung von Hochstamm-Obstbäumen, unterstützt werden. Dies ist sachgerecht.

3.5.4 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

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

Das Natur- und Landschaftsinventar ist gesamthaft überprüft worden. Mehrere Einzelbäume und Baumreihen werden neu geschützt. Die markanten Bäume innerhalb der Bauzone bleiben jedoch ohne Schutz, obwohl die Gemeinde den Wert der Baumreihe beim Gemeindehaus erkannt hat. Dies liegt im Ermessen der Gemeinde.

3.5.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzonen

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) sind im KLP umgesetzt worden. Dies ist sachgerecht.

Wildtierkorridor

Im Norden der Gemeinde befindet sich der Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung (AG R15). Dieser ist in seiner Ausdehnung im Bau- und Kulturlandplan sachgerecht umgesetzt.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

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

Die Gemeinde setzt die Gewässerraumzonen bei den offenen Gewässern innerhalb und ausserhalb der Bauzonen sowie bei den eingedolten Gewässern innerhalb der Bauzonen weitgehend sachgerecht um.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde festgestellt, dass die Vorbehalte aus der Vorprüfung zum Häuserbach und zum Niederholz unbegründet nicht bereinigt wurden. Mit Anhörungsschreiben vom 14. November 2025 wurde die Gemeinde um Stellungnahme zur fehlenden Gewässerraumzone an diesen zwei Gewässern aufgefordert. Mit Protokollauszug vom 7. April 2026 hat der Gemeinderat ausführlich zu dieser fehlenden Umsetzung der Gewässerraumzone Stellung genommen und diese nachträglich begründet. Obschon die Festlegung einer Gewässerraumzone fachlich sinnvoll wäre, kann vorliegend den Argumenten der Gemeinde gefolgt werden. Entsprechend wird von der zuständigen Fachstelle die beschlossene teilweise Nichtumsetzung des Gewässerraums am Häuserbach und am Niederholz als vertretbar angesehen.

Es wird explizit darauf hingewiesen, dass trotz des Verzichts auf eine Gewässerraumzone der Bauabstand von 6 m, ein Pufferstreifen von 6 m von Pflanzenschutzmitteln nach Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Direktzahlungsverordnung, DZV) sowie ein Pufferstreifen von 3 m von Düngemitteln nach der Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, ChemRRV) zu tragen kommen. Zudem ist das Ufergehölz entlang des Bachs bundesrechtlich geschützt (Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz [NHG]). Aufkommendes Ufergehölz darf nicht durch regelmässiges Mähen verhindert werden. Auch gegenüber Ufergehölzen

müssen Pufferstreifen eingehalten werden. Mit der Bewirtschaftung der Parzellen 935 und 936 wurde dies offenbar nicht beachtet. Der Gemeinderat ist für den diesbezüglichen Vollzug zuständig.

Ebenfalls wurde im Genehmigungsverfahren auf der Parzelle 1700 innerhalb der Bauzone ein Darstellungsfehler festgestellt. Gegenüber der vorgeprüften Planung ist die überlagerte Signatur des Gewässerraums auf dieser Parzelle im beschlossenen Nutzungsplan verloren gegangen. Gemäss Protokollauszug vom 7. April 2026 zur Anhörung handelt es sich dabei um ein offensichtliches Versehen, das im Rahmen einer Direktänderung im Genehmigungsverfahren durch den Regierungsrat korrigiert werden soll.

- Die überlagerte Signatur des Gewässerraums (Gerinnesohle +2x 6 m) soll auf der Parzelle 1700 innerhalb der Bauzone festgelegt werden.

Aufgrund lückenhafter Grundlagen erfolgt in vorliegender Planung teils eine zwischenzeitliche Gewässerraum-Umsetzung. Damit besteht für diese Gewässerabschnitte eine planerische Umsetzungsdependenz. In einem späteren Planungsverfahren wird auch für diese Gewässerabschnitte eine flächenhafte, räumlich konkrete und vermasste Gewässerraumzone in den Nutzungsplänen umzusetzen sein.

3.6.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mittels Hochwassergefahrenzonen um (Vorschriftenmodell). Des Weiteren werden entsprechende Vorschriften in der BNO definiert. Dies ist sachgerecht.

3.6.3 Wald

Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen.

Es bestehen mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Diese sind vollständig als "Naturschutzzonen im Wald" im Kulturlandplan eingetragen. Zudem sind entsprechende Schutzziele in § 20 BNO definiert.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Auf den 1. April 2026 wurden die revidierten Art. 22 und 24 Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) sowie die entsprechend revidierte Lärmschutz-Verordnung (LSV) in Kraft gesetzt. Gemäss Wortlaut der neuen Bestimmung ist für die Anwendung das Beschlussdatum massgebend. Die vorliegende Planung wurde bereits am 24. Januar 2025 von der Gemeindeversammlung beschlossen, weshalb diese neuen Bestimmungen vorliegenden Falls noch nicht anzuwenden sind.

Bei den geplanten Einzonungen handelt es sich lediglich um Anpassungen der Bauzonengrenzen an die Parzellengrenzen. Somit muss bei diesen die Einhaltung der Planungswerte nicht überprüft werden.

3.6.5 Archäologie

Im Planungsbericht wird korrekt festgehalten, dass archäologische Fundstellen nicht mehr im BZP und KLP einzutragen sind.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Gemeinde hat die kantonalen Vorgaben gut umgesetzt. Die Aussagen im Planungsbericht sind zweckmässig und sachgerecht.

3.7 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Bestimmungen der BNO sind sachgerecht und rechtskonform.

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

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

- Parzelle 691

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

3.9 Direktänderung

Folgende Änderungen von geringer Tragweite beziehungsweise ohne erhebliche Entscheidungsfreiheit sind vorliegend im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit der Planung erforderlich:

- Die unzonierte Fläche auf der Parzelle 231 bis zum Feldweg ist der Landwirtschaftszone zuzuweisen. (vgl. Ziffer 3.4.4)
- Die unzonierte Fläche des Feldwegs (Gemeindeparzelle 207) und die unzonierte Fläche auf der Parzelle 215 ist der gleichen Zonierung, wie sie sich aus dem Beschwerdeentscheid zur Parzelle 215 ergibt, zuzuweisen. (vgl. Ziffer 3.4.4)
- In der Legende des Nutzungsplans ist für den Eintrag "Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen" der Verweis von § 60 BNO auf § 59 BNO anzupassen. (vgl. Ziffer 3.4.4)
- Die Beschriftung der Hecke H 1174 ist aus dem Nutzungsplan zu streichen. (vgl. Ziffer 3.4.4)
- Die Hecke H 2730 ist im Anhang der BNO aufzuführen. (vgl. Ziffer 3.4.4)
- Der Einzelbaum Hf 1026 ist aus dem Anhang der BNO zu streichen. (vgl. Ziffer 3.4.4)
- Der Einzelbaum auf der Parzelle 974 mit der Nummer 70 ist aus dem Nutzungsplan zu entfernen. (vgl. Ziffer 3.4.4)
- Der Findling ist auf der Parzelle 1113 festzulegen. (vgl. Ziffer 3.4.4)
- Die Kulturobjekte 113, 114 und 116 im Gebiet Rossweid sind alle mit der Nummer 115 anzuschreiben. (vgl. Ziffer 3.4.4)
- Im Nutzungsplan ist das Kulturobjekt 119 zu Kulturobjekt 116 umzunummerieren. (vgl. Ziffer 3.4.4)
- Das Kulturobjekt 120 an der Bergstrasse ist im Nutzungsplan zu streichen. Im Nutzungsplan ist das Kulturobjekt 121 in 120 und das Kulturobjekt 122 in 121 umzunummerieren. Zugleich sind die Kulturobjekt 120 und 121 (Brunnen) im Anhang der BNO aufzunehmen. (vgl. Ziffer 3.4.4)
- Die überlagerte Signatur des Gewässerraums (Gerinnesohle +2x 6 m) ist auf der Parzelle 1700 innerhalb der Bauzone festzulegen. (vgl. Ziffer 3.6.1)

Der Gemeinderat wurde dazu mit Schreiben vom 14. November 2025 angehört. Er nimmt bezüglich der Direktänderungen in seinem Schreiben vom 7. April 2026 (Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderats) zustimmend Stellung und präzisiert die Ungereimtheiten.

Als in schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffene wurde die Eigentümerschaften der unzonierten Parzellen 231 und 215 angehört. Da die Planungshoheit zur Bestimmung einer geeigneten Zone bei der Gemeinde liegt, wurde die Anhörung durch die Gemeinde durchgeführt.

Mit Schreiben vom 27. März 2026 hat sich der Rechtsvertreter der Eigentümerschaft Parzelle 215 mit der beantragten Formulierung einverstanden erklärt, hält aber an der Beschwerde im Übrigen vollumfänglich fest.

Eigentümerschaft Parzelle 231 äusserte sich mit Schreiben vom 27. Februar 2026 dahingehend, dass sie die vorgeschlagene Zonierung für wenig sinnvoll erachten, die neu zu definierende Zone aber eigentlich irrelevant sei, sofern gewährleistet sei, dass die Mauer und der Gehweg zum Gartenhaus wie bisher bestehen bleiben und unterhalten werden könne. Daraufhin hat die Gemeinde der Eigentümerschaft den Besitzstand mit Schreiben vom 11. März 2026 zugesichert.

Aus der Anhörung der betroffenen Dritten ergeben sich keine Vorbehalte gegen die von der Gemeinde beantragten Direktänderungen.

Gestützt auf die vorhergehenden Erläuterungen wird die Planung durch die Direktänderung gemäss Dispositivziffer 2 berichtigt.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision, beschlossen von der Gemeindeversammlung Birwil am 24. Januar 2025, wird, berichtigt durch Direktänderungen gemäss Dispositivziffer 2, genehmigt.

2.

Der Bauzonen- und Kulturlandplan wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Die unzonierte Fläche auf der Parzelle 231 bis zum Feldweg wird der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Die unzonierte Fläche des Feldwegs (Gemeindeparzelle 207) und die unzonierte Fläche auf der Parzelle 215 wird der gleichen Zonierung, wie sie sich aus dem Beschwerdeentscheid zur Parzelle 215 ergibt, zugewiesen.
- In der Legende des Nutzungsplans wird für den Eintrag "Gebiet mit Lärmschutzbestimmungen" der Verweis von § 60 BNO auf § 59 BNO angepasst.
- Die Beschriftung der Hecke H 1174 wird gestrichen.
- Der Einzelbaum auf der Parzelle 974 mit der Nummer 70 wird entfernt.
- Der Findling wird auf der Parzelle 1113 festgelegt.
- Die Kulturobjekte 113, 114 und 116 im Gebiet Rossweid werden alle mit der Nummer 115 beschrieben.
- Das Kulturobjekt 119 wird zu Kulturobjekt 116 umnummeriert.
- Das Kulturobjekt 120 an der Bergstrasse wird gestrichen und das Kulturobjekt 121 in 120 sowie das Kulturobjekt 122 in 121 umnummeriert.

- Der Gewässerraum (Gerinnesohle + 2x 6 m) wird als überlagerte Signatur auf der Parzelle 1700 festgelegt.

Der Anhang der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird durch nachfolgende Direktänderung angepasst:

- Die Hecke H 2730 wird ergänzt.
- Der Einzelbaum Hf 1026 wird gestrichen.
- Die Kulturobjekte 120 und 121 (Brunnen) werden ergänzt.

3.

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets und der Fruchtfolgeflächen werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

4.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt, einschliesslich der Direktänderungen.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Dorf 1, 5708 Birrwil (mit Beilage: Merkblatt "Informationen zum weiteren Vorgehen betreffend Mehrwertabgabe")
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Landschaft und Gewässer BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

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

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

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

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

3.

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

4.

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

5.

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

6.

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