KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT

JFRA/LKBG

Datum Genehmigung: 26.10.2026

Versand: 28.10.2026

Geschäfts-Nr. BVUARE.25.125

Gemeinde Birmenstorf; Sondernutzungsplanung Aufhebung Kommunaler Überbauungsplan "Juchstrasse + Ringstrasse" und Kommunaler Überbauungsplan "Oberzelgli"); Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

---

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	24. November 2025
Mitwirkung und öffentliche Auflage	20. April 2026 bis 19. Mai 2026
Beschluss Gemeinderat	6. Juli 2026
Eingereicht zur Genehmigung	6. Oktober 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	10. August 2026

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 6. April 2022 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Infolge der Überprüfung der rechtskräftigen Erschliessungspläne (EP) sollen die kommunalen Überbauungspläne "Juchstrasse + Ringstrasse" und "Oberzelgli" aufgehoben werden.

Die Aufhebung der Überbauungspläne aus den 1970er- und 1980er-Jahren drängte sich auf, da sich seit deren Rechtskraft sowohl die örtlichen Gegebenheiten als auch die übergeordneten Planungsgrundlagen wesentlich verändert haben. Die bisherigen Erschliessungspläne können deshalb bei

künftigen Planungen (Baugesuche, Sondernutzungspläne usw.) zu Unklarheiten oder Widersprüchen führen.

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen ist die vom Gemeinderat Birmenstorf am 6. Juli 2026 beschlossene Vorlage:

- Aufhebung Kommunaler Überbauungsplan "Juchstrasse + Ringstrasse", genehmigt vom Grossen Rat am 24. Juli 1987
- Aufhebung Kommunaler Überbauungsplan "Oberzelgli", genehmigt vom Grossen Rat am 10. Juni 1975

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 28. August 2026 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 24. November 2025 ohne Vorbehalte abgeschlossen worden.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 17 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

4.2.1 Kantonaler Richtplan

Die Aufhebung der Erschliessungspläne ist nicht richtplanrelevant.

4.2.2 Erschliessungspläne

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Zur Förderung der Siedlungsqualität können sie Anordnungen zur Aufwertung des Strassenraums enthalten.

Die den Verkehr betreffenden Inhalte kommunaler SNP dienen in erster Linie kommunalen Zielen. Dementsprechend liegt es vorwiegend an den Gemeinden zu entscheiden, ob an den Festsetzungen weiterhin Bedarf besteht. Enthalten SNP Strassen- und Baulinien, kommen mit der Aufhebung die baugesetzlichen Bestimmungen zur Anwendung (§ 111 BauG). Dies wird im Planungsbericht erläutert.

Aufhebung Kommunaler Überbauungsplan "Juchstrasse + Ringstrasse"

Die Parzellen innerhalb des Planungsperimeters sind mehrheitlich überbaut. Die Erschliessungsanlagen sind bis auf die Erschliessung der Parzelle 370 gesichert. Im Planungsbericht wird dargelegt, wie die Erschliessung der Parzelle 370 gesichert werden kann.

Mit der vorgesehenen Aufhebung der Ein- und Ausfahrtsbeschränkungen findet künftig das Merkblatt "Grundstückzufahrten an Kantonsstrassen (Direkterschliessungen)"[1] Anwendung. Auf eine direkte Zu- oder Wegfahrt zu und von einer öffentlichen Strasse besteht gemäss § 113 Abs. 1 BauG grundsätzlich kein Anspruch. Gemeindestrassen dienen dem Anschluss an Kantonsstrassen. Zudem sehen auch die einschlägigen VSS[2]-Normen (40 042 und 40 043) zu den Hauptverkehrs- und Verbindungsstrassen den seitlichen Zutritt über Knoten vor. Entsprechend sind rückwärtige Erschliessungen über Gemeindestrassen anzustreben. Im Fall von Nutzungsintensivierungen oder -änderungen ist der Besitzstand der Erschliessung zur Kantonsstrasse nicht gewährt.

Die Erschliessung der Parzellen in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse ist, mit Ausnahme der Parzelle 390, über die Ringstrasse sichergestellt. Die Erschliessung der Parzellen 127 und 1572 wird im Planungsbericht (Kapitel 3.2.1) aufgezeigt. Die rückwärtige Erschliessung der Parzelle 390 ist gemäss den Begründungen im Planungsbericht (Topografie) nicht ohne weiteres realisierbar.

Die im Überbauungsplan eingezeichneten öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechte sind grundbuchlich gesichert.

Aufhebung Kommunaler Überbauungsplan "Oberzelgli"

Die Erschliessungsanlagen im Perimeter des Überbauungsplans sind realisiert. In den Bereichen der Knotenpunkte Haldenstrasse/Badenerstrasse (Kantonsstrasse K272) sowie Heigelweg/Badenerstrasse (Kantonsstrasse K272) wurden die Knoten, zum Teil abweichend von den Festlegungen im Überbauungsplan, durch kantonale Strassenprojekte (Kreisel, Busbucht) realisiert.

Verschiedene Parzellen entlang der K272 werden direkt ab der Kantonsstrasse erschlossen. Im Fall von Nutzungsintensivierungen oder -änderungen ist der Besitzstand der Erschliessung zur Kantonsstrasse auch hier nicht gewährt. Im Planungsbericht (Kapitel 3.2.2) werden die Verhältnisse betreffend eine allfällige alternative Erschliessung dieser Parzellen dargelegt.

Entlang der K272 sollen die Baulinien aufgehoben werden. Im Planungsbericht wird dargelegt, dass infolge des erstellten Fuss- beziehungsweise Rad-/Fussweg (Eigentum Gemeinde Birmenstorf) ein Strassenabstand von 4 m eingehalten werden kann. Es wird darauf hingewiesen, dass die Veloverbindung R722 auf der Kantonsstrasse ab der Einmündung der Fislisbacherstrasse als Hauptverbindung H2 klassiert ist. Die Verbreiterung der Veloinfrastruktur auf der Kantonsstrasse wird zum gegebenen Zeitpunkt thematisiert werden müssen.

Ein Grossteil der projektierten Wegverbindungen (Weglinien) sind aufgrund der heute bestehenden Bebauung nicht mehr umsetzbar. Die wichtige Fusswegverbindung zwischen der Kantonsstrasse und der Juchstrasse (Parzelle 463) ist erstellt aber noch nicht gesichert. Die Gemeinde klärt die notwendigen Massnahmen unabhängig vom vorliegenden Sondernutzungsplan.

Beizubehaltender EP "Rietere"

Der rechtskräftige Erschliessungsplan "Rietere" soll aufgrund seiner ortsbaulichen und verkehrsplanerischen Relevanz bestehen bleiben. Birmenstorf ist im ISOS[3] als regional bedeutend eingestuft. Mit der Beibehaltung des Erschliessungsplans werden die strassenräumlichen Situationen mit ortsbaulicher Relevanz gesichert, was im Sinne einer hohen Siedlungsqualität und dem Schutz des Ortsbilds begrüsst wird.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

---

[1] Departement Bau, Verkehr und Umwelt vom 26. Juli 2022

[2] Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

[3] Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Beschluss

1.

Die Aufhebung des Kommunalen Überbauungsplans "Juchstrasse + Ringstrasse" (genehmigt durch den Grossen Rat am 24. Juli 1987) sowie des Kommunalen Überbauungsplans "Oberzelgli" (genehmigt durch den Grossen Rat am 10. Juni 1975), beschlossen vom Gemeinderat Birmenstorf am 6. Juli 2026, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Stephan Attiger
Landammann

Verteiler
- Gemeinderat, Badenerstrasse 25, 5413 Birmenstorf AG
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

Rechtsmittelbelehrung

1.
Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden. 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.