



Kanton Aargau

Gemeinde Beinwil (Freiamt)



Objekt **Teiländerung Nutzungsplanung Gewerbezone Unterdorf und Volumenschutz**

Dokument **Planungsbericht**

Gemäss Art. 47 RPV

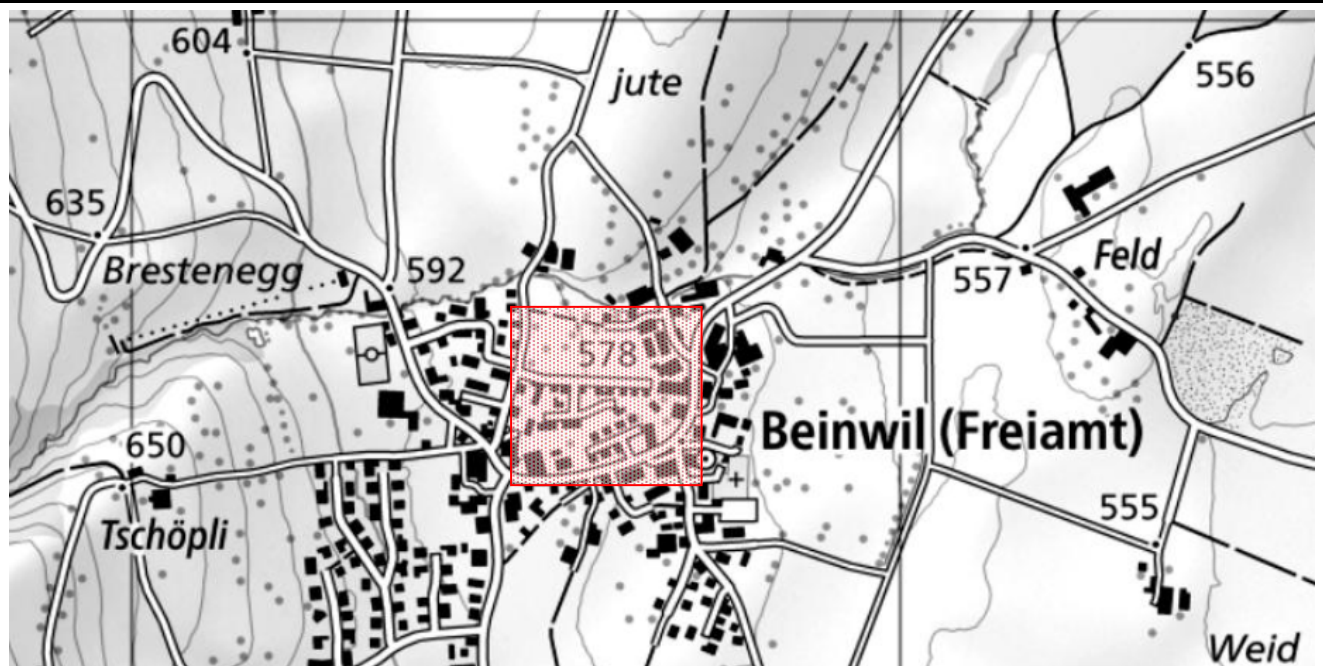
Kantonale Vorprüfung

Mitwirkung

Öffentliche Auflage

Beschlussfassung

Genehmigung



KIP

SIEDLUNGSPLAN

KIP SIEDLUNGSPLAN AG

5610 Wohlen Stegmattweg 11 T 056 618 30 10 kip.siedlungsplan@kip.ch www.kip.ch

Doku Nr.:

13.01.02

Erstellung:

Datum:

21.06.2023

Verfasser:

LUC

Änderungen:

## Impressum

- Auftraggeber:** Einwohnergemeinde Beinwil (Freiamt)  
vertreten durch den Gemeinderat  
Kirchfeld 5  
5637 Beinwil (Freiamt)
- Auftragnehmer:** KIP Siedlungsplan AG  
Stegmattweg 11  
5610 Wohlen  
Tel. 056 618 30 10  
kip.siedlungsplan@kip.ch
- Projektteam:** Daniel Luchsinger, MSc Geographie UZH  
Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b><i>Ausgangslage</i></b> .....	<b>1</b>
1.1	Planungsgegenstand .....	1
1.2	Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung .....	2
1.3	Bisherige Planungsschritte .....	2
1.4	Verhältnis zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland .....	2
1.5	Bestandteile der Teiländerung Bauzonenplan .....	2
<b>2</b>	<b><i>Grundlagen und Rahmenbedingungen</i></b> .....	<b>3</b>
2.1	Rechtliche Grundlagen .....	3
2.2	Übergeordnete Rahmenbedingungen.....	3
2.3	Kommunale Rahmenbedingungen.....	3
2.3.1	Bauzonenplan .....	3
2.3.2	Bau- und Nutzungsordnung .....	4
2.3.3	Räumliches Entwicklungsleitbild.....	5
<b>3</b>	<b><i>Entwicklungsabsichten</i></b> .....	<b>6</b>
3.1	Betriebskonzept Gewerbezone Beinwil (Freiamt).....	6
3.2	Entlassung des Gebäudes Nr. 183 (BEW908) aus dem Volumenschutz.....	7
3.3	Entwicklung Areal Gemeindegemeinschaft.....	8
<b>4</b>	<b><i>Schwerpunktthemen</i></b> .....	<b>9</b>
4.1	Schutz Orts- und Landschaftsbild.....	9
4.1.1	Bauinventar .....	9
4.1.2	ISOS .....	9
4.2	Änderung Zonenabgrenzung / Umlagerung Gewerbezone .....	10
4.2.1	Ausgangslage .....	10
4.2.2	Gesamtbetrachtung der Interessen .....	10
4.2.3	Fruchtfolgefleichen (FFF) .....	12
4.2.4	Alternativen und Varianten.....	13
4.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr .....	13
4.4	Gewässerraum.....	14
4.5	Mehrwertabgabe .....	16
4.6	Baupflicht / Rückbaupflicht / Rekultivierung .....	17
<b>5</b>	<b><i>Erläuterungen zu den Planungsinhalten</i></b> .....	<b>18</b>
5.1	Aufbereitung des rechtskräftigen Bauzonenplans.....	18

5.2	Teiländerung Bauzonenplan.....	18
5.3	Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung.....	19
6	<i>Gesamtbetrachtung der Interessen</i> .....	20
6.1	Interessenabwägung .....	20
6.2	Verfahren .....	21
6.3	Zielerreichung.....	21
7	<i>Projektorganisation und Planungsablauf</i> .....	22
7.1	Auftraggeber .....	22
7.2	Projektteam.....	22
7.3	Ablauf der Planung.....	22

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Planungsgegenstand

### *Gegenstand 1*

Im Bauzonenplan der Gemeinde Beinwil (Freiamt) ist im Unterdorf auf den Parzellen Nrn. 87, 88 und einem Teil der Parzelle Nr. 89 eine Gewerbezone ausgewiesen. Die heutige Zonenabgrenzung ist für die Entwicklung und Weiterführung des bestehenden Gewerbebetriebs nicht zielführend. Eine Änderung der Abgrenzung ist unumgänglich. Die Gemeinde unterstützt dieses Anliegen. Ohne Ausbau droht der Wegzug eines der letzten grösseren Gewerbebetriebe mit heute 25 Arbeitsplätzen. Der Betrieb erbringt unter anderem für die Gemeinde wichtige Leistungen im Zusammenhang mit der kommunalen Wasserversorgung. Auf diese Leistungen mit langjähriger Kenntnis der Situation in Beinwil (Freiamt) ist die Gemeinde angewiesen. Die bestehende Gewerbezone im Unterdorf ist von Landwirtschaftszone umgeben, befindet sich aber in weitgehend überbautem Gebiet. Gemäss Entwurf des Räumlichen Entwicklungsleitbilds (Stand Mitwirkung) sollen im Unterdorf 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 Gewerbezonensind im Unterdorf zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

### *Gegenstand 2*

Nebst oben beschriebener Thematik sollen zwei Gebäude aus dem kommunalen Volumenschutz entlassen werden. Einerseits ist dies die Gemeindescheune auf Parzelle Nr. 79 (im Eigentum der Einwohnergemeinde), welche heute leer steht und dessen Grundstück grösseres Innenentwicklungspotenzial aufweist. Der Volumenschutz der Scheune ist für eine zeitnahe und zielführende Neubebauung hinderlich. Andererseits ist es das Objekt auf der Parzelle Nr. 82. Auch hier wird durch den Volumenschutz eine zielführende Entwicklung der Baulandreserve im hinteren Teil verhindert. Es ist geplant, ein neues Mehrfamilienhaus zu erstellen. Das Gebäude mit Bauinventar-Nr. BEW908 soll gemäss Arbeitsliste des Bauinventars vom April 2021 aus dem Inventar entlassen werden.

Abbildung 1 zeigt den Perimeter der vorliegenden Teilrevision. Er umfasst die Parzellen Nrn. 79, 82, 87, 88, 89 und 152.



Abbildung 1 Orthofoto 2020 mit Markierung des Gewerbebetriebs (blau) sowie der Gebäude mit aufzuhebendem Volumenschutz (rot). Quelle: AGIS

## 1.2 Ziele der Teiländerung Nutzungsplanung

Mit der Teiländerung der Nutzungsplanung soll die Zonenabgrenzung der Gewerbezone den betrieblichen Erfordernissen angepasst sowie eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen auf den Parzellen Nrn. 79 und 82 ermöglicht werden. Es werden folgende Ziele angestrebt:

- Zweckmässige Zonenabgrenzung der Gewerbezone im Unterdorf (betrifft Parzellen Nrn. 87, 88, 89, 152)
- Entlassung des Gebäudes Nr. 183 (BEW908 gemäss Bauinventar) aus dem Volumenschutz (Parzelle Nr. 82)
- Entlassung des Gebäudes Nr. 197 aus dem Volumenschutz (Gemeindescheune; Parzelle Nr. 79)

## 1.3 Bisherige Planungsschritte

Im Rahmen der Planungskommissionsarbeit zur Erarbeitung der Gesamtrevision Nutzungsplanung stellte sich im November 2020 heraus, dass der Gewerbebetrieb in der Gewerbezone Beinwil (Freiamt) dringenden Ausbaubedarf aufweist. Eine informelle Besprechung mit dem Eigentümer des Gewerbebetriebs fand am 7. Juni 2021 mit der Gemeinde statt.

Im Unterdorf erhielt die Gemeinde am 17. Dezember 2020 eine Anfrage für eine Variante zur Erschliessung der Parzellen Nrn. 82 und 83. Am 19. März 2021 fand hierzu ein Augenschein mit den beteiligten Fachstellen statt, um die ortsbaulichen Rahmenbedingungen zu klären. Im Sinne einer Vorabklärung erhielt die Gemeinde bereits erste Rückmeldungen des zuständigen Kreisplaners (26. April 2021).

Mit Datum vom 10. Juni 2021 wurde im Mitteldorf ein Bebauungskonzept für die Parzellen Nrn. 78 und 79 auf dem Areal der Gemeindescheune eingereicht. Im Nachtrag zur Besprechung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds und des Kommunalen Gesamtplans Verkehr mit den kantonalen Fachstellen vom 26. Mai 2021 beschloss der Gemeinderat, eine separate Teiländerung zu erarbeiten.

## 1.4 Verhältnis zur Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Das Genehmigungsdatum des rechtsgültigen Bauzonenplans der Gemeinde Beinwil (Freiamt) stammt aus dem Jahr 2011. Im August 2019 hat die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland mit den konzeptionellen Arbeiten in REL und KGV in der Gemeinde Beinwil begonnen. Der Zeitplan der Gesamtrevision sieht eine Beschlussfassung der Unterlagen bis 2025 vor. Aufgrund des dringlichen Ausbaubedarfs des heutigen Gewerbebetriebs sowie der konkreten Pläne der Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 79 und 82 soll die vorliegende Teiländerung vorgängig bzw. parallel zur laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung vollzogen werden. Die vorgängige Durchführung ist mit der Gemeinde abgesprochen. Eine vorgezogene Teiländerung ist angesichts des beschriebenen Stands der Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung, der Grössenordnung der Einzonung mit Kompensation und der im Planungsbericht beschriebenen Dringlichkeit auch in Rücksprache mit der kantonalen Stelle vertretbar. Die Abstimmung der vorliegenden Planung mit der Gesamtrevision erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision.

## 1.5 Bestandteile der Teiländerung Bauzonenplan

**Verbindliche Bestandteile:**

- Änderungsplan Bauzonenplan, 1:2'500
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

**Orientierende Bestandteile:**

- Planungsbericht gemäss § 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 3. April 2023 mit Prüfbericht Geodaten vom 15.11.2022

## 2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 2.1 Rechtliche Grundlagen

Die Nutzungsplanung ist gemäss §§ 13ff des Aargauischen Baugesetzes (BauG) geregelt. Die Teiländerung der Nutzungsplanung basiert auf folgenden rechtlichen Grundlagen:

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993 (Stand 1. Juli 2020)
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011 (Stand 1. November 2021)
- Bauzonenplan Mst. 1:2'500 der Gemeinde Beinwil (Freiamt) vom 26. November 2010
- Bau- und Nutzungsordnung BNO der Gemeinde Beinwil (Freiamt) vom 26. November 2010

Thematisch sind für die vorliegende Teiländerung insbesondere die Festlegung der Gewässerräume, die Mehrwertabgabe und die Baupflicht relevant.

### 2.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

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. Der geltende kantonale Richtplan wurde vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossen. Eine nachträgliche Anpassung wurde am 23. August 2017 durch den Bund genehmigt. Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung sind vor allem die Festsetzung des Siedlungsgebietes, die Festlegung der Fruchtfolgefächern, die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie das Ortsbild von regionaler Bedeutung (ISOS) relevant.

Die Bauzone der Gemeinde Beinwil (Freiamt) ist identisch mit dem Siedlungsgebiet nach Richtplan. Einzonungen sind nur bei flächengleicher Kompensation möglich.

### 2.3 Kommunale Rahmenbedingungen

#### 2.3.1 Bauzonenplan

Die rechtskräftige Gewerbezone liegt im Gebiet Unterdorf am nördlichen Dorfausgang von Beinwil (Freiamt) in Richtung Benzenschwil. Die Parzellen Nrn. 79 und 82 befinden sich in der Dorfzone, letztere wird von der Ortskern Schutzzone überlagert. Die Gebäude Nrn. 183 und 197 sind kommunale Schutzobjekte mit Volumenschutz.

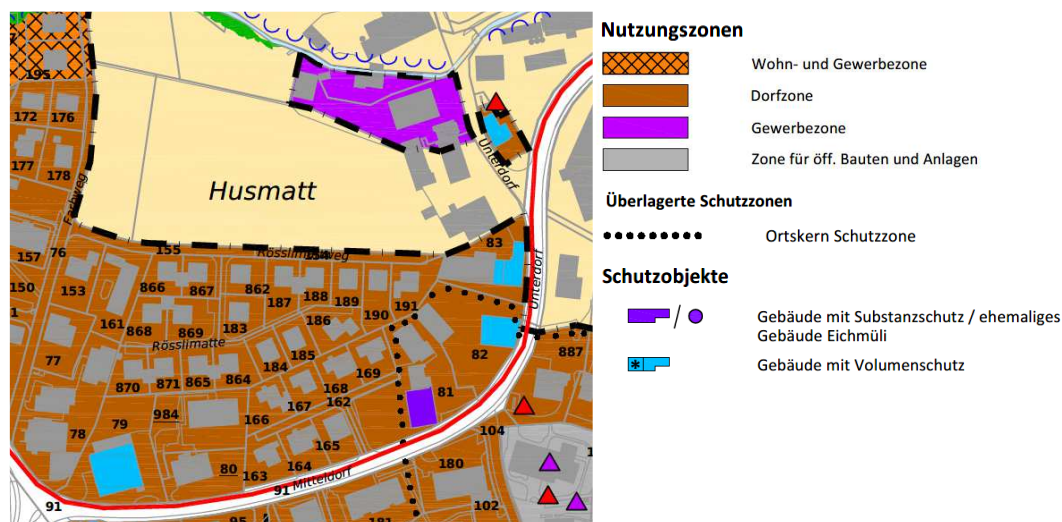


Abbildung 2 Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan der Gemeinde Beinwil (Freiamt)

### 2.3.2 Bau- und Nutzungsordnung

Nachfolgend werden die relevanten Auszüge aus der rechtsgültigen Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Beinwil (Freiamt) erläutert.

#### **Dorfzone**

Die Bestimmungen für die Dorfzone werden in § 7 BNO geregelt.

<sup>1</sup> Die Dorfzone D dient der Erhaltung der baulichen Einheit und der Eigenart sowie dem Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude. Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnhäuser sowie, entsprechend den örtlichen Verhältnissen, mässig störende Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe zugelassen. Der Dorfcharakter darf durch Neu- und Umbauten nicht beeinträchtigt werden. Bauliche Veränderungen sind an der bestehenden Substanz anzupassen.

<sup>2</sup> Neubauten müssen sich bezüglich kubischer Erscheinung, Stellung, Fassaden- und Dachgestaltung in das Dorfbild einordnen. Vorgärten und Hinterhöfe sind entsprechend zu gestalten und zu bepflanzen. Abstellplätze sind sorgfältig einzufügen.

<sup>3</sup> Bei neuen Hauptgebäuden sind nur gleichmässige Sattel- und Walmdächer von mind. 30° und max. 45° zulässig. Bei Ausbauten des Dachgeschosses soll die Dachfläche möglichst wenig durchbrochen werden. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster (Lukarnen, Ochsenaugen, etc.) dürfen 1/3 der gesamten entsprechenden Dachlänge nicht übersteigen. Sie sind entsprechend massstäblich anzuordnen. Dacheinschnitte sind nur in gedeckter Ausführung erlaubt. Dachaufbauten sind nach Möglichkeit im gleichen Material einzudecken wie das Hauptdach. Im speziell gekennzeichneten Gebiet „Steinmatt“ sind Flachdächer erlaubt.

<sup>4</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, welcher auch die Gestaltung des Vorplatzes und die Bepflanzung aufzeigt. Über die farbliche Gestaltung sind dem Gemeinderat vor der Ausführung Farbmuster vorzulegen. Bei zusammengebauten Gebäuden sind angrenzende Bauten in den Fassadenplänen darzustellen.

<sup>5</sup> Sofern die gesundheits-, feuer- und sicherheitspolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird, dürfen bestehende Bauten unter Wahrung der vorhandenen First- und Traufhöhen unabhängig der Vorschriften über Geschosshöhe, Ausnutzungsziffer, Grenz- und Gebäudeabstand im Rahmen des bestehenden Gebäudekubus umgebaut und erneuert werden bzw. bei Abbruch auf dem alten Grundriss wieder aufgebaut werden. Das äussere Erscheinungsbild darf dabei nicht wesentlich verändert werden. Bei Um-, Aus- und Anbauten sowie bei Ersatzbauten besteht grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Erhöhung der bestehenden Nutzung.

<sup>6</sup> Das typische Erscheinungs- und Umgebungsbild in der Ortskern-Schutzzone ist zu bewahren. Bestehende Gebäude dürfen abgebrochen und neu erstellt werden. Alle Bauvorhaben sind mit besonderer Sorgfalt zu planen und auszuführen.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung und zieht, soweit nötig, kantonale Fachstellen bei. Zu diesem Zweck sind Bauvorhaben möglichst früh anzuzeigen.

Für Neubauten gelten eine maximale Gebäudehöhe von 7.5 m und ein kleiner Grenzabstand von 4 m als Richtwert. Der Gemeinderat kann Abweichungen von diesem Richtwert bewilligen, falls der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Den grossen Grenzabstand legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

#### **Gewerbezone**

Die Bestimmungen für die Gewerbezone werden in § 8 der BNO geregelt.

<sup>1</sup> Die Gewerbezone G ist für mässig störendes Gewerbe sowie Dienstleistungen bestimmt. Die benachbarten Wohngebiete dürfen nicht übermässig gestört werden.



<sup>2</sup> 30% der Ausnützungsziffer kann als Wohnen überbaut werden.

<sup>3</sup> Die Bauten und Anlagen sind besonders sorgfältig in Landschaft und Umgebung (Baumaterialien, Farbgebung, Terraingestaltung, Lagerplätze, Grünflächen und Bepflanzung) einzugliedern. Der Charakter des Ortsbildes muss erhalten bleiben. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

<sup>4</sup> Gebäudelängen und Dachform: Gebäudelängen und Dachform legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest. Flachdächer können bewilligt werden.

<sup>5</sup> Nicht zulässig sind reine Lagerhäuser und Lagerplätze ohne eigentlichen Betriebsstandort in der Gemeinde Beinwil / Freiamt.

In der Gewerbezone gelten zudem gemäss § 4 BNO eine Ausnützungsziffer von 0.6, eine maximale Gebäudehöhe von 9.5 m und die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Grenzabstände legt der Gemeinderat unter Abwägung der betroffenen privaten und öffentlichen Interessen im Einzelfall fest.

### Gebäude mit Volumenschutz

Die Bestimmungen für Gebäude mit Volumenschutz sind in § 22 Abs. 2 der BNO geregelt.

Die im Bauzonen- und Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Sie müssen weitgehend an gleicher Stelle und mit den bisherigen Aussenmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

### 2.3.3 Räumliches Entwicklungsleitbild

Das Räumliche Entwicklungsleitbild der Gemeinde Beinwil (Freiamt) wurde am 19. Dezember 2022 vom Gemeinderat beschlossen. Die für die vorliegende Teilrevision relevanten Ziele sind:



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.



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 möglich.



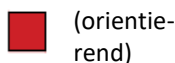
Der Kernbereich weist einen einheitlichen Charakter bezüglich Volumetrien und Stellungen auf. Im Rahmen von Neubauten sind keine Einfamilienhäuser erwünscht.



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



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



(orientierend)

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

### 3 Entwicklungsabsichten

#### 3.1 Betriebskonzept Gewerbezone Beinwil (Freiamt)

Im Bauzonenplan der Gemeinde Beinwil (Freiamt) ist im Unterdorf auf den Parzellen Nrn. 87, 88 und der einer Teilparzelle Nr. 89 eine Gewerbezone ausgewiesen. Sie ist von Landwirtschaftszone umgeben, befindet sich aber in weitgehend überbautem Gebiet. Darauf befindet sich heute der Gewerbebetrieb Marcel Küng Haustechnik. Dieser ist zuständig für die Wasserversorgung der Gemeinden Beinwil (Freiamt) und Geltwil. Der Betrieb bildet Lehrlinge aus und ist stark vernetzt mit der Sanitär-Ausbildung bei Suissetec Aargau. Die Firma realisiert und plant Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsinstallationen. Die Unterhalts- und Servicearbeiten nehmen dabei stark zu, bereits heute zählen über 2'000 Haushalte zu den Kunden. Der Betrieb bietet mobile Heizungen an und hat dadurch am bestehenden Standort rund 40 Heizungen eingelagert. Die Firma möchte in den nächsten Jahren den Bereich Planung für Sanitär, Heizung und Lüftung ausbauen und zusätzliche Lehrstellen anbieten können.

Der heutige Gewerbebetrieb besteht aus einer Werkstatt (blau), Büroräumlichkeiten (gelb), Umschlagflächen (blau gepunktet) und Lagerflächen (braun, vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3 Heutiger Gewerbebetrieb mit Orthofoto (Quelle: AGIS)

Die Werkstatt (blau) soll mittelfristig für bis zu 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgebaut werden (Stand heute 27) und mit Lagerräumen ergänzt werden. Das heutige Werkstattgebäude wurde für 14 Personen gebaut. Die Werkstatt muss unter anderem vergrössert werden, weil das bestellte Material nicht mehr gelagert werden kann, der Aufenthaltsraum und die WC-Anlagen nicht mehr den neusten Vorschriften entsprechen, das Büro heute in der Werkstatt integriert ist und keine Ausbaumöglichkeiten mehr bestehen. Es fehlt an Sitzungszimmern usw. Momentan werden 6 Lehrlinge ausgebildet. Dies ist auch künftig vorgesehen, ohne Ausbau aber platztechnisch nicht möglich. Aufgrund der beengten Verhältnisse müssen viele Arbeitsschritte mehrfach ausgeführt werden (z. B. Zwischenlagerung des täglichen Kehrtrichts, mehrfaches Umplatzieren des Sanitärmaterials für die Fertigmontage).

Die heutigen Büroräumlichkeiten (gelb) können innerhalb der bestehenden Gebäude umgelagert werden.

Die Umschlagflächen werden gleichzeitig als Arbeitsfläche und Parkplätze genutzt. Am Tag laden ca. 4-8 LKWs und nochmals so viele Kleinbusse das bestellte Material ab. In den nächsten 15 Jahren ist mit 10 – 15 täglichen LKW- und Kleinbusfahrten auszugehen. Mulden für eine fachgerechte Entsorgung sind momentan keine vorhanden, da der Umschlagplatz viel zu klein ist. Damit die Mitarbeiter und die Kundschaft beim Betrieb parkieren können, braucht es genügend Parkplätze. Heute sind die Parkfelder sehr schmal, für das Beladen der Autos müssen diese aufwendig umparkiert werden. Für Aussendienst-Mitarbeiter und Kunden bestehen nicht genügend Parkplätze innerhalb der Gewerbezone. Ein Teil der Rangier-/Parkflächen befinden sich ausserhalb der Parzelle Nr. 88 in der Landwirtschaftszone auf Parzelle Nr. 152. Im Rahmen der vorliegenden Teiländerung soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass diese zonenkonform in der Gewerbezone realisiert werden können.

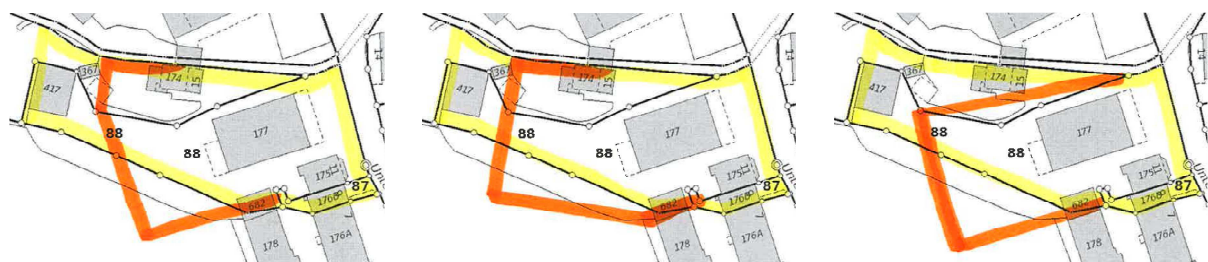
Die heute ausserhalb der Gewerbezone zugemieteten Lagerflächen (braun) stehen ab 2022 bzw. 2023 nicht mehr zur Verfügung und sollen ebenfalls in der Gewerbezone angeordnet werden. Auf der kleineren Lagerfläche nördlich ist die Wasserversorgung der Gemeinden Beinwil (Freiamt) und Geltwil untergebracht. Nächstes Jahr wird dieser Standort vom Eigentümer umgebaut und es ist ein neuer Standort notwendig. In der östlichen Lagerfläche sind Lagerartikel von Baustellen untergebracht, welche in der Werkstatt vorfabriziert und hier zwischengelagert werden. Die entsprechende Scheune wurde kürzlich verkauft und wird in den nächsten 2 Jahren wieder durch den Landwirtschaftsbetrieb genutzt.

Um die Parkierung der Firmenautos und das Wenden der Lastwagen vollumfänglich innerhalb der Bauzone zu gewährleisten, wird ein Teilstück der Parzelle Nr. 152 durch den Eigentümer der Parzellen Nr. 88 und 89 erworben. Dieses Teilstück soll neu flächenneutral eingezont werden.

Die künftige Nutzung des Gebäudes Nr. 174 ist aktuell noch nicht abschliessend definiert.

Künftig ist für sämtliche vorgesehenen Nutzungen eine Fläche von rund 2'600 m<sup>2</sup> notwendig. Die heutige Zonenabgrenzung ist für die Entwicklung und Weiterführung des bestehenden Gewerbebetriebs nicht zielführend. Zudem müsste ein neuer Standort für die Wasserversorgung der Gemeinden Beinwil (Freiamt) und Geltwil gesucht werden.

Für die künftige Bauzonenabgrenzung wurden drei Varianten in groben Handskizzen erstellt (vgl. Abbildung 4).



Variante A

Variante B

Variante C

Abbildung 4 Skizzen Bauzonenabgrenzung (gelb = bestehend, orange = neu)

Bei allen Varianten wird eine flächenneutrale Kompensation angestrebt. In Rücksprache mit Grundeigentümer und Gemeinde wird die Variante A favorisiert, da damit die Betriebsabläufe optimal in die Zukunft geführt werden können. Die Gebäude ausserhalb der neuen Bauzongrenze werden nicht mehr benötigt und können direkt nach Fertigstellung des Neubaus der Gewerbehalle abgebrochen werden (Gebäude Nrn. 417 und 367).

### 3.2 Entlassung des Gebäudes Nr. 183 (BEW908) aus dem Volumenschutz

Auf der Parzelle Nr. 82 befindet sich das Gebäude Nr. 183 unter kommunalem Volumenschutz und im Unterabstand zur Kantonsstrasse K 350 (Abstand von knapp 1 m bis rund 2 m zum heutigen Verlauf der Kantonsstrasse). Auf der Parzelle ist eine neue Überbauung geplant.

Gemäss Bauinventar vom April 2021 soll das Gebäude Nr. 183 (Inventar-Nummer BEW908) aus dem Inventar entlassen werden (vgl. Ziffer 4.1.1). Auf dieser Basis ist gemäss Mail des Kreisplaners Benno Freiermuth vom 26. April 2021 die Entlassung des Objekts BEW908 aus dem kommunalen Volumenschutz in einer vorgezogenen Teiländerung der Nutzungsplanung möglich. Das erwähnte Haus bildet mit drei weiteren Kurzinventarobjekten nördlich und südlich der Strasse sowie mit der Kirche (kant. Denkmalschutzobjekt) eine Gebäudegruppe und bildet einen prägenden Abschnitt des Strassenraums / der Ortsdurchfahrt. Aus Ortsbildschutzgründen ist daher weiterhin ein Unterabstand des Gebäudes zweckmässig und erwünscht. Ein Volumenschutz des ganzen Gebäudes ist nicht zielführend, da die Grundlagen gemäss Bauinventar nicht gegeben sind und durch den Volumenschutz eine zweckmässige Entwicklung der Baulandreserve im hinteren Teil verhindert wird.

Der heute bestehende Unterabstand führt dazu, dass die Sichtzonen auf Höhe der Parzelle Nr. 82 nicht gewährleistet sind. Um die Verkehrssicherheit zu verbessern, wird daher von der Abteilung Tiefbau eine Reduktion des Unterabstands befürwortet. Um einen Fussgängerweg realisieren zu können, sind aus Sicht Gemeinde neu rund 3 m Abstand zur Kantonsstrasse vorgesehen. Dies ist mit der anstehenden Kantonsstrassensanierung zu koordinieren (vgl. Ziffer 4.3). Ein Strassenabstand von 3 m stellt aus Sicht der Gemeinde ein guter Kompromiss zwischen Ortsbildschutz und Verkehrssicherheit dar. Somit wird auch nach der Aufhebung des Volumenschutzes der Ersatzbau zumindest teilweise im Unterabstand der Kantonsstrasse stehen. Gleichzeitig befindet er sich im Geltungsbereich der Ortskernschutzzone gemäss BNO. Das heisst, dass ein Ersatzbauprojekt hohen Anforderungen aus Sicht Ortsbild gerecht werden und gut in die Umgebung eingepasst werden muss. Der Kanton (Fachstelle Ortsbild) wird hierzu im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkrete Vorgaben machen. Gleichzeitig sind die Sichtzonen in den jeweiligen Bauprojekten gemäss kantonalem Merkblatt "Sicht im Strassenraum" einzuhalten. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme und enge Absprache sowohl mit der Fachstelle Ortsbild als auch der Abteilung Tiefbau (anstehende Sanierung Kantonsstrasse K 350, vgl. Ziffer 4.3) wird im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojektes dringend empfohlen.

### 3.3 Entwicklung Areal Gemeindescheune

Auf der Parzelle Nr. 79 befindet sich das Gebäude Nr. 197 (Gemeindescheune) unter kommunalem Volumenschutz und teilweise im Unterabstand zur Kantonsstrasse K 350 (Abstand von rund 4 bis 6 m zum heutigen Verlauf der Kantonsstrasse).

Die Parzelle Nr. 79 weist insbesondere im kantonsstrassenabgewandten Bereich erhebliches Innenentwicklungspotenzial auf. Um dieses angemessen nutzen zu können, drängt sich eine Neukonzeptionierung der Bebauung auf der Parzelle auf. Die bestehende Stellung und das Volumen von Gebäude Nr. 197 wird dabei in Frage gestellt. Mit einer Neuüberbauung kann eine qualitativ hochwertige Entwicklung einer grossen, unternutzten Parzelle im Zentrum von Beinwil (Freiamt) angestrebt werden. Gleichzeitig wird eine haushälterische Nutzung des Bodens gefördert.

Die Gemeindescheune ist nicht im überarbeiteten Bauinventar aufgeführt, befindet sich jedoch an prominenter Lage an der Kantonsstrasse. Aus Ortsbildschutzgründen ist daher weiterhin ein Unterabstand des Gebäudes prüfenswert. Ein Volumenschutz des ganzen Gebäudes hingegen ist nicht zielführend, da durch den Volumenschutz eine zweckmässige Entwicklung der Baulandreserve im hinteren Teil verhindert wird. Zudem ist durch die Aufhebung des Volumenschutzes eine flexiblere Strassenraum- und gegebenenfalls Platzgestaltung möglich. Die Koordination mit der anstehenden Sanierung der Kantonsstrasse K 350 (vgl. Ziffer 4.3) wird im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojektes dringend empfohlen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme und enge Absprache mit der Fachstelle Ortsbild ist zudem angezeigt, sollte ein Unterabstand realisiert werden.

## 4 Schwerpunktthemen

### 4.1 Schutz Orts- und Landschaftsbild

#### 4.1.1 Bauinventar

Als Massnahme zum Schutz des Ortsbildes wurde das Kurzinventar schützenswerter Bauten (neu: Bauinventar) im Jahr 2021 durch die kantonale Denkmalpflege aktualisiert. Die schützenswerten Bauten und Kulturobjekte wurden von der Kantonalen Denkmalpflege erfasst, dokumentiert und gewürdigt (Verordnung zum Kulturgesetz § 26 Abs. 2). Es wurden Besichtigungen vor Ort vorgenommen, um sich ein Bild betreffend Zustand / Änderungen zu machen.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die im Bauinventar enthaltenen Kulturobjekte auf deren Umsetzung in einem kommunalen Schutzstatus zu überprüfen (Substanz- oder Volumenschutz). Im Perimeter der vorliegenden Teilrevision (vgl. Ziffer 1.1) sind im Bauinventar keine Objekte aufgeführt.

Gemäss überarbeitetem Bauinventar vom Juli 2021 wurde das Gebäude Nr. 183 auf der Parzelle Nr. 82 aus dem Bauinventar entlassen (ehem. BEW908). Die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege besagt, dass Wand- und Dachkonstruktion einfach und teils uneinheitlich ausgebildet und ohne grosse baugeschichtliche Bedeutung seien. Mit Ausnahme zweier Kachelöfen weist das Gebäude eine eher schlichte und uneinheitliche Raumausstattung auf. Insgesamt sei das Gebäude zu wenig zeugenhaft für eine bestimmte Bauepoche oder Bewohnerschaft. Als Folge sei auch der Status als Volumenschutzobjekt zu überprüfen. Gemäss Beurteilung der kantonalen Stelle ist es aufgrund der Entlassung aus dem Bauinventar grundsätzlich möglich, den Volumenschutz des Gebäudes auf der Parzelle 82 aufzuheben, auch weil ein solcher Schutz keinen Substanzerhalt bedeutet. Die Gemeindescheune (Gebäude Nr. 197) wird im Bauinventar nicht erwähnt. Gemäss Beurteilung der kantonalen Stelle bestehen aus Sicht Ortsbild auch für die Aufhebung des Volumenschutzes für das Gebäude auf der Parzelle 79 (Gemeindescheune, Gebäude Nr. 197) keine Hindernisse.

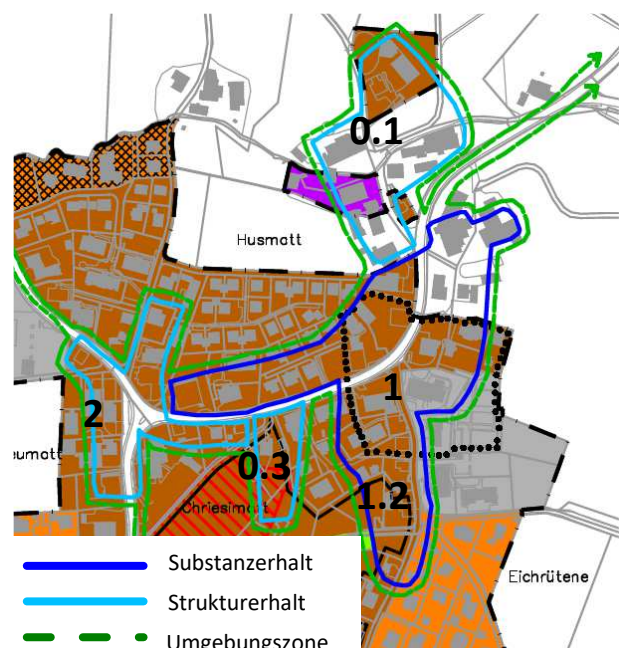
#### 4.1.2 ISOS

Der Ortsteil Beinwil (Freiamt) ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild regionaler Bedeutung aufgeführt. Das ISOS stützt sich auf Artikel 5 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG). Das ISOS ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Für das Gebiet 1 gilt das Substanzerhaltungsziel, für das Gebiet 0.1 das Strukturhaltungsziel.

Im Unterdorf konnte der Strukturhalt grösstenteils umgesetzt werden, wobei bei der Nutzungsänderung zum Gewerbebetrieb in der Gewerbezone eine strukturelle Änderung der Baute und des Aussenraums erfolgte. Das heute bestehende Gebäude ist als solches im ISOS daher nicht beschrieben.

Im Bereich Mitteldorf / Kirchfeld konnte der Substanzerhalt und der Strukturhalt nicht umgesetzt werden. Die Schutzziele nach ISOS sind aufgrund der Neubauten nicht mehr umsetzbar.

Seit der Inventarisierung im ISOS im Jahr 1976 hat sich die Bebauungssituation sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Kernbereiche des ISOS stark verändert. Die im ISOS formulierten Ziele sind dem-



nach stark auf den Erhalt damals bestehender Gegebenheiten ausgelegt. Insbesondere im Bereich Mitteldorf / Kirchfeld und in der heutigen Gewerbezone (violette Fläche) fanden grosse bauliche Veränderungen statt, welche einen pauschalen Substanz- bzw. Strukturhalt nicht mehr legitimieren.

Aus Ortsbildsicht ist daher die vorgesehene Nutzungsintensivierung in der Gewerbezone vertretbar, zumal sich die vorgesehene Erweiterung der bestehenden Gewerbebaute ausserhalb des Kernbereichs des ISOS befindet. Das bestehende Gebäude ist aus Ortsbildschutzsicht nicht schützenswert.

Die Entlassung der Gebäude Nr. 183 und Gebäude Nr. 197 aus dem kommunalen Volumenschutz ist aus Ortsbildschutzgründen ebenfalls zweckmässig, zumal sie nicht im überarbeiteten Bauinventar aufgeführt sind (vgl. Ziffern 3.2 und 3.3).

## 4.2 Änderung Zonenabgrenzung / Umlagerung Gewerbezone

### 4.2.1 Ausgangslage

Die Zonenabgrenzung der bestehenden Gewerbezone im Unterdorf ist für die Entwicklung und Weiterführung des bestehenden Gewerbebetriebs nicht mehr zielführend. Eine Änderung der Abgrenzung ist unumgänglich. Die jüngsten Unwetter haben die betriebliche Situation (Schäden an Gebäuden) nochmals verschärft und den Handlungsbedarf erhöht.

Um die Weiterführung des bestehenden Gewerbebetriebs zu sichern, soll daher die bestehende Gewerbezone auf den Parzellen Nrn. 87, 88, 89 und 152 neu angeordnet werden.

### 4.2.2 Gesamtbetrachtung der Interessen

In nachfolgender Tabelle werden sämtliche für die geplante Neuordnung der Gewerbezone relevanten Interessen identifiziert und bewertet. Die Gewichtung orientiert sich anhand der jeweiligen Staatsebene der gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen. Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, bestehen unterschiedlichste Interessen auf allen Planungsebenen (national, kantonal, kommunal).

Nr.	Interesse; Ursprung; Gewichtung	Beschreibung Heutige Einschätzung	Verweis im Planungsbe- richt
1	Einordnung in Landschaft ge- währleisten; RPG; National	Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einordnen. Dieser Grundsatz wird mit § 8 Abs. 3 der bestehenden BNO gewährleistet, wonach Bauten und Anlagen in der Gewerbezone G besonders sorgfältig in Landschaft und Umgebung (Baumaterialien, Farbgebung, Terraingestaltung, Lagerplätze, Grünflächen und Bepflanzung) einzugliedern sind. Der Charakter des Ortsbildes muss erhalten bleiben. Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.	-
2	Kompakte Siedlungen schaffen; RPG; National	Nur durch die flächenneutrale Umlagerung am bestehenden Standort ist ein Ausbau des bestehenden Gewerbebetriebs möglich, ohne das bereits bebaute Gebiet zu erweitern. Die kompakte Siedlungsstruktur bleibt so bestehen bzw. wird nicht negativ beeinflusst.	4.2.4
3	Räumliche Voraussetzungen für Wirtschaft schaffen und erhalten; RPG; National	Durch die Umzonung wird der Fortbestand eines bereits seit langem, ansässigen Gewerbebetriebs in Beinwil (Freiamt) gesichert. Ohne Umzonung wären die räumlichen Voraussetzungen für die lokal ansässige Wirtschaft nicht mehr gegeben.	3.1
4	Zweckmässige Zuordnung, Ab- stimmung Er- schliessung öffentlicher Verkehr; RPG;	Arbeitsgebiete sollen zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Dies ist am bestehenden Standort bestmöglich gegeben, die Bushaltestelle «Beinwil (Freiamt), Unterdorf» befindet sich unmittelbarer Nähe.	4.3

	National		
5	Fruchtfolgeflächen erhalten; RPG; National	Fruchtfolgeflächen sind zu sichern. Gemäss kantonalem Richtplan dürfen keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen und keine Beeinträchtigung von Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürteln oder Schutzgebieten erfolgen. Das heisst, die für die Einzonung benötigten Fruchtfolgeflächen sind vollumfänglich zu kompensieren. Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürtel oder Schutzgebiete sind von der Einzonung nicht betroffen.	4.2.3
6	Gewässer schützen; GschG, GSchV; National	Der Gewässerraum wird im Rahmen der Nutzungsplanung gesichert.	4.4
7	Raumplanerische Kriterien Einzonungen; BauV; Kantonal	Einzonungen müssen gemäss Planungsanweisung 3.1 im Richtplankapitel S 1.2 im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung erfolgen und innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets liegen. Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist bei der Gemeinde in Arbeit. Ein REL liegt bereits beschlossen vor. Des Weiteren wird ein kommunaler Gesamtplan Verkehr erarbeitet (KGV; Stand Beschluss). Damit bestehen auf konzeptioneller Ebene konkretisierte Vorstellungen zur zukünftigen Gemeindeentwicklung. 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. Entsprechend genügt eine Einzelbetrachtung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision.	-
8	Siedlung und Verkehr abstimmen; BauV, Richtplan S 1.1; Kantonal	Die Siedlungsentwicklung nach innen soll insbesondere an Orten mit guter öV-Erschliessung erfolgen. Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sorgt für ein nachhaltigeres Mobilitätsverhalten und schont damit Raum und Umwelt.	4.3
10	Siedlungsqualität; Richtplan S 1.1; Kantonal	Mit der Umlagerung der Gewerbezone und dem BNO-Absatz für eine optimale Baulandausnutzung wird eine gegenüber heute deutlich höhere Arbeitsplatzdichte ermöglicht. Dies entspricht Planungsanweisung 1.1 im Richtplankapitel S1.1. Die Standortqualität und die Wertschöpfung pro Arbeitsplatz bleiben durch die Umlagerung erhalten.	-
11	Anordnung Siedlungsgebiet; Richtplan S 1.2; Kantonal	<p>Gemäss Planungsanweisung 1.2 im Richtplankapitel S 1.2 können Gemeinden das in der Richtplan-Gesamtkarte festgesetzte, noch nicht eingezonte Siedlungsgebiet in Abstimmung mit den beteiligten regionalen Planungsverbänden räumlich kommunal oder überkommunal anders anordnen. Voraussetzungen dazu sind (kursiv: Bewertung Gewerbezone Unterdorf):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets darf nicht vergrössert werden; das heisst die Einzonung ist vollumfänglich zu kompensieren (Netto-Einzonung: 0 m<sup>2</sup>): <i>Dies ist vorliegend der Fall.</i></li> <li>b) die Standortqualitäten des Siedlungsgebiets, insbesondere die Erschliessungsgüte mit öV muss erhalten oder verbessert werden: <i>Die Standortqualitäten werden erhalten.</i></li> <li>c) es muss eine raumplanerisch bessere Lösung erreicht werden: <i>Vgl. Ziffer 6.1.</i></li> <li>d) es darf keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen und keine Beeinträchtigung von Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürteln oder Schutzgebieten erfolgen; das heisst die für die Einzonung benötigten Fruchtfolgeflächen sind vollumfänglich zu kompensieren. <i>Vgl. Ziffer 4.2.3.</i></li> </ul> <p>Die neue Anordnung des Siedlungsgebiets erfolgt als Fortschreibung des Richtplans.</p>	6.1          4.2.3

12	Bedarfsnachweis; RPG, Richtplan S 1.2; Kantonal	Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Bauzonenfläche wird nicht vergrößert. Für die Gewerbezone Unterdorf besteht bereits heute dringender Bedarf.	
13	Effiziente Nutzung des Baulands; Richtplan S 1.2; Kantonal	Gemäss Planungsanweisung 2.3 (S1.2) sorgen die Gemeinden in Arbeitszonen für eine effiziente Nutzung des Baulandes (mehrgeschossiges, dichtes Bauen, Nutzung des Untergrunds, Mehrfachnutzungen und so weiter). Durch eine ungefähre Verdoppelung der Arbeitsplätze (von 25 auf 50 Personen) auf derselben Bauzonenfläche wird dieses Kriterium erfüllt und der Boden haushälterisch genutzt. Die Sicherstellung einer effizienten Nutzung des Baulandes erfolgt bereits durch die vorgesehene, flächengleiche Umlagerung der Gewerbezone. Rein aufgrund der neuen, rechteckigeren Zonenform wird eine effizientere gewerbliche Nutzung als in der heutigen, länglichen Zonenform möglich. Gemäss § 8 Abs. 5 BNO sind reine Lagerhäuser / Lagerplätze nicht zulässig. Zusätzlich wird die BNO neu dahingehend angepasst, dass eine optimale Baulandausnutzung in der Gewerbezone verlangt wird.	3.1
14	Strukturerhalt; ISOS; Regional	Das Gebiet 0.1 „Bauernhöfe im Norden“ ist nach ISOS in seiner Struktur zu erhalten. Aufgrund von Begehungen wurde jedoch festgestellt, dass seit der Inventarisierung im ISOS im Jahr 1976 bei der Nutzungsänderung zum Gewerbebetrieb in der Gewerbezone eine strukturelle Änderung der Baute und des Aussenraums erfolgte. Die im ISOS formulierten Ziele sind stark auf den Erhalt damals bestehender Gegebenheiten ausgelegt. Aufgrund der grossen baulichen Veränderungen in der Gewerbezone ist ein pauschaler Strukturerhalt nicht mehr legitimierbar.	4.1.2
15	Ortsansässige Betriebe erhalten; Gemeinde; Kommunal	Gemäss REL sollen die Gewerbebezonen zeitgemässe Flächen für die Gewerbenutzung bieten. Dazu ist eine Umlagerung notwendig. Ohne Umlagerung droht der Wegzug eines der letzten grösseren Gewerbebetriebe mit heute 25 Arbeitsplätzen. Der Betrieb erbringt unter anderem für die Gemeinde wichtige Leistungen im Zusammenhang mit der kommunalen Wasserversorgung.	3.1
16	Betrieb erhalten und zeitgemäss ausbauen; Eigentümer; Privat	Die Firma Marcel Küng Haustechnik möchte in den nächsten Jahren den Bereich Planung für Sanitär, Heizung und Lüftung ausbauen und zusätzliche Lehrstellen anbieten können. Um die Betriebsabläufe zu verbessern, muss die Werkstatt vergrössert werden. Zudem fehlen heute Sitzungszimmer.	3.1
17	Werterhalt Grund- stücke; Eigentü- mer; Privat	Der Wert der Gewerbezone wird durch die flächenneutrale Umlagerung erhalten. Für die angrenzenden Eigentümer ist keine Wertminderung ersichtlich. Im Rahmen der Mitwirkung wurden keine entgegenstehenden privaten Interessen eingebracht.	-

#### 4.2.3 Fruchtfolgeflächen (FFF)

Im kantonalen Richtplan sind auf der Parzelle Nr. 152 auf 288 m<sup>2</sup> der einzuzonenden Fläche Fruchtfolgeflächen festgesetzt. Ebenfalls sind auf 34 m<sup>2</sup> der auszuzonenden Flächen auf Parzellen Nrn. 88 und 89 Fruchtfolgeflächen festgesetzt. Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht vom 3. April 2023 sei die Festsetzung der Abgrenzung der FFF im kantonalen Richtplan nicht präzise und lagegenau (nicht "parzellenscharf") und deshalb im Einzelfall zu prüfen. Gemäss abschliessendem Vorprüfungsbericht handelt es sich vollumfänglich um FFF (414 m<sup>2</sup>), wobei 324 m<sup>2</sup> als überbaut zu betrachten sind und 90 m<sup>2</sup> bereits als FFF gelten. Um die Anforderungen an die Minimierung des FFF-Verbrauchs sowie an eine zweckmässige neue Bauzonenabgrenzung zu erfüllen, sind entsprechend 324 m<sup>2</sup> rechtlich verbindlich zu FFF gleicher Qualität aufzuwerten. Dies wird mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag sichergestellt (vgl. Ziffer 4.6). Durch die flächengleiche Kompensation der Fruchtfolgeflächen wird die Verminderung der Fruchtfolgeflächen geringgehalten. Wie unter Ziffer 4.2.2 dient der Flächenbedarf an FFF diversen



gleich- oder höhergestellten Interessen. Nachstehend wird unter Ziffer 4.2.4 erläutert, weshalb die raumwirksame Tätigkeit nicht auf landwirtschaftlich weniger gut geeigneten Flächen erfüllt werden kann. Somit wird die Planungsanweisung 1.2 des Richtplankapitels L 3.1 umgesetzt.

#### 4.2.4 Alternativen und Varianten

Der heutige Gewerbebetrieb ist am jetzigen Standort organisch gewachsen. Zudem besteht in Beinwil (Freiamt) lediglich eine andere Gewerbezone (bei Wiggwil), welche aktuell überbaut wird. Die Kernzone, in der gewerbliche Nutzungen ebenfalls zulässig sind, ist gemäss Stand der Erschliessung bereits vollständig überbaut bzw. befindet sich im Gestaltungsplanperimeter «Steinmatt», welcher sich in Realisierung befindet. Die öffentliche Zone soll gemäss REL in das Gebiet Neumatt verlagert werden und wird für öffentliche Infrastrukturen benötigt. Eine Umlagerung in das Gebiet Neumatt ist daher ebenfalls nicht zweckmässig. Die noch unbebaute Parzelle in der Wohnzone ist zu kleinräumig, um den Gewerbebetrieb aufnehmen zu können. Eine Verlagerung des Gewerbebetriebs an einen anderen Standort innerhalb der Bauzone ist daher aufgrund der bereits laufenden Bauprojekte und der strategischen Zielvorgaben der Gemeinde nicht möglich. Zudem würden die an den neuen Standort angrenzenden Wohnnutzungen gegenüber heute negativ beeinträchtigt.

Da eine Verschiebung innerhalb der Bauzone nicht möglich ist, bleibt lediglich die vollständige Umlagerung der Gewerbezone an einen anderen Standort. Die bestehende Gewerbezone ist dreiseitig von weitgehend bebautem Gebiet umgeben. Ein anderer solcher Standort besteht in der Gemeinde nicht, sämtliche bereits erschlossenen Flächen am Bauzonrand sind höchstens zweiseitig von weitgehend bebautem Gebiet umgeben. Entsprechend hätte eine Umlagerung an einen anderen Standort in der Gemeinde zur Folge, dass am Siedlungsrand eine Bauzonenerweiterung erfolgen müsste, welche das weitgehend bebaute Gebiet erweitert. Dies widerspricht Art. 1 Abs. 2 lit. b. des Raumplanungsgesetzes, wonach kompakte Siedlungen zu schaffen sind. Nur am bestehenden Standort ist ein Ausbau des bestehenden Gewerbebetriebs möglich, ohne das bereits bebaute Gebiet zu erweitern.

Am bestehenden Standort gliedert sich der Gewerbebetrieb bestmöglich in die bebaute Umgebung ein, in welcher ebenfalls Mischnutzungen vorherrschen (Wohnen, Kleingewerbe, Landwirtschaft). Auch die bauliche Eingliederung ist aufgrund der umgebenden grossvolumigen, landwirtschaftlichen Bauten einfacher möglich. Damit wird die bestehende Struktur gemäss ISOS bestmöglich erhalten. Die vorgeschlagene Zonierung ist innerhalb der Gemeinde Beinwil (Freiamt) der beste Standort für eine Gewerbezone.

Eine Umlagerung der Gewerbezone in eine andere Gemeinde ist nicht zweckmässig, da der Betrieb für die Wasserversorgung der Gemeinden Beinwil (Freiamt) und Geltwil zuständig ist und damit öffentliche Dienstleistungen erbringt. Es liegt des Weiteren im Interesse der Gemeinde Beinwil (Freiamt), entsprechende Gewerbebetriebe in der Gemeinde zu haben. Zudem ist eine Umlagerung aus Kostengründen nicht verhältnismässig, zumal eine flächenneutrale Verschiebung erfolgt.

Aus diesen Gründen ist eine Erweiterung am bestehenden Standort die raumplanerisch beste Lösung. Die konkretisierten Varianten von flächenneutralen Umlagerungen am bestehenden Standort sind unter Ziffer 3.1 aufgeführt.

### 4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Der Kanton plant, die Kantonsstrasse K 350 in den nächsten Jahren zu sanieren. Dazu wurde am 23. Juni 2021 eine Startsituation mit der Gemeinde und den kantonalen Fachstellen durchgeführt. Das Vorprojekt soll bis im Frühjahr 2022 vorliegen.

Grundsätzlich soll die Strasse zwischen den Kantonsstrassen K351 (Richtung Benzenschwil) und K354 (Wiggwilerstrasse) im Bestand saniert werden. Es sind eine Fahrbahnbreite von 6.00 m zuzüglich Kurvenverbreiterungen sowie beidseitig durchgängige Gehwege mit 2 m Breite im Süden und 1.5 m Breite im Norden vorsehen. Ein Radweg oder -streifen wird nicht vorgesehen. Fahrräder werden im Misch-

verkehr geführt. Für den Langsamverkehr (Fussgänger) soll das Angebot mit der Schaffung klar abgegrenzter Gehwege, wenn möglich beidseitig deutlich verbessert werden. Die Bushaltestelle im Unterdorf wird voraussichtlich verschoben.

Der Knoten Mitteldorf / Wiggwilerstrasse soll in der Anordnung bestehen bleiben, wobei die angrenzenden Bauprojekte zu beachten sind. Auch der Knoten K 350 / K 351 soll bestehen bleiben.

Die aktuellen Arbeitsstände der Kantonsstrassensanierung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu berücksichtigen (u. a. hinsichtlich Abstände und Sichtzonen).

Die Strasse Unterdorf weist eine Breite von 5.5 m bis 6.3 m auf. Dies genügt für einen voraussichtlichen Begegnungsfall PW-LKW bei 30 km/h, welcher durch die Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebs zweckmässig ist.

#### 4.4 Gewässerraum

##### *Rechtliche Grundlage*

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft. Gestützt darauf sind die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). In der Gewässerschutzverordnung (Art. 41 a - c GSchV) wurden die gesetzlichen Bestimmungen konkretisiert. Der Kanton Aargau setzt diese Vorgaben mittels einer revidierten Bestimmung im kantonalen Baugesetz (§ 127; Inkrafttreten innerhalb der Bauzone am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzone am 1. Januar 2017) und mit einer Fachkarte Gewässerraum um. Für die Mehrheit der Gewässer (Rhein, Aare, Reuss und Limmat; stehende Gewässer; kleine und eingedolte Bäche mit einer Breite < 2 m) wird der Gewässerraum direkt in § 127 BauG mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt. In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fliessgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest.

Gemäss Richtplan des Kantons Aargau (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 1.1) sind die Gemeinden verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer bei der Nutzungsplanung zu sichern. Der auszuscheidende Raumbedarf zielt die Gewährleistung der natürlichen Gewässerfunktionen, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung an.

##### *Einschränkungen im Gewässerraum*

Die zulässige Gestaltung des Gewässerraums wird direkt durch die Gewässerschutzverordnung des Bundes (Art. 41c GSchV) definiert. Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Der Gewässerraum darf extensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Streufläche, Hecke, Feld- und Ufergehölz, Uferwiese entlang von Fliessgewässern, extensiv genutzte Wiese, extensiv genutzt Weide, Waldweide gemäss Direktzahlungsverordnung). Die Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bestehende Bauten und Anlagen sowie landwirtschaftliche Dauerkulturen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Besitzstandsgarantie gemäss § 68 BauG). Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung von Bauten und Anlagen weiterhin möglich bleiben.

Gemäss Anhang 1 Ziffer 9 der Direktzahlungsverordnung (DZV) vom 23. Oktober 2013 (Stand 1. Januar 2020) sind entlang von oberirdischen Gewässern Pufferstreifen von 6 m anzulegen. Der Streifen wird bei Fliessgewässern, für die ein Gewässerraum nach Artikel 41a GSchV festgelegt wurde, ab der Uferlinie gemessen. Ohne Gewässerraumfestlegung wird der Pufferstreifen bereits ab der Böschungsoberkante gemessen. Die Bewirtschaftungsbeschränkung reduziert sich somit mit der Festlegung von Gewässerräumen.

Wird über eingedolten Gewässern ein Gewässerraum ausgeschieden, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht (Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV).

### Umsetzung in der Gemeinde Beinwil (Freiamt)

Die Umsetzung des Gewässerraums in der Gemeinde Beinwil (Freiamt) richtet sich nach § 127 des kantonalen Baugesetzes (BauG) sowie der kantonalen Arbeitshilfe zur Umsetzung der Gewässerräume in der Nutzungsplanung vom Januar 2017. Aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils muss der Gewässerraum für sämtliche Gewässer, auch jene nach § 127 Abs. 1, 1bis und 2 BauG (konkrete Masse im BauG) im Genehmigungsinhalt der Nutzungspläne eingetragen werden. Dazu gehören auch die eingedolten Bäche. Damit wird ersichtlich, wo die Gewässerabstände zu beachten sind. Der kantonale Bachkataster wird dazu orientierend dargestellt.

### Festlegung Gewässerraum in Teilrevision

In Rücksprache mit dem zuständigen Kreisplaner und der Abteilung Landschaft und Gewässer soll die planerische Herleitung für den ganzen betroffenen Gewässerabschnitt (Abschnitt des Wissenbachs zwischen dem Zufluss des Rinderweidbächleins bis zum Zufluss des Weihnachtsbachs) durchgeführt werden. Die grundeigentümergebundene Umsetzung kann auf Grundlage dieser Herleitung lediglich auf den von der Teiländerung betroffenen Parzellen erfolgen. Durch die einheitliche Herleitung des Gewässerabschnitts wird die Gleichbehandlung aller Betroffenen gewährleistet.

Der Wissenbach verläuft nördlich der Gewerbezone von West nach Ost. Stromabwärts des bestehenden Gebäudes Nr. 174 verläuft er eingedolt. Im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts Wissenbach (Plan des ausgeführten Werkes von 2015) wurde die Dolung des Wissenbachs im Unterdorf erneuert und verlegt (vgl. Abbildung 5). Neu verläuft die Dolung in einem minimalen Abstand von 8.8 m zur bestehenden Gewerbehalle (Gebäude Nr. 177) auf der Parzelle Nr. 88. Die befestigten Flächen sowie das Gebäude Nr. 174, welche sich im künftigen Gewässerraum befinden, werden gegenüber heute nicht verändert und fallen daher unter die Bestandesgarantie.

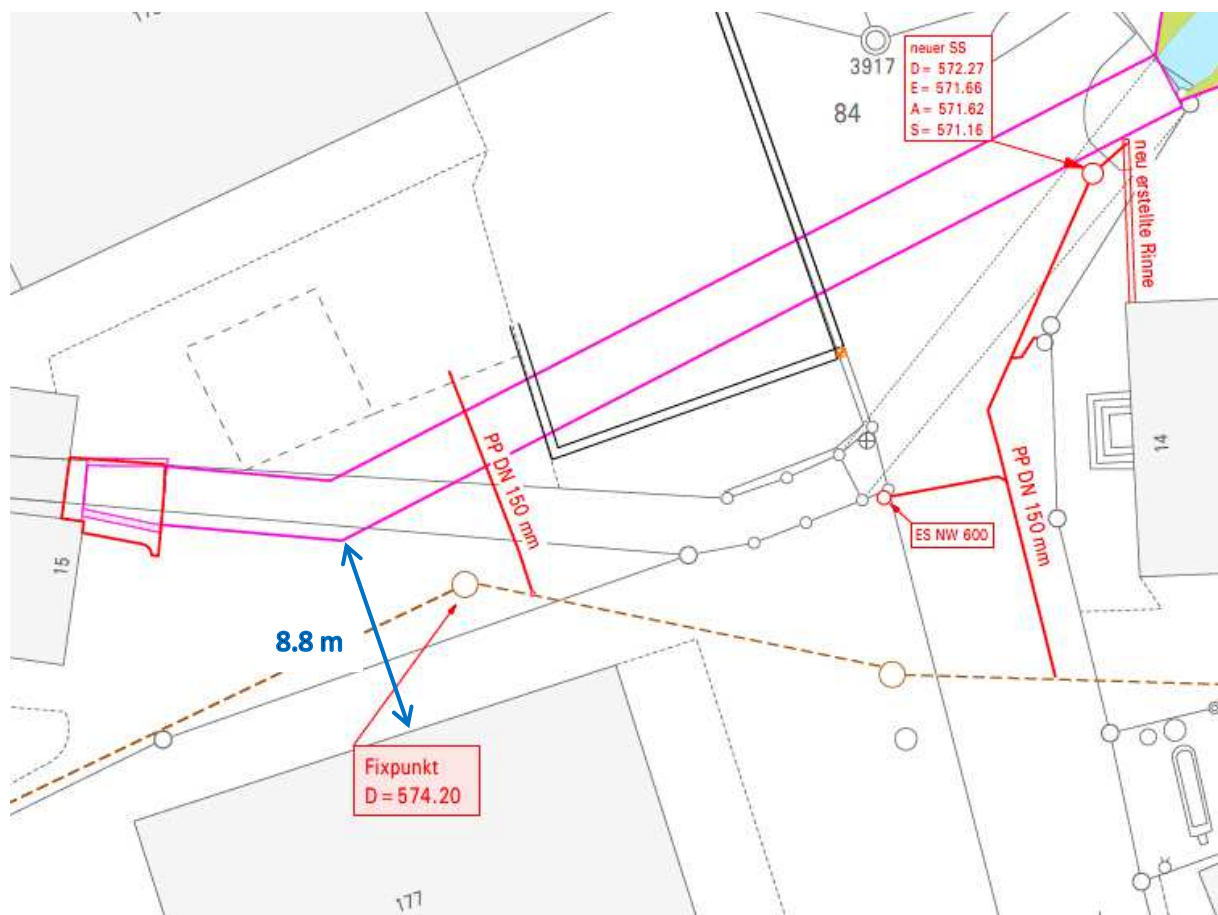


Abbildung 5 Auszug Plan des ausgeführten Hochwasserschutzprojekts 2015 (Quelle: MSL)

Wie in der Analyse des Wissenbachs beschrieben soll der Gewässerraum im Perimeter der Teiländerung mit 14 m Breite festgelegt werden (jeweils 7 m ab Gewässermittelachse). Als Grundlage dient nebst der Amtlichen Vermessung das Hochwasserschutzprojekt.

### **Analyse Wissenbach**

Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wird der Abschnitt des Wissenbachs zwischen dem Zufluss des Rinderweidbächleins bis zum Zufluss des Weihnachtsbachs betrachtet. Die Zuflüsse Husacher, Tobelweidbächlein und Bestenegg sind im Hinblick auf ihre Wassermengen vernachlässigbar.

Der Wissenbach ist nicht Bestandteil einer kantonalen Revitalisierungsplanung. Der Gefährdung durch Hochwasser ist im Rahmen der Nutzungsplanung Rechnung zu tragen, wobei 2015 ein Hochwasserschutzprojekt umgesetzt wurde. Der Wissenbach ist gemäss Fachkarte Ökomorphologie auf dem genannten Abschnitt überwiegend wenig beeinträchtigt. Im Wald ist entgegen der Fachkarte von einem natürlichen Verlauf auszugehen. Die teilweise „starke Beeinträchtigung“ nahe dem Siedlungsgebiet ist nicht nachvollziehbar, liegt der Bachlauf doch in einem bewachsenen Tobel und weist ähnliche Gerinnevariationen auf wie im Wald. Im Siedlungsgebiet ist der Wissenbach an drei Stellen eingedolt: Bei den Querungen der Kantonsstrassen sowie im Unterdorf im Perimeter der Teilrevision.

Die Gerinnesohlenbreiten variieren im genannten Abschnitt zwischen rund 1.5 und 3 m im Wald und zwischen 1.5 und 2.5 m nahe dem Siedlungsgebiet, wobei die durchschnittliche Breite rund 2.2 m beträgt. Aufgrund des meist natürlichen bzw. wenig beeinträchtigten Verlaufs und einer insgesamt ähnlichen Gerinnesohlenbreite sowohl innerhalb als auch ausserhalb des Waldes kann eine natürliche Gerinnesohlenbreite von 2.5 m angenommen werden.

Dies ergibt einen theoretischen Gewässerraum mit 13.25 m Breite. Da innerhalb der Siedlung auf jeden Fall die beidseitigen Bachabstände einzuhalten sind und die Gerinnesohlenbreite dort 1.5-2.5 m beträgt, ist ein einheitlicher Gewässerraum von 14 m Breite zweckmässig (2 m Gerinnesohlenbreite und beidseitig 6 m Abstand).

Die vorliegende Analyse des Wissenbachs dient als Grundlage für die eigentümergebundene Festlegung des Gewässerraums im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Für den Wissenbach zwischen dem Zufluss des Rinderweidbächleins bis zum Zufluss des Weihnachtsbachs wird künftig ein Gewässerraum von einheitlich 14 m Breite festgelegt. Der Gewässerraum wird im Änderungsplan des Bauzonen- und Kulturlandplans, entsprechend mit 7 m Breite ab Gewässermittelachse vermasset.

## **4.5 Mehrwertabgabe**

Das Bundesrecht schreibt vor, dass erhebliche Vorteile, die durch Planungsmassnahmen entstehen, angemessen ausgeglichen werden müssen. Der Grosse Rat verabschiedete am 20. September 2016 die Revision des Baugesetzes zur Mehrwertabgabe und am 15. März 2017 die dazugehörige Mehrwertabgabeverordnung (MWAV). Gemäss § 28a BauG leisten Grundeigentümerinnen und -eigentümer, deren Grundstücke in eine Bauzone eingezont werden, eine Abgabe von 20 % des Mehrwerts. In der rechtskräftigen BNO bestehen keine Präzisierungen zur Höhe oder Verwendung der Mehrwertabgabe.

Das kantonale Steueramt schätzt den Mehrwert aufgrund der Einzonung auf CHF 80'730.00 (Schätzung vom 23. Dezember 2023). Es ist mit Gesamteinnahmen durch die Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 16'146.00 zu rechnen, wovon CHF 8'073.00 der Gemeinde und CHF 8'073.00 dem Kanton zustehen. Die Planungsmassnahme ist mehrwertabgabepflichtig, obwohl keine Nettoänderung der Bauzonenfläche resultiert. Massgebend ist, dass sich die Einzonung gegenüber der ausgezonten Fläche auf einer anderen Parzelle liegt. Daher führt in diesem Fall eine Umlagerung zu einer Mehrwertabgabepflicht.

#### 4.6 Baupflicht / Rückbaupflicht / Rekultivierung

Nach § 28i BauG legt der Gemeinderat bei Einzonungen eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest. Er kann dies auch für Grundstücke vollziehen, welche bereits eingezont sind. Der Gemeinderat erlässt hierfür eine Baupflichtverfügung. Eine Baupflicht soll nur dort verfügt werden, wo sie dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Bestimmungen entspricht und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sachgerecht ist. Die Begründung für eine Ausnahme ist im vorliegenden Fall gegeben. Bei der Einzonung handelt es sich um eine Umlagerung der Bauzone, im Grunde resultiert jedoch lediglich eine andere Abgrenzung der bestehenden Bauzone im Sinne der besseren Überbaubarkeit. Das Grundstück ist zudem bereits weitgehend überbaut. Wie nachstehend dargelegt ist, werden für die, infolge Umlagerung, ausgezonten Bereiche zudem Rückbau- und Rekultivierungsfristen festgelegt. Dieser Rückbau der Gebäude steht in direkter funktionaler Abhängigkeit mit dem Neubau innerhalb der Gewerbezone, da die Nutzungen des bestehenden Gebäudes im neuen Gebäude Platz finden müssen. Es liegt deshalb im Interesse des privaten Grundeigentümers, die Gewerbezone innerhalb der Rückbaufrist zu überbauen. Die Baupflicht ist nicht erforderlich.

Wie im Betriebskonzept unter Ziffer 3.1 erläutert, werden die Gebäude ausserhalb der neuen Bauzonengrenze nicht mehr benötigt und können direkt nach Fertigstellung des Neubaus der Gewerbehalle abgebrochen werden (Gebäude Nrn. 417 und 367).

Gemäss fachlicher Stellungnahme ist ein Rückbau der zur Auszonung vorgesehenen Bauten und Anlagen, inbegriffen die Rekultivierung der entsprechenden Flächen, bereits vor der Genehmigung anzustreben. Mindestens sei der Vollzug auf 1 Jahr ab Genehmigung der Teiländerung zu befristen. Ein Rückbau vor Rechtskraft der Teiländerung ist nicht verhältnismässig, da so für den Grundeigentümer keine Rechtssicherheit besteht, dass die Einzonung auch tatsächlich beschlossen wird. Hingegen soll eine zeitnahe Umsetzung von Rückbau und Rekultivierung erfolgen. Daher werden folgende Rückbaupflichten festgelegt und mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag, welcher zum Zeitpunkt der Genehmigung der vorliegenden Teiländerung bestehen soll und im Grundbuch anzumerken ist, sichergestellt:

- Rückbau des Gebäudes Vers.-Nr. 417 innert einer Frist von 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung.
- Rückbau des Gebäudes Vers.-Nr. 367 innert einer Frist von 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung.
- Vollständige Rekultivierung von 324 m<sup>2</sup> der ausgezonten Flächen auf Parzellen Nrn. 88 und 89 zu Fruchtfolgeflächen-Qualität mit allfälliger Ersatzvornahme innert einer Frist von 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung.
- Erstellung des rechtmässigen Zustands der Parkierungsflächen auf Parzelle Nr. 152, welche in der Landwirtschaftszone verbleiben innert einer Frist von 2 Jahren ab Rechtskraft der Nutzungsplanung.

Eine Frist von nur einem Jahr ab Genehmigung der Teiländerung, wie in der ersten kantonalen Beurteilung gefordert, ist nicht verhältnismässig, da die Gebäude Nrn. 417 und 367 bis zur Inbetriebnahme des Neubaus weiterhin als Lager genutzt werden müssen (zwischen Genehmigung der Teiländerung und dem Bezug des Neubaus gilt Bestandesgarantie). Ein temporäres Lager an anderer Stelle ist innerhalb der Gemeinde nicht möglich und nicht mit verhältnismässigem Aufwand umsetzbar. Es versteht sich jedoch von selbst, dass der Gewerbetreibende von sich aus an einer möglichst baldigen Umsetzung der Planung interessiert ist.

Mit dem obenstehenden öffentlich-rechtlichen Vertrag wird sichergestellt, dass die Umsetzung von Rückbau und Rekultivierung zeitnah erfolgt. Damit wird eine zweckmässige Bauzonenabgrenzung sichergestellt. Die Vollzugsfrist ist mit stichhaltiger Begründung um maximal 12 Monate verlängerbar. Die unterschriebenen öffentlich-rechtlichen Verträge sind mit der Genehmigungsvorlage einzureichen.

## 5 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

### 5.1 Aufbereitung des rechtskräftigen Bauzonenplans

Im Zuge der parallellaufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde der rechtskräftige Bauzonen- und Kulturlandplan gemäss Anforderungen des kantonalen Geodatenmodells Nutzungsplanung neu erfasst. Daraus resultierende Flächenverschiebungen sind im Änderungsplan aus Gründen der Übersichtlichkeit nicht erfasst. Nebst der parzellenscharfen Festlegung der bestehenden Zonen wurden die Strassenflächen gemäss den technischen Richtlinien zur Datenaufbereitung und –lieferung vom 1. Juni 2020 ebenfalls parzellenscharf ausgeschieden. Aufgrund der Strassenausscheidung vergrössert sich die Bauzonenfläche gegenüber dem rechtskräftigen Plan, insbesondere aufgrund der Zuweisung von Strassen am Bauzonenrand zu den entsprechenden Zonen. Im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Gesamtbilanz der Flächenverschiebungen aufgrund der parzellenscharfen Festlegung ausgewiesen. Da keine materiellen Auswirkungen bestehen, wird im Rahmen der vorliegenden Teilrevision auf die Ausweisung einer Gesamtbilanz verzichtet.

### 5.2 Teiländerung Bauzonenplan

#### *Gewerbezone*

Die Gewerbezone im Gebiet Unterdorf wird auf den Parzellen Nrn. 88, 89 und 152 neu angeordnet. Die Fläche der neuen Gewerbezone wird in Verlängerung zur Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nrn. 88 und 152 (Abschnitt durch Gebäude Nr. 682 hindurch) mit 44.7 m vermasst.

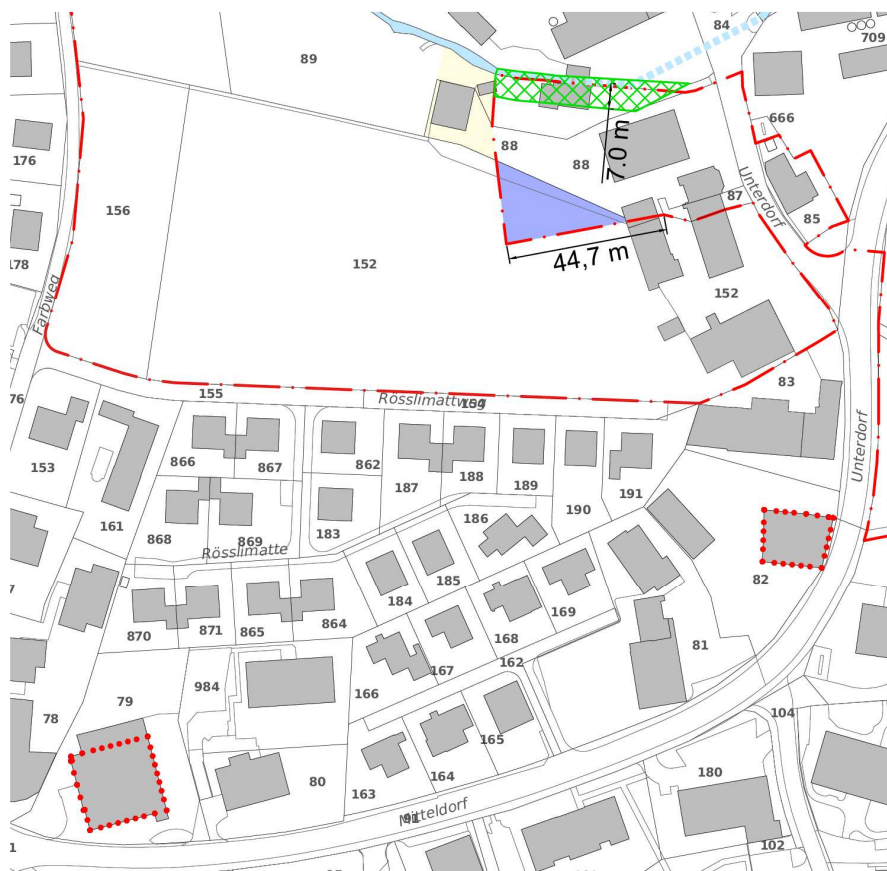


Abbildung 6 Änderungen Bauzonen- und Kulturlandplan

Eine Fläche von 414 m<sup>2</sup> wird von der Gewerbezone auf den Parzellen Nrn. 88 und 89 in die Landwirtschaftszone umgezont. Dieselbe Fläche (414 m<sup>2</sup>) wird auf der Parzelle Nr. 152 von der Landwirtschaftszone in die Gewerbezone eingezont. Durch die neue Anordnung der Bauzone wird eine optimale Nut-

zung der Gewerbezone erreicht. Die Gebäude ausserhalb der neuen Bauzonengrenze werden nicht mehr benötigt und direkt nach Fertigstellung des Neubaus der Gewerbehalle abgebrochen (Gebäude Nrn. 417 und 367). Neu kommen alle Nutzungen im Zusammenhang mit der Gewerbenutzung innerhalb der Bauzone zu liegen (Parkierung, Erschliessung). Die Bauzonengrenze wird analog zur Gewerbezone angepasst.

Das Wegrecht auf der Parzelle Nr. 88 kann intern anders geführt werden. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die umliegenden Parzellen zu erwarten.

### **Gewässerraum**

Im Änderungsplan Bauzonenplan wird der Gewässerraum für die von der Teiländerung der Nutzungsplanung betroffenen Parzellen mit 14 m Breite grundeigentümergebunden festgelegt (vgl. Ziffer 4.4). Die Vermassung von 7 m erfolgt ab der Gewässermittelachse. Mit der einheitlichen Herleitung für den betroffenen Abschnitt des Wissenbachs wird die Gleichbehandlung aller Betroffenen gewährleistet.

### **Aufhebung Volumenschutz**

Die Gemeindescheune (Gebäude Nr. 197) und das Gebäude Nr. 183 werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision aus dem kommunalen Volumenschutz entlassen (vgl. Ziffer 4.1).

Es erfolgen keine weiteren Festlegungen.

## **5.3 Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung**

Die nachfolgende Aufstellung beinhaltet die wichtigsten materiellen Änderungen, welche in der Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung umgesetzt wurden.

§ BNO Neu	§ best. BNO	Thema	Erläuterung der Änderung
		<b>3. Zonenvorschriften</b>	
		<b>3.1 Bauzonen</b>	
§ 8	§ 8	Gewerbezone G (einheimisches Gewerbe)	Neuer Absatz zur Sicherstellung einer optimalen Baulandausnutzung (vgl. Ziffer 4.2.2).
		<b>3.4 Überlagerte Schutzzonen</b>	
§ 19a	-	Gewässerraum	Neuer § zur Umsetzung der Gewässerräume (vgl. Ziffer 4.4).

Der Absatz zur optimalen Baulandausnutzung wird im Paragraph zur Gewerbezone eingefügt und ist in der Wirkung damit auf diese beschränkt. Dies geschieht infolge Fokussierung der vorliegenden Teilrevision auf die Kernthemen. Sollte im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung ein allgemeingültiger Paragraph (für alle Zonen) zur optimalen Baulandausnutzung ergänzt werden, kann der nun eingefügte Absatz abgedeckt und infolgedessen gelöscht werden. Insofern ergäbe sich kein Widerspruch im Sinne der Planbeständigkeit.

## 6 Gesamtbetrachtung der Interessen

### 6.1 Interessenabwägung

Nach Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung sind die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und eine Abwägung der verschiedenen Interessen auf Basis der gegebenen Handlungsspielräume zu vollziehen. Im Rahmen der Erarbeitung ist diese Interessenabwägung laufend für sämtliche Diskussionspunkte vorgenommen worden. Als wesentliche Leitlinien und Zielvorgaben dienen die Zielsetzungen des Gemeinderats und der Eigentümer wie auch die übergeordneten Planungsinstrumente und Gesetzgebungen von Bund und Kanton. Die Identifikation der Interessen wurde im vorliegenden Planungsbericht unter den Ziffern 2 und 3 vorgenommen. Die Abwägung bzw. die Argumente für die Planungsentscheide der vorliegenden Revision sind in den Schwerpunktthemen sowie der Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten unter den Ziffern 4 und 5 dargelegt.

#### **Gewerbezone**

Die heute bestehende Zonenanordnung verunmöglicht effiziente Arbeitsabläufe und gefährdet dadurch den Fortbestand des Gewerbebetriebs in Beinwil (Freiamt). Sie hindert zudem eine effiziente Nutzung des Baulands. Zudem stehen die ausserhalb der Gewerbezone zugemieteten Lagerflächen ab 2022 bzw. 2023 nicht mehr zur Verfügung. Daher besteht dringender Handlungsbedarf, die heutige Gewerbezone neu anzuordnen und die knappe Fläche optimal nutzen zu können.

Erst die vorgesehene neue Zonenanordnung gewährleistet, dass der Boden optimal, haushälterisch und effizient genutzt werden kann. Durch die neue Zonenanordnung können bestehende Arbeitsabläufe effizienter und dadurch auch nachhaltiger gestaltet werden. Eine optimale Baulandausnutzung der Gewerbezone wird zusätzlich mit einem neuen Absatz in der BNO eigentümerverbindlich gesichert. Mit der neuen Zonenanordnung können sämtliche notwendigen Erschliessungs-, Parkierungs- und Lagerflächen innerhalb der Bauzone angeordnet werden. Die neue Zonenanordnung gewährleistet eine gegenüber heute doppelt so hohe Nutzungsdichte (Anzahl Arbeitsplätze). Gleichzeitig werden die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft erhalten bzw. verbessert (Art. 1 Abs. 1 lit. b RPG). Ohne Umlagerung droht der Wegzug eines der letzten grösseren Gewerbebetriebe mit heute 25 Arbeitsplätzen.

Wie unter Ziffer 4.2.4 erläutert, führen alternative Standorte für die Gewerbezone zu einer weniger guten Lösung. Nur am bestehenden Standort ist ein Ausbau des bestehenden Gewerbebetriebs möglich, ohne das bereits bebaute Gebiet zu erweitern. Die räumlichen Auswirkungen einer Gewerbenutzung sind am bestehenden Standort mit Abstand am geringsten. Gegenüber heute sind mit der vorgesehenen Umlagerung am bestehenden Standort keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Durch den unter Ziffer 4.6 beschriebenen öffentlich-rechtlichen Vertrag zum Rückbau der Gebäude Nrn. 417 und 367, zur Rekultivierung von 324 m<sup>2</sup> der ausgezonten Flächen auf Parzellen Nrn. 88 und 89 zu Fruchtfolgeflächen-Qualität mit allfälliger Ersatzvornahme und zur Erstellung des rechtmässigen Zustands der Parkierungsflächen auf Parzelle Nr. 152, welche in der Landwirtschaftszone verbleiben, wird eine zweckmässige Bauzonenabgrenzung sichergestellt und die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen minimiert.

Die Gesamtfläche des Siedlungsgebiets wird nicht erweitert. Gleichzeitig kann künftig auf der gleichen Bauzonenfläche eine deutlich höhere Nutzungsdichte und bessere Nutzbarkeit erreicht werden. Die Standortqualitäten werden erhalten. Mit der Festlegung eines Gewässerraums gemäss Ziffer 4.4 wird dem Gewässerschutz Rechnung getragen. Die weiteren unter Ziffer 4.2.2 aufgeführten öffentlichen Interessen können mit einer Umlagerung am bestehenden Standort aufeinander abgestimmt werden. Entsprechend wird durch die Umlagerung ein raumplanerisch besseres Ergebnis erzielt.



### ***Aufhebung Volumenschutz Gemeindescheune (Parzelle Nr. 79) und Wohnhaus (Parzelle Nr. 82)***

Durch die Aufhebung des Volumenschutzes des Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 82 wird eine auf die Kantonstrassensanierung abgestimmte, optimale Bebauung der Parzellen ermöglicht. Gemäss Abteilung Tiefbau kann durch eine Reduktion des Unterabstands die Verkehrssicherheit stark verbessert werden. Die Aufhebung des Volumenschutzes der Gemeindescheune ermöglicht eine qualitativ hochwertige Entwicklung und eine optimale Bebauung der Parzelle.

Durch die Aufhebung des Volumenschutzes auf den Gebäuden der Parzellen Nrn. 79 und 82 wird eine haushälterische Nutzung des Bodens gefördert. Der Ortsbildschutz wird durch die Festlegungen der Dorfzone wie bisher gewährleistet.

### ***Auswirkungen***

Gegenüber heute sind aufgrund der Teiländerung keine zusätzlichen negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Teiländerung hat keine Änderungen der Flächenbilanz der Bauzonen oder der Bauzonkapazität zur Folge.

## **6.2 Verfahren**

### ***Gewerbezone***

Eine gegenüber der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgezogene Teilrevision ist aus zeitlichen Gründen zwingend. Ohne die neue Zonenanordnung ist der Weiterbestand des bestehenden Gewerbebetriebes akut gefährdet, da die Räumlichkeiten nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen und die heute zugemieteten Lagerflächen ab 2022 / 2023 nicht mehr zur Verfügung stehen. Erstere Problematik wurde durch die diesjährigen Unwetter verschärft (diverse Schäden an Gebäuden). Ohne Teiländerung der Nutzungsplanung müsste zudem dringendst eine neue Fläche für die Wasserversorgung der Gemeinden Beinwil (Freiamt) und Geltwil gesucht werden.

### ***Aufhebung Volumenschutz Gemeindescheune (Parzelle Nr. 79) und Wohnhaus (Parzelle Nr. 82)***

Eine der Gesamtrevision vorgezogene Aufhebung des Volumenschutzes ist aufgrund der bereits laufenden Planung für die anstehende Kantonsstrassensanierung optimal. Durch eine frühzeitige Koordination mit der laufenden Sanierungsplanung können Synergien frühzeitig erkannt und genutzt werden. Gleichzeitig können die bereits angedachten Überbauungsprojekte zeitnah angegangen werden.

## **6.3 Zielerreichung**

Mit der vorliegenden Revision wird die Nutzungsplanung für den betreffenden Perimeter mit den Anforderungen des übergeordneten Rechts und den Planungen über- und nebengeordneter Planungsträger abgestimmt und entsprechend angepasst. In diesem Zusammenhang zu nennen sind insbesondere die Festlegung des Gewässerraums sowie die haushälterische Nutzung des Bodens. Der vorliegende Planungsentwurf entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und berücksichtigt die lokalen, regionalen und überregionalen Zielvorstellungen. Entsprechend den eingangs beschriebenen Projektzielen stellt die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung ein fundiertes Planungsinstrument dar, welches die notwendigen Randbedingungen für eine zeitgemässe Entwicklung der Gewerbezone im Unterdorf und des Ortskerns von Beinwil (Freiamt) gewährleistet.

## 7 Projektorganisation und Planungsablauf

### 7.1 Auftraggeber

Der Auftraggeber für die Teiländerung der Nutzungsplanung ist die Einwohnergemeinde Beinwil (Freiamt), vertreten durch den Gemeinderat, Kirchfeld 5, 5637 Beinwil (Freiamt).

### 7.2 Projektteam

KIP Siedlungsplan AG, Stegmattweg 11, 5610 Wohlen

- Adrian Duss, MSc Geographie UZH, MAS Raumplanung ETHZ
- Daniel Luchsinger, MSc Geographie UZH

Zuständig für die Durchführung der öffentlich-rechtlichen Teiländerung der Nutzungsplanung ist der Gemeinderat. Beteiligt an den Planungsarbeiten sind, nebst den obengenannten Parteien, die folgenden Stellen und Vertreter:

Gemeindeammann  
BVU ARE Kreisplaner

Albert Betschart-Schriber  
Benno Freiermuth

### 7.3 Ablauf der Planung

Die Entwürfe der Teilrevision Nutzungsplanung wurden im Herbst 2021 auf Grundlage des bisherigen Planungsablaufs erstellt. Bis zu ihrer Inkraftsetzung muss die Teilrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland inklusive Bau- und Nutzungsordnung das Verfahren der allgemeinen Nutzungsplanung gemäss §§ 23 ff BauG durchlaufen. Nach der Verabschiedung der Planungsunterlagen durch den Gemeinderat wurden diese zur Vorprüfung beim Kanton Aargau eingereicht. Gleichzeitig wird die Bevölkerung von Beinwil (Freiamt) informiert und zur Mitwirkung gemäss § 3 BauG eingeladen. Das Mitwirkungsverfahren gibt jedermann die Möglichkeit, Fragen und Begehren zu stellen. Die Unterlagen zur Teiländerung der Nutzungsplanung lagen vom 4. März 2022 bis zum 4. April 2022 auf der Gemeindeverwaltung Beinwil (Freiamt) zur Mitwirkung auf. Im Rahmen der Mitwirkung ist folgende Eingabe eingegangen:

Thema	Eingabe	Umsetzung
Einzonung	Die Parzelle Nr. 709 soll eine Wohn- und Gewerbezone werden. Eine Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebs zu gegebener Zeit ist möglich.	Eine Einzonung von Bauzonen ist nur mit einer flächengleichen Kompensation möglich, wie diese für die Umlagerung der Gewerbezone vorgesehen ist. Eine Ausnahme kann nur bei nachweislicher Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung geprüft werden.  Keine Anpassung, erneute Prüfung nach Aufgabe des Betriebs im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung.
Zufahrt	Die beschränkte Zufahrt würde durch die Umlagerung der Gewerbezone stärker belastet.	Die Strasse Unterdorf weist eine Breite von 5.5 m bis 6.3 m auf. Dies genügt für einen voraussichtlichen Begegnungsfall PW-LKW bei 30 km/h. Zudem wird die Kapazität der Gewerbezone durch die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung nicht verändert (flächengleicher Abtausch).  Keine Anpassung.

Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau wurde der Gemeinde am 29. August 2022 zugestellt. Eine Regionale Abstimmung ist aufgrund der geringen räumlichen Auswirkungen nicht notwendig, da keine Vergrösserung des Siedlungsgebiets oder der Bauzonenfläche erfolgt.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung des Kantons Aargau wurde dem Gemeinderat Beinwil (Freiamt) am 3. April 2023 zugestellt (Bestandteil der öffentlichen Auflage). Zudem hat sie zur Qualität der abgegebenen Daten im Prüfbericht Geodaten vom 15. November 2022 Stellung genommen. Nachstehende Anmerkungen sind im Vorprüfungsbericht enthalten und werden wie genannt umgesetzt:

Anmerkung	Charakter	Umsetzung
Aufzeigen des Umgangs mit eventuell betroffenen privaten Interessen.	Dringende Empfehlung	Die Passagen im Planungsbericht wurden überprüft und angepasst.
Der öffentlich-rechtliche Vertrag zur Regelung von Baupflicht, Rekultivierung sowie Rückbau von Bauten und Anlagen ist mit den Genehmigungsunterlagen einzureichen.	Vorbehalt	Dies ist, abgesehen von der Baupflicht, so vorgesehen.
Unter Berücksichtigung der Flächenbilanz der FFF sind 324 m <sup>2</sup> zu rekultivieren (überbauter Anteil der Fläche).	Wichtiger Hinweis	Anpassung in Planungsbericht und öffentlich-rechtlichem Vertrag
Der fristgerechte Vollzug des Abbruchs und der Rekultivierung ist zwingend. Die Gemeinde steht in der Verantwortung, den Vollzug sicherzustellen.	Wichtiger Hinweis	Kenntnisnahme und Zustimmung
Die Befristung ist zu überprüfen und auf 2 Jahre zu reduzieren, mit einer Verlängerbarkeit um maximal 12 Monate.	Vorbehalt	Zustimmung. Anpassung in Planungsbericht und öffentlich-rechtlichem Vertrag
Bei Beibehaltung einer 4-jährigen Frist ist eine belastbare Begründung inkl. beabsichtigtem Vorgehen und Ablaufprogramm erforderlich.	Vorbehalt	siehe vorheriger Punkt
Es ist Aufgabe der Gemeinde, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands der Parkplätze zeitnah zu vollziehen. Entsprechende Anordnungen und Fristen der kommunalen oder kantonalen Baubehörde bleiben vorbehalten.	Vorbehalt	Dies ist so vorgesehen. Die nicht in die Bauzone zu liegenden Bereiche werden, voraussichtlich vor Genehmigung in den rechtmässigen Zustand überführt.
Da die Kantonsstrasse 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.	Hinweis	Zustimmung. Regelung in BGK und Baubewilligungsverfahren.
Mit den Neubauten muss die Situation für den nordseitigen Gehweg verbessert werden. Die Bedürfnisse aus dem laufenden	Hinweis	Zustimmung. Regelung in Baubewilligungsverfahren

---

Strassensanierungsprojekt sind zwingend zu berücksichtigen.		
Eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstände kann nur gutgeheissen werden, sofern dies aus Sicht Ortsbildschutz befürwortet wird.	Hinweis	Zustimmung. Regelung in Baubewilligungsverfahren
Bei einer Unterschreitung des Strassenabstands müssen die erforderlichen Sichtzonen auf die K 350 eingehalten werden.	Hinweis	Zustimmung. Regelung in Baubewilligungsverfahren
Bei einem Abbruch des Gebäudes Nr. 197 muss sichergestellt sein, dass die Erschliessung zusammen mit der Erschliessung von Parzelle 984 koordiniert wird.	Hinweis	Regelung in Baubewilligungsverfahren
Die einzuzonende Fläche liegt im Perimeter der Güterregulierung. Aufgrund des zu erwartenden kleinen Beitrags wird auf eine Rückerstattung der Kantons- und Bundesbeiträge verzichtet.	Hinweis	Kenntnisnahme
Der Schutz vor Hochwasser und Oberflächenabfluss ist in den nachgelagerten Verfahren zu berücksichtigen.	Hinweis	Kenntnisnahme. Regelung in Baubewilligungsverfahren
Die Gemeinde wird gebeten, ein separates Genehmigungsdokument mit der Teiländerung BNO ohne Synopse einzureichen.	-	Kenntnisnahme. Wird entsprechend eingereicht.

---

Die Entwürfe der Gesamtrevision der Nutzungsplanung lagen vom 17. April bis zum 17. Mai 2023 gemäss § 24 BauG öffentlich auf. Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, konnte innerhalb der Auflagefrist der öffentlichen Auflage Einwendung erheben. Es gingen innerhalb der genannten Frist keine Einwendungen ein.

Die Gemeindeversammlung beschliesst die Teiländerung der Nutzungsplanung.