

Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland
BVURO.15.126-1

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage



5600 Lenzburg
Dammweg 21
Tel. 058 / 733 33 44



5734 Reinach
Marktplatz 2

4800 Zofingen
Forstackerstr. 2b

6208 Oberkirch
Länggasse 3

Flury Planer + Ingenieure AG
Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch

August 2026

260731_tb_Brittnau_RevNupla_öffentliche Auflage/gbe

Impressum

Auftraggeber	Gemeinderat Brittnau
Auftragnehmer	Flury Planer + Ingenieure AG
Projekt	Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Brittnau
Projekt-Nummer	08.4805.002
Bearbeitung	Angela Hiller, Projektleiterin, Bereichsleiterin Raumplanung bis 30.04.22 Adrian Lais, Stv. Projektleiter bis 28.02.22 Matthias Räber, Projektleiter, Bereichsleiter Raumplanung bis 01.08.26 Victoria Molina, Stv. Projektleiterin bis 31.07.25 Marcel Bertschi, Sachbearbeiter bis 31.06.26 Jacek Pijanowski, Projektleiter, Bereichsleiter Raumplanung ab 01.08.26 Giona Bellaggio, Sachbearbeiter ab 01.10.24

Lenzburg, Juli 2026

Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury

J.Pijanowski

Inhaltsverzeichnis

1	PLANUNGSGEGENSTAND UND ERFORDERNIS	1
2	AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN	2
2.1	Kantonaler Richtplan	2
2.2	Regionalplanung	7
2.3	Inventare	8
2.3.1	<i>Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)</i>	<i>8</i>
2.3.2	<i>Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)</i>	<i>8</i>
2.3.3	<i>Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)</i>	<i>8</i>
2.3.4	<i>Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte</i>	<i>9</i>
2.3.5	<i>Bauinventar (Kurzinventar der Kulturdenkmäler)</i>	<i>9</i>
2.3.6	<i>Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung</i>	<i>9</i>
2.3.7	<i>Natur- und Landschaftsinventar</i>	<i>10</i>
2.4	Kommunale Interessen	10
2.4.1	<i>Räumliches Entwicklungsleitbild</i>	<i>10</i>
2.4.2	<i>Kommunaler Gesamtplan Verkehr</i>	<i>13</i>
2.4.3	<i>Bestehende Sondernutzungspläne</i>	<i>15</i>
3	ZENTRALE SACHTHEMEN UND RÄUMLICHE ANALYSE	16
3.1	Siedlungsstruktur und Ortsbild	16
3.1.1	<i>Historische Entwicklung – Bauperioden</i>	<i>16</i>
3.1.2	<i>Bedeutung des ISOS im Sinne des Ortsbildes</i>	<i>17</i>
3.1.3	<i>Grün- und Freiräume</i>	<i>23</i>
3.2	Verkehr	25
3.2.1	<i>Anbindung an das übergeordnete Strassennetz</i>	<i>26</i>
3.2.2	<i>Anbindung an den öffentlichen Verkehr</i>	<i>27</i>
3.2.3	<i>Verkehrsbelastung und –prognose</i>	<i>27</i>
3.2.4	<i>Fuss- und Radverkehr</i>	<i>28</i>
3.3	Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung	28
3.3.1	<i>Bevölkerungsentwicklung</i>	<i>28</i>
3.3.2	<i>Altersverteilung</i>	<i>28</i>
3.3.3	<i>Entwicklung der Betriebe und Erwerbstätigen</i>	<i>31</i>
3.4	Nutzungen	31
3.4.1	<i>Öffentliche Nutzungen und Nahversorgung</i>	<i>32</i>
3.4.2	<i>Gewerbliche Nutzungen</i>	<i>32</i>
3.4.3	<i>Wohnnutzungen</i>	<i>32</i>
3.4.4	<i>Landwirtschaftliche Nutzung</i>	<i>32</i>
3.5	Nutzungsreserven	32
3.5.1	<i>Stand der Überbauung / Erschliessung</i>	<i>34</i>
3.5.2	<i>Auswertung Grundeigentümerbefragung</i>	<i>35</i>
3.5.3	<i>Prüfung möglicher Auszonungen</i>	<i>36</i>
3.6	Kulturland und Wald	37
3.7	Natur und Landschaft	38
3.7.1	<i>Landschaftsschutz</i>	<i>38</i>
3.7.2	<i>Naturschutzgebiete</i>	<i>38</i>
3.7.3	<i>Siedlungsränder</i>	<i>38</i>
3.8	Gewässer	38
3.9	Umwelt- und Naturgefahren	39

3.9.1	<i>Lärm</i>	39
3.9.2	<i>Belastete Standorte</i>	40
3.9.3	<i>Abfallbehandlungsanlagen</i>	40
3.9.4	<i>Nichtionisierende Strahlen</i>	41
3.9.5	<i>Störfallvorsorge</i>	41
3.9.6	<i>Hochwasserschutz</i>	42
4	ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE UND -INSTRUMENTE	44
4.1	Abstimmung Siedlung und Verkehr	44
4.2	Bauzonenplan und Kulturlandplan	45
4.2.1	<i>Aufarbeitung Bauzonen- und Kulturlandplan und Flächenstatistik</i>	45
4.2.2	<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)</i>	46
4.2.3	<i>Zonenzuordnung und Abgrenzung</i>	48
4.2.4	<i>Aus- und Einzonungen</i>	56
4.2.5	<i>Landwirtschaftszone</i>	69
4.2.6	<i>Fruchtfolgeflächen</i>	69
4.2.7	<i>Freizeitzone Fröschegülle</i>	70
4.2.8	<i>Weilerzone</i>	71
4.3	Bau- und Nutzungsordnung	71
4.4	Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung.....	72
4.4.1	<i>Siedlungserneuerung Zofingerstrasse Süd</i>	72
4.4.2	<i>Siedlungserneuerung Brühel</i>	73
4.5	Sondernutzungsplanpflichtige Gebiete	73
4.5.1	<i>Erschliessungsplanpflicht Industriestrasse</i>	73
4.5.2	<i>Erschliessungsplanpflicht Hard-Steinrein</i>	74
4.5.3	<i>Erschliessungsplanpflicht Schürberg</i>	75
4.5.4	<i>Erschliessungsplanpflicht Zur Mühle</i>	75
4.5.5	<i>Gestaltungsplanpflicht Strengelbacherstrasse</i>	76
4.5.6	<i>Gestaltungsplanpflicht Mülimatt</i>	81
4.5.7	<i>Gestaltungsplanpflicht Pfrundmatt</i>	82
4.5.8	<i>Gestaltungsplanpflicht Hausmatte</i>	83
4.5.9	<i>Gestaltungsplanpflicht Reformierte Kirche</i>	83
4.6	Einführung der Überbauungsziffer	85
4.6.1	<i>Definition im Vergleich zur Ausnützungsziffer</i>	85
4.6.2	<i>Ermittlungsverfahren zur Überbauungsziffer</i>	87
4.6.3	<i>Festlegung der Überbauungsziffer der verschiedenen Bauzonen</i>	90
4.6.4	<i>Einführung Nutzungsbonus Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser</i>	91
4.6.5	<i>Konsequenzen der Überbauungsziffer</i>	91
4.7	Anpassung der Empfindlichkeitsstufe	92
4.7.1	<i>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	92
4.7.2	<i>Arbeitszone</i>	92
4.8	Schutzzonen und -objekte	93
4.8.1	<i>Naturschutzzone im Kulturland</i>	93
4.8.2	<i>Naturschutzzone Wald</i>	93
4.8.3	<i>Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete</i>	94
4.8.4	<i>Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) "Haldengutweiher"</i>	94
4.8.5	<i>Landschaftsschutzzone</i>	96
4.8.6	<i>Hochstamm-Obstbaum-Gärten</i>	96
4.8.7	<i>Freihaltebereich Siedlungstrennung</i>	97
4.8.8	<i>Gewässerraum</i>	97
4.8.9	<i>Wildtierkorridor</i>	110
4.8.10	<i>Hochwassergefahrenzone</i>	110

4.8.11	<i>Freihaltegebiet Hochwasser / Freihaltezone</i>	110
4.8.12	<i>Kantonale Denkmalschutzobjekte</i>	112
4.8.13	<i>Umsetzung IVS</i>	112
4.8.14	<i>Kommunale Schutzobjekte / Bauinventar</i>	112
4.8.15	<i>Kulturobjekte</i>	113
4.8.16	<i>Naturobjekte</i>	113
4.9	Klimaanpassung im Siedlungsgebiet	114
4.9.1	<i>Klimatisches System</i>	115
4.9.2	<i>Grün- und Freiraumstrukturen</i>	115
4.9.3	<i>Wasser, Pflanzen & Materialisierung</i>	116
4.10	Mehrwertabgabe und Baupflicht	116
4.11	Bestehende Sondernutzungsplanungen	117
5	INNENENTWICKLUNGSPFAD	118
5.1	Quartiersentwicklung und -potential	118
5.1.1	<i>Dorfkern</i>	118
5.1.2	<i>Graben</i>	119
5.1.3	<i>Vorstadt/Zelgli</i>	119
5.1.4	<i>Hausmatte</i>	120
5.1.5	<i>Mühle</i>	121
5.1.6	<i>Chrummacher</i>	122
5.1.7	<i>Pfrundmatt</i>	122
5.1.8	<i>Zofingerstrasse</i>	123
5.1.9	<i>Hard</i>	124
5.1.10	<i>Triner/Hardeck</i>	125
5.1.11	<i>Schürberg</i>	125
5.2	Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag	126
5.2.1	<i>Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan</i>	126
5.2.2	<i>Unbebaute Wohn- und Mischzonen</i>	126
5.2.3	<i>Bebaute Wohn- und Mischzonen</i>	127
5.2.4	<i>Übersicht Innenentwicklungspotential</i>	127
6	INTERESSENABWÄGUNG UND PLANBESTÄNDIGKEIT	128
7	ORGANISATION UND BETEILIGTE	129
7.1	Gemeinderat	129
7.2	Planungskommission	129
7.3	Planungsbüro	130
8	PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG	131
8.1	Mitwirkungsverfahren	131
8.2	Kantonale Vorprüfung	131
8.3	Öffentliche Auflage	135
8.4	Beschluss Gemeindeversammlung	135
9	ANHANG	I
9.1	Tabellarische Zusammenfassung des zeitlichen Ablaufs	II
9.2	Plan Überbauungsstand	IV
9.3	Tabellen zur Flächenstatistik, zum Fassungsvermögen sowie Innenentwicklungspfad V	
9.4	Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht	VI
9.5	Lärmschutzsituation Strengelbacherstrasse	VII

1 PLANUNGSGEGENSTAND UND ERFORDERNIS

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Brittnau stammt in den Grundzügen aus den 1990er Jahren. Der Bauzonenplan, sowie die Bau- und Nutzungsordnung wurden am 15. Juni 1999 durch den Grossen Rat genehmigt. Seither wurden mehrere Teilrevisionen durchgeführt, bei welchen die Bestimmungen an neue Herausforderungen oder Problemstellungen angepasst wurden. Der Kulturlandplan wurde dagegen als einziger Planungsbestandteil im Jahr 2007 vollständig revidiert.

Der durch das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vorgesehene Planungshorizont von 15 Jahren (Art. 15 RPG) ist demnach für den Grossteil der Planung überschritten. Zudem haben sich aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung und dem aktuellen Planungsverständnis die Verhältnisse erheblich verändert, weshalb gem. Art. 21 Abs. 2 RPG eine Überprüfung und ggf. Anpassung erforderlich ist.

Eine Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, welche das gesamte Gemeindegebiet von Brittnau umfasst, ist demnach erforderlich. Hierbei sind sowohl die aktuellen Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung - des Raumplanungsgesetzes, der kantonalen Gesetzgebung, des Richtplanes, etc. - als auch die Entwicklungsziele und Anforderungen der Gemeinde zu berücksichtigen. Entsprechend wurde vorgängig ein Räumliches Entwicklungsleitbild für Brittnau erstellt.

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die bestehenden Bestandteile der Nutzungsplanung entsprechend der genannten Anforderungen und Grundlagen analysiert und überarbeitet. Die Vorlage umfasst folgende Elemente, die mit der Genehmigung der Gesamtrevision ihre Rechtskraft grundeigentümergebunden entfalten:

- Bauzonenplan 1:2'500
- Kulturlandplan 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung

Der vorliegende Planungsbericht ist orientierender Bestandteil der Gesamtrevision und dient gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dazu, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie die Nutzungsplanung die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes und den Richtplan berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt. Zudem ist darzulegen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.

Der Planungsbericht soll zudem allgemein verständlich das Vorgehen und insbesondere die essenziellen Inhalte der Planungsinstrumente erläutern. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Hintergründe der einzelnen Festlegungen während des gesamten Planungshorizontes der Nutzungsplanung von ca. 15 Jahren für die Anwender und Betroffenen der Planung - Gemeinderäte, Bauverwalter und Grundeigentümer - nachvollziehbar und entsprechend der gesetzten Ziele anwendbar sind.

Daneben werden die Änderungen aufgrund der vorliegenden Gesamtrevision in entsprechenden Plänen zum Bauzonen- und zum Kulturlandplan dargestellt. Diese dienen ebenso wieder der Planungsbericht lediglich der Orientierung und erlangen keine Rechtskraft.

2 AUSGANGSLAGE UND RAHMENBEDINGUNGEN

Brittnau liegt im Wiggertal im Westen des Kantons Aargau. Die nördlich angrenzende Stadt Zofingen, übernimmt verschiedene Zentrumsleistungen (z. B. Teile der Verwaltung, Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, etc.). Die Arbeitsplätze vieler Einwohner liegen in den umliegenden Gemeinden bzw. in den weiter entfernten Zentren, welche durch die Lage der Gemeinde Brittnau an der Autobahn A2 und der Nähe zum übergeordneten öffentlichen Verkehr schnell erreichbar sind.

Die Gemeinde wird aufgrund der natürlichen Gegebenheiten in zwei Bereiche. Einerseits zählt das östliche Gemeindegebiet in der Wiggerebene zum Agglomerationsraum und ist daher einem entsprechenden höheren Siedlungsdruck unterworfen, andererseits ist das westliche Gemeindegebiet ein ländlicher Raum, welcher lediglich eine landwirtschaftlich geprägte Besiedlung aufweist. Entsprechend gilt es im Rahmen der Gesamtrevision beiden Gemeindebereichen jeweils sinnvolle und nachhaltige Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen und gleichzeitig die Eigenart der Gemeinde zu erhalten.

2.1 Kantonaler Richtplan

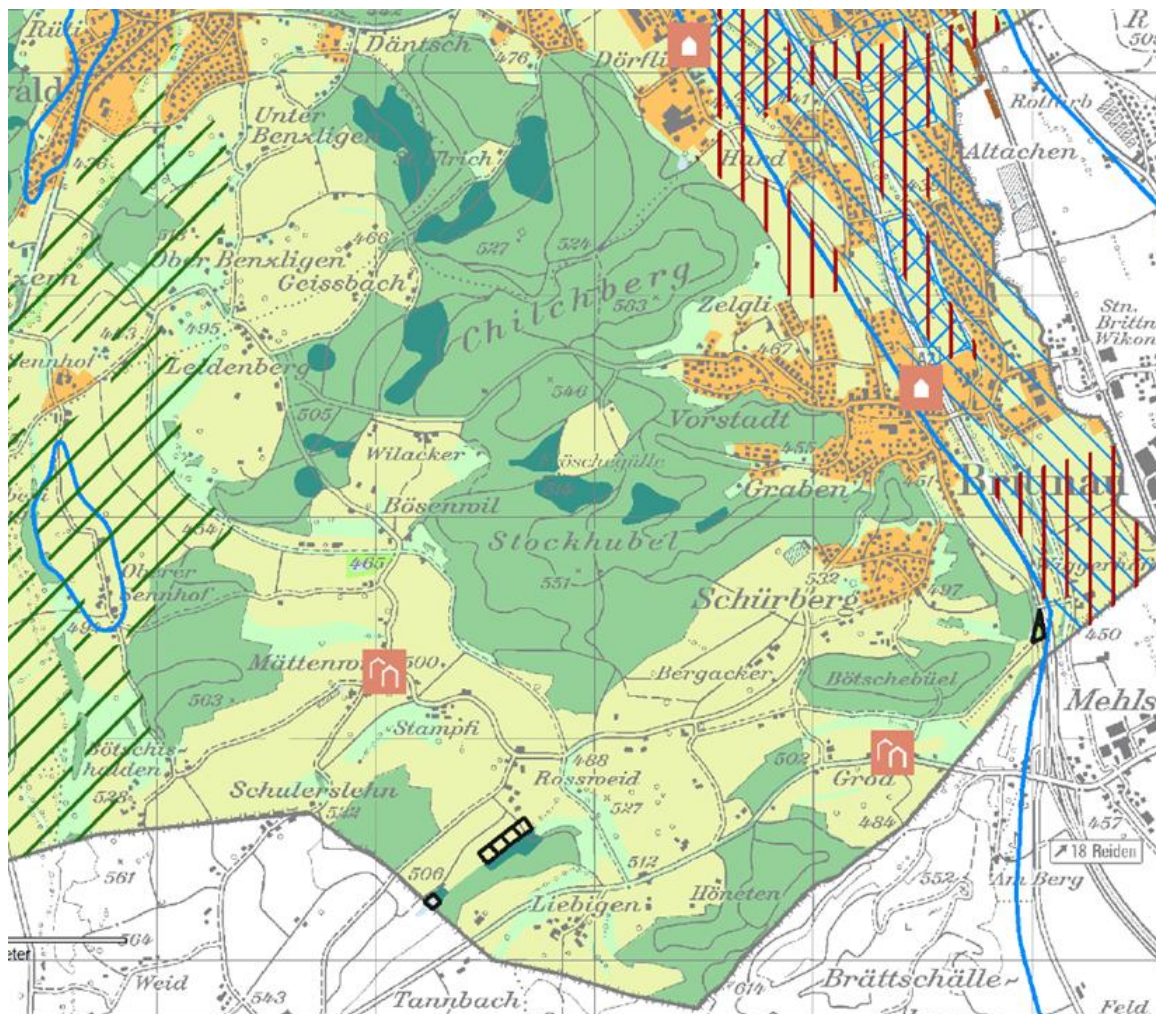


Abb. 1: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (agis)

Der kantonale Richtplan (vom Grossen Rat am 20. September 2011 beschlossen, revidiert mit Beschluss vom 24. März 2015, genehmigt vom Bundesrat am 23. August 2017) stellt die für Behörden verbindliche Planungsgrundlage dar und bildet damit die

Genehmigungsvoraussetzung für kommunale Nutzungspläne. Die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen des Richtplans sind entsprechend im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Brittnaus zu berücksichtigen.

Im Folgenden sind diejenigen Richtplankapitel und -auszüge aufgeführt, die für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Brittnau von Bedeutung sind.

Raumkonzept Aargau (R 1)

Die Gemeinde Brittnau befindet sich gemäss Raumkonzept des Kantons Aargau sowohl in einem urbanen Entwicklungsraum (Dorfgebiet) als auch in einem ländlichen Entwicklungsraum (westl. Gemeindegebiet), welcher durch einen Kernraum Landschaftsentwicklung überlagert ist (siehe Abb. 2). Zudem ist die Talsohle mit der Autobahn als Gebiet für Agglomerationspärke festgelegt. Die im Richtplan jeweils dazugehörigen Festsetzungen sind unten aufgeführt.

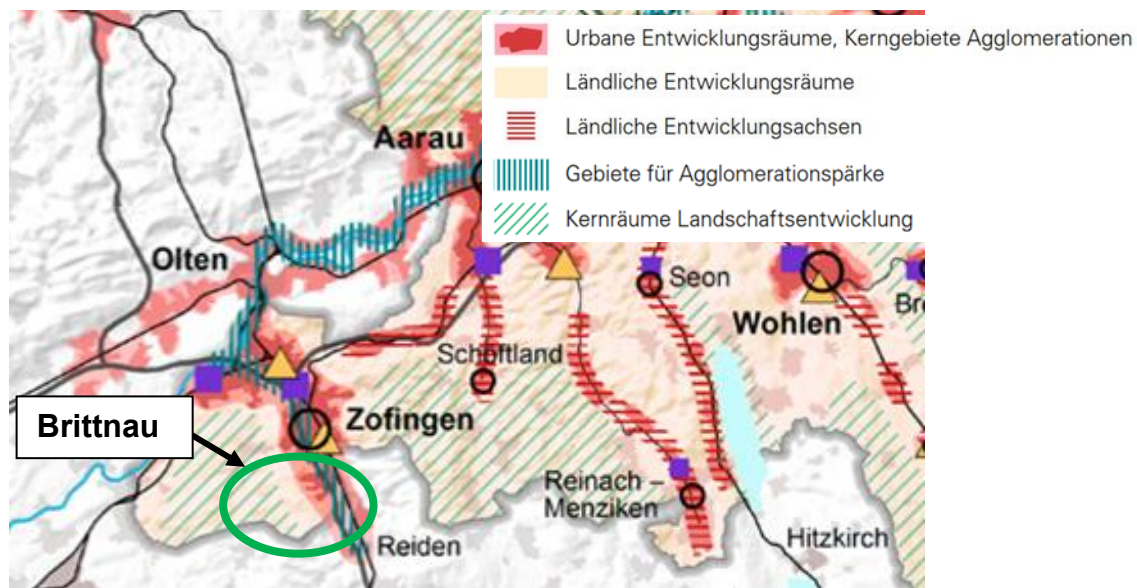


Abb. 2: Raumkonzept Aargau

Auszug aus den Festsetzungen zum Raumkonzept, Richtplankapitel R 1:

URBANE ENTWICKLUNGSRÄUME umfassen neben den Kernstädten ihre unmittelbare, dicht besiedelte Nachbarschaft. Sie sind Teil der Agglomerationen. Ihre Funktionsfähigkeit ist zu erhalten. Die räumliche Entwicklung der Gemeinden ist von diesen auf die angestrebte regionale Gesamtentwicklung abzustimmen. Die Erreichbarkeit und der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sind zu gewährleisten. Die Lebensqualität und die Standortattraktivität für das urbane Wohnen und Arbeiten sind zu steigern.

GEBIETE FÜR AGGLOMERATIONSPÄRKE schaffen die Möglichkeit, siedlungsnahe attraktive Parklandschaften für die Naherholung, Freizeit, Kultur und Natur einzurichten. Sie dienen als Ausgleichsräume zur dichten Besiedlung. Die landwirtschaftliche und die forstliche Nutzung werden in diesen Gebieten mit der Freizeit- und Erholungsnutzung verbunden.

LÄNDLICHE ENTWICKLUNGSRÄUME umfassen die Landgemeinden und Agglomerationsgemeinden ausserhalb der urbanen Räume. Sie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus und nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr. Die Grundversorgung ist sicherzustellen. (...)

KERNRÄUME LANDSCHAFTSENTWICKLUNG sind wertvolle Kulturlandschaften mit besonderer Eigenart und hohem Landschafts- sowie Erholungs- und Freizeitwert. Sie dienen der zeitgemässen land- und forstwirtschaftlichen Produktion; diese wird mit einer zielgerichteten Landschaftsentwicklung abgestimmt. Nichtlandwirtschaftliche Bauten ausserhalb Baugebiet und Zerschneidungen durch Infrastrukturanlagen sind zu vermeiden.

Das Raumkonzept Aargau als übergeordnetes Instrument bildet eine wichtige Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Gemäss Raumkonzept Aargau liegt Brittnau in verschiedenen Handlungsräumen. Die Wiggerebene und damit ein Grossteil des Siedlungsgebiets von Brittnau liegt in einem urbanen Entwicklungsraum. Dies sind Standorte für urbanes Wohnen und bieten dem umliegenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen. Diese urbanen Entwicklungsräume sollen zudem einen Grossteil des prognostizierten Siedlungswachstums in den nächsten 25 Jahren aufnehmen.

Die äussere Gemeinde, welche das westliche Gemeindegebiet umfasst, liegt in einem ländlichen Entwicklungsraum sowie einem Kernraum für die Landschaftsentwicklung. Diese zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus sowie vielfältige Landschaftsräume und dienen dem ländlichen Wohnen und Arbeiten, der Freizeit und Erholung. Der Fokus liegt auf dem Erhalt des Charakters und einer moderaten, verträglichen Bevölkerungsentwicklung. Im Vordergrund stehen eine multifunktionale Land- und Forstwirtschaft, die Förderung und Erhaltung der biologischen Vielfalt und die Pflege der Landschaft sowie Erholungsfunktion.

Klima (H)

Aufgrund des spürbaren Klimawandels verabschiedete der Regierungsrat im Jahr 2021 die kantonale Klimastrategie in Übereinstimmung mit der Klimastrategie der Schweiz (2012). Im kantonalen Richtplan legt die Klimastrategie die Handlungsfelder und Stossrichtungen für Klimaschutz- und Klimaanpassungsmassnahmen im Kanton Aargau fest.

Die Klimastrategie Kanton Aargau bildet eine wichtige Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung. Gemäss der Klimastrategie sind angenehme klimatische Bedingungen im Siedlungsgebiet zu schaffen, die Versiegelung zu minimieren, eine nachhaltige Verkehrsinfrastruktur gefördert und ein innovatives Wassermanagement parallel zu einer hochwertigen Innenentwicklung zu realisieren. Ziel ist es, Wärmeinseleffekte zu vermeiden, Grün- und Freiflächen zu sichern und den Kaltluftaustauschprozess zu gewährleisten.

Die Planhinweiskarte Tag zeigt, dass in den Grün- und Freiflächen (Wälder, Wiesen und Landwirtschaftsflächen) rund um das Siedlungsgebiet die Aufenthaltsqualität in Bezug auf die Wärmebelastung in den Wäldern hoch und in den Landwirtschaftsflächen gering ist. Das Siedlungsgebiet hingegen weist eine höhere Wärmebelastung auf, was auf die überwiegende Bebauung (Strassen, Gebäude) und die Fragmentierung des Grünraums (kleine Gärten, wenige Bäume) zurückzuführen ist. Gemäss der Karte sind die Gebiete mit einer sehr starken Belastung die Gebiete Zofingerstrasse, Zelgli, Hard und der Dorfkern.

Gemäss der Klimaanalysekarte werden in den Wäldern, die das Siedlungsgebiet im Westen umgeben, Kaltluftströme erzeugt. Die Kaltluftströme fliessen die Hügel hinunter und bilden starke Kaltluftströme, die sich über die landwirtschaftlichen genutzten Flächen in Richtung des Siedlungsgebiets im Wiggertal verteilen. Landwirtschaftsflächen, die tagsüber die Wärmebelastung speichern, lassen nachts Kaltluftströme in das Siedlungsgebiet eindringen und es abkühlen. In Gebieten wie dem Dorfkern, den Arbeitsgebieten / Gewerbegebieten (Mühle, Pfrundmatt, Hard) und entlang der Zofingerstrasse werden im Plan jedoch Gebiete mit einem Wärmeinseleffekt ausgewiesen. In den Randgebieten ist der Wärmeinseleffekt aufgrund der Kaltluftströmungen sehr gering.

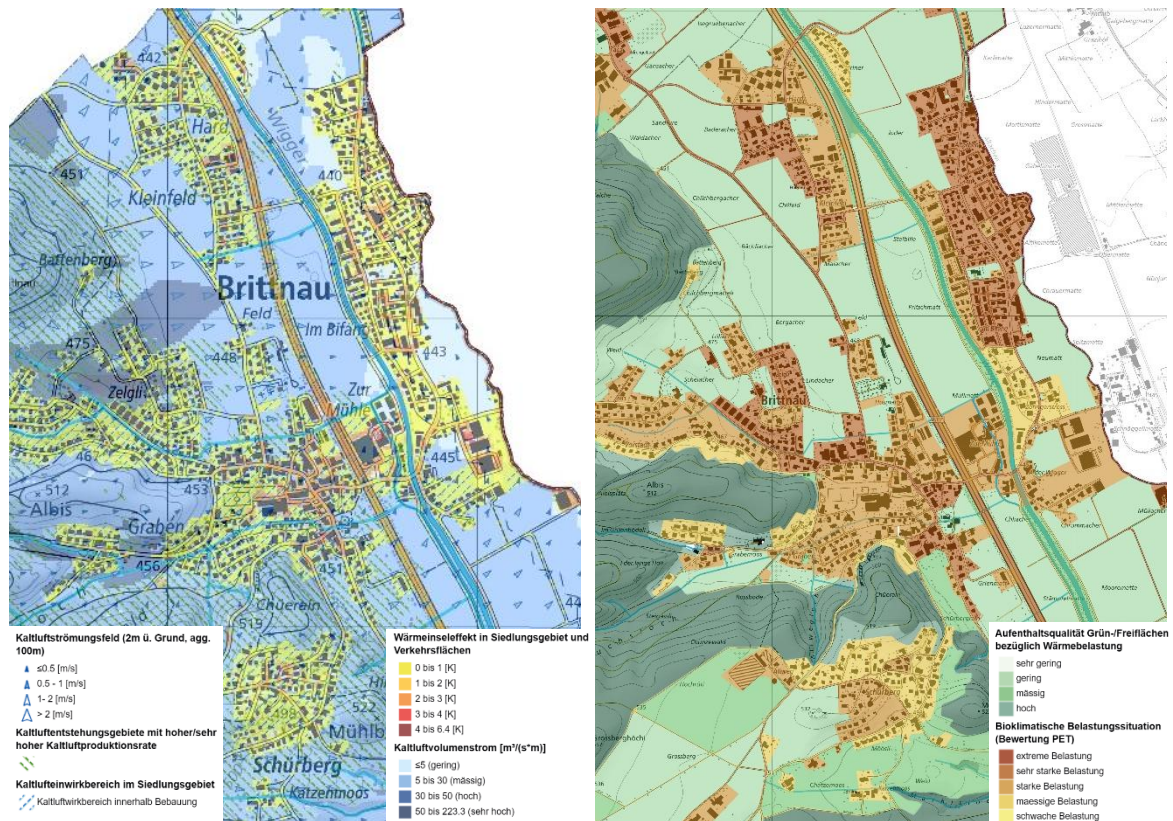


Abb. 3: Ausschnitt Klimaanalysekarte / Planhinweiskarte, agis 08.03.2024.

Siedlungsgebiet (S 1.2)

Die Dimensionierung und räumliche Planung der Siedlungsgebiete parzellenscharf und bedarfsgerecht festzusetzen, ist eine der entscheidenden Aufgaben einer Gemeinde in Hinblick auf ihre künftige Entwicklung. Das Richtplankapitel S 1.2 legt ausgehend vom Raumplanungsgesetz (RPG) die Grundsätze für diesen Planungsschritt fest; zudem definiert die Richtplankarte die Ausdehnung des Siedlungsgebietes für einen Planungshorizont bis 2040. Eine Vergrösserung des Siedlungsgebietes von Brittnau ist derzeit nicht möglich, da für die Gemeinde keine entsprechenden Inhalte im Richtplan enthalten sind.

Der Richtplan schreibt für die Bauzonen zudem Mindestdichten vor, welche von der Gemeinde angestrebt werden müssen. Für den Kern der Gemeinde Brittnau innerhalb des urbanen Entwicklungsraums sind dies 70 Einwohner/ha in überbauten und 90 E/ha in **unbebauten** Wohn- und Mischzonen. Der westliche bzw. südwestliche Teil des Siedlungsgebiets (z. B. Vorstadt und Schürberg) befindet sich im ländlichen Entwicklungsraum, für den 40 E/ha in überbauten und 60 E/ha in **unbebauten** Wohn- und Mischzonen vorgegeben werden.

Brittnau weist in mehreren Gebieten sowie gesamthaft eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte auf und erreicht die genannten kantonalen Mindestdichten nicht. Lediglich in der Wohnzone 3 wird gemäss der im Rahmen der Ermittlung des Fassungsvermögens zusammengestellten Daten heute eine Einwohnerdichte von 91.7 E/ha erreicht. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind, die Gebiete zu bestimmen, welche für eine Erhöhung der Dichte zu bevorzugen sind und mit ergänzenden Massnahmen die Umsetzung angestrebt werden.

Weiler (S 1.6)

Der Richtplantext schreibt vor, dass Weiler erhalten werden und ihre Bausubstanz entsprechend ihrer Lage massvoll umgenutzt oder ergänzt werden soll. Die Weiler „Grod“ und „Mättenwil/Stampfi“ in Brittnau sind im Richtplan festgesetzt. Die Gemeinde kann demnach eine Weilerzone ausscheiden bzw. diese weiterführen. Besondere Bedeutung ist bei der

Weilerzone auf die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz und auf eine harmonische Eingliederung in die Landschaft zu legen. Ein gut erhaltener Weiler kann Identität stiften und gleichzeitig eine hohe Wohnqualität aufweisen.

Siedlungstrennung (S 2.1)

Um die landwirtschaftlichen Freiflächen und damit auch der ursprüngliche Charakter der Siedlung erhalten zu können, sind im kantonalen Richtplan verschiedene Flächen als Siedlungstrenngürtel ausgeschieden. Diese Flächen zwischen den einzelnen Quartieren Brittnaus sowie an den Grenzen zu den Nachbargemeinden Strengelbach, Zofingen und Reiden / Wikon (siehe Abb. 1, rot schraffierte Flächen), muss die Gemeinde mittels Vorgaben in der Nutzungsplanung grundeigentümergebunden von Bebauung freihalten.

Landschaft (L), Naturschutz

Die Lage Brittnaus ist landschaftlich wertvoll, weshalb in verschiedener Hinsicht übergeordnete Interessen bestehen. Im westlichen Gemeindegebiet befinden sich Landschaften von kantonalen Bedeutung (LkB gemäss Richtplankapitel L 2.3), welche den Erhalt der Schönheit und Eigenart der Landschaft bezwecken. Sie dienen dem Erhalt und der Weiterentwicklung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, der naturnahen Erholung und sind vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Zusätzlich liegen im Gemeindebann von Brittnau drei Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung (NkB). In diesen Gebieten ist dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Massnahmen entgegenzuwirken, wobei den schutzwürdigen land- und forstwirtschaftlichen Interessen ebenfalls Rechnung zu tragen ist.

Die im Richtplan ausgeschiedenen Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung im Wald, unterliegen den Bestimmungen des Richtplankapitels L 4.1. Diese sind in der Nutzungsplanung als Naturschutzzonen im Wald umzusetzen und entsprechende Ziele sowie Massnahmen in der BNO festzulegen.

Wildtierkorridor (L 2.6)

Auf dem Gemeindegebiet von Brittnau verläuft in Nord-Süd-Richtung eine im Richtplan festgesetzte **Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung**. Entlang **des Wildtierkorridors** gemäss **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** muss die Durchgängigkeit für die Wildtiere bei Planungen und bei der Realisierung von Vorhaben beachtet werden (Planungsgrundsatz A).

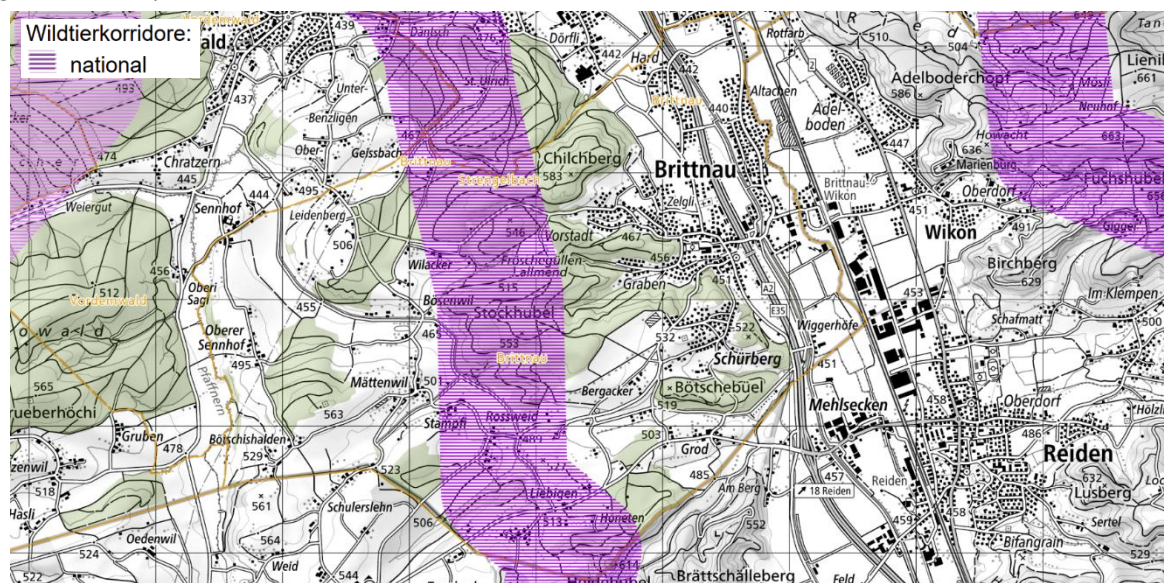


Abb. 4: Ausschnitt Wildtierkorridore, agis 23.02.2024.

Hochspannungsfreileitung (E 2.1)

Über das westliche Gemeindegebiet von Brittnau führt eine Hochspannungsfreileitung (UW Ruppertswil – KKW Mühleberg). Ein Ausbau oder eine Spannungserhöhung sind von Seiten Swissgrid nicht geplant.

Entlang der SBB-Linie ist von Oftringen nach Dagmersellen ist eine neue 132-kV-Hochspannungsleitung (Bahnstrom) als Vororientierung im kantonalen Richtplan eingetragen. Im Gebiet Nagler (Parz. 1364) führt der Korridor auch auf kurzer Strecke über das Gemeindegebiet von Brittnau.

Grundwasser und Wasserversorgung (V 1.1)

Im kantonalen Richtplan ist der Ostteil des Dorfes (Quartiere Hard, Hausmatte und östlich der A2) als kantonales Interessensgebiet für Grundwassernutzung sowie als vorrangiges Grundwassergebiet (Richtplan Kapitel V 1.1) eingetragen. Konkret bedeutet dieser Eintrag ein Verbot von neuen Kiesabbaugebieten.

Ebenfalls als kantonales Interessensgebiet für Grundwassernutzung ist im Westen der Gemeinde das Gebiet rund um den oberen Sennhof enthalten. Verschiedene landwirtschaftlich genutzte Flächen in der Wiggerebene sind zudem als kantonales Interessensgebiet für Grundwasserschutzareal festgesetzt.

Die zukünftige Wasserversorgung ist durch den Schutz von Gebieten mit Grundwasservorkommen zu sichern. Die Gebiete Wiggerhöfe, Bifang, Pritschmatt, Schuelerslehn, Stampfi, Stampflirain und Maiächerli sind in der Gewässerschutzkarte als Grundwasserschutzzonen ausgewiesen.

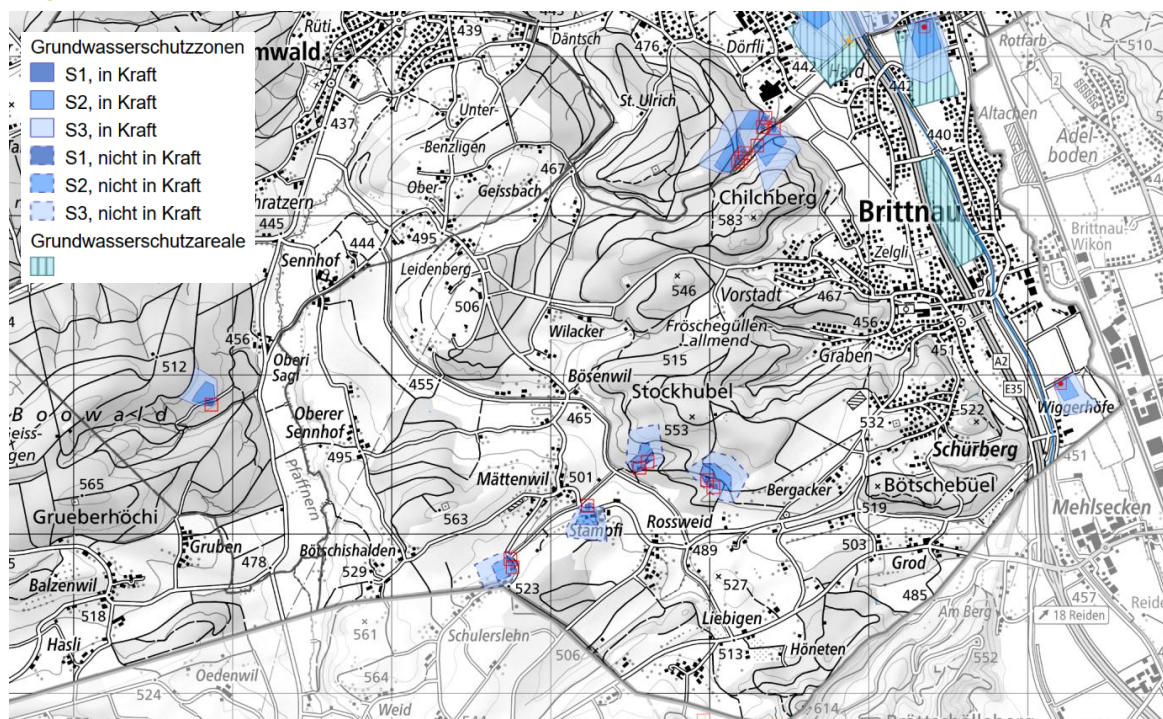


Abb. 5: Ausschnitt Gewässerschutzkarte, agis 23.02.2024.

2.2 Regionalplanung

Die Gemeinde Brittnau ist Mitglied des Regionalplanungsverbandes zofingenregio. Die vorhandenen regionalen Planungen umfassen das Agglomerationsprogramm „AareLand“ sowie das Velokonzept Region Zofingen. Das Agglomerationsprogramm weist keine Massnahmen in Brittnau auf, welche im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung berücksichtigt werden müssen. Massnahmen des Velokonzeptes, welche die Gemeinde

Brittnau betreffen werden im Rahmen des parallel zur Nutzungsplanung erarbeiteten KGVs berücksichtigt.

2.3 Inventare

Die verschiedenen Inventare sind in unterschiedlicher Art und Weise in der kommunale Nutzungsplanung zu integrieren bzw. umzusetzen. Sie werden im Folgenden kurz erläutert. Die Umsetzung der Inventarinhalte wird in den weiteren Kapiteln beschrieben.

2.3.1 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz umfasst die Ortsbilder und Ortsbildteile als Ganzes. Das Ortsbild von Brittnau ist als Ortsbild von regionaler Bedeutung im ISOS enthalten, der Weiler Mättenwil verfügt über ein Ortsbild von lokaler Bedeutung. Eine genauere Umschreibung wird in Kapitel 3.1.2 vorgenommen.

2.3.2 Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz (ICOMOS)

Das Hinweisinventar ICOMOS umfasst historische Gärten und Anlagen der Schweiz. In Brittnau ist darin einzig der Lindenhübel auf dem Schürberg aufgeführt. Die Linden sind bereits im bestehenden Kulturlandplan als Baumgruppe geschützt.

2.3.3 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz sind sämtliche historischen Wege verzeichnet. Sie sind kategorisiert in national, regional und lokal bedeutsame Verkehrswege. Zudem werden noch bestehende Substanz bzw. charakteristische Wegausbildungen wie beispielsweise die Ausbildung als Hohlweg vermerkt.



Abb. 6: Ausschnitt Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (agis)

Innerhalb des Gemeindegebietes Brittnaus befinden sich verschiedene national, regional und lokal bedeutsame Wege mit unterschiedlicher Substanz bzw. keiner erhaltenen Substanz. Die national bedeutenden Wege mit Substanz sind in die Nutzungsplanung einzutragen und mit Schutzbestimmungen zu versehen. Der einzige Wegabschnitt von nationaler Bedeutung liegt zwischen dem Vorstadtweg und der Lichtung Fröschengülle auf der historischen Wegverbindung vom Dorf Brittnau zum Kloster St. Urban (**Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**, AG 353.0.1).

Bei Wegen mit regionaler und lokaler Bedeutung kann die Gemeinde über die Aufnahme und Behandlung als Schutzobjekt entscheiden.

2.3.4 Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte

In Brittnau stehen vier Objekte unter kantonalem Denkmalschutz. Dabei handelt es sich um die evangelisch-reformierte Pfarrkirche, das historische Mühlengebäude aus dem 17. Jahrhundert, das klassizistische Wohnhaus an der Strählgasse 12 sowie der Speicher an der Brühlgasse. Diese Objekte verfügen über einen gesetzlich festgeschriebenen Umgebungsschutz (§32 Kultugesetz KuG).

2.3.5 Bauinventar (Kurzinventar der Kulturdenkmäler)

Das Bauinventar wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung durch die kant. Denkmalpflege überarbeitet. Es wurden Innenbesichtigungen bei verschiedenen Objekten vorgenommen und die bestehenden Objekte überprüft.

Die kant. Denkmalpflege empfiehlt aufgrund des schlechten baulichen oder gar baufälligen Zustandes folgende Bauten aus dem kommunalen Substanzschutz zu entlassen:

- BRI 922 / Webhaus (um 1800) / Mättenwilerstr. 3
- BRI 930 / Speicher (um 1750) / Mättenwil, Stampfi 334

Weiter empfiehlt die kant. Denkmalpflege die Neuaufnahme von mehreren Gebäuden als kommunale Substanzschutzobjekte:

- BRI 907 / Wohnhaus (1924) / Strengelbacherstr. 2
- BRI 913 / Bäuerliches Vielzweckbau, Hochstudhaus (18. Jh.) / Schürbergstr. 15
- BRI 914 / Neue Mühle (1894-1895) / Mühleweg
- BRI 915 / Bäuerlicher Vielzweckbau (1806) / Bahnhofstr. 2
- BRI 920 / Bäuerlicher Vielzweckbau (1807) / Hardstr. 14
- BRI 931 / Bäuerlicher Vielzweckbau (1810) / Bösenwil 385
- BRI 940 / Speicher (1829) / Liebigen, Pfaffnauerstr. 308
- BRI 948 / Wohnhaus (1897) / Dorfstr. 9
- BRI 949 / Wohnhaus (1912) / Bahnhofstr. 6
- BRI 950 / Magazingebäude (1905) / Bahnhofstr. 4
- BRI 951 / Bäuerlicher Vielzweckbau Hochstudhaus (um 1800) / Schürbergstr. 9
- BRI 952 / Transformatorenstation (1916) / Mättenwilerstr.

2.3.6 Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung

Der Haldengutweiher in Brittnau wurde als national bedeutend eingestuft und im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung eingetragen. Im kantonalen Richtplan wurden die Laichgebiete gemäss Inventar (Bereich A) bereits als Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung berücksichtigt, weshalb an dieser Stelle eine detaillierte Betrachtung entfällt. Die Pufferzone (Bereich B) umfasst Wald sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und kann die vorgesehene Funktion erfüllen.

2.3.7 Natur- und Landschaftsinventar

Anlässlich der letzten Gesamtrevision des Kulturlandplanes von Brittnau wurde 2006 ein Natur- und Landschaftsinventar erarbeitet. Es enthält eine umfassende Liste der potenziell schützenswerten landwirtschaftlichen Objekte und bildete die Grundlage für die Revision des Kulturlandplanes resp. der darin geschützten Naturobjekte. Ein Grossteil der inventarierten Objekte ist im Kulturlandplan grundeigentümergebunden geschützt. Dies wurde einerseits mit dem Ausscheiden von Naturschutzzonen oder einzelnen Schutzobjekten (Hecken, Einzelbäume) vorgenommen.

Das Natur- und Landschaftsinventar von 2006 stellt eine gute Grundlage für die Revision des Kulturlandplanes dar. Mit wenigen Ausnahmen sind die Inventarobjekte erhalten.

2.4 Kommunale Interessen

2.4.1 Räumliches Entwicklungsleitbild

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) zeigt die langfristige Entwicklung der Gemeinde in Abstimmung mit den verschiedenen Teilbereichen Siedlung, Natur und Landschaft und Verkehr auf. Zusammen mit dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) stellt das REL eine wichtige Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar. Die im REL und im KGV formulierten Ziele sind für die Behörde verbindlich.

Auszüge des REL sind in den nachfolgenden Kapiteln beschrieben. Eine ausführliche Analyse, sowie die detaillierte Darstellung der Ziele pro Quartier können dem separaten Dokument „Räumliches Entwicklungsleitbild Brittnau“ entnommen werden.

Entwicklungsziele Brittnau

- Charakter der Gemeinde erhalten
- Vereinsleben und somit soziales Leben weiter stärken
- Hohe Wohnqualität langfristig sichern
- Bevölkerungszahl massvoll entwickeln (erhöhen)
- Entwicklung der Nahversorgung und Arbeitsplätze positiv beeinflussen
- Baulandhortung minimieren bzw. vollständig unterbinden
- Naherholung sichern und aufwerten
- Kommunale Infrastruktur kontinuierlich pflegen und somit erhalten
- ÖV-Verbindungen stärken
- Standortvorteil „Schulstandort“ erhalten

Spezifische Ziele für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Mithilfe der Nutzungsplanung können nicht sämtliche Ziele vollständig erreicht werden. Die Nutzungsplanung kann jedoch in einigen Bereichen Rahmenbedingungen schaffen, um die künftige Entwicklung positiv zu beeinflussen. Entsprechend sind die nachfolgenden Präzisierungen der oben genannten allgemeinen Ziele zu verstehen.

- Der Ortskern soll in seiner Funktion gestärkt werden.
- Die erforderlichen Voraussetzungen für eine vielfältige Nahversorgung sollen in zentralen Lagen (Ortskern, nähere Umgebung) geschaffen werden.
- Für öffentliche Bauten und Anlagen ist der langfristig notwendige Raum zu sichern.
- Die historisch bedeutenden Bauten und Objekte sollen erhalten werden bzw. weiterhin einem entsprechenden Schutz unterliegen.

- Eine Intensivierung der Wohnnutzung resp. Verdichtung soll nur an Standorten erfolgen, welche auch über eine Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr verfügen und zentrumsnah sind.
- In mit dem ÖV nicht oder nur schlecht erschlossenen Quartieren steht der Erhalt im Vordergrund. Eine übermässige bauliche Entwicklung ist nicht zu forcieren.
- Das Gewerbe und die Industrie sollen durch geeignete Massnahmen und Rahmenbedingungen gefördert werden. Für die ansässigen Betriebe soll der notwendige Raum für allfällige Erweiterungen sichergestellt werden.
- Eine Intensivierung der Arbeitsnutzung soll nur an Standorten erfolgen, welche über eine gute Erschliessung (insbesondere durch den öffentlichen Verkehr) verfügen.
- Die unbebauten Parzellen und Gebiete sind hinsichtlich ihrer sinnvollen Bebaubarkeit sowie einer allfälligen Baulandhortung zu prüfen. Entsprechend der Prüfungsergebnisse soll ein möglicher Flächenabtausch mit geeigneteren Flächen geprüft werden.
- Die landwirtschaftliche Nutzfläche soll im heutigen Ausmass erhalten werden.
- Sowohl für bodenabhängige Landwirtschaftsbetriebe als auch für Betriebe der Speziallandwirtschaft sollen die langfristig erforderlichen Flächen für Betriebserweiterungen sichergestellt werden.

In den nachfolgenden Plänen werden diese Ziele konkretisiert und räumlich verortet.

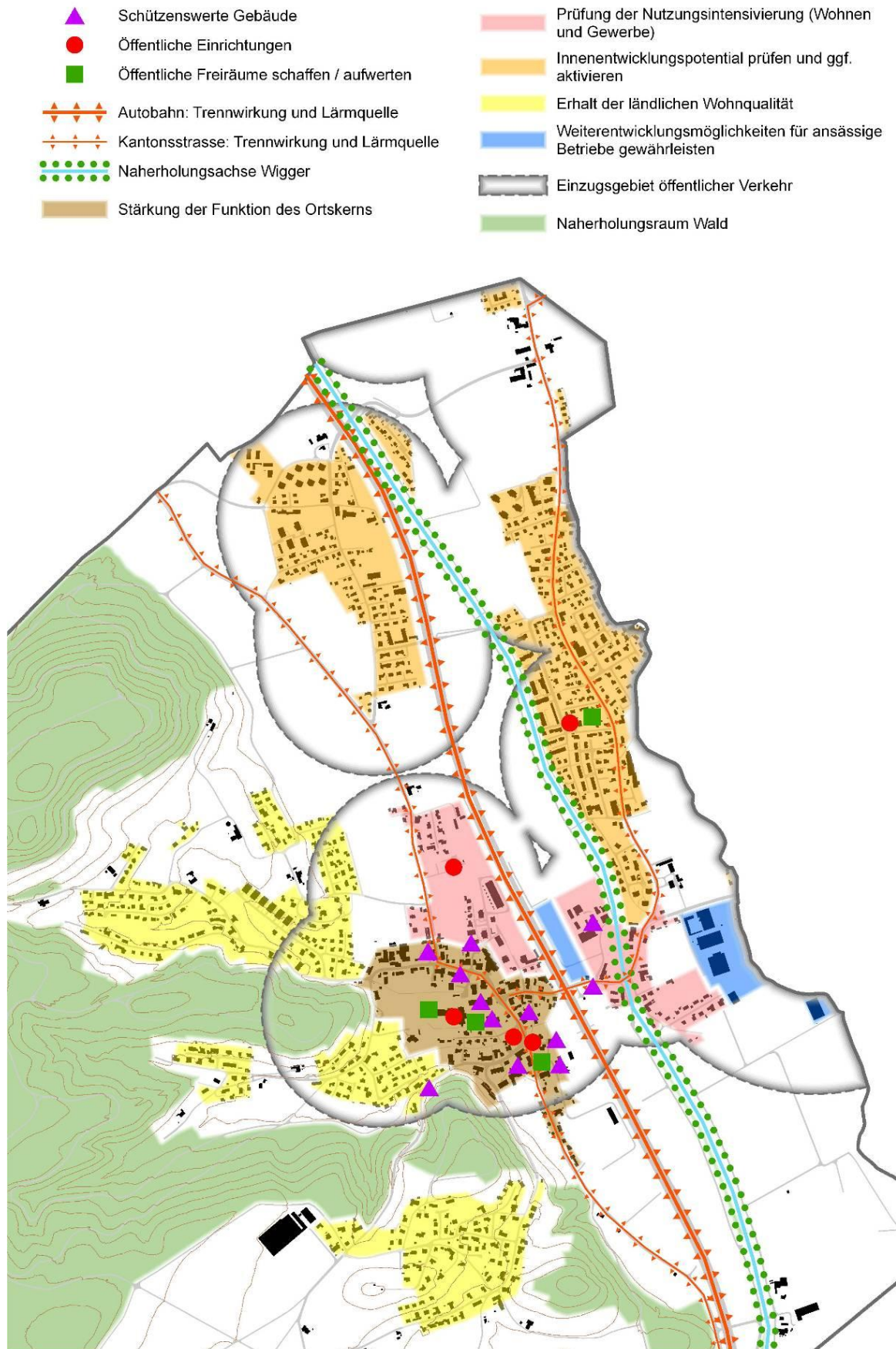


Abb. 7: Räumliches Entwicklungsleitbild - Siedlungsgebiet

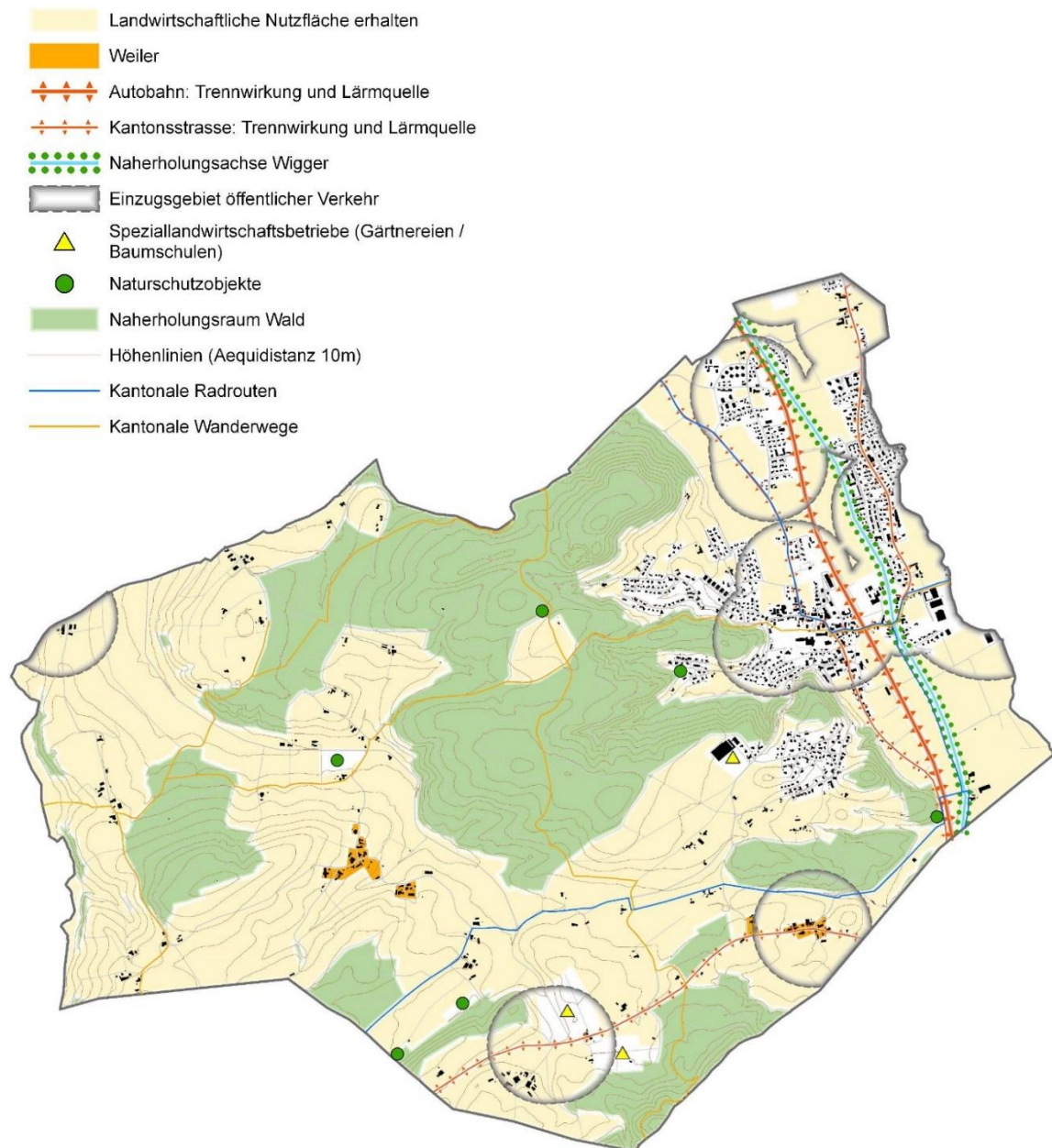


Abb. 8: Räumliches Entwicklungsleitbild - ausserhalb Siedlungsgebiet

Quartiere

Die Entwicklungsziele wurden pro Quartier aufgeschlüsselt und können dem Entwicklungsleitbild entnommen werden. Auf eine ausführliche Beschreibung wird an dieser Stelle verzichtet.

Verbindlichkeit

Das REL wurde vom Gemeinderat am 08. Mai 2018 genehmigt und ist somit behördenverbindlich.

2.4.2 Kommunalen Gesamtplan Verkehr

Parallel zur Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) erarbeitete die Gemeinde einen kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Der KGV umfasst alle Mobilitätsformen und dient der Abstimmung des Verkehrsaufkommens mit den Verkehrskapazitäten und der Siedlungsentwicklung. Der KGV enthält Ziele, Handlungsempfehlungen und konkrete Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer.

Nachfolgend sind die für die Nutzungsplanung erheblichen Inhalte des KGV zusammengefasst. Die ausführliche Analyse, sowie die detaillierte Darstellung der Ziele und Massnahmen können dem separaten Dokument «Kommunaler Gesamtplan Verkehr Brittnau» entnommen werden.

Ziele und Handlungsfelder

Die Gemeinde strebt mit dem KGV die folgenden Ziele an:

1. Koexistenz der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer fördern
2. Gestaltung funktionaler und attraktiver Strassenräume für alle Verkehrsteilnehmer
3. Verbesserung der Verkehrssicherheit
4. Zweckmässige Erschliessung von Wohnquartieren und Gewerbezone sowie der Anlagen für Freizeit, Erholung und Sport
5. Stärkung des Öffentlichen Verkehrs
6. Komfortable, sichere und direkte Fuss- und Radwege
7. Zweckmässige Information und Motivation der Verkehrsteilnehmenden im Sinne eines Mobilitätsmanagements

Für die einzelnen Handlungsfelder (Motorisierter Individualverkehr, Öffentlicher Verkehr, Fussverkehr, Radverkehr und Mobilitätsmanagement) wurden zudem Teilziele definiert, welche die obengenannten grundlegenden Ziele konkretisieren. Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung relevant sind insbesondere die Teilziele, die der Stärkung des öffentlichen Verkehrs des Fuss- und Radverkehrs dienen und dadurch eine Verlagerung weg vom Motorisierten Individualverkehr erreichen. Neben einer sicheren und attraktiven Gestaltung der ÖV-Haltestellen und des Ausbaus des ÖV-Angebots ist insbesondere die Verbesserung der Erreichbarkeit der Haltestellen sowie gesamthaft ein durchgängiges Fuss- und Velowegnetz zu nennen. Wesentliches Teilziel ist zudem die siedlungsverträgliche Gestaltung des Strassenraums, abgestimmt auf die jeweiligen Bedürfnisse.

Massnahmen

Anhand der Ziele und Handlungsfelder wurde ein breites Feld an Massnahmen aufgenommen. Die Umsetzung dieser Massnahmen liegt in der Kompetenz der Gemeinde und stellt ist kein Bestandteil des Verfahrens des KGVs. Im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu erwähnen sind insbesondere die Massnahmen zur Erschliessung der Entwicklungsgebiete (Mühle, Chrummacher/Pfrundmatt, sowie Hausmatte), die siedlungsverträgliche Gestaltung der innerörtlichen Kantonsstrassen sowie die Verbesserung der Radinfrastruktur.

Verbindlichkeit

Das kantonale Baugesetz bildet die rechtliche Grundlage für den KGV (§ 54a BauG). Der KGV wurde vom kantonalen Departement für Bau, Verkehr und Umwelt bereits geprüft und im Anschluss bereinigt. Das Mitwirkungsverfahren wurde noch nicht durchgeführt. Dementsprechend wurde der KGV noch nicht durch den Gemeinderat beschlossen oder durch den Kanton genehmigt. Die Behördenverbindlichkeit entfaltet das Planungsinstrument erst mit der kantonalen Genehmigung.

2.4.3 Bestehende Sondernutzungspläne

In Brittnau bestehen verschiedene Erschliessungs- und Gestaltungspläne (siehe Abb. 9), welche bereits mehrheitlich umgesetzt sind. Noch nicht umgesetzte Elemente sind insbesondere nördlich des Dorfzentrums (EP Grube / Feld) sowie bei der denkmalgeschützten Mühle (EP + GP Mühle) vorhanden. Weitere geplante Erschliessungs- oder Gestaltungsplanverfahren sind in Brittnau nicht bekannt.

Die vorhandenen Sondernutzungspläne sind in der Revision der Nutzungsplanung hinsichtlich ihrer Rechtskonformität mit den neuen Bestimmungen (z.B. IVHB) zu überprüfen und bei Bedarf in einem eigenen Verfahren anzupassen bzw. aufzuheben.

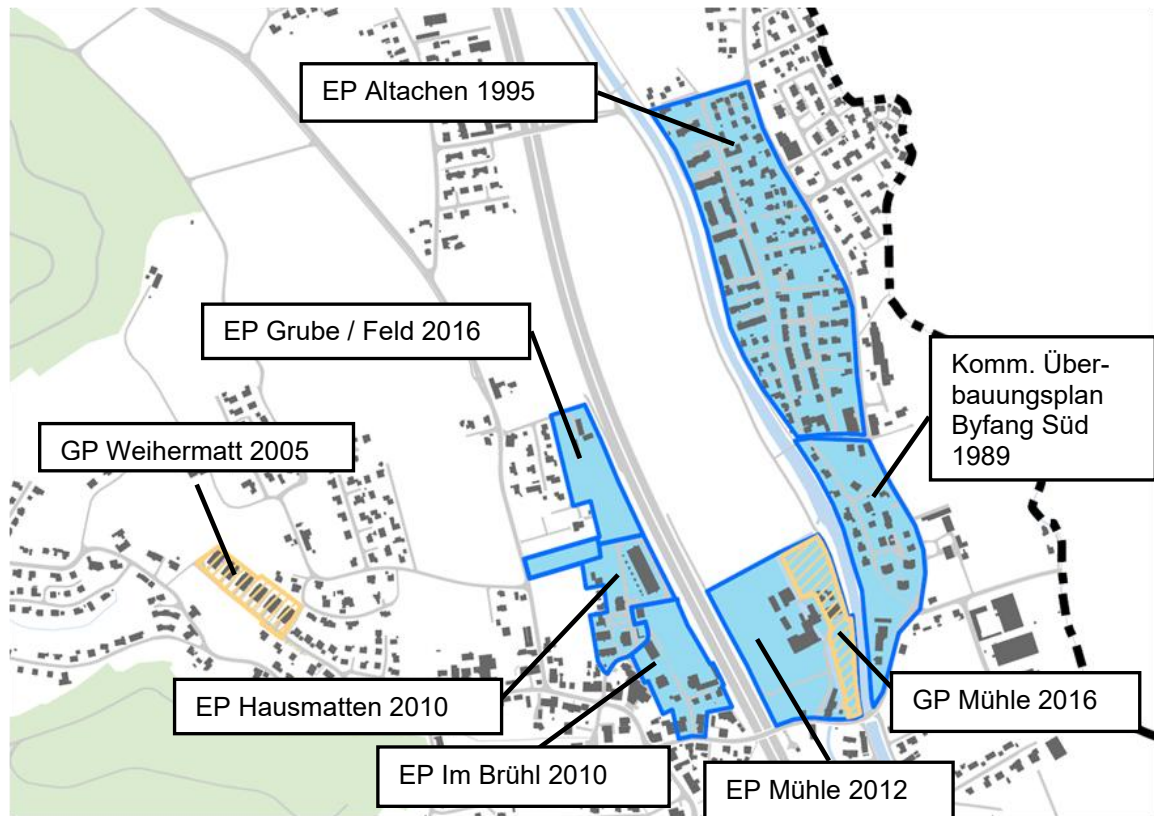


Abb. 9: Rechtskräftige Erschliessungs- und Gestaltungspläne

3 ZENTRALE SACHTHEMEN UND RÄUMLICHE ANALYSE

3.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild

3.1.1 Historische Entwicklung – Bauperioden

Eine erste Besiedlung ist durch Funde auf dem Chilchberg während der Jungsteinzeit nachgewiesen. Auf dem Schürberg wurden römische Münzen gefunden und es wurde ein alemannisches Grab aus dem 7. Jahrhundert entdeckt. Im Jahr 893 erfolgte die erste urkundliche Erwähnung in einem Zinsrodel des Frauenmünsters Zürich. Die bis heute teilweise erkennbare Siedlungsentwicklung stammt aus der Zeit nach 1547, da in diesem Jahr ein verheerender Brand das Dorf zerstörte.

Die Siedlungsentwicklung Brittnaus fand bis Mitte des 20. Jahrhunderts entlang der Strassen statt. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts fand eine flächige Siedlungsentwicklung statt. Es entstanden viele Einfamilien- sowie Reiheneinfamilienhäuser mit grosszügigem Umschwung. Der Bau der Autobahn A2 im Jahr 1980 hatte grossen Einfluss auf das Gesicht der Gemeinde, denn nun trennte die Autobahn das Dorf in zwei Teile, welche nur über wenige Brücken miteinander verbunden blieben. Seit der Jahrtausendwende wurden vorwiegend Baulücken mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern geschlossen. Eine industrielle Entwicklung fand lediglich in einem sehr begrenzten Umfang statt.

Neben vielen historischen Bauerhäusern verfügt Brittnau mit dem Dorfkern über ein historisches Zentrum, welche sowohl gesellschaftlich als auch städtebaulich den Mittelpunkt der Gemeinde bildet.



Abb. 10: Luftaufnahme Brittnau von 1934 (Foto: Walter Mittelholzer)

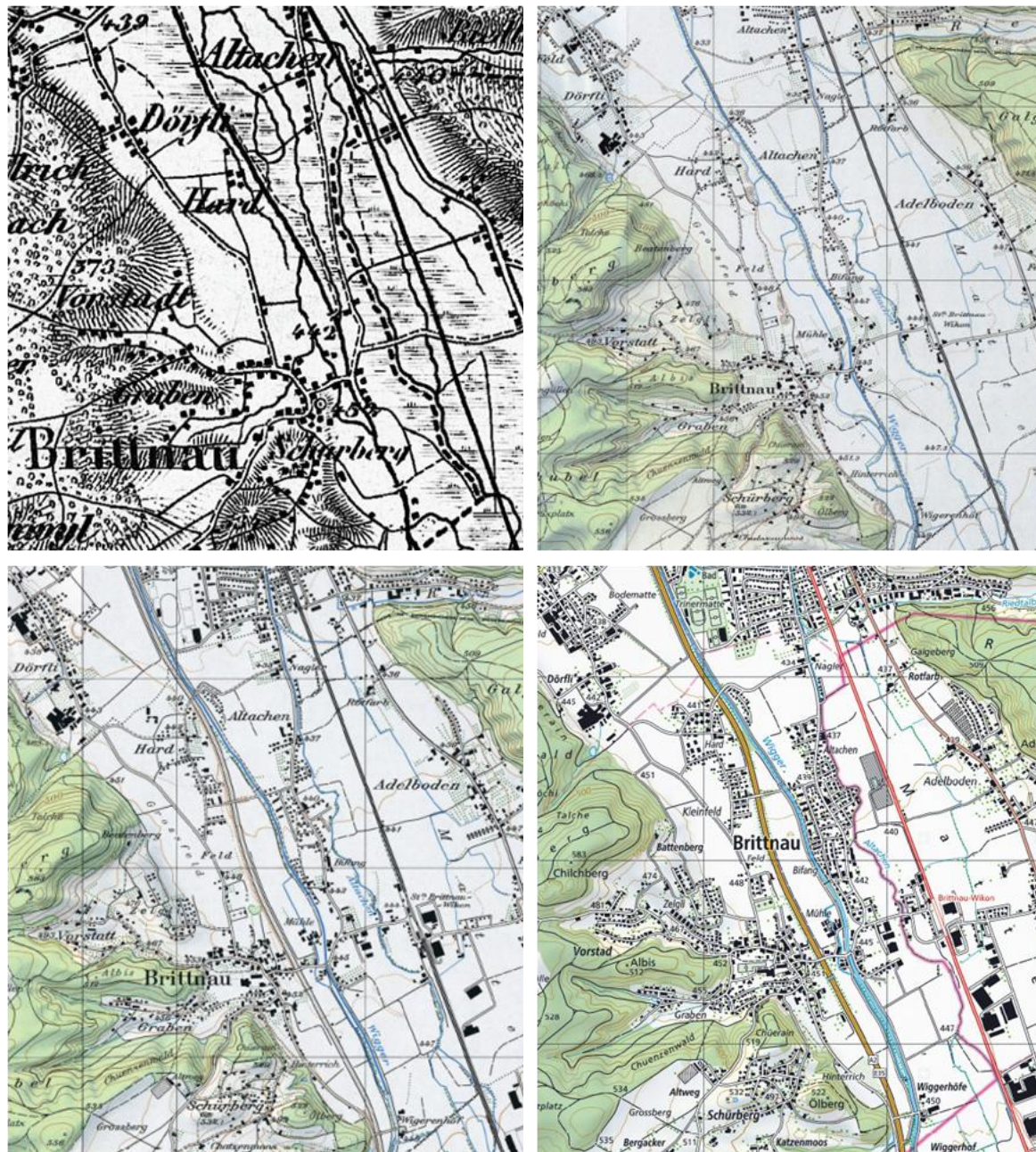


Abb. 11: Dufourkarte von 1861 und Landeskarten von 1960, 1985 und 2015 (swisstopo)

3.1.2 Bedeutung des ISOS im Sinne des Ortsbildes

Das ISOS beurteilt die Siedlungen in ihrer Gesamtheit. Im Bundesinventar wird der Baubestand ausführlich analysiert, wobei Strassen, Plätze, Gärten und andere Grünräume sowie die Verbindung des Gebäudes mit seiner Umgebung berücksichtigt werden. Das ISOS ist ein Grundlageninstrument, das hilft, die baukulturelle Werte zu erkennen und zu sichern.

Brittnau verfügt über ein Ortsbild von regionaler historischer Bedeutung. Ebenfalls im ISOS enthalten ist der Weiler Mättenwil, welcher über ein Ortsbild von lokaler Bedeutung verfügt. Bezüglich der Entwicklungsgeschichte von Brittnau ist im ISOS folgendes festgehalten:

„Der älteste, heute noch vorhandener Bau der westseitig im weiten Wiggertal gelegenen Siedlung, ist die Kirche, welche in der Ortsmitte situiert den Hauptakzent im Ortsbild setzt. Die vermutlich ursprünglich lockere bäuerliche Bebauung, welche sich hauptsächlich entlang einem U-förmigen Strassenzug mit Abzweigung zur Ebene richtete, wurde schon im 19. Jh. durch einzelne Wohnhäuser verdichtet.“ (Auszug ISOS Objektblatt Brittnau)

Das ISOS legt verbindliche Erhaltungsziele fest, die erreicht werden müssen, um die Bundesaufgabe zu erfüllen. Im Folgenden werden die zu erreichenden Erhaltungsziele aufgeführt: Das Erhaltungsziel A bedeutet «Erhalten der Substanz», das Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» das Erhaltungsziel a «Erhalten der Beschaffenheit» und schliesslich das Erhaltungsziel b «Erhalten der Eigenschaften».

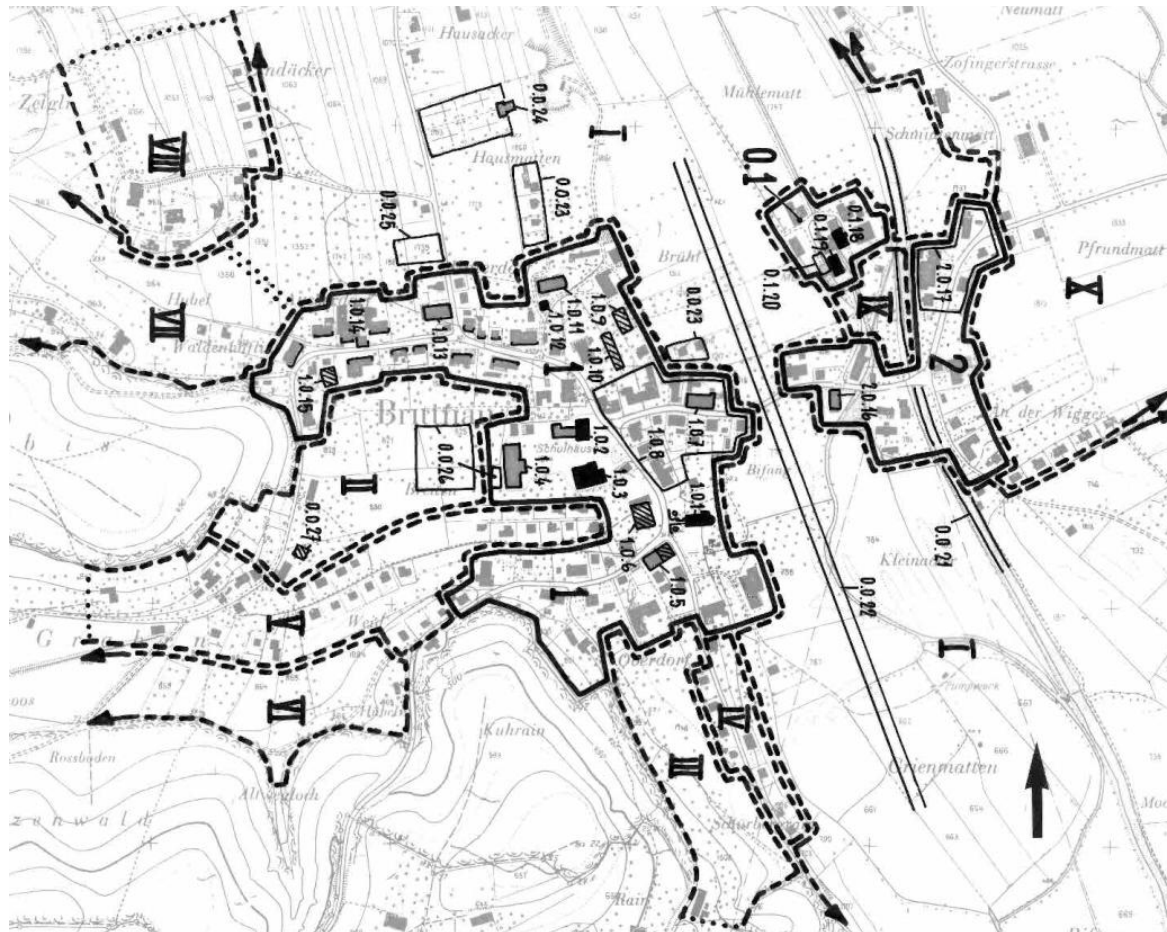


Abb. 12: Ausschnitt ISOS Brittnau

Die Erhaltungsziele von Gebiet (G) und Baugruppe (B) gehen damit von «integraler Erhaltung» bis zur "Bewahrung der Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume". Die Erhaltungsziele von Umgebungsrichtung (U-Ri) und Umgebungszone (U-Zo) reichen dagegen von «Bewahrung der Vegetation und der Altbauten als wesentlicher Bestandteil des Ortsbildes» bis hin zur «Wahrung der wesentlichen Eigenschaften angrenzender Ortsbildteile».

Grob kann das historische Dorf in drei räumlich abgegrenzte Bereiche aufgeteilt werden; Der Dorfkern westlich der Wigger in leicht erhöhter Lage im Hangfussbereich mit dem Schulhaus sowie der Kirche als Zentrum (1, [Erhaltungsziel B](#)), ein östlich der Wigger gelegener, räumlich leicht abgesetzter Dorfteil (2, [Erhaltungsziel A](#)) sowie der Mühlegruppe (0.1, [Erhaltungsziel B](#)). Die ursprüngliche Bebauung weist immer noch gewisse räumliche sowie architekturhistorische Qualitäten auf, trotz der grossen Anzahl an strukturfremden Neubauten insbesondere im Dorfkern.

In Brittnau sind verschiedene Bauten mit einem hohen Erhaltungsziel vorhanden, welche das Ortsbild entscheidend prägen. Inventarisiert sind die Kirche (1.0.1, [Erhaltungsziel A](#)), der Speicher (1.0.12, [Erhaltungsziel A](#)), die Mühle (0.1.18, [Erhaltungsziel A](#)) sowie das klassizistische Wohnhaus an der Strählgasse (2.0.16, kein Erhaltungsziel gemäss ISOS). Als weitere Bauten mit dem höchsten Erhaltungsziel A nennt das ISOS die Schulhäuser (1.0.2

und 1.0.3, **Erhaltungsziel A**) sowie den Erweiterungsbau der Mühle (0.1.19, **Erhaltungsziel A**).

Ausserhalb der historischen Dorfgebiete sind neue Wohnquartiere entstanden. Viele der gemäss ISOS (Inventarisierung 1980) im Jahr 1980 noch unbebaute Flächen wurden in der Zwischenzeit überbaut.

Die rasche Bebauung der Wohngebiete ist auf den neuen Autobahnanschluss zurückzuführen. Die folgenden Bereiche stehen unter dem **Erhaltungsziel a**: die Ebene (I), Innere Freifläche (II), Hang beim Oberdorf (III), Umgebung "Graben" (VI) und Innerer Freiraum bei Mühle (IX).

Die Gebiete mit **Erhaltungszielen b** sind: Südl. Ortseingang (IV), Bebauung "Graben" (V), Bebauung "Vorstadt" (VII), Neubauzone "Zelgli" (VIII) und Ebene im Osten (X).

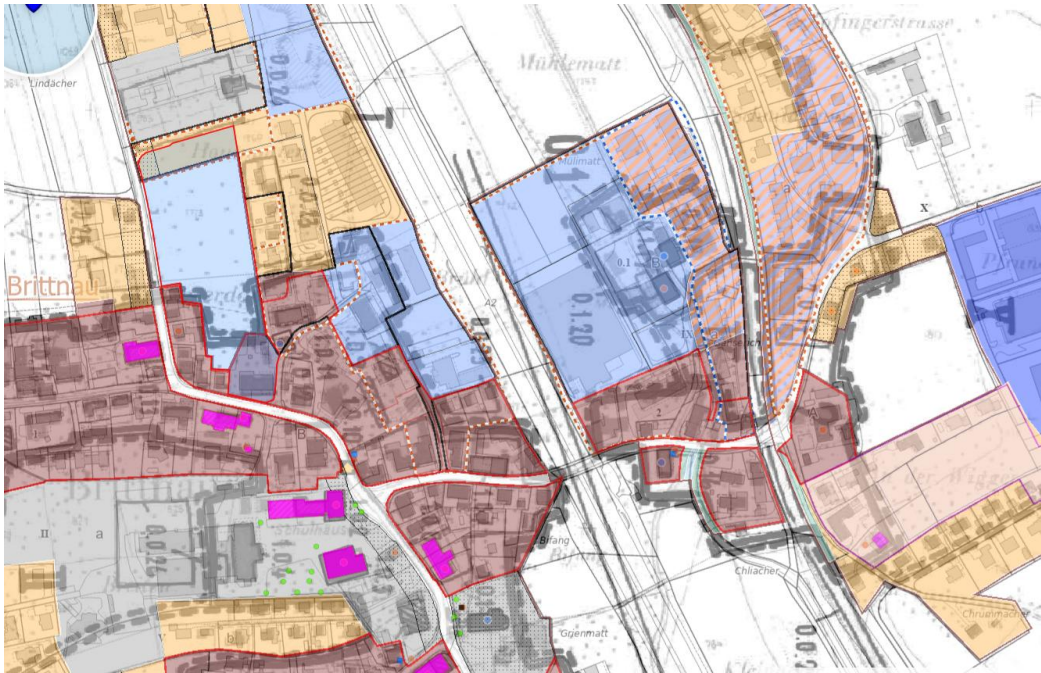
3.1.2.1 Differenzen Bebauung heute, der Planung und den Schutzzielen ISOS.

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzzielen des ISOS (insbesondere Gebiete mit den **Erhaltungszielen A, B und a**) und der vorliegenden Planung bestehen. Soweit möglich wird für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent dargelegt. Die Auseinandersetzung mit den einzelnen ISOS-Gebieten und ihren **Erhaltungszielen** ist vor allem im Gebiet Strengelbacherstrasse (Parz. 1773) zu ergänzen und inklusive der Interessenabwägung nachvollziehbar zu dokumentieren

Wie erwähnt sind seit der ISOS-Erfassung (1980) viele der damals freien Flächen inzwischen überbaut. Im Allgemeinen kann diese Entwicklung nicht rückgängig gemacht werden.

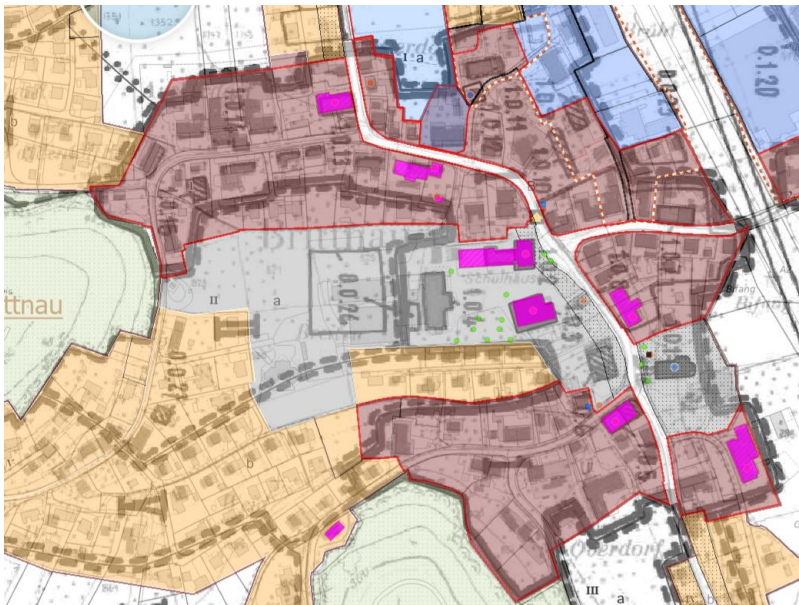
Im Rahmen der Nutzungsplanung wurden aber die speziellen Entwicklungsgebiete und Schlüsselgebiet mit einer Sondernutzungsplanpflicht in der Regel mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und entsprechende Vorgaben für die Einordnung und Berücksichtigung des ISOS ergänzt (vgl. Kap. 4.5)

Die Vorgaben und Interessen des Raumplanungsgesetzes (RPG) im Hinblick auf Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen, zur Sicherung der häushälterischen Nutzung des Bodens, zur Schaffung kompakter Siedlungen und zur Schaffung und Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (Art. 1 RPG) stehen den Interessen des ISOS gegenüber.



Gebiet Dorfkern (1, Erhaltungsziel B)

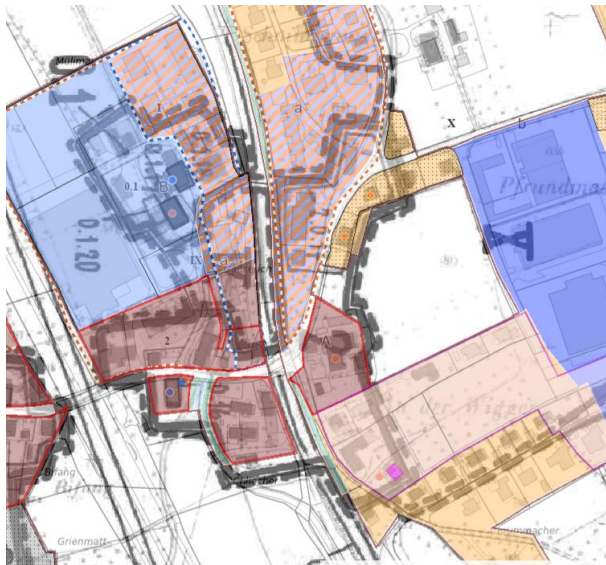
Liegt grösstenteils in der Dorfkernzone. Die ISOS-Erhaltungsziele werden mit den Dorfkernzonenbestimmungen angemessen umgesetzt. Die Teilweise Umzonung des Areals um das Kirchgemeindehaus von der OeBA Zone in die Dorfkernzone wird zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und mit entsprechenden Vorgaben für die Einordnung und Berücksichtigung des ISOS (vgl. Kap. 4.5)



Dorfteil östlich der Wigger (2, Erhaltungsziel A)

Die ursprüngliche Bebauung weist immer noch gewisse räumliche sowie architekturhistorische Qualitäten auf, trotz der grossen Anzahl an strukturfremden Neubauten insbesondere im Dorfkern. Bis auf ein kleines Gebiet im Südosten und im Norden ist das Gebiet der Dorfkernzone zugeteilt. Die vorliegende Planung behält die aktuelle Zonierung mit der W2A bei. Der heute noch ablesbare alte Siedlungsstruktur ist mit der Dorfzone gesichert.

Einschränkend wirkt der Gewässerraum auf die Umgebung, so dass dort die Freiräume erhalten bleiben.



Mühlegruppe (0.1, Erhaltungsziel B)



Die Mühlegruppe ist mittels Gestaltungsplanpflicht und entsprechenden Vorgaben für die gute Einordnung und Siedlungsqualität sowie mit festgelegten kantonalen kommunalen Schutzobjekten auf die ISOS Ziele abgestimmt (vgl. Kap. 4.5.3 und 4.5.5).

Gebiete mit Erhaltungsziel a:

die Ebene (I): Dieses Gebiet entlang der Autobahn ist weitgehend überbaut die noch zu entwickelnden Gebiete sind mittels Sondernutzungsplanpflicht bzw. Gestaltungsplanpflicht belegt, womit die gute Siedlungsqualität und Einordnung entsprechend rechtlich gesichert ist (Kap. 4.5.3 EP Zur Mühle, Kap. 4.5.5 GP Mühlimatt, Kap. 4.5.7 GP Hausmatt, Kap. 4.5.4 Strengelbacherstrasse, umfassende Interessenabwägung unter Kap. 4.2.4.7).

Die Erhaltung von grösseren Freiflächen ist mit Ausnahme der des Gebietes GP Strengelbacherstrasse im Hintergrund der Interessen der Innenentwicklung (Sicherung der haushalterischen Nutzung des Bodens, zur Schaffung kompakter Siedlungen und zur Schaffung und Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft nicht mehr umsetzbar). Im Kleinen können kleine qualitativ gute Freiräume umgesetzt werden.

Innere Freifläche (II): Auch dieses Gebiet ist weitgehend überbaut. Frei ist noch die Fläche der öffentlichen Hand, wobei diese für Aussenanlagen genutzt wird. Im Rahmen der Gebäudeflächenziffer wird jedoch ein angemessener Aussenraum vor einer vollständigen Überbauung gewährleistet. Auch die Vorgaben für die Umgebungsgestaltung tragen zum Durchgrünung bei.

Hang beim Oberdorf (III): Gebiet ist grossmehrheitlich nicht in der Bauzone und entspricht somit den Erhaltungszielen.

Umgebung "Graben" (VI): Gebiet ist grossmehrheitlich nicht in der Bauzone und entspricht somit den Erhaltungszielen.

Innerer Freiraum bei Mühle (IX): Dieses Gebiet ist ebenfalls vollständig überbaut. Jedoch nach den Vorgaben eines Gestaltungsplanes. Die vorliegende Planung ändert nichts an diesen Vorgaben.

Die Gebiete mit Erhaltungszielen b sind:

Südl. Ortseingang (IV): Auch dieses Gebiet ist weitgehend überbaut. Frei ist noch die Fläche der öffentlichen Hand, wobei diese für Aussenanlagen genutzt wird. Im Rahmen der Gebäudeflächenziffer wird jedoch ein angemessener Aussenraum vor einer vollständigen Überbauung gewährleistet. Auch die Vorgaben für die Umgebungsgestaltung tragen zum Durchgrünung bei.

Bebauung "Graben" (V): Auch dieses Gebiet ist weitgehend überbaut. Frei ist noch die Fläche der öffentlichen Hand, wobei diese für Aussenanlagen genutzt wird. Im Rahmen der Gebäudeflächenziffer wird jedoch ein angemessener Aussenraum vor einer vollständigen Überbauung gewährleistet. Auch die Vorgaben für die Umgebungsgestaltung tragen zum Durchgrünung bei.

Bebauung "Vorstadt" (VII): Auch dieses Gebiet ist weitgehend überbaut. Frei ist noch die Fläche der öffentlichen Hand, wobei diese für Aussenanlagen genutzt wird. Im Rahmen der Gebäudeflächenziffer wird jedoch ein angemessener Aussenraum vor einer vollständigen Überbauung gewährleistet. Auch die Vorgaben für die Umgebungsgestaltung tragen zum Durchgrünung bei. Der neu festgelegte Gewässerraum sorgt für eine gewisse Zäsur. Er geht noch über die alte Uferschutzzone hinaus.

Neu-bauzone "Zelgli" (VIII): Gebiet ist grossmehrheitlich nicht in der Bauzone und entspricht somit den Erhaltungszielen.

Ebene im Osten (X): Mehrheitlich Arbeitszone und Mischzone. Die freien Flächen in der Arbeitszone sind für die Betriebserweiterung und Entwicklung von Arbeitsplätzen erforderlich. Für das Gebiet Industriestrasse und Pfrundmatt wurde eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt, welche Festlegungen zur Gewährleistung der guten Einordnung und Siedlungsqualität festlegt sowie auch Berücksichtigung des ISOS (vgl. Kap. 4.5

Weiler

Der Weiler Mättenwil, zu dem die Hofgruppe Stampfi gehört, ist ebenfalls im ISOS enthalten. Hierbei war und ist die Lage des Weilers an der Flanke eines Hügelzuges in völlig unverbauter Agrarlandschaft die ausschlaggebende Qualität im regionalen Vergleich.

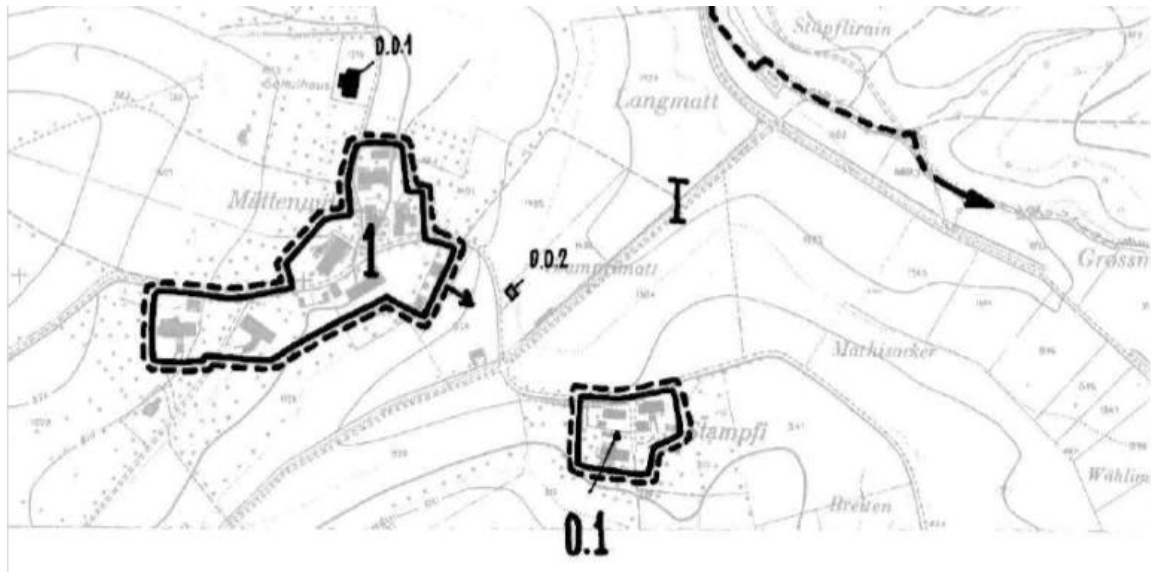


Abb. 13: Ausschnitt ISOS-Plan Mättenwil (ohne Einzelhöfe im Norden)

Gemäss Beschreibung besteht insbesondere von der östlichen Anfahrt her eine reizvolle Ortsansicht mit den locker um eine Strassengabelung gruppierten Bauernhäusern des eigentlichen Weilers (1, [Erhaltungsziel A](#)), dem markanten Schulhaus (1.0.1, [Erhaltungsziel A](#)) und der gegenüberliegenden Hofgruppe Stampfi (0.1, [Erhaltungsziel A](#)). [Der Ort wiederum ist von einer sanft geformten Hügellandschaft umgeben \(U-RI I, Erhaltungsziel a\).](#)

Es wird in der Beschreibung weiterhin festgehalten, dass die Bausubstanz vorwiegend aus dem 18. / 19. Jhd. stammt und im Allgemeinen keine besondere stilistische Ausprägung aufweist. Dem Weiler wird zusammenfassend eine gewisse Lagequalität bescheinigt, wobei er im regionalen Vergleich räumlich und architekturhistorisch gesamthaft ohne Qualitäten ist. Ausdrücklich erwähnt werden allerdings die räumlichen Wechselbeziehungen zwischen Schulhaus, dem Weiler und der abgesetzten Hofgruppe Stampfi. Bei der Inventarisierung vor mehr als 20 Jahren waren der eigentliche Weiler sowie die Hofgruppe Stampfi weitgehend in der ursprünglichen Substanz erhalten, weshalb das Erhaltungsziel A festgelegt wurde.

[Die Weiler wurden von der Planung ausgenommen und werden in einer späteren Weilerplanung und Teiländerung behandelt. Die Erhaltungsziele sind gemäss Bundesgesetz und den neuen Richtplan-Vorgaben des Kantons festgelegt.](#)

3.1.3 Grün- und Freiräume

Brittnau liegt in einem intensiv genutzten Naherholungsgebiet. Erwähnenswert sind die Wigger, die Kulturlandschaft in der äusseren Gemeinde sowie der Wald. Diese Naherholungsgebiete werden sowohl von der ansässigen Bevölkerung als auch von auswärtigen Besuchern genutzt.

Die Aktivitäten, welche in den Naherholungsgebieten ausgeübt werden, umfassen primär Aktivsportarten wie Wandern, Joggen, Radfahren, Mountainbiken, Inline-Skating, etc. Kommerzielle Freizeitanlagen wie Seilparks, Erlebnisbauernhöfe oder ähnliches sind nicht vorhanden.

Die vorhandenen Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets beschränken sich mehrheitlich auf Baulücken und werden bei Beibehalt der bestehenden raumplanerischen Bestimmungen mittel- bis langfristig durch die zu erwartende Bautätigkeit verschwinden.

Langfristig gesicherte Freiflächen sind nur im Umfeld der öffentlichen Einrichtungen (Schulhaus, Kirche und Friedhof) vorhanden. Allerdings muss auch erwähnt werden, dass der Bedarf an qualitativ hochwertigen und öffentlichen Grün- und Freiräumen innerhalb des Siedlungsgebietes aufgrund der privilegierten Lage im direkten Umfeld wertvoller Kultur- und Naturlandschaften gering ist. Für die Bevölkerung stehen vielfältige und attraktive Naherholungsmöglichkeiten zur Verfügung.

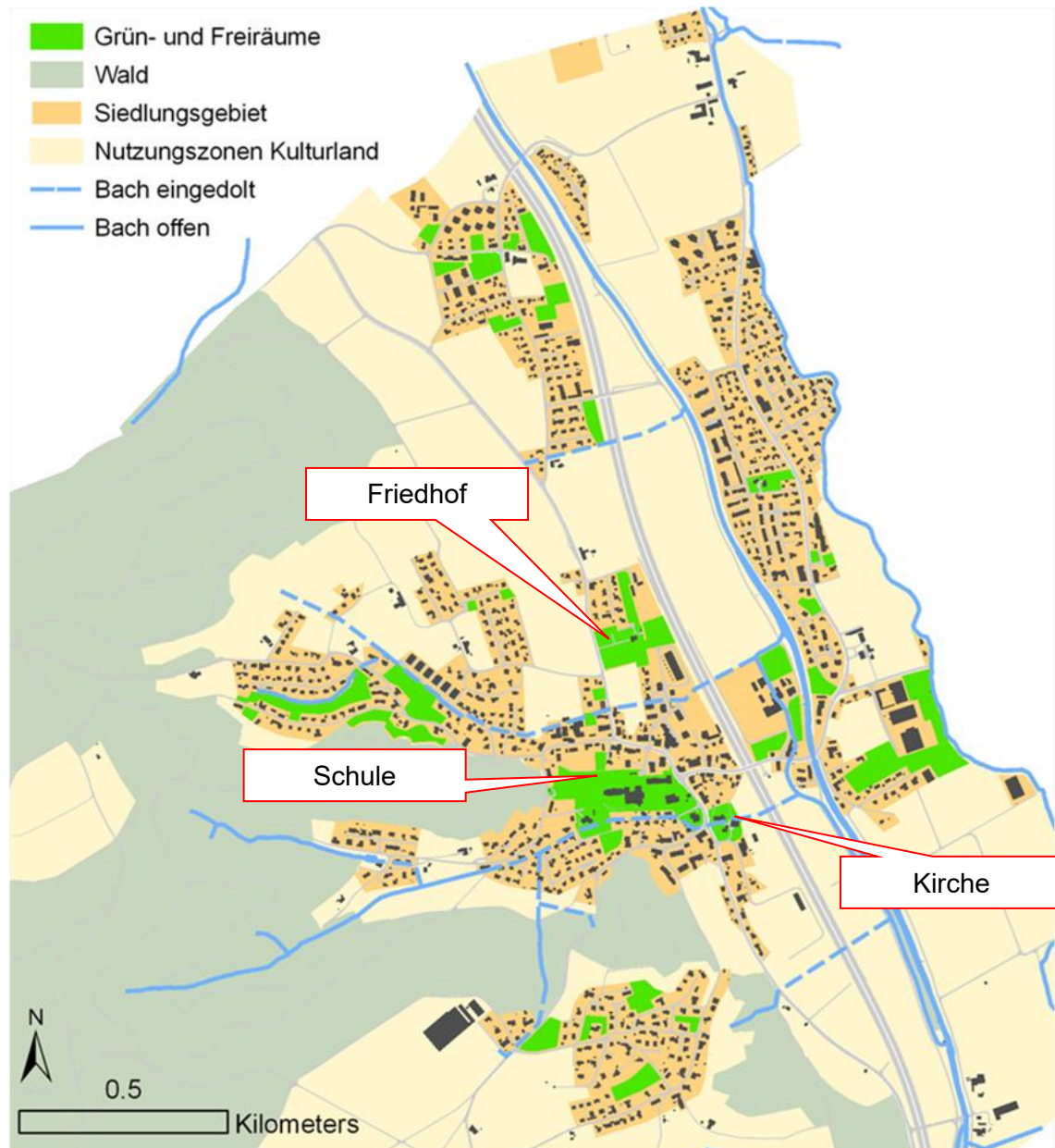


Abb. 14: Grün- und Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes

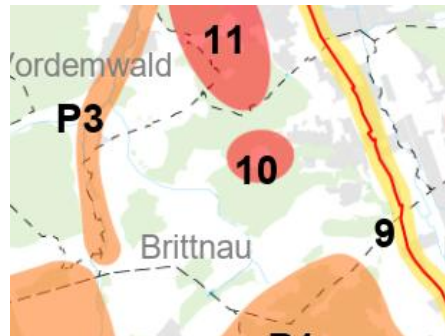
Die Freizeitzone «Fröschegülle» verfügt über eine Grundlage im regionalen Naherholungskonzept und steht somit im Einklang mit den regionalen Grundlagen.

Naherholungskonzept zofingenregio:

Gemäss regionalem Naturerholungskonzept ist die Fröschengülle bei Brittnau ein lokal beliebtes Naherholungsgebiet von überregionaler Bedeutung, über das Wanderwegnetz gut angebunden an die umliegenden Siedlungen und bietet mit dem Naturfreunde-Hüttli

(Restaurant) ein attraktives Ausflugsziel in der siedlungsnahen Landschaft. Das Naturfreundehaus und die dazugehörige Freizeitnutzung ist von grossem öffentlichen Interessen welches gemäss Konzept bewahrt/gesichert werden soll. Dieses Konzept bildet die Grundlage für die Schaffung einer weiteren Zone nach Art. 18 RPG.

10 Fröschengülle



BEWAHREN

- 1 - AareLandWeg
- 5 - Bühnenberg / Scherenberg
- 7 - Marienburg
- 8 - Sertel
- 10 - Fröschengülle
- 11 - Ramooswald / Dörfliwald
- 12 - Buechrain
- 14 - Safenwiler Atemweg

«BEWAHREN

Bereits beliebte Erholungsgebiete werden im Status quo erhalten und gefördert, wenn keine spezifischen Konflikte oder zusätzliche Ansprüche bekannt sind. Im Rahmen des vorliegenden Konzepts werden keine weitergehenden Massnahmen dazu erarbeitet.»

Für die Gemeinde steht der Erhalt im Vordergrund, zeitgemässe Erneuerung ist zu ermöglichen, Café, Grillstellen usw. sollen weitergeführt werden können, es ist aber nicht angedacht grosse Erweiterung zuzulassen. Die BNO wird entsprechend verfasst.

3.2 Verkehr

Im vorliegenden Planungsbericht der Nutzungsplanung wird das Thema Verkehr nur zusammengefasst beschrieben. Bezüglich detaillierter Analysen und Beschreibungen wird hiermit auf den Erläuterungsbericht des kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) verwiesen.

3.2.1 Anbindung an das übergeordnete Strassennetz

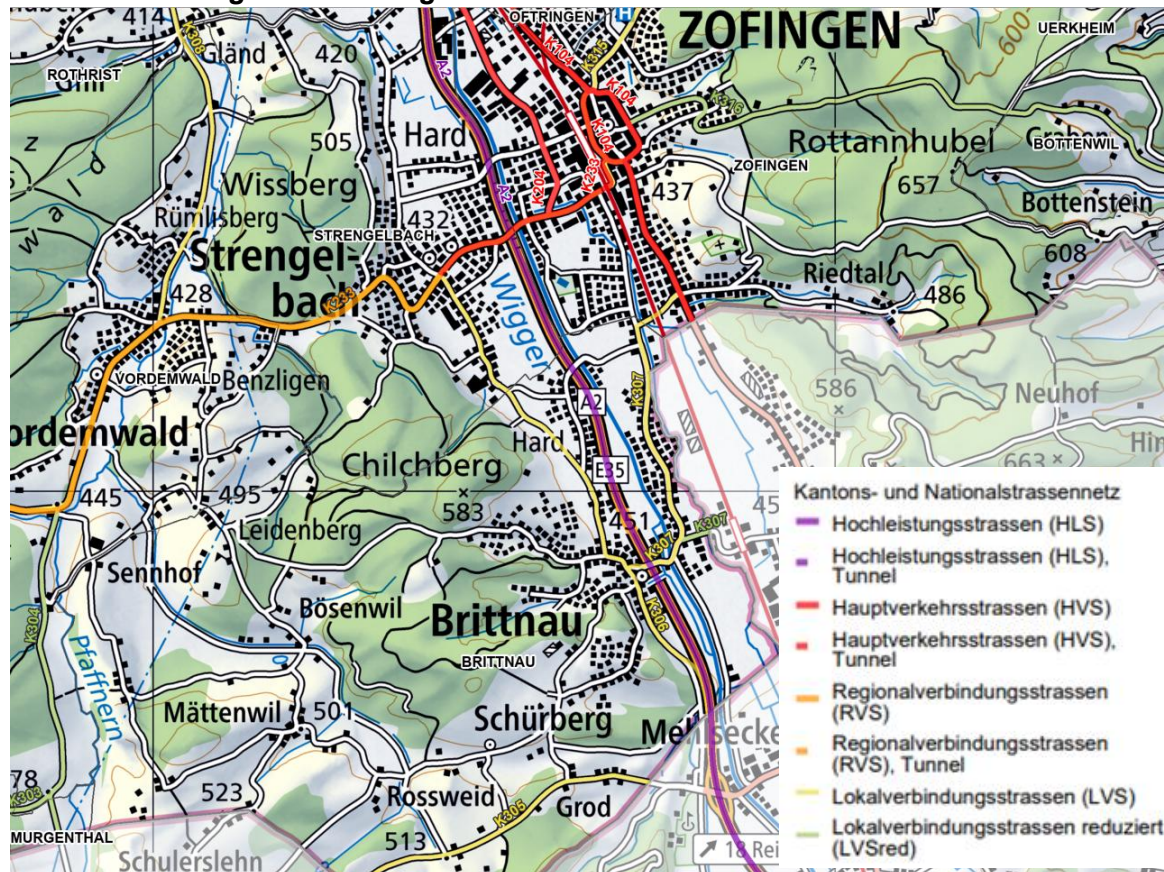


Abb. 15: Lage im nationalen / kantonalen Strassennetz (agis)

Das kantonale Strassennetz, welches die Gemeinde Brittnau erschliesst und umgibt, ist in [Abb. 16: Erweiterte ÖV-Güteklassen \(agis\)](#) dargestellt. Brittnau wird aus drei Richtungen mittels Kantonsstrassen (K306 und K307) erschlossen, welche an einer zentralen Kreuzung im Zentrum der Gemeinde zusammenlaufen. Zudem verläuft die Verbindungsstrasse (K305) zwischen Pfaffnau und Reiden an der südlichen Grenze des Gemeindegebiets und dient zusammen mit der K304 sowie der K233 als Erschliessung des westlichen Teils der Gemeinde. Die K305 ist zudem eine Versorgungsroute gemäss Ausnahmetransporttroutenverordnung.

Die Luzernerstrasse dient neben der Autobahn A2 als Hauptverkehrsträger im Wiggertal und liegt im Osten der Talsohle auf dem Gemeindegebiet Wikons. Die Gemeinde Brittnau bleibt daher von einem Grossteil des Durchgangsverkehrs verschont.

Die nächste Anbindung an das Nationalstrassennetz liegt unmittelbar südlich der Gemeinde (Vollanschluss Reiden / Autobahn A2). Mit der Anbindung an das regionale und das nationale Strassennetz ist Brittnau hinsichtlich MIV als sehr gut erschlossen zu beurteilen.

Zusätzlich zu den Kantonsstrassen bestehen diverse Verbindungsstrassen in die Nachbargemeinden Strengelbach, Vordemwald und Pfaffnau. Diese erschliessen das westliche Landwirtschaftsland und weisen ein geringes Verkehrsaufkommen auf.

3.2.2 Anbindung an den öffentlichen Verkehr

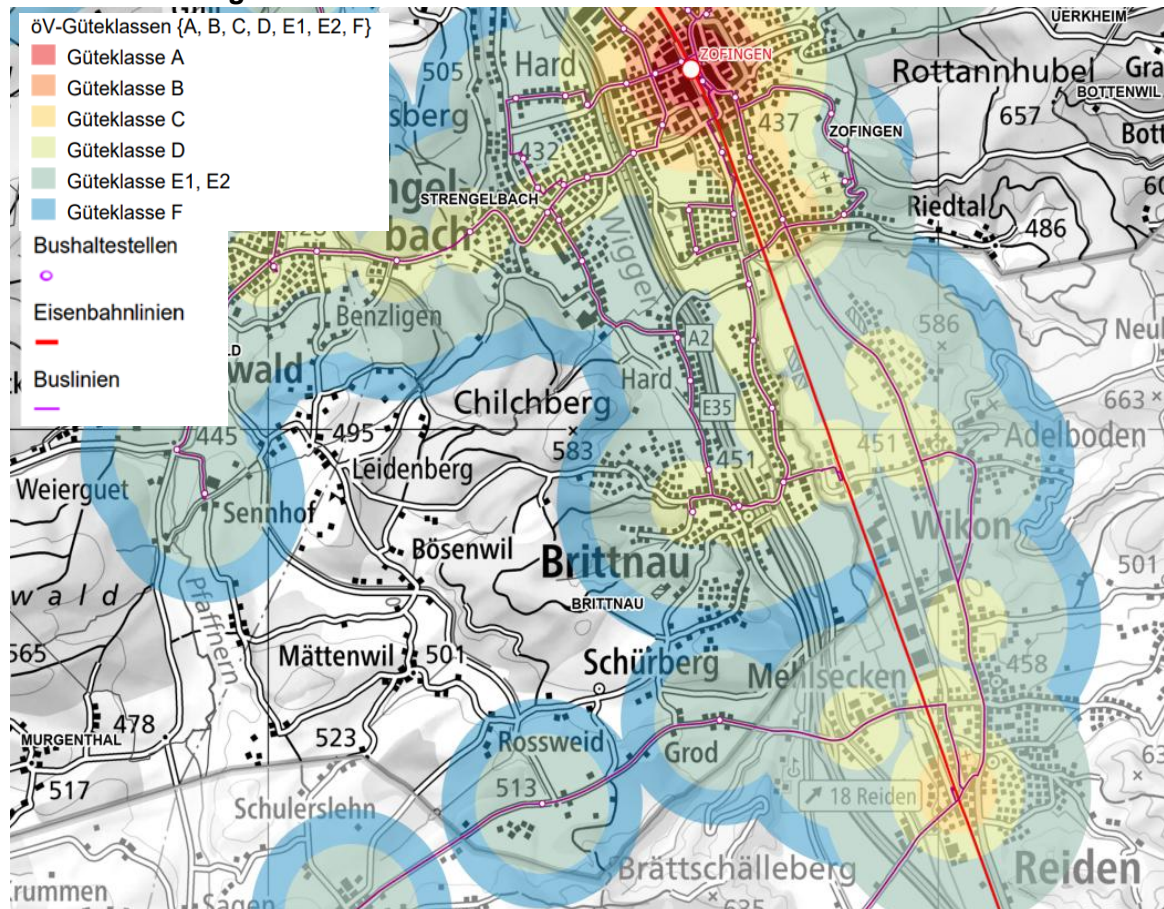


Abb. 16: Erweiterte ÖV-Güteklassen (agis)

Brittnau wird von drei Regionalbuslinien der A-Welle sowie einer Regionalzuglinie der S-Bahn Luzern erschlossen. In Zofingen und Reiden besteht Anschluss an die Regionalexpresslinie Olten – Luzern. Der nächste Anschluss an das Schnellzugnetz der SBB besteht in Olten (Richtung Zürich, Bern, Luzern, Solothurn und Basel).

In Brittnau ist der Grossteil des Siedlungsgebietes den Güteklassen D und E1 zugeordnet, was einer genügenden Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr entspricht. Das übrige Siedlungsgebiet, welches insbesondere die Einfamilienhausquartiere in der Vorstadt und auf dem Schürberg umfasst, verfügt über die Güteklasse E2, was eine schwache Erschliessung bedeutet. Ausserhalb des Siedlungsgebietes ist eine Erschliessung mit dem ÖV nur entlang der Pfaffnauerstrasse und im Umfeld des Pflegeheims Sennhof gewährleistet. Der Weiler Mattenwil verfügt über keinerlei ÖV-Erschliessung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die ÖV-Erschliessung die Bedürfnisse der Bevölkerung ausreichend befriedigen kann. Für den Grossteil der Einwohner ist in kurzer Distanz eine Haltestelle erreichbar und eine umsteigefreie Verbindung nach Zofingen gewährleistet.

3.2.3 Verkehrsbelastung und –prognose

Das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) auf den Kantonsstrassen im Siedlungsgebiet beträgt zwischen 4'100 und 5'200 Fahrzeuge. Diese für eine Gemeinde dieser Lage und dieser Bevölkerungsgrösse moderate Verkehrsmenge stellt eine Stärke Brittnaus dar und ermöglicht eine nahezu ungestörte Wohnnutzung entlang der Hauptverkehrsachsen sowie eine siedlungsverträgliche Strassenraumgestaltung.

Der Kanton erwartet in den nächsten Jahren eine jährliche Verkehrszunahme von 2% auf den Kantonsstrassen. Dadurch werden die negativen Auswirkungen wie Lärm oder Trennwirkung auf das Siedlungsgebiet zunehmen.

3.2.4 Fuss- und Radverkehr

Brittnau verfügt über ein dichtes kommunales Rad- und Fusswegnetz. Die wichtigen öffentlichen Einrichtungen sind aus allen Ortsteilen ohne unzumutbare Umwege erreichbar. Weiter ist die Gemeinde mit den kantonalen Radrouten Nr. 661, 782 und 783 sehr gut an das kantonale Radroutennetz angeschlossen. Ein ebenfalls guter Anschluss besteht an das Wanderwegnetz. Innerhalb des Siedlungsgebietes wird der Fussverkehr meist auf Trottoirs und der Radverkehr im Mischverkehr mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV) geführt.

3.3 Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl von Brittnau lag zu Beginn des 20. Jahrhunderts bei rund 2'200 Einwohnern. Bis 1960 fand ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum statt, bevor in den 60er und 70er Jahren eine leichte Abnahme zu verzeichnen war. Ab 1980 ist ein stärkeres, aber dennoch verträgliches Bevölkerungswachstum zu registrieren, wodurch sich die Bevölkerungszahl im Jahr 2022 auf rund 4'160 erhöhte.

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Gemeinde in einem urbanen Entwicklungsraum, weshalb ein Einwohnerwachstum bis 2030 auf insgesamt 4'850 Personen erwartet wird. Die derzeitige Bauzonenkapazität liegt gemäss kantonaler Berechnungen bei rund 4'590 Einwohnern, weshalb Massnahmen zu ergreifen sind, die heutigen Bauzonenreserven (unbebaute und unternutzte Parzellen) nicht nur vollständig zu nutzen, sondern auch eine Nutzungssteigerung an geeigneten Stellen zu ermöglichen. Neue Bauzonen können ohne gleichzeitige flächen- und wesensgleiche Auszonung in absehbarer Zeit nicht ausgeschieden werden.

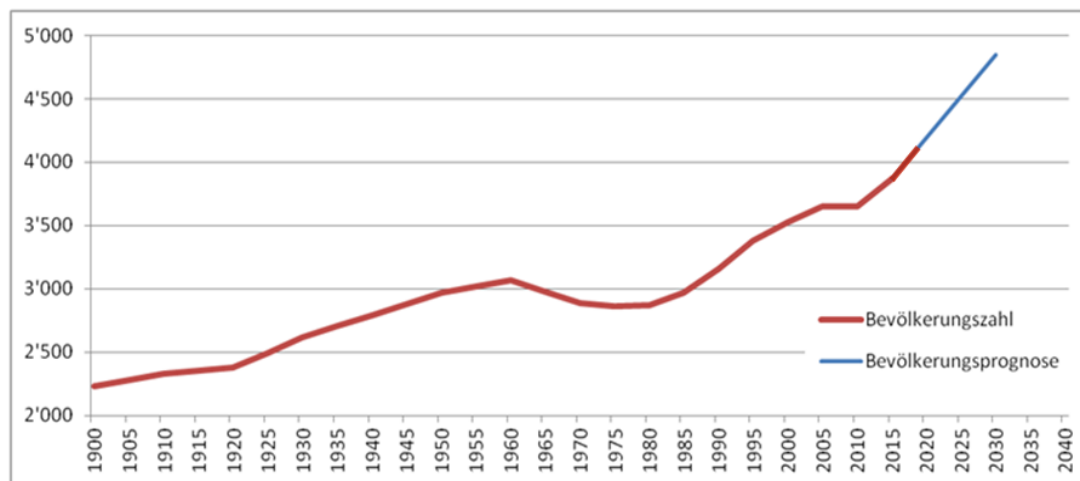


Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung 1900 – 2040 (Quelle: Statistik Aargau)

3.3.2 Altersverteilung

Die demographische Entwicklung Brittnaus zeigt Anzeichen hinsichtlich einer künftig zunehmenden Überalterung der Bevölkerung. Aus Abb. 18 ist die nahezu konstant bleibende Zahl der unter 20-Jährigen deutlich zu erkennen, während die Gesamtbevölkerung sich um etwa ein Drittel erhöht. Die Anzahl der 20 bis 39-Jährigen sowie die der ab 65-Jährigen steigt dagegen etwa im gleichen Verhältnis wie die Gesamteinwohnerzahl. Hinsichtlich der demographischen Entwicklung ist neben der Stagnation der Anzahl der 0 bis 19-Jährigen

allerdings auf die deutliche Zunahme der 40 bis 64-Jährigen hinzuweisen, da diese Altersgruppe in den nächsten Jahren die Zahl der über 65-Jährigen erheblich anwachsen lassen wird.

Die Alterung der Bevölkerung birgt in Zukunft verschiedene Herausforderungen. Dies sind beispielsweise ein barrierefreier öffentlicher Raum sowie Wohnformen, die den Bedürfnissen der „neuen“ über 65-Jährigen entsprechen.

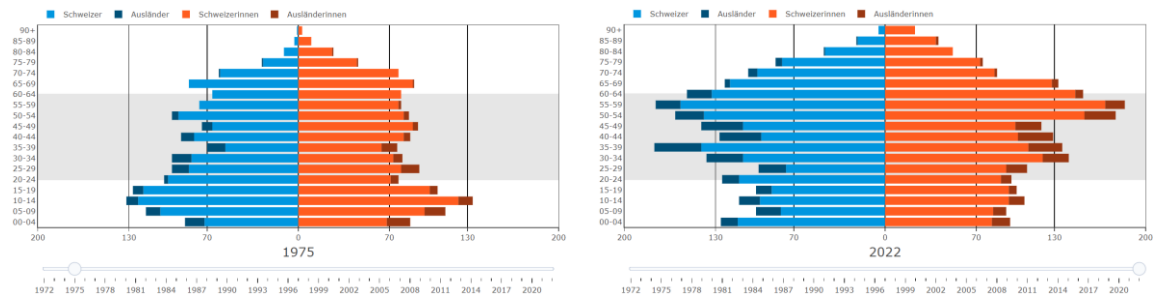


Abb. 18: Demographische Entwicklung 1975 – 2022, Statistik Aargau 06.07.2023

Für einige Quartiere der Gemeinde liegt die Altersstruktur mit Stand 31.12.2015 vor. Für die anderen Quartiere werden aufgrund der geringen Einwohnerzahl pro Quartier und der daraus möglichen Rückschlüsse auf Einzelpersonen keine statistischen Daten veröffentlicht. Aus Abb. 19 wird ersichtlich, dass bezüglich der Altersverteilung grosse Unterschiede zwischen den einzelnen Quartieren bestehen.

In den Gebieten der Dorfzone (braun) nördlich bzw. nordöstlich der Schule, der Wohnzone 2 (gelb) Husmatte / Brüel, entlang der Zofingerstrasse im Norden des Ortsteils Altachen, in den Wohnzonen 3 (orange/rot) westlich des Glurimattwegs im Ortsteil Altachen sowie am Kornweg im Ortsteil Hard besteht die Bevölkerung etwa zu 2/3 aus Personen unter 46 Jahren. Dagegen weisen die westlich des Dorfkerns gelegenen Einfamilienhausquartiere, die weiteren Quartiere im Ortsteil Altachen und Hard sowie der Ortsteil Schürberg einen Anteil von über 45-Jährigen von ca. 40 bis 60% auf. Als äusserst kritisch hinsichtlich allfälliger künftiger Leerstände zu beurteilen ist die südliche Dorfzone, in der der Anteil an über 65-Jährigen bei nahezu 50% liegt.

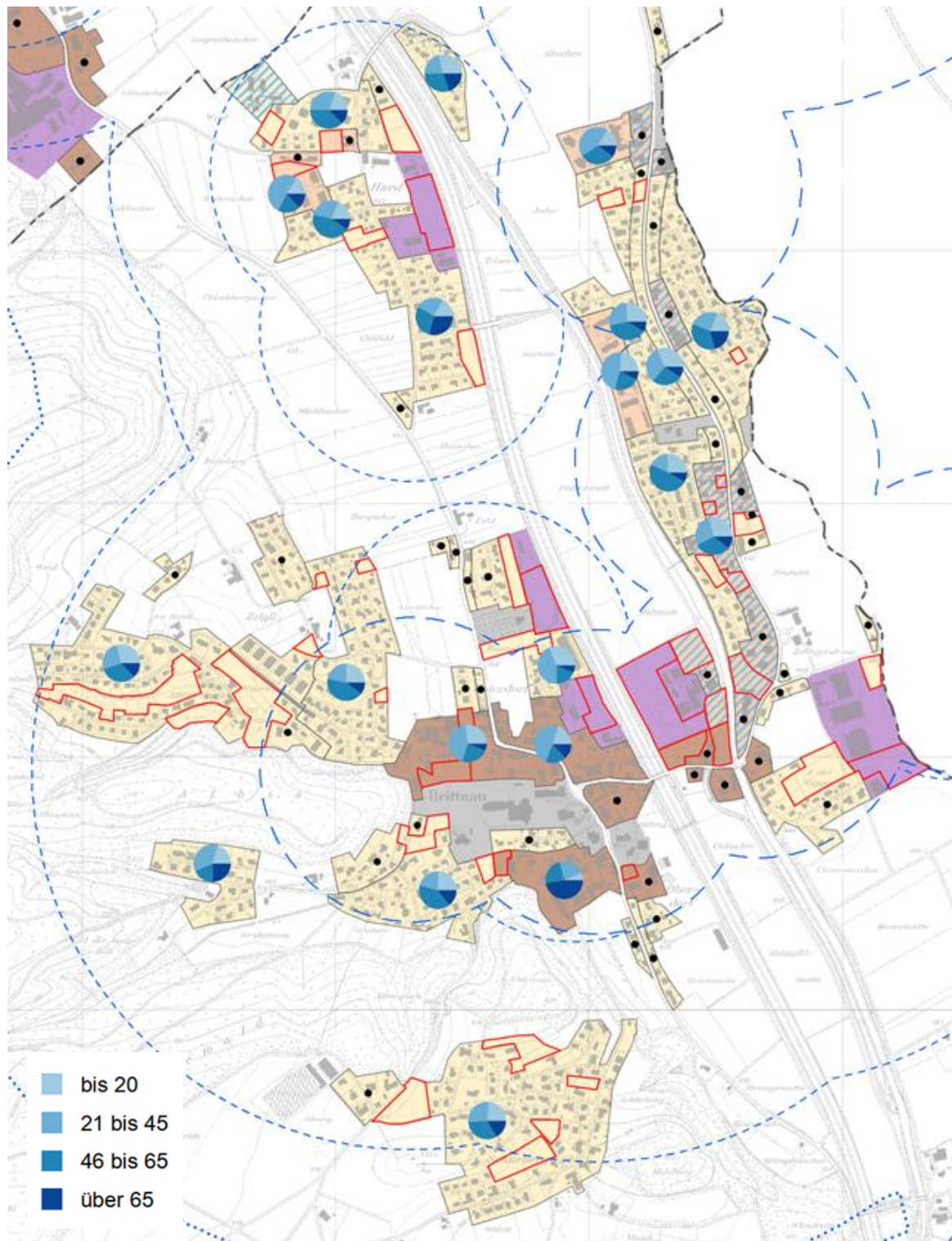


Abb. 19: Altersstruktur in überbauten Wohn- / Mischzonen 31.12.2015 (agis)

Wird bei der Betrachtung der Altersstruktur der Bevölkerung auch die Bauperiode der Gebäude betrachtet, kann davon ausgegangen werden, dass in einigen Einfamilienhausquartieren in naher Zukunft ein Generationenwechsel ggf. mit entsprechenden Umbau- und Sanierungsbedürfnissen stattfinden wird. Hierbei stellt sich die Frage, inwieweit für die älteren Bewohner attraktiver Wohnraum zur Verfügung steht, um den Generationenwechsel ohne Abwanderung zu ermöglichen.

3.3.3 Entwicklung der Betriebe und Erwerbstätigen

In Brittnau bestanden im Jahr 2020 740 Arbeitsplätze, davon je rund 17% im primären und 28% sekundären, sowie rund 55% im tertiären Wirtschaftssektor. Die relativ hohe Gesamtzahl an Beschäftigten im Primärsektor liegt in der hohen Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben begründet, wobei im Durchschnitt 2,4 Beschäftigte den landwirtschaftlichen Betrieb gewährleisten. Bezüglich des sekundären und tertiären Sektors ist festzuhalten, dass in diesen Wirtschaftsbereichen 2020 in 178 Unternehmen insgesamt 613 Personen beschäftigt waren. Für eine Gemeinde der Grösse Brittnaus (3'975 Einwohnern in 2020) bestehen dementsprechend eher wenig Arbeitsplätze. Entsprechend sind die bestehenden Unternehmen in ihrem Bestand zu sichern und mit ausreichenden Entwicklungsmöglichkeiten zu versehen, um nicht zu einer reinen „Schlafgemeinde“ zu werden.

3.4 Nutzungen

Der Grossteil der Bauzonen ist der Wohnnutzung vorbehalten. Mischnutzungen sind vorwiegend im Dorfzentrum, bei der Mühle sowie entlang der Zofingerstrasse angesiedelt. Im Dorfzentrum befinden sich auch die öffentlichen Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten. Dem Gewerbe vorbehaltene Zonen sind punktuell über die Gemeinde verteilt.

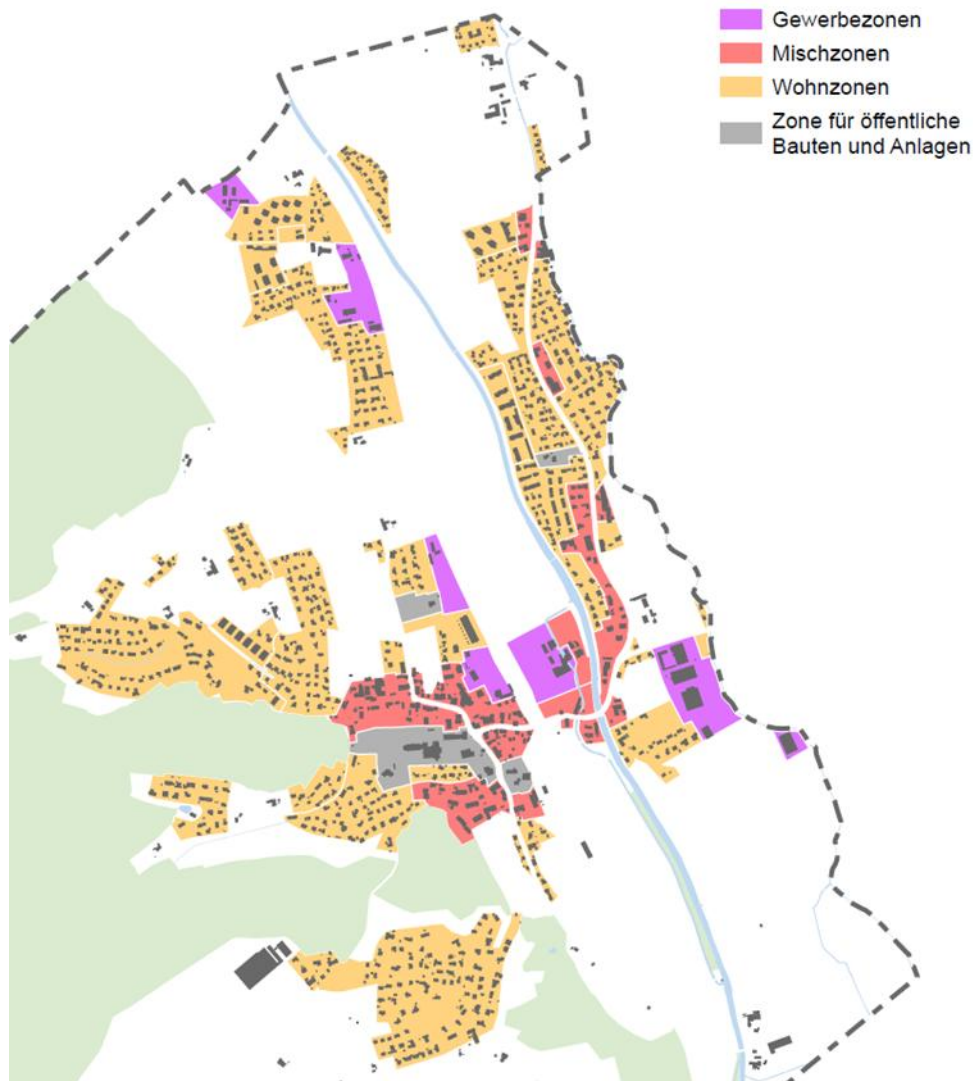


Abb. 20: Ausschnitt REL - Nutzungen

3.4.1 Öffentliche Nutzungen und Nahversorgung

Sowohl die öffentlichen Einrichtungen (Schule, Kirche und Gemeindeverwaltung) als auch die Einkaufsmöglichkeiten sind vorwiegend im Dorfzentrum angesiedelt. Dies ermöglicht ein kompaktes Angebot an verschiedenen Dienstleistungen.

Die öffentlichen Einrichtungen liegen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die Nahversorgungseinrichtungen sowie die Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe liegen vorwiegend in der Dorfzone bzw. im Gebiet Altachen in der Wohn- und Gewerbezone.

3.4.2 Gewerbliche Nutzungen

Die beiden grösseren Gewerbe bzw. Industriegebiete (um die Mühle und an der Industriestrasse) profitieren von einer guten Erschliessung und sind bis auf einige wenige Reserveflächen nahezu vollständig bebaut. Das Gebiet im Ortsteil Hard an der Autobahn ist dagegen eher schlecht erschlossen bzw. lediglich über enge Quartiersstrassen (Zone 30) erreichbar. Auch die Gebiete Brüel und Hausacker sind nur über Erschliessungsstrassen erreichbar, welche höchstens teilweise den Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall LKW / LKW entsprechen.

Bei einigen dieser reinen Gewerbe- bzw. Industriezonen stellt sich neben der Erschliessungsfrage auch die Frage nach der Verträglichkeit (z.B. hinsichtlich Lärmes) in Bezug auf die angrenzenden reinen Wohnzonen. Dies insbesondere bei den Quartieren um die Mühle und an der Industriestrasse, da diese aufgrund der bestehenden Erschliessungssituation (MIV und ÖV) auch geeignet sind arbeitsplatzintensivere bzw. lärmintensivere Industrien aufzunehmen.

Entlang der Zofingerstrasse sind mehrere Wohn- und Gewerbebezonen ausgeschieden, in welchen mässig störendes Gewerbe zulässig ist. Innerhalb der Dorfzone ist neben Wohnbauten und Landwirtschaftsbetrieben ebenfalls mässig störende Gewerbe zulässig.

3.4.3 Wohnnutzungen

Der Grossteil des Siedlungsgebiets wird durch Wohnnutzungen geprägt. Die zugehörigen Zonenbestimmungen unterscheiden dabei drei Bauzonen, welche ausdrücklich für die Wohnnutzung vorgesehen sind (W2A, W2D, W3). Daneben sind die Kernzone, sowie die Wohn- und Gewerbezone (WG3) als Mischzone auch für die Wohnnutzung bestimmt.

Die bestehenden Bestimmungen der Wohnzone 2A und 2D zielen primär auf die Erstellung von freistehenden Ein- oder Doppel Einfamilienhäusern, wobei in der Wohnzone 2D eine höhere Ausnutzungsziffer festgeschrieben und die Erstellung von kleinen Mehrfamilienhäusern bis vier Wohnbauten explizit erlaubt ist.

Die Wohnzone 3 ist für den Bau von freistehenden Mehrfamilienhäusern bestimmt. Die Wohn- und Gewerbezone 3 unterscheidet sich in den Nutzungsziffern und den erlaubten Massen nicht von der Wohnzone 3.

3.4.4 Landwirtschaftliche Nutzung

Die landwirtschaftliche Nutzung spielt in Brittnau eine bedeutende Rolle. Innerhalb der Kernzone sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe ansässig, deren weiteres Bestehen auch zukünftig gewährleistet werden soll. Siehe dazu auch Kapitel 3.6.

3.5 Nutzungsreserven

Die Gemeinde Brittnau weist gemäss kantonalen Grundlagen einer Einwohnerdichte von 39.7 Einwohnern / ha in den Wohn- und Mischzonen auf. Anhand von Abb. 21 ist zu

erkennen, dass sich die verschiedenen Quartiere bzgl. der Einwohnerdichte stark voneinander unterscheiden. Während reine Einfamilienhausquartiere grösstenteils unterhalb des Durchschnittswertes liegen, weisen insbesondere die der Wohnzone 3 zugewiesenen Gebiete eine deutlich höhere Dichte (über 100 E/ha) auf.

Wie bereits in Kapitel 2.1 vermerkt, wird die Gemeinde Brittnau gemäss kantonalem Richtplan sowohl dem urbanen Entwicklungsraum (Gemeindegebiet in der Wiggerebene) als auch dem ländlichen Entwicklungsraum (weiteres Gemeindegebiet westlich der Ebene zugewiesen. Entsprechend wären auch die zu erreichenden Mindesteinwohnerdichten unterschiedlich zu beurteilen, was wenigstens für den Ortsteil Schürberg ausschlaggebend sein dürfte (40 E/ha statt 70 E/ha in überbauten bzw. 60 E/ha statt 90 E/ha in unüberbauten Wohn- und Mischzonen).

Inwieweit diese Differenzierung bei der Erstellung der kantonalen Grundlagen vom 16. Oktober 2015 hinsichtlich des Fassungsvermögens der bestehenden Bauzonen berücksichtigt wurde, ist unklar.

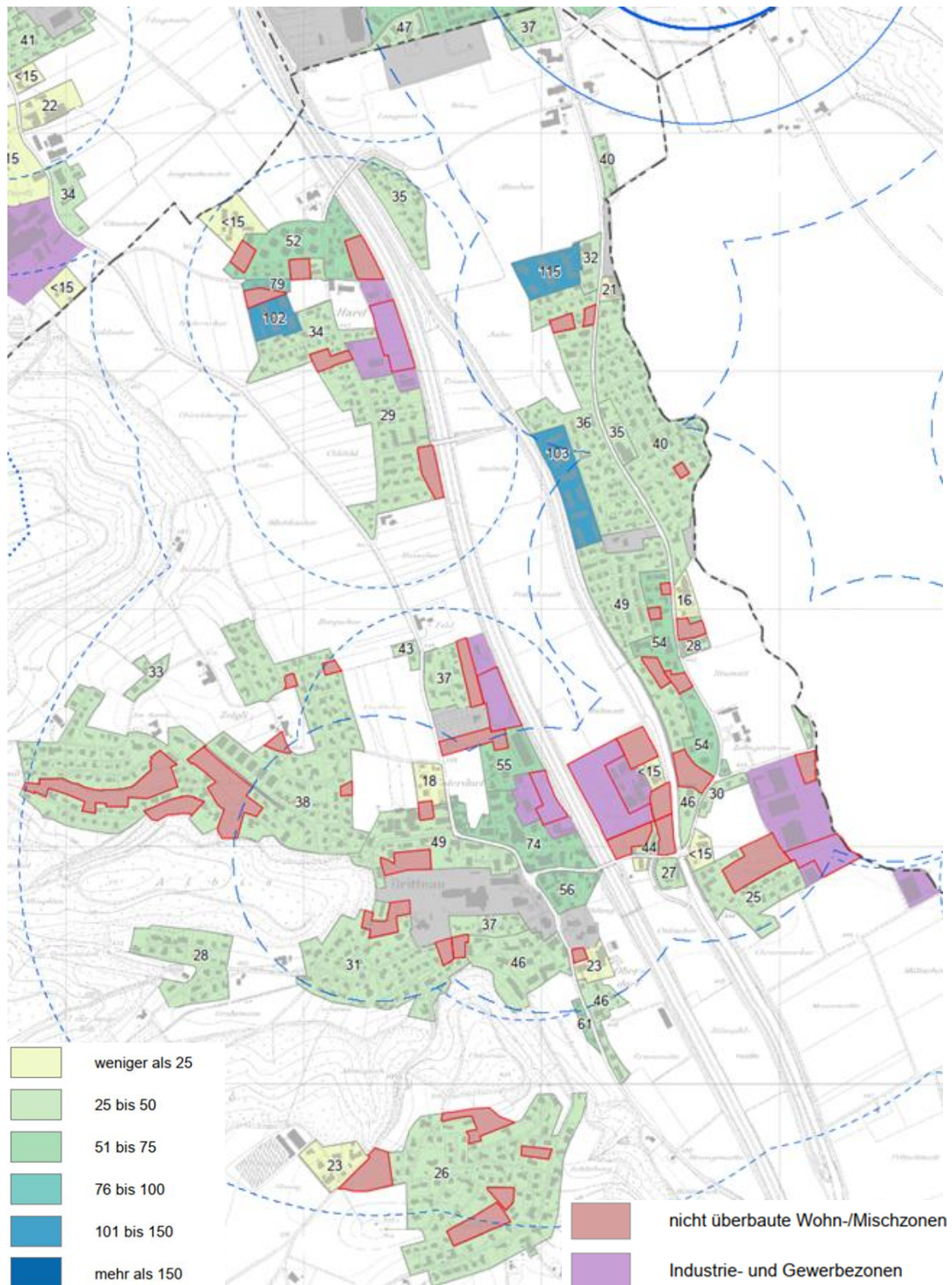


Abb. 21: Einwohnerdichte [E/ha] überbauter Wohn- u. Mischzonen 31.12.2015 (agis)

3.5.1 Stand der Überbauung / Erschliessung

Das Siedlungsgebiet von Brittnau ist weitestgehend bereits bebaut und nahezu vollständig erschlossen. Dennoch sind über das ganze Siedlungsgebiet verteilt Baulandreserven in unterschiedlichen Dimensionen vorhanden. Einige davon gelten als noch nicht erschlossene Baulandreserven mit unterschiedlichen zeitlichen Horizonten bezüglich Baureifen.

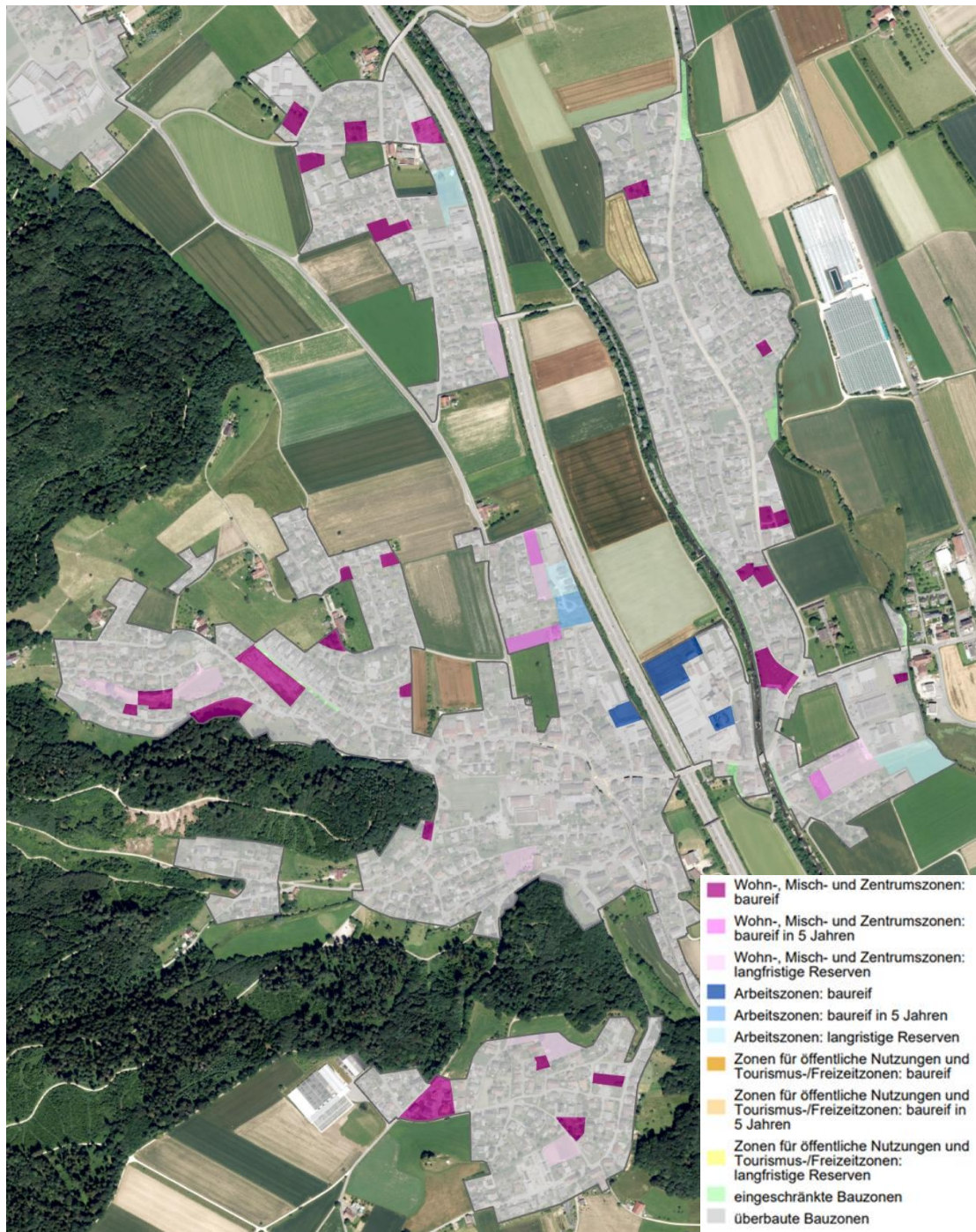


Abb. 22: Stand der Erschliessung, agis 06.07.2023

3.5.2 Auswertung Grundeigentümerbefragung

Um die Baulandreserven auch hinsichtlich möglicher Auszonungen prüfen zu können, wurde im Herbst 2017 eine Befragung der Grundeigentümer durchgeführt, welche bislang unbebaute Parzellen bzw. Parzellenteile besitzen. Gesamthaft wurden so die Bau- und Planungsabsichten für eine Fläche von 14.8 ha erfragt, wobei lediglich Rückmeldungen bezüglich gesamthaft rund 12.5 ha eingegangen sind.

Als Ergebnis der Befragung (siehe Abb. 23) kann festgehalten werden, dass ca. ein Viertel der Flächen innerhalb der nächsten Jahre überbaut sein wird, da zum Zeitpunkt der Befragung entweder bereits eine Baubewilligung vorlag oder die Bauabsichten bereits sehr konkret waren. Für rund die Hälfte der Flächen bestand dagegen noch keine Planungsabsicht

bzw. eine Bebauung wurde erst in 5-10 Jahren als realistische Möglichkeit betrachtet. 12 % der Flächen sind bislang als Reserveflächen von Gewerbebetrieben unbebaut. Bei rund 16 % der Fläche wurde angegeben, dass auch innerhalb der nächsten 20 Jahre keine Bebauung vorgesehen ist, wobei bei der überwiegenden Zahl gleichzeitig vermerkt wurde, dass auch keine Verkaufsabsichten bestehen. Bei diesen rund 2 ha muss sich demnach die Frage des Umgangs mit Baulandhortung gestellt werden.

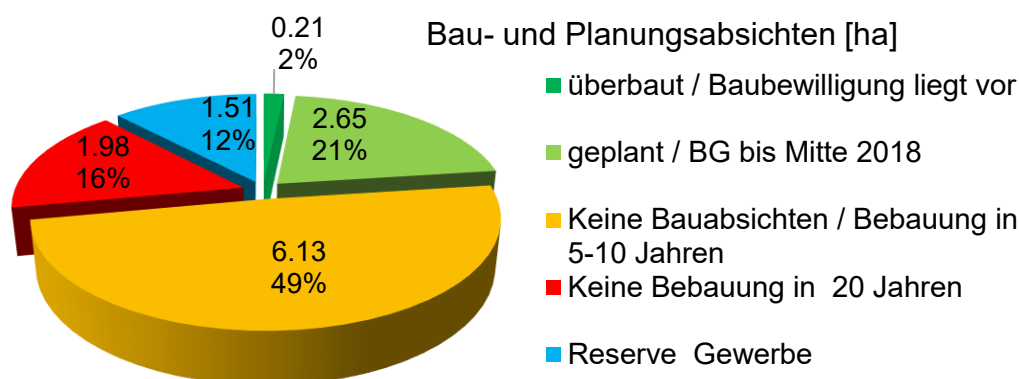


Abb. 23: Zusammenfassung der Absichten gem. Rücklauf Befragung

3.5.3 Prüfung möglicher Auszonungen

Grundsätzlich ist die Bauzonengrösse im Rahmen der Planung auf ihre Vereinbarkeit mit Art. 15 ff. RPG zu prüfen. Geht das ermittelte Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen über die erwartete Bevölkerungsentwicklung gemäss kantonaler Prognose hinaus, sind Auszonungen zu prüfen. Dies ist bei der Gemeinde Brittnau nicht der Fall. Wie in Kapitel 3.3.1 bereits festgehalten, geht die kantonale Bevölkerungsprognose für das Jahr 2030 von 4'850 Personen aus, während das rechnerische Fassungsvermögen der aktuellen Bau- und Mischzonen lediglich bei 4'590 Personen liegt. Entsprechend sind Massnahmen zu ergreifen das Fassungsvermögen der bestehenden Bauzone zu erhöhen.

Um den genannten Anforderungen der Bevölkerungsprognose gerecht zu werden, sind zwingend die bestehenden Baulandreserven zu mobilisieren. Dabei stellt die Verfügbarkeit, welche im Rahmen der Grundeigentümbefragung angegangen wurde, einen ersten Schritt dar. In einem weiteren Schritt wurden unbebaute Parzellen und Parzellenteile auf ihre Bebaubarkeit z.B. hinsichtlich Einhaltung der Abstandsvorschriften (Parzellengrenze, Wald, Kulturland, Gewässer), bestehendes Gelände, Erschliessung / Erschliessbarkeit hin geprüft. Daraufhin wurden Gespräche mit den Grundeigentümern geführt, deren Parzellen bzw. Parzellenteile möglicherweise ausgezont werden könnten. Nach den Gesprächen wurden die potenziellen Auszonungen nochmals diskutiert und abschliessend festgelegt.

Durch die vorgesehenen Auszonungen wird ein Teil der im Rahmen des Räumlichen Entwicklungsleitbildes langfristig vorgesehene Einzonung der Fläche zwischen Dorfkern und Friedhof (Strengelbacherstrasse) möglich. Diese Fläche ist bereits heute gut an das ÖV-Netz angeschlossen und kann einfach für den motorisierten Verkehr sowie den Langsamverkehr erschlossen werden (Feinerschliessung). Zudem ist der betroffene Grundeigentümer bereit die Fläche zeitnah einer entsprechenden Bebauung zuzuführen.

Die Einzonung und die zugehörigen Begleitmassnahmen (Gestaltungsplanpflicht, Mehrwertabgabe, Baupflicht, etc.) werden in den weiterführenden Kapiteln näher erläutert.

3.6 Kulturland und Wald

Die Gemeinde Brittnau weist eine Gesamtfläche von 1'367 ha auf. Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzfläche an der Gemeindefläche beträgt rund 56% (764 ha). Der grösste Teil (85% oder 655 ha) der Landwirtschaftsfläche ist gemäss Richtplan als Fruchtfolgeflächen ausgewiesen (siehe Abb. 24). Davon sind 43% (284 ha) als Kategorie 1 und 57% (371 ha) als Kategorie 2 klassifiziert.

Gemäss Abteilung Landwirtschaft Aargau bestehen 38 im raumplanungsrechtlichen Sinne aktive Landwirtschaftsbetriebe (Stand 2017). Davon liegen sechs innerhalb der Bauzonen (inkl. Wächter AG und Tierklinik Dalchenhof). Weitere vier Betriebsstandorte befinden sich zwar in der Landwirtschaftszone, liegen aber unmittelbar Nähe zu Wohnzonen. Dies birgt langfristig je nach Ausrichtung der Betriebe und der Toleranz der Anwohner Konfliktpotential. Die übrigen Betriebe weisen Standorte ausserhalb der Bauzone bzw. einen grossen Abstand zur Bauzone auf.

Um entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten an den bestehenden Standorten zu gewährleisten, bedarf es bei der Ausweisung von Landschaftsschutzzonen entsprechender Massnahmen (Siedlungseier). Zudem ist bei einer allfälligen Unterschutzstellung der Gebäude (Substanzschutz) aktiver Landwirtschaftsbetriebe eine Abwägung hinsichtlich des künftigen betrieblichen Umnutzungs- / Umbaubedarfs vorzunehmen.



Abb. 24: Fruchtfolgeflächen (schraffiert), agis 06.07.2023

Der Waldbegriff des dynamischen Waldrandes wird flächendeckend durch den statischen Waldrand abgelöst. Die Kreisforstämter haben deswegen in den Jahren 2014 – 2017 sämtliche Waldausscheidungen im Kanton überprüft und wo nötig angepasst. Die Waldflächen der Waldausscheidung müssen unverändert in den Kulturlandplan übernommen werden. Diverse Waldgebiete in Brittnau sind im kantonalen Richtplan als „Naturschutzgebiete von kantonomer Bedeutung im Wald“ ausgeschieden. Diese werden entsprechend übernommen und im Kulturlandplan als „Naturschutzzone im Wald“ (Genehmigungsinhalt) ausgeschieden.

3.7 Natur und Landschaft

3.7.1 Landschaftsschutz

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung sind im rechtskräftigen Kulturlandplan bereits weitestgehend umgesetzt. Im Gebiet „Äbihof“ besteht eine nicht nachvollziehbare grössere Abweichung, welche gemäss den kantonalen Grundlagen entsprechend den Vorgaben anzupassen oder belastbar zu begründen ist.

3.7.2 Naturschutzgebiete

Es sind verschiedene kleinflächige Naturschutzgebiete in Brittnau vorhanden, welche als Naturschutzzone im rechtskräftigen Kulturlandplan festgesetzt sind. Weiter bestehen drei Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung, welche ebenfalls bereits in der Nutzungsplanung umgesetzt wurden.

Bei dem Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung „Scharletenwiese“ ist jedoch gemäss den kantonalen Grundlagen (Stand 2015) Anpassungsbedarf vorhanden, da die ehemals orchideenreiche Feuchtwiese unter Düngereinfluss leidet. Zwischenzeitlich konnte die Beeinträchtigung reduziert werden, indem durch kantonale Bewirtschaftungsverträge ein Pufferstreifen eingerichtet wurde. Aufgrund der Hanglage ist allerdings eine dauerhafte Pufferfläche als integraler Bestandteil der Naturschutzzone erforderlich (vgl. §9 Abs. 1 NSV), weshalb die Naturschutzzone entsprechend vergrössert werden soll.

3.7.3 Siedlungsränder

Die Siedlungsränder repräsentieren sind meist der erste Eindruck einer Gemeinde, weshalb sie einer guten Gestaltung bedürfen. Insbesondere in den Gebieten Graben, Vorstadt, Zelgli und im Schürberg ist eine besondere Sensibilität bezüglich der Gestaltung des Siedlungsrandes notwendig.

Siedlungsränder sollten über eine gute visuelle wie auch physische Durchlässigkeit verfügen. Der Übergangsbereich soll möglichst breit sein und ein Ineinandergreifen von bebauter und unbebauter Fläche ermöglichen. In der Bau- und Zonenordnung kann mit geeigneten Vorschriften die Qualität der Siedlungsränder sichergestellt werden. Um den Anforderungen an den Siedlungsrand jedoch vollumfänglich gerecht zu werden ist eine umfassende Analyse und ein daraus folgender Massnahmenkatalog langfristig empfehlenswert.

3.8 Gewässer

Neben der Wigger besteht eine Vielzahl an kleineren Bächen. Die bedeutendsten sind die Pfaffnern, der Wilibach sowie der Altachen. Aufgrund von Korrekturmassnahmen bei der Mehrzahl der Bäche entsprechen die heutigen Bachverläufe nicht mehr ihren natürlichen Verläufen. Im Landwirtschaftsgebiet sind verhältnismässig wenige Bäche eingedolt, während im Siedlungsgebiet, insbesondere in den Gebieten Graben, Vorstadt und Zelgli, grosse Abschnitte der Gewässer in Dolungen verlaufen. Es sind mehrere Drainagen und anderweitige Sauberwasserleitungen vorhanden, im Rahmen der Gesamtrevision allerdings irrelevant, da für diese kein Gewässerraum auszuscheiden ist.

Der Verlauf des Vorstadtbaches wird aufgrund der rechtskräftigen Projektgenehmigung angepasst werden. Die Offenlegung kommt südlich der bestehenden Dolung zu liegen und wird entsprechend der genehmigten Planung in die Nutzungsplanung aufgenommen.

Aufgrund der durch den Kanton erstellten Fachkarte Gewässerraum sind für alle Gewässer entsprechende Gewässerräume auszuscheiden und in der BNO mit geeigneten Bestimmungen zu versehen. Wenn bereits genügende Schutzvorschriften bestehen, kann auf eine Ausscheidung des Gewässerraumes verzichtet werden. Im Wald ist kein Gewässerraum auszuscheiden.

Auf dem Gemeindegebiet bestehen diverse Quelfassungen sowie zwei Grundwasserpumpwerke für die Trinkwassergewinnung. Die dazugehörenden Grundwasserschutzzonen umfassen vorwiegend Wald sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Schutzzone 3 liegt zum Teil auch innerhalb der Bauzone bzw. überlagert Siedlungsflächen. Dabei sind Liegenschaften im Hardeck sowie auf dem Schürberg betroffen.

3.9 Umwelt- und Naturgefahren

3.9.1 Lärm

Im Siedlungsbiet der Gemeinde Brittnau sind die Bereiche entlang der Kantonsstrassen sowie der Autobahn A2 von Verkehrslärm betroffen. Allfälliger Lärm der Bahnlinie von Zofingen in Richtung Luzern stellt für das Siedlungsgebiet keine Beeinträchtigung dar, da ein ausreichender Abstand eingehalten wird.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung legt für die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrassen entweder aufgrund der Grundzonierung oder mittels Überlagerung durch bzgl. Lärmvorbelastung die Empfindlichkeitsstufe III fest. Bei Lärmmessungen (hochgerechnet auf das Jahr 2019) wurden die Immissionsgrenzwerte (ES III: IGW Tag 65 dB, Nacht 55 dB) mit wenigen Ausnahmen eingehalten. Die Nichteinhaltung tritt vornehmlich bei älteren Gebäuden auf, welche nahezu unmittelbar am Fahrbahnrand der Kantonsstrasse liegen. In keinem der Fälle kommt es zu einer Überschreitung der Alarmwerte. Die geringe Anzahl an Grenzwertüberschreitungen resultiert aus dem (bislang) vergleichsweisen geringen Verkehrsaufkommen der Kantonsstrassen.

Gemäss Art. 13 LSV ist die Strasse als ortsfeste Anlage so weit zu sanieren, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, damit die Grenzwerte nicht überschritten werden. Dies kann z.B. durch lärmarme Beläge, Lärmschutzwände und verkehrsberuhigende Massnahmen erreicht werden, wobei auf Lärmschutzwände innerhalb des Dorfes aufgrund der erheblichen Trennwirkung verzichtet werden sollte. [Von 2019 bis 2020 erfolgte an der Kantonsstrasse K306 im Bereich Dorfstrasse/Langnauerstrasse eine Belagssanierung mit Amphibienschutz.](#) Bezüglich weiterer Strassenabschnitte sind keine Sanierungsprojekte bekannt.

Die Autobahn A2 stellt aufgrund Ihres Verkehrsaufkommens sowie der resultierenden Lärmemissionen eine wesentlich bedeutendere Lärmquelle dar, obwohl sie in weiten Teilen tiefer als das angrenzende Siedlungsgebiet liegt und zudem (weitestgehend) zusätzliche Lärmschutzwände errichtet wurden. Entlang der Autobahn A2 sind weite Teile des angrenzenden Siedlungsgebietes daher ebenfalls der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Trotz Schutzmassnahmen und Einstufung in die ES III bestehen einige Grenzwertüberschreitungen. Zudem resultiert aus den hochgerechneten Werten für Parzelle Nr. 3085 eine Alarmwertüberschreitung. Da auf dieser Parzelle nach dem Erhebungsjahr (2007) ein Gewerbebetrieb (Blechbearbeitung) angesiedelt wurde, ist davon auszugehen, dass im Rahmen des Neubauprojektes allenfalls notwendige Lärmschutzmassnahmen getroffen wurden.

Allfälliger bestehender Gewerbelärm ist derzeit nicht vorhanden bzw. hält die zulässigen Grenzwerte ein. Wie bereits in Kapitel 3.4.2 erwähnt, wird bei zwei bestehenden Gebieten (Gewerbezone bzw. Arbeitszone) aufgrund ihrer verkehrlichen Lage eine Nutzungssteigerung angedacht, welche eine Hochstufung der Lärmempfindlichkeit (ES III zu ES IV) zur Folge hätte. Hinsichtlich einer Verträglichkeit mit den benachbarten Zonen muss geprüft werden, inwieweit diese dann neu einer ES III statt allenfalls bisher ES II zuzuweisen sind.

Hinweis: Für lärmempfindliche Räume in angrenzenden Zonen sind neue lärm erzeugende Anlagen (Arbeitszone, neue Empfindlichkeit IV) weiterhin mit den für sie geltenden Werten einzuhalten. Für die lärmrechtliche Beurteilung ist immer die ES des Immissionsortes massgebend.

Betreffend der Einzonung Strengelbacherstrasse wird auf die Interessenabwägung unter Kap. 4.2.4.7 und den Anhang 9.5 sowie auf Vorschriften in der BNO verwiesen.

3.9.2 Belastete Standorte

Der Kataster der belasteten Standorte weist diverse belastete Standorte auf dem Gemeindebann von Brittnau aus. Mit zwei Ausnahmen sind alle Standorte zwar belastet, jedoch weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig oder es sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.

Gemäss Kantonomer Vorprüfung sei der Abfallbehandlungsbetrieb in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform (Wohn- und Arbeitszone 3A) und daher sei ein Fortbestand des Betriebs am aktuellen Standort über 2023 hinweg nicht mit dem übergeordneten Recht vereinbar. Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist dies jedoch von untergeordneter Bedeutung, bzw. es besteht kein raumplanerischer Handlungsbedarf.

Die Schiessanlage Mättenwil wurde im Jahre 2022 saniert und ist jetzt als belastet weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig klassiert. Die verbleibende Schiessanlage Grützmatt bleibt weiterhin untersuchungsbedürftig. Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist dieser Standort von untergeordneter Bedeutung.

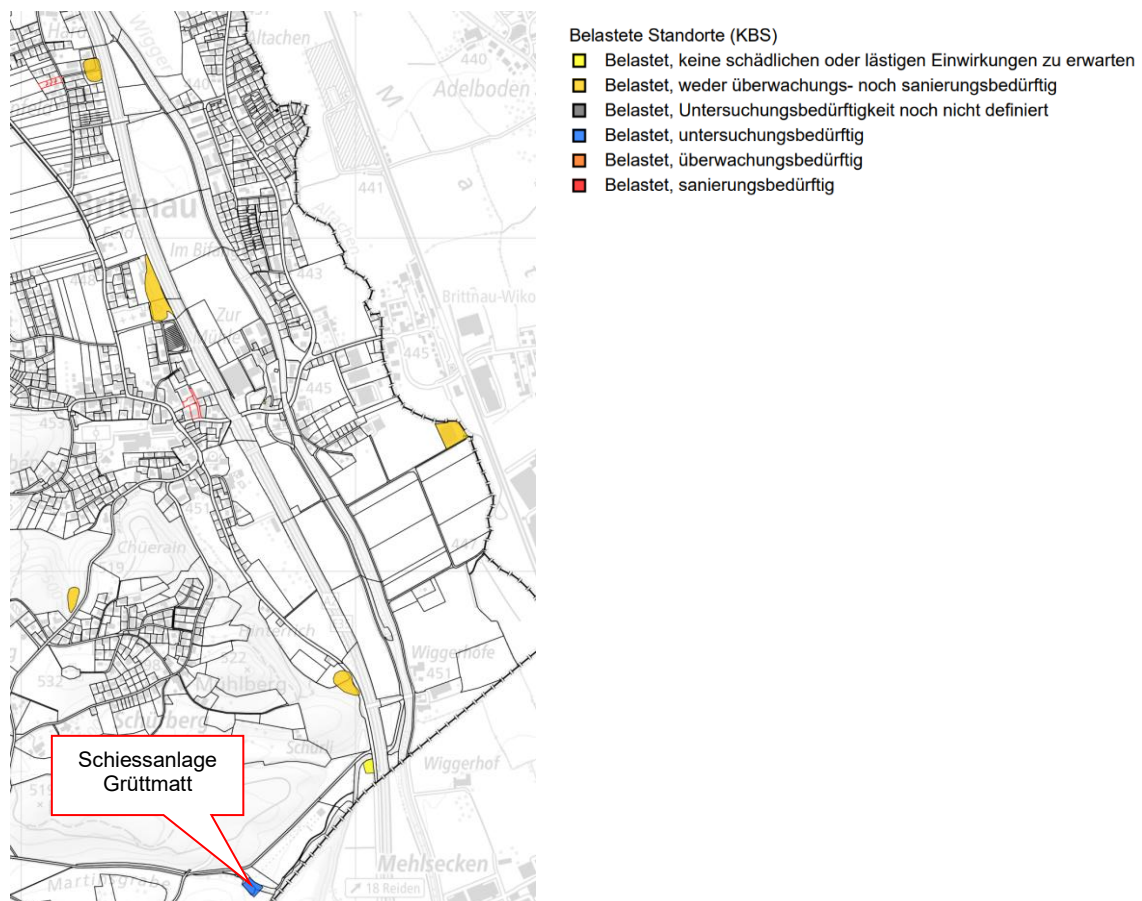


Abb. 25: Belastete Standorte, agis Stand 24.07.2025

3.9.3 Abfallbehandlungsanlagen

In Brittnau bestehen zwei Abfallbehandlungsanlagen. Es handelt sich zum einen um die gemeindeeigene Kompostieranlage im Hausacker (Parz. Nr. 1125 - innerhalb der Bauzone). Zum anderen handelt es sich um den Betrieb Hans Scheibler Alteisen & Metall, der sich im Turbenmoos (Parz. Nrn. 1855, 2844 – ausserhalb der Bauzone) befindet. Die kantonale

Betriebsbewilligung der letzteren Anlage weist eine Laufzeit bis 2023 auf. Ein langfristiger Verbleib der Nutzung am bestehenden Standort wird seitens der Gemeinde als nicht geeignet erachtet, weshalb auf allfällige Massnahmen zur Sicherung des bestehenden Standorts verzichtet wird.

3.9.4 Nichtionisierende Strahlen

Im westlichen Gemeindegebiet führt die 220 kV-Hochspannungsfreileitung der Swissgrid über verschiedene landwirtschaftliche Liegenschaften. Ab einem Abstand von ca. 55 m zur Trasseachse wird der Anlagegrenzwert von 1 μ Tesla eingehalten (220 kV, 1490A, Tonnenmast). Dieser ist für neue Anlagen, worunter auch eine Spannungserhöhung fällt, zwingend einzuhalten (Art. 15 NISV). Einzelne bestehende Wohngebäude innerhalb der Landwirtschaftszone (Oberer Sennhof, Bergloch, Fennern und Leidenberg) weisen zur bestehenden Leitung (UW Rapperswil – KKW Mühleberg) einen zu geringen Abstand auf.

Entlang der SBB-Linie ist von Oftringen nach Dagmersellen ist eine neue 132-kV-Hochspannungsleitung als Vororientierung im kantonalen Richtplan eingetragen. Im Gebiet Nagler (Parz. 1364) führt der Korridor auch über das Gemeindegebiet Brittnaus (Kulturland). Da bislang keine weiteren Angaben bekannt sind und das nächstgelegene Siedlungsgebiet sowie der nächstgelegene landwirtschaftliche Betriebsstandort mindestens 100 m entfernt liegen, wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.9.5 Störfallvorsorge

Die Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ hält fest, dass anlässlich einer Nutzungsplanungsrevision zu prüfen ist, inwieweit allfällige Anpassungen der Nutzungsplanung innerhalb des Konsultationsbereichs liegen und diese eine Risikoveränderung zur Folge haben.

Gemäss Chemierisikokataster ist die Gemeinde Brittnau von einer Erdgashochdruckleitung sowie der Nationalstrasse A2 betroffen (siehe Abb. 26). Die Eisenbahnlinie Zofingen in Richtung Luzern ist nicht im Kataster enthalten. Der Konsultationsbereich der genannten Anlagen beträgt 100 m beidseits der Anlage.

Die Erdgashochdruckleitung der Swissgas AG mit einem Betriebsdruck von 70 bar quert das Gemeindegebiet im Süden, ohne eine Bauzone zu tangieren.

Der Konsultationsbereich der Nationalstrasse liegt teilweise innerhalb der Bauzone. Durch die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und der gemäss Richtplan geforderten Innenentwicklung (Steigerung der Einwohnerdichte) ist von einer Intensivierung der Wohnnutzung auszugehen. Dabei ist festzuhalten, dass die bestehende Bauzone innerhalb des Konsultationsbereichs bereits überwiegend bebaut ist und bezüglich einer grösseren unbebauten Parzelle eine Auszonung angestrebt wird. Zudem ist eine Neuansiedlung empfindlicher Anlagen (Kindergarten, Schule, Altersheim, etc.) gemäss kommunalem Bedarf sowie Räumlichem Entwicklungsleitbild nicht vorgesehen. Entsprechend kann festgehalten werden, dass aus raumplanerischer Sicht keine risikorelevante Änderung der Nutzungsplanung erfolgt und somit keine weitere Koordination erforderlich ist.

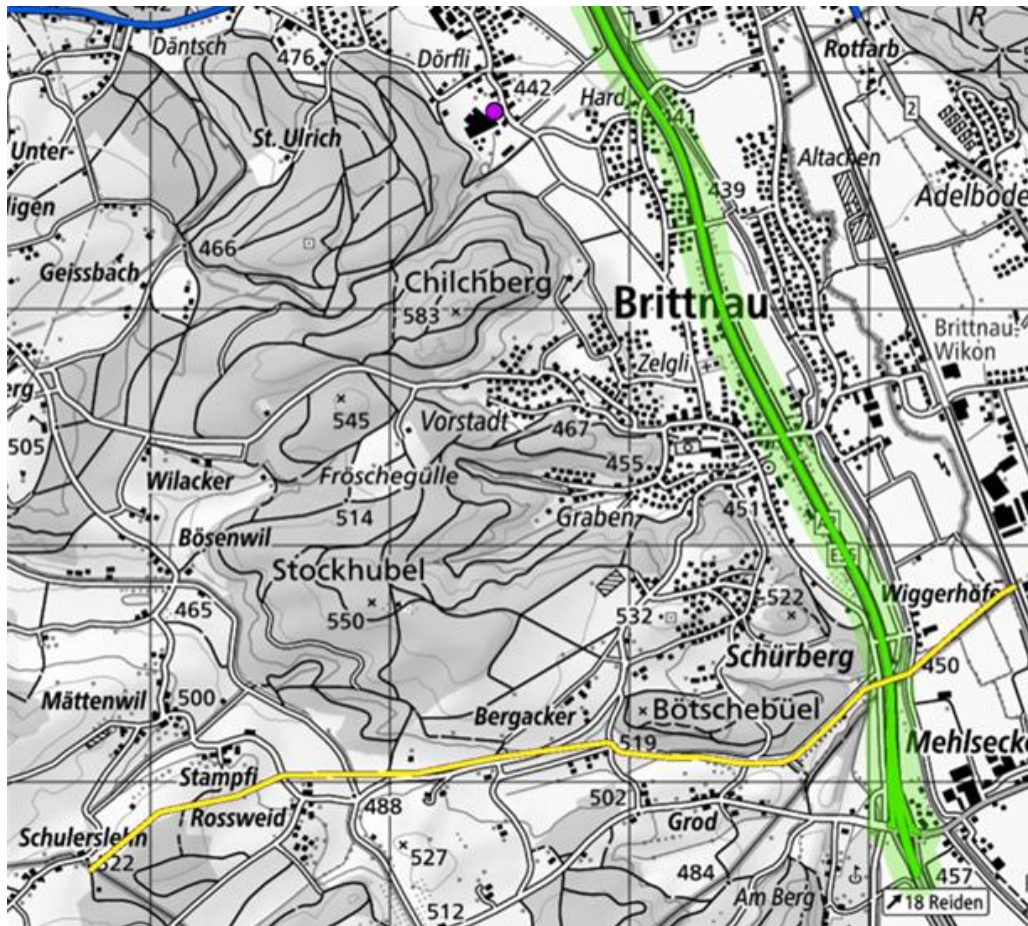


Abb. 26: Chemierisikokataster, agis Stand 25.11.2019

3.9.6 Hochwasserschutz

Das Siedlungsgebiet von Brittnau liegt direkt an der Wigger und wird durch mehrere Bäche durchflossen, wodurch verschiedene Gebiete Brittnaus der Hochwassergefahr ausgesetzt sind. Auf Basis der Gefahrenkarte Hochwasser – Schutzdefizitkarte, welche die gefährdeten Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes enthält, sind in der Nutzungsplanung Hochwassergefahrenzonen auszuscheiden und mit geeigneten planerischen Mitteln umzusetzen.

Innerhalb der Bauzonen sind insbesondere Liegenschaften in Hausmatte, Vorstadt/Zelgli und Unterdorf betroffen, und etwas weniger die Parzellen Zofingerstrasse Nord, Graben und Triner.

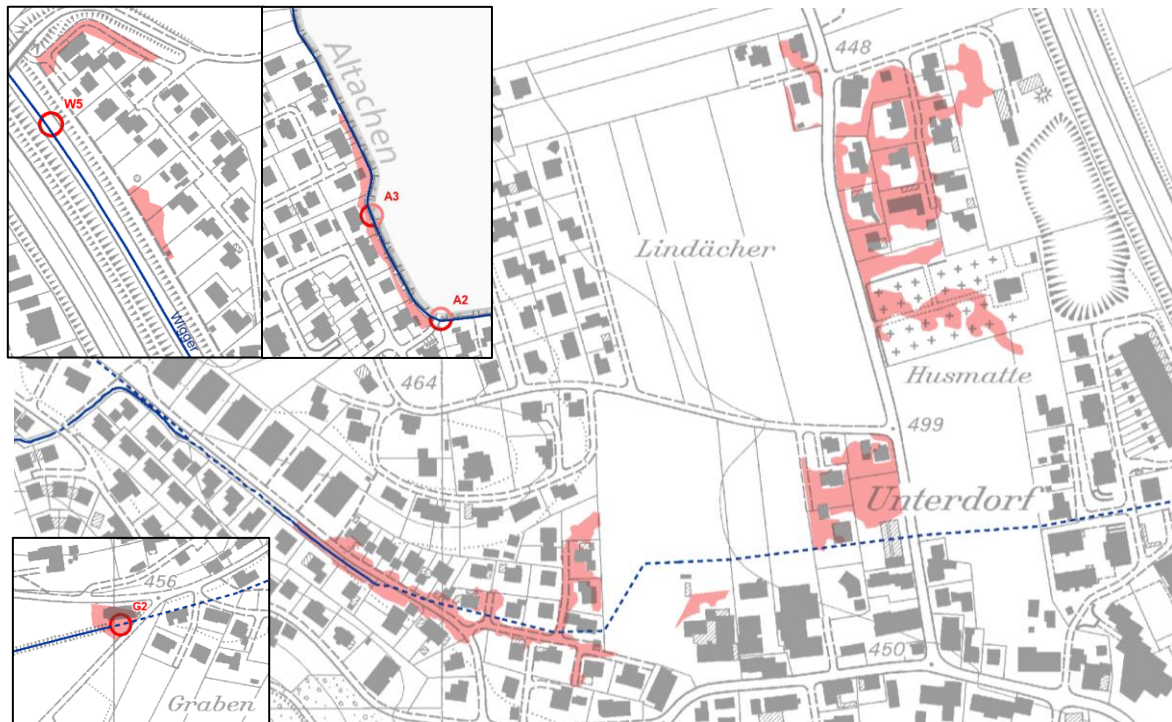


Abb. 27: Ausschnitt Schutzdefizitkarte, agis 13.06.2025

Ausserhalb des Untersuchungsgebietes der Gefahrenkarte Hochwasser bildet die Gefahrenhinweiskarte die planerische Grundlage. In dieser sind die durch Hochwasser gefährdeten Gebiete jedoch räumlich nur ungefähr eingetragen und die Aktualität ist aufgrund ihrer Erstellung im Jahr 2002 teilweise fraglich. Seit 2002 wurden hochwasserschutzrelevante Massnahmen wie beispielsweise die Wiggerrenaturierung ergriffen, welche in der Gefahrenhinweiskarte noch nicht berücksichtigt sind.

Ausserhalb der Bauzone kann gemäss kantonalen Grundlagen auf die Ausscheidung einer Schutzzone bzw. eines Freihaltegebiets „Hochwasser“ verzichtet werden, da die potenziell überfluteten Flächen für den Hochwasserrückhalt sowie als Abflusskorridor im Ereignisfall von geringer Bedeutung sind. **In der Gemeinde Brittnau ist das Freihaltegebiet Hochwasser entlang der Wigger und Altachen von übergeordneter Bedeutung als Rückhalteraum und Abflusskorridor. Im Kulturlandplan wird eine entsprechende Freihaltezone festgelegt.**

4 ERLÄUTERUNG DER PLANUNGSINHALTE UND -INSTRUMENTE

Nachfolgend werden die verschiedenen Planungsinstrumente erläutert: Bauzonenplan, Kulturlandplan, die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie deren wesentlichen Inhalte bzw. Änderungen. Des Weiteren werden die Auswirkungen der Revision auf die bestehenden Sondernutzungsplanungen, insbesondere hinsichtlich ihrer Konformität in Bezug auf die Übernahme der neuen Baubegriffe und Messweisen zusammengefasst.

4.1 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Brittnau verfügt, wie bereits in Kapitel 3.2 erwähnt, über ein intaktes und leistungsfähiges Strassennetz. Die Quartierstrassen können den anfallenden Verkehr aufnehmen und zu den Kantonsstrassen leiten. Die Kantonsstrassen verfügen ebenfalls über genügend Kapazitäten, um die bestehende und die, durch die zu erwartende Siedlungsentwicklung, gesteigerte Verkehrsbelastung aufnehmen zu können.

Die Abstimmung Siedlung und Verkehr ist daher insbesondere in den Quartieren von Bedeutung, in welchen durch eine Änderung aufgrund der Gesamtrevision künftig mit einer verstärkten Siedlungsentwicklung zu rechnen ist. Nachfolgend sind diese Quartiere aufgeführt und hinsichtlich der notwendigen Abstimmung Siedlung und Verkehr beurteilt.

a) Hausmatte

In der Hausmatte werden durch Um- und Einzonungen zusätzliche Nutzungsreserven aktiviert bzw. neu geschaffen, welche bei einer konsequenten Umsetzung zu erheblichem Mehrverkehr führen werden. Die Erschliessung der Baulandreserven in den Hausmatten ist durch Erschliessungspläne rechtskräftig sichergestellt. Dabei ist insbesondere der neue Anschluss an die Strengelbacherstrasse (K306) zu nennen, welcher bereits zur Erschliessung der bisherigen reinen Gewerbezone an der Autobahn dimensioniert wurde. Die vorgesehene Breite von 6.50 m bzw. von 7.80 m im Einmündungsbereich ist für die im Rahmen der Revision vorgesehenen Nutzung der neu eingezonten Fläche ausreichend. Der vorgesehene Abzweig nach Süden mit einer Breite von 5.00 m ist ggf. den Ansprüchen der künftigen Nutzung anzupassen. Weitgehend unberücksichtigt ist die Querungsmöglichkeit bzw. Wegführung für Fussgänger und Radfahrer im Bereich des neu entstehenden Knotens an der Strengelbacherstrasse. Im Rahmen der weiteren Planungen ist auch eine Verbindung des Langsamverkehrs mit den westlich gelegenen Siedlungsgebieten zu prüfen, welche ggf. auch getrennt von der geplanten MIV-Anbindung erfolgen kann.

Im Rahmen des vorgesehenen Gestaltungsplanverfahrens sind die bereits über den Erschliessungsplan rechtlich gesicherten Verkehrsflächen zu überprüfen sowie die Durchgängigkeit für den Fuss- und Radverkehr sowohl in Richtung Dorfkern (Süden) als auch in Richtung der westlich gelegenen Siedlungsgebiete herzustellen.

b) Chrummacher/Pfrundmatt

Das Gebiet weist sowohl Nutzungsreserven in Form von Flächen der reinen Arbeitszone als auch der reinen Wohnzone auf. Zukünftig soll der Teil der noch unüberbauten reinen Wohnzone einerseits eine Nutzungssteigerung erfahren und andererseits ein Streifen der Wohn- und Arbeitszone zugewiesen werden, um einen gewissen Puffer hinsichtlich des Industrielärms zu erreichen. Die Erschliessung der unbebauten Flächen drängt sich dabei über die Industriestrasse auf. Dabei bedarf es einer Verlängerung der Industriestrasse, um die Nutzungsreserven der Arbeitszone nicht wie bislang über die schmale Erschliessungsstrasse durch das Wohnquartier erschliessen zu müssen.

Dementsprechend wird im Rahmen der Gesamtrevision für das Gebiet eine Erschliessungsplanpflicht vorgesehen. Neben der Gewährleistung einer der Nutzung entsprechenden Erschliessung der Arbeitszone soll damit auch die vollständige Erschliessung der

unbebauten Fläche der Wohn- und Mischzone sichergestellt werden. Der Ausbauzustand der bestehende Industriestrasse sowie ihre Einmündung in die Bahnhofstrasse ermöglichen die Aufnahme des, durch eine vollständige Bebauung der Nutzungsreserven, erhöhten Verkehrsaufkommens. Im Rahmen der Erarbeitung des Erschliessungsplanes ist auf die Durchgängigkeit für den Fuss- und Veloverkehr des Quartiers zu achten.

c) Mühle

Im Gebiet um die Mühle bestehen noch einige unbebaute Parzellen. Die Erschliessung ist allerdings durch die bestehenden Sondernutzungspläne gesichert. Der neue Anschluss an die Strählgasse (K307) ist zwischenzeitlich erstellt und genügt auch allfälligen Erweiterungen des kürzlich erstellten Industriebetriebs sowie einem gesteigerten Verkehrsaufkommen aufgrund der Realisierung der Wohnüberbauung östlich der historischen Mühle.

d) Hard

Im Quartier Hard bestehen heute einige (zusammenhängende) unbebaute Parzellen innerhalb der Arbeitszone. Diese werden im Rahmen der vorliegenden Revision in eine Wohn- und Arbeitszone umgezont. Die Erschliessung der Parzellen erfolgt via Trinerweg, Hardgässli und Hardstrasse. Ein Grund für die Umzonung stellt die für eine Arbeitszone eher schlecht geeignete Erschliessungssituation dar. Durch die Umzonung und dem damit zu erwartendem geringerem Anteil an gewerblichen Nutzungen wird auch die Anzahl an grossen Lastwagen verringert und somit die gesamtheitlich Erschliessungssituation entschärft.

4.2 Bauzonenplan und Kulturlandplan

Der vorliegende revidierte Bauzonenplan (BZP) und der separate Kulturlandplan (KLP) basieren auf der amtlichen Vermessung (Bezugsrahmen LV 95). Die rechtskräftigen Pläne (genehmigt 1998 und 2007) lagen nicht digital vor, weshalb eine Digitalisierung erforderlich war, die als Revisionsgrundlage dient. Selbstverständlich wurden dabei auch die seit 1998 vorgenommenen Teiländerungen berücksichtigt.

4.2.1 Aufarbeitung Bauzonen- und Kulturlandplan und Flächenstatistik

Bei der Digitalisierung der rechtskräftigen Pläne wurden einige nicht vollständige definierte Bauzonenabgrenzungen vorgefunden. In diesen Fällen war die Bauzonengrenze nicht mit einer Parzellengrenze identisch und es lagen keine, zu wenige oder uneindeutige Vermessungen vor. In diesen Fällen erfolgte die Aufarbeitung der Bauzonengrenze mittels Deckvergleich. Die Digitalisierung mittels Deckvergleich erfolgte auch an Stellen, an denen die ehemals verwendeten Abgrenzungen nicht mehr vorlagen, wie beispielsweise bei einer zwischenzeitlich revidierten Abgrenzung der Grundwasserschutzzone.

Die aufgearbeiteten Flächen des bestehenden Bauzonenplanes weichen von den Flächen gemäss den kantonalen Grundlagen ab, wie aus den Tabellen B1 und B2 in Anhang 9.3 hervorgeht. Die Abweichungen resultieren einerseits aus den teilweise ungenauen AGIS-Daten. Andererseits sind die Abweichungen der Spezialzone Schrebergarten und der Uferschutzzone speziell hervorzuheben, da diesbezüglich die Teilrevision 2008 anscheinend nicht berücksichtigt wurde.

Bei der Revision des Kulturlandplanes und Teilrevision des Bauzonenplanes wurde die Spezialzone Schrebergarten massiv verkleinert, was gegenüber den Daten des Kantons zu einer Abweichung von ca. 1 ha führt. Des Weiteren wurden 2008 die bestehenden Uferschutzzonen entlang des Altachen und der Wigger dem Kulturland zugeschlagen und sind somit nicht mehr zur Bauzone zu rechnen (*sie wurden entsprechend dem Gewässerschutzgesetz (GSchG) dem Gewässerraum zugewiesen*). Daneben werden im AGIS Flächen am Altachen, welche der Uferschutzzone zugewiesen sind, als Arbeitszonen geführt. Aus den Abweichungen in Zusammenhang mit den genannten Uferschutzzonen ergibt sich in

Summe eine Fläche von ca. 1 ha. Im Sinne der Eindeutigkeit wurde daher die Abgrenzung der Bauzone (soweit es die digitale Bearbeitung des Bauzonenplans betrifft) an die Gewässerraumzone angeglichen.

In Bezug auf die Flächenstatistik und das Saldo an Ein- und Auszonungen wird hiermit draus hingewiesen, dass die Bauzonengrenze um die Kantonsstrasse vergrössert wird, sofern einseitig Bauzonen angrenzen, welche direkt oder indirekt durch die Kantonsstrasse erschlossen werden (siehe Abb. 28). Dabei handelt es sich um insgesamt ca. 0.9 ha, welche in den nachfolgenden Kapiteln nicht weiter thematisiert werden.



Abb. 28: Beispiel einer Verschiebung der Bauzonengrenze auf die Parzellengrenze der jeweiligen Kantonsstrasse / Gewässerraum

4.2.2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen OeBA umfassen diejenigen Nutzungen, die dem öffentlichen Interesse dienen. Der Bedarf an Flächen für OeBA wurde überprüft.

Öffentliche Nutzungen	Prüfergebnis, Auswirkung der vorliegende Nutzungsplanungsrevision auf die öffentlichen Nutzungen
Schulraumplanung	Den Kindergarten und die Primar-, Real- und Sekundarschule besuchen die Kinder in Brittnau, die Bezirksschule im benachbarten Zofingen. Seit dem Schuljahr 2018/19 besuchen Schülerinnen und Schüler der Real- und Sekundarschule aus Strengelbach ebenfalls die Schule in Brittnau. Die Schulanlage befindet sich bereits auf einer Gemeindeparzelle (Parzelle 1674) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Sie besteht aus drei grossen Schulhäusern, einem Doppelkindergarten, einer Mehrzweckhalle und einer Doppelturnhalle. Ein weiterer Doppelkindergarten befindet sich im Quartier Altachen (Parzelle 2035), ebenfalls in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

	Die Oberstufe wird in Zukunft in Zofingen angesiedelt sein, wobei die notwendigen Schulräume im Rahmen einer Schulraumplanung neu organisiert werden. → Die Gemeinde benötigt in Zukunft keine weiteren Flächen der OeBA.
Alterswohnungen	Die Alterswohnungen «Generationenpark» befinden sich derzeit im Brittnauer Mühlepark-Areal auf der Parzelle 1815 in der Kernzone. Die Parzelle befindet sich in privatem Besitz. Der Gemeinderat hat mit Pflegeheim Sennhof AG (Gemeinde Vordemwald) einen Leistungsvertrag. Der Gemeinderat erfüllt damit für seine Einwohner die gesetzlich geregelten Grundlagen für eine ausreichende stationäre Betreuungs- und Pflegestruktur im Alter. → Die Gemeinde benötigt keine Flächen der OeBA für ein Altersheim und dergleichen.
Gemeindeverwaltung	Die Gemeindeverwaltung befindet sich derzeit auf der Parzelle 1672 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die im Besitz der Einwohnergemeinde Brittnau ist. → Es werden dafür keine OeBA Flächen benötigt.
Kirche	Auf der Parzelle 1697 befindet sich die reformierte Kirche Brittnau. Da das Pfarrhaus nicht mehr genutzt wird und für die Kirchenpflege ein Entwicklungsinteresse besteht, wurde eine Umzonung eines Teils der Parzelle 1697 von der OeBA-Zone in die Dorfkernzone geprüft. Es wird deshalb festgelegt, dass das Denkmalschutzobjekt von kantonalen Bedeutung (Kirche) sowie die Kultur- und Naturobjekte in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Erhaltungszielgebiet: ISOS, Ortsbild) verbleiben und der südliche Teil der Parzelle (durch ein Gewässer geteilt) als Dorfkernzone umgezont wird. Zudem wird eine Gestaltungsplanpflicht festgeschrieben. → Es werden dafür keine weiteren OeBA Flächen benötigt.
Feuerwehr / Werkhof	Das Areal "Grube/Feld" (Parzellen 1125 und 2122) befindet sich nördlich des Baugebiets im Gebiet Unterdorf. Das Gebiet ist gemäss rechtskräftige Bauzonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Gemeinde beabsichtigt, verschiedenste Bauten und Anlagen (Bauamt, Forstbetrieb, Feuerwehr, usw.) neu an einem Standort zu einem kommunalen Werkhof zusammenzulegen. Das geplante Gebäude für den Werkhof und die Feuerwehr soll im südlichen Bereich der Gewerbezone auf der Parzelle 2122 zu liegen kommen. Die Parzelle 2122 ist im Besitz der Einwohnergemeinde Brittnau und liegt in der Gewerbezone (G) direkt angrenzend an die Autobahn A2. Die Baubewilligung ist erteilt und der Baukredit bewilligt worden. Der Baubeginn ist für Mitte 2026 vorgesehen. Das Feuerwehrhaus in Brittnau befindet sich derzeit auf der Parzelle 1672 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und wird auf die Parzelle 2122 in der Wohn- und Arbeitszone WG3 verlegt. Um die raumplanerischen Möglichkeiten zu erweitern und die Nutzungseinschränkungen zu lösen, wird die Gewerbezone G in eine Wohn- und Arbeitszone WG3 umgewandelt. → Die Feuerwehr / Werkhof ist auch in der WG3 gewährleistet. Die Gemeinde Brittnau benötigt in Zukunft keine weiteren Flächen der OeBA Zonen für die Feuerwehr oder Werkhof.
Entsorgungsstelle	Das Areal "Grube/Feld" (Parzellen 1125 und 2122) befindet sich nördlich des Baugebiets im Gebiet Unterdorf. Der grössere, östliche

	Bereich liegt in der Gewerbezone (G) direkt angrenzend an die Autobahn A2. Der westliche Bereich befindet sich in der Wohnzone (W2D). Das Gebiet ist gemäss rechtkräftige Bauzonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Entsorgungsstelle befindet sich bereits auf einer Parzelle der Einwohnergemeinde Brittnau (Parzelle 1125). Auf der Parzelle 1125 bestehen derzeit eine Grünverwertungsanlage (Kompostieranlage) sowie eine "Multisammelstelle" innerhalb der Gewerbezone im nördlichen Bereich. Um die raumplanerischen Möglichkeiten zu erweitern und die Nutzungseinschränkungen zu lösen, wird die Gewerbezone G und die Wohnzone W2D in eine Wohn- und Arbeitszone WG3 umgewandelt. → Die Entsorgungsstelle ist auch in der WG3 gewährleistet. Es werden keine weiteren OeBA Flächen benötigt.
Friedhofplanung	Der Friedhof befindet sich derzeit auf der Parzelle 983 in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Es wurde festgestellt, dass der Flächenbedarf auf dem aktuellen Friedhofsareal für die Zukunft ausreichend sein wird. → Es werden keine weiteren OeBA Flächen benötigt.

Momentan kein Handlungsbedarf für die Zonierung und Bereitstellung von weiteren Flächen für die Zone OeBA. Im Gegenteil, die vorhandenen Flächen übersteigen den Bedarf und die Flächen der Zone OeBA können gemäss den raumplanerischen und strategischen Überlegungen wie angedacht für die WG3 (Teilfläche der Parz. 1226), die WG2 (Parz. 29 und 27) und die W2 (Teilfläche der Parz. 1226) reduziert werden.

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision sowie allfälligen nachfolgenden Planungsgeschäften, die innerhalb des Planungshorizonts für Bauzonen von 15 Jahren gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG liegen, seitens Gemeinde zukünftig keine Bedarf an zusätzlichen OeBA-Flächen aus den kantonalen Siedlungsgebietsreserven mehr geltend gemacht werden kann.

4.2.3 Zonenzuordnung und Abgrenzung

Die bestehenden Bauzonen und ihre Abgrenzungen wurden auf die Zukunftsfähigkeit hin untersucht und auf Basis des Räumlichen Entwicklungsleitbildes überarbeitet. Die vorgenommenen Umzonungen werden nachfolgend erläutert und können dem Änderungsplan entnommen werden. Auf eine Beschreibung der Umzonungen von Strassenflächen aufgrund der aktuellen Praxis, Strassen der „höheren“ Bauzone zuzuweisen, wird nachfolgend verzichtet.

4.2.3.1 Hard - Erikaweg / Hardgässli

Am Erikaweg sowie am Hardgässli bestehen mehrere unbebaute bzw. unternutzte Liegenschaften. Im Rahmen des Entwicklungsleitbildes wurde für diese Flächen eine Nutzungsintensivierung angestrebt, weshalb die Fläche nicht mehr der Wohnzone 2 Dicht sondern der Wohnzone 3 zugewiesen werden. Das mit der Nutzungsintensivierung in Verbindung stehende höhere Verkehrsaufkommen, kann über den nördlichen Teil der Hardstrasse aufgenommen werden



Abb. 29: Aufzoning Erikaweg / Hardgässli

4.2.3.2 Hard - Steinrain

Die bestehende Gewerbezone im Steinrain liegt im Wohnquartier Hard und grenzt an die Autobahn. Es bestehen sowohl Wohn- als auch Gewerbebauten. Die Erschliessung des Gebiets erfolgt über die Hardstrasse, den Trinerweg sowie das Hardgässli. Alle drei Strassen sind für gewerblichen Schwerverkehr nur bedingt geeignet, da sie (in den entsprechenden Teilstücken) geringe Fahrbahnbreiten aufweisen.



Abb. 30: Umzoning Steinrain

Eine Nutzungsintensivierung als reine Arbeitszone ist aufgrund der vorliegenden Erschliessung sowie der umliegenden Wohnnutzungen nicht sinnvoll. Das gesamte Gebiet soll deshalb neu der Wohn- und Arbeitszone 3 zugewiesen werden. Von der Grösse und Abständen der Bauten ist diese vergleichbar mit der bestehenden Gewerbezone. Durch die Umzoning ist die Erstellung von Wohnbauten zulässig. Den Lärmimmissionen durch die Autobahn ist durch einen angemessenen Lärmschutz am Gebäude Rechnung zu tragen. Die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung für Wohnräume ist nur unter gewissen Voraussetzungen möglich. Was bei einer zukünftigen Bebauung beachtet werden muss und mit welchen Einschränkungen gerechnet werden muss, wird im separaten Bericht

«Lärmbeurteilung, Schaffung neuer Wohnraum durch Umzonungen» vom Juli 2026 (siehe Beilage) aufgezeigt. Insbesondere ist eine Wohnnutzung in der ersten Bautiefe aufgrund der hohen Lärmbelastung ausgeschlossen. Ausser man könnte komplett auf Fenster auf der der Autobahn zugewandten Fassade, wie auf den seitlich zur Autobahn ausgerichteten Fassaden verzichten.

Zur angemessenen Regelung der Erschliessung der Bauzone und zur Sicherung der Siedlungsqualität durch Lärmschutzmassnahmen wird eine Erschliessungsplanpflicht für das Gebiet Hard - Steinrain festgelegt (siehe 4.5.2). Der Perimeter des Erschliessungsplans umfasst insbesondere die unüberbauten Flächen bzw. die Flächen, die betreffend Erschliessung voneinander abhängig sind. Die rechtliche Gleichstellung ist jedoch gewahrt.

4.2.3.3 Hard – Weid / Tierklinik

Die bisherige Zonengrenze der Spezialzone Tierklinik basiert auf der Abgrenzung einer ersten Bautiefe ab dem Talchenweg als Wohnzone. Zwischenzeitlich wurde die Einzelparzelle 1254 unterteilt (Nrn. 1254, 3006, 3007 und 3073). Die Zonengrenze wird daher den Gegebenheiten angepasst, d. h. auf die Parzellengrenzen verschoben.



Abb. 31: Umzonung Weid / Tierklinik

4.2.3.4 Zofingerstrasse Süd

Entlang der Zofingerstrasse wurde die Zuweisung zur Wohn- und Arbeitszone überprüft. Abschnitte, welche nahezu vollständig mit reinen Wohngebäuden überbaut sind, werden neu der Wohnzone 3 zugewiesen. Dies da die Gebäude überwiegend in den letzten 20 Jahren entstanden sind und nahezu ausschliesslich Wohnnutzungen sowie ggf. stilles Gewerbe beinhalten.

Abschnitte in denen grössere unbebaute Flächen bestehen, wurden dagegen der Wohn- und Arbeitszone 3 zugewiesen bzw. in dieser belassen. So konnten planerisch sinnvolle Einheiten geschaffen werden, die an geeigneten Stellen den gewerblichen Erweiterungs- bzw. Neubaubedarf zulassen. Die Parzellen an der Zofingerstrasse bzw. in zweiter Reihe dazu eignen sich aufgrund ihrer Lage und der damit verbundenen guten Erschliessungssituation für Arbeitsnutzungen. Insbesondere westlich der Kantonsstrasse lassen sich Mischnutzungen der Parzellen bzw. Gebäude gut realisieren.

In der ersten Bautiefe ab der Kantonsstrasse ist mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen, weswegen im bestehenden Bauzonenplan bei Wohnzonen die ersten 30m ab der Strassenachse bereits mit einer Lärmvorbelastung belegt sind. Durch die Umzonung verschiedener Teilgebiete von der Wohn- und Gewerbezone in die Wohnzone müssen diese in den ersten 30m ab Strassenachse ebenfalls mit einer Lärmvorbelastung belegt werden. Im

umgekehrten Fall kann die Lärmvorbelastung bei bisherigen Wohnzonen, welche neu der Wohn- und Arbeitszone zugeordnet werden, aufgehoben werden.

Zur Einhaltung des räumlichen Entwicklungsleitbildes und zur Gewährleistung einer hochwertigen Innenentwicklung wird das Gebiet Zofingerstrasse Süd als Verdichtungs- und Siedlungserneuerungsgebiet festgesetzt (siehe 4.4.1).



Abb. 32: Umzonung Zofingerstrasse Süd

4.2.3.5 Pfrundmatt

Im Gebiet Pfrundmatt bestehen sowohl in der Wohnzone 2 D wie auch in der Arbeitszone grössere, teilweise unerschlossene Baulandreserven. Im Sinne der Innenentwicklung sollen die unbebauten Flächen einer verdichteten Bebauung zugeführt werden. Daher wird der westliche, unbebaute Wohnzonen-Bereich zur Wohnzone 3 aufgezonnt und der östliche Bereich als Puffer zur Arbeitszone in eine Wohn- und Arbeitszone 3 A umgezont. Auch der südwestliche Teil der Arbeitszone wird zur Wohn- und Arbeitszone 3 A, um einen zusammenhängenden Puffer zwischen der Arbeitszone und der reinen Wohnzone zu schaffen.

Zur Aktivierung der Baulandreserven und zur Sicherstellung der Erneuerung der bestehenden Bausubstanz unter Wahrung des Quartiercharakters und des Ortsbild im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes und der Erhaltungsziele "A" (ISOS) wird eine Erschliessungsplanpflicht (siehe 4.5.1) und eine Gestaltungsplanpflicht (siehe 4.5.7) festgelegt.

Ein Teil der Parzelle Nr. 1833 liegt in der Wohnzone 2 D. Eine zusätzliche Wohnnutzung an diesem Standort wird seitens der Gemeinde jedoch nicht als sinnvoll erachtet und widerspricht dem räumlichen Entwicklungsleitbild. Um die Weiterentwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Firmen zu gewährleisten, wird die gesamte Parzelle Nr. 1833 deshalb der Arbeitszone zugewiesen. In der Arbeitszone gilt neu die Empfindlichkeitsstufe IV, welche auch stark störende Betriebe wie beispielsweise industrielle Produktionsbetriebe ermöglicht. Diese Produktionsbetriebe verfügen über ein bedeutend höheres Arbeitsstellenpotential als beispielsweise Lager- oder Logistikbetriebe und liegen im Interesse der Gemeinde.



Abb. 33: Umzonung Pfrundmatt Süd

4.2.3.6 Mülimatt

Das denkmalgeschützte Mühlegebäude sowie die unter Substanzschutz stehende neue Mühle werden neu der Wohn- und Arbeitszone 3 A zugewiesen, statt wie bisher der Gewerbezone. Durch die Änderung der Zonierung wird eine zusätzliche Wohnnutzung in den Gebäuden möglich. Die weiteren Flächen der Parzelle Nr. 2699 werden der Wohn- und Arbeitszone 3 B zugewiesen, in welcher in den Erdgeschossen keine Wohnnutzung zulässig ist. Diese Differenzierung hinsichtlich der Erdgeschossnutzung wurde im Hinblick auf die Sicherung eines Mindestmasses an Gewerbeflächen gewählt. Hierdurch wird eine Nutzungsmischung erreicht, die sich positiv auf die Attraktivität der benachbarten Schutzobjekte und des gesamten Mühlequartiers auswirkt.

Um zur Mobilisierung der Baulandreserven beizutragen, wird ausserdem die Fläche der Parzelle 3084 der Wohn- und Arbeitszone 3 A zugewiesen. Die weiteren Flächen der bisherigen Gewerbezone werden vollständig in die Arbeitszone überführt. In dieser gilt die Empfindlichkeitsstufe IV, welche auch stark störende Betriebe wie beispielsweise industrielle Produktionsbetriebe ermöglicht. Diese Produktionsbetriebe verfügen über ein bedeutend höheres Arbeitsstellenpotential als beispielsweise Lager- oder Logistikbetriebe, weshalb die Ansiedlung solcher Betriebe im Interesse der Gemeinde liegt.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Qualitätssicherung wird für das Gebiet Mülimatt eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt (siehe 4.5.6).

Die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung für Wohnräume ist nur unter gewissen Voraussetzungen möglich. Was bei einer zukünftigen Bebauung beachtet werden muss und mit welchen Einschränkungen gerechnet werden muss, wird im separaten Bericht «Lärmbeurteilung, Schaffung neuer Wohnraum durch Umzonungen» vom März 2026 (siehe Beilage) aufgezeigt. Insbesondere ist eine Wohnnutzung in der ersten Bautiefe aufgrund der hohen Lärmbelastung ausgeschlossen. Ausser man könnte komplett auf Fenster auf der der Autobahn zugewandten Fassade, wie auf den seitlich zur Autobahn ausgerichteten Fassaden verzichten.



Abb. 34: Umzonung Mühle

4.2.3.7 Hausmatte / Brüel

Im Gebiet Hausmatte / Brüel bestehen grossen Innenentwicklungspotentiale, welche mit der vorliegenden Gesamtrevision aktiviert werden. Das räumliche Entwicklungsleitbild weist dafür einen Schwerpunkt für eine hochwertige Innenentwicklung aus. Der bestehende Bauzonenplan definiert entlang der Autobahn überwiegend Gewerbeflächen und ordnet Wohnnutzungen im Anschluss nach Westen an. Sowohl die Gewerbezone als auch die Wohnzone 2 D weist erhebliche Baulandreserven auf. Zur besseren Nutzbarkeit wird das Gebiet daher grossflächig in die Wohn- und Arbeitszone 3 A umgezont. Auf den unbebauten Flächen ermöglicht dies eine zeitgemässe Bebauung sowie einen bedarfsgerechten und anpassbaren Nutzungsmix zwischen Wohn- und Gewerbeflächen. Auf den bereits bebauten Flächen wird der Spielraum für Nachverdichtungen wie beispielsweise Aufstockungen oder Ersatzneubauten vergrössert. Durch die Vereinheitlichung der Bauzone können die Nutzungspotentiale besser ausschöpft werden und kleineren Gewerbebetrieben ein Standort geboten werden, welcher durch Wohnnutzungen ergänzt und so besser finanziert werden kann.

Da die Wohn- und Arbeitszone 3 eine Lärmempfindlichkeitsstufe III aufweist, kann auf die im bestehenden Bauzonenplan eingetragene Lärmvorbelastung entlang der Strengelbacherstrasse verzichtet werden.

Zum Schutz des Ortsbildes und zur Qualitätssicherung wird für das Gebiet Hausmatte (siehe 4.5.8) eine Gestaltungsplanpflicht und für das Gebiet Brüel (siehe 4.4.2) eine Siedlungserneuerung festgesetzt.

Die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung für Wohnräume ist entlang der Autobahn nur unter gewissen Voraussetzungen möglich. Was bei einer zukünftigen Bebauung beachtet werden muss und mit welchen Einschränkungen gerechnet werden muss, wird im separaten Bericht «Lärmbeurteilung, Schaffung neuer Wohnraum durch Umzonungen» vom März 2026 (siehe Beilage) aufgezeigt. Aufgrund der hohen Lärmbelastung dürfen in der Wohn- und Arbeitszone WA3 entlang der Autobahn A2 in den Gebieten Hausmatte und Brüel in der ersten Bautiefe zur Autobahn nur Gewerbenutzung angeordnet werden. Für eine Ausnahme muss der Nachweis erbracht werden, dass bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen die Summe aller Dämpfungen bezogen auf den Quellenwert (L_{r,e}) der Autobahn A2 mindestens 27.3 dB in beträgt.

Die Einzonung an der Strengelbacherstrasse wird separat beschrieben (siehe Kapitel 4.2.4). Die Überlagerung der Einzonung sowie der angrenzenden Flächen entlang der öffentlichen Zone mit einer Gestaltungsplanpflicht wird in Kapitel 4.5.5 erläutert.

Die lärmtechnische Beurteilung und der Nachweis einer sinnvollen Bebauung des Gebiets Strengelbacherstrasse wird im separaten Bericht «Bebauungsstudie und Lärmbeurteilung, Gestaltungsplangebiet Strengelbacherstrasse» vom Juli 2026 (siehe Beilage) erbracht.



Abb. 35: Umzonung Hausmatte / Brüel

4.2.3.8 Weihermatt

Die Uferschutzzone auf der Parzelle Nr. 959, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3162 und 2958 wird, im Sinne einer einheitlichen Ausscheidung des Gewässerraums sowie in Absprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau, der Wohnzone 2 A bzw. 2 B zugewiesen und mit der Gewässerraumzone überlagert. Der Schutz des Gewässers bleibt somit gewährleistet.

Die Umzonung untersteht der Mehrwertabgabepflicht (siehe Kapitel 4.10).



Abb. 36: Umzonung Weihermattweg (Parz. Nr. 959, 3148, 3149, 3150, 3151, 3152, 3162 und 2958)

4.2.3.9 Albisweg / Grabenstrasse

Am Albisweg und entlang der Grabenstrasse bestehen mehrere unternutzte Parzellen. Einige Parzellen sind durch den Waldabstand von 18 m für Hauptbauten eingeschränkt, weisen aber dennoch ein Entwicklungspotential auf. Im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes soll eine verträgliche **leichte** Mehrnutzung im Einzugsbereich des öffentlichen

Verkehrs ermöglicht werden, wobei die Quartiersstruktur erhalten bleiben soll. Daher wird das Quartier der Wohnzone 2 B zugewiesen.

Es gibt bereits eine Strasse, die zu der ersten grossen Parzelle führt. Mehrheitlich ist das Gebiet überbaut, weshalb erhöhte Anforderungen in diesen Gebieten in der BNO ist nicht zwingend erforderlich sind; die Mehrausnutzung mit der Aufstufung ist geringfügig und da die Vorgaben für die Einpassung gemäss BauV und gemäss Vorschriften in der BNO zu den Siedlungsrändern vorliegen. Der Schutz der Quartiersstruktur ist genügend gewährleistet.



Abb. 37: Aufzoning Albisweg / Grabenstrasse

4.2.3.10 Dorfkern

Die Parzelle Nr. 1673 liegt an der Dorfstrasse in unmittelbarer Nähe des Schulhauses in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Das Haus wird jedoch von dem privaten Eigentümer als Wohnhaus genutzt. Ebenfalls steht das Hauptgebäude neu unter Substanzschutz (Nr. 948, siehe Kapitel 4.8.14). Da kein Bedarf seitens der Gemeinde an der Parzelle besteht, ist die Zuordnung zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht mehr zweckmässig. Die Parzelle wird daher neu der Dorfkernzone zugeordnet.

Die Umzoning untersteht der Mehrwertabgabepflicht (siehe Kapitel 4.10).



Abb. 38: Umzoning Dorfkern (Parz. Nr. 1673)

Die Parzelle Nr. 1697 befindet sich an der Dorfstrasse, gegenüber dem Schulareal, in der Zone der öffentlichen Bauten und Anlagen. Auf der Parzelle stehen die Kirche, ein kantonales Denkmalschutzobjekt (Nr. 001 BNO), und einige weitere geschützte Kultur- und Naturelemente (Nr. 924 Kulturobjekt BNO und 1.4.5 / 1.4.8 Naturobjekte BNO). Laut ISOS ist

bei einer Bebauung der Ortsbildschutz (Erhaltungsziel B "Erhaltung der Bausubstanz") zu berücksichtigen.

Aufgrund einer Immobilienstrategie der Reformkirche Brittnau werden die südlich der Parzelle gelegenen Pfarrhäuser für eine andere Funktion genutzt. Ein Entwicklungsprojekt des Gebiets im Rahmen eines Gestaltungsplans trägt zur vom Kanton geförderten Innenentwicklung bei und ermöglicht sinnvolle Nutzungen in Bereichen des Ortsbildschutzes.

Daher wird der südliche Bereich der Parzelle 1697 nun der Dorfkernzone zugeordnet.

Die Umzonung untersteht der Mehrwertabgabepflicht (siehe Kapitel 4.10).



Abb. 39: Umzonung Dorfkern (Parz. Nr. 1697)

4.2.4 Aus- und Einzonungen

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird eine Baulandumlegung am Bauzonengrenzrand vorgenommen. Dabei wird peripher gelegenes und unerschlossenes Bauland auszone und an geeigneter, zentral gelegener und gut zu erschliessender Lage eingezont. Weiter wird die Bauzonengrenze der aufgrund der Wiggerrenaturierung veränderten Parzellengrenze angepasst. Die einzelnen Aus- und Einzonungen werden in den nachfolgenden Kapiteln näher erläutert. Wie in Tabelle 1 ersichtlich beträgt die **Nettoauszonungsfläche 5'537 m²**. Das Baugebiet wird somit nicht erweitert.

Bezüglich Einzonungen unberücksichtigt bleibt die Änderung der Bauzonengrenze aufgrund des Einbezugs einiger Abschnitte der Kantonsstrasse als Strasse innerhalb des Siedlungsgebietes (Bauzone grenzt mindestens einseitig an die Kantonsstrasse an).

Tabelle 1: Übersicht Aus- und Einzonungen

Parz. Nrn.	Zone IST	Zone NEU	Auszonung (m2)	Einzonung (m2)	Planungsanweisung	Gebiet
877, 878, 2882	W2A	LW	1'112	0	1.2	Vorstadtweg
1775	W2A	LW	241	0	1.2	Vorstadtweg
2540	W2D	LW	3'333	0	1.2	Kleinfeldweg
1009, 2652	W2D	LW	34	0	1.2	Mühlackerweg
1039	W2D	LW	474	0	1.2	Geltendeckel
657, 645	W2A	LW	343	0	1.2	Schürberg
1773	LW	WA3A	0	5'441	1.2	Strengelbacherstrasse
Total			5'537	5'441		

Tabelle 2: Übersicht Arrondierung

Die Anpassung der Bauzonengrenzen an die Parzellengrenzen im Gebiet "Mühlackerweg" (Parzellen 1009 und 2562 sowie 1895) sind keine Umlagerungen, sondern zweckmässige Arrondierungen **im Zusammenhang mit der Renaturierung der Wigger**.

Parz. Nm.		Zone IST	Zone NEU	Auszonung (m2)	Einzonung (m2)	Planungs-anweisung	Gebiet
1895		LW	W2B	0	19	1.2	Mühlackerweg

Hinsichtlich der Bilanz der Fruchtfolgeflächen ist festzuhalten, dass die oben aufgelisteten Auszonungsflächen derzeit landwirtschaftlich genutzt werden, angrenzende Flächen der Landwirtschaftszone aber nicht alle als Fruchtfolgeflächen (FFF) ausgeschieden sind. **Im Rahmen der zweiten fachlichen Stellungnahme wurde die Parzelle 2040 entgegen der ersten fachlichen Stellungnahme nicht mehr als FFF-Kompensationsfläche anerkannt.** Rückfragen bei der ARE und AL haben ergeben, dass diese Fläche einst aufgrund der Eignungskarte als FFF geführt war, aber aufgrund der fortschreitenden Bebauung nun die Anforderungen (Flächengrösse) an die FFF nicht mehr erfüllt. Es wurden im Laufe des Verfahrens alle Möglichkeiten geprüft um die einzuzonenden FFF durch andere Flächen gleicher Qualität (0.54 ha) auszugleichen. Es konnten aber keine Flächen dafür gefunden werden, die die Anforderungen an FFF erfüllen. Die Auszonungsflächen (0.55 ha) sind grösser als die Einzonungsflächen (0.54 ha), können aber nicht als Fruchtfolgeflächen deklariert werden.

Die einzuzonende Fläche an der Strengelbacherstrasse ist dagegen heute als Fruchtfolgefläche erster Güte festgehalten. Die Einzonungsfläche am Mühlackerweg beeinträchtigt dagegen keinerlei Fruchtfolgeflächen.

Entsprechend den Wegleitungskriterien der Planungsanweisung 1.2 des Richtplankapitels S 1.2, muss für eine Einzonung u.a. keine Vergrösserung des Siedlungsgebiets, keine Verminderung der FFF und ein besseres raumplanerisches Ergebnis erreicht werden. **Durch die angestrebte Einzonung werden die Fruchtfolgeflächen um 0.54 ha reduziert.** Die Bilanzierung der Fruchtfolgeflächen ist in Kapitel 4.2.6 beschrieben. In Kapitel 4.2.4.7 Strengelbacherstrasse wird unter der Interessensabwägung aufgezeigt, dass die Einzonung ohne Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann.

4.2.4.1 Vorstadtweg

In der Vorstadt, bei welcher gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept der Erhalt der ländlichen Wohnqualität im Vordergrund steht (siehe 2.4.1), wird die Bauzone redimensioniert. Die ausgezonten Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

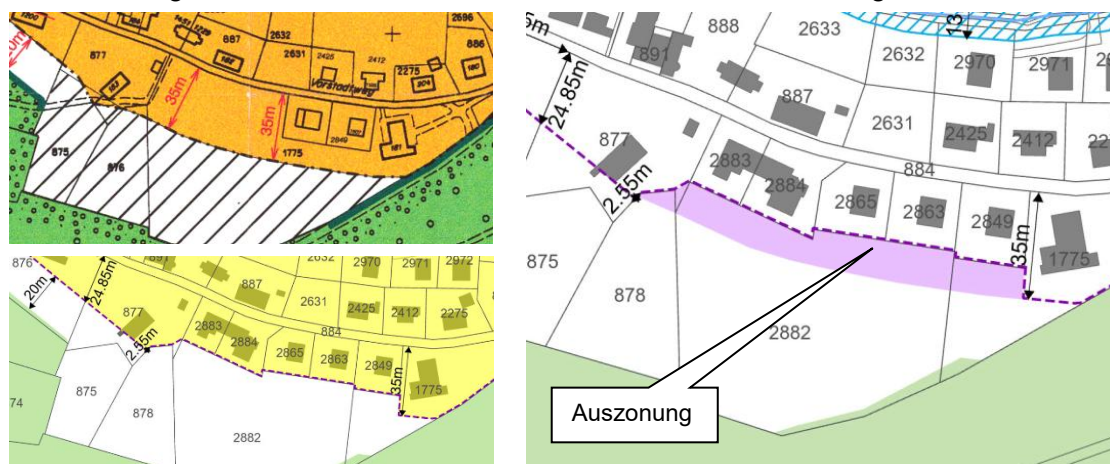


Abb. 40: Auszonungen Vorstadtweg West (Parz. Nrn. 877, 878, 2882 und 1775)

Im Westen (Bereich zwischen Vorstadtweg 3b und 5) wird die Bauzonengrenze der Parzellengrenze bzw. dem bestehenden Siedlungsrand angepasst. Der bislang eingezonte Streifen der Parzellen Nr. 2882 und Nr. 1775 weist eine sehr geringe Breite auf (maximal 13 m, meist weniger) und ist daher bei Einhaltung der Abstände gegenüber der Parzellen- bzw. Kulturlandgrenze (kl. Grenzabstand 4 m, gr. Grenzabstand 8 m) nicht bebaubar. **Ausserdem unterliegt die Parzelle Nr. 1775 den geltenden gesetzlichen Abstandsvorschriften (Waldabstand 18 m), weshalb nur 189 m² bei der Auszonung berücksichtigt werden.**

Zudem ist eine Erschliessung nur über benachbarte Parzellen möglich und durch die dort bestehende Bebauung sowie Hanglage stark eingeschränkt.

Die Auszonung der bislang eingezonten (Teil-) Flächen der Parzellen Nrn. 877 und 878 von rd. 18 m² bzw. rd. 50 m² gewährleistet eine sinnvolle Bauzonenabgrenzung.

Bei den genannten Auszonungen im Bereich Vorstadtweg handelt es sich um Umlagerungen bislang planerisch wenig bzw. nicht sinnvoller Flächen des Siedlungsgebietes gemäss Richtplankapitel S1.2, Planungsanweisung 1.2. Entsprechend soll die Bauzonenfläche an anderer Stelle eingezont werden und so einer zeitgemässen Innenentwicklung zugeführt werden, welche auch von einem besseren ÖV-Zugang profitieren kann.

4.2.4.2 Kleinfeldweg

Die unbebaute Parzelle Nr. 2540 liegt an der Autobahn in der Wohnzone 2 Dicht und befindet sich im Eigentum des Kanton Aargaus. Die Parzelle wurde gemäss Aussage der Abteilung Tiefbau im Jahr 1987 erworben, da sie an einer strategisch wichtigen Stelle an der Autobahn A2 liegt. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die bestehende Zonierung als reine Wohnzone vermutlich keine Nutzung zulässt, welche bei einer strategisch wichtigen Lage an einer Autobahn sinnvoll wäre bzw. durch eine solche Nutzung die direkt angrenzende Wohnnutzung nicht negativ beeinträchtigen würde. Eine Verkaufs- bzw. Bauabsicht wurde im Rahmen der Befragung der Eigentümer der unbebauten Parzellen für die nächsten 15 – 20 Jahre verneint, weshalb Baulandhortung in Betracht zu ziehen ist.

Die Nutzung der Parzelle zu Wohnzwecken ist aus heutiger Sicht lediglich eingeschränkt möglich, da die Parzelle aufgrund ihrer Lage an der Autobahn durch Lärm beeinträchtigt wird und gemäss agis (21.01.2021) eine deutliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte vorliegt (Beurteilungspegel Tag 70 dB, Nacht 62 dB – Grenzwert Tag 60 dB, Nacht 50 dB). Daneben ist die Erschliessung nicht vollständig geklärt, da sich der Abzweig des Kleinfeldweges über Parzelle Nr. 2522 sowie der Rosenweg im Privatbesitz befinden. Abschliessend ist festzuhalten, dass zwar eine Bushaltestelle in einer Distanz von rd. 200 m vorhanden ist, aufgrund der Taktung aber nur die ÖV-Güteklasse E1 erreicht wird und der Dorfkern mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen mehr als 1 km entfernt ist.

Betreffend der Reduktion wurde bereits mit dem Kanton Kontakt aufgenommen und Besprechung hat stattgefunden. Der Kanton bietet grundsätzlich Hand dafür. Betreffend den finanziellen Aspekten bestehen noch Differenzen. Der Gemeinderat hält aus raumplanerischer Sicht weiterhin an der Reduktion fest.

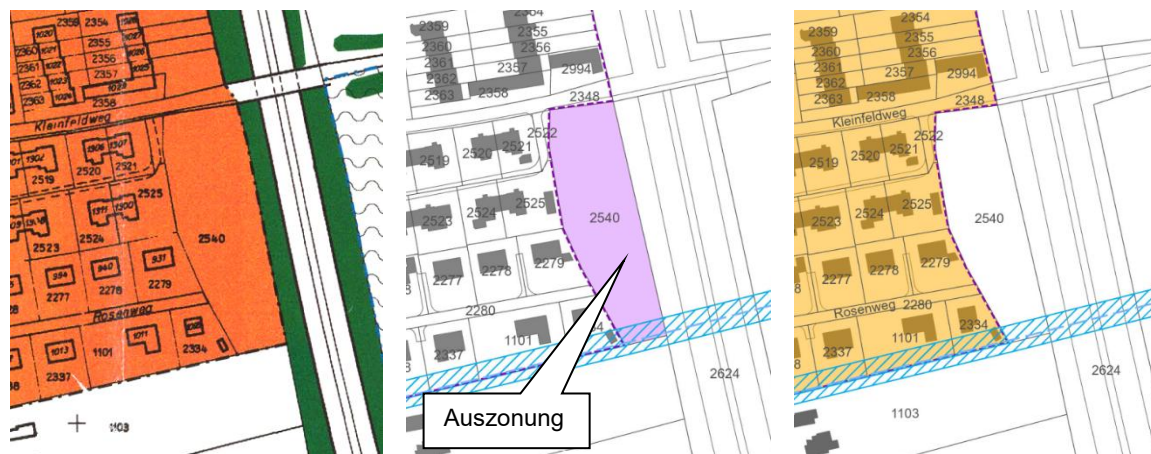


Abb. 41: Auszonung Kleinfeldweg (Parz. Nr. 2540)

Die Parzelle eignet sich somit nicht für eine zeitgemässe Innenentwicklung und wird daher ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Auch bei dieser Auszonung handelt es sich um eine Umlagerung der Bauzonenfläche innerhalb der Gemeinde gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2.

4.2.4.3 Mühlackerweg

Im Rahmen der Renaturierung der Wigger wurde die Parzellengrenze zwischen der Parzelle Nr. 1895 (Wohnzone 2 D) und den Parzellen Nrn. 1009 sowie 2652 (beide Wigger) angepasst. Die Zonengrenze zwischen den Wohnzonen W2D und LW entspricht nicht der Parzellengrenze und wird deshalb im Sinne einer Arrondierung an die Parzellengrenze angepasst. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Bauzonengrenze auf diese Parzellengrenze verschoben.

Der in der Bauzone liegende Teil der Parzelle 1009 (3 m²) sowie Teil der Parzelle 2652 (31 m²) werden aus der Wohnzone W2D entlassen und der Landwirtschaftszone zugeschlagen. Der ausserhalb der Bauzone liegende Teil der Parzelle 1895 (19 m²) wird aus der Landwirtschaftszone LW entfernt und der Wohnzone W2B zugeschlagen.

Einzonungen sind zwar grundsätzlich Mehrwertabgabepflichtig, bei 19 m² ist allerdings davon auszugehen, dass die Mehrwertabgabe weniger als Fr. 5'000 beträgt und somit die Bagatellgrenze gemäss § 1 Mehrwertabgabeverordnung nicht erreicht wird (siehe auch Kapitel 4.10).

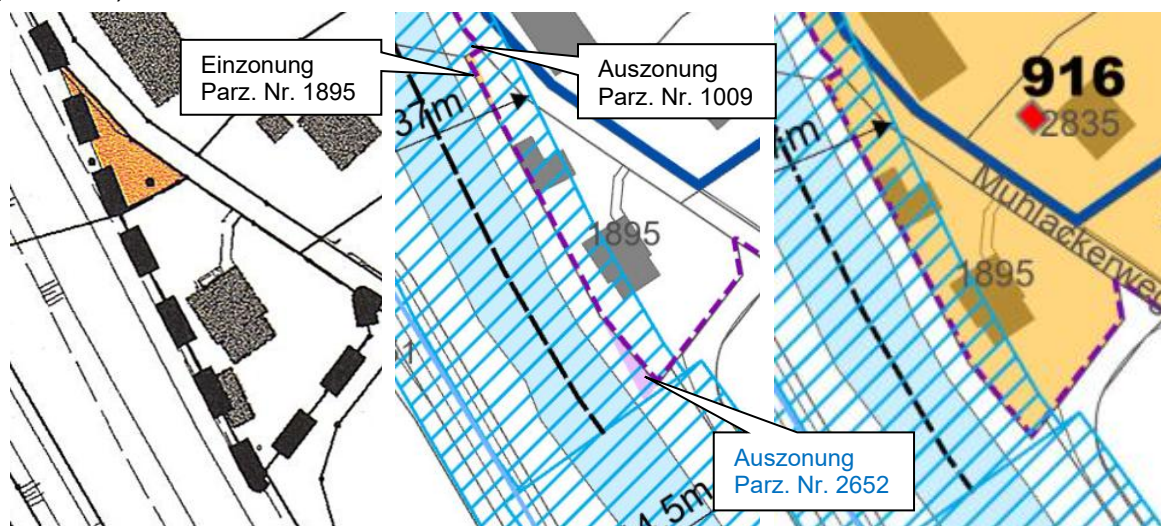


Abb. 42: Anpassung Mühlackerweg (Parz. Nr. 1895) (Abb. links: Änderungsplan 2007)

4.2.4.4 Geltendeckel

Die Parzelle Nr. 1039 liegt an der Kantonsgrenze Luzern, ist teilweise eingezont und grenzt im Osten an den Altachen. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Mindestabstände des Gewässerraums (7 m ab Bachachse) und der Strassenabstände ist die tatsächlich bebaubare Fläche minimal. Eine Auszonung ist also sinnvoll. Die Bauzonengrenze wird deshalb an die Parzellengrenze angepasst, womit ein optimaler Siedlungsrand erreicht wird.

Die Auszonung Geltendeckel betrifft eine Teilfläche der Parzelle 1039 und liegt in der Wohnzone 2 dicht. Die Fläche von 474 m² wird im Rahmen der Umlagerung innerhalb des Gemeindegebiets ausgezont und der Landwirtschaftszone LW zugeteilt.

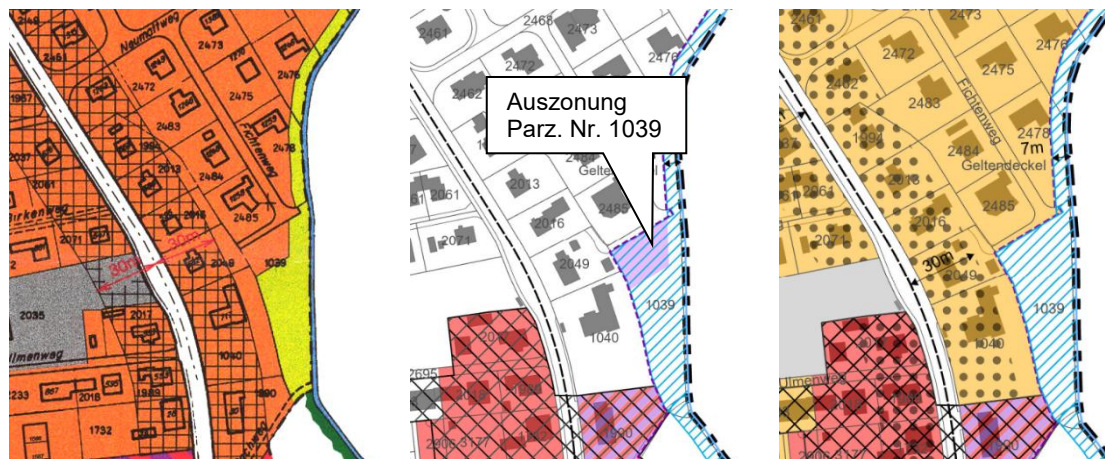


Abb. 43: Auszonung Geltendeckel (Parz. Nr. 1039)

4.2.4.5 Schürberg

Die Parzellen Nr. 645 und 657 liegen am Siedlungsrand (35 m), im Gebiet Schürberg, und unterliegen darüber hinaus den geltenden gesetzlichen Abstandsvorschriften (Waldabstand 18m gem. §48 Abs. 1 lit. c BauG). Im Sinne der Ziele des räumlichen Entwicklungsleitbildes sollen die Freiraumqualitäten und die lockere Bebauung erhalten bleiben und ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltung des Siedlungsrandes gelegt werden (siehe 2.4.1).

Der bislang eingezonte Streifen der Parzellen Nr. 657 weist eine sehr geringe Breite auf (maximal 6 m) und ist daher bei Einhaltung der Abstände gegenüber der Waldabstand und Bauzonengrenze nicht bebaubar. Bei beiden Parzellen wird die Bauzonengrenze an die Parzellengrenze angepasst, um einen optimalen Siedlungsrand zu erreichen.

Eine Auszonung der bislang eingezonten (Teil-)Flächen der Parzellen Nr. 657 (ca. 69 m²) und 645 (ca. 274 m²) gewährleistet eine sinnvolle Bauzonenabgrenzung. Die ausgezonten Flächen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Auszonung von Teilen der Parzellen 645 und 656 betrifft insgesamt eine Fläche von 343 m². Gestützt auf die vorhandenen Karten der Feldaufnahmen handelt es sich dabei nicht um Fruchtfolgeflächen (FFF), sondern um übriges Landwirtschaftsgebiet. Die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung wird durch Auszonungen erweitert, auch wenn die Auszonung nicht vollumfänglich den Anforderungen/Kriterien von Fruchtfolgeflächen (FFF) entsprechen.

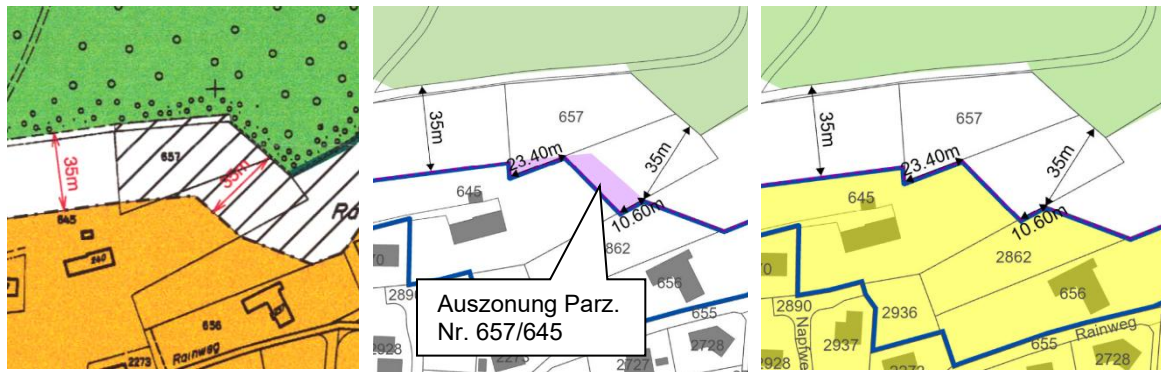


Abb. 44: Auszonung Schürberg (Parz. Nrn. 657 und 645)

4.2.4.6 Strengelbacherstrasse

Die in den vorhergehenden Kapiteln beschriebenen Auszonungsflächen werden innerhalb des Gemeindegebiets umgelagert. Bereits im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde das vorgesehene Einzonungsgebiet definiert. Entsprechend soll die bestehende Bauzonengrücke (Parzelle Nr. 1773) östlich der Strengelbacherstrasse einzont werden.



Abb. 45: Einzonung Strengelbacherstrasse (Parz. Nr. 1773)

Die Umlagerung erfolgt gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2. Dabei wird die Gesamtfläche des Siedlungsgebietes nicht vergrössert (siehe Tabelle 1) und es erfolgt lediglich eine Beanspruchung von 0.54 ha Fruchtfolgeflächen, ohne Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürtel oder Schutzgebiete zu beeinträchtigen (siehe 4.2.6).

Auch die weiteren Voraussetzungen der Planungsanweisung sind erfüllt. Die ÖV-Güteklasse wird gegenüber den vorgesehenen Auszonungen von E1 bzw. E2 auf D verbessert und es wird eine raumplanerisch bessere Lösung erreicht, da bebaubare bzw. besser qualitativ hochwertig bebaubare Flächen resultieren. Zudem befinden sich die kommunalen Einrichtungen (Schule, Gemeindehaus, etc.) sowie die Nahversorgungseinrichtungen innerhalb eines Umkreises von maximal 400 m.

Um eine attraktive Fusswegverbindung zum Dorfkern gewährleisten zu können, wird ein Anschluss an die bestehende Bauzone von Norden her vorgenommen sowie ein 2 m breiter Streifen entlang der östlichen Parzellengrenze der Bauzone zugewiesen.

Die bestehende Einzonung WA3 (0,24 ha, 30 m von der OeBA) im Norden ergibt sich aus der Teiländerung Bauzonenplan 2007 (genehmigt 2008) und dem zusätzlichen Anschluss an die Kantonsstrasse des rechtskräftigen Erschliessungsplans "Grube / Feld" (genehmigt 2017). Im Süden dient die weiterhin landwirtschaftlich nutzbare Fläche bzw. der Abstand einerseits für die landwirtschaftliche Erschliessung und andererseits als Puffer und Grüne Lunge zum historischen Kern der Gemeinde.

Das neu eingezonte Entwicklungsgebiet wird der Wohn- und Arbeitszone 3 A zugewiesen, um Flächen für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung zu schaffen und gleichzeitig eine verstärkte Innenentwicklung zu erreichen. Zur Sicherstellung der kommunalen Entwicklungsvorstellungen wird in der BNO für dieses Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, welche durch entsprechende Zielvorgaben näher bestimmt wird (siehe auch Kapitel 4.5.5). Durch die Gestaltungsplanpflicht sollen die in der REL festgelegten Ziele (Aktivierung von Baulandreserven, Entwicklung und Stärkung des Zentrums an gut öV erschlossener Lage, und Erhöhung der Einwohnerdichte) unter Berücksichtigung der Erhaltungsziele ISOS (Erhaltung einer weiterhin grossen Fläche mit der Beschaffenheit als Freiraum), des Hochwasserschutzdefizits und zusätzlicher Lärmschutzmassnahmen abgedeckt werden. Die Interessensabwägung erfolgte insbesondere auf den erwähnten Grundsätzen und Zielen.

Die grundlegende Erschliessung ist, wie bereits erwähnt, durch den im rechtskräftigen Erschliessungsplan „Grube / Feld“ vorgesehenen Anschluss an die Kantonsstrasse gegeben. Der vorgesehene und rechtlich gesicherte Anschluss wurde dimensioniert, um sämtliche bisher reinen Gewerbezone entlang der Autobahn zu erschliessen. Eine Nutzungssteigerung durch die Einzonung ist aufgrund der Zuweisung des gesamten Gebietes zur Wohn- und Arbeitszone durch den geplanten Kantonsstrassenanschluss bewältigbar. Allerdings sollte eine Überprüfung der Lage der Bushaltestelle im Rahmen der für das Gebiet vorgesehenen Gestaltungsplanung erfolgen, da der Erschliessungsplanung diese Bushaltestelle nicht berücksichtigt.

Die Einzonung unterliegt der Mehrwertabgabepflicht (siehe Kapitel 4.10).

4.2.4.7 Interessenabwägung *Einzonung Gebiet GP Strengelbacherstrasse*

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde der Bedarf einer Einzonung im Gebiet Hausmatte geprüft, deren Festlegung sich auf das Raumplanungsgesetz (RPG) und die Planungsanweisungen des Richtplanes Aargau, Kapitel S 1.2, stützt.

Die Einzonung der Parzelle 1773, derzeit Landwirtschaftszone, steht im Einklang mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) im Hinblick auf Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen, zur Sicherung der häuslicher Nutzung des Bodens, zur Schaffung kompakter Siedlungen und zur Schaffung und Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (Art. 1 RPG).

Darüber hinaus basiert die Einzonung auf dem Bedarf, eine Mindestdichte zu gewährleisten, die dem prognostizierten Bevölkerungswachstum und dem aktuellen Fassungsvermögen der Bauzonen der Gemeinde entspricht (Planungsanweisung 2.1 und 3.2). Da Brittnau in einem urbanen Entwicklungsraum, angrenzend an einen ländlichen Entwicklungsraum, liegt, sind sowohl die im kantonalen Richtplan festgelegten Bevölkerungsdichten (70 E/ha in den überbauten Bereichen und 90 E/ha in den noch unüberbauten Arealen) zu erreichen als auch die spezifische bestehende Siedlungs- und Wohnqualität zu erhalten. Mit der Einzonung eines Teils der Parzelle 1773 von Landwirtschaftszone (LW) in Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) wird gewährleistet, dass diese Ziele innerhalb eines Zeithorizonts von 15

Jahren erreicht werden. Mit der Ausweisung des GP Strengelbacherstrasse als Schlüsselgebiet (Zone WA3A) wird eine Anzahl von ca. 85 Einwohnern (E) erwartet, mit ca. 106 Einwohnerdichte (E/ha) bis 2040.

Die Regionale Abstimmung der Nutzungsplanung gemäss § 13 Abs. 1 BauG sowie Art. 15 Abs. 3 RPG ist erfolgt (Planungsanweisung 3.2).

Die Gemeinde beabsichtigt, die Feuerwehr und den Werkhof auf die Parzelle 2122 zu verlegen, deren Baubeginn für Mitte 2026 vorgesehen ist. Die Erschliessung erfolgt über eine Zufahrtsstrasse südlich des Friedhofs (rechtskräftiger Erschliessungsplan „Grube / Feld“). Diese neue Strasse gewährleistet auch eine ordnungsgemässe Erschliessung sowie eine sichere Anbindung der Parzelle 1773 an das Strassennetz (Planungsanweisung 3.2).

Es besteht ein genehmigter KGW (2023). Die Erschliessung der Baulandreserven in den Hausmatten ist im KGV enthalten und die Einzonung entspricht und berücksichtigt den KGV (M 11). Die Erschliessung der Baulandreserven sind mit zwei rechtskräftigen Erschliessungsplänen sichergestellt. Der Neuanschluss an die Strengelbacherstrasse (K306) wurde ebenfalls gesichert und die Kapazität des zukünftigen Knotens ist ausreichend. Die Strasse wird demnächst erstellt. Siedlung und Verkehr und die Freiräume sind aufeinander abgestimmt (Planungsanweisung 3.2).

Der In diesen Plänen wurde auf die Anliegen des Fuss- und Radverkehrs Rücksicht genommen und insbesondere die Durchwegigkeit des Gebietes sichergestellt.

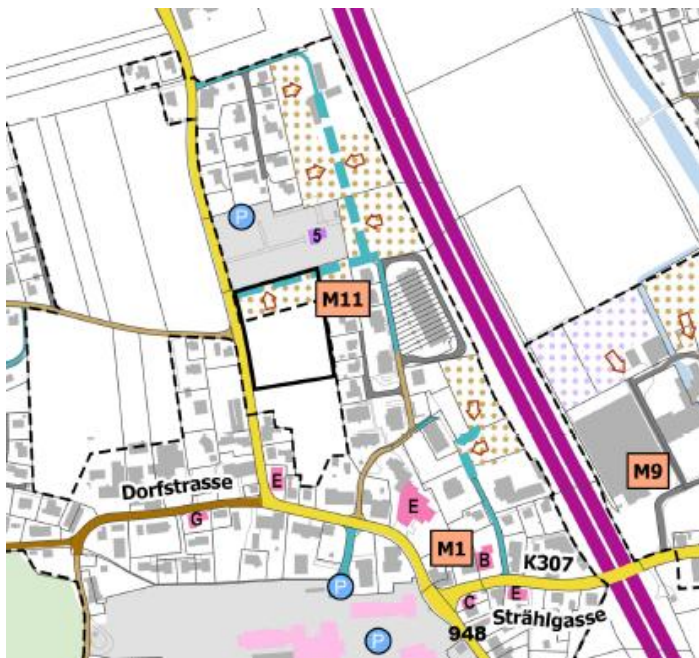


Abbildung 46: Ausschnitt KGV Teilplan MIV

Das Gebiet liegt zentrumsnah und direkt an einer Vollhaltestelle (Fahrbahnhaltestelle) und ist wie die Dorfkernzone der ÖV-Gütekategorie D zugeordnet.

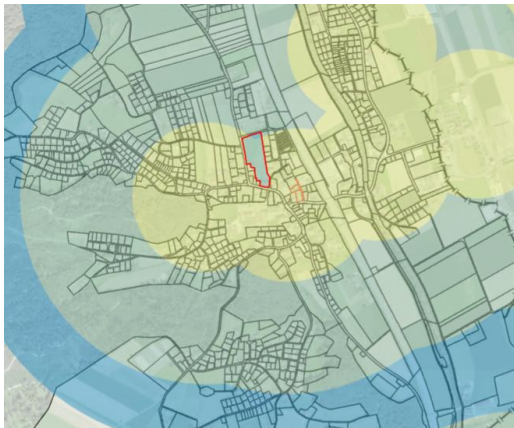


Abbildung 47: Ausschnitt öV-Gütekarte, Agis 2025.07.24

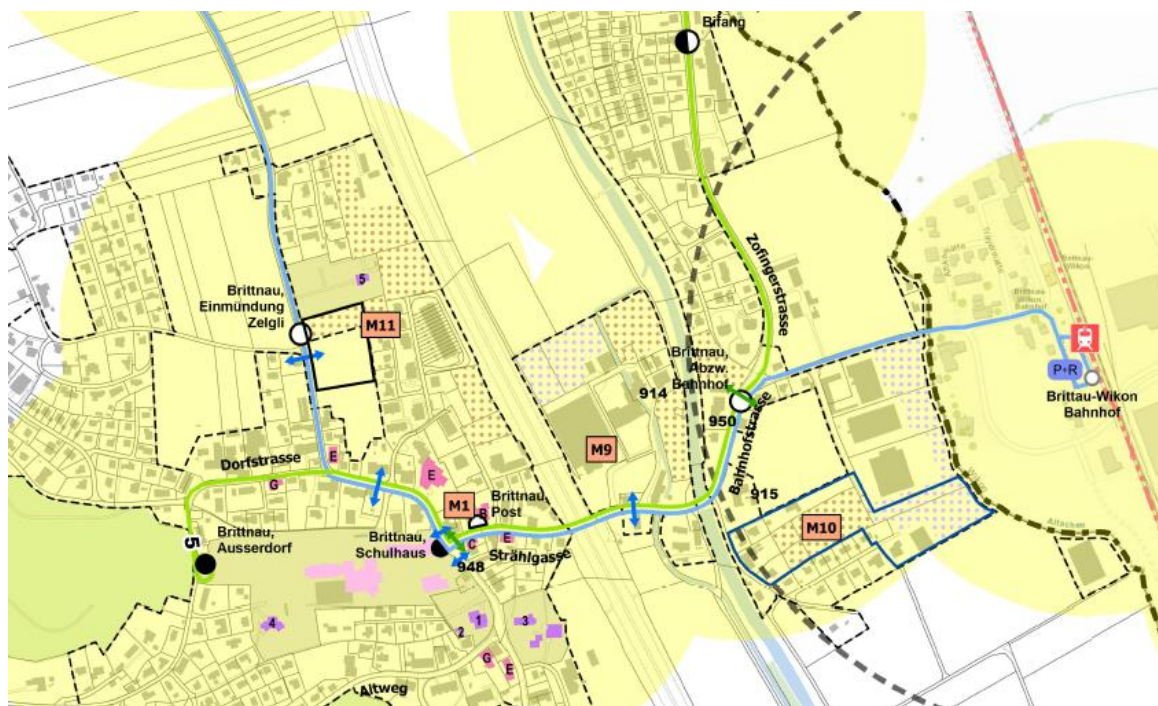


Abbildung 48: Ausschnitt KGV, Teilplan öV

Die Überbauung wird kurz bis mittelfristig, also noch vor Ende der Nutzungsplanperiode von 15 Jahren, erfolgen. Die Einzonung wurde sorgfältig unter Einbezug der Grundeigentümer und des nachgewiesenen Interesses im Rahmen des REL und anschliessend auch in der laufenden Nutzungsplanungsrevision ermittelt. Es liegen bereits Bauinteressen vor. Das Areal ist verfügbar und auch durch die erwähnte neue Strasse baureif, da direkt angrenzend, ein Teil ist bereits heute in der Bauzone zugewiesen (Planungsanweisung 3.2).

Die einzuzonende Fläche ist der Fruchtfolgefläche FFF 1 zugewiesen. Im Rahmen des REL's und auch im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung wurden alternative Standorte und Auszonungsflächen mit einer FFF Güte gesucht. Es konnte durch Auszonungen eine flächengleiche Umlegung erreicht werden. Zwar wären die Flächen grösstenteils aufgrund der Bodenqualität ausreichend und aufgrund der Eignungskarte als FFF geeignet (Parz. 2540) aufgrund der geringen Flächengrösse erfüllen diese Auszonungen die Anforderungen an die FFF nicht mehr.

Im Rahmen des Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) wurde wie bereits erwähnt die Eignung für die Bauzonenumlagerung ortsplannerisch ermittelt. Die Einzonung angrenzend an die Erschliessungsstrasse mittels einer Wohn- und Gewerbezone stärkt den nahe gelegenen Ortskern und bietet für gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen Platz. Es wird

Raum für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung des täglichen Bedarfes Interessenten für Gewerbe sind bereits vorhanden.

Aufgrund des Räumlichen Entwicklungsleitbildes ist der Standort der Einzonung für die Weiterentwicklung von Brittnau deshalb von zentraler Bedeutung, um das Zentrum zu stärken. Durch die Baulandumlegung werden Flächen, die nicht oder kaum einer zweckmässigen Bebauung und zugeführt würden an einer gemeinsamen strategisch guten Lage zusammengeführt und kann dort nach den Grundsätzen der Raumplanung bebaut werden (Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen, zur Sicherung der häuslicherischen Nutzung des Bodens, zur Schaffung kompakter Siedlungen und zur Schaffung und Erhaltung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (Art. 1 RPG)). Die Einzonung kann ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgefächern nicht sinnvoll erreicht werden.

Das Gebiet eignet sich für eine Überbauung, denn die Groberschliessung ist wie erwähnt bereits mittels Erschliessungsplan und Bauprojekt sichergestellt und im Zusammenhang mit dem Bau des Werkhofes der Gemeinde wird die Erschliessungsstrasse auch demnächst realisiert.

Die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche Parzelle 1773 kann wie folgt aufgezeigt werden.



Abbildung 49: Orthophoto Agis Aargau, Zugang zur landwirtschaftlich genutzten Fläche (gelber Pfeil).

Die in der Landwirtschaftszone verbleibende Fläche wurde so von den Grundeigentümern gewünscht und mit den Bewirtschaftern so abgesprochen.

Die verbleibende Fläche wird wie bisher weiterhin als Wiese bzw. Gras- und Heuwiese genutzt. Die Zugänglichkeit ist wie bisher weiterhin vom Bauernhof her und wenn notwendig auch von der Strengelbacherstrasse her oder über das GP Areal her möglich.

Gemäss ISOS ist die Fläche als freizuhaltende Fläche bezeichnet. Das Gebiet hat ein „Erhaltungsziel a: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.»



Abbildung 50: Ausschnitt aus ISOS

Durch die Einzonung wird die Fläche zwar verkleinert, aber es bleibt immer noch ca. die Hälfte der Fläche in der Landwirtschaftszone und zusammen mit den Vorgaben im GP werden auch innerhalb der des GP-pflichtigen Areals qualitativ hochwertige Freiflächen entstehen. § 5 Sondernutzungsplanpflicht wird ergänzt:

⁷ Für das Gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Strengelbacherstrasse“ [...] Zielvorgaben:

- a) Qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort unter angemessener Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS, insbesondere den freiräumlichen Interessen, der Nähe zur **Dorfkernzone** und den einzelnen Schutzobjekten.

Somit kann unter Abwägung der öffentlichen Interessen für das ISOS und der strategisch wichtigen Siedungsentwicklung dem Grundziel des ISOS eine grosse Fläche freigehalten werden.

Betreffend den Umweltaspekten kann festgestellt werden, dass die einzuzonende Fläche gemäss der Gefährdungskarte Hochwasser nur sehr geringfügig am Rande tangiert ist.

Das eingedolte Gewässer wird nicht tangiert.

Die Lärmsituation wurde überprüft. Der Autobahnlärm tangiert das einzuzonende Gebiet nicht. Die Lärmsituation entlang der Strengelbacherstrasse wurde mittels Lärmausbreitungsmodell berechnet. Die Planungswerte (**ES III**) von 60 dBA (tags) und 50 dBA (nachts) für lärmempfindliche Räume können in einem Abstand zur **Strassenmitte der** Strengelbacherstrasse (Kantonsstrasse K306) ab einer Distanz von ca. **22m am Tag und 11m in der Nacht** eingehalten werden. Die Planungswerte für Büroräumlichkeiten von 65 dBA (tags) und 55 dBA (nachts) können bis zum gesetzlichen Strassenabstand von 6 m problemlos eingehalten werden. Die Immissionsgrenzwerte von 65 dBA (tags) und 55 dBA (nachts) können für lärmempfindliche **Wohnräume** bis zum gesetzlichen Strassenabstand von 6 m problemlos eingehalten werden. Da es sich um eine Ausscheidung einer neuen Bauzone handelt, sind gem. Art. 29 LSV keine Ausnahmen für stärker belastete Zweitfenster möglich, folglich müssen die Planungswerte an allen Fenstern lärmempfindlicher **Wohnräume** eingehalten werden. Gemäss Art. 24 Abs. 3 rev. USG kann auch von der Einhaltung der Planungswerte gemäss Abs. 1 abgewichen werden, wenn die Anforderungen gemäss Absatz 3 erfüllt werden. Die notwendigen Anforderungen werden im Bericht «Bebauungsstudie und Lärmbeurteilung, Gestaltungsplangebiet Strengelbacherstrasse» (siehe Beilage) aufgezeigt.

In den BNO-Vorschriften für den Gestaltungsplan (§ 5 Abs. 7) werden entsprechende Vorgaben rechtsverbindlich festgelegt. Die Anforderungen von Art. 29 Abs. 1 LSV können eingehalten werden. Entsprechende Bebauungsvorschläge werden im Bericht «Bebauungsstudie und Lärmbeurteilung, Gestaltungsplangebiet Strengelbacherstrasse» aufgezeigt und lärmtechnisch beurteilt. Zudem wird der Nachweis erbracht, wie eine sinnvolle Bebauung unter diesen Umständen möglich ist.

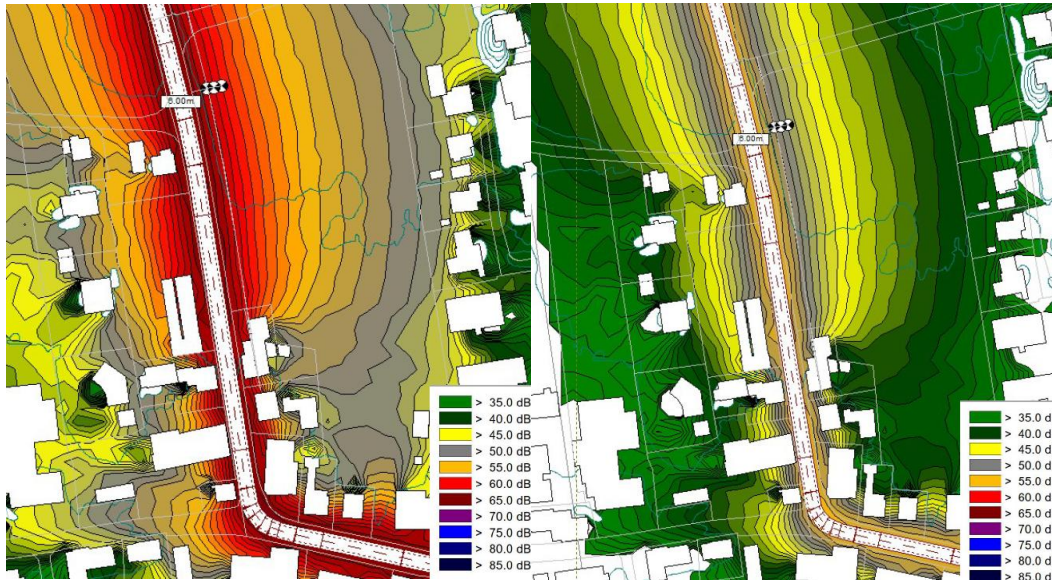


Abbildung 51: Ausschnitte aus der Lärmausbreitungskarte mit Modell CadnaA, Tag und Nacht

Siedlungsentwässerung

Bei Änderungen an Bauzonen oder Einzonung sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen. Das Gebiet ist durch die neue Erschliessung auch abwassertechnische erschlossen. Das Meteorwasser kann versickert werden und das Schmutzwasser kann in die bestehenden Anlagen aufgenommen werden. Im Rahmen des GEP 2.0 wird die notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme vorgenommen.

4.2.4.8 Zelglistrasse

Die Zelglistrasse (Parzelle 919) wird im Bereich der W2-Insel mit einer Fläche von ca. 234 m² eingezont. Die Zelglistrasse gilt für die Bauzoneninsel als Erschliessungsstrasse und ist dieser, nach den Weisungen des Kantons, zugehörig.



4.2.5 Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone wurde einerseits aufgrund der vorgängig beschriebenen Aus- und Einzonungen und andererseits aufgrund der Übernahme des rechtskräftigen Waldareals verändert. In beiden Fällen sind Fruchtfolgeflächen verloren gegangen.

Die Abgrenzungen der Speziallandwirtschaftszonen Gärtnerei und Baumschule in den Gebieten Altweg und Liebigen wurden beibehalten. Auf die Ausweisung weiterer Speziallandwirtschaftszonen wurde aufgrund des derzeitigen Planungsstandes der potenziellen Betriebe verzichtet.

4.2.6 Fruchtfolgeflächen

Damit die Einzonung der Parzelle 1773 erfolgen kann, müssen 5'460 m² Landwirtschaftsfläche in eine Bauzone (Landwirtschaftszone mit FFF-Qualität in eine Wohn- und Arbeitszone 3A) umgelagert und eine Gestaltungsplanpflicht umgesetzt werden.

Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2. soll für die Umlagerung der 5'179 m² Fruchtfolgeflächen auf der Parzelle 1773 sichergestellt werden, dass keine grössere Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen und keine Beeinträchtigung von Landschaften von kantonaler Bedeutung, Siedlungstrenngürteln oder Schutzgebieten erfolgen.

Die Bilanzierung ergibt, dass durch die Auszonungen lediglich eine flächengleicher aber nicht ein wesensgleicher Ausgleich geschaffen werden kann. In Kapitel 4.2.4.7 Strengelbacherstrasse wird unter den Interessensabwägungen aufgezeigt, dass die Einzonung ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen nicht sinnvoll erreicht werden kann.

Tabelle 3: Bilanzierung Fruchtfolgeflächen

Parz. Nrn.	Landwirt. Nutzungsflächen	Zone IST	Zone NEU	FFF IST (m2)	FFF NEU (m2)	Gebiet
2540	Biodiversitätsförderflächen (BFF)	-		0		Kleinfeldweg
1103	Biodiversitätsförderflächen (BFF)	-		0		Kleinfeldweg
1039	Flächen ausserhalb LN					Geltendeckel
1773	Dauerweiden	FFF1	-	5'179	0	Strengelbacherstrasse
Total				5'179	-5'179	

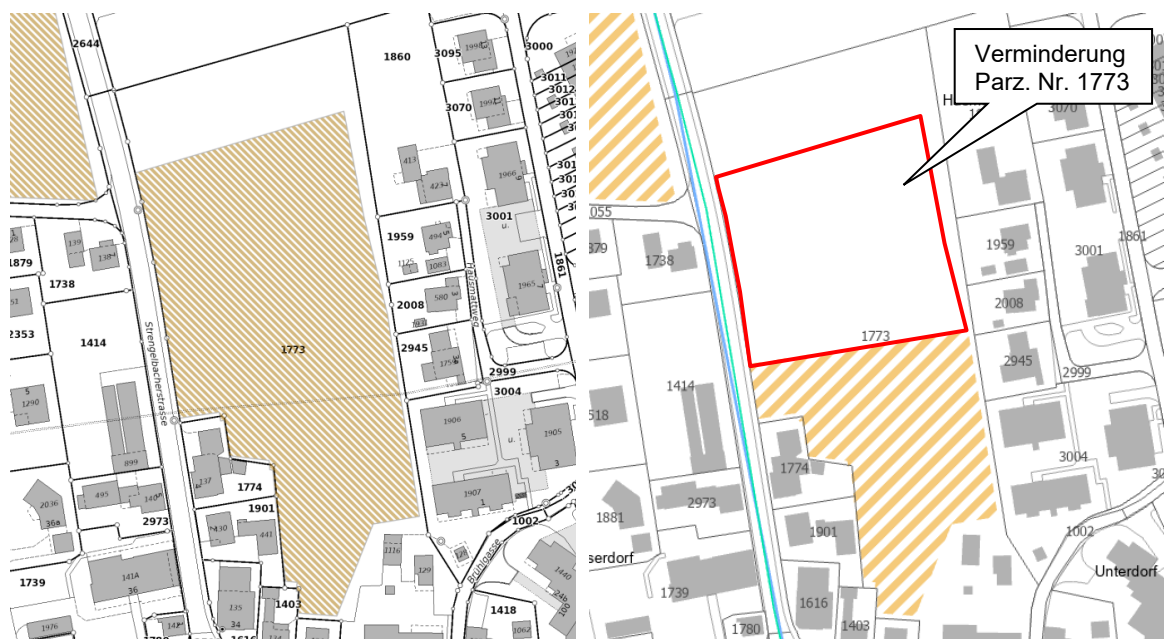


Abb. 53: Strengelbacherstrasse (Parz. Nr. 1773), Agis 02.08.2023 / Ausschnitt Kulturlandplan

4.2.7 Freizeitzone Fröschegülle

Auf Anregung der Naturfreunde Brittnau wird das bestehende Naturfreundehaus sowie der zugehörige Umschwung in eine spezielle Zone überführt. Dabei handelt es sich um die „Freizeitzone Fröschegülle“ gemäss Art. 18 RPG, welche ausschliesslich dem Betrieb des Naturfreundehauses dient.

Die „Freizeitzone Fröschegülle“ ist keine reguläre Bauzone nach § 15 Abs. 2 Lit. a BauG, sondern eine Zone ausserhalb der Bauzone, welche Freiraumaktivitäten ermöglicht. Dementsprechend kann das bestehende Naturfreundehaus im Sinne der Naherholung genutzt und ggf. saniert werden. Weitere bauliche Veränderungen richten sich nach den Vorgaben für Bauten in der Landwirtschaftszone bzw. nach den Bestimmungen des überlagerten Wildtierkorridors.



Abb. 54: Einführung Freizeitzone Fröschegülle (rosa)

4.2.8 Weilerzone

Die Weiler Mättenwil mit Stampfi sowie Grod sind gemäss Aussagen der zuständigen kantonalen Fachstellen auch weiterhin als Weiler zu berücksichtigen.

Die Überprüfung und Aktualisierung des Pakets 1 (GÜP 1) des kantonalen Richtplans wurde vom Grossen Rat am 27. Juni 2023 abgeschlossen. Das GÜP 1 des kantonalen Richtplans Aargau wurde am 7. Januar 2025 vom Bundesrat genehmigt. Die Behandlung der Weilerzonen gemäss den neuen Grundlagen und Vorgaben des Kantons benötigt viel Zeit und würde die vorliegende Revision der BNO unnötig verzögern. Deshalb wurde vom Gemeinderat beschlossen, die Weilerplanung mit Bestimmungen über die Weilerzone zu einem späteren Zeitpunkt in einer Teilrevision der Nutzungsplanung zu behandeln.

Entsprechend gelten die Bestimmungen von § 29 Abs. 1 – 5 aBNO weiterhin. § 29 Abs. 6 aBNO musste aufgehoben werden, da mittels Gestaltungsplänen keine Neubauten mehr zugelassen werden können. Ein solcher Gestaltungsplan könnte nicht genehmigt werden.

Die Weilerzone wird deshalb in der neuen BNO und im Kulturlandplan jeweils als Orientierungsinhalt dargestellt. In der Legende des Kulturlandplanes wird darauf hingewiesen, dass es sich um die Weilerzone gemäss Kulturlandplan vom 23. November 2007 handelt.

4.3 Bau- und Nutzungsordnung

Die vollständige Überarbeitung der Bau- und Nutzungsordnung erfolgte unter Berücksichtigung der Muster-Bau- und Nutzungsordnung (M-BNO) des Departements Bau, Verkehr und Umwelt sowie der Arbeitshilfe zur Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) werden einige Begriffe der Bau- und Nutzungsordnung im Rahmen der vorliegenden Revision geändert (z.B. Firsthöhe $\Rightarrow$ Gesamthöhe). Mit diesen Begriffen respektive den Ihnen zugeordneten Messweisen verändern sich auch die gemessenen Werte, weshalb die Maximalwerte überprüft und wo nötig angepasst werden.

Sämtliche Anpassungen können der Gegenüberstellung der rechtskräftigen BNO mit dem Revisionsentwurf entnommen werden. In einer zusätzlichen Spalte werden Bemerkungen zu den Anpassungen bzw. zum Beibehalt bisheriger Formulierungen vorgenommen. Die wesentlichen materiellen Änderungen der BNO können wie folgt zusammengefasst werden und sind in den angegebenen Kapiteln des vorliegenden Berichtes erläutert:

- Vorgaben bzgl. sondernutzungsplanpflichtiger Gebiete (Kapitel 4.4)
- Verzicht auf Ausnützungsziffer und Einführung Überbauungsziffer (Kapitel 4.5.9)
- Anpassung der Empfindlichkeitsstufen (Kapitel 4.5.9)

- Einführung Schutzzone Siedlungstrennung (Kapitel 4.8.7)
- Einführung Gewässerraum (Kapitel 4.8.8)
- Einführung Wildtierkorridor (Kapitel 4.8.9)
- Einführung Hochwassergefahrenzone (Kapitel 4.8.10)
- Einführung Mehrwertabgabe (Kapitel 4.10)

4.4 Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung

4.4.1 Siedlungserneuerung Zofingerstrasse Süd

Ziele des räumlichen Entwicklungsleitbildes für das Quartier Zofingerstrasse sind die Aktivierung von Baulandreserven, die Ermöglichung einer guten Erneuerung / Nachverdichtung sowie die Förderung des Generationswechsels.

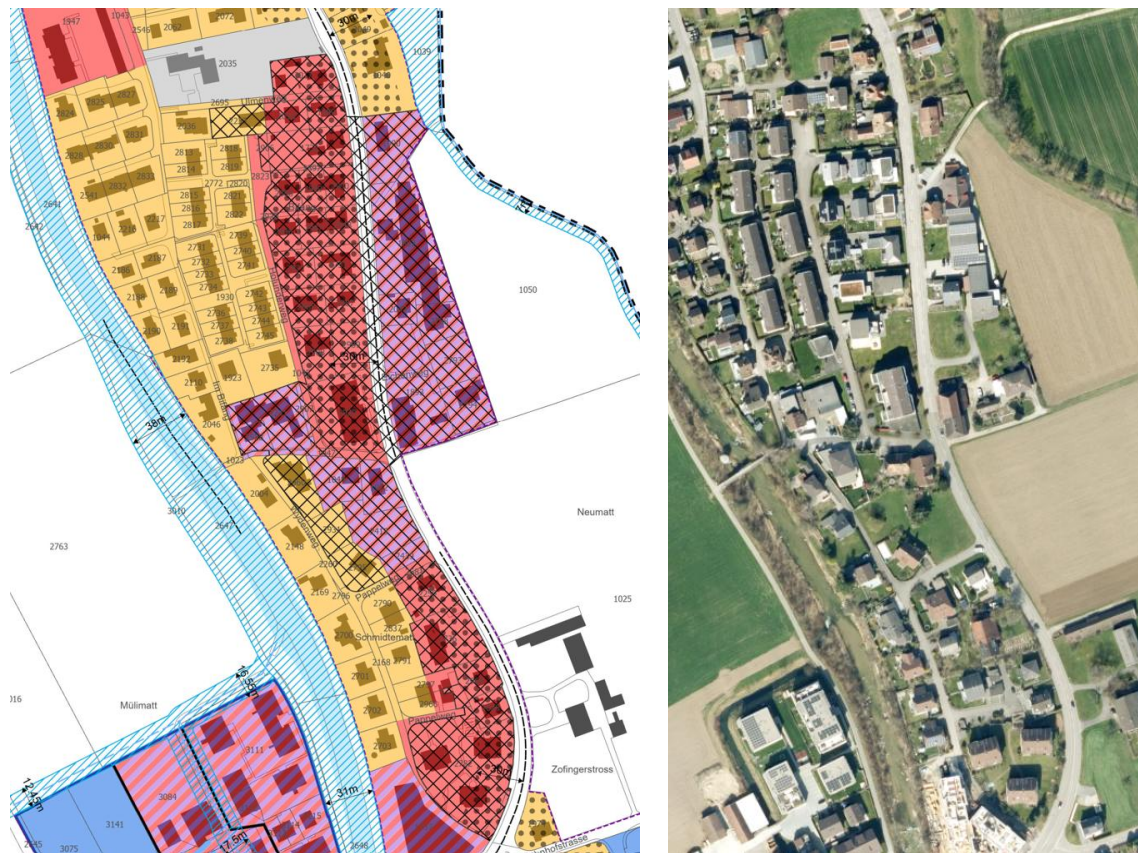


Abb. 55: Siedlungserneuerung Zofingerstrasse Süd (schraffiert), Luftbild Agis 02.08.2023

Im Gebiet Zofingerstrasse Süd wird ein Gebiet zur Verdichtung und Siedlungserneuerung eingerichtet. Damit soll die Siedlungsentwicklung nach innen und eine intensivere Ausnutzung der bestehenden Siedlungsflächen unter Wahrung der bestmöglichen Siedlungsqualität sichergestellt werden.

Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern und aufgrund der Autobahn ist eine angemessene Lärmschutzarchitektur zu berücksichtigen. Ein Parkierungskonzept ist erforderlich, um die Parkplätze zu organisieren. Weitere wichtige Punkte betreffen die Umgebungsgestaltung / das Umgebungskonzept mit besonderem Augenmerk auf die Aufenthaltsqualität sowie die Einbindung an den Dorfkern.

4.4.2 Siedlungserneuerung Brühel

Entsprechend den Zielen des räumlichen Entwicklungsleitbildes ist für das Quartier Hausmatte vorgesehen, die Baulandreserven zu aktivieren, die Einwohnerdichte durch neuen Wohn- und Gewerbebau zu erhöhen.

Zur Einhaltung der REL wird das Gebiet Brühel als Gebiet für die Verdichtung und Siedlungserneuerung ausgewiesen. Damit soll eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort sichergestellt werden.

Der BNO legt fest, dass der Schutz des Ortsbildes und die sorgfältige Integration neuer Gebäude in die bauliche Umgebung zu berücksichtigen sind. Zudem werden Zielvorgaben in Bezug auf die Erstellung eines Verkehrsgesamtkonzepts, das die Erschliessung gewährleistet, und die Gestaltung attraktiver öffentlicher Fussverkehrsverbindungen zwischen den angrenzenden Wohngebieten und dem Dorfkern berücksichtigt. Berücksichtigt sind ausserdem die Zielvorgaben für den Lärmschutz und die Gestaltung einer hochwertigen Umgebung und Anbindung an den Dorfkern.

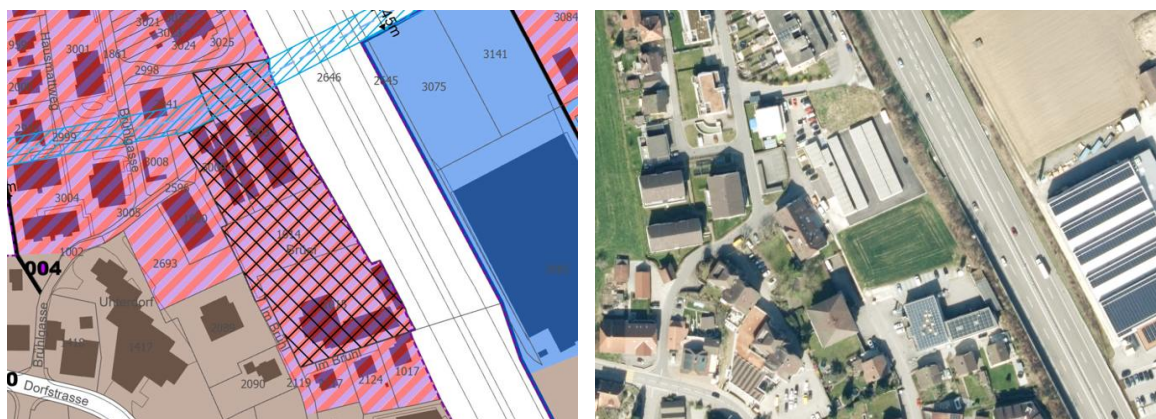


Abb. 56: Siedlungserneuerung Brühel (schraffiert), Luftbild Agis 02.08.2023

4.5 Sondernutzungsplanpflichtige Gebiete

4.5.1 Erschliessungsplanpflicht Industriestrasse

Wie bereits erwähnt, wird im Gebiet Pfrundmatt eine Erschliessungsplanpflicht festgesetzt. Damit soll eine planerisch sinnvolle und ganzheitliche Erschliessung des Quartiers sichergestellt werden.

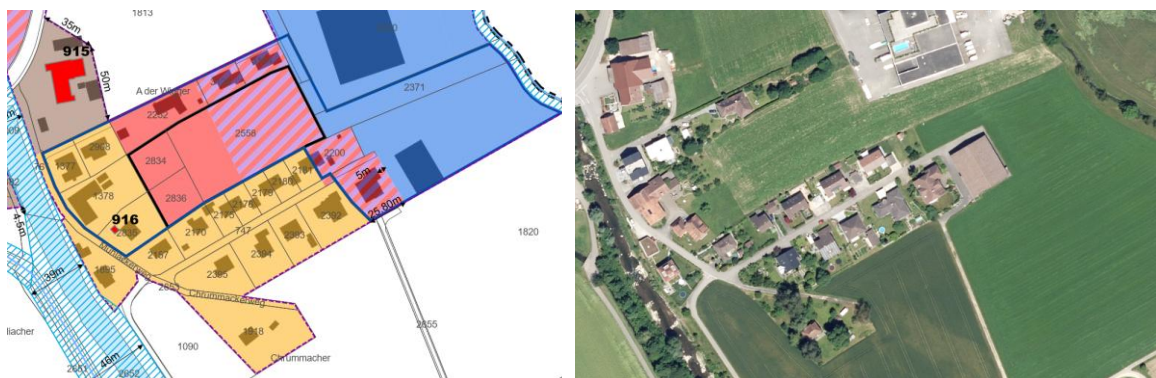


Abb. 57: Erschliessungsplanpflicht Industriestrasse (blau umrandet), Luftbild Agis 02.08.2023

An die Erschliessung werden hohe Anforderungen gestellt, da sowohl Wohnnutzungen als auch Arbeitsplatzgebiet erschlossen werden müssen. Zudem werden in der BNO auch Zielvorgaben des Hochwasserschutzes bei der Bebauung festgesetzt.

Das Erschliessungsplanpflichtige Gebiet soll grundsätzlich über die bestehende Industriestrasse und somit an das Verkehrsnetz angeschlossen werden. Eine mögliche Erschliessungs- und Bebauungsvariante ist in Abb. 58 skizziert. Selbstverständlich ist eine Vielzahl weiterer Varianten denkbar.

Die skizzierte Erschliessungs- und Bebauungsvariante geht von einer Verlängerung der Industriestrasse nach Südosten aus. Dieser neue Strassenabschnitt (olive) mit einem begleitenden Gehweg (grün) dient vorrangig der Erschliessung der unbebauten Arbeitszone (mögliches Gebäude blau) sowie der südlichen Wohn- und Arbeitszone, welche bereits eine gewerblich nutzbare Halle aufweist. Die Strasse ist entsprechend des Zwecks der Arbeitszonenerschliessung zu dimensionieren und bedarf allenfalls einer Wendemöglichkeit. Eine Anbindung des Mühlackerweges an die verlängerte Industriestrasse ist denkbar, darf aber ausschliesslich den Bewohnern des Mühlackerweges und keinesfalls der Arbeitszone dienen. Dies da der Mühlackerweg nicht für einen allfällige Lastwagenwagenverkehr dimensioniert ist und die reine Wohnzone nicht vom Verkehr der Arbeitszone beeinträchtigt werden soll.

Die Skizze zeigt auch eine mögliche Erschliessung und Bebauung der bislang unbebauten Parzellen Nrn. 2558, 2834, 2836 und 3128. Dabei ist das Ziel des Erschliessungsplanes hinsichtlich der Ausrichtung von Wohnbauten und Arbeitsnutzungen zu beachten. Die Wohn- und Arbeitszone 3 A dient als Puffer, in dem gewerbliche Nutzungen möglich sind (lila Bauten). Entsprechende Nutzungen haben lärmemittierende Betriebsbereiche in Richtung der Industriestrasse und somit abgewandt von den angrenzenden reinen Wohnzonen zu orientieren. Reine Wohnbebauungen in der Wohnzone 3 (rote Bauten) sind dagegen so zu konzipieren, dass lärmempfindliche Räume abgewandt von möglichen Betrieben angeordnet werden.



erschlossenen Bereiche sichergestellt werden. Zudem werden in der BNO auch Zielvorgaben bezüglich des Lärmschutzes sowie der Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung festgesetzt.

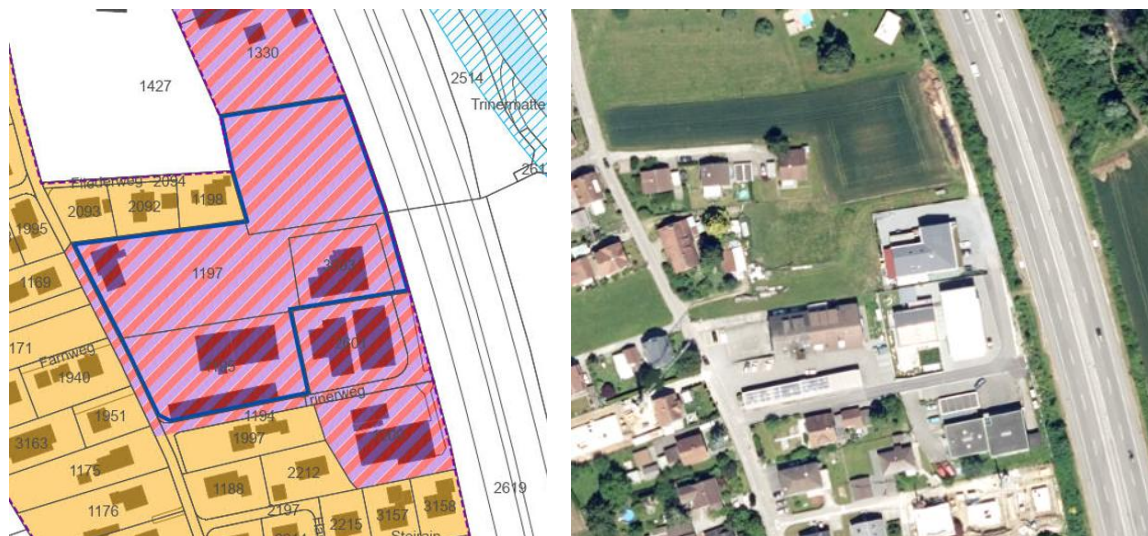


Abb. 59: Erschliessungsplanpflicht Hard-Steinrein (blau umrandet), Luftbild Agis 02.08.2023

4.5.3 Erschliessungsplanpflicht Schürberg

Eine Überprüfung im Gebiet Schürberg hat ergeben, dass derzeit nicht alle Parzellen auf einer einzigen Parzelle erschlossen werden können, da sie verschiedenen Eigentümern gehören. Die Erschliessung ist daher noch nicht vollständig gewährleistet. Im Gebiet Schürberg ist daher eine Erschliessungsplanpflicht vorgeschrieben, die die Erschliessung von unbebauten bzw. ungenügenden erschlossenen Bereiche sicherstellt. Auf das Erschliessungsplanverfahren kann verzichtet werden, wenn eine genügende, zweckmässige und normgerechte Erschliessung auf andere Weise sichergestellt werden kann.



Abb. 60: Erschliessungsplanpflicht Schürberg (blau umrandet), Luftbild Geoportal 22.07.2025

4.5.4 Erschliessungsplanpflicht Zur Mühle

Im Gebiet Mühle gibt es zwei rechtskräftige Sondernutzungspläne, die sich noch in der Umsetzung befinden: Erschliessungsplan «Mühle» (03.07.2018) und Gestaltungsplan

«Mühle Brittnau» (05.02.2016). Aufgrund der Bauarbeiten sind Verkehrs- und Fusswege vorübergehend gesperrt, was zu Verkehrsstörungen in dem Gebiet führt. Ausserdem gibt es im Gebiet Mühle einen Konflikt zwischen Rad- und Fussgängerverbindungen, motorisiertem Verkehr (Lkw und Pkw) und den Parkplätzen, der nach der Massnahme M9 des rechtskräftigen kommunalen Gesamtplans Verkehr (25.09.2023) zu bearbeiten ist.

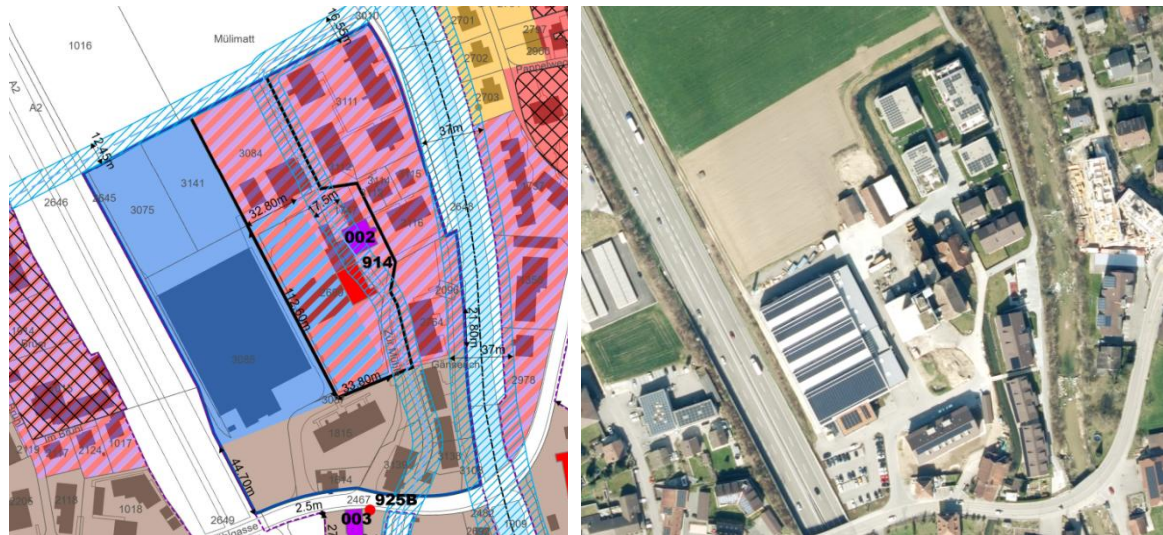


Abb. 61: Erschliessungsplanpflicht Zur Mühle (blau umrandet), Luftbild Agis 23.02.2024

Mit der Umsetzung des Gestaltungsplans "Mülimatt" wird das Ziel formuliert, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung des Gebiets zu ermöglichen und sicherzustellen. Der Gestaltungsplan (Parzellen 3084, 2699 und 1747) ist bei der Zielformulierung auf die Verkehrsbelastung der angrenzenden Gebiete zu berücksichtigen. Deshalb setzt die Umsetzung des Gestaltungsplans "Mülimatt" die Verwirklichung eines Erschliessungsplans voraus.

Im Gebiet Zur Mühle ist eine Erschliessungsplanpflicht vorgeschrieben. Damit soll sichergestellt werden, dass die Erschliessung von unbebauten oder ungenügend erschlossenen Bereichen an ihre künftige Nutzung angepasst wird und die gemeinsame Regelung des motorisierten und nicht motorisierten Verkehrs zwischen dem Gebiet "Mülimatt" und den angrenzenden Gebieten erfolgt. Ausserdem wird die Möglichkeit festgelegt, sich für ein anderes Verfahren als den Erschliessungsplan zu entscheiden, wenn eine ausreichende, zweckmässige und normgerechte Erschliessung auf andere Weise gewährleistet werden kann.

4.5.5 Gestaltungsplanpflicht Strengelbacherstrasse

Nördlich des Dorfkerns wird ein Gebiet in die Wohn- und Arbeitszone WA3 eingezont (siehe Kapitel 4.2.4) und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit soll eine koordinierte und qualitativ hochwertige Bebauung des nahe dem Dorfkern gelegenen Entwicklungsgebiets sichergestellt werden. In § 5 BNO werden neben den allgemeinen Zielvorgaben für Gestaltungspläne spezielle Ziel für dieses Gebiet definiert.

Dabei soll insbesondere eine einwandfreie städtebauliche Lösung in Zusammenhang mit dem Ortsbildschutz des nahen Dorfkerns entwickelt werden. Zudem soll Raum für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung sowie für familiengerechten Wohnraum geschaffen werden. Damit kann die Gemeinde mittels des Gestaltungsplans gleichzeitig mehrere Herausforderungen angehen und den Bau eines zukunftsgerichteten Quartiers initiieren.

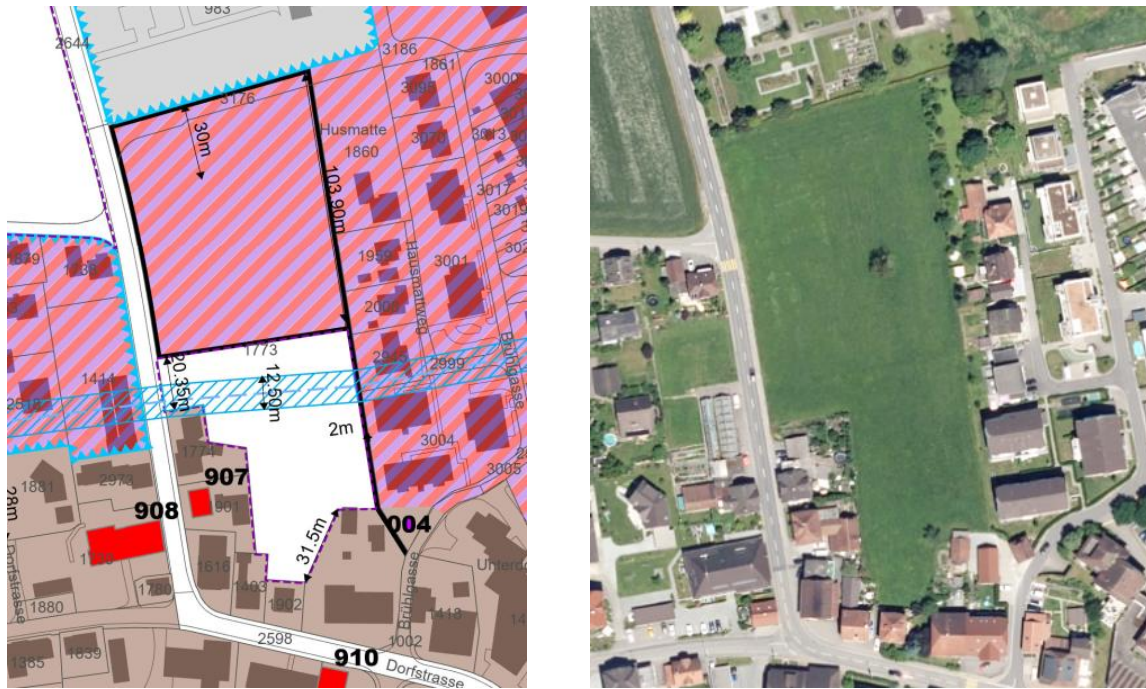


Abb. 62: Gestaltungsplanpflicht Strengelbacherstrasse (schwarz umrandet), Luftbild Agis 02.08.2023

In der BNO werden Zielvorgaben bezüglich der Gestaltung der Überbauung, insbesondere die Bauweise, die Baumasse und die Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum festgesetzt. Zudem werden auch Zielvorgaben zu der Eingliederung in die bauliche (mit Rücksicht auf die benachbarten Wohngebiete) und landschaftliche Umgebung festgesetzt, um eine gute Gesamtwirkung zu erreichen sowie zu der Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung.

Weitere wichtige Punkte betreffen den Hochwasserschutz, **die Erschliessung, Lärmschutz-massnahmen**, die Sicherstellung der Durchgängigkeit für den Fuss- und Radverkehr sowie die Berücksichtigung der Erschliessungsbelange bei einer allfälligen Bauzonenerweiterung in Richtung Süden.

Für das Gebiet zwischen der Strasse Hausacker (nördlicher Siedlungsrand), der Autobahn, dem Grubenring und der Strengelbacherstrasse besteht der rechtskräftige Erschliessungsplan „Grube / Feld“. Dieser beinhaltet insbesondere die geänderte Erschliessung des Gebietes der Gewerbezone parallel zur Autobahn ab der Kantonsstrasse. Der bestehende Bauhof der Gemeinde sowie die weiteren unbebauten Gewerbeparzellen sollen demnach nicht mehr über die Strasse Hausacker erschlossen werden, da die Strasse für den Begegnungsfall Lastwagen / Personenwagen zu schmal ist und, aufgrund der Grenze zum Kanton Aargau und der bestehenden Bebauung, nicht ausreichend verbreitert werden kann. Entsprechend wurde eine Erschliessungsstrasse südlich des Friedhofes festgelegt (siehe Abb. 64). Die geplante Strasse wurde in diesem Bereich in einer Breite von 6.50 m mittels Strassenlinien gesichert. Im Einmündungsbereich in die Kantonsstrasse wurde darüber hinaus eine Verbreiterung auf 7.80 m festgelegt.

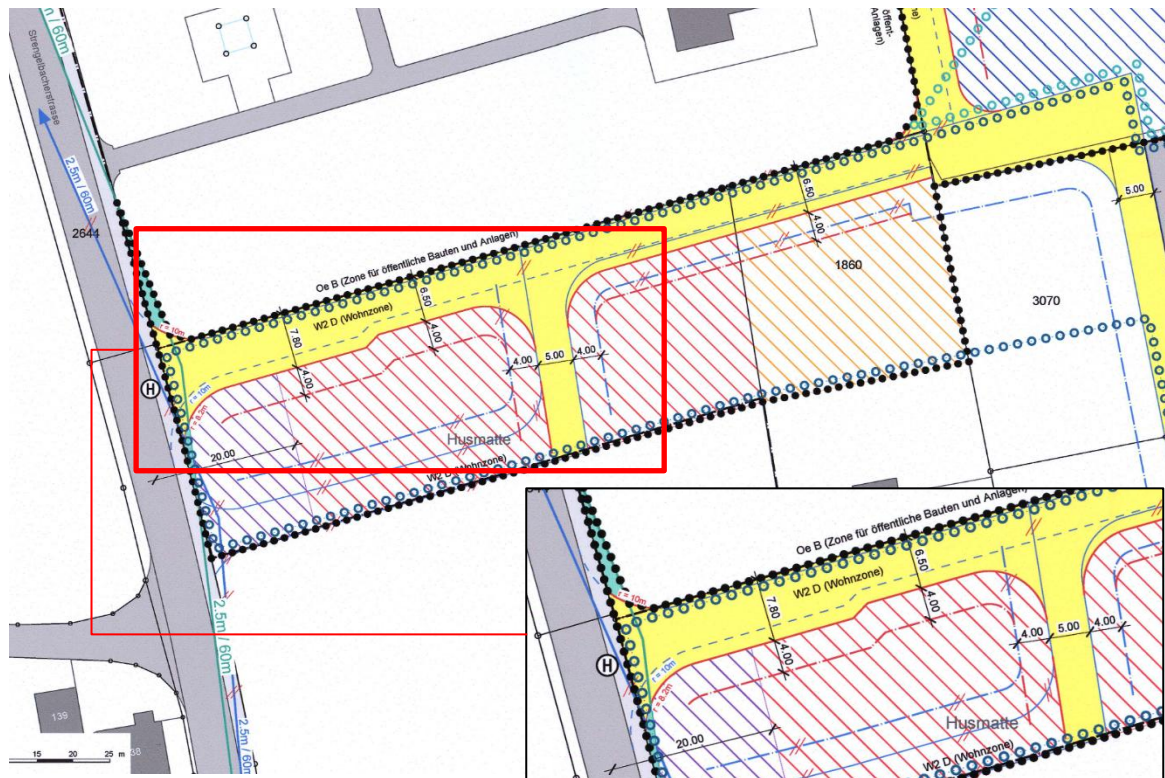


Abb. 63: Ausschnitt EP „Grube / Feld“ (genehmigt 24.02.2017)

Die Anbindung des gestaltungsplanpflichtigen Gebietes an die Kantonsstrasse ist demnach bereits gesichert. Allerdings sind einige Punkte, wie die Anordnung der Bushaltestelle, mit dem rechtskräftigen Erschliessungsplan nicht gelöst. Sie wurden vielmehr in die Detailplanung zur Strasse verschoben. Es bietet sich daher an, diese Frage und allfällige weitere mit dem Gestaltungsplan nochmals aufzugreifen und zu präzisieren.

Die bestehende Einzonung WA3 (0,24 ha, 30 m von der OeBA) im Norden ergibt sich aus der Teiländerung Bauzonenplan 2007 (genehmigt 2008) und dem zusätzlichen Anschluss an die Kantonsstrasse des rechtskräftigen Erschliessungsplans "Grube / Feld" (genehmigt 2017). Die Einzonung ergibt sich grundsätzlich aufgrund der möglichen flächen- und we-sensgleichen Umlagerungen und andererseits aufgrund der örtlichen Situation (Erschliessungsprojekt entlang dem Friedhof (vor Ausführung) sowie aufgrund des Gewässerraumes. Im Süden dient die weiterhin landwirtschaftlich nutzbare Fläche bzw. der Abstand einerseits für die landwirtschaftliche Erschliessung und andererseits als Puffer und Grüne Lunge zum historischen Kern der Gemeinde.

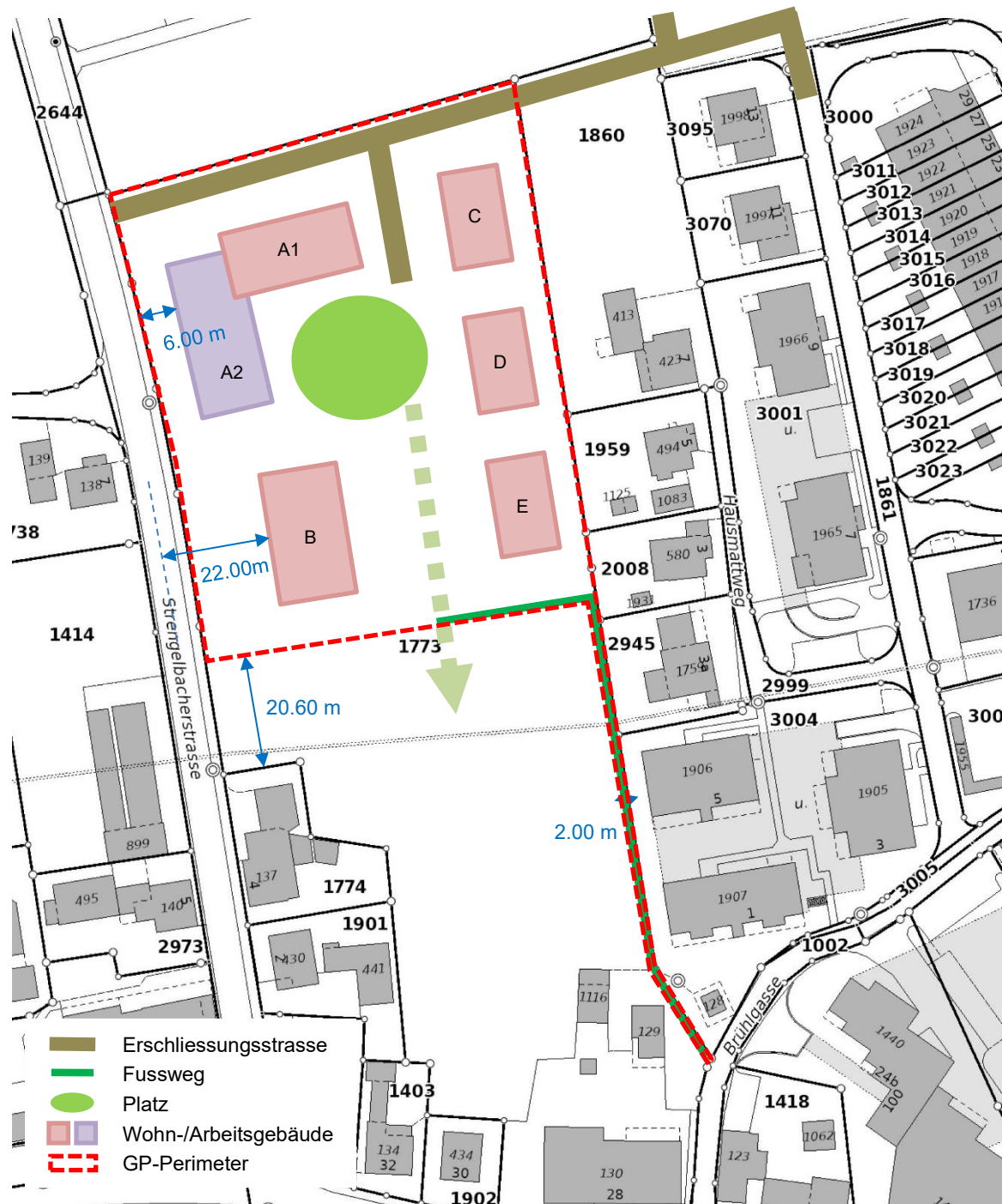


Abb. 64: Mögliche Erschliessung und Bebauung Strengelbacherstrasse

Anhand eines Konzeptes für eine mögliche Bebauung werden die angestrebten Zielvorgaben der REL überprüft und das Potenzial für zusätzliche Einwohner im Quartier Hausmatte entsprechend analysiert (siehe 5.1.4).

Aus Abb. 64 geht die mittels des Erschliessungsplanes rechtskräftig gesicherte Erschliessungsstrasse (olive) hervor. Nach Süden schliesst sich das neu eingezonte Gebiet an, welches entlang der Strengelbacherstrasse durch Arbeitsnutzungen in vergrösserten Erdgeschossen und je nach Abstand zur Strasse durch darüberliegende Wohnnutzung oder weitere Arbeitsnutzung geprägt wird. Von einem zentralen multifunktionalen Platz (grün) erfolgt die Anlieferung der Gewerbebetriebe sowie des angestrebten Einzelhandels und die Erschliessung der Wohngebäude. Nach Süden führt ein Fussweg, der das Gebiet und auch

den Friedhof an das Dorfzentrum anbindet. Für eine allfällige weitere Bebauung nach Süden (bedarf einer weiteren Einzonung), ist ein Bereich vorzusehen, in welchem die Erschliessung weitergeführt werden kann (grün strichlierter Pfeil). Selbstverständlich ist auch für dieses Gebiet eine Vielzahl von Bebauungsmöglichkeiten denkbar wie zum Beispiel nachfolgendes Bebauungskonzept.



Abb. 65: weiteres Bebauungskonzept

Lärmbeurteilung

Aufgrund der Nähe zur Strengelbacherstrasse und der damit verbundenen Lärmimmissionen ist eine lärmtechnische Beurteilung erforderlich. Die Ausscheidung von neuen Bauzonen darf gem. Art. 29 nur in Gebieten erfolgen, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten oder in denen diese durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Das aktuell gültige Umweltschutzgesetz USG (Art. 24) und die LSV (Art. 29) sehen keine Möglichkeiten vor, Ausnahmen wie stärker belastete Zweitfenster zu ermöglichen.

Der Nachweis wie unter diesen Umständen eine sinnvolle Bebauung möglich ist, wird im separaten Bericht «Bebauungsstudie und Lärmbeurteilung, Gestaltungsplangebiet Strengelbacherstrasse» erbracht.

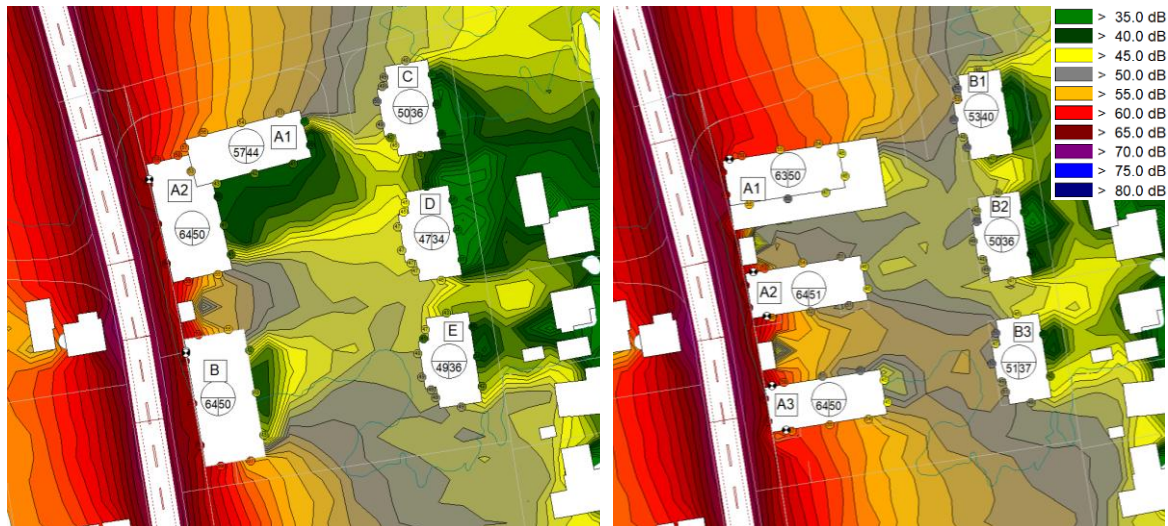


Abb. 66: Lärmausbreitungsmodell zu Bebauungskonzept gem. Abb. 64

Abb. 67: Lärmausbreitungsmodell zu Bebauungskonzept gem. Abb. 65

Unter Anwendung von Art. 24 Abs. 3 lit. b rev. kann von der Einhaltung der Planungswerte abgewichen werden. In diesem Fall könnten auch stärker belastete Zweitfenster gegen die Stengelbacherstrasse angeordnet werden um den allfälligen Anforderungen an das Strassenbild genüge zu leisten.

Die benötigten Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. a.-c. rev. USG können gemäss separatem Bericht «Bebauungsstudie und Lärmbeurteilung, Gestaltungsplangebiet Stengelbacherstrasse» (siehe Beilage) erfüllt werden.

- Überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung und dazugehörige Interessenabwägung wurde vorgenommen (siehe Kapitel 4.2.4.7)
- Innerhalb der Bauzonen und in der Nähe sind der Dichte und der Nutzungsart der Zone entsprechende und der betroffenen Bevölkerung zugängliche Freiräume vorhanden bzw. können geschaffen werden.
- Es werden Massnahmen festgesetzt, die in akustischer Sicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

4.5.6 Gestaltungsplanpflicht Mülimatt

Im Gebiet Mülimatt wird eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Damit soll eine qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort mit besonderer Rücksicht auf die Belange des Ortsbildschutzes und die Erhaltungsziele gemäss ISOS sichergestellt werden. Aufgrund des angrenzenden Arbeitsgebietes und der Autobahn westlich des GP ist auf Lärmschutzmassnahmen zu achten.

In der BNO werden neben den allgemeinen Zielvorgaben für Gestaltungspläne spezielle Ziele für dieses Gebiet definiert. Wird auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens - wie ein Wettbewerbs- oder begleitetes Dialogverfahren (Testplanung) - ein Gestaltungsplan erarbeitet, kann der Gemeinderat die Überbauungsziffer (ÜZ) bis 20% erhöhen und fünf Vollgeschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von 17 Metern zulassen. Ein zusätzliches Dach- bzw. Attikageschoss ist jedoch nicht zulässig. Für einen Gestaltungsplan, der nicht auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens erarbeitet wurde, kann der Gemeinderat die Überbauungsziffer (ÜZ) um 10% erhöhen. Neubauten sind sorgfältig in die bauliche Umgebung einzugliedern.

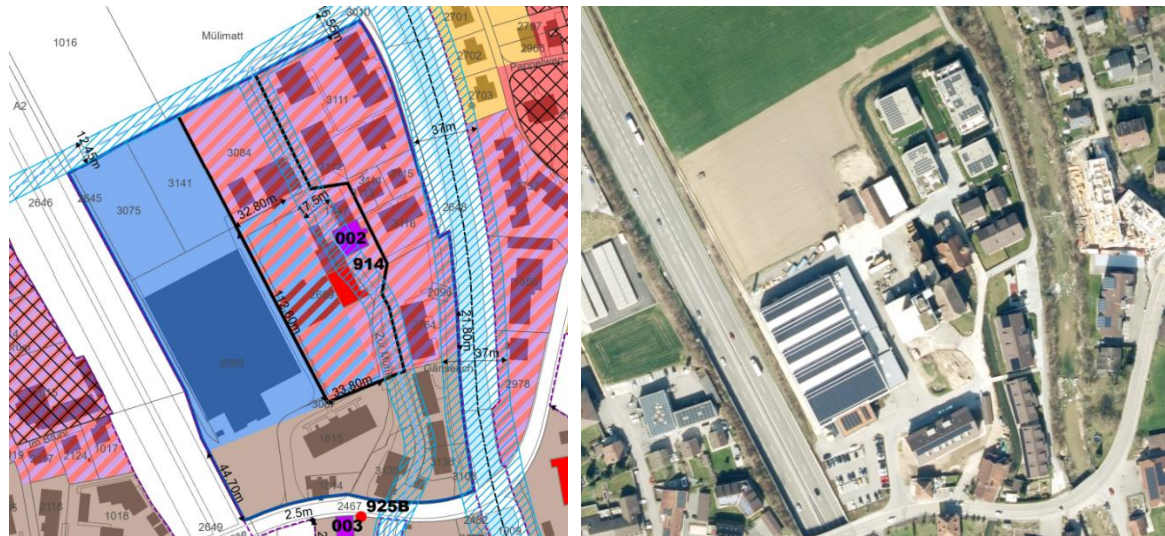


Abb. 68: Gestaltungsplanpflicht Mülilmatt (schwarz umrandet), Luftbild Agis 23.02.2024

Zudem ist Raum für eine kleine Verkaufsnutzung des täglichen Bedarfs zu schaffen. Weitere wichtige Punkte betreffen die Freiraumgestaltung mit besonderem Augenmerk auf die Aufenthaltsqualität sowie die Sicherstellung der Durchlässigkeit für den Fussverkehr mittels attraktiven öffentlichen Fussverkehrsverbindungen.

Mit der Umsetzung des Gestaltungsplans "Mülilmatt" wird das Ziel formuliert, eine besonders gute Überbauung, Gestaltung und Erschliessung des Gebiets zu ermöglichen und sicherzustellen. Der Gestaltungsplan (Parzellen 3084, 2699 und 1747) ist bei der Zielformulierung auf die Verkehrsbelastung der angrenzenden Gebiete zu berücksichtigen. Deshalb setzt die Umsetzung des Gestaltungsplans "Mülilmatt" die Verwirklichung eines Erschliessungsplans voraus.

4.5.7 Gestaltungsplanpflicht Pfrundmatt

Im Gebiet Pfrundmatt wird eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt. Damit soll eine qualitativ hochwertige Entwicklung als Wohn- und Arbeitsstandort mit einer guten Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sichergestellt werden, um eine gute Gesamtwirkung zu erreichen.

Zudem werden in der BNO auch Zielvorgaben bezüglich der Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung sowie der Erschliessung und der Parkierung festgesetzt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass zwischen dem EP und dem GP ein Unterschied besteht. Zunächst wurde der EP-Industriestrasse erstellt, um der Erschliessung der Parzellen 2834 und 2836 zu gewährleisten. Anschliessend wurde der GP Pfrundmatt erstellt, da das Erschliessungsplanpflichtgebiet mehrere Bauzonen und einen Teil des ISOS-Gebiets 2 "Dorfteil" mit dem höchsten Erhaltungsziel "A" überlagert.

Die BNO enthält Vorgaben, die dem Ortsbildschutz entsprechen.



Abb. 69: Gestaltungspflicht Pfrundmatt (schwarz umrandet), Luftbild Agis 23.02.2024

4.5.8 Gestaltungspflicht Hausmatte

Im Gebiet Hausmatte wird eine Gestaltungspflicht festgesetzt. In der BNO werden Zielvorgaben bezüglich der Gestaltung der Überbauung, insbesondere die Bauweise, die Baumasse und die Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum festgesetzt.

Zudem werden auch Zielvorgaben zu der Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung festgesetzt, um eine gute Gesamtwirkung zu erreichen sowie zu der Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung, der Erschliessung und der Parkierung und dem Lärmschutz.

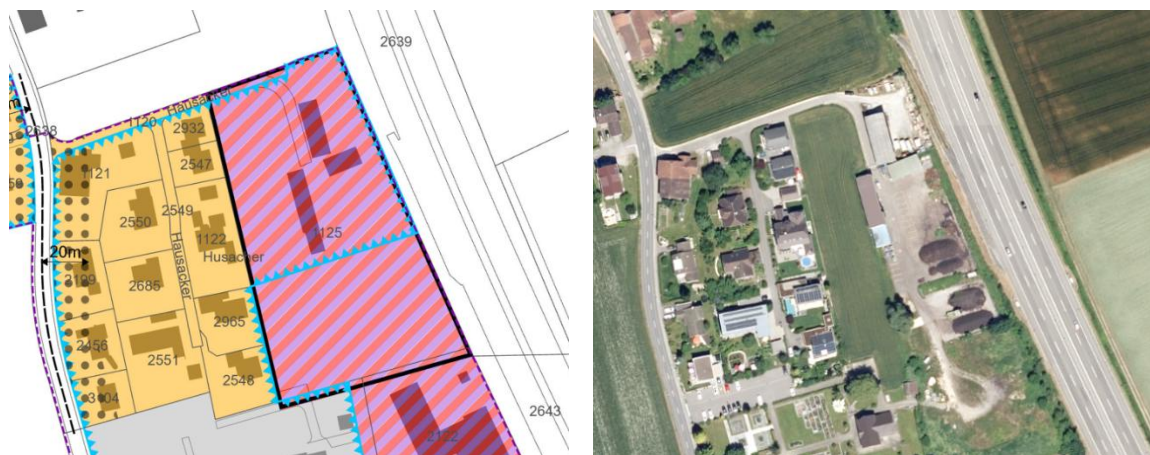


Abb. 70: Gestaltungspflicht Hausmatte (schwarz umrandet), Luftbild Agis 02.08.2023

4.5.9 Gestaltungspflicht Reformierte Kirche

Auf der Parzelle der Reformierten Kirche (Parzelle 1697) besteht ein Entwicklungsinteresse, sodass eine Umzonung der Parzelle von der OEBA-Zone in die Dorfkerzone möglich ist. Aufgrund des Bestehens eines Denkmalschutzobjekts von kantonaler Bedeutung (Kirche), geschützter Kultur- und Naturobjekten, eines Erhaltungszielgebiets (ISOS, Ortsbild) und eines durch die Parzelle verlaufenden Gewässerraums, ist die Festlegung einer Gestaltungspflicht erforderlich. Gemäss ISOS liegt die Kirchenparzelle im Gebiet 1 mit Erhaltungsziel B «Erhalten der Struktur» und die Reformierten Pfarrkirche ist als A Integrales Erhalten der Substanz aufgeführt, was zu berücksichtigen ist.

In der BNO werden Zielvorgaben bezüglich der Gestaltung der Überbauung, insbesondere die Bauweise, die Baumasse und die Stellung der Baukörper zueinander und zum Freiraum festgesetzt. Zudem werden auch Zielvorgaben zu der Eingliederung in die bauliche und

landschaftliche Umgebung festgesetzt, um eine gute Gesamtwirkung zu erreichen sowie zu der Gestaltung der Aussenräume und der Umgebung (Spielplatz als Puffer zwischen Bau-gebiet und Kulturland), der Erschliessung und der Parkierung. Als Hauptziele werden die Realisierung eines Konkurrenzverfahrens als Grundlage für den GP und die angemessene Berücksichtigung der Anforderungen zum Ortsbildschutz und der Kirche mit ihrer Umge-
bung gesetzt.

Die Abgrenzung der Bauzonen OeBA und Dorfkernzone auf der Parzelle 1697 basiert auf dem Verlauf des Grabenbäche (2).

Die Zonengrenze verläuft (von West nach Ost) entlang des südlichen Randes des Gewäs-
serraumes (Breite einseitig 6.35m) in Richtung des Gebäudes 1177. Im Abstand von 8.70m zur nordwestlichen Hausecke knickt sie nach Norden ab und läuft auf die Bachleitung. Sie trifft diese beim Abstand von 7.26m von der nordwestlichen Hausecke des Gebäudes 1177. Anschliessend verläuft die Zonengrenze entlang der Bachleitung bis zur Bauzonengrenze.



Abb. 71: Gestaltungsplanpflicht Reformierte Kirche (schwarz umrandet), Luftbild Agis 23.02.2024

4.6 Einführung der Überbauungsziffer

4.6.1 Definition im Vergleich zur Ausnützungsziffer

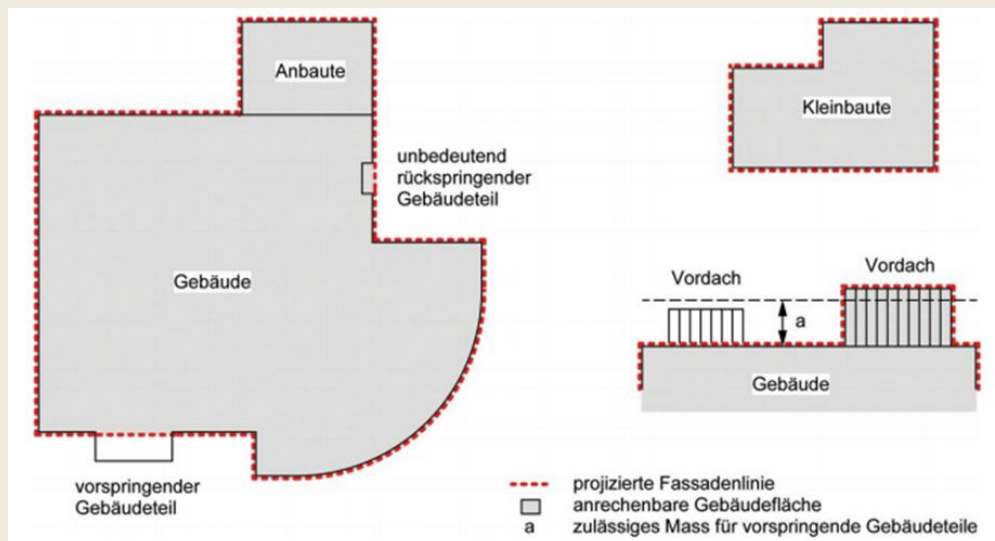
Im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden wird im Zuge der Gesamtrevision der Nutzungsplanung auf die bestehende Ausnützungsziffer (AZ) verzichtet und eine Überbauungsziffer (ÜZ) eingeführt. Im Gegensatz zur Ausnützungsziffer handelt es sich bei der Überbauungsziffer nicht um eine Dichteziffer, sondern um eine Flächenanteilsziffer.

Bestimmungen der Überbauungsziffer gemäss Anhang 1 und 2 Ziffer 8.4 BauV:

Die Überbauungsziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

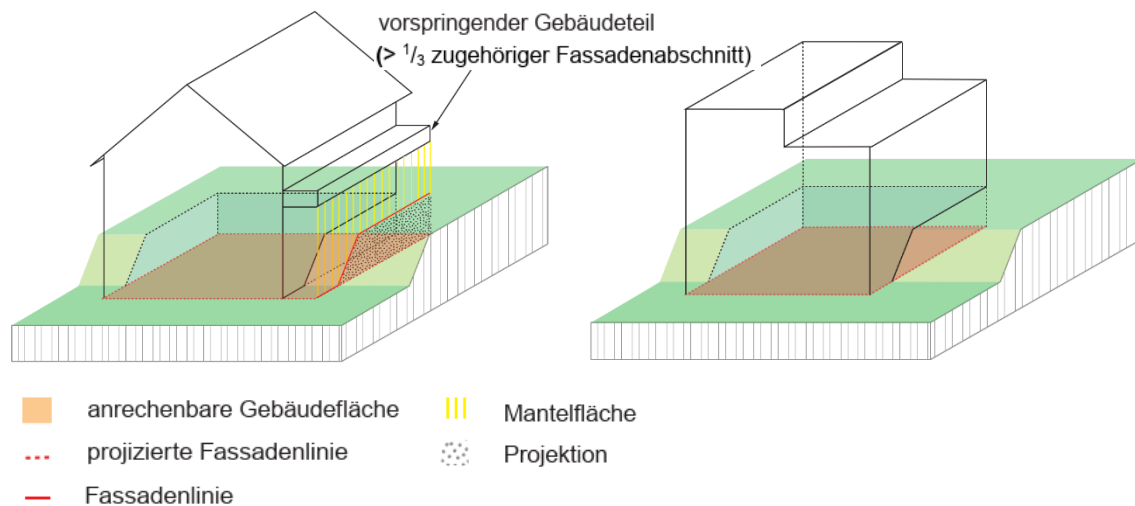
$$\text{Überbauungsziffer (ÜZ)} = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)}}$$

Als anrechenbare Gebäudefläche gilt die Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie.



→ Zur anrechenbaren Gebäudefläche zählen sämtliche Flächen von Gebäuden, Kleinbauten, Anbauten sowie Flächen der Teile von Unterniveaubauten, die das massgebende Terrain überragen. Zudem wird von Vordächern, Balkonen, etc., die über das zulässige Mass vorspringender Gebäudeteile (1.5 m bzw. 0.6 m bei Klein- und Anbauten) hinausragen, die gesamte Fläche zur anrechenbaren Gebäudefläche gezählt.

Entsprechend dem vorangegangenen Auszug der kantonalen Bauverordnung ist die Überbauungsziffer als das Verhältnis sämtlicher anrechenbare Gebäudeflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche definiert. Die Überbauungsziffer legt somit den maximalen „Fussabdruck“ der das Terrain überragenden Gebäude(-teile) eines Grundstücks fest und limitiert so den Bodenverbrauch. In Verbindung mit den vorgesehenen Höhendefinitionen (Gesamt- und Fassadenhöhe) sowie der Festlegung der Vollgeschosse, resultiert eine Limitierung der baulichen Dichte.



**Abb. 72: Überbauungsziffer, anrechenbare Gebäudefläche
(Kanton LU, Erläuterungen zu den Baubegriffen und Messweisen gem. PBG)**

Die bestehende Ausnützungsziffer gilt als eigenständige Dichteziffer, hat aber keinen Einfluss auf einen schonenden Umgang mit dem Gut Boden. Vielmehr kann, soweit es anderweitige Bestimmungen zulassen, die gemäss Ausnützungsziffer zulässige anrechenbare Geschossfläche frei angeordnet werden. Der Grundeigentümer kann daher entweder eine Anordnung in der Vertikalen – also auf mehreren Geschossen – oder aber in der Horizontalen – auf einem Geschoss – vorsehen. Abb. 73 zeigt die mögliche Anordnung der zulässigen Geschossfläche auf 2 Geschossen und die vollständige Anordnung als Erdgeschoss, wodurch es zu keinem Geschossflächenverlust kommt.

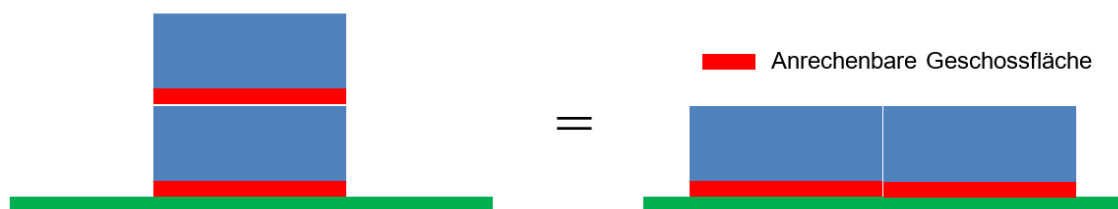


Abb. 73: Beanspruchung des Bodens bei der Ausnützungszifferanwendung

Aus der nachfolgenden Abbildung 56 ist die Bodenbeanspruchung bei Anwendung der Überbauungsziffer erkennbar. Im Gegensatz zur vorgängig beschriebenen Ausnützungsziffer ist hier die Anordnung der Geschossfläche nicht nur von Abstandsregelungen, etc. beschränkt, sondern auch durch die maximale Gebäudefläche (Fussabdruck), welche aus der definierten Überbauungsziffer resultiert.

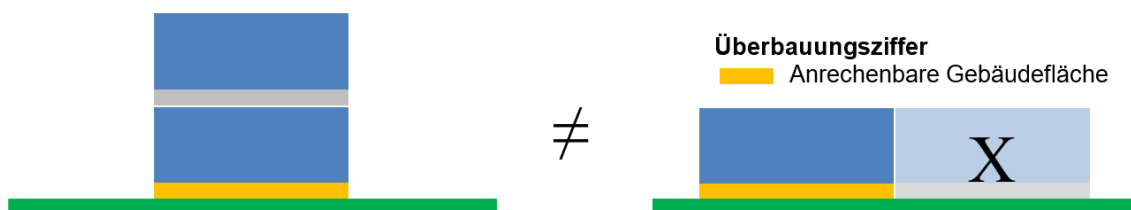


Abb. 74: Beanspruchung des Bodens bei der Überbauungszifferanwendung

Aus den stark vereinfachten Darstellungen der Bodenbeanspruchung bei den unterschiedlichen Nutzungsziffern wird deutlich, dass die Überbauungsziffer das Potential hat, mehrgeschossige Gebäude hervorzurufen und so den Boden zu schonen. Die Einführung der Überbauungsziffer als neue Nutzungsziffer fördert daher eine kompakte Bauweise bei gleichzeitiger Wahrung von Freiräumen. Somit ist sie als zentrales Element der kommunalen Innenentwicklung zu sehen, deren Schwerpunkt nicht primär auf einer Steigerung der Einwohnerdichte, sondern auf einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung und Wohnqualität liegt

4.6.2 Ermittlungsverfahren zur Überbauungsziffer

Mit der Überbauungsziffer wird eine kompakte, in die Höhe wachsende Bauweise angestrebt, um das Gut Boden zu schützen. Dementsprechend ist bei der Festlegung der maximal zulässigen Überbauungsziffer pro Bauzone eine Grösse zu wählen, welcher zwar einen gewissen Spielraum lässt aber gleichzeitig auf unerwünschten Reserven verzichtet. Der Spielraum ist wichtig, um bestehenden Bauten Erweiterungen zugestehen und auch auf kleinen Parzellen zukunftsgerichte Bauten erstellen zu können. Bei einem zu grossen Spielraum werden allerdings Reserven geschaffen, welche allenfalls dazu führen, dass das Ziel kompakter, in die Höhe wachsender Bauten verfehlt wird und stattdessen eine grosse Fläche mit niedrigen Gebäuden belegt wird. Daher ist zur Festlegung der Überbauungsziffern für die einzelnen Bauzonen ein mehrstufiges Vorgehen erforderlich.

4.6.2.1 Umrechnung der Ausnützungsziffer

Als Basis wird die bestehenden Ausnützungsziffer „umgerechnet“. Dabei wird davon ausgegangen, dass Bauten sowohl die Höhenvorschriften als auch die Ausnützungsziffer voll ausschöpfen. Die angenommene „ideale Baute“ verteilt die anrechenbare Geschossfläche dementsprechend gleichmässig auf die zulässigen Geschosse. Da gemäss bestehender BNO Fläche in Dach-, Attika- und Untergeschossen nicht angerechnet werden, sofern sie gesamthaft die Fläche von 1½ Vollgeschossen nicht überschreiten, wird die Geschossfläche ausschliesslich auf die zulässigen Vollgeschosse verteilt.

Rechnerisch kann daher eine Division der Ausnützungsziffer durch die Anzahl der Vollgeschosse erfolgen. Bei der Annahme einer fiktiven Grundstücksfläche wäre dann die anrechenbare Geschossfläche für das idealisierte Erdgeschoss ermittelbar. Diese anrechenbare Erdgeschossfläche kann allerdings nicht ohne eine Korrektur mit der anrechenbaren Gebäudefläche gleichgesetzt werden, da ansonsten Flächen für die Konstruktion (Aussenmauern, Steigzonen, etc.), architektonische Gegebenheiten sowie Kleinbauten, etc. unberücksichtigt blieben. Die Abweichungen ergeben sich aufgrund der Messweise der anrechenbaren Gebäudefläche bis an die projizierte Fassadenlinie bzw. aufgrund des Einbezugs sämtlicher Gebäudeflächen, die das Terrain überragen. Die folgende Formel dient der Berechnung der Überbauungsziffer anhand der Ausnützungsziffer in Tabelle 4:

$$\text{Überbauungsziffer} = \frac{\text{Ausnützungsziffer}}{\text{Anzahl Vollgeschosse}} * \text{Korrekturfaktor}$$

Tabelle 4: Berechnung der Überbauungsziffer anhand der Ausnützungsziffer

	D (K)	W2 A (W2 A)	W2 B (W2 D)	W3 (W3)	WA3 A/B (WG 3)
Ausnützungsziffer (AZ)	x	0.40	0.45	0.60	0.60
Anzahl Vollgeschosse	3 x	2	2	3	3
Korrekturfaktor	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25
Überbauungsziffer (ÜZ)	x	0.25	0.28	0.25	0.25

4.6.2.2 GIS-Analyse der bestehenden Bebauung

Wie bereits festgehalten basieren die Berechnungen der Tabelle 4 auf der idealen Bebauung im Sinne einer vollständigen Ausschöpfung der Höhengvorschriften sowie der Ausnutzungsziffer. Zur Validierung dieser Berechnungen bedarf es daher eines Abgleichs mit der IST-Situation, welcher auf einer einfachen GIS-Analyse basiert. Hierbei wurde anhand der Bodenbedeckung (Gebäude) der amtlichen Vermessung sowie der zugehörigen Parzellenfläche die „bestehende“ Überbauungsziffer auf Basis der revidierten Zonenzugehörigkeit ermittelt.

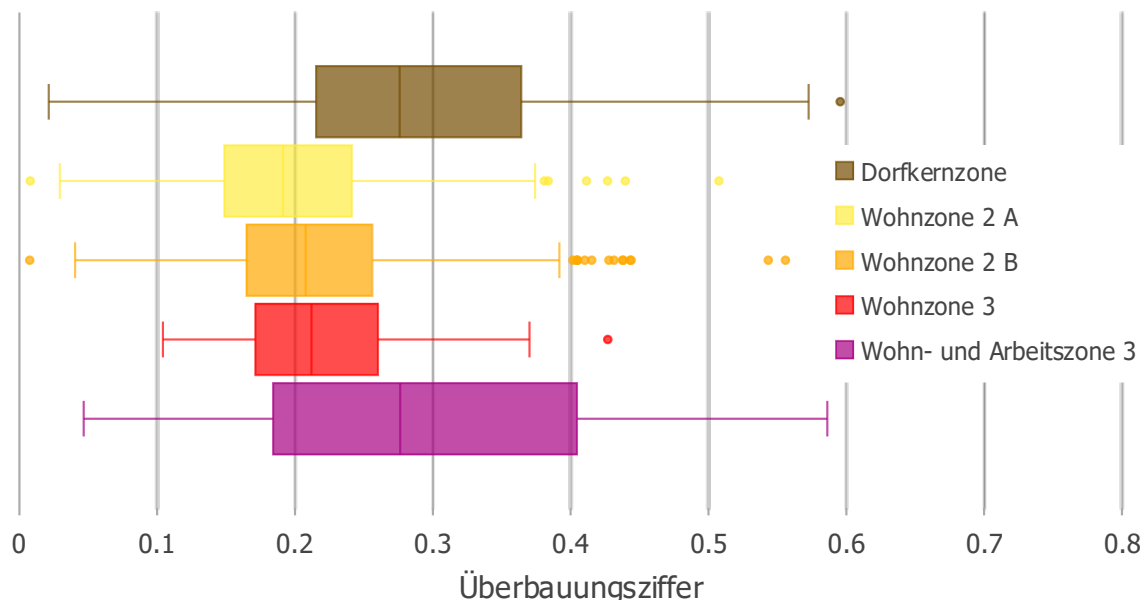


Abb. 75: Verteilung der GIS-gestützten Überbauungsziffer nach Bauzonen

In Abb. 75 wird das Ergebnis der GIS-Analyse dargestellt. Die Darstellung in Boxplots pro Bauzone zeigt einen Vergleich der Verteilung und zentralen Tendenz über deren Quantile. Dabei veranschaulicht der jeweilige Rechteckbereich die mittleren 50 % der Datenwerte und wird durch den Medianwert (Linie im Rechteck) unterteilt. Die aus den Rechtecken herauswachsenden Arme stellen die weitere Streuung dar, wobei Ausreisser als Punkte dargestellt werden.

Erkennbar ist, dass die reinen Wohnzonen, relativ kleine Rechtecke ausweisen und somit die mittleren 50 % der ermittelten Überbauungsziffern sehr dicht beieinander liegen (innerhalb von ± 0.1). Dagegen sind in der Dorfkernzone und in der Wohn- und Arbeitszone deutlich breitere Rechtecke zu sehen (± 0.15 und ± 0.22). Gründe für diese unterschiedlichen Spannweiten sind in der Nutzungsausrichtung der Zonen zu sehen. Es ist beispielsweise davon auszugehen, dass gewerbliche Nutzungen grössere Gebäudegrundrisse (Produktions- und Lagerflächen) aufweisen.

Zur genaueren Analyse werden die Ergebnisse nachfolgend für die vorgesehenen Bauzonen differenziert betrachtet. Dabei zeigt die GIS-Analyse auf, welchen Wert die Überbauungsziffer für die jeweilige Bauzone annehmen müsste, damit 75 % der bestehenden Bauten weiterhin zonenkonform sind.

a) Dorfkernzone

Die Dorfkernzone ist geprägt von einer sehr heterogenen Nutzung der Parzellenflächen. Historische bäuerliche Bauten mit grossen Wohn- und Scheunenteilen weisen meist auch grosse Parzellen und daher niedrige Überbauungsziffern auf. Bei diesen Parzellen besteht ein grosses Potential für eigenständige Bauten in zweiter Reihe. Städtischer geprägte

Bauten und Bauten deren Parzellen nur teilweise in der Bauzone liegen, weisen dagegen deutlich höhere Überbauungsziffern auf. Für $\frac{3}{4}$ der Parzellen wird eine Überbauungsziffer von unter 0.37 ermittelt.

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Ortskerns unter der Prämisse der Erhaltung des Ortsbildes sei bereits hier festgehalten, dass für die Dorfkernzone lediglich ein Richtwert definiert werden kann.

b) Wohnzone 2 A

In den Gebieten der Wohnzone 2 A liegen die ermittelten Überbauungsziffern von $\frac{3}{4}$ der bebauten Parzellen unter einem Wert von 0.25. Es bestehen vereinzelt höhere Werte, die auf Abparzellierungen oder auf grössere Nebengebäude (Garagen, Scheunen, etc.) zurückzuführen sind. Zudem ist erkennbar, dass aneinandergebaute Gebäude (Doppel-, Reihenhäuser oder auch durch dazwischenliegende Garagen zusammengebaut) auch grössere Überbauungsziffern zur Folge haben, da die Parzellen im Vergleich zu freistehenden Einfamilienhäusern meist kleiner sind.

Das Gestaltungsplangebiet Weihermatt kann mit einer ermittelten Überbauungsziffer zwischen 0.30 und 0.38 nicht als Vergleich herangezogen werden, da aufgrund des Gestaltungsplanes eine gegenüber der Grundnutzung erhöhte Ausnützungsziffer gewährt wurde.

c) Wohnzone 2 B

Die Gebiete der Wohnzone 2 B bestehen ähnlich wie die der Wohnzone 2 A überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern. Für $\frac{3}{4}$ der Parzellen der W2 A wurden Überbauungsziffern unter 0.26 errechnet. Hier treten vermehrt aneinandergebauten Gebäuden auf, wobei es bei den mittleren Gebäuden / Parzellen zu teilweise deutlich höheren Werten kommt.

Zudem treten einige Abparzellierungen von Garagenriegeln auf, welche mehreren Gebäuden der Umgebung zuzuordnen sind, was auf ehemalige Arealüberbauungen oder ähnliches hindeutet.

d) Wohnzone 3

Auch in der Wohnzone 3 weisen $\frac{3}{4}$ der Parzellen eine Überbauungsziffer von unter 0.27 auf. Diese Zahl ist allenfalls etwas zu tief, da hier bereits Gebiete in die Analyse einbezogen wurden, die bislang nicht der W3 zugewiesen sind. Einige, bereits heute in der W3 befindliche, grössere Überbauungen mit mehreren Mehrfamilienhäusern auf einer Parzelle weisen dagegen Werte von 0.30 bis 0.33 auf. Zudem kommt es auch in der W3 bei aneinandergebauten Gebäuden meist zu höheren Überbauungsziffern.

e) Wohn- und Arbeitszone 3

Da sich die Wohn- und Arbeitszonen 3 A und B nur hinsichtlich der Festlegung zur Erdgeschossnutzung unterscheiden, wurde bei der Analyse bzgl. der Überbauungsziffer auf eine Differenzierung verzichtet.

$\frac{3}{4}$ der Parzellen der Wohn- und Arbeitszone 3 weisen errechnete Überbauungsziffern unter 0.41 auf. Über diesem Wert liegen die Reiheneinfamilienhäuser am Grubenring (ausgenommen Eckhäuser) mit Werten zwischen 0.41 und 0.55, ein älteres Wohngebäude am Hausmattweg mit einem Wert von 0.45 sowie vier Parzellen, welche nahezu ausschliesslich gewerblich genutzt werden und keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr bieten. Diese Gewerbeobjekte weisen eine Überbauungsziffer zwischen 0.43 und 0.59 auf. Dagegen bestehen allerdings auch reine gewerbliche Parzellennutzungen mit äusserst geringen Überbauungsziffern. Ein Beispiel hierfür ist der kommunale Werkhof, welcher aufgrund von erforderlichen Aussenlagerflächen, etc. sowie erheblicher Reserveflächen (ehemalige Grube), lediglich eine Überbauungsziffer von 0.05 aufweist.

Bei einer überwiegend gewerblichen Nutzung der Parzellen besteht demnach ein sehr unterschiedliches Bild der ermittelten Überbauungsziffer. Daher kommt es auch insgesamt zu der oben bereits erwähnten erheblichen Spannweite der Daten der mittleren 50%.

4.6.3 Festlegung der Überbauungsziffer der verschiedenen Bauzonen

In Tabelle 5 sind die Ergebnisse der Ausnützungszifferumrechnung sowie der GIS-Analyse dargestellt. Der jeweilige Wert der GIS-Analyse bedeutet, dass 75 % der bebauten Parzellen hinsichtlich der Überbauungsziffer auch weiterhin rechtlich legal wären und somit in gleicher Weise erneut bebaut werden dürften. Bei den weiteren 25 % der bebauten Parzellen wären die Besitzstandswahrung gegeben, Erweiterungen allerdings nur mit allfälligen Ausnahmegewilligungen möglich. Die Tabelle zeigt zudem die Anzahl der Datensätze, welche für die GIS-Analyse herangezogen wurden. Die Analysedaten der Wohnzone 2 A und B sind aufgrund der hohen Datenmenge als verlässlich einzustufen, da Ausreisser entsprechend „unterdrückt“ werden. Die Ergebnisse der Dorfkernzone (D), der Wohnzone 3 (W3) sowie Wohn- und Arbeitszone 3 (WA3) basieren dagegen auf einer wesentlich kleineren Anzahl an Datensätzen, weshalb hier die Aussagekraft zu hinterfragen ist.

Die GIS-Analyse basiert zudem auf der vorgesehenen, revidierten Zonierung, was zur Folge hat, dass einige Parzellen, die neu einer höheren Zone zugewiesen werden entsprechend der bislang geltenden Bestimmungen bebaut sind und somit allenfalls das Ergebnis verfälschen. Im vorangegangenen Kapitel wurde dieser Umstand bereits festgehalten.

Aus dem Vergleich der Umrechnungs- mit den GIS-Analyse-Ergebnissen geht hervor, dass Übereinstimmungen aber teilweise auch erhebliche Abweichungen bestehen. Bei der Abweichung handelt es sich insbesondere um die Wohn- und Arbeitszone 3. Hierbei sind die gewerblichen Bauten ausschlaggebend, welche, sofern sie bislang der Gewerbezone zugewiesen waren, keine Ausnützungsziffer einzuhalten hatten bzw. die Einhaltung der AZ aufgrund der Eingeschossigkeit der Gewerbehalle unproblematisch war. Gleichzeitig weisen gewerbliche Nutzungen, insbesondere Produktionshallen, etc. eine erhebliche Gebäudefläche auf und führen so zu hohen Werten bei der GIS-Analyse.

Grundsätzliches Ziel der Festlegung der Überbauungsziffer bleibt, dass 75 % der in der jeweiligen Bauzone bereits bestehenden Bauten auch künftig bewilligungsfähig sein sollen. Die festgelegten Ziffern pro Bauzone sind der nachfolgenden Tabelle 5 zu entnehmen. Im Anschluss werden die jeweiligen Festlegungen kurz begründet.

Tabelle 5: Festlegung der Überbauungsziffer pro Bauzone

Überbauungsziffer	D	W2 A	W2 B	W3	WA3 A/B
Umrechnung aus AZ	x	0.25	0.28	0.25	0.25
IST gem. GIS Analyse (75%)	0.364 x	0.241	0.256	0.260	0.405
Anzahl Datensätze	86	239	516	41	74
Festlegung in § 6 BNO	0.40 x	0.25	0.28	0.30	0.40 / 0.55*
x = Richtwert * = ÜZ bei einem Nutzflächenanteil Arbeiten von mind. 60 %					

Festlegungen für die **Dorfkernzone** müssen einerseits dem bestehenden Ortsbild und andererseits künftigen Nutzungsanpassungen und ergänzenden Bauten gerecht werden. Dementsprechend ist es sinnvoll die Festlegung der Überbauungsziffer für diese Zone entsprechend der weiteren Festlegungen zu den Höhen und den Abständen als Richtwert zu definieren. Die als Richtwert festgelegte Überbauungsziffer von 0.40 wird bei Neubauten herangezogen und muss der Einzelfallbetrachtung Stand halten. Grundsätzlich ist dabei nicht nur ein mögliches Überschreiten des Wertes, sondern auch ein Unterschreiten auf die Konsequenzen für das Ortsbild zu prüfen.

Die **Wohnzone 2 A** ist und soll zukünftig weiterhin eine eher lockere Bebauung aufweisen. Eine erhebliche bauliche und einwohnermässige Mehrnutzung soll in diesen Gebieten aufgrund der Lage zum Ortskern und der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nicht erfolgen. Dementsprechend wird die Überbauungsziffer auf 0.25 festgelegt.

In der **Wohnzone 2 B** soll dagegen mehr Gewicht auf die Innenentwicklung gelegt werden. Dementsprechend wird gegenüber der heutigen Situation bei 75 % der bebauten Parzellen in der W2B ein gewisser Spielraum gewährt und eine Überbauungsziffer von 0.28 definiert.

Die **Wohnzone 3** ist für die Erstellung von Mehrfamilienhäusern bestimmt. Zur Sicherstellung einer angemessenen Wohnqualität im Sinne der Erstellung attraktiver Aussenbereiche wird eine Überbauungsziffer von 0.30 festgelegt. Dabei werden einerseits der unbebaute Aussenraum gesichert und andererseits auch bauliche Ergänzungen wie vergrösserte Balkone an Bestandsbauten oder einfache Überdachungen als Aufenthaltsbereiche an den Spiel- und Freiflächen ermöglicht.

Die **Wohn- und Arbeitszone 3** weist, wie bereits beschrieben, sehr unterschiedliche Bebauungsformen bzw. Gebäudeflächen und somit auch Überbauungsziffern auf, je nachdem welche (Arbeits-)Nutzungen auf den Parzellen erfolgen. Hierbei ist nochmals auf die Reiheneinfamilienhäuser am Grubenring hinzuweisen, welche erheblich zur weiten Streuung beitragen. Dementsprechend ist die Festlegung der Überbauungsziffer auf 0.40 vertretbar, obwohl damit etwas weniger als 75 % der bereits bebauten Parzellen erneut in der Form bebaut werden können. Da aus der GIS-Analyse ablesbar ist, dass für Gewerbebetriebe mit grossen Arbeitsgebäuden allenfalls keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr auf den bestehenden Parzellen bestehen bzw. sich Betriebe nicht ansiedeln können, ist eine abweichende Überbauungsziffer für mehrheitlich gewerblich genutzte Parzellen erforderlich. Dementsprechend gilt bei Überbauungen einer Parzelle, bei welcher mindestens 60 % der Nutzfläche der Arbeitsnutzung zugewiesen sind (Gewerbe, Dienstleistung, etc.), eine Überbauungsziffer von 0.55.

4.6.4 Einführung Nutzungsbonus Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser

Wie im Rahmen der Ergebnisbeschreibung der GIS-Analyse in Kapitel 4.6.2.2 bereits festgehalten, liegen zusammengebaute Bauten wie Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser meist über dem ermittelten Wert der dritten Quantils. Sie fallen somit nicht unter die 75 % der bestehenden Bauten, welche bei der neue festgelegte Überbauungsziffer erneut in der vorliegenden Form gebaut werden dürften. Da Doppel- und Reihenhäuser aber aufgrund tendenziell geringerer Parzellengrössen und in der Folge einer höheren Einwohnerdichte pro Fläche, eine Wohnform darstellen, die den Boden und bedingt auch den Rohstoffeinsatz schonen, bietet sich eine Förderung dieser Wohnformen mittels eines Nutzungsbonus an.

Anhand der GIS-Analyse wird daher in § 35 Abs. 2 BNO ein an die Überbauungsziffer der jeweiligen Zone, anzurechnender Bonus für Doppel- und Reiheneinfamilienhäuser von 0.05 festgelegt. Hierbei ist anzumerken, dass dadurch nicht alle bestehenden Bauten „abgedeckt“ werden. Einige Parzellen insbesondere die mittleren einer Reihe von Reiheneinfamilienhäusern werden – vermutlich wie bisher – eine Nutzungsübertragung auf die Endparzellen der Reihe benötigen.

4.6.5 Konsequenzen der Überbauungsziffer

Bei der Überbauungsziffer handelt es sich um eine Nutzungsziffer. Dementsprechend sind Bestimmungen der übergeordneten Gesetzgebung bzgl. Boni und Überschreitungen auch weiterhin anwendbar, wenn der Gesetzgeber den Begriff Nutzungsziffer verwendet.

Dies gilt für den Nutzungsbonus aufgrund MINERGIE®-Standard gemäss § 35 BauV sowie für die energetische Sanierung von Bauten und Anlagen gemäss § 36 BauV. Bei der allgemeinen Wärmedämmung gemäss § 33 BauV, welche auch für Neubauten gilt, ist eine

Anwendung seitens des Gesetzgebers auf die Baumassenziffer und die Ausnützungsziffer beschränkt. Dementsprechend besteht aufgrund der Einführung der Überbauungsziffer keine Anwendungsmöglichkeit der Erleichterung des § 33 BauV mehr.

Auch die Erhöhung der Ausnützungsziffer um 15 % bei Arealüberbauungen gemäss § 39 Abs. 4 lit. c BauV kann nicht auf die Überbauungsziffer übertragen werden. Letztendlich auch, da eine Erhöhung der Überbauungsziffer den Bewilligungsvoraussetzungen für Arealüberbauungen widersprechen würde, da die haushälterische Nutzung des Bodens gegenüber der Grundnutzung verschlechtert würde. Entsprechend können bei Arealüberbauungen nur die weiteren Abweichungsmöglichkeiten gegenüber der Grundnutzung des § 39 Abs. 4 BauV bzw. der MINERGIE®-Zuschlag gemäss § 35 Abs. 2 BauV genutzt werden.

Die Übertragung von Nutzungsziffern gemäss § 34 BauV ist auch bei der Überbauungsziffer möglich. Da vermutlich in den letzten Jahren einzelne Übertragungen der Ausnützungsziffer oder vielmehr der anrechenbaren Geschossfläche bzw. der Bruttogeschossfläche stattgefunden haben stellt sich die Frage des Umgangs mit diesen Übertragungen bei Einführung der Überbauungsziffer. Hierbei ist grundsätzlich zu klären, ob es der Übertragung zwischen zwei Parzellen noch bedarf, da sie Auswirkungen auf die neuen Möglichkeiten mit der Überbauungsziffer hat oder ob die Übertragungsregelung aufgehoben werden kann. Sofern Umrechnungsbedarf besteht, erfolgt die Umrechnung mittels der folgenden Formel, wobei allerdings anzumerken ist, dass die Methode mit einer gewissen Ungenauigkeit behaftet ist:

$$\text{zu übertragende Gebäudefläche} = \frac{\text{übertragene BGF bzw. aGF}}{\text{max. zulässige Anzahl Vollgeschosse}}$$

Bei künftigen Nutzungsübertragungen bedarf es selbstverständlich keiner Umrechnung.

4.7 Anpassung der Empfindlichkeitsstufe

4.7.1 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Bislang galt für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gemäss Grundzonierung die Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Entlang der Kantonsstrassen wurde die Bauzone bereits mit einer Lärmvorbelastung überlagert, weshalb für diese Flächen, die ES III zu berücksichtigen war. Neu wird der gesamten Zone für öffentliche Bauten und Anlagen per Grundnutzung die ES III zugewiesen. Dementsprechend kann künftig auf eine Überlagerung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit lärmvorbelastetem Gebiet verzichtet werden.

4.7.2 Arbeitszone

Die Arbeitszone wird neu der ES IV statt III zugewiesen. Hierdurch wird der Spielraum der ansässigen bzw. zukünftigen Betreiben erweitert. Die an die Arbeitszonen angrenzenden Wohn- und Arbeitszonen bzw. Dorfkernzonen weisen die ES III auf. Angrenzende, reine Wohnzonen weisen aufgrund ihrer Lage an der Kantonsstrasse eine Überlagerung mit lärmvorbelastetem Gebiet auf und sind damit ebenfalls gemäss der ES III zu beurteilen.

Tabelle 6: Übersicht der Belastungsgrenzwerte gem. Lärmschutzverordnung

	Planungswert [dB(A)]		Immissionsgrenzwert [dB(A)]	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
ES II	55	45	60	50
ES III	60	50	65	55
ESIV	65	55	70	60

Für neue lärm erzeugende Anlagen in der Arbeitszone gelten künftig die Planungswerte der ES IV (siehe Tabelle 6). Bestehende Anlagen müssen lediglich die Immissionsgrenzwerte einhalten. Da diese bislang der ES III unterstehen und dementsprechend bewilligt wurden, dürfte keine Anlage in Betrieb sein, welche den Immissionsgrenzwert der ES III überschreitet. Bei der Bewilligung von Wohngebäuden in den angrenzenden Zonen sind wiederum die Immissionsgrenzwerte der ES III anzuwenden.

Vereinfacht zusammengefasst ist in den Arbeitszonen sowie in den angrenzenden Parzellen der Pegel von 65 dB(A) am Tag bzw. von 55 dB(A) in der Nacht massgebend.

4.8 Schutzzonen und -objekte

4.8.1 Naturschutzzone im Kulturland

Das Gebiet Scharletenmoos und das Gebiet Bösewil sind im rechtskräftigen Kulturlandplan als Naturschutzzone Feuchtwiese / Feuchtgebiet ausgewiesen. Ausserdem sind das Gebiet Halden und das Gebiet Graben als Naturschutzzone Weiher und das Gebiet Trinenmatte als Naturschutzzone Trockenbiotop im rechtskräftigen Kulturlandplan ausgewiesen.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (17. August bis 18. Oktober 2023) und auf der Grundlage von Vorschlägen des Natur- und Vogelschutzvereins Brittnau wurden in der BNO neue Bestimmungen für extensives Weiden in Naturschutzzonen im Kulturland festgelegt. Darüber hinaus wurden neue Gebiete für Feuchtwiesen in den Kulturlandplan aufgenommen.

Neue Gebiete wurden als Naturschutzzonen in Kulturland aufgenommen:

- 2.2.3 Naturschutzzone Feuchtwiese / Feuchtgebiet: Grossmatt, Parz. 1822;
- 2.2.3 Naturschutzzone Feuchtwiese / Feuchtgebiet: Grossmatt, Parz. 1536;
- EW 2.5.1 Naturschutzzone Extensive Weide: Weid, Parz. 2926;
- EW 2.5.2 Naturschutzzone Extensive Weide: Hubelweid, Parz. 1610.

Die Wiesen entlang der Gewässer sind bereits durch die Bestimmungen des Gewässerraumes geschützt. Daher wurden die Wiesen entlang des Willibachs, der Altachen/Tych und der Wigger nicht als Naturschutzzonen aufgenommen. Der Schutz der Flächen ist durch die Bestimmungen des Gewässerraumes und diversen Bewirtschaftungsverträgen gewährleistet.

4.8.2 Naturschutzzone Wald

Die Scharletenweiher (2.1.1 Landschaftsinventar) sowie der Fröschegülleweiher (2.1.4 Landschaftsinventar) sind im rechtskräftigen Kulturlandplan als Naturschutzzone Weiher festgelegt. Gemäss neuer Waldausscheidung liegen beide Weiher innerhalb des Waldes. Eine Ausscheidung einer Grundnutzungszone erübrigt sich daher und die Naturschutzzonen werden aufgehoben.

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald wurden dagegen als Naturschutzzonen im Wald in den Kulturlandplan aufgenommen sowie mittels entsprechender Bestimmungen in der BNO geschützt. Nach Rücksprache mit der Abteilung Wald vom 26.07.2018 wurden zusätzlich zu den Bestimmungen der Muster-BNO noch weitergehende Vorschriften zum Schutz der seltenen Waldgesellschaft Nr. 46 (Peitschenmoos-Fichten-Tannenwald) in die BNO integriert. Weiter wird für die drei Altholzinseln „Weierrain“, „Ölberg“ und „Fuchsloch“ ein Prozessschutz festgesetzt.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (17. August bis 18. Oktober 2023) und auf Grundlage der Beiträge des Natur- und Vogelschutzvereins Brittnau wurden die isolierten Orchideenstandorte überprüft. Aufgrund von Abklärungen mit dem Förster und dem kantonalen Forstamt sowie der aktualisierten Kartierung der vorgeschlagenen Standorte (Ingenieurbüro Hasspacher & Iseli, Jahr 2020) stellte sich heraus, dass auf Brittnauer Waldböden keine Orchideen wachsen können. Daher gibt es keine ausreichende Grundlage, um die

Standorte Stockhubel und Hornusserplatz Scharleten im Wald als Schutzgebiete auszuweisen.

4.8.3 Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete

Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung (NkB) "Scharletenmoos"

Die kommunale Naturschutzzone inklusive des Nährstoff-puffers im NkB Scharletenmoos wurde korrekt im Kulturlandplan umgesetzt. Beide Bereiche wurden bisher in einer gemeinsamen Zone (Naturschutzzone Trockenwiese) zusammengefasst. Gemäss kant. VP ist jedoch eine eigene Nährstoffpufferzone mit den jeweiligen Schutzbestimmungen auszuweisen. Dies hat den Vorteil, dass der genaue Perimeter und die erlaubte Bewirtschaftung klar und transparent geregelt und dargestellt werden und dass auch in Zukunft klar ist, dass bereits eine Pufferzone ausgeschieden worden ist. Daher wurde die bisherige Praxis in diesem Zusammenhang geändert.

Die Nährstoffpufferzone wurde gemäss nachstehendem Kartenausschnitt auf den Parzellen 340 und 342 im Kulturlandplan dargestellt. Diese Flächen werden gemäss den BFF-Vereinbarungen (Biodiversitätsförderflächen) bereits als extensive Wiese genutzt. Die Bestimmungen wurden in die BNO aufgenommen.

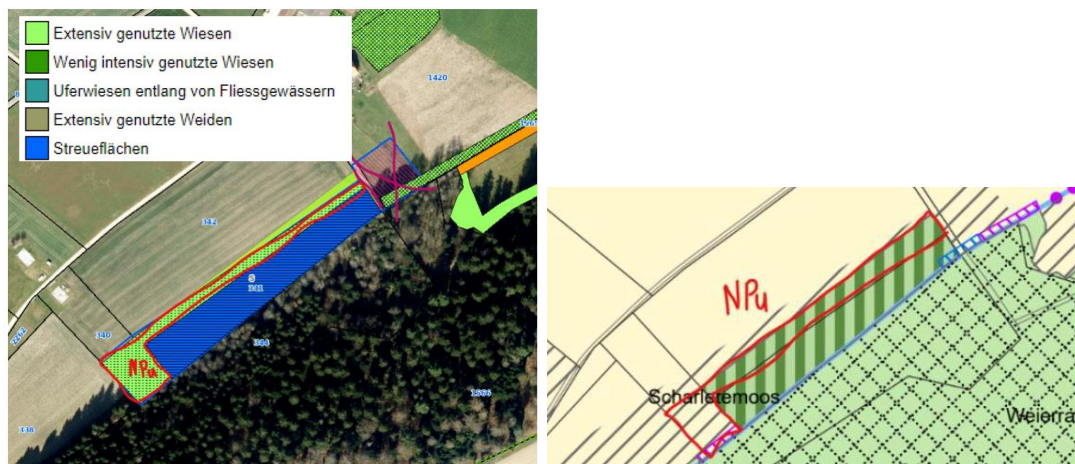


Abbildung 76: Skizze Nährstoffpuffer und Bereich, der zur Streichung vorgesehen ist und Skizze Bereich Nährstoffpuffer gemäss 2. kant. VP

4.8.4 Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (IANB) "Haldengutweiher"

Die Kernzone A (syn. Bereich A) des nationalen Amphibienlaichgebietes AG139 "Haldengutweiher" ist zu einem grossen Teil, aber nicht vollständig, durch die kommunale Festlegung "Naturschutzzone Weiher" abgedeckt. Die Umgebungszone B (syn. Bereich B) ist aktuell keiner Schutzzone zugewiesen. Beide Zonen wurden gemäss 2. Kant. VP im Kulturlandplan und in der BNO entsprechend geschützt. Die Überlagerte Zone «Naturschutzzone Wald» (Waldareal) im Gebiet Wüestrain wurde im Kulturlandplan ergänzt.

Die neue Zone «Pufferzonen und Umgebungszonen Amphibienlaichgebiete» (Landwirtschaftszone) wurde im Gebiet Wüestrain im Kulturlandplan ergänzt.

Die Kernzone A muss gemäss 2. Kant. Vorprüfung vollständig in der "Naturschutzzone Weiher" enthalten sein. Das ganze Gewässer sowie die angrenzende Ufervegetation müssen vollständig durch die Naturschutzzone abgedeckt sein. Die beiden Abbildungen visualisieren grob, wo die neue Grenzziehung des Kernbereich A des IANB verlaufen soll.

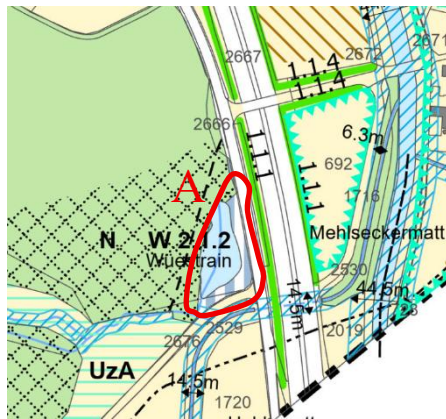


Abbildung 77: Skizze zur Kernzone A des nationalen Amphibienlaichgebietes

Der Bereich B umfasst Wanderkorridore der Amphibien (vgl. Art 2 Verordnung über den Schutz der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung [AlgV]). Gemäss der Vollzugshilfe zum Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung umfasst dieser Korridor angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Wald. Er soll mit Nutzungsregelungen günstigen Landlebensraum schaffen, Wanderkorridore sichern und den Bereich A im Sinn einer Pufferzone vor schädlichen Einflüssen schützen. Die Gemeinden stellen den grundeigentümerverbindlichen Schutz der Umgebungszone B sicher. Der Bereich B des Objektes AG139 "Haldengutweiher" liegt zu einem grossen Teil im Wald, der restliche Teil in der Landwirtschaft. Idealerweise wird der Bereich B, insbesondere in der Landwirtschaftszone, mit einer die Grundnutzung überlagernden Umgebungszone umgesetzt gemäss Muster-Paragraph). Anstelle einer überlagernden Umgebungszone wurde im Bereich B, im Wald, eine "Naturschutzzone Wald" bezeichnet.

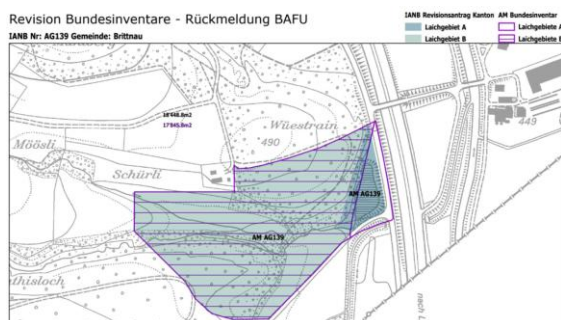


Abbildung 78: Revision Bundesinventare - Rückmeldung BAFU

Folgende Schutzbestimmungen wurden in die BNO aufgenommen

§ 22 Pufferzonen und Umgebungszone Amphibienlaichgebiete

1 Die Pufferzonen und Umgebungszone Amphibienlaichgebiete sind der Grundnutungszone überlagert.

2 Zulässig sind Bauten, Anlagen und andere Massnahmen zur Optimierung der Schutzziele und der Funktion der jeweiligen Pufferzone beziehungsweise Umgebungszone. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen unter Vorbehalt nachstehender Einschränkungen nach der Grundnutungszone.

3 Soweit nachstehend nichts anderes festgelegt wird, sind den Schutzziele und der Funktion der jeweiligen Pufferzone beziehungsweise Umgebungszone zuwiderlaufende Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen, die Be- und Entwässerung, die Verwendung von Pestiziden und Unkrautvertilgungsmittel sowie Düngen und Mulchen nicht gestattet.

4 Vorbehalten bleiben Vereinbarungen zwischen den Bewirtschaftenden und der Gemeinde beziehungsweise dem Kanton zur Abgeltung ökologischer Leistungen, wobei nach Bedarf abweichende oder weitere, dem Schutzziel entsprechende und im Einzelfall festzulegende Anforderungen und Bedingungen zu erfüllen sind.

⁵ Es werden folgende Zonen festgelegt:

Zone	Bezeichnung im Plan	Schutzziele und Funktion	Bewirtschaftung und Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
Nährstoffpufferzone	NPU	Vermeidung von oberflächlichen oder oberflächennahen Nährstoff- und Pflanzenschutzmitteleinträgen in angrenzende Naturschutzzone	- Extensive Nutzung als Wiese oder Weide, - zwei oder mehr Nutzungen wie Schnitte oder Bestossungen pro Jahr - Schnittgut nach Mahd abführen - Keine Standweide, keine Zufütterung - Kein Ackerbau
Umgebungszone Amphibienlaichgebiete	UzA	Sicherstellen von günstigem Landlebensraum und Wanderkorridoren für Amphibien sowie Schutz des Kernbereichs des Amphibienlaichgebiets von nationaler Bedeutung vor schädlichen Einflüssen	- Extensive Nutzung als Wiese oder Weide [Hinweis: Eventuell und nur soweit vereinbar mit der Leit- und Zielart] Extensive Ackernutzung - Verwendung von Pestiziden- und Unkrautvertilgungsmitteln für Einzelstockbehandlung ist zulässig - kein Entfernen von Kleinstrukturen

4.8.5 Landschaftsschutzzone

Die bestehenden Landschaftsschutzzonen wurden überprüft und aktualisiert. Die Aussparungen (Siedlungseier) wurden ebenfalls überprüft. Siedlungseier werden nicht mehr ausgespart. Die Landschaftsschutzzone wird durchgehend dargestellt. Die aktiven Landwirtschaftsbetriebe werden mit «L» bezeichnet und können dadurch ihre Betriebe baulich erweitern im Rahmen der übergeordneten Gesetze. Batteberg, Hausmatte und Tannacher sind keine aktiven Landwirtschaftsbetriebe. Bei aktiven Landwirtschaftsbetrieben wurden die Ausmasse der Siedlungseier überprüft und bzw. die Betriebe mit L bezeichnet.

Die Landschaftsschutzzone im Gebiet Aebihof wurde entsprechend den kantonalen Grundlagen angepasst / vergrössert.

4.8.6 Hochstamm-Obstbaum-Gärten

Hochstamm-Obstbäume tragen zur Artenvielfalt und Ökologie der Kulturlandschaft bei und bieten einen wertvollen Lebensraum für zahlreiche Tierarten. Sie prägen die Landschaft als Einzelbäume, in Alleen, in geschlossenen oder offenen Streuobstwiesen und sind eines der wesentlichen Elemente des Landschaftsbildes. Da Hochstamm-Obstbäume das Landschaftsbild prägen, müssen sie geschützt werden.

Aufgrund der Beiträge des Natur- und Vogelschutzvereins Brittnau im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (vom 17.08. bis 18.10.2023) wurden die BNO-Bestimmungen für neue Gebiete mit schutzwürdigen Hochstamm-Obstbaum-Gärten überprüft und integriert. Zudem wurden die neuen Gebiete mit Hochstammobstbeständen in den Kulturlandplan aufgenommen.

Um einen langfristigen Schutz zu gewährleisten, wurden die markantesten Hochstammobstbestände (siehe Kulturlandplan) als überlagernde Schutzzone in der BNO ausgewiesen. Die Hochstamm-Obstbaum-Gärten bleiben erhalten und zu fällende oder absterbende Bäume werden nach Möglichkeit durch hochstämmige Obstbäume ersetzt.

Neue Standorte wurden als Hochstamm-Obstbaum-Gärten aufgenommen:

- 2.6.1 Hochstamm-Obstbaum-Gärten: Inneri Rossweid, Parz. 1588;
- 2.6.2 Hochstamm-Obstbaum-Gärten: Rossweidmoos, Parz. 1421;
- 2.6.3 Hochstamm-Obstbaum-Gärten: Winkel, Parz. 442;
- 2.6.4 Hochstamm-Obstbaum-Gärten: Brüel, Parz. 1551;

4.8.7 Freihaltebereich Siedlungstrennung

Der **Freihaltebereich Siedlungstrennung** wurde gemäss dem kantonalen Richtplan übernommen und durch entsprechende Vorschriften in der BNO umgesetzt. Er überlagert die Landwirtschaftszone. Bei Flächen, welche bereits mit einer Landschaftsschutzzone oder einer Gewässerraumzone überlagert sind, ist das Ziel der Freihaltung der Flächen bereits gewährleistet und eine zusätzliche Überlagerung durch den **Freihaltebereich Siedlungstrennung** nicht notwendig. Bei aktiven Landwirtschaftsbetrieben wurde den **Freihaltebereich Siedlungstrennung** ausgespart, um die Weiterentwicklung der Betriebe nicht unnötig einzuschränken.

4.8.8 Gewässerraum

Die Festsetzung der Gewässerräume erfolgt auf Gemeindeebene im Nutzungsplanungsverfahren. Der Gewässerraum dient der Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes, sowie der Gewässernutzung und wird als eine der Grundnutzung überlagerte Schutzzone umgesetzt.

Die Gemeinden regeln den Raumbedarf der Fliessgewässer in der allgemeinen Nutzungsplanung. Die beiden Planungsinstrumente Bauzonen-/Kulturlandplan und die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) werden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung angepasst. Für die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Gewässerräume dient die kantonale Fachkarte Gewässerraum als Planungshilfe.

In Brittnau wurde die Ausscheidung auf Grundlage der Fachkarte Gewässerraum, Abwaserkataster, dem Bachkataster Gewässer sowie in Abstimmung mit der Abteilung Landschaft und Gewässer (ALG) vorgenommen.

Für die Ausscheidung des Gewässerraumes wurden je nach Charakter verschiedene Abschnitte gebildet. In Brittnau sind die Bäche danach zu unterscheiden, ob sie Fliessgewässer (natürliche Sohlenbreite) oder Kanäle/Dolungen (künstlich angelegt) sind, und auch nach ihrer Lage (innerhalb und ausserhalb der Bauzone).

Im Folgenden wird die allgemeine Festlegung des Gewässerraums beschrieben:

Innerhalb der Bauzone:

- Für offene Fliessgewässer mit einer Gerinnesohlenbreite zwischen 0,5 m und 2 m wurde beidseitig eine minimale Gewässerraumzone von 6 m ab der Uferlinie festgelegt. (Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV, § 127 Abs. 1 lit. b BauG).
- Für eingedolte Bachabschnitte wurde ein Gewässerraum mit einer Breite von 2 x 6 m plus den Durchmesser (Kaliber) der Bachleitung festgelegt (§ 127 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauG, Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV).

Ausserhalb der Bauzone:

- In Wald- und Naturschutzzonen wurde auf die Ausscheidung von Gewässerräumen verzichtet (Art. 41a Abs. 5 lit. a GSchV).
- Für offene Fliessgewässer mit einer Gerinnesohlenbreite von weniger als 2 m wurde eine minimale Gewässerraumzone von 11 m bzw. Uferstreifen beidseitig 5,5 m ab Bachachse festgelegt (Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV, § 127 Abs. 1 lit. b und 1bis lit. b BauG).
- Für eingedolte Bachabschnitte wurde ein Gewässerraum mit einer Breite von 2 x 6 m plus den Durchmesser (Kaliber) der Bachleitung festgelegt (§ 127 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauG, Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV).
- Für eingedolte Bachabschnitte, bei denen die Lage der Dolungen unbekannt ist, wurde der Gewässerraum mit einer schematischen Darstellung festgelegt.

Die einzelnen Fälle werden im Folgenden beschrieben:

Wigger

Die Wigger fliesst von Süden nach Norden der Gemeinde, parallel zur Autobahn A2, und bildet eine natürliche Achse, die die Siedlungsgebiete im Osten und die Landwirtschaftsflächen im Westen begrenzt. Ausserdem fliesst die Wigger durch zwei Bauzonen im Norden, das Gebiet Triner, und im Süden, das Gebiet Mülimatt.

Gemäss dem Technischen Bericht des Hochwasserschutzprojekts Wigger Brittnau (Auflageprojekt, 1. Oktober 2007), beträgt die natürlichen Sohlenbreite der Wigger in den einzelnen Abschnitten 16 m. Der technische Bericht legt einen Gewässerraum zwischen 38 und 46 m fest, der den Mindestraumbedarf nach einem hydraulischen Ansatz abdeckt.

Die wasserbaulichen Massnahmen und die Renaturierung der Wigger in Brittnau wurden im Jahr 2015 erfolgreich abgeschlossen. Mit der Realisierung des Hochwasserschutzprojekts wurde der Abschnitt der Wigger in Brittnau ökologisch und hochwasserschutztechnisch verbessert (Renaturierung der Wigger, Hackl, Abteilung Landschaft und Gewässer).

Neben dem Wigger-Hochwasserschutzprojekt in Brittnau gibt es den technischen Bericht des Wigger-Hochwasserschutzprojekts in Zofingen / Strengelbach (22.01.2018). Im technischen Bericht wird erklärt, dass die natürliche Sohlenbreite der Wigger 15 m beträgt, daher sollte die Gewässerraumbreite auf der Gesamtlänge 44,5 m betragen.

Aufgrund der Nebenflüsse und des Mühle Tych-Kanals, die in die Wigger münden, sowie der laufenden (Zofingen / Strengelbach) und bereits umgesetzten (Brittnau) Hochwasserschutzprojekte wurde der Gewässerraum in den folgenden Abschnitten definiert:

- Kantonsgrenze Luzern bis Abzweiger Mühle Tych
- Abzweiger Mühle Tych bis Mündung Mühle Tych
- Ab Zufluss des Mühletychs bis Ende Bauzone
- Ende des Baugebiets bis Gemeindegrenze Zofingen / Strengelbach

Der Abschnitt der Wigger von der Kantonsgrenze Luzern bis zur Abzweiger Mühle Tych verläuft durch Landwirtschaftszone und ist entlang seines Verlaufs durch dichte Vegetation geprägt. Da die Wigger in diesem Abschnitt von diversen Nebenflüssen gespeist wird, was zu einem beträchtlichen Einzugsgebiet führt, wurde eine Gewässerraumbreite von 44,5 m festgelegt. Berechnung: $15\text{m (natürliche Sohlenbreite)} \times 2.5 + 7\text{m} = 44.5\text{m}$

Der Abschnitt der Wigger vom Abzweiger Mühle Tych bis Mündung Mühle Tych verläuft parallel zum Mühle-Tych-Kanal und durchquert teilweise das landwirtschaftliche Gebiet und das Baugebiet. In diesem Abschnitt ist aufgrund des in den letzten Jahren durchgeführten

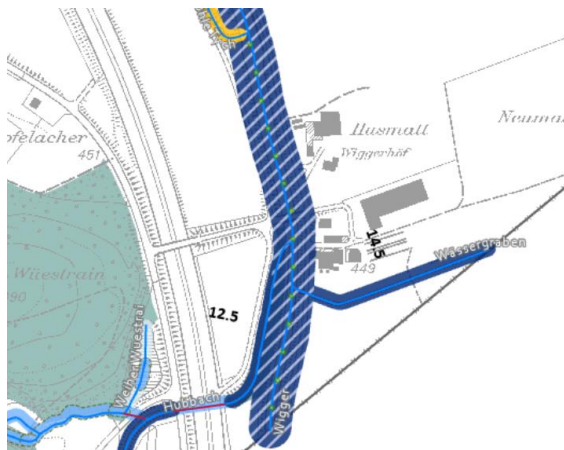
Revitalisierungs- und Hochwasserschutzprojektes generell von einer Gerinnesohlenbreite von 15 m bzw. einem Gewässerraum von 44.5 m auszugehen. Die Wigger wird durch die beidseitige Bebauung im Siedlungsgebiet eingeschränkt, weshalb eine Reduktion des Gewässerraums definiert wurde. Entsprechend wurde ein Gewässerraum von 37 m festgelegt. Der Abschnitt der Wigger ab Zufluss des Mühletychs bis Ende Bauzone verläuft zwischen dem Landwirtschaftsgebiet und dem Siedlungsgebiet. Dieser Abschnitt des Siedlungsgebietes ist bereits voll erschlossen und einige Bauten sind bereits auf der zukünftigen Schutzzone errichtet. Dies erschwert einen vollständigen Schutz des Ufers in der Zukunft. Da dieser Abschnitt der Wigger in Zukunft revitalisiert wird, ist es sinnvoller, den Gewässerraum in das Landwirtschaftsgebiet zu verschieben, das mehr Renaturierungspotenzial hat als das bereits bebaute Siedlungsgebiet. So wurde ein 44.5 m breiter Gewässerraum mit einer asymmetrischen Anordnung zur Landwirtschaftszone hin festgelegt. Berechnung: 15m (natürliche Sohlenbreite) x 2.5 + 7m = 44.5m

Im Abschnitt vom Ende des Baugebiets bis Gemeindegrenze Zofingen / Strengelbach wurde ein Gewässerraum von 44.5 Metern festgelegt, da die Wigger die Einzugsgebiete der Gewässer Unterdorf, Grabenbäche und Schürbergbächli zusammenfasst. ~~Von der Hardstrasse bis zur Gemeindegrenze Zofingen/Strengelbach wurde aufgrund des noch laufenden Hochwasserschutzprojektes Zofingen/Strengelbach (Situationsplan Wigger Km 6.12 - 6.66, Abschnitt Nieser/Stadion) ein Gewässerraum von 46 m festgelegt.~~

Im Interesse der Bauzone wird die Gewässerraumzone asymmetrisch umgesetzt, wobei der überwiegende Teil des Gewässerraums im Kulturland liegt. Die bebauten Parzellen haben weniger Einschränkungen und das Gewässer erhält bessere Entwicklungsmöglichkeiten.

Abschnitte	Gesetzesgrundlage	Gewässerbreite / -typ	Festlegung
Kantonsgrenze Luzern bis Abzweiger Mühle Tych	§ 127 Abs. 1 lit. a BauG	Flüsse	44.5m
Abzweiger Mühle Tych bis Mündung Mühle Tych	Hochwasserschutzprojekts Wigger Brittnau + dicht bebaut. Reduktion	Flüsse	37m
Ab Zufluss des Mühletychs bis Ende Bauzone	§ 127 Abs. 1 lit. a BauG. Verschiebung	Flüsse	44.5m
Ende des Baugebiets bis Gemeindegrenze Zofingen / Strengelbach	§ 127 Abs. 1 lit. a BauG Art. 41a Abs. 4 GSchV und § 127 Abs. 4 BauG Hochwasserschutzprojekts Wigger Zofingen	Flüsse	44.5m —46m

Abschnitt Kantonsgrenze Luzern bis Abzweiger Mühle Tych



**Abb. 79: Fachkarte Gewässerraum, agis
06.07.2023**



**Abb. 80: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023**

Abzweiger Mühle Tych bis Mündung Mühle Tych



**Abb. 81: Fachkarte Gewässerraum, agis
06.07.2023**



**Abb. 82: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023**

Abzweiger Mühle Tych bis Mündung Mühle Tych

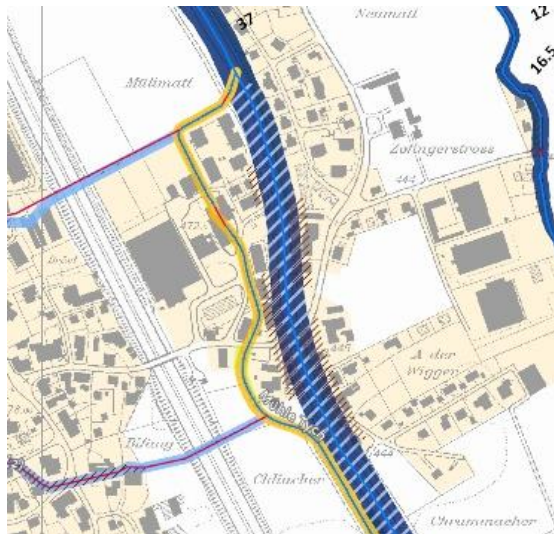


Abb. 83: Fachkarte Gewässerraum, agis
06.07.2023



Abb. 84: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023

Ab Zufluss des Mühletychs bis Ende Bauzone



Abb. 85: Fachkarte Gewässerraum, agis
06.07.2023

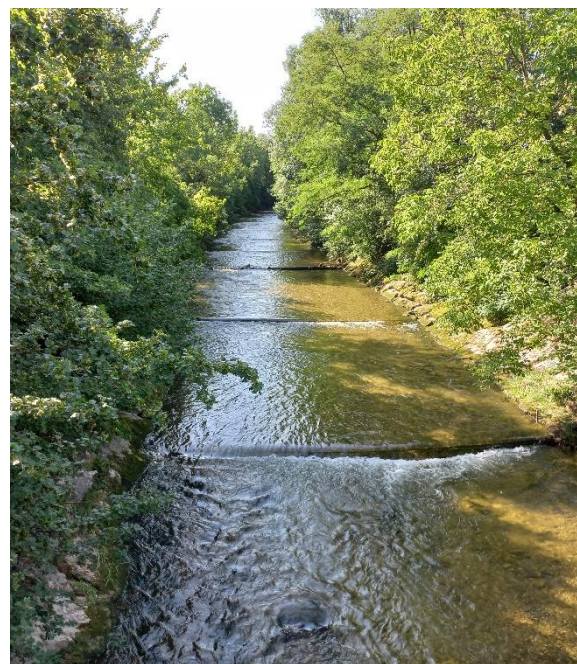


Abb. 86: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023

Abschnitt Ende des Baugebiets bis Gemeindegrenze Zofingen / Strengelbach



**Abb. 87: Fachkarte Gewässerraum, agis
06.07.2023**



**Abb. 88: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023**

Hubbach

Der Hubbach ist ein Nebenfluss der Wigger, die in Luzern entspringt und durch Landwirtschaftszonen fliesst. Da er seinerseits auch von der Grossweid und dem Mathisgraben gespeist wird und eine natürliche Sohlenbreite von durchschnittlich 3m hat, ist ein Gewässerraum von 14,5m festgelegt.

Berechnung: $3\text{m (natürliche Sohlenbreite)} \times 2.5 + 7\text{m} = 14.5\text{m}$

Abschnitte	Gesetzesgrundlage	Gewässerbreite / -typ	Festlegung
	Art. 41a GSchV, § 127 Abs. 3 BauG	≥ 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle «mittlere» Bäche	14.5m

Mühle Tych

Die Mühle Tych ist ein künstlich angelegter Kanal, parallel zur Wigger (links), der aus dem Gebiet Strangematt (Landwirtschaftszone) fliesst, die ehemalige Mühle (Siedlungsgebiet) durchquert und im Gebiet Mülimatt wieder in die Wigger mündet. Entlang des gesamten Bachverlaufs wird ein einheitlicher Abstand von 6 m ab Uferlinie umgesetzt.

Der Kanal durchquert Landwirtschaftsflächen und einen Wald. Diese Naturstrukturen sind ökologisch reichhaltig und tragen zur Biodiversität bei. Untersuchungen des Mühle Tych Kanals zeigen, dass einige Fischarten im Kanalbett gefunden wurden (Sanierung Fischgängigkeit Kanton Aargau, 12.2014). Aufgrund dieser ökologischen Aspekte ist es nur möglich, auf die Festlegung eines Gewässerraums zu verzichten, wenn ein Fachgutachten vorgelegt wird, der die nicht vorhandene ökologische Bedeutung des Kanals begründet (BVUALG, Landschaft und Gewässer, 20.12.2023).

Abschnitte	Gesetzesgrundlage	Gewässerbreite / -typ	Festlegung
	Art. 41a Abs. 5 GSchV, § 127 Abs. 1bis lit. a BauG	Wasserwerkskanäle	6m ab Uferlinie

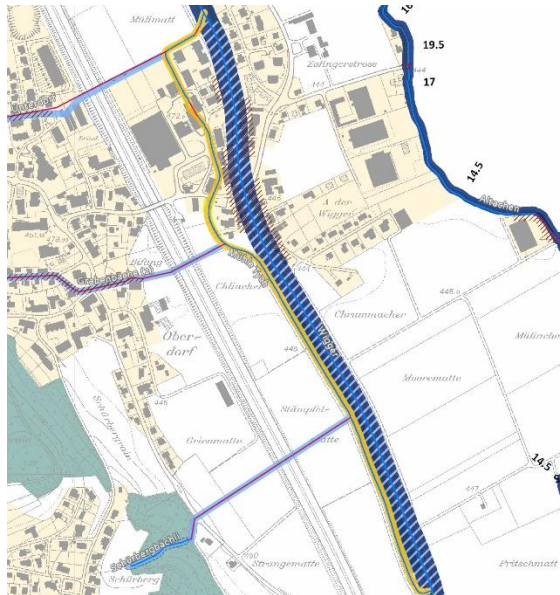


Abb. 89: Fachkarte Gewässerraum, agis
06.07.2023



Abb. 90: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023

Wässergraben

Der Wässergraben entspringt im Luzerner Raum, verzweigt sich dort und fliesst dann in den Altachen und die Wigger. Der Abschnitt 2.16.205 (mündet in die Wigger) hat eine natürliche Sohlenbreite zwischen 4,5m (im Kanton Luzern) und 3m, während der Abschnitt 2.16.167 (mündet in den Altachen) eine natürliche Sohlenbreite zwischen 2,5m (Kanton Luzern) und 1,5m aufweist. Aufgrund dieses Abflussunterschieds wird für den Wässergraben 2.16.205 ein Gewässerraum von 18m und für den Wässergraben 2.16.167 ein Gewässerraum von 14,5m umgesetzt.

Berechnung: $4\text{m (natürliche Sohlenbreite)} \times 2.5 + 7\text{m} = 18.25\text{m} = \text{(gerundet) } 18\text{m}$

$3\text{m (natürliche Sohlenbreite)} \times 2.5 + 7\text{m} = 14.5\text{m}$

Abschnitte	Gesetzesgrundlage	Gewässerbreite / -typ	Festlegung
2.16.205	Art. 41a GSchV, § 127 Abs. 3 BauG	$\geq 2\text{ m natürliche Breite}$ der Gerinnesohle «mittlere» Bäche	18m
2.16.167	Art. 41a GSchV, § 127 Abs. 3 BauG	$\geq 2\text{ m natürliche Breite}$ der Gerinnesohle «mittlere» Bäche	14.5m

Pfaffnern

Die Pfaffnern fliesst von der Gemeindegrenze zu Murgenthal entlang der Gemeindegrenze zu Vordemwald. Die Pfaffnern verläuft durch Landwirtschaftszonen und wird durch eingedolte Bäche gespeist. Entlang des gesamten Bachverlaufs wird ein einheitlicher Abstand von 7 m ab der Uferlinie und 8,5 m ab Bachachse festgelegt, entsprechend der Umsetzung in der Gemeinde Vordemwald.

Abschnitte	Gesetzesgrundlage	Gewässerbreite / -typ	Festlegung
	Art. 41a GSchV, § 127 Abs. 3 BauG	≥ 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle «mittlere» Bäche	7m ab Uferlinie 8,5m ab Bachachse

Altachen

Der Altachen fliesst von Süden nach Norden der Gemeinde und bildet die Trennungsachse zwischen der Gemeinde Brittnau und der Gemeinde Wikon sowie die Kantonsgrenze zwischen Aargau und Luzern. Der Altachen verläuft sowohl durch die Landwirtschaft als auch durch die Siedlungsgebiete der beiden Gemeinden. Der Kanton Luzern gibt für die Altachenabschnitte einen theoretischen Gewässerraum von 7 m ab Gewässerachse vor. Da die Gemeinde Wikon auch die Revision der Nutzungsplanung im Kanton Luzern durchführt, wurde vereinbart, den Gewässerraum von 7 m ab Gewässerachse festzulegen.

Da der Altachen entlang der Gemeindegrenze verläuft und dann das Naglergebiet durchquert, sind 2 Abschnitte für den Gewässerraum festgelegt.

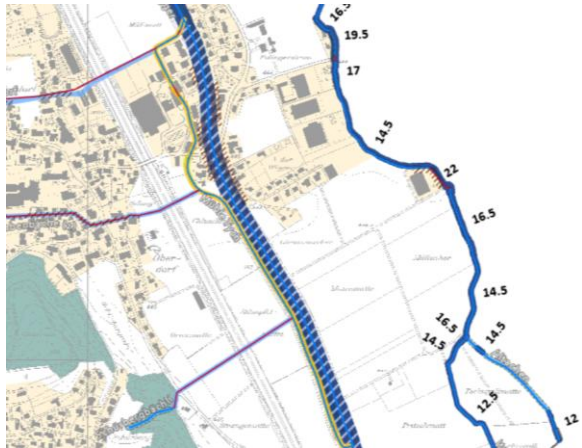
- Abschnitt Kantonsgrenze Luzern bis zum Gebiet Nagler
- Abschnitt Gebiet Nagler bis Gemeindegrenze Zofingen

Für den Abschnitt Kantonsgrenze Luzern bis zum Nagler Gebiet wurde, wie mit der Gemeinde Wikon vereinbart, eine Gesamtbreite von 14 m festgelegt.

Für das Abschnitt Gebiet Nagler bis Gemeindegrenze Zofingen wurden 17 m Gewässerraum festgelegt. **Berechnung: 4m (natürliche Sohlenbreite) x 2.5 + 7m = 17m**

Abschnitte	Gesetzesgrundlage	Gewässerbreite / -typ	Festlegung
Abschnitt Kantonsgrenze Luzern bis zum Gebiet Nagler	Art. 41a GSchV, § 127 Abs. 3 BauG	≥ 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle «mittlere» Bäche	14m gesamthaft 7m ab Gewässerachse
Abschnitt Gebiet Nagler bis Gemeindegrenze Zofingen	Art. 41a GSchV, § 127 Abs. 3 BauG	≥ 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle «mittlere» Bäche	17m

Abschnitt Kantonsgrenze Luzern bis zum Gebiet Nagler



**Abb. 91: Fachkarte Gewässerraum, agis
06.07.2023**



**Abb. 92: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023**

Abschnitt Gebiet Nagler bis Gemeindegrenze Zofingen



**Abb. 93: Fachkarte Gewässerraum, agis
06.07.2023**



**Abb. 94: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023**

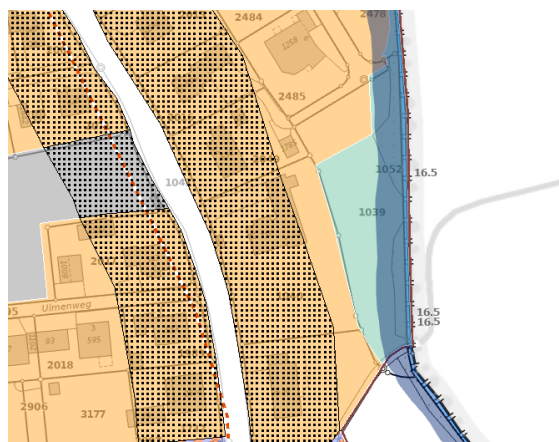
Festlegung des Gewässerraums auf den Parzellen 1039, 1214, 1215 und 1216

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) des Bundes in Kraft getreten. Gestützt darauf wurden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Der Kanton Aargau hat das kantonale Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) angepasst und damit massgebliche Vorgaben zur Umsetzung der Gewässerräume in der allgemeinen Nutzungsplanung gemacht (§ 127 BauG).

Im Rahmen dieser Gesetze wird die bestehende Uferschutzzone teilweise durch die Festlegung der neuen Gewässerraumzonen ersetzt. Die bestehenden Uferschutzzonen sind Teil der Bauzone, während die Gewässerraumzone in der BNO als überlagerte Schutzzone ausgewiesen sind. Deshalb sind die Uferschutzzonen der Parzellen 1039, 1214, 1215 und 1216 als Landwirtschaftszone (ausserhalb der Bauzone) mit einer überlagerten Schutzzone (Gewässerraum) festzulegen. Die Einrichtung einer Gewässerraumzone gewährleistet den Uferschutz und die Förderung der Biodiversität.

Aufgrund der obigen Abklärungen wurde für Altachen auf den Parzellen 1039, 1214, 1215 und 1216 ein Gewässerraum festgelegt, der die ehemalige Uferschutzzone umfasst.

Gewässerraum auf den Parzellen 1039, 1214, 1215 und 1216



**Abb. 95: Bauzonenplan, Geoportal
24.07.2025**



**Abb. 96: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023**

Wilibach

Der Wilibach entspringt im Luzerner Raum und verläuft im westlichen Bereich der Gemeinde Brittnau durch die Landwirtschaftszonen bis zur Gemeindegrenze Vordemwald. Der Bach hat Potenzial für die Revitalisierung, das aber noch nicht realisiert worden ist.

Der Abschnitt Bruederhöfli bis Moos ist ein eingedolter Bach, der parallel zur Pfaffnauerstrasse verläuft. Da das Kaliber der Dolung zwischen 350 und 600 mm variiert, wurde ein Gewässerraum von 12,6 m festgelegt.

Der Abschnitt Moos bis Langmatt verläuft zunächst durch Landwirtschaftsgebiete und dann parallel zum Wald (rechts). In diesem Abschnitt hat der Wilibach einige Nebenflüsse (Brunngraben, Maiäckerli) und auch eingedolte Teilabschnitte. Seine natürliche Sohlenbreite variiert zwischen 0,8 und 1,2 m, so dass ausserhalb der Bauzone ein minimaler Gewässerraum von 11 m festgelegt ist.

Der Abschnitt Langmatt bis Wilimatte fliesst durch Landwirtschaftsgebiete und wird von den Nebenflüssen Schülerslehnerbach, Bösenwilerbach und weiteren eingedolte Bächen gespeist. Daher wird der Gewässerraum auf 14,5 m festgelegt.

Berechnung: $2\text{m (natürliche Sohlenbreite)} \times 1,5 \text{ (eingeschränkte Breitenvariabilität)} = 3\text{m GSB} \times 2,5 + 7\text{m} = 14,5\text{m}$

Im Abschnitt Wilimatte bis zur Gemeindegrenze Vordemwald hat der Wilibach eine natürliche Sohlbreite, die zwischen 2 und 3 m variiert, weshalb ein minimaler Gewässerraum von 14,5 m festgelegt wurde.

Abschnitte	Gesetzesgrundlage	Gewässerbreite / -typ	Festlegung
Abschnitt Bruederhöfli bis Moos	§ 127 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 BauG Art. 41c Abs. 6 lit. b GSchV	eingedolte Bäche	12.6m
Abschnitt Moos bis Langmatt	Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV, § 127 Abs. 1 lit. b BauG	> 0.5 m – < 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle «kleine» Bäche	11m

Abschnitt Langmatt bis Wilimatte	Art. 41a Abs. 2 lit. a GSchV, § 127 Abs. 1 lit. b BauG	2 m natürliche Breite der Gerinnesohle «mitt- lere» Bäche	14.5m
Abschnitt Wilimatte bis Gemeindegrenze Vordemwald	Art. 41a GSchV, § 127 Abs. 3 BauG	≥ 2 m natürliche Breite der Gerinnesohle «mitt- lere» Bäche	14.5m

Abschnitt Moos bis Langmatt

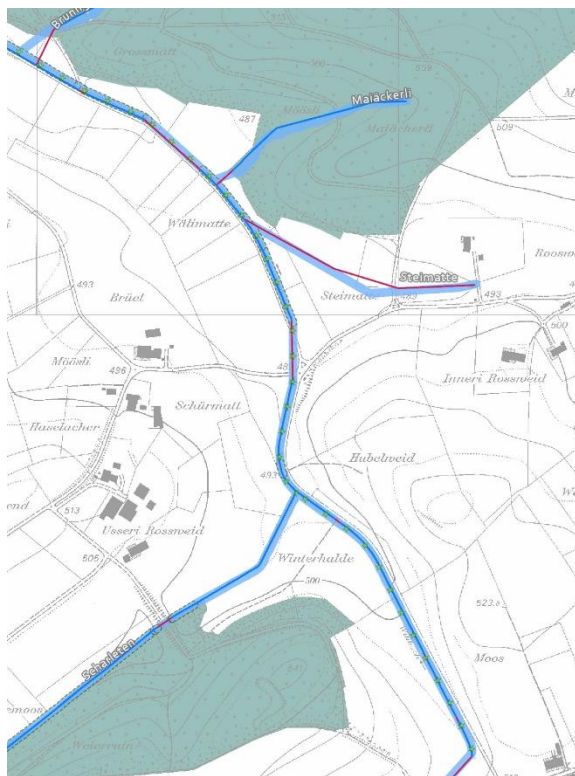


Abb. 97: Fachkarte Gewässerraum, agis
06.07.2023



Abb. 98: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023

Abschnitt Langmatt bis Wilimatte

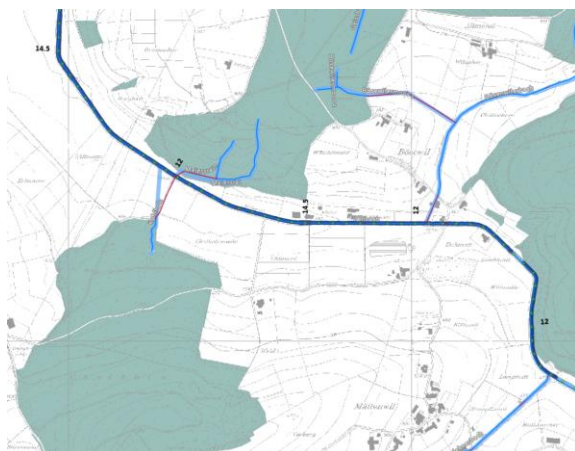
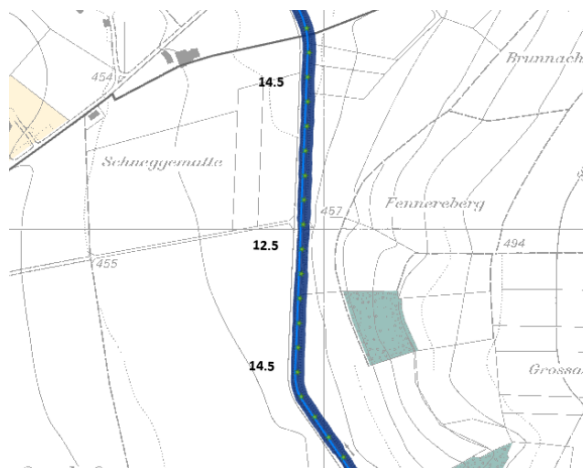


Abb. 99: Fachkarte Gewässerraum, agis
06.07.2023



Abb. 100: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023

Abschnitt Wilimatte bis Gemeindegrenze Vordemwald



**Abb. 101: Fachkarte Gewässerraum, agis
06.07.2023**

**Abb. 102: Strassenansicht, eigene Quelle,
18.07.2023**

Ungenau Lage der öffentlichen Gewässer

Wie schon erwähnt, basiert die Festlegung des Gewässerraums auf dem Bachkataster, der Gewässerraumkarte und dem Abwasserkataster, aber auch Luftbilder, Besichtigungen vor Ort und das Fachwissen werden verwendet.

Basierend auf dem Abwasserkatasterplan (GEP 1. Generation, Scheidegger AG) sind für das Schürbergbächli (2.16.200) und den Mathisgraben (2.16.212) eingedolten Kanalabschnitte angegeben, bei denen die Lage ungenau ist. Für die Hohlgass 1 (2.16.222), Höönetete (2.16.218), Brunngraben (2.17.211) und Bösenwilerbach (2.17.200) enthält der Abwasserkatasterplan keine präzisen Angaben über die tatsächliche Lage der Kanäle.

Die Gemeinde Brittnau führt die Ausschreibung der Ingenieure für das GEP 2. Generation durch, die auf dem von Emch+Berger AG ausgeführten Pflichtenheft basiert und vor Ende 2025 umgesetzt werden soll. Im Rahmen der Umsetzung des GEP 2. Generation werden die KTV-Aufnahmen der eingedolten Kanäle sowie die Georeferenzierung der Bachleitungen gemacht.

Aufgrund der ungenauen Lage von öffentlichen Gewässern wird die Lage auf dem Bauzonenplan und auf dem Kulturlandplan als schematisch definiert, bis die genaue Vermessung vorliegt.

Mathisgraben



Abb. 103: Ausschnitt Abwasserkatasterplan, Quelle: Scheidegger AG, 04.03.2025

Schürbergbächli

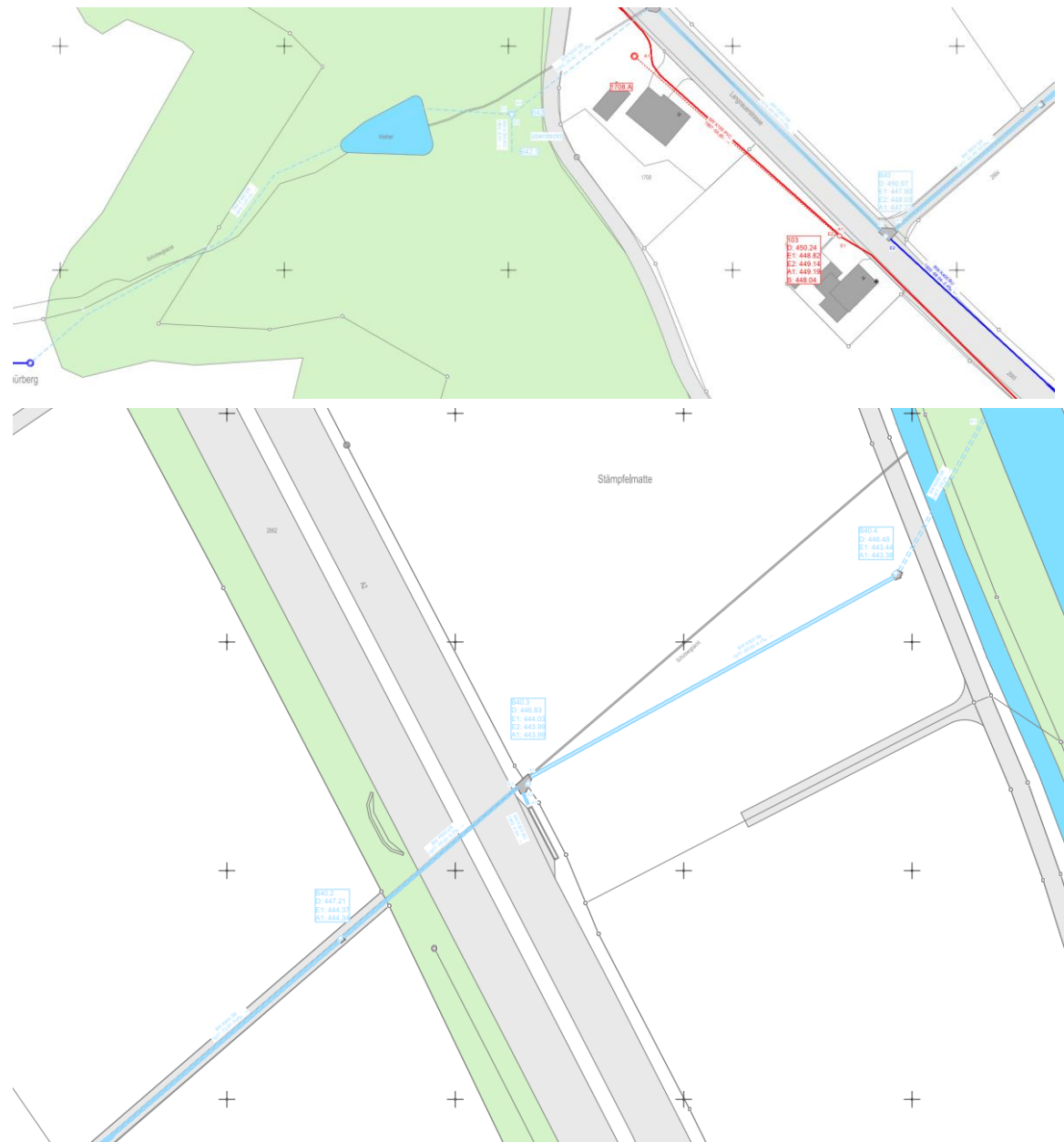


Abb. 104: Ausschnitt Abwasserkatasterplan, Quelle: Scheidegger AG, 04.03.2025

Kuhraingraben

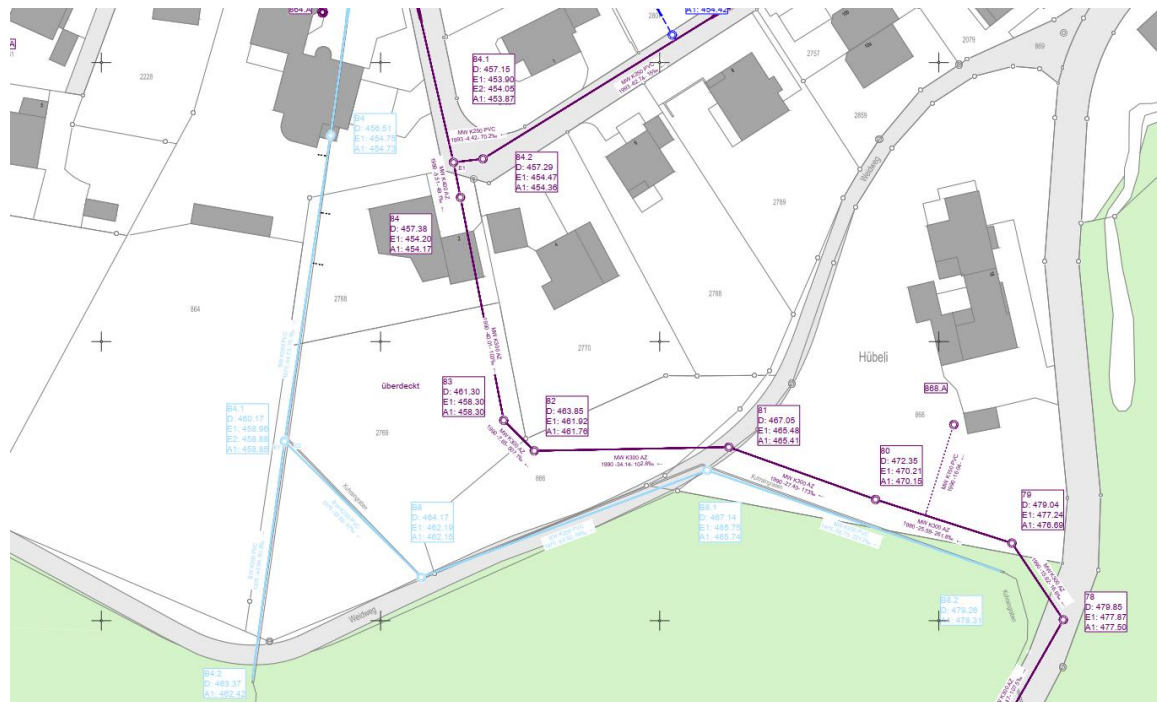


Abb. 105: Ausschnitt Abwasserkatasterplan, Quelle: Scheidegger AG, 04.03.2025

4.8.9 Wildtierkorridor

Auf dem Gemeindegebiet von Brittnau verläuft in Nord-Süd-Richtung eine im Richtplan festgesetzte überregionale Ausbreitungsachse für das Wild (siehe Kapitel 2.1 und Richtplan Kapitel L2.6). Auf der Stufe der Nutzungsplanung wird dieser Wildtierkorridor mittels einer überlagerten Zone und zugehörigen Bestimmung umgesetzt.

4.8.10 Hochwassergefahrenzone

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, wird die Gefahrenkarte durch die Ausweisung von Gefahrenzonen im Bauzonenplan umgesetzt. Dementsprechend werden **die Gebiete Hausmatte, Vorstadt/Zelgli und Unterdorf**, welche gemäss Fliesstiefenkarte HQ100 eine Fliesstiefe bis 0.5 m und folglich ein Schutzdefizit gemäss Schutzdefizitkarte aufweisen, durch die Hochwassergefahrenzone 1 (HWZ 1) überlagert und mit Bestimmungen in der BNO gesichert.

Drei kleinere Bereiche, **im Gebiet Graben und im Gebiet Triner und Zofingerstrasse Nord**, weisen bei einem HQ300 eine Fliesstiefe von zwischen 0.5 und 2.0 m auf und werden deshalb durch die Hochwassergefahrenzone 2 (HWZ 2) überlagert.

Flächen mit einer geringen Gefährdung oder Restgefährdung gemäss Gefahrenkarte, aber ohne ein ausgewiesenes Schutzdefizit, **werden mit § 36c BauV «Schutz vor Hochwasser» kantonal geregelt.**

4.8.11 Freihaltegebiet Hochwasser / Freihaltezone

Gemäss kantonalem Richtplan (Kapitel L 1.2, Planungsanweisung 3) umfasst die Freihaltezone Hochwasser alle Gebiete ausserhalb der Bauzonen, die bei Hochwasser überschwemmt werden können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern. Sie wird begrenzt durch die Aussenabgrenzungen aller Gefahrenstufen gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser (Fliesstiefenkarte EHQ).

Gemäss Planungsanweisung 3 wird festgehalten, dass zeitgemässe Erneuerungen und Ausbauten bestehender Gebäude und Anlagen in der Freihaltezone Hochwasser erlaubt

sind, sofern sie dem Hochwasserschutz genügend Rechnung tragen und den natürlichen Abfluss nicht beeinträchtigen.

In der Gemeinde Brittnau ist das Freihaltegebiet Hochwasser entlang der Wigger und der Altflächen von übergeordneter Bedeutung als Rückhalteraum und Abflusskorridor. Im Freihalteraum wird eine entsprechende Freihaltezone «Hochwasser» generalisiert festgelegt (türkis gezahnte Linie).



Abbildung 106 Gefahrenkarte EHQ / Umsetzung Freihaltebereich im KLP, mit Luftbild (Agis)



Abbildung 107 Gefahrenkarte EHQ / Umsetzung Freihaltebereich im KLP, mit Luftbild (Agis)

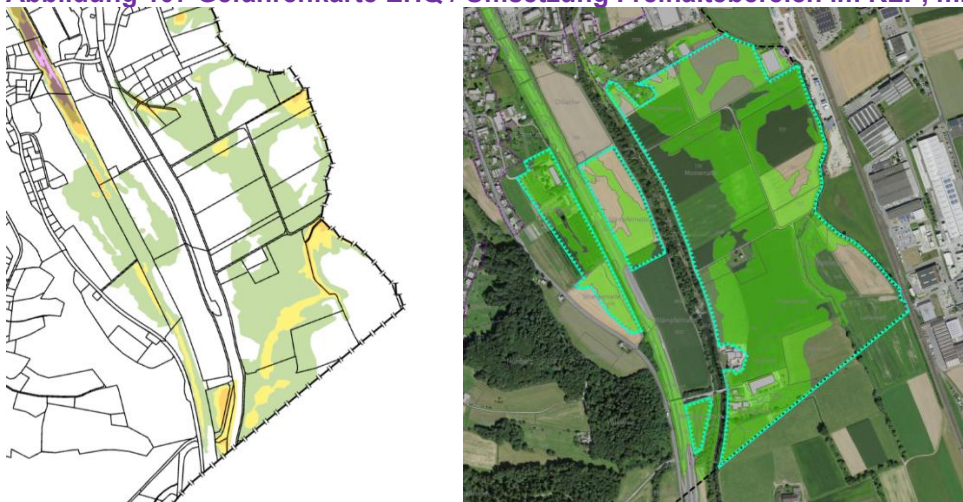


Abbildung 108 Gefahrenkarte EHQ / Umsetzung Freihaltebereich im KLP, mit Luftbild (Agis)

The map displays the planned sewerage system for the Unterdorf area. The main map shows the layout of the sewerage system, including the main line and branches, with color-coded zones indicating the planned sewerage depth (Fliesstiefe HQ100). The inset map shows the location of the Unterdorf area within the larger context of the village, highlighting the area of interest.

Fliesstiefe HQ100

- 0.01m - 0.25m
- 0.25m - 0.50m
- 0.50m - 1.00m

4.8.12 Kantonale Denkmalschutzobjekte

4.8.13 Umsetzung IVS

Die IVS-Wege von regionaler und lokaler Bedeutung mit Substanz sind im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Eine Unterschutzstellung wird in Anbetracht der Vielzahl an Wegen aus Sicht der Gemeinde als nicht sinnvoll erachtet, zumal bei Massnahmen, welche IVS-Objekte betreffen, auf die jeweilige IVS-Dokumentation zurückgegriffen werden muss. Die Gemeinde ist sich Ihrer Aufgabe des Erhalts der historischen Wege bewusst, verzichtet aber aus Gründen einer schlanken und einfach nachvollziehbaren BNO auf Schutzbestimmungen bzgl. der Wege.

Die Kantonale Denkmalpflege hat anlässlich der vorliegenden Gesamtrevision das Bauinventar überarbeitet (siehe Kapitel 2.3.5). Aufgrund der Empfehlungen wurden folgende Objekte aus dem Schutz entlassen:

- BRI 922 / Webhaus (um 1800) / Mättenwilerstr. 3,

- BRI 930 / Speicher (um 1750) / Mättenwil, Stampfi 334.

Weiter wurden folgende Objekte neu in den kommunalen Substanzschutz aufgenommen:

- BRI 907 / Wohnhaus (1924) / Strengelbacherstr. 2
- BRI 913 / Bäuerliches Vielzweckbau, Hochstudhaus (18. Jh.) / Schürbergstr. 15
- BRI 914 / Neue Mühle (1894-1895) / Mühleweg,
- BRI 915 / Bäuerlicher Vielzweckbau (1806) / Bahnhofstr. 2,
- BRI 920 / Bäuerlicher Vielzweckbau (1807) / rdstr. 14,
- BRI 931 / Bäuerlicher Vielzweckbau (1810) / Bösenwil 385,
- BRI 940 / Speicher (1829) / Liebigen, Pfaffnauerstr. 308,
- BRI 948 / Wohnhaus (1897) / Dorfstr. 9,
- BRI 949 / Wohnhaus (1912) / Bahnhofstr. 6,
- BRI 950 / Magazingebäude (1905) / Bahnhofstr. 4,
- BRI 951 / Bäuerlicher Vielzweckbau Hochstudhaus (um 1800) / Schürbergstr. 9,
- BRI 952 / Transformatorenstation (1916) / Mättenwilerstr.

4.8.15 Kulturobjekte

Die bestehenden Brunnen, die Glocke bei der Kirche (historisches Objekt) sowie die im überarbeiteten Bauinventar vorhandenen Grenzsteine wurden übernommen.

4.8.16 Naturobjekte

Die bestehenden Naturobjekte wurden überprüft und angepasst. Die Naturobjekte wurden grösstenteils übernommen. Die Änderungen sind nachfolgend aufgeführt und begründet.

Nicht mehr enthalten sind:

- 1.1.34 Feldgehölz: liegt innerhalb der Waldausscheidung;
- 1.2 Ufergehölze: werden durch Art. 21 NHG sowie durch die Bestimmungen der Gewässerraumzone bereits ausreichend geschützt.

Von sehr grosser Bedeutung sind Naturelemente für die ziehenden Vogelarten, die auf dem Zug vom bzw. in den Süden Rastmöglichkeiten und ein vielfältiges Nahrungsangebot einheimischer Pflanzen benötigen. Einzelbäume auf Kulturland bieten Lebensraum und Nahrung für geschützte Vogel- und Tierarten.

Basierend auf den Beiträgen des Natur- und Vogelschutzvereins Brittnau im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens (17. August bis 18. Oktober 2023) wurde der Vorschlag für den Schutz neuer Naturobjekte geprüft. Auf der Grundlage des Natur- und Landschaftsinventars (2006) wurden neue Naturobjekte bewertet und in das Inventar aufgenommen. Das Inventar enthält eine umfassende Liste der potenziell schützenswerten landwirtschaftlichen Objekte. Nur schützenswerte Naturobjekte wurden in der BNO aufgenommen. Darüber hinaus wurden die neuen Naturobjekte in den Kulturlandplan aufgenommen.

Die bezeichneten Naturobjekte sind aufgrund ihres Beitrags zu Natur und Landschaft geschützt, dürfen also nicht entfernt werden und sind zu erhalten.

Neu aufgenommen wurden:

- 1.1.42 Hecken Rossweid: Prägende Hecken an der Strassenkreuzung;
- 1.1.43 Hecken Rossweid: Prägende Hecken an der Strassenkreuzung;
- 1.1.44 Hecken Hubel: Markante und besondere konzentrische Hecke auf Kulturland;
- 1.4.9 Einzelbaum Rossweid: Prägender Einzelbaum auf der Strassenkreuzung, welcher während der Revision durch eine Neupflanzung ersetzt werden musste;



Abb. 110: Prägender Einzelbaum Rossweid und Ersatzpflanzung

- 1.4.10 Einzelbaum Bodenächer: Besonders wertvoller Einzelbaum auf Kulturland;
- 1.4.11 Einzelbaum Mättenwil: Markanter Einzelbaum im Bauerngarten;
- 1.4.12 Einzelbaum Mättenwil: Prägender Einzelbaum im Bauerngarten;
- 1.4.13 Einzelbaum Mättenwil: Prägender Einzelbaum auf der Strassenkreuzung;
- 1.4.14 Einzelbaum Rütene: Besonders wertvoller Einzelbaum auf Kulturland;
- 1.4.15 Einzelbaum Rütene: Besonders wertvoller Einzelbaum auf Kulturland;
- 1.4.16 Einzelbaum Rütene: Prägender Einzelbaum an der Strassenseite;
- 1.4.17 Einzelbaum Hubel: Besonders wertvoller Einzelbaum auf Kulturland;
- 1.5.3 Baumreihe Grossberg: Neu gepflanzte Baumreihe, welche eine wertvolle Ergänzung zur Baumreihe Nr. 1.5.1 bildet;
- 2.1.4 Weiher Fröschegülle: wertvoller Feuchtstandort innerhalb des Waldes.
- 2.1.5 Weiher Ankegülle: wertvoller Feuchtstandort innerhalb des Waldes.
- 2.1.6 Weiher Sohlenmatt: wertvoller Feuchtstandort innerhalb des Waldes.
- 2.1.7 Weiher Meiersrain: wertvoller Feuchtstandort innerhalb des Waldes.
- 2.1.8 Weiher Cholplatz: wertvoller Feuchtstandort innerhalb des Waldes.

Die Linde bei der Kirche (1.4.8) wird zwar neu aufgeführt, war aber in der rechtskräftigen BNO und dem Bauzonenplan bereits als Teil der Baumgruppe Nr. 1.4.5 geschützt. Anlässlich der Sanierung der Kantonsstrasse wird die Linde entfernt. Ein Ersatz wird an leicht veränderter Lage gepflanzt und unter Schutz gestellt. Die Nummer 1.4.8 wird für den Ersatzbaum übernommen.

Die Hecken entlang der Gewässer sind bereits durch die Bestimmungen des Gewässerraumes geschützt. Daher wurden die Gebiete mit Hecken entlang des Willibachs, der Altaichen/Tych und der Wigger nicht als geschützte Naturobjekte aufgenommen.

4.9 Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Im Sinne des Richtplans, Kapitel H 7, ist das Ziel der Klimastrategie die Vermeidung von Wärmeineffekten, der Schutz von Grün- und Freiflächen und die Sicherstellung des Kaltluftaustauschprozesses. In Übereinstimmung mit den Klimastrategien des Kantons wurden

Massnahmen in den Bereichen Klimatisches System, Grün- und Freiraumstrukturen und Wasser, Pflanzen und Materialisierung ergriffen.

4.9.1 Klimatisches System

Die Landwirtschaftszone entlang der Wigger und westlich des Gebietes Hard ist im rechtskräftigen Kulturlandplan als Siedlungstrenngürtel ausgewiesen. Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) in Stockhubel und Schürberg sowie die Landwirtschaftsgebiete um Vorstadt, Graben und Schürberg sind ebenfalls im rechtskräftigen Kulturlandplan ausgewiesen.

Zur Unterstützung der Klimastrategien und zur Freihaltung der Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kaltluftleitbahnen und Frischluftkorridore im Landwirtschaftsgebiet am Siedlungsrand und der Wälder wurden im Kulturlandplan eine überlagernde Schutzzone Freihaltebereich Siedlungstrennung, die als Siedlungstrenngürtel dient, eine Landschaftsschutzzone und eine Naturschutzzone Wald festgelegt.

Im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens als Teil einer Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungspläne Strengelbacherstrasse, Mülimatt, Pfrundmatt, Hausmatte, Reformierte Kirche) sowie bei Siedlungserneuerung (Siedlungserneuerungsgebiete Zofingerstrasse Süd, Brühel) oder in den Arealüberbauungen wurden konkrete Vorgaben hinsichtlich der Aussenraumgestaltung, der maximalen Höhen und der Eingliederung der Bauten in die bauliche und landschaftliche Umgebung gemacht. Dadurch wird sichergestellt, dass der Kaltluftstrom trotz der Bebauung erhalten bleibt.

4.9.2 Grün- und Freiraumstrukturen

Das REL stellt eine wichtige Grundlage für die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung dar. Um die Quartierstruktur mit hohem Grünflächenanteil zu erhalten, wurden die in der REL vorgeschlagenen Ziele berücksichtigt: Erhalt der Freiräume und Freiraumqualitäten, Erhalt des Ortsbildes, besonderes Augenmerk auf die Gestaltung des Siedlungsrandes. Die Quartiere Graben, Vorstadt/Zelgli und Schürberg bleiben für Einfamilienhäuser, Doppel- und Mehrfamilienhäuser (W2A und W2B) mit einer sehr geringen Überbauungsziffer (0,25 - 0,28).

Im Einklang mit den Klimastrategien und zur Schaffung einer Vielfalt von Grünräumen im Wohn- und Arbeitsumfeld wurden in Gebieten mit Gestaltungspflicht (§5 Sondernutzungsplanpflicht), Entwicklungsgebieten und Arealüberbauungen spezifische Vorgaben für eine hochwertige Umgebungsgestaltung und eine hohe Aufenthaltsqualität der Freiräume festgelegt.

Um öffentliche und private Freiräume als Erholungs- und Entlastungsräume zu sichern, wurden in der BNO spezifische qualitative Anforderungen an Grünflächen festgelegt. Dabei wurden Vorgaben für die Umgebungsgestaltung (§55 BNO), die Begrünung des Strassenraums (§56 BNO) und die Gestaltung des Siedlungsrandes (§57 BNO) festgelegt. Bei der Umgebungsgestaltung wurden u.a. die Vorgaben für die Terrainveränderung, die Bepflanzung, die Ökologischen Ausgleichsflächen und Versickerung von Regenwasser für Grünflächen festgelegt. In Gebieten mit hoher Wärmebelastung, wie z.B. Arbeitsgebieten, wurde ein Anteil von 10% Grünfläche (Grünflächenziffer) festgelegt.

Um beschattete Fuss- und Velowegverbindungen zu realisieren, wurden spezifische Vorgaben für die Begrünung des Strassenraums definiert (§56 BNO). Für die Zofingerstrasse wird ein BGK (Betriebs- und Gestaltungskonzept) gemäss der Massnahme M4 des rechtskräftigen KGV (Kommunaler Gesamtplan Verkehr) durchgeführt. Auf diese Weise wird der Wärmeinseleffekt in der Zofingerstrasse vermindert.

4.9.3 Wasser, Pflanzen & Materialisierung

Wichtige Strategien im Hinblick auf das Wassermanagement sind der Erhalt, die Förderung und das Erleben von Wasserflächen, die Förderung der Versickerungsfähigkeit und Begrünung von Oberflächen sowie die Speicherung und Wiederverwendung von Regenwasser. Um diese Strategieziele zu erreichen, wurden in der BNO in §55 Umgebungsgestaltung und §44 Parkfelder spezifische Anforderungen an die Versickerung und Wiederverwendung von Regenwasser und die Versiegelung von Flächen festgelegt. Massnahmen zum Wassermanagement in den im Bauzonenplan ausgewiesenen Gebieten mit Gestaltungspflicht werden im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens festgelegt. Um die Uferbereiche so weit wie möglich von neuen Bauten und Anlagen freizuhalten, wurden im Kulturlandplan die überlagernden Schutzzonen "Gewässerraumzone" festgelegt, um die natürlichen Funktionen der Gewässer zu gewährleisten, zum Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung.

Um den Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet zu vermindern, sind Vorschriften für die Verwendung von hitzemindernden Materialien für Freiflächen und Gebäude sowie für die Begrünung und Beschattung von Gebäuden zu erlassen. Zum Schutz des Ortsbildes und als Beitrag zur Verminderung des Wärmeinseleffektes schreibt §8 BNO die Umsetzung eines Material- und Farbkonzeptes vor. Dächer speichern eine hohe Wärmebelastung und daher ist der Wärmeinseleffekt dort am stärksten. Aus diesem Grund wurden in der Dachgestaltung (§ 54 BNO) Vorgaben zur Dachbegrünung festgelegt.

Die Vegetation spendet Schatten, kühlt durch die Verdunstung von Wasser und verhindert die Überhitzung von der Sonne ausgesetzten Flächen. In §55 Umgebungsgestaltung und §57 Gestaltung des Siedlungsrandes der BNO wurde die Verwendung von einheimischen oder ökologisch wertvollen Pflanzen zur Minderung der Wärmebelastung festgelegt.

In Zusammenarbeit mit dem Regionalverband zofingenregio wird ein Freiraumkonzept entwickelt, in dem die bestehenden Freiräume und ihre Naturelemente überprüft werden und eine Strategie für die Begrünung der bebauten Flächen festgelegt wird.

4.10 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Aufgrund der Ergänzung des Baugesetzes hinsichtlich des Mehrwertausgleichs von Bauland vom 1. Mai 2017 sind die vorgenommenen Ein- und Umzonungen hinsichtlich der grundsätzlichen Mehrwertabgabepflicht gemäss § 28a Abs. 1 BauG zu prüfen. Es sind Grundstücke (und auch Grundstücksteile) zur Mehrwertabgabe heranzuziehen, sofern sie neu einer Bauzone zugewiesen werden. Solchen Einzonungen gleichgestellt werden auch Umzonung, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zulässig ist. Zudem können Gemeinden andere Planungsvorteile, wie sie beispielsweise durch Aufzonungen von der Wohnzone 2 in eine Wohnzone 3 entstehen, mittels verwaltungsrechtlicher Verträge ebenfalls einer Mehrwertabschöpfung unterstellen.

Die Gemeinde setzt mittels entsprechender Bestimmung in der BNO den Mehrwertabgabesatz auf 30 % fest. 1/3 der Mehrwertabgabe ist an den Kanton abzuführen.

Parzellen und Parzellenteile, welche aufgrund von Änderungen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision gemäss § 28a Abs. 1 BauG mehrwertabgaberelevant sind, es sich also um eine Einzonung oder gleichzusetzende Umzonung handelt, können Anhang 9.4 (Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht) entnommen werden. Für diese ermittelt das kantonale Steueramt den zu leistenden Betrag von 30 % des Mehrwertes der Flächen. Gemäss § 1 der Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV) fallen Parzellen unter die Bagatellgrenze und werden daher nicht abgabepflichtig, deren Mehrwertabgabe bei der Schätzung weniger als Fr. 5'000.- beträgt oder eine betroffene Fläche von nicht mehr als 80 m² aufweisen und gleichzeitig einen Mehrwert unter Fr. 100'000.- generieren. Die betroffenen

Grundeigentümer werden im Vorfeld der öffentlichen Auflage der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung individuell über die voraussichtliche Höhe der sie betreffenden Mehrwertabgabe informiert.

Sobald die vorliegende Revision der Nutzungsplanung genehmigt ist und somit vollumfänglich anwendbar ist, erlässt der Gemeinderat eine Verfügung über die definitive Höhe der Mehrwertabgabe. Massgeblich für die definitive Festlegung der Höhe der Abgabe und die Bestimmung der abgabepflichtigen Person ist der Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung. Für die Mehrwertabgabe steht der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht zu, welches dem Grundbuchamt mit Rechtskräftigkeit der Verfügung gemeldet wird. Die Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung des Grundstücks oder Erteilung einer Baubewilligung fällig. (Weiteres siehe § 28a bis h BauG sowie MWAV.)

Die Höhe der zu erwartenden Mehrwertabgabe aufgrund von Einzonungen oder gleichgestellten Umzonungen ist durch das Steueramt geschätzt worden. Es ist mit Gesamteinnahmen in der Höhe von Fr. XY zu rechnen, wovon Fr. XY der Gemeinde und Fr. XY dem Kanton zustehen.

Für neu eingezonte Flächen ist gemäss § 28i Abs. 1 BauG zudem eine Frist festzulegen, innert derer die Überbauung des Grundstücks zu erfolgen hat. Diese ist ebenfalls Anhang 9.4 zu entnehmen. Eine Fristverlängerung ist möglich sofern die Fristeinhaltung durch Rechtsmittelverfahren oder andere Umstände, welche nicht die baupflichtige Person zu verantworten sind, erheblich erschwert wurde. Hierbei sind beispielsweise Verzögerungen aufgrund der Erstellung eines Sondernutzungsplanes durch Einwendungen zu nennen. Nach unbenutztem Ablauf der Frist wird seitens der Gemeinde jedes Jahr eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstücksverkehrswertes erhoben.

4.11 Bestehende Sondernutzungsplanungen

Die bestehenden Gestaltungspläne weisen Begriffe und zugehörige Messweisen auf, welche nicht mit der IVHB und somit auch nicht mit der revidierten BNO übereinstimmen. Im Nachgang der Gesamtrevision sind diese daher auf ihre Notwendigkeit zu prüfen und entweder aufzuheben oder den dann geltenden Begriffen und Messweisen anzupassen.

Der Gestaltungsplan Weihermatt ist vollständig umgesetzt und der Gestaltungsplans Mühle Brittnau befindet sich derzeit in Umsetzung. Dementsprechend liegt eine Aufhebung nahe.

Die bestehenden Erschliessungspläne sind von dem Begriffswechsel aufgrund der IVHB nicht betroffen, es bietet sich allenfalls aber auch hier eine Überprüfung an.

5 INNENENTWICKLUNGSPFAD

Brittnau liegt gemäss Raumkonzept Aargau in einem urbanen Entwicklungsraum und es wird von einer anhaltend grossen Nachfrage nach Wohnfläche in der Region ausgegangen. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung hat langfristig Einfluss auf die Entwicklung der Gemeinde. Der Innenentwicklungspfad zeigt auf, welche Potentiale an zusätzlichen Einwohnern mit der neuen Nutzungsplanung in den einzelnen Quartieren vorhanden sind und wie diese aktiviert werden können.

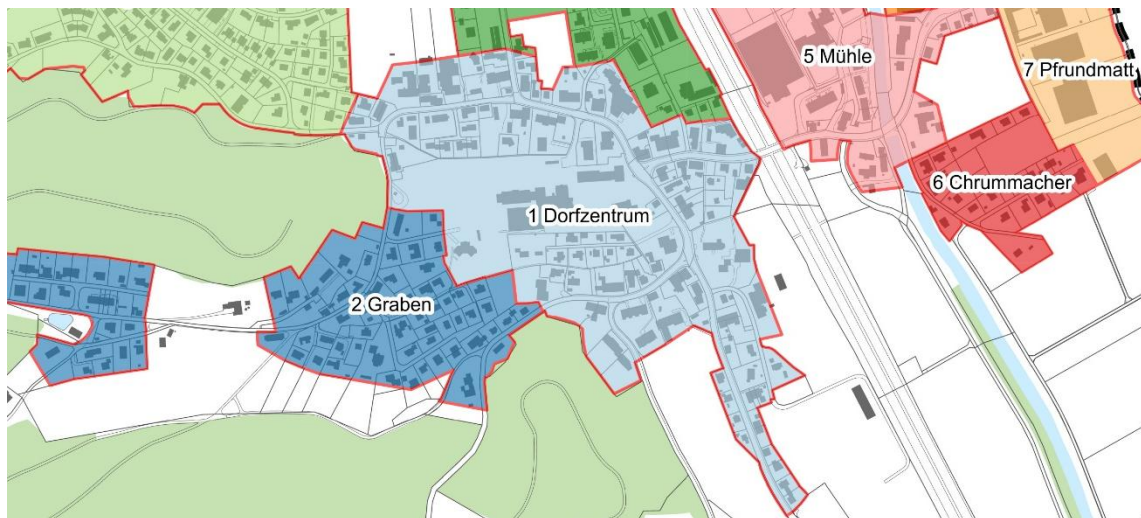
5.1 Quartiersentwicklung und -potential

Nachfolgend werden zunächst die verschiedenen Quartiere stichpunktartig beschrieben und ihr (Einwohner-) Potential vermerkt (dabei werden die in Bau befindlichen Objekte sowie projektierten Bauten beim Einwohnerpotential nicht berücksichtigt). Im Anschluss erfolgt die vorgegebene rechnerische Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrags. Dabei handelt es sich bei der Potentialermittlung unbebauter Parzellen um Einschätzungen der einzelnen Parzellen je nach Grösse und Gegebenheiten. Die Einteilung der Quartiere wurde vom räumlichen Entwicklungsleitbild übernommen.

Bei der Potentialbeschreibung werden folgende Abkürzungen verwendet:

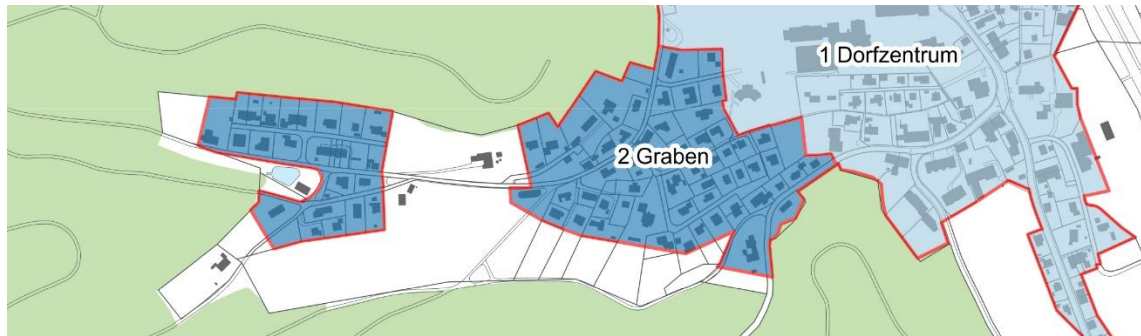
E	= Einwohner
EFH	= Einfamilienhaus
DEFH	= Doppel Einfamilienhaus
REFH	= Reiheneinfamilienhaus
MFH	= Mehrfamilienhaus
WE	= Wohneinheit

5.1.1 Dorfkern



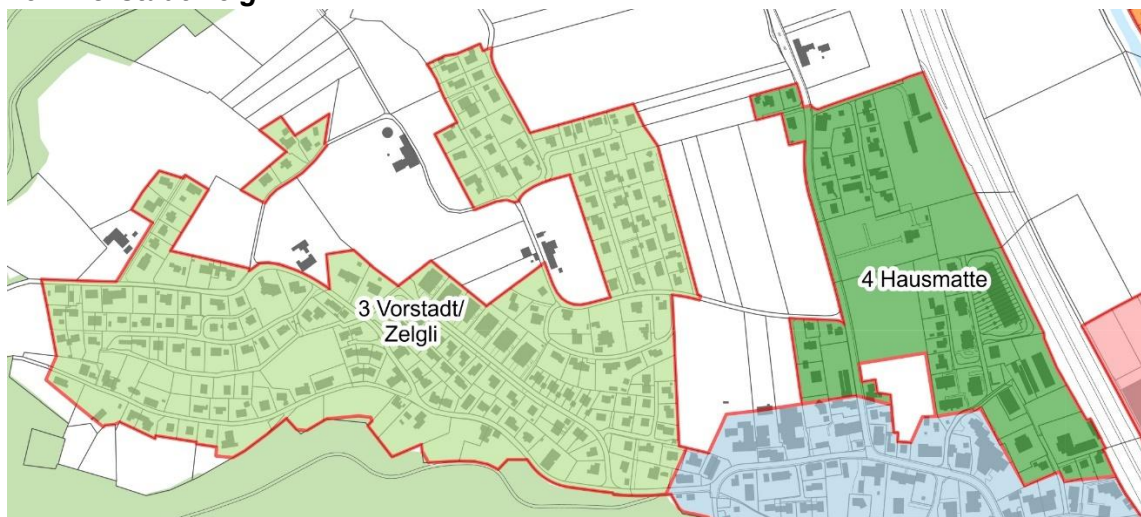
Merkmale	- Grosse Unterschiede in Typologie, Alter und Nutzungsart der Gebäude sowie bei der Einwohnerdichte und der Demographie; - Vorwiegend MFH oder Wohngebäude mit Nebennutzung; - Viele erhaltenswerte Bauten vorhanden, welche den Strassenraum der Kantonsstrassen entscheidend prägen; - Mehrheit der Bauten vor 1945 erstellt; - ÖV-Erschliessung gut (südlicher Ortseingang genügend);
Potential	- Erneuerungsbedarf und Generationenwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug von Familien - Unbebaute Parzellen in D (ca. 1'750 m²): 1 MFH mit 6 WE bei 2 E/WE und 1 EFH mit 4 E → 16 Einwohner, entspricht ca. 94 E/ha.
Fazit	- Richtwerte hinsichtlich der Bebauungsvorgaben dienen dem Gemeinderat zur Förderung einzelfallbezogener, qualitativ hochwertiger Ergänzungen und Erneuerungen.

5.1.2 Graben



- | | |
|-----------|--|
| Merkmale | <ul style="list-style-type: none"> - Lage gem. Richtplan teilweise im ländlichen Entwicklungsraum mit anzustrebenden Einwohnerdichten von 40 E/ha im Bestand und 60 E/ha für unbebaute Flächen; - Siedlung in einem durch den Grabenbach geformten Seitental der Wigger; Zwei Siedlungsteile: abgeschiedener Westteil, Ostteil angrenzend ans Dorfzentrum; - Mehrheitlich EFH sowie einige ältere Bauernhäuser; - Sehr geringe Einwohnerdichte (30 E/ha); - Bauten vorwiegend in den Jahren 1960 – 2000 erstellt; - ÖV-Erschliessung im Osten genügend, im Westen ungenügend |
| Potential | <ul style="list-style-type: none"> - Erneuerungsbedarf und Generationenwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug von Familien - Unbebaute Parzellen in W2B (ca. 2'000 m²): 1 EFH und 3 REFH mit 4 E → 16 Einwohner, entspricht ca. 80 E/ha. |
| Fazit | <ul style="list-style-type: none"> - Die Entwicklung des Gebiets wird vorrangig über die bestehenden Bauten und allfällige Anpassungen geprägt werden. |

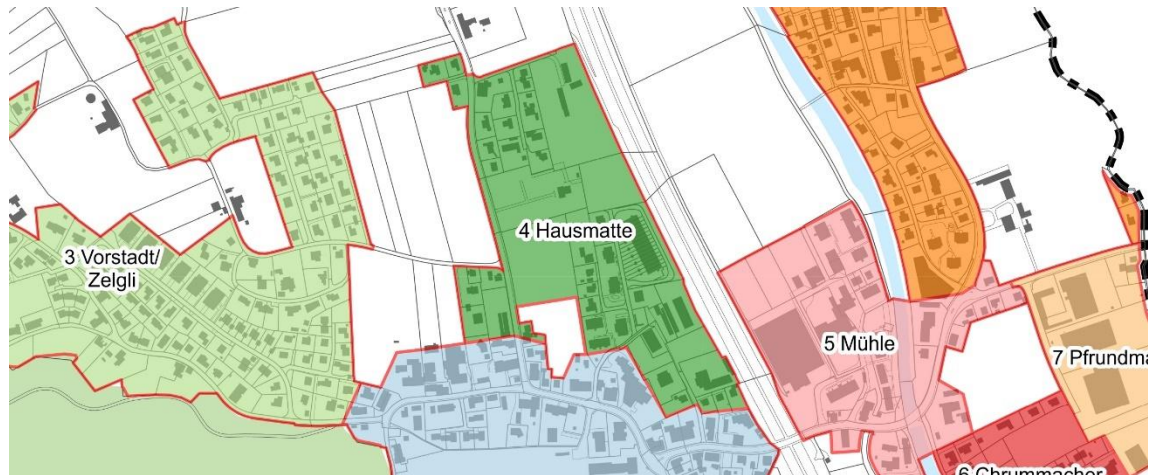
5.1.3 Vorstadt/Zelgli



- | | |
|----------|--|
| Merkmale | <ul style="list-style-type: none"> - Lage gem. Richtplan teilweise im ländlichen Entwicklungsraum mit anzustrebenden Einwohnerdichten von 40 E/ha im Bestand und 60 E/ha für unbebaute Flächen; - Mehrheitlich EFH sowie einige ältere Bauernhäuser; - im Zelgli stammen Gebäude vorwiegend aus den Jahren 1960 – 2000, in der Vorstadt wurden nach 2000 viele EFH und MFH erstellt; - Baulandreserven entlang des Baches in der Vorstadt vorhanden; - durchschnittliche Einwohnerdichte für EFH (38 E/ha); |
|----------|--|

Potential	- ÖV-Anbindung im Osten genügend, im Westen ungenügend; - Erneuerungsbedarf und Generationenwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug von Familien - Unbebaute Parzellen in W2A (ca. 9'200 m²): 8 EFH und 6 DEFH mit jeweils 4 E → 56 Einwohner, entspricht ca. 60 E/ha - Unbebaute Parzellen in W2B (ca. 2'000 m²): 3 MFH mit 4 E → 12 Einwohner, entspricht ca. 60 E/ha.
Fazit	- Das Potential der unbebauten Flächen überwiegt. Bei den bebauten Grundstücken kann im geringen Masse durch Um- oder Ersatzbauten mit einer Erhöhung der Einwohnerdichte gerechnet werden.

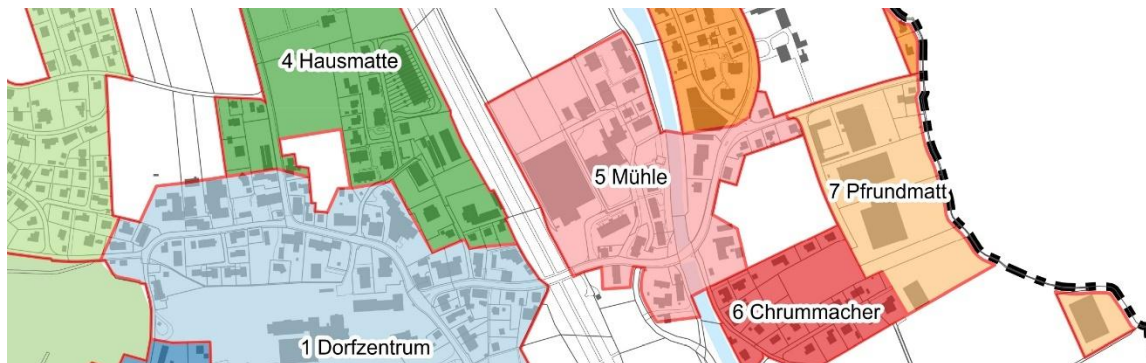
5.1.4 Hausmatte



Merkmale	- Sehr heterogenes Quartier mit unterschiedlichen Wohnnutzung (EFH, REFH, MFH), gewerblichen Nutzungen (entlang der Autobahn) sowie öffentlichen Nutzungen (Friedhof); in den letzten Jahren stetige Entwicklung / Bebauung; - grosse Baulandreserven vorrangig entlang der Autobahn vorhanden; inkl. Reserveflächen für Neubau / Ergänzung Bauhof mit Feuerwehr; - Erschliessung der Gewerbezone parallel der Autobahn nicht optimal (Strassenbreiten, Kurvenradien, etc.); geplanter Anschluss an Kantonsstrasse (südl. Friedhof) bislang nicht realisiert; - Nähe zu Dorfzentrum, Schule, öffentlichen Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Dienstleistungen; - Erhöhte Lärmimmissionen aufgrund der A2; - ÖV-Erschliessung im Süden gut, im Norden genügend;
Potential	- Erhebliche Potentialsteigerung bzgl. Gewerbeansiedlungen bei Erstellung des geplanten Anschlusses an die Kantonsstrasse (südlich des Friedhofs); - Unbebaute Parzellen in WA3A (ca. 1'700 m²): Neubau Bauhof / Feuerwehr ohne Wohnnutzung - Gestaltungsplangebiet (Strengelbacherstrasse) in WA3A (vollständig unbebaut – ca. 7'900 m²): Abschätzung der Nutzungsdichte je nach Variante im Bericht «Studie Strengelbacherstrasse» in Anhang dargelegt. Erwartete EW rund → 90 – 105 Einwohner, entspricht 112 - 131 E/ha; - Gestaltungsplangebiet (Hausmatte) in WA3A (ca. 6'150 m²): 4 MFH mit vergrössertem gewerblichem EG und jeweils 5 WE mit 2 E/WE, 4 REFH mit 4 E/WE → 56 Einwohner, entspricht 91 E/ha;
Fazit	- Gute verkehrliche Erschliessung der Flächen parallel zur Autobahn erforderlich, um Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu forcieren - Mischzone bietet kleinen Betrieben und Startups Chancen (Minderung des Finanzierungsdrucks durch allfällige Mieteinnahmen);

- Grösste Entwicklungspotential Brittnaus, welches allerdings auch der Steuerung bedarf (Gestaltungsplanpflicht).

5.1.5 Mühle



Merkmale

- Historisches Gewerbequartier mit denkmalgeschützter Mühle zwischen Wigger und A2 sowie angrenzende Strukturen und landwirtschaftliche Betriebe;
- Grosse Unterschiede innerhalb des Quartiers in Typologie, Alter und Nutzungsart der Gebäude sowie bei der Einwohnerdichte und der Demographie;
- Neugestaltung des Gebietes östlich der Mühle durch einen Gestaltungsplan (2016) qualitativ gesichert und derzeit in Bau (→hohe Dichte);
- Grossflächige Industrie- / Gewerbeentwicklungen westl. der Mühle;
- Gute ÖV-Erschliessung;
- Ggf. Konflikte zwischen reinen Wohnüberbauungen im Osten und Industrie im Westen.

Potential

- Im Rahmen des Gestaltungsplanes Mühle seit 2019 erstellte und bezogene Bauten sowie derzeit in Bau befindliche Gebäude sind in die Einwohnerberechnungen nicht eingeflossen, weisen aber ein äusserst hohes Potential auf.
- Erhebliches Potential bei Ersatzbauten auf Parzelle Nr. 2699 und Umnutzung der Neuen Mühle (Substanzschutzobjekt);
- Unbebaute Parzellen in WA3B inkl. Teilstück in WA3A (ca. 1'000 m²): 1 MFH mit gewerblicher Nutzung im EG und 6 WE und 2 E/WE → **12 Einwohner**, entspricht ca. 130 E/ha;

Fazit

- Dichte und qualitativ hochwertige Neubebauung wird durch den bestehenden, rechtskräftigen Erschliessungs- resp. Überbauungsplan sichergestellt.

5.1.6 Chrummacher

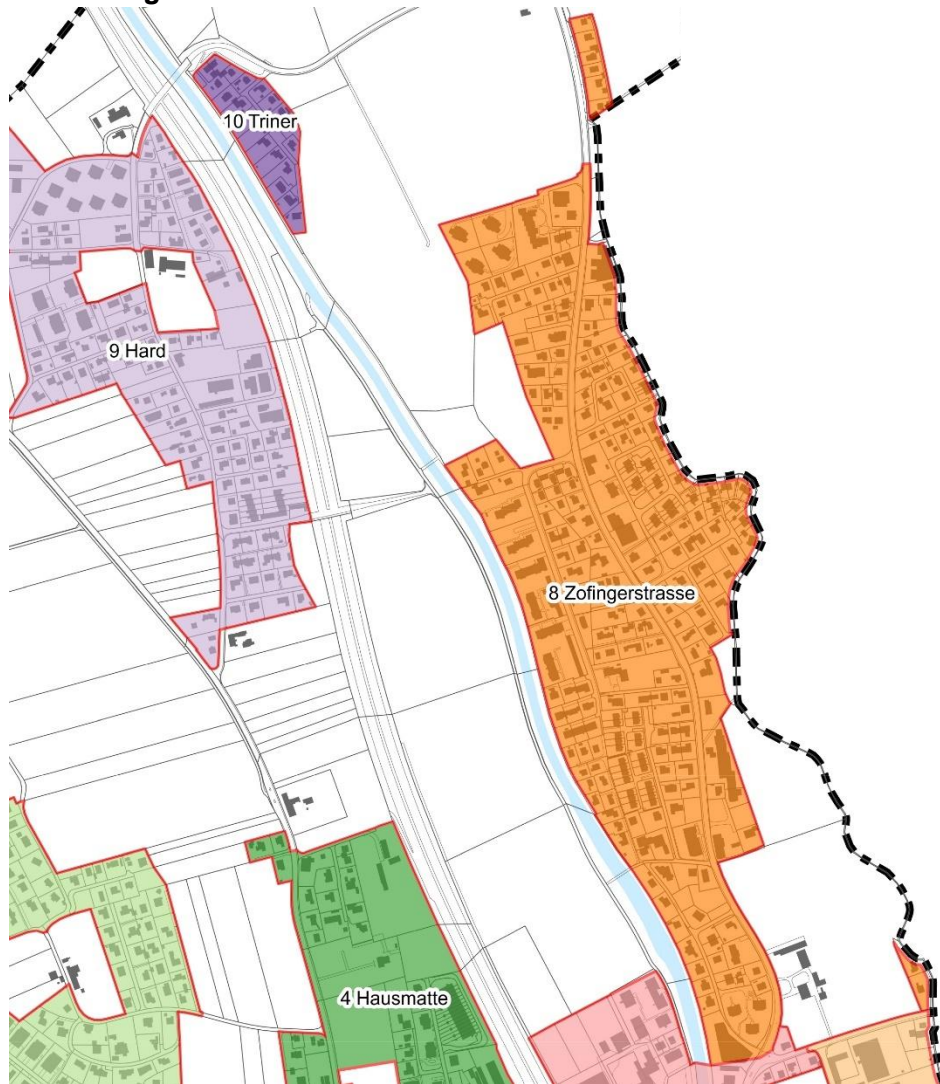


Merkmale	- Kleines Wohnquartier mit vorwiegend über fünfzigjährigen EFH bzw. DEFH; - Sehr geringe Einwohnerdichte (25 E/ha); - Nicht vollständig erschlossene Baulandreserve; Industriestrasse erschliesst von Nordosten das unbebaute Gebiet, weitere Erschliessung fehlt; - Gute ÖV-Erschliessung; - Ggf. Konflikte mit der angrenzenden Arbeitszone an der Industriestrasse;
Potential	- Erneuerungsbedarf und Generationenwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug von Familien - Unbebaute Parzellen in W3 (ca. 3'350 m²): 3 MFH mit durchschnittlich je 6 WE, bei jeweils 2 E/WE → 36 Einwohner, entspricht ca. 109 E/ha (GP-Gebiet) - Unbebaute Parzellen (ca. 3'300 m²) in der WA3A: 2 MFH mit gewerblicher EG-Nutzung und durchschnittlich 7 WE bei jeweils 2 E / WE → 28 Einwohner, entspricht ca. 85 E/ha (EP-Gebiet).
Fazit	- Einführung Erschliessungsplanpflicht zur Sicherung der Erschliessung und einer angemessenen Bebauung im Sinne des Lärmschutzes zur Arbeitszone; - Deutliche Nutzungssteigerung durch Aufzonungen

5.1.7 Pfrundmatt

Bei dem Gebiet Pfrundmatt handelt es sich mehrheitlich um ein Industriequartier ohne bestehende oder geplante Wohnnutzung. Der Bereiche im Südwesten, welcher der Wohn- und Arbeitszone 3A zugewiesen ist, wird vermutlich für Erschliessungsstrasse benötigt. Allenfalls besteht ein gewisses Potential, sofern die bestehende Halle ersetzt wird und Wohnungen entstehen. Dies ist allerdings vernachlässigbar und wird daher nicht aufgeführt.

5.1.8 Zofingerstrasse



Merkmale

- Langgezogenes Quartier entlang der Zofingerstrasse;
- Sowohl EFH als auch MFH vorwiegend aus den Jahren 1950 – 2000, wenige Neubauten in den letzten 20 Jahren;
- einige Gewerbestandorte an der Zofingerstrasse;
- insbesondere in den EFH hoher Altersdurchschnitt und geringe Belegungsdichte pro Wohneinheit;
- Vereinzelte Baulandreserven;
- Gute ÖV-Erschliessung;

Potential

- Erneuerungsbedarf und Generationenwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug von Familien;
- Unbebaute Parzellen W2B (ca. 1'700 m²): 3 EFH bei jeweils 4 E → **12 Einwohner**, entspricht 70 E/ha;
- Unbebaute Parzellen W3 (ca. 700 m²): 1 MFH mit 6 WE bei jeweils 2 E / WE → **8 Einwohner**, entspricht 114 E/ha;
- Unbebaute Parzellen WA3A (ca. 3'500 m²): 4 MFH mit gewerblicher Nutzung und 4 WE → **32 Einwohner**, entspricht 92 E/ha.

Fazit

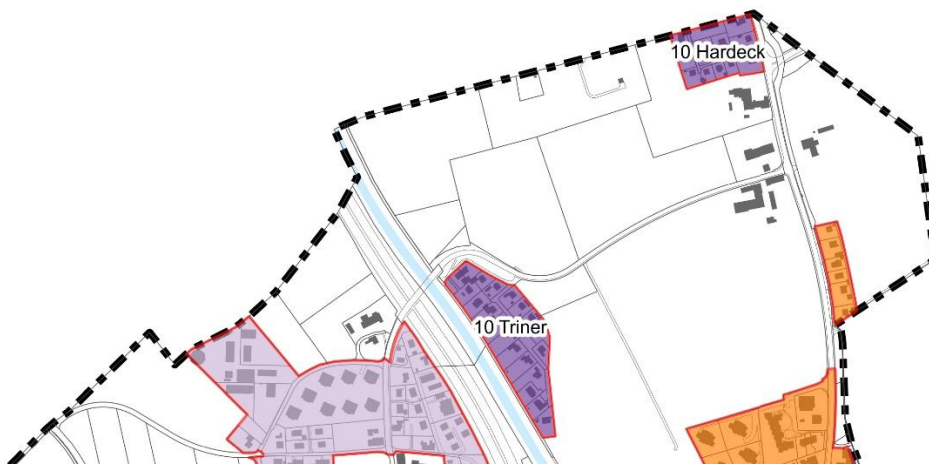
- Ziel ist die Weiterentwicklung der Strukturen sowie die Sicherung der bestehenden Gewerbebetriebe.

5.1.9 Hard



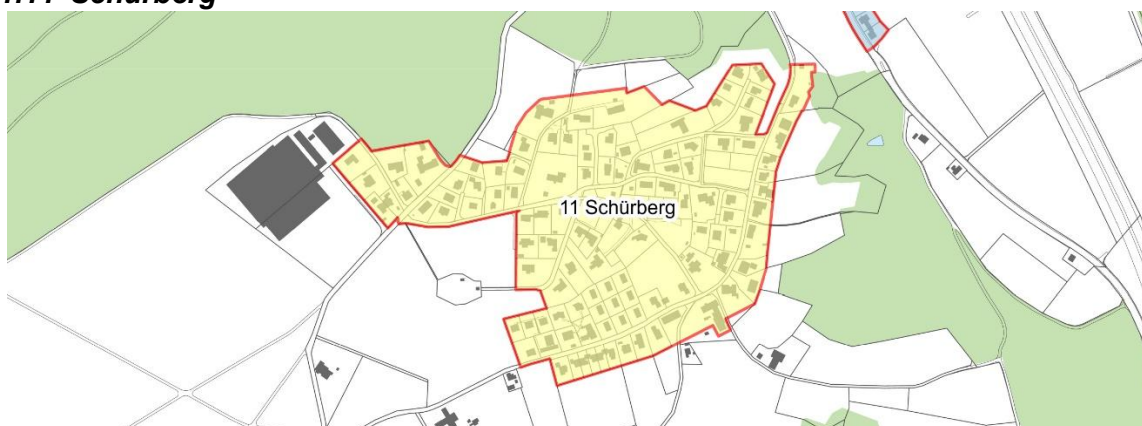
Merkmale	- Nördlich des Dorfzentrum gelegenes Wohnquartier mit Gewerbezone im Osten; - Vorwiegend ältere Bebauung, wenige Neubauten – einige Baulandreserven in Form von unbebauten oder tendenziell unternutzten Parzellen vorhanden; - wenige Gewerbebauten - relativ grosse Baulandreserven in der Gewerbezone; - stark unterschiedliche Einwohnerdichten, zwischen 29 und 34 E/ha in den EFH-Bereichen, 52 E/ha im W2-Gebiet mit MFH sowie bis zu 102 E/ha innerhalb der W3 (MFH) - je grösser die Einwohnerdichte, desto höher der Anteil unter 45-Jähriger; im südlichen Bereich besteht eine deutliche Überalterung der Bewohner; - ÖV-Erschliessung genügend; - Erhöhte Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zur A2; - Ggf. Konflikte mit den bestehenden Gewerbebetrieben.
Potential	- Erneuerungsbedarf und Generationenwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug von Familien - Unbebaute Parzellen in W2B (ca. 3'900 m²): 7 EFH bei jeweils 4 E → 28 Einwohner, entspricht 72 E/ha; - Unbebaute Parzellen in W3 (ca. 2'900 m²): 2 MFH mit je 9 WE bei jeweils 2 E / WE → 36 Einwohner, entspricht ca. 124 E/ha; - Unbebaute Parzellen in WA3A (ca. 5'800 m²): 3 MFH mit gewerblicher EGNutzung und je 8 WE bei jeweils 2 E / WE → 48 Einwohner, entspricht ca. 83 E/ha; - Zusätzliches langfristige Potential durch Erstellung zusätzlicher Bauten auf bislang unternutzten Parzellen (in zweiter Reihe).
Fazit	- Aufzoning von Wohnzone 2 in Wohnzone 3 im nördlichen Teil und Umzoning Gewerbezone in Wohn- und Arbeitszone 3 im östlichen Teil erhöhen die Anreize für eine Nachverdichtung und ermöglichen eine dichte Bebauung der unbebauten Flächen.

5.1.10 Triner/Hardeck



Merkmale	- Vom übrigen Siedlungsgebiet Brittnaus abgegrenzte kleinere Wohnquartiere bzw. Erweiterung Zofingens auf Gemeindegebiet Brittnau; - Überwiegend EFH, einzelne MFH - Bausubstanz stammt vorwiegend aus den Jahren vor 1945; - Gebiet Triner weist aufgrund gemeinsamer Entstehung der Bauten und wenigen grösseren Anpassungen ein einheitliches Ortsbild auf; - durchschnittliche Einwohnerdichte (35 bzw. 37 E/ha) mit erhöhtem Altersdurchschnitt; - keine Baulandreserven vorhanden - ÖV-Erschliessung im Gebiet Triner noch genügend, im Gebiet Hardeck gut;
Potential	- Erneuerungsbedarf und Generationenwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug von Familien
Fazit	- Innenentwicklung soll im Rahmen allfälliger Besitzerwechsel erfolgen. Von einer Forcierung wird aufgrund der Lage, Grösse und vollständigen Überbauung der Quartiere abgesehen.

5.1.11 Schürberg



Merkmale	- <i>Lage gem. Richtplan im ländlichen Entwicklungsraum mit anzustrebenden Einwohnerdichten von 40 E/ha im Bestand und 60 E/ha für unbebaute Flächen;</i> - Abgelegenes Siedlungsgebiet oberhalb des Dorfkentrums von Brittnau, ehemals stark landwirtschaftlich geprägt, heute Wohnstandort; - Ursprüngliche locker verstreute Gruppe von Bauernhäusern wurde ab 1960 mit EFH ergänzt;
----------	---

	- 2020 erhebliche bauliche Entwicklung auf grösseren unbebauten Parzellen; - Noch einige grössere (zusammenhängende) Baulandreserven vorhanden; - Sehr geringe Einwohnerdichte (26 E/ha) mit erhöhtem Altersdurchschnitt; - ÖV-Erschliessung ungenügend (nicht vorhanden);
Potential	- Erneuerungsbedarf und Generationenwechsel → Steigerung der Einwohnerzahl durch Zuzug von Familien - Unbebaute Parzellen in W2A (ca. 10'900 m²): 16 EFH mit jeweils 4 E → 64 Einwohner, entspricht 59 E/ha.
Fazit	- Erhalt der ländlichen Qualitäten und Bebauung der bestehenden Reserven statt einer aktiven Förderung der Verdichtung, da die Lage ohne ÖV-Anschluss sich für eine verstärkte Innenentwicklung nicht anbietet.

5.2 Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag

Die rechnerische Abschätzung der Innenentwicklung im Sinne der Entwicklung der Einwohnerzahl bis in 13 Jahren (2033) bzw. bis zum Jahr 2040 basiert auf den durch die kantonale Abteilung Raumentwicklung zur Verfügung gestellten Tabellen und dem Werkzeugkasten 4d. Nachfolgend werden lediglich einige Ergebnisse der Tabellen festgehalten. Die Tabellen selbst sind Anhang 9.3 zu entnehmen.

Als Basis für die Abschätzung des Innenentwicklungsbeitrages wurde der aufgearbeitete Bauzonenplan verwendet. Aus dieser Aufarbeitung sowie aus den unterschiedlichen Ständen der Erschliessung (bebaut – unbebaut) ergeben sich Abweichungen zu den Angaben des Kantons. In der Tabelle C2 und C3 sind die Änderungen zwischen dem digital aufgearbeiteten, rechtskräftigen Plan und dem Revisionsentwurf des Bauzonenplans ersichtlich. Eine detaillierte Übersicht über die Aufarbeitung des Bauzonenplans ist in Kapitel 4.2.1 ersichtlich. Die Abweichung resultiert vorrangig aus der Zuweisung einiger Abschnitte der Kantonsstrassen zur Bauzone, da diese der Erschliessung der einseitig angrenzenden Bauzone dient.

Die Kapazitäten wurden überprüft. Offenbar haben sich aufgrund von Anpassungen der unbebauten Flächen mit den geschätzten Einwohnern zu hohe Werte ergeben. Diese werden korrigiert. Angaben im Planungsbericht und Anhängen wurden angepasst und aufeinander abgestimmt. GP Hausmatte als Schlüsselgebiet wurde überprüft. Grundsätzlich ist das Gebiet Hausmatte aber ein Schlüsselgebiet.

5.2.1 Dichtevorgaben gemäss kantonalem Richtplan

Der kantonale Richtplan weist in Kapitel S1.2 Vorgaben zur Einwohnerdichte auf (siehe Kapitel 2.1). Die Wohnzone 2A liegt demnach im ländlichen Entwicklungsraum, wofür der kantonale Richtplan eine Einwohnerdichte von 40 E/ha in überbauten und 60 E/ha in unüberbauten Gebieten vorgibt. Die übrigen Wohn- und Mischzonen liegen in dem urbanen Entwicklungsraum, wofür der kantonale Richtplan eine Einwohnerdichte von 70 E/ha in überbauten und 90 E/ha in unüberbauten Gebieten vorgibt. Diese Zielvorgaben können für die bereits bebauten Gebiete nur bedingt erreicht werden, weshalb eher zurückhaltende Schätzungen vorgenommen wurden und es somit zu Zielunterschreitungen kommt.

5.2.2 Unbebaute Wohn- und Mischzonen

In Tabelle D1 werden zwei Schlüsselgebiete ausgeschieden. Es handelt sich dabei um die Gebiete, welche mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt sind – Strengelbacherstrasse und Industriestrasse. Diese beiden Schlüsselgebiete hinsichtlich der Entwicklung der Gemeinde werden durch die vorliegende Gesamtrevision ein- respektive aufgezoniert und vorwiegend einer Wohn- und Arbeitszone 3 zugeführt. Neben der Arbeitsnutzung kann in den

Mischzonen mit einer Einwohnerdichte von **91 bis 106 E/ha** und hochgestuften Wohnzone 3 von einer Einwohnerdichte von **73 E/ha** ausgegangen werden.

Tabelle D2 fasst das Potential der unbebauten Wohn- und Mischzonen ohne die genannten Schlüsselgebiete zusammen. Dies erfolgt gemäss den Abschätzungen des vorangegangenen Kapitels 5.1. **Brittnau ist gemäss Richtplan im urbanen Entwicklungsraum. Die Gemeinde ist aber heute noch eher ländlich geprägt.**

5.2.3 Bebaute Wohn- und Mischzonen

Tabelle E zeigt auf, dass das Innenentwicklungspotential in Brittnau beträchtlich ist. Dies ist auf den hohen Anteil an Einfamilienhausquartieren mit geringer Dichte sowie einer geringen Belegungsdichte in gewissen Quartieren (Stichwort Generationenwechsel) zurückzuführen. Die Grundlagen für eine Nachverdichtung in diesen Quartieren wurde mit der Revision der Nutzungsplanung geschaffen. Insbesondere Einfamilienhausquartiere sind jedoch aufgrund des hohen Anteils an Privatbesitzern sehr träge in der Entwicklung und es ist trotz der geschaffenen Anreize zur Nachverdichtung nicht mit einer kurzfristigen Entwicklung zu rechnen (Ausnahme WA3B).

5.2.4 Übersicht Innenentwicklungspotential

Tabelle F fasst das ermittelte Innenentwicklungspotential zusammen. Bis in 13 Jahren wird mit rund **1'270** weiteren Einwohnern kalkuliert.

Letztendlich stellt Tabelle G dar, dass das Ziel der Gemeinde – eine massvolle, qualitativ hochwertige Innenentwicklung (**51.4 EW/ha bis 2033 bzw. 67.3 EW/ha bis 2040**) – sich nicht **vollumfänglich** mit den Vorgaben des Richtplanes (**70 EW/ha**) deckt.

Die Einwohnerdichte wird sich zwar deutlich erhöhen, sofern die vorgesehen Massnahmen greifen, kann aber das Ziel für einen urbanen Entwicklungsraum nicht erreichen.

Da es in Brittnau Gebiete gibt, die eher ländlich geprägt sind (beispielsweise: Schürberg, Lölihübel bis Vorstadt, Grabe), werden dort schwächere Entwicklungsmassnahmen vorgesehen als im Zentrum. Strategisch wurde festgelegt, dass im Zentrum und den zentrumsnahen Bereichen eine Verdichtung ermöglicht werden soll, jedoch unter Wahrung der Siedlungsqualität.

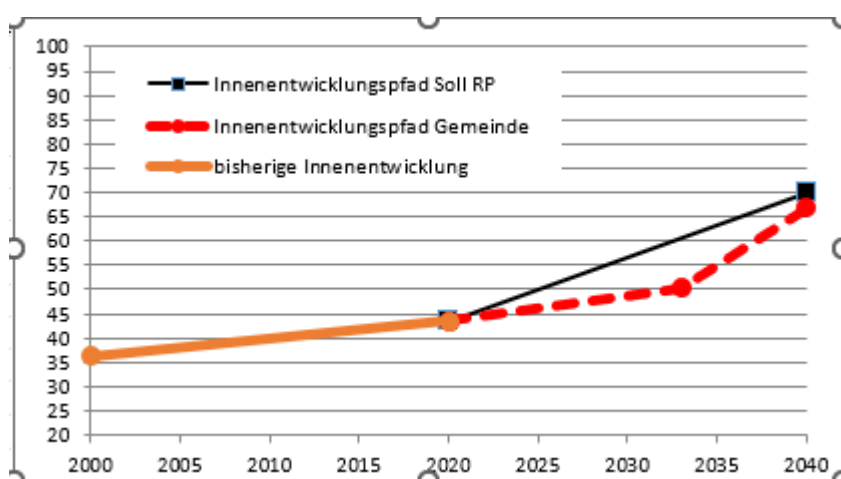


Abbildung 111: Vergleich Innenentwicklungspfad Gemeinde zum Soll RP

6 INTERESSENABWÄGUNG UND PLANBESTÄNDIGKEIT

Die erforderliche Interessensabwägung fand in allen Bereichen der vorliegenden Planung statt und sind bereits in den vorangegangenen Kapiteln integriert. Einige der Hauptthemen werden nachfolgend kurz zusammengefasst.

Von besonderer Bedeutung war die Abwägung zwischen den Belangen des Ortsbildschutzes und der Grundeigentümerfreiheit hinsichtlich der Gestaltung ihrer Bauten. Hierbei wurden unterschiedliche Varianten und Möglichkeiten des Ortsbildschutzes diskutiert und gemäss ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen beurteilt. In diesem Zusammenhang ist auch die Diskussion, um potenzielle Substanzschutzobjekte zu erwähnen. Hierbei wurde die Kommission in ihrer Entscheidungsfindung zudem von der kantonalen Fachstelle beraten.

Als ein weiteres Thema spielte die Nutzungsverteilung eine Rolle. An welchen Standorten ist Gewerbe- oder Wohnnutzung geeignet, wo sind Mischzonen angebracht. Die Vor- und Nachteile einer Umzonung für die betroffenen Grundeigentümern, sowie die Nachbarschaft wurden abgewogen. In diese Interessensabwägung fällt auch die Diskussion von Sondernutzungsplanpflichten für verschiedene Gebiete.

Im Kulturland stand die Abwägung zwischen den Interessen der Landwirtschaft, des Naturschutzes, sowie der Erholungssuchenden im Vordergrund. Zudem galt es übergeordnete Interessen in einem ausreichenden Mass zu integrieren.

Die vorgenommenen Änderungen im Rahmen der Gesamtrevision sollen dazu dienen, die Planbeständigkeit der Nutzungsplanung zu gewährleisten. Dementsprechend wurden alle derzeit zur Verfügung stehenden Informationen, Grundlagen, Gesetzgebungen, etc. herangezogen und ggf. eingearbeitet.

Abschliessend zu nennen ist die vorgesehene Umlagerung der Siedlungsfläche und die damit verbundenen Auszonungen. Diesbezüglich wurden mehrfach Diskussionen geführt unter anderem bereits mit den von Auszonungen betroffenen Grundeigentümern sowie weiteren Eigentümern von Flächen, welche hinsichtlich Auszonungen denkbar wären. Hierbei wurde nicht versucht eine Maximallösung zu erreichen, vielmehr stand eine sinnvolle Bauzonenabgrenzung im Vordergrund. Die für die Einzonung vorgesehene Fläche bietet erhebliches Potential für eine qualitativ hochwertige Entwicklung an einem zentralen Ort. Durch die Umlagerung wird das Ziel einer kompakteren Siedlungsentwicklung erreicht, welche zudem von der guten Erreichbarkeit des ÖV sowie des Dorfkerns mit sämtlichen wichtigen Einrichtungen profitiert.

7 ORGANISATION UND BETEILIGTE

Aufgrund der Grösse Brittnaus konnte eine relativ schlanke Organisation der Gesamtrevision erfolgen. Dementsprechend hält sich die Zahl der direkt beteiligten Personen (Gemeinderat und Planungskommission) in überschaubarem Ausmass.

7.1 Gemeinderat

Der Gemeinderat Brittnau Anfang 2017 das Büro Flury Planer + Ingenieure AG mit der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland betraut. Im Rahmen der Startsitzen dieses umfangreichen Projektes wurde durch den Rat der Einsatz einer Planungskommission beschlossen.

Dem Gemeinderat obliegt es allerdings (auch bei Einbezug einer solchen Kommission) die Planung kritisch zu hinterfragen und auf die Ziele der Gemeinde hin zu prüfen. Zudem informiert der Rat die Bevölkerung, beschliesst die einzelnen Elemente der Planung und verabschiedet beispielsweise die revidierte Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung.

Daher ist es unerlässlich, dass alle Mitglieder des Gemeinderates über die Revision informiert sind und die getroffenen Entscheidungen mittragen. Um dies zu gewährleisten, hat sich ein Gemeinderat dazu bereit erklärt, als Mitglied der Planungskommission die Revision zu erarbeiten und die weiteren Ratsmitglieder stets zu informieren.

7.2 Planungskommission

Zur Gewinnung eines erfolgreichen Kommissionsteams wurden durch den Gemeinderat verschiedene Bürger der Gemeinde angefragt. Hierbei wurde versucht, die Bevölkerung möglichst vielschichtig durch die Mitglieder der Kommission abzudecken. Gleichzeitig sollte ein umfangreiches Wissen zu den verschiedenen Themen in der Gemeinde abgefragt werden können.

Mitte des Jahres 2017 wurden daher neben dem zuständigen Gemeinderat 4 Bürger der Gemeinde mit der Kommissionsarbeit betraut. Ergänzt werden sie dabei durch die Gemeindeschreiberin und den Bauverwalter.

Die Planungskommission umfasst somit seit ihrer ersten Sitzung am 07. September 2017 folgende Mitglieder:

- Reto Buchmüller, Vizeammann
- Christian Müller
- Rudolf Haas
- Werner Frey
- Heinz Wernle
- Denise Woodtli, Gemeindeschreiberin
- Christof Fässli, Bauverwalter

Änderungen in der Kommissionszusammensetzung während der Planung:

- Januar 2018; Christoph Tschupp, Gemeinderat ersetzt Reto Buchmüller
- April 2018; Martin Dürr, Bauverwalter ersetzt Christof Fässli

Grundsätzliche Aufgabe der Planungskommission ist es, Ideen und Anregungen einzubringen, strategische Ziele und Konzepte zu entwickeln, unterschiedliche Aspekte gegeneinander abzuwägen und so die Inhalte der Revision zu erarbeiten. Zudem beurteilt die Kommission eingegangene Anträge und spricht eine Beschlussempfehlung für den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung aus. Sie ist darüber hinaus das Bindeglied zwischen Gemeinderat und Bevölkerung und ist somit auch als Sprachrohr der Bevölkerung zu sehen.

7.3 Planungsbüro

Das beauftragte Büro Flury Planer + Ingenieure AGt die Gesamtrevision durch ein interdisziplinäres Team der Bereiche Raum- Orts- und Umweltplanung, Geografie, Architektur und Landschaftsarchitektur, Bauverwaltung, Bauingenieurwesen sowie Vermessung begleitet.

Das Planerteam versteht sich dabei als unparteiischer Berater und Aufzeiger von Möglichkeiten, Chancen sowie Risiken. Es traf somit keine eigenen Entscheidungen, sondern berät die Entscheidungsträger bei der für die Gemeinde zukunftsführenden Planung und sorgt für die Einhaltung der erforderlichen Verfahrensschritte. Zudem wird durch die Dokumentation des Verfahrens langfristig für die notwendige Transparenz und Nachvollziehbarkeit gesorgt.

8 PLANUNGSABLAUF, INFORMATION UND MITWIRKUNG

Der Planungsablauf der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland wurde durch den gesetzlichen Rahmen geprägt, welcher verschiedene Verfahrensschritte vorgibt. Zudem wurde versucht, eine möglichst breite Einbindung der Bevölkerung durch den bereits beschriebenen Einsatz der Planungskommission zu gewährleisten. Selbstverständlich wurde die Gesamtbevölkerung regelmässig über den Stand der Revision informiert.

Der zeitliche Ablauf der vorliegenden Gesamtrevision kann der Übersicht in Anhang 9.1 entnommen werden. Nachfolgend werden die Ergebnisse der verschiedenen Verfahrensschritte kurz dargestellt.

8.1 Mitwirkungsverfahren

Das Mitwirkungsverfahren zur vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Brittnau fand vom 17. August 2023 bis am 18. Oktober 2023 statt. Am 5. Juli 2023 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt und am 20. September 2023 und 05. Oktober 2023 gab es eine Erläuterungs- und Fragerunde zur Gesamtrevision, bei der sich die Bevölkerung über den Planentwurf informieren konnte. Insgesamt sind achtundzwanzig Mitwirkungsbeiträge eingegangen. Die Mitwirkungsbeiträge wurden ausgewertet und in Zusammenarbeit mit der Planungskommission erwogen und gewürdigt. Einige Eingaben konnten in der Vorlage berücksichtigt werden. Die Ergebnisse der verschiedenen Mitwirkungsbeiträge sind mit ihren wesentlichen Inhalten im Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Der Gemeinderat hat den Mitwirkungsbericht an der Sitzung vom 18.03.2024 verabschiedet. Der Mitwirkungsbericht ist den Unterlagen der Vorlage beige-fügt.

8.2 Kantonale Vorprüfung

Mit Datum vom 23. Juni 2022 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Brittnau ihren 1. Vorprüfungsbericht erstellt. Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung wurde ausgewertet. Die noch klärungsbedürftigen Punkte wurden planerisch erwogen und am 09. November 2022 mit dem zuständigen Kreisplaner Tim Jenka (ARE) vorbesprochen und soweit möglich bereinigt. Dieses Arbeitspapier wurde letztmals in der Nutzungsplanungskommission zusammen mit den bereinigten Unterlagen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens besprochen und zu Händen des Gemeinderates am 18. März 2024 verabschiedet. Sofern die in der fachlichen Stellungnahme enthaltenen Vorgaben und Empfehlungen in die Planung übernommen wurden, sind die entsprechenden Unterlagen angepasst und in die vorangegangenen Kapitel des vorliegenden Berichtes auch entsprechend ergänzt worden. Die Änderungen zur 1. Kantonalen Vorprüfung sind in den Unterlagen blau die des Mitwirkungsverfahrens hellgrün markiert.

Mit Datum vom 07. März 2025 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Brittnau ihren 2. Vorprüfungsbericht erstellt. Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung wurde ausgewertet. Die noch klärungsbedürftigen Punkte wurden planerisch erwogen.

Mit Datum vom 20. Januar 2026 hat die Abteilung Raumentwicklung (ARE) bezüglich der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Brittnau, ihren Entwurf des abschliessenden Vorprüfungsberichts erstellt. Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung wurde ausgewertet. Die noch klärungsbedürftigen Punkte wurden planerisch erwogen und in einem Arbeitspapier dargelegt (liegt den Unterlagen bei).

Am 23. März 2026 konnten die Anpassungen gemäss Rückmeldung des Kantons mit der zuständigen Kreisplanerin Nicole Kesting (ARE) besprochen und bereinigt werden.

Betreffend Lärmsituation «Strengelbacherstrasse» und «Schaffung zusätzlichen Wohnraums» fanden im Juni 2026 noch letzte Bereinigungen statt.

Im Hinblick auf eine nachvollziehbare Dokumentation des Verfahrens werden die wesentlichen vorgenommenen Anpassungen nachfolgend aufgelistet und mit einer kurzen Bemerkung versehen, welche die Berücksichtigung bzw. Nichtberücksichtigung in der Gesamtrevision begründet. In weiter wird auf das erwähnte Arbeitspapier verwiesen.

Vorgaben / Empfehlungen	Begründung bzw. Hinweis auf weitere Erläuterungen
<i>Plausibilisierung der Kapazitätsabschätzung</i>	<i>Die Kapazitätsberechnung und der Planungsbericht wurden bereinigt.</i>
<i>Neue Anforderungen an den Lärmschutz gemäss Revision Umweltschutzgesetz</i>	<i>Die neuen Anforderungen an den Lärmschutz (Gebiet Strengelbacherstrasse und Umzonungen von Zone G in WG) wurden geprüft und gemäss Revision Umweltschutzgesetz überarbeitet. Eine Bebauungsstudie und die Lärmbeurteilung «Gestaltungsplangebiet Strengelbacherstrasse» sowie die Lärmbeurteilung «Schaffung neuer Wohnraum durch Umzonungen» wurden erstellt.</i>
<i>Bauzonengrössen und Überbauungsstand</i>	<i>Die Verkehrsflächen wurden überprüft. Der Planungsbericht wurde dementsprechend nachgeführt.</i>
<i>Unüberbaute Wohn- und Mischzonen</i>	<i>Die Kapazitäten wurden geprüft und, soweit erforderlich, im Planungsbericht nachgeführt. Die Hinweise wurden berücksichtigt.</i>
<i>Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2033</i>	<i>Die Tabellen wurden geprüft und bereinigt, so dass die Konformität zu den Richtplanvorgaben prüfbar und entsprechend planungskonform ist. Die zugrunde liegenden Kapazitäten wurden geprüft und bereinigt, so dass die abschliessende Überprüfung des Innenentwicklungspfades erfolgen konnte. Nach der Bereinigung des Innenentwicklungspfades resultierte für das Fassungsvermögen eine Überschusskapazität von 80 EW, was keine Massnahmen (Verkleinerung des Fassungsvermögens oder Verzicht auf spezifische Umzonungen) erforderlich macht. Die Vorbehalte wurden bereinigt. Die Hinweise wurden berücksichtigt.</i>
<i>Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen</i>	<i>Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision sowie allfälligen nachfolgenden Planungsgeschäften, die innerhalb des Planungshorizonts für Bauzonen von 15 Jahren gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG liegen, kann seitens Gemeinde zukünftig kein Bedarf an zusätzlichen OeBA-Flächen aus den kantonalen Siedlungsgebietsreserven mehr geltend gemacht werden. Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und im Planungsbericht festgehalten.</i>
<i>Umlagerungen von Bauzonen, Planungswerte (LSV Art. 29)</i>	<i>Die Machbarkeit, dass die Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung LSV bei einer Überbauung eingehalten werden können, kann sowohl für das aktuelle als auch für das revidierte Umweltschutzgesetz erbracht werden. Der Vorbehalt wurde bereinigt.</i>
<i>Umlagerungen von Bauzonen,</i>	<i>Die Dämpfungen wurden überprüft und mit der Fachstelle Lärmschutz besprochen und abgeglichen. Der Nachweis wird mit dem Tag ergänzt.</i>

<i>Dämpfungen (LSV Art. 29)</i>	<i>Die Berechnungen weisen keine Differenzen mehr auf. Der Hinweis wurde berücksichtigt.</i>
<i>Umlagerung von Bauzonen, lärmempfindliche Räume (LSV Art. 29)</i>	<i>Die nötige Dämpfung wird bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. § 5 Abs. 7 lit. i BNO wird angepasst. Der Vorbehalt wurde bereinigt.</i>
<i>Massgebende Planungswerte einhalten (USG Art. 24)</i>	<i>Die massgebenden Planungswerte werden eingehalten. Ein sinnvolles Überbauungskonzept konnte nachgewiesen werden. Die Hinweise wurden berücksichtigt.</i>
<i>Abweichungen in Bauzonen, Freiräume und Wohnqualität (USG Art. 24)</i>	<i>Die Nachweise bezüglich der Freiräume und der Massnahmen zu einer angemessenen Wohnqualität wurden erbracht. Die Hinweise wurden berücksichtigt.</i>
<i>ISOS-Ziel</i>	<i>Für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet „Strengelbacherstrasse“ kann der Gemeinderat ein zusätzliches Vollgeschoss zulassen, wenn ein Varianzverfahren durchgeführt wird. Teilgestaltungspläne für die Parzelle 1773 werden ausgeschlossen.</i>
<i>Wichtigste Umzonungen: Immissionsgrenzwert einhalten (USG Art. 24)</i>	<i>Mittels Modellierung der Lärmsituation wird aufgezeigt, wie die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. In der BNO ist es erforderlich, eine eigene Vorgabe zu machen. Die Umzonungen entlang der Autobahn von Gewerbegebieten in WA3 sollen gemäss Kommissionsbeschluss weiterhin beibehalten werden. Der Vorbehalt wurde bereinigt.</i>
<i>Gebiet Hausmatte / Brüel</i>	<i>Die «Berücksichtigung der Erhaltungsziele gemäss ISOS und freiräumlicher Interessen» wird in der BNO als eigenständiger Buchstabe c) geführt. Der Hinweis wurde berücksichtigt.</i>
<i>Feinabgrenzung: zonenwidrige Verhältnisse</i>	<i>Die Nutzungen dieser Flächen müssen im Vollzug bearbeitet werden, da eine Einzonung nicht möglich sein wird. Der Hinweis wurde berücksichtigt.</i>
<i>Mehrwertabgabe</i>	<i>Der Hinweis wurde berücksichtigt.</i>
<i>Gestaltungsplanpflicht Gebiet Pfrundmatt</i>	<i>Der Planungsbericht wurde angepasst. Der Hinweis wurde berücksichtigt.</i>
<i>Ortsbildentwicklung: ISOS ist eine Entscheidungsgrundlage</i>	<i>Der Planungsbericht wurde angepasst. Der Hinweis wurde berücksichtigt.</i>
<i>Gebiete mit Erschliessungsplanpflicht</i>	<i>Die Bestimmungen wurden angepasst und eine Erleichterung für EP Schürberg wurde festgelegt. Die Zielvorgaben betreffend Lärmschutz wurden in den EP weggelassen, da in den Zonenvorschriften eine Bestimmung für lärmempfindliche Räume getroffen wurde. Der Hinweis wurde berücksichtigt.</i>
<i>Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen</i>	<i>Der flächengleiche Ausgleich ist nicht möglich. Der Planungsbericht wurde angepasst. Der Hinweis wurde berücksichtigt.</i>
<i>Weilerzone</i>	<i>Der Platzhalter § 19 BNO wurde weggelassen und vollumfänglich inklusive Planausschnitte mit den Planeinträgen für die «rot» und «violett»</i>

	bezeichneten Bauten im Anhang abgebildet. Der Vorbehalt wurde bereinigt. § 20 Abs. 6 der rechtskräftigen BNO wurde über § 65 BNO aufgehoben. Die Frage betreffend Abs. 7 und 10 des alten § 29 NO wurde mit der ARE geklärt.
Raumbedarf der Fliessgewässer	Im Abschnitt vom Abzweig des Mühletychs bis zur Parzelle 1895 wurde eine Gewässerraumzone von 44,5 m umgesetzt. Der Vorbehalt wurde bereinigt. Ab Zufluss des Mühle Tychs bis Ende Bauzone wurde die Interessenabwägung im Planungsbericht eingehender vorgenommen. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Beim Wilibach wurde der Korrekturfaktor angewendet. Der Vorbehalt wurde bereinigt. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Der Weiher des Bachs «Graben» auf der Parzelle 839 wurde in den Zonenplänen korrigiert. Der Vorbehalt wurde bereinigt. Der Gewässerraum des Bachs «Maiäckerli» wurde die Vermassung dargestellt. Der Vorbehalt wurde bereinigt.
Hochwassergefahren	Im Bauzonenplan wurde das Artefakt der HWZ 1 auf der Parzelle 1016 entfernt. Der Vorbehalt wurde bereinigt.
Kulturlandplan, Freihaltegebiet Hochwasser	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das Freihaltegebiet Hochwasser ohne übergeordnete Bedeutung wurde aus dem Kulturlandplan entfernt. Der Vorbehalt wurde bereinigt.
Planungsbericht Hochwassergefahren	Die Hinweise wurden berücksichtigt und im Planungsbericht angepasst.
Naturschutzzonen im Wald	Die Altholzinsel "Fuchsloch" wurde im Kulturlandplan dargestellt und in der BNO aufgeführt. Der Vorbehalt wurde bereinigt.
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	§ 26 Abs. 1 Der Vorbehalt wurde bereinigt. § 26 Abs. 3 Der Vorbehalt wurde bereinigt. § 26 Abs. 4 Der Vorbehalt wurde bereinigt. §§ 26 Der Vorbehalt wurde bereinigt.
Planungsbericht	Der Planungsbericht wurde gemäss den aufgeführten Vorbehalten und Hinweisen überarbeitet.
Titelblätter	Der Hinweis wurde berücksichtigt.
Bauzonenplan	Die Zonengrenzen wurden nochmals überprüft und die Vermassungen wurden optimiert. Die Bemassungen in den Bereichen der Gewässerräume wurden, wenn erforderlich, überprüft und angepasst. Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Legende wurde wie gewünscht im Genehmigungsinhalt eingefügt. Der Vorbehalt wurde bereinigt.
Kulturlandplan	Die Bemassungen von in der Lage schematisch dargestellten Gewässerräumen wurden entfernt. Der Vorbehalt wurde bereinigt. Der Hinweis wurde berücksichtigt.
Geodaten	Die Geodaten wurden bereinigt und werden zugestellt.

Tabelle: Übersicht der Vorgaben und Hinweise des Entwurfs abschliessender Vorprüfungsbericht vom 20. Januar 2026 und ihre Berücksichtigung

8.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland, Gemeinde Brittnau fand vom xx.xx. bis xx.xx.2021 statt.

8.4 Beschluss Gemeindeversammlung

Am xx.xx.2021t die Gemeindeversammlung Brittnau die vorliegende Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland beschlossen.

9 ANHANG

9.1 Tabellarische Zusammenfassung des zeitlichen Ablaufs

Phase 1 – Grundlagenanalyse, Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Startsitzung mit Gemeinderat - Abstimmung grundsätzliches Vorgehen	28. Februar 17
Grundlagenaufbereitung; digitale Nachführung Pläne und BNO	März – Mai 17
Erste Analyse der Grundlagen, Probleme, Chancen.	Juni – Aug 17
Zusammenstellung Arbeitsgruppe durch den Gemeinderat	März – Aug. 17
Startsitzung Arbeitsgruppe Revision Nutzungsplanung	06. Sept. 17
Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL)	Dez. 17 – Mai 18

Phase 2 – Entwurf der Planungsinstrumente

Erstellen der Entwürfe der Planungsinstrumente

- Revision Bauzonen- und Kulturlandplan
 - Neue Bau- und Nutzungsordnung
 - Planungsbericht gem. Art. 47 RPV
 - Nachgeführte Flächenstatistik
 - Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht
- Mai 18 – Mai 21

Und Diskussion der Entwürfe mit der Planungskommission

Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der Repla u. kant. Vorprüfung Juli 2021

Phase 3 – Kantonale Vorprüfung, Mitwirkung

Kantonale Vorprüfung	Juli. 21– Juni. 22
Diskussion der Ergebnisse mit Planungskommission und kant. Fachstellen; Bereinigung der Unterlagen	Sept. 22- Juli 23
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. des Mitwirkungsverfahrens	8. Aug. 23
Mitwirkungsverfahren, Orientierungsveranstaltung	Aug. / Okt 23
Diskussion der Mitwirkungen mit Planungskommission; Mitwirkungsbericht; Bereini- gung der Unterlagen	Okt./ Feb. 24
Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der 2. kant. Vorprüfung	März 24
2. kant. Vorprüfung	Bis März 25
Bereinigung und Verabschiedung Gemeinderat z.Hd. 3. Kant. und abschliessende Kant. Vorprüfung	Apr. – Jul. 25
Abschliessende Prüfung durch den Kanton, prov. abschliessende Vorprüfung 20. Ja- nuar 2026	Aug. 25 – Jan. 26
Besprechung kant. Fachstellen und abschliessende Bereinigung der Unterlagen	Feb. / März. 26
Ggf. Bereinigung kant. def. Abschliessende Vorprüfung und Verabschiedung durch den Gemeinderat z. Hd. der öffentlichen Auflage	Juli 26

Phase 4 – Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren

Öffentliche Auflage (gem. § 24 BauG, 30 Tage), Orientierungsveranstaltung	Aug.-Sep. 26
Diskussion der Einwendungen mit Planungskommission, Erarbeitung einer Entscheidungsempfehlung für Gemeinderat	Okt/ Nov. 26
Einwendungsverhandlungen und -entscheide durch den Gemeinderat Evtl. Schlussbereinigungen	Nov. 26

Phase 5 – Beschluss, Genehmigung

Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung, Publikation 30 Tage	Januar 27 RV / GV oder ausserordentliche GV 2027
Genehmigungseingabe an den Kanton, Genehmigungsverfahren	Ca. 4 Monate

9.2 Plan Überbauungsstand

Stand: 26.03.2026

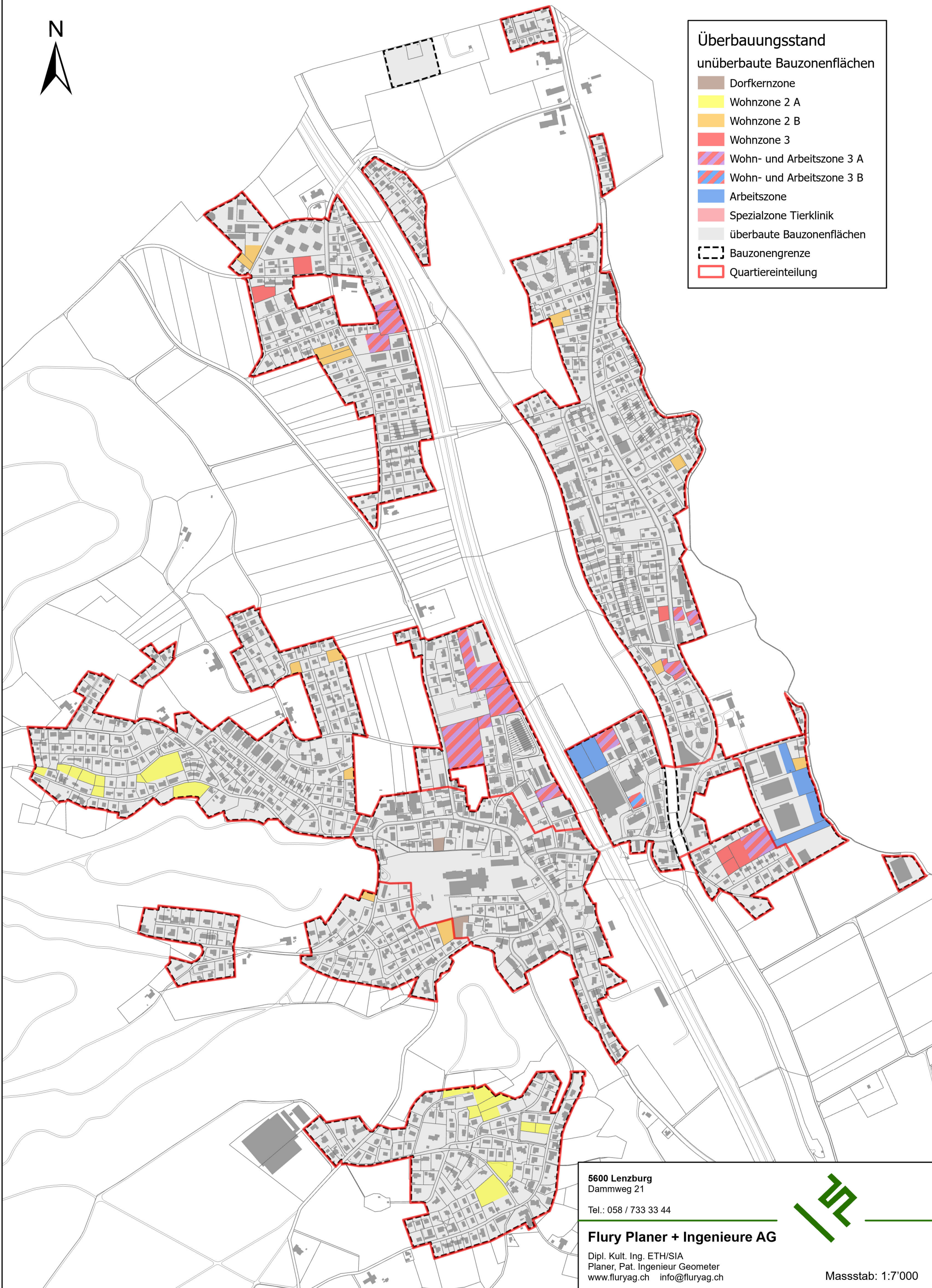
Als bebaut gelten auch Parzellen, welche in der amtlichen Vermessung (agis) projektierte Gebäude aufweisen.



Überbauungsstand

unüberbaute Bauzonenflächen

-  Dorfkernzone
-  Wohnzone 2 A
-  Wohnzone 2 B
-  Wohnzone 3
-  Wohn- und Arbeitszone 3 A
-  Wohn- und Arbeitszone 3 B
-  Arbeitszone
-  Spezialzone Tierklinik
-  überbaute Bauzonenflächen
-  Bauzonengrenze
-  Quartiereinteilung



5600 Lenzburg
Dammweg 21

Tel.: 058 / 733 33 44

Flury Planer + Ingenieure AG

Dipl. Kult. Ing. ETH/SIA
Planer, Pat. Ingenieur Geometer
www.fluryag.ch info@fluryag.ch



Massstab: 1:7'000

9.3 Tabellen zur Flächenstatistik, zum Fassungsvermögen sowie Innenentwicklungspfad

Datenblatt Grundlagen mit Flächenstatistik
Richtwerte ARE zu Fassungsvermögen und Innenentwicklungspfad

Gemeinde Brittnau

Tabelle A - Bevölkerungsentwicklung und Einwohnerdichte

Raumtyp	U	Repla Nr.	4			
Entwicklung		2000	2013	2018	2033Plan	2040Plan+
Einwohner		3'523	3'762	3'957	5'150	5'460
Wachstum % p.J. ab 2012		n.v.	-	0.91	1.56	1.37
Wachstum % p.J. ab 2000		-	0.55	0.65	1.16	1.10
Einwohnerdichte überbaut E/ha		36.3	38.7	39.7	51.1	70
Einwohnerdichte unüberbaut E/ha		n.v.	n.v.	n.v.	n.v.	90.0
E = Einwohner + Einwohnerinnen + Einwohner						
n.v. = nicht verfügbar						

Tabelle B - Überbaute Wohn- und Mischzonen aktuell III (Angaben Kanton - Stand 31.12.2018)

Zone Gemeinde	Bruttofläche überbaut (ha)	Einwohner-Dichte heute (E/ha)	Anzahl Einwohner heute (E)
1	1	4	4
W2	65.2	36.5	2'379
W2A	28.0	35.6	891
W2D	41.4	36.0	1'488
W3	3.7	91.7	339
WA2	0.9	0.0	0
WA3	4.4	40.2	175
D	9.9	44.9	446
Total W-Zonen	84.0	39.7	3'339

Tabellen C Flächen Bauzonen - Flächenstatistik

Anmerkung zu den Tabellen C: Die Spezialzone Tierklinik (WA2) wird einzig aufgrund des kantonalen Datenmodells als Mischzone geführt. Sie dient aber nicht dem Wohnen und weist keine Einwohner auf. Dementsprechend wir sie in den nachfolgenden Tabellen zu den übrigen Zonen gezählt und nicht zu den Wohnzonen.

C1 - Bestehender Bauzonenplan (Angaben Kanton)

Zone Gemeinde (kantonale Bezeichnung)	überbaut	unbebaut	Total
11	12	13	14
W2	65.2	8.3	73.5
W3	3.7	0.4	4.1
WA3	4.4	1.3	5.6
D	9.9	0.7	10.7
Total W-Zonen	83.2	10.7	93.9
WA2	0.9		0.9
OeBA	5.3		5.3
A1	3.8	2.4	6.2
A2	2.9	0.7	3.7
GF	1.9	1.2	3.1
TF	1.9		1.9
V (Verschneidung Bauzonengrenze / Bauzonen)	1.2		1.2
Total übrige Zonen	16.1	4.3	20.4
Total	99.2	15.0	114.2

Anmerkung zu C1: die Teiländerung der Nutzungsplanung von 2006 bzgl. Abgrenzung der Spezialzone Schrebergarten sowie Zuordnung der Überschutzzone zum Kulturland wird nicht berücksichtigt

Tabellen D - Unbebaute Wohn- und Mischzonen [R]

Tabelle D1 - Schlüsselgebiete: unbebaut oder neu eingezonte Wohn- und Mischzonen [R]

Unbebaute Areale der Schlüsselgebiete	Bruttofläche unbebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner 13 Jahren (E)
29	30	31	32	33
Hausmatten WA3A	0.5	90.8	56	56
Strassenbuchstasse WA3A	0.5	113.9	60	60
Chrummacher / Pfundmatt W3	0.3	109.4	36	36
Chrummacher / Pfundmatt WA3A	0.3	83.6	29	29
Total Schlüsselgebiete	2.1	101	210	210

Tabelle D2 - Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete [R]

Unbebaute Wohn- und Mischzonen	Bruttofläche unbebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner realisierbar in 13 Jahren (E)
22	34	35	36	37
W2A	2.0	77.4	155	155
W2B	1.1	63.9	72	72
W3	0.4	122.7	44	44
WA3A	1.3	104.8	138	138
WA3B	0.1	134.8	12	12
D	0.2	87.0	17	17
Total	5.1	86	438	438
Total Urbaner Entwicklungsraum	3.1	92.3	283.0	
Total Ländlicher Entwicklungsraum	2.0	77.4	155.0	

Tabelle E - Massnahmen zur Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen III

Bebaute Wohn- und Mischzonen	Bruttofläche bebaut (ha)	Einwohner-Dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040 (E)	Anzahl Einwohner heute (E)	Zuwachs an Einwohnern bis 2040 (E)	Zuwachs an Einwohnern in 13 Jahren (E)
22	39	40	41	42	43	44
W2A	22.3	50.0	1'114	853	262	171
W2B	35.0	80.0	2'098	1'419	679	284
W3	6.3	110.0	698	427	271	43
WA3A	9.3	80.0	744	213	532	43
WA3B	0.2	90.0	18	-	18	18
D	9.5	75.0	715	428	285	64
Total	82.6	65	5'388	3'339	2'050	622
Total Urbaner Entwicklungsraum	60.4	70.6	4'274.0			
Total Ländlicher Entwicklungsraum	22.3	50.0	1'114.3			

Tabelle F - Realisierbare Innenentwicklung [R + I]

Zone	Bruttofläche [ha] Total	realisierbarer Anteil Einwohner in 13 Jahren	Total (E)
Gemeinde	11	44	45
W2A	24.3	155	171
W2B	36.1	72	284
W3	7.0	44	43
WA3A	12.4	138	43
WA3B	0.3	12	18
D	9.7	17	64
Total	90	218	622

Tabelle G - Fassungsvermögen

Einwohner innerhalb Wohn- & Mischzonen heute (31.12.2020) / in 15 J. / 2040
Einwohner ausserhalb Wohn- & Mischzonen
Einwohner Gemeinde heute (31.12.2020) / Kapazität in 13 Jahren / 2040
Planungsannahme Einwohner in 13 Jahren / 2040
Dichte E/ha innerhalb Wohn- & Mischzonen heute / in 13 Jahren / 2040
Überschusskapazität Anzahl Einwohner
Potenzial Auszonungsfähige Wohn- & Mischzonen in ha
Dichte E/ha in 13 Jahren bebaut inkl. Auszonungspotenzial

	aktuell	2033 Plan	2040 Plan
	3'342	4'612	6'040
	618		618
	3'960	4'238	6'658
		5'150	5'460
	43.39	51.37	67.27
		80	
		0.9	
		51.9	

Erläuterungen

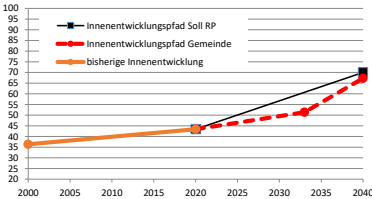
Tabelle B - Überbaute Wohn- und Mischzonen aktuell [I]

- ¹ Zonenbezeichnung Kanton
² Fläche nach Stand Erschliessung Kanton
³ E/ha gemäss Stand Erschliessung und Einwohnerregister
⁴ Anzahl E heute: 2X3

Tabellen C - Flächen bestehender Bauzonenplan

- ¹¹ Zonenbezeichnung Kanton
¹² Stand Erschliessung
¹³ Stand Erschliessung
¹⁴ Zonenbezeichnung Gemeinde (bestehender Bauzonenplan)
¹⁵ Bestehender Bauzonenplan (Digitale Aufarbeitung) - Stand der Überbauung (inkl. projektierte Bauten) März 2021
¹⁶ Bestehender Bauzonenplan (Digitale Aufarbeitung) - Stand der Überbauung (inkl. projektierte Bauten) März 2021
¹⁷ Bestehender Bauzonenplan (Digitale Aufarbeitung) - Stand der Überbauung (inkl. projektierte Bauten) März 2021

- ¹⁸ Total Fläche Bestehender Bauzonenplan (Digitale Aufarbeitung) exkl. Strassenflächen = 16+17
¹⁹ Bestehender Bauzonenplan (Digitale Aufarbeitung)
²⁰ Total Fläche Bestehender Bauzonenplan (Digitale Aufarbeitung) inkl. Strassenflächen = 18+19
²¹ Differenz zwischen kantonalen Angaben und digitaler Aufarbeitung 20-14
²² Zonenbezeichnung Gemeinde (neuer Bauzonenplan)
²³ Entwurf neuer Bauzonenplan - Stand der Überbauung (inkl. projektierte Bauten) März 2021
²⁴ Entwurf neuer Bauzonenplan - Stand der Überbauung (inkl. projektierte Bauten) März 2021
²⁵ Total Fläche Entwurf neuer Bauzonenplan exkl. Strassenflächen = 23+24
²⁶ Entwurf neuer Bauzonenplan
²⁷ Total Fläche Entwurf neuer Bauzonenplan inkl. Strassenflächen = 25+26
²⁸ Differenz zwischendigitaler Aufarbeitung und Entwurf neuer Bauzonenplan 27-20



C3 - Entwurf neuer Bauzonenplan

Zone Gemeinde (kant. Bez.)	Zone (kom. Bez.)	überbaut (ha)	unbebaut (ha)	Total exkl. Strassen (ha)	Strassen (ha)	Total inkl. Strassen (ha)	Änderungen zu Tabelle C2 (ha)
11	22	23	24	25	26	27	28
W2	W2A	22.3	2.0	24.3	2.8	27.1	-1.3
W2	W2B	35.0	1.1	36.1	3.7	39.8	-4.9
W3	W3	6.3	0.7	7.0	0.7	7.8	3.7
WA3	WA3A	9.3	3.1	12.4	0.7	13.1	8.1
WA3	WA3B	0.2	0.1	0.3	0.1	0.4	
D	D	9.5	0.2	9.7	0.8	10.6	-0.1
Total W-Zonen		82.6	7.1	89.8	8.9	98.7	5.5
WA2	SPZ T	0.9	0.0	0.9	0.0	0.9	0.0
OeBA	OeBA	4.9	0.0	4.9	0.1	5.0	-0.4
A2	A	2.8	1.8	4.5	0.3	4.8	-5.1
TF	SPZ S	0.9	0.0	0.9	0.0	0.9	0.0
V	- (Kantonsstr.)	0.0	0.0	0.0	2.9	2.9	0.9
Total übrige Zonen		9.6	1.8	11.2	3.3	14.6	-4.6
Total		92.1	8.9	101.0	12.1	113.2	0.9

SPZ T = Spezialzone Tierklinik;
SPZ S = Spezialzone Schrebergarten

Anmerkung : Die Differenz zum aufgearbeiteten Bauzonenplan ergibt sich vorrangig aus der Zuweisung der Kantonsstrasse zur Bauzone.

Tabellen D - Unbebaute Wohn-/Mischzonen [R]

Tabelle D1 - Schlüsselgebiete: unbebaut oder neu eingezonte Wohn-/Mischzonen [R]

- ²⁹ Bezeichnung Schlüsselgebiete mit Bauzonenangabe
³⁰ Bruttofläche unbebaut
³¹ Erreichbare Einwohnerdichte Schlüsselgebiet = 32/30
³² Angenommen Einwohnerzahl aus möglicher Bebauung / Innenentwicklungspfad (siehe Planungsbericht)
³³ E realisierbar in 13 Jahren = 32 (100%)

Tabelle D2 - Unbebaute Wohn-/Mischzonen [R]

- ³⁴ Bruttofläche unbebaut = 24-30
³⁵ Erreichbare Einwohnerdichte unbebauter Flächen = 36/34
³⁶ Übereinstimmung mitZielvorgabe aus Richtplan wird separat aufgrund Zuordnung zu Entwicklungsraumtypen ermittelt
³⁷ Angenommen Einwohnerzahl aus möglicher Bebauung / Innenentwicklungspfad (siehe Planungsbericht)
³⁸ E realisierbar in 13 Jahren = 36 (100%)

Tabelle E - Bebaute Wohn-/Mischzonen [I]

- ³⁹ Bruttofläche bebaut = 23
⁴⁰ E/ha 2040 = theoretisches Ziel mit bestehende Struktur
⁴¹ ausgehend von der Dichtevorgabe für die Entwicklungsräume (E/ha) nach Richtplan und kommunaler Einschätzung
⁴² E 2040 = 38X40
⁴³ E heute = 4+Einwohneränderung aufgrund Zonenänderung (ermittelt über Flächenänderung und Einwohnerdichte heute)
⁴⁴ Zuwachs E = 40-41
⁴⁵ E-Zuwachs in 13 J nach kommunaler Einschätzung (begrenzt auf mind. 8%, max. 15% (Annahme ARE) gegenüber 41)

Tabelle F - Realisierbare Innenentwicklung [R + I]

⁴⁶ Bruttofläche = 25

- ⁴⁷ realisierbarer Anteil in Schlüsselgebieten = 33
⁴⁸ realisierbarer Anteil in unbebauten Zonen = 37
⁴⁹ realisierbarer Anteil in bebauten Zonen = 43
⁵⁰ Total = 45+46+47

Tabelle G - Fassungsvermögen

- ⁵¹ E aktuell innerhalb Wohn-/Misch-Zonen = 51-50 / r in 13 Jahren = 51+total 48 / bis 2040 = 49+32+36+42
⁵² E aktuell ausserhalb Wohn-/Misch-Zonen gemäss Zahlen GK
⁵³ E aktuell / Fassungsvermögen Gemeinde in 15 J = 49+50 / im Jahr 2040 = 49+50
⁵⁴ E in 13 Jahren / im Jahr 2040
⁵⁵ E/ha heute = 49/total W-Zonen 16 / in 13 Jahren (Entwurf BZP) = 49/total 44 / im Jahr 2040 = 49/total 44
⁵⁶ = 51-52 (Annahme: muss >0 sein)
⁵⁷ = Fläche, die auch ohne Innenentwicklung [I] zu viel ist, soll ausbezogen werden bis max. 90% der Reserven (Annahme)
⁵⁸ = 49/(total 44-55)

9.4 Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht

Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht

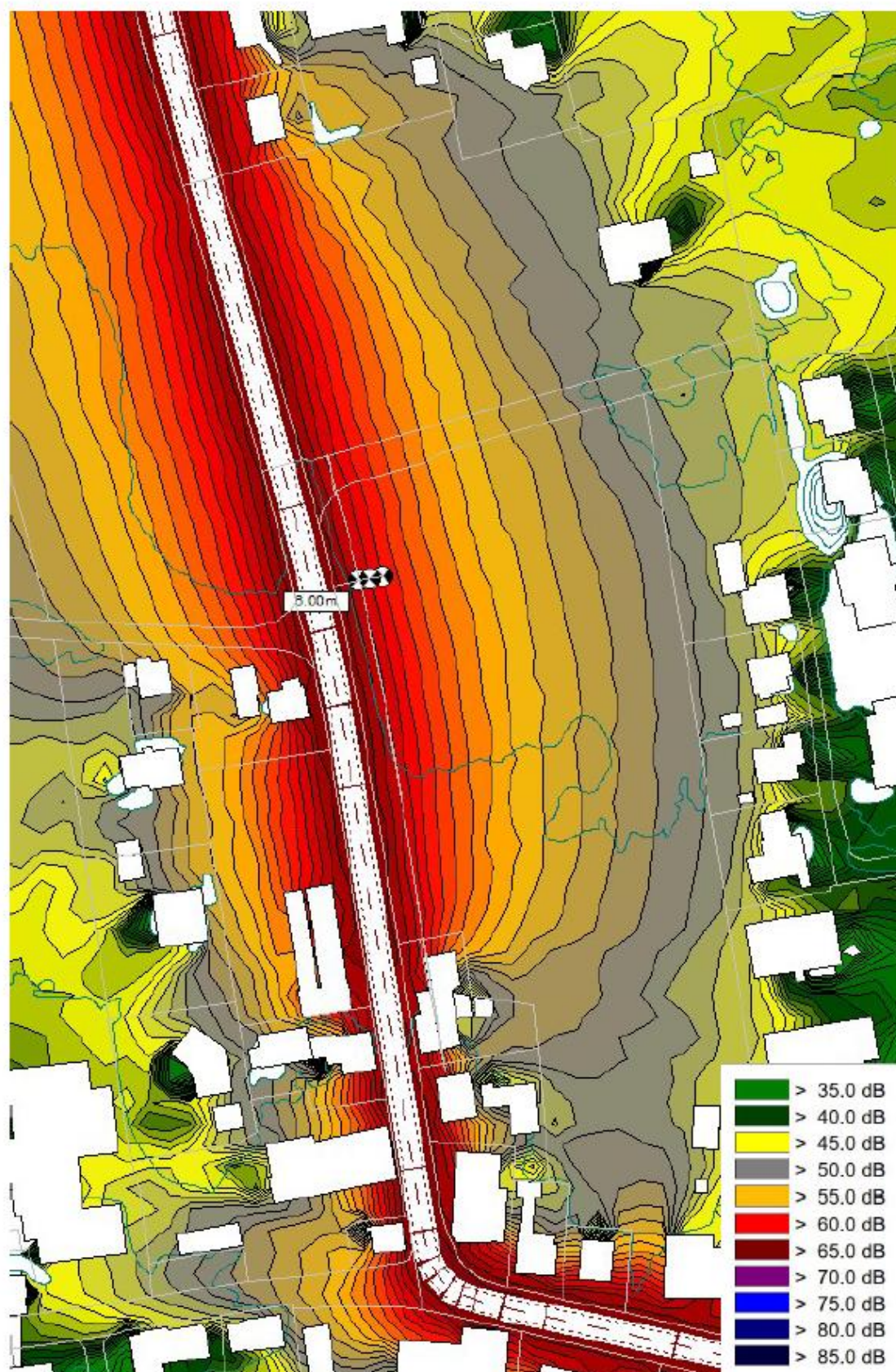
Es sind alle einzonten Grundstücke aufzuführen sowie alle umgezonten Grundstücke, wenn das Grundstück vor der Umzonung in einer Zone liegt, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist (§ 28a Abs. 1 BauG)

Massnahme nach Änderungsplan	Parzelle	E-GRID	GB-Fläche in m ²	Einzonung oder abgaberelevante Umzonung			Ausnahmen (Die Voraussetzungen von § 28a Abs. 4 lit. a BauG müssen kumulativ erfüllt sein)			Schätzungsantrag beim Steueramt nötig?	Findet ein förmliches Baulandumlegungsverfahren statt? (§ 72 ff. BauG)	Wird eine landwirtschaftliche Ersatzbaute nötig? (§ 2 MWAV)	Erfolgt die Einzonung bedingt? Wenn ja, Angabe der Dauer der Bedingung (in Jahren)		Wird eine Baupflicht verfügt? Wenn ja, Angabe der geplanten Frist zur Überbauung (in Jahren; § 28i Abs. 1 BauG)	
				Von Zone	In Zone	Fläche in m ²	Gehört das Grundstück dem Kanton, einer Ortsbürgergemeinde, Einwohnergemeinde oder einem Gemeindeverband oder dem Bund (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?	Dient die betroffene Fläche der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe? Wenn ja, welcher? (§ 28a Abs. 4 lit. a BauG)?					Unterliegt die Fläche der Ausgleichsabgabe gemäss Waldgesetzgebung? (§ 28a Abs. 4 .lit. b BauG)?			
								Ja/Nein	Wenn ja, welche Aufgabe					Ja/Nein	Anzahl Jahre	Ja/Nein
	919	CH740645718724	1506	Landwirtschaftszone	Wohnzone 2 A	293	Ja, Einwohnergemeinde	Ja	Strasse	Nein	Nein	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.1.8	959	CH188745067164	478	Uferschutzzone	W2 A	9	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.1.10	1673	CH170671804555	456	OeBA	Dorfkernzone	456	Nein	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.1.10	1697	CH107106714561	5707	OeBA	Dorfkernzone	*2968	Nein	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.2.6	1773	CH507106804594	13666	LW	WA 3A	5441	Nein	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein		Ja	5
Kap. 4.2.2.3	1895	CH957945710624	1066	LW	W2 B	19	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.1.8	2958	CH494571990681	392	Uferschutzzone	W2 A	265	Ja, Kanton	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.1.8	2958	CH494571990681	392	Uferschutzzone	W2 B	127	Ja, Kanton	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.1.8	3148	CH894571040631	505	Uferschutzzone	W2 A	12	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.1.8	3149	CH807106044524	486	Uferschutzzone	W2 A	7	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.1.8	3150	CH810604457111	485	Uferschutzzone	W2 A	11	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.1.8	3151	CH827104450691	437	Uferschutzzone	W2 A	16	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.1.8	3152	CH834571060434	497	Uferschutzzone	W2 A	16	Nein	Nein		Nein	Nein	Nein	Nein		Nein	
Kap. 4.2.1.8	3162	CH934571060594	792	Uferschutzzone	W2 A	582	Ja, Kanton	Nein		Nein	Ja	Nein	Nein		Nein	

* Kontrolliert und angepasst 10.07.2026, Flury Planer + Ingenieure, mrä, gbe

9.5 Lärmschutzsituation Strengelbacherstrasse

Tag



Nacht

