



Räumliches Entwicklungsleitbild



5600 Lenzburg
Dammweg 21
Tel. 058 / 733 33 44



5734 Reinach
Marktplatz 2

4800 Zofingen
Forstackerstrasse 2b

6208 Oberkirch
Länggasse 3

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

April 2024

tb_Brittnau_Entwicklungsleitbild_260805/al, ahi, vmo

Impressum

Auftraggeber	Gemeinde Brittnau
Auftragnehmer	Flury Planer + Ingenieure AG
Projekt	Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung u. Kulturland, Brittnau
Projekt-Nummer	08.4805.003
Bearbeitung	Angela Hiller, Projektleiterin, Bereichsleiterin Raumplanung bis 30.04.22 Adrian Lais, Stv. Projektleiter bis 28.02.22 Matthias Räber, Projektleiter, Bereichsleiter Raumplanung bis 30.07.26 Victoria Molina, Stv. Projektleiterin bis 01.08.25 Jacek Pijanowski, Projektleiter ab 01.07.26 Giona Bellaggio, Sachbearbeiter ab 01.10.24

Lenzburg, April 2024

Flury Planer + Ingenieure AG

O. Flury

J.Pijanowski

Inhaltsverzeichnis

1	AUFBAU UND EINORDNUNG DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSLEITBILDES	4
2	ÜBERGEORDNETE INTERESSEN.....	5
2.1	Raumkonzept Aargau	5
2.2	Kantonaler Richtplan.....	5
3	BESTANDSANALYSE	6
3.1	Siedlungsstruktur und Ortsbild	6
3.2	Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplätze	7
3.3	Nutzungen	8
3.4	Freiraum und Landschaft	8
3.5	Verkehrsanbindung und Entwicklung des Verkehrsaufkommens	9
3.6	Zwischenfazit.....	10
4	ENTWICKLUNGSZIELE	11
4.1	Allgemeine Ziele.....	11
4.2	Spezifische Ziele für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung	11
4.3	Siedlungsgebiet.....	12
4.4	Kulturlandschaft ausserhalb Siedlungsgebiet.....	13
5	QUARTIERSENTWICKLUNG	14

Alle personenbezogenen Textteile beziehen sich sowohl auf weibliche als auch auf männliche Personen.

1 AUFBAU UND EINORDNUNG DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSLEITBILDES

„Das Räumliche Entwicklungsleitbild leistet eine Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet. Es trägt zur Schärfung des Gemeindeprofils bei, indem es eine räumlich-strategische Vorstellung davon vermittelt, wie sich die Gemeinde gesamthaft und in den verschiedenen Gebieten in den nächsten 25 Jahren entwickeln soll. Es zeigt auf welche Gebiete sich in welchem Masse für die hochwertige Innenentwicklung eignen, und legt entsprechende Schwerpunktgebiete fest. Es klärt aber auch, welche Elemente und Gebiete unverändert bleiben oder sich bewusst nur wenig entwickeln sollen. Es ist eine lokale Antwort auf lokale Bedürfnisse innerhalb des vorgegebenen Rahmens“. (Definition Räumliches Entwicklungsleitbild aus „Hochwertige Siedlungsentwicklung nach Innen“; Departement Bau, Verkehr und Umwelt; Abteilung Raumentwicklung; Aarau; 2017)

Das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) stellt zusammen mit dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) eine wichtige Grundlage für die spätere Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung dar. In dieser werden die Stossrichtungen mit Nutzungsplanungsbezug des REL grundeigentümergebunden umgesetzt werden.

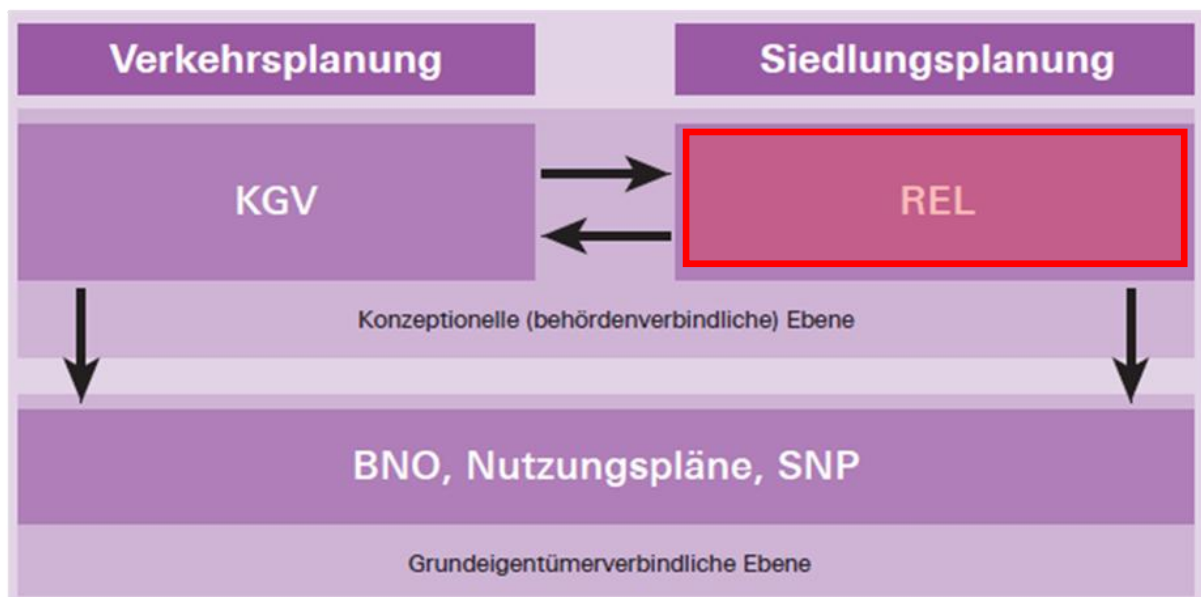


Abbildung 1: Das Zusammenspiel von KGV, REL und Nutzungsplanung

Das REL wird in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat und der Planungskommission der Gemeinde Brittnau erarbeitet. Als behördenverbindliches Instrument hat es ähnlich dem KGV für den Grundeigentum keine direkten Auswirkungen oder Einschränkungen zur Folge. Die verschiedenen Meinungen und Anliegen der Bewohner werden eingeholt und soweit wie möglich berücksichtigt. Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat ist das REL behördenverbindlich, entsprechend kann seitens des Gemeinderates keine dem REL widersprechende Entscheidung getroffen werden.

2 ÜBERGEORDNETE INTERESSEN

2.1 Raumkonzept Aargau

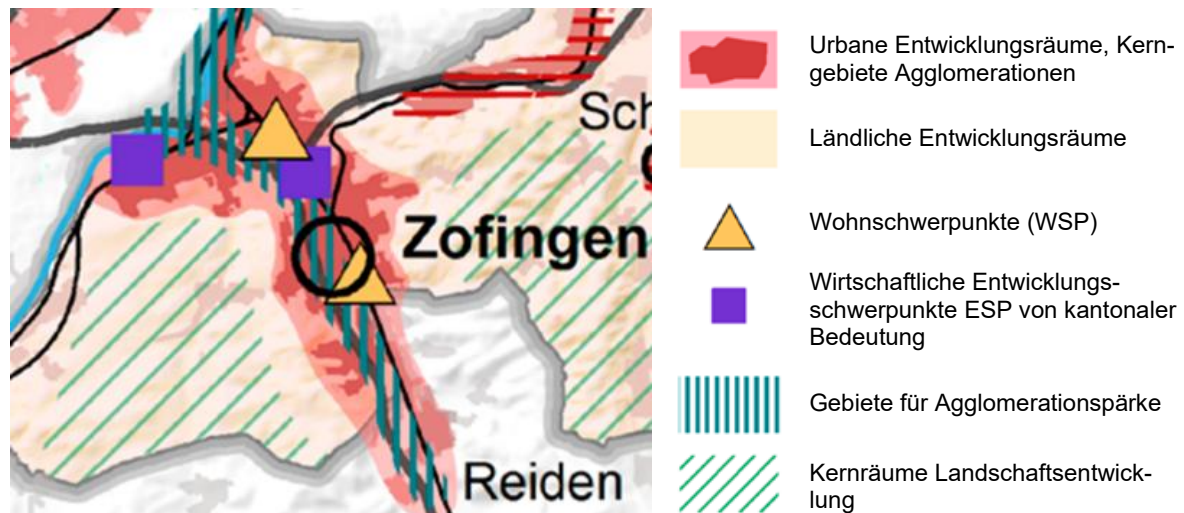


Abbildung 2: Ausschnitt Raumkonzept Aargau

Das Raumkonzept Aargau als übergeordnetes Instrument ist eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung des kommunalen REL. Gemäss Raumkonzept Aargau liegt Brittnau in verschiedenen Handlungsräumen. Die Wiggerebene und damit ein Grossteil des Siedlungsgebiets von Brittnau liegt in einem urbanen Entwicklungsraum, welcher Standort für urbanes Wohnen ist und dem angrenzenden ländlichen Raum Arbeitsplätze, Absatzmärkte, Dienstleistungen und wichtige Infrastrukturen bietet. Diese urbanen Entwicklungsräume sollen zudem einen Grossteil des prognostizierten Siedlungswachstums der 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 sowie durch vielfältige Landschaftsräume aus 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 die Erholungsfunktion.

2.2 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan ist unter anderem das Siedlungsgebiet von Brittnau festgesetzt. Das zukünftige Siedlungswachstum der Gemeinde muss im aktuell eingezonten Land erfolgen, welches überwiegend bereits bebaut ist, da in den nächsten Jahren keine neuen Siedlungsgebiete ausgeschieden werden können. Darüber hinaus sind aus den Richtplaneinträgen der Weiler Mättenwil und Grod sowie der regionalen Bedeutung des Ortsbildes Brittnaus entsprechende Konsequenzen hinsichtlich Schutz zu ziehen.

Ausserhalb der bestehenden Bauzone sind verschiedene Fruchtfolge- Landschaftsschutz- sowie Naturschutzflächen festgesetzt. Weiter kommt der Siedlungstrennung zwischen den einzelnen Ortsteilen Brittnaus sowie gegenüber der Stadt Zofingen, den Gemeinden Strengelbach, Wikon und Reiden eine hohe Bedeutung zu.

3 BESTANDSANALYSE

3.1 Siedlungsstruktur und Ortsbild

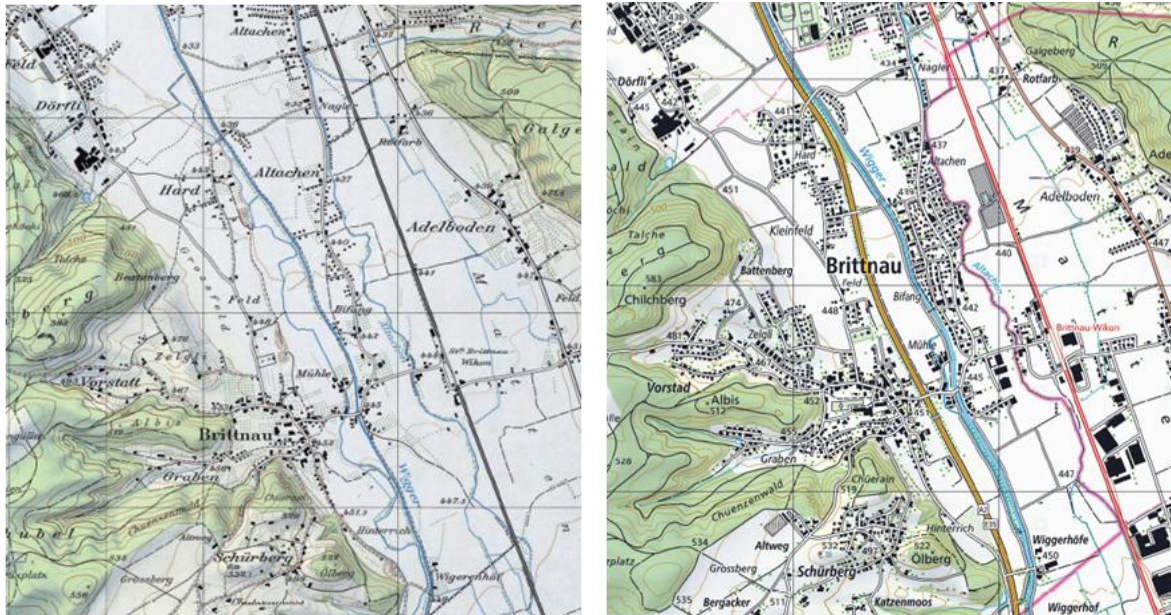


Abbildung 3: Landeskarten von 1960 und 2015 (swisstopo)

Brittnau entstand als typisches Haufendorf im Wiggertal. Die Siedlungsentwicklung fand bis Mitte des 20. Jahrhunderts entlang der Strassen statt. In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts fand eine flächige Siedlungsentwicklung sowohl in der Wiggerebene, als auch auf dem Schürberg statt. Es entstanden mehrere Einfamilien- sowie Reiheneinfamilienhaussiedlungen mit grosszügigem Umschwung. Der Bau der Autobahn A2 hatte zur Folge, dass das Dorf in zwei Teile getrennt wurde, welche nur durch wenige Brücken miteinander verbunden blieben. Seit der Jahrtausendwende wurden vorwiegend Baulücken mit Ein- oder Mehrfamilienhäusern geschlossen. Eine industrielle Entwicklung fand kaum statt.

Die Geschichte der Siedlungsentwicklung prägt das Ortsbild der Gemeinde bis heute stark. Die verschiedenen Quartiere liegen weit auseinander und die Wege für die Einwohner sind dementsprechend lang. Neben vielen historischen Bauerhäusern verfügt Brittnau mit dem Dorfkern über ein historisches Zentrum, welche sowohl gesellschaftlich als auch städtebaulich den Mittelpunkt der Gemeinde bildet. In der äusseren Gemeinde oberhalb der Talsohle des Wiggertals findet man zusätzlich zur eindrucksvollen Landschaft mehrere Weiler, welche teils über historisch wertvolle Bauernhäuser verfügen. Der Weiler Mättenwil ist wie auch das Dorfzentrum Brittnaus im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt.

Brittnau verfügt bis heute über eine grosse Anzahl an schützenswerten Bauten, welche als Zeitzeugen für verschiedene Epochen dienen. Bereits in der heute rechtskräftigen Bau- und Nutzungsplanung wurde diesem Umstand Rechnung getragen und zusätzlich zu den vier kantonalen Denkmalschutzobjekten weitere 30 Bauten mithilfe eines kommunalen Substanzschutzes geschützt.

3.2 Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsplätze

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 auf rund 3'900 erhöhte.

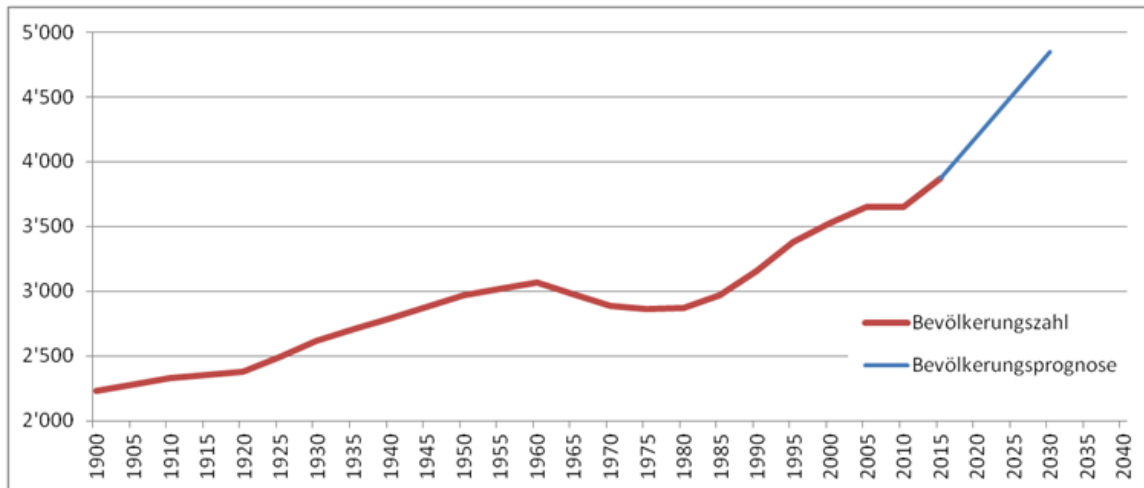


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 1900 – 2040 (Quelle: Statistik Aargau)

Gemäss kantonalem Richtplan liegt die Gemeinde in einem urbanen Entwicklungsraum (siehe auch Abbildung 2, Kapitel 2.1). Entsprechend ist gemäss der kantonalen Planung ein starkes Einwohnerwachstum anzustreben, da vorrangig diese urbanen, gut erschlossenen Räume das künftige kantonale Bevölkerungswachstum aufnehmen sollen. Hierfür sieht der kantonale Richtplan die vertiefte Aktivierung der inneren Reserven (bestehend aus den Bauzonenreserven sowie den bislang nicht voll ausgenutzten Flächen) vor, da neue Bauzonen ohne gleichzeitige flächen- und wertgleiche Auszonung auf absehbare Zeit nicht ausgeschieden werden können. Die Kapazität der bislang rechtskräftigen Bauzonen liegt gemäss der kantonalen Berechnungen bei rund 4'590 Einwohnern. Dementsprechend können gemäss theoretischer kantonomer Berechnungen rund 700 zusätzliche Einwohner in den bestehenden Wohn- und Mischzonen aufgenommen werden, sofern eine entsprechende Überbauung bzw. Nutzungssteigerung erfolgt.

In Brittnau gab es im Jahr 2013 713 Arbeitsplätze (482 Vollzeitäquivalente), davon rund 20 % im ersten sowie im zweiten, und 60 % im dritten Wirtschaftssektor. Bemerkenswert ist die hohe Anzahl an Arbeitsplätzen im 1. Sektor, was auf die vielen aktiven Landwirtschaftsbetriebe zurückzuführen ist. Insgesamt bietet Brittnau für seine Grösse jedoch wenige Arbeitsplätze.

Der demographische Wandel stellt auch für Brittnau eine Herausforderung für die Zukunft dar. Die Gemeinde verfügt über keine Pflegeeinrichtung oder speziell für ältere, in der Mobilität eingeschränkte Menschen konzipierte Wohnungen. In den benachbarten Gemeinden Vordemwald, Strengelbach sowie in der Stadt Zofingen bestehen allerdings entsprechende Alters- und Pflegeheim / Seniorenzentren.

3.3 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 wie Gemeindeverwaltung, Schule und Kirche, sowie Einkaufsmöglichkeiten (Coop, Käserei, Bäckerei) und Restaurants.

Es bestehen wenige reine Gewerbebezonen, sie liegen an unterschiedlichen Stellen im Gemeindegebiet (an der Autobahn, bei der Mühle sowie in der Pfrundmatt nahe dem Bahnhof Brittnau-Wikon und im Ortsteil Hard).

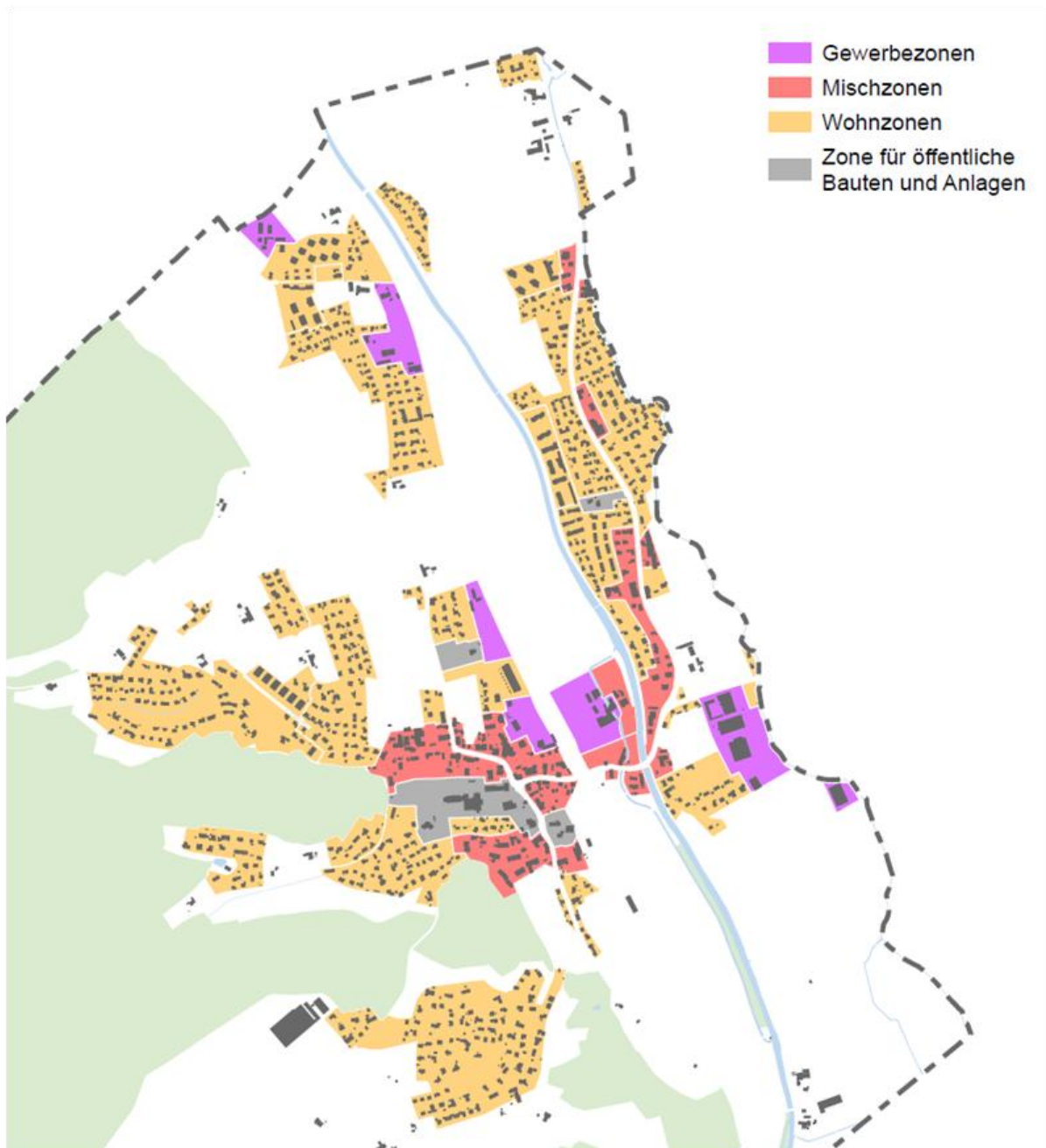


Abbildung 5: Bestehende Nutzungen

3.4 Freiraum und Landschaft

Brittnau ist landschaftlich zweigeteilt, in die Wiggerebene und das westlich anschliessende Hügelland. Das Siedlungsgebiet befindet sich in der Ebene bzw. im Übergangsgebiet zum Hügel-

land. Für die Bevölkerung stehen daher im unmittelbaren Wohnumfeld entsprechende Freiräume und Naherholungsmöglichkeiten zur Verfügung. Innerhalb des Siedlungsgebiets beschränkt sich der Freiraum dagegen überwiegend auf private Gärten. Öffentlich zugängliche Freiräume sind im Umfeld der Kirche und der Schule vorhanden.

Ausserhalb des Siedlungsgebiets steht die landwirtschaftliche Nutzung im Vordergrund. Gemäss Abteilung Landwirtschaft Kanton Aargau bestehen im raumplanerischen Sinne 38 aktive Landwirtschaftsbetriebe, was eine sehr hohe Zahl für eine Gemeinde ist, die teilweise innerhalb eines urbanen Entwicklungsraumes liegt. Neben der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung sind die Speziallandwirtschaft, die Forstwirtschaft, der Naturschutz sowie die Erholungssuchenden wichtige Akteure in der Kulturlandschaft bzw. im Wald.

Es ist anzumerken, dass sich die möglichen Aktivitäten innerhalb der Naherholungsgebiete auf Aktivsportarten wie Wandern, Joggen, Radfahren, Mountainbike, Inline-Skating, etc. beschränken. Kommerzielle Freizeitanlagen wie Seilparks, Erlebnisbauernhöfe oder ähnliches sind nicht vorhanden, weshalb sich Konflikte der verschiedenen Nutzergruppen der Kulturlandschaft / des Waldes in Grenzen halten.



Abbildung 6: Landwirtschaftliche Fläche mit Gewächshäusern (Speziallandwirtschaft)

3.5 Verkehrsanbindung und Entwicklung des Verkehrsaufkommens

Brittnau ist über vier Kantonsstrassen an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Unmittelbar südlich der Gemeindegrenze befindet sich der Autobahn-Vollanschluss Reiden. Mit der Einbindung an das regionale und das nationale Strassennetz ist Brittnau hinsichtlich MIV als sehr gut erschlossen zu beurteilen. 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.

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 von Brittnau dar und ermöglicht auch die Wohnnutzung entlang der Hauptverkehrsachsen sowie eine siedlungsverträgliche Strassenraumgestaltung. Die vorhandenen Strassen und Verkehrsknoten verfügen darüber hinaus über die notwendigen Kapazitäten um das prognostizierte Verkehrswachstum bewältigen zu können (Prognosejahr 2035).

Das Gemeindegebiet Brittnau wird von drei Regionalbuslinien der A-Welle mit 12 Haltestellen erschlossen. Darüber hinaus liegt der Bahnhof Wikon und somit die Regionalzuglinie der S-Bahn in unmittelbarer Nähe. Einige Wohnquartiere Brittnaus sind allerdings dennoch nicht als, mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, zu bewerten. Hierunter fällt das Gebiet Vorstadt /

Zelgli sowie der Schürberg. Der Weiler Mättenwil sowie die verschiedenen Bauten im Westen der Gemeinde weisen keinen ÖV- Anschluss auf.

Das Siedlungsgebiet Brittnaus verfügt über ein dichtes kommunales Rad- und Fusswegnetz, wodurch auch die wichtigen öffentlichen Einrichtungen ohne unzumutbare Umwege erreichbar sind.

Wie bereits in Kapitel 1 erwähnt, wird das REL von einem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) ergänzt, welcher parallel zum vorliegenden REL erarbeitet wird und neben einer umfassenden Analyse aller Verkehrsarten auch Ziele und Handlungsempfehlungen für die anschließende Umsetzung definiert.

3.6 Zwischenfazit

Brittnau ist ein attraktives Dorf, welches von den Einwohnern in vielerlei Hinsicht geschätzt wird. Primär nimmt Brittnau die Funktion einer Wohngemeinde wahr. Stärken sind insbesondere:

- die attraktive Wohnlage in Verbindung mit dem umgebenden Frei- und Erholungsraum;
- das aktive Vereinsleben;
- die weite Natur- und Kulturlandschaft, welche als auch der Naherholung dient;
- die zentrale Lage im Agglomerationsraum und die damit verbundenen Vorteile (diverse Angebote in Zofingen, etc.);
- die gute Verkehrsanbindung insbesondere für den motorisierten Verkehr;
- die gut ausgebaute Infrastruktur sowie die Sport- und Mehrzweckhalle.

Es bestehen aber auch gewisse Schwächen, bei welchen sich die Bevölkerung eine Verbesserung wünscht. Dies betrifft insbesondere:

- die eingeschränkte Nahversorgung und die Geschäfts- und Restaurant-Aufgaben der letzten Jahre;
- die ÖV-Anbindung, welche teilweise schlecht (Taktung) bzw. nicht vorhanden ist;
- die geringe Arbeitsplatzanzahl in der Gemeinde;
- das Fehlen eines Altersheims sowie einer Kindertagesstätte;
- die Infrastruktur ausserhalb der Bauzone.

4 ENTWICKLUNGSZIELE

4.1 Allgemeine Ziele

- 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

4.2 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 soll 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 Spezialandwirtschaft sollen die langfristig erforderlichen Flächen für Betriebserweiterungen sichergestellt werden.

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

4.3 Siedlungsgebiet

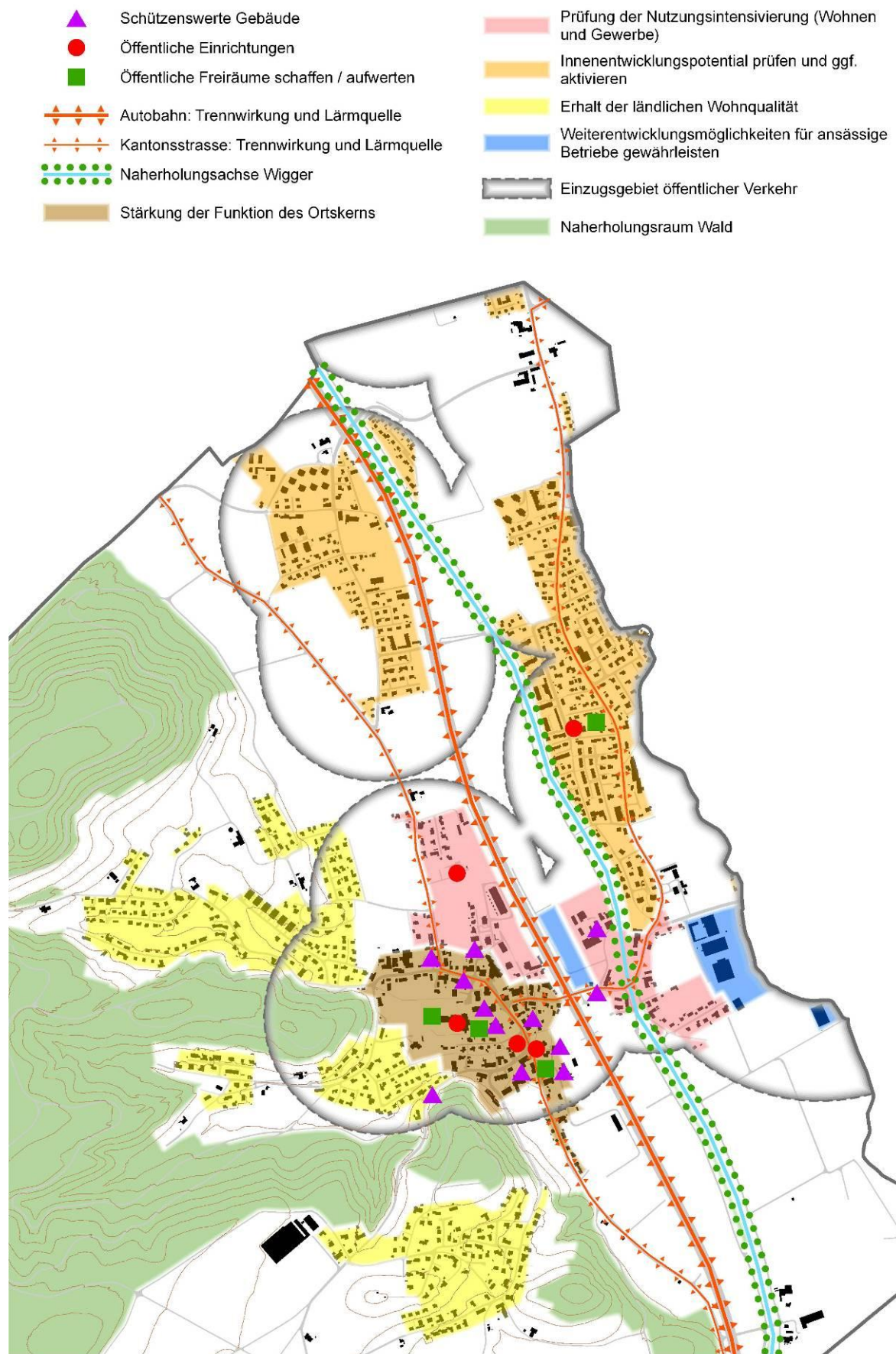


Abbildung 7: Räumliches Entwicklungsleitbild Siedlungsgebiet

4.4 Kulturlandschaft ausserhalb Siedlungsgebiet

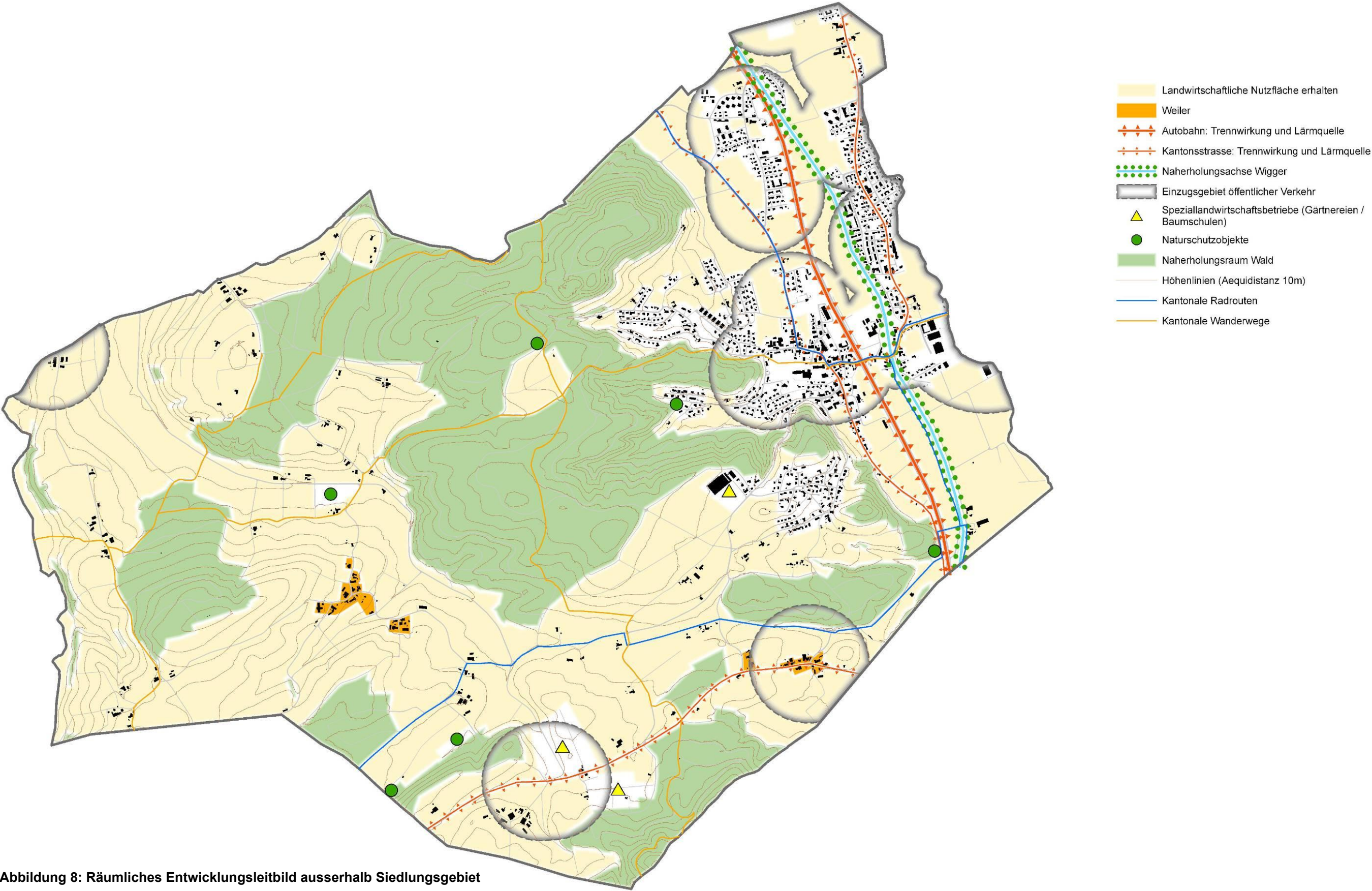


Abbildung 8: Räumliches Entwicklungsleitbild ausserhalb Siedlungsgebiet

5 QUARTIERSENTWICKLUNG

Nachfolgend werden die verschiedenen Quartiere der Gemeinde kurz beschrieben und die für sie relevanten Entwicklungsziele aufgeführt bzw. weiter detailliert.

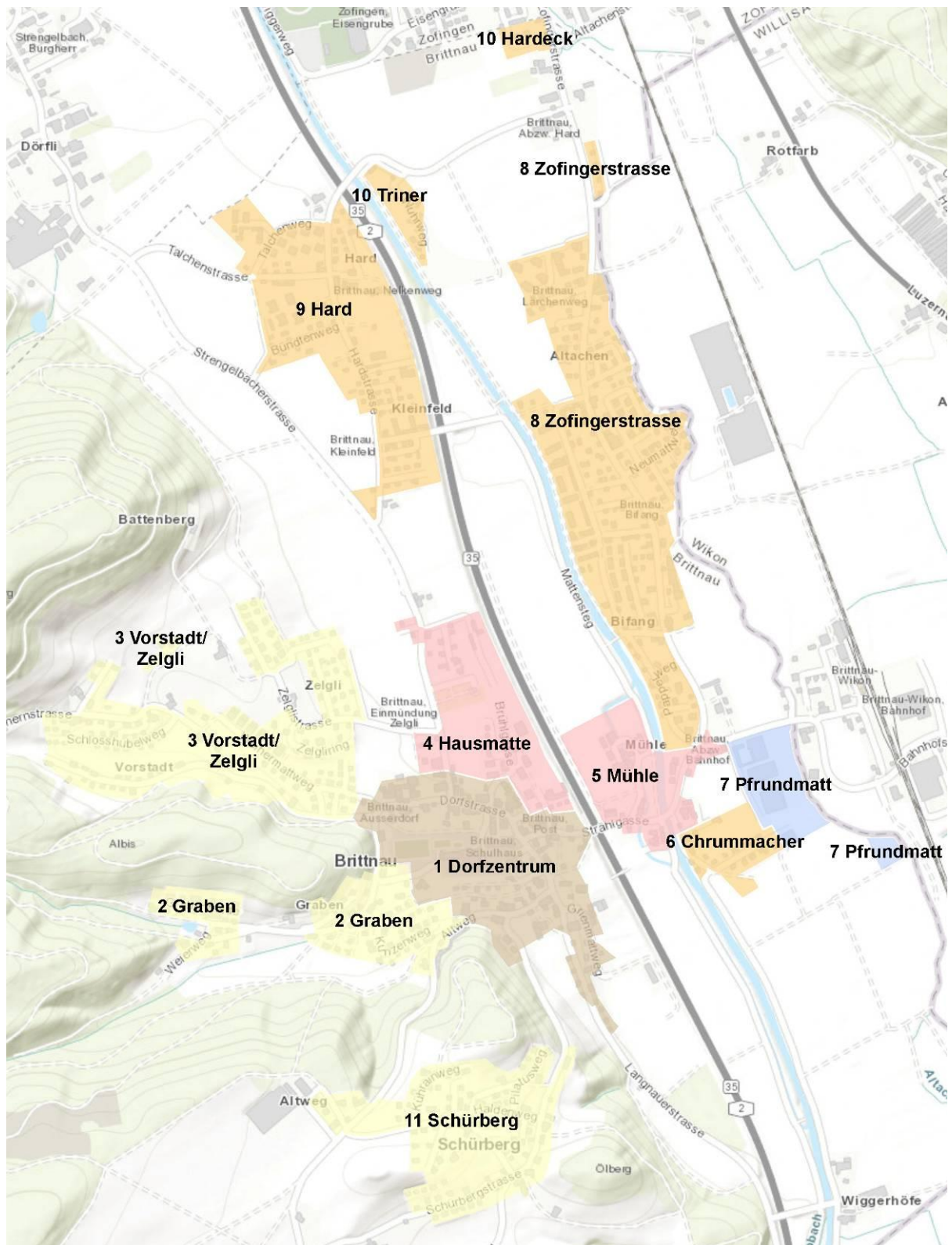
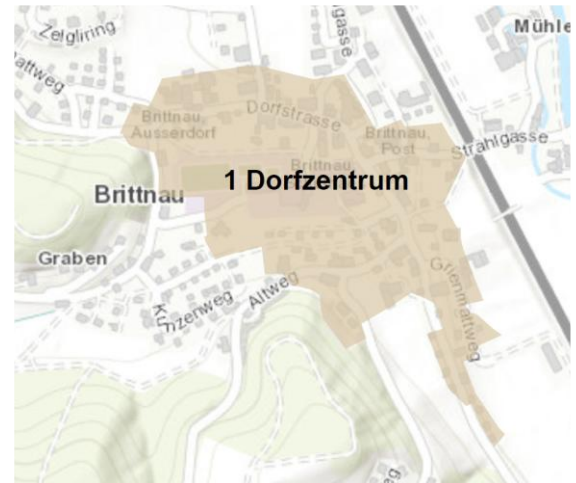


Abbildung 9: Quartiereinteilung Siedlungsgebiet Brittnau

1 Dorfkern



Beschrieb

- Stark heterogenes und über eine lange Zeit gewachsenes Quartier;
- Grosse Unterschiede innerhalb des Quartiers in Typologie, Alter und Nutzungsart der Gebäude sowie bei der Einwohnerdichte und der Demographie;
- Vorwiegend Mehrfamilienhäuser oder Wohngebäude mit Nebennutzung;
- Viele erhaltenswerte Bauten vorhanden, welche den Strassenraum der Kantonsstrassen entscheidend prägen;
- Mehrheit der Bauten vor 1945 erstellt, was auf eine gute Bausubstanz schliessen lässt;
- Bündelung des Angebots an Einkauf, Dienstleistungen sowie öffentlichen Nutzungen;
- Freiräume im Siedlungsgebiet und Hügelkämme von Aussen prägen das Quartier;

Ziele

- Sicherung des Dorfcharakters;
- Stärkung des Dorfkerns als Treffpunkt;
- Erhalt der Einkaufsmöglichkeiten;
- Aufwertung vorhandener Qualitäten;
- Erhalt der, für das Ortsbild und die Identität der Gemeinde, wertvollen Bauten;

Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehaltung der Mischnutzung und Erweiterung auf geeignete Gebiete;
- Quantitative Entwicklung im Detailhandel erwünscht;
- Ergänzung des Angebots „Gesundheit“;
- Sinnvolle Nutzungen im historischen Baubestand ermöglichen, um Erhalt der Bauten zu sichern;

Handlungsempfehlungen

- Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmaßnahmen;
- Überprüfung Zonenbestimmungen hinsichtlich Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten für Dienstleister und Einzelhandel sowie bzgl. der zeitgemässer baulichen Restriktionen in Zusammenhang mit dem Ortsbild;
- Überprüfung der Abgrenzung der Dorfzone (ggf. sinnvolle Verkleinerung Dorfzone);
- Nutzung informeller Mittel zum Erhalt und Förderung der Dienstleister im Ortskern;

2 Graben



Beschrieb

- Siedlung in einem durch den Grabenbach geformten Seitental der Wigger; Zwei Siedlungsteile: abgeschiedener Westteil (ohne ÖV), Ostteil angrenzend ans Dorfzentrum;
- Mehrheitlich Einfamilienhäuser sowie einige ältere Bauernhäuser; Attraktives und erhaltenswertes Ortsbild mit einer einheitlichen Dachlandschaft;
- Sehr geringe Einwohnerdichte, auch für ein Einfamilienhausquartier (30 E/ha);
- Hoher Grünflächenanteil, die Grünflächen (mit vielen privaten Gärten) sind vielfältig und ökologisch wertvoll
- Das Quartier wurde vorwiegend in den Jahren 1960 – 2000 bebaut.
- Nahezu vollständig bebaut (lediglich 1 Parzelle unbebaut)

Ziele

- Erhalt der Quartierstruktur;
- Leichte Erhöhung der Einwohnerdichte durch Förderung des Generationenwechsels;
- Keine räumliche Ausdehnung des Quartiers in das Landwirtschaftsland;

Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehaltung der Wohnnutzung;
- Bauliche Entwicklung vorwiegend durch Ergänzungen;
- Weitgehender Erhalt vorhandener Baustrukturen, wobei zeitgemässe Umbauten (und notwendige Ersatzbauten) unterstützt werden;

Handlungsempfehlungen

- Hinwirken auf eine Erhöhung der Einwohnerdichte und gleichzeitigem Erhalt der Quartierstruktur;
- Überprüfung der Zonierung resp. der Zonenbestimmungen hinsichtlich ausreichendem Schutz der Quartierstruktur

3 Vorstadt / Zelgli



Beschrieb

- Mehrheitlich Einfamilienhäuser sowie einige ältere Bauernhäuser; Während im Zelgli die Gebäude vorwiegend in den Jahren 1960 – 2000 erstellt wurden, wurden in der Vorstadt auch nach 2000 noch viele Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser gebaut;
- In der Vorstadt sind Baulandreserven vorhanden, deren Erschliessung ist allerdings aufgrund der Topografie aufwändig bzw. eine sinnvolle Bebauung aufgrund Abstandsvorschriften fraglich. ÖV-Anbindung ist schlecht bzw. nicht vorhanden;
- Geringe, für ein Einfamilienhausquartier durchschnittliche Einwohnerdichte (38 E/ha);
- Vom Siedlungsgebiet umschlossen in der Landwirtschaftszone liegen 3 aktive Landwirtschaftsbetriebe; Das Siedlungsgebiet ist ungeplant gewachsen und dementsprechend verstreut;

Ziele

- Erhalt der Freiräume;
- Stetige aber verträgliche Entwicklung fördern;
- Leichte Erhöhung der Einwohnerdichte durch Förderung des Generationenwechsels und Bebauung unbebauter Flächen;

Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehaltung der Wohnnutzung;
- Bauliche Entwicklung vorwiegend durch Ergänzungen oder allenfalls Ersatz;
- Zusammenhängende unbebaute Flächen gesamtheitlich entwickeln;
- Weitgehender Erhalt vorhandener Baustrukturen;

Handlungsempfehlungen

- Hinwirken auf eine Erhöhung der Einwohnerdichte bei Erhalt der Freiräume;
- Gebiet Weiermatt einer gesteuerten, qualitativ hochwertigen Bebauung zuführen;
- Überprüfung der Zonierung resp. der Zonenbestimmungen hinsichtlich ausreichendem Schutz der Quartierstruktur;
- Prüfung möglicher Flächen hinsichtlich einer Auszonung aufgrund schwieriger Bebaubarkeit und zum Schutz der bestehenden Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes zugunsten von Einzonungen an geeigneteren, zentraleren Standorten;

4 Hausmatte



Beschrieb

- Sehr heterogenes Quartier mit Wohnnutzung (Ein- und Mehrfamilienhäusern), gewerblichen Nutzungen entlang der A2 sowie öffentlichen Nutzungen (Friedhof, Werkhof, Entsorgung Grube);
- Verhältnismässig viele Baulandreserven vorhanden. In den letzten Jahren fand zudem eine stetige Entwicklung des Gebietes statt (Reihen- und Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbebauten). Reserveflächen für Neubau / Ergänzung Werkhof;
- Nähe zu Dorfzentrum, Schule, öffentlichen Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten und weiteren Dienstleistungen; ÖV-Erschliessung genügend;
- Erhöhte Lärmimmissionen aufgrund der A2;

Ziele

- Aktivierung der Baulandreserven;
- Neubebauung der vorhandenen Baulandreserven mit hoher Einwohnerdichte;
- Raum bieten für Wohnen und Gewerbe;
- langfristig Einzonung Parz. Nr. 1773.

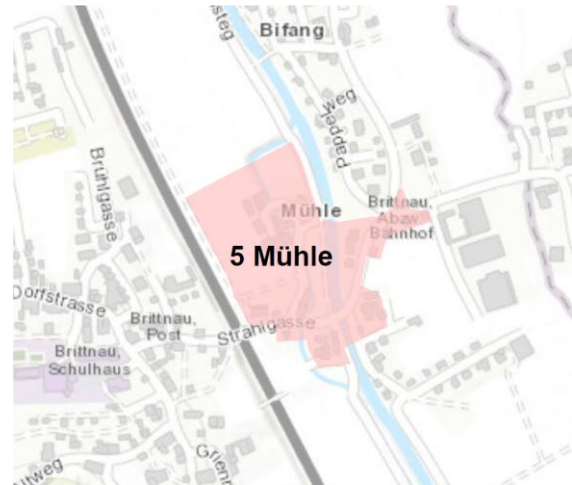
Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehalt der Wohnnutzung, Reine Gewerbezone zu Mischzonen (Wohnen + mässig störendes Gewerbe);
- Schwerpunkt für eine hochwertige Innenentwicklung (zusammen mit langfristig einzuzonendem Gebiet);
- Ausreichender Schutz der Wohnbauten vor Lärmimmissionen;
- Sicherstellung Neubau Werkhof;
- Sicherstellung der Erschliessung Werkhof
- Zustimmung Entsorgung (Grube) und künftiger Nutzung.

Handlungsempfehlungen

- Massnahmen zur Forcierung der Innenentwicklung und Baulandaktivierung treffen;
- Überprüfung der Zonierung resp. der Zonenbestimmungen hinsichtlich genügender Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundeigentümer (sinnvolle Nutzungsmischung);
- Prüfung Einzonung (Abtausch aufgrund allfälliger Auszonungen in anderen Quartieren) (auch) im Hinblick auf die Ergänzung des Einzelhandelsangebotes (Supermarkt);
- Prüfung der Umsetzung / Anpassung der rechtskräftigen Erschliessungspläne (Hausmatte und Im Buehl) in Verbindung mit den genannten Zielen;

5 Mühle



Beschrieb

- 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;
- untergeordnete Wohnnutzung (überwiegend Betriebsinhaber / Personal);
- Neugestaltung des Gebietes östlich der Mühle durch einen Gestaltungsplan (2016) qualitativ gesichert und derzeit in Bau (→ modernes Quartier mit hoher Dichte);
- Grossflächige Gewerbeentwicklungen westl. der Mühle im Gange (bzw. erstellt);

Ziele

- Steigerung der Einwohnerzahl durch Realisierung des GP (bereits in Bau);
- Belebung durch einen attraktiven Treffpunkt (Gastronomie);
- Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohn- und Arbeitsquartiers;
- Erhalt des historisch gewachsenen Mühlencharakters mit den Gewerbebauten aus unterschiedlichen Zeitepochen;

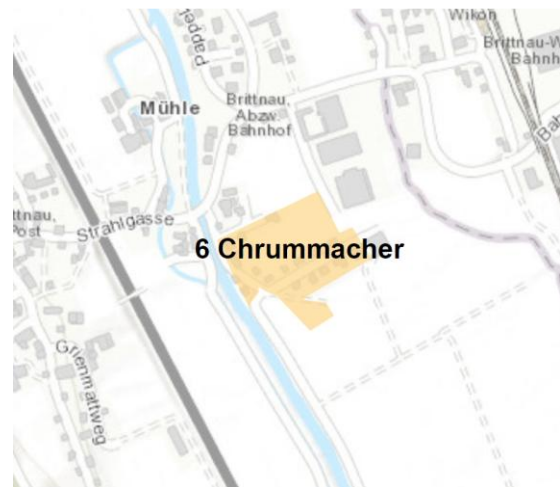
Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Erhöhte Anforderungen an die Gestaltung aufgrund der Nähe zur denkmalgeschützten Mühle;
- Hohe Nutzungsdichte (Wohnen - Arbeiten);
- Nicht mehr genutzter Mühlenbau (zentrales Gebäude, Foto oben) wird einer neuen Nutzung zugeführt, bei der das ganze Gebäudevolumen genutzt wird;

Handlungsempfehlungen

- Enge Begleitung der Bauprojekte und Einfordern der im Gestaltungsplan festgesetzten notwendigen Qualitäten (insb. Gestaltung der Bauten und des Aussenraumes);
- Überprüfung hinsichtlich Erreichung: Einwohnerziel und Integration Neubauten sowie Belebung des Quartiers;
- Prüfung der Zonierung des zentralen Mühlengebäudes (z.B. WG3) sowie zielführender Erhaltungs- u. Umnutzungsbestimmungen für das gesamte Gebäudevolumen;

6 Chrummacher



Beschrieb

- Kleines Wohnquartier mit vorwiegend über fünfzigjährigen Einfamilienhäusern;
- Sehr geringe Einwohnerdichte (25 E/ha);
- Mehr oder minder erschlossene Baulandreserve vorhanden; Industriestrasse erschliesst von Nordosten das unbebaute Gebiet;
- Grosszügige Grün- und Freiräume auch zwischen den Gebäuden vorhanden;
- Gute ÖV-Erschliessung;
- Ggf. Konflikte mit der angrenzenden Gewerbezone vorhanden;

Ziele

- Erneuerung der bestehenden Bausubstanz unter Wahrung des Quartiercharakters;
- Aktivierung der Baulandreserve;
- Bebauung der Baulandreserve mit hoher Dichte;

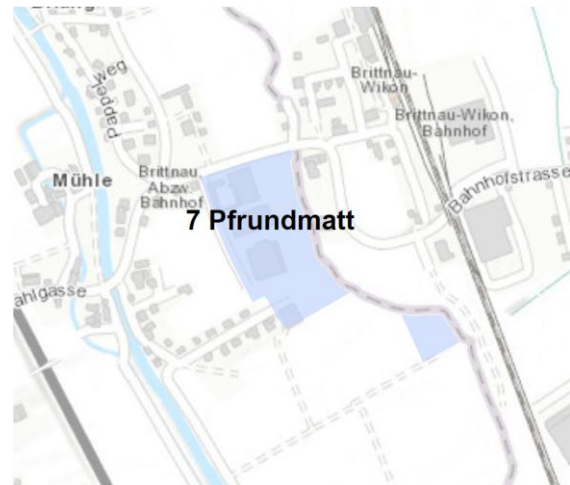
Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Bestehende Wohnnutzung beibehalten;
- Sicherstellung einer zweckmässigen Erschliessung der Baulandreserve;
- Prüfung sinnvoller Nutzungsmöglichkeiten für die Baulandreserve;
- Verträglichkeit Gewerbe / Industrie und Wohnen bedarf erhöhter planerischer und baulicher Anforderungen bei gewerblichen Nutzungsintensivierungen;

Handlungsempfehlungen

- Überprüfung der Zonenzuordnung der Baulandreserve bzw. des gesamten Gebietes hinsichtlich der Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone in Verbindung mit Gebiet Pfrundmatt und allfälligem dortigen Erweiterungsbedarf;
- Information der Grundeigentümer über planungsrechtliche Entwicklungsreserven;
- Enge Begleitung allfälliger Bauprojekte um eine langfristige Verträglichkeit der Wohnnutzung mit der angrenzenden gewerblichen Nutzung zu erreichen (Sondernutzungsplanpflicht erwägen);

7 Pfrundmatt



Beschrieb

- Industriequartier mit mehreren grossen Firmen (produzierenden Industrie und Logistik);
- Entsprechend hoher Versiegelungsgrad;
- Nutzungsreserven teilweise vorhanden (Abstand zum Gewässer ist einzuhalten);
- Gewerbehalle auf Parz. Nr. 1820 über Mühlackerweg (Wohnquartier) erschlossen;

Ziele

- Weiterentwicklungsmöglichkeiten für ansässige Betriebe gewährleisten;
- Überprüfung der Baulandreserve;

Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Neubauten je nach Bedarf der ansässigen Firmen;
- Erhalt der Arbeitsnutzung;
- Erschliessung unbebauter Parzellen sicherstellen (ggf. auch für angrenzende Baulandreserve Gebiet Chrummacher); Überprüfung der Erschliessungsalternativen für Halle auf Parz. Nr. 1820 sowie zugehörigem, bislang ungenutztem Bauland
- Ggf. Erfordernis des langfristigen Schutzes des angrenzenden Wohnquartieres baulich umsetzen;

Handlungsempfehlungen

- Überprüfung der Zonierung resp. der Zonenbestimmungen hinsichtlich genügender Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe;
- Prüfung der langfristigen Verträglichkeit der Gewerbenutzung mit der angrenzenden Wohnnutzung Chrummacher - Koordination allfälliger paralleler Projekte;

8 Zofingerstrasse



Beschrieb

- Langgezogenes Quartier entlang der Zofingerstrasse zwischen Zofingen und Brittnau;
- Sowohl Ein- als auch Mehrfamilienhäuser vorwiegend aus den Jahren 1950 – 2000. Wenige Neubauten in den letzten 20 Jahren;
- Gute ÖV-Erschliessung;
- Entlang der Zofingerstrasse bestehen einige wenige Gewerbebetriebe;
- Viele verschiedene Typologien, Dachformen, etc. → Kein schützenswertes Ortsbild;
- Der Altersdurchschnitt der Bewohner ist insbesondere in den Einfamilienhäusern hoch, und die Belegungsdichte pro Wohneinheit folglich gering;
- Vereinzelte Baulandreserven, grössere Reserven im Süden des Quartieres;

Ziele

- Aktivierung der grossflächigen Baulandreserven;
- Schonende Erneuerung / Nachverdichtung ermöglichen;
- Generationenwechsel fördern, um die Einwohnerdichte ohne die bauliche Verdichtung erhebliche zu erhöhen;

Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehalt der Wohnnutzung, Erhalt der Gewerbenutzung, ohne störende gewerbliche Neuansiedlungen;
- Punktuelle Ergänzungen in der bestehenden Struktur;
- qualitativ hochwertige Bebauung der grösseren Baulandreserven;

Handlungsempfehlungen

- Überprüfung des Erfordernisses von Sondernutzungsplanpflichten für die grösseren Baulandreserven zur Gewährleistung einer hochwertigen Innenentwicklung;
- Überprüfung und bestehender, nicht (vollständig) realisierter Sondernutzungspläne;
- Überprüfung der Zonierung resp. der Zonenbestimmungen hinsichtlich genügender Nachverdichtungsmöglichkeiten für die Grundeigentümer;
- Information der Grundeigentümer über planungsrechtliche Entwicklungsreserven;
- Begleitung der Planungen und der Bauprojekte, um eine verträgliche Einbindung der Neu- und Umbauten in das bestehende Quartier zu ermöglichen;

9 Hard



Beschrieb

- Nördlich des Dorfzentrum gelegenes Wohnquartier mit Gewerbezone im Osten;
- Vorwiegend ältere Bebauung, wenige Neubauten - Baulandreserven vorhanden;
- wenige Gewerbebauten - relativ grosse Baulandreserven in der Gewerbezone;
- ÖV-Erschliessung genügend, in den Randzeiten verbesserungsfähig;
- Erhöhte Lärmimmissionen aufgrund der Nähe zur A2;
- Der Altersdurchschnitt der Bewohner ist insbesondere in den Einfamilienhäusern hoch, und die Belegungsdichte pro Wohneinheit folglich gering;

Ziele

- Aktivierung der Bauzonenreserven, Unterbindung von Baulandhortung;
- Aufzeigen von planungsrechtlichen Entwicklungsreserven; Schonende Erneuerung / Nachverdichtung fördern;
- Generationenwechsel fördern, um die Einwohnerdichte ohne die bauliche Verdichtung erheblich zu erhöhen;
- Verträgliche Gewerbenutzung bzw. Mischnutzung ansiedeln;

Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehalt der Wohnnutzung;
- Anpassung und Erweiterung des Baubestandes;
- Erhalt bestehender Siedlungstypologie und Weiterentwicklung / Teilersatz bestehender Baustrukturen;

Handlungsempfehlungen

- Prüfung möglicher Flächen hinsichtlich einer Auszonung aufgrund Baulandhortung zugunsten von Einzonungen an geeigneteren, zentraleren Standorten;
- Information der Grundeigentümer über planungsrechtliche Entwicklungsreserven;
- Überprüfung der Zonierung resp. der Zonenbestimmungen hinsichtlich genügender Nachverdichtungsmöglichkeiten für die Grundeigentümer;
- Prüfung der Umzonung der reinen Gewerbezone im Hinblick auf Mischnutzungen;

10 Triner / Hardeck



Beschrieb

- Vom übrigen Siedlungsgebiet Brittnaus abgegrenzte kleinere Wohnquartiere;
- Für Einfamilienhausquartiere durchschnittliche Einwohnerdichte (35 E/ha);
- Vorwiegend ältere Bausubstanz vorhanden (vor 1945);
- Durchmischte Alterszusammensetzung der Bewohner;
- ÖV-Erschliessung im Gebiet Triner schwach, im Gebiet Hardeck gut;
- Gebiet Triner hat aufgrund gemeinsamem Entstehungsalter der Bauten und wenigen grosseren Anpassungen ein einheitliches Ortsbild;

Ziele

- Erhalt der bestehenden Quartierstruktur und des Ortsbildes (Gebiet Triner);
- Schonende Erneuerung / Nachverdichtung ermöglichen;

Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehalt Wohnnutzung;
- Bauliche Entwicklung vorwiegend durch Ergänzungen;

Handlungsempfehlungen

- Überprüfung der Zonierung resp. der Zonenbestimmungen hinsichtlich genügender Nachverdichtungsmöglichkeiten für die Grundeigentümer;
- Information der Grundeigentümer über planungsrechtliche Entwicklungsreserven;
- Begleitung der Planungen und der Bauprojekte, um eine verträgliche Einbindung der Neu- und Umbauten in das bestehende Quartier zu ermöglichen;

11 Schürberg



Beschrieb

- Eigenständiges Quartier oberhalb des Dorfzentrums von Brittnau, stark landwirtschaftlich geprägt;
- Ursprüngliche Hofgruppe mit historischen Bauernhäusern wurde ab 1960 vorwiegend mit Einfamilienhäusern ergänzt;
- Wohnnutzung und Landwirtschaftliche Betriebe;
- ÖV-Erschliessung ungenügend;
- Weitgehend stimmiges Ortsbild, gute Freiraumqualitäten;
- Grössere Baulandreserven vorhanden;
- Sehr geringe Einwohnerdichte (26 E/ha);

Ziele

- Aktivierung der Baulandreserven;
- Erhalt des Ortsbildes und der Freiraumqualitäten;
- Erhalt der lockeren Bebauung;
- Verträgliche Entwicklung fördern;
- Besonderes Augenmerk auf die Gestaltung des Siedlungsrandes;

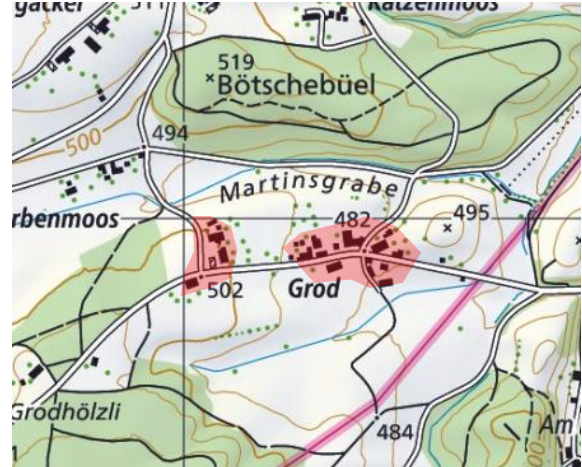
Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehalt der Wohnnutzung sowie der landwirtschaftlichen Nutzung;
- Bauliche Entwicklung vorwiegend durch Ergänzungen oder allenfalls Ersatz;

Handlungsempfehlungen

- Überprüfung der Zonierung resp. der Zonenbestimmungen hinsichtlich dem langfristigen Erhalt der lockeren Bebauung, des Ortsbildes und der freiräumlichen Qualitäten;
- Prüfung möglicher Flächen hinsichtlich einer Auszonung aufgrund schwieriger Bebaubarkeit und zum Schutz der bestehenden Freiräume innerhalb des Siedlungsgebietes;
- Überprüfung der Bestimmungen hinsichtlich der Gestaltung des Siedlungsrandes;

12 Grod (Weiler)



Beschrieb

- Hofgruppe an der Pfaffnauerstrasse mit mehreren Landwirtschaftsbetrieben;
- Starke und zunehmende Lärmbelastung durch die Kantonsstrasse;
- Gute ÖV-Anbindung (eigene Bushaltestelle);

Ziele

- Erhalt der bestehenden Weilerstruktur;
- Schutz der Wohnbauten vor den Lärmemissionen der Pfaffnauerstrasse;
- Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaftsbetriebe gewährleisten;
- Gute Einpassung von landwirtschaftlichen Neubauten in das Weilerbild;

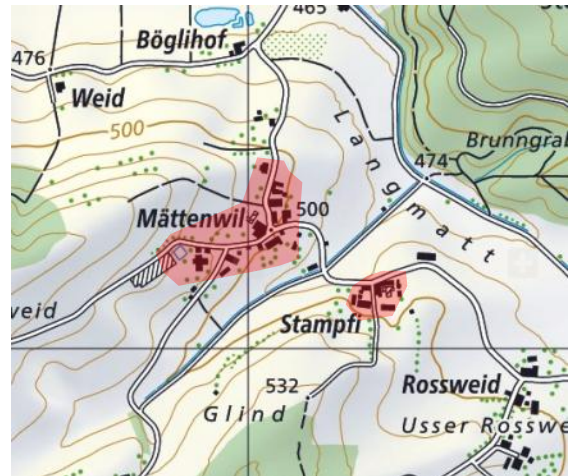
Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehalt der landwirtschaftlichen Nutzung;
- Neu- und Umbauten nach Bedarf der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe;

Handlungsempfehlungen

- Prüfung Zonenbestimmungen hinsichtlich genügender Umnutzungsmöglichkeiten bei Leerständen;
- Prüfung Zonenbestimmungen hinsichtlich ausreichendem Schutz des Weilerbildes;
- Prüfung Zonenbestimmungen hinsichtlich Schutz bestehender Nutzungen (Lagerflächen) neben der landwirtschaftlichen Nutzung;
- Beratung der Grundeigentümer hinsichtlich Nutzungs- und Umnutzungsmöglichkeiten;

13 Mättenwil (Weiler)



Beschrieb

- Historisch bedeutsame Hofgruppe Mättenwil mit ehemaligem Schulhaus;
- Attraktives (Orts-) Weilerbild;
- Hohe Schutzwürdigkeit gemäss ISOS;

Ziele

- Erhalt der bestehenden Weilerstruktur;
- Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaftsbetriebe gewährleisten;
- Umnutzungen und massvolle Erweiterungen bei nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ermöglichen;
- Gute Einpassung von landwirtschaftlichen Neubauten in das Weilerbild;
- bestehenden gewerbliche Nutzungen in Zusammenhang mit der Landwirtschaft gewisse Entwicklungsspielräume ermöglichen;

Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehalt der vorrangig landwirtschaftlichen Nutzung;
- Wohnnutzung von nicht in der Landwirtschaft tätigen Personen ermöglichen um den Erhalt der schützenswerten Objekte zu gewährleisten;
- Neu- und Umbauten nach Bedarf der ansässigen landwirtschaftlichen Betriebe;

Handlungsempfehlungen

- Prüfung Zonenbestimmungen hinsichtlich genügender Umnutzungsmöglichkeiten bei Leerständen;
- Prüfung Zonenbestimmungen hinsichtlich ausreichendem Schutz des Weilerbildes;
- Prüfung Zonenbestimmungen hinsichtlich Schutz bestehender Nutzungen (Lagerflächen) neben der landwirtschaftlichen Nutzung;
- Beratung der Grundeigentümer hinsichtlich Nutzungs- und Umnutzungsmöglichkeiten;

14 Wiggerebene



Beschrieb

- Mehrere aktive Landwirtschaftsbetriebe in der Wiggerebene vorhanden;
- Das verstreute Siedlungsgebiet zerschneidet die landwirtschaftliche Fläche;
- Vorwiegend ausgeräumte, flache Kulturlandschaft für den Ackerbau;
- A2 und Wigger verlaufen in Nord-Süd-Richtung und führen zu einer starken Trennwirkung;
- Ökologisch wertvolle Elemente sind insbesondere entlang der Wigger und weiterer Bäche als Uferbestockung vorhanden;
- Wege entlang der Wigger sind bei der Bevölkerung als Naherholung beliebt;

Ziele

- Erhalt der landwirtschaftlichen Ertragsfläche, Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion;
- Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaftsbetriebe gewährleisten;
- Zugänglichkeit der Kulturlandschaft für die Bevölkerung sicherstellen;

Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehalt der landwirtschaftlichen Hauptnutzung;
- Bauliche Entwicklung nach Bedarf der ansässigen Landwirtschaftsbetriebe;
- Erholungsnutzung an geeigneten Stellen stärken (Bsp. Fuss- und Radwege entlang der Wigger);

Handlungsempfehlungen

- Prüfung der Siedlungstrennungs- und Landschaftsschutzbestimmungen hinsichtlich genügender Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaftsbetriebe;
- Beibehalt der landwirtschaftlichen Hauptnutzung. Bei Interessensabwägungen zwischen Landwirtschaft, Erholungsnutzung, Naturschutz sowie weiteren Nutzungen ausserhalb des Baugebiets soll der Landwirtschaft eine hohe Priorität eingeräumt werden;

15 Westliches Landwirtschaftsgebiet (Wilibach)



Beschrieb

- Weitläufige durch landwirtschaftliche Nutzung und Streusiedlungen geprägte Kulturlandschaft sowie weite Waldflächen;
- Viele ökologisch und landschaftlich wertvolle Naturobjekte;
- Grosse Anzahl an Wohnbauten auch ausserhalb der Weiler, eine beträchtliche Zahl der Einwohner sind nicht in der Landwirtschaft tätig;
- Naherholungsgebiet für die Bevölkerung von Brittnau. Viele attraktive Wander- und Radwege;
- Vorwiegend extensive Erholungsnutzung;

Ziele

- Natur in ihrer Einzigartigkeit schützen
- Erhalt der landwirtschaftlichen Ertragsfläche, Sicherung der landwirtschaftlichen Produktion;
- Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaftsbetriebe gewährleisten;
- Zugänglichkeit der Kulturlandschaft für die Bevölkerung sicherstellen;

Nutzung + städtebauliche Entwicklung

- Beibehalt der landwirtschaftlichen Hauptnutzung;
- Bauliche Entwicklung nach Bedarf der ansässigen Landwirtschaftsbetriebe;
- Extensive Erholungsnutzung (Wandern, Radfahren, etc.) weiterhin ermöglichen;

Handlungsempfehlungen

- Prüfung der Landschaftsschutzbestimmungen hinsichtlich genügender Weiterentwicklungsmöglichkeiten für die Landwirtschaftsbetriebe;
- Beibehalt der landwirtschaftlichen Hauptnutzung. Bei Interessensabwägungen zwischen Landwirtschaft, Erholungsnutzung, Naturschutz sowie weiterer Nutzungen ausserhalb des Baugebiets soll der Landwirtschaft eine hohe Priorität eingeräumt werden;