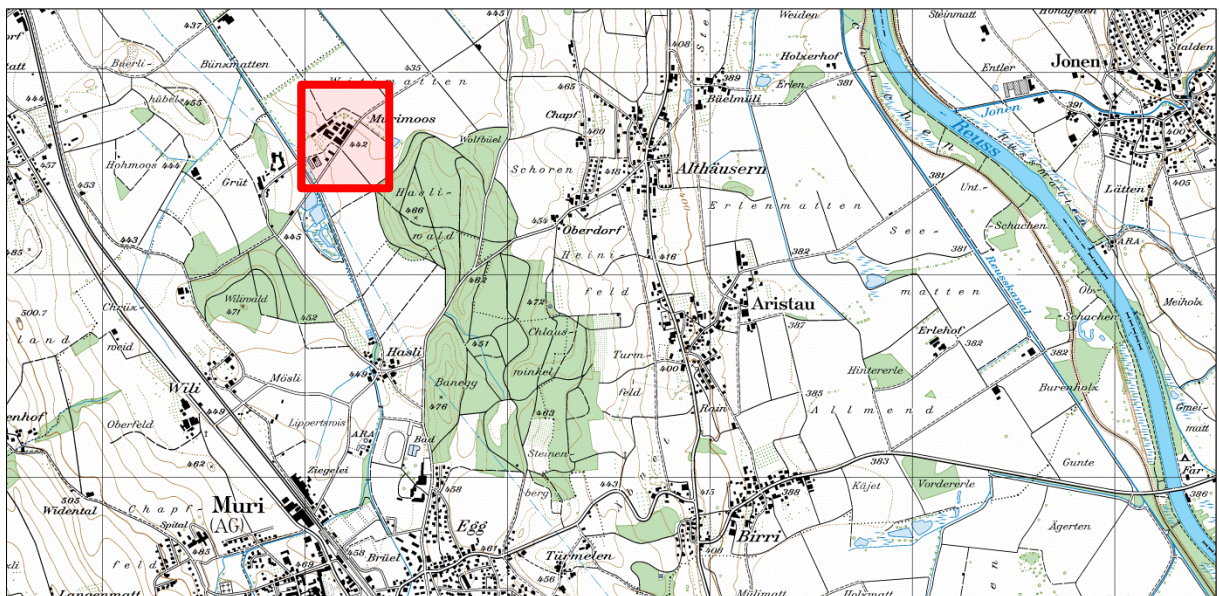


Gemeinde Aristau

Teiländerung Kulturlandplan Erweiterung Spezialzone Murimoos Anpassung Naturschutzzone Murimoos (Neubau Waage)

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



31. März 2023 / RIO

BC AG
Zugerstrasse 12
5620 Bremgarten
T 058 580 99 60
info@bcplanung.ch
www.bcplanung.ch

Impressum

Auftraggeber	Gemeinderat Aristau
Bearbeitung	Beat Hurni, Romano Richter
Version	1.2
Datum / Referenz	31. März 2023 / RIO
Auftrags-Nr.	4222XRP104.400
Dateiname	230331_Planungsbericht Murimoos .docx

Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	17.05.2022		Entwurf
1.1	12.01.2023	Anpassungen gemäss fachl. Stellungnahme	Entwurf
1.2	31.03.2023	Ergänzung Kap. 5.2	Entwurf zur öffentlichen Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Planungsziel	3
2	Grundlagen	3
2.1	Kulturlandplan	3
2.2	Bau- und Nutzungsordnung	4
2.3	Baugesuch Murimoos vom 19.02.2021	4
3	Teiländerung Spezialzone und Naturschutzzone Murimoos	5
4	Interessensabwägung	5
4.1	Standortgebundenheit	5
4.2	Kompensation Naturschutz	6
4.3	Fazit	6
5	Organisation	7
5.1	Beteiligte	7
5.2	Planungsablauf	7

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bereits in der aktuell rechtskräftigen Nutzungsplanung besteht die Spezialzone Murimoos. Da die derzeitige Spezialzone jedoch nicht mehr den langfristigen Entwicklungsabsichten des Werk- und Wohnheims Murimoos entspricht, respektive die heutige Abgrenzung der Zone jegliche zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten für Murimoos einschränkt, wird eine Anpassung der Zone vorgenommen. Mit der Vergrößerung und Entwicklung geht der Bedarf an eine neue, resp., grössere Waage mit neuem Standort einher.

Auf der Parzelle 802 ist der Neubau einer Waage mit einer Länge von 20 m geplant. Der Bedarf für die Waage ergibt sich aus dem Betrieb der Kompostieranlage und der Biogasanlage.

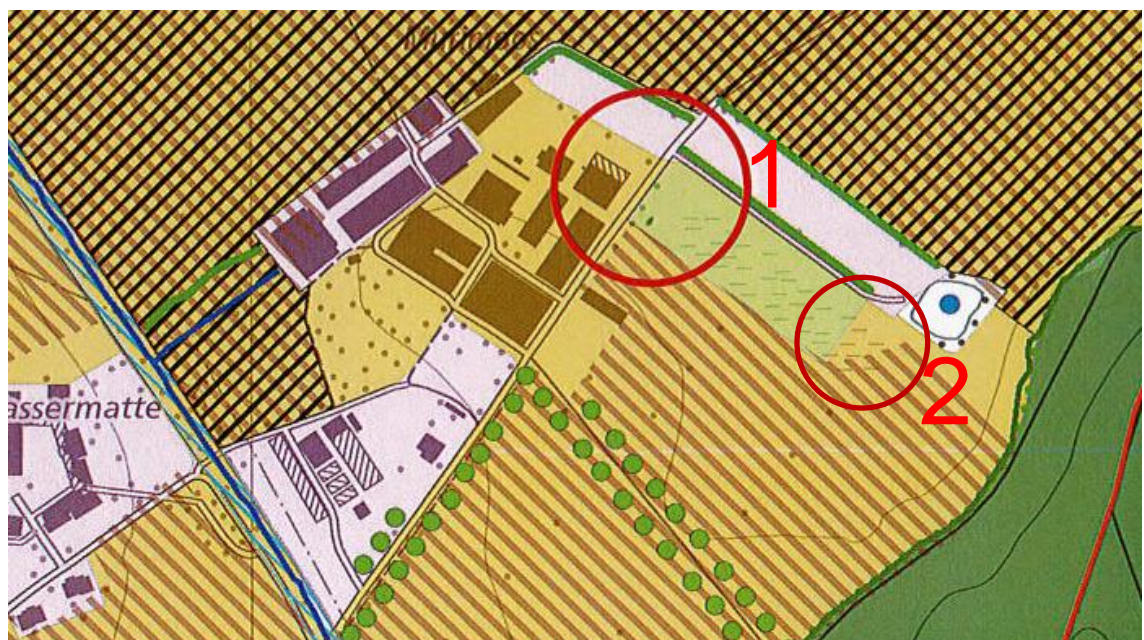
1.2 Planungsziel

Mit der Anpassung der Spezialzone Murimoos wird die Nutzungsplanung der heutigen Situation und der künftigen Entwicklung angepasst. Die Rechtsicherheit für die Betreiber wird sichergestellt, um die bisherigen Nutzungen und Erweiterungen durch den Neubau der Waage zu ermöglichen. Allfällige weitere Anpassungen der Spezialzone Murimoos und dessen Bestimmungen in der BNO sind der derzeit laufenden Gesamtrevision vorbehalten.

2 Grundlagen

2.1 Kulturlandplan

Der Kulturlandplan wurde vom Grossen Rat am 10. Dezember 2002 genehmigt. Der Ausschnitt zeigt die rechtskräftige Situation. Die Spezialzone (rosa) und die Naturschutzzone (hellgrün) sind von der Teiländerung betroffen. Die zu ändernden Bereiche 1 (Erweiterung Spezialzone) und 2 (Erweiterung Naturschutzzone) sind rot markiert.



Ausschnitt Kulturlandplan

2.2 Bau- und Nutzungsordnung

Die rechtskräftige BNO ist ebenfalls vom Grossen Rat am 10. Dezember 2002 genehmigt worden. Die Bestimmungen der zu ändernden Zonen sind in der BNO festgelegt:

§23 Spezialzone Werk- und Wohnheim Murimoos

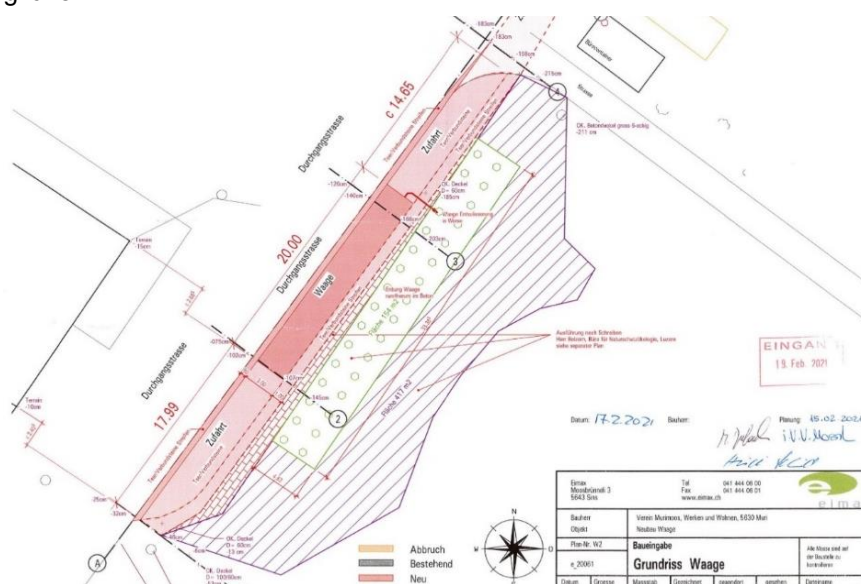
- ¹ Die Spezialzone Werk- und Wohnheim Murimoos dient der Errichtung von geschützten Arbeitsplätzen für betreuungsbedürftige, psychisch, körperlich oder sozial benachteiligte Personen.
- ² Bauten, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, soweit sie mit den sozialen und therapeutischen Aufgaben und Zielsetzungen des Werk- und Wohnheims Murimoos zusammenhängen.
- ³ Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine harmonische Gesamtwirkung entsteht.
- ⁴ Für Betriebsgebäude werden die Gebäudelängen und -höhen vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse, öffentlichen Interessen, der bau- und feuerpolizeilichen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben Gebäudehöhe, mindestens aber 4 m.
- ⁵ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

§19 Naturschutzzone Murimoos

- ¹ Die Naturschutzzone Murimoos dient der Regeneration einer Moorwiese.
- ² Alle Massnahmen, welche dem Schutzzweck widersprechen, sind untersagt. Bauliche Eingriffe im Interesse des Schutzzieles und die extensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung sind gestattet.
- ³ Bevor die Regeneration eingeleitet wird, unterliegt die landwirtschaftliche Nutzung keinen Einschränkungen.

2.3 Baugesuch Murimoos vom 19.02.2021

Mit dem drängenden Bedarf einer neuen, resp. grösseren Waage bestehen aktuell konkrete Planungsabsichten. Die derzeitige Waage misst 10m und ist für die steigenden Grüngut-Anlieferungen, welche zunehmend in grösseren Lastwagen erfolgt, zu unterdimensioniert. Nach der Beurteilung aller möglichen Standorte ist die Lage an der Murimoosstrasse optimal, um alle nötigen Anforderungen zu erfüllen. Die beanspruchten Schutzflächen werden naturschutzfachlich ausgeglichen.



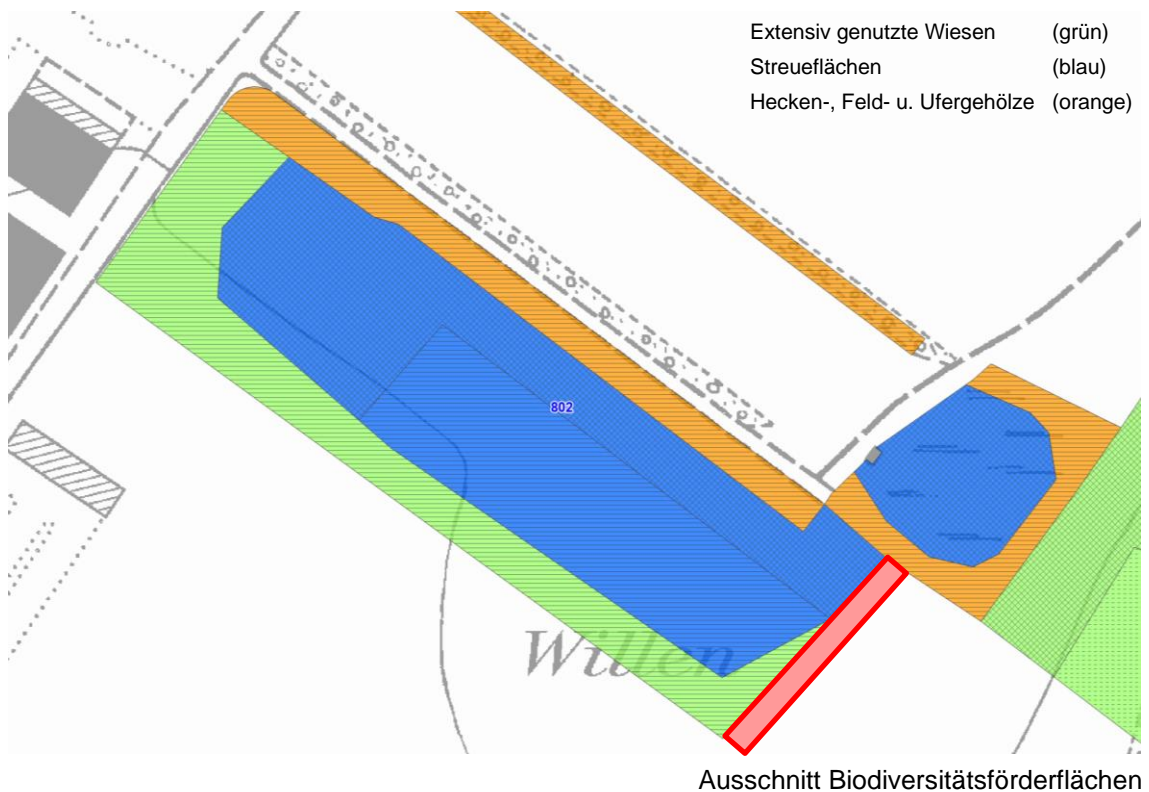
Grundriss Waage

3 Teiländerung Spezialzone und Naturschutzzone Murimoos

Entlang der Murimoosstrasse ist eine Brückenwaage geplant. Um diese zu realisieren ist eine planungsrechtliche Situation herzustellen und die benötigte Fläche von 280.70 m² einer Bauzone zuzuweisen. Die Fläche soll neu in die Spezialzone aufgenommen werden.

Mit der Erweiterung, resp. Umzonung, sind ebenfalls 280.70 m² Naturschutzzone betroffen. Der Streifen der Naturschutzzone wird Richtung Süden so weit verlängert, dass die Biodiversitätsfläche abgedeckt wird. Zusätzlich wird die zu kompensierende Fläche der Naturschutzzone (rote Markierung) unmittelbar an die verlängerte Naturschutzzone flächengleich ergänzt.

Durch die Verlängerung der Naturschutzzone sind ca. 1'172 m² Fruchtfolgeflechte betroffen.



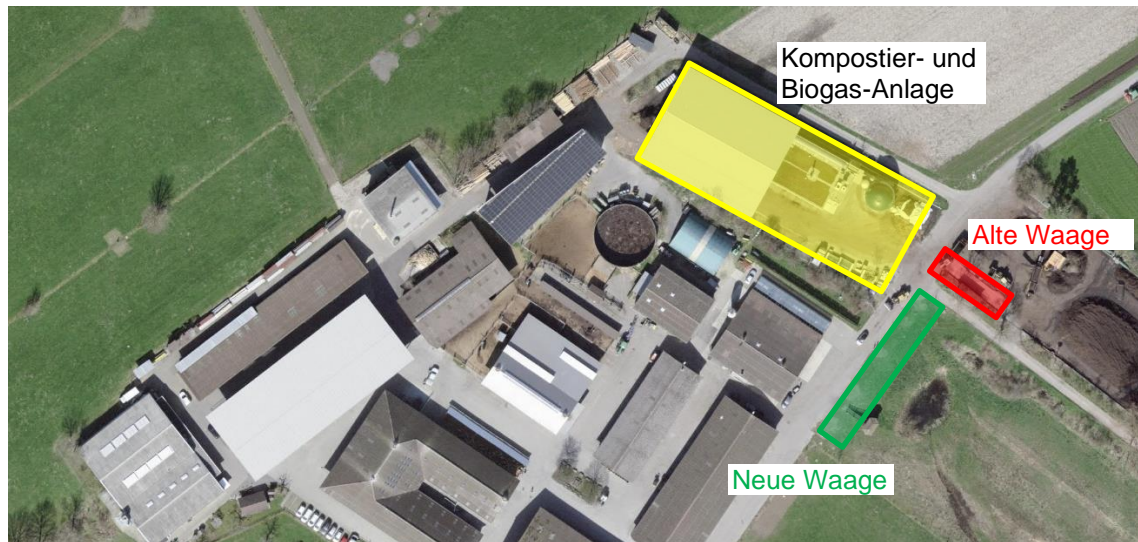
4 Interessensabwägung

4.1 Standortgebundenheit

Der aktuelle Standort der alten Waage steht in Zusammenhang mit Problemen. Die jetzige Waage ist so angelegt, dass nach dem Wägen die Lieferfahrzeuge rückwärts über die Strasse fahren müssen. Dies birgt ein grosses Sicherheitsrisiko bezüglich des Fuss- und Veloverkehrs der Besucher und Vereinsangehörigen. Die Lage für eine neue Waage muss in kürzester Entfernung in unmittelbarer Nähe zur Kompostier- und Biogas-Anlage, welche sich direkt nebenan befindet, an die Strasse erstellt werden. Der alte Platz kommt nicht in Frage, da die beengten Verhältnisse und engen Einlenkradien für den Betriebsablauf auf dem Gelände ein Hindernis darstellen und stark störend sind. Die aktuelle Waage ist zudem massiv zu kurz für die Lieferfahrzeuge, sowie erheblich hochversetzt, so dass (teils schwer beladene) Lieferfahrzeuge unten aufsetzen und zu Schäden an Fahrzeugen und Waage führen.

Der neue Standort ist optimal für den Betriebsablauf, denn nur so können Lieferfahrzeuge in einem Zug auf die Waage und risikofrei diese in gleicher Richtung wieder verlassen. Dieser Vorteil

ist zudem ausschlaggebend, da die Sicherheit für Menschen an oberster Stelle steht. Am neuen Standort kann eine grössere Waage, wie sie dringend benötigt wird, realisiert werden. Zudem kann diese auch neu bodeneben erstellt werden. Alle anderen Standorte auf dem Gelände sind nicht geeignet, da sie aufgrund der eng stehenden Gebäude die Bewegungsfreiheiten massiv einschränken. Zudem bedürfen alle anderen Standortvarianten ein gefährliches Wendemanöver.



Übersicht Gelände Murimoos

4.2 Kompensation Naturschutz

Die Waage bildet mit dem grünen Saum (siehe Baugesuch Waage) einen Puffer zum Naturschutzgebiet.

Die Eingriffsfläche ist durch das Büro für Naturschutzökologie, H. Bolzern, Luzern, als naturschutzfachlich gut kompensierbar beurteilt worden. Die drei Kompensationsmassnahmen (Gehölzstreifen, Spierstaudenflur und Frommentalwiese) werten minderwertige Flächen auf und reduzieren das Intensivkulturland an ökologisch sensiblen Lagen in zunehmender Nähe zum Weierher.

4.3 Fazit

Das Werk- und Wohnheim Murimoos ist eine wichtige Institution in der Region (und in den Gemeinden Muri und Aristau), welche über die Kantonsgrenze hinaus bekannt ist. Es soll durch die bisher erfolgten Anpassungen langfristig gesichert werden. Mit der neuen Waage kann der bestehende Betrieb (insbesondere Biogasanlage) optimiert werden und trägt damit zum längerfristigen Erhalt des Werkheims bei.

Das hohe Gewicht des Mehrwertes für den Verein Murimoos und die Stabilität des Betriebs, welche durch den Neubau der Waage verbessert wird, steht der sehr geringen Baufläche der Waage von 280.70 m² gegenüber. Die Fläche wird mehr als gleichwertig kompensiert, indem die kommunale Naturschutzzone neu auch die gesamte Fläche der Biodiversitätsförderflächen mit abdeckt. Die Verbesserung durch die Pufferzone aus Gehölz und Spierstauden grenzt die Naturschutzbereiche optimal von der Strasse mit der Waage und deren Einflüsse ab. Weiterhin ist die extensive Besetzung des zusätzlichen Streifens mit blumenreicher Frommentalwiese im Bereich 2 eine ökologisch sehr wertvolle Massnahme, da hier sensible Bereiche in Weihernähe zunehmenden einen noch natürlicheren Zustand erreichen.

5 Organisation

5.1 Beteiligte

Der Auftrag für die Erarbeitung der Teiländerung Kulturlandplan wurde vom Gemeinderat Aristau an die BC AG, Bremgarten, erteilt. Die Bearbeitung erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Planungskommission, welche ebenso die Gesamtrevision der Nutzungsplanung begleitet.

Es erfolgte ebenfalls eine enge Zusammenarbeit mit dem zuständigen Kreisplaner Benno Freiermuth, BVU Kanton Aargau.

5.2 Planungsablauf

Die Erarbeitung der Teiländerung Kulturlandplan erfolgt vorgezogen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Folgende Planungsschritte mit geschätzten Zeiträumen sind gegeben:

Planungsschritt	Zeitraum
Entwurf Teiländerung	April / Mai 2022
Vorprüfungsverfahren (§ 23 BauG)	Mai bis Dezember 2022
Bereinigung aufgrund Vorprüfung	Bis Februar 2023
Mitwirkung und Öffentliche Auflage (§3 und §24 BauG)	7. April 2023 bis 8. Mai 2023
Einwendungsverfahren	<i>offen</i>
Beschluss Gemeindeversammlung (§ 25 BauG)	Sommergemeindeversammlung 2023
Publikation 30 Tage (§ 26 BauG)	August 2023
Genehmigung Departement Bau, Verkehr, Umwelt (§ 27 BauG)	Ab September 2023

Vorprüfung

Der Gemeinderat legt dem Department Bau, Verkehr und Umwelt den Entwurf zur Vorprüfung vor (§ 23 BauG). Der abschliessende Vorprüfbericht vom 29. März 2023 ist im Ergebnis positiv und beinhaltet keine Vorbehalte. Die Vorlage erfüllt die Genehmigungsanforderungen und kann öffentlich aufgelegt werden.

Mitwirkung und öffentliche Auflage

Beide Verfahrensschritte (§3 und §24 BauG) sollen aus folgenden Gründen gemeinsam durchgeführt werden:

- Die Änderungen haben keine massgeblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt
- Die Teiländerungen haben ein begrenztes öffentliches Interesse, es sind keine relevanten Eingaben im Rahmen der Mitwirkung zu erwarten.
- Die betroffenen Grundeigentümer stimmen den Teiländerungen zu
- Aus Verfahrens- und Zeitgründen: wie im Bezug zur Gesamtrevision erläutert, liegen den Teiländerungen Bauvorhaben zu Grunde. Deshalb wurden die Änderungen gegenüber der Gesamtrevision vorgezogen. Es ist sichergestellt, dass die Gesamtrevision nicht präjudiziert wird. Mit der Zusammenlegung von Mitwirkungs- und Auflageverfahren kann dieses Ziel besser erreicht werden.

Beschluss Gemeindeversammlung

Die Teiländerung wird durch die Gemeindeversammlung beschlossen (§ 25 BauG).

Genehmigung

Die Genehmigung erfolgt durch das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (§ 27 BauG).

Beilage:

- Baugesuch Neubau Waage 2021-07 vom 19.02.2021