

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

29. März 2023

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.22.229 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Aristau  
Bezeichnung: Nutzungsplanung Kulturland Teiländerungen Kulturlandplan, Erweiterung Spezialzone Murimoos, Anpassung Naturschutzzone Murimoos und Entlassung aus Volumenschutz Objekt Rütieweg 11

---

**1. Ausgangslage**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Teiländerung Kulturlandplan Entlassung Volumenschutz Rütieweg 11, 1:1'000 vom 20. Dezember 2022
- Teiländerung Kulturlandplan, Erweiterung Spezialzone Murimoos, Anpassung Naturschutzzone Murimoos Neubau Waage, 1:2'000 vom 20. Dezember 2022
- Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung (BNO), Auszug Anhang I (Verzeichnis Schutzobjekte) vom 9. Mai 2022

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht "Entlassung Volumenschutz Rütieweg 11" nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 17. Mai 2022
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12. Januar 2023

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Vorlage umfasst zwei Inhalte mit separaten Unterlagen und Gemeinderatsbeschlüssen, die zeitgleich eingereicht wurden und aus verfahrensökonomischen Gründen in diesem Bericht zusammengefasst werden.

**Entlassung des Objekts 830 aus dem Volumenschutz**

Im Dorfteil Birri ausserhalb des Siedlungsgebiets in der Landwirtschaftszone ist auf der Parzelle 334 der Ersatzneubau des Wohnhauses Nr. 226 geplant. Das bestehende Einfamilienhaus soll abgebrochen und im Bereich des Ökonomiegebäudes Nr. 250 wiederaufgebaut werden. Beim Wohnhaus

Nr. 226 handelt es sich um das Volumenschutzobjekt Nr. 830. Damit dieses Vorhaben realisiert werden kann, ist die Entlassung aus dem Volumenschutz vorgesehen.

### **Erweiterung Spezialzone Murimoos für den Neubau einer Waage**

Entlang der Murimoosstrasse ist der Bau einer Brückenwaage geplant. Das Vorhaben soll eine bestehende Waage ersetzen, die den Anforderungen bezüglich Betrieb und Verkehrssicherheit nicht mehr genügt. Damit die neue Waage zonenkonform realisiert werden kann ist eine Erweiterung der Spezialzone Murimoos im Umfang von rund 281 m<sup>2</sup> vorgesehen. Von der Erweiterung sind ebenfalls rund 281 m<sup>2</sup> Naturschutzzone betroffen. Diese Fläche wird kompensiert und die Naturschutzzone am östlichen Rand erweitert.

Auslöser der Zonenerweiterung ist ein Baugesuch. Die entsprechenden Unterlagen liegen der Vorlage bei.

### **Bezug zur Gesamtrevision**

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Aristau befindet sich in der Gesamtrevision und innerhalb dieses Verfahrens in der Vorprüfung (vgl. BVUARE.17.37, 2. Fachliche Stellungnahme vom 15. Februar 2023). Die Teiländerungen werden mit der zeitlichen Dringlichkeit der ihnen zugrundeliegenden Bauvorhaben begründet. Die Vorprüfung der Gesamtrevision ist genügend weit fortgeschritten, damit eine Einordnung der Einzelvorhaben in die Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung möglich ist. Die zwei Teiländerungen sind gut abgrenzbar und präjudizieren die Gesamtrevision nicht negativ.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Die Teiländerung ist begründet und sachgerecht.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind vollständig und ermöglichen eine umfassende Beurteilung der Ausgangslage und der getroffenen Planungsmassnahmen.

### **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat noch ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Die wichtigsten Ergebnisse sind zur Erläuterung und Begründung öffentlich zugänglich zu machen.

Das Mitwirkungs- und das Einwendungsverfahren können in begründeten Fällen zusammengelegt werden (unter anderem keine politische Bedeutung, keine massgeblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, nicht von öffentlichem Interesse, untergeordnete und punktuelle Anpassungen).

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Aufgrund nicht vorhandener überkommunaler Auswirkungen kann auf eine regionale Abstimmung verzichtet werden.

### **3.3 Nutzungsplanung Kulturland**

#### **Aufhebung Volumenschutz für Objekt Nr. 830**

Das Ortsbild von Birri ist gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als regional bedeutend eingestuft. Das vom Abbruchvorhaben betroffene Gebäude ist dem Gebiet 1 "Weiler" zugeordnet. Für diesen Bereich wurde das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) formuliert. Die Umsetzung des ISOS erfolgt in der Regel basierend auf einer Interessensabwägung in der Nutzungsplanung.

Das Gebäude liegt in der Landwirtschaftszone. Es wurde von der Kantonalen Denkmalpflege im Rahmen der Aktualisierung des Bauinventars anlässlich der laufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht ins Bauinventar aufgenommen. Insofern hat eine fachliche Beurteilung und Abwägung stattgefunden.

Das Gebäude ist von der Kantonsstrasse nur eingeschränkt einsehbar. In der lockeren Bebauungsstruktur von Birri sind solche Einblicke in rückwärtige Hofplätze typisch. Das Gebäude wird deshalb aus fachlicher Sicht für das Ortsbild als wichtig erachtet.

In der Interessensabwägung im Planungsbericht wird dargelegt, dass das Gebäude aus betrieblichen Gründen an diesem Standort nicht erhalten werden kann und dass sich der Ersatz am neuen Standort wieder gut in das Ortsbild einordnen wird.

Der heutige Volumenschutz genügt dem Erhaltungsziel des ISOS nicht, weil die kommunalen Vorschriften zum Volumenschutz (§ 21 Abs. 3 BNO) den Ersatz des Gebäudes zulassen. Zudem überwiegt die übergeordnete Raumplanungsgesetzgebung, die in der Landwirtschaftszone die landwirtschaftlich-zonenkonforme Wohnfläche abschliessend regelt.

Aus ortsbaulicher Sicht wird der absehbare Abbruch des Gebäudes bedauert. Der Aufhebung des Volumenschutzes kann jedoch zugestimmt werden.

#### **Weitere Zonen nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG)**

Die rechtskräftige Spezialzone Werk und Wohnheim Murimoos (§ 23 BNO) soll zur Ermöglichung der Waage um rund 281 m<sup>2</sup> erweitert werden. Die Erweiterung findet im Geltungsbereich der Naturschutzzone Murimoos, in einem ökologisch wenig wertvollen Bereich statt. Es ist eine Kompensation der identischen Fläche auf der Ostseite der Naturschutzzone vorgesehen (vgl. Ausführungen unter dem nachfolgenden Absatz "Naturschutz").

Der Standort für die Waage und damit der Bedarf für die Erweiterung ist im Planungsbericht mit den betrieblichen Abläufen beziehungsweise mit den funktionalen Bezügen zum Kompostlagerplatz und zu der Kompostier- und Biogas-Anlage begründet. Einzelheiten können dem Planungsbericht (Kapitel 4) entnommen werden.

#### **Landwirtschaftliche Nutzung, Fruchtfolgefläche**

Aus fachlicher Sicht ist der Bedarf für die Erweiterung der Spezialzone ausgewiesen. Die Anpassung ist sachgerecht.

Von der beschriebenen Erweiterung der Naturschutzzone sind Fruchtfolgeflächen (FFF2, bedingte Eignung) betroffen. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 1'172 m<sup>2</sup> FFF.

Gemäss kantonaler Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, welche im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Direktzahlungsverordnung des Bundes) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz, NLD) angelegt wurden, in der Regel nicht in den Kulturlandplan zu übernehmen.

In begründeten Ausnahmefällen (ausserordentliche Naturwerte) oder wenn das Einverständnis des

Grundeigentümers/Bewirtschafters vorliegt, können diese Objekte in den Kulturlandplan aufgenommen werden. Wie nachfolgend ausgeführt wird, ist ein solcher Ausnahmefall gegeben.

### **Naturschutz**

Die Erstellung einer neuen Waage und die damit verbundenen "Kompensationsmassnahmen" (im eigentlichen Sinn ökologische Ersatzmassnahmen) wurden vorgängig abgesprochen. An einer Begehung wurde aus fachlicher Sicht nachgewiesen, dass der Standort für die Waage und damit die Erweiterung der Spezialzone Murimoos sachgerecht und notwendig sind.

Der geplante Standort der neuen Waage betrifft einen ökologisch wenig wertvollen Bereich der Naturschutzzone (Fettwiese). Dieser Bereich wird durch die angrenzende Strasse negativ beeinflusst (Verkehr, Entwässerung und Fussgänger).

Die Naturschutzzone wird im Bereich der geplanten Waage verkleinert. Der ökologische Ersatz wird flächengleich am anderen (östlichen) Ende der Naturschutzzone vorgenommen. Da am anderen Ende bereits eine Biodiversitätsförderfläche (BFF) existiert, wird die Ersatzfläche an diese BFF Fläche angegliedert. Damit werden die Naturschutzziele und Bewirtschaftungsvorgaben der verloren Fläche 1:1 auf die Ersatzfläche übertragen und dadurch der ökologische Ersatz sichergestellt.

Dieser 1:1 Flächenersatz entspricht einer pragmatischen Lösung und wurde vom Grundeigentümer gutgeheissen beziehungsweise sogar vorgeschlagen. Im Interesse eines zweckmässigen Perimeters der Naturschutzzone wird diese erweitert und die BFF ebenfalls darin integriert. Die landwirtschaftliche Nutzfläche sowie deren Bewirtschaftung als BFF bleiben bestehen, auch wenn diese in die Naturschutzzone integriert wird. Auch der Integration der vorhandenen BFF in die Naturschutzzone hat der Grundeigentümer freiwillig zugestimmt.

### **4. Weiteres Vorgehen**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne.

Die Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.

Katrin Oser  
Sektionsleiterin

Benno Freiermuth  
Kreisplaner