

Gemeinde Aristau

# Teiländerung Kulturlandplan Entlassung Volumenschutz Rütliweg 11

## 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.	4222XRP105.400
Dateiname	230331_Planungsbericht_Entlassung VS Rütieweg 11.docx

## Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	17.05.2022		Entwurf
1.1	19.12.2022	Anpassungen gemäss fachl. Stellungnahme	Entwurf
1.2	31.03.2023	Ergänzung Kap. 5.2	Entwurf zur öffentlichen Auflage

## Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Planungsziel .....	3
2	Grundlagen .....	3
2.1	Kulturlandplan.....	3
2.2	Bau- und Nutzungsordnung .....	4
2.3	Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz .....	4
2.4	Studie Hofkonzept .....	5
2.5	Kantonale Stellungnahme .....	6
2.6	Stellungnahme Gemeinde .....	6
3	Teiländerung Kulturlandplan - Volumenschutz.....	6
4	Interessensabwägung.....	6
5	Organisation .....	7
5.1	Beteiligte .....	7
5.2	Planungsablauf .....	7

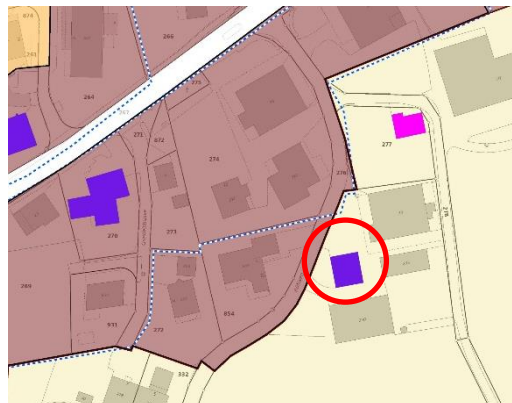
## 1 Ausgangslage und Planungsziel

Es ist der Ersatzneubau eines Zweifamilienhauses auf der Parzelle Nr. 334 geplant. Das bestehende Einfamilienhaus, Rütieweg 11, Gebäude Nr. 226, soll abgebrochen und im Bereich des Ökonomiegebäudes Nr. 250 wiederaufgebaut werden.

Das volumengeschützte Gebäude liegt im Dorfteil Birri ausserhalb des Siedlungsgebietes in der Landwirtschaftszone. Es liegt in der Randlage am Siedlungsgebiet. Es ist unter der Nummer 830 im Anhang der rechtskräftigen BNO als Gebäude mit Volumenschutz aufgeführt.



Ansicht Nordwest



Ausschnitt Bauzonenplan

Nach den Bestimmungen des rechtskräftigen Kulturlandplans werden die Grundeigentümer durch das Instrument des Volumenschutzes unnötig in ihrer Entwicklungsmöglichkeit und künftig langfristigen Betreibung eingeschränkt (vgl. Kap. 2.4). Damit eine Baubewilligung auf einer Planungs- und Rechtssicherheit bestehen kann, ist das Gebäude aus dem Volumenschutz zu entlassen.

Die Entlassung aus dem Volumenschutz sollte ursprünglich im Rahmen der Revision der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung erfolgen. Die Revision der BNO beansprucht wesentlich mehr Zeit, als es zum Zeitpunkt der Bauanfrage an den Kanton bekannt war. Um das Baubewilligungsverfahren direkt voranzubringen, wird die Entlassung des Gebäudes aus dem Volumenschutz vorgezogen.

## 2 Grundlagen

### 2.1 Kulturlandplan

Der Kulturlandplan wurde vom Grossen Rat am 10. Dezember 2002 genehmigt. Der Ausschnitt zeigt die rechtskräftige Situation zum Substanz- und Volumenschutz.



Ausschnitt Kulturlandplan

## 2.2 Bau- und Nutzungsordnung

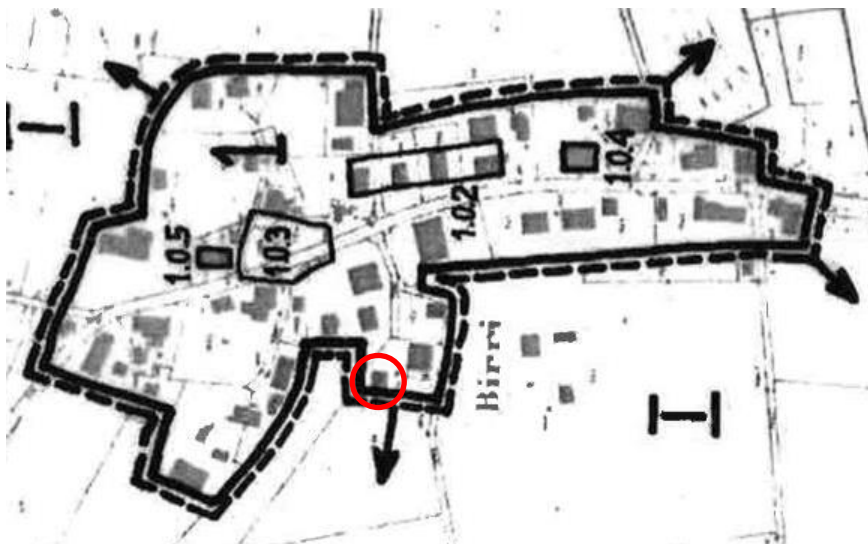
Die rechtskräftige BNO ist ebenfalls vom Grossen Rat am 10. Dezember 2002 genehmigt worden. Der Abs 3 §21 BNO mit Anhang 1 regelt den Volumenschutz:

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

Unter dem bestehenden Volumenschutz wäre der Ersatzbau nicht bewilligungsfähig.

## 2.3 Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz

Das ISOS der Gemeinde Aristau, Ortsteil Birri, ist datiert auf den 5. Juni 1974. Das Ortsbild Birri (Gebiete 1 «Weiler») ist von nationaler Bedeutung. Für dieses Gebiet wurde das Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz) beurteilt. Weiterhin zeugt das Gebiet von besonderen räumlichen und gewissen architektur-historischen Qualitäten. Dem Gebiet wird eine hohe Bedeutung durch das ISOS bemessen.



Ausschnitt ISOS Dorf Birri

Allgemein bewertet das ISOS das gesamte Ortsbild des Dorfgebietes Birri im regionalen Vergleich mit folgenden Worten:

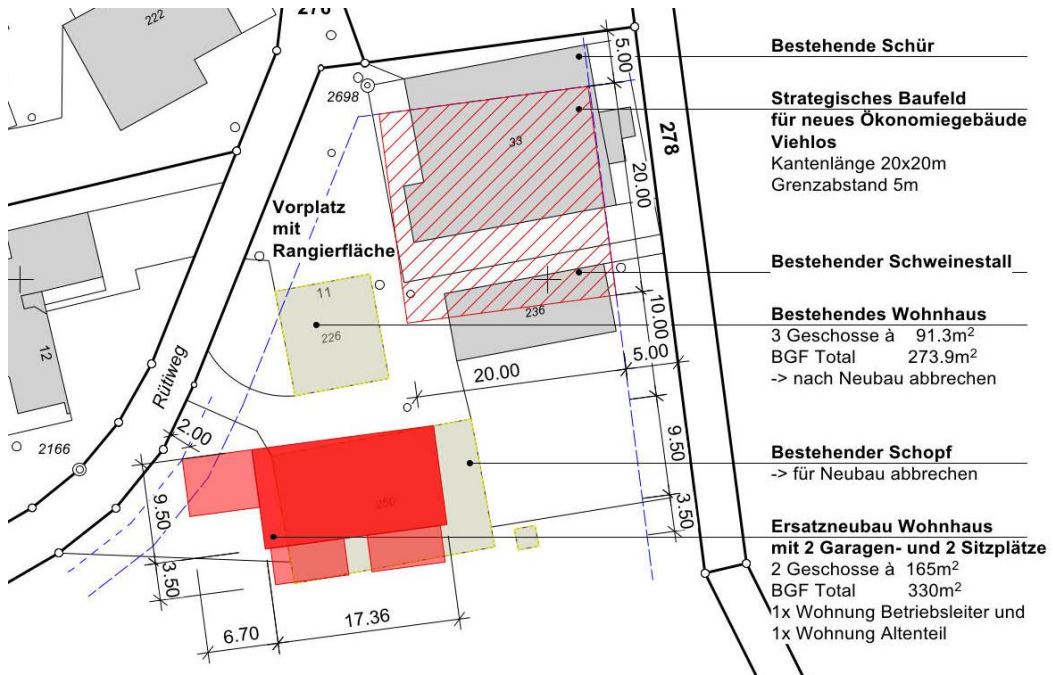
*Weiler in unverbauter Lage ohne besondere Lagequalitäten. Besondere räumliche Qualitäten im Bereich der Durchgangsstrasse, wo das innere Ortsbild einen ursprünglichen bäuerlichen Charakter aufweist, der bestimmt wird durch eine einheitliche lockere Aufreihung von oft nach Süden orientierten Bauernhäusern, intakten Vorplätzen, Bauerngärten davor und Wiesen dazwischen. Gewisse arch. hist. Qualitäten als Typus einer ausgesprochen bäuerlichen Strassensiedlung mit Bauten des 19. Jhd. Ohne besonders ausgeprägte Einzelanente.*

Das aus dem Volumenschutz zu entlassene Gebäude befindet sich innerhalb, jedoch am Rand dieses Perimeters. Es ist nicht direkt Bestandteil der prioritär schutzwürdigen Strukturen wie sie es beispielsweise an der Zürcherstrasse sind. Der Hof selbst nimmt hier als Hintergrund eine untergeordnete Rolle bezüglich des Dorfbildes ein.

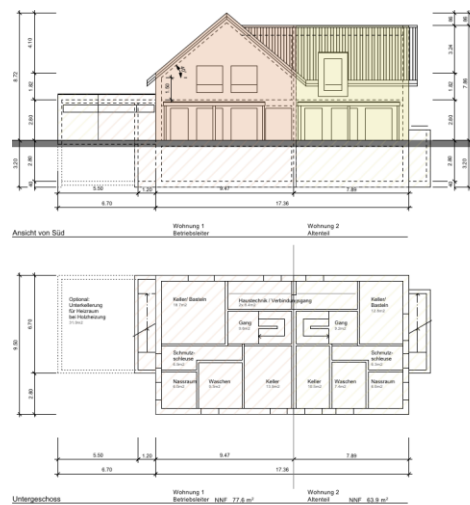


## 2.4 Studie Hofkonzept

Die Studie vom 22. Oktober 2018, erstellt von Roland Stöckli Baumanagement AG, zeigt die konkreten Planungs- bzw. Entwicklungsabsichten auf dem Hof des Landwirtschaftsbetriebs des Bauherren Markus Strebel. Der aktive Betrieb (31 ha Nutzfläche, Milchviehhaltung, Schweinezucht, Ackerbau) ist zonenkonform mit landwirtschaftlich begründetem Wohnraum. Mit einem Ersatzbau des Gebäudes 250 und einem neuen Ökonomiegebäude am Standort der Gebäude 33 und 236 soll das Gebäude Rütieweg 11 abgebrochen werden, um einem Vorplatz mit Rangierflächen zu weichen.



Situation



Grundrisse und Ansicht

## 2.5 Kantonale Stellungnahme

Die Stellungnahme der Abteilung für Baubewilligungen vom 1. April 2019 (Anfrage-Nr.: BVUAB.18.2355) äussert sich positiv zur eingereichten Baugesuchsanfrage (vgl. Hofstudie, Kap. 2.4) und beurteilt das Bauvorhaben als bewilligungsfähig sofern:

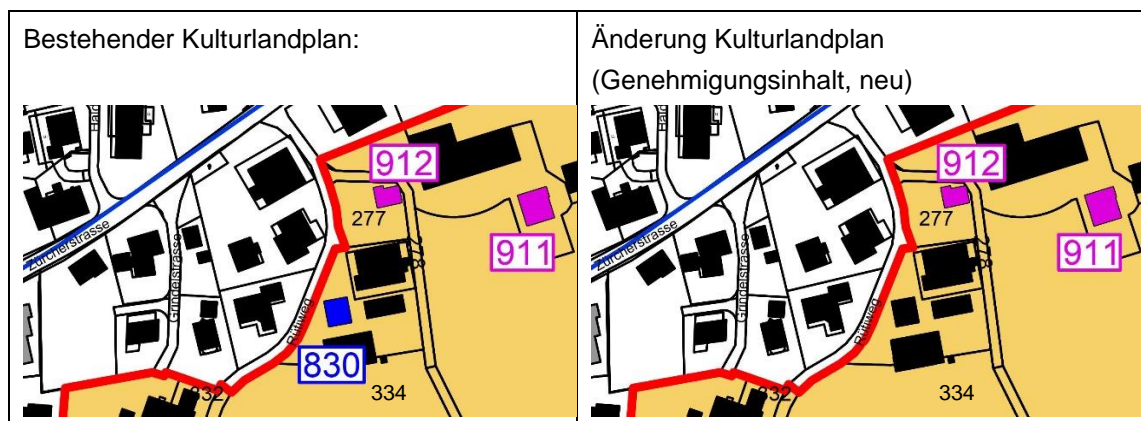
- die maximale BGF 330 m<sup>2</sup> nicht überschreitet,
- das bestehende Gebäude 226 aus dem Volumenschutz entlassen wird und
- sich die Gestaltung des neuen Wohnhauses an die bestehenden Wohnhäuser in der Umgebung und den Vorgaben der Dorfzone orientiert.

## 2.6 Stellungnahme Gemeinde

Der Gemeinderat Aristau hat das eingereichte Vorprojekt sowie den bestehenden Volumenschutz des Objektes intensiv geprüft und nimmt zur Voranfrage am 24.05.2019 Stellung. Er äussert sich grundsätzlich positiv zu den Begehren des Bauherrn und ist bereit ein frühzeitiges Verfahren zur Entlassung aus dem Volumenschutz einzuleiten.

## 3 Teiländerung Kulturlandplan - Volumenschutz

Das Gebäude 226 unter der Inventarnummer 830 gemäss rechtskräftiger BNO ist aus dem Volumenschutz zu entlassen:



## 4 Interessensabwägung

Das bestehende Gebäude bildet zwar eine Akzentuierung des Dorfrandabschlusses gegen Süden und stellt auch ein angemessenes Bauvolumen mit einer entsprechenden Wirkung dar. Im Rahmen eines Neubaus wird dies ebenso durch ein anderes Volumen an anderer Stelle (etwas südlicher) erreicht. Die neu geplanten Baukörper nehmen die Bedürfnisse aus der ehemaligen Volumenschutzbegründung auf und interpretieren diese vor dem Hintergrund der aktuellen Bedürfnisse neu. Ein neu geplanter, vergrößerter Hofplatz kann gemeinsam mit einem neu geplanten Wohnhaus einen angemessenen Dorfabschluss bilden und dient zudem der Verbesserung der Verkehrssicherheit des angrenzenden Rütiewegs (Schulweg).

Aufgrund der Lage am Rand kommt dem Gebäude allgemein nur ein geringer Beitrag zum Ortsbild zugute. Es besteht kein erheblicher Beitrag zum eigentlichen Ortsbild (Dorfstrasse) von Birri. Von der Zürcherstrasse aus ist das Gebäude kaum einsehbar oder indirekt wahrnehmbar.

Der Mehrwert eines gut eingepassten Dorfgebäudes, welches sich durch Gestaltung und optimierter Hofsituation ebenwürdig in die Strukturen eingliedert, steht einem Volumenschutz entgegen.

gen, der in vielerlei Hinsicht nicht weiter sachgerecht ist. Die endgültige Gestaltung (Materialisierung/Farben etc.) wird mit dem Baugesuchs eingereicht und kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abschliessend beurteilt werden.

Wenn auch der Neubau in der Landwirtschaftszone direkt am Siedlungsgebiet liegt, leistet dieser neue Wohnraum im ländlichen Siedlungsrand ebenso einen kleinen Beitrag zur Verdichtung.

## 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
Allfällige 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).