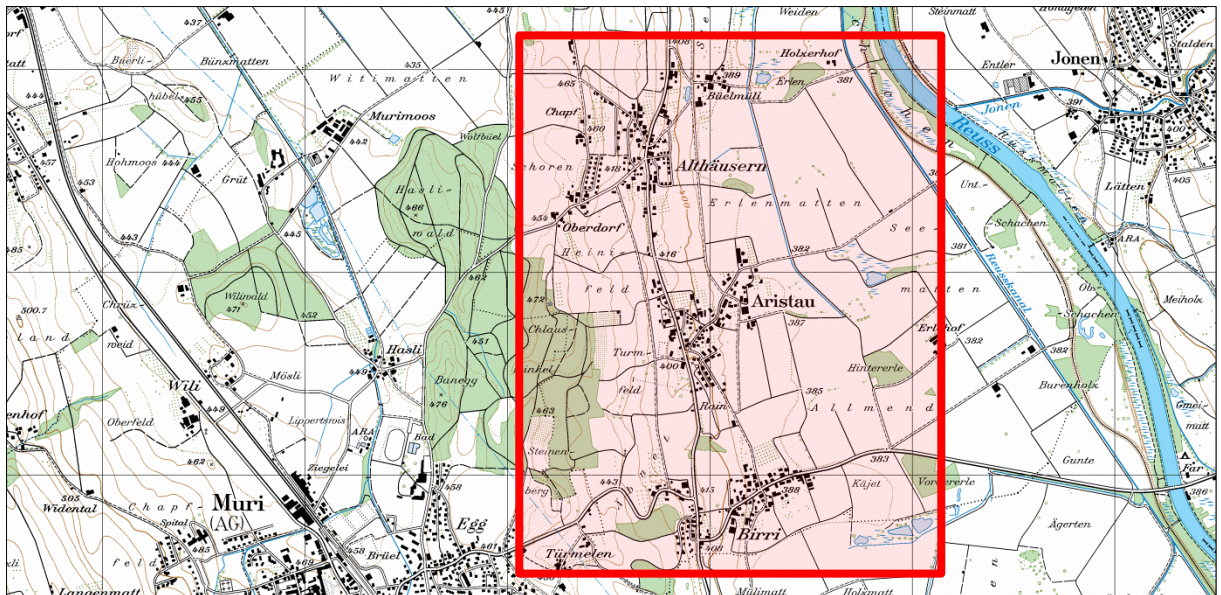


Gemeinde Aristau

# Gesamtrevision der Nutzungsplanung Aristau

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Weitere verbindliche Bestandteile der Gesamtrevision der Nutzungsplanung:

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

Stand: 18.06.2026

BC AG  
Oberebenstrasse 38  
5620 Bremgarten  
T 058 580 99 70  
info@bcplanung.ch  
www.bcplanung.ch

## Impressum

Auftraggeber	Gemeinderat Aristau
Bearbeitung	Beat Hurni, Romano Richter, Nicolas Redmann
Version	4.1
Datum / Referenz	18. Juni 2026 / RIO
Auftrags-Nr.	4222XRP100.800
Dateiname	260618_Planungsbericht .docx
Ablage	L:\4222Aristau\XRP100_800_NP_Revision\5_Projektdaten\2_Berichte\Planungsbericht\260618_Planungsbericht .docx

## Versionenübersicht

Version	Datum	Kommentar/Mutation	Status
1.0	18.12.2020		Entwurf
2.0	27.01.2021	Bereinigung gemäss Entscheiden der Planungskommission vom 05.01.2021 und 26.01.2021	Vorprüfungsexemplar
2.1	17.02.2021	Anpassungen Spezialzone Pferdesport	Vorprüfungsexemplar
2.2	26.02.2021	Überarbeitung gemäss Korrekturen der Gemeinde vom 25.02.2021	Vorprüfungsexemplar
3.0	24.06.2022	Bereinigung gemäss fachl. Stellungnahme und Mitwirkung	2. Vorprüfungsexemplar
3.1	26.06.2023	Bereinigung gemäss 2. fachl. Stellungnahme Fusion mit Planungsbericht Ergänzungspläne	3. Vorprüfungsexemplar
3.2	21.08.2023	Ergänzung Kapitel 4.3.2	3. Vorprüfungsexemplar
3.3	15.12.2023	Ergänzung Kapitel 4.3.2	3. Vorprüfungsexemplar
4.0	09.07.2025	Bereinigung gemäss 3. fachl. Stellungnahme und kantonaler Abstimmung	Abschliessendes Vorprüfungsexemplar
4.1	18.06.2026	Bereinigung gemäss abschliessender Vorprüfbericht und kantonaler Abstimmung	Exemplar zur öffentlichen Auflage

## Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung .....	7
1 Planungsgegenstand und Ziele .....	8
1.1 Revisionsinhalt .....	8
1.2 Revisionsanlass .....	8
1.3 Ziele .....	8
2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen .....	10
2.1 Rahmenbedingungen Bund .....	10
2.2 Rahmenbedingungen Kanton / Region .....	18
2.2.1 Reusstaldekret .....	18
2.2.2 Regionales Raumkonzept 2040 .....	18
2.2.3 Kantonaler Richtplan .....	21
2.2.4 Raumkonzept Aargau .....	22
2.2.5 Kantonsarchäologie .....	22
2.3 Rahmenbedingungen Gemeinde .....	23
2.3.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung .....	23
2.3.2 Sondernutzungsplanpflicht und rechtskräftige Sondernutzungspläne .....	28
2.3.3 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) .....	30
3 Zentrale Sachthemen .....	33
3.1 Abstimmung auf die erwünschte kommunale, regionale und kantonale Entwicklung .....	33
3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr .....	33
3.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV) .....	33
3.2.2 Öffentlicher Nahverkehr (ÖV) .....	35
3.2.3 Langsamverkehr (LV) .....	35
3.2.4 Fazit .....	36
3.2.5 Erschliessungsprogramm (§33 BauG) .....	36
3.3 Siedlungsqualität, Ortsbild und Denkmalpflege .....	37
3.4 Natur und Landschaft .....	59
3.4.1 Landwirtschaftliche Interessen .....	59
3.4.2 Naturschutz .....	60
3.4.3 Landschaftsschutz .....	60
3.4.4 Wald .....	61
3.4.5 Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze .....	62
3.4.6 Gewässer .....	62
3.4.7 Geschützte Gärten ICOMOS .....	72
3.5 Umwelt und Naturgefahren .....	73
3.5.1 Belastete Standorte .....	73
3.5.2 Hochwassergefährdung .....	73
3.5.3 Chemierisikokataster .....	75
3.6 Nutzungsreserven in den Bauzonen .....	76
3.7 Bevölkerungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und -prognose .....	77
3.8 Innenentwicklungsstrategie bis 2038 (Handlungsprogramm Innenentwicklung) .....	78
4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten .....	82
4.1 Bauzonenplan .....	82
4.1.1 Umzonungen .....	82
4.1.2 Auszonungen .....	84

4.1.3	Einzonungen.....	84
4.1.4	Volumen- und Substanzschutz.....	87
4.1.5	Sondernutzungsplanpflichten .....	87
4.1.6	Siedlungsrand.....	89
4.1.7	Umgang mit den ehemaligen Übergangszonen.....	89
4.1.8	Ausscheidung Gewässerraum .....	89
4.1.9	Waldareal, Schutzzonen und Schutzobjekte.....	90
4.1.10	Klimaanpassung im Siedlungsgebiet .....	90
4.1.11	Beschränkte bauliche Nutzung.....	90
4.2	Ergänzungsplan Dorfzone .....	90
4.2.1	Ausgangslage .....	90
4.2.2	Planungsziele .....	91
4.2.3	Planungsinhalte .....	91
4.2.4	Interessensabwägung .....	111
4.3	Spezialzonen .....	113
4.3.1	Weilerzone Gizlen .....	113
4.3.2	Spezialzone Murimoos .....	113
4.3.3	Erlenhof (Pferdesport) .....	114
4.3.4	Speziallandwirtschaftszonen .....	115
4.4	Bau- und Nutzungsordnung .....	116
4.4.1	Umsetzung der IVHB.....	116
4.4.2	Anpassung an die kantonale Muster BNO .....	116
4.4.3	Materielle Änderungen der BNO .....	117
5	Interessensabwägung und Planbeständigkeit.....	122
6	Weiterer Handlungsbedarf.....	123
7	Organisation und Beteiligte .....	123
8	Planungsablauf, Information und Mitwirkung .....	124
8.1	Planungsablauf.....	124
8.2	Beteiligung der Bevölkerung in der Entwurfsphase .....	124
8.3	Mitwirkung .....	124
8.4	Vorprüfung.....	125
8.5	Öffentliche Auflage .....	125
8.6	Beschluss .....	125
8.7	Genehmigung durch Regierungsrat .....	125
	Anhänge .....	125

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Sachplan Übertragungsleitungen (Q.: map.geo.admin.ch).....	10
Abbildung 2	Planungskorridor Leitung Niederwil – Obfelden (Q.: swissgrid.ch).....	11
Abbildung 3	Flachmoore (Q.: map.geo.admin.ch) .....	12
Abbildung 4	Auengebiete (Q.: map.geo.admin.ch) .....	13
Abbildung 5	Amphibienlaichgebiete (Q.: map.geo.admin.ch) .....	14
Abbildung 6	Historische Verkehrswege der Schweiz (Q.: agis).....	16
Abbildung 7	Landschaften und Naturdenkmäler BLN (Q.: map.geo.admin.ch).....	17
Abbildung 8	Reusstaldekret (Q.: agis) .....	18
Abbildung 9	Regionales Raumkonzept 2040 .....	19
Abbildung 10	Entwicklungspotential Wohnen gemäss RRK 2040 .....	20
Abbildung 11	Kantonaler Richtplan .....	21
Abbildung 12	Raumkonzept Aargau (Q.: DBVU) .....	22
Abbildung 13	Bauzonenplan Aristau .....	24
Abbildung 14	Bauzonenplan Althäusern .....	25
Abbildung 15	Bauzonenplan Birri .....	26
Abbildung 16	Kulturlandplan .....	27
Abbildung 17	Entwicklungsstrategien Aristau (Q.: REL).....	31
Abbildung 18	Entwicklungsleitbild Ortsteil Aristau (Q.: REL) .....	31
Abbildung 19	Entwicklungsleitbild Ortsteil Althäusern (Q.: REL) .....	32
Abbildung 20	Entwicklungsleitbild Ortsteil Birri (Q.: REL).....	32
Abbildung 21	Kantonsstrassennetz (Q.: agis).....	33
Abbildung 22	Fotos Bremgartenstrasse K260 .....	34
Abbildung 23	ÖV-Einbindung (Buslinien/ Güteklassen) (Q.: agis).....	35
Abbildung 24	Velorouten (Q.: agis, Ergänzung BC AG) .....	35
Abbildung 25	Fusswegenetz (Q.: agis, Ergänzung BC AG) .....	36
Abbildung 26	Stand der Erschliessung (Quelle: agis).....	37
Abbildung 27	Gebäudetypen.....	38
Abbildung 28	Bauperiode der Gebäude .....	39
Abbildung 29	ISOS Birri .....	40
Abbildung 30	ISOS Aristau .....	43
Abbildung 31	ISOS Althäusern .....	46
Abbildung 32	Weiterhin rechtskräftige Volumenschutzobjekte in der Bauzone.....	59
Abbildung 33	Ausschnitt KLP – Landschaftsschutzzone .....	61
Abbildung 34	Anpassung Waldgrenze (Q. DBVU, Abt. Wald).....	62
Abbildung 35	Breite Gewässerraum (Q.: BVU Arbeitshilfe Gewässerraum) .....	63
Abbildung 36	Kataster der belasteten Standorte .....	73
Abbildung 37	Gefahrenkarte .....	74
Abbildung 38	Freihaltegebiet Hochwasser (Q.: kantonaler Richtplan L 1.2) .....	75
Abbildung 39	Chemierisikokataster (Q.: agis).....	75
Abbildung 40	Stand der Erschliessung (Q.: agis) .....	76
Abbildung 41	Altersstruktur 2018 (Q.: Statistik AG).....	77
Abbildung 42	Einwohnerdichte.....	78

Abbildung 43	Rechtskräftige Volumenschutzobjekte in der Bauzone in Althäusern .....	93
Abbildung 44	Rechtskräftige Volumenschutzobjekte in der Bauzone in Aristau .....	100
Abbildung 45	Rechtskräftige Volumenschutzobjekte in der Bauzone in Birri .....	103
Abbildung 46	Schemaskizze Höhenbegriffe und Messweisen (Q.: BC AG).....	116
Abbildung 47	Organigramm Gesamtrevision Aristau (Q.: BC AG) .....	123

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Übersicht SNP-Pflicht gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung .....	28
Tabelle 2	Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete .....	29
Tabelle 3	Übersicht Stand der Erschliessung .....	37
Tabelle 4	ISOS-Elemente Birri (Abbildungen: Google Streetview / BCAG) .....	42
Tabelle 5	ISOS-Elemente Aristau (Abbildungen: Google Streetview / BCAG).....	45
Tabelle 6	ISOS-Elemente Althäusern (Abbildungen: Google Streetview / BCAG) .....	49
Tabelle 7	Kantonale Denkmalschutzobjekte (Auszug Objektliste Bauinventar) .....	50
Tabelle 8	Bauinventar 2020 – Begründung zur (nicht) Unterschutzstellung .....	51
Tabelle 9	Gewässerräume .....	64
Tabelle 10	Überblick Handlungsgebiete, Schlüsselgebiete und weitere Verdichtungspotentiale .....	80
Tabelle 11	Umzonungen .....	82
Tabelle 12	Auszonungen .....	84
Tabelle 13	Einzonungen .....	84
Tabelle 14	Baupflichtige Parzellen.....	86
Tabelle 15	Sondernutzungspläne .....	88
Tabelle 16	Überprüfung bisherige Volumenschutzobjekte in Althäusern .....	94
Tabelle 17	Pflichtbaulinien für Objekte ohne rechtskräftigen Schutzstatus in Althäusern	98
Tabelle 18	Überprüfung bisherige Volumenschutzobjekte in Aristau .....	101
Tabelle 19	Pflichtbaulinien für Objekte ohne rechtskräftigen Schutzstatus in Aristau .....	102
Tabelle 20	Überprüfung bisherige Volumenschutzobjekte in Birri .....	104
Tabelle 21	Pflichtbaulinien für Objekte ohne rechtskräftigen Schutzstatus in Birri .....	108
Tabelle 22	Überprüfung bisherige Volumenschutzobjekte ausserhalb der Bauzone .....	110
Tabelle 23	Materielle Änderungen der BNO .....	117
Tabelle 24	Planungsablauf .....	124

## Zusammenfassung

Die Gemeinde Aristau besteht aus den drei Ortsteilen Althäusern, Aristau und Birri sowie dem Weiler Gizlen. Die Ortsteile sind durch die Kantonsstrasse miteinander verbunden. Die Umgebung ist geprägt durch die weitläufige Reuss-Ebene im Osten und die Wälder im Westen.

Aristau ist durch die verkehrsgünstige Lage ein beliebter Wohnstandort und ist insbesondere geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser auf grossen Grundstücken. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen diese Qualitäten als Wohnstandort beibehalten werden. Gleichzeitig sollen, dem aktuellen Raumplanungsgesetz entsprechend, die haushälterische Bodennutzung und Innenentwicklung gefördert werden. Die angestrebte Entwicklung und Verdichtung soll angemessen Rücksicht nehmen auf die historischen Dorfzonen und die markante Unterschreitung von Strassenabständen, die in den historisch gewachsenen Dorfzonen prägend ist.

Zudem erfolgt im Rahmen der Gesamtrevision eine Anpassung an geänderte übergeordnete gesetzliche Rahmenbedingungen, die IVHB (interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) wird umgesetzt, die Gewässerräume werden ausgeschieden und die Vorschriften gemäss der kantonalen Muster BNO vereinfacht.

Im selben Verfahren wird zum Bauzonenplan ein Ergänzungsplan Dorfzone erarbeitet, der die historisch gewachsene und für das Ortsbild äusserst prägende Unterschreitung von Strassenabständen ermöglicht. Zudem wird in einem parallel verlaufenden Verfahren eine Überprüfung aller rechtskräftigen Sondernutzungspläne vorgenommen. Sondernutzungspläne, die nicht mehr den heutigen Zielsetzungen der Gemeinde Aristau entsprechen, werden aufgehoben oder geändert.

Der Einbezug der Bevölkerung in den Gesamtprozess ist von besonderer Bedeutung. Deswegen hat der Gemeinderat Aristau zu Beginn des Projektes, im Mai 2019 einen Bevölkerungsworkshop durchgeführt, bei dem die Bevölkerung ihre Ideen und Wünsche einbringen konnte. Ausserdem wurde regelmässig an der Gemeindeversammlung über den aktuellen Stand der Planungen informiert. Im weiteren Verlauf wird die Bevölkerung zudem im Rahmen der Mitwirkung und öffentlichen Auflage einbezogen.

## 1 Planungsgegenstand und Ziele

### 1.1 Revisionsinhalt

Die Revision der Nutzungsplanung umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Aristau. Die Gemeinde Aristau zählt flächenmässig zu den grössten Gemeinden im Freiamt und besteht seit dem Zusammenschluss im Jahr 1912 aus den drei Dörfern Aristau, Althäusern und Birri, die sich entlang der Bremgartenstrasse (K260) erstrecken. Die Gemeindegrenze erstreckt sich von der Bünz im Westen bis zur Reuss im Osten, die gleichzeitig die Bezirksgrenze zum Bezirk Bremgarten bildet.

In einer ersten Phase hat der Gemeinderat respektive die Planungskommission zusammen mit der Bevölkerung das „Räumliche Entwicklungsleitbild Aristau“ erarbeitet und damit Entwicklungsstrategien, Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsempfehlungen erarbeitet. Das „Räumliche Entwicklungsleitbild Aristau“ bildet die Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Die Bestandteile der Gesamtrevision Nutzungsplanung sind:

- Bauzonenplan, Massstab 1: 2'500 (Genehmigungsinhalt)
- Kulturlandplan, Massstab 1: 5'000 (Genehmigungsinhalt)
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) (Genehmigungsinhalt)
- Räumliches Leitbild Aristau (behördenverbindlich)
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (erläuternd)
- Bau- und Nutzungsordnung, synoptische Darstellung (orientierend)
- Änderungsplan zum Bauzonenplan (orientierend)
- Änderungsplan zum Kulturlandplan (orientierend)

Zudem werden folgende Verfahren separat, aber inhaltlich parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchgeführt:

- Ergänzungsplan Dorfzone
- Überprüfung rechtskräftiger Sondernutzungspläne

### 1.2 Revisionsanlass

Im Rahmen der Gesamtrevision werden die Bestandteile der Nutzungsplanung gesamthaft überprüft, angepasst und ergänzt. Dies ist erforderlich, da sich aufgrund der Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren und den Änderungen des übergeordneten Rechts die Ausgangslage für die künftige Entwicklung von Aristau geändert hat.

Die derzeit rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Aristau datiert aus dem Jahr 2002 (mit Änderungen aus den Jahren 2005, 2007 und 2008). Der Planungshorizont ist demnach erreicht und eine Revision angezeigt.

Die Anforderungen an die Nutzungsplanung bestimmt das Raumplanungsgesetz (RPG). Demnach sind Bau-, Landwirtschafts-, und Schutzzonen auszuscheiden. Die Nutzungsplanung ist grundeigentümerverbindlich und regelt die Art und das Mass der Nutzung. Wesentlich sind die Gesamtschau, die regionale Abstimmung, die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie Massnahmen zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen.

### 1.3 Ziele

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde in einer ersten Phase unter Einbezug der Bevölkerung ein räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet. In diesem Leitbild wurden folgende räumliche Entwicklungsstrategien für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Aristau definiert:

### **Vernetzung von Freiraum und Wohnzonen**

*Aristau profitiert von der ländlichen Lage und der parkähnlichen Landschaft inmitten von Naturschutzgebieten. Die Vernetzung von Landschafts- und Lebensräumen wird gezielt gefördert.*

### **Individuelle Entwicklungsmöglichkeiten von Aristau, Althäusern und Birri stärken**

*Die Dörfer Aristau, Althäusern und Birri sind entsprechend ihren individuellen Potentialen zu entwickeln. Die Struktur der Gemeinde als Zusammenschluss von drei einzelnen Dörfern soll auch zukünftig erkennbar sein.*

### **Sanfte Innenentwicklung und vielfältige Baustrukturen schaffen**

*Das Siedlungswachstum findet durch eine sanfte Innenentwicklung statt. Es werden ein gemischtes Wohnraumangebot und die Voraussetzungen für generationengerechtes Wohnen geschaffen. Mehrfamilienhäuser, Miet- und Eigentumswohnungen werden gefördert, auf bestehende historische Bauten wird angemessen Rücksicht genommen.*

### **Identitätsstiftende Lebensräume schaffen**

*Aristau entwickelt sich zu einem lebendigen Wohnstandort in einem dörflichen Umfeld. Attraktive Freiräume im Siedlungsgebiet, der Erhalt von historischen Elementen und qualitativ hochwertigen Aufenthaltsflächen werden gefördert.*

Aus diesen räumlichen Entwicklungsstrategien wurden im Leitbild konkrete Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsempfehlungen abgeleitet, die die Grundlage und Ziele für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung bilden.

## 2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

### 2.1 Rahmenbedingungen Bund

Das Raumplanungsgesetz bildet die Grundlage für das planerische Handeln von Kanton und Gemeinde und ist im Rahmen der Gesamtrevision zu beachten. Die Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 15. Juni 2012, in Kraft seit dem 1. Mai 2014, brachte einige Verschärfungen bezüglich der Ausscheidung und Dimensionierung von Bauzonen. Diese sind in den kantonalen Richtplan eingeflossen, welcher die wichtigste Grundlage für die Nutzungsplanungsrevision bildet.

Zudem sind auf Stufe Bund folgende Inhalte aus Sachplänen zu berücksichtigen:

#### Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)

Der Sachplan Übertragungsleitungen ist das übergeordnete Planung- und Koordinationsinstrument des Bundes für den Aus- und Neubau der Hochspannungsleitungen der allgemeinen Stromversorgung (Spannungsebenen 220-kV und 380-kV) und der Leitungen der Bahnstromversorgung (132-kV).

Verantwortlich für den SÜL ist das Bundesamt für Energie (BFE) in Zusammenarbeit mit dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE).

Im Sachplanverfahren werden Bedarf und Korridorvarianten von Leitungsprojekten beurteilt, allfällige Konflikte identifiziert und Lösungsmöglichkeiten dafür erarbeitet sowie der bestgeeignete Korridor für geplante Leitungsbauvorhaben bestimmt.

Das Planungsgebiet für Übertragungsleitungen (Festsetzung) für den 2 x 380 kV Leitungszug Niederwil – Obfelden liegt teilweise auf dem Gebiet der Gemeinde Aristau (s. Abbildung 1). Innerhalb dieses Planungsgebietes wird derzeit ein konkreter Planungskorridor festgesetzt (s. Abbildung 2), der für die Ausarbeitung eines Auflage- bzw. Bauprojektes den raumplanerischen Rahmen festlegt.

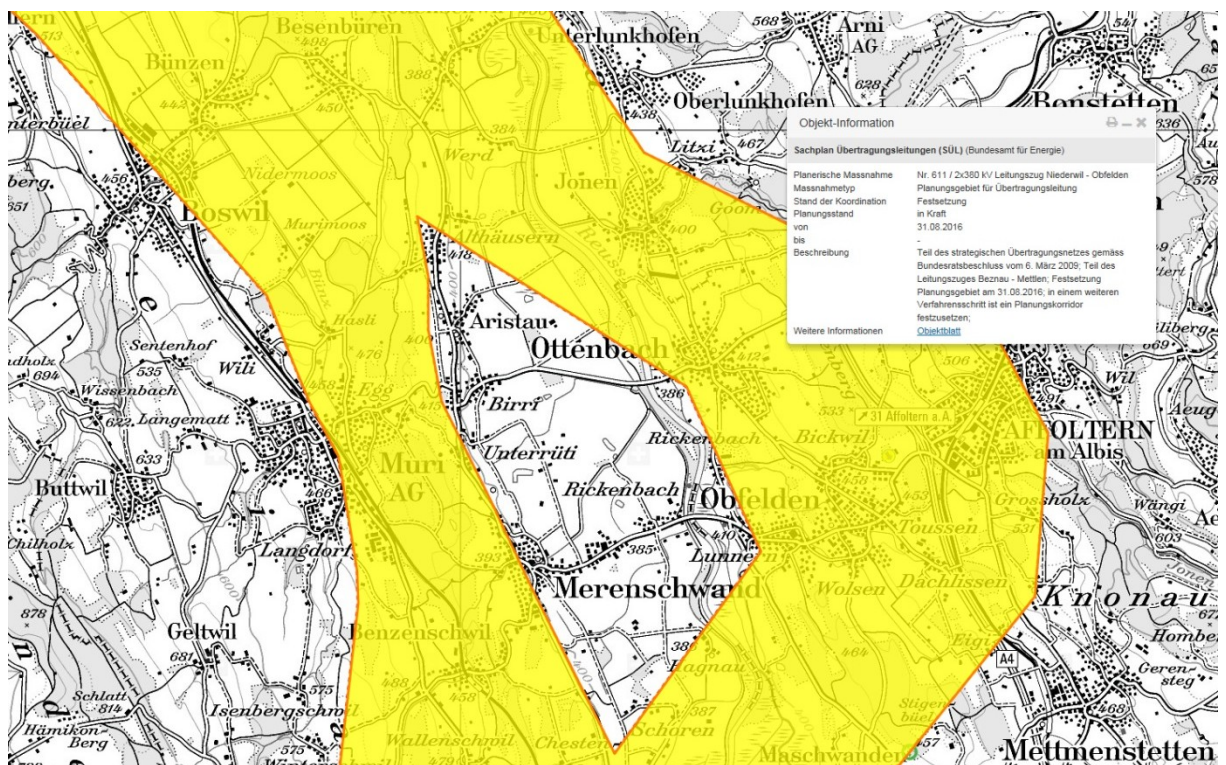


Abbildung 1 Sachplan Übertragungsleitungen (Q.: map.geo.admin.ch)

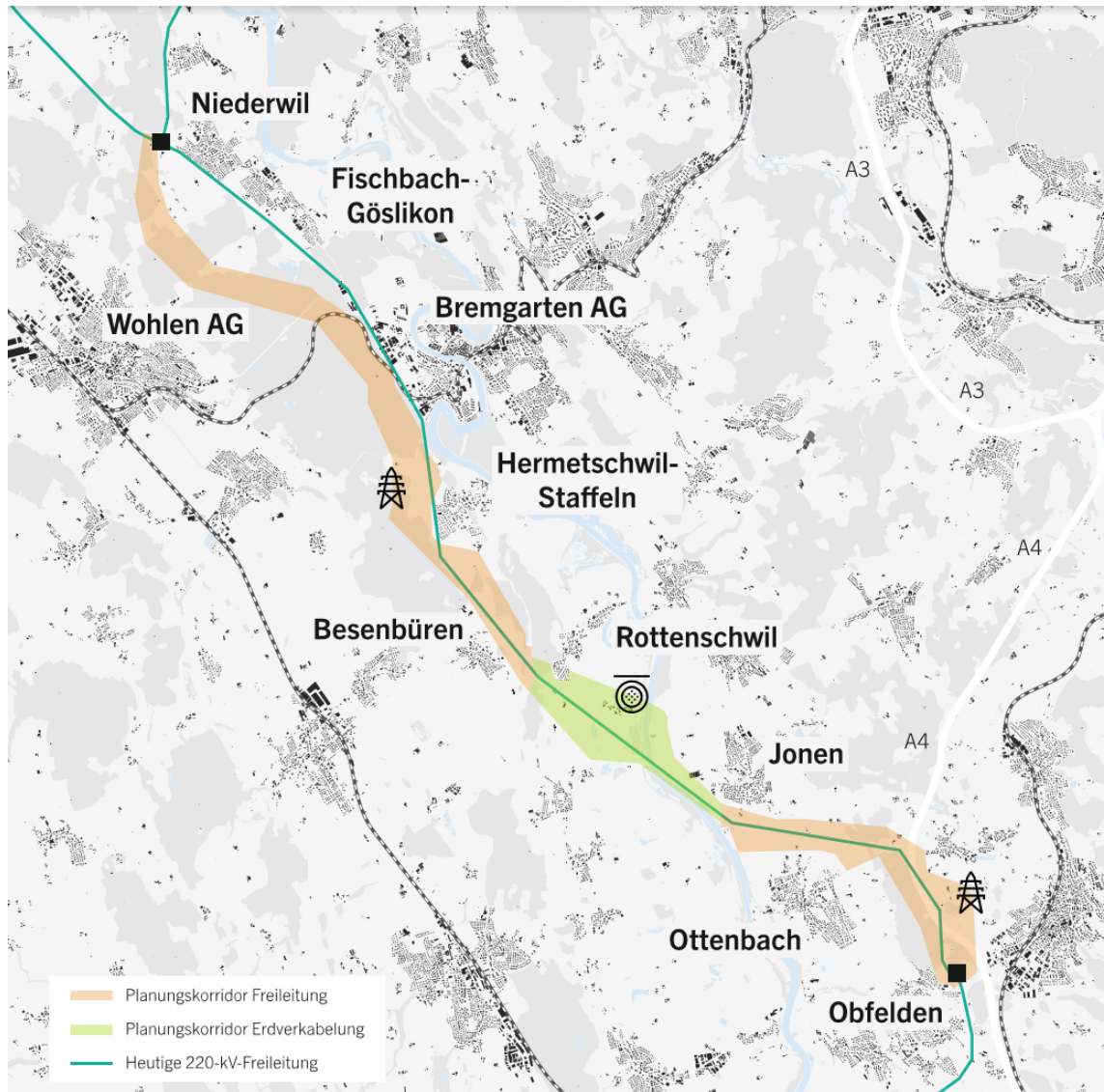


Abbildung 2 Planungskorridor Leitung Niederwil – Obfelden (Q.: swissgrid.ch)

Gemäss dem Planungskorridor bleibt die heute bestehende Leitungsführung im Grundsatz erhalten. Das bedeutet, der Planungskorridor liegt östlich von Aristau.

Weitere Sachpläne des Bundes sind nicht betroffen.

Zudem sind auf Stufe Bund folgende Inhalte aus Inventaren zu berücksichtigen:

### Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung

Flachmoore sind Überreste der ursprünglichen Natur- und Kulturlandschaft und sind stark im Rückgang begriffen. Sie beherbergen hochangepasste Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren mit einer grossen Zahl gefährdeter Tier- und Pflanzenarten. Gemäss Art. 18a des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) bezeichnet der Bundesrat die Biotope von nationaler Bedeutung, bestimmt deren Lage und legt die Schutzziele fest. Dies geschieht jedoch erst nach Anhören der Kantone.

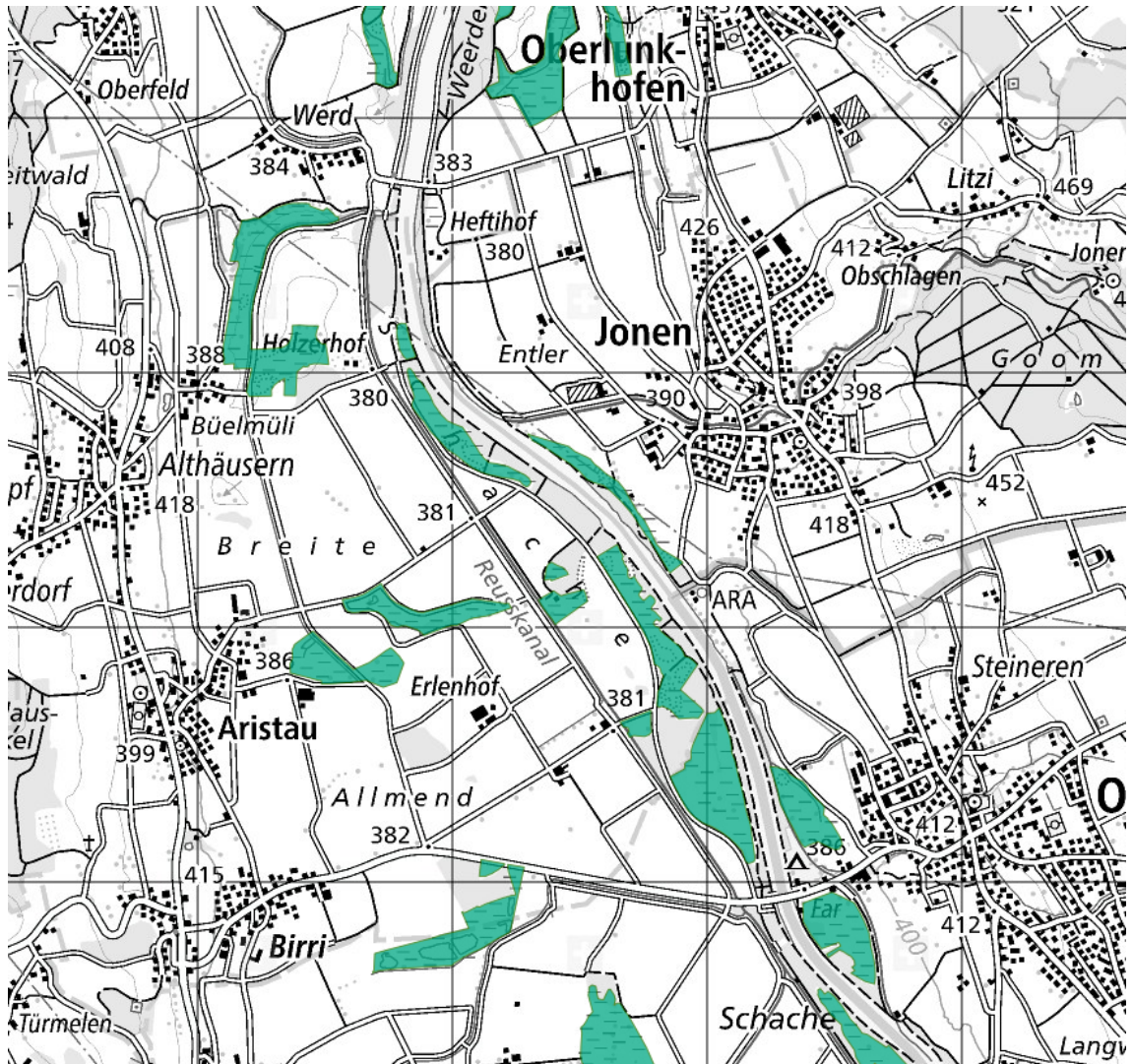


Abbildung 3 Flachmoore (Q.: map.geo.admin.ch)

In der Gemeinde Aristau sind mehrere Objekte im Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung verzeichnet.

Die Flachmoore von nationaler Bedeutung sind bereits im rechtskräftigen Kulturlandplan als Naturschutzzonen festgelegt. Im Rahmen der Gesamtrevision wird diesbezüglich keine Änderung vorgenommen.

### Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung

Auen sind als natürliche Lebensräume im Überschwemmungsbereich von Gewässern im Rückgang begriffen. Der Bereich entlang der Reuss ist gemäss Bundesinventar als Auengebiet von nationaler Bedeutung festgelegt (s. Abbildung 4).

Das Auengebiet von nationaler Bedeutung ist im rechtskräftigen Kulturlandplan als Naturschutzzone respektive Naturschutzzone im Wald gemäss Reusstaldekret festgelegt. Im Rahmen der Gesamtrevision wird diesbezüglich keine Änderung vorgenommen.

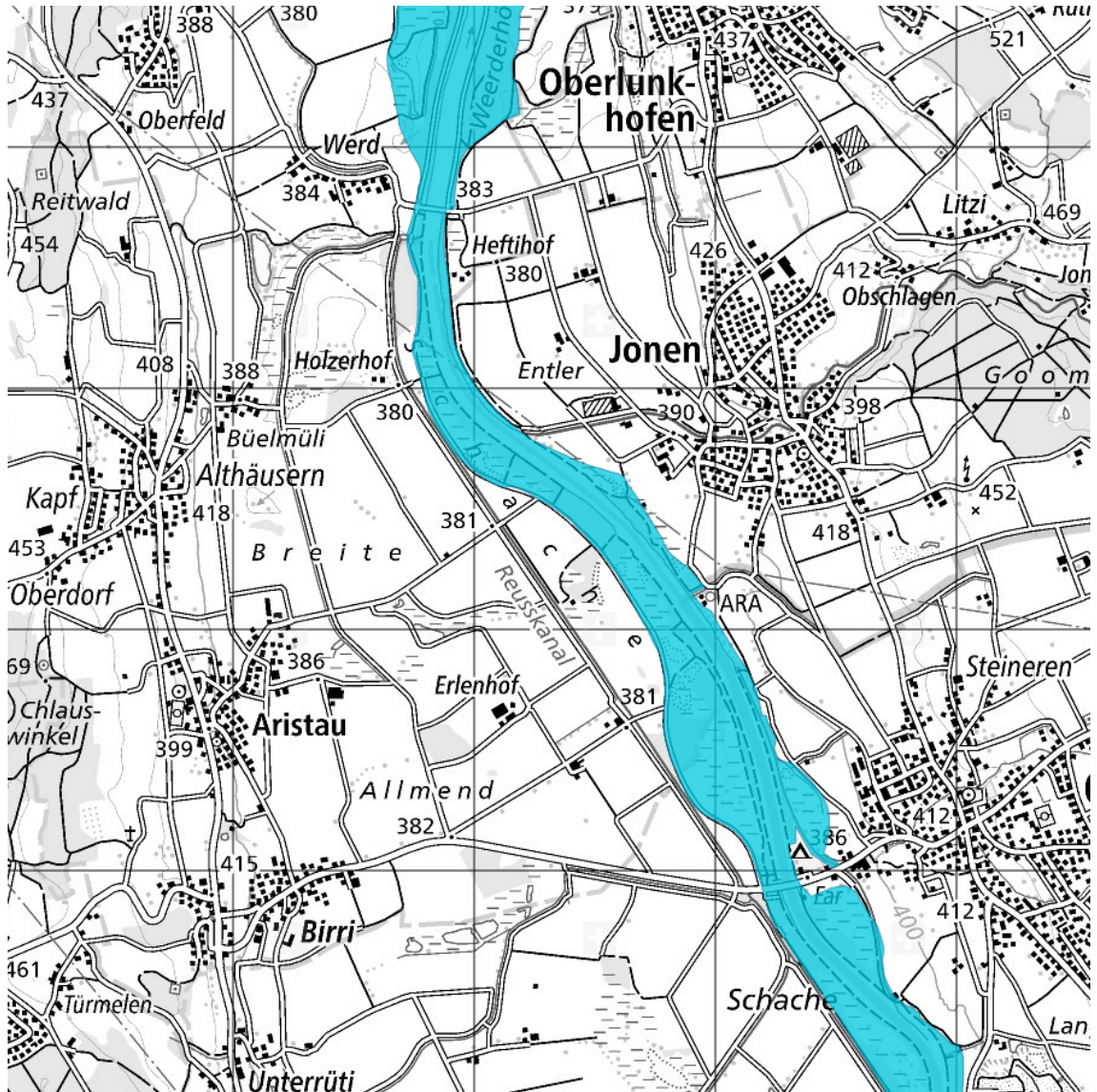


Abbildung 4 Auengebiete (Q.: map.geo.admin.ch)

### Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (Ortsfeste Objekte)

In der Schweiz leben heute 19 Amphibienarten – fast alle befinden sich auf der Roten Liste der gefährdeten Tierarten. Die noch erhaltenen Lebensräume sollten deshalb gesichert werden. Die ortsfesten Objekte sind in zwei verschiedene Bereiche eingeteilt: Der Bereich A ist dem Naturschutz unterstellt. Der Bereich B umfasst den engeren Bereich der Landlebensräume und die Pufferzonen. Es sind meist land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.

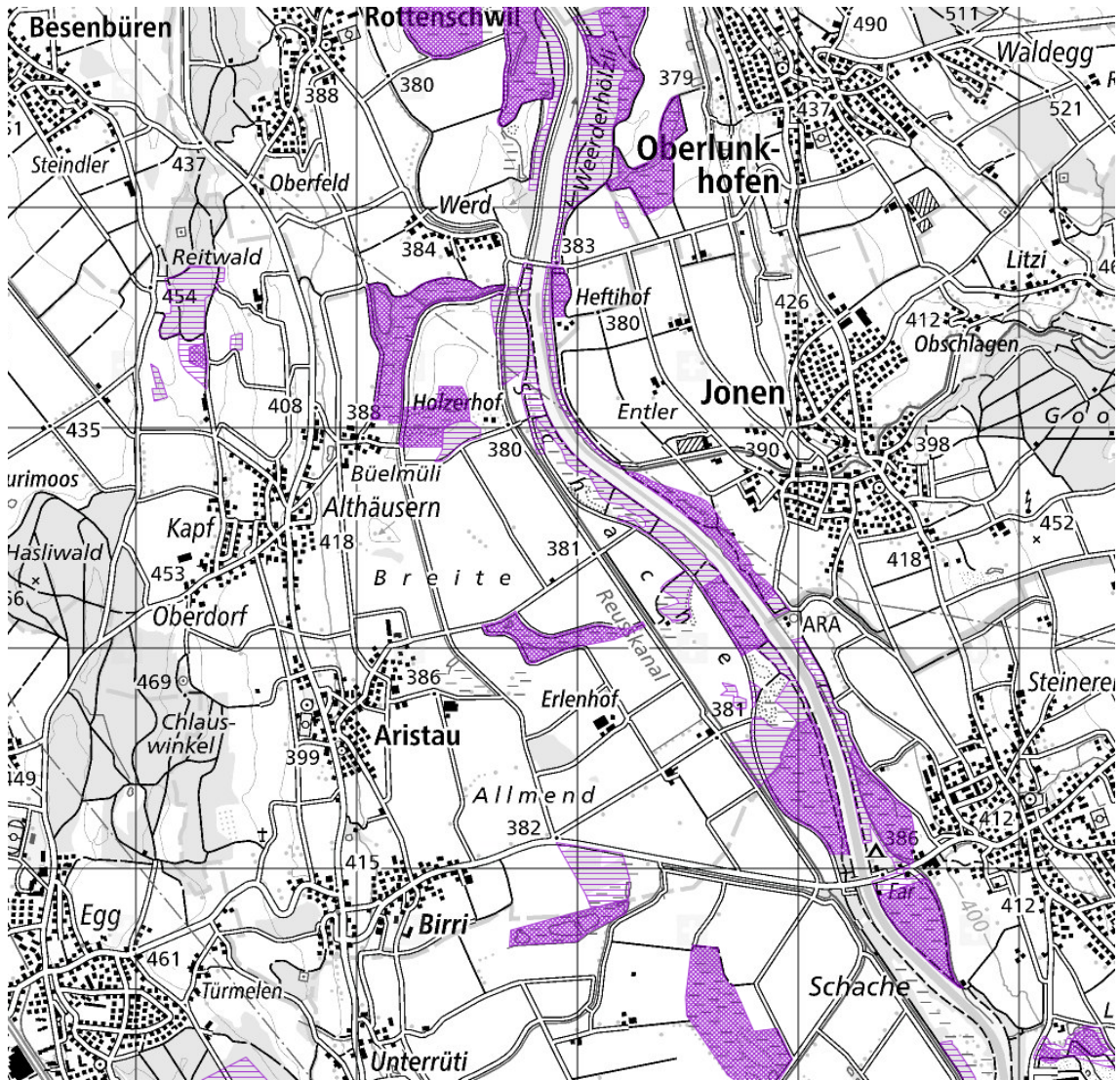


Abbildung 5 Amphibienlaichgebiete (Q.: map.geo.admin.ch)

In Aristau sind mehrere Gebiete dem Bereich A (kariert) oder dem Bereich B (schraffiert) zugeordnet (s. Abbildung 5). Die Gebiete, die gemäss Bundesinventar dem Bereich A zugeordnet wurden, sind im rechtskräftigen Kulturlandplan bereits als Naturschutzzonen festgelegt. Die Gebiete, die gemäss Bundesinventar dem Bereich B zugeordnet wurden, sind im rechtskräftigen Kulturlandplan teilweise als Naturschutzzonen und teilweise als Landwirtschaftszone festgelegt.

Im Rahmen der Gesamtrevision werden Gebiete, die nicht durch übergeordnete Schutzzonen abgedeckt sind durch kommunale überlagerte Schutzzonen gesichert.

## Inventar historischer Verkehrswege

In Aristau bestehen mehrere historische Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Dabei handelt es sich überwiegend um den historischen Verlauf, historische Substanz ist nur vereinzelt erhalten. Gemäss Inventar umfasst das Gemeindegebiet Objekte von nationaler Bedeutung «mit Substanz», Objekte von regionaler Bedeutung «mit viel Substanz» sowie «mit Substanz» und Objekte von lokaler Bedeutung «mit Substanz».

Ein überwiegendes öffentliches Interesse an einer rechtlich bindenden Unterschutzstellung besteht in Aristau bei Objekten von nationaler Bedeutung «mit Substanz» sowie bei Objekten von regionaler Bedeutung «mit viel Substanz». Gestützt auf die Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach NHG (Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz) in der Nutzungsplanung des Bundes als auch auf das Richtplankapitel S 1.5 des Kantons Aargau sind diese Objekte in den Nutzungsplänen festzulegen und in der BNO zu schützen.

Zur Sicherstellung des Schutzes wurden deshalb die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung «mit Substanz» und von regionaler Bedeutung «mit viel Substanz» mit §21 Abs. 2 der BNO in ihrer Linienführung und Substanz geschützt und dadurch grundeigentümergebunden festgesetzt. Sie sind als Genehmigungsinhalt im Bauzonen- und Kulturlandplan dargestellt. Veränderungen sollen möglich sein, solange die Schutzziele und der Charakter der Wege gewahrt bleiben. Weitergehende Eingriffe kann der Gemeinderat bewilligen, falls überwiegende öffentliche Interessen bestehen, welche höher zu gewichten sind als der Schutz der historischen Verkehrswege. Bei Bedarf können die Fachleute des Inventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) zur Beratung beigezogen werden.

Die drei Objekte von nationaler Bedeutung «mit Substanz» befinden sich alle entlang der heutigen Bremgartenstrasse. Als Begrenzung der Strasse fungieren teils Böschungen und Hecken, zudem wird die Strasse abschnittsweise durch Obstbäume begleitet. Der historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung «mit viel Substanz» verläuft von der Oberdorfstrasse bis zum Wegkreuz (Schutzobjekt Nr. K002, BNO Anhang I). Im Objektblatt AG 54.1.1 wird der Streckenabschnitt folgendermassen beschrieben:

*Ob dem Äbnet setzt sich der Herrenweg auf einem geschotterten, 2 m breiten Feldweg fort. Er bildet zunächst einen ausgeprägten, horizontal verlaufenden Hangweg mit eindreiviertel Meter hoher bergseitiger und 2,5 Meter hoher talseitiger Böschung und fällt danach steil gegen Aristau ab. Im Gefällsknick steht ein Wegkreuz aus Muschelsandstein mit Kleeblattenden, das im Kriegsjahr 1712 errichtet worden ist.*

Die Verläufe der historischen Verkehrswege von lokaler Bedeutung und von regionaler Bedeutung «mit Substanz» sind im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt festgehalten. Diese Objekte unterstehen jedoch nicht dem Schutz von §21 Abs. 2 der BNO, da sie nur geringe historische Substanz aufweisen und deshalb als nicht schützenswert eingestuft werden.

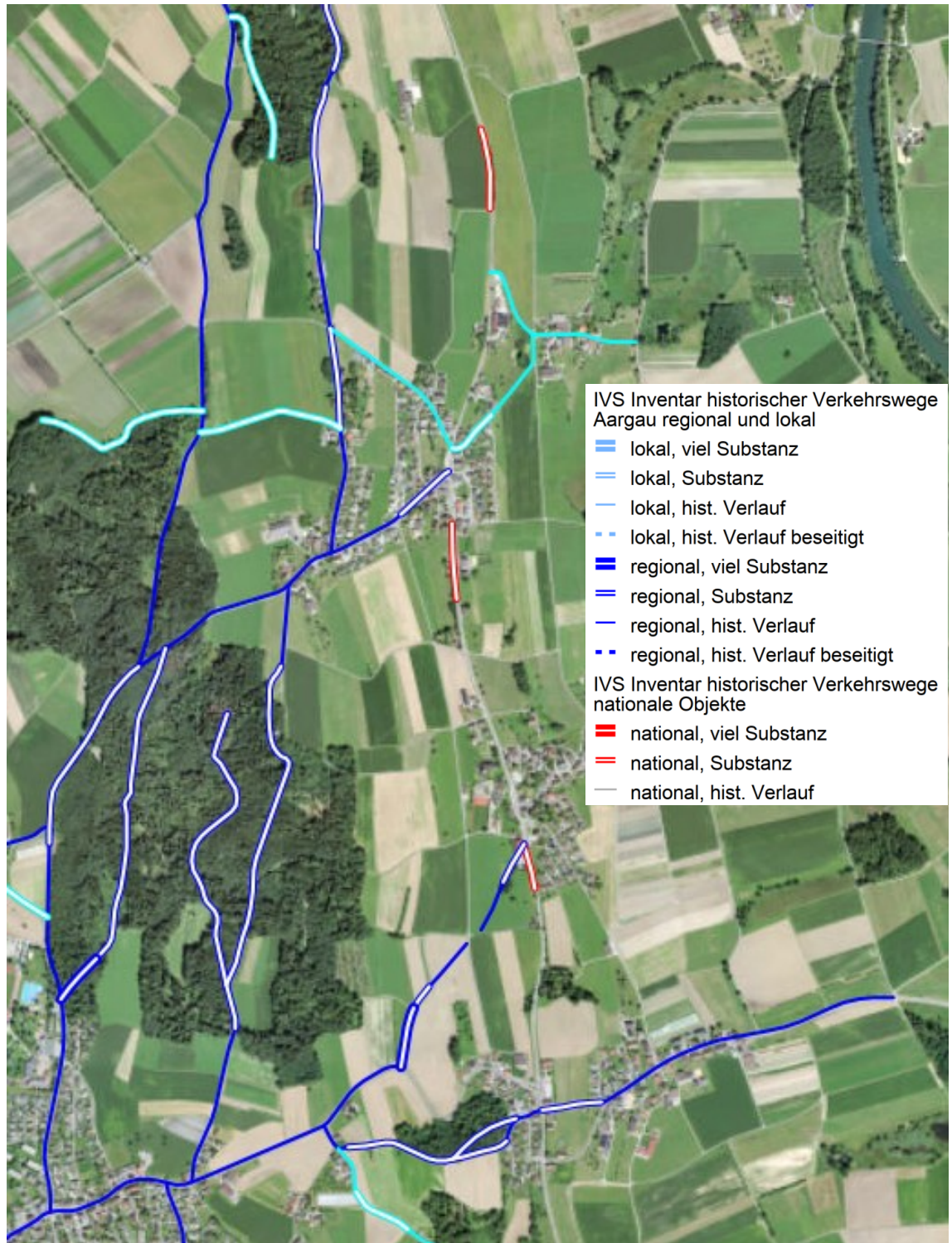


Abbildung 6 Historische Verkehrswege der Schweiz (Q.: agis)

### Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN

Grosse Bereiche der Gemeinde Aristau sind gemäss dem Bundesinventar als BLN-Gebiet Nr. 1305 „Reusslandschaft“ festgelegt. Die Schutzziele des BLN-Gebietes werden bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung über die Bestimmungen Landschaftsschutzzone umgesetzt.

Im Rahmen der Gesamtrevision werden diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen.

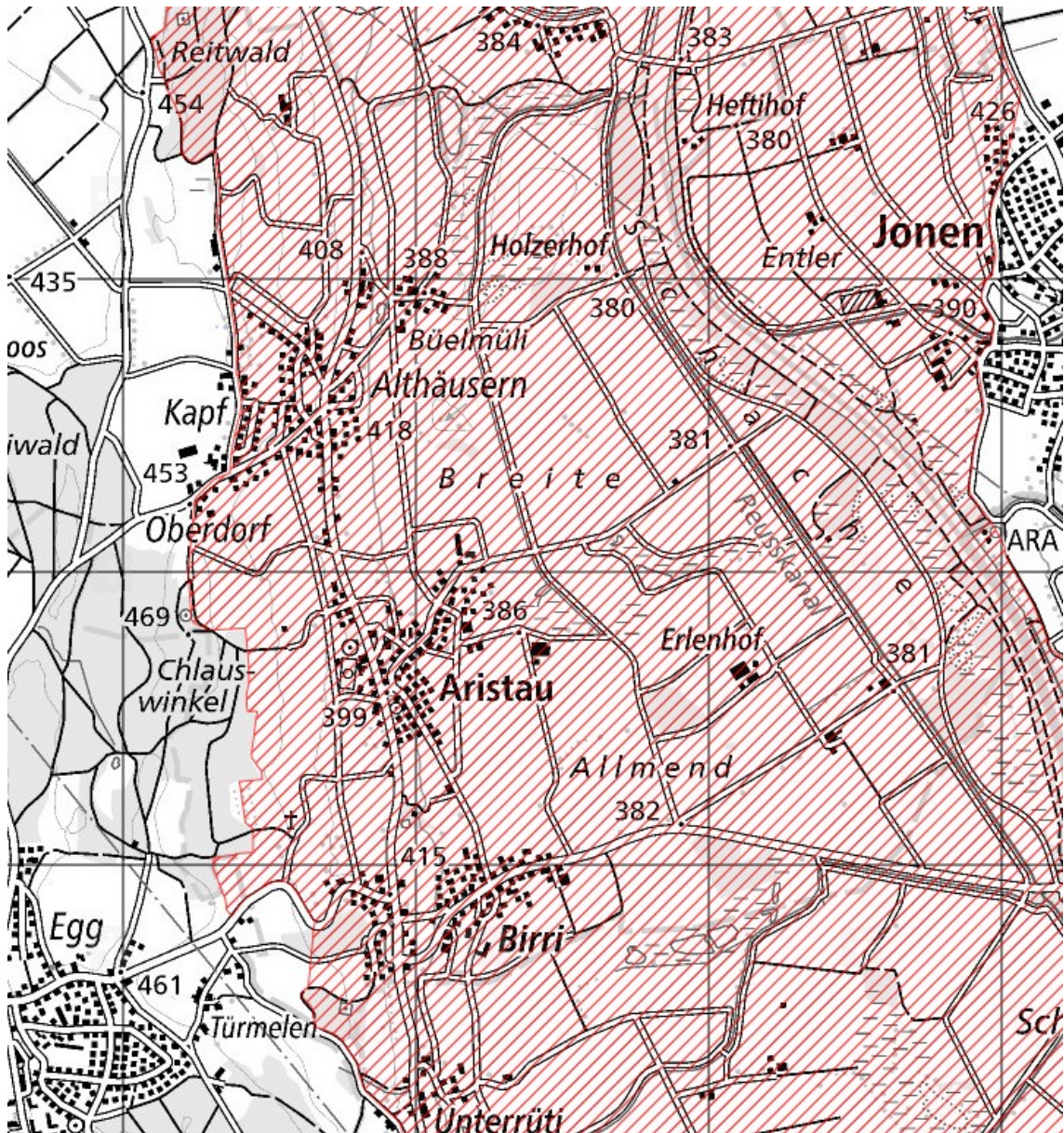


Abbildung 7 Landschaften und Naturdenkmäler BLN (Q.: map.geo.admin.ch)

## 2.2 Rahmenbedingungen Kanton / Region

### 2.2.1 Reusstaldekret

Das Reusstaldekret ist seit dem 01.01.1982 in Kraft und entstand parallel zur Gesamtmelioration der Reusebene (Reusstalsanierung). Es schützt die Flachmoore (Riedwiesen) und die landschaftsprägenden Gehölze (Markante Einzelbäume und Hecken). Zudem enthält es wichtige Bestimmungen zur Lenkung des Freizeit- und Erholungsverkehrs. Durch die Reusstalverordnung, welche am 09.05.1983 in Kraft getreten ist, werden Schutz und Nutzung des Reusstals weiter konkretisiert.

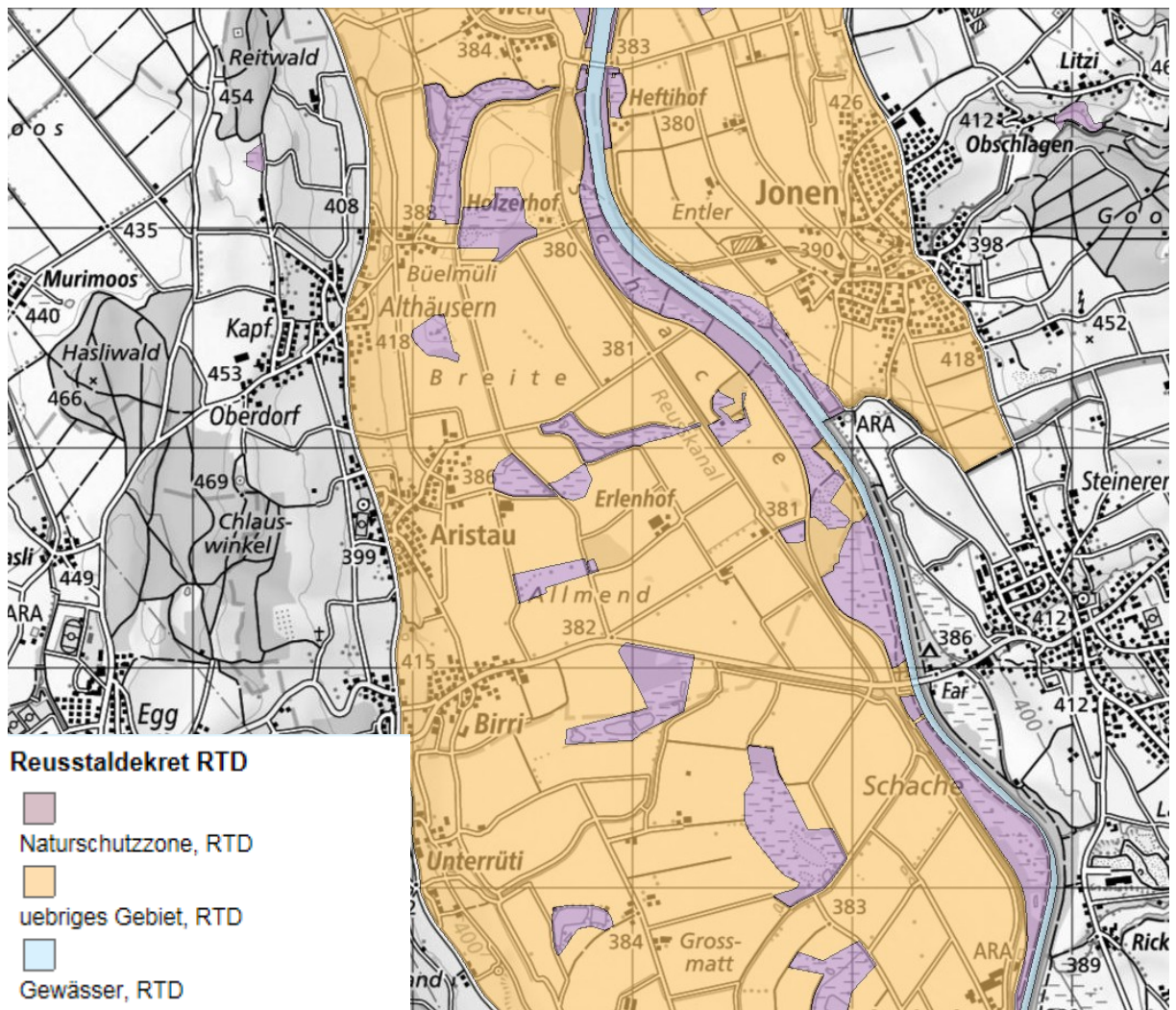


Abbildung 8 Reusstaldekret (Q.: agis)

Ein Grossteil des Gemeindegebietes von Aristau liegt innerhalb des Reusstaldekrets. Die gemäss Reusstaldekret geschützten Naturschutzzonen sind bereits heute alle im Kulturlandplan als Naturschutzgebiete geschützt.

Das „übrige Gebiet“ gemäss Reusstaldekret umfasst vor allem landwirtschaftliche Flächen, die überwiegend auch als Landschaftsschutzzone im Kulturlandplan festgelegt sind. Teilweise umfasst das Reusstaldekret auch die Bauzonen von Althäusern, Aristau und Birri. Diesbezüglich ist auf § 1 Abs. 1 RTD zu verweisen, wonach die Nutzungs- und Schutzbestimmungen für das ausserhalb der Bauzonen liegende Gebiet gelten.

### 2.2.2 Regionales Raumkonzept 2040

Mit dem Regionalen Raumkonzept 2040 wurde ein umfassendes Zukunftsbild für das obere Freiamt erarbeitet. Das Regionale Raumkonzept 2040 überführt die Vorgaben des Richtplans

und des Raumkonzepts Aargau in den regionalen Zusammenhang und stellt ein strategisches Instrument zur Steuerung der zukunftsorientierten räumlichen Entwicklung des oberen Freiamts dar.

Die Gemeinde Aristau ist gemäss Regionalem Raumkonzept 2040 ein Siedlungsgebiet zwischen den Landschaftsräumen Reusstal (Erholungsraum von überregionaler Bedeutung) und Wagenrain, das durch identitätsstiftende Elemente geprägt ist.

Aristau als Wohngemeinde ist auf das Regionalzentrum Muri ausgerichtet. Verflechtungen bestehen sowohl in den Bereichen Wohnen und Arbeiten als auch Freizeit.

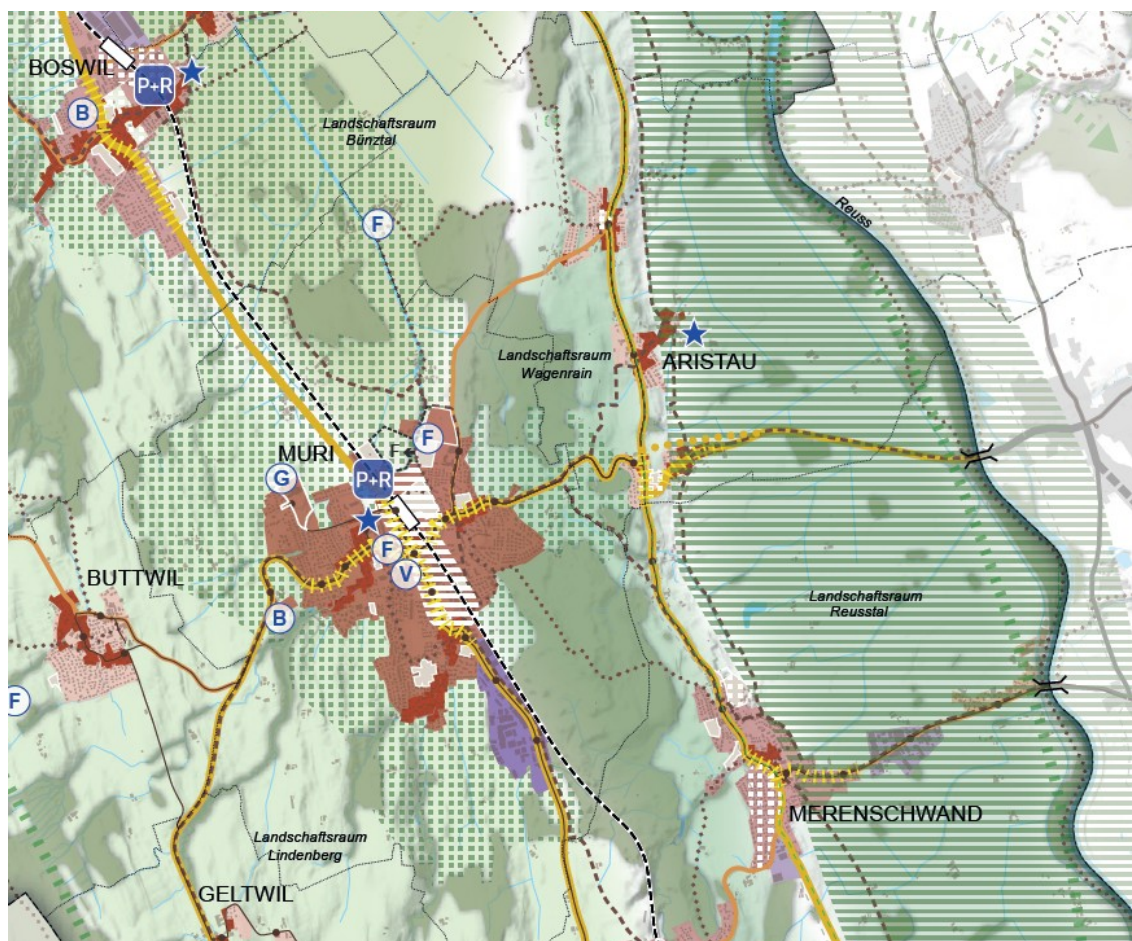


Abbildung 9 Regionales Raumkonzept 2040

Gemäss dem Regionalem Raumkonzept 2040 besteht ein regionales Entwicklungspotential Wohnen in den Ortsteilen Althäusern und Birri. Dies deckt sich mit den Ergebnissen des Bevölkerungsworkshops. Seitens der Teilnehmenden wird ebenfalls grosses Entwicklungspotential Wohnen für die Bauzonenreserven in Birri und Althäusern gesehen.

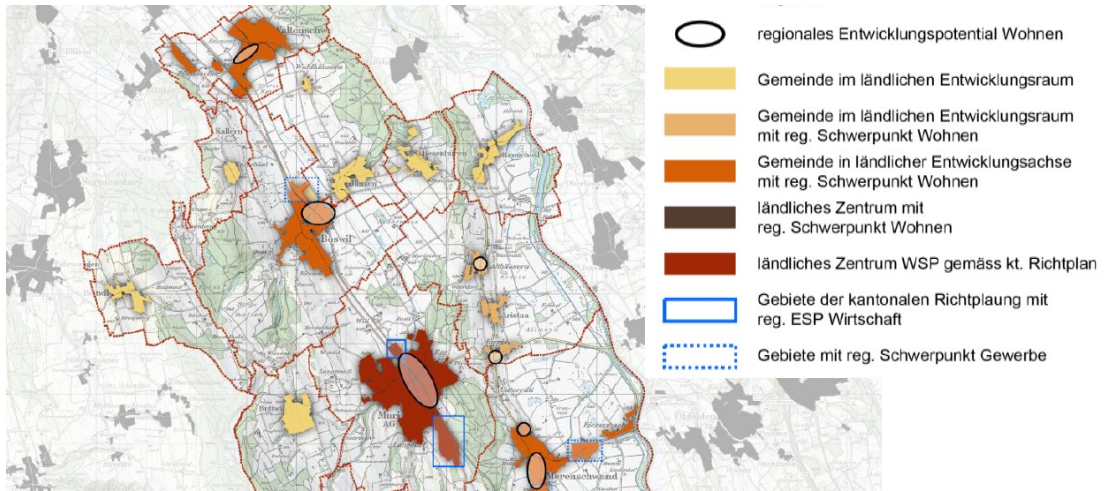


Abbildung 10 Entwicklungspotential Wohnen gemäss RRK 2040

### 2.2.3 Kantonaler Richtplan

Die drei Ortsteile Aristau, Althäusern und Birri sind im Richtplan als Siedlungsgebiet festgesetzt. Das Siedlungsgebiet ist umgeben von Landwirtschaft und insbesondere auch Fruchtfolgeflächen.

Grosse Teile des Gemeindegebietes sind Landschaften von kantonaler Bedeutung und Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung.

Nordöstlich von Althäusern befindet sich der Weiler Gizlen, der an eine grössere Naturschutzzone grenzt.

Bei dem Ortsteil Birri handelt es sich um ein Ortsbild von nationaler Bedeutung. Zudem ist in Birri als Vororientierung ein Trasse für eine neue Strasse festgelegt.

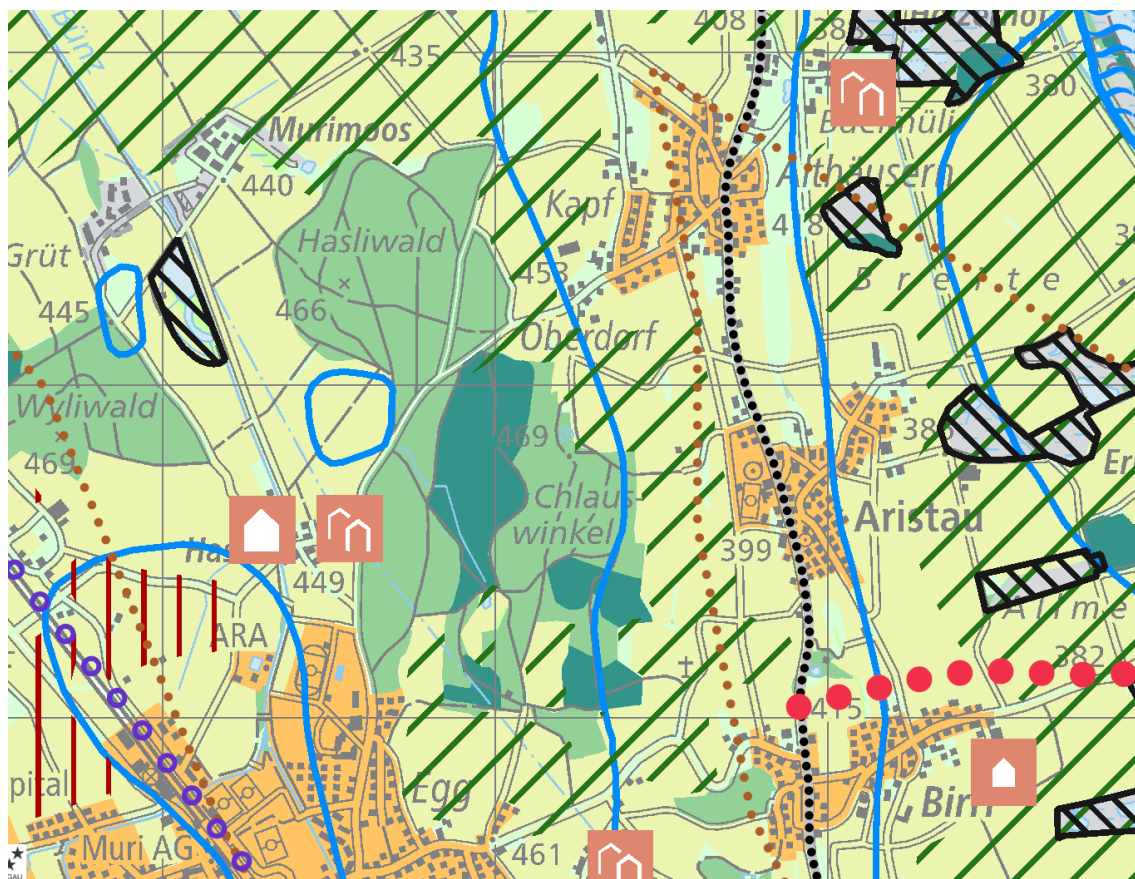


Abbildung 11 Kantonaler Richtplan

## 2.2.4 Raumkonzept Aargau

Aristau gehört gemäss dem Raumkonzept Aargau zu den ländlichen Entwicklungsräumen, die die lokale Grundversorgung sicherstellen. Die Entwicklung der ländlichen Entwicklungsräume ist auf das spezifische Potential und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Die ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weniger wachsen als bisher.

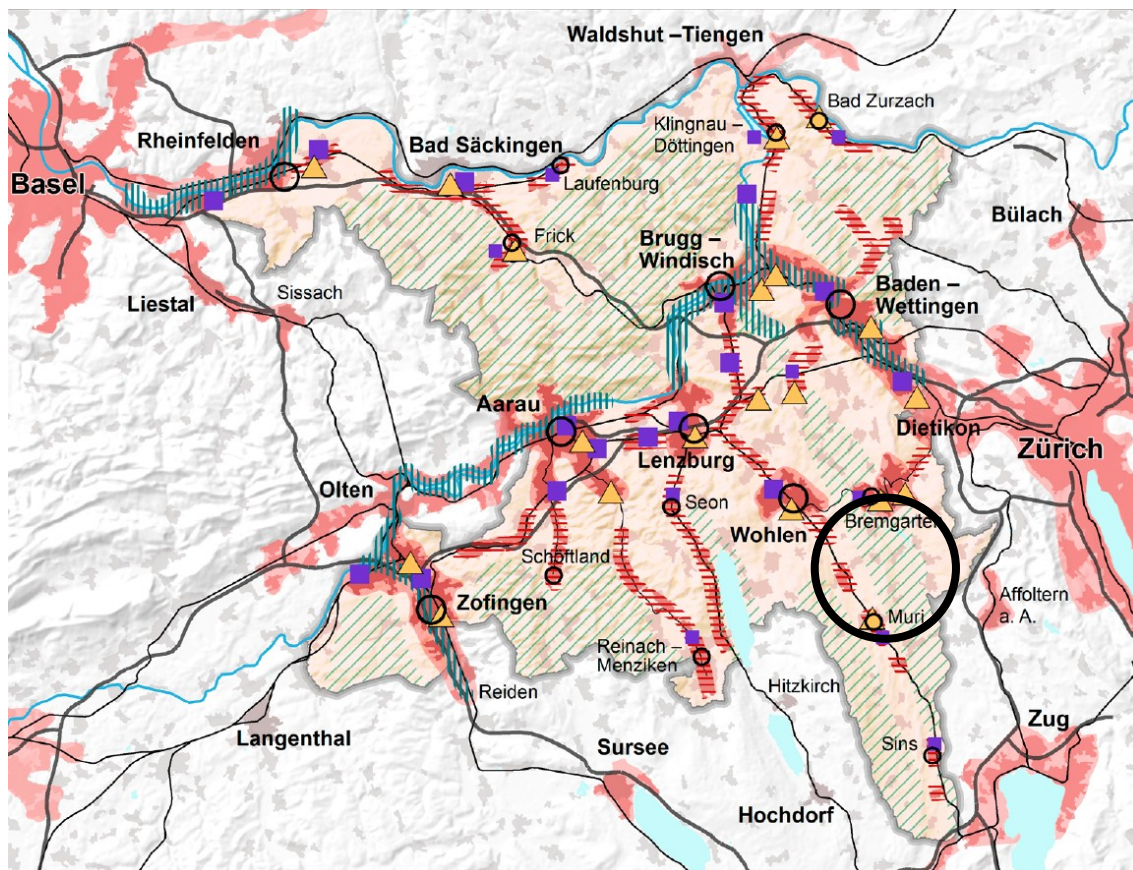


Abbildung 12 Raumkonzept Aargau (Q.: DBVU)

Die Einstufung der Gemeinde Aristau als ländlicher Entwicklungsraum zwischen den urbanen Entwicklungsräumen und Kerngebieten Wohlen, Bremgarten und Muri verdeutlicht die Charakteristik der Gemeinde als ländliche, ruhige, im Reusstal eingebettete Wohnlage.

Die übergeordneten strukturellen Vorgaben des Raumkonzepts Aargau dienen als Leitplanke der räumlichen Entwicklungsstrategie und stellen den Rahmen der lokalen Konzeptentwicklung dar. Konkrete räumliche Entwicklungsvorgaben oder Zielvorstellungen sind an die übergeordneten Strategien des Raumkonzepts Aargau anzulehnen.

## 2.2.5 Kantonsarchäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften vorläufig nur indirekt betroffen. Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinenkarte "Archäologische Fundstellen" ist unerlässlich ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)). Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 KG eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet vor Beginn von Aushubarbeiten und baulichen Veränderungen an Gebäuden, bei denen mit archäologischen Funden und Befunden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS), beziehungsweise die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss KG vom 31.03.2009 zu erhalten und zu schützen (§ 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44

KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die geplante bauliche Entwicklung und Verdichtung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unerkannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

## **2.3 Rahmenbedingungen Gemeinde**

### **2.3.1 Rechtskräftige Nutzungsplanung**

Die rechtskräftigen Bauzonenpläne und der rechtskräftige Kulturlandplan der Gemeinde Aristau wurden von der Gemeindeversammlung am 14. Mai 2002 beschlossen und vom Grossen Rat am 10. Dezember 2002 genehmigt.

In den Bauzonenplänen werden jeweils die Bauzonen festgelegt. Zudem werden für mehrere Gebiete Sondernutzungsplanpflichten festgelegt. Das bedeutet, diese Gebiete dürfen erst erschlossen und überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Erschliessungs- oder Gestaltungsplan vorliegt.

Ausserdem werden in den Bauzonenplänen Natur- und Kulturobjekte festgelegt.

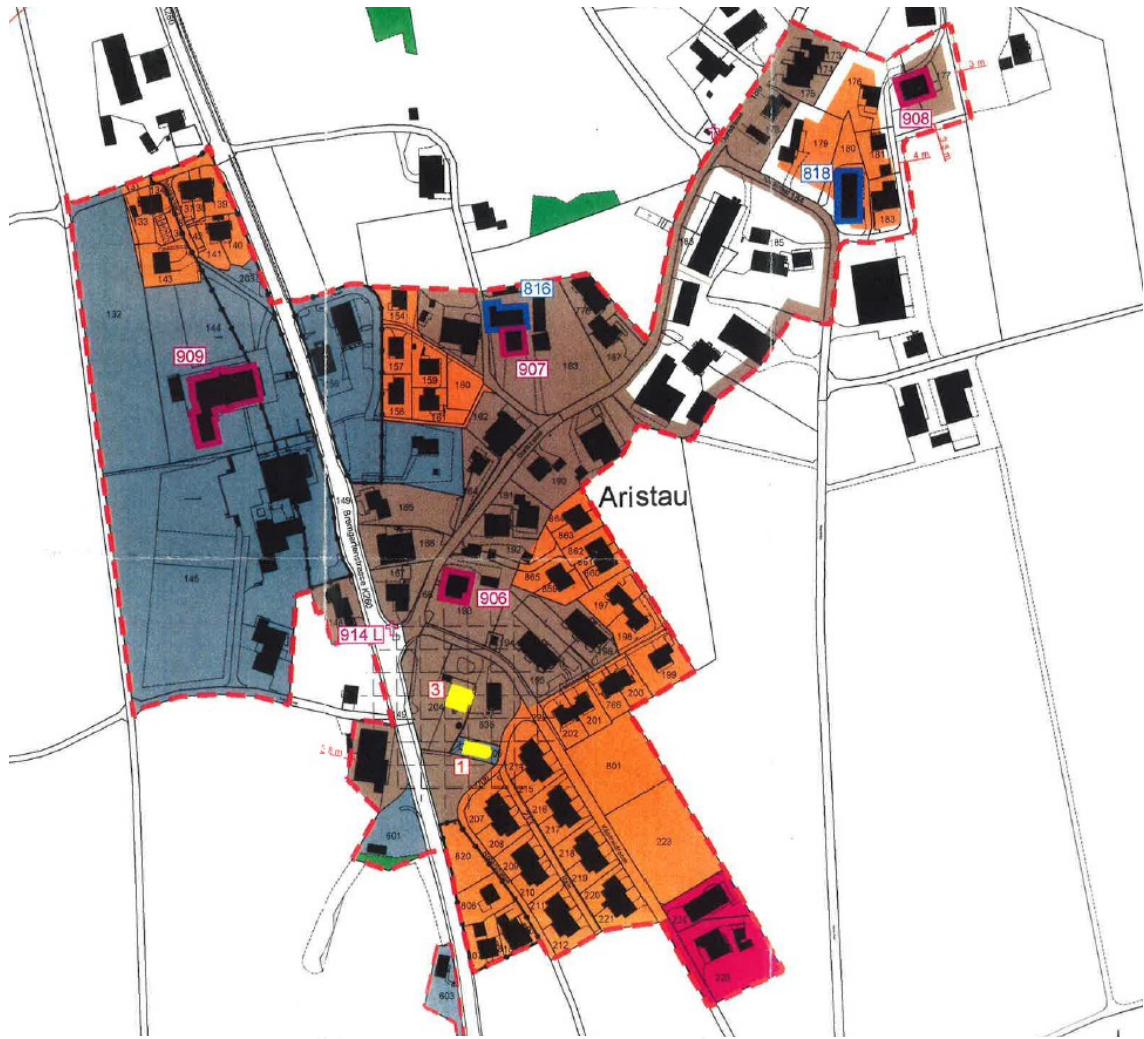
Bei der Betrachtung der Bauzonenpläne fällt auf, dass in allen drei Dorfteilen eine vergleichsweise grosse zusammenhängende Dorfzone besteht. Innerhalb der Dorfzonen bestehen viele Objekte mit Substanz- oder Volumenschutz.

Die übrigen Gebiete sind überwiegend als Wohnzonen (W2a und W2b) zониert. Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bestehen nur im Dorfteil Aristau. Je eine kleinere Gewerbezone besteht in Aristau und in Birri. Industriezonen gibt es nicht. Einzig in Birri gibt es eine grössere zusammenhängende Wohn- und Gewerbezone.

Das Kulturland ist überwiegend geprägt von Landwirtschaftszonen, von denen ein Grossteil dem Landschaftsschutz untersteht. Grössere zusammenhängende Waldflächen liegen im Westen der Gemeinde. Im Osten der Gemeinde verläuft die Reuss mit ihrer Uferschutzzone.

Im Nordwesten des Gemeindegebietes liegt die Spezialzone Murimoos. Im Nordosten die Weilerzone Gizlen.

In Aristau und Birri gibt es je eine grössere Übergangszone.



**Genehmigungsinhalt**

**Nutzungszone**

- DZ Dorfzone
- W2b Wohnzone 2b
- G Gewerbezone
- Sondernutzungsplanpflicht (SNP erstellt)
- Sondernutzungsplanpflicht (SNP noch zu erstellen)
- OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Aufstufung in ES III gemäss Art. 43 LSV

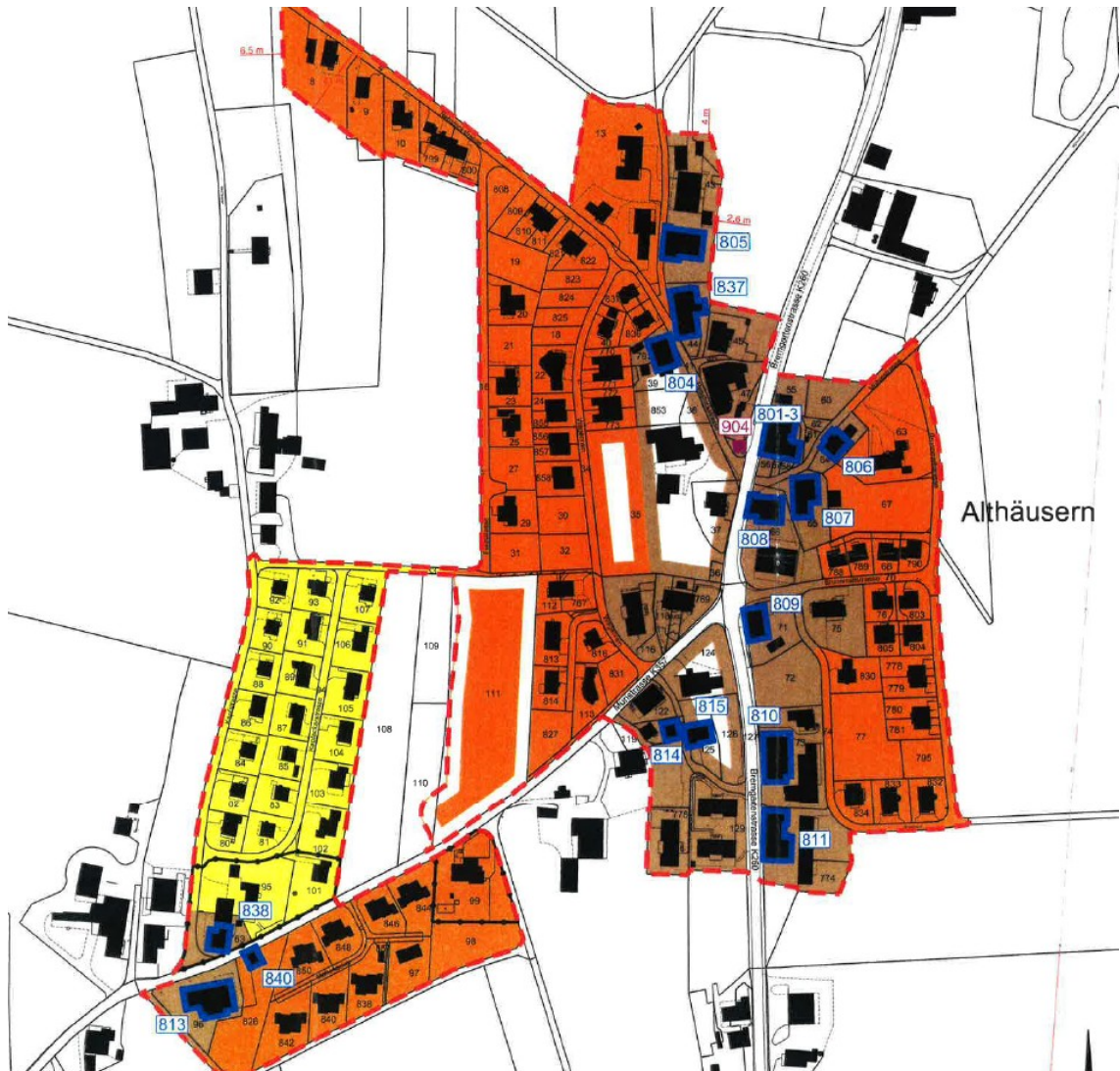
**Naturobjekte**

- Hecken und Feldgehölze

**Kulturobjekte**

- Gebäude mit Substanzschutz (Abbruchverbot)
- Gebäude mit Volumenschutz
- Wegkreuze, Bildstöckli, Brücken, Brunnen und Grenzsteine

Abbildung 13 Bauzonenplan Aristau



Genehmigungsinhalt

Nutzungs-zonen

- DZ Dorfzone
- W2a Wohnzone 2a
- W2b Wohnzone 2b
- Sondernutzungsplanpflicht (SNP erstellt)
- Sondernutzungsplanpflicht (SNP noch zu erstellen)
- Aufstufung in ES III gemäss Art. 43 LSV

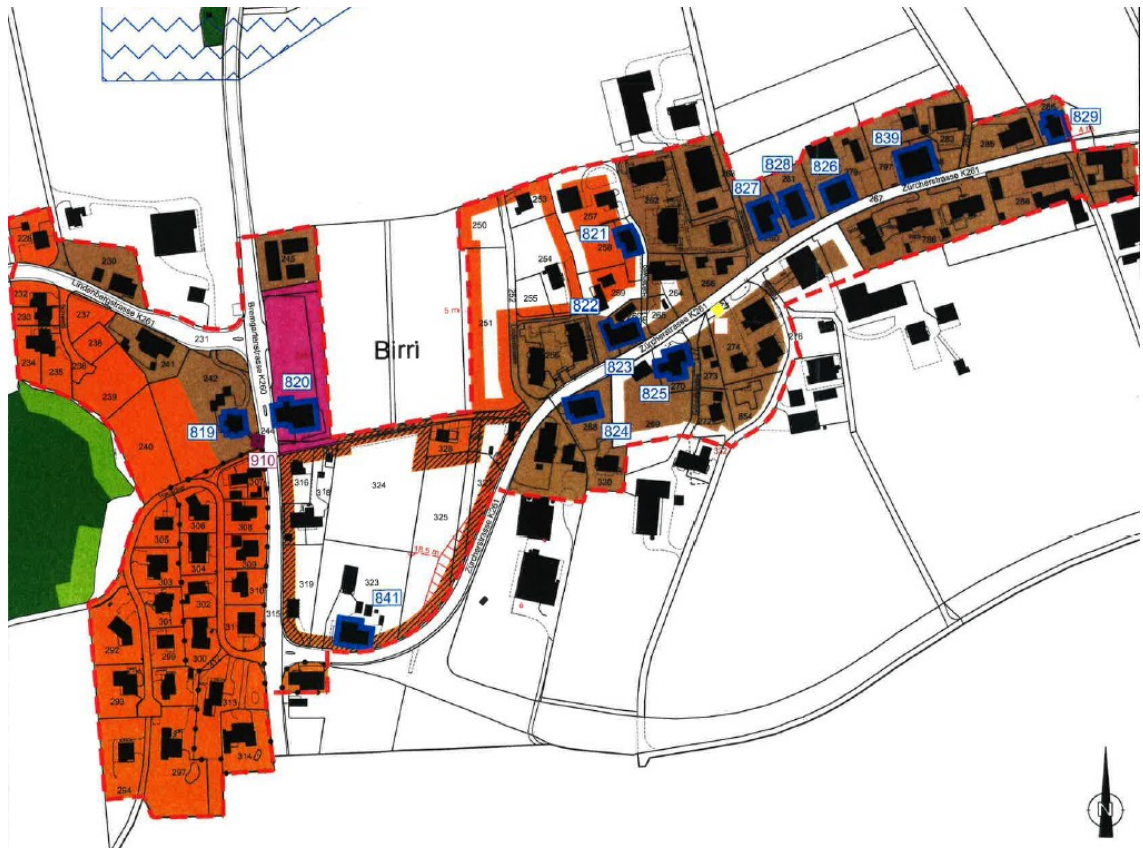
Naturobjekte

- Hecken und Feldgehölze

Kulturobjekte









- Gebäude mit Substanzschutz (Abbruchverbot)
- Gebäude mit Volumenschutz
- Wegkreuze, Bildstöckli, Brücken, Brunnen und Grenzsteine

Abbildung 14 Bauzonenplan Althäusern



### Genehmigungsinhalt

#### Nutzungszone

	DZ	Dorfzone
	W2b	Wohnzone 2b
	WG2	Wohn- und Gewerbezone 2
	G	Gewerbezone
		Sondernutzungsplanpflicht (SNP erstellt)
		Sondernutzungsplanpflicht (SNP noch zu erstellen)
		Aufstufung in ES III gemäss Art. 43 LSV
		Beschränkte bauliche Nutzung

#### Kulturobjekte




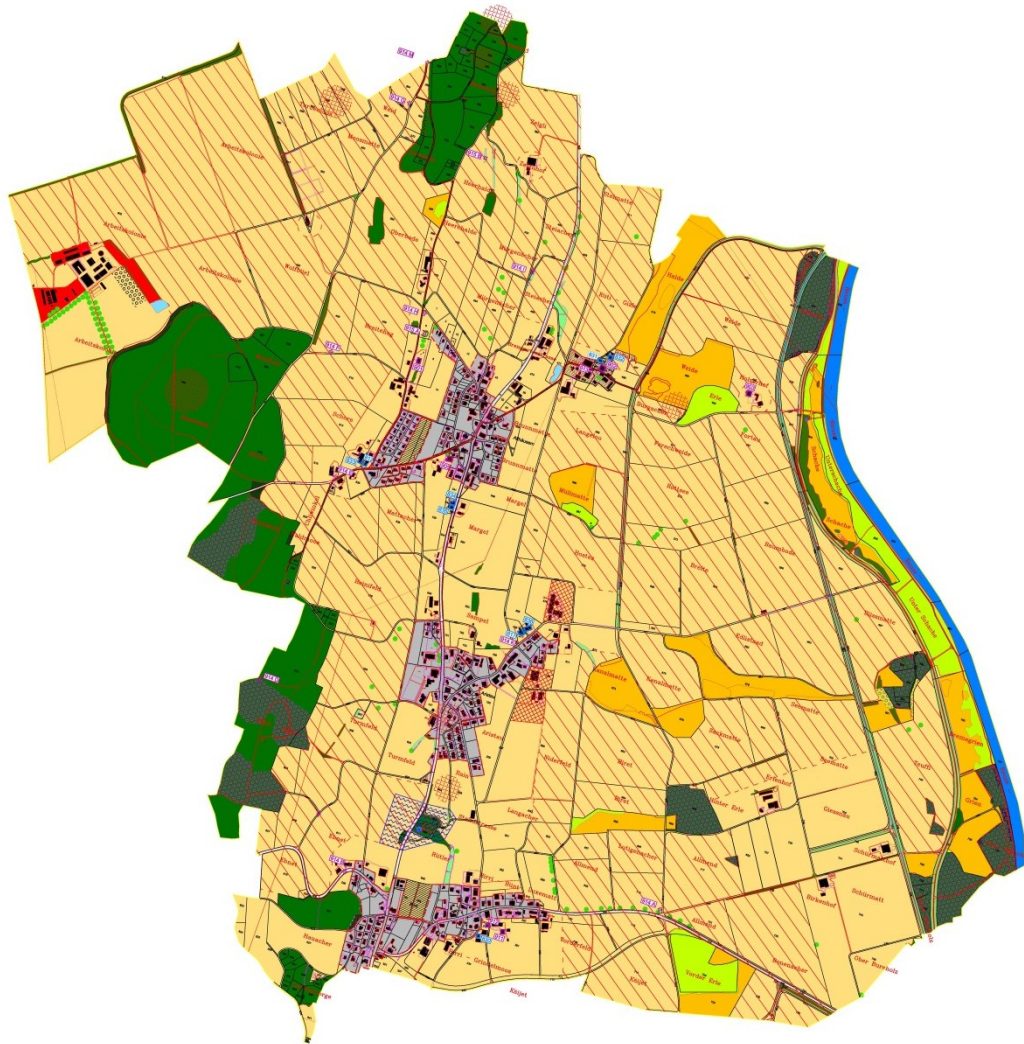


	Gebäude mit Substanzschutz (Abbruchverbot)
	Gebäude mit Volumenschutz
	Wegkreuze, Bildstöckli, Brücken, Brunnen und Grenzsteine

Abbildung 15 Bauzonenplan Birri






**Genehmigungsinhalt**

**Nutzungs-zonen**

-  L Landwirtschaftszone
-  Intensiv-Landwirtschaftszone





**Schutz-zonen**

-  magere Böschungen
-  US Ufer- und Dammschutzzone
-  Naturschutzzone Wald





**überlagerte Schutzzone**

-  LS Landschaftsschutzzone
-  Naturschutzzone Murimoos

**Naturobjekte**

-  Einzelbaum
-  Hecken und Feldgehölze
-  gestufter Waldrand
-  Weiher

**Kulturobjekte**

-  Gebäude mit Substanzschutz
-  Gebäude mit Volumenschutz
-  Wegkreuze, Bildstöckli, Brücken, Brunnen und Grenzsteine
-  Findling

**Weitere Zonen nach Art. 18 RPG**




-  S Spezialzone Werk- und Wohnheim Murimoos
-  W Weilerzone Gizlen
-  Übergangszonen

Abbildung 16 Kulturlandplan

### 2.3.2 Sondernutzungsplanpflicht und rechtskräftige Sondernutzungspläne

Im derzeit rechtskräftigen Bauzonenplan wurde für mehrere Gebiete Sondernutzungsplanpflichten festgelegt. Für einige dieser Gebiete wurde bereits ein Gestaltungs- oder Erschliessungsplan erarbeitet (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1 Übersicht SNP-Pflicht gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung

Ortsteil	Planart / Bezeichnung	SNP erstellt	Überprüfung SNP-Pflicht
Aristau	Erschliessungsplan Niederfeld und Erschliessungsplan Dorfstrasse/Niederfeld	ja	Nicht mehr erforderlich, da SNPs bereits erstellt und Gebiet bebaut.
Althäusern	Erschliessungsplan Kornfeld	ja	Aufgrund der Lärmschutzanforderungen und der noch nicht abgeschlossenen baulichen Realisierung wird die Gestaltungsplanpflicht beibehalten.
	Kommunaler Überbauungsplan Brunnmatt	ja	Aufgrund der Lärmschutzanforderungen und der noch nicht abgeschlossenen baulichen Realisierung wird die Gestaltungsplanpflicht beibehalten.
	Gestaltungsplan Rebstockstrasse	ja	Aufgrund der Grösse des Gebietes und der zentralen Lage in Althäusern, sind an die Überbauung besondere Qualitätsanforderungen zu stellen. Die Gestaltungsplanpflicht wird deswegen beibehalten.
	Gestaltungsplan Ecke Muri-/Bremgartenstrasse	nein	Im Gebiet Ecke Muri- / Bremgartenstrasse wurde bisher kein Sondernutzungsplan erarbeitet. Aufgrund der erforderlichen Strassenabstände (Bremgarten- und Muristrasse jeweils 6 m Kantonsstrassenabstand, Privatstrasse 4 m) ist das Gebiet nur eingeschränkt bebaubar. Mit einem Gestaltungsplan können Strassenabstände aus Gründen des Ortsbildes reduziert werden. Für eine angemessene Überbauung des Areals soll von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht werden. Die Sondernutzungsplanpflicht bleibt daher auch im neuen Bauzonenplan erhalten.  Da an der Gestaltung der Überbauung aufgrund der zentralen Lage im Kreuzungsbereich ein besonderes Interesse besteht, wird neu die Gestaltungsplanpflicht „Althäusern Dorf“ festgelegt. Eine Sondernutzungsplanpflicht, die auch mit einem Erschliessungsplan erfüllt werden könnte, würde den hohen Ortsbaulichen und gestalterischen Ansprüchen nicht gerecht werden.
	Kommunaler Überbauungsplan Mattenacker	Ja	Die Parzelle 98 ist durch die Auszonung von Bauland im Jahr 2002 nicht mehr erschlossen (nicht baureif, SNP nicht umsetzbar). Alle Beteiligten erarbeiten eine kompromissorientierte Lösung, bei der unterschiedliche Varianten denkbar sind.
Birri	Gestaltungsplan Samiweg	Ja	Aufgrund der Grösse des Gebietes und der zentralen Lage im Kreuzungsbereich Bremgartenstrasse / Zürcherstrasse, sind an die Überbauung besondere Qualitätsanforderungen zu stellen. Die Gestaltungsplanpflicht wird beibehalten.
	Erschliessungsplan Lindenstrasse	Ja	Aufgrund der Topografie sind an die Überbauung besondere Qualitätsanforderungen zu stellen. Die Gestaltungsplanpflicht wird deswegen beibehalten.
	Gestaltungsplan Haldenweg	ja	Nicht mehr erforderlich, da SNP bereits erstellt und Gebiet überwiegend bebaut.

	Gestaltungsplan Rütieweg	ja	Der SNP wurde erstellt und wird revidiert. Die Bebauung wurde noch nicht realisiert. Die Gestaltungsplanpflicht wird deswegen beibehalten.
--	--------------------------	----	--

In der Gemeinde Aristau gibt es insgesamt 14 rechtskräftige Sondernutzungspläne. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden diese Sondernutzungspläne überprüft. Falls die Sondernutzungspläne nicht mehr den aktuellen raumplanerischen Zielvorstellungen entsprechen oder bereits vollständig umgesetzt sind, ist eine Aufhebung sachgerecht. Die Aufhebung der rechtskräftigen Sondernutzungspläne erfolgt zeitgleich mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Es handelt sich um ein separates Verfahren, das durch den Gemeinderat beschlossen und durch das kantonale Department BVU genehmigt werden kann (Die Gesamtrevision hingegen muss durch die Gemeindeversammlung beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt werden, weshalb es sich formell betrachtet um ein eigenständiges Verfahren handelt). Die in Tabelle 1 nicht aufgeführten SNP werden im Bericht zur Aufhebung der rechtskräftigen Sondernutzungspläne ausführlich behandelt.

Bestehende Sondernutzungspläne, die mit dem aktuellen Verfahren nicht aufgehoben werden, bleiben so lange rechtsgültig, bis ein Verfahren zur Aufhebung oder Änderung durchgeführt wird. Bei Aufhebung der rechtskräftigen Sondernutzungspläne bleibt die Sondernutzungsplanpflicht weiterhin bestehen.

In der Bau- und Nutzungsordnung werden für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Zielvorgaben definiert, die auf das jeweilige Gebiet zugeschnitten sind. Die allgemeinen Planungsgrundsätze sowie die Zonenvorschriften der jeweils gültigen Bauzone sind ebenfalls zu beachten.

Tabelle 2 Zielvorgaben für Gestaltungsplangebiete

Gestaltungsplan	Begründung der Zielvorgaben
Rebstockstrasse	<p>Das Gebiet Rebstockstrasse liegt zentral in Althäusern und stellt eine wichtige Bauzonenreserve für die Gemeinde dar. Der rechtskräftige Gestaltungsplan, genehmigt im Jahr 2008, entspricht weiterhin der angestrebten Entwicklung der Gemeinde Aristau und wird deswegen beibehalten.</p> <p>Für den Fall, dass der Gestaltungsplan zukünftig einmal aufgehoben oder revidiert werden sollte, werden in der BNO Zielvorgaben für den neuen Gestaltungsplan definiert.</p> <p>Diese Zielvorgaben stellen eine haushälterische Bodennutzung sicher und gewährleisten zeitgleich eine angemessene Freiraumgestaltung. Die Integration der Bushaltestelle in das Gebiet respektive die Erreichbarkeit aus den nördlich gelegenen Wohnzonen ist von grosser Bedeutung und muss bei einer allfälligen Revision des Gestaltungsplans zwingend umgesetzt werden.</p>
Lindenstrasse	<p>Das Gebiet Lindenstrasse ist bereits weitgehend überbaut. Aufgrund der Topographie sind besondere Anforderungen an die Überbauung zu stellen, die im rechtskräftigen Gestaltungsplan bereits festgelegt wurden (Dachform, Stützmauern etc.).</p> <p>Im Gebiet sind noch Baulücken vorhanden. Für den Fall, dass der rechtsgültige Gestaltungsplan zukünftig einmal aufgehoben oder revidiert werden sollte, werden in der BNO Zielvorgaben für den neuen Gestaltungsplan definiert.</p>
Rütieweg	<p>Das Gebiet Rütieweg liegt zentral in Birri. Der rechtskräftige Gestaltungsplan aus dem Jahr 2001 entspricht weiterhin der angestrebten Entwicklung der Gemeinde Aristau und wird deswegen beibehalten.</p> <p>Für den Fall, dass der Gestaltungsplan zukünftig einmal aufgehoben oder revidiert werden sollte, werden in der BNO Zielvorgaben für den neuen Gestaltungsplan definiert.</p> <p>Diese Zielvorgaben sind weitgehend aus dem bereits heute rechtsgültigen Gestaltungsplan übernommen und stellen die Entwicklung eines Dorfplatzes in Birri und haushälterische Bodennutzung sicher.</p>
Samiweg	<p>Das Gebiet Samiweg liegt zentral in Birri und stellt eine wichtige Bauzonenreserve für die Gemeinde dar.</p> <p>Entsprechend den Ergebnissen des durchgeführten Bevölkerungsworkshops werden dies haushälterische Bodennutzung, die dichte Überbauung mit familien- und altersgerechten Mehrfamilienhäusern und die Gestaltung mit heimischen Pflanzen als Ziele definiert.</p> <p>Um die angestrebte dichte Überbauung in diesem zentral gelegenen Gebiet zu ermöglichen, wird zudem die Ausnützungsziffer in der Bauzone angehoben.</p>

	<p>Das Gebiet Samiweg ist ISOS-Umgebungszone a (Erhalt der Beschaffenheit). Die Freihaltung bezüglich dieser Anforderungen an einer dichten Überbauung ist zu berücksichtigen. Dies bedeutet ein Verzicht auf Neubauten im östlichen Perimeterbereich. Die Wahrung der Trennung von Neuüberbauung und dem historischen Ortsteil Birri (Ortsbild von regionaler Bedeutung) durch die Realisierung von grossflächigen Aussenräumen und Aufenthaltsflächen (z.B. Blumenwiesenlandschaft, Obst- und Zierbäume) ist anzustreben.</p>
Gasthof Krone	<p>Das Gebiet Gasthof Krone liegt zentral in Birri und stellt eine wichtige Bauzonenreserve für die Gemeinde dar.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung wird das Gebiet von der Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone umgezont. Da das Gebiet für die Gemeindeentwicklung sehr wichtig ist, aber aufgrund der Lage an der Kantonsstrasse (Strassenabstand) und der Topografie gewisse Herausforderungen bei der Überbauung bietet, wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.</p> <p>Wesentliche Ziele im Gebiet sind der Erhalt des Gastronomiebetriebes und das Realisieren von gewerblichen Nutzungen mit einem Wohnanteil. Die heutige Gewerbezone soll zukünftig als Wohn- und Gewerbezone auch der Wohnnutzungen dienen (max. 70 %), es sollen aber weiterhin gewerbliche respektive Gastronomienutzungen realisiert werden. Um die Parzelle haushälterisch zu nutzen, wird eine Pflicht zur unterirdischen Parkierung (Ausnahme Besucherparkplätze) festgelegt.</p> <p>Da es sich um eine Wohn- und Gewerbezone handelt, sind die gestalterischen Anforderungen geringer als in der Dorfzone. Um dennoch eine bestmögliche Gestaltung und Einpassung in das Dorfbild zu gewährleisten (auch in Bezug zu dem bestehenden Restaurant / Volumenschutzobjekt), ist das Gestaltungsplanverfahren zwingend durch einen Fachgutachter zu begleiten. Der Fachgutachter ist nicht nur bei einem gemäss § 8 BauV erforderlichen Fachgutachten einzubeziehen, sondern er muss in jedem Falle zwingend das gesamte Projekt von Anfang an begleiten.</p> <p>Das Gebiet ist durch die Umzonung mit Wohnanteil und dem Strassenlärm der Kantonsstrasse sehr anspruchsvoll in der Planung. Mit Beginn des Planungsprozesses ist ein Akustikbüro beizuziehen, um frühzeitig Massnahmen zu entwickeln, die in die Gestaltungsplanung einfließen müssen.</p>
Althäusern Dorf	<p>Das Gebiet liegt zentral in Althäusern und ist aufgrund der Lage zwischen drei Strassen (gesetzlich erforderliche Strassenabstände) nur eingeschränkt überbaubar. Die bereits heute bestehende Sondernutzungsplanpflicht wird übernommen respektive zu einer Gestaltungsplanpflicht konkretisiert.</p> <p>Wesentliche Ziele im Gebiet sind die haushälterische Bodennutzung und eine sinnvolle Überbauung unter Berücksichtigung des Ortsbildes. Die Gestaltung und Anordnung der Bauten muss der zentralen Lage in der Dorfzone in Aristau angemessen Rechnung tragen.</p>

### 2.3.3 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Die Entwicklung einer Gemeinde ist von vielen Faktoren abhängig und kann nicht einzig durch raumplanerische Massnahmen gesteuert werden. Jedoch hat die Raumplanung einen entscheidenden Einfluss. Das räumliche Entwicklungsleitbild als informelles Planungsinstrument leistet eine Gesamtschau über das Gemeindegebiet und vermittelt eine räumlich-strategische Vorstellung davon, wie sich die Gemeinde gesamthaft in den nächsten 25 Jahren entwickeln soll.

Das räumliche Entwicklungsleitbild erfasst die Gemeinde flächendeckend und identifiziert die Stärken und Potentiale sowie die besonderen Eigenschaften. Basierend auf einer umfassenden Analyse werden die räumlichen Entwicklungsstrategien erarbeitet und konkrete Entwicklungsschwerpunkte und Handlungsempfehlungen festgelegt. Das räumliche Entwicklungsleitbild dient als Wegweiser und Richtschnur für die räumliche Entwicklung und ist gleichzeitig Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung.

Die Gemeinde Aristau hat die Bevölkerung bereits frühzeitig in die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes einbezogen. Zu diesem Zweck wurde am 18. Mai 2019 ein Bevölkerungsworkshop durchgeführt. Im Rahmen des Workshops wurde der bisherige Stand der Arbeiten präsentiert und mit der Bevölkerung diskutiert. Ziel des Bevölkerungsworkshops war, möglichst viele Qualitätskriterien und Verbesserungsvorschläge zu sammeln, um diese in der weiteren Planung berücksichtigen zu können.

Das behördenverbindliche räumliche Entwicklungsleitbild als informelles Planungsinstrument ist Grundlage der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Im räumlichen Entwicklungsleitbild werden verschiedene Ziele und Massnahmen definiert.

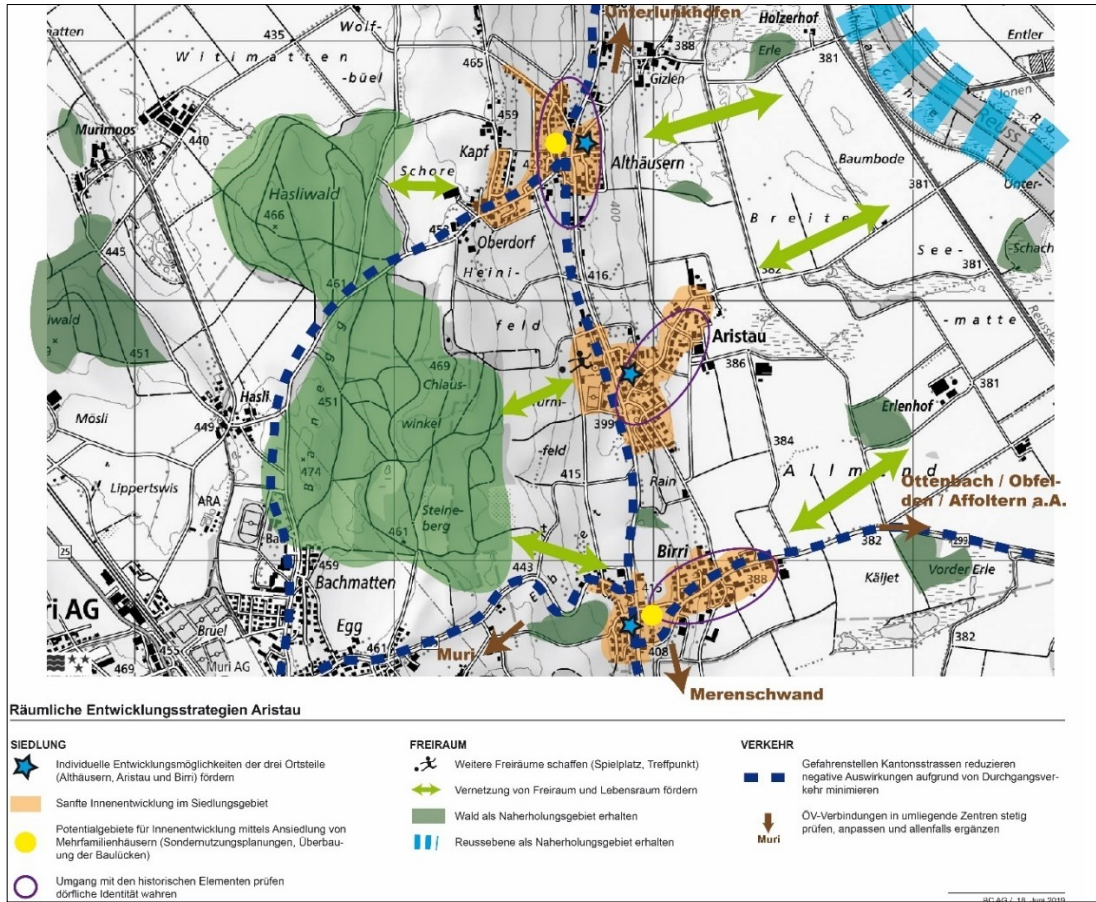


Abbildung 17 Entwicklungsstrategien Aristau (Q.: REL)

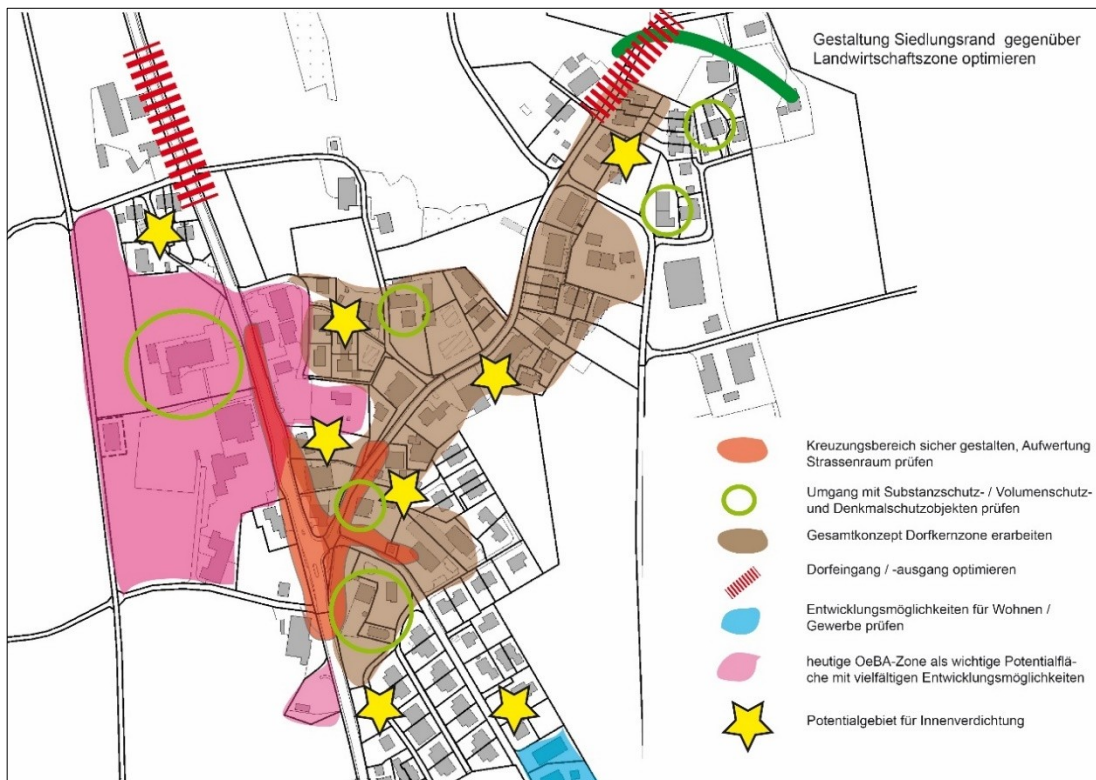


Abbildung 18 Entwicklungsleitbild Ortsteil Aristau (Q.: REL)

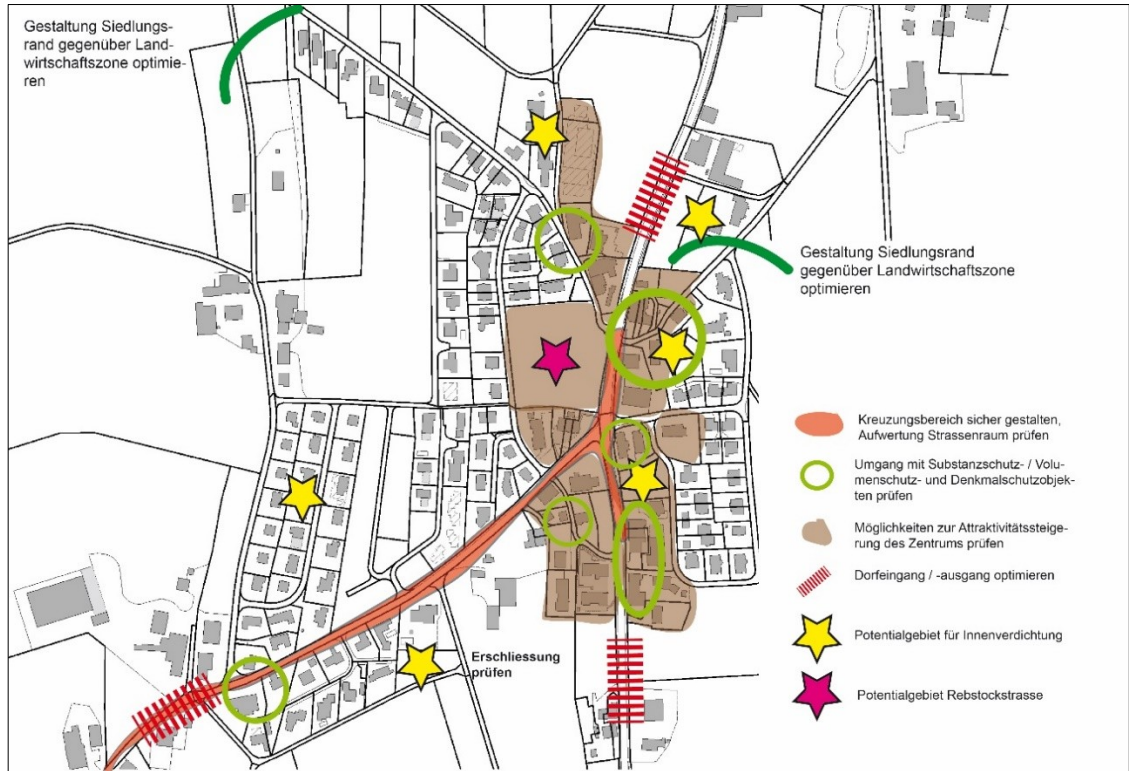


Abbildung 19 Entwicklungsleitbild Ortsteil Althäusern (Q.: REL)

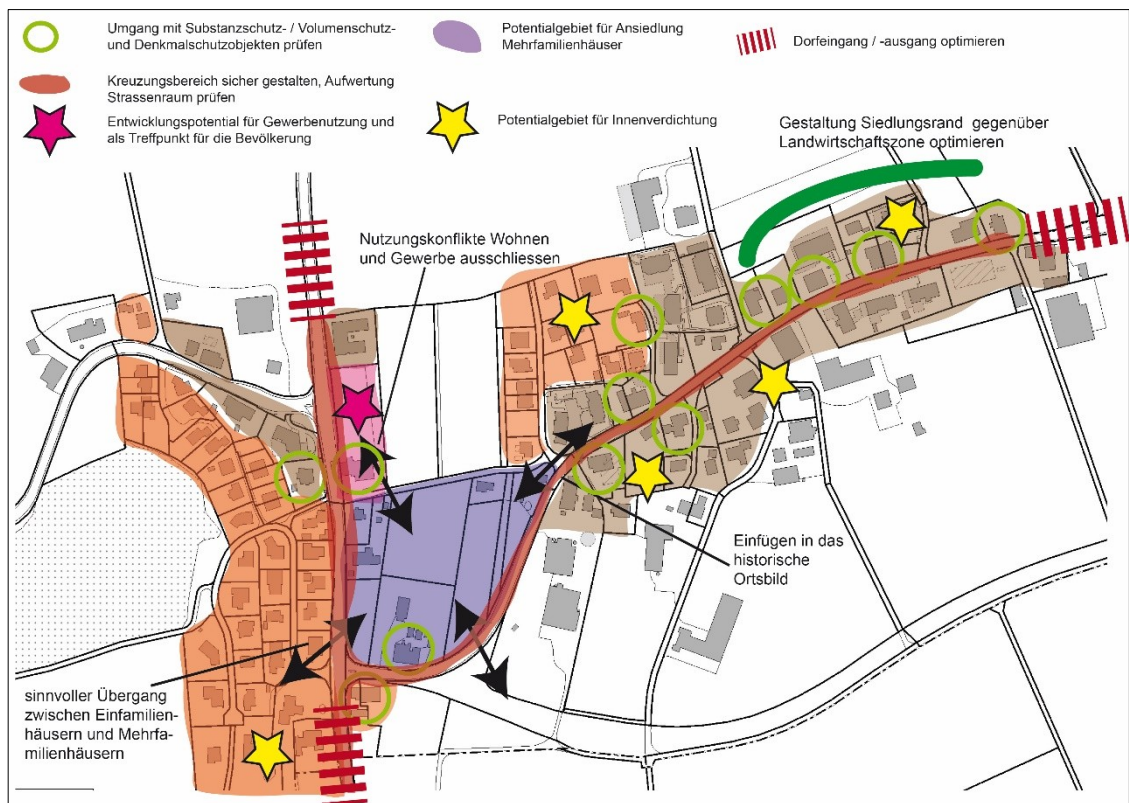


Abbildung 20 Entwicklungsleitbild Ortsteil Birri (Q.: REL)

### 3 Zentrale Sachthemen

#### 3.1 Abstimmung auf die erwünschte kommunale, regionale und kantonale Entwicklung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist auf die kommunalen Entwicklungsziele, welche im räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) formuliert wurden, abgestimmt. Die ausgeschiedenen Nutzungszonen ermöglichen die angestrebte Entwicklung und sind für die vorgesehene Nutzung und Überbauung geeignet und sinnvoll abgegrenzt.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung vergrössert die Bauzonenkapazität durch die erfolgten Umzonungen nur geringfügig. Es werden keine neuen Flächen eingezont. Die noch vorhandenen Bauzonenreserven sind für den zukünftigen Bedarf von 15 Jahren angemessen.

Es erfolgte eine Abstimmung der Gesamtrevision mit dem Regionalplanungsverband Oberes Freiamt. Im Rahmen der Stellungnahme vom 22. August 2022 wird auf die Abstimmung Siedlung und Verkehr eingegangen und auf die Objektblätter Aristau «Ortsdurchfahrten» von 2011 verwiesen. Die Optimierungspotentiale wurden nahezu ausgeschöpft und ein weiterer konkreter Handlungsbedarf besteht nicht. Die angezeigten Ansätze zur Optimierung sind seit 2011 realisiert. Bezüglich Umzonungen regt die REPLA an von der Reduktion der Gewerbezone abzusehen oder diese eher durch interkommunale Tauschgeschäfte zu kompensieren. Aufgrund der konkreten Umnutzungsabsichten ist aus Sicht der Gemeinde eine Umzonung zu Wohn- oder Wohn-/Gewerbe der richtige Weg die Zonenkonformität herzustellen.

#### 3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

##### 3.2.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Gemeinde Aristau ist ein ländlich gelegenes Dorf, das durch die Kantonsstrassen K260, K261 und K357 sehr gut an die umliegenden Gemeinden angebunden ist.

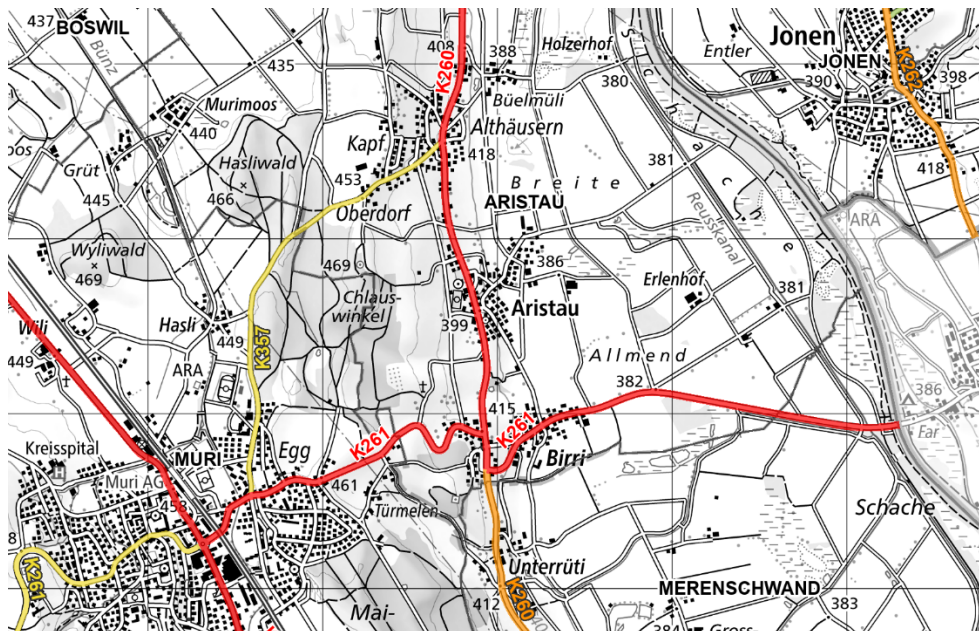


Abbildung 21 Kantonsstrassennetz (Q.: agis)

Insbesondere die K260, welche die Gemeinde von Norden nach Süden durchquert und die drei Ortsteile miteinander verbindet, ist stark frequentiert. Ein grosser Anteil ist Durchgangsverkehr. Gemäss Strassenbelastungsplan 2016 beträgt der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der K260 (Bremgartenstrasse) in Althäusern rund 8'600 Fahrten. Der Lastwagenanteil beläuft sich auf 4.7 %.



Abbildung 22 Fotos Bremgartenstrasse K260

Dass die Gemeinde Aristau stark von Durchgangsverkehr geprägt ist und somit sowohl der Verkehr als auch der Verkehrslärm grosse Bedeutung haben, zeigt sich auch im Ergebnis des Bevölkerungsworkshops. Die Aufwertung der Strassenräume und die Verbesserung der Verkehrssicherheit werden seitens der Bevölkerung als wichtige Massnahmen benannt. Ausserdem besteht in der Bevölkerung der Wunsch nach einer verbesserten ÖV-Anbindung und nach der Optimierung der Bushaltestellen.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurden allfällige Aufstufungen der Empfindlichkeitsstufen geprüft. Entlang der Kantonsstrassen gibt es gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan zum Teil bereits Wohnzonen, die in die ES III aufgestuft wurden. Es gibt jedoch noch weitere Gebiete entlang der Kantonsstrassen, die ebenfalls lärmvorbelastet durch den Verkehrslärm sind. Es wurden daher planerische Massnahmen geprüft, um die Überbaubarkeit für die Wohnnutzung in diesen Bereichen trotzdem sicherzustellen. Deswegen erfolgte in einigen Bereichen eine Aufstufung von der ES II in die ES III, wodurch zukünftig 5 dB mehr Lärm zulässig ist. In den anderen Bauzonen gilt ohnehin ES III, weshalb in diesen Bereichen keine Massnahmen erforderlich sind.

Die ermittelten Defizite im Bereich Verkehr können nicht unmittelbar respektive nur teilweise durch die Gesamtrevision der Nutzungsplanung behoben werden. Der Gemeinderat wird jedoch ausserhalb des Nutzungsplanverfahrens Möglichkeiten prüfen, ob und wie die Verkehrssituation verbessert werden kann.

Das Sanierungsprojekt der K261 ist abgeschlossen. Im Rahmen des Sanierungsprojektes wurde einerseits der schlechte bauliche Zustand der Strasse behoben. Andererseits wurde die Verkehrssicherheit erhöht, indem beidseitig der Fahrbahn ein Gehweg realisiert wird. Um die Querung für die Radroute im Bereich Steinstrasse und Rütliweg zu optimieren, wurde beidseits des Knotens eine Mittelinsel eingebaut und ein Mehrzweckstreifen markiert. Im Innerortsbereich wurde auf beiden Fahrspuren ein 1.40 m breiter Velostreifen markiert. So wird die Strecke an die stark frequentierte Radroute Bremgarten – Sins angebunden.

### 3.2.2 Öffentlicher Nahverkehr (ÖV)

Jeder Dorfteil ist nahezu zentral mit einer Postautohaltestelle (mindestens Güteklasse D) ausreichend erschlossen. Leicht periphere Dorfteile erreichen nur Güteklasse E2. Der Verkehr im Halbstundentakt ist für die heutigen und künftigen Fahrgastanzahl, welche in den Dorfteilen ein- und aussteigen, angemessen frequentiert. Über die Gemeinde Merenschwand ist der ÖV-Anschluss mit der Linie 217 bis Affoltern am Albis an den Kanton Zürich gewährleistet.

Über den Dorfteil Birri ist der Anschluss an ländliche Zentrum Muri mit Wohnschwerpunkt und wirtschaftlichem Entwicklungsschwerpunkt regionaler Bedeutung mit drei Buslinien auch für die künftige Entwicklung von Aristau ausreichend.

Zudem ist aktuell der Umbau der Bushaltestelle in Althäusern geplant. Es ist vorgesehen, die Bushaltestelle behindertengerecht umzubauen.

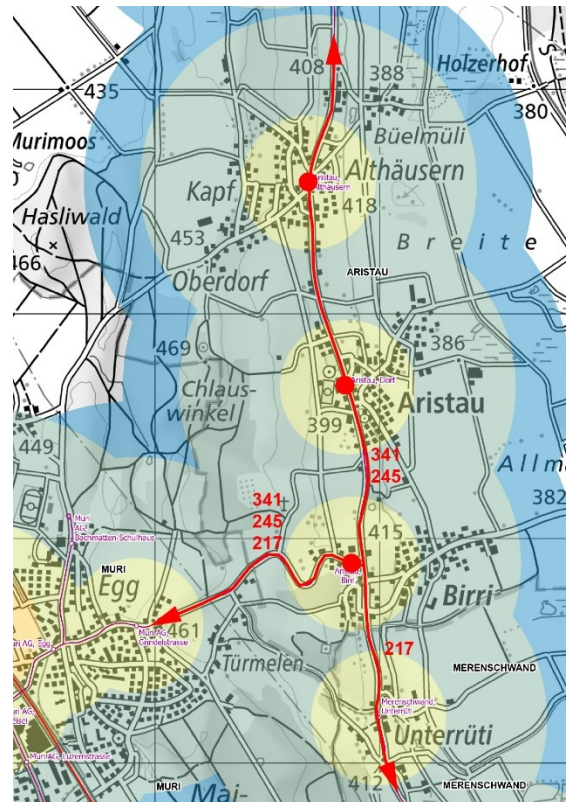


Abbildung 23 ÖV-Einbindung (Buslinien/ Güteklas-

sen) (Q.: agis)

### 3.2.3 Langsamverkehr (LV)

#### Velorouten

Das Veloroutennetz gliedert sich in kantonalen Radrouten (blau), zwei regionalen Radrouten (84 und 77, lila), regionalen Freizeitrouten entlang der Reuss (grün) und (über-)lokalen wichtigen Veloverbindungen (rot). Die lokalen Verbindungen führen zum Teil über verkehrsarme Quartier- und Flurstrassen. Sie verbinden zum einen die Dorfteile miteinander (Schule, Bushaltestellen etc.) und dienen der Vernetzung mit den unmittelbaren Nachbargemeinden. Bisher sind keine neuralgischen Stellen oder schwerwiegende Netzlücken bekannt.

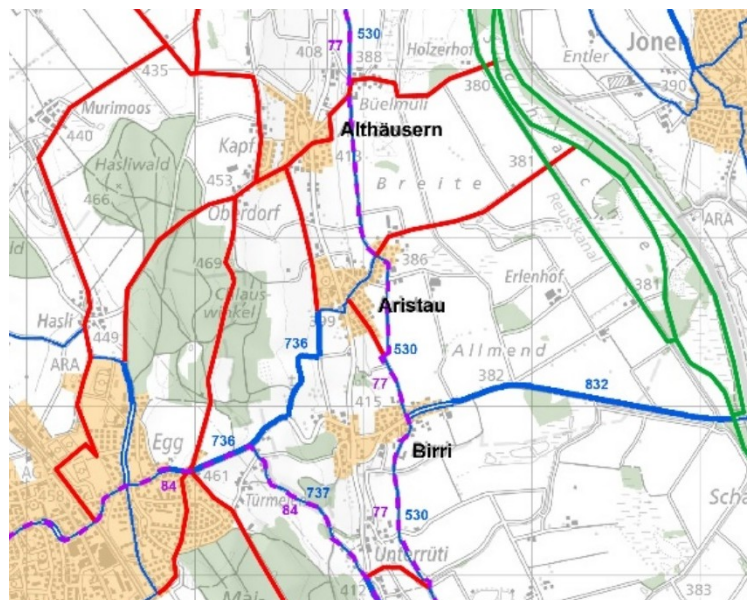


Abbildung 24

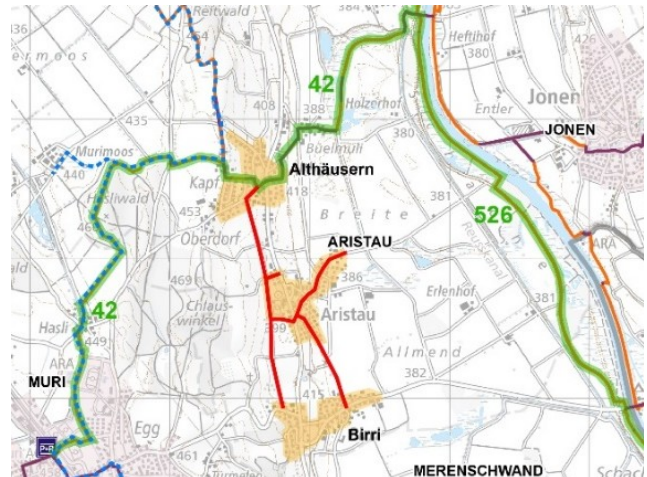
Velorouten (Q.: agis, Ergänzung BC AG)

### Fusswege

Innerhalb des Gemeindegebietes verläuft die regionale Wanderoute 42 (grün) und der hindernisfreie Reuss-Uferweg 526 (grün). Weiterhin verbindet der Freiämterweg Talroute (blau gestrichelt) den Dorfteil Althäusern mit Murimooos und Muri miteinander.

Das lokale Verbindungsnetz über verkehrsarme Quartier- und Flurstrassen (rot) vernetzt auch in Kombination mit dem Veloverkehr die drei Dorfteile miteinander.

Abbildung 25 Fusswegenetz (Q.: agis, Ergänzung BC AG)



Durch die Belastung des Durchgangsverkehrs (Kantonsstrassen) sind die Quartierstrassen primär von den Anwohnern als Fusswegeverbindungen genutzt. Häufig enden die Quartierstrassen in Sackgassen oder verlaufen in ihrer Verlängerung in Flurstrassen über. Ergänzend werden kleine, nicht befahrbare Fusswege genutzt, um auf die weiterführenden Quartierstrassen zu gelangen. Allgemein sind keine schwerwiegenden Defizite oder Netzlücken im Fusswegenetz bekannt.

### 3.2.4 Fazit

Die Quartierstrassen wurden entsprechend mit der Siedlungsentwicklung laufend optimiert und angepasst. Für eine zukünftige Innenverdichtung in den Quartieren werden die Quartierstrassen weiterhin genügen. Die Erschliessung der neuen grösseren Baufelder (u.a. GP Rebstockstrasse, GP Samiweg, Gasthof Krone) sind direkt über die jeweiligen Erschliessungs- und Gestaltungspläne geregelt. Sie liegen direkt an den Kantonsstrassen und sind unmittelbar durch ÖV-Haltestellen zu erreichen.

Die Verkehrssituation in Aristau ist für eine ländliche Gemeinde herausfordernd, es wurden jedoch bereits umfassende Massnahmen ergriffen, um die Verkehrssituation zu optimieren. Diese Massnahmen erfolgen unabhängig von der Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Für die künftigen Jahre sind keine umfangreichen Anpassungen des Verkehrsnetzes notwendig.

Die Gemeinde hat bisher keinen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) ausgearbeitet. Durch die sehr überschaubaren Bauaktivitäten sind die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz gering. Zudem ist der Verkehr mit allen Modalitäten und Anforderungen im Gemeindegebiet nicht komplex und ein Bedarf eines KGV war bisher nicht notwendig. Sollten sich mit der nächsten BNO-Revision verkehrliche Engpässe oder tiefgreifenden Problemfelder entwickeln, strebt der Gemeinderat ein KGV zu erstellen zu wollen. Die aus dem Bevölkerungsworkshop genannten Punkte (siehe Kap. 6) sind zum Teil bereits behoben bzw. verbessert worden. Allfällig weitere Massnahmen werden ausserhalb der BNO Revision umgesetzt.

### 3.2.5 Erschliessungsprogramm (§33 BauG)

In der Gemeinde ist nahezu alles erschlossen, baureif und direkt plan- bzw. bebaubar. Es sind explizit keine Massnahmen notwendig.

Einzig die Parzelle 98 (4. Mattenacker) ist aktuell nicht erschlossen. Durch die Auszonung von Bauland im Jahr 2002 hat die Parzelle ihren Status der Baureife verloren und der GP Mattenacker ist nicht mehr ausführbar. Derzeit sind alle Beteiligten in einem Lösungsprozess (Runder Tisch) involviert. In einem Zeitrahmen von maximal 5 Jahren könnte hier die baureife durch Erschliessung unter Einigung der Eigentümer oder mithilfe einer Anpassung des GP wiederhergestellt werden. Die folgende Übersicht zeigt den Stand der Erschliessung:

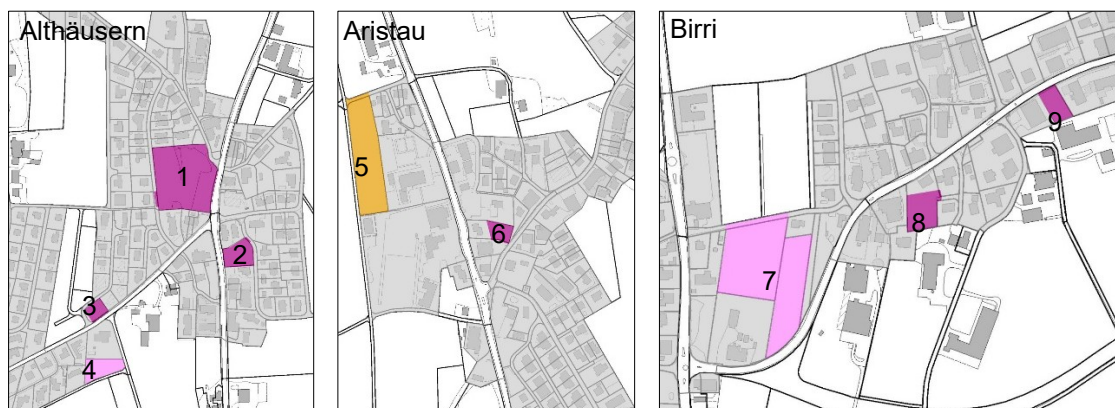


Abbildung 26 Stand der Erschliessung (Quelle: agis)

Tabelle 3 Übersicht Stand der Erschliessung

Nr.	Gebiet	Parzellen	Erschliessungsstand	Zone	Vorgehen / Massnahme / Hinweis
1	GP Rebstockstrasse	35	baureif	W2, D	SNP erstellt (siehe Tabelle 2)
2	Ringstrasse	72	baureif	D	tangiert vom ÜP Brunnmatt
3	Muristrasse / Kornfeld	110	baureif	W2	EP Kornfeld Brunnmatt
4	Mattenacker	98	baureif in 5 Jahren	W2	Lösungsprozess gestartet
5	Turmfeld	132	baureif	OeBA	Reserve
6	Dorfstrasse Aristau	165	baureif	D	direkt bebaubar
7	Samiweg	319, 323-327	baureif in 5 Jahren	WG2	SNP erstellt (siehe Tabelle 2)
8	Grindelstrasse	269	baureif	D	Überbauung im Rahmen GP Rütliweg
9	Zürcherstrasse	291	baureif	D	Überbauung im Rahmen GP Rütliweg

### 3.3 Siedlungsqualität, Ortsbild und Denkmalpflege

Der ländliche Charakter der Wohngemeinde, die Nähe zu bedeutenden Naherholungsgebieten und die vergleichsweise offene, durch Einfamilienhäuser (siehe Abbildung 27) geprägte Überbauung sind wesentliche Merkmale des Siedlungsbildes. Insbesondere im Dorfteil Althäusern ist der Anteil von Mehrfamilienhäusern und Wohngebäuden mit Nebennutzung sehr gering.

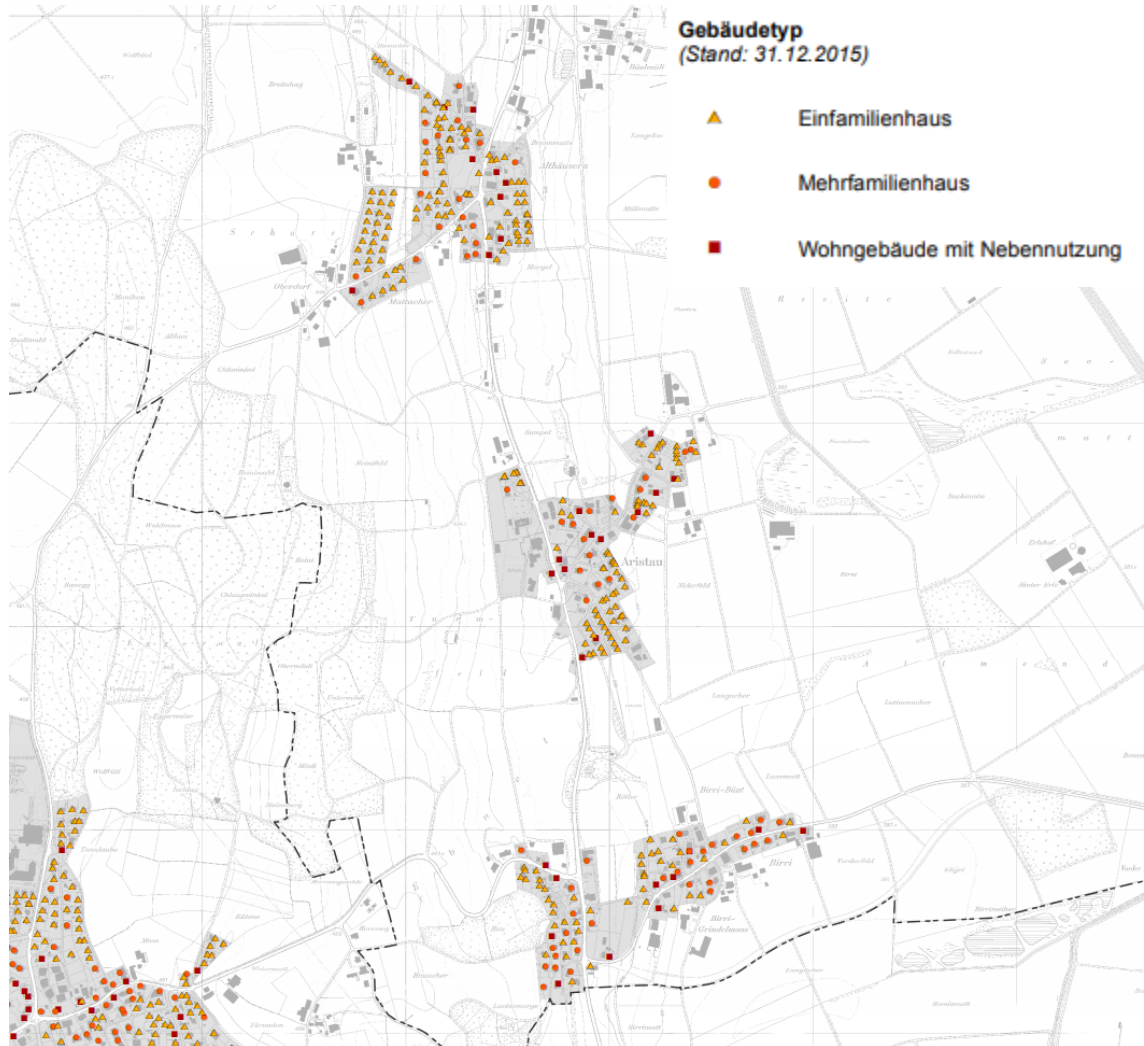


Abbildung 27 Gebäudetypen

In Bezug auf die Bauperiode der Gebäude ist festzuhalten, dass die heutigen Dorfkerns noch über viel historische Bausubstanz verfügen. Die umgebenden Wohnzonen hingegen sind überwiegend durch neuere Bauten geprägt. Insbesondere seit ca. 1980 ist eine deutliche Zunahme der Gebäudeanzahl zu verzeichnen, die sich in mehreren einheitlich bebauten Wohnzonen aus einer Bauzeit widerspiegelt.

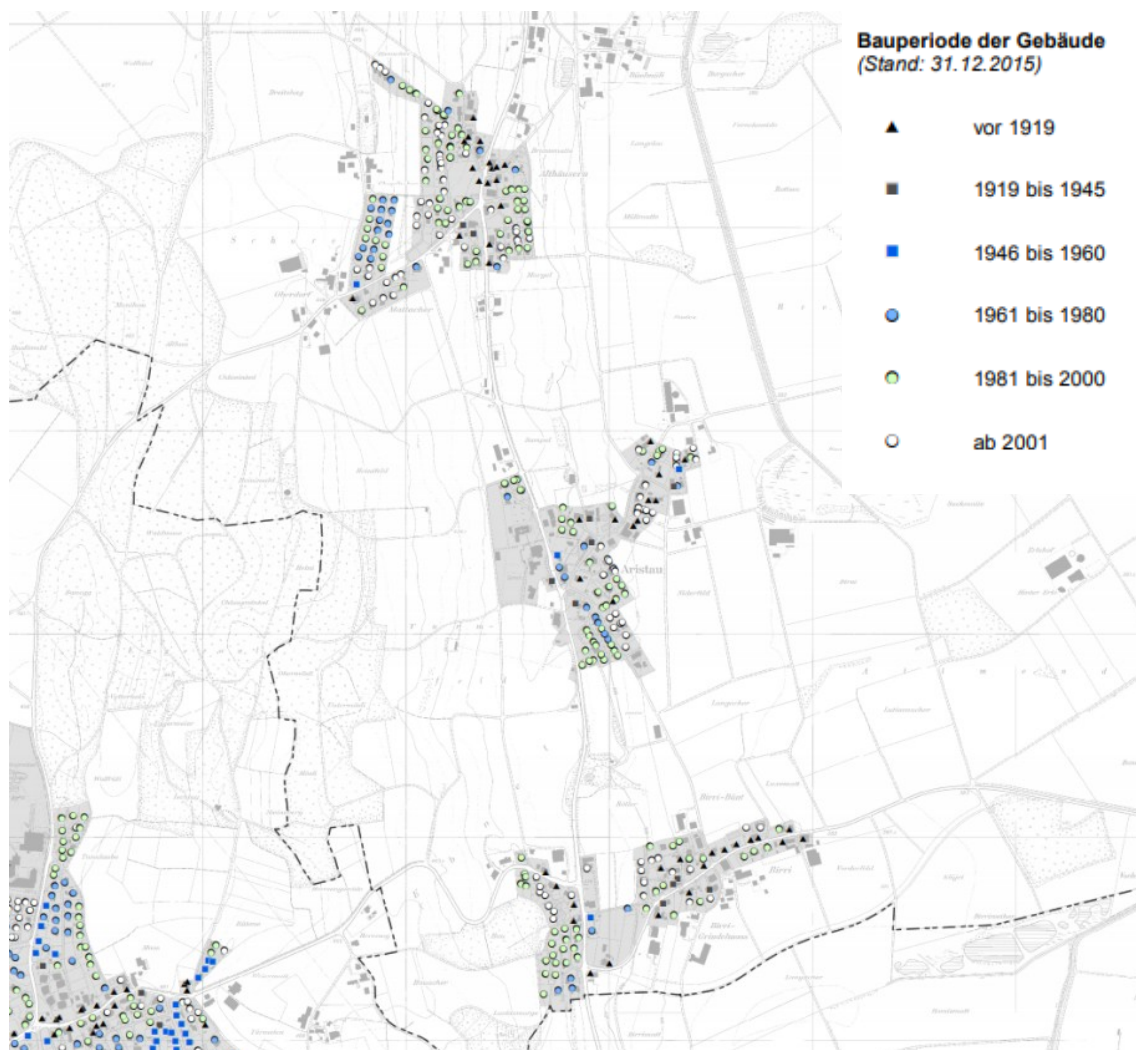


Abbildung 28 Bauperiode der Gebäude

### ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz)

Alle drei Ortsteile von Aristau sind Bestandteil der ISOS-Aufnahme aus dem Jahre 1974 (ISOS I). Die Neuerhebung aller Ortsbilder befindet sich derzeit noch Erarbeitung (ISOS II). Im Spiegel der BNO-Revision sind alle Ortsbilder an der aktuellen Situation zu beleuchten und die allfälligen Differenzen aufzuzeigen. Das Ortsbild Birri ist von regionaler Bedeutung und in der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen bzw. ist bei Planungen und Bauaktivität den Erhaltungszielen Rechnung zu tragen. Die Dorfteile Aristau und Althäusern sind lokal bedeutend. In einer Abhandlung aller ISOS-Einträge soll aufgezeigt werden, wie die Erhaltungsziele umzusetzen sind oder bereits umgesetzt sind.

#### Kurzerläuterungen ISOS-Bewertung (ISOS I):

- Erhaltungsziele für Gebiete oder Baugruppen:
  - A → Erhalt der Substanz:  
Alle Bauten und Freiräume sind integral zu erhalten, störende Eingriffe beseitigen. Abbruchverbot, keine Neubauten, Detailvorschriften für Veränderungen
  - B → Erhalt der Struktur:  
Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten. Abbruch von Altbauten nur in Ausnahmefällen. Besondere Vorschriften für Umbauten und zur Eingliederung von Neubauten
  - C → Erhalt des Charakters

Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten bewahren, die für den Charakter wesentlichen Elemente integral erhalten. Besondere Vorschriften zur Eingliederung von Neubauten

- Erhaltungsziele für Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen:
  - o a → Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen. Kein Baugebiet. Strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten. Spezielle Vorschriften für Veränderungen an Altbauten
  - o b → Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.
- Einzelelement: Objekt besitzt immer Erhaltungsziel A → integrales Erhalten der Substanz: Kleinstmöglicher Ortsbildteil, mit grossem Eigen- und Stellenwert im Ort, z. B. Kirche, Schulhaus, Käserei, Brücke usw. Unter Schutz stellen.
- Hinweis: Wertneutrale Bezeichnung für Sachverhalte oder Elemente, die einer Lokalisierung im Ort bedürfen.
- Störfaktor: Ist eine Bezeichnung für eine starke Beeinträchtigung oder Gefährdung eines Ortsteils oder des Ortsganzen.

#### Dorfteil Birri

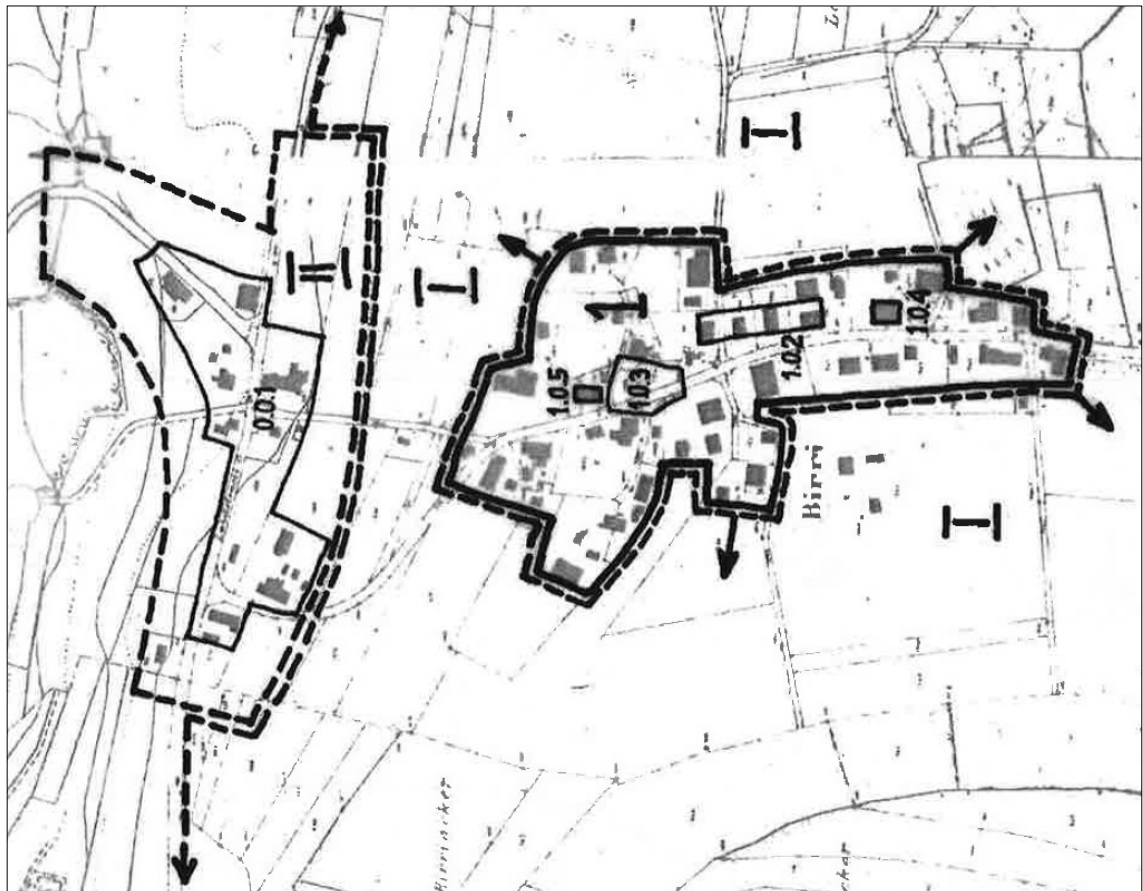







Abbildung 29 ISOS Birri

Element und Erhaltungsziel	Bewertung und Schutzinstrument	Situation und Impression
<p>G 1 Weiler (Dorf Birri)</p> <p><b>A</b></p>	<p>Das regional bedeutende Ortsbild weist eine besondere räumliche Qualität und Bedeutung auf mit einer gewissen architekturhistorischen Qualität. Zentrales Element ist der Strassenraum der Zürcherstrasse, welcher sich nur marginal in seiner Erscheinung bezüglich des Dorfcharakters verändert hat. Das Strassenbild ist geprägt von dem Wechsel trauf- und giebelständiger Häuser sowie dem Wechsel sehr nah zur Strasse stehender Häuser und gliedernden Freiräumen zwischen den Häusern. Dieses Bild ist heute weitestgehend erhalten geblieben.</p> <p>Künftig werden diese Merkmale und der Dorfcharakter durch die Qualitätsbestimmungen der Dorfzone und einen <b>Ergänzungsplan</b> geschützt.</p>	 
<p>U-Zo I Reussebene</p> <p><b>a</b></p>	<p>In den Aussengrenzen hat sich das Dorf nur wenig ausgedehnt (Verlängerung Steinstrasse, Lindenstrasse). Weitestgehen ist die Freihaltung der Reussebene eingehalten.</p> <p>Durch die <b>Begrenzung des Siedlungsgebietes</b> ist der Schutz gegeben.</p>	 
<p>U-Zo II Strassenbebauung im Norden</p> <p><b>B</b></p>	<p>Heute ist der Siedlungsbereich stark mit überwiegend Einfamilienhäusern überbaut. Der ursprüngliche Charakter ist nicht mehr ablesbar.</p> <p>Durch die <b>Begrenzung des Siedlungsgebietes</b> ist der Schutz gegeben, dass die Umgebung nicht weiter bebaut wird.</p>	

<p>0.0.1 Bauernhöfe</p> <p><b>Hinweis</b></p>	<p>Die Bauernhöfe sind komplett von neuer Bebauung umgeben. Ein Bauernhof existiert heute nicht mehr. Entlang der Durchfahrtsstrasse sind diese aber heute noch präsent.</p> <p>Es besteht für zwei Objekte (blau ein Volumenschutz (804 Gasthof Krone, 811 Zürcherstrasse 3). Die anderen Bauernhöfe sind über den <b>Ergänzungsplan</b> in ihrem Volumen geschützt</p>	
<p>1.0.2 Häusergruppe</p> <p><b>Hinweis</b></p>	<p>Die Gruppe ist im Strassenraum heute sehr präsent. Sie liegen alle in einer Flucht und sind giebelständig. Die einheitliche Bauflucht gewährt einen Blick aus Richtung Osten ins Dorf abseits der Zürcherstrasse. Die Zwischenräume erlaube Durchblicke in die Kulturlandschaft (Reussebene).</p> <p>Die Position und Volumen der drei Gebäude an der Zürcherstrasse sind durch den <b>Ergänzungsplan</b> gesichert</p>	 
<p>1.0.3 «Dorfplatz»</p> <p><b>Hinweis</b></p>	<p>Historisch war dieser Platz ein zusammenhängender funktionaler Raum. Heute ist dieser nur noch an der Aufweitung des Strassenraums erkennbar. Durch den Strassenausbau der K261 wurde dieser Platz überformt.</p> <p>Künftig ist es wichtig diesen Ort in der Durchfahrtsstrasse noch weitestgehend zu erhalten. Dies wird durch Baulinien und Freihaltung (Grünflächen) im <b>Ergänzungsplan</b> erreicht. Der Standort der Einzelbäume ist im Bauzonenplan dargestellt.</p>	
<p>1.0.4 Tätschdachhaus</p> <p><b>Hinweis</b></p>	<p>Das grosse und sehr präzente Haus in der Zürcherstrasse 31 hebt sich von den übrigen Gebäuden ab. Zusätzlich ist dieses durch Gärten freigestellt und von drei Seiten aus gut einsehbar.</p> <p>Die Position und das Volumen ist durch den <b>Ergänzungsplan</b> gesichert.</p>	
<p>1.0.5 Massivbau</p> <p><b>Hinweis</b></p>	<p>Das Haus ist in seiner Art in der Dorfstrasse einmalig. Zudem kommt die Position an dem erweiterten Strassenraum (Einnüpfung Haldenweg) und in der Nähe des «Dorfplatzes».</p> <p>Die Position und das Volumen ist durch den <b>Ergänzungsplan</b> gesichert.</p>	

Tabelle 4 ISOS-Elemente Birri (Abbildungen: Google Streetview / BCAG)

Dorfteil Aristau

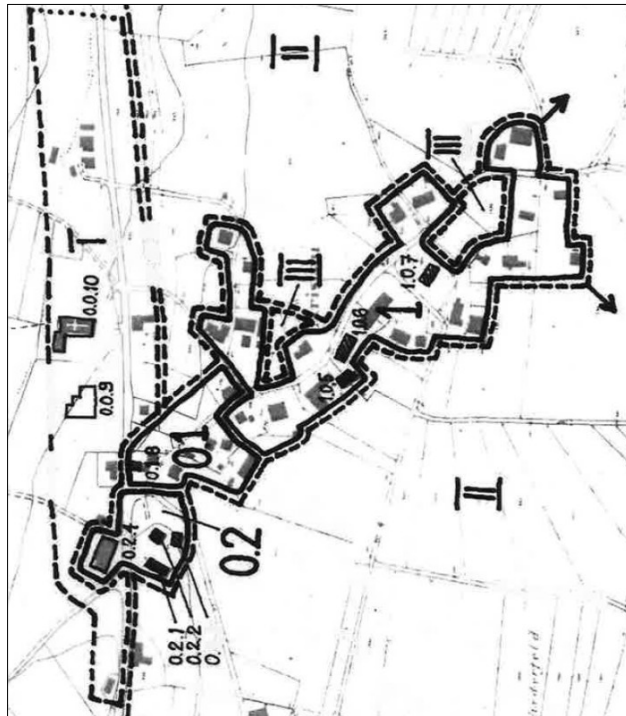


Abbildung 30 ISOS Aristau

Element und Erhaltungsziel	Bewertung und Schutzinstrument	Situation und Impression
<p>G 1 «Unterer» Dorfteil</p> <p><b>B</b></p>	<p>Das Ortsbild weist eine gewisse räumliche Qualität und Bedeutung auf. Eine architekturhistorische Qualität besitzt der Dorfteil jedoch in der Gesamtheit nicht. Das zentrale Element ist der Strassenraum der Dorfstrasse, welcher sich nur marginal in seiner Erscheinung bezüglich des Dorfcharakters verändert hat. Einzelne Gebäude haben das Strassenbild ergänzt. Auffällig ist, dass viele Häuser traufständig ausgerichtet sind.</p> <p>Künftig werden diese Merkmale und der Dorfcharakter mit dessen Struktur durch die Qualitätsbestimmungen der Dorfzone einen <b>Ergänzungsplan</b> geschützt. Eine weitere Verbauung ist durch die <b>Begrenzung des Baugebietes</b> nicht möglich.</p>	

<p>B 0.1 «Oberer» Dorfteil»</p> <p><b>B</b></p>	<p>Der Dorfteil an dem Übergang zur übergeordneten Verkehrsachse weist in nahezu unveränderter Beschaffenheit nur eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild auf. Der Dorfteil besitzt keine räumlichen oder architekturhistorischen Qualitäten.</p> <p>Die Beschaffenheit der Struktur wird durch einen <b>Ergänzungsplan</b> geschützt. Eine zusätzliche Ausdehnung ist durch die Begrenzung des Baugebietes nicht möglich.</p>	
<p>U-Zo I «Umgebung an der Durchgangsstrasse»</p> <p><b>b</b></p>	<p>Das Dorf ist durch die öffentlichen Nutzungen entlang der Hauptstrasse gewachsen. Der Erhalt der Struktur und dessen Eigenschaften ist nicht mehr gegeben. Die zusätzlichen Bauten wie Schule, Sporthalle und vereinzelt Einfamilienhäusern haben die Umgebung tiefgreifend überformt.</p> <p>Eine weitere Verdichtung wäre nur durch kommunale Zonenumlagerung möglich, welche jedoch nicht vorgesehen ist.</p>	
<p>U-Ri II «Umgebung unterhalb Hauptstrasse»</p> <p><b>a</b></p>	<p>Die Umgebungsstruktur besitzt eine hohe Bedeutung ist bis heute fast unverändert.</p> <p>Einzig weiter südlich ist das Dorf ab der Hauptstrasse in die Landschaft gewachsen (gelbe Markierung).</p> <p>Durch die <b>Begrenzung des Siedlungsgebietes</b> ist der Schutz gegeben, dass die Umgebung nicht weiter bebaut wird.</p>	

<p>U-Zo III «Nahumgebung»</p> <p><b>a</b></p>	<p>Die zwei ehemals dörflichen umschlossen Freiräume wiesen eine strukturell hohe Bedeutung auf, Heute sind diese vollständig überbaut (Gebiet 2) oder gehören teilweise nicht zum Siedlungsgebiet (Gebiet 1, Grenze Bauzone rot gestrichelt).</p> <p>Gebiet 2 befindet sich derzeit in der Überbauung. Gebiet 2 wird künftig in seiner Beschaffenheit bestehen bleiben, da die weitere Bebauung durch die <b>Siedlungsbegrenzung</b> verunmöglicht wird.</p>	
<p>0.2.1 «Kapelle» und 0.2.2 «Gasthof»</p> <p><b>A</b></p>	<p>Beide Objekte sind als kantonale Denkmalschutzobjekte geschützt. Das Einfamilienhaus 0.2.3 (blaue Markierung) wird für diese Ensemble als «störend» bezeichnet.</p>	
<p>0.2.4 «Bauernhaus, Scheune»</p> <p><b>Hinweis</b></p>	<p>Das grosse Bauernhaus mit seiner schrägen Stellung zur Strasse, ist weiterhin ein fester Bestandteil des Ortsbildes und als Hinweis gelistet. Das Objekt prägt zusammen mit der gegenüberliegenden Kapelle und dem Gasthof einen signifikanten Ortseingang. Eine allfällig künftige Bebauung der Parzelle 204 (südlicher Bereich) sollte behutsam und unter Berücksichtigung dieser sensiblen Lage erfolgen. Ein «Zubauen» der Kapelle sollte vermieden werden.</p> <p>Die Gebäudestellung und die Firstrichtung ist durch den <b>Ergänzungsplan</b> gesichert.</p>	
<p>1.0.5 Bauernhaus</p> <p><b>A</b></p>	<p>Das grosse Haus hebt sich mit seiner sehr präsenten Giebelfassade von den übrigen Gebäuden ab. Ebenso der Baum auf der Freifläche davor, trägt einen erheblichen Teil zum Ortsbild bei.</p> <p>Die Gebäudestellung, Firstrichtung und die Freiflächen ist durch den <b>Ergänzungsplan</b> gesichert. Die Baumposition ist durch den im Bauzonenplan dargestellten geschützten Einzelbaum gesichert.</p>	

Tabelle 5 ISOS-Elemente Aristau (Abbildungen: Google Streetview / BCAG)

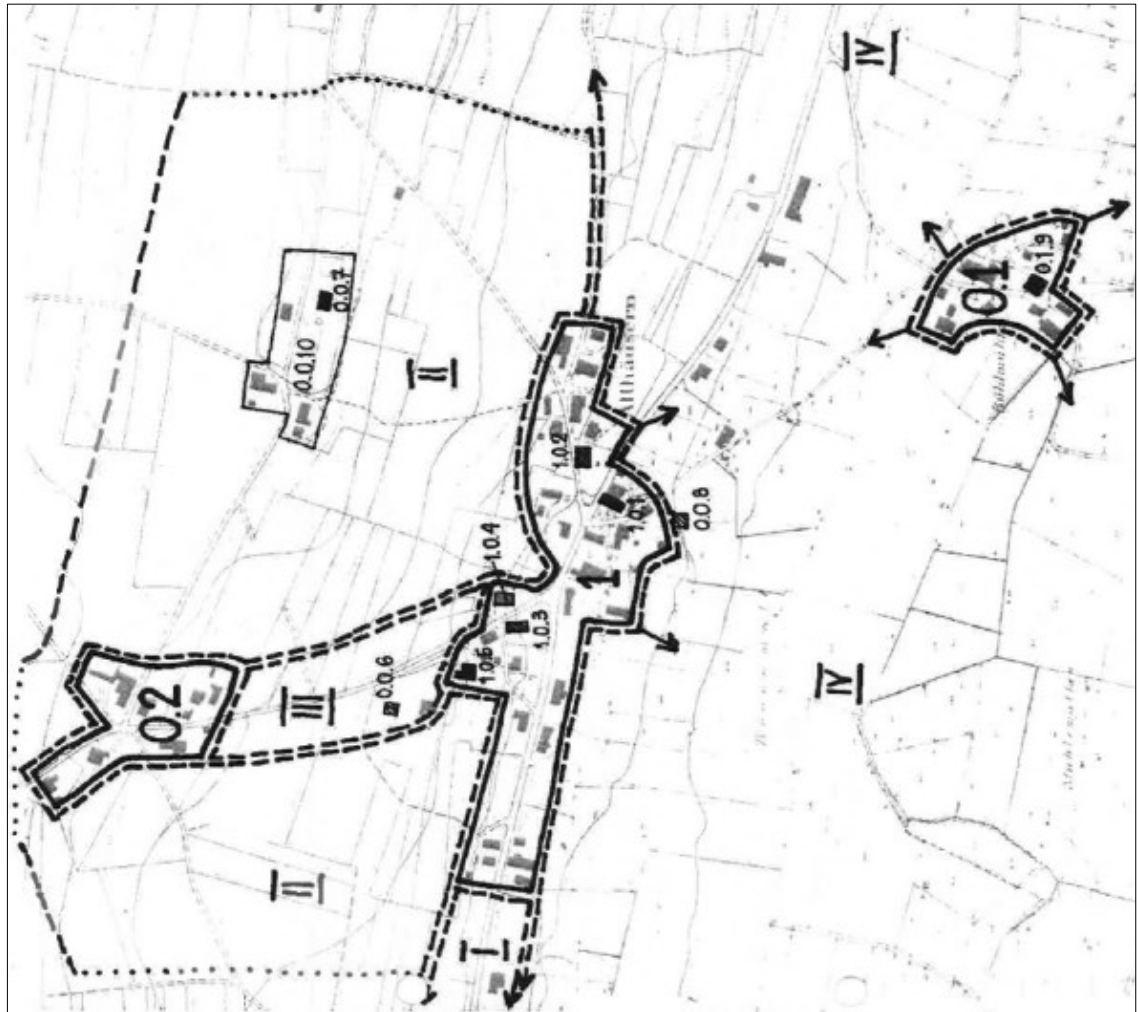







Abbildung 31 ISOS Althäusern

Element und Erhaltungsziel	Bewertung und Schutzinstrument	Situation und Impression
<p>B 0.1 «Baugruppe Bülmühli»</p> <p><b>A</b></p>	<p>Besser bekannt unter dem Weiler Gizlen ist die Baugruppe nahezu unverändert. Das Ortsbild weist hohe räumliche und gewisse architekturhistorischen Qualitäten auf.</p> <p>Der Weiler ist durch eine <b>überlagerte Zone und die entsprechenden Bestimmungen</b> gemäss §22 BNO in seiner Substanz geschützt.</p>	

<p>B 0.2 «Oberdorf»</p> <p><b>A</b></p>	<p>Das Ortsbild weist eine gewisse räumliche Qualität und Bedeutung auf. Eine architekturhistorische Qualität besitzt der Dorfteil jedoch in der Gesamtheit nicht. Das zentrale Element ist der Strassenraum der Muristrasse, welcher sich nur marginal in seiner Erscheinung bezüglich des Dorfcharakters verändert hat. Einzelne zusätzliche Gebäude in zweiter Reihe haben das Strassenbild nicht erheblich verändert. Ein Grossteil des Oberdorfs liegt ausserhalb der Bauzone (Bauzonengrenze rote Markierung). Eine zusätzliche Ausdehnung oder Verdichtung ist nicht möglich.</p> <p>Der Erhalt der Substanz wird durch die <b>Qualitätsbestimmungen der Dorfzone</b> und der <b>Begrenzung des Baugebietes</b> gewahrt.</p>	
<p>U-Ri I «Umgebung südlich entlang Durchgangsstrasse»</p> <p><b>a</b></p>	<p>Die Umgebung weist eine gewisse Bedeutung auf und ist ausserhalb der Siedlung entlang der Strasse unverändert erhalten geblieben.</p> <p>Künftig wird diese Umgebung in seiner Beschaffenheit bestehen bleiben, da die weitere Bebauung durch die <b>Siedlungsbegrenzung</b> verunmöglicht wird.</p>	
<p>U-Zo II «Hang im Norden»</p> <p><b>a</b></p>	<p>Die Umgebung ist stark überformt und hauptsächlich mit Einfamilienhäusern bebaut worden. Mit den Gebieten 1 und 2 ist die Siedlung weiter in die Landschaft gewachsen (gelbe Markierung).</p> <p>Durch die <b>Begrenzung des Siedlungsgebietes</b> ist die weitere Verbauung der Umgebung nicht möglich.</p>	
<p>U-Zo III «Anschlussbereich»</p> <p><b>a</b></p>	<p>Die ehemals freien Bereiche wiesen eine hohe Bedeutung auf. Heute sind die Bereiche zwischen dem Oberdorf und der Bebauung entlang der Durchgangsstrasse überbaut worden.</p> <p>Ein Teil des Freibereiches (gelbe Markierung) ist ausserhalb der Bauzone und wird vorerst unbebaut bleiben, da Einzonungen nahezu ausgeschlossen sind. Die Parzellierung (878 und 879) ist für eine langfristige Bebauung/Ererschliessung bereits vorbereitet.</p> <p>Durch die <b>Siedlungsbegrenzung</b> wird die derzeitige Beschaffenheit geschützt.</p>	

<p>U-Ri IV «Reussebene»</p> <p><b>a</b></p>	<p>Die Ebene bis zu Reuss ist nahezu unverändert.</p> <p>Durch diverse <b>Schutzzonen und Dekreten</b> ist das Gebiet in seiner Beschaffenheit geschützt.</p>	
<p>1.0.1 «Wohnhaus»</p> <p><b>A</b></p>	<p>Dem Gebäude kommt eine hohe Bedeutung zu.</p> <p>Die Gebäudestellung und die Firstrichtung ist durch den <b>Ergänzungsplan</b> gesichert.</p>	
<p>1.0.5 «Bauernhaus»</p> <p><b>A</b></p>	<p>Das Gebäude ist fester Bestandteil des Ortsbildes und liegt ausserhalb der Bauzone. Dem Bauernhaus wird eine hohe Bedeutung beigegeben.</p> <p>Der Erhalt der Substanz ist durch den kantonalen <b>Denkmalschutz</b> gesichert.</p>	
<p>0.0.7 «Wohnhaus Chapf»</p> <p><b>A</b></p>	<p>In Zusammenhang mit der Häusergruppe (0.0.10), welche mit einem Hinweis gelistet ist, wird dem Gebäude eine hohe Bedeutung beigegeben. Es befindet sich im Kulturland und innerhalb der U-Zo II.</p> <p>Der Erhalt der Substanz ist durch den kantonalen <b>Denkmalschutz</b> gesichert.</p>	







<p>0.0.9 «Mühle»</p> <p><b>A</b></p>	<p>Die Mühle ist fester Bestandteil des Ortsbildes des Weilers Gizlen und liegt ausserhalb der Bauzone. Dem Gebäude wird eine hohe Bedeutung beigemessen.</p> <p>Der Erhalt der Substanz ist durch den kantonalen <b>Denkmalschutz</b> gesichert.</p>	
--	---	--

Tabelle 6 ISOS-Elemente Althäusern (Abbildungen: Google Streetview / BCAG)

### Kantonale Denkmalschutzobjekte

Die kantonally geschützten Denkmalschutzobjekte werden im Bauzonen-/ Kulturlandplan im Orientierungsinhalt dargestellt. Die vom Kanton unter Schutz gestellten Baudenkmäler sind von den Eigentümern so zu unterhalten, dass deren Bestand dauerhaft gesichert ist.

Tabelle 7 Kantonale Denkmalschutzobjekte (Auszug Objektliste Bauinventar)



Inventar Nr.	Bild	Objekt	Strasse / Nr.	Parz. Nr.
ARI001		Kapelle St. Johannes (1521)	Bremgartenstrasse	205
ARI002		Bildstock (1809)	Birri	275
ARI003		Restaurant Aristauerhof (1797)	Bremgartenstrasse 61	204
ARI004		Figur Wegkapelle St. Wendelin	Hauptstrasse	48
ARI005		Haus Kapf mit Teilen der hist. Gartenanlage (1736)	Kapfstrasse 24	7





### Kommunale Schutzobjekte





Neben den kantonalen Denkmalschutzobjekten enthält das Bauinventar eine systematische Bestandsaufnahme von kommunal schützenswerten Bauten und Kulturobjekten. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde die Objektliste Bauinventar durch die kantonale Denkmalpflege aktualisiert. Die aktualisierte Objektliste Bauinventar liegt mit Datum vom 14.01.2020 vor.





Auf Grundlage der aktualisierten Objektliste Bauinventar wurde geprüft, welche dieser Objekte unter kommunalen Schutz (Volumenschutzobjekte, Kulturobjekte) gestellt werden sollen. Das Prüfergebnis ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:






Tabelle 8 Bauinventar 2020 – Begründung zur (nicht) Unterschutzstellung





Inventar Nr.	Bild	Objekt	Par z. Nr.	komm. Schutz (neu)	Begründung
ARI902		Büelmüli (1665) Gizlen 7	484	S	<p>Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Substanzschutzobjekt.</p> <p>Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Substanzschutzobjekt beibehalten.</p>
ARI903		Wohnhaus (18. Jh.) Holzerhof	495	S	<p>Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Substanzschutzobjekt.</p> <p>Da das Objekt baulich verändert wurde (Umbaumassnahmen, Sanierung unter Verlust erheblicher Teile der originalen Bausubstanz), erfolgte am 26.11.2019 eine Innenbegehung durch den kantonalen Denkmalpfleger M. Fischli. Die Innenbegehung verdeutlichte, dass die Oberflächen am Äusseren praktisch vollständig erneuert wurden. Im Inneren bestehen noch die Grundstruktur der alten Decken sowie das alte Dachgerüst; im Übrigen sind die Oberflächen ebenfalls neu. Die grosse historische Bedeutung als ehemaliger Gutshof des Klosters Muri besteht weiterhin. Das Gebäude hat eine markante Wirkung als Solitär im Landschaftsbild der ansonsten unbebauten Reuss-ebene.</p> <p>Auf Grundlage der Innenbegehung beschliesst der Kanton, das Objekt trotz starker Veränderungen im Bauinventar zu behalten. Auch in der BNO wird das Objekt aufgrund seiner grossen historischen Bedeutung weiterhin als Substanzschutzobjekt beibehalten.</p>



Inventar Nr.	Bild	Objekt	Par z. Nr.	komm. Schutz (neu)	Begründung
ARI904		Wegkapelle St. Wendelin (1948)  Althäusern, Rebstockstrasse / Bremgartenstrasse	48	S	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Substanzschutzobjekt.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Substanzschutzobjekt beibehalten.
ARI905		Wohnhaus (17./18. Jh.)  Althäusern, Muristrasse 9, 11, 13	128, 119	S	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Substanzschutzobjekt.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Substanzschutzobjekt beibehalten.
ARI906		Wohnhaus (1855)  Dorfstrasse 2	193	S	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Substanzschutzobjekt.  Durch die kantonale Denkmalpflege wurde am 26.11.2019 eine Innenbegehung durchgeführt. Die Innenbegehung verdeutlichte, dass das Gebäude in einer einfachen, aber gepflegten spätklassizistisch-biedermeierlichen Bauform gehalten ist. Es handelt sich heute um ein Wohnhaus, das ehemals auch einen Krämerladen beherbergte. Das Innere stammt aus den Jahren 1983/84 und ist mittlerweile in Geschosswohnungen unterteilt. Die Raumstruktur sowie wesentliche Teile der Ausstattung sind noch erhalten.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Substanzschutzobjekt beibehalten.
ARI907		Bäuerliches Wohnhaus (um 1800)  Sampel 2	163	S	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Substanzschutzobjekt.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Substanzschutzobjekt beibehalten.



Inventar Nr.	Bild	Objekt	Par z. Nr.	komm. Schutz (neu)	Begründung
ARI908		Bäuerliches Wohnhaus (18./19. Jh.) Niederfeld 10/12	176, 177	S	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Substanzschutzobjekt.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Substanzschutzobjekt beibehalten.
ARI909		Röm.-kath. Pfarrkirche St. Wendelin (1942/43) Bremgartenstrasse	144	S	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Substanzschutzobjekt.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Substanzschutzobjekt beibehalten.
ARI910		Wegkapelle St. Nikolaus (18./19. Jh.?) Bremgartenstrasse	242	S	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Substanzschutzobjekt.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Substanzschutzobjekt beibehalten.
ARI911		Wohnhaus (1821-23) Rütiweg 9	291	S	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Substanzschutzobjekt.  Da das Objekt baulich verändert wurde (Gebäude 1995 sowie erneut 2016/17 unter Verlust erheblicher Teile der historischen Bausubstanz durchgreifend renoviert und umgebaut), erfolgte am 26.11.2019 eine Innenbegehung durch die kantonale Denkmalpflege. Die Innenbegehung verdeutlichte, dass der materielle Zeugenwert empfindlich geschmälert wurde. Das Innere wurde unter Veränderung der Raumstruktur vollständig neu ausgebaut und in mehrere Wohnungen unterteilt. Erhalten sind die Grundstruktur und das Dachgerüst. Das Gebäude hat in seiner Aussenwirkung weiterhin einen hohen Situationswert auf der Reussebene am Rand des Weilers Birri, weshalb es im kantonalen Bauinventar beibehalten wird.

Inven- tar Nr.	Bild	Objekt	Par z. Nr.	komm. Schutz (neu)	Begründung
					Auch in der BNO wird das Objekt aufgrund seiner Aussenwirkung weiterhin als Substanzschutzobjekt beibehalten.
ARI912		Speicher (1747)	277	-	<p>Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Substanzschutzobjekt.</p> <p>Ausführung Kanton: <i>Aus fachlicher Sicht ist der besondere Bau wohl renovationsbedürftig, kann aber in seiner Grundsubstanz restauriert und erhalten werden. Als Vertreter einer zunehmend selteneren Gattung landwirtschaftlicher Nebengebäude kommt dem Speichergebäude erheblicher bautypologischer wie auch konstruktionsgeschichtlicher Zeugenwert zu.</i></p> <p>Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Substanzschutzobjekt beibehalten.</p>
ARI913		Brunnen (1726)  Gizlen / Büelmüli	563	K	<p>Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Kulturobjekt.</p> <p>Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Kulturobjekt beibehalten.</p>
ARI914 A		Weg- kreuz (1712)  Ebnet  266958 5 / 123709 4	598	K	<p>Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Kulturobjekt.</p> <p>Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Kulturobjekt (K002) beibehalten.</p>
ARI914 B		Weg- kreuz (1747)  Dorfstra- sse  266989 1 / 123761 7	167	K	<p>Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Kulturobjekt.</p> <p>Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Kulturobjekt (K003) beibehalten.</p>

Inventar Nr.	Bild	Objekt	Par z. Nr.	komm. Schutz (neu)	Begründung
ARI914 C		Wegkreuz (1869) Chapf 266936 4 / 123894 4	6	K	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Kulturobjekt.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Kulturobjekt (K004) beibehalten.
ARI914 D		Wegkreuz (1885) Niederfeld, bei Dorfstrasse 25 267007 4 / 123790 2	170	K	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Kulturobjekt.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Kulturobjekt (K005) beibehalten.
ARI914 E		Wegkreuz (1896) Chapf / Schore 266907 4 / 123869 2	458	K	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Kulturobjekt.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Kulturobjekt (K006) beibehalten.
ARI914 F		Wegkreuz (1898) Oberdorfstrasse 266976 0 / 123693 2	611	K	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt und bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Kulturobjekt.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Kulturobjekt (K007) beibehalten.
ARI915 A		Grenzstein (1725) Vordererlen 267138 6 /	729	K	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt. Gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung besteht jedoch kein kommunaler Schutzstatus.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung neu als Kulturobjekt (K008) festgelegt.

Inventar Nr.	Bild	Objekt	Par z. Nr.	komm. Schutz (neu)	Begründung
		123689 1			
ARI915 B		Grenz- stein (1727)  Birri  267017 3 / 123660 6	338	K	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt. Gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung besteht jedoch kein kommunaler Schutzstatus.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung neu als Kulturobjekt (K009) festgelegt.
ARI915 C		Grenz- stein (1704)  Birri, an der Strasse Aristau- Meren- schwan d  266994 9 / 123661 1	315	K	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt. Gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung besteht jedoch kein kommunaler Schutzstatus.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung neu als Kulturobjekt (K010) festgelegt.
ARI915 D		Grenz- stein  Birri  266986 8 / 123660 8	297	K	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt. Gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung besteht jedoch kein kommunaler Schutzstatus.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung neu als Kulturobjekt (K011) festgelegt.
ARI915 E		Grenz- stein (1772)  Büel- moos / Unter- rüti  266980 8 / 123627 5	785	K	Es handelt sich um ein bestehendes Inventarobjekt. Gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung besteht jedoch kein kommunaler Schutzstatus.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung neu als Kulturobjekt (K012) festgelegt.

Inventar Nr.	Bild	Objekt	Par z. Nr.	komm. Schutz (neu)	Begründung
ARI916		<p>Wohnhaus (1922)</p> <p>Zürcherstrasse 20</p>	274		<p>Seitens der kantonalen Denkmalpflege erfolgte am 26.11.2019 eine Innenbegehung des Objektes. Die Innenbegehung verdeutlichte, dass es sich um ein zeittypisches Baumeisterhaus von 1922 in sehr einfachen Architekturformen und mit einem vergleichsweise schlechten Unterhaltungszustand handelt. Das Haus wurde als Teil eines Landwirtschaftsbetriebs errichtet, zu dem auch die ältere Stallscheune Vers.-Nr. 34 sowie das gleichzeitig neu erstellte, kleinere Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 222 gehörten. Die bauzeitliche Innenausstattung mit gestemmtm Täfer und Kachelofen ist erhalten, aber in einem schlechten Zustand.</p> <p>Gestützt auf die Begehung vom 26.11.2019 erfolgt eine Neuaufnahme in das kantonale Bauinventar 2020.</p> <p>Eine kommunale Unterschutzstellung des Gebäudes erfolgt nicht. Die Gemeinde beurteilt die Situation abweichend von der kantonalen Einschätzung. Das Baumeisterhaus ist aufgrund der zurückversetzten Lage kein Bestandteil des Strassenbildes in Birri. Ausserdem handelt es sich um ein zeittypisches Gebäude mit sehr einfachen Architekturformen. Das Gebäude ist in einem schlechten Unterhaltungszustand. Die Planungskommission und der Gemeinderat haben eine Unterschutzstellung intensiv geprüft und erachten diese als absolut nicht sachgerecht. Das Gebäude ist zwar alt, weist jedoch weder einen besonders schützenswerten Zustand auf, noch hat es für das Orts- und Strassenbild eine Relevanz. Die Unterschutzstellung würde zudem den Zielvorgaben des rechtskräftigen Gestaltungsplans „Rütiweg“ zuwider laufen. Deswegen wird im vorliegenden Fall vom kantonalen Bauinventar abgewichen und das Objekt nicht unter kommunalen Schutz gestellt.</p> <p>Da das Objekt zuvor nicht unter dem Schutz stand, wurde für das Gebäude bereits eine Abbruchbewilligung vom 28.02.2022 ausgestellt.</p>
ARI917		<p>Steinbrücke (um 1825 / 30)</p> <p>Vordererlen</p>	729	K	<p>Die Brücke der alten Strasse zum Fahr bei Ottenbach wurde um 1825/30 als Ersatz für den Umweg über Rickenbach und Merenschwand erbaut. 1864 wurde beim Fahr die erste Reussbrücke an dieser Stelle errichtet und wohl im Zusammenhang damit auch die Strasse begradigt, die 1880 bereits den heutigen Verlauf aufwies (vgl. IVS, AG 1866).</p>

Inventar Nr.	Bild	Objekt	Par z. Nr.	komm. Schutz (neu)	Begründung
		267139 1 / 123689 6			Es handelt sich bei der Brücke um eine Neuaufnahme in das Bauinventar 2020. Ebenfalls erfolgt eine Aufnahme als Kulturobjekt (K013) in die BNO.
ARI914 G		Wegkreuz (1880)  Althäusern, bei Muri- strasse 20 / 22	516	K	Es handelt sich bei dem Wegkreuz von 1880 mit zeittypischen Zierformen, aufgestellt am Ortseingang von Althäusern in Richtung Muri bereits gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung um ein Kulturobjekt.  In das Bauinventar wurde das Wegkreuz 2020 neu aufgenommen.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Kulturobjekt (K014) beibehalten.
ARI914 H		Wegkreuz (1881)  Steia- cher	406	K	Es handelt sich bei dem Wegkreuz von 1880 mit zeittypischen Zierformen, aufgestellt im Steiach nördlich von Althäusern um ein bestehendes Schutzobjekt.  In das Bauinventar wurde das Wegkreuz 2020 neu aufgenommen.  Das Objekt wird im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Kulturobjekt (K015) beibehalten.

Durch die kantonale Denkmalpflege wurden weitere Objekte überprüft, jedoch gestützt auf das Prüfergebnis nicht in das Bauinventar aufgenommen. Diese besichtigten und nicht weiterverfolgten Objekte werden zur Orientierung im Bauinventar aufgelistet.

Seitens der Gemeinde wurden diese Objekte ebenfalls geprüft und grösstenteils wurde entschieden, dass auch keine Aufnahme als kommunales Schutzobjekt angestrebt wird. Einzig Objekte, die nicht im Bauinventar sind, aber bereits gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung kommunal geschützt sind, werden beibehalten (Wegkreuze).

## Strassenraumprägende Objekte

In der derzeit rechtskräftigen Nutzungsplanung wurden diverse Objekte als Volumenschutzobjekte festgelegt. Diese Objekte wurden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision überprüft (siehe Planungsbericht Ergänzungsplan Dorfzone). Es zeigte sich, dass das Instrument des Volumenschutzes in der letzten Gesamtrevision sehr oft angewandt wurde, um den Unterabstand von Gebäuden gegenüber Strassen (insbesondere Kantonsstrassen) zu erhalten respektive langfristig zu legitimieren.

Viele der festgelegten Volumenschutzobjekte sind einzig aufgrund ihrer Lage (Unterabstand zu Strasse, Stellung im Strassenraum) von Bedeutung. Das Volumen als Ganzes (Höhe, Geschossigkeit, Gebäudelänge und Breite) ist jedoch nicht schützenswert.

Da das Ortsbild insbesondere von der Stellung der Bauten und dessen Zwischenräumen entlang der Strasse, nicht aber zwingend vom Bauvolumen, abhängt, wird das Instrument des Volumenschutzes als nicht mehr zielführend erachtet. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision soll auf die Festlegung von Volumenschutzobjekten verzichtet werden. Stattdessen werden für die einzelnen Dorfteile Ergänzungspläne erarbeitet. Mit einer Aufhebung des Volumenschutzes innerhalb der Dorfzonen werden neu ergänzend zum Bauzonenplan vertiefende Festlegungen getroffen, welche die essenziellen Anforderungen an den Ortsbildschutz sichern. Hierzu gehören Pflichtbaulinien (für die Gebäude, deren Lage im Unterabstand der Strasse langfristig gesichert werden sollen), prägende Freiräume, vorwiegend begrünte Freiräume und Firstrichtungen.

Zusätzlich werden im Rahmen der Nutzungsplanung die BNO-Vorschriften zur Dorfzone überprüft und weiter konkretisiert. Es wird definiert, dass Bauvorhaben in der Dorfzone bereits frühzeitig mit dem Gemeinderat abgestimmt werden müssen und anhand spezifischer Kriterien zu beurteilen sind.

Der Schutz des Orts- respektive Strassenbildes soll durch die Festlegung von Pflichtbaulinien, Freiräumen, Firstrichtungen und in Kombination mit den modifizierten Vorschriften der Dorfkerzone sichergestellt werden.

Gebäude, bei denen der Volumenschutz auch weiterhin als sachgerecht beurteilt wird, werden übernommen. Es handelt sich konkret um die Gebäude ausserhalb der Bauzone sowie um die Objekte 802 und 810 in Althäusern, das Objekt 803 in Aristau und die Objekte 804 und 811 in Birri.

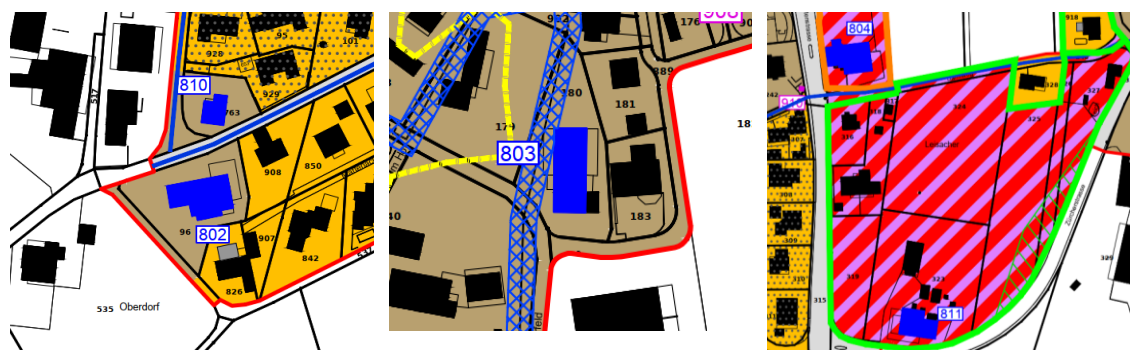


Abbildung 32 Weiterhin rechtskräftige Volumenschutzobjekte in der Bauzone

## 3.4 Natur und Landschaft

### 3.4.1 Landwirtschaftliche Interessen

Grosse Teile des Gemeindegebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der Gesamtrevision erfolgen nur wenige Veränderungen, die einen Einfluss auf die landwirtschaftlichen Interessen haben. Die heutigen Übergangszonen sind definitiv dem Landwirtschaftsland zugewiesen (vgl. Kap. 4.1.7).

Die im heutigen Kulturlandplan als Orientierungsinhalt bezeichneten „Christbaumkulturen“ werden gestrichen. Christbaumkulturen sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Eine spezielle Zone ist daher nicht erforderlich. Da die bezeichneten „Christbaumkulturen“ nur eine Momentaufnahme darstellen und weitere Christbäume auch in anderen Bereichen der

Landwirtschaftszone angepflanzt werden können, ist die Darstellung im Kulturlandplan nicht ziel-führend. Es wird dementsprechend zukünftig darauf verzichtet. Für die Anpflanzung von Christ-bäumen sollen aber auch weiterhin keine Restriktionen in der BNO vorgeschrieben werden, die Zulässigkeit in der Landwirtschaftszone bleibt unverändert bestehen.

Weitere Veränderungen mit Einfluss auf die landwirtschaftlichen Interessen erfolgen nicht.

Die Nutzung der Parzelle 147 in der Landwirtschaftszone ist reines Wohnen. Seit 1993 werden keine Tiere mehr gehalten. Die zonenwidrige Wohnbaute geniesst jedoch Besitzstandgarantie und Umbauten aus dem Jahre 1993 sind von der Baugesuchszentrale des Kantons mit dem Schreiben vom 13. Juli 1993 zugestimmt worden (Ref.: 1993.0917/25.40.04/Ga), Alle weiteren Bauten im Grenzbereich des Siedlungsgebietes wurden aufgrund Ihres baurechtlichen Status geprüft. Es sind keine weiteren zonenwidrigen Bauten bekannt.

### 3.4.2 Naturschutz

#### Naturschutzzonen im Wald

Der Wald ist bereits gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung teilweise von Naturschutzzonen überlagert.

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wurde überprüft, ob alle Naturschutzzonen gemäss Reusstaldekret und alle Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung im Wald korrekt im Kulturlandplan dargestellt sind.

#### Naturschutzzonen im Kulturland

Bereits in der rechtskräftigen Nutzungsplanung sind diverse Flächen als Naturschutzzonen aus-geschieden. Es wird im Rahmen der Gesamtrevision geprüft, ob alle Naturschutzzonen gemäss Reusstaldekret und alle Naturschutzzonen von kantonaler Bedeutung (nkB) im Kulturlandplan korrekt übernommen wurden. Die Überprüfung zeigt, dass alle nkB auch Gegenstand des Reusstaldekrets sind und alle Schutzzonen gemäss Reusstaldekret bereits im Kulturlandplan ge-schützt sind. Neu werden Nährstoffpufferzonen nach kantonalem Richtplan festgesetzt.

Zudem werden im Kulturlandplan bereits heute einige Kommunale Naturschutzzonen festgelegt (Naturschutzzone Murimoos, magere Böschung, Ufer- und Dammschutzzone), die grösstenteils unverändert übernommen werden.

Westlich von Aristau wird eine Anpassung der geschützten mageren Böschung vorgenommen. Im Zusammenhang mit der Sanierung der stillgelegten Schiessanlage wurde festgestellt, dass beim Kugelfang eine magere Böschung besteht. Der Ersatz respektive das Verschieben der ma-geren Böschung wurde in Absprache mit der zuständigen kantonalen Fachstelle geprüft. Der Kul-turlandplan wird dementsprechend an die veränderten Gegebenheiten angepasst.

Die Naturschutzzone Murimoos wurde bereits im Rahmen einer vorgezogenen Teiländerung Kul-turlandplan im Bereich der neu geplanten Waage geringfügig verkleinert und entsprechend weiter südlich flächengleich ergänzt. Entlang der Waage wird das Naturschutzgebiet mit entsprechen- den Massnahmen aufgewertet.

### 3.4.3 Landschaftsschutz

Ein Grossteil der Landwirtschaftszone ist mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Die Land-schaftsschutzzone wird grossteils unverändert aus dem rechtskräftigen Kulturlandplan übernom-men. Es werden nur kleinere Detailabgrenzungen verändert.

Aktive zonenkonforme Betriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone sind mit einem «L» im Kul-turlandplan bezeichnet. Im Fall einer betriebsnotwendigen Hoferweiterung ist die Interessenab-wägung in Bezug zum Landschaftsschutz stufengerecht im Baugesuchsverfahren vorzunehmen.

Im Bereich nördlich des Weilers Gizlen wird die Grenze der Landschaftsschutzzone um 15 m nach Norden verschoben (s. Abbildung 33). Die Landschaftsschutzzone lässt dadurch nördlich des bestehenden Gebäudes mehr Freiraum für die Errichtung landwirtschaftlicher Gebäude. Zu-dem wird eine klare Abgrenzung der Landschaftsschutzzone in Verlängerung der bestehenden, östlich und westlich angrenzenden Gebäude geschaffen.

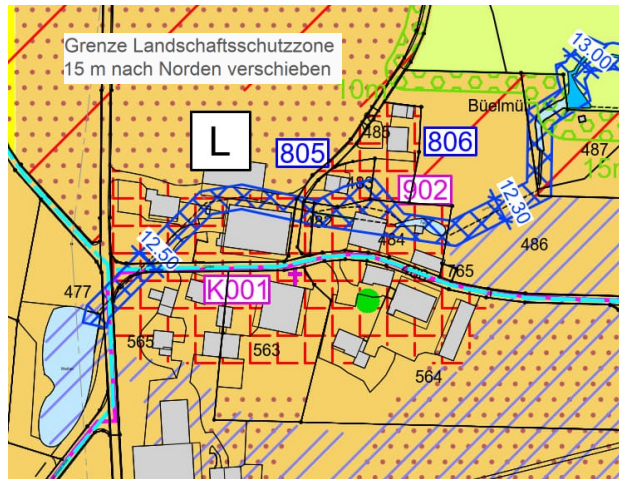


Abbildung 33 Ausschnitt KLP – Landschaftsschutzzone

Ein Sonderfall stellt der bestehende Landwirtschaftsbetrieb auf der Parzelle Nr. 414 dar. Der Betriebsstandort grenzt unmittelbar an die Landschaftsschutzzone. Mit der Revision der Bau- und Nutzungsordnung soll die raumplanerische Voraussetzung für eine geordnete betriebliche Weiterentwicklung geschaffen werden. Durch die Festlegung eines L-Standorts wird die planerische Grundlage gelegt, um im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine differenzierte Interessenabwägung zwischen den Schutzziele der Landschaftsschutzzone und den Erfordernissen der betrieblichen Entwicklung vornehmen zu können.

Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 414 bewirtschaftet gemäss Betriebsdatenerhebung 2023 einen landwirtschaftlichen Betrieb mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von rund 42 ha. Der Betrieb umfasst eine Milchviehhaltung mit 40 Milchkühen und 3 Jungtieren sowie Ackerbau auf einer Fläche von rund 15 ha. Auf Basis dieser Faktorausstattung wird ein Arbeitsvolumen von 2,6 Standardarbeitskräften (SAK) ausgewiesen. Zur langfristigen Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs beabsichtigt die Eigentümerschaft den Neubau eines Milchviehstalls. Zu diesem Zweck wurde ein Baugesuch (BG-Nr. 2023-09 / BVUAFB.23.975) eingereicht, welches derzeit sistiert ist. Die erste fachliche Prüfung hat mehrere Mängel ergeben, die eine Überarbeitung des Projekts erforderlich machen.

Mit der Festlegung des L-Standorts wird ermöglicht, dass eine betriebliche Weiterentwicklung unter bestimmten Voraussetzungen auch in Richtung der bestehenden Landschaftsschutzzone erfolgen kann. Voraussetzung hierfür ist, dass es sich um standortgebundene und betrieblich notwendige Bauten und Anlagen handelt. Die konkrete Ausgestaltung und Lage der Bauten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft. Dabei ist die Standortgebundenheit nachzuweisen und sicherzustellen, dass die Schutzziele der Landschaftsschutzzone nicht unverhältnismässig beeinträchtigt werden. Es ist festzuhalten, dass ein L-Standort keinen Rechtsanspruch auf eine Baubewilligung begründet. Nebst der Wahrung der Landschaftsschutzziele müssen alle weiteren rechtlichen Bestimmungen eingehalten werden, namentlich umweltrechtliche Vorgaben.

#### 3.4.4 Wald

Rund 110 ha des Gemeindegebietes sind bewaldet. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision werden die seit dem 01.01.2019 geltenden statischen Waldgrenzen gemäss kantonaler Waldausscheidung in den Kulturlandplan übernommen.

Während der öffentlichen Auflage des Waldgrenzenplans vom 01.09 bis 30.09.2019 wurde fristgerecht eine Einsprache erhoben. Es wurde beantragt, die Waldgrenze auf der Parzelle Nr. 515 gemäss dem heutigen Zustand einzutragen. Nach Prüfung der Einsprache und Durchführung einer Einspracheverhandlung, wurde die Einsprache gutgeheissen und die Waldgrenze angepasst (s. Abbildung 34). Im Kulturlandplan wurde die neu verfügte Waldgrenze entsprechend berücksichtigt.

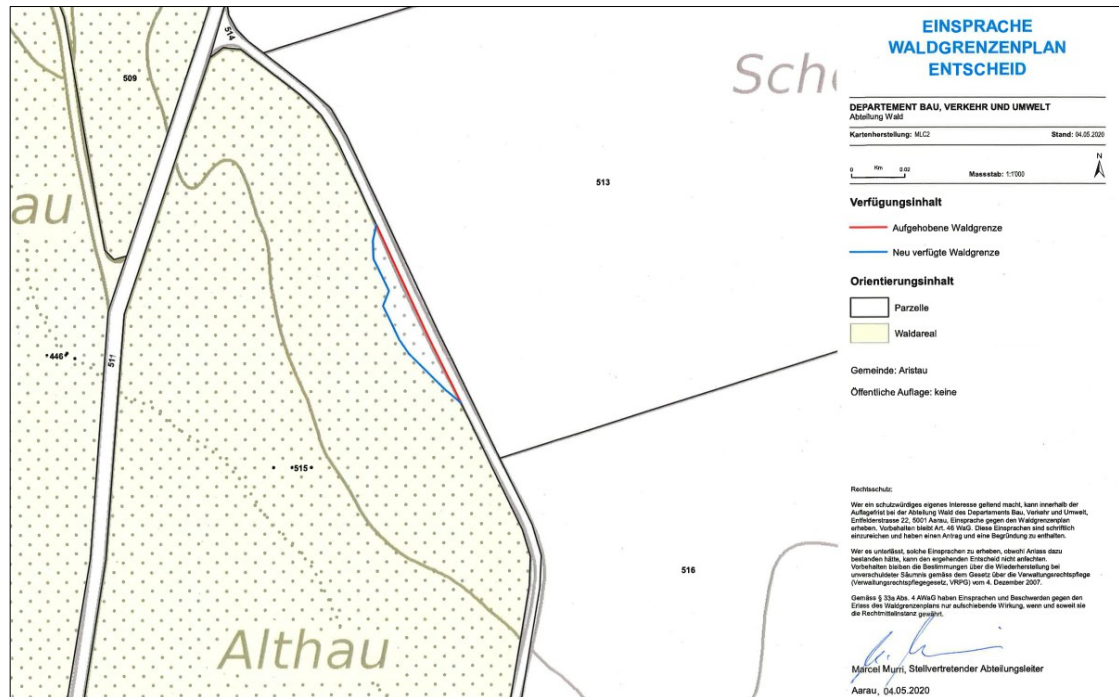


Abbildung 34 Anpassung Waldgrenze (Q. DBVU, Abt. Wald)

### 3.4.5 Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde geprüft, ob die bisher geschützten Einzelbäume, Hecken und Feldgehölze noch vorhanden sind. Vorhandene Objekte wurden unverändert übernommen. Sofern geschützte Bäume, Hecken und Feldgehölze nicht mehr vorhanden sind, wurde geprüft, ob ein Schutz respektive eine Pflicht zur Wiederherstellung sachgerecht ist. Acht geschützte, aber tatsächlich nicht mehr vorhandene Einzelbäume wurden gestützt auf diese Überprüfung gestrichen. Im Gegenzug sind acht neue Einzelbäume an neuen Standorten als geschützte Einzelbäume aufgenommen worden. Die geschützte Hecke beim Erlenhof wurde gestützt auf das bewilligte Baugesuch verschoben. Zudem wurde die neu geplante Allee entlang der Zürcherstrasse in Birri (Strassenprojekt K261) neu in den Bauzonenplan aufgenommen.

Die geschützten Einzelbäume sind im §19 Abs. 2 BNO geregelt und im Bauzonen- und Kulturplan mit einem hellgrünen Punkt markiert. Somit ist der Standort der erhaltenswerten Bäume gesichert. Der Schutz beinhaltet die Pflege auf eine lange Lebensdauer hin und der Ersatz freistehender Bäume bei Abgang. Eine geringfügige Anpassung des Standortes bis zu zwei Meter ist zulässig.

### 3.4.6 Gewässer

In der Nutzungsplanung sind die Gewässerräume gemäss § 127 BauG und § 41 GSchV auszuscheiden. Als Grundlage für die Ausscheidung der Gewässerräume dient die Fachkarte Gewässerraum. Basierend auf der Fachkarte Gewässerraum wurden alle Gewässer analysiert und die Gewässerräume entsprechend der örtlichen Gegebenheiten in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Bei den eingedolten Bächen, vor allem innerhalb der Bauzone, sind als Grundlage für die Gewässerraumumsetzung die Lagegenauigkeit und die Kaliber der Bachleitungen die Fachkarte Gewässerraum, der Bachkataster, die Amtliche Vermessung (Bodenbedeckung), GEP-Unterlagen und Orthofotos verwendet worden. (Hinweis: Fachkarte Gewässerraum und Bachkataster nicht lagegenau)

In der Regel erfolgt eine symmetrische Festlegung beidseitig des Gewässerraums. Die Breite des Gewässerraums ist abhängig von der natürlichen Breite der Gerinnesohle (s. Abbildung 35).

Breite der Gerinnesohle und Gewässertyp	Verfahren der Festlegung	
eingedolte Bäche		§ 127 Abs. 1 lit. c BauG
bestehende Sohlenbreite $\leq 0.5\text{ m}$	BauG definiert Gewässerraum	§ 127 Abs. 1 <sup>bis</sup> lit. b BauG
natürliche Sohlenbreite > 0.5 m bis < 2 m		§ 127 Abs. 1 lit. b BauG
natürliche Sohlenbreite $\geq 2\text{ m}$	Festlegung in Nutzungsplanung	§ 127 Abs. 3 BauG
Flüsse (Rhein, Aare, Reuss und Limmat)	BauG definiert Gewässerraum	§ 127 Abs. 1 lit. a BauG
stehende Gewässer mit einer Fläche $\geq 0.5\text{ ha}$		§ 127 Abs. 1 lit. d BauG

Abbildung 35 Breite Gewässerraum (Q.: BVU Arbeitshilfe Gewässerraum)

Die Gewässerraumzone wird als überlagernde Schutzzone mit räumlich konkreter Festlegung im Kulturlandplan respektive im Bauzonenplan festgelegt. Zudem wird eine Vorschrift in die Bau- und Nutzungsordnung aufgenommen.


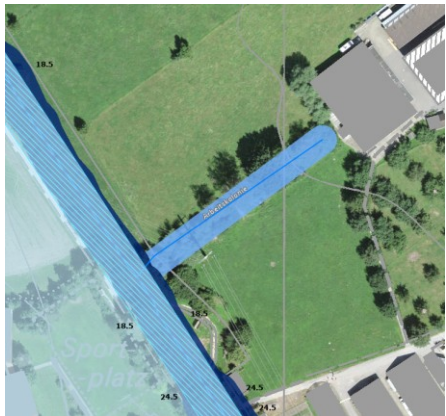

Kein Gewässerraum wird beim Reusskanal ausgeschieden, da dieser künstlich angelegt ist (vgl. § 127 Abs. 1 bis a) BauG).

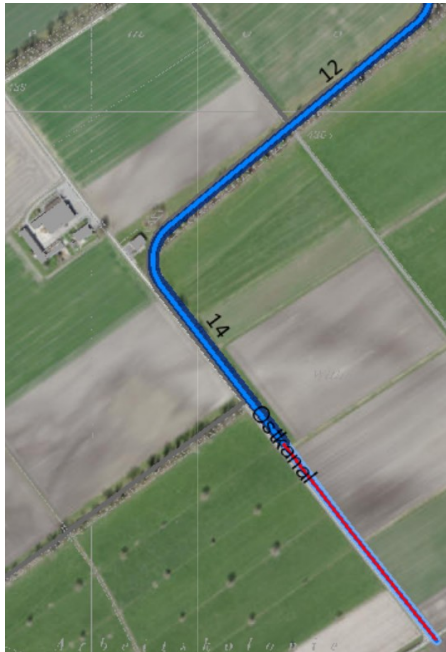
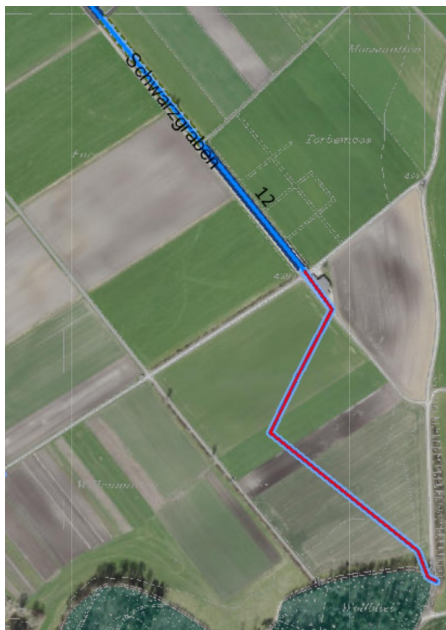

Ebenfalls wird entlang der bisherigen Bachleitung entlang der Parzelle Nr. 60 kein Gewässerraum festgelegt. Diese ehemalige Bachleitung wurde nach Prüfung durch das BVU, Abteilung Landschaft und Gewässer, aus dem Bachkataster entlassen, so dass auch kein Gewässerraum mehr erforderlich ist. Die Fachspezialistin Gewässerraum Salome Reutimann bestätigt die Entlassung aus dem kantonalen Bachkataster mit Mail an die Gemeinde Aristau vom 11.06.2019.


In Aristau wird der Gewässerraum entlang des eingedolten Aeschibachs mit 13m festgelegt.

**Abschnittsweise Begründung der Ausscheidung gemäss §127 Abs 1 BauG und § 41a GSchV**


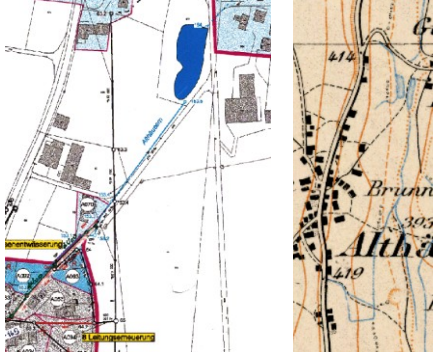
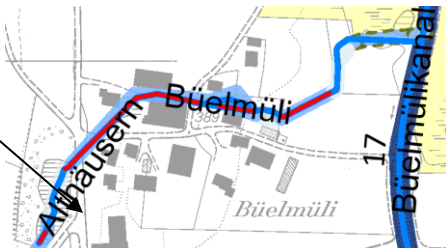


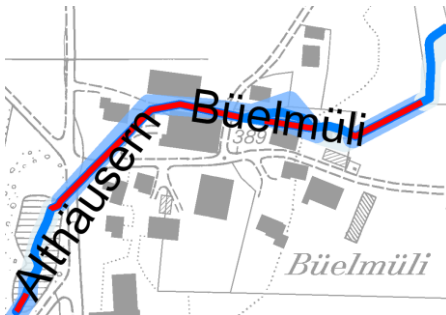
Tabelle 9 Gewässerräume

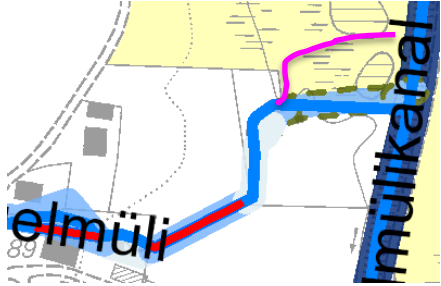
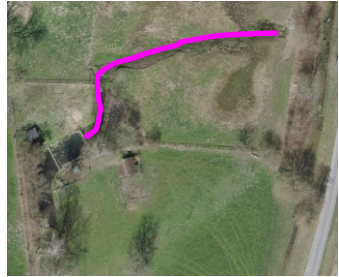

Gewässer / Gewässerabschnitt	Begründung	Planausschnitt Fachkarte Gewässerraum
<b>Reuss</b>	Gewässerraumfestlegung gemäss Vorschlag des kantonalen Reusstal-Hochwasserschutzprojektes des ALG, vom 23.02.2015: Die Gewässerraumzone umfasst die Gewässerfläche und den Uferstreifen der Reuss über die NSZ bis zum Hochwasserschutzdamm über die gesamte Länge.	
<b>Bünz (nur östliches Ufer)</b>  ausserhalb Siedlungsgebiet	Gewässer liegt vollständig innerhalb der Gemeinde Muri. Gewässerraum gemäss Fachkarte auf Gebiet Gemeinde Aristau ab Gemeindegrenze 3.0 m. Der auf dem Gemeindegebiet Muri liegender Gewässerraum ist mit 19,5 m festgelegt worden. Entlang der gemeinsamen Grenze weist der Gewässerraum eine Breite von 15 m auf dem Gemeindegebiet von Muri auf. Auf Seite Aristau wird der Gewässerraum <b>4.5 m</b> festgesetzt. Nördlich des Gewässers Arbeitskolonie wird der Gewässerraum östlich der Bünz auf <b>6.0 m</b> festgelegt.  Natürliche Sohlenbreite: 4.5 – 7 m Durchschnittliche natürliche Sohlenbreite: 5 m (Fachkarte Gewässerraum)	
<b>Arbeitskolonie</b>  ausserhalb Siedlungsgebiet	Gewässerraum Abschnitt ausserhalb Bauzone: § 127 Abs. 1 lit. b BauG: <b>12.6 m</b>  Natürliche Sohlenbreite: 0.6 m (Fachkarte Gewässerraum)	
<b>Waldmoosbach</b>  ausserhalb Siedlungsgebiet	Im Wald, Verzicht auf Gewässerraum: Art. 41a Abs. 5 lit. a GSchV	

<p><b>Ostkanal</b></p> <p>ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Eingedolter Abschnitt: Gemäss § 127 Abs. 1 lit. c BauG: <b>14 m</b></p> <p>Durchmesser Dolung: 40 - 60 cm (Bachkataster mit Dolungen)</p> <p>Abschnitt offener Verlauf in Kulturland: Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV auf ganze Länge: <b>14 m</b></p> <p>Natürliche Sohlenbreite: 2.7 m (Fachkarte Gewässerraum)</p>	
<p><b>Schwarzgraben</b></p> <p>ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Dolung, Uferbereich waldseitig: Verzicht auf Gewässerraum: Art. 41a Abs. 5 lit. a GSchV</p> <p>Durchmesser Dolung: 30 cm (Bachkataster mit Dolungen)</p> <p>Dolung, Uferbereich auf Seite Kulturland und wo beidseitig Kulturland: Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. c BauG: <b>13 m</b></p> <p>Durchmesser Dolung: 35 - 45 cm (Bachkataster mit Dolungen)</p> <p>Abschnitt offener Verlauf in Kulturland: Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG: <b>13 m</b> (Sohlenbreite im Durchschnitt 1m, Fachkarte Gewässerraum)</p>	
<p><b>Halde</b></p> <p>ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Abschnitt im Kulturland ausserhalb Naturschutzzone (Dolung): Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit c BauG: <b>12.6 m</b></p> <p>Durchmesser Dolung: 30 cm (Bachkataster mit Dolungen)</p> <p>Abschnitt Dolung innerhalb Naturschutzzone (bis zum Knick) Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit c BauG: <b>12.6 m</b></p> <p>Durchmesser Dolung: 35 - 45 cm (Bachkataster mit Dolungen)</p>	 <p>Dolung verläuft bis hier:</p>

	<p>Abschnitt offener Verlauf in Naturschutzzone ausserhalb Bauzone Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG: <b>13.5 m</b> Natürliche Sohlenbreite: 0.9 m (Fachkarte Gewässerraum)</p>	
<p><b>Stehendes Gewässer Weiher</b>  ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Gewässer ausserhalb Gemeinde, jedoch Gewässerraum innerhalb Gemeinde Aristau in Naturschutzzone.  Kein Gewässerraum notwendig (rote Markierung)  <u>Hinweis an die ALG:</u> Kleiner länglicher Teich (blaue Markierung) entlang des grossen Gewässers könnte evtl. in Gewässer mit hineingenommen werden. Vergrösserung Gewässerraum gemäss GSchV Art. 41b Abs. 2 Bst. c denkbar, da Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung und Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (Reusstaldekret)</p>	

<p><b>Büelmülkanal bis Mündung Aeschi-bach</b></p> <p>ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Abschnitte, wo in Fachkarte 17 m bzw. 19.5 m und Naturschutzgebiet: Gewässerraum gem. Art. 41a Abs. 1 lit. b GSchV: <b>17 m</b> Natürliche Sohlenbreite max. 5 m, (Fachkarte Gewässerraum)</p> <p>Abschnitt südlich, ausserhalb des Naturschutzgebiets bis Mündung Aeschibach: Gewässerraum gemäss Art. 41, Abs. 2 lit. b GschV: <b>17 m</b> Natürliche Sohlenbreite: 4 m (Fachkarte Gewässerraum)</p>	
<p><b>Büelmüligraben</b></p> <p>ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Abschnitte Dolung: Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit c BauG: <b>12.5 m</b> Durchmesser Dolung: 30 - 40 cm (Bachkataster mit Dolungen)</p> <p>Abschnitt offener Verlauf entlang Naturschutzzone Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG: <b>12.5 m</b> Natürliche Sohlenbreite: 2.25 m (Fachkarte Gewässerraum)</p>	

<p><b>Althäusern bis zum Weiher</b></p> <p>Innerhalb und ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Abschnitt bis zum Teich: Kein Gewässerraum, da kein Gewässer. Der Bach Althäusern verlief bis ca. 1965 östlich des Siedlungsgebiets Althäusern vorbei. Er entsprang südlich der Siedlung und hatte einen zweiten Zufluss mit Lage der Quelle etwas weiter südöstlich. Im hellblau markierten Bereich gemäss Fachkarte befindet sich eine Sauberwasserleitung, welche über einen Schacht in den Weiher führt.</p> <p>Nach 1965 ist der Althäusern nicht mehr in den Landeskarten aufgeführt.</p> <p>Die Dolung ist nicht im Bachkataster aufgeführt.</p> <p>Im GEP Massnahmenplan erscheint die Althäusern als Sauberwasserleitung.</p> <p><b>Kein GWR.</b></p>	 
<p><b>Althäusern: Dolung südlich Weiher, Weiher, Dolung nördlich Weiher, Büelmüli bis Teich in Kulturland</b></p>	<p>Der Teich hat eine Fläche &lt; 0.5 ha. Auf die Ausscheidung eines Gewässerraums kann verzichtet werden, gem. GSchV, Art. 41, Abs.4, Bst. b.</p> <p>Die Gewässerkarte zeigt mehrere offene Abschnitte des Büelmüli im Siedlungsbereich.</p> <p>Durchmesser Dolung: 30 cm (Bachkataster mit Dolungen)</p> <p>Auf dem Luftbild sieht man jedoch, dass der Büelmüli Bach lediglich in einem künstlich angelegten Teich (&lt; 0.5 ha) offen liegt</p> <p>Nach dem Teich verläuft der Bach erneut in einer Dolung. Und anschliessend erneut in einen Teich (&lt; 0.5 ha).</p> <p>Durchmesser Dolung: 30 cm (Bachkataster mit Dolungen)</p> <p>Daher ist der Gewässerraum im Abschnitt gemäss Ausschnitt im Bild rechts durchgehend auszuscheiden gemäss: § 127 Abs. 1 lit. c BauG: <b>12.5 m</b></p>	 <p>Gewässerkarte</p>   

<p>Büelmüli, Abflussbereich Teich bis Büelmülikanal</p> <p>ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Im ersten Abschnitt ist die Lage und das Leitungskaliber laut dem kommunalen Leitungskataster (Stand 2020) ungenau.</p> <p>Die Lage des Gewässerraums gemäss gestrichelter Markierung in Fachkarte Gewässerraum ist nicht korrekt. Die tatsächliche Lage des Gewässerraums wird entlang des Baches (Markierung pink) gelegt. Dadurch ist auch die Sohlenbreite nicht in der Fachkarte eingetragen. Sie wurde auf durchschnittlich ca. 2 m gemessen (AGIS, Stand März 2025).</p> <p>Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG: <b>13.0 m</b></p> <p>Gemessene Sohlenbreite: 1 - 2 m (Amtliche Vermessung, AGIS)</p>	 <p>Luftbild:</p> 
<p><b>Aeschibach bis zur Mündung in Büelmülikanal und Rain bis Mündung Aeschibach</b></p> <p>ausserhalb und innerhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Aeschibach, Abschnitt im Wald: Verzicht auf Gewässerraum: Art. 41a Abs. 5, lit. a GSchV</p> <p>Aeschibach, Abschnitt Dolung im Kulturland: Der Durchmesser der Dolung ist nicht im kommunalen Leitungskataster (Stand 2020) eingetragen. Es wurde deshalb der Durchmesser der nächstfolgenden Dolung von 30 cm übernommen. Gewässerraum gemäss: § 127 Abs. 1 lit. c BauG: <b>12.3 m</b> Annahme: Durchmesser: 30 cm</p> <p>Aeschibach, offener Abschnitt auf Parzelle 598: Gewässerraum gemäss: Art. 41a Abs. 1, lit. b GschV: <b>12.3 m</b> Natürliche Sohlenbreite: 2 m (Fachkarte Gewässerraum)</p> <p>Aeschibach, Abschnitt Dolung im Kulturland und im Siedlungsgebiet bis Mündung Büelmülikanal: Gewässerraum gemäss: § 127 Abs. 1 lit. b BauG: <b>13 m</b> Durchmesser Dolung: 30 - 70 cm (Bachkataster mit Dolungen)</p> <p>Rain, die eingedolten Abschnitte entlang Kulturland und in Siedlungsgebiet (keine dichte Bebauung): Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. c BauG: <b>13 m</b> Durchmesser Dolung: 30 - 70 cm (Bachkataster mit Dolungen)</p>	

<p><b>Büelmülkanal Mündung Aeschi- bach bis Mündung Biret</b></p> <p>ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Offener Verlauf im Kulturland: Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG: 11 m</p> <p>Abschnitt mit Anschluss Naturschutzgebiet: Gewässerraum gem. Art. 41a Abs.1 lit. b GSchV: 14 m (Natürliche Sohlenbreite 1.5 m)</p> <p>Eingedolter Abschnitt im Kulturland: Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. c BauG: 13 m</p> <p>Der Gewässerraum auf gesamter Länge wird auf <b>14 m</b> festgelegt.</p> <p>Abschnitt im Wald: Verzicht auf Gewässerraum: Art. 41a, Abs.5, lit. a GSchV,</p>	
<p><b>Biret (mündet in Büel- mülkanal)</b></p> <p>ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Abschnitt im Wald: Verzicht auf Gewässerraum: GSchV, Art. 41a, Abs.5, Bst. a</p> <p>Abschnitt im Kulturland: Naturschutzgebiet kantonaler Bedeutung, Reusstaldekret, GSchV, Art. 41a, Abs.1, Bst. b: <b>14 m</b></p> <p>Natürliche Sohlenbreite: 1 m (Fachkarte Gewässerraum)</p>	
<p><b>Mündung Büelmülkanal und Werdkanal in Reusskanal</b></p> <p>ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Gewässerraum würde tangiert Gemeinde Aristau tangieren, grenzt aber dann direkt an Wald.</p> <p>Verzicht auf Gewässerraum: Art. 41a Abs.5 lit. a GSchV</p>	

<p><b>Reusskanal von Mündung Büelmlikanal (Gemeindegrenze im Norden) bis Gemeindegrenze Aristau (im Süden)</b></p> <p>Abschnitt ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Dieser Kanal wurde im Rahmen der Reusstalmelioration erstellt und nimmt die Seitenbäche auf. Das Wasser aus dem Kanal wird beim Pumpwerk bei der Grenze zu Rottenschwil in die Reuss hinaufgepumpt. Der Kanal ist verbaut und hat dadurch keine besondere ökologische Bedeutung. Daher kann gestützt auf Art. 41a Abs. 5 lit. c GSchV auf einen Gewässerraum verzichtet werden.</p> <p>Gemäss § 127 Abs. 1 bis lit. a BauG: wird für Fliessgewässer kein Gewässerraum festgelegt, wenn sie künstlich angelegt und ohne besondere ökologische Bedeutung sind. Beide Bedingungen sind erfüllt.</p> <p>Siehe auch 1. fachliche Stellungnahme vom 27.09.2021</p>	
<p><b>Birrikanal und Käijet</b></p> <p>Abschnitt innerhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>(Betrachtung von Süden nach Norden)</p> <p>Im Wald: Verzicht auf Gewässerraum: Art. 41a Abs.5 lit. a GSchV Offener Abschnitt am Waldrand, Uferbereich Kulturland: Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV: <b>12.6 m</b> Natürliche Sohlenbreite: 2.25 - 3 m (Fachkarte Gewässerraum)</p> <p>Eingedolter Bereich: Im ersten Abschnitt ist die Lage und das Leitungskaliber laut dem kommunalen Leitungskataster (Stand 2020) ungenau. Es besteht die Absicht zur Revitalisierung mit zeitlicher Priorität 2029-2035. Mit Sohlenbreite 1.5 m und Korrekturfaktor 2 für den Zustand nach der Revitalisierung (somit natürliche Sohlenbreite 3 m) ergibt sich die Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs.2 lit. b GSchV: <b>14.5 m</b>.</p> <p>Offener Abschnitt bis Mündung in Reusskanal: Bei der Hälfte des Abschnitts, in Mündung Reusskanal besteht ebenfalls die Absicht zur Revitalisierung mit zeitlicher Priorität 2029-2035. Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Art. 41a Abs.2 lit. b GSchV: <b>14.5 m</b> Natürliche Sohlenbreite: 3 m (Fachkarte Gewässerraum)</p> <p>Bach Käijet: Im Wald: Verzicht auf Gewässerraum: Art. 41a Abs.5 lit. a GSchV Eingedolter Abschnitt: Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. c BauG: <b>12.5 m</b> Durchmesser Dolung: 30 cm (Bachkataster mit Dolungen)</p>	

<p><b>Unterrütikanal und Abschnitt Roozenkanal</b></p> <p>Abschnitt ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Unterrütikanal: Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Art. 41a, Abs.2 lit. b GSchV: <b>19.5 m</b> Natürliche Sohlenbreite: 5 m (Fachkarte Gewässerraum)</p> <p>Roozenkanal: Gewässerraum gemäss § 127 Abs. 1 lit. b BauG: <b>13.5 m</b> bei natürlicher Sohlenbreite von 1.5m</p>	
<p><b>Tobelbach</b></p> <p>Abschnitt ausserhalb Siedlungsgebiet</p>	<p>Abschnitt im roten Kreis</p> <p>Ausscheidung des Gewässerraums gemäss Art. 41a, Abs.2, lit. b GSchV: <b>14.1 m</b> bei natürlicher Sohlenbreite von 2.1 m</p> <p>Im Wald: Verzicht auf Gewässerraum: Art. 41a Abs.5 lit. a GSchV</p>	

### 3.4.7 Geschützte Gärten ICOMOS

Die von ICOMOS-Suisse erstellte Liste gibt einen Überblick über die potenziell schützenswerten Gärten. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde überprüft, ob diese Gärten allenfalls unter kommunalen Schutz zu stellen sind. In der ICOMOS-Liste der historischen Gärten der Schweiz sind im Gemeindegebiet von Aristau 17 Objekte aufgelistet.

Die Planungskommission hat diese Gärten anlässlich einer Sitzung gemeinsam angeschaut und diskutiert. Es zeigte sich, dass ein Grossteil der Gärten nicht mehr in der historisch schützenswerten Form vorhanden ist. Eine Unterschutzstellung ist in diesen Fällen nicht zielführend. Für historische Gärten, die (teilweise) noch vorhanden sind, wurde eine Unterschutzstellung diskutiert mit folgendem Ergebnis:

- Der **Kirchhof (Objekt Nr. 4)** ist öffentlich zugänglich und weist einen guten Erhaltungs- und Pflegezustand auf. Die Kirche ist im Bauzonenplan als Substanzschutzobjekt festgelegt. Die Bäume werden im Bauzonenplan als schützenswerte Einzelbäume markiert. Mit diesen Vorschriften wird dem Schutz des ICOMOS-Objektes angemessen Rechnung getragen.
- Die öffentlich zugängliche Freifläche an der Zürcherstrasse in Birri (**Objekt Nr. 7**) soll als **Dorfplatz** erhalten respektive entwickelt werden. Das Bildstöckli steht unter Denkmalschutz. Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden Einzelbäume festgelegt. Es müssen nicht zwingend die Platanen geschützt werden, es müssen aber auf dem Dorfplatz zwingend Bäume gepflanzt sein. Weitergehende Vorgaben zu dem Dorfplatz finden sich zudem im rechtskräftigen Gestaltungsplan Rütliweg. Mit diesen Vorschriften wird dem Schutz des ICOMOS-Objektes angemessen Rechnung getragen.
- Der **Bauernhausgarten** beim Haus Kapf (**Objekt Nr. 16**) soll langfristig erhalten werden. Das Haus Kapf steht unter kantonalem Denkmalschutz. Der Schutzzumfang des Denkmalschutzobjektes umfasst nicht nur das Gebäude, sondern auch die Gartenanlage als Grünfläche mit historischer Umfassungsmauer, Kutschentor, Sodbrunnen und Allee. Durch den kantonalen Denkmalschutz wird der Erhalt des historischen Gartens sichergestellt. Eine darüber hinausgehende kommunale Unterschutzstellung ist nicht erforderlich.

### 3.5 Umwelt und Naturgefahren

#### 3.5.1 Belastete Standorte

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte sind nur weniger belastete Standorte vorhanden. Die belasteten Standorte sind überwiegend weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig. Schädliche oder lästige Einwirkungen sind nicht zu erwarten.

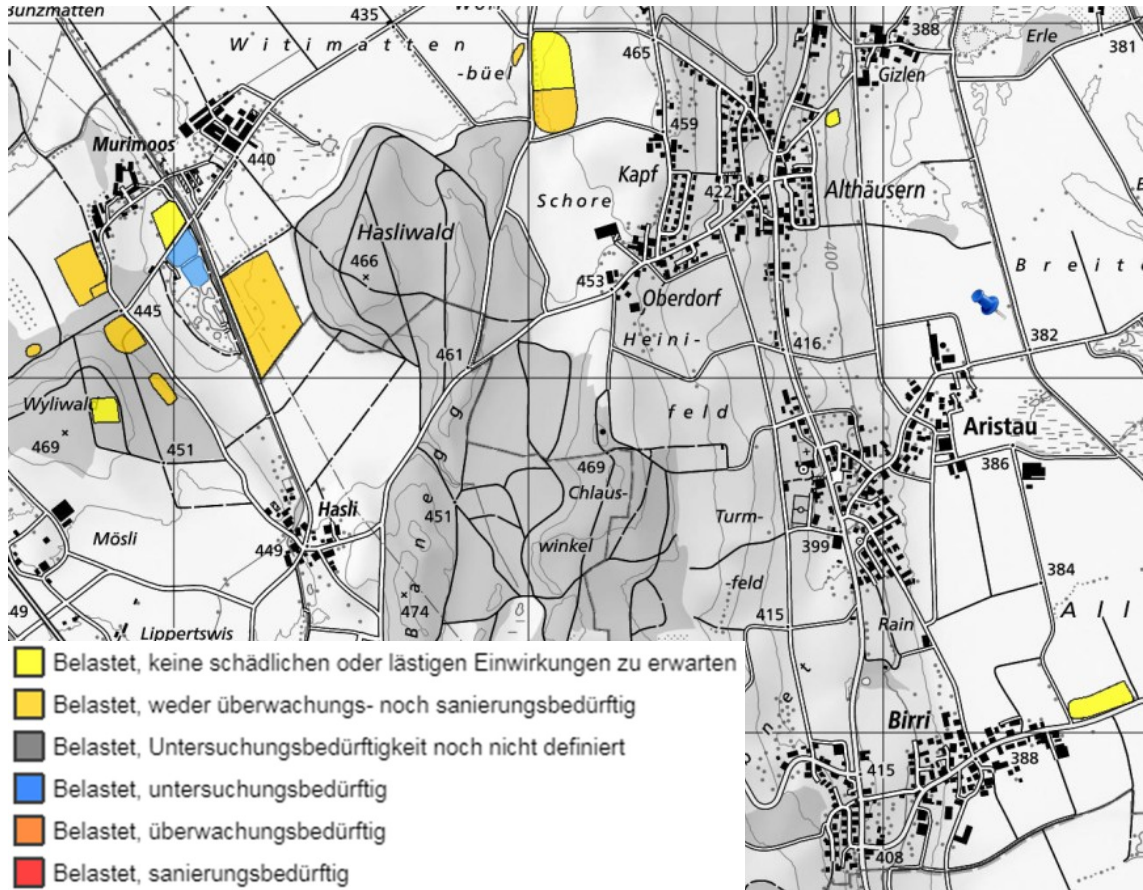


Abbildung 36 Kataster der belasteten Standorte

#### 3.5.2 Hochwassergefährdung

Um die Hochwassersicherheit zu gewährleisten, sind Kanton und Gemeinden verpflichtet, die Gefahrenkarten und Massnahmenplanungen umzusetzen. Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt, dass das nahe der Reuss gelegene Gebiet in grossen Teilen eine geringe bis mittlere Hochwassergefährdung aufweist. Nordöstlich von Althäusern liegen zudem Bereiche mit einer erheblichen Gefährdung. Innerhalb der Bauzone ist nur der Ortsteil Aristau von einer Hochwassergefährdung betroffen.

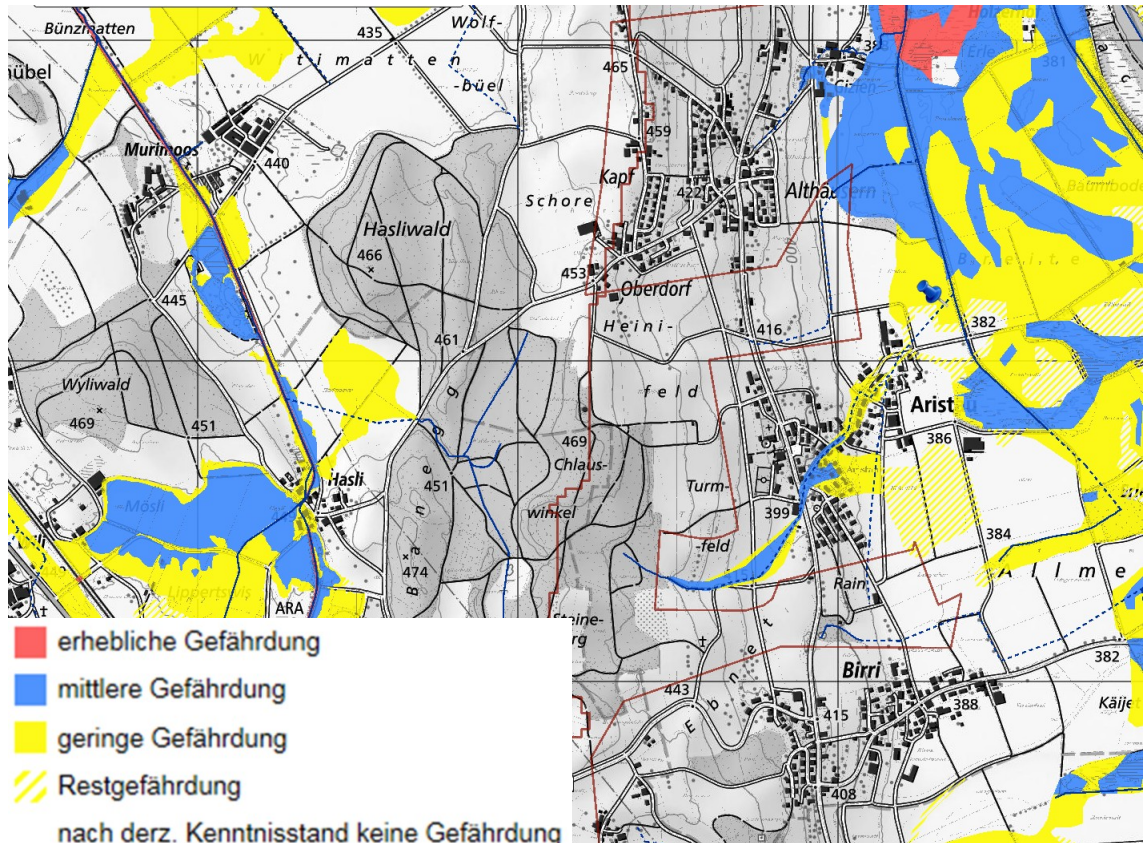
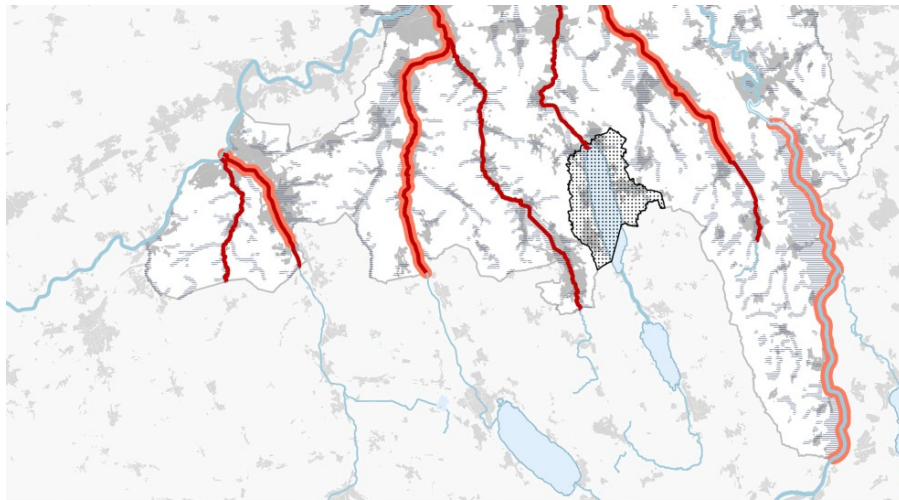


Abbildung 37 Gefahrenkarte

Mittelfristig sind in der Gemeinde Aristau keine wasserbaulichen Massnahmen in Planung, die Auswirkungen auf die Hochwassergefahr im Siedlungsgebiet hätten. Die kantonale Sektion Wasserbau empfiehlt daher zur Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser das sogenannte Vorschriftenmodell. Dieses scheidet in Gebieten mit Schutzdefizit sogenannte Hochwassergefahrenzonen (HWZ) aus und legt definitive Vorschriften bezüglich der zulässigen Nutzungen innerhalb dieser Zonen fest.

Im Dorfteil Aristau besteht entlang des Dorfbachs ein Schutzdefizit. Es liegt teilweise eine mittlere und teilweise eine geringe Gefährdung vor. Entsprechend werden die Hochwasserschutzzonen HWZ1 und HWZ2 festgelegt und in der BNO erforderliche Massnahmen, welche bei Neubauten im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen sind, definiert. Aufgrund der Revision der BauV wird der Schutz von nicht verorteten Gebieten neu übergeordnet in § 36c BauV "Schutz vor Hochwasser" geregelt. Aus diesem Grund wird keine Restgefährdung ausgeschieden und keine Bestimmungen in die BNO aufgenommen.

Gebiete ausserhalb der Bauzone, die gemäss Gefahrenkarte und Gefahrenhinweiskarte Hochwasser eine Gefährdung haben, werden als Freihaltezone Hochwasser ausgewiesen. Die Freihaltezone Hochwasser ist eine der Grundnutzungszone überlagerte Schutzzone. Die heute natürlich bestehenden Überflutungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets sind wichtig für die Retention (Rückhalt) oder als zusätzliche Abflusskorridore im Ereignisfall. Im Wald wird generell keine Freihaltezone Hochwasser ausgeschieden. In der BNO wird eine Vorschrift aufgeführt, die die zulässigen Nutzungen in der Freihaltezone Hochwasser definiert.



Ausgangs- age	Richtplan- aussage	
		Bäche, in denen die Längsvernetzung gefördert wird
		Wasserbauvorhaben
		Spezialgebiet Hallwilersee-Sanierung
		Freihaltegebiet Hochwasser gem. Gefahrenhinweiskarte Hochwasser vom März 2002

Abbildung 38 Freihaltegebiet Hochwasser (Q.: kantonaler Richtplan L 1.2)

### 3.5.3 Chemierisikokataster

Das einzige bekannte Risiko gemäss dem Chemierisikokataster besteht durch eine östlich der Siedlungsgebiete verlaufende Gasleitung.

Die Gashochdruckleitung verläuft parallel zu den Ortsteilen in ca. 300 bis 600 Metern Entfernung. Die Leitung ist unterirdisch verlegt.

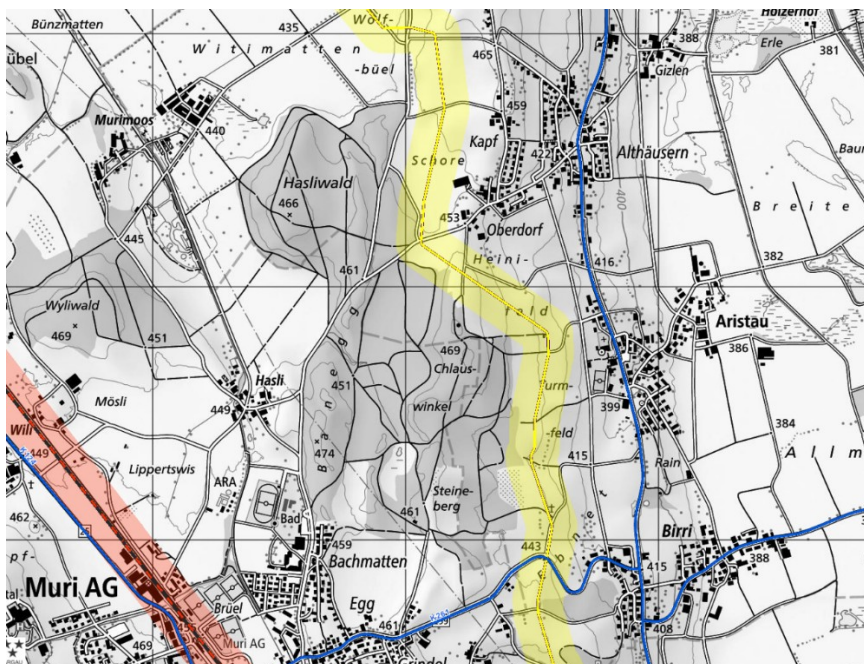


Abbildung 39 Chemierisikokataster (Q.: agis)

### 3.6 Nutzungsreserven in den Bauzonen

Die Bauzonen in Aristau sind überwiegend bereits überbaut. Es sind nur vereinzelte Baulücken vorhanden. Grössere zusammenhängende Bauzonenreserven befinden sich nur in Althäusern (Gebiet Rebstockstrasse) und Birri (Gebiet Samiweg).



Abbildung 40 Stand der Erschliessung (Q.: agis)

### 3.7 Bevölkerungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und -prognose

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Aristau betrug per 31.12.2019 rund 1'500 Einwohner. Die Einwohner verteilen sich etwa gleichmässig auf die 3 Ortsteile. Die Anzahl Haushalte beträgt 665. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse liegt demnach bei 2.3 Personen. Der Anteil Ortsbürger beträgt 13.8 %, der Ausländeranteil liegt bei 17.5 %.

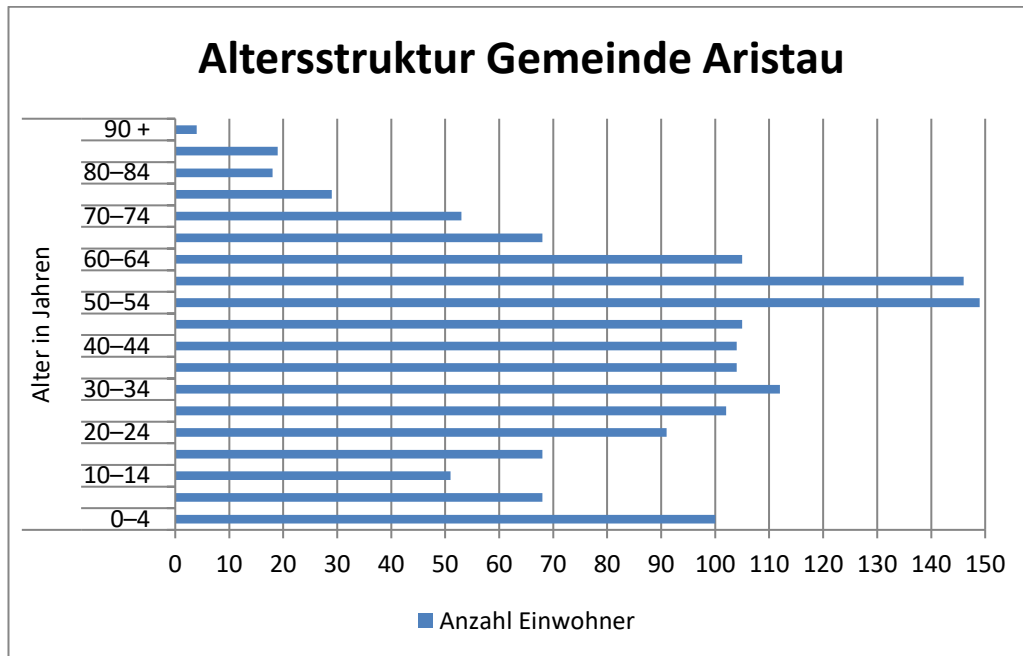


Abbildung 41 Altersstruktur 2018 (Q.: Statistik AG)

Der Grossteil der Bevölkerung ist zwischen 50 und 65 Jahren alt. Kinder im Kindergartenalter gibt es aktuell 27. Im Primarschulalter sind es 77 Kinder.

In den letzten Jahren hat sich die Bevölkerungszahl von Aristau zunächst gut, zuletzt nur noch geringfügig entwickelt. Total ist die Bevölkerung von 2009 bis 2016 um ca. 7.8 % respektive 1.08 % pro Jahr gestiegen. Damit liegt das Wachstum im Durchschnitt über der Prognose gemäss Richtplan.

Die Wohngebiete der Gemeinde Aristau weisen überwiegend Bevölkerungsdichten von 25 bis 50 Einwohner pro Hektare auf. In Birri gibt es zudem Gebiete mit weniger als 25 E/ha. In den Dorfzonen von Althäusern und Birri liegt die Einwohnerzahl mit 60 bis 70 E/ha leicht höher als in der restlichen Gemeinde. Insgesamt weist Aristau für eine ländliche Gemeinde ordentliche Einwohnerdichten auf. Insgesamt ist das Fassungsvermögen der Gemeinde über der planmässigen Bevölkerungszahl per 2030, unter der Voraussetzung einer gewissen Innenentwicklung.

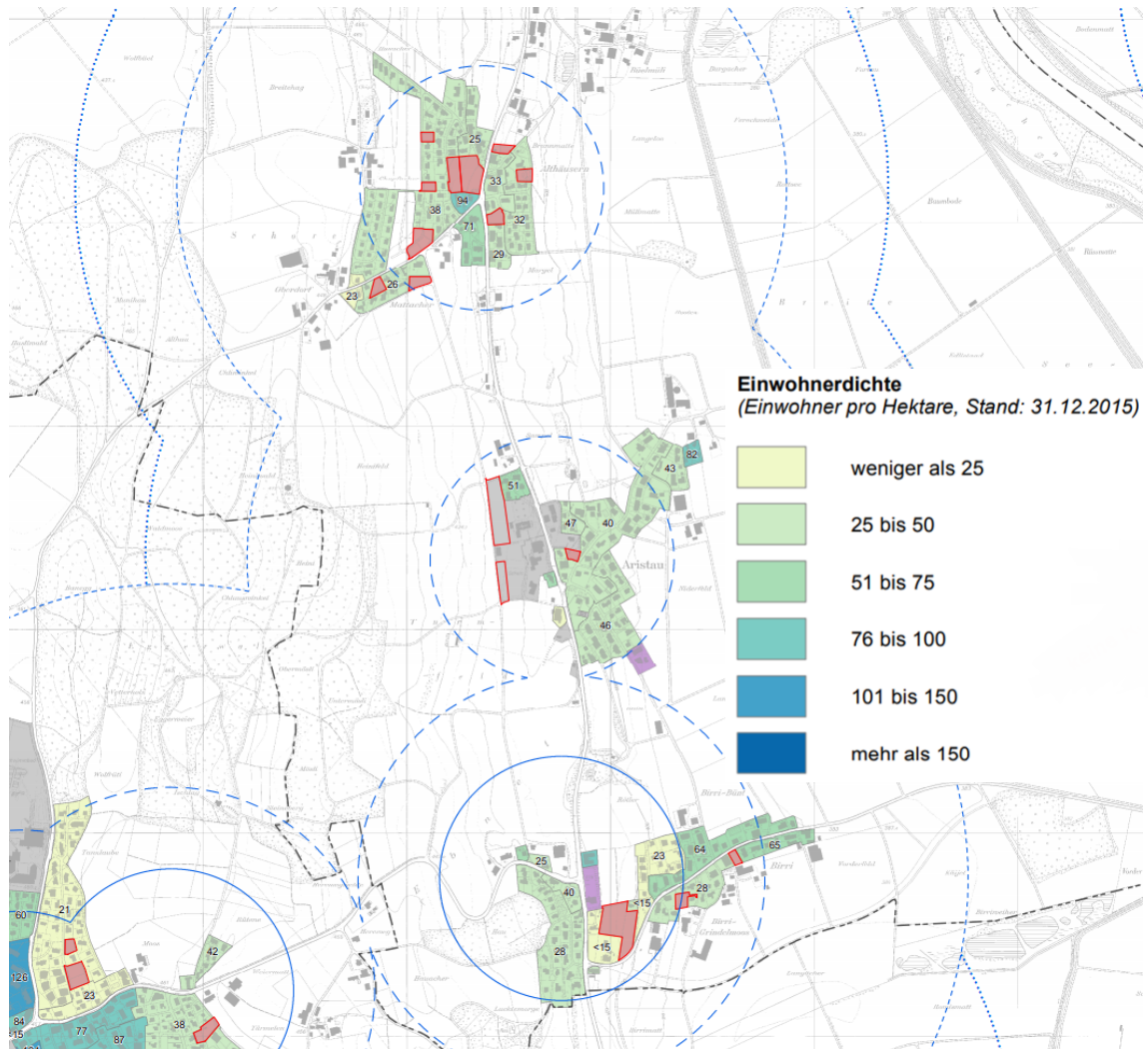
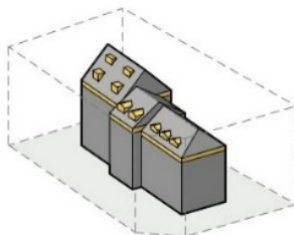


Abbildung 42 Einwohnerdichte

### 3.8 Innenentwicklungsstrategie bis 2038 (Handlungsprogramm Innenentwicklung)

Für das gesamte Siedlungsgebiet werden vier allgemeingültige Entwicklungsstrategien mit einer Abschätzung zu möglichen Einwohner-Zuwächsen zugeordnet. Vor dem Hintergrund der Umsetzbarkeit werden Umsetzungsprioritäten festgelegt, welche einen voraussichtlichen Zeithorizont aufzeigen.

#### Bewahren

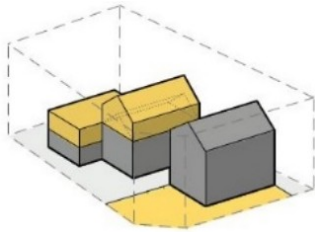


Der Strategieansatz "Bewahren" hat den Erhalt, die Pflege und die qualitative Aufwertung und Entwicklung von Identität stiftenden Bauungen und Freiräumen zum Ziel (Ortsbild). Weitestgehend befinden sich diese Gebiete in der Dorfzone. Es gilt die Qualität zu erhalten und allenfalls zu verbessern. Der Schutz der Baustruktur, die Rücksichtnahme auf den Bestand, die Pflege der Bausubstanz stehen im Zentrum dieser Strategie

Die Gebiete stehen daher für eine Nutzungsintensivierung im Rahmen der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen grundsätzlich nicht zur Verfügung. Es sollen keine zusätzlichen Einwohner bzw. Wohnungen angestrebt werden.

Geeignete Massnahmen zur Wahrung dieser Bebauung sind die Ergänzungspläne (Detaillierung der Vorschriften zur Dorfzone). Eigentümergespräche, welche zur Sanierung und Pflege motivieren, können einen grossen Beitrag leisten. Mit Hilfe eines Kriterienkatalogs kann die Bauverwaltung ebenso aktiv die Qualität steuern.

### Aufwerten

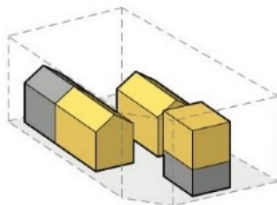


Gebiete mit der Strategie "Aufwerten" sind in ihrer Grundstruktur stimmig und sind grösstenteils zusammenhängende Siedlungsteile. Dies ist die klassische («natürliche») Innenentwicklung im Bestand in Wohn- und Mischzonen mit Potential zur Nachverdichtung. Es gilt die mehrheitliche Beibehaltung der Bausubstanz, Struktur und Qualität. Im Zentrum stehen die sanftere Entwicklung und das behutsame Aufwerten sowie das Beheben von kleineren ortsbaulichen Mängeln. Auch mit neuen Bauvolumen, welche sorgfältig integriert werden können, kann eine allgemeine sanfte Erhöhung der Wohnungsanzahl angestrebt werden.

Zu dieser Kategorie zählen beispielsweise das Ersetzen, Ergänzen und das Lückenschliessen in bebauten Quartierstrukturen unter der Wahrung der grundsätzlichen Körnigkeit und Typologie. Höhere Dichten und Nutzungsintensivierungen bei grundsätzlichem Erhalt der bestehenden ortsbaulichen und freiräumlichen Grundmuster bilden das Entwicklungsziel.

Förderung der Innenentwicklung Massnahmen: Anpassung Zonierung /Vorschriften, Testplanungen.

### Weiterentwickeln

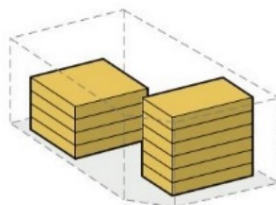


Diese Strategie umfasst primär die Handlungsgebiete, also die Überbauung von zentral gelegenen, gut erschlossenen, teils überbauten Wohn- und Mischzonen. Quantitativ besteht hier grosses Entwicklungspotenzial, qualitativ ist dabei auf eine gute ortsbauliche Einbindung in den Siedlungskörper zu achten (zum Beispiel mittels qualitätsfördernder Verfahren), und funktional ist möglichst ein Mehrnutzen zu Gunsten der Versorgungs- und Bedürfnislage der Gemeindef zu leisten.

Die bauliche Erneuerung mit Ersatzbebauung soll im Wesentlichen die Wohnungsanzahl erhöhen. Diese Strategie kann zudem neue Baustrukturen und Freiräume hervorbringen.

Die Massnahmen sind die Sondernutzungsplanung, die Anpassung der Zonierung und Vorschriften, sowie informelle Planungen wie Studien und Testplanung.

### Neu- /Umstrukturieren



Die Gebiete mit dem Strategieansatz "Neu-/Umstrukturieren" sind die prioritären Schlüsselgebiete oder der hochwertigen Innenentwicklung. Es sind grössere, zusammenhängende und überwiegend unüberbaute Wohn- und Mischzonen in zentraler Lage

Hier sind typologische Neuinterpretationen und hohe quantitative wie qualitative Entwicklungen möglich. Eine grundlegende Erneuerung eines Areals bietet grosse planerische Freiheit, neue Nutzungsansätze und die Realisierung höherer Dichten.

Geeignete Massnahmen zur Förderung der Innenentwicklung sind Wettbewerbe und Testplanung, dessen Siegerprojekt als Richtprojekte für Gestaltungspläne dienen.

### Baulücken

Dies sind einzelne unüberbaute Parzellen in Wohn- und Mischzonen. Hier sind keine spezifischen raumplanerischen Massnahmen für deren Überbauung erforderlich.

### Verdichtungslücken

Dies sind im Wesentlichen sehr grosse Parzellen in Wohn- und Mischzonen, die eine sehr geringe Dichte ausweisen und zudem grosse zusammenhängende Flächen für Verdichtung potenziell bereithalten können. Hier sind ebenfalls keine spezifischen raumplanerischen Massnahmen für deren Überbauung erforderlich.

### Prioritäten (Ausgangslage 2023)

- I (kurzfristig) ca. 2-5 Jahre (bis 2028)
- II (mittelfristig) ca. 6-10 Jahre (bis 2033)
- III (langfristig) ca. 11-15 Jahre (bis 2038) → Nutzungsplanhorizont

### Zusammenfassung und Massnahmen

Tabelle 10 Überblick Handlungsgebiete, Schlüsselgebiete und weitere Verdichtungspotentiale

Priorität	Handlungsgebiete /Schlüsselgebiet	Strategie	Massnahmen	Einwohnerpotential
I 2-5 Jahre  bis 2028	1 <b>Kapfackerstrasse</b> (H1)  (Umzonung U7)	Weiterentwickeln	Aufzoning zu W2b mit AZ 0.35, sanfte Verdichtung zulassen (insbesondere kleine Mehrfamilienhäuser mit maximal 3 Wohneinheiten), Förderung der Kommunikation bezüglich Anbauten und Aufwertungen.	Stand 2017: 25 – 50 E/ha Eigene Ermittlung: 25 Wohngebäude x 2,2 E/Gebäude → 55 E auf 1,65 ha → <b>32 E/ha</b> Künftig: bis 60 E/ha realistisch → neu 55 E x 1.875 = 103 E <b>Zusätzliche E: ca. 48</b>
	2 <b>Schlüsselgebiet 2</b> Samiweg	Neu-/ Umstrukturieren	Gestaltungsplan ist erstellt, Baueingaben direkt möglich, Voranbringen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern	Stand 2017: <5 E/ha Künftig: 86 WE (gemäss Richtprojekt) x 2.2 E/WE → 189 E auf 1,7 ha → <b>111 E/ha</b> <b>Zusätzliche E: ca. 185</b>
	3 <b>Rütiweg</b>	Weiterentwickeln	Gestaltungsplan ist erstellt, Baueingaben direkt möglich, Voranbringen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern	Stand 2017: ca. 28 E/ha Bei 0.89 ha → 31 E Künftig: min. 60 E/ha → ca. 53 E <b>Zusätzliche E: ca. 22</b>
	4 <b>Ehemaliger Kindergarten</b> (H3)  (Umzonung U6)	Weiterentwickeln	Umzonung von OeBA in Dorfzone, Baueingaben direkt möglich für kleines Mehrfamilienhaus	Stand 2017: 0 E Künftig: 75 E/ha Bei 0.174 ha → 13 E <b>Zusätzliche E: ca. 13</b>
Zwischensumme		<b>Zusätzliche Einwohner bis 2028</b>		<b>268 E</b>
II 6-10 Jahre  bis 2033	5 <b>Schlüsselgebiet 3</b> Gasthof Krone	Neu-/ Umstrukturieren	SNP-Pflicht. Umzonung von Gewerbe in Wohn-/Gewerbe.	Stand 2017: 0 E Künftig: 60 E/ha Bei 0.35 ha → 21 E <b>Zusätzliche E: ca. 21</b>
	6 <b>Schlüsselgebiet 1</b> Rebstockstrasse	Neu-/ Umstrukturieren	Gestaltungsplan ist erstellt, Baueingaben direkt möglich, Voranbringen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern	Stand 2017: 0 E Künftig: 75 E/ha Bei 0.71 ha → 53 E <b>Zusätzliche E: ca. 53</b>
Zwischensumme		<b>Zusätzliche Einwohner bis 2033</b>		<b>64 E</b>

III 11-15 Jahre  bis 2038	<b>7 Niederfeld</b> (Parzelle 185)	Weiterentwickeln	Hohes Verdichtungspotential. Bebauung mit Mehrfamilienhäusern verfolgen.	Stand 2017: <5 E/ha Künftig: 60 E/ha Bei 0.37 ha → 22 E <b>Zusätzliche E: ca. 18</b>
	<b>8 Autogarage Fuchs</b>	Weiterentwickeln	SNP-Pflicht. Zentrale Bebauung mit Mehrfamilienhäusern verfolgen.	Stand 2017: ca. 2 E Künftig: 60 E/ha Bei 0.28 ha → 17 E <b>Zusätzliche E: ca. 15</b>
	<b>9 Hauacker</b> (Parzellen 292-295, 297, 313, 314)	Weiterentwickeln	Hohes Verdichtungspotential durch Anbauen, Umbauten oder zusätzlichen Bauten, Kommunikationsprozess mit Eigentümerschaften.	Stand 2017: ca. 20 E Künftig: 60 E/ha Bei 1.00 ha → 60 E <b>Zusätzliche E: ca. 40</b>
	<b>10 Mühlestrasse</b> (Parzellen 63-65, 67)	Weiterentwickeln	Hohes Verdichtungspotential durch Anbauen, Umbauten oder zusätzlichen Bauten, Kommunikationsprozess mit Eigentümerschaften.	Stand 2017: ca. 5 E Künftig: 60 E/ha Bei 0.34 ha → 20 E <b>Zusätzliche E: ca. 15</b>
	<b>11 Zelgliweg</b> (Parzellen 866-868)	Weiterentwickeln	Hohes Verdichtungspotential durch Anbauen, Umbauten oder zusätzlichen Bauten, Kommunikationsprozess mit Eigentümerschaften.	Stand 2017: ca. 10 E Künftig: 60 E/ha Bei 0.42 ha → 25 E <b>Zusätzliche E: ca. 15</b>
Zwischensumme		<b>Zusätzliche Einwohner bis 2038</b>		<b>103 E</b>
<b>Gesamttotal</b>				<b><u>435</u></b>

Das zusätzliche Einwohnerpotential von 435 verteilt sich auf einen Zeitraum von 15 Jahren. Mit diesem Zuwachs stösst Aristau dann im Jahre 2038 voraussichtlich an seine Grenzen der Aufnahmefähigkeit für Einwohnende bzw. einer verträglichen Siedlungsdichte. Neben den bereits abgeschlossenen Strassensanierungen und Umbauten der Bushaltestellen wird ein Bedarf an neuen Strassen oder weiteren tiefgreifenden Optimierungen am Verkehr nicht gesehen.

Das Fuss- und Velonetz ist entsprechend der aufzunehmenden Kapazitäten ausreichend. Entlang der Hauptrouten durch die drei Dorfteile sind beidseitig Trottoirs angelegt. Partielle Erweiterungen des Strassenraums sind auch durch die Baulinien in geringem Umfang weiterhin möglich. Ein zusätzlicher Ausbau von Gemeindestrassen ist nicht notwendig, denn die grössten Baugebiete (Schlüsselgebiet 2 „Samiweg“ in Birri oder Schlüsselgebiet 1 „Rebstockstrasse“ in Althäusern) sind jeweils direkt über die übergeordneten Strassen erschlossen. Die anderen Entwicklungsgebiete haben durch die geringeren Einwohnerzuwächsen keine grundlegende Einflussnahme auf das Siedlungsgebiet.

## 4 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

### 4.1 Bauzonenplan

Im Bauzonenplan erfolgen einige Änderungen, die im Änderungsplan (orientierende Beilage zur Gesamtrevision dargestellt werden.

#### 4.1.1 Umzonungen

Nachfolgend werden die Umzonungen aufgelistet und begründet. Die Nummerierung ist auf den Änderungsplan abgestimmt (orientierende Beilage zur Gesamtrevision).

Tabelle 11 Umzonungen

Nr.	Parzelle(n)	Änderung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Begründung
U1	179 / 180 / 181 / 182 / 183 / 889 / 899 / 900 / 901 / 902	W2 > D	6'109	Die heutige Wohnzone W2 ist von allen Seiten von Dorfzonen umgeben. Zudem liegt n der heutigen Wohnzone ein Volumenschutzobjekt, dass für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung hat. Um das vorhandene homogene Ortsbild zu bewahren und Neubauten angemessen in die Umgebung einzupassen, erfolgt eine Umzonung des gesamten Gebietes in die Dorfzone.
U2	192 / 865	W2 > D	357	Die Zonengrenze verläuft derzeit mitten durch die Parzelle Nr. 192. Im Rahmen der Gesamtrevision wird eine Bereinigung respektive Anpassung der Zone auf die Parzellengrenze vorgenommen. Zudem wird die Strasse der dichteren Zone (Dorfzone) zugewiesen.
U3	921 / 961 / 962	D > W2	214	Die heutige Zonengrenze verläuft mittig durch die Parzellen. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U4	245	G > D	203	Die heutige Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U5	158	OeBA > W2	44	Die heutige Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U6	156	OeBA > D	1'737	Das Areal des ehemaligen Kindergartens soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Fläche wird als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in diesem Bereich des Dorfes nicht benötigt und kann als Wohn- und Gewerberaumpotential besser der Gemeinde dienen. Angestrebt ist eine gemischte Nutzung oder eine reine Wohnnutzung. Aufgrund der Lage mittig in der historischen Dorfzone, werden besondere Anforderungen an die Gestaltung gestellt. Es erfolgt daher eine Umzonung in die Dorfzone. Nach eingehender Prüfung der verbleibenden OeBA-Zonen genügen diese für die kommenden 15 Jahre. Tiefgreifende Erweiterungen stehen nicht an und es bestehen ausreichend Reserveflächen auf Parzelle 132 (Turmfeld) oder direkt hinter dem Friedhof.
U7	33 / 79 / 80 / 81 / 82 / 83 / 84 / 85	W2a > W2	18'119	Im aktuell rechtskräftigen Bauzonenplan gibt es zwei verschiedene Wohnzonen (W2a und W2b) die sich lediglich in Bezug auf die Ausnützungsziffer

Nr.	Parzelle(n)	Änderung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Begründung
	/ 86 / 87 / 88 / 89 / 90 / 91 / 92 / 93 / 94 / 95 / 101 / 102 / 103 / 104 / 105 / 106 / 107 / 928 / 929			unterscheiden. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung soll zukünftig in der heutigen Wohnzone W2a eine höhere Verdichtung zugelassen werden. Die Wohnzone W2a wird daher aufgehoben. Neu werden alle Wohn (W2a und W2b) gebiete der Wohnzone W2 zugewiesen. Es werden für die Wohnzone W2 die Masse der ehemaligen Wohnzone W2b übernommen.
U8	771	D > W2	31	Die heutige Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U9	836	D > W2	14	Die heutige Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U10	41 / 787	W2b > D	14	Die heutige Zonengrenze stimmt nicht mit der Parzellengrenze überein. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die Zonengrenze an die Parzellengrenze angepasst.
U11	224 / 225	G > W2	3'325	<p>Die Fläche der ehemaligen Käserei ist bisher als Gewerbezone zoniert. Der Käsereibetrieb wurde 2005 eingestellt. Die Eigentümer der Parzellen sind an die Gemeinde herangetreten und haben eine Umzonung in die Wohnzone oder in die Wohn- und Gewerbezone beantragt. Die Eigentümer streben eine Überbauung mit Wohngebäuden an.</p> <p>Die Planungskommission respektive der Gemeinderat haben den Antrag geprüft. Aus planerischer Sicht ist die angestrebte Umzonung sachgerecht. Die Lage am Siedlungsrand mit Erschliessung mit Lastwagen durch das Wohngebiet sowie die geringe Grösse des Gebietes sind für eine gewerbliche Nutzung schlecht geeignet. Die ehemalige Gewerbezone wird daher in die Wohnzone umgezont.</p> <p>Aus Sicht der REPLA wird empfohlen, die Reduktion der Gewerbezone mit einem interkommunalen Tausch zu kompensieren. Es ist eine sehr kleine Fläche und der Abklärungs- und Umsetzungsaufwand ist diesbezüglich zu hoch.</p>
U12	248	G > WG2	237	Die Strasse wird der dichteren Zone (Wohn- und Gewerbezone WG2) zugewiesen.
U13	246	G > WG2»	3'446	Die heutige Gewerbezone beim Gasthof Krone wird neu als Wohn- und Gewerbezone zoniert. Durch die Umzonung werden die Entwicklungsmöglichkeiten für eine gemischte Nutzung geschaffen und gleichzeitig der Erhalt des Restaurants gesichert. Da es sich bei dem Gebiet aufgrund diverser Einschränkungen (Strassenabstand, Strassenlärm, Parzellengrösse respektive –zuschnitt) um eine schwer zu überbauende Parzelle handelt, wird zusätzlich eine Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. In der Bau- und Nutzungsordnung werden konkrete Zielvorgaben für den Gestaltungsplan „Gasthof Krone“ definiert. Der Nutzungsschwerpunkt soll künftig bei dem Beizbetrieb mit geringem Wohnanteil liegen. Das lärmtechnisch anspruchsvolle Gebiet ist frühzeitig mit entsprechenden Fachpersonen zu entwickeln. Die Immissionsgrenzwerte können nicht eingehalten

Nr.	Parzelle(n)	Änderung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Begründung
				werden (siehe hierzu Seite 88f). Immissionsgrenzwert Tag um 6.1 dBA überschritten Immissionsgrenzwert Nacht um 7.6 dBA überschritten Aus Sicht der REPLA wird empfohlen, auf die Reduktion der Gewerbezone zu verzichten. Die aktuellen Entwicklungsbestrebung erfordern eine Mischzone.
U14	161	W2 > D	163	Die Strasse wird der dichteren Zone zugewiesen.
U15	328	W2 > WG2	550	Die Parzelle stellt heute eine Exklave inmitten der Wohn- und Gewerbezone dar. Die Parzelle wird daher an die umgrenzende Zone angepasst und in die Wohn- und Gewerbezone umgezont. Dadurch wird eine intensivere und dichtere Überbauung der Parzelle ermöglicht, was der haushälterischen Bodennutzung und Innentwicklung dienen.
U16	248	W2 > WG2	123	Die Strasse wird der dichteren Zone zugewiesen.

Alle Umzonungen gemäss Tabelle 11 wurden auf das Einhalten der Anforderung von Art. 24 Abs. 2 USG (per 1. April 2026 in Kraft getretene Revision) überprüft. Die Überprüfung des Einhaltens der Lärmimmissionsgrenzwerte wurde anhand der AGIS-Abfrage vom 18.06.2026 mit Layer Immissionskataster Baubewilligungen vorgenommen. Alle Umzonungen mit Ausnahme von U13, welche eine höhere Wohnnutzung zulassen würden, halten die Immissionsgrenzwerte ein. Siehe hierzu auch Seite 88f.

#### 4.1.2 Auszonungen

Nachfolgend werden die Auszonungen aufgelistet und begründet. Die Nummerierung ist auf den Änderungsplan abgestimmt (orientierende Beilage zur Gesamtrevision).

Tabelle 12 Auszonungen

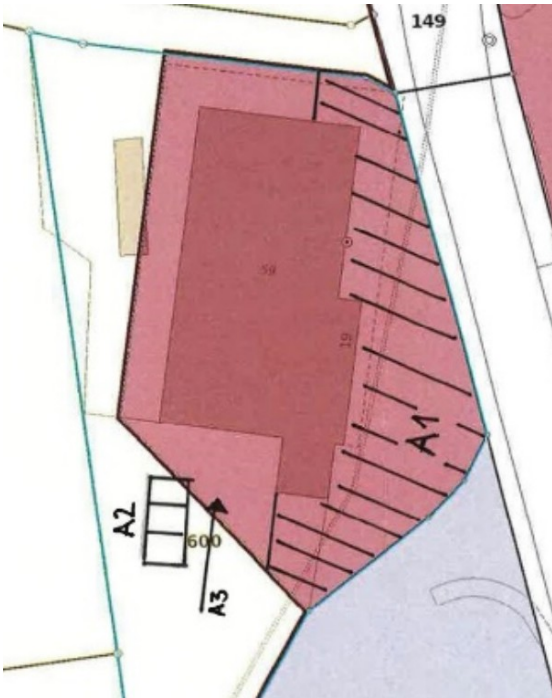
Bezeichnung	Parzelle(n)	Änderung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Begründung
A1	603	OeBA > LW	733	Die heutige OeBA wird umgelagert (von Parzelle Nr. 603 auf Parzelle Nr. 600), da diese am neuen Ort besser genutzt werden kann. Mit dem Rückbau der Schiessanlage im Jahr 2020 besteht keine weitere Nutzung für diese Parzelle.

#### 4.1.3 Einzonungen

Nachfolgend werden die Einzonungen aufgelistet und begründet. Die Nummerierung ist auf den Änderungsplan abgestimmt (orientierende Beilage zur Gesamtrevision).

Tabelle 13 Einzonungen

Bezeichnung	Parzelle(n)	Änderung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Begründung
E1	600	LW > OeBA	733	Die heutige OeBA wird umgelagert (von Parzelle Nr. 603 auf Parzelle Nr. 600), da diese am neuen Ort besser genutzt werden kann.

				<p>Die Umlagerung der Zone entspricht dem Grundsatz, das Siedlungsgebiet so kompakt als möglich festzulegen. Drei angedachten Parkfelder im zentraleren Bereich von Aristau (hinter Geb. 59, Rosenkeller) sind an diesem Ort sinnvoller als derzeit auf dem Kiesplatz der Asylunterkunft (Parzelle 601). Die Fläche wird durch die Asylsuchenden beansprucht. Eine Umlagerung ist zudem raumplanerisch besser, weil so für die Rosenkeller GmbH (repräsentatives Gewerbe für Aristau, Nutzung als Kundenparkfelder) und der Gemeinde wichtigen Parkfelder realisiert werden können. Zudem werden die Parkfelder bei Veranstaltungen in Aristau von Besucherinnen und Besuchern mitgenutzt. Heute wären die Parkfelder zonenwidrig in der Landwirtschaftszone, dies soll durch die Umlagerung behoben werden. In der Bauwillingung Nr. 2021-08 vom 30. August 2021 wurde die Nutzung der Parkplätze auf der Parzelle Nr. 601 bis zur Fertigstellung der drei zusätzlichen Parkplätze auf der Parzelle Nr. 600 gutgeheissen. Jedes Parkfeld mit den Abmessungen 2.5m x 5.0 m soll im hinteren südlichen Bereich angelegt werden mit der Einfahrt von Süden her. Die drei Parkfelder stellen eine Minimalvariante dar. Eine Parkplatzanlage mit weiteren Parkfeldern wird angestrebt.</p> <p>Beilage zum Mietvertrag vom 31.05.2021:</p>  <p>A1: Mietfläche aussen Rosenkeller GmbH, inkl. Unterhaltspflicht A2: zusätzliche Parkplätze A3: Einfahrt</p>
--	--	--	--	--

## Durchsetzung der Baupflicht

Das potenzielle Bauland in den begrenzten Siedlungsgebieten ist knapp und somit wertvoll für die Innenverdichtung der Gemeinden. Bevor weitere Reserven in Anspruch genommen werden, ist das bereits verfügbare Bauland zu nutzen. Um der Baulandhortung entgegenzuwirken, ist es essenziell, dass der Baupflicht bei eingezontem Siedlungsgebiet auch nachgekommen wird. Die Gemeinde ist gemäss § 28i und j BauG für die Durchsetzung der Baupflicht zuständig. Dies gilt auch für bereits eingezontes Bauland. Da durch die Revision effektiv kein Bauland für Wohn- oder Gewerbenutzungen neu eingezont wird, kann sich nur auf das bereits eingezonte Bauland (und dessen Baulücken) konzentriert werden.

Folgende Auflistung benennt die Parzellen, bei der die Baupflicht zum Tragen kommen könnte, da keine Bauabsicht erkennbar ist, aber grundlegend bereit für eine Überbauung wäre.

Tabelle 14 Baupflichtige Parzellen

Ortsteil	Parzelle und Zone	Eigentümer	Fläche in m <sup>2</sup>	Status
Althäusern	110 W2	Rusch Maria, Bremgartenstrasse 56, 5628 Aristau	622	Unbekannt, Abklärungsbedarf
	98 W2	Zurkirchen Elisabeth, Bachstrasse 97a, 5034 Suhr	1'323	nicht erschlossen bzw. Erschliessung in Abklärung
	72 DZ	Stierli Daniela, Moosweg 1, 5628 Aristau	1'312	Unbekannt, Abklärungsbedarf
	21 W2	Noser Martina, Feldstrasse 7, 5628 Aristau	629	Unbekannt, Abklärungsbedarf
	35 W2, D	Karl Schätti AG, Grundstrasse 16, 6340 Baar	7'077	Gestaltungsplan Rebstockstrasse ist erstellt (siehe Tabelle 2)
Birri	250 W2	Küng Othmar, Steinstrasse 19, 5628 Aristau	864	Unbekannt, Abklärungsbedarf
	255 W2	Flühmann Gertrud, Hauacker 7, 5628 Aristau	580	Unbekannt, Abklärungsbedarf
	269 D	Hegimmo AG, Hinterbergstrasse 24, 6312 Steinhausen	1'095	Gestaltungsplan Rütieweg, Bauge-such hängig
	291 D	Jörg Meier, Rütieweg 9, 5628 Aristau	647	Gestaltungsplan Rütieweg, Landwirt-schaftsbetrieb wird betrieben
	319 324 325 326 WG2	Koch Immobilien AG, Büelisackerstrasse 3, 5619 Büttikon	1'380 4'287 3'041 644	Gestaltungsplan Samiweg ist er-stellt, (siehe Tabelle 2), Überarbei-tung
Aristau	888 W2	Strebel Hermann, Käsereistrasse 19, 5628 Aristau Strebel Pia, Kaplaneiweg 5, 8916 Jonen	534	Unbekannt, Abklärungsbedarf
	165 D	Markus Schärer, Bremgartenstrasse 26, 5628 Aristau	752	Bereits teilweise bebaut
<b>Summe</b>			<b>24'787</b>	

Für ein bereits eingezontes Grundstück kann der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung festlegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Ausgenommen sind Grundstücke, die

voraussichtlich innert 15 Jahren für den Eigenbedarf eines Betriebs benötigt werden. Eine Baupflicht soll nur dort verfügt werden, wo sie dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Bestimmungen entspricht und aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sachgerecht ist. Die Frist muss im Sinne von Art. 15 RPG wirkungsvoll sein. Entsprechend wird den Gemeinden eine Frist von 5 bis 10 Jahren empfohlen. Eine längere Frist wäre eher nicht zweckmässig (Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 RPG).

Bei der Frage des Zeitpunkts der Erfüllung der Baupflicht wird auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Baute angeknüpft, also an den Zeitpunkt der Bauabnahme (sinngemäss § 15a BauG). Erst mit der Bauabnahme ist ein Grundeigentümer seiner Baupflicht vollständig nachgekommen. Mit diesem Zeitpunkt entfallen allfällige Massnahmen bei Nichtbeachtung der Baupflicht

In einem ersten Schritt mahnt der Gemeinderat die pflichtige Person vor Ablauf der Frist. Anschliessend erhebt er nach unbenutztem Ablauf der Mahnfrist, und bei andauernder Verletzung der Baupflicht jedes Folgejahr erneut, eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts.

Der Gemeinderat verlängert die Frist, wenn die Einhaltung durch Rechtsmittelverfahren oder andere Umstände erheblich erschwert wird, welche die pflichtige Person nicht zu verantworten hat. Damit sind namentlich Einwendungen und Beschwerden gegen die Baubewilligung gemeint. Denkbar wäre jedoch auch eine unverschuldete Nicht-Fertigstellung einer Baute.

#### 4.1.4 Volumen- und Substanzschutz

Gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Aristau gibt es zahlreiche Volumen- und Substanzschutzobjekte. Die Substanzschutzobjekte sind mehrheitlich im kantonalen Bauinventar aufgeführt und sollen aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild überwiegend auch im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung weiterhin unter Substanzschutz gestellt werden.

Bei den Volumenschutzobjekten hingegen hat sich gezeigt, dass eine Anpassung erforderlich ist. Das Instrument des Volumenschutzes wurde in der letzten Gesamtrevision bei vielen Gebäuden ausschliesslich angewandt, um den Unterabstand gegenüber Strassen (insbesondere Kantonsstrassen) zu erhalten respektive langfristig zu legitimieren.

Da viele der heutigen Volumenschutzobjekte einzig aufgrund ihrer Lage (Unterabstand zur Strasse, Stellung im Strassenraum) von Bedeutung sind, das Volumen (Höhe, Geschossigkeit, Gebäudelänge und Breite) hingegen nicht besonders schutzwürdig ist, wird das Instrument des Volumenschutzes nach intensiver Prüfung in den meisten Fällen nicht mehr als sachgerecht beurteilt.

Eine detaillierte Überprüfung aller Objekte erfolgt im Ergänzungsplan Dorfzone (siehe Kapitel 4.2)

#### 4.1.5 Sondernutzungsplanpflichten

Alle rechtskräftigen Sondernutzungspläne wurden in einem separaten Verfahren, parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung, überprüft. Details zu den aufzuhebenden Sondernutzungsplänen sind den Unterlagen des parallel erfolgten Planverfahrens zu entnehmen.

Im Bauzonenplan werden Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht festgelegt. Das bedeutet, diese Gebiete dürfen nur erschlossen und bebaut werden, wenn ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan vorliegt. Hinsichtlich der Sondernutzungsplanpflichtgebiete wird unterschieden zwischen

- Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht (SNP bereits erstellt)
- Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht (neu, SNP noch zu erstellen)

In den Gebieten, in denen bereits ein rechtskräftiger Sondernutzungsplan besteht, kann dieser Plan im formellen Verfahren geändert oder aufgehoben werden. Die Sondernutzungsplanpflicht gemäss Bauzonenplan und BNO bleibt alsdann jedoch weiterhin bestehen. Das heisst, wird der rechtskräftige Sondernutzungsplan aufgehoben, kann das Gebiet erst überbaut werden, wenn ein neuer Sondernutzungsplan, der den definierten Zielvorgaben entspricht, rechtskräftig ist.

Zusätzlich zu den Sondernutzungsplanpflichten in Gebieten, in denen bereits ein rechtskräftiger Nutzungsplan vorliegt, wird auch eine neue Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet „Restaurant Krone“ aufgenommen. Das Gebiet, das von einer Gewerbezone in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont wird, darf erst überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Mit der Gestaltungsplanpflicht werden konkrete Vorgaben für die zukünftige Nutzung definiert. Es wird sichergestellt, dass das Gebiet entsprechend der Zonierung als WG2 mit einer gemischten

Nutzung überbaut wird. Das heute vorhandene Restaurant „Gasthof Krone“ ist für die Gemeinde Aristau sehr wichtig und soll auch zukünftig gesichert werden. Die in der BNO formulierten Zielvorgaben sollen auf den Erhalt des Restaurants hinwirken.

Ausserdem wird die Gestaltungsplanpflicht „Althäusern Dorf“ festgelegt. Das Gebiet ist bereits im rechtkräftigen Bauzonenplan mit einer Sondernutzungsplanpflicht belegt. Ein Sondernutzungsplan wurde bisher aber noch nicht erarbeitet.

Übersicht der weiterhin rechtkräftigen und neuen Sondernutzungspläne bzw. Sondernutzungsplanpflichten.

Tabelle 15 Sondernutzungspläne

Ortsteil	Bezeichnung / Planart	Beschluss	Genehmigung
Althäusern	Kommunaler Überbauungsplan Mattenacker (Althäusern)	25.11.1988	14.03.1989
	Gestaltungsplan Rebstockstrasse	05.11.2007	26.03.2008
	Erschliessungsplan Kornfeld	14.07.2003	10.09.2003
	Kommunaler Überbauungsplan Brunnmatt	06.11.1987	27.02.1989
	Gestaltungsplan Althäusern Dorf	neu	
Birri	Erschliessungsplan Lindenstrasse	05.12.2005	22.02.2006
	Gestaltungsplan Rütieweg	29.10.2001	07.01.2002
	Gestaltungsplan Samiweg	23.05.2005	07.09.2005
	Gestaltungsplan Gasthof Krone	neu	

### Nachweis der Voraussetzungen gemäss Art. 24 USG für die Gebiete «Gestaltungsplan Althäusern Dorf» und «Gestaltungsplan Gasthof Krone» mit erhöhten Lärmbelastungen

Die Gebiete «Gestaltungsplan Althäusern Dorf» und «Gestaltungsplan Gasthof Krone» (mit Parzelle 245 ermöglichen eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets und schaffen zusätzliche Potenziale für Wohnnutzungen innerhalb des bestehenden Siedlungsraums. Aufgrund der Lage entlang beziehungsweise im Einflussbereich der Kantonsstrassen K260 und K261 ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm nicht an sämtlichen Fassadenbereichen ohne Weiteres eingehalten werden können. Die konkrete Nachweisführung erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Sondernutzungsplanung beziehungsweise des Gestaltungsplans. Aus heutiger Sicht können die Voraussetzungen für eine allfällige Abweichung gemäss Art. 24 USG jedoch grundsätzlich erfüllt werden.

#### 1. Überwiegendes Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen

Die Gemeinde ist von einem anhaltenden Wachstumsdruck betroffen und verfolgt die raumplanerisch geforderte Siedlungsentwicklung nach innen konsequent. Die vorhandenen Entwicklungspotenziale innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets sollen genutzt werden, um zusätzlichen Wohnraum an gut erschlossenen Lagen zu schaffen und eine künftige weitere Ausdehnung der Bauzonen in die Landschaft ab 2040 zu vermeiden. Hierzu gehört auch die Entwicklung von Gebieten, die aufgrund ihrer Lage an übergeordneten Verkehrsträgern erhöhten Lärmbelastungen ausgesetzt sind. Würden solche Flächen von einer Wohnentwicklung ausgeschlossen, würde ein wesentlicher Teil der inneren Entwicklungsreserven nicht genutzt werden können. Die geplante Umzonung (Gasthof Krone) und Festhaltung an der Sondernutzungsplanpflicht in der Dorfzone (Althäusern Dorf) leisten daher einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung der übergeordneten raumplanerischen Ziele von Bund und Kanton und liegen im überwiegenden öffentlichen Interesse der Siedlungsentwicklung nach innen.

## 2. Vorhandensein eines der Dichte und Nutzungsart entsprechenden Freiraums

Die Gemeinde befindet sich in einem ländlich geprägten Raum und nicht in einem dicht bebauten urbanen Siedlungsgebiet. Um Ausnahmen von der Einhaltung der nötigen Dämpfungswerten gewährt zu können ist zwingend ein Nachweis, dass die Freiräume in der nötigen Dimension und Qualität vorhanden sind, im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens im Detail und belastbar zu erbringen (Nachweispflicht im Gestaltungsplanverfahren)

## 3. Massnahmen zur Gewährleistung einer angemessenen Wohnqualität

Die planerischen Voraussetzungen für eine angemessene Wohnqualität können durch geeignete städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Massnahmen geschaffen werden. Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen der Sondernutzungsplanung beziehungsweise des Gestaltungsplans nachzuweisen und grundeigentümerverschuldig sicherzustellen.

Insbesondere kommen folgende Massnahmen in Betracht:

- lärmadaptierte Anordnung der Bauten mit Ausbildung lärmabgewandter Gebäudeseiten und geschützter Aussenräume;
- Staffelung und Stellung der Gebäude zur Abschirmung der dahinterliegenden Nutzungen gegenüber dem Strassenverkehrslärm;
- zweckmässige Grundrissgestaltung mit Anordnung lärmempfindlicher Räume auf den lärmabgewandten Fassadenseiten;
- Ausbildung qualitativ hochwertiger, ruhiger Aufenthalts- und Freiräume innerhalb der Areale;
- bauliche und gestalterische Massnahmen im Gebäudeumfeld zur Verbesserung der akustischen Situation;
- gegebenenfalls Kombination von Wohn- und weniger lärmempfindlichen Nutzungen an den stärker exponierten Fassadenbereichen.

Durch die Festlegung entsprechender Anforderungen im Rahmen der Sondernutzungsplanung können die Voraussetzungen geschaffen werden, damit trotz der erhöhten Lärmbelastung eine angemessene Wohnqualität sowie die Einhaltung der wohnhygienischen Anforderungen gewährleistet werden können.

### 4.1.6 Siedlungsrand

Aristau ist von einer wertvollen und prägenden Landschaft umgeben. Das äussere Ortsbild ist aufgrund der sensiblen Lagen zum Kulturland zu stärken. Die Aussenraumgestaltung am Siedlungsrand ist bezüglich Materialisierung, Farbgebung sowie Terrainveränderungen durch Bestimmungen zu sichern. Die Wirkung der Ortseingänge hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist. Ein optisch und ökologisch wertvoller Siedlungsrand trägt massgeblich zum Ortsbild bei. Der Siedlungsrand sollte möglichst bepflanzt werden.

### 4.1.7 Umgang mit den ehemaligen Übergangszonen

„Die Übergangszone hat dazu gedient, beim erstmaligen Erlass des Allgemeinen Nutzungsplans nach Raumplanungsgesetz die altrechtlichen Bauzonen auf ein rechtskonformes Mass zu reduzieren. Diese Spezialregelung ist im BauG geschaffen worden, um über die definitive Zonenzuweisung am Rande des Siedlungsgebietes gelegener altrechtlicher Bauzonen später, entsprechend der eingetretenen tatsächlichen Entwicklung entscheiden zu können. Da mittlerweile alle Gemeinden über RPG-konforme Nutzungspläne verfügen und da grundsätzlich das gesamte Gemeindegebiet den Nutzungszonen nach Art. 14 RPG zuzuordnen ist, werden keine neuen Übergangszonen mehr ausgeschieden.“ (vgl. BNR Aargau: S. 28).

Die Übergangszonen in Birri und Althäusern werden neu der Landwirtschaftszone zugewiesen. Es handelt sich nicht um eine Auszonung, da die Übergangszonen bereits vorher nicht zum Baugebiet gezählt wurden.

### 4.1.8 Ausscheidung Gewässerraum

In der Nutzungsplanung sind die Gewässerräume gemäss § 127 BauG und § 41 GSchV auszuscheiden. Die Gewässerräume ausserhalb der Bauzone werden im Kulturlandplan dargestellt. Für die Begründung der ausgeschiedenen Gewässerräume wird auf Kap. 3.4.6 verwiesen.

#### 4.1.9 Waldareal, Schutzzonen und Schutzobjekte

Die Schutzzonen und geschützten Einzelobjekte wurden überprüft und entsprechend der tatsächlichen Situation respektive den angestrebten Schutzziele angepasst. Für eine detaillierte Begründung der erfolgten Anpassungen wird auf Kap. 3.4 verwiesen.

#### 4.1.10 Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Basierend auf dem per 1. November 2021 in Kraft getretenen § 4 Abs. 1 lit. d BauV sind in der BNO grundeigentümerverbindliche Regelungen für das Siedlungsgebiet zu verankern, die darauf abzielen, mit geeigneten und verhältnismässigen Massnahmen die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume zu verbessern. Die BNO würde diesbezüglich ergänzt (§ 3 Abs.7 BNO)

#### 4.1.11 Beschränkte bauliche Nutzung

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Samiweg ist eine entlang der Zürcherstrasse befindliche Überlagerung zur Festsetzung einer beschränkten baulichen Nutzung aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung als (Ausgangslage) weiterhin übernommen worden. Die Einschränkung begründet sich aus den Emissionen (hauptsächlich Geruch und Schmutz) seitens des Viehmastbetriebes. Die Beschränkung ist auch in dem Gestaltungsplan Samiweg direkt berücksichtigt und bereits im Richtprojekt umgesetzt worden (breite Abstützung). Aus Sicht der künftigen Bewohner der neuen Bebauung wird ein angemessener Abstand zur Wahrung der hohen Wohnqualität gesichert. Weiterhin ist aus Sicht der Umweltbelange der ökologische Ausgleich auf diesen Flächen ermöglicht. Zusätzlich wird durch die Freihaltung die Sicht in die Kurve hinein verbessert und die Ausblicke in die Landschaft nicht verbaut. Nachteile dieser Festsetzung werden aus raumplanerischer Sicht nicht gesehen.

### 4.2 Ergänzungsplan Dorfzone

#### 4.2.1 Ausgangslage

Gemäss der rechtskräftigen Nutzungsplanung der Gemeinde Aristau gibt es zahlreiche Volumen- und Substanzschutzobjekte. Die Substanzschutzobjekte sind mehrheitlich im kantonalen Bauinventar aufgeführt und sollen aufgrund ihrer Bedeutung für das Ortsbild überwiegend auch im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung weiterhin unter Substanzschutz gestellt werden.

Bei den Volumenschutzobjekten hingegen hat sich gezeigt, dass eine umfassende Anpassung erforderlich ist. Das Instrument des Volumenschutzes wurde in der letzten Gesamtrevision bei vielen Gebäuden ausschliesslich angewandt, um den Unterabstand gegenüber Strassen (insbesondere Kantonsstrassen) zu erhalten respektive langfristig zu legitimieren.

Viele der heutigen Volumenschutzobjekte sind aufgrund ihrer Lage (Unterabstand zur Strasse, Stellung im Strassenraum) von Bedeutung. Das Volumen (Höhe, Geschossigkeit, Gebäudelänge und Breite) wurde hingegen nicht besonders geachtet. Das Instrument des Volumenschutzes wurde nach intensiver Prüfung in den meisten Fällen nicht mehr als sachgerecht beurteilt und bremst eine gewisse Bautätigkeit.

Im Rahmen der aktuellen Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird weitgehend auf die Festlegung von Volumenschutzobjekten verzichtet. Stattdessen wird im vorliegenden Verfahren, welches parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgt, ein Ergänzungsplan Dorfzone für jeden Dorfteil erarbeitet. Im Ergänzungsplan Dorfzone werden für die Gebäude, deren Lage für den Strassenraum von Bedeutung ist und daher langfristig gesichert werden soll zusätzliche Inhalte wie Pflichtbaulinien und Freiräume festgelegt.

Ziel des Ergänzungsplans ist, die Sicherung von typischen Dorfstrukturen durch Erhaltung von Stellung der Gebäude zur Strasse, Strassenabständen und Gebäudeabfolgen (Rhythmus durch wichtige Zwischenräume).

Wichtig für das Ortsbild ist zudem die Gestaltung des Raums zwischen Fassade und Strasse sowie zwischen den Bauten (Parkplätze, Garagenvorfahrten, Grünelemente, Einfriedungen etc.). Dabei spielt beispielsweise auch die Materialisierung eine Rolle (Asphalt, Verbundsteine, Pflasterung, Kiesflächen, Bepflanzung, Abstandsgrün, Bäume etc.). Weiterhin sind die Firstrichtungen

der Gebäude, vorwiegend begrünte Bereiche und wichtige Baumstandorte wichtige festzulegende Elemente, um die individuelle Charakteristik der einzelnen Dorfteile zu bewahren. Die für die Ortskerne bedeutenden Bäume werden neu in den Bauzonenplan als geschützte Einzelbäume aufgenommen und unterstehen dem Schutz von §19 Abs. 2 BNO.

#### *Planungsgegenstand*

Der Schutz des Ortsbildes bezieht sich in erster Linie auf die historischen Ortskerne. Deswegen umfasst der vorliegende Ergänzungsplan die Dorfzonen der Ortsteile Aristau, Birri und Althäusern.

Innerhalb der Wohnzonen besteht hinsichtlich des Ortsbildschutzes keine Notwendigkeit, vergleichsweise moderne Gebäude (ab 1960er Jahre) im Unterabstand von Strassen langfristig zu sichern. Bestehende Gebäude im Unterabstand der Strassen geniessen Bestandsschutz. Eine langfristige Legitimierung und Sicherung dieser Gebäude durch einen Ergänzungsplan ist jedoch aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erforderlich und auch nicht zielführend.

Bestehende Volumenschutzobjekte ausserhalb der Bauzonen werden nicht in den Ergänzungsplan aufgenommen. Sie werden, sofern ihr Volumen schutzwürdig ist, weiterhin als Volumenschutzobjekte im Kulturlandplan festgelegt. Für Bauten ausserhalb der Bauzone gelten spezielle Vorschriften (vgl. Bau- und Nutzungsordnung). Diese Vorschriften sollen nicht durch einen Ergänzungsplan umgangen, gelockert oder in irgendeiner Weise eingeschränkt werden.

#### *Rechtsgrundlage*

Die Gemeinden können die allgemeine Nutzungsplanung in einem konkreten, klar umgrenzten Areal weiter präzisieren. Die Gemeinde Aristau strebt eine weitere Konkretisierung der baulichen Nutzung in den Dorfzonen Aristau, Birri und Althäusern an. Diese Konkretisierung der Nutzungsplanung soll durch ergänzende Vorschriften erfolgen.

Pflichtbaulinien und Baulinien begrenzen die Bebauung und dienen insbesondere der Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen sowie der baulichen Gestaltung (vgl. IVHB). Pflichtbaulinien treten an die Stelle der generellen Abstandsvorschriften. Gemäss § 111 BauG betragen die erforderlichen Abstände

- gegenüber Gemeindestrassen 4 m und
- gegenüber Kantonsstrassen 6 m

Zum Schutz von Ortsbildern (Berücksichtigung des ISOS) sollen diese Abstände in Teilen herabgesetzt werden.

Im vorliegenden Ergänzungsplan Dorfzone werden nur für die Bereiche Pflichtbaulinien und Baulinien festgelegt, in denen bewusst zum Erhalt der strassennahen Bebauung und zum Schutz des Ortsbildes eine Verkleinerung des Strassenabstands angestrebt ist.

### **4.2.2 Planungsziele**

Durch den Ergänzungsplan soll die Gebäudeabfolge und die Stellung im Strassenraum beibehalten werden, ohne die Grundeigentümer durch das Instrument des Volumenschutzes unnötig einzuschränken.

Die Kombination aus dem Ergänzungsplan und den Dorfzonen-Vorschriften gemäss BNO, trägt dem Ortsbildschutz deutlich besser Rechnung, als es der Volumenschutz kann.

### **4.2.3 Planungsinhalte**

#### *Grundsatz*

Der Ergänzungsplan präzisiert, respektive ergänzt die allgemeine Nutzungsplanung im Bereich der Dorfzonen. Die Regelungen des Ergänzungsplans sind stets im Zusammenhang mit den Vorschriften des Bauzonenplans und der Bau- und Nutzungsordnung zu betrachten. Ein Baugesuch für ein Bauvorhaben in der Dorfzone muss sowohl die Regelungen des Bauzonenplans als auch der allgemeinen Nutzungsplanung einhalten.

Wenn kein Inhalt festgelegt wird, gilt der gesetzliche Strassenabstand von 4 m gegenüber Gemeindestrassen und 6 m gegenüber Kantonsstrassen.

### *Festlegungen*

Die Festlegungen sind grundeigentümergebunden und ergänzen die Festlegungen des Bauzonenplans. Die ergänzenden Vorschriften sind in §6a BNO geregelt.

- Pflichtbaulinie: Ein Ersatzbau ist zwingend bis an diese Linie zu stellen. Weiterhin definieren sie die Mindestbreite der Bauten gegenüber der Strasse.
- Baulinie: Über diese Linie hinaus Richtung Strasse darf nicht gebaut werden. Die Lage der Ersatzbauten ist innerhalb der Linien variabel.
- Prägende Freiräume: Es besteht innerhalb dieser Bereiche ein absolutes Bauverbot für oberirdisch Bauten und Anlagen. Parkplätze sind zulässig.
- Vorwiegend begrünte Freiräume (min. 80 %): Diese Bereiche sind eine Ergänzungsvorschrift zu den prägenden Freiräumen. Der Boden darf weder versiegelt oder mit Belägen ausgestattet werden, die nicht bewuchsfähig sind. Der Anteil von 20% versiegelter Fläche darf nicht überschritten werden.
- Firstrichtung: Die Definition der Hauptfirstrichtung bzw. ob ein Gebäude trauf- oder giebelständig zur Strasse aufgestellt ist.

### *Orientierungsinhalte*

Die Inhalte dienen als begleitend und stellen eine Beurteilungsgrundlage, u. a. für eine Fachgutachten zur Interessensabwägung, dar.

- projektiertes Gebäude: Gebäude, welche bestehendem Baugesuch für diesen Standort vorgesehen sind.
- potenzielle Raumkante: Aus Sicht der gestalterischen Ortsplanung und des Ortsbildschutzes sollen neue Gebäude oder Ersatzbauten sich an diesen Linien orientieren bzw. aufzeigen an welchen Stellen wieder Gebäude im Unterabstand den typischen Dorfstrassencharakter stützen.
- Sichtbeziehung Dorf: Diese bestehenden Durchblicke ermöglichen die Wahrnehmung auf wichtige Gebäude und Gebäudegruppen in zweiter Baureihe oder im Hintergrund.
- Sichtbeziehung Landschaft: Diese bestehenden Durchblicke ermöglichen die Wahrnehmung der Landschaft bzw. des Kulturlandes und bilden einen typischen Hintergrund für die Häuserreihe der Dorfstrasse.
- Ortseingang (Engstelle): Die Ensembles bilden eine Engstelle und markieren einen Ortseingang oder Ortsausgang, bzw. markieren einen Wechsel der Bebauungsstruktur.
- Sichtlinie: Wichtige Hinweis, dass bei Gebäuden im Unterabstand die notwendige Sichtweite gegeben ist.
- Dorfzone: Hinweis auf weitere Bestimmungen gemäss §6 BNO.

### Ortsteil Althäusern

Das Dorf ist als regionales Ortsbild geschützt. Für alle rechtskräftigen Volumenschutzobjekte wurde überprüft, ob

- auch zukünftig eine Festlegung als Volumenschutzobjekt sachgerecht ist
- allenfalls eine vollständige Aufhebung des Schutzes und somit zukünftig eine Überbauung gemäss Regelbauweise angestrebt wird
- eine Pflichtbaulinie festgelegt werden soll

Die nachstehende Tabelle zeigt das Prüfergebnis für alle rechtskräftigen Volumenschutzobjekte in Althäusern (siehe blau markierte Gebäude in Abbildung 43).

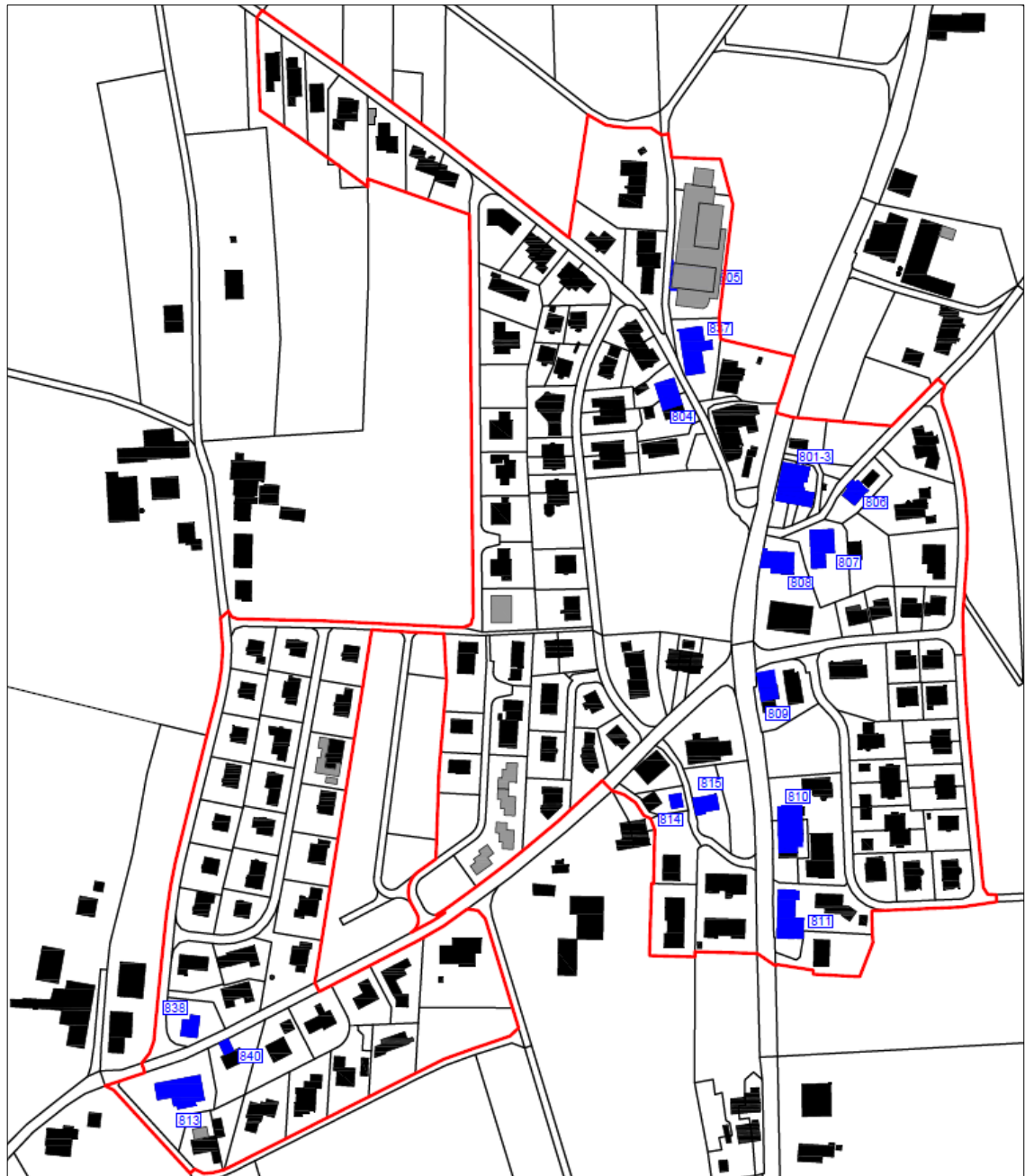
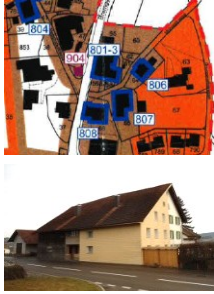





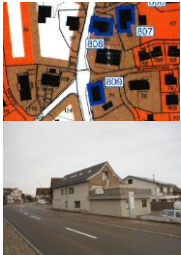
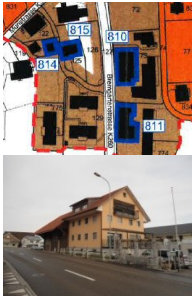
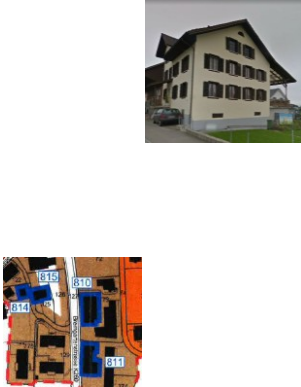




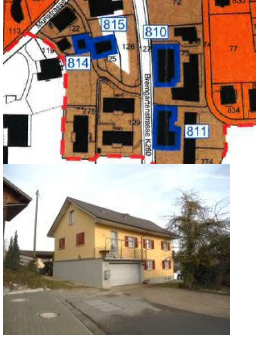


Abbildung 43 Rechtskräftige Volumenschutzobjekte in der Bauzone in Althäusern

Tabelle 16 Überprüfung bisherige Volumenschutzobjekte in Althäusern

Objekt Nr. (alt)	Parzelle Nr.	Foto / Bauzonenplan (alt)	Zukünftige Festlegung / Begründung
801 / 802 / 803	56 / 57 / 58	<p>Wohnhaus an der Mühlestrasse</p> 	<p>Das Objekt steht im Unterabstand zur Bremgartenstrasse (Kantonsstrasse). Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden. Die Engstelle markiert einen signifikanten Ortszugang.</p> <p>Gegenüber der Mühlestrasse wird der gesetzliche Strassenabstand eingehalten, so dass <b>keine Pflichtbaulinie</b> festgelegt wird.</p> <p>Das Gebäude ist aufgrund der 3-Teilung und des Kreuzgiebels zwar auffällig, jedoch von keiner aussergewöhnlichen Bedeutung für das Ortsbild. Eine weitergehende Unterschutzstellung ist daher nicht sachgerecht.</p> <p>Die Pflichtbaulinie gegenüber der Kantonsstrasse und die Vorschriften der Dorfzone gemäss der Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p> <p>Ein Gehweg besteht bei einer Fahrbahnbreite von 6m beidseitig. Aus Sicht der Verkehrssicherheit bestehen keine Bedenken. Bei einer allfälligen Verbreiterung bietet die gegenüberliegende Seite ausreichend Möglichkeiten, um die bestehende Gebäudeflucht nicht versetzen zu müssen. Empfehlung: Bei dem Unterbruch des Gehwegs auf Seite der Tankstelle bei Parzelle 48 könnte ein Fussgängerüberweg ergänzt werden. Weiterhin ist es sinnvoller den Unterbruch zu beheben und eine Verlängerung des Trottoir bis zum Entwicklungsgebiet (Parzelle 35) anzustreben. Dies ist auch aufgrund der angestrebten Bushaltestelle sachgerechter.</p>
804	39 / 787	<p>Wohnhaus mit Garagen im Erdgeschoss an der Rebstockstrasse</p> 	<p>Das Objekt steht im Unterabstand zur Rebstockstrasse. Auffällig ist, dass das Gebäude nicht rechtwinklig zur Strasse angeordnet ist, sondern in einem spitzen Winkel (korrespondierend zu dem Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite) zur Strasse steht.</p> <p>Die Stellung gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig ermöglicht werden.</p> <p>Das Gebäude (Volumen) ist von keiner aussergewöhnlichen Bedeutung. Eine weitergehende Unterschutzstellung ist nicht sachgerecht. Die Pflichtbaulinie gegenüber der Rebstockstrasse und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
805	43	<p>Neubau Mehrfamilienhaus am Zelgliweg</p> 	<p>Das bestehende Volumenschutzobjekt stand im Unterabstand zum Zelgliweg. Auch der Neubau wurde entsprechend dem Volumenschutz im Unterabstand zur Strasse errichtet.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Da es sich um einen Neubau und nicht um ein historisch bedeutendes Gebäude handelt, sind weitergehende Massnahmen (Unterschutzstellung) nicht sachgerecht.</p>
806	64	<p>Wohnhaus an der Mühlestrasse</p> 	<p>Das Objekt steht im Unterabstand zur Mühlestrasse. Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Das Gebäude ist aufgrund seiner Fassadengestaltung zwar auffällig, jedoch von keiner besonderen Bedeutung für das Ortsbild. Eine weitergehende Unterschutzstellung wird dementsprechend als nicht sachgerecht erachtet. Die Pflichtbaulinie gegenüber der Mühlestrasse und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>

Objekt Nr. (alt)	Parzelle Nr.	Foto / Bauzonenplan (alt)	Zukünftige Festlegung / Begründung
807	65	<p>Wohnhaus an der Mühlestrasse</p> 	<p>Das Objekt steht im Unterabstand zur Mühlestrasse. Auffällig ist zudem, dass das Gebäude nicht parallel zur Strasse angeordnet ist, sondern in einem spitzen Winkel zur Strasse steht.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig ermöglicht werden. Deswegen wird eine <b>Pflichtbaulinie</b> festgelegt.</p> <p>Das Gebäude (Volumen) ist von keiner aussergewöhnlichen Bedeutung für das Ortsbild. Eine weitergehende Unterschutzstellung wird dementsprechend als nicht sachgerecht erachtet. Die Pflichtbaulinie gegenüber der Mühlestrasse und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
808	66	<p>Gasthaus „Talhof“ an der Bremgartenstrasse</p> 	<p>Das Gebäude steht im Unterabstand zur Bremgartenstrasse (Kantonsstrasse).</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Das Gebäude ist recht einfach gestaltet und von keiner aussergewöhnlichen Bedeutung für das Ortsbild. Eine weitergehende Unterschutzstellung wird dementsprechend als nicht sachgerecht erachtet. Die Pflichtbaulinie gegenüber der Kantonsstrasse und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p> <p>Ein Gehweg besteht bei einer Fahrbahnbreite von 6m beidseitig, jedoch etwas untermässig. Aus Sicht der Verkehrssicherheit bestehen jedoch keine Bedenken. Empfehlung: Im Rahmen der Planung/Bebauung des Gestaltungsplan-Gebietes ist ein Ausbau der Strassenbreite und des Gehwegs auf Seite Parzelle 35 sinnvoller, als die dorftypische Strassenerscheinung zu mindern.</p>
809	71	<p>Gewerbebetrieb Elektro Beyeler an der Bremgartenstrasse</p> 	<p>Das Gebäude steht im Unterabstand zur Bremgartenstrasse (Kantonsstrasse). Gegenüber der Brunnmattstrasse wird der gesetzliche Strassenabstand von 4 m eingehalten.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Bremgartenstrasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Da es sich um einen Neubau und nicht um ein historisch bedeutendes Gebäude handelt, sind weitergehende Massnahmen (Unterschutzstellung) nicht zielführend.</p> <p>In Anbetracht einer allfälligen Überbauung der Parzelle 124 (Gestaltungsplangebiet) ist die Erstellung eines Gehwegs aus Sicht der Verkehrssicherheit zu empfehlen.</p>
810	73 / 954	<p>Gebäude mit Wohn- und Ökonomieanteil an der Bremgartenstrasse</p> 	<p>Das Gebäude steht im Unterabstand zur Bremgartenstrasse (Kantonsstrasse).</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Bremgartenstrasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Das Gebäude wurde erst kürzlich entsprechend den Vorgaben des Volumenschutzes erneuert. Da das Gebäude primär aufgrund seiner Lage zur Strasse schützenswert ist, wird keine weitergehende Unterschutzstellung in Betracht gezogen. Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie ist ausreichend.</p> <p>In Anbetracht einer allfälligen Überbauung der Parzelle 124 (Gestaltungsplangebiet) ist die Erstellung eines Gehwegs aus Sicht der Verkehrssicherheit zu empfehlen.</p>

Objekt Nr. (alt)	Parzelle Nr.	Foto / Bauzonenplan (alt)	Zukünftige Festlegung / Begründung
811	549	<p>Gebäude mit Wohn- und Ökonomieanteil an der Bremgartenstrasse</p> 	<p>Das Gebäude steht im Unterabstand zur Bremgartenstrasse (Kantonsstrasse).</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Bremgartenstrasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Da das Gebäude primär aufgrund seiner Lage zur Strasse schützenswert ist, wird keine weitergehende Unterschutzstellung in Betracht gezogen. Die Sicherung der Strassenabfolge wird durch die Pflichtbaulinie sichergestellt.</p> <p>Bei einer Verbreiterung ist die gegenüberliegende Seite geeignet. Ebenfalls ist die Erstellung einer Stützmauer beidseitig zu prüfen.</p>
813	96	<p>Gebäude mit Wohn- und Ökonomieanteil an der Muristrasse</p> 	<p>Das Gebäude liegt in der Dorfzone am Bauzonenrand in Althäusern. Das Gebäude hält den gesetzlichen Strassenabstand gegenüber der Muristrasse ein.</p> <p>Das Gebäude ist aufgrund der 2-Teilung (Wohnteil und Ökonomieanteil) sowie der markanten Farbgestaltung des Wohnteils (Riegelbau und rote Fensterläden) zwar auffällig, jedoch von keiner aussergewöhnlichen Bedeutung für das Ortsbild. Eine weitergehende Unterschutzstellung (Substanzschutz) wird daher nicht in Betracht gezogen.</p> <p>Das Gebäude hält den gesetzlich erforderlichen Strassenabstand ein, das Festlegen einer Pflichtbaulinie ist daher nicht das richtige Instrument.</p> <p>Nach intensiver Prüfung wird festgehalten, dass der Volumenschutz für das Objekt Nr. 813 beibehalten werden soll. Das Gebäude prägt das Ortsbild nicht aufgrund seines Strassenabstandes, sondern aufgrund des Volumens, so dass der <b>Volumenschutz</b> hier als zielführendes Instrument bewertet wird. Die Vorschriften zum Volumenschutz und zur Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend. Es sind <b>keine weitergehenden Massnahmen</b> vorgesehen.</p>
814	121	<p>Speicher am Rigiweg</p> 	<p>Das Gebäude steht im Unterabstand zum Rigiweg. Auf der gegenüberliegenden Seite steht ebenfalls ein Gebäude im Unterabstand zum Rigiweg (Parz. Nr. 125). Beide Gebäude prägen gemeinsam den Strassenraum durch diese Verengung und verdeutlichen die untergeordnete verkehrliche Bedeutung der Strasse.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Die Bausubstanz des Gebäudes ist vergleichsweise einfach und für das Ortsbild von keiner besonderen Bedeutung. Eine Unterschutzstellung des Speichers ist nicht vorgesehen. Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>



Objekt Nr. (alt)	Parzelle Nr.	Foto / Bauzonenplan (alt)	Zukünftige Festlegung / Begründung
815	125	<p>Wohnhaus am Rigiweg</p> 	<p>Das Gebäude steht im Unterabstand zum Rigiweg. Auf der gegenüberliegenden Seite steht ebenfalls ein Gebäude im Unterabstand zum Rigiweg (Parz. Nr. 121). Beide Gebäude prägen den Strassenraum zusammen massgeblich.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Das Gebäude ist vergleichsweise neu und der Baukörper als solcher ist für das Ortsbild nicht prägend. Eine weitergehende Unterschutzstellung ist nicht sachgerecht. Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
837	44	<p>Wohnhaus mit Ökonomieteil an der Rebstockstrasse</p> 	<p>Das Objekt steht im Unterabstand zur Rebstockstrasse. Auffällig ist zudem, dass das Gebäude nicht rechtwinklig zur Strasse steht, sondern in einem spitzen Winkel (korrespondierend zu dem Gebäude auf der gegenüberliegenden Strassenseite).</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende Pflichtbaulinie ermöglicht werden.</p> <p>Die kantonale Denkmalpflege hat das Objekt in Bezug auf eine allfällige Aufnahme in das Bauinventar überprüft. Das Objekt wurde nicht in das Bauinventar aufgenommen, da es sich um einen bäuerlichen Vielzweckbau in sehr einfachen spätklassizistisch-biedermeierlichen Bauformen handelt. Der Ökonomieteil wurde nachträglich umgebaut und deutlich verlängert.</p> <p>Das Gebäude ist von keiner aussergewöhnlichen architekturhistorischen Bedeutung. Eine weitergehende Unterschutzstellung ist dementsprechend nicht sachgerecht. Die Pflichtbaulinie gegenüber der Rebstockstrasse und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
838	763	<p>Wohnhaus an der Muristrasse</p> 	<p>Das Gebäude liegt in der Dorfzone am Bauzonenrand in Althäusern. Das Objekt steht im Unterabstand zur Muristrasse. Auffällig ist zudem, dass das Gebäude nicht rechtwinklig zur Strasse steht, sondern in einem spitzen Winkel.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig ermöglicht werden. Da neben dem Unterabstand insbesondere auch das Volumen und die Stellung des Gebäudes für das Ortsbild (Ortseingangssituation nach Althäusern aus Richtung Muri kommend) prägend sind, wird der <b>Volumenschutz</b> für das Objekt Nr. 838 beibehalten. Das Festlegen einer Pflichtbaulinie allein wäre nicht das richtige Instrument.</p> <p>Die Vorschriften zum Volumenschutz und zur Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend. Es sind <b>keine weitergehenden Massnahmen</b> (z.B. Substanzschutz) vorgesehen.</p> <p>Bei einer Verlängerung eines Gehwegs von vom Dorfzentrum bis Kapfstrasse ist der Raumbedarf für Verkehrssicherheit sehr beschränkt. Auch unter der Beibehaltung des Volumenschutzes ist ein schmaler Gehwegstreifen vor dem Gebäude und entlang Parzelle 929 (Verlängerung der Flucht entlang der Mauer) möglich. Alternativ kann ein Gehweg auch auf der Südseite der Kantonsstrasse realisiert werden. Allgemein könnten durch die Situation an dem Ortsausgang und in Anbetracht eines typisch beengten Dorfcharakters auch schmalere Gehwege bis 1m begründet werden.</p>

Objekt Nr. (alt)	Parzelle Nr.	Foto / Bauzonenplan (alt)	Zukünftige Festlegung / Begründung
840	908	<p>Ökonomiegebäude an der Muristrasse</p>	<p>Das Gebäude liegt in der Wohnzone und steht im Unterabstand zur Muristrasse (Kantonsstrasse). Das Gebäude sorgt für eine unübersichtliche Ortseingangssituation von Althäusern aus Richtung Muri kommend. Der Strassenraum wird unnötig eingeengt.</p> <p>Das bestehende Ökonomiegebäude weist keine besonders prägende und schützenswerte Bausubstanz auf. Eine Unterschutzstellung ist demnach nicht sachgerecht.</p> <p>Das bestehende Gebäude geniesst Bestandsschutz. Da die Stellung des Gebäudes jedoch zu einer unübersichtlichen Strassensituation führt, soll die Verengung des Strassenraums langfristig nicht gesichert werden.</p> <p>Die Parzelle kann auch unter Einhaltung des gesetzlichen Strassenabstandes sinnvoll überbaut werden.</p>

Zudem wurden Objekte überprüft, welche gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung zwar keinen Schutzstatus aufweisen, aufgrund ihrer Lage im Strassenraum jedoch ebenfalls von Bedeutung für das Ortsbild sind und deswegen zukünftig durch eine (Pflicht-) Pflichtbaulinie gesichert werden sollen.

Tabelle 17 Pflichtbaulinien für Objekte ohne rechtskräftigen Schutzstatus in Althäusern

Parzelle Nr.	Foto / Bauzonenplan (alt)	Begründung Pflichtbaulinie
47	<p>Wohnhaus an der Rebstockstrasse</p>	<p>Das Gebäude, welches gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keinen Schutzstatus aufweist, liegt in der Dorfzone und steht im Unterabstand zur Rebstockstrasse.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Die Pflichtbaulinie gegenüber der Rebstockstrasse und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Erhalt des Strassenbildes zielführend und ausreichend.</p>
122	<p>Wohnhaus an der Muristrasse</p>	<p>Das Gebäude, welches gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keinen Schutzstatus aufweist, liegt in der Dorfzone und steht im Unterabstand zur Muristrasse.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant, kann aber eine minimale Raumsicherung für eine angemessene Verkehrssicherheit nicht aufweisen. Bei einem Neubau soll wieder mindestens ein Abstand von 2 m ab der Kantonsstrassenparzelle durch eine <b>Pflichtbaulinie</b> eingehalten werden. So wird ein Kompromiss aus dorftypischen Engstellen und der Verkehrssicherheit gefunden.</p> <p>Die Pflichtbaulinie gegenüber der Muristrasse und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Erhalt des Strassenbildes zielführend und ausreichend.</p>

<p>118, 768, 769</p>	<p>Reihenhaus an der Muristrasse</p>  	<p>Das Gebäude, welches gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keinen Schutzstatus aufweist, liegt in der Dorfzone und steht mit der südwestlichen Gebäudeecke im Unterabstand zur Muristrasse.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und gewährleistet eine minimale Raumsicherung für eine angemessene Verkehrssicherheit. Das Gebäude liegt erhöht gegenüber der Strasse mit einem Trottoir. Bei einem allfälligen Ausbau der Strasse ist die gegenüberliegende Seite (mit SNP-Pflicht) besser geeignet für eine Verbreiterung und einem zusätzlichen Trottoir. Aufgrund der markanten Erscheinung und mit dem begrünten Vorbereich ist die Situation durch eine <b>Pflichtbaulinie</b> zu sichern.</p> <p>Die Pflichtbaulinie gegenüber der Muristrasse und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Erhalt des Strassenbildes zielführend und ausreichend.</p>
------------------------------	--	---

### Ortsteil Aristau

Für alle rechtskräftigen Volumenschutzobjekte wurde überprüft, ob

- auch zukünftig eine Festlegung als Volumenschutzobjekt sachgerecht ist
- allenfalls eine vollständige Aufhebung des Schutzes und somit zukünftig eine Überbauung gemäss Regelbauweise angestrebt wird
- eine (Pflicht-)Pflichtbaulinie festgelegt werden soll

Die nachstehende Tabelle zeigt das Prüfergebnis für alle rechtskräftigen Volumenschutzobjekte in Aristau (siehe blau markierte Gebäude in Abbildung 44).

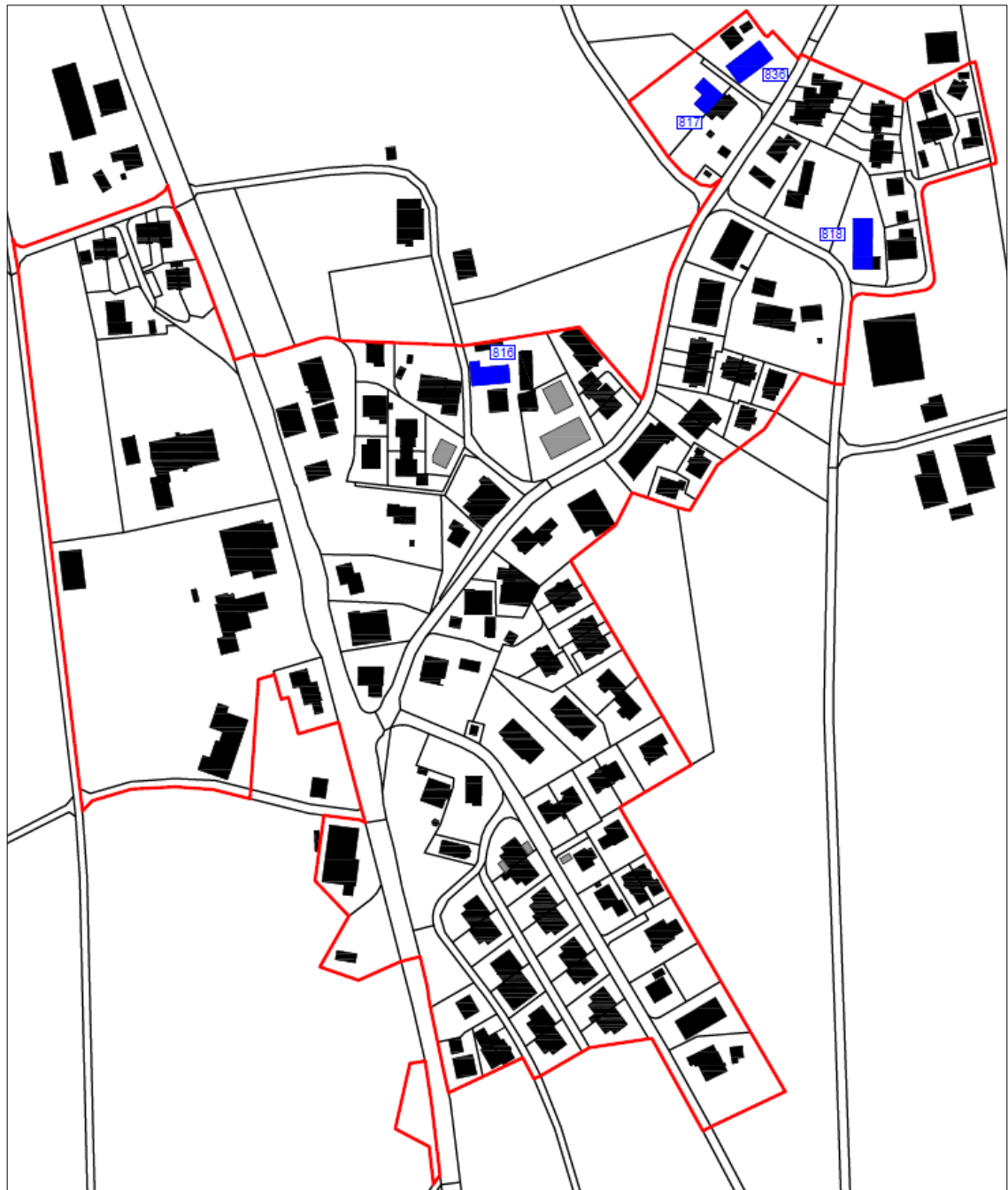






Abbildung 44 Rechtskräftige Volumenschutzobjekte in der Bauzone in Aristau

Tabelle 18 Überprüfung bisherige Volumenschutzobjekte in Aristau

Objekt Nr. (alt)	Parzelle Nr.	Foto / Bauzonenplan (alt)	Zukünftige Festlegung / Begründung
816	163	<p>Ökonomiegebäude an der Strasse Sampel</p>	<p>Das Gebäude steht im Unterabstand zur Strasse Sampel. Auf der gegenüberliegenden Seite steht ebenfalls ein Gebäude im Unterabstand zur Strasse. Beide Gebäude zusammen prägen den Strassenraum durch diese Verengung und schaffen einen repräsentativen Ortseingang.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um ein typisches Ökonomiegebäude, das keine besonderen ortsbaulichen Merkmale aufweist. Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
817	169 / 171	<p>Wohnhaus an der Dorfstrasse</p>	<p>Das Gebäude lag gemäss dem Kulturlandplan aus dem Jahr 2002 ausserhalb der Bauzone. Im Rahmen einer nachträglichen Revision, beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 17.06.2005 und genehmigt durch den Regierungsrat am 16.11.2005, wurde das Gebiet in die Dorfzone eingezont.</p> <p>Das Gebäude hält den gesetzlichen Strassenabstand ein. Es ist aufgrund der markanten Gestaltung (Riegelbau) zwar auffällig, eine weitergehende Unterschutzstellung (Substanzschutz) wäre jedoch nicht sachgerecht. Die Vorschriften der Dorfzone gemäss der Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p> <p>Es sind <b>keine weitergehenden Massnahmen</b> vorgesehen.</p>
818	180	<p>Wohnhaus Niederfeld</p>	<p>Das Gebäude liegt gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan in der Wohnzone am Bauzonenrand in Aristau. Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird das Gebiet von der Wohnzone in die Dorfzone umgezont.</p> <p>Das Gebäude hält den gesetzlichen Strassenabstand gegenüber den angrenzenden Strassen ein. Das Gebäudevolumen ist markant und prägt die Ortseingangssituation in diesem Bereich massgebend. Das Volumen werden im Rahmen der Nutzungsplanung durch den Erhalt des Volumenschutzes sichergestellt.</p>

Zudem wurden Objekte überprüft, welche gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung zwar keinen Schutzstatus aufweisen, aufgrund ihrer Lage im Strassenraum jedoch ebenfalls von Bedeutung für das Ortsbild sind und deswegen zukünftig durch eine Pflichtbaulinie gesichert werden sollen.

Tabelle 19 Pflichtbaulinien für Objekte ohne rechtskräftigen Schutzstatus in Aristau

Parzelle Nr.	Foto / Bauzonenplan (alt)	Begründung Pflichtbaulinie
153	<p>Wohnhaus an der Strasse Sampel</p> 	<p>Das Gebäude, welches gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keinen Schutzstatus aufweist, liegt in der Dorfzone und steht im Unterabstand zur Strasse Sampel. Auf der gegenüberliegenden Seite steht ebenfalls ein Gebäude im Unterabstand zur Strasse (heutiges Volumenschutzobjekt Nr. 816).</p> <p>Beide Gebäude zusammen prägen den Strassenraum massgeblich durch die Strassenraumverengung und schaffen einen repräsentativen Ortseingang.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend. Weitergehende Massnahmen oder Festlegungen sind nicht sachgerecht.</p>
192	<p>Wohn- und Gewerbegebäude an der Dorfstrasse</p> 	<p>Das Gebäude, welches gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keinen Schutzstatus aufweist, liegt in der Dorfzone und steht im Unterabstand zur Dorfstrasse. Auffällig ist die Lage des Gebäudes in einem spitzen Winkel zum Strassenverlauf.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende Pflichtbaulinie ermöglicht werden.</p> <p>Die Pflichtbaulinie gegenüber der Dorfstrasse und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend. Weitergehende Massnahmen oder Festlegungen sind nicht sachgerecht.</p>
167	<p>Wohn- und Gewerbegebäude an der Kreuzung Dorfstrasse / Bremgartenstrasse / Käsestrasse</p> 	<p>Das Gebäude weist gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keinen Schutzstatus auf, liegt in der Dorfzone und steht im Unterabstand zur Dorfstrasse und Bremgartenstrasse.</p> <p>Das Gebäude ist wenig repräsentativ, die Lage im Kreuzungsbereich ist jedoch für das Strassenbild prägend. Deswegen soll diese auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden. Der Mindestabstand zur Kantonsstrassenparzelle wird auf 3,5 m vergrössert, um der Verkehrssicherheit besser nachzukommen.</p> <p>Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend. Weitergehende Massnahmen oder Festlegungen sind nicht sachgerecht.</p>
600	<p>Gewerbehaus Rosenkeller (Gebäude 59)</p> 	<p>Das stattliche traditionell-bäuerliche Gebäude ist sehr prägend mit seiner Mächtigkeit und der nahstehenden Lage an der Hauptstrasse. In Kombination mit der gegenüberliegenden Kapelle und dem Restaurant Aristauerhof (kantonale Denkmalschutzobjekte) entsteht eine erste richtige ortsbauliche Eingangssituation von Süden her. Die engstehende Position ist absolut erhaltenswert. Die Kantonsstrasse ist genügend breit und mit beidseitigem Trottoir ausgestattet. Bei einem allfälligen Erweiterungsbedarf der Kantonsstrassenbreite ist ausreichend Platz auf der unbebauten Seite gegenüber. Heute wird der Vorbereich nahezu gewerblich genutzt (vor allem unter dem grossen Dachvorsprung). Mit einer vereinfachten <b>Pflichtbaulinie</b> (durchgehende Gebäudefront auf ganzer Länge) wird der heutigen Situation mit dessen Raumbeanspruchung nahezu gleichgekommen.</p>

### Ortsteil Birri

Für alle rechtskräftigen Volumenschutzobjekte wurde überprüft, ob



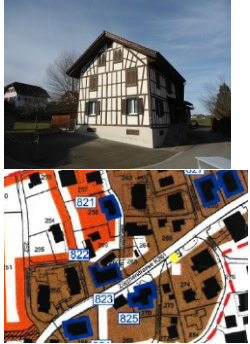
- auch zukünftig eine Festlegung als Volumenschutzobjekt sachgerecht ist
- allenfalls eine vollständige Aufhebung des Schutzes und somit zukünftig eine Überbauung gemäss Regelbauweise angestrebt wird
- eine Pflichtbaulinie festgelegt werden soll




Die nachstehende Tabelle zeigt das Prüfergebnis für alle rechtskräftigen Volumenschutzobjekte in Birri (siehe blau markierte Gebäude in Abbildung 45).

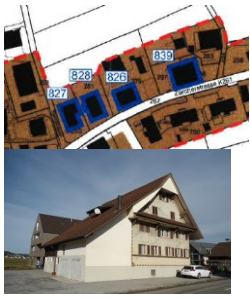
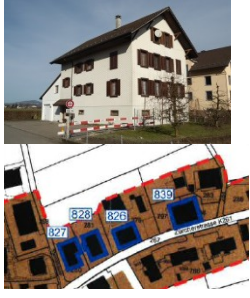
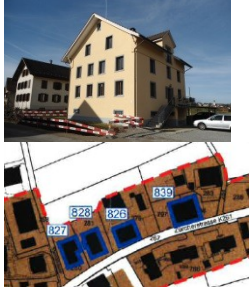



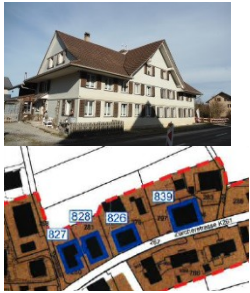
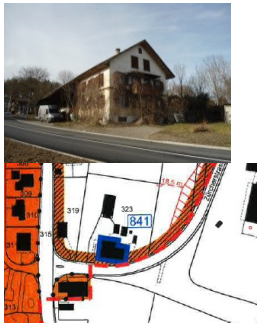
Abbildung 45 Rechtskräftige Volumenschutzobjekte in der Bauzone in Birri

Tabelle 20 Überprüfung bisherige Volumenschutzobjekte in Birri

Objekt Nr. (alt)	Parzelle Nr.	Foto / Bauzonenplan (alt)	Zukünftige Festlegung / Begründung
819	242	<p>Wohnhaus Bremgartenstrasse</p> 	<p>Das Gebäude liegt in der Dorfzone westlich der Bremgartenstrasse in Birri.</p> <p>Das Gebäude hält den gesetzlichen Strassenabstand gegenüber den angrenzenden Strassen ein.</p> <p>Im Rahmen der Aktualisierung des Bauinventars hat die kantonale Denkmalpflege das Objekt für eine allfällige Aufnahme überprüft, letztlich aber nicht weiterverfolgt. Begründung für die Nicht-Aufnahme in das Bauinventar seitens der kantonalen Denkmalpflege war, dass es sich zwar um einen stattlichen, architektonisch aber recht anspruchslosen Bau in einfacher Baumeisterarchitektur des frühen 20. Jahrhunderts handelt.</p> <p>Es handelt sich um ein repräsentatives Gebäude, welches für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung hat. Gleichwohl wird der Volumenschutz an dieser Stelle nicht als das richtige Instrument für den Schutz des Ortsbildes erachtet. Auch ein Neubau in einem anderen Volumen kann an diesem Ort den Ansprüchen des Ortsbildschutzes gerecht werden. Die Beibehaltung des Volumenschutzes oder gar eine weitergehende Unterschutzstellung durch Substanzschutz wird in Übereinstimmung mit der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege als nicht sachgerecht erachtet.</p> <p>Die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p> <p>Der Volumenschutz wird aufgehoben. Es sind <b>keine weitergehenden Massnahmen</b> vorgesehen. Da das Gebäude den gesetzlichen Strassenabstand einhält, ist keine Pflichtbaulinie gegenüber der Kantonsstrasse erforderlich.</p>
820	246	<p>Gasthaus „Krone“ an der Bremgartenstrasse</p> 	<p>Das Gebäude „Gasthaus Krone“ liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung in der Gewerbezone und steht im Unterabstand zur Bremgartenstrasse.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und das Gebäude ist für das Ortsbild repräsentativ und prägend.</p> <p>Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat sich gezeigt, dass die Gewerbezone im Bereich des „Gasthauses Krone“ gesamtheitlich überplant werden soll. Es wird eine Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone angestrebt und eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Das heutige Gasthaus Krone als repräsentative Baute respektive sein Volumen soll auch zukünftig erhalten bleiben. Der <b>Volumenschutz</b> soll daher beibehalten werden.</p>
821	258	<p>Wohnhaus am Haldenweg</p> 	<p>Das Gebäude liegt in der Wohnzone und steht gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung unter Volumenschutz.</p> <p>Das Gebäude hält den gesetzlichen Strassenabstand gegenüber den angrenzenden Strassen ein.</p> <p>Es handelt sich aufgrund der Riegelbauweise und der freistehenden Lage um ein repräsentatives Gebäude, welches für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung hat. Das Objekt ist nicht im kantonalen Bauinventar.</p> <p>Der Volumenschutz wird an dieser Stelle nicht als das richtige Instrument für das Ortsbildes erachtet. Auch ein Neubau in einem anderen Volumen kann an diesem Ort eine sinnvolle und raumplanerisch angemessene Überbauung darstellen. Eine Unterschutzstellung (Beibehaltung Volumenschutz oder gar eine weitergehende Unterschutzstellung durch Substanzschutz) wird daher als nicht sachgerecht erachtet.</p> <p>Der Volumenschutz wird aufgehoben. Es sind <b>keine weitergehenden Massnahmen</b> vorgesehen.</p> <p>Gegenüber der südlich gelegenen Stichstrasse wird jedoch, analog zur Festlegung im Gestaltungsplan Haldenweg, eine Pflichtbaulinie im Abstand von 2 m gegenüber der Strasse festgelegt.</p>

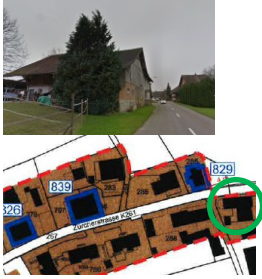


<p>822 /823</p>	<p>259 /260</p>	<p>Wohngebäude bestehend aus zwei aneinandergebauten Teilen Nr. 822: links, weisse Fassade Nr. 823 rechts, beige Fassade</p> 	<p>Das Gebäude besteht aus zwei Teilen. Der Teil auf Parzelle Nr. 259 wird aktuell saniert (siehe Foto). Das Gebäude auf Parzelle Nr. 260 steht im Unterabstand zur Zürcherstrasse. Das Gebäude auf Parzelle Nr. 259 hält den gesetzlichen Strassenabstand knapp ein.</p> <p>Das Gebäude prägt den engen historischen Strassenraum der Zürcherstrasse. Dementsprechend soll die Lage des Gebäudes auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Das Gebäude ist vergleichsweise neu und der Baukörper als solcher ist für das Ortsbild nicht prägend. Eine weitergehende Unterschutzstellung ist nicht sachgerecht. Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
<p>824</p>	<p>268</p>	<p>Wohnhaus an der Zürcherstrasse</p> 	<p>Das volumengeschützte Gebäude wird aktuell umgebaut respektive es wird ein weiterer Gebäudeteil angebaut. Das bestehende Gebäude steht im Unterabstand der Zürcherstrasse (Kantonsstrasse), der Anbau hält den gesetzlichen Strassenabstand ein. Das bestehende Gebäude zeichnet sich insbesondere durch seine besondere Lage zur Strasse aus (Lage nicht rechtwinklig zum Strassenverlauf, sondern im spitzen Winkel).</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Baulinie</b> ermöglicht werden. Aus fachlicher Sicht der Abteilung Verkehr wird Strassenabstand von 1,5 m angestrebt um einen normgerechten Ausbau der Gehwegbreite zu und die Verbesserung der Sicht im Bereich der Fussgängerquerung ermöglichen. Um eine bessere Sicht zu gewährleisten, wird in geringem Masse von der heutigen Gebäudeecke zur Kantonsstrasse hin zurückgewichen.</p> <p>Sowohl das bestehende Gebäude als auch der neue Anbau sind von keiner aussergewöhnlichen gestalterischen Bedeutung für das Ortsbild. Eine weitergehende Unterschutzstellung (bspw. durch Substanzschutz) ist dementsprechend nicht sachgerecht. Die Pflichtbaulinie gegenüber der Zürcherstrasse und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
<p>825</p>	<p>270</p>	<p>Wohnhaus an der Grindelstrasse</p> 	<p>Das Gebäude steht im Unterabstand zur Grindelstrasse (Gemeindestrasse). Gegenüber der Zürcherstrasse (Kantonsstrasse) wird der gesetzliche Strassenabstand eingehalten.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und soll auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Das Gebäude ist aufgrund der markanten Gestaltung (zwei Gebäudeteile, Kreuzgiebel, rote Fensterläden) zwar auffällig, jedoch von keiner aussergewöhnlichen Bedeutung für das Ortsbild. Eine weitergehende Unterschutzstellung wird daher als nicht sachgerecht erachtet. Die Pflichtbaulinie in Kombination mit den Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>

826	279	<p>Wohnhaus an der Zürcherstrasse</p> 	<p>Das Gebäude steht im Unterabstand zur Zürcherstrasse (Kantonsstrasse). Das Gebäude prägt gemeinsam mit den benachbarten Gebäuden den historischen Strassenraum in Birri.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und für das Ortsbild von Birri prägend. Dementsprechend soll die Verengung des Strassenraums auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden. Mit dem Ausbau der Kantonsstrasse liegt der Abstand bei 1.5m. Aus fachlicher Sicht der Abteilung Verkehr sollten weitere 0.5m für einen allfälligen weiteren Ausbau mit kantonale Veloroute zur Verfügung stehen. Dem wird aus Gründen der tiefen Verkehrszahlen jedoch widersprochen und die heutige Situation bezüglich der Verkehrssicherheit als angemessen erachtet.</p> <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um ein auffällig und ansprechend gestaltetes Wohnhaus (Freiämter Ständerbau aus dem späten 19. Jh.) mit charakteristischem, durch ein Klebdach ausgediehltem Giebfeld.</p> <p>Im Rahmen der Aktualisierung des Bauinventars wurde für das Objekt eine allfällige Neuaufnahme geprüft. Die kantonale Denkmalpflege entschied schlussendlich, dass Objekt nicht in das Bauinventar aufzunehmen. Begründet wurde der Entscheid der kantonalen Denkmalpflege dadurch, dass gemäss Baugesuchsakten von 1991/92 bereits zu früherem Zeitpunkt Veränderungen an der Raumstruktur der Küche und des Hinterhauses vorgenommen wurden. Weitere Umbauten erfolgten mit Teilung in Geschosswohnungen im Jahr 1992. Insgesamt ist nur wenig historische Bausubstanz im Inneren erhalten, so dass seitens kantonalen Denkmalpflege keine Aufnahme in das Bauinventar erfolgt.</p> <p>Der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege folgend wird keine Unterschutzstellung angestrebt. Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
827	280	<p>Wohnhaus an der Zürcherstrasse</p> 	<p>Das Gebäude liegt in der Dorfzone in Birri und steht gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung unter Volumenschutz.</p> <p>Das Gebäude hält den gesetzlichen Strassenabstand gegenüber den angrenzenden Strassen ein.</p> <p>Es handelt sich aufgrund der Gestaltung und der freistehenden Lage um ein repräsentatives Gebäude. Gleichwohl wird der Volumenschutz an dieser Stelle nicht als das richtige Instrument zum Schutz des Ortsbildes erachtet. Auch ein Neubau in einem anderen Volumen kann an diesem Ort eine sinnvolle und raumplanerisch angemessene Überbauung darstellen.</p> <p>Der Volumenschutz wird aufgehoben. Es sind <b>keine weitergehenden Massnahmen</b> vorgesehen. Die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
828	281	<p>Wohnhaus an der Zürcherstrasse</p> 	<p>Das Gebäude liegt in der Dorfzone in Birri und steht gemäss aktuell rechtskräftiger Nutzungsplanung unter Volumenschutz.</p> <p>Das Gebäude hält den gesetzlichen Strassenabstand gegenüber den angrenzenden Strassen ein.</p> <p>Es handelt sich aufgrund der freistehenden Lage um ein repräsentatives Gebäude. Gleichwohl wird der Volumenschutz an dieser Stelle nicht als das richtige Instrument zum Schutz des Ortsbildes erachtet. Das Gebäude wurde bereits saniert und auch ein Neubau in einem anderen Volumen könnte an diesem Ort eine sinnvolle und raumplanerisch angemessene Überbauung darstellen.</p> <p>Der Volumenschutz wird aufgehoben. Es sind <b>keine weitergehenden Massnahmen</b> vorgesehen. Die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>

829	286	<p>Wohnhaus an der Zürcherstrasse</p> 	<p>Das Gebäude steht im Unterabstand zur Zürcherstrasse (Kantonsstrasse). Das Gebäude bildet den Ortseingang von Birri und prägt gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Gebäude das Strassenbild massgeblich.</p> <p>Aus fachlicher Sicht der Abteilung Verkehr wird ein Strassenabstand von 5 m angestrebt, um allfälligen Ausbau der Kantonsstrasse zu ermöglichen. Die gegenüberliegende Seite bieten hier bessere Aufweitungen des Strassenraumes als das Zurückweichen der Gebäudefassade (Ortseingangssituation).</p> <p>Dementsprechend soll die Verengung des Strassenraums auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ansprechend gestaltetes Wohnhaus. Besondere architekturhistorische Merkmale, die eine weitergehende Unterschutzstellung erfordern, bestehen jedoch nicht. Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
839	797 / 798	<p>Wohnhaus an der Zürcherstrasse</p> 	<p>Das Gebäude steht im Unterabstand zur Zürcherstrasse (Kantonsstrasse) und prägt gemeinsam mit den benachbarten Gebäuden den historischen Strassenraum in Birri.</p> <p>Mit dem Ausbau der Kantonsstrasse liegt der Abstand bei 1.3m. Aus fachlicher Sicht der Abteilung Verkehr sollten weitere 1.4m für einen allfälligen weiteren Ausbau mit kantonale Veloroute zur Verfügung stehen. Dem wird aus Gründen der tiefen Verkehrszahlen jedoch widersprochen und die heutige Situation bezüglich der Verkehrssicherheit als angemessen erachtet. Auf der gegenüberliegenden Seite (Parzelle 786) sind die Voraussetzungen für eine Aufweitung des Strassenraums wesentlich besser gegeben.</p> <p>Der Unterabstand gegenüber der Strasse ist markant und für das Ortsbild von Birri prägend. Dementsprechend soll die Verengung des Strassenraums auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ansprechend gestaltetes Wohnhaus. Im Kern ist das Wohnhaus noch auf das 18. Jh. zurückzuführen. Jedoch wurden in den folgenden Jahren diverse Erweiterungen in mehreren Etappen vorgenommen, welche den Bau verunklären. Eine Zeugenschaft für eine bestimmte Epoche ist gemäss der Beurteilung des kantonalen Denkmalpflegers unklar, weshalb im Rahmen der Aktualisierung des Bauinventars keine Unterschutzstellung erfolgt. Da keine besonderen architekturhistorischen Merkmale (mehr) bestehen, erfolgt keine weitergehende Unterschutzstellung (Substanzschutz). Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
841	323	<p>Wohnhaus mit Ökonomieteil an der Zürcherstrasse</p> 	<p>Das Gebäude liegt in der Wohn- und Gewerbezone innerhalb des rechtskräftigen Gestaltungsplans Samiweg. Das Gebäude steht im Unterabstand zur Zürcherstrasse (Kantonsstrasse). Durch die freistehende Lage in der Kurve der Zürcherstrasse ist das Gebäude für das Ortsbild prägend.</p> <p>Das Gebäude weist eine vergleichsweise einfache Gestaltung auf und der Erhaltungszustand ist eher schlecht. Gleichwohl ist das Volumen als solches prägend, weshalb der <b>Volumenschutz</b> auch zukünftig beibehalten werden soll.</p> <p>Für das Gebiet Samiweg wird derzeit in einem separaten Verfahren ein Gestaltungsplan erarbeitet. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wird das Gebiet gesamtheitlich neu entwickelt. Die Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgt unter Einbezug eines Fachgutachters, der auch die Belange des Ortsbildes beurteilt. Auf das Volumenschutzobjekt wird im Gestaltungsplanverfahren Rücksicht genommen.</p>

Zudem wurden Objekte überprüft, welche gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung zwar keinen Schutzstatus aufweisen, aufgrund ihrer Lage im Strassenraum jedoch ebenfalls von Bedeutung für das Ortsbild sind und deswegen zukünftig durch eine Pflichtbaulinie gesichert werden sollen.

Tabelle 21 Pflichtbaulinien für Objekte ohne rechtskräftigen Schutzstatus in Birri

Parzelle Nr.	Foto / Bauzonenplan (alt)	Begründung Pflichtbaulinie
707	<p>Landwirtschaftsgebäude an der Zürcherstrasse</p> 	<p>Das Gebäude, welches gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keinen Schutzstatus aufweist, liegt in der Dorfzone und steht im Unterabstand zur Zürcherstrasse (Kantonsstrasse). Das Gebäude bildet den Ortseingang von Birri und prägt gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Gebäude das Strassenbild massgeblich.</p> <p>Aus fachlicher Sicht der Abteilung Verkehr sollten weitere 0.6m für einen allfälligen weiteren Ausbau mit kantonale Veloroute zur Verfügung stehen. Dem wird aus Gründen der tiefen Verkehrszahlen und der Aufweitungsmöglichkeiten auf Seite der Landwirtschaftszone jedoch widersprochen. Die heutige Situation bezüglich der Verkehrssicherheit wird als angemessen erachtet.</p> <p>Dementsprechend soll die Verengung des Strassenraums auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden.</p> <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um ein einfaches Landwirtschaftsgebäude. Besondere architekturhistorische Merkmale, die eine weitergehende Unterschutzstellung erfordern, bestehen nicht. Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
291	<p>Landwirtschaftsgebäude an der Zürcherstrasse</p> 	<p>Das Gebäude, welches gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keinen Schutzstatus aufweist, liegt in der Dorfzone und steht im Unterabstand zur Zürcherstrasse (Kantonsstrasse). Das Gebäude prägt gemeinsam mit benachbarten Gebäuden im Unterabstand der Zürcherstrasse das Strassenbild von Birri massgeblich.</p> <p>Da ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt und hier bereits Baufelder festgelegt sind, ist nur eine <b>potentielle Raumkante</b> (orientierend) definiert. Unter Berücksichtigung dieser Raumkante kann ein möglichst dorftypisches Strassenbild wieder hergestellt werden.</p> <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um ein einfaches Landwirtschaftsgebäude. Besondere architekturhistorische Merkmale, die eine weitergehende Unterschutzstellung erfordern, bestehen nicht. Die Sicherung der Strassenabfolge durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
230	<p>Wohnhaus an der Oberdorfstrasse</p> 	<p>Das Gebäude, welches gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keinen Schutzstatus aufweist, liegt in der Dorfzone und steht im Unterabstand zur Oberdorfstrasse (ca. 1,8 m). Im Rahmen eines allfälligen Kantonsstrassenausbaus und dem Ausbau der ÖV-Haltestelle nach BehiG würden nur 0,7 m Differenz liegen. Da das Gebäude das Strassenbild massgeblich prägt, sind Aufweitungen des Strassenraums auch auf Höhe der Parzelle 614 oder gegenüberliegenden Parzellen 237 und 241 möglich.</p> <p>Dementsprechend soll die Verengung des Strassenraums auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden. Aus Sicht der Verkehrssicherheit gibt es keine Bedenken, da beidseitig ein durchgehender Gehweg von der Strasse Schwetti bis zum Kreisel ausgebaut ist.</p> <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um ein ansprechend gestaltetes Wohngebäude, das jedoch keine besonderen architekturhistorischen Merkmale, die eine weitergehende Unterschutzstellung erfordern, aufweist.</p> <p>Die Sicherung des Strassenbildes durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p>
241	<p>Wohn- und Gewerbegebäude an der Oberdorfstrasse</p>	<p>Das Gebäude, welches gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keinen Schutzstatus aufweist, liegt in der Dorfzone und steht im Unterabstand zur Oberdorfstrasse (2.0m bis 2.7 m). Im Rahmen eines allfälligen Kantonsstrassenausbaus und dem Ausbau der ÖV-Haltestelle nach BehiG würden 0,3m bis 1.0m Differenz liegen. Da das Gebäude das Strassenbild massgeblich prägt, sind Aufweitungen des Strassenraums auch auf der gegenüberliegenden (bestehenden Bushaltestelle) möglich.</p> <p>Dementsprechend soll die Verengung des Strassenraums auch zukünftig durch eine entsprechende <b>Pflichtbaulinie</b> ermöglicht werden. Aus Sicht der</p>

		<p>Verkehrssicherheit gibt es keine Bedenken, da beidseitig ein durchgehender Gehweg von der Strasse Schwetti bis zum Kreisel ausgebaut ist.</p> <p>Bei dem Gebäude handelt es sich um ein einfach gestaltetes Gebäude, das keine besonderen architektonischen Merkmale aufweist. Die Sicherung des Strassenbildes durch die Pflichtbaulinie und die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend. Weitergehende Massnahmen sind nicht erforderlich.</p>
<p>329</p>	<p>Wohnhaus Zürcherstrasse (Gebäude 12, Ortseingang Birri)</p> 	<p>Das Gebäude, welches gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung keinen Schutzstatus aufweist, liegt in der Dorfzone und steht im Unterabstand zur Zürcherstrasse. Das Gebäude prägt das Strassenbild massgeblich und stellt zusammen mit dem gegenüberliegenden Gebäude 11 einen wichtigen Ortseingang für das historische Birri dar. Im Zuge der Strassensanierung der K261 und der zusätzlichen Querung liegt das Gebäude im Sichtfeld des Annäherungsbereiches für Fussgänger. Um eine erneute Engstelle bei einem Neubau zu ermöglichen ist eine <b>Baulinie</b> so festgelegt das keine Sichtbehinderung weiter besteht und trotzdem eine möglichst ähnliche ortsübliche Eingangssituation erzeugt wird. Auf die Festlegung einer Pflichtbaulinie wird verzichtet, da bei dem Parzellenschnitt und Lage viele Varianten für eine sinnvolle Gebäudepositionierung in Frage kommen.</p>

### Gebäude ausserhalb der Bauzone





Neben den Volumenschutzobjekten innerhalb der Bauzone, gibt es in der Gemeinde Aristau einige rechtskräftige Volumenschutzobjekte ausserhalb der Bauzone.



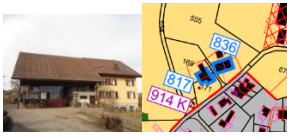

Für alle rechtskräftigen Volumenschutzobjekte wurde überprüft, ob

- auch zukünftig eine Festlegung als Volumenschutzobjekt sachgerecht ist
- allenfalls eine vollständige Aufhebung des Schutzes und somit zukünftig eine Überbauung gemäss Regelbauweise angestrebt wird
- eine Pflichtbaulinie festgelegt werden soll

Die Überprüfung der Volumenschutzobjekte ausserhalb der Bauzone erfolgt in der nachstehenden Tabelle.

Tabelle 22 Überprüfung bisherige Volumenschutzobjekte ausserhalb der Bauzone

Objekt Nr. (alt)	Parzelle Nr.	Foto / Kulturlandplan (alt)	Zukünftige Festlegung / Begründung
812	78	<p>Wohngebäude ausserhalb der Bauzone an der Muristrasse in Althäusern</p> 	<p>Das Gebäude liegt ausserhalb der Bauzone im Kulturland und hält den gesetzlichen Strassenabstand ein. Für Bauten ausserhalb der Bauzone gelten gemäss übergeordneter Gesetzgebung sowie gemäss den Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sehr strikte Vorgaben.</p> <p>Das Gebäude hat für die Ortseingangssituation aus Richtung Muri eine gewisse Bedeutung. Der <b>Volumenschutz</b> soll dementsprechend beibehalten werden.</p> <p>Da das Gebäude den Strassenabstand einhält und zudem ausserhalb der Bauzone liegt, wird eine Baulinie als nicht sachgerecht erachtet (siehe auch Kap. 0).</p>
831	483	<p>Wohnhaus im Weiler Gizlen</p> 	<p>Das Gebäude liegt ausserhalb der Bauzone in der Weilerzone Gizlen und unterschreitet den gesetzlichen Strassenabstand deutlich. Zudem ist die Lage des Gebäudes im Strassenraum markant und das Gebäude aufgrund seiner freistehenden Lage und imposanten Gestaltung (Riegelbau) markant.</p> <p>Für Bauten ausserhalb der Bauzone respektive in Weilerzonen gelten gemäss übergeordneter Gesetzgebung sowie gemäss den Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sehr strikte Vorgaben.</p> <p>Das Gebäude hat für das Ortsbild des Weilers eine wichtige Bedeutung. Der <b>Volumenschutz</b> soll dementsprechend beibehalten werden. Bei Gebäuden ausserhalb der Bauzone wird das Festlegen einer Pflichtbaulinie als nicht sachgerecht erachtet (siehe Kap. 0).</p>
832	585	<p>Wohnhaus im Weiler Gizlen</p> 	<p>Das Gebäude liegt ausserhalb der Bauzone in der Weilerzone Gizlen und hält den gesetzlichen Strassenabstand ein. Für Bauten ausserhalb der Bauzone respektive in Weilerzonen gelten gemäss übergeordneter Gesetzgebung sowie gemäss den Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sehr strikte Vorgaben.</p> <p>Das Gebäude ist in der Zeit um 1800 entstanden. Im Rahmen der Aktualisierung des Bauinventars erfolgte eine detaillierte Überprüfung in Bezug auf eine allfällige Neuaufnahme. Das Objekt wurde jedoch nicht in das Bauinventar aufgenommen, da der zeugenwert durch umfangreiche Umbauten um 1900 stark gemindert wurde.</p> <p>Das Gebäude hat jedoch für das Ortsbild des Weilers eine wichtige und landschaftsprägende Bedeutung. Der <b>Volumenschutz</b> soll dementsprechend beibehalten werden.</p>
833	513	<p>Wohnhaus an der Muristrasse in Althäusern</p> 	<p>Das Gebäude liegt ausserhalb der Bauzone im Kulturland und hält den gesetzlichen Strassenabstand gegenüber der Muristrasse (Kantonsstrasse) ein. Für Bauten ausserhalb der Bauzone gelten gemäss übergeordneter Gesetzgebung sowie gemäss den Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sehr strikte Vorgaben.</p> <p>Das Gebäude liegt am Ortseingang von Althäusern und hat für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung. Der <b>Volumenschutz</b> soll dementsprechend beibehalten werden.</p>

834	541 / 543	<p>Wohnhaus mit Ökonomieteil an der Bremgartenstrasse in Althäusern</p> 	<p>Das Gebäude besteht aus zwei Teilen, welche beide gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung unter Volumenschutz stehen. Bei dem Volumenschutzobjekt Nr. 834 handelt es sich um den Ökonomieteil. Das Gebäude liegt ausserhalb der Bauzone im Kulturland und unterschreitet den gesetzlichen Strassenabstand deutlich und ist für den Strassenraum prägend.</p> <p>Für Bauten ausserhalb der Bauzone gelten gemäss übergeordneter Gesetzgebung sowie gemäss den Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sehr strikte Vorgaben.</p> <p>Das Gebäude prägt das heutige Strassenbild, weshalb der <b>Volumenschutz</b> beibehalten werden soll. Bei Gebäuden ausserhalb der Bauzone wird das Festlegen einer Pflichtbaulinie als nicht sachgerecht erachtet (siehe Kap. 0).</p>
835	541 / 543	<p>Wohnhaus mit Ökonomieteil an der Bremgartenstrasse in Althäusern</p> 	<p>Das Gebäude besteht aus zwei Teilen, welche beide gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung unter Volumenschutz stehen. Bei dem Volumenschutzobjekt Nr. 835 handelt es sich um den Wohnteil. Das Gebäude liegt ausserhalb der Bauzone im Kulturland und unterschreitet den gesetzlichen Strassenabstand deutlich und ist für den Strassenraum prägend.</p> <p>Für Bauten ausserhalb der Bauzone gelten gemäss übergeordneter Gesetzgebung sowie gemäss den Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sehr strikte Vorgaben.</p> <p>Das Gebäude prägt das heutige Strassenbild, weshalb der <b>Volumenschutz</b> beibehalten werden soll. Bei Gebäuden ausserhalb der Bauzone wird das Festlegen einer Pflichtbaulinie als nicht sachgerecht erachtet (siehe Kap. 0).</p>
836	555	<p>Wohnhaus mit Ökonomieteil an der Dorfstrasse in Aristau</p> 	<p>Das Gebäude lag gemäss dem Kulturlandplan aus dem Jahr 2002 ausserhalb der Bauzone. Im Rahmen einer nachträglichen Revision, beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 17.06.2005 und genehmigt durch den Regierungsrat am 16.11.2005 wurde das Gebiet in die Dorfzone eingezont.</p> <p>Das Gebäude hält den gesetzlichen Strassenabstand ein. Das Gebäude ist aufgrund der Gestaltung (Zweiteilung in Wohn- und Ökonomieteil) zwar auffällig, jedoch von keiner aussergewöhnlichen Bedeutung für das Ortsbild. Eine Unterschutzstellung ist nicht erforderlich. Die Vorschriften der Dorfzone gemäss Bau- und Nutzungsordnung sind zum Schutz des Ortsbildes zielführend und ausreichend.</p> <p>Es sind <b>keine weitergehenden Massnahmen</b> vorgesehen.</p>
	535	<p>Wohnhaus an der Muristrasse in Althäusern</p> 	<p>Das Gebäude wurde mit der Kulturlandplan-Änderung (beschlossen von der Gemeindeversammlung am 01.12.2006 und genehmigt durch den Regierungsrat am 28.03.2007) unter Volumenschutz gestellt.</p> <p>Das Gebäude unterschreitet den gesetzlichen Strassenabstand und ist für den Strassenraum (Ortseingangssituation aus Richtung Muri) prägend.</p> <p>Für Bauten ausserhalb der Bauzone gelten gemäss übergeordneter Gesetzgebung sowie gemäss den Vorschriften der Bau- und Nutzungsordnung sehr strikte Vorgaben.</p> <p>Das Gebäude prägt das heutige Strassenbild, weshalb der <b>Volumenschutz</b> beibehalten werden soll. Bei Gebäuden ausserhalb der Bauzone wird das Festlegen einer Pflichtbaulinie als nicht sachgerecht erachtet (siehe Kap. 0).</p>

#### 4.2.4 Interessensabwägung

Bei der Erstellung des Ergänzungsplans sind verschiedene Interessen gegeneinander und untereinander abzuwägen. Von besonderer Bedeutung ist das Interesse des Ortsbildschutzes und der Erhalt der strassenraumprägenden Elemente. Die Interessen aus Sicht der Verkehrssicherheit sind ebenfalls eingeflossen. In vielen Dorfbereichen sind diese jedoch untergeordnet zu betrachten, da die ohnehin beengten Dörfer durch zahlreiche Neubauten bereits stark „geweitet“ und aufgelockert wurden. Um zu verhindern, dass die Dorfstrukturen durch zu breite Strassenkorridore zerstört werden, sind viele Entscheidungen zugunsten der Ortsbilderhaltung gefällt worden.

Zudem sind die Interessen der Grundeigentümer besonders zu berücksichtigen, sonst das Risiko besteht, das die Bauwilligkeit zum Erliegen kommt.

Der Volumenschutz kann ein sinnvolles Instrument zum Schutz des Ortsbildes darstellen. Im vorliegenden Fall in der Gemeinde Aristau werden die Entwicklungsmöglichkeiten für die Grundeigentümer durch den Volumenschutz jedoch zum Teil massiv eingeschränkt, ohne dass ein überwiegendes ortsbildschützerisches Interesse am Erhalt des Volumens besteht. Deswegen wurden alle heutigen Volumenschutzobjekte überprüft. Zudem wurde geprüft, welche Objekte, die heute nicht unter Schutz stehen, für das Orts- / Strassenbild relevant sind.

Mit dem vorliegenden Ergänzungsplan Dorfzone in Kombination mit der Bau- und Nutzungsordnung (Vorschriften Dorfzone) sowie mit dem geplanten Sanierungsprojekt Zürcherstrasse (K 261) können die Interessen des Ortsbildschutzes gesichert werden, ohne die Interessen der Grundeigentümer unnötig einzuschränken.

### 4.3 Spezialzonen

#### 4.3.1 Weilerzone Gizlen

Gemäss kantonalem Richtplan (S 1.6) können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen wie Weiler- oder Erhaltungszonen bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan dies vorsieht. Der Zonenperimeter der Weilerzone ist eng um die bestehenden Bauten zu ziehen, Flächen für Neubauten dürfen nicht ausgedehnt werden.

Der Weiler Gizlen in Aristau ist im kantonalen Richtplan festgesetzt.

Die Abgrenzung und die Vorschriften zur Weilerzone Gizlen werden im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung weitgehend unverändert übernommen. §21 Abs. 6 der alten BNO wird gestrichen, weil er dem übergeordneten Bundesrecht widerspricht. Da dem Ortsbildschutz in der Weilerzone eine besondere Bedeutung zukommt, wird analog zur Dorfkernzone jedoch ergänzend festgelegt, dass der Gemeinderat bei Bauvorhaben in der Weilerzone auf Kosten der Bauherrschaft einen Fachgutachter beiziehen kann.

Die Zone wird neu in den Orientierungsinhalt des Kulturlandplans aufgenommen. Ebenso werden die Festsetzungen neu im Anhang der BNO aufgeführt. Dadurch entfällt §24 alt BNO.

Der Volumenschutz gemäss §21 Abs. 3 alt BNO ist ausserhalb der Bauzone nur anwendbar, falls ein entsprechendes Bauprojekt mit dem übergeordneten Bundesrecht vereinbar ist. Relevant sind hier insbesondere die Artikel 24 ff. des Raumplanungsgesetzes.

#### 4.3.2 Spezialzone Murimoos

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, sollte eine Erweiterung der Spezialzone vorgenommen werden. Hierzu wurde seitens der Geschäftsführung Murimoos eine Anpassung des Kulturlandplans beantragt. Aufgrund diverser Vorbehalte bezüglich der Zonenvergrößerung aus den 3. fachlichen Stellungnahmen des Kantons, welche nicht abschliessend gelöst werden könnten, wurde entschieden den Sachverhalt zu Zonenerweiterung aus der Gesamtrevision wieder herauszunehmen. Sämtliche Anpassungen des Kulturlandplans (Erweiterung Spezialzone) sind auf den rechtskräftigen Stand zurückgeführt worden. Jegliche weitere Änderungsbegehren ist über ein Teiländerungsverfahren der Nutzungsplanung zu behandeln.

Im Teiländerungsverfahren wird eine Interessenabwägung nach Art. 3 RPV vorgenommen. Dabei können keine wirtschaftlichen Interessen für die Begründung einer Spezialzone vorgebracht werden, da eine Standortgebundenheit damit nicht begründet werden kann. Zur Begründung der Erweiterung der Spezialzone muss ein Flächennutzungsplan der einzuordnenden Gebäude auf der Parzelle 809 mit der Anzahl geschützter Arbeitsplätze pro gewerbliche Nutzung und ein Betriebskonzept mit Ausblick auf die nächsten fünf Jahre vorgelegt werden.

Entlang der Murimoosstrasse ist eine Brückenwaage geplant. Diese wurde über ein vorgezogenes Teiländerungsverfahren bereits neu in die Spezialzone aufgenommen.

Des Weiteren ist eine notwendige Ergänzung in der Bau- und Nutzungsordnung vorgenommen worden. Es wird neu konkretisiert, dass auch Bauten und Anlagen für die Wohnnutzung, die Verwertung und energetische Nutzung organischer Substrate sowie für Freizeitnutzungen zulässig sind. Bezüglich der Biogasanlage wird vorgeschrieben, dass die daraus gewonnene Energie nur für den Eigenbedarf bestimmt ist und die mit dem Baugesuch BVUAFB.17.1572 (Kantonale Zustimmung am 12.10.2017) bewilligte maximale Anlagenkapazität von 4'800 t/a nicht erweitert werden darf. Die bereits heute genehmigten Nutzungen werden mit den neuen Vorschriften somit lediglich konkretisiert und verbindlich festgeschrieben.

#### *Umgang mit Überdachung Kompostieranlage*

Im Baubewilligungsverfahren (BVUAFB.17.1572) der Biogasanlage wurde 2017 seitens des kantonalen Amtes für Baubewilligungen darauf hingewiesen, dass im Bereich des Kompostierplatzes in Zukunft keine relevanten Hochbauten zulässig sein werden. Die angebrachten Gründe dafür sind die Konzentration der Bauten auf der gegenüberliegenden Seite des Kompostierplatzes, die ungenügende landschaftliche Einordnung, das Offenhalten der Ebene (Korridor) östlich der

bestehenden Bauten des Murimoos (direkt angrenzend an die Landschaftsschutzzone) sowie das Vermeiden eines «Staumauereffekts» am Rand des Murimoos. Zudem ragt die Landschaft kantonaler Bedeutung (LkB) in den Kompostlagerplan hinein. Die Gemeinde hat am Rand der LkB einen Anordnungsspielraum bei der Umsetzung der LkB mittels kommunaler Landschaftsschutzzone. Dies entlässt die Gemeinde jedoch nicht aus der Verantwortung, dass sich auch Bauten ausserhalb der Landschaftsschutzzone einordnen und die landschaftlichen Interessen berücksichtigt werden müssen.

Andererseits führt die heutige Situation ohne Überdachung aus Sicht der Gemeinde und von Murimoos zu einem hohen energetischen Einsatz, da durchnässter Kompost mehrfach mechanistisch umgeschlagen und getrocknet werden muss. Dies führt zu unnötigen CO<sub>2</sub>-Emissionen und widerspricht den Zielen einer nachhaltigen Betriebsführung. Gleichzeitig fällt vermehrt Kompostwasser an, wodurch Belastungen durch die Ausbringung über die Gülle entstehen. Auch die Qualität der Verarbeitung leidet, da bei nassem Material Fremdstoffe wie Plastik schlechter ausgediegt werden können. Eine Überdachung würde diese Probleme wesentlich reduzieren und die Effizienz sowie die Umweltverträglichkeit des Betriebs verbessern. So würde bei der Verarbeitung weniger CO<sub>2</sub> emittiert und durch das trockene Material die Geruchsemissionen reduziert. Zusätzlich eröffnet eine bauliche Lösung Möglichkeiten zur Nutzung von Dachflächen für Photovoltaik sowie zur Sammlung und Nutzung von Regenwasser. Damit leistet der Betrieb einen direkten Beitrag zu Energieeffizienz und Ressourcenschonung.

Ein pauschales Bauverbot würde somit nicht nur betriebliche Optimierungen verhindern, sondern auch konkrete ökologische Verbesserungen verunmöglichen. Ein solches Verbot widerspricht raumplanerisch dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, da es keine Differenzierung nach Eingriffstiefe oder Nutzen zulässt. Stattdessen sollte eine projektbezogene Interessenabwägung im Baubewilligungsverfahren erfolgen, bei der Landschaftsschutz und betriebliche Notwendigkeiten gegeneinander abgewogen werden. Wird hingegen bereits auf Stufe der Nutzungsplanung ein generelles Bauverbot festgelegt, wird dem Betrieb Murimoos die Chance verwehrt, Lösungen zu finden, die sowohl den Schutzinteressen als auch den Anforderungen eines funktionierenden Betriebs gerecht werden. Zudem entfällt auch die Möglichkeit in Abstimmung mit den kantonalen Behörden geeignete Alternativen zu prüfen. Insgesamt wird die notwendige Weiterentwicklung der bestehenden Nutzung durch ein Bauverbot unverhältnismässig eingeschränkt.

Aus diesen Gründen sieht es die Gemeinde als zweckmässig an, auf ein generelles Bauverbot im Bereich der Kompostieranlage zu verzichten und die Beurteilung im Rahmen des Baugesuchverfahrens vorzunehmen.

#### 4.3.3 Erlenhof (Pferdesport)

Dem Begehren der Betreiber des Erlenhofes eine Bauzone ausserhalb des Siedlungsgebietes zu realisieren, wurde im Rahmen der Vorprüfung seitens des Kantons als nicht bewilligbar beurteilt. Folgender Auszug aus der fachlichen Stellungnahme vom 27. September 2021 legt dar, weshalb für die Spezialzone Pferdesport "Erlenhof" keine positive Vorprüfung in Aussicht gestellt werden:

*Zusammenfassend ergibt sich aus den vorstehenden Erwägungen, dass die beabsichtigte Spezialzone die Voraussetzungen für eine im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zulässige Kleinstbauzone aus den folgenden Gründen nicht erfüllt:*

- *Die Spezialzone soll nachträglich die planerische Grundlage für die Erweiterung der für die (landwirtschaftlich-zonenkonforme) Pferdehaltung bewilligten Bauten und Anlagen sowie deren Zweckänderung zur gewerblichen Pferdehaltung legitimieren. Die realisierten Bauten und Anlagen (namentlich Reithalle und Sandplatz) überschreiten aber das Mass einer geringfügigen Erweiterung deutlich.*
- *Am vorliegenden Standort widerspricht die projektbezogene Spezialzone den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (unter anderem kompaktes Siedlungsgebiet, Schonung der Landschaft, für die Öffentlichkeit gut erreichbare Freizeitanlagen [inklusive Anbindung an öV]).*
- *Die Standortwahl basiert nicht auf einer umfassenden, sachlich vertretbaren Interessenabwägung.*

#### 4.3.4 Speziallandwirtschaftszonen

In der Gemeinde Aristau bestehen zwei Intensiv-Landwirtschaftsbetriebe. Beide sind aktiv und auf die Zuweisung zur Speziallandwirtschaftszone angewiesen.

Der Gemüsebetrieb Wildi (Parzellen 1825 und 660) besteht seit 2008 und bewirtschaftet 30 ha Land. Die Zonenabgrenzung ist gemäss dem derzeitigen Betrieb mit allen benötigten Gebäuden sachgerecht (Ökonomiegebäude (478) mit Rüst-, Kühl- und Verpackungsraum, sowie Büro und Maschinenhalle, ehemaliger Kuhstall (294) mit Maschinen und Düngelager, Werkstatt (295)). Die Gemüseproduktion wird nach wie vor fortbestehen.

Der Betrieb Waltenspuel (Parzelle 576) ist in der Schweineproduktion aktiv. Der Flächenbedarf ist seit 2002 nicht vergrössert worden. Die Zonenabgrenzung wurde entsprechend den tatsächlich genutzten Flächen angepasst, resp. im Bereich der Christbaumkulturen reduziert. Die Familie Waltenspuel wird den Betrieb in dieser Form weiterführen.



#### 4.4.3 Materielle Änderungen der BNO

Neben den Anpassungen an geänderte übergeordnete Gesetze, der Anpassung an die Muster BNO sowie redaktionellen Änderungen, wurden auch inhaltliche Anpassungen der BNO vorgenommen. Die wichtigsten materiellen Anpassungen sind (siehe auch Hinweise in BNO-Synopsis):

Tabelle 23 Materielle Änderungen der BNO

§ alt	§ neu	Thema	Begründung der Änderung
§ 3	§ 3	Planungsgrundsätze	Die Planungsgrundsätze wurden neu definiert und an die aktuellen raumplanerischen Ziele der Gemeinde angepasst. Grundlage für die Definition der Planungsgrundsätze bilden einerseits die übergeordneten rechtlichen Grundlagen und andererseits die Ergebnisse des Bevölkerungsworkshops sowie das in der ersten Phase erarbeitete räumliche Entwicklungsleitbild.
§ 4	§ 4	Sondernutzungsplanpflichten	Für die Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht werden jeweils Zielvorgaben definiert. Für die Begründung der Zielvorgaben wird auf Kap. 2.3.2 und Kap. 4.1.5 verwiesen.
§ 5	§ 5	Zonenübersicht (Tabelle)	<p>In der Zonenübersicht erfolgt eine Anpassung gemäss IVHB. Die Gebäude- und Firsthöhe werden neu durch die Fassadenhöhe und Gesamthöhe ersetzt. Um mehr Spielraum bei der Überbauung zu gewährleisten, wird die Fassadenhöhe jeweils um 1 m erhöht.</p> <p>Die Wohnzonen W2a und W2b werden neu zur Wohnzone W2 zusammengefasst. Es werden im Wesentlichen die Vorschriften der Zone W2b übernommen. Die sehr strikten Vorschriften der W2a werden im Sinne der haushälterischen Bodennutzung und angestrebten Innenentwicklung gestrichen.</p> <p>Die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2 wird auf 0.40 erhöht, um zeitgemässe Überbauungen zu realisieren und im Sinne der haushälterischen Bodennutzung eine dichtere Überbauung zu ermöglichen. Ebenfalls wird in der Wohn- und Gewerbezone WG2 eine Erhöhung der Ausnützungsziffer vorgenommen. In der WG2 gilt neu eine Ausnützungsziffer von 0.50.</p> <p>Neu wird zudem wieder ein grosser Grenzabstand eingefügt. Dieser gewährleistet die Wohnhygiene, Besonnung und Belichtung und gewährleistet trotz der angestrebten Nachverdichtung die ländliche und offene Bebauungsstruktur der Gemeinde Aristau.</p>
§ 6	§ 6	Dorfzone	Die Zonenvorschriften werden gänzlich überarbeitet. Neu wird dem Gemeinderat mit der BNO die Möglichkeit eröffnet, bei Bauvorhaben in der Dorfzone auf Kosten der Bauherrschaft einen Fachgutachter beizuziehen. Dadurch soll dem Ortsbildschutz umfassend und vor allem auch

			<p>frühzeitig im Planungsprozess ausreichend Beachtung geschenkt werden.</p> <p>Das bisher sehr strenge Abbruchverbot wird gelockert. Auch in der Dorfzone soll grundsätzlich die Möglichkeit bestehen, Neubauten zu errichten. Voraussetzung ist jedoch eine detaillierte fachgutachterliche Prüfung und Begleitung des Baugesuchsverfahrens.</p> <p>Solaranlagen werden im Sinne der ökologischen Stadtentwicklung und des Klimaschutzes in der neuen BNO nicht gänzlich ausgeschlossen. Die Anlagen sind jedoch sorgfältig in die Umgebung respektive in das Gebäude und die Dachlandschaft einzupassen. Die Dimensionierung, Anordnung und Materialisierung sind rücksichtsvoll zu wählen. In der Dorfzone müssen zwingend traditionelle Bauformen und Materialien verwendet werden. Balkone sind im traditionellen Bauvolumen einzufassen. Ein Farb- und Materialkonzept sowie ein detaillierter Umgebungsplan sind mit dem Baugesuch einzureichen.</p> <p>Durch die neuen Dorfzonenvorschriften wird der Fokus insgesamt stärker auf einheimische Pflanzen sowie traditionelle Farben, Formen und Materialien gelegt. Gleichzeitig werden die Vorschriften teilweise aber auch gelockert, um eine bauliche Entwicklung im Dorfkern zu ermöglichen. Zur Gewährleistung einer sinnvollen Einpassung in die Umgebung wird dem Fachgutachter ein grosses Gewicht beigemessen.</p>
§ 7	§ 7	Wohnzone	<p>Die Wohnzonen sind für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser bestimmt. Eine Innenentwicklung und Verdichtung wird angestrebt und insbesondere durch die AZ-Erhöhung gefördert. Um trotz der angestrebten Verdichtung eine dem ländlichen Charakter der Gemeinde Aristau entsprechende Körnigkeit beizubehalten, wird festgelegt, dass nur kleine Mehrfamilienhäuser bis maximal fünf Wohneinheiten zulässig sind. Diese Regelung wird nur beim Zusammenlegen von mehreren Parzellen zum Tragen kommen. Die Überbauung von Einzelparzellen mit weniger als 1'000 m<sup>2</sup> ermöglicht aufgrund der Ausnützungsziffer und der erforderlichen Grenzabstände ohnehin keine grossen Mehrfamilienhäuser.</p>
§ 9	-	Beschränkte bauliche Nutzungen	<p>Keine Änderung, Ergänzung Erläuterung: Diese Festsetzung wird unverändert beibehalten. Im Planungsbericht des Gestaltungsplans Samiweg, dessen abschliessender Vorprüfungsbericht vom Kanton uns Ende 2022 zugestellt wurde, heisst es:</p> <p><i>„Ein Teil des Areals, das an die Zürcherstrasse K261 grenzt, ist mit einer</i></p>

			<i>Nutzungsbeschränkung belegt. Gemäss § 9 der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) ist in dem speziell gekennzeichneten Gebiet nur eine beschränkte bauliche Nutzung für Gärten und unbewohnte Klein-, An- und Tiefbauten zulässig. Der Ausschluss von Wohnnutzungen in einem bestimmten Bereich lässt sich auf die landwirtschaftliche Nutzung auf der anderen Strassenseite zurückführen (Immissionsabstand).“</i>
§ 10	-	Gewerbezone	Die bisherigen Gewerbezone werden entsprechend der angestrebten räumlichen Entwicklung umgezont in Wohn- respektive Wohn- und Gewerbezone. Da neu keine Gewerbezone mehr vorhanden ist, wird auch die Vorschrift zur Gewerbezone gestrichen.
-	§ 18	Gewässerraumzone	In der Nutzungsplanung sind die Gewässerräume gemäss § 127 BauG und § 41 GSchV auszuscheiden. Die Nutzung innerhalb der Gewässerraumzone sowie die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen richten sich nach den Bestimmungen des Bundesrechts. Die BNO-Vorschrift nimmt daher Bezug auf die übergeordneten Rechtsgrundlagen.
§ 18	§ 14	Naturschutzzone Murimoos	Mit dem Abschluss der Aufwertungsmassnahmen wird die Naturschutzzone Murimoos aufgehoben und als Naturschutzzone im Kulturland § 14 BNO übernommen.
§ 21	§ 22	Spezialzone Murimoos	Die Zonenvorschriften der Spezialzone Murimoos werden an die tatsächliche Situation vor Ort angepasst und gewähren darüber hinaus einen kleinen Entwicklungsspielraum. Es wird auf Kap. 4.3.2 verwiesen.
§ 24	Anhang	Weilerzone Gizlen	Die Vorschriften der Weilerzone Gizlen werden weitgehend unverändert in den Orientierungsinhalt des Kulturlandplans bzw. in den Anhang der BNO übernommen. Es wird auf Kap. 4.3.1 verwiesen.
§ 26	§ 23	Ausnützungsziffer	Neu werden auch Untergeschosse nicht an die anrechenbare Geschossfläche angerechnet. Dach- und Attikageschosse bleiben weiterhin (wie auch bereits gemäss der rechtskräftigen BNO) anrechnungsfrei. Die Anpassung der BNO-Vorschrift soll Anreize zu einer dichteren Überbauung bieten und die Möglichkeit schaffen, in den überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägten Siedlungen auch Mehrfamilienhäuser oder Einliegerwohnungen zu realisieren. Durch die vorliegende Änderung soll der Anreiz geschaffen werden, statt grosse Erd- und Obergeschosse zu realisieren,

			besser die Dach-, Attika- und Untergeschosse auszubauen, sodass mit dem Boden insgesamt sparsamer umgegangen wird. Die Änderung erfolgt mit dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung.
§ 28 / § 29	§ 24	Abstände gegenüber Kulturland und Grenzabstände	Neu kann der Abstand von Hauptbauten gegenüber dem Kulturland mittels Dienstbarkeitsvertrag auf 2 m reduziert werden. Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen müssen gegenüber dem Kulturland einen Abstand von mindestens 0.60 m einhalten. Durch diese neue Regelung wird es ermöglicht, die Baulandparzellen, die an das Kulturland angrenzen, besser baulich auszunutzen. Um eine gute Siedlungsrandgestaltung zu gewährleisten, wird zudem neu eine Bepflanzungsvorschrift eingefügt („Bei Parzellen, die an die Landwirtschaftszone angrenzen, ist der Siedlungsrand mit einer angemessenen Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Für die Bepflanzung entlang den Siedlungsändern sind einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.“)
§ 30	§ 25	Strassenabstand Stützmauern, Böschungen und Parkfelder	Die Vorschrift betreffend der erforderlichen Strassenabstände wurde an die Praxis der Gemeinde Aristau angepasst. Mit der Einführung einer Vorschrift sollen zukünftig Ausnahmegewilligungen im Unterabstand von Strassen vermieden werden und eine allgemeingültige Praxis für die Bauverwaltung geschaffen werden.
§ 37	§ 31	Spielplätze	Die Vorschriften zu den Spielplätzen bei Mehrfamilienhäusern werden präzisiert. Neu muss die Fläche als Richtwert 15% der anrechenbaren Geschossfläche betragen. Sie kann jedoch nicht mehr nur durch Spielplätze, sondern auch durch Aufenthalts- und Erholungsflächen nachgewiesen werden. Durch die neue Regelung wird für Mehrfamilienhäuser mit kleineren Wohnungen (z.B. 2.5 Zimmer-Wohnungen), die erfahrungsgemäss überwiegend von Einzelpersonen oder Paaren ohne Kinder bewohnt werden, die Möglichkeit eröffnet, bewohnergerechte Aufenthaltsflächen zu schaffen.
§ 39	§ 33	Parkierung	Um mehr Grünflächen trotz höherer Ausnutzung zu realisieren, wird neu geregelt, dass bei Mehrfamilienhäusern die Pflichtparkplätze zwingend unterirdisch anzuordnen sind. Die oberirdischen Parkplätze müssen sorgfältig gestaltet und mit einheimischen Pflanzen angemessen begrünt werden.
§ 40	§ 34	Ortsbildschutz	Zudem wird dem Gemeinderat die Möglichkeit eröffnet, bei Bedarf auf Kosten

			der Bauherrschaft einen Fachgutachter einzubeziehen.
§ 41	§ 35	Dachgestaltung	<p>Die Vorschriften zur zulässigen Dachgestaltung werden an die gestalterischen Entwicklungsziele der Gemeinde angepasst. In der Dorfzone wird neu ein Flachdachverbot festgelegt. In den übrigen Zonen bleiben Flachdächer zulässig. Die Flachdächer sind jedoch zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden. Durch die Begrünung der Flachdächer wird dem Klimaschutz und der Einpassung in das Ortsbild Rechnung getragen.</p> <p>Dachaufbauten und Dachdurchbrüche werden zur Gewährleistung eines einheitlichen Erscheinungsbildes begrenzt. Zusätzliche Dachflächenfenster bleiben zur Gewährleistung der Wohnhygiene und eines zeitgemässen Wohnens aber zulässig.</p>
§ 42	§ 36	Aussenraumgestaltung	<p>Die Vorschriften zur Aussenraumgestaltung werden weitestgehend übernommen. Neu wird jedoch geregelt, dass bei Parzellen, die an die Landwirtschaftszone angrenzen, der Siedlungsrand mit einer angemessenen Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen ist. Für die Bepflanzung entlang des Siedlungsrandes sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.</p>
	§ 37	Siedlungsrand	<p>Wo die Bebauung hart auf das Kulturland trifft und eine Gestaltung sinnvoll ist, sind Siedlungsränder zu gestalten. Insbesondere an den im Plan bezeichneten Stellen ist auf eine erhöhte Abstimmung mit der Umgebung zu achten.</p>
	§ 39 – § 40	Hochwasserschutz und Schutz vor Oberflächenabfluss	<p>Es werden neue Vorschriften zum Hochwasserschutz in die BNO aufgenommen. Für die Begründung wird auf Kap. 3.5.2 verwiesen.</p>

## 5 Interessensabwägung und Planbeständigkeit

Im Rahmen der Gesamtrevision waren vor dem Hintergrund der Umzonungen und der Überarbeitung der Vorschriften folgende Zielkonflikte zu lösen:

- Die Anordnung der Gewerbebezonen inmitten der Wohnquartiere wurde geprüft, um Immissionskonflikte zu vermeiden. Die Zonierung wurde entsprechend den Entwicklungsabsichten der Betriebe belassen oder geändert.
- Die Gewässerraumzone innerhalb des Baugebiets wird als überlagernde Zone ausgeschieden, damit keine materiellen Änderungen entstehen. Somit bleibt die Grundnutzung wie bis anhin bestehen und die Gewässerschutzgesetzgebung wird umgesetzt.
- Die Aufhebung der Volumenschutzobjekte geht einher mit einer Festlegung von Baulinien und neuen Vorschriften für die Dorfzone, um das Ortsbild zu schützen.

Durch die Gesamtrevision der Nutzungsplanung und die erfolgte Interessensabwägung werden die übergeordneten und die kommunalen Rahmenbedingungen umgesetzt. Der Entwurf schafft zudem zeitgemässe raumplanerische Rahmenbedingungen für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde Aristau. Somit erfüllt die Vorlage die nötigen Voraussetzungen sachlich und rechtlich.

## 6 Weiterer Handlungsbedarf

### Revision Gestaltungsplan Samiweg

Parallel zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgte eine Revision des Gestaltungsplans Samiweg. Die Überarbeitung ist abzuschliessen und der revidierte Gestaltungsplan ist zu beschliessen, bzw. zu genehmigen.

### Verbesserung Verkehrssicherheit und Aufwertung Strassenräume

Ergebnis aus Bevölkerungsworkshop.

- Kreuzungsbereich Bremgartenstr. - Dorfstr.
- Muristrasse
- Querungsmöglichkeiten Kantonsstrasse

Massnahmen sind ausserhalb der Gesamtrevision zu prüfen und allenfalls umzusetzen.

### Verbesserung der ÖV-Anbindung

Ergebnis aus Bevölkerungsworkshop. Insbesondere in den Abendstunden und am Wochenende keine ausreichende ÖV-Anbindung.

Massnahmen sind ausserhalb der Gesamtrevision zu prüfen und allenfalls umzusetzen.

## 7 Organisation und Beteiligte

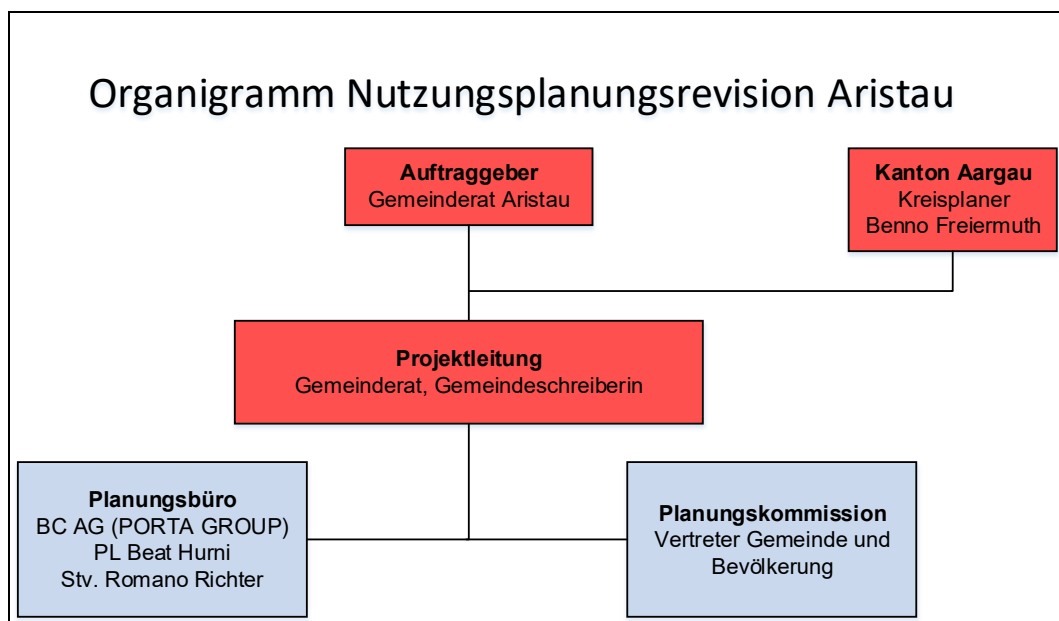


Abbildung 47 Organigramm Gesamtrevision Aristau (Q.: BC AG)

## 8 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

### 8.1 Planungsablauf

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde und wird in folgenden Schritten durchgeführt:

Tabelle 24 Planungsablauf

Schritt	Zeitraum
Erhalt Grundlagenbericht	10. Oktober 2017
Erarbeitung räumliches Leitbild	seit Februar 2019 (inkl. Bevölkerungsworkshop am 18. Mai 2019)
Genehmigung Leitbild durch Gemeinderat	12. August 2019
Entwurf Nutzungsplanungsrevision	Seit August 2019
Mitwirkung	19. April bis 18. Mai 2021 28. April und 4. Mai 2021 (Infoveranstaltungen)
Fachliche Stellungnahme BVU	24. März 2021 bis 27. September 2021
Bereinigung aufgrund Stellungnahme BVU	Bis Juni 2022
2. Vorprüfung BVU	Juli 2022 bis Februar 2023
Bereinigung aufgrund Vorprüfung	Bis Dezember 2023
3. Vorprüfung BVU	Januar 2024 bis 8. Oktober 2024
Bereinigung aufgrund Vorprüfung	Januar 2026
Abschliessende Vorprüfung BVU	8. Mai 2026
Bereinigung aufgrund abschliessender Vorprüfung	Mai/Juni 2026
Öffentliche Auflage	25. Juni 2026 bis 24. Juli 2026
Einwendungsverfahren	<i>Herbst 2026</i>
Beschluss durch die Gemeindeversammlung	<i>Wintergemeindeversammlung 2026</i>
Publikation 30 Tage	<i>Winter 2026</i>
Behandlung allfälliger Beschwerden / Genehmigung durch Regierungsrat	<i>offen</i>

### 8.2 Beteiligung der Bevölkerung in der Entwurfsphase

Die Gemeinde Aristau hat die Bevölkerung bereits frühzeitig in die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes einbezogen. Zu diesem Zweck wurde am 18. Mai 2019 ein Bevölkerungsworkshop durchgeführt. Im Rahmen des Workshops wurde der bisherige Stand der Arbeiten präsentiert und mit der Bevölkerung diskutiert. Ziel des Bevölkerungsworkshops war, möglichst viele Qualitätskriterien und Verbesserungsvorschläge zu sammeln, um diese in der weiteren Planung berücksichtigen zu können.

Insgesamt 33 Aristauer/-innen sind der Einladung zum Bevölkerungsworkshop gefolgt und diskutierten anhand vorbereiteter Fragestellungen in sechs Kleingruppen zu den Themen Siedlung, Freiraum und Verkehr. Die Ergebnisse des Bevölkerungsworkshops sind in das räumliche Entwicklungsleitbild eingeflossen und wurden, sofern sie die Nutzungsplanung betrafen, im weiteren Verfahren berücksichtigt.

### 8.3 Mitwirkung

Die Mitwirkung richtet sich nach § 3 BauG. Während der Mitwirkungsaufgabe besteht für jede Person die Möglichkeit beim Gemeinderat einen schriftlichen Mitwirkungsbeitrag mit Antrag und Begründung einzureichen. Vom 19. April bis 18. Mai 2021 sind bei der Gemeinde 36 Mitwirkungseingaben eingegangen. Viele Eingaben bezogen sich auf Themen zur Pferdesportzone und zur

Erschliessung Parzelle 98. Wesentliche Änderungen aus den Eingaben haben sich nicht ergeben.

#### **8.4 Vorprüfung**

Die kantonalen Amtsstellen prüfen die Recht- und Zweckmässigkeit der Nutzungsplanung. Sie erstellen dazu einen Vorprüfungsbericht. Mit der fachlichen Stellungnahme vom 27. September 2021 sind die Unterlagen angepasst und umfänglich ergänzt worden. Die 2. fachliche Stellungnahme vom 15. Februar 2023 beinhaltete weitere Anpassungen und neue Vorbehalte aufgrund neuer kantonalen Praxis und neu zu verarbeitenden Grundlagen. Die Vorbehalte wurden bereinigt und der Entwurf wurde im Januar 2024 dem Kanton erneut zur Vorprüfung eingereicht.

Am 08. Oktober 2024 stellte der Kanton die 3. Fachliche Stellungnahme zu. Diese beinhaltet wieder neue Anpassungen und neue Vorbehalte. Die Vorbehalte wurden bereinigt und der Entwurf wurde erneut vom Gemeinderat zur abschliessenden Vorprüfung freigegeben.

Der abschliessende Vorprüfungsbericht vom 08. Mai 2026 erteilt die Freigabe für die öffentliche Auflage.

#### **8.5 Öffentliche Auflage**

Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen.

#### **8.6 Beschluss**

Die Gemeindeversammlung beschliesst die Vorlage. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

#### **8.7 Genehmigung durch Regierungsrat**

Die Genehmigung der Nutzungsplanung erfolgt gemäss § 27 BauG durch den Regierungsrat. Falls der Regierungsrat die Genehmigung nicht vorbehaltlos erteilen kann, erfolgt die Genehmigung durch den Grossen Rat.

### **Anhänge**

1. Bauzonenstatistik
2. Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht
3. Plan Innenentwicklung
4. Leitbild, inkl. Auswertung Bevölkerungsworkshop