

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

8. Mai 2026

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.17.37 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Aristau

Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

---

**1. Ausgangslage**

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

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'500 vom 15. Januar 2026
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000 vom 24. März 2026
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 13. April 2026
- Ergänzungsplan Dorfzone 1:1'000 vom 1. Januar 2026

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 13. April 2026
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 15. April 2026

**1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen**

Die Gemeinde hat ihre Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland überprüft und an das aktuelle übergeordnete Recht angepasst. Wesentliche Elemente sind die Festlegung der Gewässerräume und die Integration der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in die BNO. Weiter sind diverse Umzonungen vorgesehen. Eine Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) soll umgelagert werden (Einzonung mit Kompensation). Ein Ergänzungsplan Dorfzone wird eingeführt. Die vorhandenen Sondernutzungsplanungen wurden überprüft, mit neuen Sondernutzungsplanpflichten ergänzt und es werden arealbezogene Zielsetzungen in der BNO verankert. Die Ausnützungsziffern (AZ) werden erhöht. Bestehende Übergangszonen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Die Gemeinde hat die anzustrebende Gemeindeentwicklung in einem verwaltungsanweisenden Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) dargelegt. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich begrüsst. Die Gesamtrevision wurde umfassend angegangen und die relevanten Themen wurden aufgegriffen. Insgesamt handelt es sich um eine zweckmässige Planung.

Aufgrund einer per 1. April 2026 in Kraft getretenen Revision des Umweltschutzgesetzes (USG) hat sich folgender Abstimmungsbedarf ergeben:

- Bezüglich der Umzonungen, namentlich der Umzonung der Parzelle 246 von der Gewerbe- in die Wohn- und Gewerbezone mit überlagerter Sondernutzungsplanpflicht, sowie bezüglich der Sondernutzungsplanpflicht Althäusern Dorf sind die unter Ziffer 3.5.4, Absatz Lärm, ausgeführten Nachweise zu erbringen, im Planungsbericht darzulegen und die entsprechenden Regelungen sind zu treffen.

### **2.1 Vollständigkeit**

Die Grundlagen sind weitgehend vollständig. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist zu ergänzen (vgl. Ziffer 3.5.4, Absatz Lärm).

### **2.2 Planungsrechtliches Verfahren**

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

## **3. Vorprüfungsergebnis**

### **3.1 Kantonaler Richtplan**

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

### **3.2 Regionale Abstimmung**

Der Regionalplanungsverband (Repla) Oberes Freiamt hat mit Schreiben vom 22. August 2022 zur Vorlage Stellung genommen. Als Grundlage diente das Regionale Raumkonzept (RRK) 2040 vom 7. März 2018. Die Repla beurteilt die im Planungsbericht dargestellte "Innenentwicklungsstrategie bis 2038" als umfassend und transparent. Sie entspricht den Zielen des RRK 2040 und wird begrüsst. Sinnvolle Anpassungen zur langfristigen Sicherung des Werk- und Wohnheims Murimoos als wichtige Institution in der Gemeinde und in der Region werden grundsätzlich unterstützt. Die Repla geht davon aus, dass die erforderlichen Abstimmungen mit der Nachbargemeinde Muri vorgenommen werden. Weitere Hinweise und Empfehlungen können der Repla-Stellungnahme direkt entnommen werden. Insgesamt wird die Vorlage als Grundlage gewürdigt, die den regionalen Entwicklungsvorstellungen entspricht.

### **3.3 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **3.3.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand**

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 37,9 ha auf. Davon sind ca. 35,2 ha überbaut und ca. 2,7 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,1 ha Wohn- und Mischzonen, 0 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 0,6 ha OeBA-Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2021).

### **3.3.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)**

Die Gemeinde Aristau hat insgesamt eine hohe Einwohnerdichte, die über der spezifischen Mindestdichte gemäss Richtplan liegt. Die Einwohnerdichte ist von 2012 bis 2021 um über sechs Personen pro Hektare angestiegen. Zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Umzonungen zu Zonen mit höherer Ausnützung
- Erhöhung der AZ (W2 von 0.3/0.35 zu neu 0.4; WG2 von 0.35 zu neu 0.5)
- Bestehende und neue Gestaltungsplanpflichten mit (unter anderem) dem Ziel der Innenentwicklung

#### **Unüberbaute Wohn- und Mischzonen**

Die unbebauten Wohn- und Mischzonen-Reserven bieten +305 Personen Platz, davon +263 Personen in den drei Schlüsselgebieten Rebstockstrasse, Samiweg und Krone. Die vom Richtplan vorgegebene Dichte von 60 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha) wird bei den unbebauten Reserven erreicht.

#### **Überbaute Wohn- und Mischzonen**

Es wird ein realisierbares inneres Entwicklungspotenzial von ca. +37 Personen in vier Handlungsgebieten angenommen (vgl. Planungsbericht).

#### **Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2036**

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Aristau beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 1'800 Personen (davon rund 200 E ausserhalb Wohn- und Mischzonen) und liegt damit über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Dabei ist die gegenüber den ursprünglichen kantonalen Annahmen angepasste Hochrechnung bereits berücksichtigt.

Bis 2036 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 43,2 auf rund 49,6 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Aristau liegt über den Richtplanvorgaben.

#### **Fazit**

- Die Gemeinde Aristau hat ein sehr hohes Bevölkerungswachstum und wird von einer starken Alterung der Bevölkerung geprägt sein.
- Mit der vorliegenden Planungsvorlage besteht, unter anderem in Folge von Umzonungen bestehender Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets, eine leichte Überkapazität, die aufgrund der starken Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre und angesichts der bereits hohen Einwohnerdichte tolerierbar erscheint. Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist insgesamt mit den Anforderungen von Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.
- Das Bevölkerungswachstum ist aus kantonaler Sicht für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum gemäss Richtplan zu hoch, auch wenn die Einwohnerdichte deutlich erhöht und die spezifische Mindestdichte 2040 bereits heute erreicht ist.
- Die Gemeinde kann nicht davon ausgehen, dass sie bei der nächsten Gesamtrevision des kantonalen Richtplans zusätzliches Siedlungsgebiet zugewiesen erhält, obwohl die Einwohnerdichten erfüllt sind. Bei einer zu schnellen Entwicklung läuft die Gemeinde Gefahr, dass die Entwicklung wegen aufgebrauchter Reserven abrupt gestoppt wird.
- Der Gemeinde wird empfohlen, die Entwicklung von unbebauten Bauzonen zu bremsen, um sich längerfristige Reserven zu erhalten.

### 3.3.3 Arbeitsplazzonen und Zonen für OeBA

#### Redimensionierung Gewerbebezonen durch Umzonung

Rund 0,6 ha Gewerbezone soll zugunsten von Wohnen und einer Mischnutzung Wohnen/Gewerbe umgezont werden. Diese Fläche geht somit für gewerbliche Nutzungen im Gebiet der ehemaligen Käserei vollständig sowie beim Areal Restaurant Krone (Wohnanteil bis 70 %) weitgehend verloren. Die Erwägungen der Gemeinde sind zwar nachvollziehbar. Es ist jedoch festzustellen, dass die Region Oberes Freiamt unterdurchschnittlich wenig Arbeitszonenreserven aufweist. Der Entscheid der Gemeinde, an der Umzonung festzuhalten, wird zur Kenntnis genommen.

#### Zonen für OeBA

Die OeBA-Zone beim Schützenhaus wird ausgezont und umgelagert. Die Fläche soll am Zielort auf der Parzelle 600 als öffentlicher Parkplatz dienen.

### 3.3.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

#### Wichtigste Umzonungen

Ein grosser Teil der insgesamt 16 Umzonungen betrifft kleinflächige Anpassungen der Zonengrenzen an die heutigen Parzellengrenzen.

Hervorzuheben sind die Umzonungen des ehemaligen Kindergartens von der OeBA-Zone in die Dorfzone (1'737 m<sup>2</sup> vgl. Planungsbericht, Kapitel 4.1.1, U6 / Anhang Tabelle 3a H3), die Umzonung der ehemaligen Käserei von der Gewerbezone in die Wohnzone 2 (3'325 m<sup>2</sup>, U11/H4) und die Umzonung des Areals Restaurant Krone von der Gewerbezone in die Wohn-/Gewerbezone 2 (3'446 m<sup>2</sup>, U13/Tabelle 2a S3). Diese Umzonungen sollen als Handlungsgebiete beziehungsweise als Schlüsselgebiet einen Beitrag zur Innenentwicklung liefern.

Die rechtskräftigen Wohnzonen W2a (AZ 0.3) und W2b (AZ 0.35) werden zur W2 zusammengefasst, verbunden mit einer Anhebung der AZ auf 0.4. Diese Massnahme ist sachgerecht (U7/H1). Auch die Umzonung von der W2 in Dorfzone im Niederfeld, Ortsteil Aristau (U1/H2), ist plausibel begründet.

#### Umlagerungen von Bauzonen

Die Gemeinde sieht insgesamt 733 m<sup>2</sup> zur Einzonung in die OeBA-Zone vor. Die Fläche liegt nicht innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets. Gestützt auf die Kriterien in Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2, soll das räumlich festgesetzte Siedlungsgebiet durch Umlagerung im Ausmass von 733 m<sup>2</sup> neu angeordnet werden. Die Richtplanvoraussetzungen werden erfüllt.

#### Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss Planungsanweisung 1.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF <sup>1</sup> -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG <sup>2</sup>
<b>Planungsanweisung 1.2</b>			
Parzelle 603	-733 m <sup>2</sup>	-733 m <sup>2</sup>	+733 m <sup>2</sup>
Parzelle 600	+733 m <sup>2</sup>	+733 m <sup>2</sup>	-0 m <sup>2</sup>
<b>Total/Saldo</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>+733 m<sup>2</sup> FFF</b>

<sup>1</sup> Fruchtfolgeflächen

<sup>2</sup> Abteilung Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen (DFR)

## **Mehrwertabgabe und Baupflicht**

Bei Einzonungen ist eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist. Alle mehrwertabgaberelevanten Grundstücke müssen mit Hilfe der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" im Rahmen der Vorprüfung bekannt gegeben werden. Mit dieser Liste beantragt die Gemeinde die Schätzungen beim Steueramt.

Das weitere Vorgehen in Bezug auf das Verfahren und die Erhebung im Bereich der Mehrwertabgabe ist im Prozessablauf des Werkzeugkastens 6 ([www.ag.ch/innenentwicklung](http://www.ag.ch/innenentwicklung)) beschrieben.

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht".

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen fünf und zehn Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich.

Weil durch die Revision kein Bauland für Wohn- oder Gewerbenutzungen neu eingezont wird, konzentriert sich die Gemeinde auf bereits eingezonte Grundstücke (und deren Baulücken). Im Planungsbericht (Kapitel 4.1.3, Tabelle 14) listet die Gemeinde Parzellen auf, für die sie die Verfügung einer Baupflicht erwägt.

### **3.3.5 Siedlungsqualität**

#### **Ortsbildentwicklung**

Die Gemeinde Aristau weist drei Ortskerne auf. Auch im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sind diese drei Ortsbildteile separat beschrieben und unterschiedlich aufgenommen:

- Birri als regional bedeutend
- Aristau und Althäusern als lokal bedeutend

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Im Bereich von regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Die regional bedeutenden Ortsbilder sind im Richtplan festgesetzt und in der Nutzungsplanung angemessen zu berücksichtigen (Richtplankapitel S 1.5, Beschlüsse 1.1 und 1.2). Im ISOS sind für Birri mehrere Gebiete beziehungsweise Bauten mit Erhaltungszielen aufgenommen, die für eine Auseinandersetzung in der Gesamtrevision von Bedeutung sind:

- Gebiet (G) 1 "Weiler", Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz)
- Umgebungszone (U-ZO) I "Reussebene", Erhaltungsziel a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche)

Birri besitzt gemäss ISOS im regionalen Vergleich besondere räumliche Qualitäten im Bereich der Durchgangsstrasse. Hier wird der bäuerliche Charakter bestimmt durch eine einheitliche lockere Aufreihung von Bauernhäusern mit intakten Vorplätzen, Bauerngärten davor und Wiesen dazwischen.

Die Abgrenzung der weitgehend noch ursprünglichen Dorfzone von Birri wird beibehalten und entspricht weitgehend dem ISOS. Das Gebiet zwischen der U-ZO II und der Dorfzone ist bereits eingezont und soll demnächst überbaut werden (Gestaltungsplan "Samiweg").

Die Dorfzonenbestimmungen gemäss § 6 BNO berücksichtigen die unterschiedliche Kategorisierung und die unterschiedlichen Schutzziele gemäss ISOS. Die fachlichen Rückmeldungen zur Überarbeitung der Vorschriften wurden berücksichtigt. Die vorliegende Fassung entspricht dem Besprechungsergebnis.

### **Ergänzungsplan: Strassenraum, strassenraumprägende Bauten**

Im Ergänzungsplan Dorfzone werden für die Gebäude, deren Lage für den Strassenraum ortsbaulich von Bedeutung ist, den BZP ergänzende 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 (Rhythmusbildung 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 etc.). Zudem sind die Firstrichtungen der Gebäude, vorwiegend begrünte Bereiche und wichtige Baumstandorte zu sichernde Elemente, um die individuelle Charakteristik der einzelnen Dorfteile zu bewahren.

Der Ergänzungsplan Dorfzone ist Bestandteil der allgemeinen Nutzungsplanung und ergänzt den BZP. Dieses Konzept entspricht im Wesentlichen der Beratung. Die konkreten Festlegungen sind aus Sicht Ortsbildentwicklung sachgerecht. Aus fachlicher Sicht sind im Fall eines nach BNO zulässigen Abbruchs und Ersatzbaus aus verkehrsplanerischen Gründen unumgängliche Standortverschiebungen möglichst gering zu halten. (**Hinweis**)

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Die zu den ersten Entwürfen erfolgten Rückmeldungen wurden umgesetzt, was aus fachlicher Sicht erfreulich ist. Die im Rahmen der Beratung von fachlicher Seite eingebrachte Umsetzung des neuen Inventarobjekts ARI916, Wohnhaus Zürcherstrasse 20 als kommunales Substanzschutzobjekt, wurde abgelehnt. Die Gemeinde begründet den Entscheid im Planungsbericht (Seite 53). Auch angesichts der bereits erteilten Abbruchbewilligung wird nicht weiter an der Neuaufnahme dieses Objekts ins aktualisierte Bauinventar festgehalten.

### **Klimaanpassung im Siedlungsgebiet**

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Für die Umsetzung einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung stehen zwei kantonale Grundlagen zur Verfügung. Die Klimakarten Aargau ([www.ag.ch/klimakarten](http://www.ag.ch/klimakarten)) verdeutlichen den Handlungsbedarf auf kommunaler Stufe und im Leitfaden Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung ([www.ag.ch/klimawandel-siedlung](http://www.ag.ch/klimawandel-siedlung)) sind geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet aufgeführt.

Die [Planhinweiskarte Tag für Aristau](#) zeigt grossflächige, sehr starke bioklimatische Belastungen in der südöstlichen Hälfte von Aristau, in der östlichen Hälfte von Birri, im Gebiet Kapf/Oberdorf und im Murimoos.

Die [Planhinweiskarte Nacht für Aristau](#) zeigt weniger günstige bioklimatische Verhältnisse in Teilen von Althäusern und im Murimoos. Die Wohnqualität wird bereits durch eine geringe nächtliche Überwärmung beeinträchtigt. Die Karte liefert auch Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, dass die kalte Luft hauptsächlich aus dem erhöht gelegenen Wald Chlauswinkel/Hasliwald in die Siedlungsgebiete strömt und diese kühlt.

Mit § 3 Abs. 7 BNO wurde ein Planungsgrundsatz zur klimangepassten Siedlungsentwicklung in der BNO ergänzt. Zusammen mit weiteren Vorgaben zur Freiraumgestaltung wie § 6 Abs. 7 BNO (Grünflächenziffer in der Dorfzone), § 19 BNO (Schutz Einzelbäume im Siedlungsgebiet), § 33 Abs. 1 BNO (Parkfelder mit Sträuchern und Bäumen begrünen) sowie § 36 BNO (Aussenraumgestaltung) kann

bei einer konsequenten Umsetzung ein Beitrag zur Hitzeminderung erreicht werden. Die im Ergänzungsplan festgehaltenen Vorgaben zu Grünstrukturen werden als wertvoll erachtet.

### **3.3.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

#### **Kapazität der Verkehrsinfrastruktur**

Im Planungsbericht wurde insbesondere auch das Kapitel 3.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr ergänzt. Zusammen mit den ergänzenden Erläuterungen in Kapitel 3.8 Innenentwicklungsstrategie bis 2038 kann entnommen werden, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen grundsätzlich aufgenommen werden kann und kein spezieller Handlungsbedarf besteht.

#### **Abstimmung Freihalteinteressen Kantonsstrassen und Ortsbildentwicklung; Ergänzungsplan**

Die Stellungen von strassenraumprägenden Objekten sollen neu mit (Pflicht-)Baulinien im Ergänzungsplan gesichert werden. Teilweise sollen die Pflichtbaulinien den bisherigen Volumenschutz auflösen.

Bei den Kantonsstrassen K260 und K261 handelt es sich um Hauptverkehrsstrassen (HVS), bei der K357 um eine Lokalverbindungsstrasse (LVS). Insbesondere im übergeordneten Kantonsstrassennetz (HVS) wird eine Fahrbahnbreite von 7,5 m (Normalfahrbahn) beziehungsweise 9 m (mit beidseitigen Radstreifen) angestrebt. Die Gehwege sollten eine Breite von mindestens 2 m aufweisen. Gemäss der kantonalen Strategie "mobilitätAARGAU" sind die Infrastrukturen langfristig zu planen und die Trassees zu sichern. Der Strassenabstand dient der Verkehrssicherheit und hat gesundheitspolizeiliche Funktion. Ferner soll er den Planungsspielraum erhalten und schliesslich die Landerwerbsmöglichkeiten für die Bedürfnisse des zukünftigen Verkehrs sichern.

Mit den im Ergänzungsplan Dorfzone enthaltenen Baulinien beziehungsweise Pflichtbaulinien wird an ausgewählten Orten eine massive Unterschreitung des Kantonsstrassenabstands ermöglicht, was einen künftigen Strassenausbau erschwert. Im Planungsbericht werden die einzelnen Baulinien basierend auf einer Interessenabwägung begründet.

Mit den nun vorliegenden Planungsunterlagen wird aufgezeigt, dass eine gesamtheitliche, sachgerechte Abstimmung von Siedlung und Verkehr vorgenommen wurde. Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit den Festlegungen im Ergänzungsplan mögliche Erschliessungen infolge ungenügenden Sichtzonen oder ein möglicher Strassenausbau eingeschränkt werden. (**Hinweis**)

Für weitere Ausführungen wird auf Ziffer 3.3.5 verwiesen.

#### **Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen**

Gemäss Eingabe sind in der Dorfzone und der Wohn-/Gewerbezone Restaurants (ohne Flächenbeschränkung) und Verkaufsgeschäfte bis maximal 300 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zugelassen. In der Wohnzone sind Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe als Kleinbetriebe zugelassen, sofern es sich um nicht störende Betriebe handelt. Die Regelung ist für die örtlichen Verhältnisse der Gemeinde sachgerecht.

### **3.3.7 Erschliessung**

#### **Erschliessungsprogramm**

Ein Erschliessungsprogramm (§ 33 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde. Im Planungsbericht (Kapitel 3.2) wird der Verzicht auf ein Erschliessungsprogramm begründet und der geringe noch verbleibende Erschliessungsbedarf wird erläutert.

### **3.4 Nutzungsplanung Kulturland**

#### **3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen**

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt +733 m<sup>2</sup> (vgl. Ziffer 3.3.4). Sie werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

#### **Hinweis Regulierungsgebiet**

Die zur Diskussion stehende Einzonung liegt im Perimeter der Güterregulierung. Auf der fraglichen Einzonungsfläche besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot, die Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und die Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Frist für die Rückerstattungspflicht von 20 Jahren ist jedoch abgelaufen.

#### **Hinweis Entwässerungsanlagen**

Im betreffenden Gebiet befinden sich keine Entwässerungsanlagen.

#### **3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen**

An den bestehenden Speziallandwirtschaftszonen nordöstlich und südöstlich von Aristau wird festgehalten. Der Betrieb Dorfstrasse 31 (nordöstlich) hat einen Stall mit 500 Plätzen für Galtsauen, der entsprechend genutzt wird. Somit handelt es sich um eine aktive Produktionsstätte. Als weiterer Betriebszweig besteht eine Christbaumkultur (67 a). Die Spezialzone wurde auf die für die Tierhaltung genutzten Flächen reduziert. Der Bereich der Christbaumkultur wird neu der normalen Landwirtschaftszone zugewiesen. Das ist sachgerecht. Beim Betrieb Chilerain 3 (südöstlich) handelt es sich um einen intensiven Gemüsebaubetrieb mit rund 15 ha Gemüseanbau. Die aus der rechtskräftigen Planung übertragene und wie beschrieben angepasste Zonierung ist aus fachlicher Sicht sachgerecht. Die Zonenvorschriften in § 13 BNO wurden auf die Ausrichtungen der zwei Speziallandwirtschaftszonen konkretisiert (Gemüseanbau beziehungsweise Schweinehaltung). Das ist sachgerecht.

#### **3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland**

Die vorliegende Nutzungsplanung regelt Massnahmen zum Schutz von Objekten von nationaler Bedeutung. Nach Art. 17 Abs. 1 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV, SR 451.1) war hierzu das BAFU anzuhören. Die Einladung des BAFU zur Anhörung erfolgte durch zuständige kantonale Naturschutzfachstelle (Abteilung Landschaft und Gewässer, Sektion Natur und Landschaft).

#### **Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung gemäss Bundesinventar (IANB)**

Auf dem Gemeindegebiet von Aristau befinden sich Amphibienlaichgebiete, denen gemäss IANB nationale Bedeutung zukommt. Das IANB bezeichnet Kernzonen A und Umgebungszonen B für jedes erfasste Amphibienlaichgebiet. Die Kernzonen A des IANB werden vollständig durch die Schutzzonen des Reusstaldekrets (RTD) oder durch die Festlegung einer Naturschutzzone im KLP umgesetzt. Gemäss Inventar und Amphibienlaichgebiete-Verordnung (AlgV) des Bundes ist in der Umgebungszone B der IANB ebenfalls eine extensive Nutzung sicherzustellen. Die Funktionen der Umgebungszone als Landlebensraum, Vernetzung und Pufferung sind mit der extensiven Nutzung zu gewährleisten.

#### **IANB AG2003 Bremengrien**

Die Parzelle 691 wurde der Naturschutzzone zugeordnet. Das entspricht den Vorgaben. Die Zone B des IANB auf der Parzelle 749 ist gemäss den vorhandenen Biodiversitätsförderflächen als überlagernde Umgebungszone umgesetzt worden und erfüllt dadurch die Anforderungen gemäss nationalem Inventar IANB.

## **IANB AG2002 Butzenmoos**

Die Umgebungszone B des IANB wurde gemäss den kantonalen Anträgen auf den Parzellen 395 und 401 umgesetzt und erfüllen somit die Vorgaben des IANB.

### **Nährstoffpufferzonen**

Die Nährstoffpufferzonen sind gemäss den kantonalen Vorgaben umgesetzt worden.

### **Schlussfolgerung**

Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt und der Natur.

Die Nutzungsplanung tangiert Biotop von nationaler Bedeutung beziehungsweise das Bundesamt für Umwelt (BAFU) wurde zu den Planentwürfen angehört. Die Abteilung Raumentwicklung hat deshalb dem BAFU den Genehmigungsentscheid mitzuteilen (Art. 27 Abs. 2 und 3 NHV). (**Wichtiger Hinweis**)

### **3.4.4 Weitere Zonen ausserhalb Siedlungsgebiet**

#### **Weilerzone Gizlen**

##### *Vorliegender Entwurf des KLP*

Die Gebäudegruppe Gizlen ist ein Weiler gemäss Art. 33 RPV. Der Weiler Gizlen sowie die entsprechenden Weilerzonenbestimmungen werden von der Gesamtrevision ausgenommen. Sie sind entsprechend auch nicht Gegenstand einer umfassenden Vorprüfung. Einstweilen bleibt die Weilerzone gemäss bisherigem KLP, durch den Regierungsrat am 10. Dezember 2002 genehmigt, in Kraft. Die Weilerzone gemäss bisherigem KLP wird im Entwurf des neuen KLP als Orientierungsinhalt dargestellt. Das entspricht der erfolgten Beratung. Ebenfalls in Kraft bleibt § 24 alt BNO, mit Ausnahme von Abs. 6. Dieser Absatz ist bereits im Rahmen der Gesamtrevision aufzuheben, weil er dem übergeordneten Bundesrecht widerspricht. § 44 BNO (Aufhebung bisherigen Rechts) ist entsprechend formuliert.

Der Volumenschutz gemäss § 21 Abs. 3 alt BNO ist ausserhalb der Bauzonen nur soweit anwendbar, als ein entsprechendes Bauprojekt mit dem übergeordneten Bundesrecht (Art. 24 ff. RPG) vereinbar ist. (**Hinweis**)

##### *Neue Weilerplanung*

Die kantonale Richtplanung gibt für den Umgang mit bestehenden Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen auf Basis der Vorgaben des Bundes neue Regeln vor. Die Bestimmungen für die Weilerzonen sind in erster Linie auf die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz, der Freiräume, der Siedlungsstruktur, der Nutzungen und der traditionellen, ortstypischen Besonderheiten sowie auf eine harmonische Eingliederung der Gebäudegruppe in die Landschaft auszurichten.

Die [Arbeitshilfe Weilerplanung](#) (Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung Raumentwicklung und Abteilung für Baubewilligungen, 2022) richtet sich an Gemeinden, Planende und an die interessierte Öffentlichkeit. Sie verschafft einen Überblick über die Rechtslage und zeigt auf, wie die Weilerzonen gemäss RPG, RPV und kantonaler Richtplanung durch die Gemeinden umgesetzt werden können und wo, etwa bei der Umnutzung, im Rahmen der Interessenabwägung Spielraum besteht. Vor allem aber dient sie als Richtschnur für die effiziente und zielführende Umsetzung der Richtplangvorgaben. Es wird sehr empfohlen, die Überarbeitung der Weilerzone Gizlen im Rahmen einer separaten Teiländerung zeitnah an die Hand zu nehmen. Des Weiteren wird empfohlen, gemäss der Arbeitshilfe Weilerplanung vorzugehen. Für die Weilerplanung werden kantonale Beiträge entrichtet ([dekretsbeitragsgesuch-a-weiler.pdf](#)). (**wichtiger Hinweis**)

## Übergangszonen

Die Übergangszonen in Althäusern und Birri werden ersatzlos aufgehoben und die Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Damit kommt die Gemeinde der notwendigen Anpassung an das aktuelle Bundesrecht und das kantonale Recht nach. Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist sachgerecht.

## Weitere Zonen nach Art. 18 RPG – Spezialzone Murimoos

### *Grundlagen Spezialzonen Art. 18 RPG*

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung (Erweiterung) einer Spezialzone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen des RPG entspricht. Ist dies der Fall, so ist sie rechtmässig und stellt keine Umgehung von Art. 24 ff. RPG dar, auch wenn eine Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre. Eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten erweist sich im Licht der Bundesrechtsprechung als zulässig, sofern sie auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht. Insbesondere ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen oder Teile davon nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können, beziehungsweise inwiefern sich die Standortgebundenheit begründet.

### *Ausgangslage*

Die Spezialzone Murimoos dient dem gleichnamigen Werk- und Wohnheim. Dabei handelt es sich um einen anerkannten Leistungserbringer gemäss kantonalem Betreuungsgesetz sowie kantonaler Betreuungsverordnung. Der Betrieb ist der Interkantonalen Vereinbarung für soziale Einrichtungen (IVSE) unterstellt. Mit dem Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS) besteht ein Rahmen- und Leistungsvertrag. Die Institution wurde in den 1930er-Jahren am heutigen Standort gegründet. 1986 konnten das heutige Wohnheim und die geschützten Werkstätten bezogen werden (vgl. Informationsbroschüre Murimoos und Preetexte aus [www.aargauerzeitung.ch](http://www.aargauerzeitung.ch)). Ursprünglich wurden primär betreute Arbeitsplätze in der Landwirtschaft angeboten. Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2020 umfasst der Landwirtschaftsbetrieb rund 80 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Nebst dem Futterbau werden Spezialkulturen, Gemüse und Ackerfrüchte angebaut und es werden Rinder, Pferde, Schafe sowie diverse Kleintiere gehalten. Insgesamt weist der Betrieb ein Arbeitsvolumen von rund 8,5 Standardarbeitskräften (SAK) aus. Dazu kamen landwirtschaftsnahe gewerbliche Tätigkeiten (Aufbereitung und Verarbeitung hofeigener Produkte, Direktverkauf, Kompostieranlage) sowie rein gewerbliche Tätigkeiten wie Holzverarbeitung, Wäscherei. 2017 wurde eine Biogasanlage bewilligt. Seit langer Zeit wird das Murimoos auch als Naherholungsort genutzt (zum Beispiel Spielplatz, Besichtigung von Hoftieren und Restaurant).

Die Spezialzone erstreckt sich auf beiden Seiten der Bünz auf dem Gemeindebiet von Muri und Aristau. Das Wohnheim, die Wäscherei sowie die Verwaltung stehen auf dem Gebiet der Gemeinde Muri. Auf dem Gebiet der Gemeinde Aristau befinden sich landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Bauten. Die Zonenbestimmungen sind unter den Gemeinden koordiniert. Die Spezialzone dient der Errichtung und dem Betrieb des Heims beziehungsweise dem Betrieb von geschützten Wohn- und Arbeitsplätzen für betreuungsbedürftige, psychisch, körperlich und/oder sozial benachteiligte Personen (vgl. § 23 Abs. 1 BNO Aristau).

### *Erweiterung der Spezialzone Murimoos (Auslagerung in Teiländerung)*

Gemäss den ersten Entwürfen sollten die bestehenden landwirtschaftlichen Ökonomiebauten auf der Parzelle 809 der Spezialzone zugewiesen werden. Dadurch wäre diese um ungefähr 1,7 ha (rund 28 % des bisherigen Spezialzonenperimeters über die beiden Gemeinden Muri und Aristau) vergrössert worden. Diese Erweiterung wurde mit dem Bedarf nach mehr Entwicklungsmöglichkeiten begründet. Die Erweiterung der Spezialzone soll dem Weiterbestand des historisch gewachsenen Werk- und Wohnheims als Gesamtheit dienen.

Gemäss Auskünften der Institution Murimoos wurde im Zug des allgemeinen Strukturwandels beziehungsweise mit Abnahme des Raumbedarfs für die Landwirtschaft das Angebot an geschützten Arbeitsplätzen innerhalb bestehender Bauten erheblich diversifiziert (ergänzend zur weiterhin betriebenen Landwirtschaft). Ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Bauten finden für gewerbliche Arbeitsplätze Verwendung. Auch für zukünftige Entwicklungen im Rahmen des Zwecks der Spezialzone Murimoos soll die Zonenerweiterung den nötigen Spielraum zur Verfügung stellen. Genannt werden beispielsweise Tätigkeiten in den Bereichen:

- Dienstleistungsarbeiten für Gemeinden im Bereich Schreddern (Grüngut), Wischen
- Holzverarbeitung mit Rundholzverarbeitung, Kundenaufträge, Spielplatzbau
- Malerei
- mechanische Werkstatt und Schlosserei

Das für die Zuweisung zur Spezialzone Murimoos vorgesehene Areal gemäss oben beschriebenem Entwurf ist weitgehend überbaut und in den Gesamtkomplex des Murimoos integriert. Das bereits überbaute Gebiet sollte nicht erweitert werden.

In der Zwischenzeit wurde seitens der Institution Murimoos entschieden, den Antrag zur Erweiterung der Spezialzone Murimoos zurückzuziehen beziehungsweise in eine spätere Teiländerung in einem separaten Verfahren auszugliedern. Die später vorgesehene Teiländerung wird im Planungsbericht zur Gesamtrevision behandelt.

#### *Empfehlungen für eine spätere Teiländerung*

Das Erweiterungsvorhaben wird belastbar zu begründen sein. Dazu gehört eine Interessenabwägung, die den Anforderungen von Art. 3 RPV genügt. Wirtschaftliche Interessen sind für die Begründung einer Spezialzone nach Art. 18 RPG nicht zielführend, namentlich kann damit keine Standortgebundenheit im raumplanerischen Sinn begründet werden. Als Bestandteil der Begründung sind beizubringen: (**wichtiger Hinweis**)

- Flächennutzungsplan der einzuzonenden Gebäude auf der Parzelle 809 inklusive Aufstellung der Anzahl geschützten Arbeitsplätze pro gewerbliche Nutzung (aktueller dannzumaliger Stand)
- Betriebskonzept/Ausblick auf die nächsten ca. fünf Jahre

Es wird darauf hingewiesen, dass aus der Zweckänderung von ursprünglich landwirtschaftlich-zonenkonform begründeten Ökonomiebauten kein Bedarf für landwirtschaftliche Ersatzbauten abgeleitet werden kann. (**wichtiger Hinweis**)

Der baurechtliche Vollzug (Rechtmässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen) ist Aufgabe der örtlichen Baubehörde.

### **3.4.5 Überlagerte Zonen im Kulturland**

#### **Landschaftsschutzzone**

##### *Abgrenzung*

Die Festlegung und Abgrenzung der Landschaftsschutzzone ist sachgerecht.

Redaktioneller Hinweis zu § 17 Abs. 2 BNO, zweiter Satz: "*Von den in den Absätzen 3 und 4 [...]*"

##### *Standorte "L"*

Die symbolische Kennzeichnung (Standort "L") im KLP von bestehenden, zonenkonformen Landwirtschaftsbetrieben soll grössere landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ermöglichen, soweit sie das Schutzziel nicht übermässig beeinträchtigen. Aufgrund des Symbols sind an diesen Orten in der Landwirtschaftszone zonenkonforme und betriebsnotwendige Bauten zulässig. Die Interessenabwägung im Detail zwischen Landschaftsschutz und betriebsnotwendigen Neubauten (unter anderem

Feinstandortsuche, Einpassung in die Landschaft, Projektoptimierungen) kann dadurch stufengerecht im Baugesuchsverfahren geklärt und vorgenommen werden.

Der Standort "L" begründet keinen Rechtsanspruch auf eine Baubewilligung. Nebst der Wahrung der Landschaftsschutzziele müssen alle weiteren rechtlichen Bestimmungen eingehalten werden, namentlich umweltrechtliche Vorgaben. Dazu gehören beispielsweise basierend auf der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes einzuhaltende Mindestabstände bezüglich Geruchsemissionen gegenüber Wohnbauten sowie Mindestabständen bezüglich Critical Loads (Stickstoffemissionen) und Critical Levels (Ammoniakemissionen) gegenüber sensiblen Lebensräumen wie zum Beispiel Wälder, Trockenwiesen, Moore usw. Der Nachweis wird spätestens im Baubewilligungsverfahren zu erbringen sein.

Das gilt beispielsweise für ein Neubauvorhaben nördlich des Weilers Gizlen (BVUAFB.23.975, Neubau eines Milchviehstalls mit Silolagerplatz nahe des bestehenden Betriebszentrums). Der hier festgelegte Standort "L" ermöglicht grundsätzlich die Errichtung einer landwirtschaftlich-zonenkonformen Neubaute nördlich des bestehenden Betriebszentrums teilweise in der Landschaftsschutzzone. Voraussetzung ist, dass sich das Vorhaben im Baubewilligungsverfahren basierend auf allen massgebenden rechtlichen Vorgaben als bewilligungsfähig erweist. Es wird festgehalten, dass die positive Vorprüfung des Standorts "L" im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsvorlage keine präjudizierende Wirkung auf das konkrete hängige Baugesuch hat (beispielsweise bezüglich Dimensionierung von Gebäuden und Anlagen, Nutzungen, Art und Grösse der Tierhaltung, Lagerflächen usw.).

Für Standorte "L" im Geltungsbereich des BLN<sup>3</sup>-Objekts 1305 "Reusslandschaft" gelten die entsprechenden Schutzziele gemäss BLN-Objektblatt, die ebenfalls im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen und abzuwägen sein werden:

- Die vielfältige, reich strukturierte Flusslandschaft mit ihren prägenden geomorphologischen Formen und der grossen Vielfalt an fliessenden und stehenden Gewässern erhalten.
- Die naturnahen Flussabschnitte mit den Mäandern, Altwässern und ursprünglichen Uferwäldern sowie die charakteristische Dynamik der Auen erhalten.
- Das Mosaik und die Dichte an wertvollen Trocken- und Feuchtlebensräumen sowie Waldbiotopen mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung mit den charakteristischen Strukturelementen, insbesondere den Streuwiesen, erhalten.
- Die historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft erhalten.
- Die weiträumige, parkartig geprägte Landschaft mit den kulturgeschichtlich bedeutenden Elementen erhalten.

### **3.5 Weitere materielle Hinweise**

#### **3.5.1 Gewässerschutz**

##### **Öffentliche Gewässer**

Die öffentlichen Gewässer sind im Orientierungsinhalt dargestellt. Die Lagegenauigkeit wird grundsätzlich nicht im Detail überprüft.

##### **Gewässerraum**

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte

---

<sup>3</sup> Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Gewässerraumkarte ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume basierend auf den vorgenannten Grundlagen in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich um. Dazu sind für sämtliche Gewässer (überlagernde) flächenhafte Gewässerraumzonen umzusetzen und in den Planwerken zu vermessen.

Die Änderungsvorgaben und Beratungen zu den ersten Entwürfen wurden umgesetzt. Die den Gewässerraum betreffenden Festlegungen in BZP, KLP und BNO sind sachgerecht:

### **Grundwasser**

Die Grundwasserschutzzonen wurden korrekt in den KLP übernommen.

### **Siedlungsentwässerung**

Bei der Änderung oder Neufestlegung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

#### **3.5.2 Hochwassergefahren**

Die Flächen der Freihaltezonen Hochwasser, die durch die Reuss und die Bünz verursacht werden, sind im KLP sachgerecht als Genehmigungsinhalt umgesetzt. Die Bestimmungen in § 40 BNO (Freihaltezone Hochwasser) sind ebenfalls sachgerecht.

#### **3.5.3 Wald**

##### **Waldareal**

Gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) lassen die Einwohnergemeinden das im Waldgrenzenplan rechtskräftig festgelegte Waldareal als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen eintragen. Die rechtskräftigen Waldgrenzen im Gebiet Aristau wurden korrekt als Orientierungsinhalt in den BZP und KLP übernommen.

##### **Naturschutzzonen Wald**

Im Kantonalen Richtplan sind mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) festgesetzt. Diese NkBW sowie die Altholzinseln im Waldmoos und im Bureholz sind im vorliegenden KLP als Naturschutzzonen Wald korrekt umgesetzt. In der BNO sind sachgerechte Vorschriften verankert.

##### **Wertvolle Waldränder ("abgestufter Waldrand")**

Im KLP wurden "Wertvolle Waldränder" festgelegt und entsprechende Schutzziele und Massnahmen wurden in die BNO aufgenommen. Diese Regelungen werden begrüsst. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass mit dem Festlegen von geschützten Waldrändern im KLP kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen (**Hinweis**).

#### **3.5.4 Umweltschutz**

##### **Lärm**

Die lärmtechnischen Anforderungen an Bauzonen sind in Art. 24 USG geregelt. Diese Bestimmung sowie das dazugehörige Verordnungsrecht (Lärmschutz-Verordnung) haben eine neue Fassung er-

halten (Inkrafttreten: 1. April 2026). Mit der Revision wird unter anderem eine neue Regelung in Bezug auf die Änderung von Nutzungsplänen in Bauzonen eingeführt, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (namentlich Auf- und Umzonungen).

Sind Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen vorgesehen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, so sind diese neu nur zulässig, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Abweichungen sind möglich, wenn

- an der Planänderung ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht,
- innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient und
- Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Diese Voraussetzungen gelten kumulativ.

Das vorliegende Geschäft ist von der USG-Revision betroffen: Bezüglich der Umzonung der Parzelle 246 von der Gewerbe- in die Wohn- und Gewerbezone mit überlagerter Sondernutzungsplanpflicht (vgl. Umzonung U13 im Planungsbericht, Areal Restaurant Krone) ist zu berücksichtigen, dass die Lärmbelastung von Seiten der K260 und K261 sehr hoch ist. Basierend auf den Strassenlärmkarten ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überall eingehalten werden können. Bei einer Wohnnutzung entlang der Kantonsstrasse muss mit der Stellung der Gebäude und der Grundrissanordnung sehr gut auf den vorhandenen Strassenverkehrslärm reagiert werden. Eine gewerbliche Nutzung ist an einer so lärmexponierten Lage nach wie vor zu bevorzugen (**Hinweis**).

Die Vorlage enthält zudem weitere Umzonungen im Sinne von Aufzonungen und eine Sondernutzungsplanpflicht, die noch nicht mit einem rechtsgültigen Gestaltungsplan umgesetzt ist (Althäusern Dorf, vgl. Planungsbericht, Kapitel 4.1.5).

In Bezug auf die betroffenen Gebiete muss der Nachweis erbracht werden, dass die Immissionsgrenzwerte bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Ist dies nicht der Fall, ist im Planungsbericht belastbar nachzuweisen, dass die oben genannten Voraussetzungen für eine Abweichung erfüllt werden. Dafür notwendige Massnahmen sind in beiden Fällen mit der Nutzungsplanung grundeigentumsverbindlich zu sichern. Die vorstehend ausgeführten Nachweise sind zu erbringen, im Planungsbericht darzulegen und die entsprechenden Regelungen sind zu treffen (**Vorbehalt**).

Ein Teil der Parzelle 600, der momentan noch Landwirtschaftsland ist, soll der OeBA-Zone zugewiesen werden. Aufgrund der Distanz zur Kantonsstrasse K260 und der abschirmenden Wirkung des Gebäudes auf dem bereits eingezonten Teil der Parzelle 600 kann ohne Berechnung davon ausgegangen werden, dass die massgebenden Planungswerte und somit auch die Anforderungen von Art. 29 LSV eingehalten sind.

### **Belastete Standorte und Altlasten**

Auf dem Gemeindegebiet liegen einige Ablagerungsstandorte. Deren Lage kann unter [www.kataster-aargau.ch](http://www.kataster-aargau.ch) eingesehen werden. Die zulässige Nutzung ist auf die belasteten Standorte abzustimmen (Zonenplan, BNO). In erster Linie betrifft dies bei Einzonungen Ablagerungsstandorte. Nach Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV) darf ein Bauprojekt oder eine Umnutzung auf einem belasteten Standort nur dann ausgeführt werden, wenn:

- Der belastete Standort nicht sanierungsbedürftig ist und durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig wird oder
- eine spätere Sanierung durch das Bauvorhaben nicht wesentlich erschwert oder

- der Standort gleichzeitig mit dem Bauvorhaben saniert wird.

Ob Art. 3 AltIV eingehalten werden kann, wird spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens abgeklärt werden müssen. Dabei werden projektbezogene, abfall- und alllastenrechtliche Auflagen formuliert, die auf die Einhaltung von Art. 3 AltIV sowie die fachgerechte Entsorgung von belastetem Material fokussieren.

Zu weitergehenden alllastenrechtlich notwendigen Untersuchungs-, Überwachungs- oder Sanierungsmassnahmen gemäss Art. 7 ff. AltIV bei belasteten Standorten wird von der Abteilung für Umwelt im Einzelfall Stellung genommen.

### **Abfallbehandlungsanlagen**

In der Gemeinde verfügt das Werk- und Wohnheim Murimoo für den Betrieb ihrer Kompostieranlage über eine abfallrechtliche Bewilligung. Grundsätzlich müssen Abfallbehandlungsbetriebe einer geeigneten Bauzone zugewiesen werden, sofern nicht andere überwiegende Interessen dagegensprechen (wie zum Beispiel der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebieten). Es wird auf Ziffer 3.4.4 verwiesen.

### **3.5.5 Archäologie**

Da sich der Kenntnisstand über die archäologischen Fundstellen fortwährend verändert, wurde die online zugänglichen AGIS<sup>4</sup>-Fachkarte "archäologische Fundstellen" eingeführt ([www.geoport.tal.ag.ch](http://www.geoport.tal.ag.ch)). Diese wird laufend aktualisiert. Die archäologische Fundstellenkarte ist bei sämtlichen raumplanerischen Tätigkeiten und Bauvorhaben beizuziehen. Die Ausführungen im Planungsbericht entsprechen den Vorgaben. Sie informieren zweckmässig über das Thema Archäologie, inklusive der gesetzlichen Pflichten beim Auffinden von archäologischen Hinterlassenschaften nach Kulturgesetz (KG).

### **3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege**

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung "mit Substanz" und regionaler Bedeutung "mit viel Substanz" gemäss Bundesinventar der historischen Verkehrswege (IVS) sind als geschützte Kulturobjekte im BZP und KLP festgelegt. § 21 Abs. 2 BNO regelt den Umgang mit diesen Objekten. Die Umsetzung des IVS-Inventars ist damit sachgerecht erfolgt.

### **3.6 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)**

Der Grosse Rat hat den Beitritt zur IVHB beschlossen und mit der Bauverordnung (BauV) umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Die Bestimmungen sind rechtmässig.

### **3.7 Verschiedenes und Formelles**

#### **Geodaten**

Es fehlen aktualisierte Geodaten. Die Hinweise zu den Geodaten gemäss Prüfbericht vom 27. September 2021 sind zu berücksichtigen und die nachgeführten Geodaten sind vor der Genehmigungseingabe modellkonform nachzureichen (**wichtiger Hinweis**).

## **4. Weiteres Vorgehen**

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme des im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalts.

---

<sup>4</sup> Aargauisches Geografisches Informationssystem

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an den zuständigen Kreisplaner Benno Freiermuth (062 835 33 17).

i. V. 

Oliver Hager  
Sektionsleiter



Benno Freiermuth  
Kreisplaner