

PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATS

Sitzung vom 13. Dezember 2023

Versand: 19. Dezember 2023

Regierungsratsbeschluss Nr. 2023-001534

Gemeinde Aristau; Nutzungsplanung Kulturland, Teiländerungen Kulturlandplan, Erweiterung Spezialzone Murimoos, Anpassung Naturschutzzone Murimoos und Entlassung aus Volumenschutz Objekt Rütiweg 11; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	29. März 2023
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	7. April 2023 bis 8. Mai 2023
Beschluss Gemeindeversammlung	15. Juni 2023
Eingereicht zur Genehmigung	7. September 2023
Ablauf der Beschwerdefrist	24. Juli 2023

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Der Regierungsrat ist für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig. Sie fällt nicht unter die Ausnahmen, die gemäss § 27 Abs. 1 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) durch den Grossen Rat zu genehmigen sind.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Aristau am 15. Juni 2023 beschlossenen Vorlage vor:

- Teiländerung Kulturlandplan, Erweiterung Spezialzone Murimoos, Anpassung Naturschutzzone Murimoos, Neubau Waage, 1:2'000
- Teiländerung Kulturlandplan, Entlassung Volumenschutz Rütiweg 11, 1:1'000

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind in den Planungsberichten der Gemeinde, beide vom 31. März 2023 erläutert und begründet (Planungsberichte gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Vorlage umfasst zwei Inhalte:

Im Dorfteil Birri ausserhalb des Siedlungsgebiets in der Landwirtschaftszone ist auf der Parzelle 334 der Ersatzneubau des Wohnhauses Nr. 226 geplant. Das bestehende Einfamilienhaus soll abgebrochen und im Bereich des Ökonomiegebäudes Nr. 250 wiederaufgebaut werden. Beim Wohnhaus Nr. 226 handelt es sich um das Volumenschutzobjekt Nr. 830. Damit dieses Vorhaben realisiert werden kann, ist die Entlassung aus dem Volumenschutz vorgesehen.

Entlang der Murimoosstrasse ist der Bau einer Brückenwaage geplant. Das Vorhaben soll eine bestehende Waage ersetzen, die den Anforderungen bezüglich Betrieb und Verkehrssicherheit nicht mehr genügt. Damit die neue Waage zonenkonform realisiert werden kann, ist eine Erweiterung der Spezialzone Murimoos im Umfang von rund 281 m² vorgesehen. Von der Erweiterung sind ebenfalls rund 281 m² Naturschutzzone betroffen. Diese Fläche wird kompensiert und die Naturschutzzone am östlichen Rand erweitert.

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland Aristau befindet sich in der Gesamtrevision (vgl. BVU-ARE.17.37, Abschliessender Vorprüfungsbericht vom 29. März 2023). Die Teiländerungen werden mit der zeitlichen Dringlichkeit der ihnen zugrundeliegenden Bauvorhaben begründet. Die Vorprüfung der Gesamtrevision ist genügend weit fortgeschritten, damit eine Einordnung der Einzelvorhaben in die Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung möglich ist. Die zwei Teiländerungen sind gut abgrenzbar und präjudizieren die Gesamtrevision nicht negativ.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorlage wurde ohne Vorbehalte vorgeprüft.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungsbefugnis

Die Genehmigungsbehörde prüft die Nutzungspläne auf Rechtmässigkeit, auf Übereinstimmung mit den kantonalen Richtplänen und den regionalen Sachplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen (§ 27 Abs. 2 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

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

3.3 Regionale Abstimmung

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

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

Aufhebung Volumenschutz für Objekt Nr. 830

Das Ortsbild von Birri ist gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) als regional bedeutend eingestuft. Das vom Abbruchvorhaben be-

troffene Gebäude ist dem Gebiet 1 "Weiler" zugeordnet. Für diesen Bereich wurde das Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) formuliert. Die Umsetzung des ISOS erfolgt in der Regel basierend auf einer Interessensabwägung in der Nutzungsplanung.

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

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

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

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

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

Weitere Zonen nach Art. 18 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)

Die rechtskräftige Spezialzone Werk und Wohnheim Murimoos (§ 23 BNO) soll zur Ermöglichung einer neuen Waage um rund 281 m² erweitert werden. Die Erweiterung findet im Geltungsbereich der Naturschutzzone Murimoos, in einem ökologisch wenig wertvollen Bereich statt. Es ist eine Kompensation der identischen Fläche auf der Ostseite der Naturschutzzone vorgesehen (vgl. Ausführungen unter dem nachfolgenden Absatz "Naturschutz").

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

Landwirtschaftliche Nutzung, Fruchtfolgefläche (FFF)

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

Von der beschriebenen Erweiterung der Naturschutzzone sind FFF (FFF2, bedingte Eignung) betroffen. Es handelt sich dabei um eine Fläche von 1'172 m² FFF.

Gemäss kantonaler Praxis sind ökologische Ausgleichsflächen, die im Rahmen des ökologischen Leistungsnachweises (gemäss Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft [Direktzahlungsverordnung, DZV]) oder von Vereinbarungen (gemäss § 14 Dekret über den Natur- und Landschaftsschutz [NLD]) angelegt wurden, in der Regel nicht in den Kulturlandplan zu übernehmen. In begründeten Ausnahmefällen (ausserordentliche Naturwerte) oder wenn das Einverständnis der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter vorliegt, können diese Objekte in den Kulturlandplan aufgenommen werden. Wie nachfolgend ausgeführt wird, ist ein solcher Ausnahmefall gegeben.

Naturschutz

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

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

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

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

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

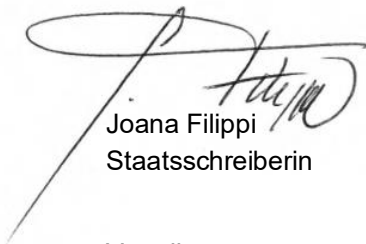
Beschluss

1.

Die Nutzungsplanung Kulturland, Teiländerungen Kulturlandplan, Erweiterung Spezialzone Murimoos, Anpassung Naturschutzzone Murimoos und Entlassung aus Volumenschutz Objekt Rütliweg 11, beschlossen von der Gemeindeversammlung Aristau am 15. Juni 2023, wird genehmigt.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Chilerain 2, 5628 Aristau
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (mit Akten)
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5000 Aarau, Beschwerde geführt werden.

Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

Die Beschwerdeschrift ist von der Partei selbst oder von einer Anwältin beziehungsweise einem Anwalt zu verfassen, welche(r) gemäss dem Bundesgesetz über die Freizügigkeit der Anwältinnen und Anwälte (Anwaltsgesetz, BGFA) zur Vertretung von Parteien vor Gericht berechtigt ist.

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten, das heisst, es ist

a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und

b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

3.

Auf eine Beschwerde, welche den Anforderungen gemäss den Ziffern 1 oder 2 nicht entspricht, wird nicht eingetreten.

4.

Eine Kopie des angefochtenen Entscheids ist der unterzeichneten Beschwerdeschrift beizulegen. Allfällige Beweismittel sind zu bezeichnen und soweit möglich einzureichen.

5.

Das Beschwerdeverfahren ist mit einem Kostenrisiko verbunden, das heisst, die unterliegende Partei hat in der Regel die Verfahrenskosten sowie gegebenenfalls die gegnerischen Anwaltskosten zu bezahlen.