



Allgemeine Nutzungsplanung

Teiländerung Kulturland Weilerzone «Holzrüti» und «Vogelrüti»

Planungsbericht

nach Art. 47 RPV



Orthofoto 2025 (Daten des Kantons Aargau)

SCHEIDEGGER + PARTNER AG
INGENIEURE UND PLANER

E-MAIL SCHEIDEGGER@KOPA.CH
WEB WWW.KOPA.CH

MARTINSBERGSTRASSE 46
5400 BADEN

FON +41 (056) 200 08 88

PILATUSSTRASSE 28
5630 MURI

FON +41 (056) 675 39 00

Auftragsnummer
Status

S009.086.001.01
Mitwirkung

Verfasser

Isabelle Gloor, MSc Geografie UZH / CAS Raumplanung HSR
Colin Schär, BSc Ost in Raumplanung FSU

Verfassungsdatum

13. März 2026 Kontrolle 

Dateiname

be 009086 Weilerplanung M

Copyright

© SCHEIDEGGER + PARTNER AG - BADEN / MURI - 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand / Ziele	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bestandteile	6
1.3	Planungssperimeter	6
1.4	Ziele	6
1.5	Erarbeitungsprozess	6
2	Planungsrechtliche Grundlagen	7
2.1	Vorgaben des Bundes	7
2.1.1	Gesetze und Verordnungen	7
2.1.2	Sachpläne	7
2.1.3	Inventare	7
2.2	Vorgaben des Kantons	10
2.3	Regionale Vorgaben	13
2.4	Kommunale Vorgaben	13
2.4.1	Allgemeine Nutzungsplanung	13
3	Ortsbauliche Analyse	18
3.1	Weiler Holzrüti	18
3.1.1	Bezug zur Landschaft / Lage	18
3.1.2	Bebauungsstruktur	18
3.1.3	Freiraumstruktur	22
3.1.4	Bewertung Liegenschaften	24
3.2	Weiler Vogelrüti	27
3.2.1	Bezug zur Landschaft / Lage	27
3.2.2	Bebauungsstruktur	27
3.2.3	Freiraumstruktur	31
3.2.4	Bewertung Liegenschaften	32
4	Fazit Situationsanalyse	35
4.1	Weiler Holzrüti	35
4.2	Weiler Vogelrüti	36
5	Erhaltungs- und Entwicklungsziele	38
5.1	Weiler Holzrüti	38
5.2	Weiler Vogelrüti	39
6	Umsetzung in der Nutzungsplanung	42
6.1	Teiländerung Kulturlandplan	42
6.1.1	Weilerzone	42
6.1.2	Schutzobjekte	44
6.2	Teiländerung BNO	44

6.2.1	Zonenvorschriften Weiler «Holzrüti» und «Vogelrüti»	44
6.2.2	Ergänzung Naturobjekte	49
6.3	Veränderungen gegenüber rechtskräftigen Weilerzonenvorschriften	49
6.4	Ergänzungspläne	51
6.4.1	Geltungsbereich und Zweck	51
6.4.2	Weiler «Holzrüti»	51
6.4.3	Weiler «Vogelrüti»	52
6.5	Rückmeldungen Grundeigentümerschaften	52
7	Interessenabwägung und Planbeständigkeit	53
7.1	Interessenabwägung	53
7.2	Planbeständigkeit	53
8	Planungsverfahren	54
8.1	Regionale Abstimmung	54
8.2	Mitwirkung	54
8.3	Kantonale Vorprüfung	54
8.4	Einwendungsverfahren	54
8.5	Beschlussfassung / Genehmigung	54
	Planungsakten	55
	Abbildungen	56
	Tabellen	57

1 Planungsgegenstand / Ziele

1.1 Anlass

Immer mehr freistehende Ökonomiebauten in ländlichen Kleinsiedlungen werden wegen des Strukturwandels in der Landwirtschaft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Da sie sich ausserhalb der Bauzonen befinden, ist ihre Umnutzung im Rahmen des Bundesrechts, das solche Umnutzungen auf wenige Ausnahmemöglichkeiten beschränkt, kaum möglich (Art. 24- 24e RPG / Art. 39 – 43a RPV). Im Rahmen einer Weilerplanung besteht dagegen die Möglichkeit, solche Ökonomiebauten und andere Gebäude einer besonderen Gebäudekategorie zu unterstellen, um anderweitige Nutzung in gewissem Mass zu ermöglichen (siehe Ziffer 2, Schritt 2). Die Umnutzung ist dann nicht mehr auf die Ausnahmen nach Bundesgesetz beschränkt, sondern richtet sich nach den Vorgaben der Weilerzone. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungen kann eine Weilerplanung daher den Spielraum erkennbar erhöhen.

Die aktuell rechtskräftigen Weilerplanungen auf Stufe der allgemeinen Nutzungsplanung genügen der jüngeren Rechtsprechung des Bundesgerichts und in der Folge den geltenden Richtplananforderungen nicht mehr. Es besteht planerischer Handlungsbedarf. Dabei gibt es zwei Möglichkeiten:

- Die bestehende Weilerplanung wird im Rahmen der allgemeinen Nutzungsplanung inhaltlich und instrumentell an die neuen Anforderungen angepasst.
- Die bestehende Weilerplanung wird ersatzlos aufgehoben. In der Folge gelten die oben erwähnten Vorgaben des Bundesrechts (RPG / RPV). Bedingung hierfür sind eine ganzheitliche Prüfung und Begründung der Aufhebung.

Zur Umsetzung dieser Massnahmen besteht eine Frist von fünf Jahren ab Beschluss des revidierten Richtplankapitels S 1.6 (§ 30a BauG), welcher durch den Grossen Rat am 27. Juni 2023 erfolgt ist.

Mit dem revidierten Richtplankapitel S 1.6 verfügt der Kanton Aargau über eine bundesrechtskonforme Grundlage für Weilerplanungen nach der Massgabe von Art. 33 RPV. Bei der Weilerplanung sind die folgenden übergeordneten Grundsätze zu beachten:

- Weilerplanungen sind nur für Gemeinde möglich, deren Kleinsiedlungen gemäss Richtplankapitel S 1.6 als Weiler festgesetzt sind.
- Weilerplanungen haben innerhalb der allgemeinen Nutzungsplanung nach den geltenden Grundsätzen und Prinzipien zu erfolgen.

Im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Niederrohrdorf wird für die Weiler «Holzrüti» und «Vogelrüti» die Weilerplanung umgesetzt.

1.2 Bestandteile

Bestandteile der Weilerplanung sind der revidierte Kulturlandplan mit einer definierten Weilerzone nach Art. 18 RPG als Grundnutzungszone, die entsprechend ergänzten Bestimmungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) sowie der Weilerzonenplan (Ergänzungsplan) im Massstab 1:1'000. Dieser Bericht dient als Erläuterung für die Teilrevision der Nutzungsplanung (Art. 47 RPV).

1.3 Planungssperimeter

Der Perimeter der Weilerplanung umfasst die beiden im Kulturlandplan definierten Weilerzonen Holzrüti und Vogelrüti, wobei deren Abgrenzung im Rahmen der Planung zu überprüfen und zu revidieren ist.

Veränderungen in der Abgrenzung der Weilerzone sind in Kapitel 6.1 aufgezeigt. Der gesamthaft von der Änderung betroffene Bereich ist im beiliegenden Plansynopse (Teiländerung Kulturlandplan Weilerzone «Holzrüti» und «Vogelrüti», Beilage [1]) bezeichnet.

1.4 Ziele

Entsprechend den Zielsetzungen des Bundesrechts sind Weilerplanungen in erster Linie auf die Wahrung der baulichen Substanz und des traditionellen Charakters auszurichten (Erhaltungszonen). Das trifft auch auf die Umnutzung von Ökonomiebauten zu. Mit den bundesrechtlichen Anforderungen grundsätzlich nicht vereinbar sind landwirtschaftsfremde Neubauten oder der Ersatz von Ökonomiebauten durch Wohngebäude. Auch darf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung durch Weilerplanungen nicht unnötig erschwert werden. Dem harmonischen Nebeneinander von landwirtschaftlichen und nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen ist planerisch Beachtung zu schenken – sowohl bei den Festlegungen und Bestimmungen zur Weilerzone als auch bei ihrer Abgrenzung. Durch die Weilerplanung soll auch für die Grundeigentümerschaften Rechtssicherheit bezüglich Entwicklungsmöglichkeiten und Vorschriften für ihre Liegenschaften in den Weilern «Holzrüti» und «Vogelrüti» geschaffen werden.

1.5 Erarbeitungsprozess

Bei Beginn der Planung wurden von den Grundeigentümerschaften via Umfragebogen Entwicklungsabsichten für die Liegenschaft abgeholt und ausgewertet. Die Planungsarbeiten für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Kulturland / Weilerplanung wurden durch eine speziell für diese Planung aufgestellte Arbeitsgruppe begleitet. An Sitzungen und einer Besichtigung vor Ort wurden die Planungsentwürfe mit der Arbeitsgruppe besprochen und ausgearbeitet. Die so entstandenen Entwürfe wurden vom Gemeinderat für das gesetzlich vorgegebene Verfahren freigegeben.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Vorgaben des Bundes

2.1.1 Gesetze und Verordnungen

Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700)

Der Grundsatz der Weilerplanung ist in Art. 18 RPG (weitere Zonen und Gebiete) festgelegt:

¹ *Das Kantonale Recht kann weitere Nutzungszonen vorsehen.*

² *Es kann Vorschriften enthalten über Gebiete, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird.*

³ (...)

Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1)

Basierend auf Art. 18 RPG wird mit Art. 33 RPV die Weilerplanung konkretisiert:

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

Mit diesem Art. 33 RPV erhalten die Kantone den Auftrag, Weiler nach Erfüllung bestimmter Kriterien im kantonalen Richtplan entsprechend zu bezeichnen, sodass auf kommunaler Ebene Weiler- oder Erhaltungszonen ausgeschieden werden können.

2.1.2 Sachpläne

Die beiden Planungssperimeter werden von keiner für die Weilerplanung relevanten, übergeordneten Strategie oder Planung des Bundes tangiert.

2.1.3 Inventare

Gemäss Kapitel S 1.5 des kantonalen Richtplans sind Inventare als Grundlagen bei der Planung und Projektierung beizuziehen und in die Interessensabwägung einzubringen. Die relevanten Inventareinträge sind in der Abbildung 1 und Abbildung 2 dargestellt.

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Die Gemeinde Niederrohrdorf und speziell der Weiler «Holzrüti» ist im ISOS als Ortsbild von regionaler Bedeutung erfasst. Für den Weiler «Vogelrüti» sind keine Einträge vorhanden.

Konkret gelten für den Weiler «Holzrüti» folgende Schutzziele (siehe Abbildung 1):

- Gebiet 0.1: B (Erhalten der Struktur)
- Umgebungszone I: a (Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche)

- Umgebungszone II: b (Erhalten der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu Ortsteilen)

Bundesinventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS)

In beiden Planungsperimetern sind Einträge im IVS vorhanden. Es handelt sich dabei um folgende Strecken (Abbildung 1 und Abbildung 2):

- Strecke Mellingen – Stetten – Eggenwil (-Bremgarten) von regionaler Bedeutung (Strecke AG 681), historischer Verlauf
- Strecke Holzrüti – Niederrohrdorf von lokaler Bedeutung (Strecke AG 821), historischer Verlauf und Substanz teilweise noch vorhanden (bis 2.1 m hohe Stützmauer aus Bollenstein begrenzt Strasse, Brunnen und Wegkreuz an der Wegscheide)
- Strecke Niederrohrdorf – Vogelrüti – Busslingen von regionaler Bedeutung (Strecke AG 820), historischer Verlauf
- Strecke Holzrüti – Vogelrüti von lokaler Bedeutung (Strecke AG 824), historische Substanz teilweise noch vorhanden (Schotterweg)
- Strecke Stetten – Vogelrüti von lokaler Bedeutung (Strecke AG 825), historische Substanz teilweise noch vorhanden (Schotterweg)
- Strecke Oberrohrdorf – Vogelrüti von lokaler Bedeutung (Strecke AG 840), historische Substanz teilweise noch vorhanden (Schotterweg)

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

An den Weiler Holzrüti grenzt die im BLN erfasste Reusslandschaft (Objekt-Nr. 1305, siehe Abbildung 1). Das gesamte Gebiet umfasst eine Fläche von 6'314 ha und umfasst die 35 Kilometer lange Flusstrecke und die die angrenzenden Bereiche zwischen Sins und Windisch. Der Eintrag wird begründet durch die weiträumige Flusslandschaft mit parkartigem Charakter, grosszügigen Riedwiesen und kulturgeschichtlich bedeutenden Ortschaften und Klosteranlagen. Die Reusslandschaft ist eine der vielfältigsten, zusammenhängenden und naturnahen Flusslandschaften des Schweizer Mittellandes. Des Weiteren wird die Geomorphologische Vielfalt mit zahlreichen Moränenwällen, erratischen Blöcken, Flussmäandern und Terrassierungen des Talbodens erwähnt. Zudem sind für die Weilerplanung folgende Schutzziele relevant:

- Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung mit den charakteristischen Strukturelementen, insbesondere den Streuwiesen, ist zu erhalten.
- Die historischen Verkehrswege sind in ihrer Substanz und Einbettung in die Landschaft zu erhalten.
- Die weiträumige, parkartig geprägte Landschaft mit den kulturgeschichtlich bedeutenden Elementen ist zu erhalten.

Biotope von nationaler Bedeutung

Objekte der fünf nationalen Biotopinventare (Hoch- und Übergangsmoore, Flachmoore, Auengebiete, Amphibienlaichgebiete sowie Trockenwiesen und -weiden) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

ICOMOS (Liste der historischen Gärten und Anlagen)

Die Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz ist eine systematische Erfassung von rund 30'000 potenziell schutzwürdigen Freiräumen, die vor 1960 entstanden sind. Die Liste ist rechtlich nicht verbindlich, sie dient jedoch als Orientierung für die Festlegung von schützenswerten Objekten. Im ICOMOS ist kein Eintrag für die Weiler «Holzrüti» und «Vogelrüti» vorhanden.

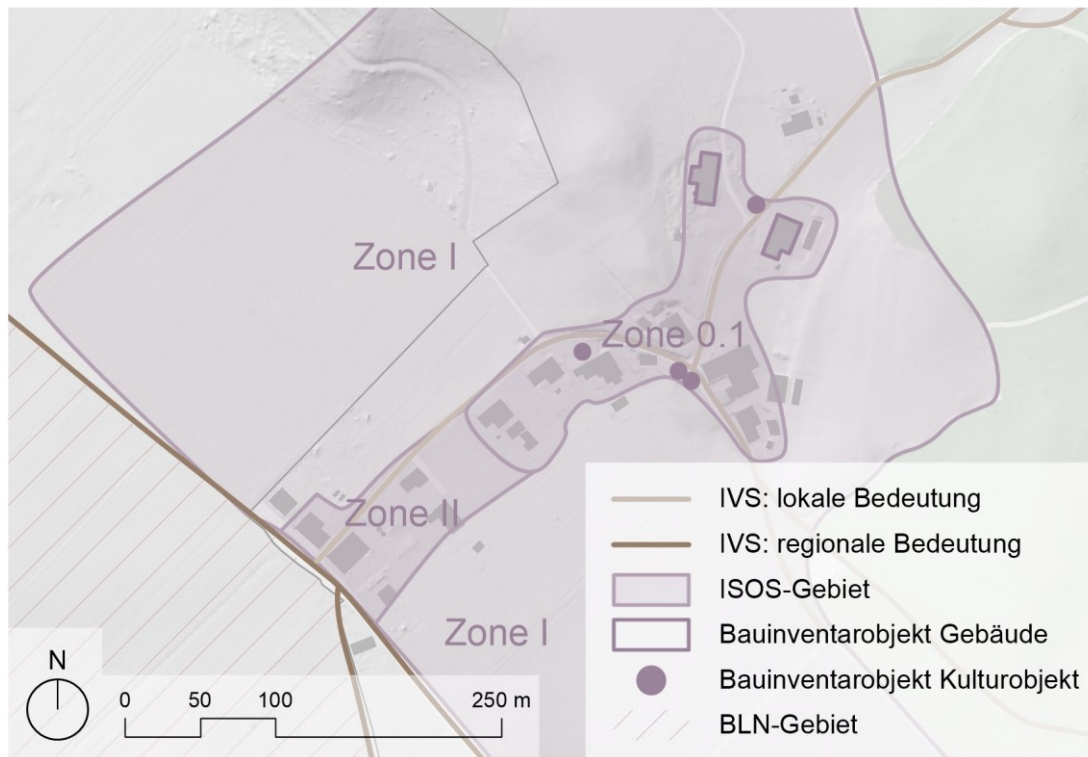


Abbildung 1: Analysekarte Inventare Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

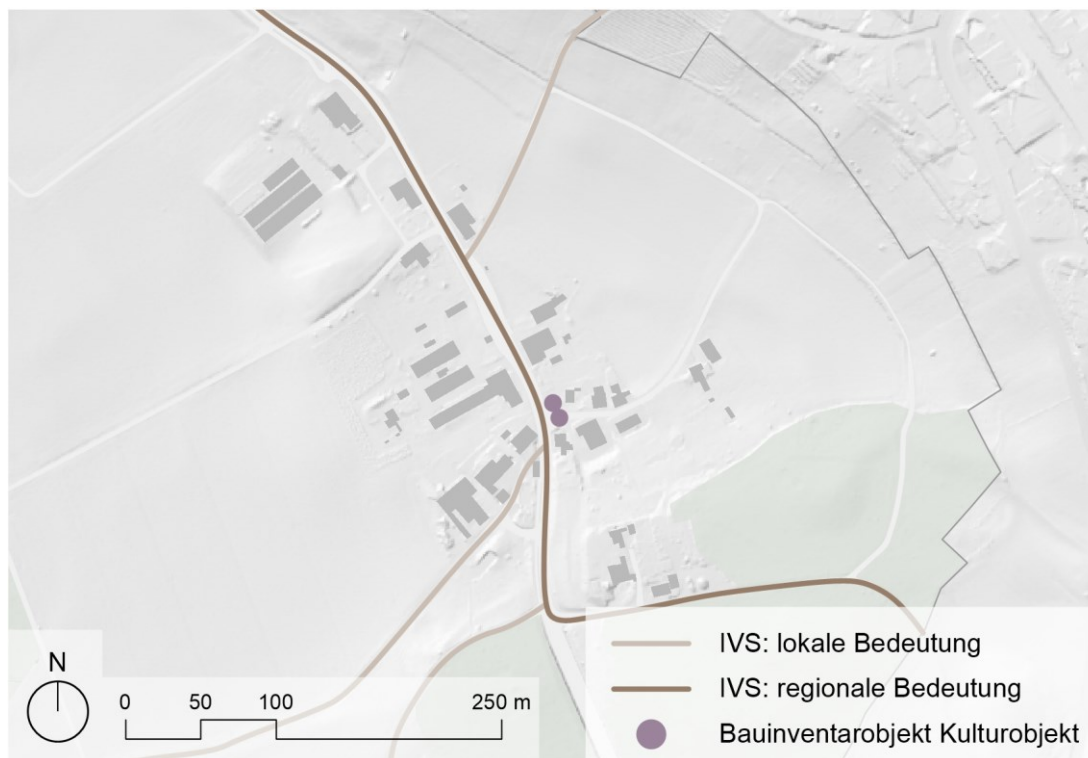


Abbildung 2: Analysekarte Inventare Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

2.2 Vorgaben des Kantons

Baugesetz (BauG)

Das kantonale Baugesetz (BauG, SAR 713.100) legt auf kantonaler Ebene die Grundsätze für Weilerzonen in § 45 fest:

¹ Die Gemeinden können in den Weilerzonen Bauten, Anlagen und Nutzungen zulassen, die auch in Landwirtschaftszonen erlaubt sind, oder die im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung von traditionellen Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone liegen.

Kantonaler Richtplan

Gemäss Richtplankapitel S 1.6 Planungsgrundsatz A sind die Weiler ein wichtiger Teil der ländlichen Kulturlandschaft. Sie sind in ihrem Bestand und traditionellen Charakter in Bezug auf Nutzung, Bausubstanz, Freiräume und Siedlungsstruktur als Gebäudegruppe zu erhalten und in ihrer Qualität aufzuwerten. Dabei ist auf eine substantielle Pflege der als historisch wertvoll erachteten Bauten und auf eine harmonische Eingliederung in die Landschaft zu achten.

Im Richtplan festgesetzte Weiler erfüllen folgende Kriterien (Planungsgrundsatz B):

- Sie sind historisch gewachsene Siedlungen.
- Sie weisen mindestens 5 Wohnbauten auf, ausser in begründeten Ausnahmefällen.
- Sie besitzen ein geschlossenes Siedlungsbild.

- Sie weisen eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen auf.
- Sie verfügen über eine ausreichende Erschliessung.

Die Weiler «Holzrüti» und «Vogelrüti» in Niederrohrdorf sind gemäss Planungsanweisung 1.1 im kantonalen Richtplan als Weiler festgesetzt (siehe Abbildung 3 und Abbildung 4). Der Weiler «Holzrüti» weist gemäss Richtplan zudem ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf.

Die Planungsanweisung 2 gibt Anweisungen zur Umsetzung in der Nutzungsplanung:

- 2.1 *Die Gemeinden können für die unter Planungsanweisung 1.1 festgesetzten Weiler Weilerzonen nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiet festlegen. Dabei beachten sie namentlich, dass der Zonenperimeter eng um die bestehenden Bauten zu ziehen ist und keine Flächen für Neubauten umfasst*
- 2.2 *Die Gemeinden bestimmen in der Nutzungsplanung (zum Beispiel in Ergänzungsplänen) die zulässigen Bauten, Anlagen, Freiräume und Nutzungen auf der Grundlage dokumentierter, konzeptioneller Überlegungen gemäss den Planungsgrundsätzen A und B. Sie berücksichtigen dabei namentlich die bundesrechtlich untersagten neu- und Ergänzungsbauten für landwirtschaftsfremde Nutzungen.*

Beide Weiler liegen gemäss Richtplan im Landwirtschaftsgebiet und in Fruchtfolgeflächen (FFF). Nordwestlich des Weilers «Hozrüti» und nordöstlich des Weilers «Vogelrüti» liegt jeweils ein Naturschutzgebiet (bereits auf kommunaler Stufe umgesetzt und im kantonalen Richtplan als Ausgangslage aufgenommen). Als massgebendes Naturschutzgebiet von kantonalen Bedeutung (NkB) ist das Gebiet Maerxli / Grossberg festgelegt (und in der kommunalen Nutzungsplanung bereits umgesetzt, vgl. Abbildung 6). Weiter gilt es zu berücksichtigen, dass das gesamte Gebiet um den Weiler «Vogelrüti» als Landschaft von kantonalen Bedeutung (LkB) gemäss Richtplankapitel L 2.3 definiert ist. Dort ist festgehalten, dass die LkB langfristig zu erhalten sind und dem Erhalt und der Weiterentwicklung einer nachhaltigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und der naturnahen und ruhigen Erholung dienen und ein vielfältiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen sind. Beide Weiler liegen teilweise im kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung. Das Kapitel V 1.1 hält dazu als Planungsgrundsatz fest, dass mit dem Schutz des Grundwassers die langfristige Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ einwandfreiem Trinkwasser sicherzustellen ist und dass alle weiteren möglichen Nutzungen des Grundwassers die Trinkwasserversorgung nicht beeinträchtigen dürfen. Als Planungsanweisung ist festgehalten, dass der Kanton in den festgesetzten Bereichen die Möglichkeiten zur Nutzung des Grundwassers sichert.

Eine räumliche Übersicht zu den kantonalen Anforderungen bietet für den Weiler «Holzrüti» die Abbildung 3 und für den Weiler «Vogelrüti» die Abbildung 4.

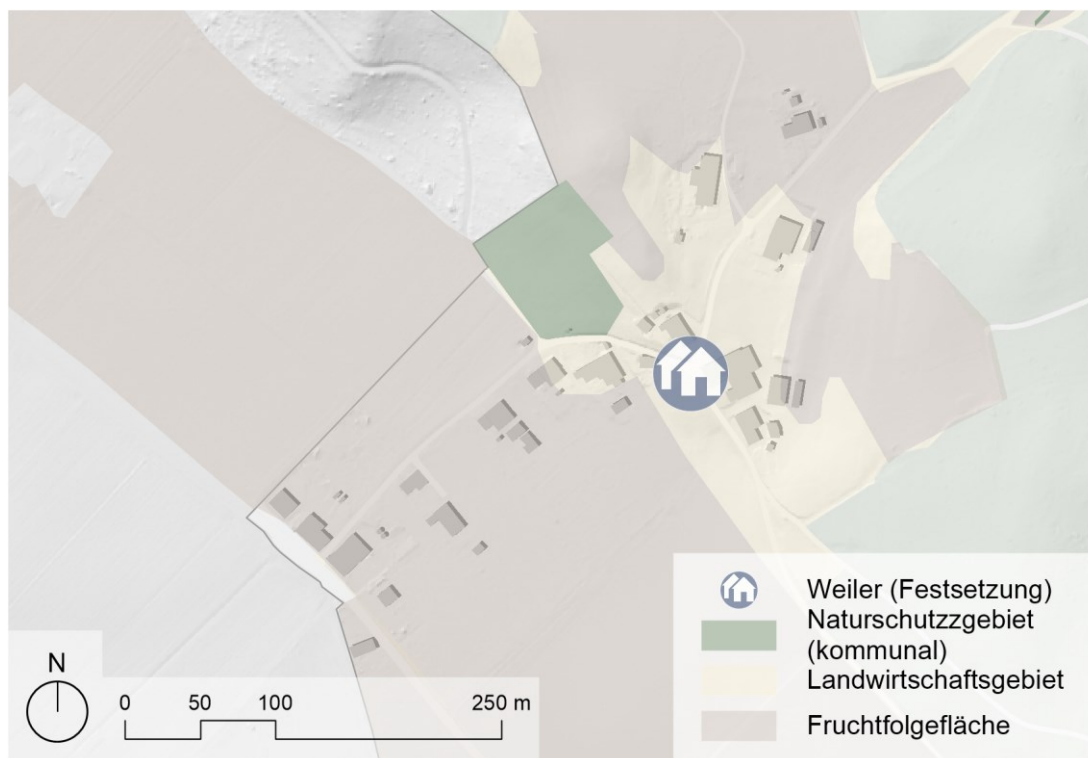


Abbildung 3: Analysekarte kantonaler Richtplan Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)



Abbildung 4: Analysekarte kantonaler Richtplan Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

Bauinventar

In den beiden Planungssperimetern sind Bauinventarobjekte vorhanden, namentlich Einzelgebäude sowie Kulturobjekte (z.B. Brunnen und Wegkreuze, siehe Abbildung 1). Sämtliche Objekte sind bereits heute rechtsgültig in der Nutzungsplanung geschützt.

2.3 Regionale Vorgaben

Das regionale Entwicklungskonzept des Regionalplanungsverbandes «Baden Region» wurde am 28. November 2013 vom Vorstand beschlossen. Die beiden Weiler liegen gemäss der Strategiekarte «Landschaft» im landschaftsorientierten Freiraum.

Konkrete Vorgaben für die Weilerplanung sind im regionalen Entwicklungskonzept keine vorhanden.

2.4 Kommunale Vorgaben

2.4.1 Allgemeine Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung wurde am 26. November 2021 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 10. August 2022 durch den Regierungsrat genehmigt. Im rechtskräftigen Kulturlandplan sind die Weiler «Holzrüti» und «Vogelrüti» noch der altrechtlichen Weilerzone gemäss Kulturlandplan und § 15 Nutzungsordnung vom 26. November 1999 zugewiesen, da zu diesem Zeitpunkt im kantonalen Richtplan noch keine neuen Grundlagen für Weiler geschaffen waren.

Auf kommunaler Stufe wurden diverse übergeordnete Vorgaben (Kanton, Bund) in der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung bereits berücksichtigt.

Weiler «Holzrüti»

Im Weiler «Holzrüti» befinden sich gemäss Kulturlandplan diverse Kulturobjekte (siehe Abbildung 5). Darunter befinden sich Gebäude mit Substanzschutz (S07 und S08) sowie Wegkreuze (K13 und K14) und Brunnen (K15 und K16). Zudem befindet sich neben dem Brunnen K15 eine geschützte Linde (N14) sowie entlang der Parzelle Nr. 64 eine Trockenmauer. Im Weiler sind nahezu sämtliche Gebäude als Gebäude mit Umnutzungsmöglichkeit bezeichnet. Das Gebiet Rebhübel (nordwestliche Hälfte der Parzelle Nr. 64) ist als geschützte Fromentalwiese festgesetzt. Die Landwirtschaftszone rund um den Weiler ist als Fruchtfolgefläche definiert.

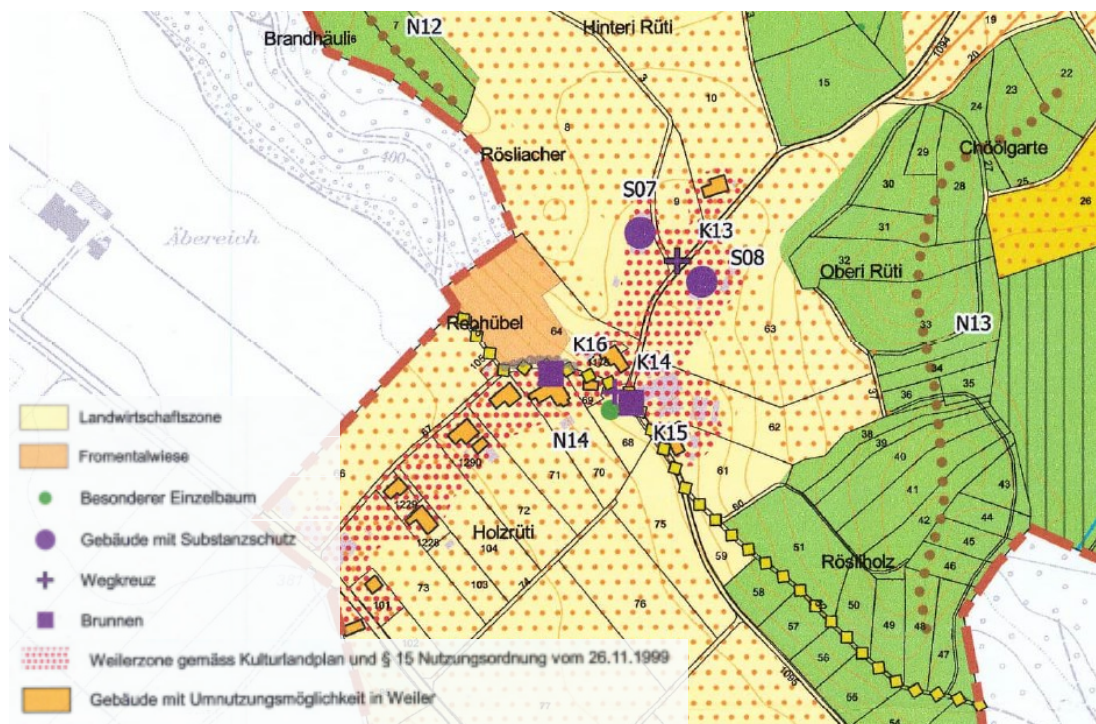


Abbildung 5: Auszug rechtskräftiger Kulturlandplan Gebiet «Holzrüti»

Weiler «Vogelrüti»

Im Weiler «Vogelrüti» befinden sich lediglich zwei geschützte Kulturobjekte der Brunnen K17 und das Wegkreuz K 18 (siehe Abbildung 6). Auch in diesem Weiler sind nahezu alle Gebäude innerhalb der Weilerzone als Gebäude mit Umnutzungsmöglichkeit bezeichnet. Die Landwirtschaftszone östlich und westlich des Weilers sind als Fruchtfolgefläche definiert und mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Weiter befindet sich westlich des Weilers eine geschützte Hecke (N39).

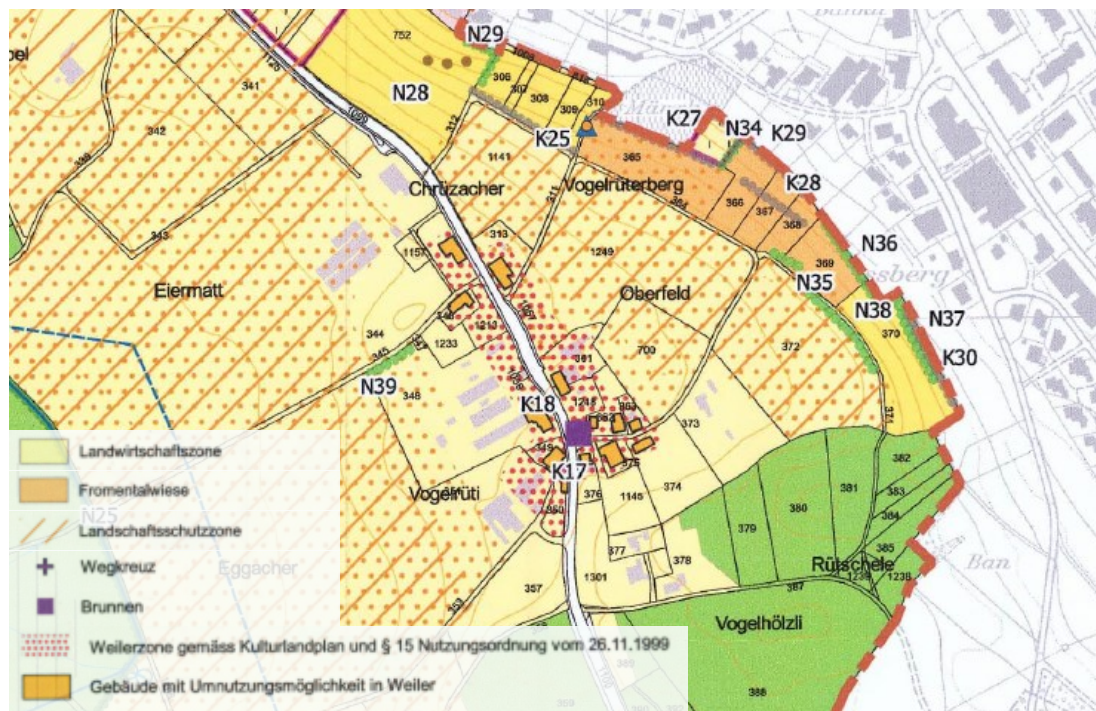


Abbildung 6: Auszug rechtskräftiger Kulturlandplan Gebiet «Vogelrüti»

Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Für die Weilerzone wurde in der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung bereits ein § 24 BNO im Sinne eines Platzhalters eingefügt, welcher die altrechtlichen Bestimmungen von § 15 aus der Nutzungsordnung vom 26. November 1999 wiedergibt (Abs. 7 wurde auf die aktuellen Gegebenheiten aktualisiert):

§ 24 Weilerzone

¹ Die Weilerzonen sind der Landwirtschaftszone überlagert. Sie bezwecken die Erhaltung und massvolle Entwicklung der Weiler Holzrüti und Vogelrüti unter Wahrung der bestehenden baulichen Substanz, der Weilerbilder sowie des traditionell landwirtschaftlichen Charakters der Kleinsiedlungen. Soweit in dieser Bestimmung nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

² Bauliche Massnahmen sowie die Umgebungsgestaltung müssen sich einwandfrei in das Weilerbild einfügen. Bauten in der Umgebung der Weilerzone dürfen das Weilerbild nicht beeinträchtigen. Der Gemeinderat kann die Beseitigung störender Elemente verlangen. Vorgärten sowie der typische Baumbestand sind zu erhalten. Dauernde Einfriedungen sind nur für Pflanzgärten und Weiden gestattet. Zur Beurteilung von Bauvorhaben kann der Gemeinderat ein Fachgutachten einholen.

³ Die Einfügung baulicher Massnahmen betrifft insbesondere:

- Stellung
- Kubische Erscheinung
- Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten
- Fassadengestaltung
- Material- und Farbwahl
- Umgebungsgestaltung

⁴ Die im Kulturlandplan bezeichneten Bauten dürfen zu Wohnzwecken umgenutzt werden. Mässig störende Kleingewerbe mit geringem Zubringerverkehr sind zulässig, soweit sie den Charakter des Weilers nicht stören. Nebenräume inkl. Garagen sind in bestehende Haupt- und Nebenbauten zu integrieren.

⁵ (aufgehoben)

⁶ Pro Hauptgebäude dürfen höchstens 4 Wohneinheiten geschaffen werden. Für jede Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen.

⁷ Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Abteilung für Baubewilligungen, erteilt werden

Weiter gibt es in der rechtskräftigen BNO Vorschriften für Bauten in der Landwirtschaftszone:

§ 15 Bauten in der Landwirtschaftszonen

¹ Für alle Bauten und Anlagen ist ein in Abwägung sämtlicher betroffener Interessen optimaler Standort zu wählen. Sie haben sich unter Wahrung der betrieblichen Erfordernisse in Bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Bepflanzung in die Landschaft einzufügen.

² Für Wohngebäude sind zwei Vollgeschosse erlaubt. Im Übrigen werden Baumasse und Abstände vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse und der bau- und feuerpolizeilichen sowie wohnhygienischen Erfordernisse festgelegt. Es gilt für alle Bauten gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücken generell ein Grenzabstand aus der halben, talseitig gemessenen (traufseitigen) Fassadenhöhe, mindestes aber 4 m.

³ In der Landwirtschaftszone gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

Die geschützte Fromentalwiese ist gemäss § 16 Abs. 7 BNO aufgrund ihrer Eigenschaft als artenreiche Heuwiese geschützt. Die Düngung ist nur mit Mist oder Kompost erlaubt. Pflanzenschutzmitteleinsatz ist höchstens bei Einzelstockbehandlungen möglich. Die Nutzung beschränkt sich auf die Schnittnutzung (min. 1 x jährlich, frühester Schnitt 15. Juni; Herbstweide bei günstigen Bodenverhältnissen ab 1. September möglich; kein Mulchen).

Für die Schutzobjekte sind die Vorschriften in den Paragraphen 21, 22 und 23 geregelt:

§ 21 Naturobjekte

¹ Die im Bauzonenplan und Kulturlandplan bezeichneten Naturobjekte (vgl. Anhang 1) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

² Folgende Kategorien von Naturobjekten werden ausgeschieden:

Objekt	Darstellung im Plan	Schutzziele	Bewirtschaftung, Unterhalt, Nutzungseinschränkungen
(...)	(...)	(...)	(...)
Hochstamm-bäume	Keine Darstellung (gilt generell)	Siedlungs- und landschaftsprägendes Naturelement Brut- und Nahrungsbiotop	Pflege auf lange Lebensdauer, abgehende Bäume nach Möglichkeit ersetzen Ergänzungspflanzungen erwünscht

			<i>Die Gemeinde kann den Erhalt, die Neupflanzung und die Pflege finanziell unterstützen</i>
<i>Besonderer Einzelbaum</i>	<i>Grünes Punktsymbol</i>	<i>Landschaftsprägendes Naturelement Kulturrelikt</i>	<i>Pflege auf lange Lebensdauer Bei Abgang ersetzen</i>
<i>Trockenmauer</i>	<i>Graue gepunktete Linie</i>	<i>Erhaltung Kulturrelikt Artenreichtum Vernetzungselement Gliederung der Landschaft</i>	<i>Schäden fachgerecht beheben Verbuschung verhindern Belichtung sicherstellen</i>
<i>(...)</i>	<i>(...)</i>	<i>(...)</i>	<i>(...)</i>

§ 22 Kulturobjekte

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Kulturobjekte (vgl. Anhang 3) sind geschützt, dürfen nicht beseitigt werden und sind fachgerecht zu unterhalten.

§ 23 Gebäude mit Substanzschutz

¹ Die im Bauzonen- und Kulturlandplan violett bezeichneten Gebäude (vgl. Anhang 2) sind von kulturhistorischem, baugeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz, d.h. in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche (z.B. Wandmalerei, Stuckdecken usw.) geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Innerhalb des Bestehenden dürfen sie aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele ist die Errichtung zusätzlicher Kellerräume (Tank- und Schutzräume usw.) zulässig.

² Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen. Die Gemeinde kann Beiträge an die Kosten der Beratung, Pflege, Erhaltung und Restaurierung von Bauten und Objekten mit Substanzschutz leisten.

3 Ortsbauliche Analyse

3.1 Weiler Holzrüti

3.1.1 Bezug zur Landschaft / Lage

Der Weiler «Holzrüti» liegt im Südwesten der Gemeinde Niederrohrdorf (siehe Abbildung 7). Er liegt ca. 1 km ausserhalb des Siedlungsgebiets und ca. 500 m von der Reuss und grenzt an das Gemeindegebiet der Stadt Mellingen. Die Landschaft wird gemäss der Fachkarte Landschaftstypen des Kantons Aargau dem Typ «Flusslandschaften mit Schotterebenen» zugewiesen. Der Weiler ist eingebettet zwischen drei Waldstücke und ist Teil der Kulturlandschaft.



Abbildung 7: Orthofoto Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: © swisstopo und Daten des Kantons Aargau)

3.1.2 Bebauungsstruktur

Historische Entwicklung

Die Grundstruktur des Weilers «Holzrüti» hat sich seit 1890 kaum verändert (siehe Abbildung 8). Der Bauernweiler hat sich entlang der Holzrütistrasse entwickelt und wurde mit Ergänzungsbauten erweitert. Jedoch sind einzelne Veränderungen im Kulturland in Form von einzelnen neuen Gebäuden, dem Wegfall von Bewässerungskänen etc. sichtbar. Die im Kartenausschnitt von 1980 sichtbaren Obstbaumkulturen bestanden schon vor den 1930er-Jahren und wurden in den letzten 40 Jahren stark reduziert.

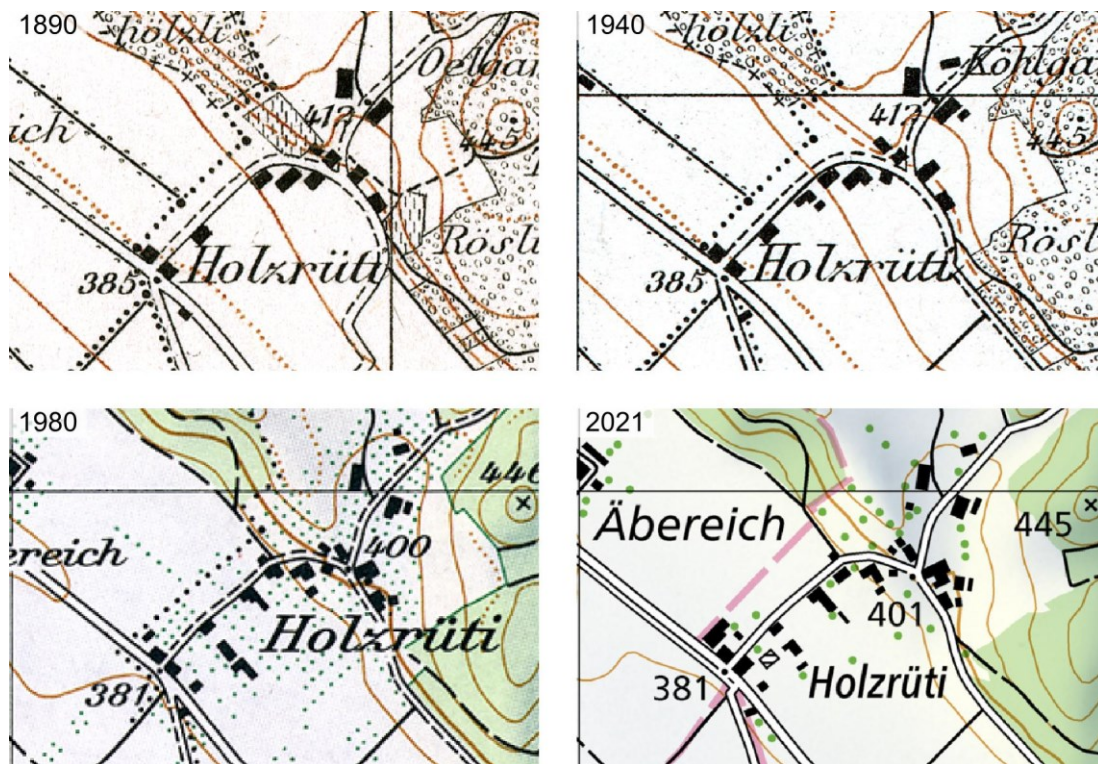


Abbildung 8: Zeitreise Kartenwerke Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: © swisstopo)

Bausubstanz

Viele Gebäude wurden vor 1919 erstellt. Vereinzelt wurden Gebäude saniert / Umbaut und neue Bauten erstellt. Die Bauperioden der Gebäude sind dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) des Bundesamtes für Statistik entnommen und in der nachstehenden Abbildung 9 dargestellt.



Abbildung 9: Analysekarte Gebäudealter Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau und BFS)

Typologien und Nutzungen

Im Weiler «Holzrüti» sind vorwiegend Wohn- und Ökonomiebauten vorhanden. Diese werden teilweise nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Drei Gebäude werden sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe genutzt (siehe Abbildung 10). Leerstehende Ökonomiegebäude und Schuppen werden vorwiegend als Lager (u.a. für Gewerbebetriebe) genutzt. Im Weiler sind folgende Gewerbe vertreten:

- Landwirtschaft
- Hofladen
- Imkerei
- Destillerie / Brennerei

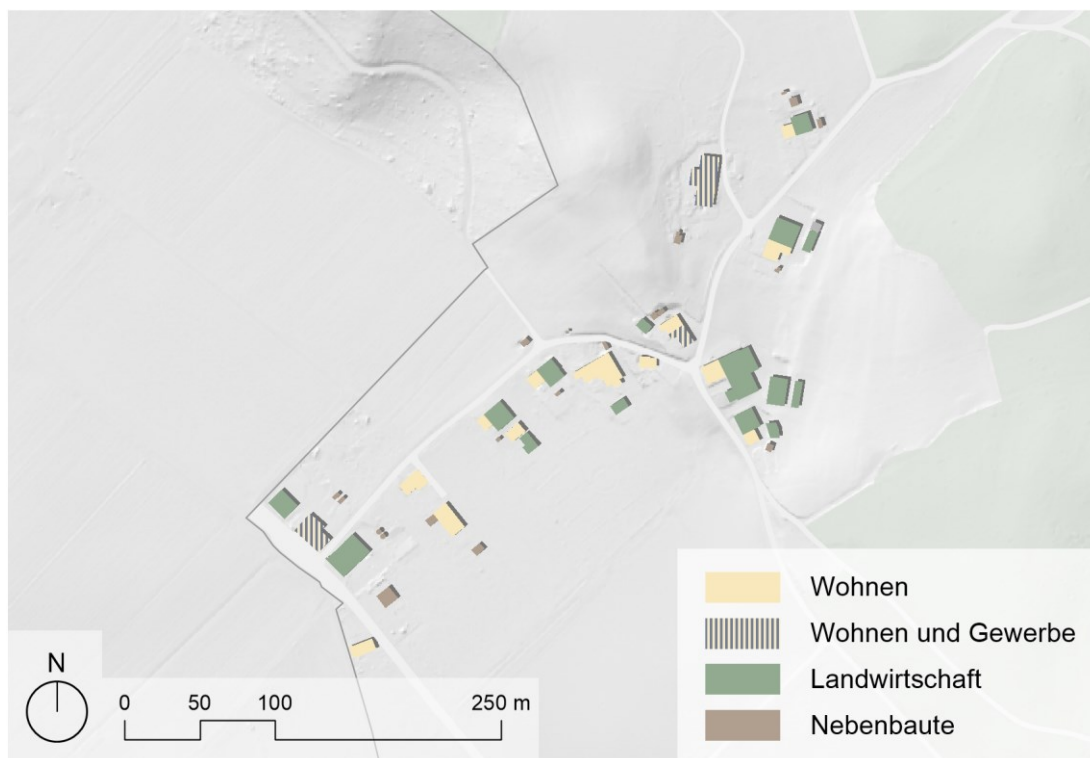


Abbildung 10: Analysekarte Nutzungen Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

Prägende Gebäude und Elemente

Im Weiler «Holzrüti» befinden sich zwei Substanzschutzobjekte (siehe Abbildung 12): Bei den zwei Gebäuden handelt es sich um Holzrüti 13 (Nr. 2) und Holzrüti 15 (Nr. 1). Weiter sind je zwei Wegkreuze und Brunnen vorhanden.



Abbildung 11: Holzrüti 13 (links) und Holzrüti 15 (rechts) (Fotos: eigene Aufnahmen)

Grundsätzlich sind sämtliche Gebäude im Weiler Holzrüti mit Baujahr vor 1919 (vgl. Abbildung 9) prägend für das Ortsbild. Weiter sind fast ausschliesslich Satteldächer vorzufinden.

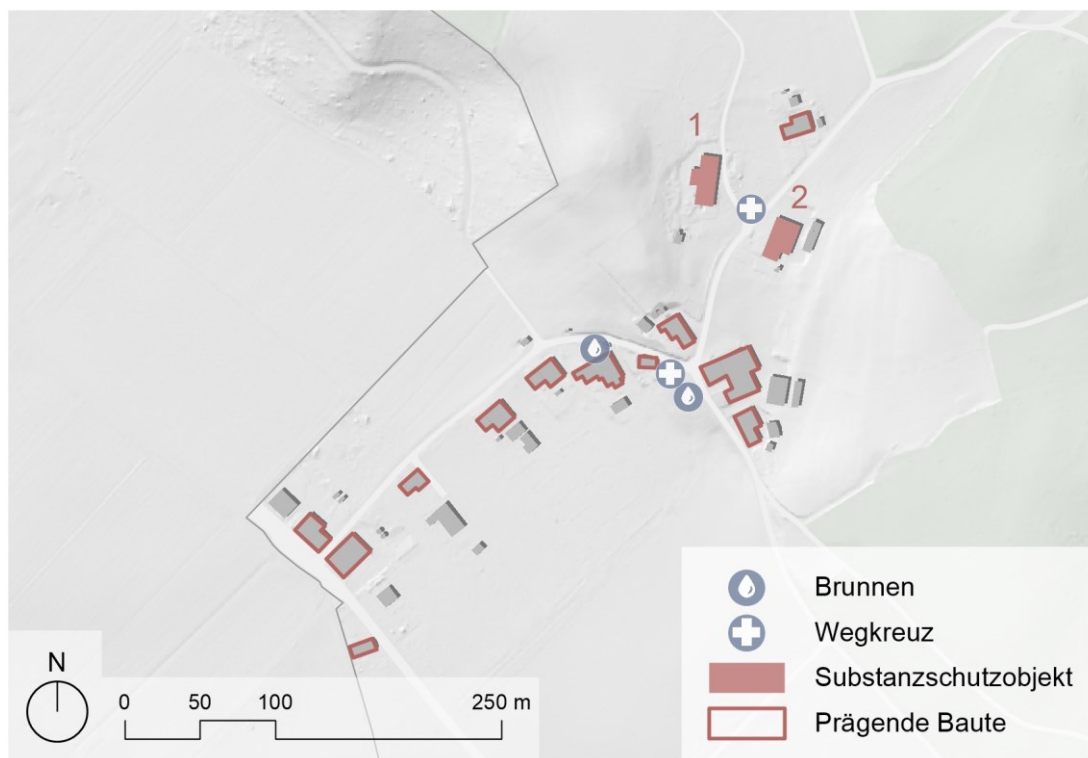


Abbildung 12: Analysekarte prägende Gebäude und Bauten im Weiler «Holzrüti» (Karten-
grundlage: Daten des Kantons Aargau)

3.1.3 Freiraumstruktur

Öffentliche Freiräume

Der Strassenraum prägt durch seine Führung das Erscheinungsbild des Weilers und strukturiert die Siedlung in ihrer Ausrichtung. Für den gesamten Weiler ist eine Tempo-30-Zone festgelegt.

Ein weiteres prägendes Element im öffentlichen Freiraum ist der Aussichtspunkt unter der Linde westlich des Gebäudes Holzrüti 10. Der Aussichtspunkt befindet sich neben einem Wegkreuz und einem Brunnen, welcher auf einem kleinen gepflasterten Platz steht (siehe Abbildung 13).



Abbildung 13: Aussichtspunkt im Zentrum des Weilers «Holzrüti» mit Wegkreuz und Brunnen (Foto: eigene Aufnahme)

Private Freiräume

Die Vorplätze bilden einen Übergang zwischen dem öffentlichen Strassenraum und den Gebäuden. Sie sind verschieden ausgestaltet: Mit Verbundsteinen, mit Asphalt oder mit Kies und Begrünung. Weiter sind rund zehn Bauerngärten vorhanden (siehe Abbildung 14), welche das Weilerbild mit ihrer klassischen Struktur aus Sockelmauer und Zaun ergänzen. Traditionellerweise werden Bauerngärten mit einer Mischkultur (z.B. Salat, Kohl und Kartoffeln neben Ringelblumen, Dahlien und Pfingstrosen) bewirtschaftet, unterteilt in separate Beete und symmetrisch aufgelegt. Die Bauerngärten werden mehrheitlich heute noch als Garten genutzt. Für das Ortsbild ist vordergründig die Grundstruktur mit Sockelmauer und Zaun von Relevanz.

Prägende Elemente

Der Weiler «Holzrüti» präsentiert sich als durchgrünte Bauernsiedlung (vor allem im Nordosten). Einen wesentlichen Beitrag dazu leisten die zahlreichen Einzelbäume und Baumgruppen sowie die Hecken. Es sind immer noch kleine Obstgartenstrukturen vorhanden. Als weiteres prägendes Element kann die Stützmauer entlang der Holzrütistrasse aufgezählt werden, welche entlang der südlichen Parzellengrenze der Parzelle Nr. 64 verläuft und den Hang sichert. In der Abbildung 14 sind die erkennbaren Einzelbäume gekennzeichnet, jedoch sind nicht alle räumlich prägend für den Weiler (d.h. vom öffentlichen Raum aus erkennbar, beispielsweise bei einem Vorplatz oder einer Hofzufahrt). Ausser der Linde bei der Weggabelung (Naturschutzobjekt N 14) werden noch zwei Einzelbäume auf der Parzelle Nr. 71 als prägend beurteilt. Diese werden zusätzlich in der nachfolgenden Bewertung der Liegenschaften (Kapitel 3.1.4) erwähnt.



Abbildung 14: Analysekarte Freiraumstruktur Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

3.1.4 Bewertung Liegenschaften

Nachfolgend sind noch die einzelnen Liegenschaften aufgelistet und in ihrer Bedeutung für den Weiler bewertet:

Tabelle 1: Bewertung Liegenschaften Weiler «Holzrüti»

Parzelle Nr.	Bemerkungen
10	• Einstöckiges Bauernhaus mit Ökonomieteil (Assek.-Nr. 160) • Typischer Bauerngarten (Sockelmauer mit Zaun) • Erhaltenswerte Fassade mit klarer Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomieteil • Separate Garage (Assek.-Nr. 865) nicht erhaltenswert
8	• Mehrstöckiges Bauernhaus mit Ökonomieteil und Schopf (Assek.-Nr. 15) • Kein typischer, erkennbarer Bauerngarten • Erhaltenswerte Fassade mit klarer Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomieteil • Dach Ökonomieteil erneuert, Oblichter neu • Substanzschutzobjekt
63	• zweistöckiges Bauernhaus mit Ökonomieteil (Assek.-Nr. 13) • Typischer Bauerngarten (Sockelmauer mit Zaun und Gartennutzung, gepflegt)

Parzelle Nr.	Bemerkungen
	• Erhaltenswerte Fassade mit klarer Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomieteil (gut erhalten und gepflegt) • Substanzschutzobjekt • Schopf und Garage (Assek.-Nr. 14) nur schwierig ausbaubar aufgrund sehr alter Substanz und keine nennenswerten Fassadenqualitäten / nicht erhaltenswert
64 / 1175	• zweistöckiges Bauernhaus mit Wohnteil (Assek.-Nr. 11) und ehemaligem Ökonomieteil (Assek.-Nr. 964) • Schopf (Assek.-Nr. 12) nicht erhaltenswert • Typischer Bauerngarten (Sockelmauer und Zaun) • Erhaltenswerte Fassade mit klarer Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomieteil (gut erhalten und gepflegt)
62	• zweistöckiges Bauernhaus mit Ökonomieteil (Assek.-Nr. 10) • Schopf (Assek.-Nr. 727) nicht erhaltenswert • Typischer Bauerngarten (Sockelmauer und Zaun und Gartennutzung, gepflegt) • Erhaltenswerte Fassade (bereits einmal erneuert mit hellblauen Vliesen) mit klarer Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomieteil / Stall
61	• zweistöckiges Bauernhaus mit Ökonomieteil (Assek.-Nr. 9 und 923), bereits umgebaut • Garage / Schopf (Assek.-Nr. 393 und 8) nicht erhaltenswert • Typischer Bauerngarten • Erhaltenswerte Fassade mit klarer Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomieteil
69	• zweistöckiges Einfamilienhaus (Assek.-Nr. 7) • Bauerngarten, bereits zur Hälfte rückgebaut • Erhaltenswerte Fassade
70	• zweistöckiges Bauernhaus mit Ökonomieteil (Assek.-Nr. 6), nordöstlicher Ökonomieteil in schlechtem Zustand (Verfall des Gebäudes / der Fassade) • Bauerngarten kaum mehr als solcher erkennbar (und daher nicht erhaltenswert) • Erhaltenswerte Fassade (Wohnteil: Fachwerkfassade mit Holzbalken) in gutem Zustand mit klarer Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomieteil
105	• Ehemaliges Milchhaus (Assek.-Nr. 376) • Standort und Volumen erhaltenswert • Fassade nicht erhaltenswert
71	• zweistöckiges Bauernhaus mit Ökonomieteil (Assek.-Nr. 5) • Erhaltenswerte Fassade mit klarer Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomieteil • markante Einzelbäume im Strassenraum neben Vorplatz
72	• zweistöckiges Bauernhaus mit Wohnteil (Assek.-Nr. 153) und Ökonomieteil (Assek.-Nr. 156 und 567)

Parzelle Nr.	Bemerkungen
	• Assek.-Nr. 153 Erhaltenswerte Fassade mit klarer Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomieteil (gut erhalten und gepflegt) • Assek.Nrn.- 156 und 567 nicht erhaltenswert • Typischer Bauerngarten (Sockelmauer mit Zaun und Gartennutzung, gepflegt)
1229	• zweistöckiges Bauernhaus (Assek.-Nr. 4) mit 2 Wohneinheiten • Erhaltenswerte Fassade Teil Wohnhaus (Ökonomieteil bereits umgebaut)
1228	• zweistöckiges Doppel Einfamilienhaus (Assek.-Nr. 50) mit separatem kleinem Schopf • ehemaliger Stall (vor Ersatzneubau) • Keine erhaltenswerte Fassade (da Ersatzneubau)
73	• Stallgebäude (Assek.-Nr. 2) • Zur Stetterstrasse erhaltenswerte Fassadeneinteilung von Wohnen und Ökonomie (heute als Stall für Kälber / Rinder genutzt → erneuter Umbau zu Wohngebäude unwahrscheinlich)
66	• Zweistöckiges altes Bauernhaus mit erkennbarem Wohn- und Ökonomieteil (Assek.-Nr. 3) und neuer Remise (Assek.-Nr. 1198) • Erhaltenswerte Fassade des Bauernhauses mit klarer Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomieteil • Kunstvolle Aufschrift zur Stetterstrasse • Remise keine erhaltenswerte Fassade, da Neubau • Bauerngarten nicht mehr als solcher genutzt / kaum erkennbar als typischer Bauerngarten
101	• Scheune / Garage (Assek.-Nr. 235) • Keine erhaltenswerte Fassade
95	• Bauerhaus (Assek.-Nr. 1) • Fassade erhaltenswert mit vermutbarer Gliederung zwischen Wohnnutzungen und Ökonomie

3.2 Weiler Vogelrüti

3.2.1 Bezug zur Landschaft / Lage

Der Weiler «Vogelrüti» liegt zwischen Niederrohrdorf und Busslingen im Südosten des Gemeindegebiets. Südlich an den Weiler grenzt das Waldstück Vogelhölzli / Unterholz. Der entsprechende Teil der Landschaft wird gemäss der Fachkarte Landschaftstypen des Kantons Aargau dem Typ «offene Agrarlandschaft mit ländlicher Siedlungsstruktur» zugeordnet.



Abbildung 15: Orthofoto Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: © swisstopo und Daten des Kantons Aargau)

3.2.2 Bebauungsstruktur

Historische Entwicklung

Die Grundstruktur der Siedlung entlang der Bremgartenstrasse hat sich in den Grundzügen nicht verändert (siehe Abbildung 16). Es ist ersichtlich, dass diese Grundstruktur laufend erweitert wurde. Ebenfalls hat sich der Weiler zwischen 1940 und 1980 Richtung Vogelhölzli ausgeweitet.

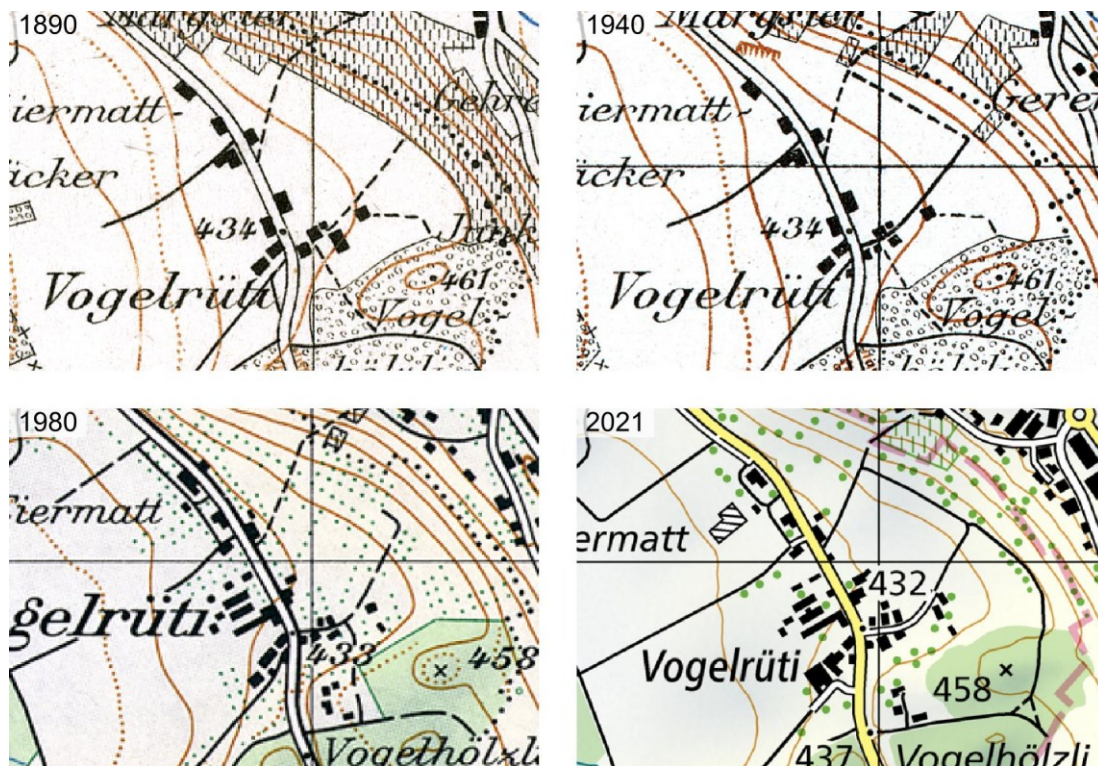


Abbildung 16: Zeitreise Kartenwerke Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: © swisstopo)

Bausubstanz

Viele Gebäude wurden vor 1919 erstellt. Vereinzelt wurden Gebäude saniert. Ein Grossteil der Gebäude dürfte spätestens in den nächsten 15 bis 20 Jahren jedoch sanierungsbedürftig sein. Die Bauperioden der Gebäude gemäss dem eidgenössischen Gebäude- und Wohnungsregister ist in der nachstehenden Abbildung 17 ersichtlich.

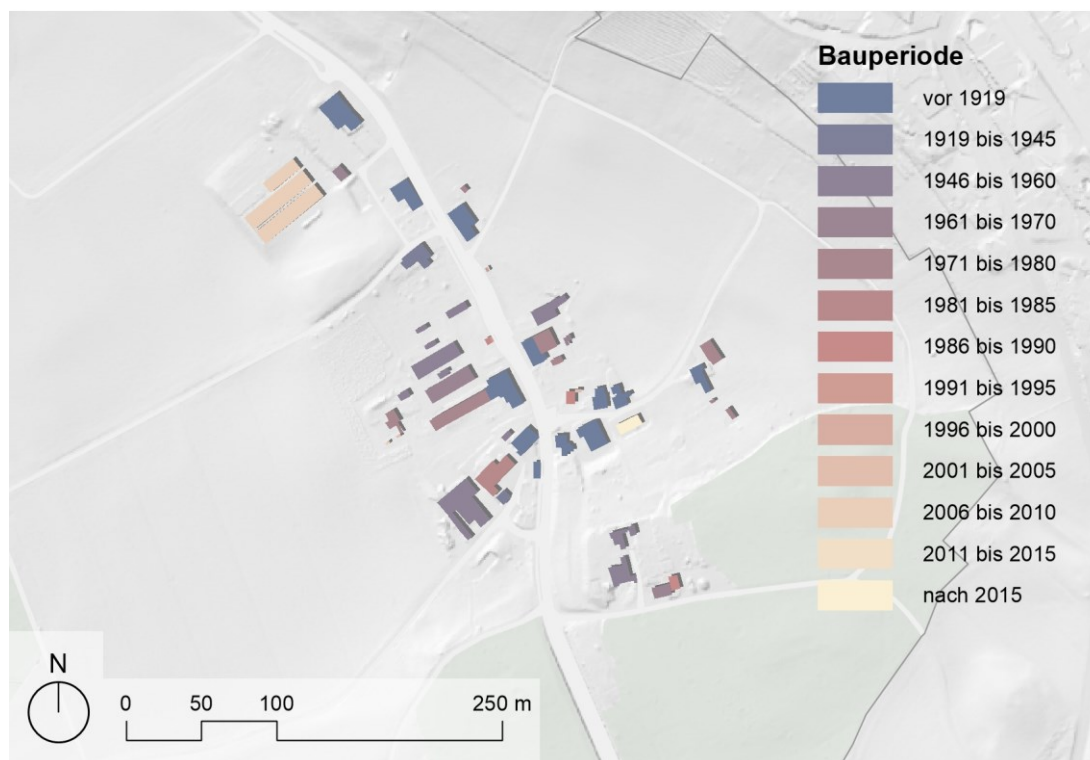


Abbildung 17: Analysekarte Gebäudealter Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

Typologien und Nutzungen

Im Weiler «Vogelrüti» sind vorwiegend Wohn- und Ökonomiebauten vorhanden. Diese werden grösstenteils nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Fünf Gebäude werden sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe genutzt (siehe Abbildung 18). Leerstehende Ökonomiegebäude und Stallbauten werden vorwiegend als Lager (u.a. für Gewerbebetriebe) genutzt. Dies sind folgende Gewerbearten:

- Landwirtschaft
- Hofladen
- Gärtnerei
- Gartenbau
- Weitere Handwerkerbetriebe

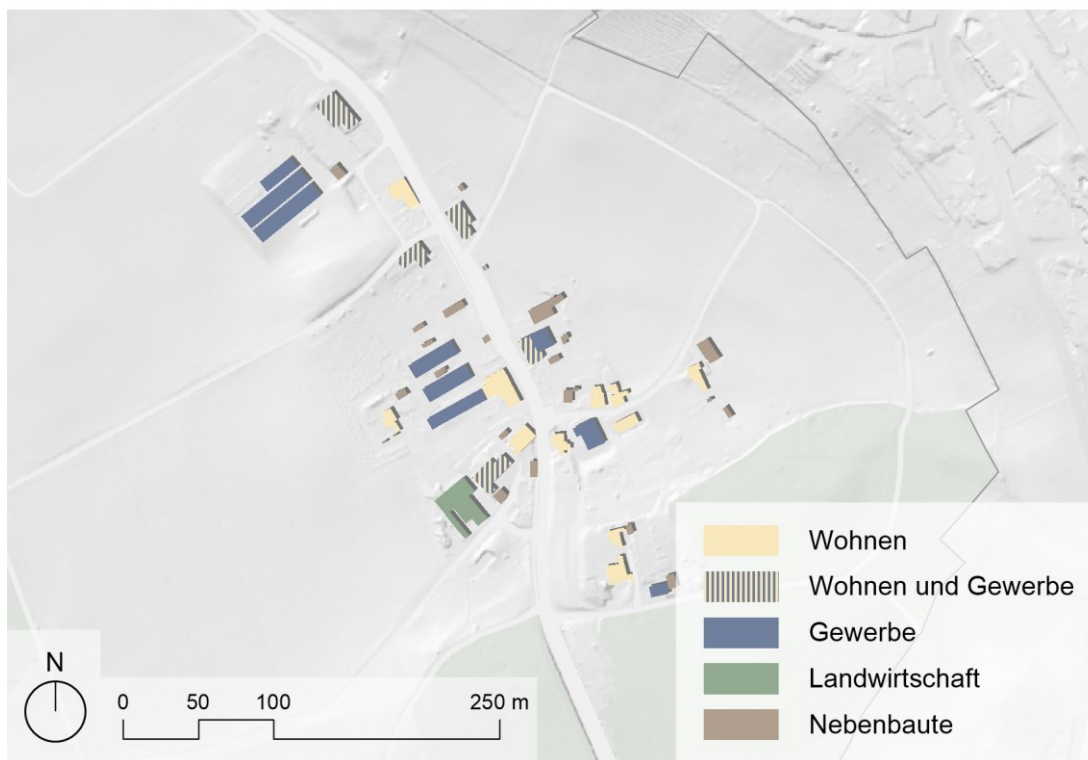


Abbildung 18: Analysekarte Nutzungen Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

Prägende Gebäude und Elemente

Im Weiler «Vogelrüti» befinden sich gemäss Kulturlandplan keine Substanzschutzbjekte. Im «Zentrum» des Weilers vor dem Gebäude Vogelrüti 119 (Einlenker Erschliessungsstrasse ab Bremgartenstrasse) befinden sich ein Wegkreuz und ein Brunnen (siehe Abbildung 20).



Abbildung 19: Vogelrüti 114 (links) und Holzrüti 120 (rechts) (Fotos: eigene Aufnahmen)

Grundsätzlich sind sämtliche Gebäude im Weiler Vogelrüti mit Baujahr vor 1919 (vgl. Abbildung 9) prägend für das Ortsbild. Es sind fast ausschliesslich Satteldächer (mit Ausnahme von Nebenbauten) vorzufinden.

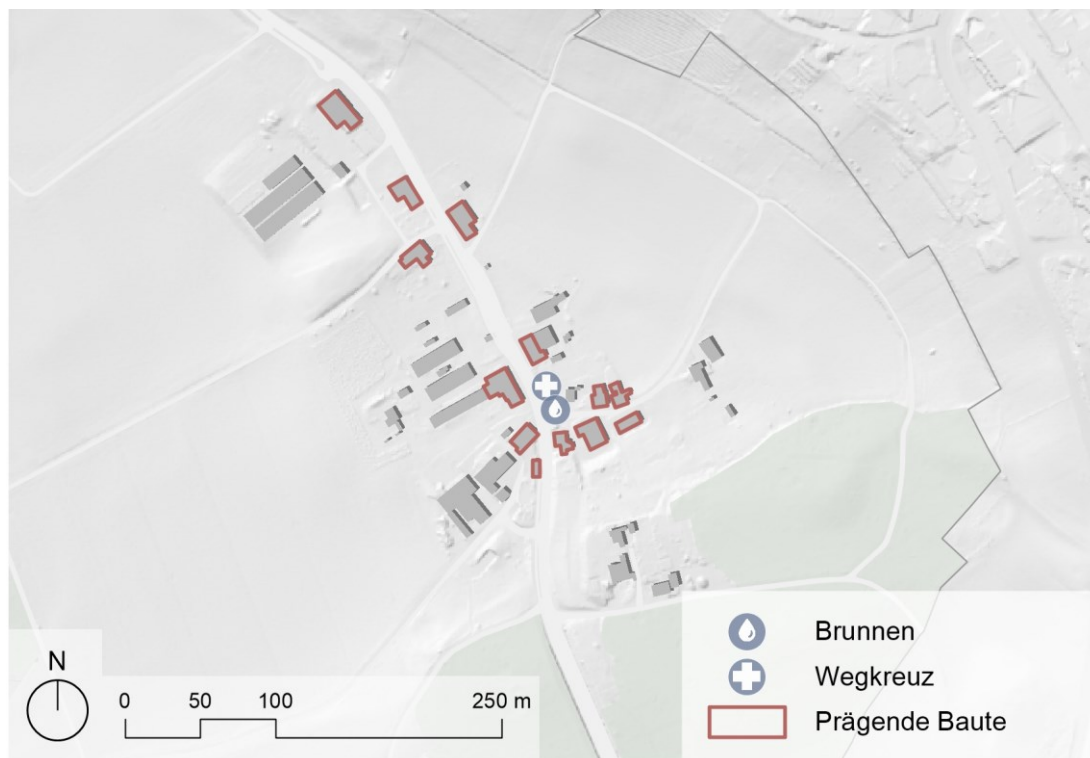


Abbildung 20: Analysekarte prägende Elemente Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

3.2.3 Freiraumstruktur

Öffentliche Freiräume

Der Weiler liegt an der Bremgartenstrasse (K271). Die seitlichen Erschliessungsstrassen erweitern die Siedlungsstruktur. Öffentliche Freiräume sind ansonsten keine vorhanden.

Private Freiräume

Die Vorplätze bilden einen Übergang zwischen dem öffentlichen Strassenraum und den Gebäuden. Speziell entlang der Bremgartenstrasse dienen sie unter anderem der Adressierung. Sie sind verschieden ausgestaltet: Mit Verbundsteinen, mit Asphalt oder mit Kies und Begrünung. Weiter sind rund sieben Bauerngärten vorhanden (siehe Abbildung 21), welche das Weilerbild mit ihrer klassischen Struktur aus Sockelmauer und Zaun ergänzen. Die Bauerngärten werden mehrheitlich heute noch genutzt.

Prägende Elemente

Der Weiler «Vogelrüti» ist stark durchgrünt mit Hecken und Einzelbäumen. Im Osten befindet sich zudem ein kleiner Obstgarten. Spezielle Elemente wie prägende Stützmauern sind keine vorhanden. Durch die vielen gewerblichen Nutzungen wird der Weiler nicht als klassischer Bauernweiler wahrgenommen. In der Abbildung 21 sind die erkennbaren Einzelbäume gekennzeichnet, jedoch sind nicht alle räumlich prägend für den Weiler (d.h. vom öffentlichen Raum aus erkennbar, beispielsweise bei

einem Vorplatz oder einer Hofzufahrt). Ausser dem Ahornbaum beim Wegkreuz sind noch zwei Einzelbäume prägend (Parzellen Nrn. 1213 und 361). Diese werden zusätzlich in der nachfolgenden Bewertung der Liegenschaften (Kapitel 3.2.4) erwähnt.



Abbildung 21: Analysekarte Freiraumstruktur Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

3.2.4 Bewertung Liegenschaften

Nachfolgend sind noch die einzelnen Liegenschaften aufgelistet und in ihrer Qualität bewertet:

Tabelle 2: Bewertung Liegenschaften Weiler «Vogelrüti»

Parzelle Nr.	Bemerkungen
344	• Zwei zweistöckige Bauernhäuser mit charakteristischer Aufteilung in Wohn- und Ökonomieteil (Assek.-Nr. 110 und 111) • Typischer Bauerngarten (Sockelmauer, Wege und Garten-/Rasennutzung, gepflegt) • Erhaltenswerte Fassade mit klarer Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomieteil • Historisch gewachsen in der ursprünglichen Weilerstruktur, jedoch bisher nicht in der Weilerzone
313	• Mehrstöckiges Bauernhaus mit Ökonomie- und Anbau (Assek.-Nr. 113) • Kein typischer, erkennbarer Bauerngarten • Erhaltenswerte Fassade mit klarer Gliederung zwischen Wohn-, Ökonomie- und Anbau

Parzelle Nr.	Bemerkungen
346	• zweistöckiges Haus (Assek.-Nr. 112) • Erhaltenswerte Fassade mit Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomie- teil • Substanzschutzobjekt
1213	• Garten-/ Vorplatzparzelle • markanter Einzelbaum im Strassenraum
348	• Zweistöckiges Bauernhaus (Assek.-Nr. 115) • Erhaltenswerte Fassade durch klare Gliederung zwischen Wohn- und Ökonomie- teil • Restliche Gebäude ehemalige Stallbauten ausserhalb der best. Weilerzone mit ortsbaulich/architektonisch untergeordneter Bedeu- tung •
1058	• Bushaus: Neueres Element im Weiler (Jahrgang 1994) • Wichtig für Erschliessung mit öV
361 / 1248	• Scheune (Assek.-Nr. 241) • Hauptgebäude (Assek.-Nr. 114) → Umgebauter, ehemaliger Öko- nomie- teil (Parz. 361) • Anbau (Assek.-Nr. 1101) mit Umnutzungspotenzial • Markanter Baum als «Hofbaum» • Erhaltenswerte Fassade (Assek.-Nr. 114 – Parz. 361 und 1248) • Ehemaliger Bauerngarten (Aufteilung / Bepflanzung)
362	• Wohngebäude (Assek.-Nr. 121) mit erhaltenswerter Fassade • Alleinstehende Garage (Assek.-Nr. 813) nicht erhaltenswert • Erhaltenswerter Strassenraum durch Verzahnung der Gebäude und Vorplatzbereich mit Strasse
363	• Älteres Gebäude (Assek.-Nr. 122) • Erhaltenswerte Fassade
374	• Alte Scheune umgebaut zum Wohnhaus mit Garage (Assek.-Nr. 165) • Erhaltenswerte Fassade • Erhaltenswerter Strassenraum durch Verzahnung Vorplatz / ehem. Jauchegrube mit Strasse und Belagwechsel
375	• Alte Scheune / Stall (Assek.-Nr. 120) • Erhaltenswerte Fassade • Erhaltenswerter Strassenraum durch Verzahnung Vorplatz und Ge- bäude mit Strasse
376	• Zweistöckiges Gebäude (Assek.-Nr. 119) • Erhaltenswerte Fassade
349 / 350	• Zweistöckiges Altes Bauernhaus (Assek.-Nr. 116A und 116B) • Gartenhaus (Assek.-Nr. 298) nicht erhaltenswert • Erhaltenswerte Fassade mit erkennbar gemachten Bruchsteinen • Schopf mit Umnutzungspotenzial (Assek.-Nr. 118) • unterirdische Baute (Garage, Assek.-Nr. 808)
351	• Zweistöckiges Bauernhaus (Assek.-Nr. 117)

Parzelle Nr.	Bemerkungen
	• Schopf (Assek.-Nr. 137) • Stallgebäude (Assek.-Nr. 353) • Typischer Bauerngarten

4 Fazit Situationsanalyse

4.1 Weiler Holzrüti

Im Synthesepan (Abbildung 22) sind die wesentlichen räumlichen Vorgaben für die weitere Planung im Weiler «Holzrüti» aus der Analyse zusammengefasst und dargestellt.

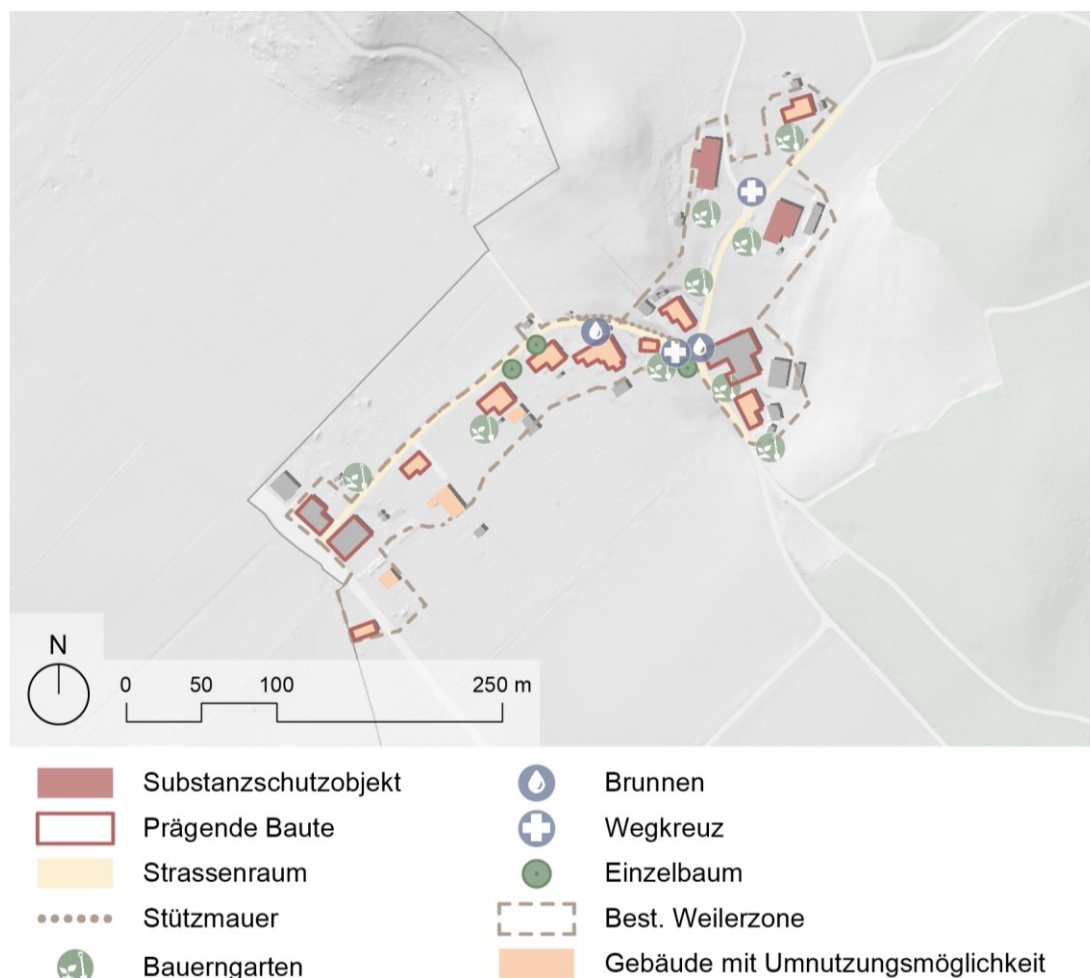


Abbildung 22: Synthesepan Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

Die Themen aus der ortsbaulichen Analyse werden dabei überlagert. Die prägenden Bauten sind bereits in 3.1.2 erläutert und bezeichnen grundsätzlich sämtliche Gebäude mit Baujahr vor 1919. Diese Gebäude sind auch in ihrer Stellung zum Strassenraum und innerhalb des Weilers wertvoll. Die wertvollen Kulturobjekte (Brunnen und Wegkreuze) sind ebenfalls dargestellt und in den weiteren Planungsschritten zu beachten.

Die relevanten Freiraumelemente, darunter einige Bauerngärten sowie zwei Einzelbäume, die im IVS erfasste Stützmauer sowie der Strassenraum im Bereich der Abzweigung im Zentrum des Weilers sind in den nächsten Planungsschritten zu berücksichtigen.

Es ist in einem nächsten Schritt zu prüfen und abzuwägen, welche Erhaltungs- und Umnutzungsziele bei welchen Gebäuden gelten sollen, unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften.

4.2 Weiler Vogelrüti

Im Synthesepan (Abbildung 23) sind die wesentlichen räumlichen Vorgaben für die weitere Planung im Weiler «Vogelrüti» aus der Analyse dargestellt.

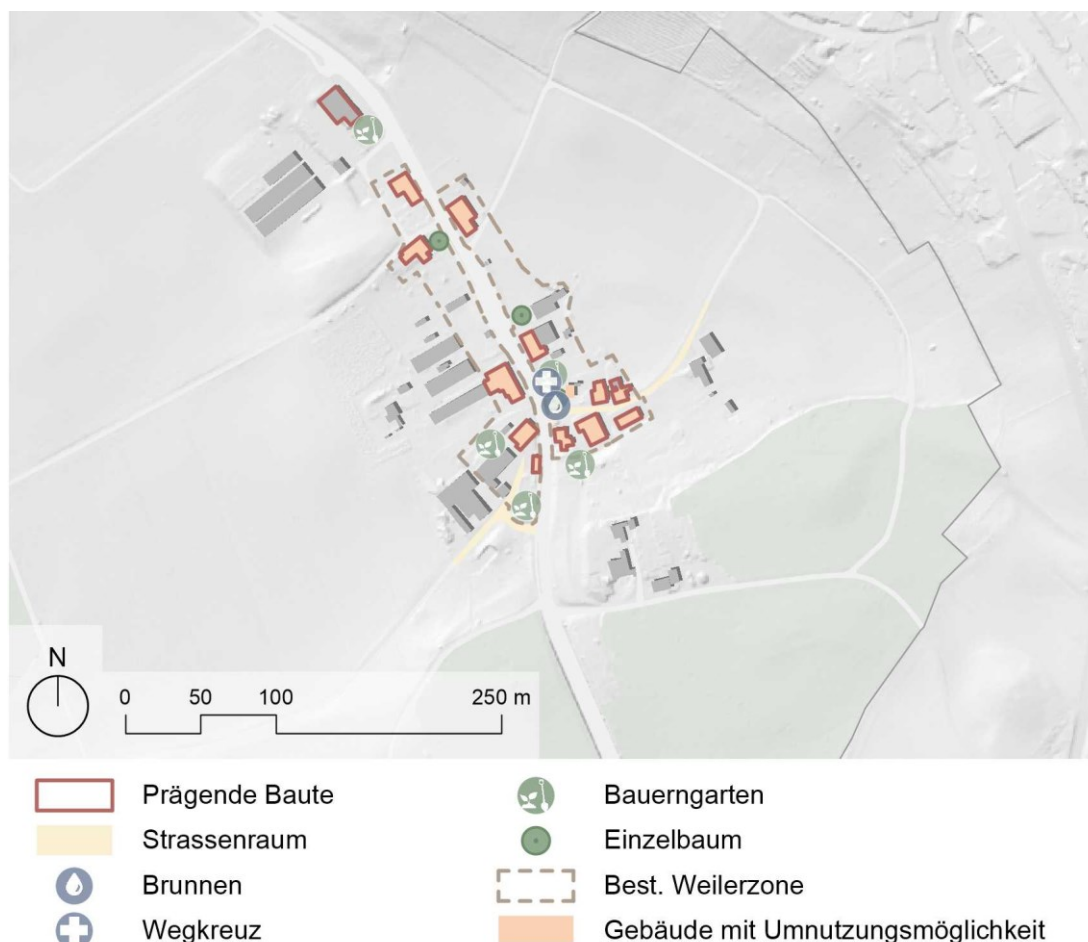


Abbildung 23: Synthesepan Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

Die Themen aus der ortsbaulichen Analyse werden dabei überlagert. Die prägenden Bauten sind bereits in 3.2.2 erläutert und bezeichnen grundsätzlich sämtliche Gebäude mit Baujahr vor 1919. Diese Gebäude sind auch in ihrer Stellung zum Strassenraum und innerhalb des Weilers wertvoll. Die wertvollen Kulturobjekte (Brunnen und Wegkreuz) sind ebenfalls dargestellt und in den weiteren Planungsschritten zu beachten.

Die relevanten Freiraumelemente, darunter einige Bauerngärten sowie drei Einzelbäume, und der Strassenraum im Zentrum des Weilers (Südosten) sind in den nächsten Planungsschritten zu berücksichtigen.

Gesamthaft fällt die Anzahl relevanter Objekte geringer aus als im Weiler «Holzrüti».

Es ist in einem nächsten Schritt zu prüfen und abzuwägen, welche Erhaltungs- und Umnutzungsziele bei welchen Gebäuden gelten sollen, unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften. Weiter sind diverse Kulturobjekte, Gartenanlagen vorhanden, für welche ebenfalls Erhaltungs- und Schutzziele zu prüfen sind. Prägende Einzelbäume sind ebenfalls vorhanden.

Zudem gilt es zu prüfen, ob die Weilerzone auf der westlichen Seite der Bremgartenstrasse Richtung Nordwest zum Gebäude Nr. 110 ausgeweitet werden kann. Dieses Gebäude ist zusammen mit anderen prägenden Gebäuden erstellt worden und gehört zum Weiler.

5 Erhaltungs- und Entwicklungsziele

5.1 Weiler Holzrüti

Gebäudefassade erhalten

Die entsprechend gekennzeichneten Gebäude sind in ihrer Stellung entlang der Holzrütistrasse prägend und weisen eine intakte und für das Ortsbild wertvolle Fassadengestaltung auf. Daher sollen diese Gebäude in ihrer Stellung und besonders ihre Fassade (Fassadensubstanz) erhalten werden. Eine innere Umnutzung resp. Umbau und Sanierung soll ermöglicht werden.

Gebäude mit Umnutzungspotential

Einige dieser Gebäude sind zwar in ihrer Lage gewissermassen prägend für das Weilerbild, weisen jedoch keine speziell zu erhaltende Substanz wie z.B. die Fassadengestaltung auf oder sind nicht prägend für das Weilerbild. Diese Gebäude sollen umgenutzt / saniert resp. auch für einen Ersatzneubau zur Verfügung stehen. Der Ersatzneubau soll dann ermöglicht werden, wenn dadurch eine Verbesserung der Einpassung in das Weilerbild erreicht werden kann.

Strassenraum erhalten

Der bezeichnete Strassenraum an der Kreuzung Holzrütistrasse im Weilerzentrum ist zu erhalten und zu pflegen. Die Gestaltung von Fassade zu Fassade und die räumliche Wirkung sind hierbei zentral.

Stützmauer erhalten

Die Stützmauer entlang der Holzrütistrasse soll in ihrer Substanz erhalten werden. Sie sichert den Hang Richtung Parzelle Nr. 64 und prägt das heutige Weilerbild, da sie den Bau der Holzrütistrasse Richtung Stetterstrasse ermöglicht hat.

Bauerngarten erhalten

Die Bauerngärten zeugen vom bäuerlichen / landwirtschaftlichen Charakter des Weilers Holzrüti und sollen in ihrer Struktur erhalten werden.

Übergang in Landschaft sicherstellen

Die Einpassung des Weilers in die Landschaft soll gewährleistet und gestärkt werden. Dabei ist speziell die im BLN erfasste Reusslandschaft zu beachten, welche südwestlich des Weilers angrenzt.

Aussichtspunkt erhalten

Der bezeichnete Aussichtspunkt bei der Linde ist zu erhalten. Der Aussichtspunkt ist aufgrund seiner Lage und dem Blick in die Alpen sehr wertvoll.

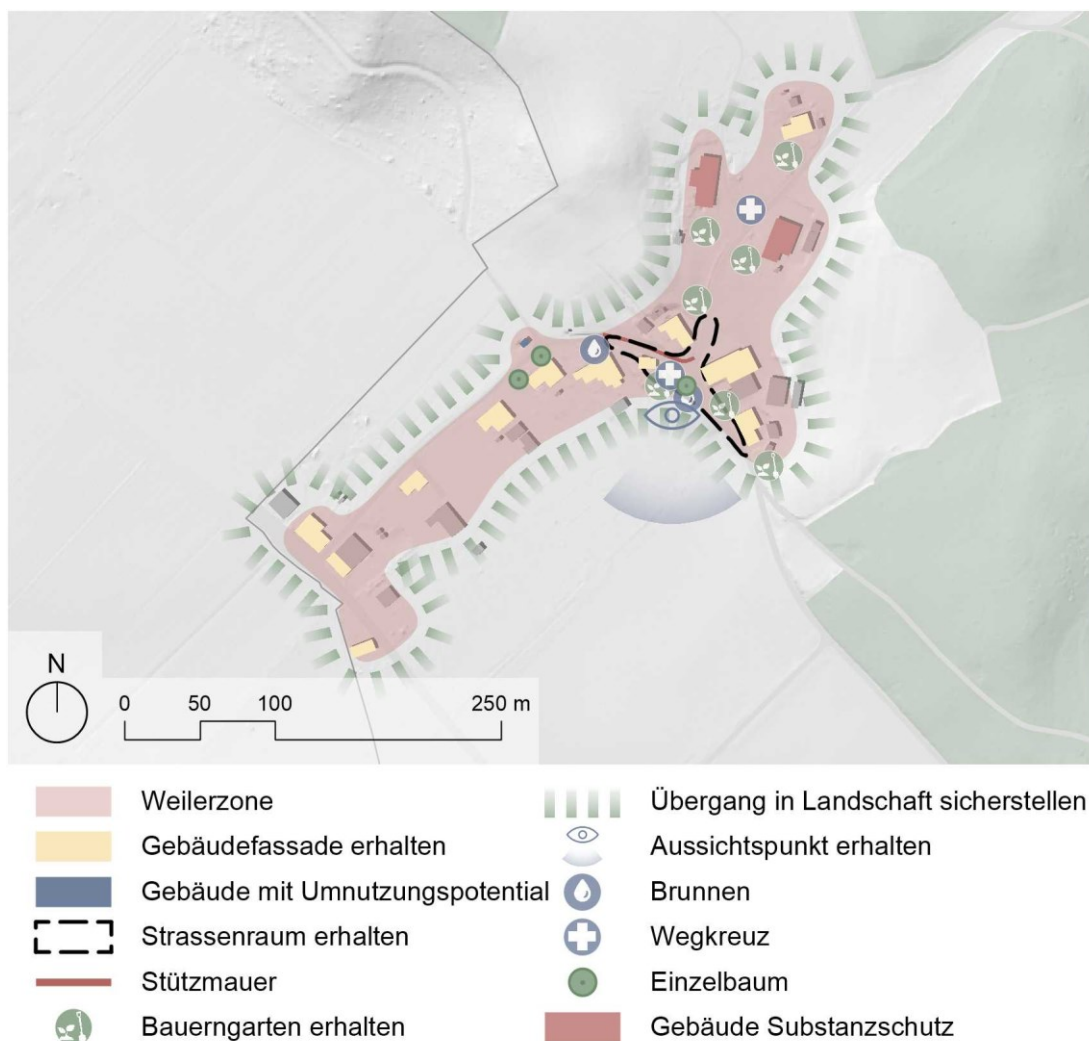


Abbildung 24: Erhaltungs- und Entwicklungsziele Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

5.2 Weiler Vogelrüti

Weilerzone erweitern

Die Weilerzone soll im Nordwesten um das Gebäude Nr. 110 erweitert werden.

Gebäudefassade erhalten

Die entsprechend gekennzeichneten Gebäude sind in ihrer Stellung entlang der Bremgartenstrasse prägend und weisen eine intakte und für das Ortsbild wertvolle Fassadengestaltung auf. Daher sollen diese Gebäude in ihrer Stellung und besonders ihrer Fassade (Fassadensubstanz) erhalten werden. Eine innere Umnutzung resp. Umbau und Sanierung soll ermöglicht werden.

Gebäude mit Umnutzungspotential

Einige dieser Gebäude sind zwar in ihrer Lage gewissermassen prägend für das Weilerbild, weisen jedoch keine speziell zu erhaltende Substanz wie z.B. die Fassadengestaltung auf oder sie sind nicht prägend für das Weilerbild. Diese Gebäude sollen umgenutzt / saniert resp. auch für einen Ersatzneubau zur Verfügung stehen. Der Ersatzneubau soll dann ermöglicht werden, wenn dadurch eine Verbesserung der Einpassung in das Weilerbild erreicht werden kann.

Strassenraum erhalten

Der bezeichnete Strassenraum ab Bremgartenstrasse Richtung Osten im Weilerzentrum ist zu erhalten und zu pflegen. Die Gestaltung von Fassade zu Fassade und die räumliche Wirkung sind hierbei zentral.

Brunnen geschützt

Der Brunnen K17 gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan ist zu schützen und zu erhalten.

Wegkreuz geschützt

Das Wegkreuz K18 gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan ist zu schützen und zu erhalten.

Bauerngarten erhalten

Die Bauerngärten zeugen vom früheren bäuerlichen / landwirtschaftlichen Charakter des Weilers Vogelrüti und sollen in ihrer Struktur erhalten werden.

Einzelbaum schützen

Die bezeichneten Einzelbäume sind prägend im Weilerbild und Strassenraum. Sie sollen geschützt und erhalten werden.

Übergang in Landschaft sicherstellen

Die Einpassung des Weilers in die Landschaft soll gewährleistet und gestärkt werden.

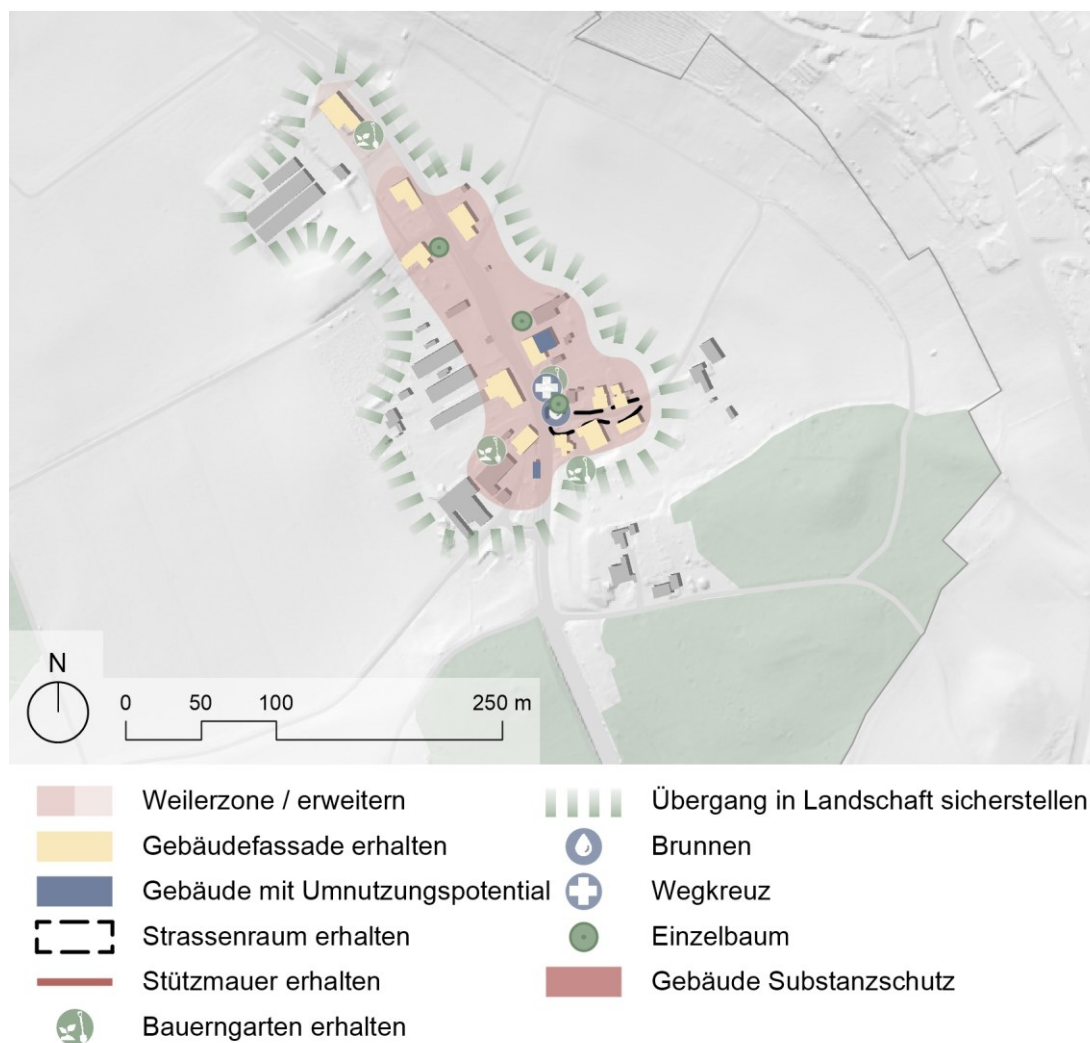


Abbildung 25: Erhaltungs- und Entwicklungsziele Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)

6 Umsetzung in der Nutzungsplanung

6.1 Teiländerung Kulturlandplan

6.1.1 Weilerzone

Die Weilerzonen sind im rechtskräftigen Kulturlandplan als überlagernde Bestimmung festgesetzt. Neu werden die beiden Weilerzonen als Grundnutzung (Spezialzone nach Art. 18 RPG) im Kulturlandplan definiert.

Die Abgrenzung erfolgt dabei gestützt auf die Arbeitshilfe «Weilerplanung» des Kantons Aargau. Demnach werden die Weilerzonen nach dem kleinen Grenzabstand von 4.0 m gemäss § 15 Abs. 2 BNO um die Gebäude festgelegt. Wo möglich und sinnvoll werden auch Parzellengrenzen resp. Grenzpunkte oder Freiraumstrukturen (Baum, Garten etc.) berücksichtigt, als Beispiel siehe Abbildung 26.



Abbildung 26: Ausschnitt Ergänzungsplan Weiler «Holzrüti» - Beispiel Abgrenzung Weilerzone

Aus der neuen Abgrenzung der Weilerzonen resultieren einige Flächenveränderungen gegenüber der bisherigen Weilerzone. Diese sind in der untenstehenden Tabelle 3 festgehalten und die räumlichen Veränderungen in Abbildung 27 und Abbildung 28 dargestellt.

Als grösste Abweichung gegenüber der bestehenden überlagernden Weilerzone «Vogelrüti» stellt die Erweiterung Richtung Norden mit dem Gebäude Nr. 110 auf der Parzelle Nr. 344 dar (siehe Abbildung 28). Diese Erweiterung erfolgt aufgrund der prägenden Natur des Gebäudes als Auftakt zum Weiler «Vogelrüti» an der Bremgartenstrasse. Diese Erweiterung stärkt das Weilerbild und ist durch die historische Struktur des Weilers begründet.

Tabelle 3: Flächenbilanz Weilerzonen «Holzrüti» und «Vogelrüti»

Weilerzone	Bisher	Neu	Bilanz
Holzrüti	31'598 m ²	31'882 m ²	+ 284 m ²
Vogelrüti	14'639 m ²	16'388 m ²	+ 1'749 m ²
Total	46'237 m²	48'270 m²	+ 2'033 m²



Abbildung 27: Flächenveränderungen Weilerzone «Holzrüti»



Abbildung 28: Flächenveränderungen Weilerzone «Vogelrüti»

6.1.2 Schutzobjekte

Die noch nicht geschützten, im Rahmen der Weilerplanung jedoch als besonders prägend beurteilten Einzelbäume (siehe Kapitel 5) werden in der Teiländerung des Kulturlandplans als Naturobjekte definiert. Sie sollen denselben Schutzstatus erhalten wie Einzelbäume, welche in der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung als Naturobjekte definiert und geschützt wurden (für weitere Erläuterungen siehe Kapitel 6.2.2). In den Ergänzungsplänen werden sie daher als Orientierungsinhalt aufgeführt.

Weiter wurde die zum Teil bereits im rechtskräftigen Kulturlandplan bezeichnete Trockenmauer (bisher lediglich westlicher Teil erfasst) aufgrund ihrer historischen Struktur vollständig, das heisst inklusive des östlichen Teils, im Kulturlandplan als Schutzobjekt aufgenommen.

6.2 Teiländerung BNO

6.2.1 Zonenvorschriften Weiler «Holzrüti» und «Vogelrüti»

Mit der Teiländerung der BNO wird § 24, welcher in der rechtskräftigen BNO im Sinne eines Platzhalters eingefügt wurde und § 15 der Nutzungsordnung vom 26. November 1999 wiedergibt, inhaltlich neu befüllt. Die bisherigen Vorschriften wurden gesamthaft überarbeitet und ergänzt. Die Änderungen bzw. neuen Absätze werden nachfolgend erläutert.

Abs. 1: Ziel und Zweck

Dieser Absatz dient der Bezeichnung der Zweckbestimmung der Weilerzone, welche neu als Grundnutzung und nicht mehr überlagernd zur Landwirtschaftszone im Kulturland festgelegt wird.

Abs. 2 und 3: Anwendbares Recht

Die Ergänzungspläne Weilerzone «Holzrüti» und «Vogelrüti» werden mit dieser Vorschrift als verbindliche Planungsinstrumente festgelegt. Weiter wird das Verhältnis der Weilerzone zur Landwirtschaftszone bzw. Bauen ausserhalb der Bauzonen nach RPG klargestellt. Für nicht speziell bezeichnete Bauten und Anlagen in der Weilerzone gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone resp. über das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Auch solche Bauten müssen jedoch die gestalterischen Vorgaben der Weilerzone einhalten.

Abs. 4: Nutzungsart

Weiler sind aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte per se Mischzonen, in denen Landwirtschaft betrieben und gewohnt wurde. Auch heute sind noch verschiedene aktive Landwirtschaftsbetriebe vorhanden. Folgerichtig wird die Weilerzone als Mischzone definiert, in welcher neben Wohnen und (nicht bis mässig störendem) Gewerbe explizit auch landwirtschaftliche Nutzungen zugelassen sind.

Der Nutzungsfächer unterstützt den Erhalt des Weilers. Verkaufsnutzungen sollen aber wegen der Abgeschlossenheit (eingeschränkte öV-Erschliessung) nicht über die Grösse eines Hofladens hinausgehen und nur den Verkauf von Produkten der Betriebe in der Weilerzone erlauben. Die zulässige Verkaufsfläche soll maximal 80 m² betragen. Diese Grösse wurde gestützt auf bestehende Hofläden in den Weilerzonen und in der Region gewählt.

Für eine Mischzone gilt gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Abs. 5 und 6: Nutzungsmass

Sämtliche in den Ergänzungsplänen farbig markierten Gebäude (d.h. die prägenden Gebäude, die Potentialgebäude sowie die Gebäude mit Substanzschutz) sollen im Grundsatz vollständig ausgenutzt werden dürfen. Voraussetzung dafür ist aber, dass auch die Nebenräume, die Parkierung etc., welche für die Erweiterung von Nutzungen notwendig sind, innerhalb des bestehenden Gebäudes angeordnet werden können. Das zulässige Nutzungsmass bei der Umnutzung dieser Gebäude lässt sich daher nicht im Voraus absolut bestimmen. Im Sinne der anzustrebenden Ausgewogenheit ergibt sich das spezifisch zulässige Nutzungsmass aus dem Zusammenspiel verschiedener Aspekte und Elemente. Es berücksichtigt die zu bewahrende Gesamtwirkung des Weilers, aber auch das einzelne Gebäude und dessen Schutzziel. Mitbestimmend sind auch die Vorgaben zur Dachgestaltung und zum Aussenraum sowie die vorhandene Erschliessung.

Einzig für bereits bestehende Nutzungen, denen Neben- oder Parkierungsflächen fehlen, ist es möglich, eine neue Klein- oder Anbaute mit einer Gebäudefläche von max. 30 m² erstellt werden, falls die Einpassung in das Weilerbild gewährleistet ist. Die erlaubte Fläche von 30 m² ermöglicht, entweder zwei Parkplätze für Personenwagen oder einen Parkplatz für Personenwagen und Abstellfläche für einzelne Velos in einer Baute anzuordnen.

Abs. 7: Verbot von Neubauten

Neue Gebäude sind nur in zwei Fällen zulässig: Einerseits für die Potentialgebäude gemäss Abs. 10 und andererseits für die Landwirtschaft gemäss der übergeordneten Gesetzgebung. Allerdings haben auch landwirtschaftliche Bauten die Gestaltungsvorschriften der Weilerzone einzuhalten.

An diesem Grundsatz zeigt sich, dass es sich bei der Weilerzone nicht um eine reguläre Bauzone handelt, sondern um eine Spezialzone nach Art. 18 RPG.

Abs. 8 und 9: Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Abs. 8 formuliert die grundlegenden Einpassungs- und Gestaltungsanforderungen und dient der Sicherung des Zonenzwecks. Von grosser Bedeutung ist, dass die Einpassung nicht nur Gebäude, sondern sämtliche Bauten und Anlagen sowie auch die Aussenraumgestaltung betrifft.

Abs. 9 definiert die Anforderungen an die Begrünung. Die Forderungen begründen sich zum einen im historischen Ursprung der Weiler und zum anderen in der aktiven Förderung der Biodiversität (gemäss der Forderung nach § 4 Abs. 1 lit. d BauV).

Für die Einbettung in die Landschaft sind insbesondere die Randbereiche, also die Übergänge der Weilerzone zur Landwirtschaftszone, von Bedeutung. Für diese werden daher zusätzliche Anforderungen definiert: Sie sollen mit Bepflanzungen gestaltet werden und eine gute Einpassung in die Umgebung sichern. Erläuterungen, wie ein fließender Übergang gut gestaltet werden kann, können beispielsweise der Arbeitshilfe «Vielfältig gestaltete Siedlungsränder» von Brugg Regio und Jurapark Aargau entnommen werden.

Abs. 10: Prägende Gebäude und Potenzialgebäude

Diese Vorschrift unterscheidet zwei Gebäudekategorien:

- **Prägende Gebäude:** Diese (in den Ergänzungsplänen gelb bezeichneten) Gebäude sind aufgrund ihrer äusseren Erscheinung für den Weiler prägend, daher ist die Aussenhülle zu erhalten (Erhalt der Substanz). Veränderungen und Umnutzungen sind grundsätzlich erlaubt, sofern die Einpassung ins Weilerbild gemäss Abs. 8 gegeben ist. Damit soll beispielsweise der Einbau von Fenstern ermöglicht werden, um bei Umnutzungen eine angemessene Belichtung zu gewährleisten. Der definierte Substanzschutz bedeutet in der Konsequenz, dass die Gebäude resp. die entsprechende Substanz nicht abgebrochen werden darf, sondern zu unterhalten ist.

- **Potenzialgebäude:** Die blau gekennzeichneten Gebäude sind für das Weilerbild von geringerer Bedeutung, in einem Neubau wird Potential für eine Aufwertung des Weilers ausgemacht. Ein Abbruch oder Teilabbruch werden daher zugelassen. Die Gestaltung und Einordnung in das Weilerbild sollen bei einem Neubau gestärkt werden. Eine Erweiterung, entweder in der Grundfläche oder um ein Geschoss gegenüber dem ursprünglichen Gebäude, soll ermöglicht werden. Von der Festlegung betroffen sind das Milchhaus auf der Parzelle Nr. 105 im Weiler «Holzrüti» sowie das Gebäude Nr. 1101 auf der Parzelle Nr. 361 im Weiler «Vogelrüti». Sie sollen gestützt darauf zweckmässig umgenutzt resp. ersetzt werden können.

Abs. 11: Dachgestaltung

Das Dach als «fünfte Fassade» und die Dachlandschaft im Gesamten sind von grosser ortsbaulicher Bedeutung für das Weilerbild. Daher werden spezifische Vorschriften formuliert, welche den Erhalt der charakteristischen Dachgestaltung sichern. Sichtige Elemente sind dabei die Dachform, die Dachneigung, Dachvorsprünge sowie die verwendeten Materialien und Farben. Bezüglich Solaranlagen gilt Art. 18a RPG.

Abs. 12: Dachdurchbrüche

Diese Vorschrift ergänzt Abs. 11 und regelt die Gestaltung und Zulässigkeit von Dachdurchbrüchen, weil diese für die räumliche Wirkung des Daches von besonderer Bedeutung sind. Bei Schleppgauben und Giebellukarnen handelt es sich um traditionelle Formen von Dacheinschnitten, Dachflächenfenster und Glasziegel stellen den geringsten Eingriff in die Dachfläche dar. Diese Formen von Dachdurchbrüchen sollen infolge Nutzbarkeit der Dachgeschosse erlaubt werden. Um eine möglichst ruhige Dachfläche zu gewährleisten, ist eine Belichtung aber primär stirnseitig, also über die Firstfassade und nicht über die Dachfläche, sicherzustellen.

Abs. 13: Fassaden

Diese Gestaltungsvorschrift dient dazu, die gute Einordnung der Fassaden ins Weilerbild zu sichern. Bei Umnutzungen von Ökonomieteilen sind die typischen strukturellen Merkmale und die Fassadengliederung zu berücksichtigen. Eine Ausdünnung dieser Merkmale wie z.B. Holzlatten infolge natürlicher Belichtung der Innenräume sind erlaubt, sofern die strukturellen Merkmale weiterhin erkennbar sind. Als gelungene Beispiele vor Ort können die umgenutzten Ökonomieteile der Gebäude Holzrüti Nr. 9 und Vogelrüti Nr. 165 erwähnt werden (siehe Abbildung 29).



Abbildung 29: Beispiele Holzrüti Nr. 9 (links) und Vogelrüti Nr. 165 (rechts)

Abs. 14: Prägende Elemente

In diesem Absatz werden die im Ergänzungsplan gekennzeichneten prägenden Elemente wie «Bauerngarten», «Strassenraum» und «Aussichtspunkt» gesichert und die einzelnen Erhaltungsziele und Nutzungsvorschriften dazu formuliert. Die übrigen Objekte (Einzelbäume und Trockenmauer) werden bereits mit der Teiländerung des Kulturlandplans erfasst und geschützt, eine erneute Aufführung in den Weilerzonenvorschriften ist daher nicht notwendig.

- **Bauerngarten:** Die Bauerngärten sind Zeitzeuge des bäuerlichen Ursprungs des Weilers: Sie waren Blumen- und Nutzgarten zugleich, wurden typischerweise mit Anschluss zum Wohngebäude angelegt und mit Sockelmauer und Zaun umgrenzt. Im Innern wurden die Bauerngärten mit einer klaren, geometrischen Struktur in verschiedene Beete unterteilt.

Als wichtigste Elemente in der räumlichen Wirkung werden die Sockelmauer und die Umzäunung ausgemacht und geschützt. Diese Elemente sind zu unterhalten und dürfen nicht beseitigt werden. Die Nutzung soll jedoch zeitgemäss möglich und daher flexibler gestalten werden: Die Gärten sollen nicht nur der (Pflanz-)Gartennutzung vorbehalten sein, sondern auch für «Freizeitnutzungen» wie Aufenthalt und Spiel genutzt werden und daher als Sitzplatz, Spiel- oder Rasenfläche gestaltet werden dürfen. Dies im Hinblick auf die aktuellen und künftigen Bedürfnisse der Bewohnenden und die vorherrschende Wohnnutzung.

- **Strassenraum:** Die bezeichneten Strassenräume sind konkret die Weggabelung im Zentrum Holzrüti und die Strasse zwischen den Gebäuden Vogelrüti 119 bis 122/165. Insbesondere die Abgrenzung von privaten Vorplätzen und öffentlicher Strasse durch unterschiedliche Beläge wirkt raumgestaltend. Zudem ist die Materialisierung der Vorplätze untereinander abzustimmen, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.
- **Aussichtspunkt:** Der Aussichtspunkt im Weiler Holzrüti bietet eine schöne Aussicht auf die Landschaft und darf nicht durch bauliche Massnahmen und Pflanzungen (z.B. Hecken, Bäume etc.) beeinträchtigt werden.

6.2.2 Ergänzung Naturobjekte

Die als besonders prägend beurteilten Einzelbäume sollen ebenfalls dem Schutz als Naturobjekte nach § 21 BNO unterstellt werden. Die Tabelle in Anhang 1 der BNO wird um die neu definierten Einzelbäume ergänzt. Eine Anpassung zur entsprechenden Vorschrift in § 21 BNO ist nicht notwendig.

Die betroffenen Einzelbäume sind folgende:

- **N41 und N42 (Parzelle Nr. 71 Holzrüti):** Es handelt sich bei den zwei Einzelbäumen um eine Weide (N41) und einen Nussbaum (N42). Sie sind vom öffentlichen Raum bzw. der Holzrütistrasse gut sichtbar und befinden sich bei einem Vorplatz resp. einer Wiese neben dem Wohnhaus.
- **N43 (Parzelle Nr. 1213 Vogelrüti):** Diese Linde befindet sich direkt an der Bremgartenstrasse K271 und ist markant im erweiterten Strassenraum vor dem Gebäude Vogelrüti 112 platziert.
- **N44 (Parzelle Nr. 361 Vogelrüti):** Dieser Nussbaum befindet sich ebenfalls direkt an der Bremgartenstrasse K271 und wird im erweiterten Strassenraum stark wahrgenommen.
- **N45 (Parzelle Nr. 364 Vogelrüti):** Dieser Ahorn befindet sich auf einer öffentlichen Strassenparzelle und liegt direkt neben dem Wegkreuz und dem Brunnen. Er ist ein wichtiges schattenspendendes und gestalterisches Element für diesen kleinen «Platzbereich».

6.3 Veränderungen gegenüber rechtskräftigen Weilerzonenvorschriften

Nachfolgend werden die Änderungen respektive markanten Unterschiede gegenüber den rechtskräftigen Zonenvorschriften gemäss § 15 Abs. 1 - 4 und 6 - 7 der Nutzungsordnung vom 26. November 1999 aufgezeigt.

Tabelle 4: Unterschiede rechtskräftige Zonenvorschriften und neue Zonenvorschriften

Thema	Rechtskräftige Zonenvorschriften	Neue Zonenvorschriften
Festlegungsart	Überlagerte Bestimmung der Landwirtschaftszone	Grundnutzung
Zonenkonforme Nutzungen	Gemäss Landwirtschaftszone Wohnen oder Kleingewerbe für die speziell bezeichnete Bauten	Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe
Gestaltungsvorschriften	Einwandfreie Einpassung von baulichen Massnahmen und	Mehrere Absätze zur Einpassung von baulichen Massnahmen und

	Umgebungsgestaltung ins Weilerbild. Kriterienkatalog zur Beurteilung der Einfügung	Umgebungsgestaltung ins Weilerbild (Fassaden, Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung etc.)
Umnutzungspotenzial / Gebäude	Im Kulturlandplan speziell bezeichnete Bauten dürfen für Wohnen oder Kleingewerbe umgenutzt werden, Festlegung von höchstens 4 Wohneinheiten pro Hauptgebäude	Vollständige Ausnützung der «prägende Gebäude» und Gebäude mit Substanzschutz sowie Ersatzneubau der Potentialgebäude wird ermöglicht, keine konkrete Festlegung von maximalen Wohneinheiten (Abstimmung mit Erschliessung)
Parkierung	Für jede Wohneinheit ist ein Garagenplatz vorzusehen und innerhalb der bestehenden Bauten anzuordnen.	Bei Umnutzung: In Gebäude Für bestehende Nutzungen: Neue Klein- oder Anbauten mit max. 30 m ² zulässig, falls nicht in bestehendem Bauvolumen realisierbar
Freiraumelemente	Vorgärten und typischer Baumbestand sind zu erhalten	Spezifische Bezeichnung der Elemente in Abs. 14 und Verortung in den Ergänzungsplänen
Randbereiche	Keine Bestimmung	Randbereiche des Weilers sind mit Bepflanzungen gut auf die angrenzende Landschaft abzustimmen.

Gesamthaft fallen die neuen Zonenvorschriften in § 24 BNO ausführlicher aus als die bisherigen Bestimmungen. Sie regeln verortbare Bestimmungen (z.B. Bauerngärten, Strassenräume) sowie die jeweiligen Gebäudekategorien genauer und schaffen dadurch mehr Rechtsklarheit und Rechtssicherheit.

Bezüglich der Umnutzungsmöglichkeiten der Gebäude ergeben sich bei einzelnen Gebäuden Änderungen. Folgende Gebäude waren bisher nicht bezeichnet und sind neu in den Ergänzungsplänen farbig bezeichnet (prägende Gebäude oder Potentialgebäude):

- Holzrüti, Assek.-Nr. 2 (südlicher Gebäudeteil, Parzelle Nr. 73)
- Holzrüti 3 (Assek.-Nr. 3, Parzelle Nr. 66)
- Holzrüti, Assek.-Nr. 376 (Milchhüsli, Parzelle Nr. 105)
- Holzrüti 10 (Assek.-Nr. 10, Parzelle Nr. 62)
- Holzrüti 9, Erweiterung auf Gebäudeteil Assek.-Nr. 923 (Parzelle Nr. 61)
- Vogelrüti 114, Ergänzung für Assek.-Nr. 1101 (Parzelle Nr. 361)
- Vogelrüti 110 (Assek.-Nr. 110, Parzelle Nr. 344)

Diese Gebäude dürfen folglich neu unter Einhaltung der neu definierten Vorschriften vollständig ausgenutzt werden.

Folgende Gebäude waren im bisherigen Kulturlandplan bezeichnet und wurden aufgrund der Analyse gemäss Kapitel 3 nicht als prägende Gebäude oder Potentialgebäude definiert:

- Holzrüti, Assek.-Nr. 235 (Parzelle Nr. 101)
- Holzrüti 50 (Assek.-Nrn. 50 und 360, Parzelle Nr. 1228)
- Holzrüti 165 (Assek.-Nr. 1155, Parzelle Nr. 72)
- Vogelrüti 122 (Assek.-Nr. 122, Parzelle Nr. 363): Östlicher Anbau
- Vogelrüti, Assek.-Nr. 813 (Parzelle Nr. 362)

Diese Gebäude unterstehen bezüglich den Nutzungsmöglichkeiten neu den Vorschriften der Landwirtschaftszone.

6.4 Ergänzungspläne

6.4.1 Geltungsbereich und Zweck

Die Ergänzungspläne Weiler «Holzrüti» und «Vogelrüti» (Massstab 1:1'000) dienen neu als Anhang 5 der Bau- und Nutzungsordnung und verfeinern den Kulturlandplan. Sie sind grundeigentümergebunden und verorten die Festlegungen in den Weilerzonenvorschriften. Weiter dienen sie auch im Detail der Nachvollziehbarkeit der Abgrenzung der Weilerzonen gegenüber der Landwirtschaftszone.

6.4.2 Weiler «Holzrüti»

Im Ergänzungsplan Weiler «Holzrüti» sind als Genehmigungsinhalt folgende Inhalte verortet:

- Prägende Gebäude (gelb)
- Potenzialgebäude (blau)
- Bauerngärten (grüne Fläche mit dunkelgrünen Kringeln)
- Strassenraum (graue Schrägschraffur)
- Aussichtspunkt (blaues Symbol mit Auge)

Die Vorschriften zu den Objekten im Genehmigungsinhalt sind im Kapitel 6.2.1 erläutert.

Weitere Inhalte wie der Perimeter der Weilerzone, Substanzschutzobjekte, Kulturobjekte (Wegkreuz, Brunnen) sowie Einzelbäume sind als Orientierungsinhalt dargestellt und werden bereits in der Teiländerung des Kulturlandplans grundeigentümergebunden festgesetzt.

Die Abgrenzung der Weilerzone ist mittels Bemassung verständlich gemacht.

6.4.3 Weiler «Vogelrüti»

Im Ergänzungsplan Weiler «Holzrüti» sind als Genehmigungsinhalt folgende Inhalte verortet:

- Prägende Gebäude (gelb)
- Potenzialgebäude (blau)
- Bauerngärten (grüne Fläche mit dunkelgrünen Kringeln)
- Strassenraum (graue Schrägschraffur)

Die Vorschriften zu den Objekten im Genehmigungsinhalt sind im Kapitel 6.2.1 erläutert.

Weitere Inhalte wie der Perimeter der Weilerzone, Kulturobjekte (Wegkreuz, Brunnen) sowie Einzelbäume sind als Orientierungsinhalt dargestellt und werden bereits in der Teiländerung des Kulturlandplans grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

Die Abgrenzung der Weilerzone ist mittels Bemassung verständlich gemacht.

6.5 Rückmeldungen Grundeigentümerschaften

Die Planungsakten wurden mit den Rückmeldungen der Grundeigentümerschaften in der Umfrage zu Beginn der Planung (siehe Kapitel 1.5) abgeglichen. Die häufigsten Anliegen werden nachfolgend zusammengefasst und deren Umgang in der Planung erläutert.

Ausbau und Umnutzungen

Als häufiges Anliegen wurde der Ausbau und die Umnutzung von bestehenden Gebäuden genannt. Ersatzneubauten und Anbauten wurden ebenfalls als Entwicklungsabsichten mitgeteilt.

In der Weilerplanung wurden einige prägende Gebäude oder Potenzialgebäude definiert, in welchen der innere Ausbau und die Umnutzung grundsätzlich vollständig möglich ist. Die Fassadenstruktur der bezeichneten prägenden Gebäude ist jedoch geschützt und grundsätzlich zu erhalten. Potenzialgebäude dürfen auch ersetzt werden, wenn der Ersatzneubau das Weilerbild stärkt.

Erweiterung Weilerzone «Vogelrüti» nach Süden

Es wurde beantragt, dass die Weilerzone «Vogelrüti» in Richtung Süden erweitert werden solle. Diese Erweiterung wurde geprüft, konnte jedoch nicht legitimiert werden: Einerseits spricht die räumliche Trennung zum Weiler dagegen. Andererseits lässt sich eine Erweiterung der Weilerzone Richtung Süden auch ortsbildtechnisch und aufgrund der historischen Entwicklung nicht begründen. Eine solche Erweiterung ist daher nicht vorgesehen.

7 Interessenabwägung und Planbeständigkeit

7.1 Interessenabwägung

Gemäss Art. 2 und 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind alle raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und die betroffenen Interessen gegeneinander abzuwägen.

Ortsbildschutz versus Weiterentwicklung der Weiler

Das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und weitere Inventare wurden konsultiert. Dem Erhalt des Ortsbildes steht das Bedürfnis nach der Weiterentwicklung der Weiler gegenüber. Beiden Interessen ist eine entsprechende Gewichtung beizumessen. Die Umsetzung in den Zonenvorschriften sowie den Ergänzungsplänen und der Teiländerung Kulturlandplan ermöglicht die verhältnismässige Berücksichtigung beider Interessen. Die vorliegenden Zonenbestimmungen ermöglichen eine Weiterentwicklung des Weilers im Sinne eines inneren Ausbaus von Gebäuden unter Wahrung der weilerspezifischen Gestaltungsaspekte.

7.2 Planbeständigkeit

Änderungen der Nutzungsplanung sind angezeigt, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 RPG) oder nach Erreichen des Planungshorizonts von rund 15 Jahren. In der letzten Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Niederrohrdorf, beschlossen am 26. November 2021 und genehmigt am 10. August 2022, wurde eine Revision der Weiler noch explizit ausgeklammert, weil zu diesem Zeitpunkt noch die entsprechende Planungsgrundlage auf kantonaler Ebene fehlte. Diese wurde mit Beschluss des Richtplankapitels S 1.6 am 27. Juni 2023 geschaffen. Eine Teilrevision der Nutzungsplanung hinsichtlich der Weilerplanung ist daher angezeigt und legitim.

8 Planungsverfahren

8.1 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind verpflichtet, ihre Nutzungspläne regional abzustimmen (§ 13 BauG). Dies erfolgt auf Stufe der regionalen Planungsverbände (§ 11 BauG). Das Ergebnis und die Entscheide sind im Planungsbericht zu erläutern (Art. 47 RPV). Im vorliegenden Fall wird aufgrund der geringen regionalen Tragweite (es findet keine bauliche Entwicklung statt und betrifft hauptsächlich lokale Aspekte) auf die Eingabe beim Regionalplanungsverband «Baden Regio» verzichtet.

8.2 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren dient der frühzeitigen Orientierung der Bevölkerung und gibt jedermann die Möglichkeit, innerhalb der Auflagefrist schriftlich Fragen und Begehren zum Planungsvorhaben zu stellen (§ 3 BauG). Angesprochen sind nicht nur Direktbetroffene oder bestimmte Interessensgruppen, sondern alle Einwohner.

8.3 Kantonale Vorprüfung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), unter der Federführung der Abteilung Raumentwicklung, beurteilt das vorliegende Planungsvorhaben bezüglich seiner Recht- und Zweckmässigkeit (§ 23 BauG) respektive seiner Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.

8.4 Einwendungsverfahren

Nach Auswertung der Mitwirkungseingaben sowie des Vorprüfungsberichtes und allfälligen Anpassungen der Entwurfsakten wird das Planungswerk für das Rechtsschutzverfahren öffentlich aufgelegt (§ 24 BauG). Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse hat, kann während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat Einwendungen erheben (§§ 4 und 24 BauG).

8.5 Beschlussfassung / Genehmigung

Die Planungsentwürfe werden von der Gemeindeversammlung beschlossen (§ 25 BauG). Die kantonale Genehmigung erfolgt nach Abschluss möglicher Beschwerden durch den Regierungsrat respektive den Grossen Rat (§§ 26 und 27 BauG).

Planungsakten

Zur Genehmigung

- [1] Gemeinde Niederrohrdorf, Teiländerung Kulturlandplan Weilerzone «Holzrüti» und «Vogelrüti», Situation 1:5'000
- [2] Gemeinde Niederrohrdorf, Teiländerung Bau- und Nutzungsordnung Weilerzone «Holzrüti» und «Vogelrüti»
- [3] Gemeinde Niederrohrdorf, Ergänzungsplan Weiler «Holzrüti», Situation 1:1'000
- [4] Gemeinde Niederrohrdorf, Ergänzungsplan Weiler «Vogelrüti», Situation 1:1'000

Abbildungen

Abbildung 1:	Analysekarte Inventare Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	9
Abbildung 2:	Analysekarte Inventare Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	10
Abbildung 3:	Analysekarte kantonaler Richtplan Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	12
Abbildung 4:	Analysekarte kantonaler Richtplan Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	12
Abbildung 5:	Auszug rechtskräftiger Kulturlandplan Gebiet «Holzrüti»	14
Abbildung 6:	Auszug rechtskräftiger Kulturlandplan Gebiet «Vogelrüti»	15
Abbildung 7:	Orthofoto Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: © swisstopo und Daten des Kantons Aargau)	18
Abbildung 8:	Zeitreise Kartenwerke Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: © swisstopo)	19
Abbildung 9:	Analysekarte Gebäudealter Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau und BFS)	20
Abbildung 10:	Analysekarte Nutzungen Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	21
Abbildung 11:	Holzrüti 13 (links) und Holzrüti 15 (rechts) (Fotos: eigene Aufnahmen)	21
Abbildung 12:	Analysekarte prägende Gebäude und Bauten im Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	22
Abbildung 13:	Aussichtspunkt im Zentrum des Weilers «Holzrüti» mit Wegkreuz und Brunnen (Foto: eigene Aufnahme)	23
Abbildung 14:	Analysekarte Freiraumstruktur Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	24
Abbildung 15:	Orthofoto Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: © swisstopo und Daten des Kantons Aargau)	27
Abbildung 16:	Zeitreise Kartenwerke Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: © swisstopo)	28
Abbildung 17:	Analysekarte Gebäudealter Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	29
Abbildung 18:	Analysekarte Nutzungen Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	30
Abbildung 19:	Vogelrüti 114 (links) und Holzrüti 120 (rechts) (Fotos: eigene Aufnahmen)	30
Abbildung 20:	Analysekarte prägende Elemente Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	31
Abbildung 21:	Analysekarte Freiraumstruktur Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	32
Abbildung 22:	Syntheseplan Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau) ..	35
Abbildung 23:	Syntheseplan Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	36
Abbildung 24:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele Weiler «Holzrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	39
Abbildung 25:	Erhaltungs- und Entwicklungsziele Weiler «Vogelrüti» (Kartengrundlage: Daten des Kantons Aargau)	41
Abbildung 26:	Ausschnitt Ergänzungsplan Weiler «Holzrüti» - Beispiel Abgrenzung Weilerzone	42

Abbildung 27:	Flächenveränderungen Weilerzone «Holzrüti»	43
Abbildung 28:	Flächenveränderungen Weilerzone «Vogelrüti»	44
Abbildung 29:	Beispiele Holzrüti Nr. 9 (links) und Vogelrüti Nr. 165 (rechts)	48

Tabellen

Tabelle 1:	Bewertung Liegenschaften Weiler «Holzrüti»	24
Tabelle 2:	Bewertung Liegenschaften Weiler «Vogelrüti»	32
Tabelle 3:	Flächenbilanz Weilerzonen «Holzrüti» und «Vogelrüti»	43
Tabelle 4:	Unterschiede rechtskräftige Zonenvorschriften und neue Zonenvorschriften	49