

# Gesamtrevision Nutzungsplanung Rüfenach

Informationsveranstaltung vom 30.11.2023



# Planungskommission

- **Andreas Ulrich**, Gemeindeammann
- **Markus Zolliker**, Vizeammann
- **Tanja Hallauer**, Gemeinderätin
- **Dagmar Bochsler**, Gemeindeschreiberin
- **Patrick Florin**, Hinterrein
- **Christian Hauswirth**, Hinterrein
- **Barbara Märki**, Rüfenach
- **Simon Wiedmer**, Vorderrein

## Planer

- **Manuel Basler**

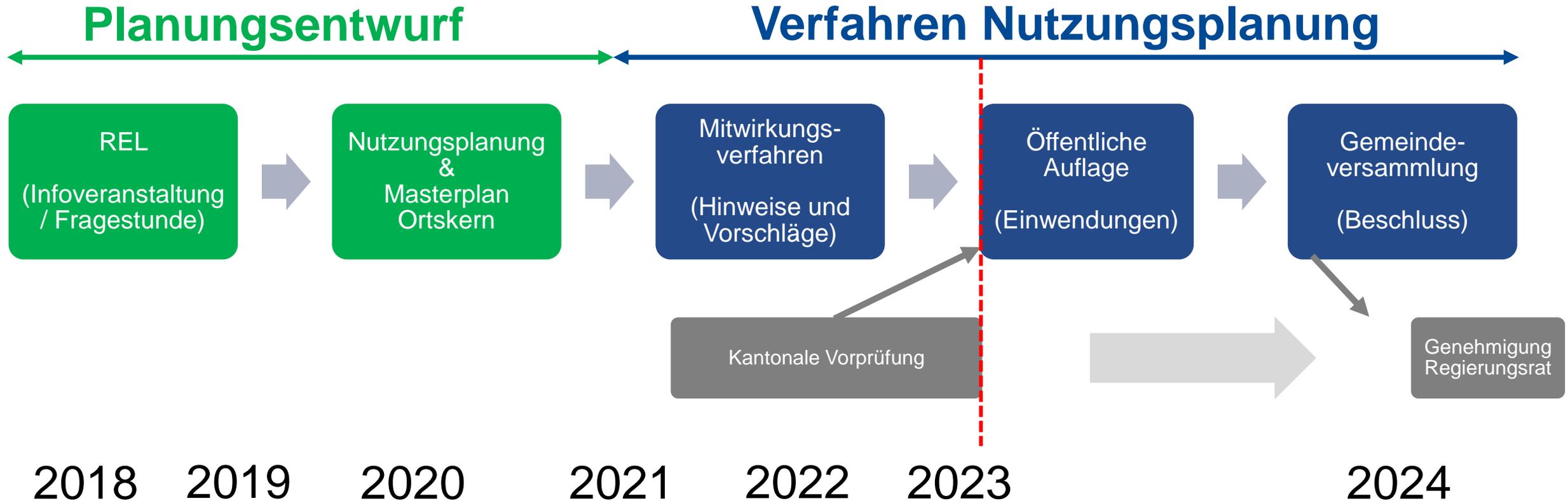
Steinmann Ingenieure und Planer AG, Brugg

# Ablauf der Veranstaltung

1. Stand Verfahren
2. Wichtigste Inhalte der Gesamtrevision Nutzungsplanung
3. Übersicht zu den Planungsinstrumenten
4. Weiteres Vorgehen

# 1. Stand Verfahren

# Verfahrensübersicht



# Vorprüfungsergebnis

Fachliche Stellungnahme:

- Interessenabwägung für Umzonung Meyersche Anstalt
- Interessenabwägung für Ausscheidung Gewässerraum
- Formelle Anpassungen BNO, Pläne und Planungsbericht

Abschliessender Vorprüfungsbericht:

- Planungsentwurf erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne

## 2. Wichtigste Inhalte der Gesamtrevision

- a. Inneneentwicklung und Siedlungsqualität
- b. Umzonung Meyersche Anstalt
- c. Aufhebung Gestaltungsplan Vorderrein
- d. Natur und Landschaftsschutz
- e. Ausscheidung Gewässerraum

## 2. Wichtigste Inhalte der Gesamtrevision

- a. Inneneentwicklung und Siedlungsqualität
- b. Umzonung Meyersche Anstalt
- c. Aufhebung Gestaltungsplan Vorderrein
- d. Natur und Landschaftsschutz
- e. Ausscheidung Gewässerraum

# Bauzonengrösse und Innenentwicklung

- Bauzonen sind für den Bedarf von 15 Jahren auszuscheiden
- Gesetzlicher Auftrag zur Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität
- Gesetzlicher Auftrag aufzuzeigen, wie die Mindestdichten gemäss Richtplan erreicht werden können

# Einwohnerzahl und Einwohnerdichte

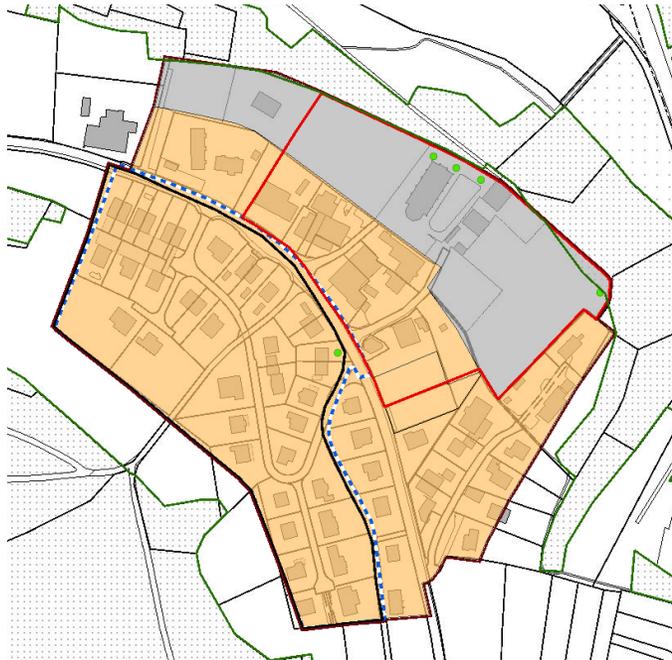
- Einfluss auf Einwohnerdichte durch Auf- und Umzonungen
- Mindestdichten gemäss Richtplan werden erreicht

	Heute (Stand 2023)	in 15 Jahren (2035)	Horizont Richtplan 2040
Einwohnerzahl	859	1'120	1'200
Einwohnerdichte (E/ha)	33	45	48

# Siedlungsqualität

- Verankerung REL und Masterplan Ortskern in der BNO als behördenverbindliche Planungsinstrumente
- Differenzierung der Dorfzonen
- Fachkommission für Beurteilung Bauvorhaben in den Dorfzonen
- Umgebungsplan ist Bestandteil des Baugesuchs

# Bauzonen Vorderrein



Rechtskräftiger Bauzonenplan

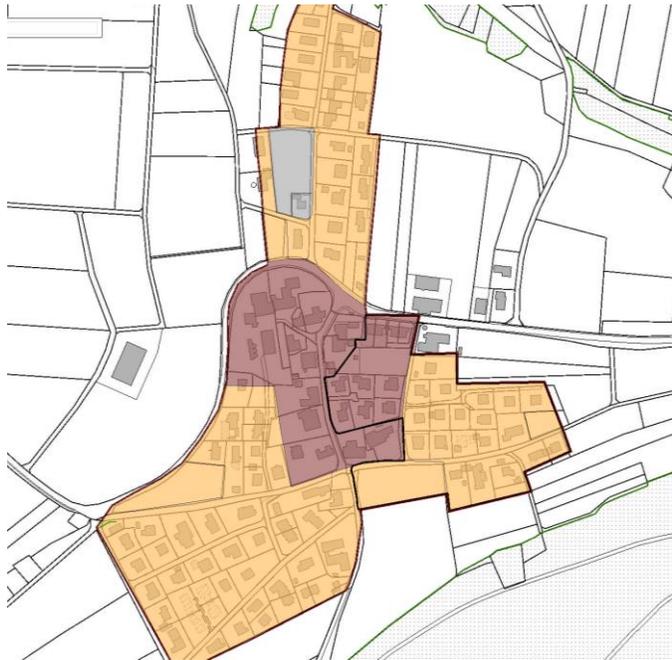


Änderungsplan

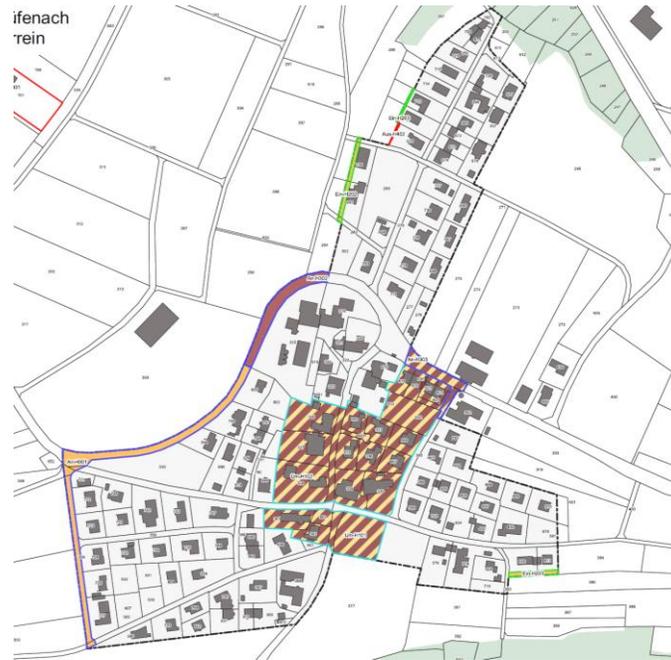


Entwurf Bauzonenplan

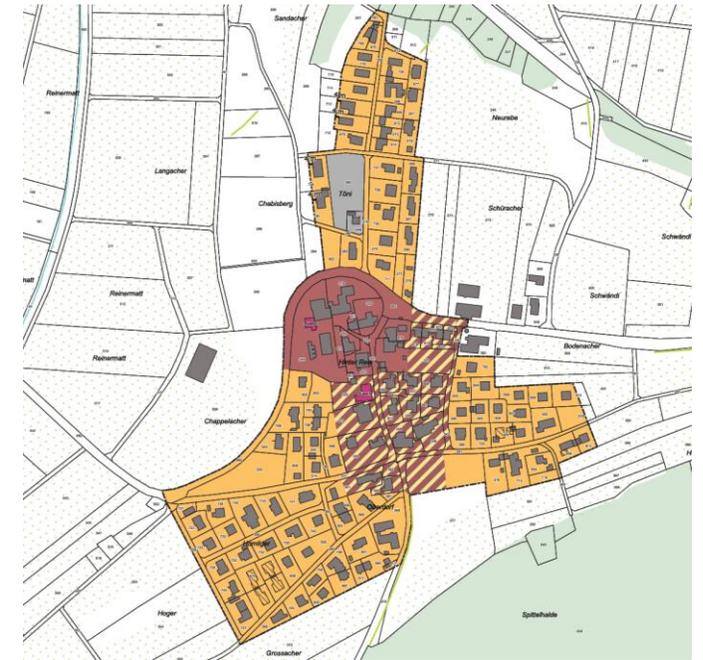
# Bauzonen Hinterrein



Rechtskräftiger Bauzonenplan

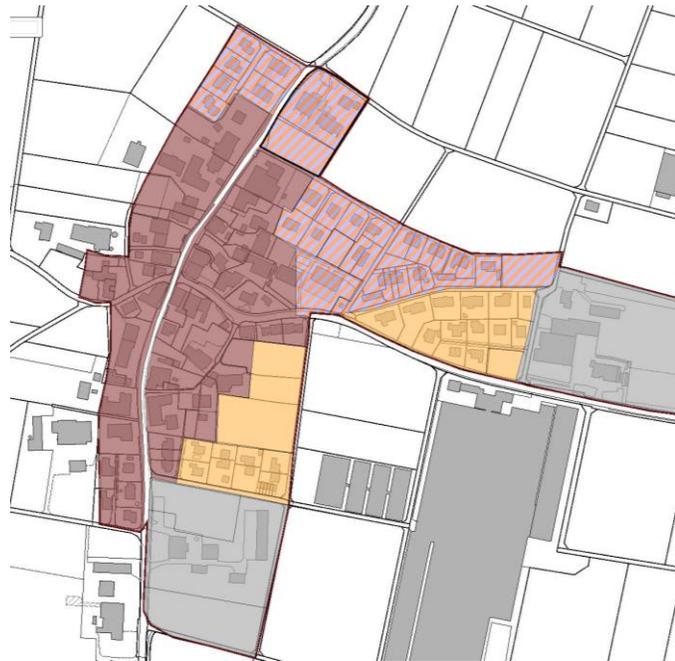


Änderungsplan



Entwurf Bauzonenplan

# Bauzonen Rüfenach



Rechtskräftiger Bauzonenplan



Änderungsplan

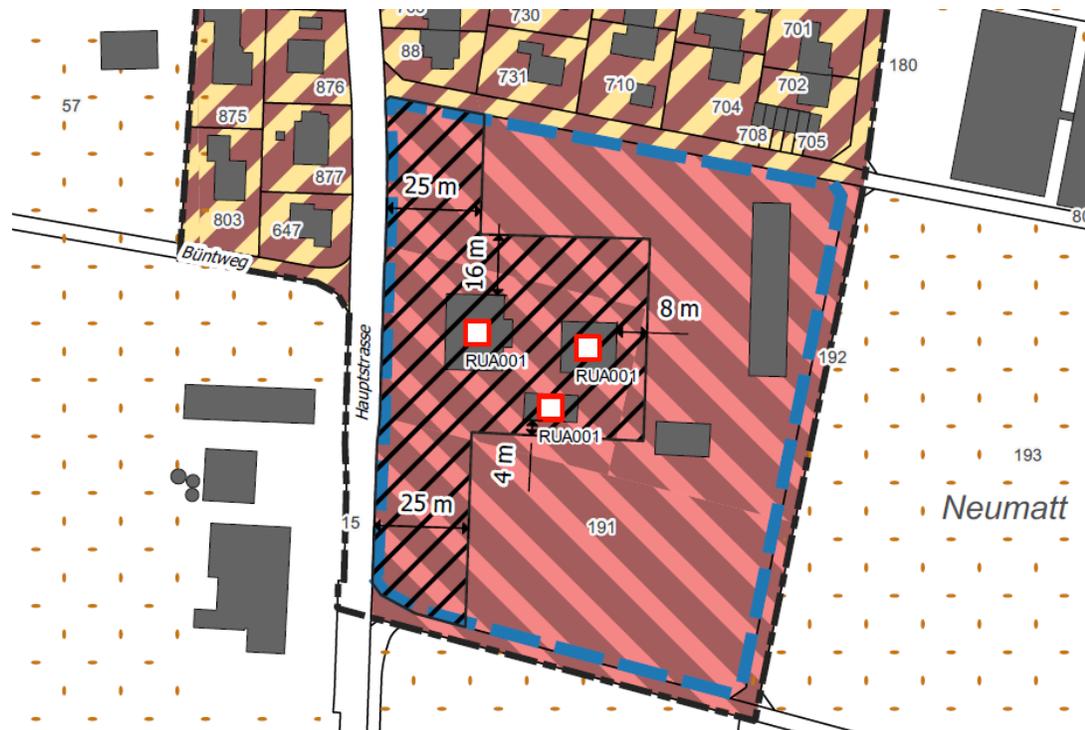


Entwurf Bauzonenplan

## 2. Wichtigste Inhalte der Gesamtrevision

- a. Inneneentwicklung und Siedlungsqualität
- b. Umzonung Meyersche Anstalt**
- c. Aufhebung Gestaltungsplan Vorderrein
- d. Natur und Landschaftsschutz
- e. Ausscheidung Gewässerraum

# Umzonung Meyersche Anstalt



Dorfzone D3



Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht



Freihaltebereich



Kantonales Denkmalschutzobjekt

RUA908

Inventar-Nr. (Bauinventar)

# Mehrwertabgabe

- Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA) ist mehrwertabgabepflichtig
- Schätzung durch das kantonale Steueramt liegt vor
- In der BNO wurde ein Abgabesatz von 30% festgelegt
- Voraussichtliche Einnahmen aus der Mehrwertabgabe: ca. CHF 960'000 (davon 640'000 für die Gemeinde)
- Verwendungszweck gemäss § 6 der Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAG)

## 2. Wichtigste Inhalte der Gesamtrevision

- a. Inneneentwicklung und Siedlungsqualität
- b. Umzonung Meyersche Anstalt
- c. Aufhebung Gestaltungsplan Vorderrein**
- d. Natur und Landschaftsschutz
- e. Ausscheidung Gewässerraum



# Aufhebung Gestaltungsplan Vorderrein



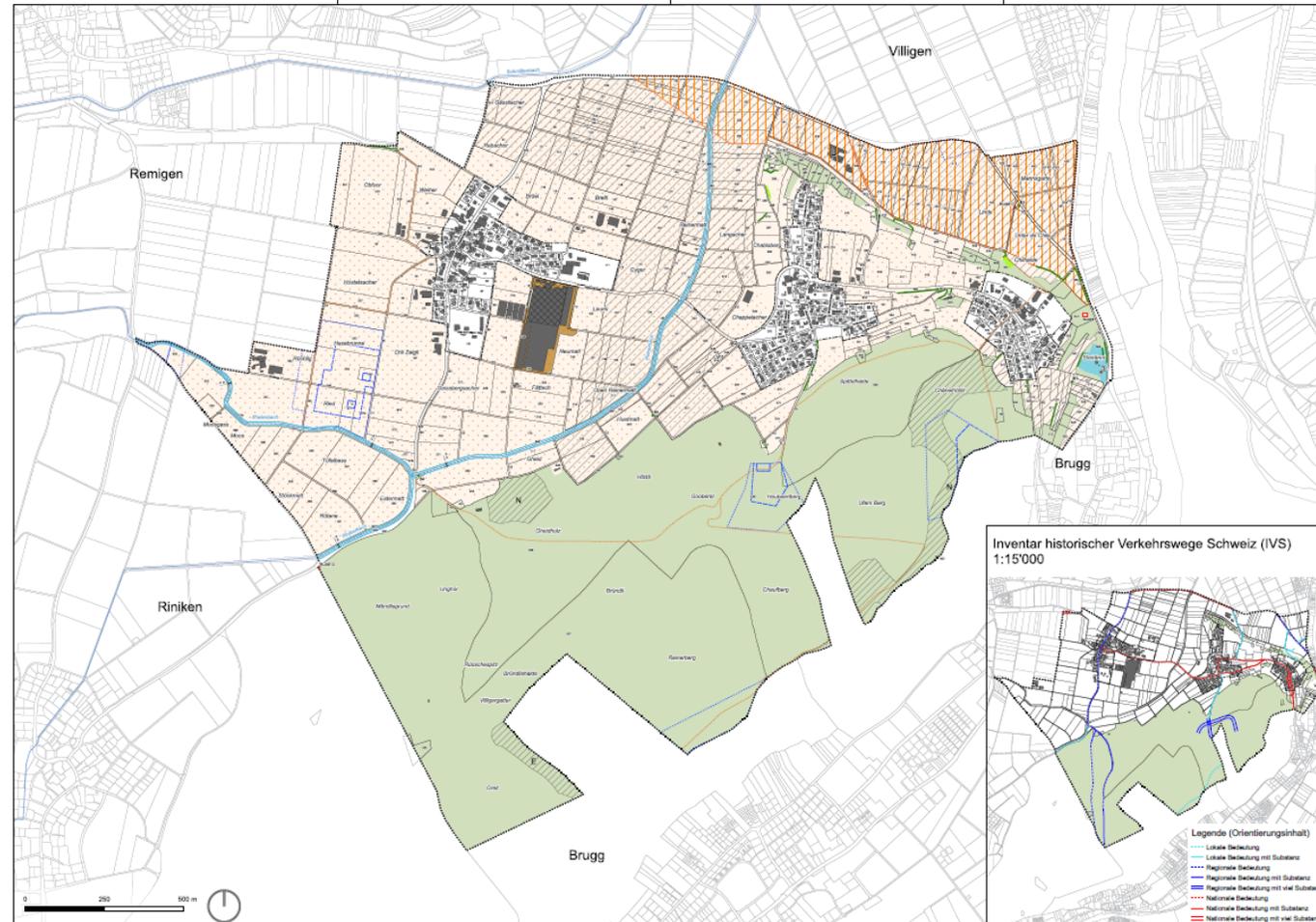
-  Wohnzone W2
-  Wohnzone Vorderrein W2a
-  Wohnzone Vorderrein W2b
-  Freihaltebereich

## 2. Wichtigste Inhalte der Gesamtrevision

- a. Inneneentwicklung und Siedlungsqualität
- b. Umzonung Meyersche Anstalt
- c. Aufhebung Gestaltungsplan Vorderrein
- d. Natur und Landschaftsschutz**
- e. Ausscheidung Gewässerraum

# Landwirtschaft, Landschaft, Naturschutz, Wald

- Landwirtschaftszone
- Spezialzonen Gärtnerei / Steinränni
- Landschaftsschutzzone gemäss Richtplan
- Wildtierkorridor gemäss Richtplan
- Naturobjekte aktualisiert
- Wald gemäss kantonalem Waldgrenzenplan

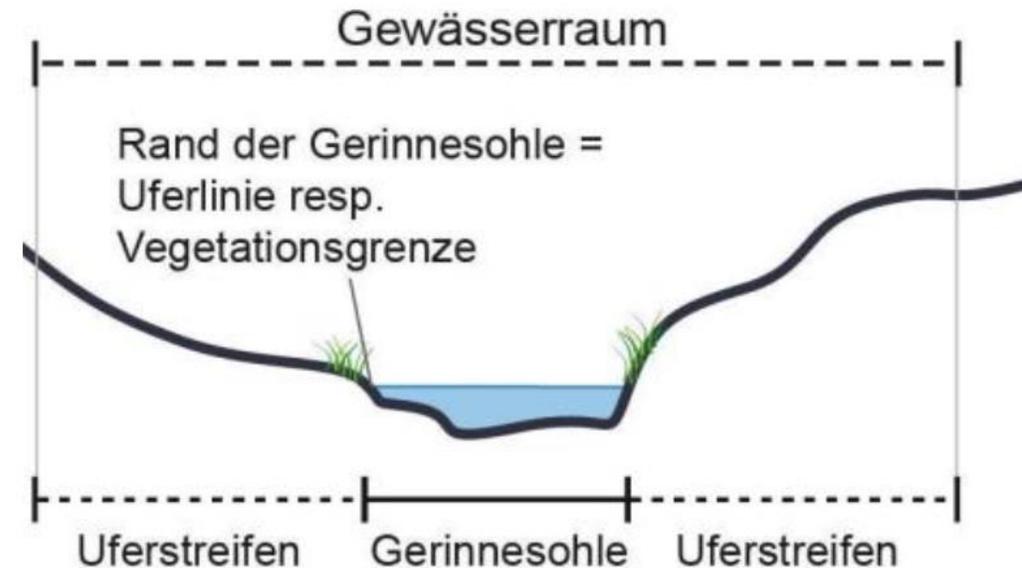


## 2. Wichtigste Inhalte der Gesamtrevision

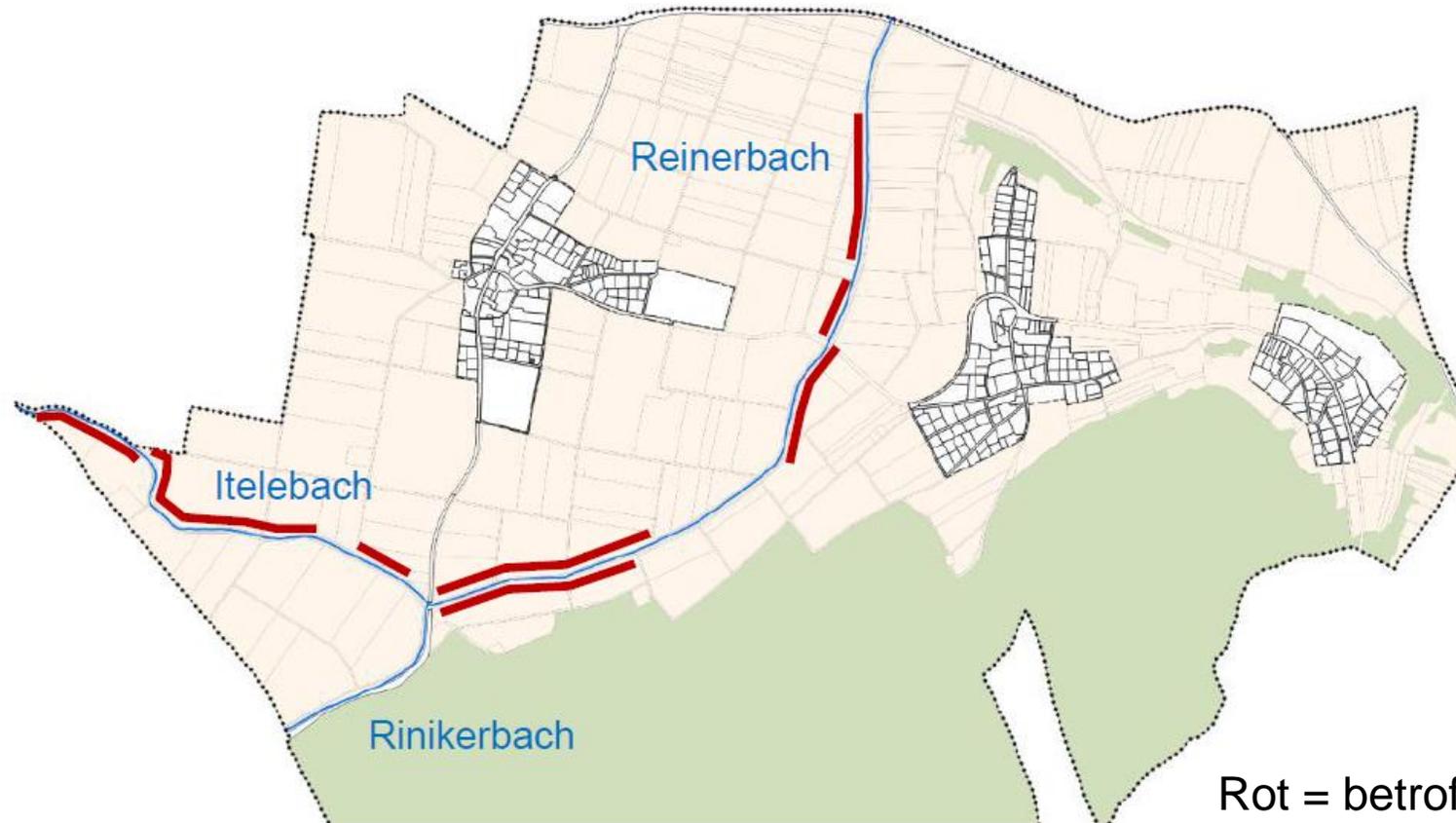
- a. Inneneentwicklung und Siedlungsqualität
- b. Umzonung Meyersche Anstalt
- c. Aufhebung Gestaltungsplan Vorderrein
- d. Natur und Landschaftsschutz
- e. **Ausscheidung Gewässerraum**

# Gewässerraum

- Grundlage: revidiertes Gewässerschutzgesetz (GSchG)
- Bäche mit Sohlenbreite von weniger als 2 m → 11 m breiter Gewässerraum
- Vorschriften im Kulturland: Einschränkung der Bewirtschaftung



# Gewässerraum



Rot = betroffene Privatparzellen

# 3. Übersicht Planungsunterlagen



# Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht
- Änderungsplan Bauzonen
- Synoptische Darstellung BNO
- Abschliessender Vorprüfungsbericht

Bereits verabschiedet durch Gemeinderat:  
REL und Masterplan Ortskern

# Aufhebung Gestaltungsplan Vorderrein

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV  
(separates Verfahren)

# 4. Weiteres Vorgehen öffentliche Auflage

# Öffentliche Auflage

## *§ 24 Einwendungsverfahren*

*<sup>1</sup> Der Gemeinderat legt die Entwürfe mit den nötigen Erläuterungen und mit dem Vorprüfungsbericht während 30 Tagen öffentlich auf.*

*<sup>2</sup> Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen.*

# Weiteres Vorgehen

- Bezug der Unterlagen auf [www.ruefenach.ch](http://www.ruefenach.ch) ab 01.12.2023
- Auflage in Papierform auf der Gemeindekanzlei vom 01.12.2023 bis 08.01.2024
- Einwendungen (Antrag und Begründung) schriftlich innert der Auflagefrist z.H. des Gemeinderates
- Über die Einwendungen entscheidet der Gemeinderat nach Durchführung einer Einigungsverhandlung
- Beschwerdemöglichkeit nach Publikation des Gemeindeversammlungsbeschlusses

# Fragen weiteren Vorgehen