

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

21. Januar 2025

**ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Geschäfts-Nr.: BVUARE.15.93 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)  
Gemeinde: Rüfenach  
Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision – Teiländerung nach öffentlicher Auflage

---

**1. Ausgangslage**

Die Allgemeine Nutzungsplanung der Gemeinde Rüfenach wurde im Rahmen einer Gesamtrevision gesamthaft überarbeitet. Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen mit Bericht vom 18. August 2023 abschliessend vorgeprüft und anschliessend öffentlich aufgelegt.

Der Gemeinderat hat aufgrund von Einwendungen verschiedene Anpassungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wie auch im Planungsbericht vorgenommen. Wesentliche Änderungen im Rahmen des Einwendungsverfahrens erfordern eine erneute Vorprüfung sowie eine erneute öffentliche Auflage. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

Das vorliegende Dokument ergänzt den abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 18. August 2023. Es befasst sich nur mit den nach der ersten öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Allgemeinen Nutzungsplanung vorgenommenen Änderungen der Vorlage.

**1.1 Eingereichte Planungsunterlagen**

**1.1.1 Zu genehmigende Vorlage**

- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 3. September 2024
- Bauzonenplan vom 22. November 2023

**1.1.2 Weitere Grundlagen**

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 3. September 2024

**1.2 Planungsrechtliches Verfahren**

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

## **2. Vorprüfungsergebnis**

### **2.1 Nutzungsplanung Siedlung**

#### **2.1.1 Siedlungsqualität**

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, nebst der massgeschneiderten und hochwertigen Innenentwicklung insbesondere die Siedlungsqualität zu fördern (§§ 13, 15 und 46 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG]; Richtplankapitel S 1.1, S 1.2, S 1.4 und S 1.9; § 4 Bauverordnung [BauV]).

Ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Siedlungsqualität ist der frühzeitige Beizug qualifizierter Fachpersonen für die Beurteilung und Beratung von Bauvorhaben und Planungen. Auf die ursprünglich vorgesehene Beurteilung durch ein Fachgremium wird in der Dorfkernzone, in der Dorfzone und bei Reihen- und Mehrfamilienhäusern in den Wohnzonen (§ 12 Abs. 2 BNO, § 13 Abs. 2 BNO, § 15 Abs. 5 BNO) verzichtet. Weiter soll auf den generellen Beizug eines Fachgremiums (§ 49 BNO) bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben in den Dorfzonen verzichtet werden. Der Verzicht auf ein Fachgremium zur Förderung der orts- und städtebaulichen Qualitäten wird sehr bedauert.

In § 49 BNO ist vorgesehen, dass sich der Gemeinderat bei Bedarf von einer Fachperson oder einem Fachgremium beraten lassen kann. So besteht die Möglichkeit, dass anspruchsvolle Planungen trotzdem von einem Fachgremium beurteilt werden können.

#### **Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierungen kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichen Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

Die Gemeinde legt für das Entwicklungsgebiet "Areal Heinrich Meyer" eine Gestaltungsplanpflicht fest (§ 6 BNO). Auf die bislang vorgesehene Möglichkeit, statt eines Gestaltungsplans ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, wird neu verzichtet. Weiter werden Vorgaben zum Übergang zur bestehenden Siedlung ergänzt und die Erstellung eines zusätzlichen Geschosses ausgeschlossen. Indem für die Erarbeitung des Richtprojekts für den Gestaltungsplan neu ein qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben wird, kann der Anpassung aus ortsbaulicher Sicht zugestimmt werden.

#### **Ortsbildentwicklung**

Die Gemeinde Rüfenach hat drei unterschiedliche Ortsteile mit Ortsbildern, die räumlich voneinander getrennt sind. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) weist der Ortsteil Rüfenach ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf, während die Ortsteile Hinter- und Vorderrein im ISOS nicht erfasst wurden.

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzziele des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen.

Mit dem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) und dem Masterplan Ortskern Rüfenach liegen als Grundlage für die Nutzungsplanung umfassende Unterlagen vor, die aufzeigen, wie die Gemeinde die Aufgabe ganzheitlich angegangen ist. Die Baugruppe B 1.1 "Ortskern" in Rüfenach ist mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt. Diese Gegebenheiten wurden in der Revision erkannt und auf

Grundlage des REL sowie des Masterplans in der BNO verbindlich umgesetzt. Die angepassten Vorgaben mittels einer Differenzierung der Dorfzonen werden grundsätzlich positiv bewertet und als zweckmässig erachtet.

Auf die behördenverbindliche Festsetzung des Masterplans Ortskern (§ 8 BNO) wird neu verzichtet. Der Masterplan als Orientierungshilfe für die Beurteilung wäre für eine qualitätsvolle Weiterentwicklung von Rüfenach und für die Praxisbildung bei der Beurteilung sehr wertvoll. Dies gilt insbesondere für die anzustrebende bauliche Entwicklung sowie die Grundsätze für die Gestaltung der Kantonsstrasse im Ortsteil Rüfenach. Die Beibehaltung der Bestimmung wird aus fachlicher Sicht dringend empfohlen. **(Wichtiger Hinweis)**

### **Baudenkmäler und Kulturobjekte**

Der südliche Siedlungsrand von Rüfenach (Areal Heinrich Meyer) wird durch die frühere Kantonale Kinderbeobachtungsstation geprägt. Das klassizistische Haupthaus von 1830 ist Teil einer hochwertigen Baugruppe und steht unter kantonalem Denkmalschutz (RUA001). Im Rahmen einer Nutzungs- und Bebauungsstudie, die als Grundlage der dafür vorgesehenen Zonenbestimmungen diente, wurde die Denkmalpflege bereits einbezogen, um die prominente Wirkung des Schutzobjekts auch bei einer weiteren baulichen Entwicklung zu sichern.

Mit dem definierten Abstand von 25 m zwischen Kantonsstrasse und allfälligen Ergänzungsbauten sind wichtige Sichtachsen auf das Schutzobjekt und damit seine Wahrnehmung im öffentlichen Raum weitgehend gesichert. Abweichungen von dem im Bauzonenplan festgelegten Freihaltebereich sind neu gemäss § 14 Abs. 10 BNO im Rahmen des Gestaltungsplans zulässig, sofern sie zu einem besseren Ergebnis beitragen und der Freiraum dadurch gestärkt wird.

In das Verfahren zur Erarbeitung eines Gestaltungsplans beziehungsweise des zugrundeliegenden Richtprojekts (§ 6 Abs. 3 BNO) ist die Denkmalpflege frühzeitig einzubinden.

## **2.1.2 Erschliessung**

### **Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht**

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG hat die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Erschliessungsplanungspflicht einzuführen. Dies hat abgestimmt auf das Erschliessungsprogramm zu erfolgen. Die Gemeinde legt für das Gebiet "Neumattweg" eine (bedingte) Erschliessungsplanpflicht mit entsprechenden Zielsetzungen fest (§ 5 BNO). Wenn mit dem Baugesuch ein Erschliessungskonzept vorliegt, das nachweist, dass die gemäss § 5 Abs. 2 BNO formulierten Zielsetzungen gleichwertig erfüllt werden können, kann auf den Erschliessungsplan verzichtet werden.

Die Fusswegverbindung Huebweg–Neumattweg ist neu nicht mehr in der BNO vorgeschrieben. Der Masterplan Ortskern kann ebenfalls nicht mehr als Orientierungshilfe beigezogen werden. Aus fachlicher Sicht wird die Streichung der Fusswegverbindung sehr bedauert. Für ein Dorf sind solche Verbindungen, zum Beispiel als Abkürzung oder als Schulweg, sehr wichtig. Der Verzicht auf eine Festsetzung bedeutet jedoch nicht, dass ein Fussweg nicht trotzdem realisiert werden kann. Der Verzicht auf den Masterplan als Beurteilungshilfe der gestalterischen Anforderungen dürfte die Praxisbildung jedoch erschweren.

## **2.2 Weitere materielle Hinweise**

### **2.2.1 Umweltschutz**

#### **Lichtverschmutzung**

Durch übermässige Lichtemissionen können die Lebensräume nachtaktiver Tiere beeinträchtigt werden. Auch für den Menschen stellt der Verlust der Nachtlandschaft ein Problem dar. Zu viel Licht in der Nacht kann der Gesundheit schaden und die innere Uhr stören. Die Gemeinde verzichtet auf die

bislang in der BNO vorgesehene Regelung zur Begrenzung der Lichtemissionen. Dies wird aus fachlicher Sicht bedauert. Mit der konsequenten Umsetzung von § 27 Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG UWR) kann die Gemeinde dennoch dazu beitragen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und damit schädliche Auswirkungen auf Mensch und Natur zu begrenzen.

### 2.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt. Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen.

#### *BNO-Bestimmungen*

- |             |  |
|-------------|--|
| § 13 Abs. 7 | Im Sinne der Nachvollziehbarkeit wird empfohlen, im Planungsbericht zu erläutern, in welchen Fällen Ausnahmen zulässig sind. Bitte zudem Satzstellung korrigieren. <b>(Wichtiger Hinweis)</b>  |
| § 44        | Vgl. Hinweis zu § 13 Abs. 7 BNO.   |
| § 44a       | Im Sinne einer möglichst schlanken BNO wird empfohlen, auf die Ergänzung von § 44a BNO zu verzichten. Abs. 1 hat keinen Regelungsinhalt und kann demnach gestrichen werden. Auf Abs. 2 kann ebenfalls verzichtet werden, da der Gemeinderat auch ohne diese Bestimmung ein Merkblatt im Sinne von Vollzugsrichtlinien für die Schaffung einer einheitlichen Verwaltungspraxis erstellen kann. <b>(Hinweis)</b> |

### 2.4 Verschiedenes und Formelles

#### **Bauzonenplan**

Die Zonenbezeichnungen in Bauzonenplan sind mit den geänderten Zonenbezeichnungen gemäss § 11 Abs. 1 BNO in Einklang zu bringen. **(Vorbehalt)**

### 3. Weiteres Vorgehen

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

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

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen. Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden.

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

Katrin Oser  
Sektionsleiterin

Hanna Jäggi  
Kreisplanerin