Gemeinde Rüfenach

Rüfenach

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Exemplar für die Gemeindeversammlung

28.08.2025

Gemeinde Rüfenach

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

IMPRESSUM

Auftragsnummer	1100.1361
Auftraggeber	Gemeinde Rüfenach
Datum	28.08.2025
Datei	H:\200_Projekte\1100\1300\1361_Rüfenach Revision Nupla\02 Planung\24_Planungsbericht\2025-08-28_Planungsbericht_Rüfenach .docx
Seitenanzahl	102
Titelbild	Luftbild April 2025 (AGIS)

VERFASSER

Manuel Basler	Dipl. Kulturing. ETH / SIA / FSU	Ba
Yannick Marti	BSc FHO in Raumplanung	Ma
Pascal Duppich	BSc FHO in Raumplanung	Du

VERSIONEN

Index	Änderung	Verfasser	Datum
a	Entwurf für Planungskommission	Ma/Ba	08.10.2020
b	Entwurf für den Gemeinderat	Ma/Ba	22.12.2020
c	Exemplar für die Vorprüfung	Ma/Ba	12.01.2021
d	Exemplar für die Mitwirkung	Ba	29.06.2021
e	Überarbeitung nach Vorprüfung und Mitwirkung (Zwischenstand)	Ba	25.05.2022
f	Exemplar zweite Vorprüfung	Ba	24.06.2022
g	Vorabzug abschl. Vorprüfung	Du/Ba	21.04.2023
h	Exemplar abschl. Vorprüfung	Ba	09.05.2023
i	Exemplar öffentliche Auflage	Du	22.11.2023
j	Entwurf für Planungskommission	Ba	06.07.2024
k	Entwurf für den Gemeinderat	Ba	25.07.2024
l	Exemplar für die Vorprüfung (Teiländerung nach öff. Auflage)	Ba	03.09.2024
m	Teiländerung / Exemplar für die öffentliche Auflage	Ba	04.02.2025
n	Exemplar für die Gemeindeversammlung	Ba	28.08.2025

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG
Dipl. Ing. ETH/SIA, pat. Ing. Geometer
Aarauerstrasse 69 5200 Brugg
Tel. 056 441 16 16

Rüfenach

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand 1
   1.1 Bestandteile der Planung 1
   1.2 Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte 2
2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Ziele 3
   2.1 Revisionsvoraussetzung 3
   2.2 Kantonale Planungen und Vorgaben 4
   2.3 Regionale Grundlagen 5
   2.4 Kommunale Gesamtschau 6
   2.5 Rechtskräftige Sondernutzungspläne 8
3. Zentrale Sachthemen 10
   3.1 Bevölkerungsentwicklung und Bedarf an Bauzonen 10
   3.2 Innenentwicklungspfad 16
   3.3 Flächenstatistik und Bauzonenbilanz 28
   3.4 Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung 32
   3.5 Siedlungsqualität 34
   3.6 Ortsbild und Kulturgüter 36
   3.7 Harmonisierung der Baubegriffe 40
   3.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr 44
   3.9 Landwirtschaft und landwirtschaftliches Gewerbe 48
   3.10 Landschaft 50
   3.11 Naturschutz 52
   3.12 Wald 53
   3.13 Gewässerraum 54
   3.14 Hochwasserschutz 60
   3.15 Umwelt 62
   3.16 Störfallvorsorge 65
4. Erläuterung Planungsinhalte 66
   4.1 Bauzonenplan 66
   4.2 Kulturlandplan 68
   4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO) 70
   4.4 Erschliessungsprogramm 77
5. Interessenabwägung und Planbeständigkeit 78
   5.1 Fassungsvermögen Bauzonen 78
   5.2 Mitwirkung 82
   5.3 Regionale Abstimmung 82
   5.4 Kantonale Vorprüfung 84

5.5 Erste öffentliche Auflage 85
5.6 Zweite öffentliche Auflage 88
5.7 Planbeständigkeit 89
6. Planungsablauf 90
6.1 Organisation und Beteiligte 90
6.2 Information und Mitwirkung 91
6.3 Wichtige Meilensteine 92

Anhangverzeichnis

Anhang A Nachweis Innenentwicklungsbeitrag 93
Anhang B Bauzonenbilanz 96

1. Planungsgegenstand

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Rüfenach löst den rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplan von 1991 sowie die rechtskräftige Bau- und Nutzungsordnung von 1997 ab und schafft damit eine zeitgemässe, dem übergeordneten Recht entsprechende Rechtsgrundlage für Bauvorhaben und Nutzungen des Grundeigentums.

1.1 Bestandteile der Planung

Der vorliegende Planungsbericht dient zur Erläuterung der Planungsinhalte für die Planungskommission, für den Gemeinderat, für die Bevölkerung und für die kantonale Genehmigungsbehörde. Beschluss- und genehmigungspflichtig sind aber lediglich der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung. Gleichzeitig mit der Nutzungsplanung wurde im Ortskern von Rüfenach ein Masterplan ausgearbeitet, welcher nebst dem Strassenraum auch die ortsbaulichen Anliegen miteinbezieht. Die Erkenntnisse des Masterplans werden im Planungsbericht erläutert. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden weitere Planungsunterlagen ausgearbeitet (Tabelle 1).

Tabelle 1: Planungsunterlagen

Titel	Datum	grundeigentümer-verbindlich	behördenverbind-lich	orientierend	Grundlage zur Weiterbearbei-tung
Bauzonenplan 1:2‘500	28.08.2025	X			
Kulturlandplan 1:5‘000	28.08.2025	X			
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	28.08.2025	X			
Räumliches Entwicklungsleitbild (REL) mit Handlungsprogramm	01.08.2019		X		
Masterplan Ortskern / Rüfenach	09.05.2023				X
Planungsbericht nach Art. 47 RPV	28.08.2025			X	
Mitwirkungsbericht	17.05.2023			X	
Änderungsplan Bauzonen	28.08.2025			X	
Synoptische Darstellung rechtskräftige BNO – Entwurf BNO	28.08.2025			X	
Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht	09.05.2023				X
Nachgeführte Flächenstatistik	09.05.2023				X
Geodaten					X

1.2 Zusammenfassung der wichtigsten Inhalte

Auf der Grundlage der eidgenössischen und kantonalen Raumplanungsgesetzgebung haben sich der Gemeinderat und die Planungskommission intensiv mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinandergesetzt. Eine der Herausforderungen für die Gemeindeentwicklung ist das Sicherstellen der vom kantonalen Richtplan geforderten Mindestdichten.

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurden für die Ortsteile von Rüfenach (Hinterrein, Vorderrein, Rüfenach) spezifische Zielbilder für den Zeithorizont bis 2040 erarbeitet (Abbildung 1), welche im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung mit entsprechenden Zonenvorschriften umgesetzt werden.

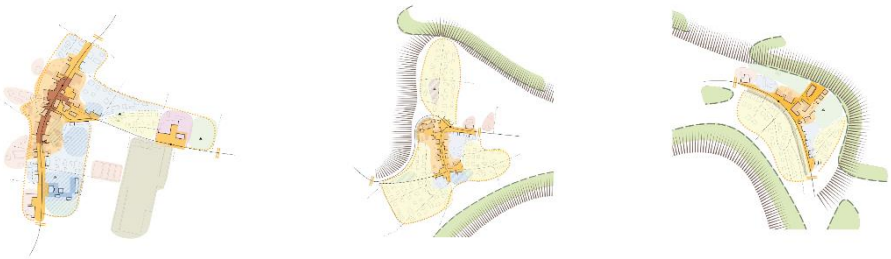


Abbildung 1: Zielbilder Rüfenach, Hinterrein und Vorderrein (Flükiger)

Das Potenzial im Ortskern von Rüfenach wurde mittels Masterplanung aufgezeigt und mit spezifischen Vorschriften umgesetzt. Die heutige Dorfzone soll in die Dorfkernzone und erweiterte Dorfzone unterteilt werden, in welcher neben der Erhaltung des Ortsbildes vor allem die Weiterentwicklung und Aufwertung des Dorfes im Zentrum steht.

Die Schlüsselgebiete „Areal Heinrich Meyer“ und „Neumattweg“ (jeweils Rüfenach) sowie „Hofacherweg“ und „Alte Gasse“ (jeweils Hinterrein) sollen mittels Sondernutzungsplänen oder mittels verbindlicher Zielsetzungen sorgfältig entwickelt werden. Aber auch die überbauten Gebiete sollen weiterentwickelt werden, wofür die BNO zeitgemässe Planungsinstrumente mit Qualitätskriterien zur Verfügung stellt.

Mit den vorliegenden Planungsinstrumenten hat sich die Gemeinde Rüfenach eine zukunftsweisende Strategie erarbeitet, welche für die nächsten 15 Jahre Bestand haben sollte.

2. Ausgangslage, Rahmenbedingungen und Ziele

2.1 Revisionsvoraussetzung

Nutzungspläne sind nach dem Erfordernis der tatsächlich und rechtlich geänderten Verhältnisse zu überprüfen und anzupassen (Art. 21 RPG und § 15 BauG) und sie müssen im Interesse der Rechtssicherheit eine gewisse Planbeständigkeit aufweisen (Art. 15 RPG). Die wichtigsten Voraussetzungen für die Gemeinde Rüfenach sind demnach folgende:

- Die rechtskräftige Nutzungsplanung aus dem Jahr 1994 hat den Planungshorizont von 15 Jahren bereits überschritten (siehe Tabelle 2). In der Zwischenzeit wurden auch einzelne Teiländerungen durchgeführt. Eine gesamthafte Überprüfung und Vereinheitlichung der Zonenplanung unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen macht deshalb Sinn.
- Am 1. Mai 2014 ist das neue eidgenössische Raumplanungsgesetz in Kraft getreten. In diesem Zusammenhang wurden auch die kantonalen Rechtsgrundlagen sowie der kantonale Richtplan angepasst.
- Es besteht Änderungsbedarf zu zahlreichen Einzelthemen und -bestimmungen, welcher sich aus gesetzlichen Rahmenbedingungen, neuen Ansprüchen oder Problemen in der Anwendungspraxis ergibt.

Tabelle 2: Beschluss- und Genehmigungsdaten der rechtskräftigen Nutzungsplanung

Planungsinstrumente	**Beschluss Gemeinde**	**Genehmigung Kanton**
Nutzungsplan Baugebiet und Kulturland	22.06.1990	04.01.1994
Teiländerung „Hueb“	13.12.1991	04.01.1994
Teiländerung „Leumi“	19.12.1997	09.06.1998
Bau- und Nutzungsordnung	19.12.1997	09.06.1998

2.2 Kantonale Planungen und Vorgaben

Der kantonale Richtplan (beschlossen vom Grossen Rat am 20. September 2011 inklusive Revision vom 24. März 2015) bezeichnet die übergeordneten Interessen des Kantons. Er ist behördenverbindlich und bildet den massgeblichen Rahmen für die Planung der Gemeinde.

Der Richtplan besteht aus der Richtplankarte (Auszug siehe Abbildung 2) und aus dem Richtplantext, dessen Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und umzusetzen sind. Die gemeindespezifische Umsetzung ist in Kapitel 3 dargelegt.

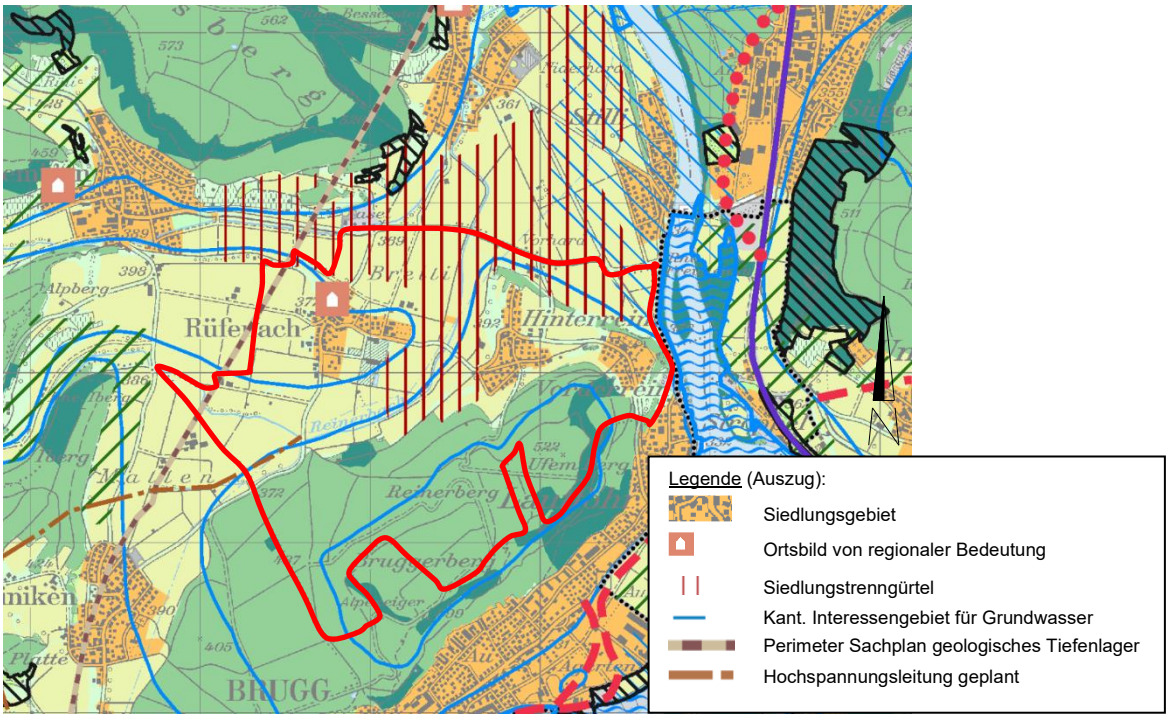


Abbildung 2: Auszug Richtplan Gesamtkarte (AGIS)

Die Gemeinde Rüfenach zählt gemäss Raumkonzept Aargau zum ländlichen Entwicklungsraum. Sie hat im Rahmen der Nutzungsplanung dafür zu sorgen, dass der ländliche Charakter erhalten bleibt und weiterentwickelt wird, insbesondere im Ortskern. Die Gemeinde hat im Rahmen des räumlichen Entwicklungsleitbildes die Grundsätze für die bauliche Entwicklung in den Ortskernen behördenverbindlich festgehalten (siehe auch Kapitel 2.4).

2.3 Regionale Grundlagen

Ortsplanungen sind regional abzustimmen. Als Grundlage dient das von Brugg Regio am 25.06.2015 beschlossene Regionalentwicklungskonzept (REK), in welchem die raum- und verkehrsplanerischen Strategien und Grundsätze der Region Brugg definiert sind.

Die „Grundlagen und Hinweise aus regionaler Sicht“ vom 19.02.2016 zur Gesamtrevision Nutzungsplanung verweisen ebenfalls auf das REK und beinhalten zusätzlich vier spezifische Anliegen für die Gemeinde Rüfenach. Diese Anliegen wurden teilweise bereits im räumlichen Entwicklungsleitbild oder losgelöst vom Planungsprozess berücksichtigt (Tabelle 3).

Tabelle 3: Anliegen von Brugg Regio zur Revision Nutzungsplanung Rüfenach

Anliegen Brugg Regio	**Umsetzung Gemeinde Rüfenach**
1. Potenzial als ländlich geprägte Wohngemeinde	
- Moderates Bevölkerungswachstum durch Aktivierung des bisher unbebauten Baulands sowie durch innere Verdichtung mit hoher Qualität - Empfehlung: Eigentümer von Baulandreserven periodisch kontaktieren und zur Überbauung anregen	- Umfrage bei Grundeigentümern über Entwicklungsabsichten (Herbst 2018) - Grundeigentümergespräche im Rahmen der Masterplanung (Frühjahr 2021)
2. Generationenwechsel	
- dichtere, zentrale Wohnzonen mit Angebot an Geschosswohnungen prüfen - Quartiergerechte Aufzonungen, Umzonungen oder qualitätssichernde Verfahren prüfen (z.B. Kinderstation)	- Neuorganisation der Dorfzonen und qualitätssichernde Massnahmen - Entwicklung Areal Kinderstation
3. Attraktivität in den historischen Ortskernen und der intakten Landschaft	
- Stärkung der Dorfzentren - Übergang zwischen Siedlung und Landschaft	- Ausarbeitung REL und Masterplan Ortskern mit entsprechender Umsetzung in der Nutzungsplanung
4. Verkehrsführung und -entwicklung	
- Strassenraum in den Ortsteilen verkehrssicher, ortsverträglich und auf die künftige Entwicklung abgestimmt gestalten	- Verkehrstechnische und ortsbauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Masterplan Ortskern (Neugestaltung der Bushaltestellen, BehiG)

Das Startgespräch mit dem Kreisplaner Reto Candinas und dem Regionalplaner Roger Michelon wurde im Sinne eines regionalen Erfahrungsaustauschs zusammen mit der Gemeinde Bözberg und je einer Delegation der Gemeinderäte Villigen und Villnachern durchgeführt. Am 02.11.2017 wurden in der Aula Rüfenach Kurz-Workshops zu den Themen Innenentwicklung, Ortsbildschutz, OEBA-Zonen und Verkehr durchgeführt. Die wichtigsten Erkenntnisse für die Gemeinde Rüfenach waren:

- Die Identität und Charaktere der verschiedenen Ortsteile sind zu erhalten und zu stärken.
- Rüfenach hat Gespräche mit Nachbargemeinden betreffend Zusammenarbeit Schule durchgeführt.
- Für das Gebiet der kantonalen Kinderstation sind Gespräche zu führen.
- Die Gestaltung und Aufwertung der Ortsdurchfahrt Rüfenach ist zu prüfen.

2.4 Kommunale Gesamtschau

Räumliches Entwicklungsleitbild

Als Grundlage für den Ortsplanungsprozess wurde in einer ersten Phase ein räumliches Entwicklungsleitbild (REL) erarbeitet. Das REL bezieht sich auf die drei Ortsteile im Baugebiet und zeigt in einem langfristigen Zukunftsbild (Planungshorizont 2040), wo sich die Gemeinde wie entwickeln soll. Das im REL erarbeitete Kapitel Handlungsprogramm wird im Planungsbericht der Nutzungsplanung überarbeitet.

Das erarbeitete REL wurde am 23. Mai 2019 der Bevölkerung präsentiert und am 5. Juni 2019 fand eine öffentliche Fragerunde statt.

Mit dem vorliegenden Planungsentwurf ist bereits ein erster Schritt des Handlungsprogramms getan. Aufgrund neuerer Erkenntnisse ist das REL zu aktualisieren. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens können alle Interessierten zur Umsetzung Stellung nehmen.

Masterplan Ortskern

Als Ergänzung und Vertiefung des REL wurde über den Ortskern von Rüfenach ein Masterplan erarbeitet. Der Masterplan definiert die mögliche bauliche Entwicklung und definiert die Grundsätze für die Gestaltung der Kantonsstrasse. Er zeigt Potenziale für die Innenentwicklung und Bebauungsmöglichkeiten auf.

Abbildung 3: Bearbeitungsperimeter Masterplan (nicht verbindlich)

Der Masterplan Rüfenach wurde als Pilotprojekt in der regionalen Arbeitshilfe für die interdisziplinäre Gestaltung von Ortsdurchfahrten beschrieben. Eine Begleitgruppe mit Vertretern des Kantons und Brugg Regio hat die Planungsarbeiten begleitet.

Die Umsetzung des Masterplans und der Entwicklungsgebiete ist im Kapitel 3.2 (Innenentwicklungspfad) näher erläutert. Die verkehrliche Umsetzung ist im Kapitel 3.8 (Abstimmung Siedlung und Verkehr) beschrieben. Der Masterplan entfaltet als Planungsinstrument keine Verbindlichkeit, sondern ist lediglich eine Planungsgrundlage für die Umsetzung in der BNO.

Abstimmung mit technischer und sozialer Infrastruktur

Technische Infrastruktur, Werkleitungen

Die Infrastrukturanlagen der Gemeinde Rüfenach werden regelmässig unterhalten und bei Bedarf saniert oder erneuert. Dies betrifft sowohl die Anlagen im Baugebiet als auch ausserhalb Baugebiet. Die Anlagen der Ver- und Entsorgung weisen genügend Reserven aus und können das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufnehmen. In der generellen Entwässerungsplanung wurde auch die Umzonung des Areals Heinrich Meyer berücksichtigt.

Altersfürsorge

Das Angebot an altersgerechten Wohnungen wurde in den letzten Jahren mit der Überbauung „Blauer Garten“ verbessert. Pflegebedürftige Personen können im Alterszentrum Brugg einen Platz finden. Mit der Zunahme und der tendenziellen Alterung der Bevölkerung wird die Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen weiter steigen.

Schule

In Rüfenach gehen die Kinder aus Vorder-, Hinterrein und Rüfenach zur Schule. Heute besuchen ca. 60 Kinder die Primarschule in Rüfenach; ausgelegt wurde das Schulhaus für ca. 250 Kinder, da es früher auch die Regionale Oberstufe beheimatete, welche im Jahr 2010/2011 nach Brugg verlegt wurde. Daher ist die bestehende Schulanlage in Rüfenach zu gross und hat noch Potential zur Weiterentwicklung. Für die Oberstufe stehen weiterhin die Volksschule in Brugg oder die Kantonsschulen in Baden, Wettingen und Aarau zur Verfügung.

Freizeit

Die Gemeinde Rüfenach weist einige Naherholungsgebiete in unmittelbarer Nähe auf, welche mit dem öffentlichen Verkehr und mit Wanderwegen bestens erschlossen sind. Bei grösseren Bauprojekten ist darauf zu achten, dass auch in den Quartieren bedarfsgerechte Spielplätze und Erholungsanlagen erstellt werden.

Feuerwehr

Die Gemeinde Rüfenach ist der Feuerwehr Geissberg (Villigen, Rüfenach, Remigen) angeschlossen. Das Feuerwehrmagazin befindet sich in Villigen und wurde vor einigen Jahren erneuert.

Verwaltung

Am Verwaltungsstandort Rüfenach sind genügend Reserven vorhanden, welche bei Bedarf einen Ausbau der Verwaltung ermöglichen würden. Die Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in Hinterrein (Töniwiese) und Rüfenach (Areal Heinrich Meyer) werden dafür nicht benötigt.

Fazit Bedarf OEBA-Zonen

Da die Feuerwehr im Verbund mit Villigen und Remigen organisiert ist und für Schule und Verwaltung genügend Reserven am bestehenden Standort an der Reinerstrasse in Rüfenach bestehen, ist kein zusätzlicher Bedarf an OEBA-Zonen vorhanden.

2.5 Rechtskräftige Sondernutzungspläne

Im Gemeindegebiet gibt es mehrere rechtskräftige Sondernutzungspläne (Erschliessungs- oder Gestaltungspläne nach §§ 17 ff BauG). Grundsätzlich behalten diese ihre Gültigkeit, soweit keine Widersprüche zum neuen übergeordneten Recht entstehen. Ist ein Sondernutzungsplan vollständig umgesetzt und wirkungslos, kann dieser aufgehoben werden. Die folgende Übersicht zeigt auf, wo Handlungsbedarf (Anpassung oder Aufhebung) besteht.

Tabelle 4: Sondernutzungsplan Rüfenach

	Sondernutzungsplan	**Ursprünglicher Zweck und Stand heute**	**Handlungsbedarf**
1	Erschliessungsplanpflicht „Brüel“ (Baugebiet 2. Etappe)	- Koordinierte Erschliessung und Bebauung - Nördlicher Teil bebaut - *Kein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorhanden*	Erschliessungsplanpflicht aufheben

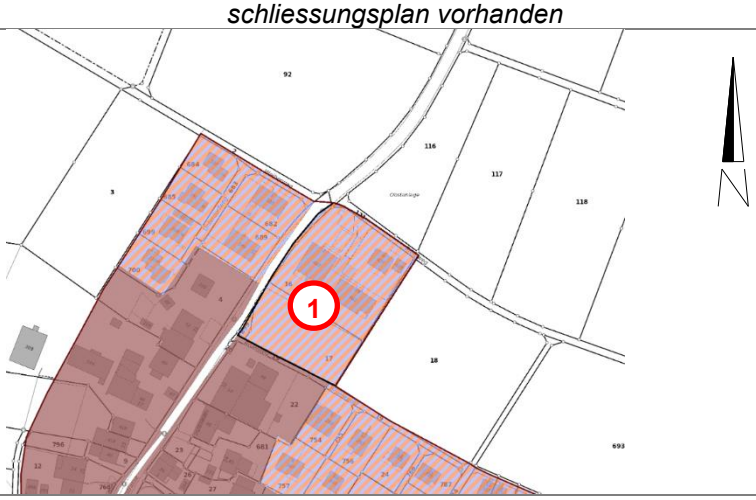


Tabelle 5: Sondernutzungsplan Hinterrein

	Sondernutzungsplan	**Ursprünglicher Zweck und Stand heute**	**Handlungsbedarf**
2	Erschliessungsplanpflicht „Bodenacher“ (Baugebiet 2. Etappe)	- Koordinierte Erschliessung und Bebauung - Fast vollständig bebaut - *Kein rechtskräftiger Erschliessungsplan vorhanden*	Erschliessungsplanpflicht aufheben

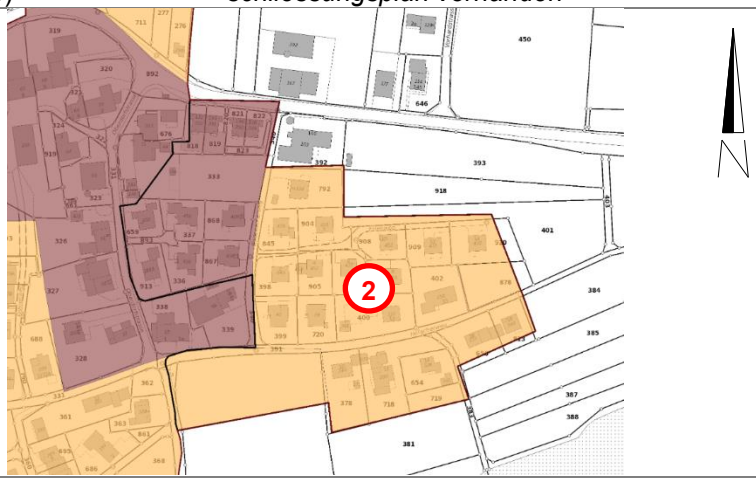
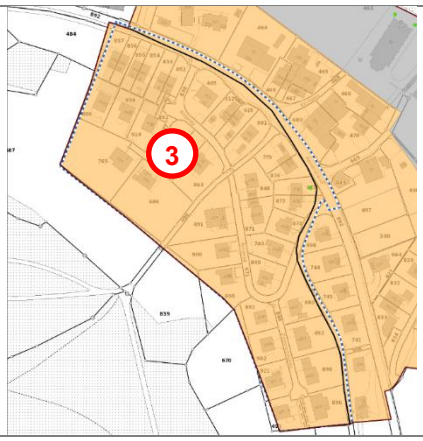


Tabelle 6: Sondernutzungsplan Vorderrein

	Sondernutzungs-plan	Ursprünglicher Zweck und Stand heute	Handlungs-bedarf
3	Gestaltungsplan „Vorderrein“	- Einpassung einer verdichteten Wohnüberbauung - Genehmigung 1997 - bereits vollständig umgesetzt	Gestaltungs-plan aufhe-ben, Integra-tion der we-sentlichen Vorschriften in BNO



Verfahren

Die Aufhebung oder Änderung des Gestaltungsplans „Vorderrein“ erfolgt im gleichen Verfahren wie deren Erlass, unabhängig von der allgemeinen Nutzungsplanung. Es ist jedoch vorgesehen, die öffentliche Auflage der Aufhebung zeitgleich mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung durchzuführen.

Infolge der Aufhebung des Gestaltungsplans „Vorderrein“ werden neu die Wohnzonen W2a und W2b auf dem bisherigen Perimeter des GP’s ausgeschieden (siehe Abbildung 11, Kapitel 3.3). Die Erläuterungen zur Aufhebung des Gestaltungsplans sind in einem separaten Planungsbericht nach Art. 47 RPV dokumentiert.

3. Zentrale Sachthemen

3.1 Bevölkerungsentwicklung und Bedarf an Bauzonen

Vorgaben kantonaler Richtplan

Gestützt auf das Bundesrecht (Raumplanungsgesetz RPG) und insbesondere auf den kantonalen Richtplan und das kantonale Baugesetz (BauG) ist das Fassungsvermögen der Bauzonen zu überprüfen und soweit notwendig anzupassen (Rechtsgrundlagen siehe Tabelle 7). Dabei spielen auch die Massnahmen zur Entwicklung nach innen eine bedeutende Rolle.

Tabelle 7: Rechtsgrundlagen Innenentwicklung

Art. 15 Abs. 1+2 RPG	*[1] Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.* *[2] Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.*
Art. 15 Abs. 4 RPG	*[4] Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:* *b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;*
Richtplan S 1.2, Planungsanweisung 2.1	*Die Gemeinden zeigen die Schritte auf, wie bis 2040 die Mindestdichten erreicht werden.*

Raumtyp	Mindestdichte [E / ha]*	
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen
Kernstädte	70	90
Urbane Entwicklungsräume	70	90
Ländliche Zentren	55	75
Ländliche Entwicklungsachsen	50	70
Ländliche Entwicklungsräume	40	60

* Die Einwohnerdichte wird wie folgt berechnet: Anzahl Einwohnende (gemäss Registererhebung) innerhalb der Wohn- und Mischzonen pro Hektar Bruttozonenfläche der überbauten Wohn- und Mischzonen (gemäss Erhebung Stand Erschliessung).

§ 13 BauG	*[2bis] Die Gemeinden zeigen auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern und wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.*
§ 46 BauG	*[1] Die Gemeinden fördern insbesondere eine verdichtete Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude.*

Bevölkerungsentwicklung

Ein stärkeres Wachstum der Bevölkerung (+23%) fand in der Gemeinde Rüfenach insbesondere in den 2000er-Jahren statt. Die Einwohnerzahl stieg in dieser Zeit auf den Höchststand von 884 Einwohnern (2011). Seit 2011 stagniert die Bevölkerungsentwicklung; sie ist bis Ende 2019 auf 840 Einwohner gesunken und bis Ende 2024 wieder auf 887 Einwohner angestiegen (Abbildung 4).

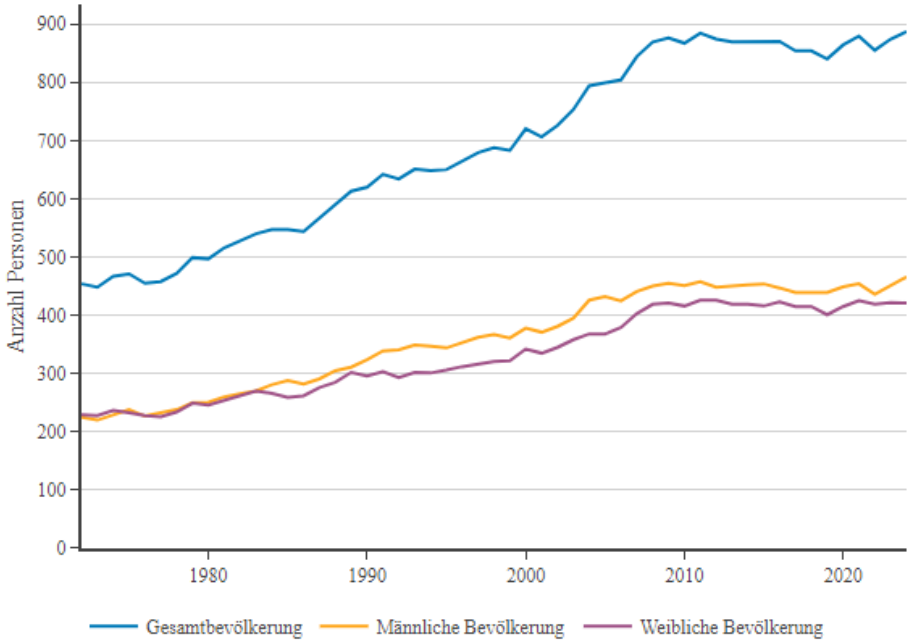


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Rüfenach bis 2024 (Quelle: Statistik Aargau - Gemeindeporträt)

Das Raumkonzept Aargau geht im ländlichen Entwicklungsraum von einem jährlichen Wachstum von 0.45 % pro Jahr aus. Ausgehend vom Jahr 2012 ergibt dies eine Bevölkerungszahl von ca. 950 im Jahr 2030 und 1‘000 für den Richtplanhorizont 2040.

In Rüfenach hat seit 2011 die Anzahl der Arbeitsstätten leicht zugenommen (+7%), während die Anzahl der Beschäftigten leicht abgenommen hat (-5%). In beiden Kategorien ist insbesondere der Sektor 2 (Gewerbe, Industrie, Handwerk) rückläufig.

Im Jahr 2017 wies die Gemeinde total 61 Arbeitsstätten und 212 Beschäftigte auf, was einem Verhältnis von 25 Arbeitsplätzen pro 100 Einwohner entspricht. Damit ist die Beschäftigtenentwicklung in der Gemeinde Rüfenach von untergeordneter Bedeutung.

Tabelle 8: Arbeitsstätten und Beschäftigte (Bundesamt für Statistik, Statistik der Unternehmensstruktur)

	Anzahl Arbeitsstätten				**Voll- und Teilzeitbeschäftigte**			
	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3	**Total**	Sektor 1	Sektor 2	Sektor 3	**Total**
2011	14	8	35	**57**	37	38	148	**223**
2017	15	5	41	**61**	44	17	151	**212**
Wachstum (%)	7.1	-62.0	17.1	**7.0**	18.9	-223.5	2.0	**-5.2**

Abbildung 5 zeigt alle bestehenden Bauzonen der Gemeinde Rüfenach und insbesondere den Erschliessungsstand der unüberbauten Flächen. Die grössten zusammenhängenden Reserven befinden sich in den Ortsteilen Rüfenach und Hinterrein.

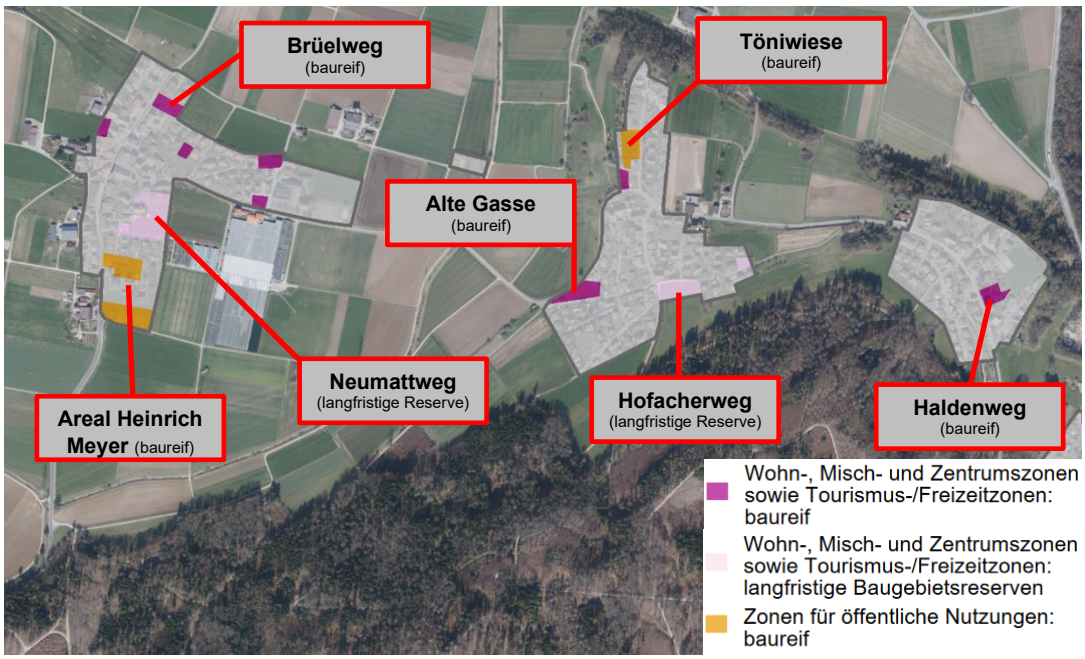


Abbildung 5: Stand der Erschliessung 2020, unverändert bis 2025 (AGIS)

Grössere Bauprojekte der letzten Jahre sind in Tabelle 9 ersichtlich. Die Überbauungen „Blauer Garten“ in Rüfenach und die Einfamilienhäuser am Grossacherweg in Hinterrein haben dazu beigetragen, dass die Einwohnerzahl wieder angestiegen ist.

Tabelle 9: Abgeschlossene Bauprojekte

Name	Ortsteil	Wohnungsmix	Bezugsjahr
Blauer Garten	Rüfenach	13 Wohnungen 2.5 bis 5.5 Zimmer	2020
Grossach-erweg	Hinterrein	4 Einfamilienhäuser (jeweils 5.5 Zimmer)	2022

Für die Gemeindeentwicklung ist ein Bevölkerungswachstum vertretbar, welches mit den bestehenden Infrastrukturen vereinbar ist. Aufgrund der aktuellen Entwicklung kann eine Gesamtbevölkerungszahl zwischen 1‘000 und 1‘200 Einwohnern als realistischer Zielwert angenommen werden.

Bedarf an Bauzonen

In Tabelle 10 wird das Fassungsvermögen der bestehenden Bauzonen aufgrund der geforderten Mindestdichten ermittelt und den Planwerten der Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept gegenübergestellt. In den überbauten Wohn- und Mischzonen (inkl. Handlungsgebiete) ist heute eine Einwohnerdichte von rund 39 E/ha vorhanden. Mit einer Einwohnerdichte von 40 E/ha wird die Einwohnerzahl von 784 auf 802 erhöht. Es kann abgeleitet werden, dass die bereits überbauten Wohn- und Mischzonen von rund 20 ha mit Erreichen der geforderten Mindestdichte von 40 Einwohnern pro Hektare die prognostizierten Einwohner noch nicht aufnehmen können.

Tabelle 10: Fassungsvermögen der bestehenden Bauzonen (Grobabschätzung)

Zone	Überbaute Fläche [ha]	unüberbaute Fläche [ha]	Zieldichte [E/ha]		Einwohnerkapazität (rein rechnerisch)			Einwohnerzahl 2035 (in 15 Jahren) gemäss Raumkonzept
			Überbaute Flächen	Unüberbaute Flächen	Überbaute Flächen	Unüberbaute Flächen	Total	
W2	12.0	1.4	40	60	480	84	564	
WG3	2.1	0.4	40	60	84	24	108	
D	5.95	0.35	40	60	238	21	259	
Total Wohn- und Mischzonen	**20.05**	**2.15**			**802**	**129**	**931**	
Einwohner in übrigen Zonen und ausserhalb der Bauzone							56	
Total							**987**	**974**

Die Beibehaltung der Fläche der **unüberbauten** Wohn- und Mischzonen von rund 2.15 ha ist daher notwendig, um die prognostizierten Einwohner gemäss Richtplan aufnehmen zu können. Eine Einzonung von zusätzlichen Bauzonen ist daher rein aufgrund des Fassungsvermögens nicht erforderlich. Ebensowenig drängt sich eine Auszonung von Bauzonen auf, da das Siedlungsgebiet raumplanerisch sinnvoll abgegrenzt ist.

Ungenutzte Flächen der OEBA-Zone

Im Siedlungsgebiet von Rüfenach befinden sich mit der Töniwiese in Hinterrein und dem Areal Heinrich Meyer in Rüfenach noch ungenutzte Flächen der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Beide Flächen eignen sich aufgrund der Lage hervorragend für eine Wohn- oder Mischnutzung und könnten potenziell einen Beitrag für eine qualitätsvolle Quartierentwicklung mit einem Angebot an Wohnungen für alle Altersgruppen und Familien leisten.

Töniwiese

Die Töniwiese in Hinterrein (Parzelle Nr. 280) ist eine rund 2‘500 m^2 grosse, von Wohnbauten (W2) umgebene unbebaute Wiese im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Rüfenach. Einzig am südlichen Rand (Parzelle Nr. 648) steht ein Gebäude, welches zurzeit als Asylunterkunft dient.

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde eine mögliche Bebauung der Töniwiese mit kleinen Mehrfamilienhäusern geprüft. In zwei Gebäuden entlang des Sandacherwegs könnten 20 Wohnungen für rund 30 Einwohner erstellt

werden. Strassenseitig könnte ein Quartierplatz mit Spielanlage und rückwärtig ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich für Bewohnende geschaffen werden (Abbildung 6).

Abbildung 6: Mögliche Bebauung der Töniwiese in Hinterrein (REL, 2019)

Da die Gemeinde nicht beabsichtigt, die Parzelle in den nächsten 15 Jahren zu entwickeln oder zu verkaufen, soll diese in der aktuellen Revision der Nutzungsplanung noch nicht umgezont werden. Sie bleibt somit im Bauzonenplan als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen erhalten. Das Erstellen eines öffentlichen Quartier- oder Spielplatzes wäre trotzdem möglich. Bei ausgewiesenem Bedarf für eine Wohnnutzung kann die Parzelle zu einem späteren Zeitpunkt in eine entsprechende Zone umgezont werden. Dieses Vorgehen wird insbesondere auch verfolgt, da auf dem Areal Heinrich Meyer (siehe weiter unten) eine konkrete Absicht des Grundeigentümers besteht und vermieden werden soll, dass die Bevölkerung sprunghaft ansteigt oder an einem anderen Ort Land ausgezont werden muss.

Areal Heinrich Meyer

Das Areal Heinrich Meyer in Rüfenach (Parzelle Nr. 191) ist eine rund 1.5 ha grosse Fläche am südlichen Ortseingang im Eigentum der Immobilien Aargau (IMAG). Das unter Denkmalschutz stehende Hauptgebäude und die beiden Nebenbauten sind zurzeit ungenutzt. Im länglichen Gebäude am östlichen Parzellenrand ist zurzeit die Kita des PSI eingemietet.

Im räumlichen Entwicklungsleitbild wurde vorgesehen, die Wiese direkt am Ortseingang freizuhalten und für das Gebiet zwischen den bestehenden Bauten und dem Ortskern ein Gesamtkonzept für eine Wohn- oder Mischnutzung mit einem öffentlichen Treffpunkt anzustreben (Abbildung 7).

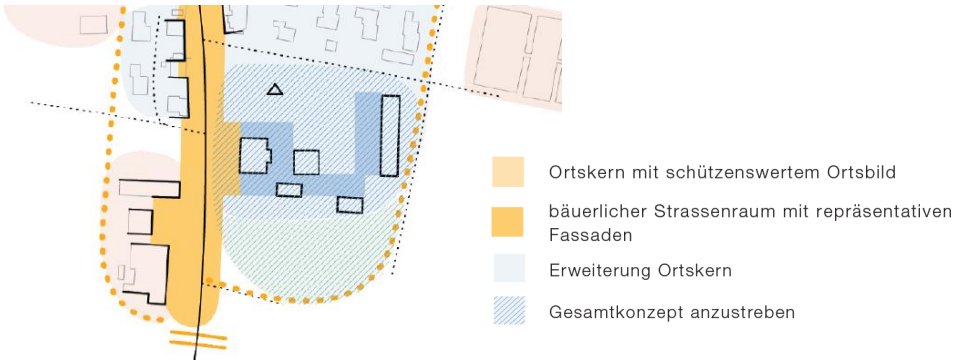


Abbildung 7: Ausschnitt Zielbild Areal Heinrich Meyer (REL, 2019)

Im Rahmen der Masterplanung im Ortskern Rüfenach hat die IMAG ein Richtprojekt für die Umnutzung der Parzelle ausarbeiten lassen. Im Gegensatz zum REL weist dieses nicht das Freihalten des Ortseingangs, sondern einen grosszügigen Freiraum im Innern sowie entlang der Kantonsstrasse auf. Seitens IMAG besteht die Absicht, das Areal nach Abschluss der Gesamtrevision Nutzungsplanung zu verkaufen, damit das Areal mit hoher Qualität entwickelt werden kann. Diese konkrete Absicht, welche im Rahmen von entsprechenden Zonenvorschriften in der BNO zu sichern ist, bildet die Voraussetzung für die Umzonung von der OEBA-Zone in eine Wohn- und Mischzone.

Beurteilung Bedarf an Bauzonen und Bevölkerungsentwicklung

Werden alle inneren Reserven in den überbauten Wohn- und Mischzonen in den nächsten 15 bis 20 Jahren aktiviert und alle unüberbauten Bauzonen entwickelt, so dass die Mindestdichten gemäss Richtplan erreicht werden, liegt das Fassungsvermögen des Entwurfs des Bauzonenplans bei rund 1‘200 Einwohnern (siehe auch Kapitel 3.2).

Dieser Wert liegt rund 20% über dem Zielwert gemäss Richtplan und über dem Fassungsvermögen des rechtskräftigen Bauzonenplans. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde Rüfenach auf die Umzonung der Töniwiese zu Gunsten des Areals Heinrich Meyer. Es besteht ein grosses öffentliches Interesse an einer künftigen Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Meyerschen Anstalt und an einem Anstieg der Zahl der Schulkinder. Aufgrund der konkreten Absicht des Grundeigentümers kann gezielt Einfluss auf eine qualitätsvolle Entwicklung genommen werden. Auszonungen an anderen Orten sind aufgrund der vorhandenen Bauzonenabgrenzung nicht sinnvoll.

Die verschiedenen Entwicklungsszenarien der Bevölkerung sind in Abbildung 8 dargestellt.

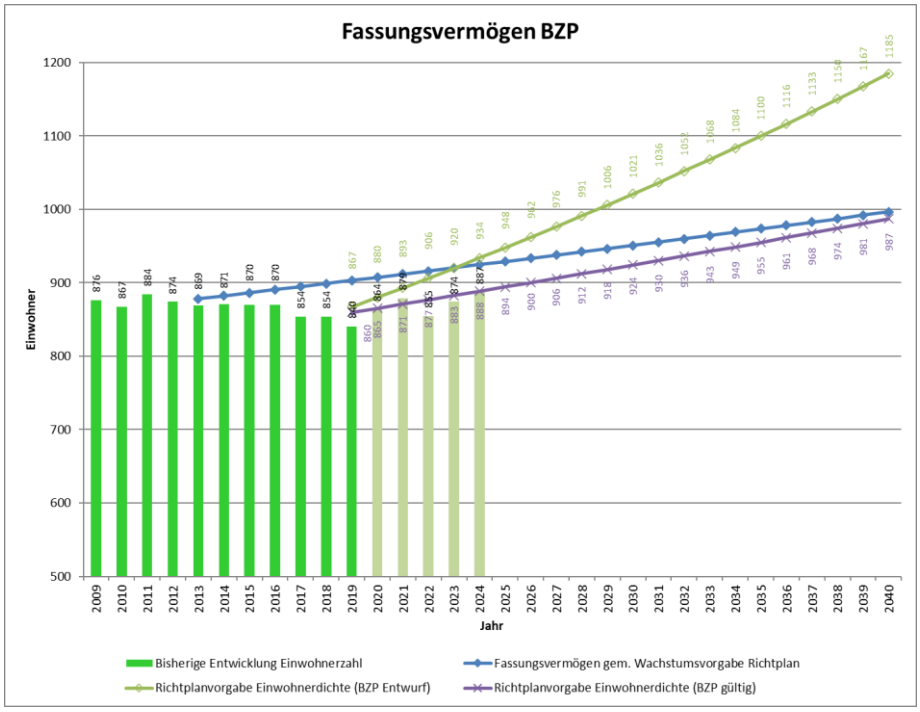


Abbildung 8: Szenarien Bevölkerungsentwicklung (linear)

3.2 Innenentwicklungspfad

Im ländlichen Entwicklungsraum, zu welchem die Gemeinde Rüfenach zugeordnet ist, soll die innere Siedlungsentwicklung mit sorgfältigen Neu- und Umbauten und einer sanften Nachverdichtung angegangen werden. Mittelfristig sind die Einwohnerdichten gemäss Richtplan zu erreichen. Für die bestehenden Betriebe sind gute Voraussetzungen zu gewährleisten.

Des Weiteren muss auch die demografische Entwicklung berücksichtigt werden: Die Zahl der über 65-Jährigen wird sich bis in zwanzig Jahren verdoppeln, während die erwerbstätige Bevölkerung abnehmen wird (Statistik Aargau). Diese Aspekte gilt es bei der Innenentwicklung und der Schaffung von neuem Wohnraum zu berücksichtigen.

Übersicht

Die Gesamtheit der Massnahmen zur Umsetzung der Innenentwicklung ist in Tabelle 11 zusammengefasst. Die zentralen Gebiete für die Gemeinde Rüfenach sind die definierten Schlüssel- und Handlungsgebiete (Tabelle 12).

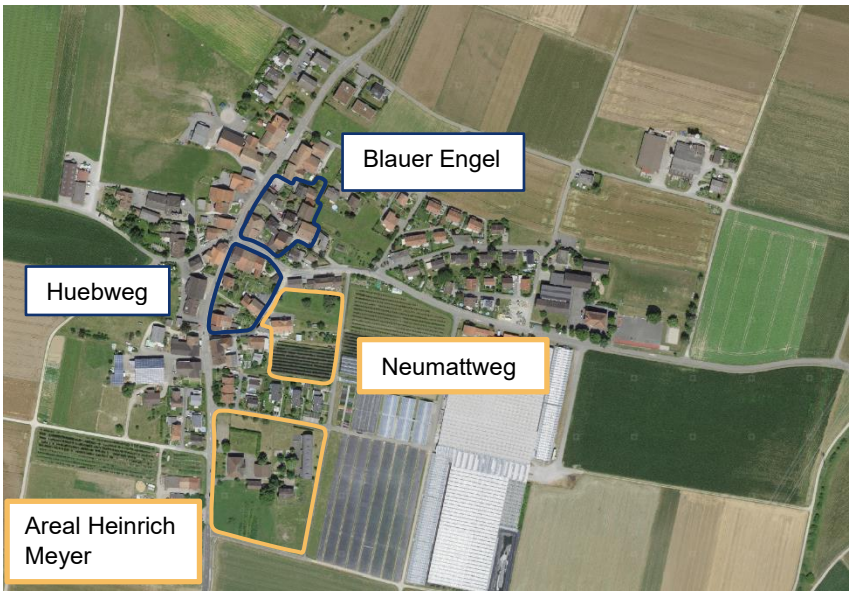
Tabelle 11: Überblick Massnahmen Innenentwicklung

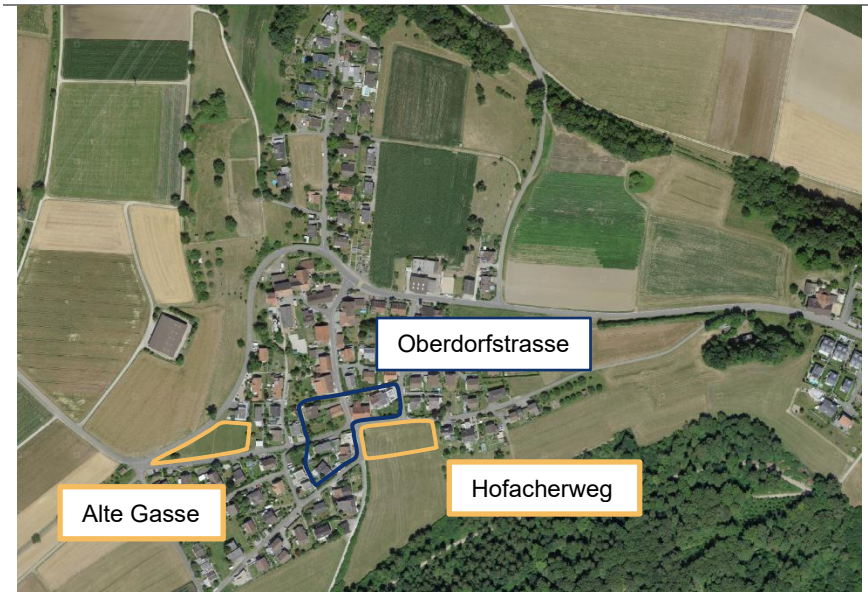
Massnahmenkategorie	**Massnahme**	**Umsetzung**
Auf-/ Umzonung	Umzonung WG/W2 in D (Rüfenach)	BNO
	Umzonung W2 in D (Hinterrein)	BNO
	Umzonung W2 in DK (Vorderrein)	BNO
Umzonung OEBA	Areal Heinrich Meyer mit Pflicht zur Durchführung eines Konkurrenzverfahrens, falls kein Gestaltungsplan ausgearbeitet wird	BNO
Masterplanung Ortskern Rüfenach	Grundeigentümerverbindliche Festlegungen für Schlüsselgebiete Areal Heinrich Meyer, Neumattweg	BNO
Anreizsysteme	Nutzungsbonus für Arealüberbauung	§ 39 BauV
Baulandmobilisierung	Grundeigentümergespräche; Sensibilisierung Grundeigentümer (insbesondere in den Handlungsgebieten)	§ 28i BauG
	Baupflicht beim Areal Heinrich Meyer (nicht im Rahmen der BNO)	

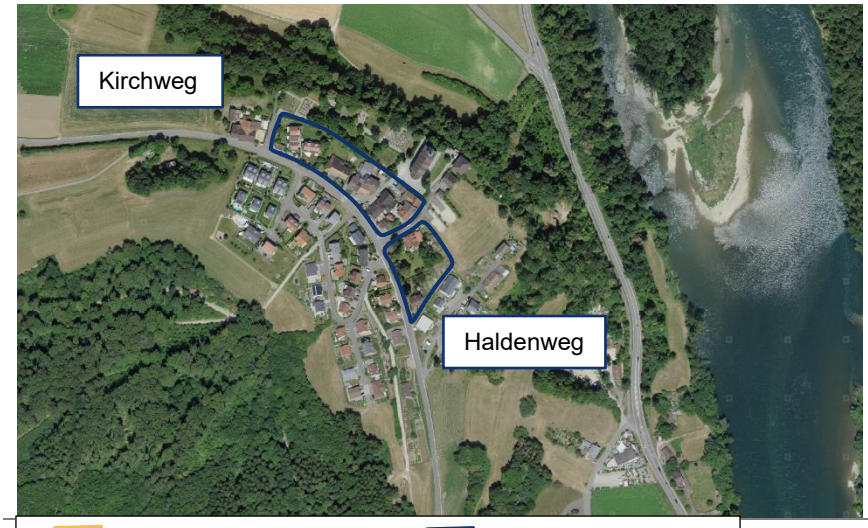
In den Handlungsgebieten wird die bauliche Entwicklung durch Umzonungen in die Dorfzone gefördert. Nebst den Umzonungen ist eine Sensibilisierung der Grundeigentümer in Bezug auf die baulichen Möglichkeiten vorgesehen.

In den Schlüsselgebieten werden mit einer Sondernutzungsplanpflicht oder verbindlichen Zielsetzungen die Umsetzung der übergeordneten Ziele und die Realisierung einer angemessenen Dichte sichergestellt.

Tabelle 12: Übersicht Schlüssel- und Handlungsgebiete in der Gemeinde Rüfenach



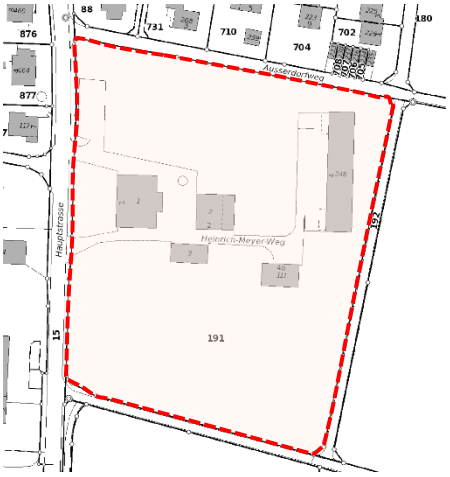




Schlüsselgebiet Handlungsgebiet

Schlüsselgebiete

Rüfenach, Areal Heinrich Meyer



Übersicht

Parzelle: 191
(Perimeter Masterplan Ortskern)

Fläche: 15‘308 m^2

Zone rechtskräftig: OEBA
Zone Entwurf: Zone Heinrich Meyer

Erschliessung: Hauptstrasse K454

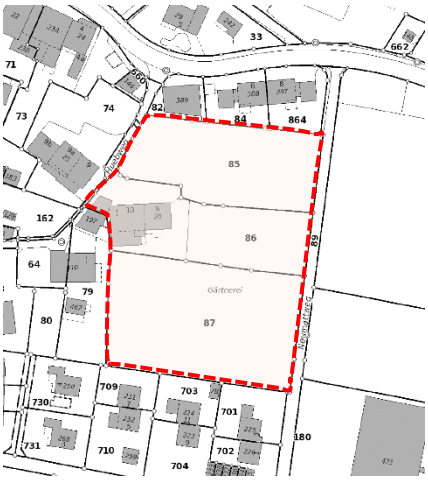
Bewohner heute: unbewohnt

Abschätzung Potential Einwohner:
100 bis 150 Einwohner
(70 bis 100 Einwohner pro Hektare)

Das Gebiet umfasst eine einzelne Parzelle und gehört einem einzelnen Grundeigentümer (Immobilien Aargau, IMAG). Im Zusammenhang mit dem Masterplan Ortskern hat die IMAG ein Richtprojekt ausgearbeitet. Angestrebt wird eine hochwertige Wohnüberbauung, welche sich gut zum historischen Ensemble einfügt und das ländliche Siedlungsbild der Gemeinde Rüfenach unterstützt. Um die Qualitäten optimal sichern zu können, wird eine eigenständige Zone mit folgenden Grundsätzen definiert:

- Für die Realisierung einer neuen Wohnüberbauung soll ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden. In das Konkurrenzverfahren sind die Gemeinde und die Denkmalpflege einzubeziehen.
- Zur Bewahrung der Schutzwürdigkeit des Areals Heinrich Meyer sind im Übergangsbereich von der Kantonsstrasse zur Siedlung im Abstand von 25 Metern mit Ausnahme von Klein- und Anbauten keine Gebäude mehr zugelassen.
- Das historische Bauensemble mit Haupt- und Nebengebäuden (Scheune und Waschhaus) soll gesamthaft erhalten bleiben. Soweit dies mit dem Erhaltungsziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.
- Neubauten sollen sich gut ins Ortsbild und zum historischen Ensemble einfügen. Die Gebäude sind architektonisch gut und hochwertig zu gestalten. Die Dachlandschaft unterstützt eine gute Einpassung ins Ortsbild und ist möglichst ruhig zu gestalten. Es sind Satteldächer anzustreben. Die Überbauung ist insgesamt so zu konzipieren, dass eine etappierte Erstellung der Neubauten ermöglicht wird.
- Die Freiräume sind hochwertig unter Einbezug von Fachpersonen der Landschaftsarchitektur zu entwickeln und gestalten. Dabei soll soweit möglich und verhältnismässig der bestehende Baumbestand erhalten bleiben. Die Gestaltung der Freiräume unterstützt eine gute Einpassung ins Landschafts-, Ortsbild und zum historischen Bauensemble.

Rüfenach, Neumattweg



Übersicht

Parzellen: 85, 86, 87
(Perimeter Masterplan Ortskern)

Fläche: 7‘300 m^2

Zone rechtskräftig: Dorfkernzone / W2
Zone Entwurf: Dorfzone
(mit überlagerten Bestimmungen)

Erschliessung: Neumattweg oder Huebweg

Bewohner heute: 6 Einwohner

Abschätzung Potential Einwohner:
Total 45 bis 60 Einwohner
(60 bis 80 Einwohner pro Hektare)

Das Gebiet umfasst drei weitgehend unbebaute Parzellen, welche drei verschiedenen Eigentümern gehören. Im Masterplan wurden die Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Dabei stellte sich heraus, dass die Erschliessung zwingend parzellenübergreifend in Form einer gemeinsamen Tiefgarageneinfahrt geplant werden muss. Trotzdem soll es möglich sein, die einzelnen Parzellen unabhängig voneinander zu bebauen.

Für die Bebauung des Gebiets soll daher eine bedingte Erschliessungsplanpflicht mit folgenden Zielsetzungen gelten:

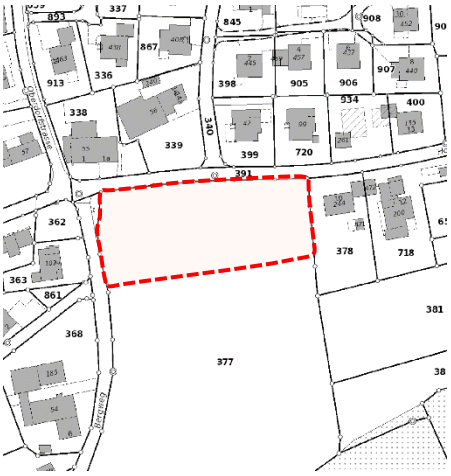
- Die Haupterschliessung erfolgt ab dem Neumattweg.
- Grundstückzufahrten werden möglichst zusammengefasst, so dass für mindestens zwei Nachbarparzellen gemeinsame Parkierungsanlagen erstellt werden können.

Mit einem Gesamtkonzept für die Erschliessung kann auf den Erschliessungsplan verzichtet werden. Dieses hat zusammen mit dem ersten Baugesuch vorzuliegen und sicherzustellen, dass die Erschliessung der jeweils benachbarten Parzellen auch bei einer späteren Bebauung funktioniert. Zusätzlich werden spezifische Qualitätskriterien für dieses Gebiet formuliert:

- gute Einordnung der Gebäude ins Quartier
- gut gestalteter Siedlungsrand mit Bepflanzungen gegen das Kulturland
- bei Tiefgarageneinfahrten eine zurückhaltende, gut ins Ortsbild integrierte Gestaltung

Mit jedem Baugesuch sind diese Kriterien zu prüfen und nachzuweisen. Für die Erarbeitung des erforderlichen Gesamtkonzepts ist die Zusammenarbeit der Grundeigentümer Voraussetzung. Da dies kein rechtlich verankertes Planungsinstrument ist, besteht alternativ die Möglichkeit eines Sondernutzungsplans (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan).

Hinterrein, Hofacherweg



Übersicht

Parzelle: 377
Fläche (Anteil in Bauzone): 2‘900 m^2

Zone rechtskräftig: W2 (2. Etappe)
Zone Entwurf: Dorfzone / W2

Erschliessung: Hofacherweg

Bewohner heute: unbewohnt

Abschätzung Potential Einwohner
15 bis 20 Einwohner
(55 bis 70 Einwohner pro Hektare)

Das Gebiet umfasst eine Bautiefe der Parzelle 377, welche im rechtskräftigen Bauzonenplan als Baugebiet 2. Etappe der Wohnzone 2 zugeteilt ist. Gemäss § 3 der rechtsgültigen BNO von 1998 gilt für die ehemaligen Bauzonen der 2. Etappe eine Erschliessungsplanpflicht. Der rechtskräftige Erschliessungsplan „Bodenacher“ umfasst den ganzen östlichen Teil von Hinterrein und ist bis auf die Parzelle 377 fast vollständig umgesetzt. Der Erschliessungsplan kann daher aufgehoben werden. Die Erschliessung der Parzelle 377 hat aufgrund der Hanglage vom Hofacherweg zu erfolgen.

Es ist vorgesehen, den östlichen Teil der Parzelle weiterhin in der Wohnzone 2 zu belassen, so dass die Bebauungstypologie der angrenzenden Parzellen (hauptsächlich Einfamilienhäuser) übernommen werden kann.

Der westliche Teil der Parzelle soll jedoch, analog dem Gebiet westlich des Bergwegs, in die Dorfzone umgezont werden. Durch grössere Bauvolumen und eine klare Orientierung der Häuser zur Strasse kann eine Stärkung des Strassenraums rund um die Kreuzung Hofacherweg / Oberdorfstrasse erreicht werden.

Die BNO-Vorschriften der Dorfzone sind ausreichend, um die Qualitäten eines Neubaus an der Strassenkreuzung zu sichern. Aufgrund der Grösse der Parzelle besteht auch die Möglichkeit einer Arealüberbauung, welche allerdings über zwei unterschiedliche Zonen zu planen wäre.

Hinterrein, Alte Gasse

Übersicht

Parzelle: 330
Fläche: 2‘566 m^2

Zone rechtskräftig: Wohnzone 2
Zone Entwurf: Wohnzone 2

Erschliessung: Alte Gasse oder Reinerstrasse

Bewohner heute: unbewohnt

Abschätzung Potential Einwohner
13 bis 17 Einwohner
(50 bis 65 Einwohner pro Hektare)

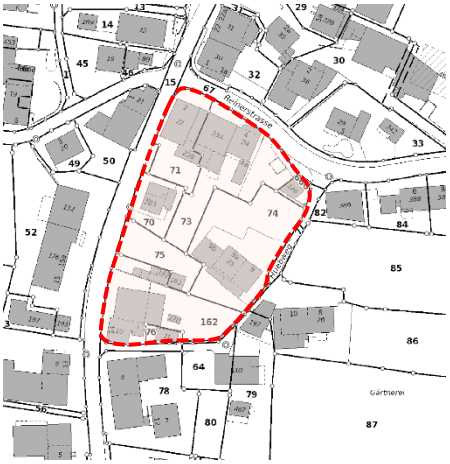
Das Gebiet umfasst eine einzelne Parzelle am westlichen Rand von Hinterrein. Die Lage zwischen Reinerstrasse und Alter Gasse sowie die Parzellenform sind nicht optimal.

Die Erschliessung der Parzelle ist aus verkehrstechnischer Sicht ab der Alten Gasse anzustreben. Aufgrund der Topografie könnte aber auch die Erschliessung ab der Reinerstrasse von Vorteil sein.

In der BNO sind keine zusätzlichen Vorschriften vorgesehen. Aufgrund der Grösse der Parzelle besteht auch die Möglichkeit einer Arealüberbauung.

Handlungsgebiete

Rüfenach, Huebweg



Übersicht

Parzellen: 70, 71, 73, 74, 75, 76, 162
(Perimeter Masterplan Ortskern)

Fläche: 5‘200 m^2

Zone rechtskräftig: Dorfkernzone
Zone Entwurf: Dorfkernzone
(mit überlagerten Bestimmungen)

Erschliessung: Huebweg

Bewohner heute: 18 Einwohner

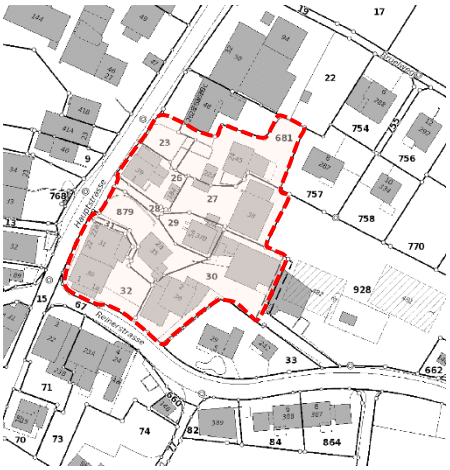
Abschätzung Potential Einwohner
Total 20 bis 30 Einwohner
(38 bis 58 Einwohner pro Hektare)

Das Gebiet befindet sich zwischen Hauptstrasse, Reinerstrasse und Huebweg und umfasst mehrere bebaute Parzellen. Im Masterplan wurden die Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Zusätzlicher Wohnraum ist möglich, aber für einen einzelnen Grundeigentümer aufgrund der Parzellenstruktur schwierig zu realisieren.

Die Erschliessung von neuen Gebäuden über Reinerstrasse / Huebweg soll priorisiert werden. Als Option kann eine gemeinsame Zufahrt ab der Kantonsstrasse erstellt werden, indem bestehende Zufahrten zusammengefasst werden.

Auf zusätzliche Vorgaben in der BNO wird verzichtet, da die Qualitätssicherung über die Vorschriften der Dorfkernzone gewährleistet ist. Für die Beurteilung von Erschliessungen ab der Kantonsstrasse ist der Kanton zuständig.

Rüfenach, Blauer Engel



Übersicht

Parzellen: 23, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 681, 879
(Perimeter Masterplan Ortskern)

Fläche: 5‘100 m^2

Zone rechtskräftig: Dorfkernzone
Zone Entwurf: Dorfkernzone
(ohne überlagerte Bestimmungen)

Erschliessung: Reinerstrasse und Hauptstrasse K454

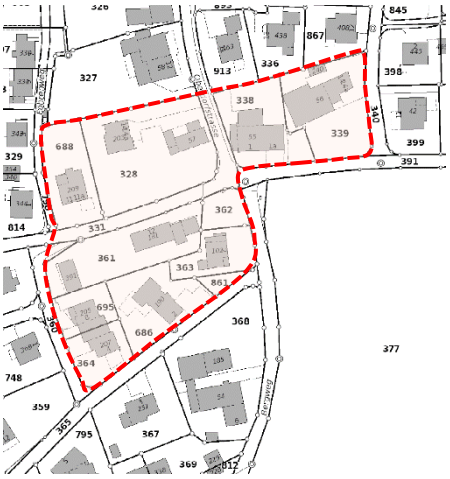
Bewohner heute: 14 Einwohner

Abschätzung Potential Einwohner
Total 15 bis 25 Einwohner
(30 bis 50 Einwohner pro Hektare)

Der „Blaue Engel“ steht unter kantonalem Denkmalschutz und ist umgeben von weiteren Gebäuden unter kommunalem Substanzschutz. Der Hofraum weist daher hohe räumliche Qualitäten auf, welche erhalten bleiben sollen.

Auf zusätzliche Vorgaben in der BNO wird verzichtet, da die Qualitätssicherung durch die Denkmalpflege über den Umgebungsschutz gemäss Kulturgesetz gewährleistet ist.

Hinterrein, Oberdorfstrasse



Übersicht

Parzellen: 328, 338, 339, 362, 363, 364, 686, 688, 695

Fläche: 7‘900 m^2

Zone rechtskräftig: Dorfzone / W2
Zone Entwurf: Dorfzone / W2

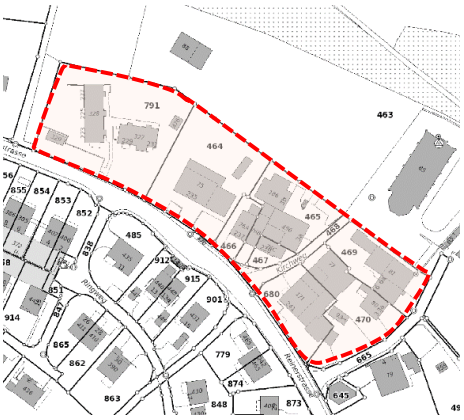
Erschliessung: Oberdorfstrasse

Bewohner: 25 Einwohner

Abschätzung Potential Einwohner
Total 20 bis 30 Einwohner
(25 bis 38 Einwohner pro Hektare)

Wie beim angrenzenden Gebiet „Hofacherweg“ wird das Gebiet in die Dorfzone und ein geringer Teil in die Wohnzone 2 umgezont. Durch grössere Bauvolumen und eine klare Orientierung der Häuser zur Strasse kann eine Stärkung des Strassenraums rund um die Kreuzung Hofacherweg / Oberdorfstrasse erreicht werden. Die BNO-Vorschriften der Dorfzone sind zur Qualitätssicherung ausreichend.

Vorderrein, Kirchweg



Übersicht

Parzellen: 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 680, 791

Fläche: 8‘300 m^2

Zone rechtskräftig: Wohnzone 2 (Schutzgebiet Vorderrein)
Zone Entwurf: Dorfkernzone / Dorfzone

Erschliessung: Kirchweg und Reinerstrasse

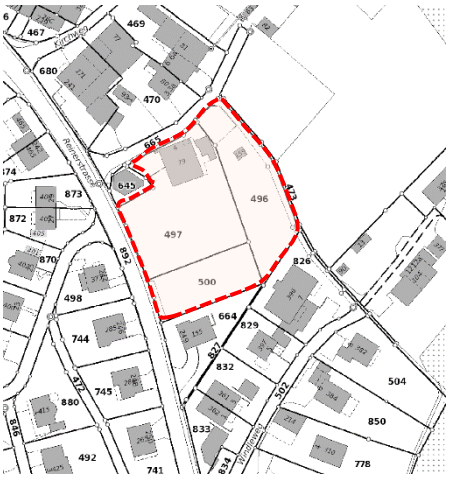
Bewohner: 37 Einwohner

Abschätzung Potential Einwohner
Total 42 bis 50 Einwohner
(50 bis 60 Einwohner pro Hektare)

Das Gebiet am Kirchweg ist teilweise sehr dicht bebaut. Gemäss REL ist im nördlichen Teil ein Gesamtkonzept anzustreben. Neubauten sollen dabei zur Strasse orientiert sein.

Die BNO-Vorschriften der Dorfkernzone und der Dorfzone sind zur Qualitätssicherung ausreichend. Damit das Gebiet aber tatsächlich bebaut wird, soll der Gemeinderat mit den Grundeigentümern das Gespräch suchen.

Vorderrein, Haldenweg



Übersicht

Parzellen: 496, 497, 500

Fläche: 3‘500 m^2

Zone rechtskräftig: Wohnzone 2
Zone Entwurf: Dorfzone

Erschliessung: Haldenweg

Bewohner: 6 Einwohner

Abschätzung Potential Einwohner
Total 18 bis 25 Einwohner
(50 bis 70 Einwohner pro Hektare)

Das Gebiet am Haldenweg wird heute vorwiegend als Garten genutzt. Gemäss REL soll die strassenseitige Bebauung mit Erweiterungen gestärkt werden. Sowohl am Kirchweg als auch am Haldenweg sollten die Eigentümer durch kooperatives Handeln des Gemeinderates zur Planung motiviert werden.

Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag

Der Nachweis, wie die Gemeinde die Dichtevorgaben des Richtplans erreichen kann, ist Genehmigungsvoraussetzung für die Gesamtrevision Nutzungsplanung. Sämtliche relevanten Tabellen befinden sich in Anhang A, nachfolgend werden die wichtigsten Zahlen kommentiert. Grundlage der Abschätzung bildet das Dokument „Abschätzung Innenentwicklungsbeitrag“ (Departement BVU, Planungswegweiser hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen, Werkzeugkasten W4d).

Schlüsselgebiete

Als Schlüsselgebiete werden grosse zusammenhängende Baulandreserven bezeichnet. Die grössten Baulandreserven in der Gemeinde befinden sich gemäss Tabelle 13 auf dem Areal Heinrich Meyer und im Gebiet Neumattweg (beide Rüfenach) sowie am Hofacherweg und an der Alten Gasse (jeweils Hinterrein).

Innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren kann aufgrund der getroffenen Annahmen von rund 180 zusätzlichen Einwohnern ausgegangen werden (Tabelle 13). In den zentralen und grösseren Schlüsselgebieten in Rüfenach werden eine erhöhte Dichte von 75 Einwohnern (Neumattweg) und 90 Einwohnern pro Hektare (Areal Heinrich Meyer) angestrebt. Für die Schlüsselgebiete „Alte Gasse“ und „Hofacherweg“ ist mit einer Dichte von 60 Einwohnern pro Hektare zu rechnen.

Tabelle 13: Unüberbaute Flächen der Schlüsselgebiete

Schlüsselgebiete	Nutzungszone kommunal	Bruttofläche Bauzone (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anz. Einwohner 2040	Anz. Einwohner realisierbar in 15 Jahren
Areal Heinrich Meyer, Rüfenach	Zone Heinrich Meyer	1.53	90	138	110
Neumattweg, Rüfenach	D	0.73	75	55	44
Alte Gasse, Hinterrein	W2	0.26	60	16	12
Hofacherweg, Hinterrein	W2/D	0.29	60	17	14

Handlungsgebiete

Als Handlungsgebiete werden bereits überbaute Areale bezeichnet, in welchen im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung spezifische planerische Massnahmen zur Innenentwicklung vorgesehen sind. Namentlich in der Gemeinde Rüfenach sind dies die Gebiete Huebweg, Blauer Engel, Oberdorfstrasse, Haldenweg und Kirchweg (Tabelle 14).

Tabelle 14: Überbaute Areale der Handlungsgebiete

Handlungsgebiete	**Nutzungszone kommunal**	**Bruttofläche Bauzone (ha)**	**Einwohnerdichte 2040 (E/ha)**	**Anzahl Einwohner 2040**	**Anzahl Einwohner heute**	**Zusätzliche Einwohner realisierbar in 15 Jahren**
Huebweg, Rüfenach	DK	0.52	48	25	18	5
Blauer Engel, Rüfenach	DK	0.51	40	20	14	4
Oberdorfstrasse, Hinterrein	W2/D	0.79	35	28	25	2
Haldenweg, Vorderrein	D	0.35	50	18	6	8
Kirchweg, Vorderrein	DK/D	0.83	50	42	37	3

Die Handlungsgebiete Huebweg und Blauer Engel in Rüfenach verbleiben in der Dorfkernzone. Durch die angepassten Nutzungsmasse kann jedoch von einer Erhöhung der Dichte auf 48 respektive 40 Einwohner pro Hektare ausgegangen werden.

Für das bereits überbaute Gebiet Oberdorfstrasse ist ein Anstieg der Einwohnerdichte auf ca. 35 Einwohner pro Hektare zu erwarten.

Die Handlungsgebiete in Vorderrein werden von der Wohnzone in die Dorfkernzone oder Dorfzone umgezont. Es ist ein von einer Erhöhung der Dichte auf 50 Einwohner pro Hektare auszugehen.

In den Handlungsgebieten kann mit den getroffenen Annahmen ein Zuwachs von rund 22 Einwohnern erwartet werden.

Realisierbares Fassungsvermögen in übrigen Wohn- und Mischzonen

Nebst den Handlungs- und Schlüsselgebieten tragen auch die übrigen (un)überbauten Wohn- und Mischzonen zur Innenentwicklung bei. Dies sind einerseits kleinere Baulücken (i.d.R. Einzelparzellen) und andererseits die bebauten Wohn- und Mischzonen, in denen keine spezifischen Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen getroffen wurden, welche aber beispielsweise durch den Einbau von Einliegerwohnungen oder den Ersatzneubau von kleinen Mehrfamilienhäusern (bis 4 Wohnungen in der W2) zu einer höheren Einwohnerdichte beitragen können. Zusätzlich hat der Gemeinderat bei sämtlichen Bauzonen die Möglichkeit, übergeordnete Konzepte auszuarbeiten.

Die Gesamtbetrachtung in Tabelle 15 zeigt, dass die Einwohnerzahl in den Wohn- und Mischzonen mit den getroffenen Massnahmen in 15 Jahren auf rund 1‘060 Einwohner und bis 2040 auf rund 1‘130 Einwohner erhöht werden kann. Dies entspricht einer Erhöhung der Einwohnerdichte von heute 33 auf 45 resp. 48 Einwohner pro Hektare.

Tabelle 15: Realisierbares Fassungsvermögen in Wohn- und Mischzonen

Wohn- und Mischzonen total	**Bruttofläche (ha)**	**Einwohnerzahl heute (Januar 2020)**	**Einwohnerzahl in 15 Jahren**	**Einwohnerzahl 2040**
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	2.81	0	180	225
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	0.96	0	43	53
Total Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a)	3.00	100	122	132
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	17.00	684	717	725
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	23.77	784	1'062	1'136
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		33	45	48

Beurteilung Fassungsvermögen

Das Fassungsvermögen des Entwurfs Nutzungsplanung Siedlung liegt gemäss Tabelle 16 bei rund 1'060 Einwohnern in 15 Jahren (2035) und 1'130 Einwohnern bis zum Richtplanhorizont (2040). Zusammen mit den Einwohnern ausserhalb Baugebiet, für welche von keinem Wachstum ausgegangen wird, beträgt die Einwohnerzahl rund 1'120 (2035) bzw. 1'200 (2040).

Tabelle 16: Fassungsvermögen Siedlungsgebiet

Gemeindegebiet total	**Einwohnerzahl 2029**	**Einwohnerzahl in 15 Jahren (2035)**	**Einwohnerzahl 2040**
Einwohner in den Wohn- und Mischzonen (Tabelle 4b)		1'062	1'136
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		5	5
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung		1'067	1'141
Einwohner ausserhalb Baugebiet		56	56
Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet		**1'123**	**1'197**
Planwert Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept	**950**	**975**	**1'000**

Wie bereits in Kapitel 3.1 (Beurteilung Bedarf an Bauzonen und Bevölkerungsentwicklung, Seite 15) erläutert, ist dieses Wachstum vertretbar.

3.3 Flächenstatistik und Bauzonenbilanz

Änderungsplan

Im Änderungsplan der Bauzonen sind sämtliche Änderungen der Grundnutzungen ersichtlich. Dabei bedeutet eine weisse Fläche, dass die Grundnutzungszone unverändert ist. Eine farbige Fläche zeigt die Grundnutzungszone der rechtskräftigen Bauzone, welche im Entwurf geändert wird.

Sämtliche Umzonungen, welche eine Änderung der Grösse des Siedlungsgebiets zur Folge haben, können nur vorgenommen werden, wenn sie dem Richtplan, Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet, entsprechen (Tabelle 17).

Tabelle 17: Umzonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2 Siedlungsgebiet

Einzonungen	Planungsanweisung 3.1 / 3.2 Einzonungen erfolgen im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und liegen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets.
Anordnungs-spielraum	Planungsanweisung 3.5 Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen.
Auszonungen	Planungsanweisung 4.2 Dieses Siedlungsgebiet steht der Region, in der die Auszonung erfolgte, für Einzonungen zur Verfügung.

Die entstehenden Flächendifferenzen werden in einer Flächenbilanz summiert und daraus die Reduktion des Siedlungsgebietes bestimmt bzw. die Vergrösserung der Fruchtfolgeflächen ermittelt (siehe Anhang B). Insgesamt resultiert ein Auszonungsüberhang von 0.14 Hektaren, welche als Reserve in den regionalen Topf gelangen. Diese Fläche steht für künftige Einzonungen der Region zur Verfügung.

Im Folgenden werden pro Ortsteil alle Änderungen der Grundnutzungen mittels Kartenausschnitt und zugehöriger Tabelle aufgezeigt. Die Änderungs-Nummer beginnt jeweils mit der Art der Änderung (Um = Umzonung, Ein = Einzonung, An = Anordnungsspielraum, Aus = Auszonung), gefolgt vom Anfangsbuchstaben des Ortsteils und der zugewiesenen Nummer. Die Nummerierung beginnt pro Ortsteil neu und ist jeweils in 100er-Schritte nach Art der Änderung aufgeteilt (100er sind Umzonungen, 200er Einzonungen, 300er Anordnungsspielraum, 400er Auszonung).

Rüfenach

Abbildung 9: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Rüfenach

Im Ortsteil Rüfenach werden die an den Ortskern angrenzenden Gebiete in die Dorfzone resp. Zone Heinrich Meyer umgezont (Erläuterungen siehe Kapitel 3.5). Die ehemalige Wohn- und Gewerbezone wird in die Dorfzone (neben Dorfkern) und in die Wohnzone 2 umgezont.

Bei der Einzonung auf den Parzellen 803 und 875 handelt es sich um eine kleine Fläche am Siedlungsrand, welche zwecks sinnvoller Abgrenzung vorgesehen wurde und durch die Auszonung auf Parzelle 161 kompensiert werden kann.

Tabelle 18: Änderungen Grundnutzung Rüfenach

Änderung Nr.	Parz. Nr.	Änderung		
		Fläche [m²]	Von Zone	In Zone
Ein-R201	803, 875	163	LW	D
Um-R101	682, 683, 684, 685, 689, 699, 700	4‘555	WG	D
Um-R102	16, 17, 19, 24, 34, 121, 662, 754, 755, 756, 757, 758, 766, 767, 770, 787, 788, 899, 928	14’033	WG	D
Um-R104	163, 692, 693, 769, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786	6‘732	WG	W2
Um-R105	928	1‘251	DK	D
Um-R106	85, 86, 87, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 730, 731	10	W2	D
Um-R108	88, 763, 764, 809	1’234	DK	D
Um-R109	647, 803, 875, 876, 877	2‘687	DK	D
Um-R110	191	15‘308	OEBA	Zone Heinrich Meyer
Um-R111	85, 86	1‘662	DK	D
Um-R112	82, 84, 864	1’329	DK	D
An-R301	2	421	LW	D
An-R302	67	323	LW	D
An-R303	67	1‘395	LW	W2
An-R304	67	706	LW	OEBA
An-R305	560	213	LW	D

Hinterrein

Abbildung 10: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Hinterrein

Im Ortsteil Hinterrein wird das Gebiet entlang der Oberdorfstrasse in die Dorfzone umgezont (Erläuterungen siehe Kapitel 3.5).

Bei der Entsorgungsstelle (Parz. 161) handelt es sich um eine isolierte Kleinstbauzone, welche bundesrechtswidrig ist. Sie ist daher auszuzonen. Die darauf stehenden Bauten und Anlagen haben Besitzstandsgarantie.

Bei den Einzonungen handelt es sich um kleine Flächen am Siedlungsrand, welche zwecks Einhaltung des Kulturlandabstands (4 m) der bestehenden Bauten vorgesehen wurden und durch die Auszonung auf Parzelle 161 kompensiert werden können.

Tabelle 19: Änderungen Grundnutzung Hinterrein

Änderung Nr.	Parz. Nr.	Änderung		
		Fläche [m²]	Von Zone	In Zone
Ein-H201	656, 813	177	LW	W2
Ein-H202	271, 281, 282, 736,	272	LW	W2
Ein-H203	712, 713	54	LW	W2
Um-H101	331, 361, 362, 363, 376, 377, 391	3’760	W2	D
Um-H102	326, 327, 328, 331, 333, 336, 337, 338, 339, 340, 659, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 893, 913	12’950	DK	D
An-H301	203, 331, 356, 366, 892	2‘319	LW	W2
An-H302	892	1‘036	LW	DK
An-H303	340, 892	737	LW	D
Aus-H401	161	2’177	OEBA	LW
Aus-H402	712	19	W2	LW

Vorderrein

Abbildung 11: Änderungsplan Bauzonen, Ausschnitt Vorderrein

Im Ortsteil Vorderrein wird der Ortsbildschutzperimeter nordöstlich der Reinerstrasse aufgehoben. Es erfolgt eine Umzonung in die Dorfkernzone mit angrenzender Dorfzone (Erläuterungen siehe Kapitel 3.5).

Infolge der Aufhebung des Gestaltungsplans „Vorderrein“ werden neu die Wohnzonen W2a und W2b auf dem bisherigen Perimeter des GP’s ausgeschieden. Diese bezwecken eine gute Einpassung ins Ortsbild aufgrund der gut einsehbaren Hanglage. Aus den Sondernutzungsvorschriften werden neben den Vorschriften zur Dachgestaltung insbesondere die Bestimmungen zum Freihaltebereich in die BNO aufgenommen.

Bei der Einzonung auf Parzelle 778 handelt es sich um eine kleine Fläche am Siedlungsrand, welche zwecks Einhaltung des Kulturlandabstands (4 m) der bestehenden Baute vorgesehen wurde und durch die Auszonung auf Parzelle 161 kompensiert werden kann.

Tabelle 20: Änderungen Grundnutzung Vorderrein

Änderung Nr.	**Parz. Nr.**	**Änderung**		
		Fläche [m²]	**Von Zone**	**In Zone**
Ein-V201	778	105	LW	W2
Um-V101	463	391	W2	OEBA
Um-V102	791	2‘503	W2	D
Um-V103	464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 665, 680	6‘493	W2	DK
Um-V104	473, 496, 497, 500, 645, 664, 827	1‘036	W2	D
Um-V105	765, 486, 490, 491, 900, 895, 881, 902, 921, 493	8’252	W2	W2a
Um-V106	851 – 857, 866, 847, 858, 914, 838 865, 862, 863 485, 912, 915, 901, 848, 870 - 874, 779, 671, 740, 849, 846, 880, 492, 898, 896	17’189	W2	W2b

3.4 Mehrwertausgleich und Baulandmobilisierung

Gesetzliche Grundlagen

Die kantonalen Bestimmungen zur Baulandmobilisierung und zum Mehrwertausgleich sind am 1. Mai 2017 in Kraft getreten. Im neuen § 28a BauG wird ein minimaler Abgabesatz von 20 % des Mehrwerts bei Einzonungen gefordert. Das Vorgehen für Festsetzung, Bezug und Verwendung ist im Baugesetz vorgegeben. Die Hälfte der Abgabe geht an den Kanton. Die Gemeinden können den Abgabesatz auf höchstens 30 % erhöhen. Zusätzlich wird der Gemeinderat ermächtigt, bei Um- und Aufzonungen von den Grundeigentümern Mehrwertabgaben über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zu verlangen.

Unter dem Titel „Förderung der Verfügbarkeit von Bauland“ ist im neuen § 28i BauG eine Baupflicht vorgesehen. Diese ermöglicht es dem Gemeinderat, für ein eingezontes Grundstück eine Frist für die Überbauung festzulegen, wenn das öffentliche Interesse es rechtfertigt. Im neuen § 30a BauG wird der Gemeinderat verpflichtet, eine Planungszone oder eine Bausperre zu verfügen, wenn ein Bauvorhaben den Richtplan verletzt und der Nutzungsplan anpassungsbedürftig ist. Da die Instrumente durch das Baugesetz abschliessend geregelt werden, sind in der BNO keine weiteren Vorschriften erforderlich.

Mehrwertabgabe

Folgende Änderungen des Bauzonenplans sind für die Mehrwertabgabe relevant:

- Umzonungen von einer Zone, in welcher das Bauen nicht gestattet ist (z.B. OEBA), in eine Zone, in welcher das Bauen zulässig ist (Wohn- und Mischzonen)
- Anordnungsspielraum gemäss Richtplan (siehe Kapitel 3.3)

Jene Flächen, welche im Eigentum der Einwohnergemeinde sind und der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen (z.B. Erschliessungsfunktion), sind Ausnahmen gemäss § 28a Abs. 4 lit. a BauG und fallen nicht unter die Mehrwertabgabepflicht. Strassenparzellen sind daher in Tabelle 21 nicht aufgeführt.

Tabelle 21: Liste der eingezonten Grundstücke im Sinne der Mehrwertabgabe

Nr.	Parzelle	Einzonung (ohne Zonenrandstrassen)		Fläche	Schätzungsantrag Bagatellgrenze von 80 m² überschritten / keine Ausnahme
		Von Zone	In Zone	m²	
Ein-R201	803	LW	D	121	ja
Ein-R201	875	LW	D	42	nein (Bagatellfall)
Ein-H201	656	LW	W2	104	ja
Ein-H201	813	LW	W2	73	nein (Bagatellfall)
Ein-H202	271	LW	W2	14	nein (öffentliche Aufgabe)
Ein-H202	281	LW	W2	120	ja
Ein-H202	282	LW	W2	18	nein (öffentliche Aufgabe)
Ein-H202	736	LW	W2	120	ja
Ein-H203	712	LW	W2	30	nein (Bagatellfall)
Ein-H203	713	LW	W2	24	nein (Bagatellfall)
Ein-V201	778	LW	W2	105	ja
An-H311	259	LW	W2	88	ja
Um-R110	191	OEBA	Zone Heinrich Meyer	15308	ja

Für die in Tabelle 21 bezeichneten Parzellen hat die Gemeinde einen Schätzungsantrag beim kantonalen Steueramt eingereicht. In folgenden Fällen handelt es sich um einen Bagatellfall und es wird keine Mehrwertabgabe fällig:

- Fall 1: Der Schätzungswert liegt unter CHF 100‘000
- Fall 2: Der Schätzungswert ist höher als CHF 100‘000 und der entstehende Mehrwert liegt unter CHF 5‘000.

Fall 1 und 2 ist gemäss dem Schätzungsantrag bei allen Parzellen eingetreten mit Ausnahme der Parzelle Nr. 191. Dadurch ergeben sich bei einem Abgabesatz von 30% Einnahmen von CHF 964'404. Davon fliessen gemäss § 28e Abs. 1 BauG zwei Drittel an die Gemeinde (CHF 642'936).

Wird eine Mehrwertabgabe fällig, so ist mit der Baubewilligung oder bei Verkauf eine Abgabe von mindestens 20% des Mehrwerts zu leisten (§ 28a BauG). Die betroffenen Grundeigentümer sind vor der öffentlichen Auflage über die voraussichtliche Höhe der Mehrwertabgabe zu orientieren. Die Mehrwertabgabepflicht wird im Grundbuch angemerkt.

Aufgrund der grösseren Einzonung im Sinne der Mehrwertabgabe beim Areal Heinrich Meyer (Umzonung OEBA in Zone Heinrich Meyer), legt die Gemeinde Rüfenach den Abgabesatz auf 30% fest.

Der Gemeinderat hat zudem die Möglichkeit, für Aufzonungen verwaltungsrechtliche Verträge mit den Grundeigentümern abzuschliessen. Dies ist jedoch im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung nicht vorgesehen.

Baulandmobilisierung

Der Gemeinderat führt im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Gespräche mit Grundeigentümern von unbebauten Grundstücken. Dies betrifft insbesondere Schlüsselgebiete oder Grundstücke, wo Umzonungen stattgefunden haben. Einzelne Gespräche haben im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens stattgefunden.

Der Gemeinderat hat ausserdem die Möglichkeit, wenn es im öffentlichen Interesse ist, für wichtige Grundstücke eine Baupflicht zu erlassen. Bei Umzonungen, die einer Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat gestützt auf § 28i Abs. 1 BauG eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahren). Dies ist bei der Umzonung der OEBA-Zone beim Areal Heinrich Meyer der Fall. Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, eine Frist zur Überbauung zu verfügen. Für die Durchsetzung der Frist erhebt der Gemeinderat gemäss § 28j BauG nach Ablauf der Frist eine Lenkungsabgabe von 2 % des steuerrechtlich massgebenden Grundstückverkehrswerts. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht hat der Gemeinderat als Planungsbehörde die Möglichkeit, in der Planung unterstützend mitzuwirken.

3.5 Siedlungsqualität

Gemäss § 13 BauG haben die Gemeinden aufzuzeigen, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern. Während im Kapitel 3.1 vor allem auf die bauliche Dichte eingegangen wurde, wird in diesem Kapitel aufgezeigt, wie die Gemeinde Rüfenach mit der Siedlungsqualität umgeht.

Dorfzonen

Das Ortsbild setzt sich zusammen aus vielen Einzelteilen. Die Bauernhäuser, Gärten, Bäume und Vorplätze formen zusammen das grosse Ganze. Die einzelnen baulichen Eingriffe in den schützenswerten Ortskernen sollen so ausgeführt werden, dass sich diese gut in das Ortsbild einfügen. Die Summe der einzelnen baulichen Veränderungen darf nicht dazu führen, dass das Ortsbild schleichend an Wert verliert. Hierzu ist eine hochwertige Baukultur nötig, welche im räumlichen Entwicklungsleitbild ausführlich dokumentiert ist.

Der Erhalt der Siedlungsqualität ist insbesondere in den Dorfzonen von grosser Bedeutung. Im REL wurde festgestellt, dass es in den Dorfzonen der verschiedenen Ortsteile sowohl Gemeinsamkeiten als auch Unterschiede gibt. Dieser Umstand wurde durch eine Differenzierung der Dorfzonen umgesetzt.

Allen Dorfzonen ist gemeinsam, dass es sich um Mischzonen handelt, in welchen sowohl Wohnnutzungen als auch landwirtschaftlich und gewerbliche Nutzungen zugelassen sind. Daher ist auch eine dichtere Bauweise erwünscht – mit entsprechenden Qualitätsanforderungen (Tabelle 22).

Tabelle 22: Qualitätskriterien im Dorfkern

Qualitätskriterien	BNO
Anpassung an das Dorfbild bezüglich Stellung, Ausmass und Gestaltung	§ 11 Abs. 3
Erhaltung wichtiger Gebäude mit ihrer Umgebung, den Vorgärten- und Vorplatzbereichen sowie den charakteristischen Umzäunungen	§ 11 Abs. 4
Keine Beeinträchtigung der Schutzziele und des Charakters der Bauten	§ 11 Abs. 6
Gestaltung und Materialisierung analog zur ortstypischen, gebauten Umgebung	§ 11 Abs. 9
Attraktive und charakteristische Freiräume	§ 11 Abs. 12
Einwandfreie Einordnung von Terrainveränderungen in die Umgebung	§ 45 Abs. 1
Gegen den Ortseingang und das Kulturland sind mittels Bepflanzungen (Bäume, Sträucher) hochwertige Siedlungsränder mit Bezug auf den ländlichen der Ortschaft zu gestalten (Areal Heinrich Meyer).	§ 13 Abs. 9

In der Dorfkernzone steht die Erhaltung und Pflege des ländlichen Ortsbildes, der historisch wertvollen Substanz der Ortskerne und deren sorgfältige Aufwertung und Entwicklung im Vordergrund.

Im Gegensatz zur Dorfkernzone dient die Dorfzone neben der Erhaltung des Ortsbildes vor allem der Weiterentwicklung und Aufwertung des Dorfes.

Siedlungsaufwertung und Freiräume

Neben der baulichen Entwicklung in den Ortskernen ist auch die Freiraumraumentwicklung für die Siedlungsqualität von grosser Bedeutung. Dabei spielen vor allem die Strassenräume des typischen Strassendorfs im Ortsteil Rüfenach eine Rolle. Im REL und im Handlungsprogramm wird aufgezeigt, welche Strassenräume sich für eine weitere Aufwertung eignen.

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist ein wichtiger Bestandteil für alle Baugesuche, insbesondere in den Dorfzonen (siehe BNO-Vorschriften). Die Freiräume sind entsprechend dem Dorfcharakter mit Gärten, Vorplätzen und Bäumen zu gestalten. Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan mit Angaben zu Belägen, Einzäunungen, allfälligen Mauern, zur Bepflanzung usw. einzureichen.

Die Siedlungsränder prägen das äussere Erscheinungsbild der Gemeinde. Diese sollen so gestaltet werden, dass sich die Siedlungen sanft in das Landschaftsbild einfügen. Im REL wurde die Gestaltung der Siedlungsränder differenziert betrachtet und in die Zielbilder integriert.

Natur im Siedlungsgebiet

Im Siedlungsgebiet sind mehrere ortsprägende Bäume vorhanden, welche im rechtskräftigen Bauzonenplan eingetragen sind. Die schutzwürdigen Bäume sollen weiterhin geschützt werden, da sie den Charakter des Dorfes prägen und so wesentlich zur Siedlungsqualität beitragen. Dies betrifft die Einzelbäume im Siedlungsgebiet von Vorderrein.

Die Hecken im Siedlungsgebiet sollen hingegen nicht mehr geschützt werden, da sie mehrheitlich auf Privatparzellen liegen und es in der Vergangenheit durch den Unterhalt durch die Gemeinde Probleme bei der Umsetzung gab.

Qualitätssichernde Massnahmen

Zusammenfassend können folgende Massnahmen zur Qualitätssicherung genannt werden:

- Überprüfung der Qualitätskriterien bei Baugesuchen
- Möglichkeit zur Nachforderung von Beurteilungsgrundlagen
- Möglichkeit für Fachgutachten in den Dorfzonen
- Gestaltungsplanpflicht für Schlüsselgebiet Areal Heinrich Meyer
- Möglichkeit für Arealüberbauungen (mit Fachgutachten)
- Möglichkeit für Einsatz eines Fachgremiums

3.6 Ortsbild und Kulturgüter

Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinden haben den gesetzlichen Auftrag, den Schutz der Ortsbilder und Kulturgüter in der Nutzungsplanung sicherzustellen (Tabelle 23).

Tabelle 23: Rechtliche Grundlagen Ortsbildschutz

Kulturgesetz (KG) § 25	*[1] Kanton und Gemeinden sorgen im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Erhaltung und Pflege der Kulturgüter und nehmen auf diese bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben Rücksicht, insbesondere bei* *a) raumwirksamen Tätigkeiten,* *b) Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen,* *c) Errichtung eigener Bauten und Anlagen.* *[2] Die Gemeinden erlassen Vorschriften für Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung.*
Verordnung zum Kulturgesetz (VKG) § 26	*[2] Die kantonale Denkmalpflege unterstützt die Gemeinden bei der Bezeichnung der kommunal schutzwürdigen Objekte in fachlicher Hinsicht. Sie stellt die einheitliche Wertung der Bausubstanz unter Berücksichtigung regionaler und überregionaler Gesichtspunkte und die Koordination mit dem Inventar der kantonal geschützten Baudenkmäler sicher. Sie kann dazu ein Kurzinventar der Baudenkmäler von kommunaler Bedeutung erstellen.*
§ 40 BauG	*[1] Die Erhaltung, die Pflege und die Gestaltung von Landschaften, von Gebieten und Objekten des Natur- und Heimatschutzes sowie von Ortsbildern und Aussichtspunkten sind Sache des Kantons und der Gemeinden. Für diese Schutzobjekte treffen sie insbesondere Massnahmen, um* *f) Ortsbilder entsprechend ihrer Bedeutung zu bewahren und Siedlungen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.*
Richtplan S1.5 Planungsgrundsätze	*A. Der Schutz und die Erhaltung bedeutender Ortsbilder, Kulturgüter, historischer Verkehrswege und archäologischer Fundstellen werden mit geeigneten organisatorischen und raumplanerischen Massnahmen sichergestellt.* *B. Inventare wie das ISOS, das IVS und das ADAB sowie das kantonale Bauinventar der Kulturobjekte und das Inventar der archäologischen Hinterlassenschaften sind als Grundlagen bei der Planung und Projektierung beizuziehen und in der Interessenabwägung entsprechend zu berücksichtigen.* *C. Die historische Bausubstanz soll unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse und des Ortsbildschutzes zeitgemäss umgenutzt, erneuert oder baulich erweitert werden können. Der Denkmalschutz bleibt vorbehalten.*

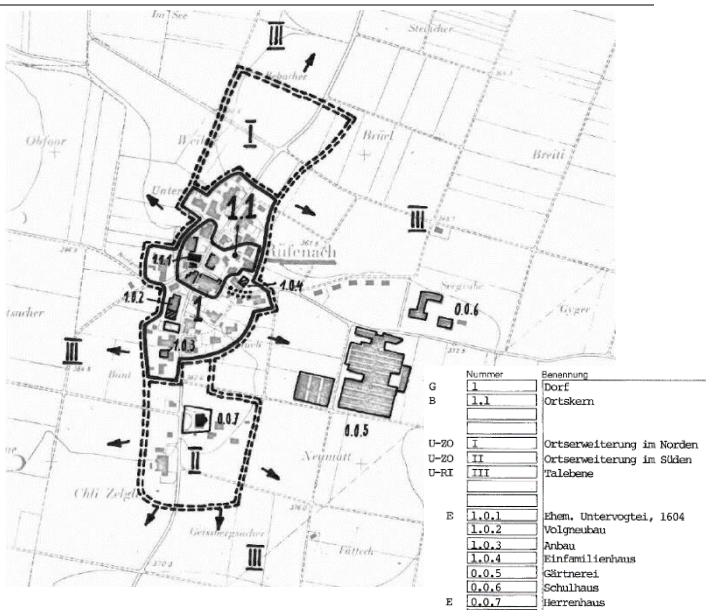
Umgang mit Ortsbild von regionaler Bedeutung

Gemäss dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist in der Gemeinde Rüfenach im Ortsteil Rüfenach ein Ortsbild von regionaler Bedeutung vorhanden.

Tabelle 24: Ortsbild von regionaler Bedeutung gemäss ISOS

Rüfenach

„Räumliche Qualitäten und der Dorfkern ergeben sich aus der Anlage entlang dem Strassenkreuz im Ortszentrum. Der Geschlossenheitsgrad der Bauten ist nur schwach ausgeprägt. An den beiden Dorfausgängen sind heute die wichtigsten Ansätze zur Erweiterung mit Neubauten erkennbar. Das Agrarland im Westen und Osten sollte für die äussere Lesbarkeit der ursprünglichen Siedlungsanlage unbedingt unverbaut bleiben.



Das räumliche Entwicklungsleitbild erläutert die Prinzipien für den Erhalt der Ortsbilder in den einzelnen Zielbildern und in den Grundsätzen fürs Bauen, Freiraum und Kulturland. Im Bauzonenplan und in der BNO werden die Vorgaben aus dem ISOS und dem REL mittels Differenzierung der Dorfzonen umgesetzt. Das Ziel dabei ist, die Siedlungsqualität der intakten Ortskerne langfristig zu sichern (siehe Kapitel 3.5).

Kantonales Bauinventar

Die kantonale Denkmalpflege führt über alle Gemeinden im Kanton Aargau ein Bauinventar (ehemals Kurzinventar). Es handelt sich um eine Fachdokumentation von kunst-, architektur- und lokalgeschichtlich wichtigen und das Ortsbild prägenden Bauten und Anlagen, welche nach einheitlichen Kriterien ausgewählt wurden. Das Bauinventar dient den Gemeindebehörden und dem Kanton als Grundlage für die Ortsplanung und für baurechtliche Entscheide.

Das Bauinventar der Gemeinde Rüfenach wurde im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung aufgrund von Ortsbegehungen und Innenbesichtigungen der betroffenen Liegenschaften im Jahr 2019 aktualisiert. Die Dokumentation wurde im November 2018 abgeschlossen und enthält neben 13 bisherigen 3 neue Objekte (Tabelle 25). Dies betrifft die folgenden Objekte:

- RUA914: Wohnhaus mit angebauter Scheune (17. Jh.) in Rüfenach
- RUA915: die Stallscheune (1842) in Rüfenach
- RUA917: das Soldatendenkmal der 5. Division (1940) in Vorderrein

Das Kleinbauernhaus (ehemaliges Strohdachhaus 18. Jh.) in Hinterrein wurde nach einer Innenbegehung im Herbst 2021 wieder aus dem Bauinventar entlassen.

Tabelle 25: Übersicht kantonales Bauinventar

Ortsteile	**Kurzinventar (1996)**		**Umgesetzt in rechtsgültiger BNO**	**Aktualisiertes Bauinventar (2019)**	
	Gebäude	Kulturobjekte		Gebäude	Kulturobjekte
Rüfenach (ISOS regional)	7	1 Grenzstein	Substanzschutz / Volumenschutz	7 bisherige 2 Neuaufnahmen	1 bisheriges
Hinterrein	1	0	Substanzschutz	1 bisheriges	-
Vorderrein	4	0	Substanzschutz	4 bisherige	1 Neuaufnahme Soldatendenkmal
Total	**12**	**1**		**15**	**2**

Das Bauinventar setzt sich aus einzelnen Objektdossiers mit einem beschreibenden und würdigenden Textteil sowie einer Fotodokumentation zusammen. Es ist auf der Gemeinde in schriftlicher und elektronischer Form vorhanden und kann dort eingesehen werden.

Kommunale Schutzobjekte

Gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung (Tabelle 23) sind die im Bauinventar ausgewiesenen Objekte in der Nutzungsplanung umzusetzen. Die Umsetzung erfolgt durch kommunale Schutzobjekte, dabei wird unterschieden zwischen Substanzschutzobjekten (Gebäude) und Kulturobjekten (weitere Bauobjekte wie Grenzstein etc.).

Substanzschutzobjekte sind gemäss BNO *„in ihrer Substanz, das heisst in der Grundstruktur, der Fassadengestaltung, der inneren Raumordnung und in ihrer wertvollen historischen Oberfläche, geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist, dürfen sie aus- und umgebaut werden.“*

Sämtliche Objekte des Bauinventars werden als kommunale Schutzobjekte umgesetzt. Das Bauinventar stellt dabei die fachliche Grundlage und einen einheitlichen Beurteilungsmassstab für die Schutzwürdigkeit dar.

Der Volumenschutz wurde in den letzten BNO-Revisionen eingeführt, um wichtige Volumen im Ortsbild zu erhalten. Da Gebäude unter Volumenschutz abgerissen werden dürfen, besteht kein Anreiz, das Gebäude zu erhalten. Das kann dazu führen, dass ein Ersatzneubau an gleicher Lage erstellt wird, der nichts mehr mit der bestehenden Struktur zu tun hat. Die Volumenschutzobjekte sollen daher aufgehoben werden, wobei die ortsbildpflegerischen Ziele über die Zonenbestimmungen erreicht werden sollen.

Denkmalschutz

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte ist nicht Gegenstand der BNO-Revision. Die Objekte werden jedoch als Orientierungsinhalt erfasst.

Die Gemeinde Rüfenach besitzt mit der Speisewirtschaft Vogt (blauer Engel) und der ehemaligen Meyerschen Anstalt inkl. Nebengebäude sowie der militärhistorischen Anlage Rein kantonale Baudenkmäler.

Die Kantonale Denkmalpflege begleitet Bauvorhaben an kantonal geschützten Denkmälern und in deren unmittelbarer Umgebung. Soll ein kantonales Schutzobjekt umgebaut oder restauriert werden, ist es Pflicht, dass die kantonale Denkmalpflege von Beginn weg in den Prozess mit einbezogen wird.

Historische Verkehrswege

Die historischen Verkehrswege als Verbindungen früherer Epochen ist in Rüfenach durch eine Melioration teilweise beseitigt worden. Es sind vor allem am Bruggerberg und in der Umgebung von Rain verschiedene Wegabschnitte mit traditioneller Wegsubstanz von lokaler, regionaler und nationaler Bedeutung zu finden.

Archäologische Fundstellen

Im Gemeindegebiet von Rüfenach befinden sich mehrere archäologische Fundstellen. Diese sind zu schützen und zu erhalten. Dabei haben die Gemeinden Aufsichtsfunktion, indem sie Baugesuche im Bereich von archäologischen Fundstellen möglichst frühzeitig der Abteilung für Baubewilligungen zur Stellungnahme weiterleiten.

Die archäologischen Fundstellen werden im Bauzonen- und Kulturlandplan sowie in der BNO nicht erfasst, da deren rechtliche Stellung direkt durch das kantonale Kulturgesetz vom 31.03.2009 geregelt ist. Sie werden laufend nachgeführt und sind auf dem Geoportal (AGIS) ersichtlich (Abbildung 12).

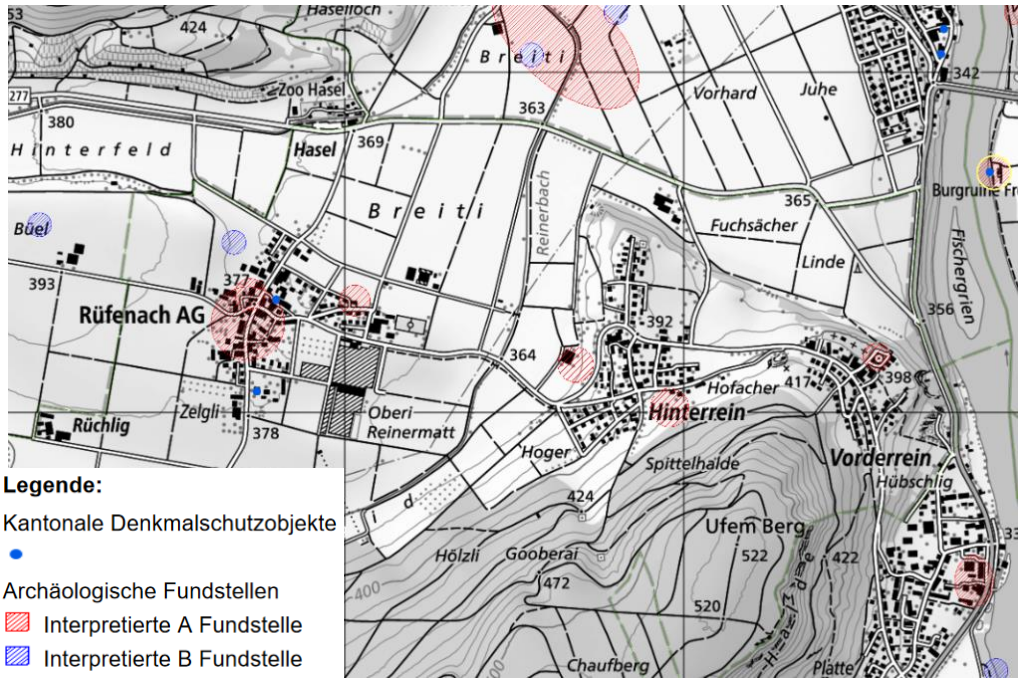


Abbildung 12: Archäologische Fundstellen (AGIS, April 2020)

3.7 Harmonisierung der Baubegriffe

Grundlagen und Handlungsbedarf IVHB

Mit Beschluss des Grossen Rates vom 15. September 2009 ist der Kanton Aargau der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Das entsprechende Konkordat ist am 26. November 2011 mit dem Beitritt der erforderlichen Anzahl Kantone in Kraft getreten. Der Regierungsrat hat am 25. Mai 2011 mit der revidierten Bauverordnung (BauV) die kantonalen Ausführungsbestimmungen erlassen (Inkrafttreten am 1. September 2011). Die Gemeinden haben für die Umsetzung eine Übergangsfrist von 10 Jahren (§ 64 BauV).

Aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe existieren die Ausdrücke Gebäudehöhe und Firsthöhe nicht mehr. Das neue Recht sieht vor, dass von folgenden drei Definitionen mindestens ein Mass in der BNO festgelegt werden muss:

- Gesamthöhe (IVHB 5.1)
- Fassadenhöhe (IVHB 5.2)
- Vollgeschosse (IVHB 6.1)

Umsetzung Höhenbegriffe

Die Begriffe Gesamthöhe und Fassadenhöhe werden übernommen. Die Vollgeschosszahl ist in der Zonenübersicht nicht geregelt und daher frei. Die Masse wurden überprüft und neu festgelegt.

Tabelle 26: Höhenmasse gemäss rechtskräftiger BNO

Zone	Gebäudehöhe	Firsthöhe	Vollgeschosse
Dorfkernzone (D)	8 m	14 m	-
Wohn- und Gewerbezone (WG)	10 m	14 m	-
Wohnzone (W)	7 m	11 m	-

Die **Gesamthöhe** entspricht in etwa der heutigen Firsthöhe, wobei der obere Punkt neu auf der Oberkante der Dachkonstruktion statt der Dachoberfläche gemessen wird und der untere Punkt auch im Gebäudeinnern liegen kann.

Die **Fassadenhöhe** entspricht in etwa der heutigen Gebäudehöhe bei Schrägdächern, wobei der obere Punkt neu auf der Oberkante der Dachkonstruktion statt der Dachoberfläche gemessen wird.

In einem ersten BNO-Entwurf wurden die Höhenmasse der bestehenden Dorfzonen sowie der Wohnzone neu definiert und gemäss Tabelle 27 vorgeschlagen. In den Dorfzonen wurde für die Gesamthöhe ursprünglich ein Mass wie in der rechtskräftigen BNO festgelegt.

Tabelle 27: Neue Höhenbegriffe gemäss IVHB ohne materielle Änderungen

Zone	Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach
Dorfkernzone DK	7 m	12 m	-
Dorfzone D	7 m	12 m	-
Wohnzone W2	7 m	11 m	10 m

Diese Masse wurden anhand von aktuellen Bauvorhaben überprüft und ermöglichen in der Ebene die Erstellung der in Abbildung 13 und Abbildung 14 schematisch dargestellten Wohnbauten.

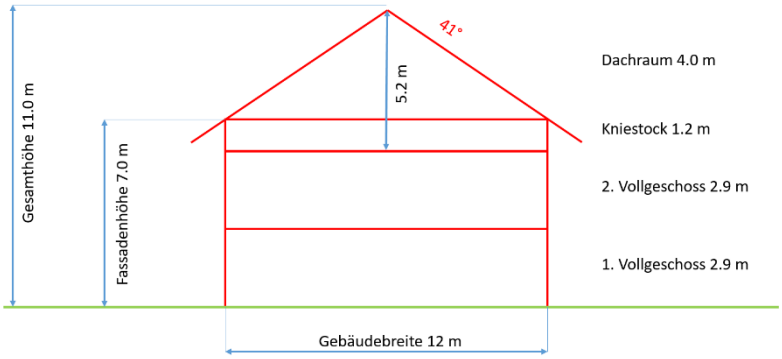


Abbildung 13: Schrägdachbau ohne materielle Änderungen

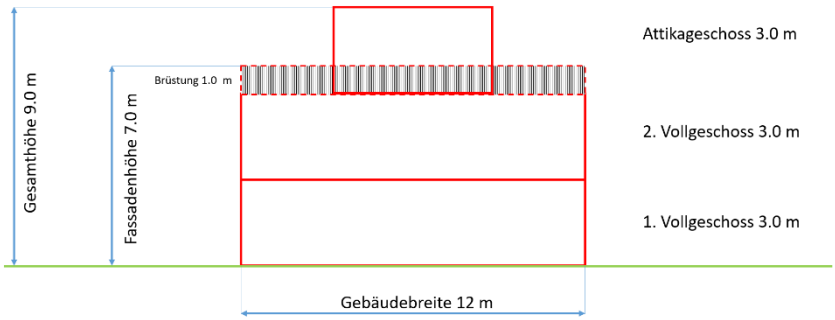


Abbildung 14: Flachdachbau ohne materielle Änderungen

Bei einer genaueren Überprüfung der Masse wurde festgestellt, dass diese zu wenig Spielraum bieten, insbesondere bei Gebäuden am Hang. Bei einer allfälligen Erhöhung der Masse sind folgende Punkte zu beachten:

- Es können neben den bestehenden Häusern höhere Häuser erstellt werden (durch höhere Masse und andere Messweise).
- Mehr Spielraum für grössere Kubaturen ist vor allem in den Dorfzonen erwünscht.
- Bei Mehrfamilienhäusern bis 4 Wohnungen, welche in der W2 zugelassen sind, muss im Dachgeschoss nicht zwingend eine separate Wohnung untergebracht werden können.

In vergleichbaren Gemeinden werden üblicherweise Fassadenhöhen im Bereich von 7 m bis 8 m und Gesamthöhen im Bereich von 10 m bis 12 m definiert. In der neuen Zone Heinrich Meyer werden höhere Masse angenommen, welche jedoch für das ländliche Siedlungsbild ortsverträglich sind. In den Dorfzonen werden in der Regel keine Gesamthöhen definiert, da insbesondere in der Dorfzone bereits viel höhere Gebäude existieren. Um etwas mehr Spielraum zu erhalten, ohne dass eine zu grosse Erhöhung gegenüber der heutigen Regelung erfolgt, werden die Höhenmasse gemäss Tabelle 28 vorgeschlagen.

Tabelle 28: Neue Höhenmasse gemäss IVHB für die Gemeinde Rüfenach

Zone	Fassadenhöhe	Gesamthöhe Schrägdach	Gesamthöhe Flachdach
Dorfkernzone DK	7.60 m	-	-
Dorfzone D	7.60 m	-	-
Zone Heinrich Meyer	10.00 m	-	-
Wohnzone W2	7.00 m	11.00 m	10.00 m

Diese Masse ermöglichen die Erstellung von Schrägdachbauten, wie sie in Abbildung 15 schematisch dargestellt ist.

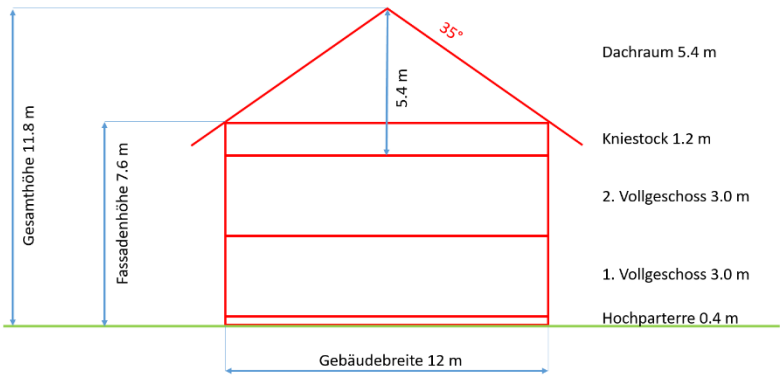


Abbildung 15: Schrägdachbau Dorfzone mit neuen Höhenmassen

Flachdächer und Attikageschosse

In den Wohnzonen sind Flachdachbauten zugelassen. In den Dorfzonen sind keine Flachdächer zugelassen (ausgenommen Klein- und Anbauten). Zusätzlich zu den Vollgeschossen soll in den Wohnzonen ein Attikageschoss ermöglicht werden. Damit Flachdachbauten in der Ebene nicht allzu prägnant in Erscheinung treten, soll die Fassadenhöhe um rund ein Geschoss tiefer als die Gesamthöhe Flachdach festgelegt werden. Das bewirkt, dass das Attikageschoss auf allen Seiten genügend zurückspringen muss.

Damit Attikageschosse bei Flachdachbauten am Hang bergseitig nicht zurückspringen müssen, wird dort die Fassadenhöhe talseitig gemessen. Dies ist der Fall, wenn das massgebende Terrain ein Gefälle von 10 % oder mehr aufweist (Abbildung 16).

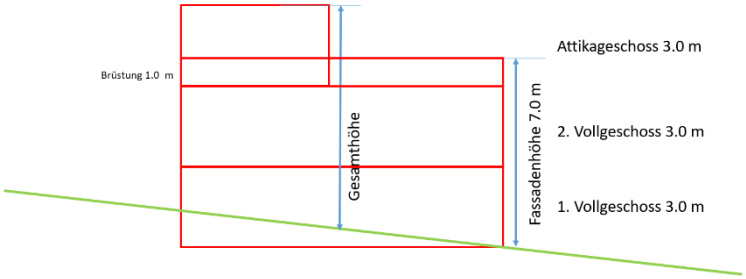


Abbildung 16: Flachdachbau W2 mit Attika am Hang mit neuen Höhenmassen

Gegenüberstellung Dorfkernzone und Dorfzone

Dorfkernzone und Dorfzone unterscheiden sich bezüglich Höhen und bauliche Dichte in folgenden Punkten:

- Fassadenhöhe von 7.60 m (identisch)
- Verzicht auf Gesamthöhe (identisch)
- Dachneigung 35°-45° (Dorfkernzone) bzw. 30°-45° (Dorfzone)
- Ausnützungsziffer 0.75 (Dorfkernzone) bzw. 0.6 (Dorfzone)
- Bei allen Massen kann der Gemeinderat Abweichungen bewilligen

Überprüfung rechtskräftige Sondernutzungspläne

Der Gestaltungsplan Vorderrein soll aufgehoben und die wichtigsten Bestimmungen in die BNO überführt werden. Mit der Aufhebung können Widersprüche zum übergeordneten Recht vermieden werden.

3.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Verkehrsthemen aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild

Die Gemeinde Rüfenach hat auf die Erstellung eines Kommunalen Gesamtplans Verkehr (KGV) verzichtet. Die relevanten Verkehrsthemen wurden ins räumliche Entwicklungsleitbild und ins Handlungsprogramm aufgenommen. Insbesondere die folgenden Brennpunkte wurden im REL thematisiert.

Umgestaltung Ortsdurchfahrt Rüfenach und Bushaltestelle

Im Zusammenhang mit der siedlungsverträglichen Umgestaltung der Kantonsstrasse in Rüfenach soll auch die Bushaltestelle behindertengerecht ausgebaut werden. Da das Strassenprojekt mittelfristig noch nicht absehbar ist, wird der Umbau der Bushaltestelle vorgezogen.

Damit die Eigentümer im Ortskern in ihre Liegenschaften investieren, ist eine hohe Wohnqualität entscheidend. Hierzu ist massgeblich, dass die Kantonsstrasse siedlungsverträglich gestaltet ist und die Emmissionen des Verkehrs minimiert werden können. Der charakteristische bäuerliche Strassenraum mit Vorgärten und Vorplätzen ist zu erhalten.

(Auszug REL, Strassenraum)

Abbildung 17: Ortsdurchfahrt Rüfenach

Gestaltung öffentlicher Raum

Die Siedlungsstruktur in den „Ortszentren“ von Vorderrein und Hinterrein sollen dank einer attraktiven Gestaltung der Reinerstrasse aufgewertet und besser in Erscheinung treten.

Der Bereich um die Bushaltestelle in Hinterrein soll aufgewertet werden. Vorderrein verfügt über eine spannende Siedlungsstruktur. Diese kommt heute nur bedingt zur Geltung. Dank einer attraktiven Gestaltung der Reinerstrasse mit Ausweitung in Richtung Kirche kann der Ortsteil massgeblich aufgewertet werden.

(Auszug REL, öffentlicher Raum)

Abbildung 18: Bushaltestelle Hinterrein

Gestaltung Ortseingänge

Im Zusammenhang mit der Neugstaltung der Ortsdurchfahrt von Rüfenach und der Aufwertung des öffentlichen Raumes sollen auch die Ortseingänge aufgewertet und repräsentativ gestaltet werden.

Abbildung 19: Ortseingang Rüfenach

Eine besondere Bedeutung für die einzelnen Ortsteile haben die Ortseingänge. Diese markieren den Übergang von der Landschaft zur Siedlung und haben eine repräsentative Aufgabe. Die Übergänge in die Siedlung sind auch verbunden mit einer Geschwindigkeitsreduktion für den Verkehr (Wechsel inner- ausserorts). Die Ortseingänge sollen sorgfältig und verkehrsberuhigend gestaltet werden.

(Auszug REL, Ortseingänge)

Parkierung / Mobilitätskonzept

Die Möglichkeiten für die Parkierung und von Mobilitätskonzepten wurden im REL thematisiert, jedoch in der BNO nicht umgesetzt. Die Gemeinde ist der Auffassung, dass das REL genügend Anregungen für Bauherren gibt.

Abbildung 20: Beispiel Parkierung

Neubauten brauchen Parkplätze. Wohnflächenerweiterungen beim Umbau von Gebäuden können zu einem zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen führen. Bei neuen Bauvorhaben ist dafür zu sorgen, dass sich die nötigen Parkplätze gut ins Ortsbild einfügen lassen. Werden die Autos dauerhaft auf den Vorplätzen der Gebäude abgestellt, kann dies in vielen Fällen zu einer Beeinträchtigung des Ortsbilds führen.

(Auszug REL, Parkierung)

Verkehrsthemen aus dem Masterplan Ortskern

Der Strassenraum und seine Gestaltung haben einen grossen Einfluss auf das Ortsbild einer Gemeinde. Deshalb wurden die Belange des Verkehrs mit der Freiraumgestaltung, des Orts-/und Städtebaus wie auch Aspekte der Nutzungen und sozialräumlichen Entwicklung abgestimmt. Die wichtigsten Inhalte zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und ortsbaulichen Gestaltung wurden in den folgenden Themen abgehandelt:

Bushaltestelle Dorf

Die Lage der bestehenden Bushaltestelle Dorf wird als korrekt eingestuft, da sie zentral gelegen ist. Eine behindertengerecht ausgebaute Busbucht ist nicht verträglich mit dem Ortsbild. Deshalb wird eine Fahrbahnhaltestelle mit einer Höhe der Haltekante von 22 cm angestrebt. Die Lage der beiden Fahrbahnhaltestellen in Richtung Umiken und Remigen werden möglichst kompakt angeordnet. Während die Haltestelle in Richtung Umiken mit einem Wartehäuschen (Option Veloabstellanlage) ausgestattet wird, dient das Vordach der Liegenschaft Hauptstrasse 22/22a für die Haltestelle in Richtung Remigen bereits heute als Witterungsschutz.

Strassenquerschnitt / Trottoir

Im Zusammenhang mit der Gestaltung des Strassenraumes ist die Beibehaltung des bäuerlichen Charakters mit der Abfolge von Vorplätzen und Vorgärten wichtig. Westseitig wird ein einseitig möglichst durchgängiges Trottoir (2.00 m) angestrebt. Ostseitig sind die Vorplätze ebenfalls begehbar auszugestalten.

Die Ortsdurchfahrt von Rüfenach stellt eine lokale Verbindungsstrasse dar. Es wird deshalb eine einheitliche Strassenbreite von 5.50 m angestrebt.

Verkehrserschliessung der Schlüsselgebiete

Rüfenach, Areal Heinrich Meyer

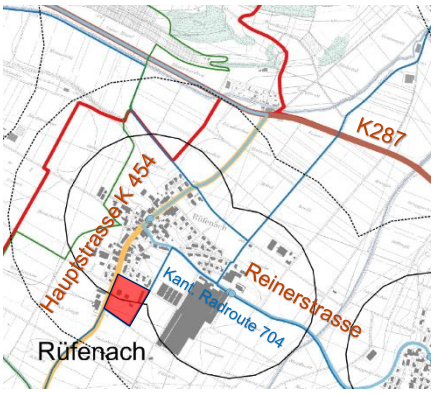


Abbildung 21: Verkehrsnetz Schlüsselgebiet Areal Heinrich Meyer, Rüfenach

Das Areal Heinrich Meyer (rot) liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 300 m) zu den Bushaltestellen im Dorfzentrum (blaue Punkte). Es ist direkt an die Kantonsstrasse Hauptstrasse K454 angeschlossen. Um das Gebiet verläuft die kantonale Radroute (blau).

Rüfenach, Neumattweg

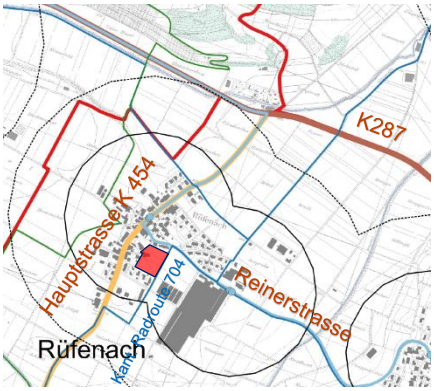


Abbildung 22: Verkehrsnetz Schlüsselgebiet Neumattweg, Rüfenach

Das Gebiet Neumattweg (rot) liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 250 m) zu den Bushaltestellen (blaue Punkte). Das Gebiet ist über die Reinerstrasse an die Kantonsstrasse Hauptstrasse K454 angeschlossen. Östlich des Gebiets verläuft die kantonale Radroute (blau).

Für die Erschliessung der baureifen Gebiete sind keine zusätzlichen Strassen erforderlich. Idealerweise werden sie über eine gemeinsame Tiefgarage erschlossen. Dies ist im Rahmen eines Sondernutzungsplans zu prüfen.

Hinterrein, Hofacherweg

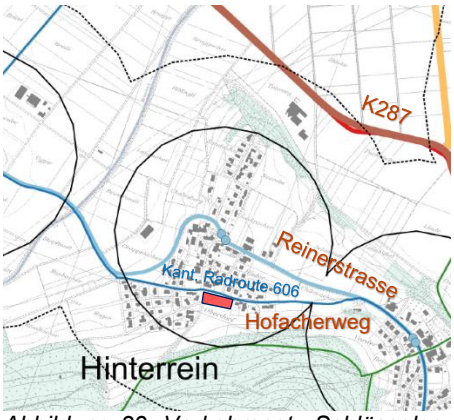


Abbildung 23: Verkehrsnetz Schlüsselgebiet, Hofacherweg, Hinterrein

Das Gebiet Hofacherweg (rot) liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 200 m) zur Bushaltestelle (blaue Punkte). Es ist über den Hofacherweg/Bergweg an die Reinerstrasse angeschlossen, welche an die K112 und K454 angebunden ist. Nördlich des Gebiets verläuft die kantonale Radroute (blau).

Ob die Zufahrt über den Sandacherweg oder über den Bergweg erfolgen soll, ist im Rahmen einer Gesamtplanung zu prüfen.

Hinterrein, Alte Gasse

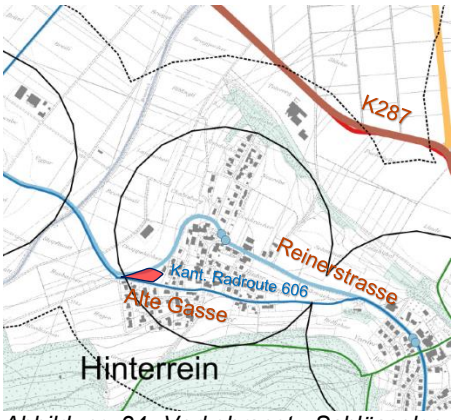


Abbildung 24: Verkehrsnetz Schlüsselgebiet, Alte Gasse, Hinterrein

Das Gebiet Alte Gasse (rot) liegt in unmittelbarer Nähe (ca. 400 m) zur Bushaltestelle (blaue Punkte). Es ist über die Alte Gasse und über die Reinerstrasse angeschlossen, welche an die K112 und K454 angebunden ist. Südlich des Gebiets verläuft die kantonale Radroute (blau).

Ob die Zufahrt über die Alte Gasse oder die Reinerstrasse erfolgen soll, ist im Rahmen einer Gesamtplanung zu prüfen.

Handlungsbedarf

Die vorhandenen Verkehrsinfrastrukturen sind ausreichend und können auch den erwarteten Mehrverkehr durch die baulichen Entwicklungen (insbesondere Schlüsselgebiete) aufnehmen. Sämtliche Schlüsselgebiete liegen direkt an kantonalen Velorouten und sind ausreichend erschlossen.

3.9 Landwirtschaft und landwirtschaftliches Gewerbe

Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen

Das Landwirtschaftsgebiet und die überlagernden Fruchtfolgeflächen (FFF) sind im Richtplan festgesetzt. Sie sind die betriebliche Grundlage der Landwirtschaft. Die Gemeinden sichern das Landwirtschaftsgebiet mit ihrer Nutzungsplanung, indem sie dieses den Landwirtschaftszonen zuweisen. Die Fruchtfolgeflächen werden den Landwirtschaftszonen zugewiesen und als Orientierungsinhalt im Kulturlandplan dargestellt.

Bei allen raumwirksamen Tätigkeiten ist die Verminderung des Landwirtschaftsgebiets, insbesondere der Fruchtfolgeflächen, gering zu halten. In der Bauzonenbilanz wird daher auch die Bilanz der Fruchtfolgeflächen ausgewiesen.

Landwirtschaftliche Betriebe

Die Zonierung der landwirtschaftlichen Betriebe ist im Interesse der Standortsicherung zu überprüfen und den betrieblichen und planerischen Bedürfnissen anzupassen. Dies gilt insbesondere für landwirtschaftliche Betriebe im Baugebiet, am Bauzonenrand und in schutzwürdigen Gebieten.

Allfällige Einzonungen der Gebäude von Landwirtschaftsbetrieben am Bauzonenrand richten sich nach dem Raumplanungsgesetz und dem kantonalen Richtplan. Eine Einzonung ist nur bei nachweislicher Aufgabe der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung am angestammten Standort und unter bestimmten Voraussetzungen (Tabelle 29) möglich.

Tabelle 29: Voraussetzungen für Einzonungen ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe

Voraussetzung	Art
Lage direkt angrenzend an Bauzone	zwingend
Erschliessung über Baugebiet	zwingend
Bewilligtes oder bewilligungsfähiges Projekt für die Betriebsverlegung oder für eine konzeptionelle Änderung der Betriebsausrichtung	Mindestens eine Voraussetzung muss erfüllt sein
Erwerb eines Ersatzbetriebes	
Betriebsauflösung, das heisst das zum Betrieb gehörende Land wurde verpachtet oder veräussert	
Überwiegendes öffentliches Interesse an der Einzonung	

Bauten in der Landwirtschaftszone

Die in der Landwirtschaftszone zulässigen Nutzungen, Bauten und Anlagen sind bundesrechtlich geregelt. Die bodenabhängige Produktion im Bereich Landwirtschaft und produzierendem Gartenbau ist in der Landwirtschafszone uneingeschränkt möglich. Bauten wie Gewächshäuser und Folientunnels sind zulässig, soweit sie nicht unter die Planungspflicht gemäss Richtplankapitel L 3.2 bzw. Art. 16a Abs. 3 RPG fallen.

In der Landschaftsschutzzone sind Massnahmen zur Freihaltung und Aufwertung der Landschaft angezeigt. Die Gemeinde sichert den Bestand und die Weiterentwicklung von Landwirtschaftsbetrieben in der Landschaftschutzzone mit einer entsprechenden Signatur.

Speziallandwirtschaftszonen

Für planungspflichtige Bauvorhaben der Landwirtschaft können die Gemeinden bei nachgewiesenem Bedarf und bei Vorliegen entsprechender Betriebskonzepte Speziallandwirtschaftszonen nach Art. 16 RPG bezeichnen.

Die heute rechtskräftige Spezialzone Gärtnerei (Rüfenach, Parz. 183) ist als Spezialzone gemäss Art. 18 RPG ausgewiesen. Aufgrund der geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen ist die Überführung in eine Speziallandwirtschaftszone Pflanzenproduktion nach Art. 16a Abs. 3 RPG zu prüfen.

Der ansässige Betrieb «Profiflor AG» betreibt am fraglichen Standort seit längerem produzierenden bodenunabhängigen Gartenbau (vorwiegend in Gewächshäusern). Eine Vergrösserung der Anbaufläche ist in diesem Gebiet vordergründig nicht geplant. Die Nutzung der heutigen Spezialzone Gärtnerei ist in einer Speziallandwirtschaftszone zonenkonform. Aufgrund der Tatsache, dass der Standort bereits besteht, besteht auch kein Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Damit kann die Spezialzone Gärtnerei in eine Speziallandwirtschaftszone Pflanzenproduktion nach Art. 16a Abs. 3 RPG überführt werden.

Spezialzonen nach Art. 18 RPG

In Rüfenach sind die Spezialzonen Gärtnerei und Steiränni gemäss Art. 18 RPG vorhanden:

- Die Gärtnerei wird in eine Speziallandwirtschaftszone umgezont (siehe weiter oben). Bei Betriebsaufgabe der Gärtnerei erfolgt die Rückzonung in die Landwirtschaftszone.
- Die Spezialzone Steiränni wird beibehalten.

3.10 Landschaft

Erholungsgebiete

Für die Wohn- und Naherholungsqualität sind gut erreichbare, ungestörte und ruhige Landschaften wichtig. In der Nutzungsplanung sind die wertvollen Erholungsräume mit geeigneten Massnahmen zu sichern.

Siedlungstrenngürtel

Im Norden und Osten der Gemeinde befindet sich ein Siedlungstrenngürtel. Die rechtskräftige Landschaftsschutzzone deckt nur einen geringen Teil davon ab. Die Siedlungstrenngürtel bezwecken die langfristige Sicherung der Gliederung der Landschaft und der typischen aargauischen Siedlungsbilder, der Landwirtschaftsflächen sowie der Freiräume und sind im Richtplan festgesetzt. Sie werden in der Nutzungsplanung mit Landschaftsschutzzonen gesichert.

Landwirtschaftliche Betriebe in der Landschaftsschutzzone

Der Landwirtschaftsbetrieb Gutshof Rein auf der Parzelle 240 ist von der erweiterten Landschaftsschutzzone betroffen und befindet sich auch vom Wildtierkorridor (Abbildung 25). Damit dem Betrieb die notwendigen baulichen Erweiterungen ermöglicht werden, wird mit dem Symbol «L» ein Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen ausgeschieden. Damit können an diesem Standort neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen bewilligt werden, wobei bei der Festlegung der Baumasse und der Gestaltungsvorschriften hohe Anforderungen an die Einpassung in die Landschaft gelten.

Abbildung 25: Gutshof Rein auf Parzelle 240, bestehender Landwirtschaftsbetrieb innerhalb Landschaftsschutzzone und Wildtierkorridor

Die Festlegung eines neuen Symbols setzt voraus, dass die Richtplanvorgaben (Richtplankapitel L 2.3) erfüllt sind und eine umfassende Interessenabwägung stattgefunden hat. Die konkrete Festlegung der Bauten und Anlagen erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Die übergeordneten Schutzinteressen

erfordern dabei die besondere Berücksichtigung der Einpassung in die Landschaft. Es handelt sich hier um einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Ausbauabsichten, eine Erweiterung wurde kürzlich bewilligt. Aufgrund der peripheren Lage ist die Auswirkung auf die offene Landschaft als gering einzustufen.

Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Im Ortsteil Vorderrein befindet sich das BLN-Gebiet Wasserschloss beim Zusammenfluss von Aare, Reuss und Limmat. Die Schutz- und Entwicklungsziele der BLN-Gebiete sind in der Nutzungsplanung umzusetzen. Diese werden mittels Landschaftsschutzzonen vollständig umgesetzt.

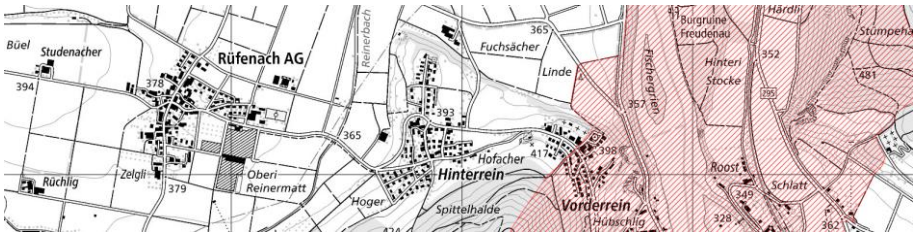


Abbildung 26: BLN-Gebiet Wasserschloss, rot schraffiert (BAFU)

Wildtierkorridor

Im nördlichen Teil der Gemeinde befindet sich der Wildtierkorridor WTK (AG R5) von kantonaler Bedeutung gemäss Richtplan, welcher im Kulturlandplan mit einer überlagerten Signatur gesichert und in der BNO ergänzt wird. Dieser stellt gemäss Bund ein waldgebundenes Wegnetz für Wildtiere dar (Abbildung 27). Mit den Wildtierkorridoren- und Achsen wird eine bessere Vernetzung von Landschaft und Natur und damit dient es hauptsächlich dem Austausch und der Vernetzung isoliert lebender Tierpopulationen.

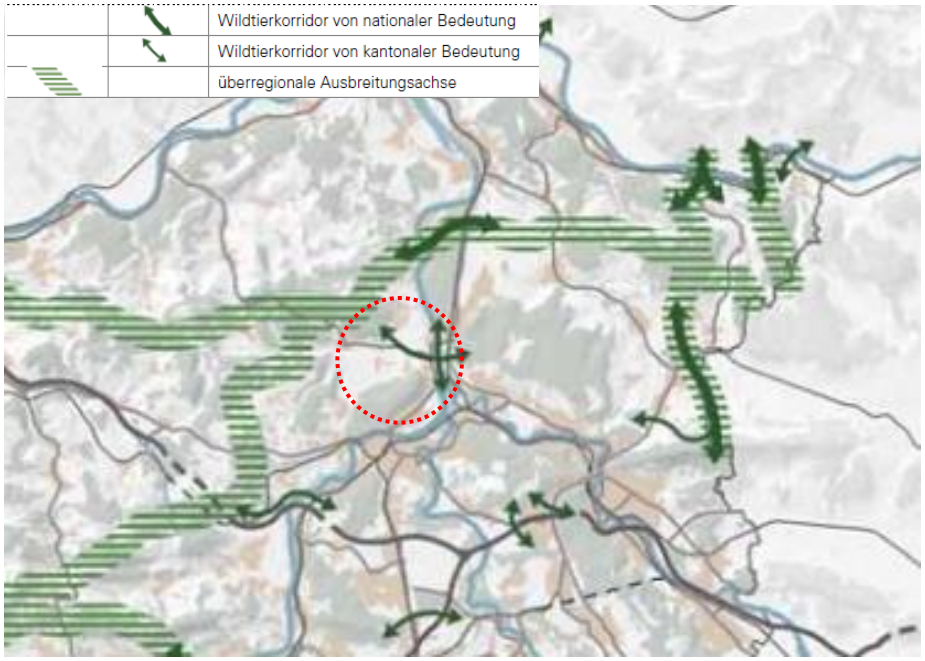


Abbildung 27: Wildtierkorridore gemäss Richtplan Kapitel L 2.6

3.11 Naturschutz

Naturschutzgebiete

In Rüfenach sind gemäss rechtsgültigem Kulturlandplan nur zwei Naturschutzgebiete ausgeschieden. Es handelt sich um den Trockenstandort „Sandacher“ (Parz. 268, Gebr. Meier AG) und um die Magerwiese „Unter de Chile“ (Parzelle 463, Kirchgemeinde Rein). Aufgrund der Begehung vom 24. Februar 2020 konnte festgestellt werden, dass die als Naturschutzgebiete bezeichneten Flächen keine schutzwürdigen und besonderen Qualitäten aufweisen und sich in der Struktur verändert haben. Da es die einzigen Naturschutzgebiete der Gemeinde sind, sollen sie beibehalten und aufgewertet werden.

Naturobjekte

In der Gemeinde Rüfenach sind die Natur- und Kulturobjekte im Inventarplan Landschaft vom April 1988 dargestellt.

Die vorhandenen Natur- und Kulturobjekte wurden anhand einer Begehung überprüft. Es werden nur die schutzwürdigen Objekte dargestellt. Auf eine Überarbeitung des Inventars wird verzichtet.

Tabelle 30: Zusammenfassung Umsetzung Einzelobjekte

Einzelobjekte	Bisherige Umsetzung	Umsetzung im Entwurf Bauzonen- und Kulturlandplan
Einzelbäume	Geschützte Einzelbäume im Baugebiet und im Kulturland auf dem ganzen Gemeindegebiet vorhanden *Anzahl in Bauzone: 5* *Anzahl im Kulturland: 6*	• Einzelbäume als Schutzobjekte im Baugebiet und im Kulturland • einzelne nicht schützenswerte Bäume werden nicht mehr geschützt *Anzahl in Bauzone: 2* *Anzahl im Kulturland: 4*
Hecken	Geschützte Hecken / Baumgruppen im Kulturland insbesondere in Vorder- und Hinterrein vorhanden; im Baugebiet nur in Hinterrein *Länge in Bauzone: 30 m* *Länge im Kulturland: 3130 m*	• Hecken als Schutzobjekte nur noch im Kulturlandplan • Hecken wurden anhand der Begehung an ihre korrekte Lage und Dimension angepasst • Kein Schutz für Hecken entlang Gewässer (1540 m), da die Ufervegetation sowieso geschützt ist • Hecken als Ersatz für ehemals als Wald ausgeschiedene Bestockungen (280 m) *Länge in Bauzone: 0 m* *Länge im Kulturland: 1320 m*
Geologische Objekte	Einzelnes Objekt in Vorderrein, Spezialzone Streiränni (Kalkfelsen) vorhanden	• Umsetzung als geologisches Objekt

3.12 Wald

Kantonaler Waldgrenzenplan

Am 5. Juni 2018 hat der Grosse Rat die Änderung des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) beschlossen, wonach mit dem kantonalen Waldgrenzenplan flächendeckend rechtsverbindliche, statische Waldgrenzen eingeführt werden. Am 1. Januar 2019 ist die entsprechende Gesetzesänderung in Kraft getreten. Damit erfolgte der Wechsel von dynamischen (Einwachsen möglich) zu festen, statischen Waldgrenzen.

Dadurch liegt eine einheitliche rechts- und grundeigentümerverbindliche Grundlage für alle öffentlich-rechtlichen Planungen und Entscheide im Zusammenhang mit dem Wald vor. Änderungen am festgelegten Waldareal sind nur noch in drei Fällen möglich:

- Durch bewilligte Rodungen oder Ersatzaufforstungen
- Aktive Neuausscheidung auf Antrag der Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung
- Unwesentliche Änderungen im Rahmen der amtlichen Vermessung

Im Kulturlandplan ist der rechtsgültige Wald als Orientierungsinhalt dargestellt. Die bisherigen statischen Waldgrenzen entlang der Bauzonengrenzen werden nicht mehr dargestellt.

Naturschutz im Wald

Im Gemeindegebiet von Rüfenach gibt es mehrere Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan. Diese werden als „Naturschutzzonen im Wald“ im Kulturlandplan und in der BNO eingetragen.

Die beiden Gebiete „Gheidholz“ und „Uf em Berg“ sind als naturwaldgemässe Bestockung zu bezeichnen.

Im Wald der OBG Brugg gibt es eine Waldfläche, in der spezielle Massnahmen zugunsten des Naturschutzes langfristig geregelt sind. Es handelt sich um das Eichenwaldreservat „Greitegg“.

Tabelle 31: Naturschutzzonen im Wald (in Bearbeitung)

Bezeichnung	Typ
Gheidholz	Typ N (naturwaldgemässe Bestockung)
Uf em Berg	
Greitegg	Typ E (Eichenwaldreservat)

Die Naturschutzzone (Kat. N) im Gebiet „Gheidholz“ wurde aufgrund des bestehenden Waldhauses geringfügig angepasst und verkleinert, damit sich die beiden Nutzungen nicht gegenseitig einschränken.

3.13 Gewässerraum

Bachkataster

Im Gemeindegebiet von Rüfenbach befinden sich zwei offene Fliessgewässer, der Reinerbach/Itelebach und der Rinikerbach. Nördlich des Ortsteils Rüfenach fliesst zudem der Schmittenbach direkt neben der Gemeindegrenze zu Rüfenach von Remigen nach Villigen. Es sind keine eingedolten Abschnitte vorhanden. Alle Gewässer sind im Eigentum des Kantons und werden im Bachkataster nachgeführt. Bei sämtlichen Bächen ist eine Bachparzelle ausgeschieden. An die Bachparzellen grenzen auf den meisten Abschnitten Flurwege. Die Bereiche mit angrenzenden Privatparzellen sind in der Abbildung 28 rot eingezeichnet.

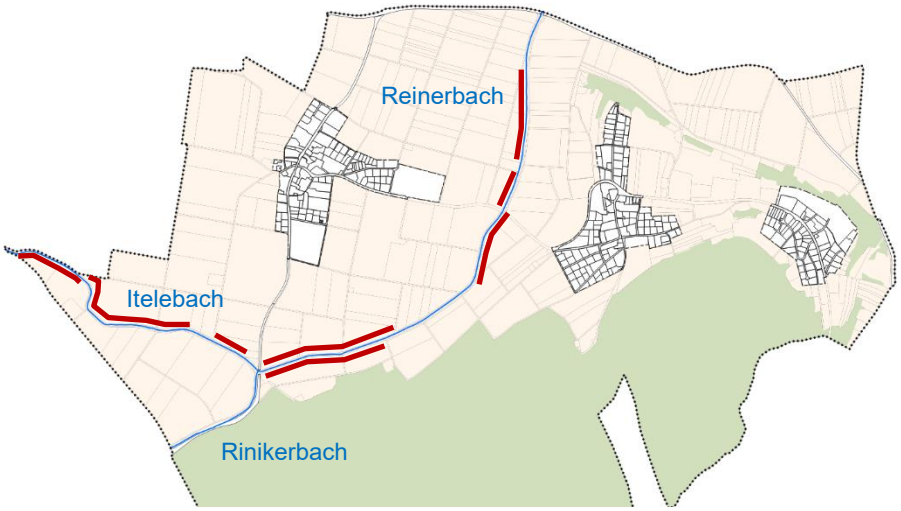


Abbildung 28: Übersichtsplan Gewässer (Rot: betroffene Privatparzellen)

Gewässerraum, Grundlagen

Das vom Bund am 1. Januar 2011 revidierte und in Kraft getretene Gewässerschutzgesetz (GSch) verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der Gewässer zu sichern und diesen bei der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen (Art. 36a GSchG). Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 1. Juni 2011 konkretisiert die Bestimmungen und legt unter anderem Mindestbreiten und Kriterien für den neu auszuscheidenden Gewässerraum (Abbildung 29) fest.

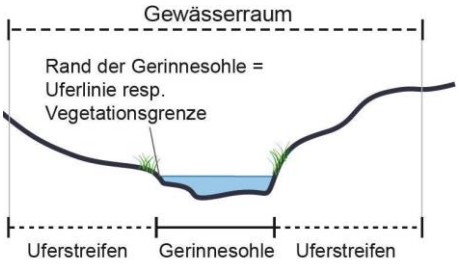


Abbildung 29: Begriffe zum Gewässerraum

Der Gewässerraum besteht aus der Gerinnesohle (= Bachsohle) und einem Uferstreifen links und rechts des Gewässers. Die Breite der Gerinnesohle wird durch die beidseitigen Uferlinien resp. die Vegetationsgrenzen definiert. Dieser Gewässerraum ist derjenige Raum, welcher für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer erforderlich ist, dem Schutz vor Hochwasser und der Gewässernutzung dient.

Die rechtlichen Vorgaben zur Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume macht die Gewässerschutzverordnung direkt in Art. 41c GSchV und gilt hinsichtlich der Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen abschliessend. Innerhalb des Gewässerraums dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen erstellt werden. Im Gewässerraum gilt ein Düngeverbot und es dürfen keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden. Der Gewässerraum darf gemäss Anforderung der Direktzahlungsverordnung des Bundes nur extensiv bewirtschaftet werden.

Umsetzung Fachkarte Gewässerraum

Die kantonale Arbeitshilfe zur Umsetzung des Gewässerraums vom November 2022 gibt zur Umsetzung folgende Handlungsanweisungen:

„Die Fachkarte Gewässerraum dient als behördenverbindliche Grundlage im Rahmen der Umsetzung der Gewässerräume in der allgemeinen Nutzungsplanung…

Für die Gewässerraumkarte ist der Gewässerraum der Fliessgewässer anhand ihrer Sohlenbreite, ihres ökomorphologischen Zustands sowie des jeweiligen Korrekturfaktors berechnet worden. Den angegebenen Breiten des Gewässerraums liegt somit eine reine Berechnung gestützt auf Art. 41a Abs. 2 GSchV und aufgrund vorgenannter Kriterien zu Grunde. Es bedarf zwingend einer Verifizierung gestützt auf die vorgenannten Methoden. Wo Abweichungen von der Fachkarte Gewässerraum bzw. Anpassungen des Gewässerraums angezeigt sind, ist es Sache der Gemeinde, dies bei der nutzungsplanerischen Umsetzung zu prüfen und die entsprechenden Begründungen und Interessenabwägungen im Planungsbericht nach Art. 47 RPV darzulegen. Die Gewässerraumkarte berücksichtigt solche Aspekte nicht…“

Tabelle 32: Beurteilung der Bäche gemäss den Kriterien der kantonalen Arbeitshilfe

Übergeordnete Entwicklungsvorgaben oder Schutzziele vorhanden?	Keine Richtplanvorgaben, Schutzdekrete oder weitere übergeordnete Entwicklungsvorhaben vorhanden.
Bestehen hochwassergefährdete Gebiete?	Eine Reduktion der Gewässerraumbreite ist für Rüfenach nicht vorgesehen. Daher spielt es keine Rolle, ob hochwassergefährdete Gebiete vorhanden sind. Das Dossier Gefahrenkarte Hochwasser (Stand 2010) legt für die einzelnen Bäche fest, ob der Hochwasserschutz eine Verbreiterung des Gewässerraums erforderlich macht. Bei keinem der vier Bäche sind jedoch Hochwasserschutzmassnahmen geplant, welche eine Verbeiterung des Gewässerraums erfordern würden.
Revitalisierungsplanung	Eine Revitalisierung wäre für alle Bäche mit Ausnahme des Schmittenbachs von grossem Nutzen (siehe Abbildung 30), allerdings plant die Gemeinde Rüfenach keine Revitalisierung. Dieser Aspekt hat daher keinen Einfluss auf die Lage und Breite der Gewässerräume.
Ist-Sohlenbreite	Die natürliche Sohlenbreite wurde mithilfe einer Begehung und des Orthofotos hergeleitet.

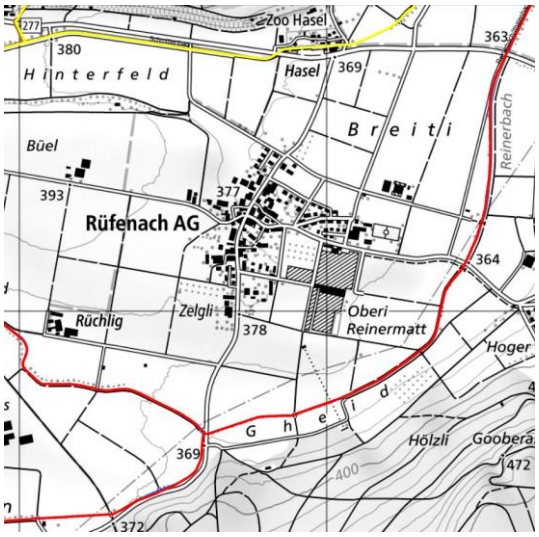


Abbildung 30: Nutzen Revitalisierungsplanung (rot = gross, gelb = gering)

Die historischen Karten geben zudem Informationen darüber, ob die Bäche noch in ihrem natürlichen Zustand sind oder ob sie begradigt wurden (siehe Erläuterungen auf den folgenden Seiten.

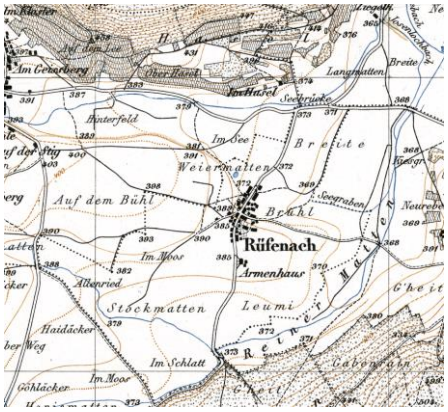


Abbildung 31: Siegfriedkarte 1878

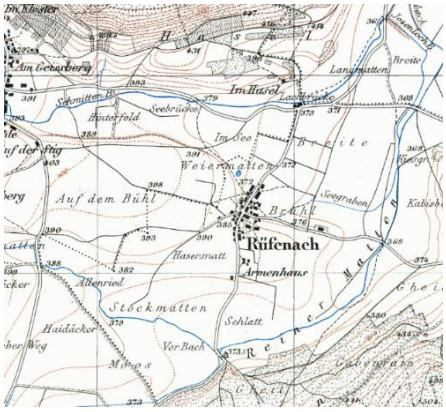


Abbildung 32: Siegfriedkarte 1914

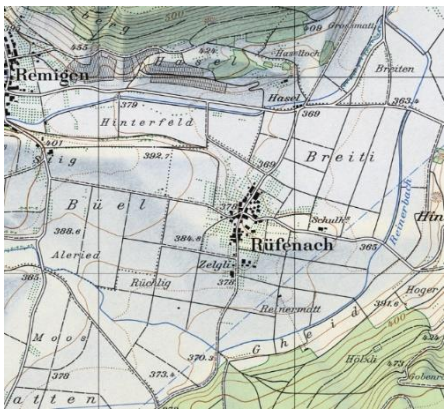


Abbildung 33: Landeskarte 1955

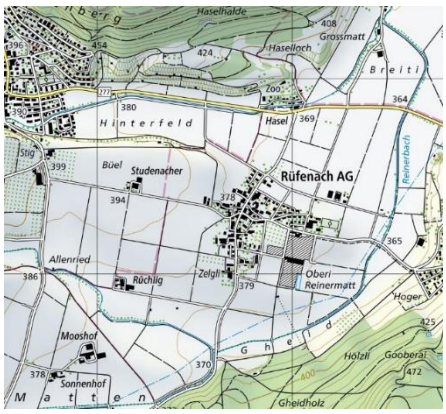


Abbildung 34: Landeskarte 2020

Tabelle 33: Beurteilung Schmittenbach

Beschrieb	Nördlich des Ortsteils Rüfenach fliesst der Schmittenbach direkt neben der Gemeindegrenze zu Rüfenach von Remigen nach Villigen.
Gewässerzustand	Der betroffene Abschnitt befindet sich in einem naturfremden Zustand. Die Sohlenbreite kann daher nicht ohne weiteres übernommen werden.
Referenzabschnitte	Rund 500 m flussabwärts auf dem Gemeindegebiet von Villigen.
Historische Planungrundlagen	Gemäss der Siegfriedkarte floss der Bach am Referenzabschnitt bereits 1878 an seiner heutigen Stelle. Gemäss der Landeskarte befand sich der betroffene Referenzabschnitt zudem auch im Jahre 1955 noch in einem naturnahen Zustand, während der Schmittenbach weiter flussaufwärts bereits begradigt war. Auch in den folgenden Jahrzehnten wurde der Referenzabschnitt in seinem naturnahmen Zustand belassen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Breitenvariabilität dem natürlichen Zustand entspricht. Die Sohlenbreite des Referenzabschnitts kann deshalb ohne Korrekturfaktor übernommen werden.
Ist-Sohlenbreite	Der Bach am Referenzabschnitt ist mit der Gewässerparzelle deckungsgleich. Die Breite kann daher direkt aus den AV-Daten entnommen werden. Sie beträgt im Mittel 2.2 m.
Gewässerraum	Die natürliche Sohlenbreite ist ≥ 2 m, für die Berechnung des Gewässerraums gilt daher die Formel gemäss Art. 41a GschV: (2.2 m x 2.5) + 7 m = **12.5 m** Der Schmittenbach fliesst ausserhalb der Gemeindegrenze, was jedoch keinen Einfluss auf die Ausscheidung des Gewässerraums hat. Der Gewässerraum wird direkt ab der Gemeindegrenze vermasst.
Betroffene Parzellen	Der Gewässerraum tangiert auf dem Gemeindegebiet Rüfenach lediglich Strassen des Kantons und der Gemeinde.

Tabelle 34: Beurteilung Rinikerbach

Gewässerzustand	Eher naturfremd, aber nicht kanalisiert. Ufervegetation spährlich vorhanden. Breitenvariabilität gering ausgeprägt.
Referenzabschnitte	Keine vorhanden
Historische Planungrundlagen	Der Rinikerbach fliesst nur auf einem kurzen Abschnitt über dem Gemeindegebiet von Rüfenach, auf diesem Abschnitt blieb der Verlauf des Gewässers gegenüber 1878 fast unverändert. Auf dem Gemeindegebiet von Riniken wurde der Bach jedoch begradigt und die Seitenbäche wurden aufgehoben.
Ist-Sohlenbreite	Die Sohlenbreite liegt zwischen 0.5 und 1 m. Aufgrund der geringen Breitenvariabilität ist diese mit 1.5 zu multiplizieren. Die natürliche Sohlenbreite liegt damit zwischen 0.75 und 1.5 m.
Gewässerraum	Die natürliche Sohlenbreite liegt zwischen 0.5 und 2 m, es gilt somit ein Gewässerraum von **11 m.**
Betroffene Parzellen	Der Gewässerraum ragt leicht über die Bachparzelle hinaus. Betroffen ist der Radweg im Besitz der Gemeinde und die Kantonsstrasse.

Tabelle 35: Beurteilung Itelebach

Gewässerzustand	Obwohl der Bach leicht begradigt wurde, befindet er sich in einem naturnahen Zustand. Die Breitenvariabilität ist ausgeprägt.
Referenzabschnitte	Aufgrund des naturnahen Zustands nicht notwendig.
Historische Planungrundlagen	Zwischen 1914 und 1955 wurde der Bach leicht begradigt, der Bachverlauf bleibt jedoch im Wesentlichen unverändert.
Ist-Sohlenbreite	Es wurden an mehreren Stellen Verbauungen für den Fischrückzug erstellt, dazu wurde der Bach auf bis zu 3 m verbreitert. Dies ist für die Feststellung des Gewässerraums jedoch nicht massgebend. Die natürliche Sohlenbreite liegt mehrheitlich zwischen 1.5 und 2.0 m und punktuell über 2.0 m, der Mittelwert für den gesamten Gewässerabschnitt liegt somit bei < 2 m.
Gewässerraum	Die natürliche Sohlenbreite liegt unter 2 m, es gilt somit ein Gewässerraum von **11 m**
Betroffene Parzellen	Die bestehende Bachparzelle weist eine Breite von ca. 7.5 am oberen Bachlauf bis 10 m am unteren Bachlauf auf. Der Gewässerraum ragt symmetrisch über die bestehende Bachparzelle hinaus. Parallel zum Bach sind jedoch teilweise öffentliche Flurwege vorhanden. Landwirtschaftlich genutzte Parzellen sind daher nur auf ca. ½ des Bachverlaufs vom Gewässerraum betroffen. Die Parzelle 578 befindet sich zudem im Besitz der Gemeinde.

Abbildung 35: Itelebach bei Aleried

Tabelle 36: Beurteilung Reinerbach

Gewässerzustand	Kurz nach dem Zusammenfluss des Riniker- und Itelebachs ist der Gewässerzustand noch naturnah und es besteht eine dichte Ufervegetation. Hier bestanden früher Bereiche für den Fischrückzug und das Gewässer wurde künstlich verbeitert. Weiter bachabwärts ist die Ufervegetation nur spärlich vorhanden und der Bach fliesst durch einen Kanal.
Referenzabschnitte	Der Itelebach eignet sich als Referenzabschnitt.
Historische Planungrundlagen	Gegenüber dem Verlauf der Jahre 1878 / 1914 wurde der Bach begradigt und diverse Seitenbäche verschwanden. Seit 1955 ist der Bachverlauf unverändert geblieben.
Ist-Sohlenbreite	Die natürliche Sohlenbreite des Itelebachs von < 2 m wird übernommen. Der Zufluss des Rinikerbachs verbreitert den Reinerbach nicht wesentlich. Auf Gemeindegebiet Villigen wurde ebenfalls der Reinerbach ebenfalls als Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von < 2 m beurteilt.
Gewässerraum	Die natürliche Sohlenbreite liegt unter 2 m, es gilt somit ein Gewässerraum von **11 m**
Betroffene Parzellen	Die bestehende Bachparzelle weist eine Breite von ca. 10 – 11 m auf, der Gewässerraum ragt symmetrisch über die bestehende Bachparzelle hinaus. Parallel zum Bach sind jedoch teilweise öffentliche Flurwege vorhanden. Landwirtschaftlich genutzte Parzellen sind daher nur auf ca. ½ des Bachverlaufs vom Gewässerraum betroffen. Die Parzelle 161 befindet sich zudem im Besitz der Gemeinde.

Abbildung 36: Reinerbach: Kunstbaute an der Grenze zu Villigen (links), Oberi Reinermatt (rechts)

Zusammenfassung Umsetzung Gewässerraum

Die natürliche Gerinnesohlenbreite beträgt bei allen Bächen in Rüfenach (mit Ausnahme des Schmittenbachs) weniger als 2 m. Bei der Begehung wurden zwar einzelne breitere Strecken vorgefunden, diese sind jedoch künstlich verbreitert worden. Aufgrund dieser Feststellungen wird der Gewässerraum sowohl für den Ithalenbach / Reinerbach als auch für den Rinikerbach symmetrisch auf 11 m festgelegt. Ergänzend zum Gewässerraum gilt ein Bauabstand von 6 m ab Uferlinie. Die Festlegung im Kulturlandplan und in der BNO erfolgt über eine überlagerte Gewässerraumzone.

3.14 Hochwasserschutz

Gefahrenkarte Hochwasser

Die Gefahrenkarte Hochwasser zeigt die Gefährdungssituation und das vorhandene Schutzdefizit bei Hochwasser verschiedener Wiederkehrperioden auf (Abbildung 37). Gemäss der Gefahrenkarte Hochwasser ist in der Gemeinde Rüfenach am nördlichen Rand des Ortsteils Rüfenach mit geringer Gefährdung von Hochwasser und Restgefährdung zu rechnen.

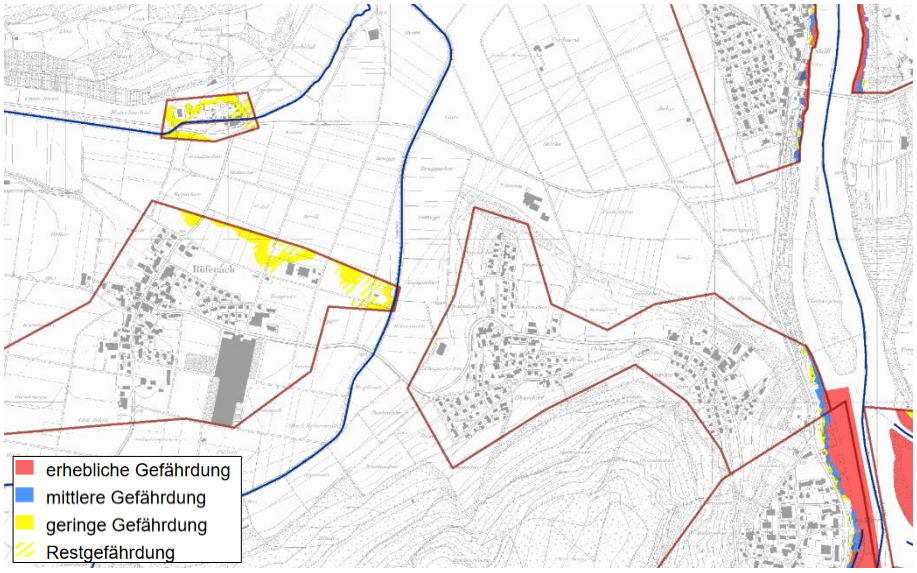


Abbildung 37: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser, AGIS

Umsetzung Hochwasserschutz in der Bauzone

Es sind keine wasserbaulichen Massnahmen in Planung. Gemäss der Schutzdefizitkarte besteht in der Gemeinde Rüfenach kein Schutzdefizit. Im Plan sind daher keine Festlegungen erforderlich. Eine Umsetzung über die BNO reicht aus.

Umsetzung Hochwasserschutz im Kulturland

Der Hochwasserschutz im Kulturland ist neu übergeordnet in § 36c BauV geregelt.

Umsetzung Oberflächenabfluss

Für den Oberflächenabfluss ist eine neue Fachkarte des BAFU verfügbar. Eine Bestimmung in der BNO ist nicht erforderlich, da dies neu in der Bauverordnung geregelt ist.

Die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss des BAFU zeigt, wo potenzielle Gefahr durch Oberflächenabfluss besteht (Abbildung 38).

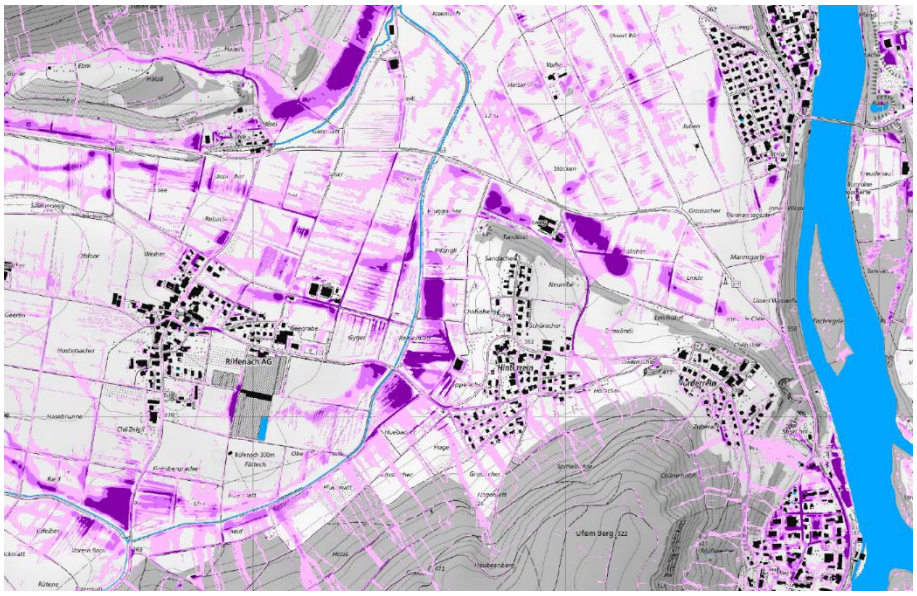


Abbildung 38: Schutzdefizitkarte AGIS, Gefährdungskarte Oberflächenabfluss BAFU

Vorgehen im Baubewilligungsverfahren

Wenn die Bauparzelle (Merkblatt für die Umsetzung der Gefahrenkarte Hochwasser im Baubewilligungsverfahren innerhalb der Bauzone, Kanton Aargau) in einem gefährdeten Bereich für Hochwasser (Ortsteil Rüfenach) liegt, ist mit der Baueingabe zusätzlich das Formular „Hochwasserschutznachweis/ Selbstdeklaration“ einzureichen. Allerdings kann bei einer Restgefährdung (Ortsteil Rüfenach) darauf verzichtet werden. Basierend auf der Fliesstiefenkarte des 100-jährlichen Hochwassers (Fliesstiefenkarte HQ100), kann abgeklärt werden, ob eine Selbstdeklaration oder ein Hochwasserschutznachweis erforderlich ist. Für die gefährdeten Gebiete durch Oberflächenabfluss sind mit dem Formular „Hochwasserschutznachweis“ hangseitig Schutzmassnahmen nachzuweisen.

Gemäss dem Bericht Gefahrenkarte Hochwasser (Aare Villigen – Klingnau) vom Dezember 2010 ist in der Gemeinde Rüfenach kein Schutzdefizit ausgewiesen.

3.15 Umwelt

Dem Schutz vor schädlichen und lästigen Einwirkungen ist in der Nutzungsplanung die notwendige Beachtung zu schenken. In den folgenden Absätzen wird aufgezeigt, wie in der Nutzungsplanung den Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung Rechnung getragen wird.

Grundwasser

Im Gemeindegebiet von Rüfenach befinden sich südwestlich der drei Ortsteile drei Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quellfassungen. In Vorder- und Hinterrein handelt es sich um die Quellwasserfassungen „Müliweiher“ und „Hagenmatt“; in Rüfenach um die Grundwasserfassung „Im Ried“. Die Grundwasserschutzzonen sind im Kulturlandplan als Orientierungsinhalt dargestellt. Die Schutzzonenreglemente wurden im Jahr 2014 überarbeitet und verfügt. Es besteht kein Handlungsbedarf.

Entwässerungsplanung

Die Generelle Entwässerungsplanung (GEP) der 2. Generation ist abgeschlossen und genehmigt. Der Entwurf Bauzonenplan mit den vorgesehenen Umzonung der Parzelle 191 (Areal Heinrich Meyer) wurde dabei berücksichtigt. Die Schmutzabwasserleitungen sind bis zur Parzellengrenze vorhanden. Das Dachwasser kann aufgrund schlechter Versickerungsfähigkeit in den Reinerbach abgeleitet werden. Allfällige Baumassnahmen können zusammen mit der Sanierung der Kantonsstrasse koordiniert werden.

Belastete Standorte und Altlasten

Im Kataster der belasteten Standorte sind im Gemeindegebiet Rüfenach mehrere Ablagerungsstandorte (Typ A) und eine Schiessanlage (Typ S) eingetragen (Tabelle 37).

Tabelle 37: Übersicht belastete Standorte Gemeinde Rüfenach

Kat. Nr.	Typ	Lokalität	Status	Stand
AA4112.0004-1	A	Hinterrein / Chabisberg	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Bisher keine Untersuchung
AA4112.0007-1	A	Rüfenach / Rütene	Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten	Bisher keine Untersuchung
AA4112.0008-1	A	Hinterrein / Töniwiese	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Technische Untersuchung
AA4112.0009-1	A	Rüfenach / Estermatt	Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig	Technische Untersuchung
AA4112.0142	S	Rüfenach / Gheid	Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert	Bisher keine Untersuchung

Bis auf den Standort auf der Töniwiese in Hinterrein befinden sich alle Standorte ausserhalb Baugebiet und wurden teilweise bereits untersucht und saniert, bleiben aber im Kataster eingetragen.

Luft

Die Gemeinde Rüfenach weist keine lufthygienisch belasteten Gebiete auf. Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen, welche Einfluss auf die Luftbelastung haben könnten, sind nicht vorhanden.

Lärm

Umzonungen in lärmempfindlichere Nutzungszonen setzen voraus, dass die tieferen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können. Die Hauptlärmquellen in der Gemeinde Rüfenach stellen die Ortsdurchfahrt durch den Ortsteil Rüfenach (Hauptstrasse K 454) mit ca. 1‘500 Fahrzeugen pro Tag (Erhebung 2017) und die Zurzacherstrasse K 112 mit ca. 20‘000 Fahrzeugen pro Tag (Erhebung 2017) dar. Entlang der K 454 werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Im Gebiet Vorderrein werden im Bereich der Kirche Vorderrein die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II und entlang der Kantonsstrasse teilweise die Alarmwerte der Empfindlichkeitsstufe III überschritten. Somit wären Sanierungen an der Quelle oder der Einbau von Schallschutzfenstern notwendig.

Elektromagnetische Strahlung

Mitten durch das Gemeindegebiet von Rüfenach verläuft ein Hochspannungsfreileitungstrassee. In einem Abstand von ca. 80 m beidseits der Freileitungsachse wird der Anlagegrenzwert (AGW) eingehalten.

Lichtverschmutzung

Die Gemeinden können mit einer konsequenten Anwendung von § 27 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer (EG Umweltrecht, EG UWR) vom 04.09.2007 sowie entsprechenden Vorschriften in der BNO mithelfen, unnötige Lichtemissionen zu vermeiden und dadurch die schädlichen Auswirkungen auf den Menschen und die Natur zu begrenzen.

Energie

Die Gemeinden haben mit dem neuen kantonalen Energiegesetz die Möglichkeit, mittels kommunaler Energieplanung die vorhandenen Energieträger räumlich zu koordinieren. Im Rahmen der Nutzungsplanung können strengere energetische Anforderungen an Gebäude festgelegt werden. Die Gemeinde Rüfenach möchte dieses Thema losgelöst von der Gesamtrevision Nutzungsplanung angehen.

Im Richtplankapitel E 2.1 ist in den Beschlüssen die Hochspannungsleitung 380-kV-Leitung UW Beznau–UW Birr als Vorhaben festgesetzt. Die Nutzungsplanung hat keine Auswirkung auf die Hochspannungsleitung.

Hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Der Klimawandel ist insbesondere im Siedlungsgebiet spürbar. Entsprechend zugenommen hat auch das Bedürfnis nach einer hitzeangepassten Siedlungsentwicklung. Gemäss § 4 Abs. 1 lit. d BauV ist bei Gesamtrevisionen aufzuzeigen, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume u.a. durch Massnahmen zur lokalen Hitzeminderung verbessert werden. Die nachfolgenden Ausführungen stützen sich auf den Leitfaden für Gemeinden zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung (Kanton Aargau) sowie insbesondere die bereitgestellten Grundlagenkarten „Klimaanalysekarte“ und „Planhinweiskarte Tag und Nacht“ (AGIS).

In der Klimaanalysekarte ist vor allem entlang der Hauptstrasse im Ortsteil Rüfenach ein Wärmeinseleffekt erkennbar.

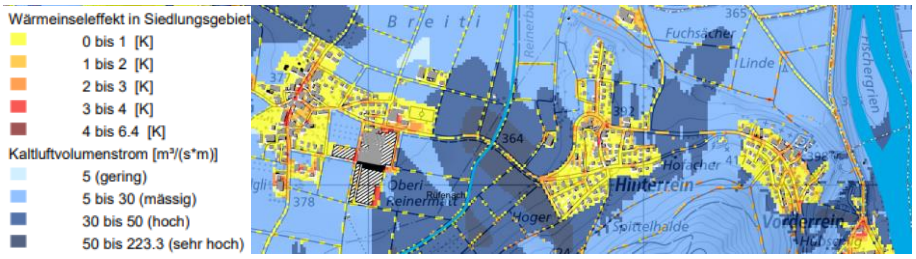


Abbildung 39: Klimaanalysekarte (AGIS)

Die Planhinweiskarte Nacht zeigt, dass die bioklimatische Belastungssituation in allen Ortsteilen der Gemeinde Rüfenach günstig und deutlich geringer ist als in den umliegenden, stadtnäheren Gemeinden. Dies ist auf den Wärmeinseleffekt zurückzuführen. Am Tag sind die Unterschiede zu den urbanen Gebieten jedoch weniger stark ausgeprägt, auch Rüfenach leidet dann unter einer erhöhten bioklimatischen Belastung.

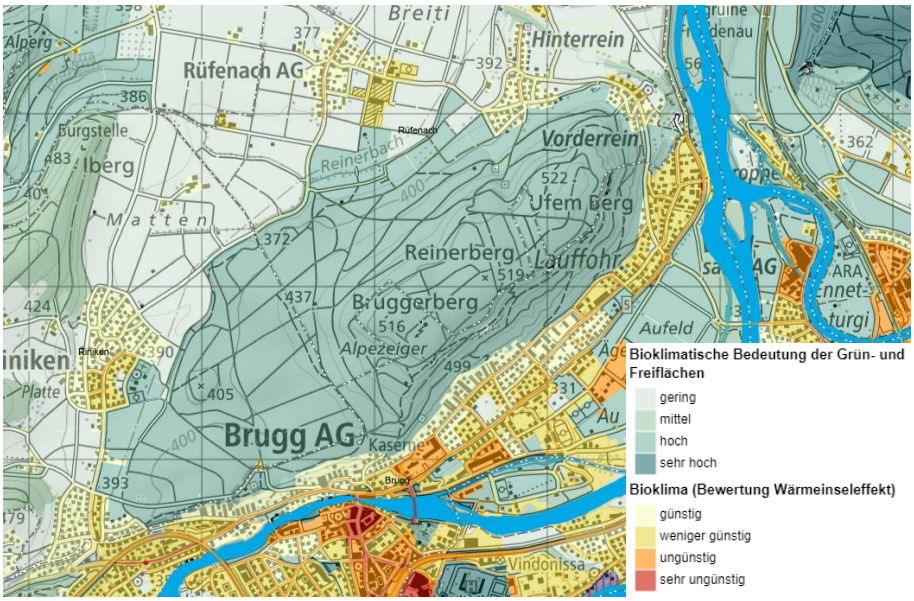


Abbildung 40: Planhinweiskarte Nacht (AGIS)

Insgesamt ergibt sich aus den vorhandenen Grundlagen ein geringerer Handlungsbedarf als in weniger ländlichen Gemeinden, was grundsätzlich den Erwartungen entspricht. Nichtsdestotrotz sind punktuelle Massnahmen zur Minderung von Wärmeinseln angezeigt und wurden in der vorliegenden Gesamtrevision berücksichtigt.

In allen Dorfzonen wird gemäss § 11 Abs. 12 resp. § 12 Abs. 6 BNO ein detaillierter Umgebungsplan eingefordert. Damit kann sichergestellt werden, dass die Bauvorhaben sich positiv auf das Lokalklima auswirken. Der Gemeinderat kann zudem gemäss den Allgemeinen Anforderungen (§ 42 Abs. 2 lit. a BNO) einen Umgebungsplan einfordern. Die generellen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (§ 45 BNO) gelten für alle Zonen und stellen u.a. sicher, dass die Versiegelung von Flächen auf das Notwendige beschränkt wird. Mit diesen Massnahmen wird eine lokale Hitzeminderung erreicht und so die Forderung zur hitzeangepassten Siedlungsentwicklung aus den übergeordneten Vorgaben erfüllt.

3.16 Störfallvorsorge

Die Erdgashochdruckleitung 70 bar (Remigen–Fisibach) der Erdgas Ostschweiz AG befindet sich im Planungsgebiet. Gemäss Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ (ARE, 2013) ist in der Nutzungsplanung zu prüfen, ob eine Anpassung des Nutzungsplans im Konsultationsbereich von 300 m zur Erdgashochdruckleitung erfolgt, und wenn ja, ob diese Anpassung risikorelevant ist.

Das im Konsultationsbereich liegende Siedlungsgebiet beinhaltet den nördlichen Bereich des Ortsteils Rüfenach in der Dorfkernzone und Dorfzone, beidseits der Hauptstrasse (Abbildung 41) und umfasst eine Fläche von rund 1.5 ha.

Abbildung 41: Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung

Die unüberbaute Fläche am Brüelweg von rund 0.2 ha weist ein Einwohnerpotenzial von 10 bis 15 Einwohner auf. In den bereits überbauten Flächen sind ebenfalls wenige zusätzliche Einwohner möglich. Dieses Potenzial besteht bereits heute und könnte mit der rechtskräftigen Bauordnung realisiert werden.

Das Risiko durch die Erdgashochdruckleitung wird somit durch die Anpassung des Nutzungsplans nicht wesentlich erhöht.

4. Erläuterung Planungsinhalte

4.1 Bauzonenplan

Genehmigungsinhalt

Der Genehmigungsinhalt ist der grundeigentümerverbindliche Teil des Bauzonenplans gemäss BNO und umfasst folgende Inhalte:

Grundnutzung

- Dorfkernzone DK
- Dorfzone D
- Zone Heinrich Meyer HM
- Wohnzone W2
- Wohnzone Vorderrein W2a
- Wohnzone Vorderrein W2b
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA

Überlagerte Bestimmungen

- Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht
- Freihaltebereich gemäss §13 Abs. 10 und §14 Abs. 4 BNO

Schutzobjekte

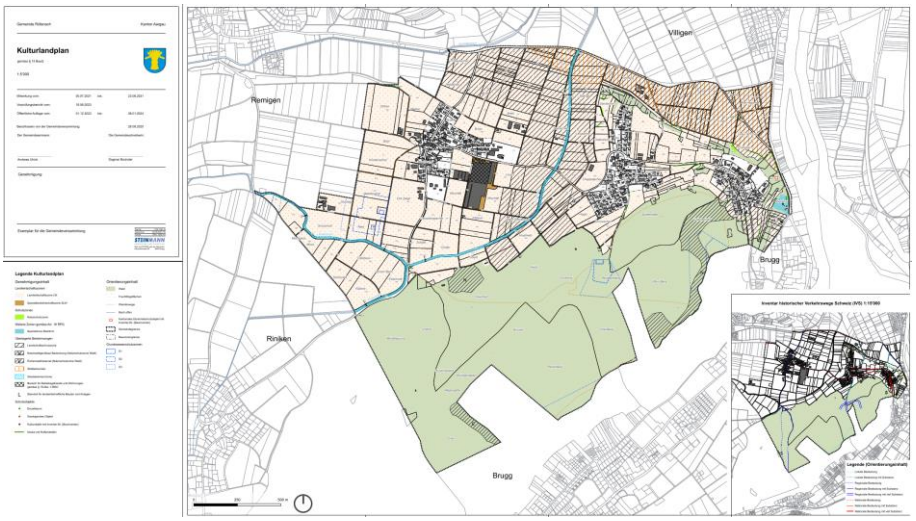
- Gebäude mit Substanzschutz mit Inventar-Nr. (Bauinventar)
- Einzelbaum

Orientierungsinhalt

Die Orientierungsinhalte sind in anderen Erlassen planungsrechtlich gesichert und können im Rahmen der Nutzungsplanung nicht angepasst werden.

Symbol	Bedeutung	Erläuterungen / Verweis
	Wald	Verbindliche Festlegung im kantonalen Waldgrenzenplan
	Bach offen	Verbindliche Festlegung im Bachkataster
	Fruchtfolgeflächen	Verbindliche Festlegung im kantonalen Richtplan
	Gemeindegrenze	Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung
	Bauzonengrenze	Die Bauzonengrenze ergibt sich aus den Grundnutzungen
	Kantonale Denkmalschutzobjekte	Verbindliche Festlegung im kantonalen Bauinventar
RUA908	Inventar-Nr.	Nummer gemäss kantonalem Bauinventar

4.2 Kulturlandplan



Genehmigungsinhalt

Der Genehmigungsinhalt ist der grundeigentümerverbindliche Teil des Kulturlandplans gemäss BNO und umfasst folgende Inhalte:

Landwirtschaftszonen

- Landwirtschaftszone LW
- Speziallandwirtschaftszone SLW

Schutzzonen

- Naturschutzzone

Weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG

- Spezialzone Steiränni

Überlagerte Bestimmungen

- Landschaftsschutzzone
- N Naturwaldgemässe Bestockung (Naturschutzzone Wald)
- E Eichenwaldreservat (Naturschutzzone Wald)
- Wildtierkorridor
- Gewässerraumzone
- Bereich für Betriebsgebäude und Wohnungen gemäss § 18 Abs. 3 BNO
- L Standort für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

Schutzobjekte

- Einzelbaum
- Geologisches Objekt
- Kulturobjekt mit Inventar-Nr. (Bauinventar)
- Hecke mit Pufferstreifen

Orientierungsinhalt

Sämtliche Orientierungsinhalte sind in anderen Erlassen planungsrechtlich gesichert und können im Rahmen der Nutzungsplanung nicht angepasst werden.

Symbol	Bedeutung	Erläuterungen / Verweis
	Wald	Verbindliche Festlegung im kantonalen Waldgrenzenplan
	Fruchtfolgeflächen	Verbindliche Festlegung im kantonalen Richtplan
	Bach offen	Verbindliche Festlegung im Bachkataster
	Wanderwege	Verbindliche Festlegung durch Verein Aargauer Wanderwege
	Kantonale Denkmalschutzobjekt	Verbindliche Festlegung im kantonalen Bauinventar
	Gemeindegrenze	Verbindliche Festlegung durch amtliche Vermessung
	Bauzonengrenze	Die Bauzonengrenze ergibt sich aus den Grundnutzungen

Grundwasserschutzzonen

	Grundwasserschutzzone S1	Verbindliche Festlegung in den Schutzzonenplänen und Schutzzonenreglementen
	Grundwasserschutzzone S2	
	Grundwasserschutzzone S3	

Inventar historische Verkehrswege der Schweiz

Zur besseren Lesbarkeit sind die historischen Verkehrswege in einem separaten Planausschnitt 1:15‘000 dargestellt.

	Lokale Bedeutung (historischer Verlauf)	Verbindliche Festlegung im Inventar historische Verkehrswege der Schweiz (IVS)
	Regionale Bedeutung (historischer Verlauf)	
	Nationale Bedeutung (historischer Verlauf)	

4.3 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Als Grundlage für die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) dient die Muster-BNO (M-BNO) des Kantons (Stand Oktober 2019). Der Entwurf der neuen BNO wird zur Orientierung mit der Muster-BNO verglichen und in einer synoptischen Darstellung der rechtskräftigen BNO gegenübergestellt. Im Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren wird ausschliesslich mit der synoptischen Darstellung gearbeitet. Erst nach der Bereinigung für die abschliessende Vorprüfung und öffentliche Auflage wird der fertige Entwurf der BNO als separates Dokument erstellt. Auf den folgenden Seiten werden die einzelnen Paragrafen des BNO-Entwurfs kurz erläutert. Die Paragrafen-Nummern wurden für die abschliessende Vorprüfung aktualisiert.

Teil 1: Geltungsbereich

§§	Stichwort	Erläuterungen
1	Geltungsbereich	Bestimmung, in welchen Bereichen die BNO anwendbar ist *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
2	Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht (inkl. Rechtsprechung) geht dem kommunalen Recht vor. *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*

Teil 2: Raumplanung

§§	Stichwort	Erläuterungen
3	Planungsgrundsätze *(neue Bestimmung)*	Mit den Planungsgrundsätzen gibt die Gemeinde in der BNO die Ziele bekannt, die im Planungs- und Baubewilligungsverfahren gelten sollen. Sie fördern das gemeinsame Verständnis, erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften und basieren auf dem REL. *Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Ergänzungen*
4	Mehrwertabgabe *(neue Bestimmung)*	Erhöhung Abgabesatz auf 30%
5	Erschliessungsplanpflicht	Entwicklungsgebiet „Neumattweg“
6	Gestaltungsplanpflicht	Entwicklungsgebiet „Areal Heinrich Meyer“
7	Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)	Die Bestimmung schafft die gesetzliche Grundlage für das räumliche Entwicklungsleitbild (REL)
8	Kommunale Richtpläne	Die Bestimmung schafft die gesetzliche Grundlage für allfällige weitere behördenverbindliche Planungsinstrumente
9	Inventare	Die Bestimmung verweist auf die Behördenverbindlichkeit von allfälligen Inventaren (z.B. Bauinventar)

Teil 3: Zonenvorschriften

Bauzonen (gemäss Art. 15 RPG)

§§	Stichwort	Erläuterungen
10	Bauzonen	Die Tabelle gibt einen Überblick über alle Bauzonen, legt die Baumasse fest und verweist auf die entsprechenden §§ mit den weiteren Zonenvorschriften *Gemeindespezifische Festlegung*
11	Dorfkernzone	Bei der Dorfkernzone steht das Erhaltungsziel im Vordergrund. Sie dient der qualitätsvollen Entwicklung der Ortskerne. Obwohl die Dachneigung nur als Richtwert festgelegt wird, dürfen 45° bei Dachgeschossen nicht überschritten werden, da sonst der § 24 Abs. 1 BauV nicht mehr eingehalten wird. Der Abs. 9 darf nur Vorhaben betreffen, welche gemäss § 59 BauG bewilligungsfrei wären. Eine Abschwächung des § 59 BauG ist nicht zulässig. *Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen*
12	Dorfzone	Bei der Dorfzone steht das Entwicklungsziel – mit entsprechenden Qualitätsanforderungen – im Vordergrund. Analog der Dorfkernzone darf die Dachneigung bei Dachgeschossen nicht mehr wie 45° aufweisen. Ausnahmen von der Dachgestaltung («in der Regel» Satteldächer) sind möglich, wenn damit insgesamt eine bessere Lösung erreicht wird und die Zielsetzungen der Dorfzone nicht negativ beeinflusst werden. Abs. 3: Analog der Dorfkernzone ist eine Abschwächung des § 59 BauG nicht zulässig. *Gemeindespezifische Festlegung*
13	Zone Heinrich Meyer	Es handelt sich um spezifische Zonenvorschriften für das Areal Heinrich Meyer.
14	Wohnzonen (W2, W2a, W2b)	Die Vorschriften der Wohnzonen werden vereinheitlicht (maximal 4 Wohneinheiten pro Haus). *Teilweise Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen* Zusätzlich Wohnzonen W2a und W2b als Ersatz für Gestaltungsplan Vorderrein
15	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Für die OEBA-Zone ist materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO vorgesehen. *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*

Landwirtschaftszonen (gemäss Art. 16 RPG)

§§	Stichwort	Erläuterungen
16	Landwirtschaftszone	Für die LW-Zone ist materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO vorgesehen (Bundesrecht). *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
17	Bauten in der Landwirtschaftszone	Für die Bauten in der LW-Zone ist materiell keine Änderung zur rechtskräftigen BNO vorgesehen (Bundesrecht). *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
18	Speziallandwirtschaftszonen	Ersatz für Spezialzone Gärtnerei nach Art. 18 RPG

Schutzzonen (gemäss Art. 17 RPG), überlagerte Schutzzonen und Schutzobjekte

§§	Stichwort	Erläuterungen
19	Naturschutzzonen Kulturland	Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen Kulturland. *Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen*
20	Landschaftsschutzzone	Einheitliche Regelung der Landschaftsschutzzonen. *Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen*
21	Naturschutzzone Wald	Einheitliche Regelung der Naturschutzzonen Wald. *Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen*
22	Gewässerraumzone	Festlegung Gewässerraum als überlagerte Zone für die Mehrheit der Bäche. *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
23	Mindestabstand	Mindestabstand von Bauten und Anlagen gegenüber Fliessgewässern. Formulierungsvorschlag vom Kanton.
24	Wildtierkorridor	Der Wildtierkorridor gemäss Richtplan wird mit einer überlagerten Zone umgesetzt. *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
25	Naturobjekte	Der Schutz der Naturobjekte umfasst neu noch die Hecken, Einzelbäume sowie ein geologisches Objekt. *Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen*
26	Gebäude mit Substanzschutz	Die Objekte gemäss aktualisiertem Bauinventar werden als Substanzschutzobjekte umgesetzt. Auf den Volumenschutz wird verzichtet. *Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen*

§§	Stichwort	Erläuterungen
27	Kulturobjekte	Die Einzelobjekte (z.B. Brunnen) gemäss aktualisiertem Bauinventar werden als Kulturobjekte umgesetzt. *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
28	Wiederherstellungs-pflicht	Der Vollzug der Wiederherstellungspflicht wäre schwierig, die Bestimmung wird aber eingeführt, um auf die Wichtigkeit der Schutzobjekte hinzuweisen.

Weitere Zonen (gemäss Art. 18 RPG)

§§	Stichwort	Erläuterungen
29	Spezialzone Steiränni	Der Betrieb ist in Zukunft weiterhin aktiv. *Unveränderte Übernahme aus rechtskräftiger BNO*

Teil 4: Baubegriffe und Messweisen

§§	Stichwort	Erläuterungen
30	Abstand gegenüber dem Kulturland	Die Vorschrift des geforderten Abstandes des Kulturlands wird gelockert und kann bei einer qualitätsvollen Gestaltung des Siedlungsrandes unterschritten werden. *Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen*
31	Ausnützungsziffer	Die Gemeinden können festlegen, dass Dach-, Attika- und/oder Untergeschosse bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht miteinbezogen werden (§ 32 Abs. 3 BauV). Unter- und Attikageschosse werden miteinbezogen. *Gemeindespezifische Festlegung*
32	Nutzungsbonus	Mit dem Bonus für Einliegerwohnungen wird ein Anreiz für zusätzliche Wohneinheiten gegeben. Der Bonus für Wintergärten ermöglicht die zusätzliche Erstellung eines Wintergartens, auch wenn die AZ bereits ausgeschöpft ist. *Gemeindespezifische Festlegung*
33	Mehrlängenzuschlag	Verhindert Fassaden, welche zu wuchtig / dominant wirken. Betrifft nur die Wohnzonen W2 und W2a. *Gemeindespezifische Festlegung*
34	Arealüberbauung	Die Mindestfläche für Arealüberbauungen wird einheitlich auf 2‘000 m^2 festgelegt. Dies ermöglicht auch bei kleineren Flächen einen Nutzungsbonus von 15 % gemäss § 39 Abs. 4 BauV. *Gemeindespezifische Festlegung*

Teil 5: Bauvorschriften

§§	Stichwort	Erläuterungen
35	Allgemeine Anforderungen	Hier werden die Anforderungen an sämtliche Bauten formuliert. *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
36	Ausrichtung der Wohnungen	Die Ausrichtung der Wohnungen ist wichtig für die Wohnqualität. *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
37	Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume	*Raummasse neu übergeordnet in § 36a BauV geregelt.*
38	Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen	Voraussetzungen für den Wohnungsbezug *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
39	Spielgeräte, Kinderwagen	Anforderungen an Mehrfamilienhäuser *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
40	Spiel-, Aufenthalts- und Erholungsflächen	Die Grösse der Freiflächen ist nicht mehr nur auf Spielplätze beschränkt. Da in der Kernzone eine hohe Siedlungsdichte vorhanden ist und die Gebäude nah beieinanderstehen, kann der geforderte Anteil von 15% an Spielflächen in den Dorfzonen unterschritten werden. *Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen*
41	Abstellplatz für Abfallcontainer	Anforderungen an Mehrfamilienhäuser *Gemeindespezifische Formulierung*

Teil 6: Schutzvorschriften

§§	Stichwort	Erläuterungen
42	Allgemeine Anforderungen	Bei Zonen, in welchen die Einordnung von Bauten ins Ortsbild relevant ist, werden hier die Beurteilungskritierien genannt. *Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen*
43	Dachgestaltung	Zur Rechtssicherheit werden hier die Vorschriften zur Dachgestaltung zusammengefasst. Abs. 4 «Firstrichtung *in der Regel* parallel zum Hang»: In der W2b haben lediglich zwei Häuser an peripherer, nicht gut einsehbarer Lage die Firstrichtung senkrecht zum Hang. In der Zone W2a (dichter Bereich des ehem. Gestaltungsplans) haben alle bestehenden Bauten die Dachrichtung parallel zum Hang. Für die W2a soll diese Vorschrift daher im Grundsatz beibehalten werden. Allfällige Ausnahmen bei nicht gut einsehbaren Dächern sind auf eine Ausnahmebewilligung des Gemeinderates angewiesen.

§§	Stichwort	Erläuterungen
		Ausnahmen von der Dachgestaltung («in der Regel» symmetrische Dachneigung) sind möglich, wenn damit insgesamt eine bessere Lösung erreicht wird und die Zielsetzungen der Dorfzone und Dorfkernzone nicht negativ beeinflusst werden *Gemeindespezifische Formulierung*
44	Solaranlagen	Verweis auf das übergeordnete Recht und auf das Merkblatt des Gemeinderates.
45	Umgebungsgestaltung	Die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (Einreichung Umgebungsplan) und zu den Siedlungsrändern gelten für alle Zonen. *Unveränderte Übernahme aus rechtskräftiger BNO*
46	Einwirkungen	Allgemeine Umweltschutzbestimmungen *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*

Teil 7: Vollzug und Verfahren

§§	Stichwort	Erläuterungen
47	Zuständigkeit	Befugnis an den Gemeinderat, eine Baukommission einzusetzen oder externe Fachleute beizuziehen. *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
48	Fachgremium und Fachgutachten	Befugnis an den Gemeinderat, für die Dorfzonen Fachgutachten einzuholen oder ein Fachgremium einzusetzen. *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
49	Gebühren	Verweis auf das Gebührenreglement der Gemeinde *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
50	Vollzugsrichtlinien Naturschutz	Befugnis an den Gemeinderat, bei Bedarf neue Richtlinien zu erlassen. *Mehrheitlich Übernahme aus M-BNO mit gemeindespezifischen Präzisierungen*

Teil 8: Schluss- und Übergangsbestimmungen

§§	Stichwort	Erläuterungen
51	Übergangsbestimmung	Die neue BNO ist nach deren Genehmigung auf hängige Baugesuche anzuwenden. *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
52	Aufhebung bisherigen Rechts	Aufhebung der bisherigen Nutzungsplanung *Unveränderte Übernahme aus M-BNO*
53	Inkrafttreten	*Formulierungsvorschlag vom Kanton*

4.4 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG, Abbildung 42) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen. Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzonen durch die Gemeinde und ist insbesondere im Zusammenhang mit der verstärkt nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung von zentraler Bedeutung. Ausserdem ist es für die Finanzplanung relevant.

§ 33 Erschliessung durch die Gemeinden

[1] Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen, damit der Boden umweltschonend, Land sparend und wirtschaftlich genutzt wird.

[2] Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, in dem er festlegt, welche Gebiete in welchem Zeitpunkt erschlossen und welche bestehenden Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen. Er berücksichtigt dabei namentlich die bauliche Entwicklung und ihre Auswirkungen auf die Gemeinde, die Nachfrage nach Bauland, die Lage und Form der Grundstücke sowie die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde. Die Gemeindeversammlung oder der Einwohnerrat nimmt vom Erschliessungsprogramm Kenntnis. Die Beschlussfassung über die einzelnen Kredite für Erstellung und Erneuerung der Erschliessungsanlagen bleibt vorbehalten.

Abbildung 42: Gesetzliche Grundlage Erschliessungsprogramm, § 33 Abs. 1-2 BauG

Eine allfällige für das Areal Heinrich Meyer (Parz. 191) festzulegende Frist zur Überbauung ist mit dem Erschliessungsprogramm abzustimmen. Da die Hauptstrasse durch Rüfenach in den nächsten 10 Jahren saniert werden soll, können die Massnahmen der Gemeinde in diesem Perimeter ebenfalls einbezogen werden. Auch für die anderen Schlüsselgebiete ist ein Erschliessungsprogramm nützlich, um abzuklären, ob Handlungsbedarf an der öffentlichen Infrastruktur besteht.

Das Erschliessungsprogramm kann unabhängig von der Gesamtrevision Nutzungsplanung ausgearbeitet werden.

5. Interessenabwägung und Planbeständigkeit

5.1 Fassungsvermögen Bauzonen

Vorhaben

Die Parzelle 191 (Areal Heinrich Meyer) soll von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohn- und Mischzone umgezont werden.

Betroffene Interessen

Folgende Interessen sind von diesem Vorhaben betroffen:

Raumplanungsgesetz (RPG)

- Festlegung der Bauzonen für den voraussichtlichen Bedarf von 15 Jahren (Art. 15 Abs. 1+2 RPG)

  Der voraussichtliche Bedarf ergibt sich aus dem Planwachstum gemäss kantonalem Richtplan (siehe weiter unten).

Kantonaler Richtplan

- Aufzeigen der Schritte, wie in den unüberbauten Bauzonen bis 2040 eine Mindestdichte von 60 Einwohnern pro Hektare erreicht werden kann (Richtplan S 1.2, Planungsanweisung 2.1). Die Planungsannahme zum Bevölkerungswachstum für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum beträgt + 0.45 % pro Jahr (kantonale Grundlagen).

  Für die Gemeinde Rüfenach ergibt sich anhand der kantonalen Planungsannahme gemäss Richtplan für das Jahr 2040 eine Einwohnerentwicklung auf ca. 1'000 Einwohner. Die Umzonung der Parzelle 191 (Areal Heinrich Meyer) von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Mischzone hat wesentliche Auswirkungen auf das Fassungsvermögen der Bauzonen. Im Hinblick auf die kantonalen Planungsannahme des Richtplans erweist sich diese Umzonung als nicht notwendig, um das erwartete Bevölkerungswachstum der Gemeinde Rüfenach aufnehmen zu können.

  Für die Parzelle 191 mit einer Fläche von rund 1.5 ha ist im Falle einer Umzonung eine Einwohnerzahl von mindestens 90 Personen zu erreichen. Die konkreten Schritte sind in der Nutzungsplanung aufzuzeigen und planerisch sicherzustellen.
- Schutz bedeutender Ortsbilder und Berücksichtigung des ISOS (Richtplan S 1.5, Planungsgrundsätze A, B und C)

  Das Ortsbild von Rüfenach ist nach den Grundsätzen des ISOS weiterzuentwickeln. In der Nutzungsplanung sind die grundeigentümerverbindlichen Vorgaben festzulegen. Die Umzonung berücksichtigt mit den entsprechenden BNO-Bestimmungen die Zielsetzungen des ISOS.

Kantonales Baugesetz (BauG)

- Förderung der inneren Siedlungsentwicklung und der Siedlungsqualität und Abstimmung der Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes (§ 13 Abs. 2bis BauG)

  Die Umzonung erfordert qualitätssichernde Massnahmen sowie eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens.

- Förderung einer verdichteten Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung bestehender Gebäude (§ 46 Abs. 1 BauG)

  Durch die Entwicklung des Areals kann eine Aufwertung des denkmalgeschützten Gebäudes erreicht werden. Die Nebenbauten können einbezogen und ebenfalls erhalten und weiter genutzt werden.

Kantonales Kulturgesetz

- Erhaltung und Pflege der Kulturgüter und Rücksichtnahme bei raumwirksamen Tätigkeiten (§ 25 Abs. 1 Kulturgesetz)

  Die Gebäude der ehemaligen Meyerschen Anstalt sind zu erhalten. Die Denkmalpflege ist einzubeziehen.

Inventar der kantonalen Denkmalschutzobjekte

- Schutz und Pflege der Baudenkmäler von kantonaler Bedeutung

  Die «ehem. Meyersche Anstalt» mit Nebengebäuden (um 1830) ist als kantonales Denkmalschutzobjekt bezeichnet.

  Gemäss der Chronik der Gemeinde Rüfenach („Rein und Rüfenach – Die Geschichte zweier Gemeinden und ihrer unfreiwilligen Vereinigung“ von Max Baumann, 1998) diente das Gebäude im neunzehnten Jahrhundert als Armenhaus für die Kirchgemeinde. Die Insassen stammten aus den Gemeinden Mönthal, Hottwil, Mandach, Villigen, Stilli, Lauffohr, Rein, Remigen und Rüfenach, womit das Haus eine regionale Bedeutung aufwies. Die Meyersche Stiftung hatte das Land später an den Kanton übergeben für die Kinderstation.

  Mit der Umzonung kann der ursprüngliche Zweck der Meyerschen Stiftung im heutigen Kontext weiterentwickelt werden.

Räumliches Entwicklungsleitbild Gemeinde Rüfenach (REL)

- Entwicklung Areal Heinrich Meyer (D Handlungsprogramm Innenentwicklung)

  Das Entwicklungskonzept für die konkrete Nutzung war zum Zeitpunkt der Erarbeitung des REL noch in Bearbeitung und die konkreten Absichten der Grundeigentümerin lagen noch nicht vor.

Masterplan Ortskern Rüfenach

- Hochwertige gemeinschaftliche Wohnüberbauung mit gemeinnütziger Trägerschaft, welche sich gut zum historischen Ensemble des Areals Heinrich Meyer einfügt und das ländliche Siedlungsbild der Gemeinde Rüfenach unterstützt (Entwicklungsgebiet «Areal Heinrich Meyer»)

  Die Beschreibung im Masterplan Ortskern stützt sich auf eine Entwicklungsstudie, welche durch die Grundeigentümerin, Immobilien Aargau

(IMAG), ausgearbeitet wurde. Verschiedene Gespräche haben stattgefunden unter Einbezug der Gemeinde und der kantonalen Fachstellen. Dabei hat die IMAG konkrete Absichten für die Entwicklung des Areals bekundet. Eine Baulandmobilisierung ist ganz im Interesse der Gemeinde.

Es besteht Bedarf an barrierefreien, altersgerechten Wohnungen sowie an verschiedenen Wohnungstypen, insbesondere auch für Familien mit Kindern. Diese könnten an zentraler Lage erstellt werden. Die nötige Infrastruktur der Schulanlage für zusätzliche Schülerinnen und Schüler ist vorhanden. Es ist im Interesse der Gemeinde, wenn diese auch in Zukunft weiter genutzt werden kann.

Die Umzonung ist ein zentrales Anliegen der Gesamtrevision Nutzungsplanung und war unter anderem Motivation für die Ausarbeitung des Masterplans Ortskern.

Der Ortseingang kann zusammen mit einem Kantonsstrassenprojekt aufgewertet werden. Die Entwicklung auf der Parzelle 191 unterstützt dieses Vorhaben.

Alternative Planungsansätze

Im Rahmen der Interessenabwägung sind alternative Planungsansätze zu prüfen, womit ein Interessenkonflikt von vorneherein vermieden werden kann.

Erhalt der OEBA-Zone

Bei einem vollständigen Erhalt der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen müsste ein öffentlicher Zweck für die bestehenden Bauten gefunden werden. Zum heutigen Zeitpunkt liegt diesbezüglich keine langfristige Lösung vor.

Redimensionierung der umgezonten Bauzonenfläche

Eine Redimensionierung der umgezonten Bauzonenfläche hätte eine Einschränkung der Möglichkeiten für hochwertige Freiräume im Innern des Areals zur Folge und ist daher nicht im Interesse einer qualitätsvollen Innenentwicklung.

Freihaltung der unbebauten Flächen am Siedlungsrand

Ursprünglich war im REL eine Freihaltung der unbebauten Flächen am Siedlungsrand vorgesehen. Das Entwicklungskonzept war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Durch die Freihaltung der unbebauten Flächen am Siedlungsrand würde die restliche Fläche dichter überbaut werden. Gemäss der erarbeiteten Studie unter Einbezug der Denkmalpflege sollen jedoch die Flächen entlang der Kantonsstrasse und in der Mitte freigehalten werden.

Auszonung anderer Wohn- und Mischzonen

Es ist keine geeignete Fläche in dieser Grösse vorhanden, welche sich zur Auszonung eignet.

Abwägung der Interessen für die Umzonung gegenüber dem Richtplan

Folgend ist die Umzonung auf in raumplanerischen Festsetzungen (behörden- und grundeigentümerverbindlich) geäusserten Interessen zu überprüfen. Dies geschieht in Tabelle 38 mittels einer Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV, deren Vorgehen sich in drei Schritte gliedert:

1. Ermittlung der Interessen: Es ist sorgfältig abzuklären, welche Interessen durch das Vorhaben konkret betroffen sind und ihm entgegenstehen.

   Die Interessen wurden weiter vorne in Abschnitt 5.1 ermittelt. Die weiteren Schritte werden nur für das Fassungsvermögen gemäss Richtplan durchgeführt.
2. Bewertung der Interessen: Der Stellenwert des untersuchten Interesses im konkreten Fall wird untersucht. Wertmassstab sind hierbei der Gesetzgeber, allgemeine Werthaltungen und übergeordnete rechtliche Prinzipien.
3. Abwägung der Interessen: die ermittelten und bewerteten Interessen werden einem Entscheid mit dem in Schritt 2 zugewiesenen Gewicht zugeführt.

Tabelle 38: Interessenabwägung nach Art. 3 RPV bzgl. Fassungsvermögen gemäss Richtplan

Ermittlung der Interessen	
Umzonung Parzelle 191: Die hier massgebenden Interessen an der Umzonung sind im Abschnitt „Interessen für das Vorhaben“ in Kapitel 5.1 genannt.	Fassungsvermögen Richtplan: Gemäss Richtplan S 1.2 soll das bis im Jahr 2040 erwartete Bevölkerungswachstum in dem im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiet mit entsprechenden Dichtevorgaben untergebracht werden. Dabei weisen ländliche Entwicklungsräumen ein geringeres Wachstum als z.B. urbane Gebiete auf.
Bewertung der Interessen	
Umzonung Parzelle 191: Die Umzonung ist aufgrund des historischen Hintergrundes von regionaler Bedeutung. In der regionalen Stellungnahme von Brugg Regio wurde die Umzonung positiv hervorgehoben (siehe Kapitel 5.3). Umgekehrt ist ein Beibehalten der OEBA von keinem Interesse, da keine entsprechenden Nutzungsbedürfnisse bestehen.	Fassungsvermögen Richtplan: Bei den Planungsannahmen handelt es sich um Richtwerte, welche bei der Planung zu berücksichtigen sind.
Abwägung der Interessen	
Aus den ermittelten und bewerteten Interessen geht hervor, dass das Interesse an der Entwicklung der Parzelle 191 und Nutzung als Wohn- und Mischzone gegenüber der Planungsannahme gemäss Richtplan für die Gemeinde Rüfenach überwiegt.	

5.2 Mitwirkung

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens der Gesamtrevision Nutzungsplanung in der Gemeinde Rüfenach wurde der Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, Bemerkungen und Vorschläge zum Planungsentwurf einzureichen. Mit Ankündigung im Amtsblatt vom 29. Juni 2021 gab die Gemeinde der Bevölkerung vom 5. Juli bis am 23. August 2021 die Möglichkeit zur Mitwirkung.

Insgesamt sind 39 Anträge von 19 Mitwirkenden eingegangen. Sämtliche Stellungnahmen werden in einem separaten Mitwirkungsbericht aufgeführt und kommentiert. Die meisten Eingaben betreffen die BNO, den Masterplan und die Verkehrserschliessung.

5.3 Regionale Abstimmung

Der Regionalplanungsverband Brugg Regio nimmt mit Schreiben vom 10.12.2021 Stellung zum Planungsentwurf. Die im Regionalentwicklungskonzept (REK) formulierten Strategien und Grundsätze werden mit der vorliegenden Planung vorbildlich umgesetzt. Besonders werden folgende Inhalte hervorgehoben:

- Die Ausarbeitung eines Masterplans für den Ortskern
- Die Beschränkung der Einzonungen auf Anpassung der Zonengrenzen an die Parzellengrenzen
- Die Übernahme des Musterreglementes des Kantons und die spezifischen Ergänzungen
- Der Bonus für die Einliegerwohnung
- Die detaillierte Auseinandersetzung mit den Entwicklungsgebieten «Neumattweg», «Huebweg» und «Kinderstation» [Areal Heinrich Meyer] sowie dem bestehenden Gestaltungsplan «Vorderrein»
- Die Umzonung des Areals Kinderstation [Areal Heinrich Meyer], für das mit dem Gestaltungsplan und -massnahmen eine dorfgerechte Weiterentwicklung mit Erhalt des bisherigen Charakters ermöglicht wird
- Die angestrebte hohe Qualität im Dorfkern
- Der sorgfältige Umgang mit dem bestehenden Bauinventar
- Der Umgang mit der Abstimmung von Siedlung und Verkehr und die weitgehende Umsetzung dieser Themen im Masterplan und der BNO
- Die Aufnahme diverser Artikel zum Schutz von Landschaft und Umwelt

Die regionale Stellungnahme formuliert vier Empfehlungen, auf welche nachfolgende eingegangen wird.

Fachgremium
Innerhalb des Perimeters des Masterplans Ortskern kann der Gemeinderat bei der Beurteilung von Baugesuchen ein Fachgremium einberufen. Brugg Regio unterstützt diesen Ansatz grundsätzlich. Aufgrund des ISOS-Eintrags zum Dorfkern (Ortsbild von regionaler Bedeutung), der Anwendung des Masterplanes und den dort anspruchsvollen gestalterischen Fragen bei der Beurteilung von Baugesuchen empfiehlt Brugg Regio jedoch, ein Fachgremium / Fachbeirat zu installieren und die Begutachtung in den Dorfzonen verbindlich

vorzuschreiben. Für Bagatellfälle kann eine entsprechende Ausnahme formuliert werden. Dieses, aus Fachpersonen von Architektur und / oder Denkmalpflege sowie Landschaftsarchitektur bestehende Fachgremium, soll dabei die qualitativen Anforderungen an die Eingliederung beurteilen und objektivieren und damit den Gemeinderat in diesen Fragen unterstützen und auch entlasten. Brugg Regio empfiehlt zudem weiter, das gleiche Fachgremium auch bei der Beurteilung von Gestaltungsplänen und Arealbebauungen sowie bei der Beurteilung von Bauvorhaben bei Baudenkmälern beizuziehen. In diesem Zusammenhang ist § 50 nicht klar. In Absatz 1 wird stipuliert, dass der Beizug eines Gestaltungbeirates oder ein Fachgutachten zwingend ist. Zudem wird der Gestaltungsbeirat in der BNO nicht weiter definiert oder verbindlich eingesetzt. Wir bitten Sie, dies zu klären.

Das Fachgremium soll nicht zwingend eingesetzt werden, da dies für die Gemeinde unter Umständen mit unverhältnismässig hohem Aufwand verbunden wäre.

Bonus für Einliegerwohnungen
Der Bonus für Einliegerwohnungen ist mit 5% der anrechenbaren Geschossfläche aGF bei Einzelparzellen sehr gering und wohl kein wirtschaftlicher Anreiz. Zu prüfen wären 5% der anrechenbaren Parzellenfläche, maximal aber wie vorgesehen 60 m2.

Die Formulierung wird angepasst. Aufgrund der fachlichen Stellungnahme der ARE wird der Bonus mit einer höheren Ausnützungsziffer für Gebäude ab drei Wohneinheiten in der W2 gelöst.

Gestaltung Siedlungsränder
Die Anforderungen an die qualitätsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes könnten konkreter gefasst werden. Aktuell sind solche Bestimmungen nur für die Dorfzone 3 [Zone Heinrich Meyer] und das Entwicklungsgebiet «Neumattweg» formuliert. Für den Siedlungsrand sollten insbesondere grössere Niveaudifferenzen vermieden und die Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet werden. Wir verweisen dazu auch auf den Flyer von Brugg Regio.

Es wird ein separater § für die Gestaltung der Siedlungsränder gemäss Muster-BNO eingeführt.

Aussenraumparkierung
Es zeigt sich, dass die Aussenraumparkierung von Autos insbesondere in den Ortskernen zu einer verminderten Qualität des Ortsbildes beiträgt. Wir empfehlen, den Aspekt der Aussenraumparkierung in den Dorfkernzonen nicht nur im räumliche Entwicklungsleitbild und im Masterplan, sondern auch in der BNO aufzunehmen und allenfalls qualitative Ziele dazu zu formulieren.

Die Vorschriften der Dorfzone werden als genügend erachtet, um auch auf die Aussenparkierung Einfluss nehmen zu können.

5.4 Kantonale Vorprüfung

Am 8. Februar 2021 wurde der Planungsentwurf zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss fachlicher Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung vom 8. Juli 2021 ist der Planungsentwurf auf einem guten Stand, vor der öffentlichen Auflage sind jedoch noch einige Punkte zu klären.

Die wichtigsten Punkte sind folgende:

- Für die Umzonung des Areals Heinrich Meyer kann noch keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden, da das Fassungsvermögen der bestehenden Wohn- und Mischzonen eigentlich ausreichend ist, um das prognostizierte Bevölkerungswachstum aufzunehmen. Möchte die Gemeinde daran festhalten, so ist dies in einer umfassenden Interessenabwägung aufzuzeigen und zu begründen. Dabei sind verschiedene Varianten (Teilumzonung, Teilauszonung etc.) aufzuzeigen und gegenüber dem Fassungsvermögen abzuwägen.
    - ➢ Interessenabwägung siehe Kapitel 5.1
- Aufgrund der Umzonung einer OEBA-Zone in eine Wohn- und Mischzone ist ein Bedarfsnachweis zu erbringen, dass die OEBA-Zone nicht mehr benötigt wird.
    - ➢ Erläuterungen siehe Kapitel 2.4 und 5.1
- Bei der Entsorgungsstelle (Parz. 161) handelt es sich um eine isolierte Kleinstbauzone, welche bundesrechtswidrig ist. Sie ist daher auszuzonen. Die darauf stehenden Bauten und Anlagen haben Besitzstandsgarantie.
    - ➢ Erläuterungen siehe Kapitel 3.3
- Die Einzonungen in Hinterrein müssen mit Auszonungen kompensiert werden. Die auszuzonende Fläche der Parz. 161 reicht jedoch für eine Kompensation nicht aus. Die Einzonungen sind daher auf das Nötigste zu beschränken, so dass der Kulturlandabstand von 4 m für alle Bauten eingehalten ist. Dabei sollen alle Betroffenen gleichbehandelt werden (d.h. Einzonung nur bei Parzellen, deren Häuser den Kulturlandabstand nicht einhalten).
    - ➢ Dies wird im Bauzonenplan so umgesetzt.
- Das Thema Fuss- und Veloverkehr ist im Planungsbericht zu erläutern.
    - ➢ Siehe Kapitel 3.8
- Bei der Landschaftsschutzzone sind die Landschaften von kantonaler Bedeutung zu berücksichtigen (BLN-Gebiet).
    - ➢ Die Landschaftsschutzzone wird im Kulturlandplan so angepasst, dass das BLN-Gebiet umgesetzt ist.
- Bei den Schutzzonen und Schutzobjekten wird empfohlen nochmals zu prüfen, ob die aufgehobenen Objekte beibehalten werden können (Präjudiz bei Aufhebung von Schutzobjekten, welche nicht mehr vorhanden sind).
    - ➢ Siehe Kapitel 3.11
- Der Gewässerraum ist als flächige Zone auszuscheiden. Im Planungsbericht ist die natürliche Sohlenbreite von < 2 m zu bestätigen.
    - ➢ Siehe Kapitel 3.13
- Das Thema Störfallvorsorge ist im Planungsbericht zu erläutern.
    - ➢ Siehe Kapitel 3.16

Am 13. Juli 2022 wurde der Planungsentwurf zur zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die fachliche Stellungnahme der Abteilung Raumentwicklung traf am 13. Januar 2023 ein. Die Erwägungen dazu wurden eingearbeitet. Dabei handelt es sich hauptsächlich um formelle Anpassungen.

Am 9. Mai 2023 wurde der Planungsentwurf zur abschliessenden kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht der Abteilung Raumentwicklung traf am 18. August 2023 ein.

Die Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage (Kapitel 5.5) wurden mittels Beratungsanfrage zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht wurde am 21.01.2025 ergänzt.

5.5 Erste öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 01.12.2023 bis 08.01.2024 wurden zahlreiche Einwendungen eingereicht. Neben partikulären Einzelinteressen betrafen zahlreiche Einwendungen dieselben Themen. Dies hat den Gemeinderat dazu bewogen, am Planungsentwurf Änderungen vorzunehmen, dies sind im Wesentlichen folgende Punkte:

- Zwingende Gestaltungsplanpflicht für das Areal Heinrich Meyer
- Masterplan Ortskern wird nicht in der BNO verankert
- Vorschriften zum Fachgremium werden als Kann-Vorschrift formuliert
- Diverse Präzisierungen von unklaren Formulierungen

Da es sich um wesentliche Änderungen handelt, waren eine erneute Vorprüfung und eine erneute öffentliche Auflage erforderlich. Die wesentlichen Änderungen hatten Anpassungen am Entwurf BNO zur Folge und betreffen die nachfolgend aufgeführten Paragrafen (Nummerierung gemäss Stand öffentlicher Auflage).

Tabelle 39: Änderungen BNO nach öffentlicher Auflage (Nummerierung gemäss Stand öffentliche Auflage)

§§	Stichwort	Erläuterungen
5 Abs. 2	*Entwicklungsgebiet Neumattweg* *Zielsetzungen*	*Die Zielsetzungen wurden präzisiert:* • *Da der Huebweg eine Privatstrasse ist, gehört die Bestimmung zur untergeordneten Zufahrt ab dem Huebweg nicht in die BNO. Eine allfällige untergeordnete Zufahrt (z.B. für wenige Besucherparkplätze) ist für alle anstossenden Grundeigentümer zulässig, da sie sich kostenmässig am Bau der Strasse beteiligt haben.* • *Ob eine Durchfahrtsbeschränkung erforderlich ist, kann nicht vorweggenommen werden. Es ist kein grosser Durchgangsverkehr zu erwarten.* • *Eine öffentliche Durchwegung ist nicht zwingend erforderlich, da mit dem Huebweg und dem Neumattweg genügend öffentliche Wegverbindungen durch das Quartier bestehen. Für die Bewohner müssen ohnehin Wegverbindungen zum Huebweg und/oder Neumattweg erstellt werden.*

§§	Stichwort	Erläuterungen
5 Abs. 2	*Entwicklungsgebiet Neumattweg* *Beurteilung*	*Die Beurteilung gemäss Masterplan entfällt (siehe § 8).*
6 Abs. 1	*Entwicklungsgebiet Areal Heinrich Meyer* *Bezeichnung*	*Umbenennung in «Areal Heinrich Meyer» (statt «Meyersche Anstalt»)*
6 Abs. 2	*Entwicklungsgebiet Areal Heinrich Meyer* *Zielsetzungen*	*Die Zielsetzungen wurden ergänzt mit Quartierverträglichkeit. Die Überbauung soll nicht als Riegel wahrgenommen werden. Entsprechend sind die verträglichen Höhen und die Setzung der Baukörper entlang des Ausserdorfweges im Gestaltungsplan zu prüfen.*
6 Abs. 3	*Entwicklungsgebiet Areal Heinrich Meyer* *Gestaltungsplanpflicht*	*Es soll zwingend ein Gestaltungsplan erarbeitet werden, um die Bevölkerung verbindlich ins Verfahren einzubeziehen. Das Richtprojekt soll zwingend in einem qualitätssichernden Verfahren gemäss SIA Ordnung 142 (Wettbewerb) oder 143 (Studienauftrag) erarbeitet werden.*
6 Abs. 4	*Entwicklungsgebiet Areal Heinrich Meyer* *Abweichungen*	*Aufgrund der zwingenden Gestaltungsplanpflich wird verbindlich festgehalten, dass mit dem Gestaltungsplan kein zusätzliches Geschoss realisiert werden kann.*
8	*Masterplan Ortskern*	*Gelöscht* *Der Masterplan soll zurückgestuft werden als Grundlage für die BNO, aber nicht mehr als behördenverbindliches Planungsinstrument in der BNO verankert werden.*
11	*Zonentabelle*	*Das Zeichen «x» für Richtwerte wurde durch einen Stern * ersetzt. Alle Zeichen sind unterhalb der Tabelle aufgeführt mit Verweis auf die entsprechenden Absätze. Dies erleichtert die Lesbarkeit.*
12 Abs. 1	*Dorfkernzone* *Zweck*	*Die Formulierung des Zonenzwecks wurde vereinfacht und reduziert auf Erhaltung (statt Erhaltung und Pflege) des Dorfkerns (statt der historisch wertvollen Substanz des Dorfkerns). Dies ist verständlicher und bewirkt keine materielle Änderung.*
12 Abs. 2	*Dorfkernzone* *Beratung*	*Verweis auf Fachgremium aufgehoben (siehe § 49)*
12 Abs. 8	*Dorfkernzone* *Solaranlagen*	*Der Absatz zu Solaranlagen in der Dorfkernzone werden trotz Merkblatt (siehe § 44a) beibehalten, da sich die Bestimmung in anderen Gemeinden bewährt hat.*
12 Abs. 9	*Dorfkernzone* *Bewilligungsfreie Massnahmen*	*Der Absatz wurde dahingehend präzisiert, dass die nach kantonalem Recht bewilligungsfreien Massnahmen (§ 49 BauV) in der Dorfkernzone eine Zustimmung des Gemeinderates erfordern.*
12 Abs. 12	*Dorfkernzone* *Umgebungsplan*	*Der Absatz wurde dahingehend präzisiert, dass ein Umgebungsplan bei allen bewilligungspflichtigen Bauvorhaben einzureichen ist.*
13	*Dorfzone*	*Umbenennung in «Dorfzone» (statt «Dorfzone 2»)*

§§	Stichwort	Erläuterungen
13 Abs. 2	*Dorfzone* *Beratung*	*Die Inhalte des ersten Satzes (Erhaltung und Pflege der schützenswerten alten Ortsteile) sind bereits im Absatz 1 enthalten und wurden gestrichen.* *Verweis auf Fachgremium aufgehoben (siehe § 49)*
13 Abs. 3	*Dorfzone* *Bewilligungsfreie Massnahmen*	*Der Absatz wurde gestrichen; nach kantonalem Recht bewilligungsfreie Massnahmen (§ 49 BauV) benötigen lediglich in der Dorfkernzone eine Zustimmung des Gemeinderates.*
13 Abs. 4	*Dorfzone* *Gutachten*	*Gelöscht, da bereits in § 43 für alle Zonen geregelt.*
13 Abs. 5	*Dorfzone* *Ersatzneubauten*	*Die Bestimmung, dass Ersatzneubauten beim Nachweis einer für das Ortsbild mindestens gleichwertigen Lösung zugelassen sind, wird gestichen, da in der Dorfzone kein Abbruchverbot gilt.*
13 Abs. 6	*Dorfzone* *Umgebungsplan*	*Der Absatz wurde dahingehend präzisiert, dass ein Umgebungsplan bei allen bewilligungspflichtigen Bauvorhaben einzureichen ist.*
13 Abs. 7	*Dorfzone* *Dächer*	*Die Forderung für Satteldächer wurde abgeschwächt.*
14	*Zone «Heinrich Meyer»*	*Umbenennung in «Zone Heinrich Meyer» (statt «Dorfzone 3»)*
14 Abs. 10	*Zone «Heinrich Meyer»* *Freihaltebereich*	*Mit dem Freihaltebereich besteht insbesondere gegenüber dem Ausserdorfweg wenig Spielraum für die Setzung von Gebäuden. Daher wurde festgehalten, dass Abweichungen vom Freihaltebereich im Rahmen des Gestaltungsplans unter Bedingungen möglich sind. Da die Zielsetzungen weiterhin einzuhalten sind und der Freiraum insgesamt gestärkt werden soll, kann es sich dabei nur um kleinere Abweichungen handeln.*
15 Abs. 5	*Wohnzonen* *Fachgremium*	*Verweis auf Fachgremium aufgehoben (siehe § 49)*
43	*Allgemeine Anforderungen*	*Verweis auf Fachgremium allgemeiner Art (siehe § 49)*
44	*Dachgestaltung*	*Symmetrische Neigung bei Satteldächern in den Dorfzonen gilt «in der Regel». Die Bestimmung wird entschärft, da es zahlreiche bestehende Gebäude ohne symmetrische Neigung gibt.*
44a	*Solaranlagen*	*Neue Bestimmung mit Verweis auf Merkblatt*
47	*Lichtemissionen*	*Gelöscht* *Die Bestimmung wird als nicht notwendig erachtet.*
49	*Fachgremium und Fachgutachten*	*Das Fachgremium ist nicht mehr zwingend einzusetzen, da dies für die Gemeinde unter Umständen mit unverhältnismässig hohem Aufwand verbunden wäre. Der Paragraf wurde daher auf die Aussage reduziert, dass der Gemeinderat – unabhängig von der Zone – vor seinem Entscheid ein Gutachten einholen oder ein Fachgremium einsetzen kann.*

5.6 Zweite öffentliche Auflage

Die Änderungen wurden vom 17.03.2025 bis 17.04.2025 öffentlich aufgelegt. Aufgrund der Auflage wurden vier Einwendungen zurückgezogen und von drei Einwendern ergänzende Anträge eingereicht. Aufgrund der zweiten öffentlichen Auflage wurde eine weitere Anpassung an § 6 BNO vorgenommen, welche die Gestaltungsplanpflicht des Areals Heinrich Meyer betrifft (Tabelle 40).

Eine Gestaltungsplanpflicht macht aus Sicht des Gemeinderates weiterhin Sinn. Die Möglichkeiten der Einflussnahme durch Gemeinderat und die Mitwirkung der Bevölkerung, um eine optimale Entwicklung sicherzustellen, sollen genutzt werden. Hingegen soll auf ein Festhalten an einem qualitätssichernden Verfahren nach SIA 142 oder 143 verzichtet werden. So soll eine gewisse Flexibilität beibehalten werden, welche mit SIA-Vorgaben eingeschränkt würde.

Tabelle 40: Änderungen § 6 BNO (Gestaltungsplanpflicht Areal Heinrich Meyer)

Version öffentliche Auflage 2023	Version öffentliche Auflage 2025	Version Gemeindeversammlung
1 Das Gebiet der ehemaligen Meyerschen Anstalt in der Dorfzone 3 darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.	1 Das Areal Heinrich Meyer darf nur überbaut werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt.	Absatz 1 unverändert gegenüber öffentliche Auflage 2025
2 Für den Gestaltungsplan gelten folgende Zielsetzungen: • Angestrebt wird eine hochwertige gemeinschaftliche Wohnüberbauung mit gemeinnütziger Trägerschaft, welche sich gut zum historischen Ensemble der ehemaligen Meyerschen Anstalt einfügt und das ländliche Siedlungsbild der Gemeinde Rüfenach unterstützt. • Die Freiräume sollen hochwertig gestaltet werden. und eine gute Einpassung ins Landschafts-, Ortsbild und zum historischen Bauensemble unterstützen.	2 Für den Gestaltungsplan gelten neben den Vorgaben der Zone «Heinrich Meyer» folgende Zielsetzungen: • Angestrebt wird eine hochwertige gemeinschaftliche Wohnüberbauung mit gemeinnütziger Trägerschaft, welche sich gut zum historischen Ensemble einfügt und das ländliche Siedlungsbild der Gemeinde Rüfenach unterstützt. • Die Freiräume sollen hochwertig gestaltet werden und eine gute Einpassung ins Landschafts-, Ortsbild und zum historischen Bauensemble unterstützen. • Der Übergang vom bestehenden Siedlungsrand am Ausserdorfweg zur neuen Überbauung wird quartierverträglich gestaltet. Dabei ist auf eine angemessene Durchlässigkeit zu achten.	Absatz 2 unverändert gegenüber öffentliche Auflage 2025
3 Mit der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens, in welches die Gemeinde und die kantonale Denkmalpflege einzubeziehen sind, kann auf den Gestaltungsplan verzichtet werden, falls die Zielsetzungen gemäss Abs. 2 gleichwertig erfüllt werden.	3 Dem Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt zugrunde zu legen, welches mittels eines qualitätssichernden Verfahrens nach SIA Ordnung 142 Wettbewerb oder SIA 143 Studienauftrag ermittelt wurde.	3 Dem Gestaltungsplan ist ein Richtprojekt zugrunde zu legen, welches mittels eines qualitätssichernden Verfahrens ~~nach SIA Ordnung 142 Wettbewerb oder SIA 143 Studienauftrag~~ ermittelt wurde.
	4 Ein zusätzliches Geschoss ist im Rahmen des Gestaltungsplans nicht zugelassen.	Absatz 4 unverändert gegenüber öffentliche Auflage 2025

Nach der zweiten öffentlichen Auflage wurde zudem die Erwähnung von Masterplänen in der BNO gestrichen, um eine Verwechslung mit dem nicht mehr verbindlichen Masterplan Ortskern zu vermeiden:

§ 7 Räumliches Entwicklungsleitbild

[2] Das REL ist in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beizuziehen und dient zur Vorbereitung der Sondernutzungsplanung ~~oder von Masterplänen~~.

§ 8 Kommunale Richtpläne

[1] Kommunale Richtpläne (~~Masterpläne~~, Entwicklungsrichtpläne, Richtkonzepte, kommunaler Gesamtplan Verkehr) zeigen die erwünschte räumliche Entwicklung auf. (…)

Die Paragrafen in der BNO wurden aufgrund von weggefallenen oder ergänzten Bestimmungen neu nummeriert. Ausserdem wurden noch kleine redaktionelle Korrekturen in der BNO vorgenommen:

§ 19 Naturschutzzonen Kulturland

Bauten und Anlagen werden in Absatz 3 explizit erwähnt und können in Absatz 2 gestrichen werden.

[2] In den Naturschutzzonen sind ~~Bauten, Anlagen,~~ Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen, Ablagerungen), Bewässerung, Entwässerung, Umbruch, Düngung, Mulchen sowie die Verwendung von Pflanzenschutz- und Unkrautvertilgungsmitteln nicht gestattet.

[3] Bauten und Anlagen sind nur gestattet, wenn sie dem Erhalt oder der Förderung der Schutzziele dienen.

§ 42 Allgemeine Anforderungen

Mit «Dorfzonen» sind die Dorfkernzone und die Dorfzone gemeint. Zudem wurde ein fehlendes Wort ergänzt.

[2] Der Gemeinderat kann bei Baugesuchen
c. in der Dorfkernzone und Dorfzone, in empfindlicher Umgebung sowie bei aussergewöhnlichen Bauten eine Beurteilung durch ein Fachgremium oder eine Fachperson einholen,

Im Bauzonenplan wurden alle Zonengrenzen, welche nicht auf Parzellengrenzen zu liegen kommen, vermasst. Inhaltlich wurde nichts geändert.

5.7 Planbeständigkeit

Mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde die rechtskräftige Nutzungsplanung an die aktuellen Rechtsgrundlagen angepasst. Damit liegt ein Planungsinstrument für die Gemeinde vor, welches für die nächsten 15 Jahre Bestand haben sollte.

Handlungsbedarf besteht innerhalb des Planungshorizontes von 15 Jahren bei der Durchführung und Umsetzung der Sondernutzungsplanungen für die Schlüsselgebiete.

6. Planungsablauf

6.1 Organisation und Beteiligte

Der Prozess der Gesamtrevision Nutzungsplanung der Gemeinde Rüfenach wurde durch die Steinmann Ingenieure und Planer AG, Brugg, von Anfang an begleitet. Zur Vorberatung der Sachthemen wurde eine Planungskommission einberufen, welche die Planung von Anfang an begleitet hat (Tabelle 41).

Tabelle 41: Planungskommission

Name	Funktion / Beruf	Ortsteil
Mitglieder		
Andreas Ulrich Vorsitz ab 2022	Gemeindeammann Entwicklung (Orts- und Regionalplanung, öff. Verkehr)	Vorderrein
Markus Zolliker 2021 bis 2024	Gemeinderat Bauwesen, Soziale Sicherheit, Umwelt + Natur, Volkswirtschaft	Rüfenach
Dagmar Bochsler	Gemeindeschreiberin	
Tanja Hallauer	Treuhänderin (seit 2022 Gemeinderätin)	Rüfenach
Patrick Florin	Finanzkommission	Hinterrein
Barbara Märki	Bäuerin	Rüfenach
Christian Hauswirth	Rentner	Hinterrein
Simon Wiedmer	Schreiner	Vorderrein
Ehemalige Mitglieder		
Karl Läuchli Vorsitz bis 2021	Ehem. Gemeindeammann (Personal, Finanzen/Steuern, Polizeiwesen, Öffentlichkeitsarbeit)	Rüfenach
Carlo Blättler bis 2020	Ehem. Gemeinderat	Rüfenach
Raumplaner		
Manuel Basler	dipl. Kulturingenieur ETH fachliche Leitung seitens Planungsbüro	
Yannick Marti bis April 2021	BSc FH, Raumplanung Raumplaner	
Pascal Duppich Oktober 2022 bis Juni 2023	BSc FH, Raumplanung Raumplaner	

Die zuständigen Kreisplaner (Reto Candinas bis Mai 2019 bzw. Hanna Jäggi ab Mai 2019) und der Regionalplaner von Brugg Regio (Roger Michelon) wurden im Rahmen von einzelnen Sitzungen und Informationsveranstaltungen über den Stand der Planung der Nutzungsplanung und Masterplan Ortskern orientiert und einbezogen.

Die Ausarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes (REL) erfolgte 2019 in Zusammenarbeit mit Samuel Flükiger, Brugg. Vorgängig wurde das Bauinventar durch die kantonale Denkmalpflege erarbeitet. Zum Thema Ortsbild wurden Katja Lesny von der kantonalen Denkmalpflege und Catherina Hitz, Fachberaterin Ortsbild der Abteilung Raumentwicklung, zu einzelnen Sitzungen eingeladen.

6.2 Information und Mitwirkung

Neben dem Mitwirkungsverfahren gemäss § 3 BauG wurde die Bevölkerung im Rahmen von Informationsveranstaltungen und über das lokale Mitteilungsblatt regelmässig über die Planung informiert.

Tabelle 42: Information und Mitwirkung Bevölkerung

Anlass	Zielgruppe	Gäste	Datum
Infoveranstaltung REL	Bevölkerung	Hanna Jäggi Roger Michelon	23.05.2019
Fragerunde zum REL	Bevölkerung		05.06.2019
Infoveranstaltung Mitwirkung	Bevölkerung	Roger Michelon	01.07.2021

Im Sommer 2018 wurde zudem bei ausgewählten Grundeigentümern eine Umfrage über Bauzonenreserven und Entwicklungsabsichten durchgeführt.

Ebenfalls im Herbst 2018 führten die kantonale Denkmalpflege und der Gemeinderat im Rahmen der Erarbeitung des Bauinventars Innenbegehungen von schützenswerten Gebäuden durch.

Im Frühjahr 2021 wurden mit den Grundeigentümern der Entwicklungsgebiete im Perimeter des Masterplans Ortskern Gespräche geführt. Die Erkenntnisse daraus sind in den vorliegenden Planungsentwurf eingeflossen.

Das Mitwirkungsverfahren wird im Sommer 2021 durchgeführt. Die Mitwirkungseingaben werden in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert und beantwortet.

6.3 Wichtige Meilensteine

Nachfolgend sind die wichtigsten Meilensteine der Planung aufgelistet.

Tabelle 43: Meilensteine Gesamtrevision Nutzungsplanung

Anlass	**Datum**
Vorbereitungsphase	2017 – 2018
Gemeindeversammlung: Beschluss Planungskredit	Sommer 2017
Startsitzung mit Kreisplaner und Planungskommission (Workshop mit Gemeinde Rüfenach)	02.11.2017
Räumliches Entwicklungsleitbild REL / Bauinventar	2018 – 2019
Ortsrundgang mit Planungskommission	28.04.2018
Eröffnungssitzung Denkmalpflege	08.05.2018
Innenbegehungen Bauinventar	Herbst 2018
Umfrage Bauzonenreserven	Herbst 2018
Öffentliche Präsentation REL	23.05.2019
Abschluss Bauinventar	März 2019
Gemeinderat: Beschluss REL	01.08.2019
Planungsentwurf Nutzungsplanung	2019 – 2020
Erarbeitung Entwurf BNO, Bauzonenplan, Kulturlandplan und Planungsbericht sowie Vernehmlassung in der Planungskommission	Sommer 2019 – Winter 2020
Erarbeitung Masterplan Ortskern Rüfenach	Herbst 2020
Gemeinderat: Verabschiedung Planungsentwurf zur kantonalen Vorprüfung	12.01.2021
Verfahren Nutzungsplanung	2021 – 2025
Mitwirkungsverfahren	05.07.-23.08.2021
Fachliche Stellungnahme ARE	08.07.2021
Stellungnahme Brugg Regio	10.12.2021
Gemeinderat: Verabschiedung Planungsentwurf zur zweiten kantonalen Vorprüfung	05.07.2022
2. fachliche Stellungnahme ARE	13.01.2023
Einreichung zur abschliessenden Vorprüfung	Mai 2023
Abschliessender Vorprüfungsbericht ARE	18.08.2023
Öffentliche Auflage	01.12.2023- 08.01.2024
Einigungsverhandlungen	Mai 2024
Einreichung Teiländerung zur Vorprüfung	September 2024
Ergänzung abschliessender Vorprüfungsbericht ARE	21.01.2025
Öffentliche Auflage Teiländerung	17.03.-17.04.2025
Gemeinderat: Einwendungsentscheide	05.08.2025
Gemeindeversammlung: Beschluss Nutzungsplanung	26.09.2025
Publikation Rechtskraft Beschluss	November 2025

Anhang A Nachweis Innenentwicklungs-beitrag

Die Nummerierung der Tabellen erfolgt gemäss dem Werkzeugkasten 4d aus dem Planungswegweiser hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen des Departements BVU.

Tabelle 1a: Entwurf Bauzonenplan

Nutzungszone kommunale Bezeichnung		**Nutzungszone kantonale Bezeichnung**	**Bruttofläche rechtskräftig (ha)**	**Bruttofläche Entwurf (ha)**	**Bruttofläche überbaut (ha)** *Bruttofläche Entwurf - Bruttofläche unüberbaut*	**Bruttofläche unüberbaut (ha)** *gemäss Stand d. Erschliessung (Datenstand 31.12.2022)*	**Änderungen (ha)** *Bruttofläche Entwurf - Bruttofläche rechtskräftig*
			Total	**Total**	**Total**	**Total**	**Total**
Wohn- und Mischzonen							
Wohnzone 2	W2	W2	15.0 ha	10.5 ha	9.7 ha	0.79 ha	-4.48 ha
Wohnzone Vorderrein	W2a	W2	0.0 ha	1.7 ha	1.7 ha	0.00 ha	1.74 ha
Wohnzone Vorderrein	W2b	W2	0.0 ha	0.8 ha	0.8 ha	0.00 ha	0.83 ha
Wohn- und Gewerbezone	WG3	WA	2.5 ha	0.0 ha	0.0 ha	0.00 ha	-2.50 ha
Dorfkernzone	DK	D	7.0 ha	5.7 ha	5.5 ha	0.17 ha	-1.33 ha
Dorfzone 2	D	D	0.0 ha	6.5 ha	5.3 ha	1.25 ha	6.50 ha
Zone Heinrich Meyer	HM	D	0.0 ha	1.6 ha	0.9 ha	0.76 ha	1.63 ha
Total Wohn- und Mischzonen			**24.5 ha**	**26.9 ha**	**23.9 ha**	**2.97 ha**	**2.39 ha**
Übrige Nutzungszonen							
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OEBA	OeBA	5.7 ha	3.9 ha	3.7 ha	0.27 ha	-1.75 ha
Total übrige Zonen			**5.7 ha**	**3.9 ha**	**3.7 ha**	**0.27 ha**	**-1.75 ha**
Total Bauzonen ganze Gemeinde			**30.2 ha**	**30.8 ha**	**27.6 ha**	**3.24 ha**	**0.64 ha**

Tabelle 1b: Nachführung Flächenstatistik

Nutzungszone			**überbaut**	**nicht überbaut**				**Total**
kommunale Bezeichnung		kantonale Bezeichnung		Total nicht überbaut	*davon baureif*	*davon baureif in 5 Jahren*	*davon langfristige Reserven*	
Wohnzone 2	W2	W2	9.7 ha	0.8 ha	0.59 ha	0.00 ha	0.20 ha	10.5 ha
Wohnzone Vorderrein	W2a	W2	1.7 ha	0.0 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha	1.7 ha
Wohnzone Vorderrein	W2b	W2	0.8 ha	0.0 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.8 ha
Dorfkernzone	DK	D	5.5 ha	0.2 ha	0.09 ha	0.00 ha	0.08 ha	5.7 ha
Dorfzone 2	D	D	5.3 ha	1.3 ha	0.42 ha	0.00 ha	0.83 ha	6.5 ha
Zone Heinrich Meyer	HM	D	0.9 ha	0.8 ha	0.80 ha	0.00 ha	0.00 ha	1.6 ha
Zone für öff. Bauten und Anlagen	OEBA	OeBA	3.7 ha	0.3 ha	0.27 ha	0.00 ha	0.00 ha	3.9 ha
Total			**27.6 ha**	**3.2 ha**	**2.2 ha**	**0.0 ha**	**1.1 ha**	**30.8 ha**

Tabelle 2a: Schlüsselgebiete (R)

unüberbaute Areale der Schlüsselgebiete	**Ortsteil**	**Nutzungszonen**		**Bruttofläche (ha) Bauzone**	**Einwohner-dichte 2040 (E/ha)**	**Anzahl Einwohner 2040**	**Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren**	**Begründung der Annahmen**
		kantonal	**kommu-nal**					
Areal Heinrich Meyer	Rüfenach	D	HM	1.53 ha	90	138	110	höhere Dichte, 80% realisierbar bis 2035
Neumattweg	Rüfenach	D	D	0.73 ha	75	55	44	höhere Dichte, 80% realisierbar bis 2035
Alte Gasse	Hinterrein	W2	W2	0.26 ha	60	16	12	Dichte gemäss REL, 80% realisierbar bis 2035
Hofacherweg	Hinterrein	D/W2	D/W2	0.29 ha	60	17	14	Dichte gemäss REL, 80% realisierbar bis 2035
Total				**2.81 ha**		**225**	**180**	

Tabelle 2b: Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete (R)

Weitere Wohn- und Mischzonen unüberbaut		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohner-dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen
kantonal	kommu-nal	Total		Total	Total	
W2	W2	**0.37**	40	**15**	**12**	vorwiegend Einfamilienhäuser
D	DK	**0.17**	65	**11**	**9**	leicht über Mindestdichte gemäss Richtplan
D	D	**0.42**	65	**27**	**22**	leicht über Mindestdichte gemäss Richtplan
Total weitere Wohn- und Mischzonen		**0.96**		**53**	**43**	

Tabelle 2c: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen (R)

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040	Richtplan-vorgabe Einwohner-dichte
Total Areale der Schlüsselgebiete	2.81	180	225	
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	0.96	43	53	
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)	3.77	223	279	
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Schlüsselgebiete)		59	74	60

Tabelle 3a: Handlungsgebiete (I)

überbaute Areale der Handlungsgebiete	Ortsteil	Nutzungszonen		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohner-dichte heute (E/ha)	Einwohner-dichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute	Zuwachs an Einwohnern bis 2040	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen
		kantonal	kommu-nal								
Huebweg	Rüfenach	D	DK	0.52	35	48	25	18	7	5	Erhöhung Dichte von 35 auf 48
Blauer Engel	Rüfenach	D	DK	0.51	27	40	20	14	6	4	Erhöhung Dichte von 27 auf 40
Oberdorfstrasse	Hinterrein	D	W2/D	0.79	32	35	28	25	3	2	Erhöhung Dichte von 32 auf 35
Haldenweg	Vorderrein	D	D	0.35	17	50	18	6	12	8	Erhöhung Dichte von 17 auf 50 (grösstenteils unverbaut)
Kirchweg	Vorderrein	D	DK/D2	0.83	45	50	42	37	5	3	Erhöhung Dichte von 45 auf 50
Total Areale der Handlungsgebiete				**3.0**			**132**	**100**	**32**	**22**	

Tabelle 3b: Weitere Innenentwicklung in Wohn- und Mischzonen (I)

Übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		Bruttofläche (ha) Bauzone	Einwohnerdichte heute (E/ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner 2040	Anzahl Einwohner heute	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren	Begründung der Annahmen
kantonal	kommu-nal	Total	Total	Total	Total	Total	Total	
W2	W2	**10.4**	**40.9**	**43**	**448**	**426**	**18**	Einbau einzelner Einliegerwohnungen
D	DK	**3.4**	**31.1**	**35**	**120**	**107**	**11**	Einzelne Ersatzneubauten mit höherer Ausnützung
D	D	**3.1**	**48.1**	**50**	**157**	**151**	**5**	Einzelne Dachausbauten, Ausbau von Scheunen
Total übrige Wohn- und Mischzonen überbaut		**17.00**	**40.2**	**43**	**725**	**684**	**33**	

Tabelle 3c: Zusammenzug überbaute Wohn- und Mischzonen (I)

Wohn- und Mischzonen überbaut (inklusive Areale der Handlungsgebiete)	**Bruttofläche (ha)**	**Anzahl Einwohner heute**	**Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren**	**Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040**	**Richtplan-vorgabe Einwohner-dichte**
Total überbaute Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a)	3.0	100	122	132	
Total weitere überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	17.0	684	717	725	
Total überbaute Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Handlungsgebiete)	20.0	784	840	857	
Erreichbare Einwohnerdichte in den überbauten Wohn- und Mischzonen (inklusive Areale der Handlungsgebiete)		39	42	43	40

Tabelle 4a: Einwohnerzahl heute

Gemeindegebiet total	**Einwohnerzahl heute**
	Total
Einwohner in den Wohn- und Mischzonen	**790**
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	**5**
Total Einwohner innerhalb Siedlungsgebiet	**795**
Einwohner ausserhalb Baugebiet	**56**
Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet	**851**

Tabelle 4b: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in Wohn- und Mischzonen (R+I)

Wohn- und Mischzonen total	**Bruttofläche (ha)**	**Einwohnerzahl heute**	**Einwohnerzahl in 15 Jahren**	**Einwohnerzahl 2040**
Total Areale der Schlüsselgebiete (Tabelle 2a)	2.8	0	180	225
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 2b)	1.0	0	43	53
Total Areale der Handlungsgebiete (Tabelle 3a)	3.0	100	122	132
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen (Tabelle 3b)	17.0	684	717	725
Total Wohn- und Mischzonen (überbaut und unüberbaut)	23.8	784	1’062	1’136
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		33	45	48

Tabelle 5: Beurteilung Fassungsvermögen des Entwurfs Bauzonenplan

Gemeindegebiet total	**Einwohnerzahl 2029**	**Einwohnerzahl in 15 Jahren (2035)**	**Einwohnerzahl 2040**
Einwohner in den Wohn- und Mischzonen (Tabelle 4b)		1’062	1’136
Einwohner in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen		5	5
Fassungsvermögen Entwurf Nutzungsplan Siedlung		1’067	1’141
Einwohner ausserhalb Baugebiet		56	56
Einwohnerzahl gesamtes Gemeindegebiet		1’123	1’197
Planwert Einwohnerzahl gemäss Raumkonzept	**950**	**975**	**1’000**

Anhang B Bauzonenbilanz

Massnahme Nr.	Parzellen-Nr.	GB-Fläche in m^2	Umzonung		Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss Richtplan Kapitel S 1.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungs-gebiet	Flächenbilanz FFF erste Güteklasse (netto) effektive Bodenfläche	Planungsanweisung 3.5
gemäss Änderungs-plan			Von Zone	in Zone	+ = Einzonung - = Auszonung	+ = Zunahme - = Abnahme	+ = Zunahme - = Abnahme	
Planungsanweisung 3.1/3.2 (Einzonungen)					**771**	**771**	**0**	
Ein-R201	803	658	LW	D	121	121	0	
Ein-R201	875	618	LW	D	42	42	0	
Ein-H201	656	686	LW	W2	104	104	0	
Ein-H201	813	471	LW	W2	73	73	0	
Ein-H202	271	1261	LW	W2	14	14	0	
Ein-H202	281	1081	LW	W2	120	120	0	
Ein-H202	282	294	LW	W2	18	18	0	
Ein-H202	736	1088	LW	W2	120	120	0	
Ein-H203	712	1340	LW	W2	30	30	0	
Ein-H203	713	898	LW	W2	24	24	0	
Ein-V201	778	1088	LW	W2	105	105	0	
Planungsanweisung 3.5 (Anordnungsspielraum)					**7150**	**0**	**0**	**Fall**
An-R301	2	634	LW	D	421	0	0	d)
An-R302	67	6618	LW	D	323	0	0	d)
An-R303	67	6618	LW	W2	1395	0	0	d)
An-R304	67	6618	LW	OEBA	706	0	0	d)
An-R305	560	802	LW	D	213	0	0	d)
An-H301	203	1433	LW	W2	66	0	0	d)
An-H301	331	2257	LW	W2	32	0	0	d)
An-H301	356	753	LW	W2	753	0	0	d)
An-H301	365	2854	LW	W2	35	0	0	d)
An-H301	892	14708	LW	W2	1433	0	0	d)
An-H302	892	14708	LW	DK	1036	0	0	d)
An-H303	340	639	LW	D	151	0	0	d)
An-H303	892	14708	LW	D	586	0	0	d)
Planungsanweisung 4.2 (Auszonungen)					**-2196**	**-2196**	**1032**	
Aus-H401	161	2177	OEBA	LW	-2177	-2177	1032	
Aus-H402	712	1340	W2	LW	-19	-19	0	
Gesamttotal Flächenbilanz in m^2					**5725**	**-1425**	**1032**	
Auszonungsüberhang als Reserve in den regionalen Topf [ha]						**0.14**		

Planungsanweisungen Richtplan Siedlung (Auszug aus Richtplantext, Kapitel S 1.2):

3.1 Einzonungen erfolgen im Rahmen einer Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung und liegen innerhalb des im Richtplan festgesetzten Siedlungsgebiets.

3.2 Einzonungen für die Wohnnutzung (Bedarf der nächsten 15 Jahre) setzen voraus;

1. dass die erwartete Bevölkerungsentwicklung unter Berücksichtigung der Mindestdichten gemäss Beschluss 2.1 das Fassungsvermögen der bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen übersteigt
2. dass die Siedlungsentwicklung, der Verkehr und die Freiräume aufeinander abgestimmt sind und
3. dass die regionale Abstimmung der Nutzungsplanung gemäss § 13 Abs. 1 BauG sowie Art. 15 Abs. 3 RPG erfolgt ist.

3.5 Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe, planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen. (…)

a) nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Wohn- oder Ökonomiegebäude auf einem Hofareal
b) rechtmässig erstellte, bestimmungsgemäss nutzbare und nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen
c) Gebiete mit langfristigem Freihaltezweck wie Grünzonen, Uferschutzzonen oder Waldabstandsflächen
d) bestehende Zonenrandstrassen und deren nachweislich notwendigen Ausbau
e) Baulücken, in der Regel bis maximal 1000m2, die wenigstens zu 2/3 an die Bauzone angrenzen

4.2 Durch die Gemeinden zu einem Zeitpunkt nach Inkrafttreten der vorliegenden Planungsanweisung **ausgezonte Bauzonen** werden als in der Gesamtkarte nicht dargestelltes Siedlungsgebiet beibehalten. Dieses Siedlungsgebiet steht der Region, in der die Auszonung erfolgte, für Einzonungen zur Verfügung. (...)

www.steinmann-ing.ch
Aarauerstrasse 69, 5200 Brugg, +41 56 441 16 16
Bahnhofstrasse 40, 5400 Baden, +41 56 200 18 60

STEINMANN
INGENIEURE UND PLANER AG