

REGIERUNGSRAT

REGIERUNGSRATSBESCHLUSS NR. 2026-000320

Gemeinde Rüfenach; Allgemeine Nutzungsplanung "Gesamtrevision"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Staatskanzlei

Sitzung vom 18. März 2026

Versand: 23. März 2026

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	18. August 2023 und 21. Januar 2025
Mitwirkung	5. Juli 2021 bis 23. August 2021
Öffentliche Auflage	1. Dezember 2023 bis 8. Januar 2024 und 17. März 2025 bis 17. April 2025
Beschluss Gemeindeversammlung	26. September 2025
Eingereicht zur Genehmigung	23. Januar 2026
Ablauf der Beschwerdefrist	20. Dezember 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

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

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage sind keine Beschwerden eingereicht worden.

2. Die Vorlage im Überblick

Zur Genehmigung liegen die verbindlichen Inhalte der von der Gemeindeversammlung Rüfenach am 26. September 2025 beschlossenen Vorlage vor:

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'500
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Folgende Planungsinhalte wurden von der Gemeindeversammlung zur Überprüfung beziehungsweise Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen:

Bestandteile der BNO:

- § 6 BNO Entwicklungsgebiet "Areal Heinrich Meyer"
- § 10 Abs. 1 und § 13 BNO Zone "Heinrich Meyer"

Zonenfestlegungen im BZP:

- Zonierung Areal "Heinrich Meyer" inklusive Sondernutzungsplanpflicht (Parzellen 191, 192, 201)
- Zonierung im Gebiet "Brüel" (Parzellen 700, 699, 685, 684, 683, 682, 689, 121, 16, 2, 899, 17, 19)

In den von den Rückweisungen betroffenen Teilgebieten gemäss Bauzonenplan gilt die Zonierung des rechtskräftigen Bauzonen- und Kulturlandplans der Gemeinde Rüfenach vom 4. Januar 1994. Vorbehalten bleibt der Erlass allfällig erforderlicher Plansicherungsmassnahmen gemäss § 29 BauG (Planungszone) und § 30 BauG (Bausperre).

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 15. Dezember 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

2.1 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland der Gemeinde Rüfenach bezweckt die Schaffung einer zeitgemässen und dem übergeordneten Recht entsprechende Rechtsgrundlage für Bauvorhaben und Nutzungen des Grundeigentums. Die getroffenen Festlegungen basieren auf einem Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) mit spezifischen Zielbildern für die drei Ortsteile von Rüfenach (Hinterrein, Vorderrein und Rüfenach). Dabei wurden im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach innen sowohl für die noch unüberbauten Schlüsselgebiete als auch für die bereits überbauten Gebiete zeitgemässe Planungsinstrumente mit Qualitätskriterien erarbeitet.

2.2 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung wurde mit Bericht vom 18. August 2023 mit insgesamt drei formellen Vorbehalten zur IVHB¹-Konformität der verwendeten Begriffe und einem BNO-Verweis im BZP abgeschlossen. Aufgrund wesentlicher Änderungen nach der öffentlichen Auflage erfolgte eine erneute Vorprüfung der geänderten Inhalte, die mit einem weiteren Vorbehalt zur Zonenbezeichnung im BZP gemäss ergänzendem Vorprüfungsbericht vom 21. Januar 2025 abgeschlossen wurde. Sämtliche Vorbehalte aus der abschliessenden Vorprüfung wurden bereinigt.

Gegenüber der öffentlichen Auflage erfolgten zudem diverse redaktionelle Anpassungen der BNO. Die erfolgten Änderungen sind rechtmässig und erfüllen die Genehmigungsanforderungen.

2.3 Nutzungsplan Siedlung

Die Hauptthemen betreffen die Umsetzung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen mit Schwerpunkt der im REL ausgewiesenen Schlüssel- und Handlungsgebiete. Die Systematik und Abgrenzungen der Bauzonen wurden grundlegend überprüft und teilweise den bestehenden Gegebenheiten angepasst.

2.4 Nutzungsplan Kulturland

Die Elemente des KLP wurden im Wesentlichen übernommen. Die bisherige Spezialzone Gärtnerei wird in eine Speziallandwirtschaftszone überführt. Die bestehende Landschaftsschutzzone wird zwecks Umsetzung des Siedlungstrenngürtels gemäss Richtplankapitel S 2.1 erweitert. Ebenfalls neu aufgenommen werden Vorschriften zur Umsetzung des Wildtierkorridors von nationaler Bedeutung. Darüber hinaus erfolgt die Festlegung der Gewässerräume.

¹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

2.5 BNO

Die Zonenvorschriften wurden gesamthaft überarbeitet sowie die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB vom 22. September 2005 übernommen. Zudem werden die Bestimmungen an das übergeordnete Recht angepasst.

Erwägungen

3. Gesamtbeurteilung

3.1 Überprüfungs- und Änderungsbefugnis

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

Sie kann Änderungen an der zur Genehmigung eingereichten Planung selbst vornehmen, wenn diese von geringer Tragweite sind oder keine erhebliche Entscheidungsfreiheit besteht. Das zuständige Departement hört vorher den Gemeinderat und die in ihren schutzwürdigen eigenen Interessen Betroffenen an (§ 27 Abs. 3 BauG).

3.2 Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Rüfenach ist gemäss Raumkonzept Aargau (R 1) eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum. Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

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

3.3 Regionale Abstimmung

Die Gemeinden sind nach § 13 Abs. 1 BauG verpflichtet, die Nutzungspläne regional aufeinander abzustimmen. Grundlage für die regionale Abstimmung bildet das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Brugg Regio vom 25. Juni 2015. Mit Schreiben vom 10. Dezember 2021 hat Brugg Regio zu den Planungsunterlagen der Gesamtrevision Stellung genommen. Die Umsetzung der im REK formulierten Strategien und Grundsätze in die Planung (REL, Zonenpläne, BNO) wird demnach als vorbildlich erachtet. Besonders positiv hervorgehoben wird unter anderem die Ausarbeitung eines Masterplans für den Ortskern von Rüfenach sowie die detaillierte Auseinandersetzung mit den Entwicklungsgebieten. Die Empfehlungen der regionalen Stellungnahme wurden gemäss Planungsbericht (Kapitel 5.3) geprüft und mehrheitlich umgesetzt.

3.4 Nutzungsplan Siedlung

3.4.1 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 30,8 ha auf. Davon sind ca. 27,6 ha überbaut und ca. 3,2 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 2,2 ha Wohn- und Mischzonen und

ca. 1 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) oder weitere Zonen (Angaben gemäss Anhang A des Planungsberichts, angepasster Stand der Erschliessung 2022).²

3.4.2 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Seit 2012 ist die Bevölkerungszahl der Gemeinde Rüfenach von 874 Einwohnerinnen und Einwohnern (E) auf 840 E im Jahr 2019 zurückgegangen, was unter dem Planwachstum gemäss Richtplan für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum (+0,45 % pro Jahr) gemäss Richtplan liegt. Per Ende 2024 lag die Einwohnerzahl nach einem erneuten Anstieg bei 887 E.

Für die Gemeinde Rüfenach ergibt sich anhand der kantonalen Planungsannahme gemäss Richtplan für das Jahr 2040 eine Einwohnerentwicklung auf ca. 1'000 E.

Die Gemeinde Rüfenach hat mit rund 36 E/ha für eine ländliche Gemeinde eine unter der Richtplanvorgabe von 40 E/ha liegende Einwohnerdichte. Zur mittelfristigen Erreichung der Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, sowie zur Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept hinreichenden Fassungsvermögens sieht die Gemeinde verschiedene Massnahmen zugunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor, namentlich:

- Erarbeitung eines Masterplan Ortskern als Planungsgrundlage für die Umsetzung in der BNO
- diverse Umzonungen von der Wohn- beziehungsweise Wohn- und Gewerbezone in die Dorfkernzone (DK) beziehungsweise Dorfzone D
- (bedingte) Sondernutzungsplanpflicht im Gebiet "Neumattweg"

Gemäss Art. 15 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert der Einwohnerdichte in unüberbauten Wohn- und Mischzonen gemäss Richtplan beträgt 60 E/ha.

In dem von der Gemeindeversammlung zurückgewiesenen und somit von der vorliegenden Genehmigung ausgenommenen Areal "Heinrich Meyer" wurde mit 90 E/ha bis 2040 eine Überbauung mit deutlich über der Richtplanvorgabe liegender Einwohnerdichte angestrebt, wobei das Areal gesamthaft als Schlüsselgebiet deklariert und somit auch der bereits bebaute Arealteil von rund 0,7 ha der unüberbauten Bauzone zugerechnet wurde. Auch ohne dieses für die Entwicklung der Gemeinde zentrale Schlüsselgebiet kann entsprechend den Darlegungen der Gemeinde eine Nutzung der bestehenden Reserven mit durchschnittlich 62 E/ha bis 2040 nachgewiesen werden. Dies wird unter anderem wie folgt gewährleistet:

- Umzonung und (bedingte) Sondernutzungsplanpflicht im Schlüsselgebiet "Neumattweg" (Ortsteil Rüfenach) mit einer angestrebten Einwohnerdichte von 75 E/ha bis 2040.
- Teilweise Umzonung im Gebiet "Hofacherweg", wobei ebenso wie im Gebiet "Alte Gasse" (beide Ortsteil Hinterrein) eine Einwohnerdichte von rund 60 E/ha erreicht werden soll.

² Die gemäss Planungsbericht ausgewiesenen 0,76 ha unbebauter Bauzone im Areal Heinrich Meyer verbleiben aufgrund der erfolgten Rückweisung vorerst in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 39 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Die Gemeinde rechnet anhand des zu aktivierenden Innenentwicklungspotenzials mit einem möglichen Zuwachs von 73 Personen bis 2040, was einer Erhöhung der Einwohnerdichte auf 42 beziehungsweise 43 E/ha entspricht. Entsprechend den Darlegungen im Planungsbericht wird dies unter anderem wie folgt gewährleistet:

- Umzonung der Handlungsgebiete "Kirchweg" und "Haldenweg" (Ortsteil Vorderrein) in die DK beziehungsweise Dorfzone.

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Die Gemeinde sieht keine für das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen relevanten Ein- oder Auszonungen vor.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2040 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Rüfenach beträgt, gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde, rund 1'059 Personen³ (davon rund 56 E ausserhalb Baugebiet) und entspricht damit dem Planwert gemäss kantonalen Prognose. Bis 2040 wird seitens der Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 36 auf rund 45 E/ha gewährleistet. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Rüfenach ist somit ausgewogen und das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.4.3 Arbeitsplazzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Gemeinde Rüfenach verfügt über keine reinen Arbeitszonen. Die bisherige Wohn- und Gewerbezone im Ortsteil Rüfenach wird (mit Ausnahme des von den Rückweisungen betroffenen Gebiets "Brüel" am nördlichen Ortseingang) in die Dorfzone D beziehungsweise in die Wohnzone 2 umgezont. Die Beschäftigtenentwicklung in der Gemeinde Rüfenach ist gemäss Planungsbericht (Seite 11) von untergeordneter Bedeutung. Die bestehenden Reserven in den Dorfzonen bieten genügend Möglichkeiten für Kleingewerbe und den Erhalt des bestehenden Gewerbes. Für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum ist dies sachgerecht.

Mit dem Gebiet "Töniwiese" im Ortsteil Hinterrein sowie den noch unbebauten Flächen des Areals "Heinrich Meyer" im Ortsteil Rüfenach verfügt die Gemeinde gemäss rechtskräftigem Zonenplan über rund 1 ha Bauzonenreserven in der OeBA. Für beide Areale, die mit der Ortsbürgergemeinde Rüfenach und der Immobilien Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen im öffentlichen Eigentum liegen, wurde im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision eine Wohn- oder Mischnutzung geprüft. Gemäss Planungsbericht (Seite 7) besteht aufgrund der heutigen Organisation der öffentlichen Nutzungen derzeit kein Bedarf an zusätzlichen OeBA.

Insbesondere für das teilweise bereits bebaute Areal "Heinrich Meyer" besteht zum heutigen Zeitpunkt keine langfristige Lösung für eine im öffentlichen Zweck liegende Nutzung. Seitens der Grundeigentümerin bestehen hingegen konkrete Absichten, das Areal in den nächsten Jahren etappenweise und mit hoher Qualität zu entwickeln. Gemäss Ausführungen der Gemeinde besteht zudem ein Bedarf an barrierefreien, altersgerechten Wohnungen sowie an verschiedenen Wohnungstypen, insbesondere auch für Familien mit Kindern an zentraler Lage. Aufgrund der konkreten Entwicklungsabsichten im Areal "Heinrich Meyer" wurde die aus Sicht der Gemeinde ebenfalls erwünschte Umnutzung der "Töniwiese" zurückgestellt. Da die vorgesehene Umzonung des Areals "Heinrich

³ Angabe ohne die geplante Entwicklung des Schlüsselgebiets Areal "Heinrich Meyer" mit rund 138 E bis 2040.

Meyer" durch die Gemeindeversammlung zurückgewiesen wurde, ist diese vorerst von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen.

3.4.4 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Im Rahmen einer Gesamtrevision sind die Bauzonen in einer gesamtheitlichen Interessenabwägung hinsichtlich der geltenden Rechtslage zu überprüfen. Die insgesamt vorgesehenen Auszonungen (Aus-H401 und Aus-H402) umfassen rund 0,22 ha.

Die Parzelle 161, die gemäss rechtskräftigem BZP der OeBA zugewiesen ist und heute als Entsorgungsstelle genutzt wird, soll mit der vorliegenden Gesamtrevision ausgezont werden. Bei dieser Bauzone, welche die ehemalige Abwasserreinigungsanlage (ARA) umfasste, handelt es sich um eine bundesrechtswidrige Kleinstbauzone, die rund 180 m vom übrigen Siedlungsgebiet abgesetzt und inmitten eines Siedlungstrenngürtels gemäss Richtplankapitel S 2.1 liegt. Ein unmittelbarer Siedlungszusammenhang ist nicht erkennbar. Die im Planungsbericht (Seite 30) enthaltenen Darlegungen sind sachgerecht.

Wichtigste Umzonungen

Die wichtigsten Umzonungen betreffen in erster Linie die von der Gemeinde ausgewiesenen Schlüssel- und Handlungsgebiete hinsichtlich einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen. Aufgrund von Rückweisungen von der vorliegenden Genehmigung ausgenommen sind die Umzonungen Um-R110 (Areal "Heinrich Meyer"), Um-R101 sowie teilweise Um-R102 (Brüel).

Mit der Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplans "Vorderrein" (BVUARE.23.25) wird das oberhalb der Reinerstrasse gelegene überlagerte Einfamilienhausgebiet am Hang von der bisherigen Wohnzone W2 den neu geschaffenen Wohnzonen Vorderrein W2a und W2b zugewiesen (Um-V105/106). Dabei werden einzelne, ortsbaulich spezifische Bestimmungen des Gestaltungsplans in die BNO überführt. Dies ist sachgerecht.

Weitere Umzonungen betreffen die Schlüsselgebiete "Neumattweg" (Um-Ri106/111) und "Hofacherweg" (Um-H101) sowie die Handlungsgebiete "Oberdorfstrasse" (Um-H101/102), "Kirchweg" (Um-V102/103) und "Haldenweg" (Um-V104). Zudem werden in den beiden Ortsteilen Rüfenach und "Hinterrein" weitere Flächen von der DK beziehungsweise Wohnzone in die Dorfzone D umgezont. Die vorgenommenen Anpassungen sind insgesamt sachgerecht.

Einzonungen

Die Gemeinde sieht 0,02 ha zur Einzonung in die Dorfzone D (Ein-R201) sowie 0,06 ha zur Einzonung in die Wohnzone W2 (Ein-H201, Ein-H202, Ein-H203, Ein-V201) vor. Bei den zur Einzonung vorgesehenen Flächen handelt es sich allesamt um kleinflächige Einzonungen am Siedlungsrand, die zwecks sinnvoller Abgrenzung und Einhaltung des Kulturlandabstands (4 m) erfolgen. Dies ist sachgerecht.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Einzonungen) vor. Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (insbesondere Fall d) "bestehende Zonenrandstrassen"). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden ein-/ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2, 3.5 und 4.2	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF ⁴ -Bilanz (netto) effektive Bodenfläche gemäss Angaben LWAG ⁵
Planungsanweisung 1.2			
Total/Saldo Ein-R201, Ein-H201, Ein-H202, Ein-H203, Ein-V201	+0,08 ha	+0,08 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 3.5			
Total/Saldo Diverse Arrondierungen (Fall d) bestehende Zonenrandstrassen	+0,72 ha	+0,00 ha	0,00 ha FFF
Planungsanweisung 4.2			
Total/Saldo PA 4.2 Aus-H401, Aus-H402	-0,22 ha	-0,22 ha	+0,10 ha FFF
Gesamt-Total/Saldo	+0,58 ha	-0,14 ha	+0,10 ha FFF

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet im Umfang von 0,14 ha innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

3.4.5 Siedlungsqualität

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

Ein wichtiges Instrument zur Sicherung der Siedlungsqualität ist der frühzeitige Beizug qualifizierter Fachpersonen für die Beurteilung und Beratung von Bauvorhaben und Planungen. In § 48 BNO ist vorgesehen, dass sich der Gemeinderat bei Bedarf von einer Fachperson oder einem Fachgremium beraten lassen kann. Dies ist sachgerecht.

Ortsbildentwicklung

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

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung). Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig.

⁴ Fruchtfolgeflächen

⁵ Landwirtschaft Aargau des Departements Finanzen und Ressourcen

Mit dem REL und dem Masterplan Ortskern Rüfenach liegen als Grundlage für die Nutzungsplanung umfassende Unterlagen vor, die aufzeigen, wie die Gemeinde die Aufgabe ganzheitlich angegangen ist. Die Baugruppe B 1.1 "Ortskern" in Rüfenach ist mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt. Diese Gegebenheiten wurden in der Revision erkannt und in der BNO verbindlich umgesetzt. Die angepassten Vorgaben mittels einer Differenzierung der Dorfzonen werden grundsätzlich positiv bewertet und als zweckmässig erachtet.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Sämtliche Objekte aus dem aktualisierten Bauinventar (Stand 2019) werden in Gebäude mit Substanzschutz beziehungsweise Kulturobjekte umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Siedlungsränder

Durch die Gliederung in drei räumlich getrennte Ortsteilen weist die Gemeinde Rüfenach mehrere Ortseingänge sowie ortsbaulich sensible Siedlungsränder gegenüber dem Kulturland auf. Eine Auseinandersetzung mit dem Thema Siedlungsrand erfolgt bereits im REL. Mit §§ 30 Abs. 2 sowie 45 Abs. 3 wurden entsprechende Vorgaben in der BNO aufgenommen. Zudem erfolgen für das Entwicklungsgebiet "Neumattweg" (§ 5 Abs. 4 BNO) spezifische Vorgaben zur Gestaltung des Siedlungsrands. Dies ist sachgerecht.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Aufgrund des Klimawandels ergeben sich für das Siedlungsgebiet neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge. Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden.

Das Thema Klimaanpassung im Siedlungsgebiet wurde von der Gemeinde in die Planung aufgenommen. Die im Planungsbericht (Seiten 63f.) aufgezeigten Bestimmungen zur Aussenraum- und Umgebungsgestaltung sind sachgerecht.

3.4.6 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Durch Rüfenach führt die schwach frequentierte kantonale Verbindungsstrasse K454. Spezielle verkehrsplanerische Anforderungen stellen sich keine. Im Planungsbericht werden die Schlüssel- und Handlungsgebiete im Hinblick auf die verkehrliche Erschliessung gut beschrieben. Entsprechende Vorgaben wurden in die BNO aufgenommen. Gemäss Planungsbericht (Seite 47) sind die vorhandenen Kapazitäten des Verkehrsnetzes insgesamt ausreichend für die vorgesehene Siedlungsentwicklung.

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Die Zulässigkeit von Verkaufsnutzungen wird auf die Dorf(kern)zonen beschränkt, wobei die maximale Verkaufsfläche auf 500 m² begrenzt wird. Dies ist sachgerecht.

3.4.7 Erschliessung

Gebiete mit Sondernutzungsplanpflicht

Gemäss § 16 Abs. 3 BauG kann die Gemeinde in der Nutzungsplanung für noch nicht oder ungenügend erschlossene Gebiete eine Erschliessungsplanpflicht einführen. Dies hat abgestimmt auf

das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) zu erfolgen. Die Gemeinde legt für das Gebiet "Neumattweg" eine (bedingte) Erschliessungsplanpflicht mit entsprechenden Zielsetzungen fest (§ 5 BNO). Wenn mit dem Baugesuch ein Erschliessungskonzept vorliegt, das nachweist, dass die gemäss § 5 Abs. 2 BNO formulierten Zielsetzungen gleichwertig erfüllt werden können, kann auf den Erschliessungsplan verzichtet werden. Dies ist sachgerecht.

3.5 Nutzungsplan Kulturland

3.5.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Die FFF werden im KLP als Überlagerung der Landwirtschaftszone dargestellt (Orientierungsinhalt). Dies ist sachgerecht.

Die vorgesehenen Einzonungen (R201, H201, H202, H203, V201) gehen zulasten von 771 m² übrigem Landwirtschaftsgebiet. Bei den betreffenden Flächen handelt es sich nicht um FFF. Die Auszonung (H401) betrifft 1'032 m² FFF der ersten Güteklasse (FFF1, gute FFF) und 1'145 m² übriges Landwirtschaftsgebiet. Die Planung in der vorliegenden Form hat somit eine Zunahme von 1'032 m² FFF und 374 m² übriges Landwirtschaftsgebiet zur Folge. Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt +0,1 ha (vgl. Ziffer 3.4.4), sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Gemäss der Betriebsdatenerhebung befinden sich mehrere aktive Landwirtschaftsbetriebe im Bau- gebiet. Die Landwirtschaft ist in der Dorfkern- sowie in der Dorfzone als zulässige Nutzung explizit vorgesehen. Dies ist sachgerecht.

3.5.2 Speziallandwirtschaftszonen

Anstelle der altrechtlichen Spezialzone Gärtnerei nach Art. 18 RPG wird neu eine Speziallandwirtschaftszone Pflanzenproduktion nach Art. 16a Abs. 3 RPG festgelegt. Der bestehende Betrieb Profiflor AG betreibt seit längerem produzierenden bodenunabhängigen Gartenbau. Diese Nutzung ist in einer Speziallandwirtschaftszone zonenkonform. Bei Betriebsaufgabe der Gärtnerei erfolgt die Rückzonung in die Landwirtschaftszone. Die Überführung der Spezialzone Gärtnerei in eine Speziallandwirtschaftszone ist sachgerecht.

3.5.3 Naturschutzzonen und Naturschutzobjekte im Kulturland

In der Gemeinde Rüfenach sind nur wenige Natur- und Landschaftswerte im KLP ausgewiesen. Die beiden Naturschutzzonen "Sandacher" und "Unter de Chile" werden im KLP beibehalten und es wird eine Aufwertung und Wiederherstellung der ursprünglichen Qualität anstrebt. Die Vorlage erfüllt die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Hecken

Hecken sind wichtige Naturelemente, die die Landschaft prägen, Lebensraum für eine Vielzahl an Arten bieten und Verbindungswege für die Ausbreitung von Arten bilden. Mit den getroffenen Festlegungen im KLP wird die Anzahl Laufmeter der geschützten Hecken gegenüber dem rechtskräftigen KLP insgesamt reduziert. Die Erläuterungen im Planungsbericht (Seite 52) sind sachgerecht und die vorgenommenen Anpassungen liegen im Ermessen der Gemeinde.

3.5.4 Weitere Zonen nach Art. 18 RPG ausserhalb Siedlungsgebiet

Die bestehende Spezialzone "Steinränni" inklusive Zonenvorschriften gemäss § 29 BNO wird unverändert beibehalten.

3.5.5 Überlagerte Zonen im Kulturland

Landschaftsschutzzone

Der Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplankapitel S 2.1 ist im KLP mit der Landschaftsschutzzone gesichert. Das BLN⁶-Gebiet "Wasserschloss" wird ebenfalls vollständig mit einer Landschaftsschutzzone umgesetzt. Dies ist sachgerecht.

Bestehende Landwirtschaftsbetriebe innerhalb der Landschaftsschutzzone, die im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten, werden mit einem "L" gekennzeichnet. Dies ist sachgerecht.

Wildtierkorridor

Im Nordosten des Gemeindegebiets verläuft der Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung AG-31 (ehemals AG-R05) gemäss Richtplan. Der Wildtierkorridor ist im vorliegenden KLP eingetragen und in § 24 BNO werden entsprechende Bestimmungen festgelegt, welche die Durchgängigkeit des Wildtierkorridors sicherstellen. Der Wildtierkorridor betrifft im vorliegenden Fall einen landwirtschaftlichen Betriebsstandort. Der Fortbestand dieses Betriebs muss auch innerhalb des Wildtierkorridors sichergestellt sein. Die Regelung hinsichtlich der Baubewilligungspflicht von Weidezäunen usw. ermöglicht eine einzelfallgerechte Beurteilung. Dies ist sachgerecht.

3.6 Weitere materielle Hinweise

3.6.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

Sämtliche öffentlichen Gewässer sind im Orientierungsinhalt des BZP und KLP vollständig und korrekt dargestellt. Die Gemeinde Rüfenach setzt die Gewässerräume mit der vorliegenden Planung sachgerecht um. Die Herleitung und Begründung der festgelegten Gewässerraumbreiten (Planungsbericht Seiten 54ff) ist ebenfalls sachgerecht.

Grundwasser

Im Gemeindegebiet befinden sich Grundwasserschutzzonen von Grundwasser- und Quellwasserfassungen. Die Schutzzonen sind im KLP als Orientierungsinhalt eingezeichnet. Dies ist sachgerecht.

3.6.2 Hochwassergefahren

Das Thema Hochwasserschutz wird im Planungsbericht (Kapitel 3.14) zielführend abgehandelt. In der Gemeinde Rüfenach ist die Gefährdung durch Hochwasser innerhalb der Bauzone sehr kleinräumig. Die Gemeinde verzichtet daher korrekterweise auf die Festlegung von Hochwassergefahrenzonen im BZP. Ebenso sind die hochwassergefährdeten Gebiete ausserhalb der Bauzone nicht von übergeordneter Bedeutung.

⁶ Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

3.6.3 Wald

Waldareal

Gemäss § 6 des Waldgesetzes des Kantons Aargau (AWaG) müssen die rechtskräftigen Waldgrenzen als Orientierungsinhalt in den Bauzonen- und Kulturlandplan übernommen werden. In den vorliegenden Plänen ist das rechtskräftige Waldareal korrekt als Orientierungsinhalt dargestellt.

Naturschutzzonen im Wald

Die beiden Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW) gemäss Richtplan werden als Naturschutzzone im Wald der Kategorie N "Naturwaldgemässe Bestockung" umgesetzt. Das Naturschutzgebiet "Greitegg" ist als Eichenwaldreservat im KLP erfasst. Die Bestimmungen gemäss § 21 BNO sind sachgerecht.

3.6.4 Umweltschutz

Lärm

Sämtliche geplante Einzonungen sind nicht in der Nähe von relevanten Lärmquellen. Somit kann ohne genauere Betrachtung davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen von Art. 29 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) eingehalten sind. Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Störfallvorsorge

Im Nordwesten des Gemeindegebiets verläuft die 70-bar-Erdgashochdruckleitung der EGO (Remigen–Fisibach). Der Konsultationsbereich von 300 m betrifft den Ortsteil Rüfenach.

Im Planungsbericht (Kapitel 3.16) wird dargelegt, dass sich aus den vorgesehenen Anpassungen im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung aus raumplanerischer Sicht keine risikorelevante Änderung hinsichtlich der Störfallvorsorge ergibt. Dies ist sachgerecht.

Energie

Die Gemeinde Rüfenach verzichtet gemäss Planungsbericht (Seite 63) auf Festlegungen zum Thema Energie in der BNO. Im Richtplankapitel E 2.1 ist in den Beschlüssen die 380-kV-Hochspannungsleitung Unterwerk (UW) Beznau–Birr als Vorhaben festgesetzt. Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat gemäss Planungsbericht keine Auswirkungen auf die festgesetzte Hochspannungsleitung.

Elektromagnetische Strahlung

Neue Bauzonen dürfen nur dort festgelegt werden, wo der Anlagegrenzwert (AGW) eingehalten ist oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann (Art. 16 Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung [NISV]). Im Gegensatz dazu enthält die NISV keine Anforderungen für Bauzonen, die bereits vor Inkrafttreten der NISV (Februar 2000) eingezont wurden.

Das Gemeindegebiet wird durch mehrere Hochspannungsfreileitungen durchquert (zwischen dem Ortsteil Rüfenach und dem Ortsteil Hinterrein). Die Abstände zur Einhaltung des Anlagengrenzwerts von 1 µTesla beträgt beidseitig zu den Trasse-Achsen zwischen ca. 35 m bei einer 150-kV-Freileitung und ca. 50 m bei einer 220-kV-Leitung. Aufgrund der Lage der Bauzonen kann ohne genauere Betrachtung davon ausgegangen werden, dass keine Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) im Nahbereich dieser Hochspannungsfreileitungen liegen. Der Anlagegrenzwert gemäss NISV ist eingehalten.

Belastete Standorte und Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet liegen drei Ablagerungsstandorte (AA4112.0004-1, AA4112.0007-1, AA4112.0008-1 und AA4112.0009-1) und ein Betriebsstandort (Schiessanlage, AA4114.142). Bis auf den Standort (AA4112.0008-1) auf der "Töniwiese" in Hinterrein (Parzelle 280) befinden sich alle Standorte ausserhalb Baugebiet. Von den erfolgten Zonenänderungen sind die belasteten Standorte nicht betroffen.

3.6.5 Archäologie

Die Planungsgrundsätze sowie die Planungsinstrumente und Aufgabenstellungen in Bezug auf archäologische Fundstellen werden im Planungsbericht (Seiten 36 und 39) zutreffend wiedergegeben. In der BNO sowie im BZP und KLP werden Archäologische Fundstellen nicht angesprochen, da dieses Thema durch übergeordnetes, kantonales Recht (Kulturgesetz [KG] / Verordnung zum Kulturgesetz [VKG]) geregelt ist. Dies ist sachgerecht.

3.6.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die Wanderwege sind korrekt dargestellt. Das historische Wegnetz ist im Grundgerüst nahezu intakt vorhanden, die traditionelle Wegsubstanz aber verhältnismässig bescheiden, wobei das Hohlwegsystem AG 315.0.1 (regionale Bedeutung, viel Substanz) gemäss Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) hervorsticht. Die historischen Verkehrswege sind als separater Kartenausschnitt im Orientierungsinhalt des KLP dargestellt und im Planungsbericht in Kapitel 3.6 "Ortsbild und Kulturgüter" aufgeführt. Über das Ausmass des Schutzes der historischen Verkehrswege entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall unter Berücksichtigung ihrer Bedeutung und ihrer landschaftlichen und baulichen Umgebung. Die kantonale Fachstelle für das IVS kann beratend beigezogen werden.

Hinweis Praxisänderung

Hinsichtlich der Darstellung und Umsetzung der historischen Verkehrswege in der Nutzungsplanung wird auf die zwischenzeitlich geänderte kantonale Praxis verwiesen, wonach Objekte "mit viel Substanz" von nationaler und regionaler Bedeutung sowie "mit Substanz" von nationaler Bedeutung in den Nutzungsplänen als Schutzobjekte festzulegen sind und mittels einer Bestimmung in der BNO grundeigentümerverbindlich geschützt werden. Da die Praxisänderung erst nach der kantonalen Vorprüfung erfolgt ist, wird vorliegend die Umsetzung gemäss alter Praxis genehmigt. Die Umsetzung des IVS ist gemäss aktueller Praxis zu einem späteren Zeitpunkt nachzuholen und die in der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland entsprechend anzupassen.

3.7 BNO

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

3.8 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Gestützt auf § 28a BauG (in Kraft seit 1. Mai 2017) ist bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe zu leisten. Der Einzonung gleichgestellt sind Umzonungen innerhalb Bauzonen, wenn das Grundstück vorher in einer Zone gelegen ist, in der das Bauen verboten oder nur für öffentliche Zwecke zugelassen ist.

Der Abgabesatz für Mehrwertabgaben wird gemäss § 4 BNO auf 30 % erhöht. Die für die Mehrwertabgabe relevanten Grundstücke im Areal "Heinrich Meyer" wurden an der Gemeindeversammlung zurückgewiesen und sind somit nicht Teil dieser Genehmigung. Die Anmeldung zur Eintragung der Mehrwertabgabepflicht im Grundbuch wird zu einem späteren Zeitpunkt mit der Genehmigung der von der Rückweisung betroffenen Bestandteile der Gesamtrevision eingereicht.

4. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Die allgemeine Nutzungsplanung "Gesamtrevision", beschlossen von der Gemeindeversammlung Rüfenach am 26. September 2025, wird genehmigt und die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets werden im Sinne des Richtplans fortgeschrieben.

2.

Die Staatskanzlei wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.



Joana Filippi
Staatsschreiberin

Verteiler

- Gemeinderat, Reinerstrasse 25, 5235 Rüfenach
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU
- Rechtsabteilung BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI
- Staatskanzlei (Amtsblatt)

Rechtsmittelbelehrung

1.

Gegen diesen Entscheid kann innert einer nicht erstreckbaren Frist von 30 Tagen seit der amtlichen Publikation beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, Obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, Beschwerde geführt werden. Bei der Berechnung der Frist wird der Tag der Publikation nicht mitgezählt. Die Frist steht still vom siebten Tag vor Ostern bis und mit dem siebten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar.

2.

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

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

- a) anzugeben, wie das Verwaltungsgericht entscheiden soll, und
- b) darzulegen, aus welchen Gründen diese andere Entscheidung verlangt wird.

Die Beschwerde hat nur aufschiebende Wirkung, wenn und soweit das Gericht sie gewährt.

3.

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

4.

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

5.

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

6.

Der Genehmigungsbeschluss und die einschlägigen Akten können während der Beschwerdefrist bei der Abteilung Raumentwicklung des Departements Bau, Verkehr und Umwelt, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau, eingesehen werden.