KANTON AARGAU

DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT

BFSE/LKBG

Datum Genehmigung: 16.09.2026

Versand: 17. SEP. 2026

Geschäfts-Nr. BVUARE.22.74

Gemeinde Oberrüti; Erschliessungsplan "Zentrum Rössli"; Genehmigung; Publikation; Auftrag an Abteilung Raumentwicklung

---

Sachverhalt

1. Planungsrechtliches Verfahren

1.1 Verfahrensdaten

Abschliessender Vorprüfungsbericht	16. November 2023
Mitwirkung und Öffentliche Auflage	4. April 2024 bis 3. Mai 2024
Beschluss Gemeinderat	14. April 2025
Eingereicht zur Genehmigung	16. Juli 2025
Ablauf der Beschwerdefrist	19. Mai 2025

Die Verfahrensvoraussetzungen für die Genehmigung sind erfüllt.

1.2 Genehmigungsbehörde

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt ist gemäss § 27 Abs. 1 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) für die Genehmigung der eingereichten Vorlage zuständig.

1.3 Rechtsschutz

Zur Vorlage ist eine Beschwerde eingereicht worden. Aus dem Beschwerdeverfahren ergeben sich keine Änderungen der beschlossenen Vorlage. Die Genehmigung erfolgt koordiniert mit dem Beschwerdeentscheid.

2. Planungsrechtliche Grundlage der Vorlage

Die Vorlage stützt sich auf den am 15. September 1998 genehmigten Nutzungsplan Siedlung ab.

3. Die Vorlage im Überblick

3.1 Vorlage

Der knapp 0,7 ha grosse Perimeter umfasst die Parzellen 443, 447, 510, 518, 535, 538, 568 und 594 zwischen nördlichem Dorfeingang, Schulanlage und Dorfzentrum. Das Areal liegt in der Dorfzone. Der Erschliessungsplan bezweckt die Erreichung folgender Ziele:

- Sichern einer umweltschonenden, landsparenden, wirtschaftlichen und sicheren Erschliessungslösung
- verkehrstechnische Erschliessung sämtlicher Parzellen im Perimeter und deren rechtliche Sicherstellung
- Festlegen des Ausbaustandards der Einmündungen in die Kantonsstrasse K125.
- Aufzeigen der entwässerungstechnischen Erschliessung sowie der Erschliessung hinsichtlich Brauchwasser- und Löschschutz (nicht Gegenstand des vorliegenden Erschliessungsplans nach § 17 BauG beziehungsweise in dieser Vorlage lediglich orientierend aufgezeigt, ausgenommen § 8 Sondernutzungsvorschriften [SNV] betreffend Versetzen eines Hydranten).

3.2 Gegenstand der Genehmigung

Zu genehmigen ist der verbindliche Inhalt der vom Gemeinderat Oberrüti am 14. April 2025 beschlossenen Vorlage:

- Erschliessungsplan "Zentrum Rössli", Situation 1:500
- Erschliessungsplan "Zentrum Rössli", SNV

Die verbindlichen Teile der Vorlage sind im Planungsbericht der Gemeinde vom 31. März 2025 erläutert und begründet (Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung [RPV]).

3.3 Vorprüfungsergebnis

Die Vorprüfung ist mit Bericht vom 16. November 2023 mit Vorbehalten abgeschlossen worden. Die Vorbehalte wurden bereinigt.

Erwägungen

4. Gesamtbeurteilung

4.1 Überprüfungsbefugnis

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). Dazu gehören insbesondere die Anforderungen nach § 17 BauG.

4.2 Raumplanerische Beurteilung

Mit Erschliessungsplänen werden Lage und Ausdehnung von rationellen Erschliessungsanlagen festgelegt und das dafür erforderliche Land gesichert. Zur Förderung der Siedlungsqualität können sie Anordnungen zur Aufwertung des Strassenraums enthalten.

4.2.1 Umgang mit der Direkterschliessung an die Kantonsstrasse K125 ("Hauptstrasse")

Die Planungsunterlagen weisen unter anderem einen neuen zusammengefassten Direktanschluss an die Kantonsstrasse K125 ("Hauptstrasse") und eine Verlängerung des Gehweges bis zum neuen Direktanschluss auf. Dies entspricht der übergeordneten Gesetzgebung (vgl. § 83 f. BauG). Mit den Festlegungen im Situationsplan sowie den SNV soll die herausfordernde Situation der bestehenden und künftigen Erschliessung rechtlich sichergestellt werden.

Die zusammengefasste Direkterschliessung an die K125 dient allen drei Eigentümern der diversen Parzellen. Der Standort der neuen Direkterschliessung wird im Situationsplan sowie in § 5 Abs. 1 SNV geregelt.

Nach den Ausführungen im Planungsbericht, Kapitel 3.3, soll zum einen die Zufahrt auf die Parzelle 538 nur noch über die Bahnhofstrasse (kommunale Strasse) im "Einbahnregime" erfolgen. Zum anderen sollten ursprünglich auch drei mögliche Längsparkfelder (gemäss eingereichten Unterlagen keine Pflichtparkfelder) südlich des bestehenden Fussgängerstreifens ab der K125 erschlossen werden, was aus Gründen der Verkehrssicherheit negativ zu beurteilen ist. In der Weiterbearbeitung bis zur definitiven Vorlage wurde auf diese Längsparkfelder verzichtet. Detailliertere Ausführungen können dem Planungsbericht, Kapitel 3.3, entnommen werden.

4.2.2 Rechtliche Sicherstellung, Strassenlinien

Gemäss § 6 Bauverordnung (BauV) bezeichnen Strassenlinien die räumliche Ausdehnung neuer oder neu zu gestaltender Verkehrswege. Sie umfassen jene Fläche, die zur Erstellung oder zum Ausbau der Verkehrswege abzutreten ist. Gemäss Situationsplan werden im gemeinsam genutzten Bereich die neue Erschliessungsstrasse sowie die Hinterkante des Trottoirs mit Strassenlinien gesichert.

4.2.3 Fusswegerschliessung

§ 8 Abs. 1 SNV regelt die Minimalbreite der umzusetzenden Trottoirverlängerung. Diese soll 2,0 m betragen. Entsprechend wird auch im Situationsplan eine Breite von 2,0 m ausgewiesen. Diese Breite stimmt mit § 41 Abs. 1 lit. f) BauV beziehungsweise der Norm SN 640 070 "Fussgängerverkehr; Grundnorm" vom Dezember 2008 überein und ist sachgerecht.

4.2.4 Weitere materielle Hinweise

Gewässerraum

Die Umsetzung der Gewässerräume in der Gemeinde Oberrüti im Rahmen der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung ist abschliessend vorgeprüft. Innerhalb des Perimeters des Erschliessungsplans ist eine symmetrische, flächige Umsetzung einer 13 m breiten Gewässerraumzone sowohl entlang dem offen verlaufenden als auch dem eingedolten Abschnitt des Dorfbachs Oberrüti vorgesehen. Die Breite des "Freihaltebereich Gewässerraum" gemäss Erschliessungsplan ist mit der allgemeinen Nutzungsplanung der Gemeinde Oberrüti abgestimmt.

Hochwassergefahren

Gemäss Gefahrenkarte Hochwasser besteht im Erschliessungsplanperimeter eine Gefährdung durch Hochwasser. Bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ100) werden Fliesstiefen von bis zu 1 m erwartet – es besteht ein Hochwasserschutzdefizit. Die Gefährdung geht vom Dorfbach Oberrüti aus, der südlich beziehungsweise östlich des geplanten Erschliessungsplanperimeters fliesst.

Sowohl zu Hochwasser wie zum Oberflächenabfluss liegen bei der Aargauischen Gebäudeversicherung Schadenerfahrungen vor. Beides ist zu berücksichtigen.

Gemäss Planungsbericht liegt für das geplante Mehrfamilienhaus (MFH) "Quellenhof" ein Gebäudeschutznachweis von Basler & Hofmann AG vor. Dieser wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Aargauische Gebäudeversicherung geprüft. Dies ist sachgerecht.

Entwässerung

Dem vorliegenden Entwässerungskonzept im Teiltrennsystem innerhalb des Erschliessungsplanperimeters wird zugestimmt. Für alle Einleitungen von Sauberwasser in den Dorfbach (direkt oder indirekt via bestehende Leitungen) ist die Notwendigkeit einer Retention zu prüfen.

Lärm

Im Rahmen allfälliger Baubewilligungsverfahren muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV) nachgewiesen werden. Im ordentlichen Kantonsstrassenabstand von 6 m zur Parzellengrenze sind die massgebenden Immissionsgrenzwerte Empfindlichkeitsstufe (ES) III nicht eingehalten. Somit muss bei Neu- oder Umbauten mit der Stellung der Gebäude und der Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf den Lärm reagiert werden, damit die lärmrechtlichen Vorgaben eingehalten werden.

4.2.5 Sondernutzungsvorschriften (SNV)

Die SNV sind rechtmässig.

5. Ergebnis

Die Vorlage erfüllt die gesetzlichen Voraussetzungen für die Genehmigung.

Beschluss

1.

Der Erschliessungsplan "Zentrum Rössli", beschlossen vom Gemeinderat Oberrüti am 14. April 2025, wird genehmigt.

2.

Die Abteilung Raumentwicklung wird mit der Publikation im Amtsblatt beauftragt.

Stephan Attiger
Landammann

Verteiler

- Gemeinderat, Dorfweg, 5647 Oberrüti
- Rechtsvertreterin der Gemeinde: beelegal, Michèle Bächli, Rechtsanwältin, Badenerstrasse 13, 5201 Brugg (A-Post Plus)
- Parteien gemäss Beschwerdeentscheid (A-Post-Plus)
- Departement Bau, Verkehr und Umwelt
- Abteilung Raumentwicklung BVU (Original mit Akten)
- Abteilung Raumentwicklung BVU, Sektion Grundlagen und Kantonalplanung, AGIS
- Rechtsabteilung BVU
- Abteilung Verkehr BVU
- Departement Volkswirtschaft und Inneres
- Abteilung Register und Personenstand DVI

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, 5000 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.