

Gesamtrevision Nutzungsplanung Rüfenach

Mitwirkungsbericht

gemäss § 3 BauG

Mitwirkung vom 05. Juli 2021 – 23. August 2021

Exemplar für die öffentliche Auflage

Brugg, 17. Mai 2023

IMPRESSUM

Auftragsnummer	1100.1361
Auftraggeber	Gemeinde Rüfenach
Datum	17. Mai 2023
Datei	\\BRSV0003\Daten\200_Projekte\1100\1300\1361_Rüfenach Revision Nupla\03 Verfahren\Mitwirkung\02 Mitwirkungsbericht\2022-06-24_Mitwirkungsbericht_Rüfenach.docx
Seitenanzahl	39
Titelbild	-

VERFASSER

Firma / Organisation	Vorname Name	
Steinmann Ingenieure und Planer AG	Manuel Basler	Ba

ÄNDERUNGEN

Index	Änderung	Vorname Name	Datum
a	Entwurf Planungskommission	Ba	24.09.2021
b	Abschliessende Vorprüfung	Ba	24.06.2022
c	Stellungnahme Mitwirkender D	Ba	17.05.2023
d			
e			

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1.	AUSGANGSLAGE UND MITWIRKUNGSAUFLAGE	1
2.	ÜBERBLICK ÜBER DIE MITWIRKUNGSEINGABEN.....	1
3.	EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN	2
3.1	Mitwirkender A.....	3
3.2	Mitwirkender B.....	4
3.3	Mitwirkender C	5
3.4	Mitwirkender D	7
3.5	Mitwirkender E.....	9
3.6	Mitwirkender F.....	10
3.7	Mitwirkender G	11
3.8	Mitwirkender H	12
3.9	Mitwirkender I.....	13
3.10	Mitwirkender J	14
3.11	Mitwirkender K (wurde dreimal eingereicht)	15
3.12	Mitwirkender L.....	17
3.13	Mitwirkender M.....	24
3.14	Mitwirkender N	25
3.15	Mitwirkender O	31
3.16	Mitwirkender P.....	33
3.17	Mitwirkender Q	35
3.18	Mitwirkender R	36

1. Ausgangslage und Mitwirkungsaufgabe

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. Folgende Unterlagen (Stand 29.06.2021) lagen in der Gemeinde auf und konnten von jedermann eingesehen oder über die Website der Gemeinde Rüfenach heruntergeladen werden:

- Bauzonenplan 1: 2000
- Kulturlandplan 1: 2500
- Masterplan Ortskern
- Planungsbericht
- Änderungsplan Bauzonen
- BNO synoptisch rechtskräftig

2. Überblick über die Mitwirkungseingaben

Insgesamt sind 52 teilweise identische Anträge von 20 Mitwirkenden eingegangen. Bei den Anträgen der Mitwirkenden P und Q handelt es sich um Sammelanträge von 12 bis 19 Mitunterzeichnenden. Die Eingaben K wurden von 3 Personen eingereicht. Folgende Themen sind in den Mitwirkungseingaben erwähnt worden:


Thema	Anzahl Anträge	Mitunterzeichnende
Bauzonengrenze	1	
Einzonung	2	
Gebiet Neumattweg	2	
Gebiet Huebweg	9	
Landschaftsschutzzone	2	
Substanzschutz	2	
Masterplan	19	
Kommunale Richtpläne	2	
REL	2	
Dorfkernzone	1	
Arealüberbauung	1	
OEBA-Zone	1	
Verkaufsnutzungen	1	
Ausnutzungsziffer	2	17
Ausrichtung Wohnungen	1	19
Wohnzone 2	1	19
Terrassenhäuser	1	12
Kulturlandabstand	1	19
Wald	1	

3. Eingaben und Stellungnahmen


Der vorliegende Mitwirkungsbericht gibt Auskunft über die nachfolgend aufgelisteten Mitwirkungseingaben und über die jeweiligen planerischen Stellungnahmen und Entscheide durch den Gemeinderat. Die Stellungnahmen der Mitwirkenden werden für die öffentliche Auflage anonymisiert.

Die nach Verfasser sortierten Eingaben werden einzeln beantwortet. Daher können sich Antworten zu thematisch verwandten Mitwirkungseingaben wiederholen.

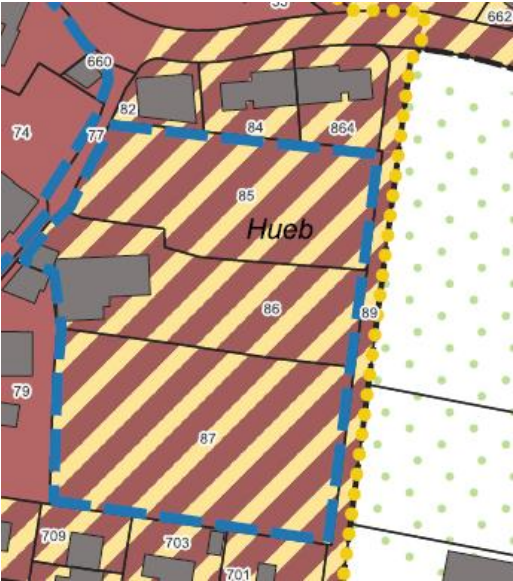
3.1 Mitwirkender A

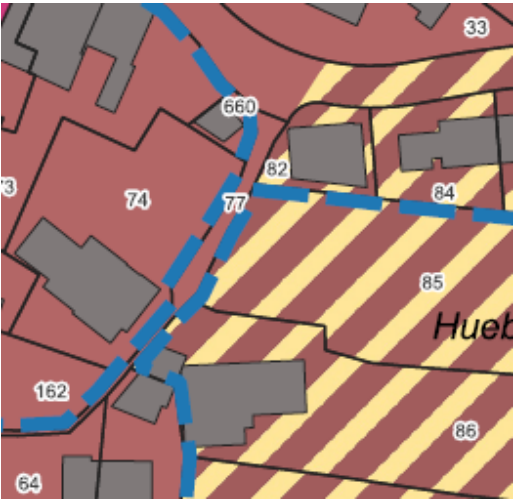
Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
<p>Bauzonengrenze</p>	<p>Parzelle-Nr. 712</p> <p>A) Parzellenscharfe Zonierung der Parzellen 712, 713, 714, und 715 gegen Parzelle Nr. 266.</p> <p>B) Falls dem Begehren A) wider Erwarten nicht stattgegeben wird, ist die Zonengrenze so zu belassen, wie sie an der Sitzung vom 27. März 1979 vom Grossen Rat genehmigt wurde.</p> 	<p>A) Eine parzellenscharfe Zonierung macht aus rechtlichen, landschaftlichen, landwirtschaftlichen, eigentums- und nutzungsmässigen Überlegungen mehr Sinn als der bestehende Zonenverlauf oder der Vorschlag im Revisionsentwurf.</p> <p>B) Beim Übertrag des Zonenplans in das Aargauische Geografische Informationssystem (AGIS) vereinfachte die sachbearbeitende Person den Zonenverlauf. Aufgrund dieses Fehlers wird im Revisionsentwurf eine Korrektur des Zonenverlaufs auf Parzellen Nr. 712 und 713 vorgesehen.</p> <p>Da nur der originale Zonenplan rechtlich verbindlich ist, die Wohnhäuser Sandacherweg 11 und 13 damals zonenkonform erstellt wurden und die später erlassene Regel (29 Bauverordnung) nicht rückwirkend eingehalten werden kann/muss, ist die Anpassung der Zonengrenze nicht notwendig</p>	<p>Die Parzellen 712, 713, 714 und 715 liegen nur teilweise im Siedlungsgebiet (W2). In den Bereichen ausserhalb der Bauzonen befinden sich teilweise nicht zonenkonforme Bauten. Um mindestens den Kulturlandabstand sicherzustellen, soll die Bauzonengrenze so angepasst werden, dass diese einen Abstand von 4 m zu den Gebäuden einhält. Eine Zuweisung der ganzen Parzellen in die W2 würde einer Einzonung entsprechen, welche nur bei flächen- und wertgleicher Kompensation an einem anderen Ort möglich ist.</p> <p>Im rechtskräftigen Original-Bauzonenplan liegen die Häuser direkt an der Bauzonengrenze. Es gibt mehrere solche Fälle in der Gemeinde Rüfenach, welche alle gleich behandelt werden sollen. Mit der Einhaltung des Kulturlandabstands von 4 m kann den Grundeigentümern grössere Rechtssicherheit für allfällige Umbauarbeiten am Haus gegeben werden, als wenn die Grenze belassen würde.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung der Bauzonengrenze</p>

3.2 Mitwirkender B

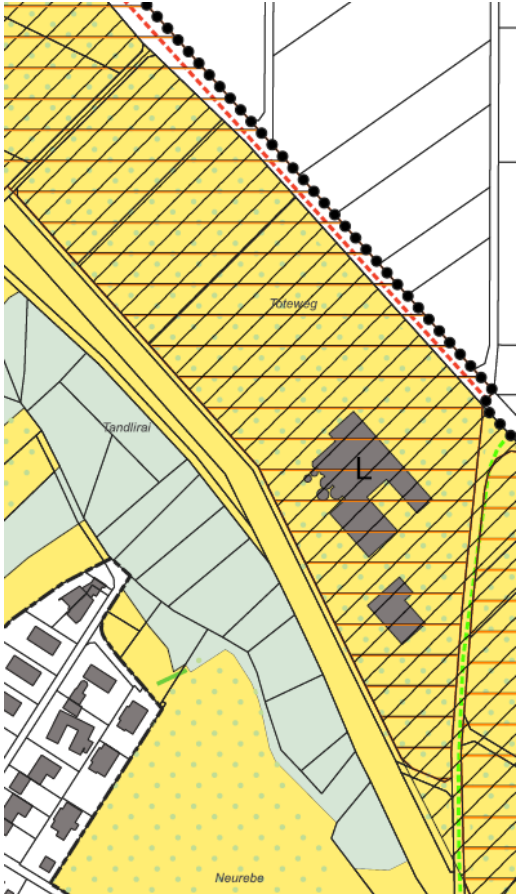
Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Einzonung	<p>Schüracher</p> <p>Parzelle-Nr. 650</p> <p>Einzonung dieser Parzelle</p> 	<p>Wie im Schreiben vom 13. Juni 2006, dass zu Händen des Rechtsdienstes des Regierungsrates ging wurde vermerkt, dass bei der nächsten Zonenplanrevision Einzelhäuser ausserhalb der Bauzone aber in der Nähe davon eingezont werden sollen.</p> <p>Ebenfalls mit diesem Schreiben wurde uns die Bewilligung der Umgebungsgestaltung der Parzelle 650 übergreifend auf die Parzelle 655 bewilligt.</p> <p>Bei jeder Besprechung mit Mitgliedern des Departement Bau Verkehr und Umwelt wurde uns mitgeteilt, dass dieses Gebäude nach dem keine Landwirtschaft mehr betrieben und an die Kanalisation angeschlossen wurde, bei der nächsten Zonenplanrevision in die Bauzone hätte übernommen werden sollen. Was wir mit diesem Formular zur Mitwirkung beantragen.</p>	<p>Die Parzellen 650 und Parzelle 655 befinden sich in der Landwirtschaftszone. Grundsätzlich sind Einzonungen nur bei flächen- und wertgleicher Kompensation möglich. Ausserdem müsste die einzuzonende Fläche direkt an bestehende Bauzonen angrenzen, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Eine Einzonung ist daher rechtlich nicht möglich.</p> <p>Der Inhalt des erwähnten Schreibens ist nicht verbindlich. Eine Umsetzung ist aufgrund der geänderten Rechtslage (neues Raumplanungsgesetz von 2013) nicht mehr möglich.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Einzonung der Parzelle 650</p>

3.3 Mitwirkender C

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Gebiet Neumattweg	<p>Entwicklungsgebiet Neumattweg</p> <p>Parzellen-Nr. 85, 86, 87</p> <p>Die Arealüberbauung soll wie bisher erst ab 5'000m² möglich sein.</p> <p>Die Parzellen sollen nicht in die D2 angepasst werden, sondern in der W2 bleiben.</p> <p>Die vorgeschriebenen Vollgeschosse sowie Fassadenhöhe, Länge und Breite der Gebäude sollen nicht erhöht werden.</p> <p>Es sollen nur nicht störende Betriebe/Gewerbe mit wenig Verkehr gestattet sein.</p> <p>Der Grenz- und Gebäudeabstand darf nicht unterschritten werden.</p> <p>Die Ausnutzungsziffer der Bauzone soll wie bisher 0,4 betragen und nicht erhöht werden.</p> <p>Die entstehenden Mehrfamilienhäuser sollen mit max. 4 Wohnungen ausgestattet sein.</p>	<p>Durch die Umzonung der Parzellen (Nr. 85, 86, 87) und den damit verbundenen Vorgaben würde unsere Liegenschaft (Parzelle Nr. 84, 82) negativ beeinträchtigt.</p> 	<p>§ 39 Arealüberbauung: Die Mindestfläche für Arealüberbauungen wird einheitlich auf 2'000 m² festgelegt. Dies ermöglicht auch bei kleineren Flächen einen Nutzungsbonus von 15 % gemäss § 39 Abs. 4 BauV (<i>Gemeinde-spezifische Festlegung</i>).</p> <p>Die Parzellen werden als Dorfzone 2 (mit überlagerten Bestimmungen) festgesetzt, da dieses Gebiet als Erweiterung des Dorfkerns mit qualitativen Anforderungen gesehen wird. Dies wirkt sich auch mit einer höheren Ausnutzungsziffer positiv auf die Nachbarparzellen aus.</p> <p>Ein Gesamtkonzept für das Entwicklungsgebiet Neumattweg oder ein Sondernutzungsplan ist für die Parzellenentwicklung notwendig und mit den Grundstückseigentümern abzustimmen. Die aufgelisteten Zielsetzungen und Qualitätskriterien sollen dabei eingehalten werden. Eine Erhöhung der Baumasse wäre nur mit einem Gestaltungsplan möglich, wenn dies zu einem siedlungs- und landschaftstechnisch besseren Ergebnis führt (§ 8 Abs. 3 BauV). Ein Gestaltungsplan oder eine Arealüberbauung wäre auch mit der rechtskräftigen BNO möglich.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung der Zonierung und der Vorgaben</p>


Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Gebiet Huebweg	<p>Entwicklungsgebiet Huebweg</p> <p>Parzellen-Nr. 77, 82</p> <p>Eine Erschliessung über den Huebweg soll auf keinen Fall möglich sein.</p>	<p>Unsere Liegenschaft (Parzelle Nr. 84, 82) würde negativ beeinträchtigt.</p> 	<p>Für eine Erschliessung des Entwicklungsgebiets Huebweg gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusammengefasste Erschliessung ab Kantonsstrasse • Erschliessung ab Reinerstrasse • Erschliessung ab Huebweg <p>Die Lage der Erschliessung kann im Masterplan und in der BNO nicht vorgegeben werden. Dies ist Bestandteil eines konkreten Projektes.</p> <p>Das Entwicklungsgebiet Huebweg soll aber aus dem Bauzonenplan und der BNO gelöscht werden, da mit den Bestimmungen der Dorfkerzone bereits genügend qualitative Vorgaben bestehen und die Erschliessung im Einzelfall zu lösen ist.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Vorgaben zur Erschliessung des Gebiets Huebweg</p>

3.4 Mitwirkender D

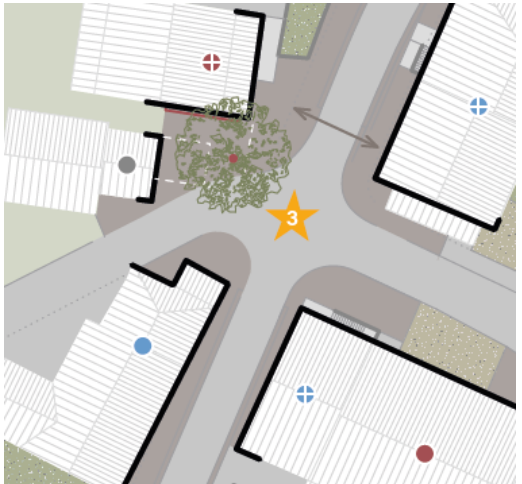
Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Landschaftsschutzzone	<p>Aufhebung der Landschaftsschutzzone auf den Parzellen-Nr. 240, 241, 242</p> 	<p>Auf dieser Parzelle befinden sich seit Jahrzehnten die landwirtschaftlichen Bauten der heutigen Gutshof Rein AG.</p> <p>Ein Baugesuch steht voraussichtlich kurz vor der Bewilligung (kantonale Zustimmung vorliegend).</p> <p>Die Parzelle befindet sich zwischen der Haupt-/Kantonsstrasse und einer Waldparzelle. Oberhalb der Waldparzelle ist keine Landschaftsschutzzone, teilweise gar Bauzone.</p> <p>Über alle drei Parzellen führen zwei wichtige und grosse Starkstromleitungen der AXPO.</p> <p>Die anderen bestehenden landwirtschaftlichen Liegenschaften ausserhalb Baugebiet (z.B. Parz. 139) sind auch nicht in der Landschaftsschutzzone, somit ergäbe sich eine logische Vereinheitlichung und wäre kompakt mit der übrigen Landwirtschaftszone.</p> <p>Wie der Gemeinderat aus den Gesprächen, Plänen und Diskussionen mit der Gutshof Rein AG erkennen kann, werden die Gebäude zu einem sehr innovativ ausgerichteten landwirtschaftlichen Betrieb ausgebaut. Die Landschaftsschutzzone würde dies erschweren.</p>	<p>Grundlage für die Ausscheidung der Landschaftsschutzzone ist der kantonale Richtplan, in welchem der Siedlungstrenggürtel festgelegt ist. Zusätzlich verläuft im nördlichen Teil der Gemeinde Rüfenach ein Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung.</p> <p>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.</p> <p>Bei der Ausscheidung der Landschaftsschutzzone hat die Gemeinde einen gewissen Spielraum für eine zweckmässige Abgrenzung. Die Gemeinde hat den Spielraum mit dem Kanton abgeklärt und ist zum Schluss gekommen, dass keine raumplanerischen Argumente für eine Nichtüberlagerung der Parzellen 240, 241, 242 mit der Landschaftsschutzzone vorliegen.</p> <p>Um ein konkretes Bauvorhaben auf Parz. Nr. 240, 241, 242 hinsichtlich Bewilligungsfähigkeit in der Landschaftsschutzzone zu beurteilen, müssen durch die Abteilung für Baubewilligungen mehrere kantonale Fachstellen einbezogen werden. Somit wäre ein offizielles Anfragegesuch (inkl. kantonalem Baugesuchsformular) einzureichen, um die Bewilligungsfähigkeit zu klären.</p> <p>Sollte das Vorhaben in der Landschaftsschutzzone nicht bewilligungsfähig sein, müsste eine Teiländerung der</p>

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
		<p>Aus diesen Gründen und den schon bestehenden Nutzungen (Gutshof Rein und Starkstromleitungen) ist es transparenter und sinngerecht, hier keine Landschaftsschutzzone festzulegen respektive eine Parzelle mit 'L' zu kennzeichnen. Gerne stehen wir für weitere Auskünfte zur Verfügung.</p>	<p>Nutzungsplanung in Erwägung gezogen werden. Die Teiländerung beträfe mehrere Themen, dazu müssten in einer umfassenden Interessenabwägung alle Optionen (auch Alternativstandorte) geprüft werden.</p> <p>Falls mittelfristig (innerhalb des Planungshorizontes der Nutzungsplanung von 15 Jahren) konkrete Absichten vorhanden sind, kann dies in den Planungsunterlagen festgehalten werden. Damit wird sichergestellt, dass einer allfälligen Teiländerung die Planbeständigkeit nicht entgegensteht.</p> <p>Die Antragstellerin sollte in diesem Fall mit der Gemeinde Kontakt aufnehmen, damit der Planungsbericht für die öffentliche Auflage ergänzt werden kann.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Aufhebung der Landschaftsschutzzone</p>


3.5 Mitwirkender E

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Substanz- schutz	Ortsteil Hinterrein Parzellen-Nr. 326 Objekt Nr. RUA916 Oberdorfstrasse 8 Substanzschutz Aus Substandschutz herausnehmen. 	<p>Hausfundament und Wände sind in einem sehr schlechten Zustand. Raumeinteilung und Raumhöhe nicht ideal. Ein Umbau ist nur mit extremem Finanziellem Aufwand möglich. Wenn hier nicht irgendeine Einigung erzielt werden kann, wird das Haus noch über Generationen so stehen bleiben. Die Parzelle ist genügend gross für einen Neubau in Westlicher Richtung.</p> <p>Mein Vorschlag: Abriss ist möglich, muss aber an gleicher Stelle mit gleichen "Proportionen", Aussenmassen, Fensterflächen, Dachflächen Ost und West neu mit Lukarnen wieder erstellt werden. Mit geeignetem Architekten und behördlicher Aufsicht.</p>	<p>Grundlage für die Unterschutzstellung bildet das Bauinventar, welches im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision aktualisiert wurde. Die Gemeinde setzt alle Objekte im Bauinventar als Substanzschutzobjekte um.</p> <p>Falls auf die Unterschutzstellung verzichtet werden soll, ist dies zu begründen. Allein der schlechte Zustand ist keine ausreichende Begründung. Es geht auch um die Gleichbehandlung mit den anderen Gebäuden im Bauinventar.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bauinventars war eine Innenbegehung der Liegenschaft nicht möglich. Dies wurde am 10.11.2021 nachgeholt. Aufgrund der neuen Erkenntnisse wurde das Gebäude aus dem Bauinventar entlassen.</p> <p>Da das Gebäude nicht mehr im Bauinventar ist, ist eine Unterschutzstellung als kommunales Substanzschutzobjekt nicht mehr erforderlich.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Das Gebäude Oberdorfstrasse 8 wird nicht unter Schutz gestellt.</p>

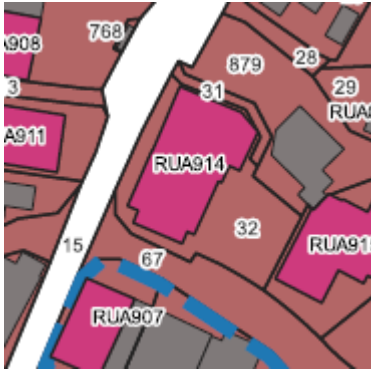
3.6 Mitwirkender F

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Masterplan	Parzellen-Nr. 46 Büelweg / Kreuzung Hauptstrasse Milchhüsli stehen lassen. Kein Rechtsvortritt auf der Kreuzung. 	Wenn die Verengung beim Milchhüsli / Rame entfernt wird, wird die Kurve, resp. der geplante Platz überfahren und muss mit Bollern / Steinen blockiert werden. Auch fahren dann die Fz schneller den Büelweg hoch, was bei der Kurve Schwarz zu schwierigen und gefährlichen Verhältnissen führt. Hier gehört nur ein Stop hin. Spiegel ok.	Durch den Abbruch des «Milchhüsli» könnten die Einmündungen auf gleicher Höhe angeordnet und der Knoten kompakter gestaltet werden. Durch die Ergänzung einer einheitlichen Oberflächengestaltung vom Strassenrand bis zu den Gebäuden soll die Kreuzung als Dorfplatz wahrgenommen werden. Im Masterplan werden die Möglichkeiten aufgezeigt, die definitive Gestaltung ist Bestandteil des Strassenbauprojektes, in welchem auf das Anliegen eingegangen werden kann. Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung des Masterplans

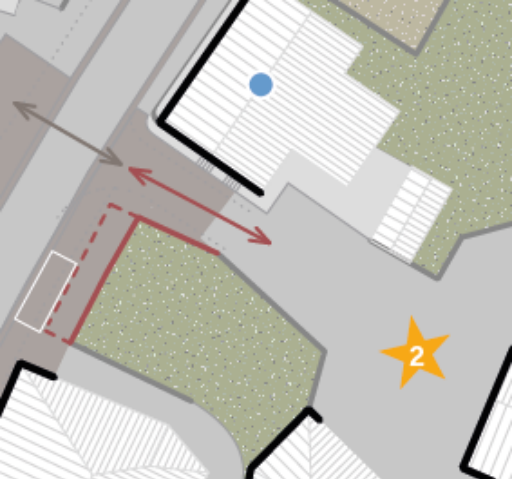
3.7 Mitwirkender G

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Einzonung	Hinterrein Schüracher Parzellen-Nr. 646 Einzonung in die Bauzone 	<p>In dem uns vorliegenden Schreiben der Gmd. Rüfenach an den Rechtsdienst des Regierungsrates des Kt. AG vom 13 Juni 2006 wird klar in Erwägung gezogen, die beiden Grundstücke Friedrich und Wildi (ehemals Berger) in Hinterrein bei der nächsten Anpassung des Zonenplans in die Bauzone einzuzonen.</p> <p>Auf unserer Parzelle wurde seit der Erstellung 1947 noch nie Landwirtschaft betrieben, daher sehen wir kein Grund, warum dieses Objekt länger der Landwirtschaftszone angehören soll. Zudem sind die beiden Liegenschaften seit 1985 an die Kanalisation angeschlossen. Aufgrund dieser Fakten beantragen wir die Umzonung.</p>	<p>Die Parzellen 646 befindet sich in der Landwirtschaftszone. Grundsätzlich sind Einzonungen nur bei flächen- und wertgleicher Kompensation möglich. Ausserdem müsste die einzuzonende Fläche direkt an bestehende Bauzonen angrenzen, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Eine Einzonung ist daher rechtlich nicht möglich.</p> <p>Der Inhalt des erwähnten Schreibens ist nicht verbindlich. Eine Umsetzung ist aufgrund der geänderten Rechtslage (neues Raumplanungsgesetz von 2013) nicht mehr möglich.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Einzonung der Parzelle 646</p>

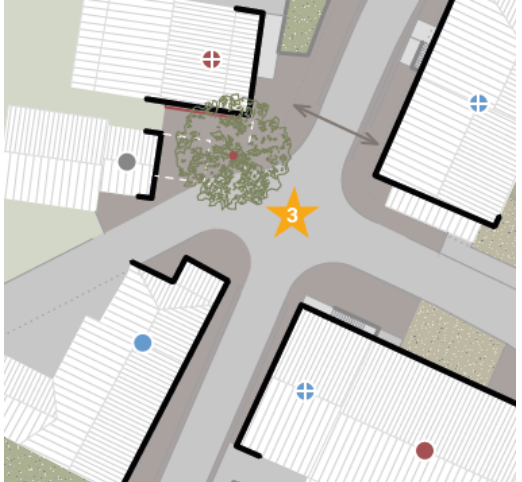
3.8 Mitwirkender H

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
<p>Substanzschutz</p>	<p>Reinerstrasse 1, 1a Hauptstrasse 22, 22a Grundbuch Rüfenach Nr. 149 Kat. Plan 22 Parzellen-Nr. 32</p> <p>Mangelnde Schutzfähigkeit.</p> <p>Abklärung und Info an Bewohner, ob ein Fond vorgesehen ist, wie er finanziert wird und Aufklärung wie so ein Objekt saniert werden kann inkl. Objektiver Einschätzung der Mehrkosten.</p> 	<p>Fond: Wird einer eingerichtet und wie wird er finanziert? Erwünscht vom Kanton, dass das jeweils von der Gemeinde/Stadt für die kommunalen Schutzobjekte eingerichtet wird. Kantonale Schutzobjekte werden über den Fond vom Kanton unterstützt, um ein Teil der Mehrkosten zu tragen.</p> <p>Mangelnde Schutzfähigkeit: Die Kosten für eine Sanierung auf einen heutigen Standard dieses Hauses mit 6 Wohnungen werden sich nie rechnen lassen. Selbst dann nicht, wenn man es als Non-Profit-Projekt weiterbetreiben würde. Insbesondere betreffend Wärmedämmung, Erdbebennachweis/-sicherheit. Und auch einer heute erwünschten vollen Ausnützung.</p>	<p>Grundlage für die Unterschutzstellung bildet das Bauinventar, welches im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision aktualisiert wurde. Die Gemeinde setzt alle Objekte im Bauinventar als Substanzschutzobjekte um.</p> <p>Falls auf die Unterschutzstellung verzichtet werden soll, ist dies zu begründen. Allein der schlechte Zustand ist keine ausreichende Begründung. Es geht auch um die Gleichbehandlung mit den anderen Gebäuden im Bauinventar.</p> <p>Im Rahmen der Erstellung des Bauinventars war eine Innenbegehung der Liegenschaft nicht möglich. Dies wurde am 10.11.2021 nachgeholt. Aufgrund der neuen Erkenntnisse wurde das Gebäude im Bauinventar belassen.</p> <p>Der Kanton Aargau richtet gemäss Verordnung zum Kulturgesetz nur bei kantonalen Denkmalschutzobjekten finanzielle Beiträge an die denkmalpflegerischen Mehrkosten aus. Für kommunale Substanzschutzobjekte kann die Abteilung Raumentwicklung für Beiträge an die Mehrkosten der Planung angefragt werden.</p> <p>Die Parzelle 32 gehört zum Perimeter Masterplan Ortskern. Bei einem Bauvorhaben ist die Qualitätssicherung des Denkmalschutzobjektes «Blauer Engel» zu gewährleisten und den Umgebungsschutz gemäss Kulturgesetz sicherzustellen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Beibehaltung des Gebäudes als kommunales Schutzobjekt</p>


3.9 Mitwirkender I


Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Masterplan	<p>Masterplan Umgebung Blauer Engel</p> <p>Der Text mit dem Gestaltungskonzept für die Oberflächen soll gelöscht werden.</p> <p>Die Einfahrt ist nicht mit Pflastersteinen zu versehen.</p> 	<p>Dies verursacht Kosten für den Grundeigentümer und je nach verlangten Oberflächen zusätzlicher Aufwand und Lärm Emissionen.</p> <p>Der jetzige erwähnte Platz ist geteert, eine historische Oberfläche hat es nicht gegeben und existiert auch nicht.</p>	<p>Bei einer Umgestaltung der Umgebung ist die kantonale Denkmalpflege von Gesetzes wegen einzubeziehen. Ein Gestaltungskonzept muss daher sowieso erstellt werden. Ein Gesamtkonzept für die Gestaltung bietet zudem den Vorteil, dass die Plätze differenziert ausgestaltet werden können. Die Einfahrt ist nicht zwingend mit einer Pflasterung zu versehen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung des Masterplans</p>
Masterplan	<p>Masterplan Hauptstrasse</p> <p>Auf einen Pflasterungsstreifen soll verzichtete werden.</p>	<p>Ein Pflasterungsstreifen der in der Fahrbahn ist, verursacht erheblicher Lärm für die betroffenen Anwohner und stört die Nachtrufe. Zudem ist diese teuer.</p>	<p>Durch das Betriebs- und Gestaltungskonzept soll ein einheitlicher Charakter für die Ortsdurchfahrt und den Ort entstehen. Die genaue Ausgestaltung der Randabschlüsse ist Sache des Strassenprojektes.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung des Masterplans</p>

3.10 Mitwirkender J

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Masterplan	<p>Masterplan Ortskern</p> <p>Das Milchhüsli soll nicht abgerissen und durch einen Platz ersetzt werden.</p> 	<p>Dies müsste mit Steuergelder erworben, abgerissen und neu gestaltet werden. Die Kosten wären zu hoch und sind nicht verhältnismässig. Der Bühlweg ist wenig befahren, da diese keine Durchgangstrasse ist und weiter oben ist ein Fahrverbot. Zudem verhindert dies Privat erworben wird und durch den neuen Besitzer umgestaltet wird.</p>	<p>Ein Abbruch des Milchhüsli würde für die Gestaltung der Kreuzung mehr Spielraum bieten. Der Masterplan zeigt dies auf, die definitive Lösung wird jedoch mit dem Strassenbauprojekt festgelegt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung des Masterplans</p>
Masterplan	<p>Masterplan Hauptstrasse</p> <p>Pflästerungsstreifen soll nicht auf der Fahrbahn befinden.</p>	<p>Ein Pflasterstreifen in der Fahrbahn verursacht enormen Lärm für die alle Anwohner.</p> <p>Ich arbeite unterschiedliche Schichtdienste, vor allem Spät- und Nachtdienste und bin darauf angewiesen, morgens schlafen zu können. Die Wohn- und Lebensqualität wird sich dadurch massiv verschlechtern. Die Ruhe des Landlebens ist damit nicht mehr gegeben, was ein Hauptgrund für meinen Zuzug war.</p>	<p>Durch das Betriebs- und Gestaltungskonzept soll ein einheitlicher Charakter für die Ortsdurchfahrt und den Ort entstehen. Die genaue Ausgestaltung der Oberflächen ist Sache des Strassenprojektes.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung des Masterplans</p>

3.11 Mitwirkender K (wurde dreimal eingereicht)

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
<p>Gebiet Huebweg</p>	<p>Masterplan Entwicklungsgebiet Huebweg, BNO § 6.1</p> <p>Die Parzellen Nr. 71 aus dem Entwicklungsgebiet «Huebweg» zu entfernen.</p> <p>BNO §6.1 löschen.</p> 	<p>Die Parzelle 71 ist über die Reinerstrasse und Hauptstrasse erschlossen. Eine Erschliessung über den Innenhof zerstört diesen und der einzige Erholungsort geht verloren.</p> <p>Wenn die Parzelle 71 nicht aus dem Entwicklungsgebiet „Huebweg“ entfernen wird, denn §6.1 löschen oder so anpassen, dass damit zusätzlicher Wohn- und Gewerbe- raum erstellt werden kann, ohne dass für andere Parzellen eine Erschliessung aufgezeigt werden muss.</p>	<p>Wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, hat dies Auswirkungen auf die Erschliessung und Parkierung. Für eine Erschliessung des Entwicklungsgebiets Huebweg gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusammengefasste Erschliessung ab Kantonsstrasse • Erschliessung ab Reinerstrasse • Erschliessung ab Huebweg <p>Die Lage der Erschliessung kann im Masterplan und in der BNO nicht vorgegeben werden. Dies ist Bestandteil eines konkreten Projektes.</p> <p>Das Entwicklungsgebiet Huebweg soll aus dem Bauzonenplan und der BNO gelöscht werden, da mit den Bestimmungen der Dorfkernzone bereits genügend qualitative Vorgaben bestehen und die Erschliessung im Einzelfall zu lösen ist.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Das Entwicklungsgebiet Huebweg wird aus dem Bauzonenplan gelöscht. Der § 6 BNO (Entwicklungsgebiet Huebweg) wird gelöscht.</p>

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Masterplan	<p>Masterplan Parzellen-Nr. 71</p> <p>Bildliche Darstellung der Oberflächen.</p> <p>Der Vorplatz der Liegenschaft Parzelle 71 soll mit Teer-Oberfläche eingezeichnet werden.</p> 	<p>Pflastersteine verursachen Mehrkosten für den Grundeigentümer bei der Erstellung und zusätzlichen Aufwand und Kosten beim Unterhalt.</p> <p>Beim Befahren einer Pflastersteineinlage entsteht zusätzlicher Lärm.</p>	<p>Die im Masterplan dunkel eingetragenen Flächen stehen für die im Dorf charakteristischen Oberflächen. Durch das Betriebs- und Gestaltungskonzept soll ein einheitlicher Charakter für die Ortsdurchfahrt und den Ort entstehen. Die genaue Ausgestaltung der Vorplätze wird mit dem Masterplan nicht grundeigentümerverbindlich festgelegt. Im Rahmen des Strassenbauprojektes oder bei einem einzelnen Bauvorhaben wird die Umgebungs-gestaltung im Einzelfall beurteilt.</p> <p>Die Legende des Masterplans zu den Belägen / Bodenbedeckung könnte mit einer Klammerbemerkung «(beispielhaft)» präzisiert werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Ergänzung Legende im Masterplan</p>
Masterplan	<p>Masterplan: Hauptstrasse Trottoir westseitig.</p> <p>Das Trottoir soll weiterhin ostseitig angebracht werden.</p>	<p>Wenn das Trottoir westseitig angebracht wird verschiebt sich die Strasse Richtung Parzelle 71. Der Hauseingang befindet sich gleich an der Hausecke Reinerstrasse / Hauptstrasse, zudem kann auch der Hinterausgang nicht mehr verwenden werden, da der Weg direkt auf die Strasse mündet, jetzt mündet der Weg auf dem Trottoir.</p>	<p>Heute ist kein durchgängiges Trottoir vorhanden. An der engsten Stelle ist keine Verschiebung der Strasse möglich.</p> <p>Die genaue Lage der Strasse und des Trottoirs wird im Strassenprojekt beurteilt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung des Masterplans</p>

3.12 Mitwirkender L

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Masterplan	<p>Knoten Hauptstrasse / Reinerstrasse (Dorfstrasse)</p> <p>Strassenquerschnitt / Trottoir</p> <p>Text in der Gesamtrevision Nutzungsplanung Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, zentrale Sachthemen, S. 44-46, 3.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr</p> <p>Vorschläge zur Verlangsamung der Verkehrsflusses</p>	<p>Knoten Hauptstrasse / Reinerstrasse (Dorfplatz): Der Vorschlag des Rechtsvortritts wird nicht zur Verlangsamung des Verkehrs führen. Die Einfahrten in die Hauptstrasse werden dadurch gefährlicher, weil die Übersicht nicht gewährleistet ist. Ein Stop ist die sicherere und bessere Lösung. Die Montage von Verkehrsspiegeln erleichtert die Weitsicht in die Hauptstrasse.</p> <p>Strassenquerschnitt /Trottoir: Die optische Einengung des Strassenraums durch mehrreihige Bundsteine wird den Verkehr nicht verlangsamen aber zu hohen Lärmemissionen für die Anwohner führen (siehe, höre in Oberflachs / Turgi).</p> <p>Vorschlag: Schwellen an den Ortseingängen, ein bis zwei Fussgängerstreifen auf der Kantonsstrasse.</p> <p>Seitliche, versetzte Strasseneinengungen die auch zu einem beidseitigem Trottoir beitragen können. Anstelle von Betonpfosten könnten Bäume oder grosse Pflanzkübel benutzt werden. Dies führt auch zur Aufwertung des Dorfbildes.</p>	<p>Die Kombination von mehreren Elementen tragen zur Verlangsamung des Verkehrsflusses bei:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gestaltung Ortseingänge - Dimensionierung Strassenquerschnitt - Gestaltung Vorbereiche - Gestaltung Knoten und Einfahrten <p>Im Masterplan Ortskern werden einzelne Elemente vorgeschlagen und andere noch offengelassen. Die detaillierte Gestaltung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt im Kantonsstrassenprojekt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung des Masterplans</p>

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Gebiet Huebweg	<p>Parzellen-Nr. 70/71 /73/74 /75 / /6 / 162 und auch 660 (momentan noch nicht eingetragen und auch betroffen)</p> <p>Text in der Gesamtrevision Nutzungsplanung, Planungsbericht gemäss Artikel 47 RPV, Zentrale Sachthemen S. 22, Handlungsgebiete Rüfenach, Huebweg. Textanpassung im Sinne der Eigentümer wie am Informationsanlass für Grundeigentümer vom 29. April 2021 besprochen.</p>	<p>Am Informationsanlass für Grundeigentümer vom 29. April 2021 haben sich alle betroffenen und anwesenden Parteien ganz klar gegen die vorgeschlagenen Entwicklungsmöglichkeiten ausgesprochen. Weder die priorisierte Erschliessung über Parz.-Nr. 73/74 noch die Option einer gemeinsamen Zufahrt ab der Kantonsstrasse wurden von den betroffenen Parteien akzeptiert.</p> <p>Die Parteien haben sich dagegen ausgesprochen, dass in der BNO festgehalten wird, dass die Erschliessung im Falle eines Neubaus parzellenübergreifend angegangen werden muss. Vorgeschlagen wurde, dass in einem wichtigen Falle die Parteien sich freiwillig untereinander absprechen und organisieren.</p> <p>Da die Eigentümer der betroffenen Parzellen nicht mit einer parzellenübergreifenden Erschliessung einverstanden sind, macht es keinen Sinn dies so zu planen und in der BNO zu verankern. Schlussendlich produziert dies nur unnötige Einsprachen-, Verfahrens-, und Anwaltskosten. Kosten die jeder Eigentümer besser in den Ausbau seiner Liegenschaft investieren würde, könnte, möchte!</p> <p>Der einzige in der Masterplanung eingezeichnete Neubau, der von dieser Planung betroffen sein könnte, ist der "traufständige Neubau Pan-Nr. 701 75" der sowieso nie umgesetzt wird solange sich Parz.-Nr. 74/75 / 77 in unserem Besitz befindet.</p>	<p>Wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, hat dies Auswirkungen auf die Erschliessung und Parkierung. Für eine Erschliessung des Entwicklungsgebiets Huebweg gibt es grundsätzlich verschiedene Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zusammengefasste Erschliessung ab Kantonsstrasse • Erschliessung ab Reinerstrasse • Erschliessung ab Huebweg <p>Die Lage der Erschliessung kann im Masterplan und in der BNO nicht vorgegeben werden. Dies ist Bestandteil eines konkreten Projektes.</p> <p>Das Entwicklungsgebiet Huebweg soll aus dem Bauzonenplan und der BNO gelöscht werden, da mit den Bestimmungen der Dorfkernzone bereits genügend qualitative Vorgaben bestehen und die Erschliessung im Einzelfall zu lösen ist.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Das Entwicklungsgebiet Huebweg wird aus dem Bauzonenplan gelöscht. Der § 6 BNO (Entwicklungsgebiet Huebweg) wird gelöscht.</p>



Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Gebiet Huebweg	<p>Reinerstrasse-Huebweg</p> <p>Parzellen-Nr. 660 / 82 / 74 / 77</p> <p>Anzustrebende Erschliessung Zufahrt Neumatt Parz.-Nr. 85 über Huebweg</p> <p>Erschliessung der Überbauung Neumatt über den Neumattweg</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Ein-, Ausfahrt über Huebweg in Reinerstrasse ist gefährlich da sie in einer Kurve liegt, dadurch schlecht übersichtlich ist und zudem direkt auf den Fussgängerstreifen einmündet. Die Ein-, Ausfahrt Neumattweg gewährleistet jetzt schon eine gute Übersicht da sie sich in einem geraden Strassenabschnitt befindet. 2) Der Huebweg wird von vielen Kindern / Eltern als Schulweg gewählt, genutzt, da ca. ein Drittel des Weges unbefahren ist und direkt auf einen der zwei Fussgängerstreifen im Dorf führt. 3) Weniger Lärmemission im jetzt schon auf alle Seiten überbauten Wohnquartier Huebweg. Der Neumattweg ist auf der einen Seite Landwirtschaftszone. 4) Der Huebweg ist eine Privatstrasse, die nicht durchgängig für den Verkehr ist (Sackgasse). Der Neumattweg ist jetzt schon zweispurig befahrbar und eine Durchfahrtsstrasse. <p>Quellennachweis: BNO, Seite 47, Abbildung 23, Verkehrserschliessung der Schlüsselgebiete Rüfenach / Neumattweg</p>	<p>Der Masterplan lässt diese Erschliessungsmöglichkeiten zu.</p> <p>Für das Entwicklungsgebiet Neumattweg kann in der BNO präzisiert werden, dass die Haupteerschliessung über den Neumattweg zu erfolgen hat.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Präzisierung BNO: Die Haupteerschliessung für das Entwicklungsgebiet Neumattweg erfolgt ab dem Neumattweg. Eine untergeordnete Zufahrt ist auch ab dem Huebweg möglich.</p>



Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Masterplan	<p>Hauptstrasse</p> <p>Parzellen-Nr. 70/75</p> <p>Anstelle des traufständigen Neubaus der auf zwei Parzelle von zwei verschiedenen Besitzern steht, schlagen wir vor das Ausbaupotenzial der bestehenden Liegenschaft auf Parzelle 74 (Huebweg 9, 9A, 9B) durch einen roten Punkt (Gebäude / Nutzungen, nicht ausgebaut) zu ergänzen.</p>	<p>Es ist äusserst unwahrscheinlich, dass jemand in den nächsten 15 Jahren beide Parzellen aufkauft, denn nur unter diesen Umständen wird es möglich werden, diesen «traufständigen Neubau» zu realisieren. Realistischer ist es bestehendes Ausbaupotenzial zu nutzen.</p>	<p>Nach Masterplan Ortskern sind auf den Parzellen 70 und 75 Neubauten mit strassenraumbildenden Fassaden vorgeschlagen. Dies ist ein langfristiger Zielzustand für den Strassenraum und muss nicht in den nächsten 15 Jahren realisiert werden. Das eingezeichnete Gebäude ist schematisch und der Masterplan ist zudem nicht grundeigentümergebunden.</p> <p>Ein roter Punkt mit der Kennzeichnung «nicht ausgebaut» für die Parzelle 74 kann ergänzt werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Ergänzung Masterplan mit rotem Punkt («nicht ausgebaut») auf der Liegenschaft Parzelle 74</p>

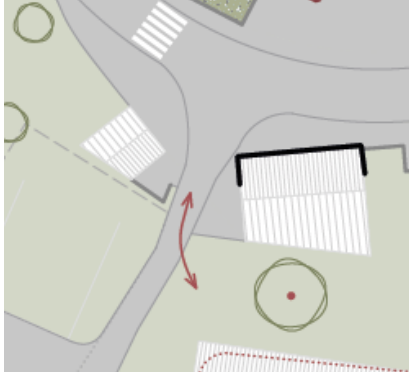


Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Gebiet Huebweg	BNO 2.2 Erschliessungs- und Gestaltungspläne §6 Entwicklungsgebiet Huebweg Streichen des ganzen §6 aus der BNO	Am Informationsanlass für Grundeigentümer vom 29. April 2021 haben alle betroffenen und anwesenden Parteien klar mitgeteilt, dass dieser Paragraph §6 aus der BNO ganz gestrichen werden soll. Durch diesen Paragraphen wird den Eigentümern im Entwicklungsgebiet Huebweg jeglicher weiterer Ausbau und Nutzung ihrer Liegenschaft verunmöglicht was ja nicht im Sinne der Gemeinde und der Masterplanung sein kann.	Das Entwicklungsgebiet Huebweg soll aus dem Bauzonenplan und der BNO gelöscht werden, da mit den Bestimmungen der Dorfkernzone bereits genügend qualitative Vorgaben bestehen und die Erschliessung im Einzelfall zu lösen ist. Entscheid Gemeinderat: Das Entwicklungsgebiet Huebweg wird aus dem Bauzonenplan gelöscht. Der § 6 BNO (Entwicklungsgebiet Huebweg) wird gelöscht.
Kommunale Richtpläne	BNO 2.3 Weitere Planungsinstrumente § 11 Kommunale Richtpläne Textergänzung § 11 Punkt 2	Textergänzung: «Betroffene Grundeigentümer müssen informiert werden und der Projektplanung zustimmen.»	Bei kommunalen Richtplänen handelt es sich um behördenverbindliche Instrumente und nicht um Projekte, welche einer Zustimmung durch die Grundeigentümer bedürfen. Die Bevölkerung würde aber über die Ausarbeitung eines Richtplans informiert, da diese von öffentlichem Interesse sind. Beispiele von kommunalen Richtplänen sind der kommunale Gesamtplan Verkehr KGV gemäss § 54a BauG, für welchen eine öffentliche Mitwirkung vorgesehen ist, ein Energierichtplan oder ein Masterplan. Entscheid Gemeinderat: Keine Ergänzung von § 11 BNO
Masterplan	BNO 2.3 Weitere Planungsinstrumente §10 Masterplan Ortskern Streichung im §10 Punkt 1 Neuformulierung §10 Punkt 4	§ 10 Punkt 1) Streichen: "Und hat für das betroffene Grundeigentum insoweit eine Rechtswirkung, wo dies in der BNO verankert ist." §10 Punkt 4)	Das Masterplan ist nicht grundeigentümergebunden, sondern behördenverbindlich. Um dies zu präzisieren, wird der Absatz 1 wie folgt angepasst: <i>¹ Der Masterplan Ortskern ergänzt mit höherem Detaillierungsgrad das REL und wird vom Gemeinderat beschlossen. Er ist behördenverbindlich und kann in die</i>

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
		<p>Neuformulierung: "Bei <u>allen</u> Anpassungen des Masterplans Ortskern sind die betroffenen Grundeigentümer einzubeziehen <u>und müssen dem Vorhaben zustimmen.</u>"</p>	<p><u>Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beigezogen werden.</u></p> <p>Absatz 2 wird gelöscht. Absatz 3 wird gelöscht, da dies in einem separaten § geregelt wird.</p> <p>Absatz 4 wird wie folgt angepasst: <i>Bei wesentlichen Anpassungen des Masterplans Ortskern sind die betroffenen Grundeigentümer in geeigneter Form einzubeziehen.</i></p> <p>Eine Zustimmung ist formell nicht möglich, da es sich um ein behördenverbindliches Instrument handelt. Ein Einbezug jedoch schon.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Anpassung § 10 gemäss den Erwägungen</p>
REL	<p>BNO 2.3 Weitere Planungsinstrumente §9 Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)</p> <p>Textergänzung BNO §9 Punkt 3</p>	<p>Zu ergänzen durch: "Bei <u>jedlichen</u> Anpassungen des REL <u>müssen die betroffenen Grundeigentümer informiert werden und der geplanten Anpassung zustimmen.</u>"</p>	<p>Absatz 3 wird wie folgt angepasst: <i>Bei wesentlichen Anpassungen des REL ist die Bevölkerung in geeigneter Form einzubeziehen.</i></p> <p>Eine Zustimmung ist formell nicht möglich, da es sich um ein behördenverbindliches Instrument handelt. Ein Einbezug jedoch schon.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Anpassung § 9 gemäss den Erwägungen</p>

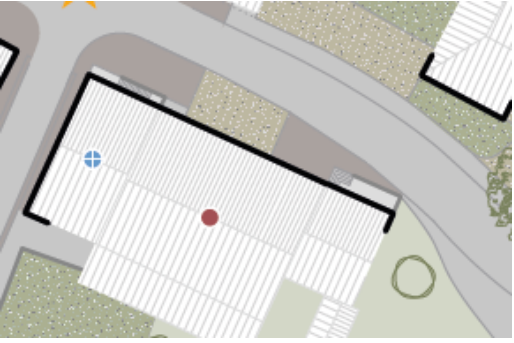
Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Dorfkern- zone	<p>BNO 3.1.2 Dorfzonen §14 Dorfkernezone</p> <p>Überarbeitung / Überdenkung des ganzen §14</p>	<p>Anregungen zur Überarbeitung: Wir verstehen, dass ein Gesamtbild der Dorfkernezone erhaltenswert und nötig ist.</p> <p>§14 Punkt 8) Projekte von Solaranlagen sollten nicht durch die BNO erschwert werden. Anreize sollen geschaffen werden.</p> <p>§14 Punkt 9 und 13) Umgebungsgestaltung! Wie bitte? Eine Baubewilligung zur Gestaltung der Erholungszonen und Grünflächen der Grundstücke? Jeder Grundeigentümer sollte frei sein seinen Garten so zu bearbeiten und gestalten wie es ihm gefällt!</p> <p>Der ganze §14 im neuen Entwurf der BNO erschwert es den Grundeigentümern in den nächsten 15 Jahren auszubauen oder eine Verbesserung, Verschönerung ihrer Liegenschaft vorzunehmen! Ist das wirklich im Interesse der Gemeinde, des Kantons und der Masterplanung?</p> <p>In der vorherigen, gültigen Fassung der BNO war der §7, heute überarbeiteter BNO §14. einfacher, weniger detailliert und weniger einschränkend verfasst.</p>	<p>Es ist im Interesse der Gemeinde, dass auch im Dorfkerne von Rüfenach in den nächsten 15 Jahren eine Entwicklung stattfinden kann. Für den Erhalt des Charakters sind aber auch gewisse Einschränkungen in Kauf zu nehmen; dies ist jedoch bei allen Bauzonen der Fall.</p> <p><u>Absatz 8:</u> Es ist wichtig, dass sich auch Solaranlagen gut in das Ortsbild einpassen. Die Bewilligung von Solaranlagen wurde auf Bundesebene stark vereinfacht, so sind Solaranlagen in Wohnzonen nur noch meldepflichtig, in Dorfzonen ist jedoch immer noch eine Baubewilligung erforderlich.</p> <p><u>Absatz 9:</u> Diese Bestimmung wurde insofern präzisiert, dass Massnahmen <u>mit Auswirkungen auf das Ortsbild</u> einer Baubewilligung bedürfen.</p> <p><u>Absatz 13:</u> Die Umgebungsgestaltung trägt wesentlich dazu bei, wie sich ein Bauvorhaben in das Ortsbild einfügt. Daher ist auch die Umgebung bewilligungspflichtig und wird anhand eines Umgebungsplans beurteilt.</p> <p>Im Rahmen der Vorprüfung wurden noch weitere Anpassungen an § 14 vorgenommen.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Anpassung von § 14 gemäss den Erwägungen</p>

3.13 Mitwirkender M

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Gebiet Neumattweg	<p>BNO Entwicklungsgebiet Neumattweg</p> <p>§5.2 Es soll keine Durchfahrtsbeschränkung (Sackgasse) geben</p>	<p>Der Neumattweg wurde früher schon ange-dacht dass dieser verbreitert werden kann, um diesen für die Erschliessung zu nutzen. Vor einigen Jahre habe ich bei der Parzelle 864 Land abgegeben damit später der Neumattweg verbreitert werden kann. Da die Steuerzahler die Kosten dafür tragen mussten, sollen diese auch den Neumattweg benutzen können.</p>	<p>Eine Erschliessung des Gebiets Neumattweg soll von beiden Seiten über den Neumattweg möglich sein. Der Neumattweg soll aber keine Durchgangsstrasse werden. In welcher Form die Durchfahrtsbeschränkung realisiert wird, ist offen und im erforderlichen Erschliessungsplan oder Erschliessungskonzept zu prüfen.</p> <p>Die Zielsetzungen in § 5 wurden entsprechend präzi-siert.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Beibehaltung der Durchfahrtsbeschränkung, aber Um-formulierung</p>
Gebiet Huebweg	<p>Masterplan Huebweg</p> <p>Es soll keine weitere Erschliessungen über den Huebweg geben.</p> 	<p>Wenn es weitere Erschliessungen über den Huebweg gibt, müsste dieser ev. verbreitert werden. Da ich das gesamte Grundstück bei der Parzelle 660 benötige, werde ich von diesem nichts abgeben um den Hubweg zu verbreitern.</p> <p>Vor einigen Jahre habe ich bei der Parzelle 864 Land abgegeben damit später der Neumattweg verbreitert werden kann um eine Erschliessung zu realisieren, daher sollte dieser dafür genutzt werden.</p>	<p>Die Erschliessung des Gebiets Neumattweg soll haupt-sächlich über den Neumattweg erfolgen. Eine unterge-ordnete Zufahrt, z.B. für eine unabhängige Erschlies-sung der Parzelle 85, soll aber nicht verhindert werden.</p> <p>Die Zielsetzungen in § 5 wurden entsprechend präzi-siert.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung des Masterplans</p>

3.14 Mitwirkender N

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Land- schafts- schutzzone	Kulturlandplan Landschaftsschutzzone zwischen Rein und Rüfenach Die Landschaftsschutzzone soll wieder zur Siedlungstrenngürtel angepasst werden.	Der ursprüngliche Siedlungstrenngürtel wurde ersetzt durch die Landschaftsschutzzone. Die Landschaftsschutzzone hat jedoch einen anderen Zwecke als der Siedlungstrenngürtel. Die Landschaftsschutzzone schränkt die Landwirtschaft und ihre Arbeit zu stark ein. Zudem kann der Regierungsrat die gesetzlichen Auflagen jederzeit verschärfen. Daher ist die Zone wieder ihrer ursprünglicher Form, des Siedlungstrenngürtel zurückzuführen.	Es gilt zu unterscheiden: Siedlungstrenngürtel = Festsetzung im Richtplan Landschaftsschutzzone = Umsetzung im Zonenplan Die Vorschriften für die Landschaftsschutzzone werden durch die Gemeinde, nicht durch den Regierungsrat, erlassen und sind in § 22 BNO definiert. Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung der Landschaftsschutzzone
Masterplan	Masterplan Betriebs- und Gestaltungskonzept Das Trottoir soll nicht westseitig erstellt werden.	Durch das Erstellen eines Trottoirs auf der Westseite, wird die Strasse Richtung Osten verlegt. Durch dies wird die Sichtverhältnisse von der Reinerstrasse Richtung Riniken massiv verschlechtert oder ist so gut wie unmöglich. Die Sichtverhältnisse sollen mit der neuen Anpassung des Trottoirs westseitig neu berechnet werden, um sicherzustellen, dass diese nicht schlechter wird.	Heute ist kein durchgängiges Trottoir vorhanden. An der engsten Stelle ist keine Verschiebung der Strasse möglich. Die genaue Lage der Strasse und des Trottoirs wird im Strassenprojekt beurteilt. Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung des Masterplans
Masterplan	Masterplan Analyse Verkehr Die Parzellen Nr. 71, 73, 74, 78, 82, 162, 660, 802 verfügen über mindestens 3 Parkplätze, dies wurden jedoch nicht mit einem blauen Punkt versehen. Diese sollen noch nachgetragen werden.	Damit bei einer Planung alle Informationen berücksichtigt werden können, ist es wichtig, dass bei der Analyse die Parkplätze bei den Parzellen eingezeichnet sind.	Es wurde korrekt festgestellt, dass die privaten Parkplätze im Masterplan nicht einheitlich erfasst wurden. Zur einheitlichen Darstellung sind entweder alle Parkplätze im Masterplan zu erfassen oder es sind alle wegzulassen. Entscheid Gemeinderat: Auf die Darstellung der Parkplätze im Masterplan wird verzichtet.

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Masterplan	<p>Masterplan</p> <p>Die Oberfläche des Vorplatzes der Liegenschaft Parzelle 74 soll so gekennzeichnet werden das diese als Teer-Oberfläche bebaut werden kann.</p> 	<p>Bei der Sanierung der Reinerstrasse wurde dies aus Kostengründen mit Teerbelag erstellt. Da 1 m von der Strasse her von der Gemeinde bezahlt wurde.</p> <p>Zudem wurde die bestehende Pflastersteine komplett ersetzt da auch die Wiederherstellung zu aufwendig und zu teuer war.</p> <p>Private Liegenschaftsbesitzer sollen jetzt dazu gezwungen werden, Mehrkosten für eine bessere Gestaltung zu tragen. Zudem sind sie teuer und aufwendiger im Unterhalt. Wenn man den Vorplatz zum Beispiel mit einem Palettrolli befahren muss, ist dies nicht möglich.</p>	<p>Gemeint ist wohl die Parzelle 73 an der Reinerstrasse.</p> <p>Die im Masterplan dunkel eingetragenen Flächen stehen für die im Dorf charakteristischen Oberflächen. Durch das Betriebs- und Gestaltungskonzept soll ein einheitlicher Charakter für die Ortsdurchfahrt und den Ort entstehen. Die genaue Ausgestaltung der Vorplätze wird mit dem Masterplan nicht grundeigentümergebunden festgelegt. Im Rahmen des Strassenbauprojektes oder bei einem einzelnen Bauvorhaben wird die Umgebungsgestaltung im Einzelfall beurteilt.</p> <p>Die Legende des Masterplans zu den Belägen / Bodenbedeckung könnte mit einer Klammerbemerkung «(beispielhaft)» präzisiert werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Ergänzung Legende im Masterplan</p>
Arealüberbauung	<p>BNO S. 36 § 39.1</p> <p>Arealüberbauung</p> <p>Die Arealüberbauung ist in allen Zonen zulässig und ab zusammenhängenden anrechenbaren Landflächen von 2000 m² möglich, die nicht bebaut sind, ausser die Gebäude werden abgebrochen.</p>	<p>Somit wird verhindert, dass z.B. bestehende Liegenschaften in eine vermeintliche Arealüberbauung integriert werden.</p>	<p>Dies entspricht der Definition einer Arealüberbauung. Bestehende Häuser können nicht integriert werden. Es werden nur die Neubauten beurteilt.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung von § 39 BNO</p>
OEBA Zone	<p>BNO S. 19 §18.2</p> <p>Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</p> <p>Höhenvorschriften löschen</p>	<p>Das Schulareal grenzt an eine W2 an bei deren die Fassadenhöhe 7m, Gesamthöhe Schrägdächer 11m oder Gesamthöhe Flachdächer 10m betragen dürfen. Sollte künftig ein neues Schulhaus gebraucht werden und das bestehende Schulhaus müsste</p>	<p>Die Formulierung stammt aus der Muster-BNO.</p> <p>Erläuternder Text: <i>Mit einem Gestaltungsplan kann im Rahmen des Gesetzes (§ 21 BauG und § 8 BauV) von den Abstands- und Höhenvorschriften der benachbarten Wohnzonen abgewichen werden. Wo es zweckmässig ist, können</i></p>

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
		<p>abgerissen werden, könnte diese Formulierung zu Schwierigkeiten beim Neubau führen.</p>	<p><i>auch in der OeBA feste Baumasse festgelegt werden. Wenn z.B. die Ausscheidung eines Bereichs für Gebäude (z.B. Schulhaus) und eines solchen für blosser Flächennutzung (z.B. Friedhof) sinnvoll ist, kann die Zone OeBA weiter differenziert werden.</i></p> <p><i>Bei zu offen formulierten OeBA-Zonen sind gemäss Verwaltungsgericht bei der Auslegung die Zonenvorschriften der angrenzenden Zonen sowie Referenzzonen (Zonen mit ähnlicher Nutzung) beizuziehen. Dies kann zu ungewollten Einschränkungen der Baumasse führen. Unter Umständen empfiehlt es sich daher, auch in der OeBA Baumasse festzusetzen.</i></p> <p>Bei einem Ersatzneubau können die bestehenden Höhen mindestens beibehalten werden.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung von § 18 BNO</p>
Verkaufsnutzungen	<p>BNO S. 16 §16.1 Dorfkernzone 3</p> <p>200m² löschen oder erhöhen auf 800m²</p>	<p>Rüfenach verfügt über wenig Gewerbezone daher sollten diese nicht zusätzlich eingeschränkt werden.</p>	<p>Gemäss Richtplan sind in der Gemeinde Rüfenach nur kleine Verkaufsnutzungen (bis 500 m² Verkaufsfläche) zulässig. Diese gilt in allen Dorfzonen ausser der Dorfzone 3, welche in erster Linie der Wohnnutzung dienen soll. Eine kleine Einkaufsmöglichkeit bis 200 m² (z.B. Hofladen) sollte jedoch auch in der Dorfzone 3 möglich sein.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung von § 16 BNO</p>
Ausnutzungsziffer	<p>BNO S.9 § 13</p> <p>Ausnutzungsziffer «max.» löschen</p>	<p>Die Bezeichnung "max." steht im Widerspruch, da der Gemeinderat trotzdem Abweichungen bewilligen kann. Zudem stellt sich die Frage, wenn eine AZ erreicht ist, ei-</p>	<p>Die Bezeichnung «max.» bei der Ausnutzungsziffer ist nicht erforderlich und kann gelöscht werden.</p>

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
		<p>nen zusätzlichen Nutzungsbonus (Arealüberbauung, Minergie-Bauten, Einliegerwohnungen, u.W.) trotzdem bewilligt werden kann, da diese mit einem Maximum aufgeführt ist. Daher ist das "max." zu löschen.</p>	<p>Entscheid Gemeinderat: Anpassung Tabelle § 13 BNO</p>
<p>Kommunale Richtpläne</p>	<p>BNO S. 7 § 11 Ergänzung: Anpassungen sind nur möglich mit der Zustimmung der betroffenen Liegenschaftsbesitzer.</p>	<p>Wenn Grundeigentümer bei Anpassungen negativ betroffen sind, sollen diese eine rechtliche Mitwirkung haben.</p>	<p>Bei kommunalen Richtplänen handelt es sich um behördenverbindliche Instrumente und nicht um Projekte, welche einer Zustimmung durch die Grundeigentümer bedürfen. Die Bevölkerung würde aber über die Ausarbeitung eines Richtplans informiert, da diese von öffentlichem Interesse sind.</p> <p>Beispiele von kommunalen Richtplänen sind der kommunale Gesamtplan Verkehr KGV gemäss § 54a BauG, für welchen eine öffentliche Mitwirkung vorgesehen ist, ein Energierichtplan oder ein Masterplan.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Ergänzung von § 11 BNO</p>
<p>Masterplan</p>	<p>Revision BNO S.6 §10.4 Masterplan Ortskern</p> <p>Bei allen Anpassungen müssen die Grundeigentümer ihre Zustimmung geben.</p>	<p>Bei der Revision der BNO und Erstellung des Masterplanes gibt es verschiedene Möglichkeiten wo die Bevölkerung und vor allem die Grundeigentümer mitwirken können und rechtliche Möglichkeiten haben. Das im Nachgang der Masterplan angepasst werden kann ohne das Einverständnis der Grundeigentümer ist eine Umgehung des jetzigen Verfahrens. Da dieser vor allem eine Rechtswirkung für die Grundeigentümer hat.</p>	<p>Absatz 4 wird wie folgt angepasst: <i>Bei wesentlichen Anpassungen des Masterplans Ortskern sind die betroffenen Grundeigentümer in geeigneter Form einzubeziehen.</i></p> <p>Eine Zustimmung ist formell nicht möglich, da es sich um ein behördenverbindliches Instrument handelt. Ein Einbezug jedoch schon.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Anpassung § 10 gemäss den Erwägungen</p>

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Masterplan	<p>Revision BNO S.6 §10.1 Masterplan Ortskern</p> <p>Der Masterplan soll keine Rechtswirkung für den Grundeigentümer haben, sondern wie das REL nur behördenverbindlich sein.</p>	<p>Das REL wurde mit einer Gruppe aus der Bevölkerung, dem Ressortverantwortlichen und dem Ammann erstellt und es wurde somit auf die örtlichen und gesellschaftlichen Gegebenheiten Rücksicht genommen. Der Masterplan wurde von externen Personen und dem Ammann entworfen. Dass der Masterplan eine höhere Verbindlichkeit für den Grundeigentümer haben soll ist nicht nachvollziehbar. Daher sollte der Masterplan maximal wie das REL nur behördenverbindlich sein.</p>	<p>Das Masterplan ist nicht grundeigentümergebunden, sondern behördenverbindlich. Um dies zu präzisieren, wird der Absatz 1 wie folgt angepasst:</p> <p><i>¹ Der Masterplan Ortskern ergänzt mit höherem Detaillierungsgrad das REL und wird vom Gemeinderat beschlossen. Er ist behördenverbindlich und kann in die Beurteilung von Bauvorhaben zwecks Auslegung der Vorschriften der BNO beigezogen werden.</i></p> <p>Entscheid Gemeinderat: Anpassung § 10 gemäss den Erwägungen</p>
REL	<p>Revision BNO S.5 §9.3 Räumliches Entwicklungsbild</p> <p>Punkt 3 löschen oder bei allen Anpassungen müssen die Grundeigentümer und Bewohner ihre Zustimmung geben.</p>	<p>Das REL wurde erstellt für die Vorbereitung der BNO, Sondernutzungspläne oder Masterpläne. Daher sollte dieses im Nachhinein nicht angepasst werden.</p> <p>Das REL wurde durch eine BNO Kommission erstellt und es gibt verschiedenen Möglichkeiten wo die Bevölkerung und Grundeigentümer mitwirken können und rechtliche Möglichkeiten haben. Das im Nachgang diese angepasst werden ohne des Einverständnis der Grundeigentümer ist eine Umgehung des jetzigen Verfahrens.</p>	<p>Absatz 3 wird wie folgt angepasst: <i>Bei wesentlichen Anpassungen des REL ist die Bevölkerung in geeigneter Form einzubeziehen.</i></p> <p>Eine Zustimmung ist formell nicht möglich, da es sich um ein behördenverbindliches Instrument handelt. Ein Einbezug jedoch schon.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Anpassung § 9 gemäss den Erwägungen</p>
Gebiet Huebweg	<p>BNO § 6.1 Entwicklungsgebiet Huebweg</p> <p>In dem im Bauzonenplan speziell bezeichnetem Huebweg Gebiet am Huebweg ist bei einem grossflächigen parzellenübergreifendem Neubau, ein Erschliessungsplan auszuarbeiten.</p>	<p>Mit den jetzigen Fortschritten wird jegliche Entwicklung erschwert oder sogar verunmöglicht. Es können keine zusätzlichen Wohn- und Gewerberaum auch in bestehenden Gebäuden erstellt werden, auch wenn er genügend Parkplätze zu Verfügung hat und die Zufahrt vorhanden ist.</p>	<p>Das Entwicklungsgebiet Huebweg soll aus dem Bauzonenplan und der BNO gelöscht werden, da mit den Bestimmungen der Dorfkernzone bereits genügend qualitative Vorgaben bestehen und die Erschliessung im Einzelfall zu lösen ist.</p>

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
		<p>Wenn ein Grundeigentümer z.B. ein Zusätzliches Zimmer, im bestehenden Gebäude erstellen möchte, ist er angewiesen dass je nachdem einer oder mehrere Grundeigentümer im Entwicklungsgebiet das Einverständnis geben das eine zukünftige Erschliessung der anderen Grundstücke über ihr Grundstück gehen oder dies sogar im Grundbuchamt eintragen lassen müssen, damit dieser eine Baubewilligung erhält. Dies ist nicht verhältnismässig.</p> <p>Eine Innenentwicklung sollte immer möglich sein. Wenn eine grossflächigen Parzellen übergreifender Neubau geplant ist, kann in diesem Bauumfang, eine neuen Erschliessung des Areals ev. sinnvoll sein.</p>	<p>Entscheid Gemeinderat: Das Entwicklungsgebiet Huebweg wird aus dem Bauzonenplan gelöscht. Der § 6 BNO (Entwicklungsgebiet Huebweg) wird gelöscht.</p>

3.15 Mitwirkender O

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Ausnützungsziffer	<p>Rüfenach Ortsteil Hinterrein und Vorderrein (Sammeleingabe von 17 Personen)</p> <p>§ 37 Abs. 1 soll nur für Untergeschosse, nicht aber für Attikageschosse gelten.</p> <p>§ 37 Abs. 2 Soll wie folgt ergänzt werden: "Gilt nicht für Dorfzone 3 sowie für die neu geschaffene (W2) Zone in Hinterrein."</p>	<p>Die Anrechnung der Ausnützung wird in der kantonalen BauV geregelt. Für Dach- und Attikageschosse werden der Gemeinde abweichende Regelungen zugestanden.</p> <p>Der vorliegende Text in § 37 führt dazu, dass ein ganzes, bewohntes Geschoss (mit einer Kniehöhe von nicht mehr als 1.20) überhaupt nicht mehr in die Ausnützung mit einbezogen werden muss. Dies führt dazu, dass die wirkliche Ausnützung bis zu 80 % über der gemäss § 13 maximal erlaubten Ausnützung zu liegen kommen kann. Das ist eine enorme, nicht direkt kommunizierte Nutzungserhöhung (auch gegenüber dem kant. BauG), welche zu massiv grösseren Häusern und kleinerem Umschwung führen wird. Davon werden in erster Linie diejenigen profitieren, welche neu bauen werden (zusätzliches Stockwerk möglich), während diejenigen, die schon gebaut haben (mit Sicherheit etwa 90 % der Bevölkerung von Rüfenach) die Nachteile davon hinnehmen müssen. Ein zusätzliches Stockwerk bedeutet für den Ortsteil Hinterrein, dass die im REL verlangte Aussichtsqualität nicht nur nicht erhalten bleibt, sondern eingeschränkt wird. Ausserdem hat der Teil von Hinterrein am Nordhang durch den Brugger Berg bereits jetzt eine stark eingeschränkte Besonnung im Winterhalbjahr. Dies gilt im übrigen auch für Vorderrein. Durch höhere Gebäude werden die nördlichen Nachbarn übermässig beeinträchtigt.</p>	<p>Es ist richtig, dass die Nichtanrechenbarkeit von Dach- und Attikageschossen de facto eine Erhöhung der Ausnützung bedeutet. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die Bauten höher werden und die Aussichtsqualität nicht erhalten bleibt. Es gelten immer noch die Höhenbeschränkungen gemäss BNO. Auch bei einem Attikabau in der Ebene, bei welchem das Attikageschoss mit einer Fassade bündig angeordnet ist, wird die Fassadenhöhe inkl. Attikageschoss gemessen. Das Attikageschoss müsste also auf allen Seiten um die Höhe desselben zurückspringen, wenn die Fassadenhöhe bereits ausgeschöpft ist.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung von § 37 BNO</p>

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Ausrichtung Wohnungen	<p>Rüfenach (Sammeleingabe von 19 Personen)</p> <p>Im § 44 der neuen BNO sollen ausschliesslich nach Norden ausgerichtete Wohnungen nicht zulässig sein (und nicht nur vermieden werden).</p>	<p>In § 29 der alten BNO waren ausschliesslich nach Norden ausgerichtete Wohnungen nicht zulässig. Mit der Formulierung im § 44 der neuen BNO "... sollen vermieden werden" sind aber solche Wohnungen zulässig.</p> <p>Im Interesse der Wohnhygiene und Vermeidung von Depressionen, weil nie ein Sonnenstrahl in die Wohnung kommt, - und dadurch steigenden Krankenkassenprämien - soll die alte Formulierung beibehalten werden. Solche ausschliesslich nach Norden ausgerichteten Wohnungen werden kaum je von den Eigentümern bewohnt, sondern dienen nur als Rendite-Mietobjekte.</p>	<p>Kommentar aus der Muster-BNO:</p> <p><i>Räume müssen, um den Wohnhygienevorschriften zu entsprechen, nicht nur ausreichend belichtet, sondern auch minimal besonnt sein (§ 52 Abs. 2 BauG). Diese Voraussetzung fehlt in der Regel bei ausschliesslich nach Norden ausgerichteten Wohnungen. Falls dies dennoch vorgesehen sein sollte, ist insbesondere zu prüfen, ob objektive und ausreichende Gründe im Sinne von § 67 BauG vorliegen, um eine Ausnahme von dieser Norm zuzulassen.</i></p> <p>Entscheid Gemeinderat: Keine Anpassung von § 44 BNO</p>

3.16 Mitwirkender P

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Wohnzone	<p>Rüfenach insbesondere Hinterrein</p> <p>(Sammeleingabe 19 Personen)</p> <p>(§13) Für Hinterrein soll eine zusätzliche, spezielle Wohnzone geschaffen werden. Es soll ein Wohnquartier ausschliesslich für Einfamilienhäuser (optional mit Einliegerwohnung bis 60m²) bleiben. Die Grenz- und Gebäudeabstände von 5 und 10m sind beizubehalten und müssen zwingend eingehalten werden. Sie können nicht durch Dienstbarkeitsvertrag reduziert, aufgehoben oder ungleich verteilt werden.</p>	<p>Von der Einwohnergemeinde Rüfenach wurde 2020 das REL angenommen und dadurch behördenverbindlich. Darin steht unter B2, Ortsteil Hinterrein: "Erhalt der Aussichtsqualitäten: Es ist darauf zu achten, dass keine stark abschottenden Bauten und Umgebungselemente realisiert werden." Laut REL soll es ein "Wohnquartier mit kleinmassstäblichen Wohnstrukturen" sein. Ohne entsprechende, harte Kriterien in der BNO sind sowohl Riegel wie auch abschottende Bauten nicht zu verhindern. Sie sind deshalb notwendig, um den im REL dokumentierten Volkswillen umzusetzen, denn nur durch das zwingende Einhalten der Grenz- und Gebäudeabstände kann die Aussichtsqualität erhalten bleiben.</p> <p>Kleinmassstäbliche Wohnstrukturen sind in erster Linie Einfamilienhäuser (mit Einliegerwohnung), was darüber hinaus geht entspricht dem nicht.</p>	<p>In der Regel handelt es sich bei kleinen Mehrfamilienhäusern bis vier Wohnungen immer noch um relativ kleinmassstäbliche Wohnstrukturen.</p> <p>Reihen- und kleine Mehrfamilienhäuser ganz zu verbieten wäre eine Einschränkung gegenüber der heutigen BNO, in welcher keine Beschränkung der Anzahl Wohneinheiten vorgesehen ist.</p> <p>Durch die Festlegung einer maximalen Gebäudelänge von 25 m und einem Mehrlängenzuschlag ab 20 m können stark abschottende Bauten weitgehend verhindert werden.</p> <p>Um eine gute Einpassung zu gewährleisten, kann § 17 BNO wie folgt ergänzt werden: <i>Bei Reiheneinfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern ist auf eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu achten. Die Beurteilung erfolgt durch das Fachgremium gemäss § 55.</i></p> <p>Entscheid Gemeinderat: Ergänzung § 17 BNO gemäss den Erwägungen</p>

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Terrassenhäuser	<p>Rüfenach insbesondere Hinterrein</p> <p>(Sammeleingabe von 12 Personen)</p> <p>§17 Abs 2 Dieser Abschnitt soll so geändert werden, dass Terrassenhäuser nicht erlaubt sind, ebenso auch nicht Reihen- und Mehrfamilienhäuser.</p>	<p>Im REL auf Seite 29 steht, dass Terrassenhäuser zu vermeiden sind. Wenn sie aber in der BNO explizit als Möglichkeit aufgeführt sind, können sie nicht vermieden werden. Dies ist ein Widerspruch zum Volkswillen.</p> <p>Die Wohnzone W2 verliert ihren Charakter als qualitative Wohnzone für Einfamilien- und Doppelfamilienhäuser, wenn auch Reihen- und Mehrfamilienhäuser erlaubt sind.</p> <p>Was wir in unserer Region brauchen, sind nicht noch mehr leerstehende Renditen-Mietwohnungen, sondern attraktive Einfamilienhäuser, die gute Steuerzahler anziehen. Es ist bekannt, dass es keinen Mangel an Wohnungen gibt, jedoch ein grosser Mangel an Einfamilienhäuser.</p>	<p>Für Terrassenhäuser gibt es praktisch keine geeigneten unbebauten Parzellen. Da die Hanglagen sehr sensibel sind, macht es Sinn, Terrassenhäuser nicht zuzulassen.</p> <p>Reihen- und kleine Mehrfamilienhäuser ganz zu verbieten wäre jedoch eine Einschränkung gegenüber der heutigen BNO.</p> <p>Entscheid Gemeinderat: Terrassenhäuser sollen nicht zugelassen sein, Anpassung § 17 BNO</p>

3.17 Mitwirkender Q

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Kulturland- abstand	<p>Rüfenach (Sammeleingabe 19 Personen)</p> <p>§35 der neuen BNO, Abschnitt 2 soll weggelassen werden.</p>	<p>Die angeführte Begründung, dass die neue Formulierung eine strengere Vorschrift sei, stimmt nicht. Im § 47 des BauG steht lediglich, dass die Gemeinde die Grenzabstände regeln kann. Gegenüber der alten BNO ist es jedoch eine Abschwächung. Während die alte BNO dies streng, klar und nicht änderbar bestimmt, lässt dieser neue Abschnitt 2 sehr viel Spielraum mit Gefahr, dass diese Bestimmung bei verschiedenen Leuten unterschiedlich angewandt wird. Landwirtschaftsland ist zu wichtig, als dass man hier einen Gummiparagraphen schafft.</p> <p>Stattdessen sollte im Zuge mit der neuen BNO eine Bereinigung der Parzellen gemacht werden, welche sowohl Bau- wie Landwirtschaftszonen enthalten. Dies wäre eine saubere Lösung.</p>	<p>Gut gestaltete Siedlungsränder sind wichtig für die Schonung des Landwirtschaftslandes. Daher ist es wichtiger, qualitativ gestaltet Siedlungsränder zu haben als den genauen Abstand einzuhalten. Für die Gestaltung von Siedlungsrändern gibt es eine Arbeitshilfe von Brugg Regio und Jurapark Aargau (2019). Diese kann zur Beurteilung beigezogen werden.</p> <p>Zur Präzisierung wird der Absatz 2 von § 35 auf Anweisung der Abteilung Raumentwicklung wie folgt ergänzt:</p> <p><i>Der Gemeinderat kann die Unterschreitung des verlangten Abstands bewilligen, wenn die Anforderungen an eine qualitätsvolle Gestaltung des Siedlungsrandes erfüllt sind <u>und soweit die Erstellung der Baute zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf das Kulturland führt.</u></i></p> <p>Entscheid Gemeinderat: Beibehaltung § 35 Abs. 2 BNO</p>

3.18 Mitwirkender R

Thematik	Lage / Parz. Nr. / Begehren	Begründung / Erklärung	Planerische Stellungnahme Entscheid Gemeinderat
Wald	<p>Greitegg</p> <p>Naturschutzzone im Wald der Greitegg (Altholzinsel)</p> <p>Abstimmung BNO-Bestimmungen zur Altholzinsel in der Greitegg mit dem Bewirtschaftungskonzept des Brugg Forstbetriebs sowie den bereits existierenden Vereinbarungen zwischen dem Waldbesitzer (Ortsbürgergemeinde Brugg) und dem Kanton.</p>	<p>Der in der BNO (Tabelle 31) erwähnte Pflegevertrag existiert nicht. Es gibt eine Vereinbarung über die Ausscheidung von Altholzinseln zwischen dem Waldbesitzer (Ortsbürgergemeinde Brugg) und dem Kanton Aargau. Auch der in der Synopse aufgeführte "Langfristige Verzicht auf forstliche Nutzung" entspricht nicht der bestehenden Vereinbarung. Aus diesem Grund sind die BNO-Bestimmungen zur Naturschutzzone im Wald (Greitegg) mit Einbezug des Forstbetriebs Brugg auf die bestehende Vereinbarung auszurichten und zu überarbeiten.</p>	<p>In den kantonalen Grundlagen vom 27. Juli 2015 ist die Waldfläche «Greitegg» erwähnt, jedoch nicht als Altholzinsel wie im BNO-Entwurf, sondern als Eichenwaldreservat. Die Bestimmungen wurden also nicht korrekt von den kantonalen Grundlagen übernommen.</p> <p><i>Kategorie E</i> <i>Eichenwaldreservat</i> <i>Eichen fördern, Umtriebszeit der Eichen erhöhen (gem. Vereinbarung)</i></p> <p>Entscheid Gemeinderat: Anpassung Tabelle § 23 BNO</p>