



Gemeinde Oberrüti

---

# Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV



Entwurf vom 03. März 2022 zur kantonalen Vorprüfung, Mitwirkung und reg. Stellungnahme



Auftraggeber	Gemeinderat Oberrüti Dorfweg 3 5647 Oberrüti
Auftragnehmerin	Marti Partner Architekten und Planer AG Zweierstrasse 25 8004 Zürich  und Niederlenzerstrasse 25 5600 Lenzburg  Tel: 044 422 51 51 / 062 891 68 88 E-Mail: <a href="mailto:planung@martipartner.ch">planung@martipartner.ch</a> <a href="http://www.martipartner.ch">www.martipartner.ch</a>  Verantwortliche Partner/ Bearbeitung: Lidia Räber Beratung: Thomas Meier

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Festlegungen</b>	<b>7</b>
2.1	Allgemeine Anforderungen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)	7
2.2	Kantonale Vorgaben	7
2.3	Regionale Grundlagen und Vorgaben	11
2.4	Weitere Vorgaben und Inventare	12
<b>3</b>	<b>Kommunale Grundlagen</b>	<b>15</b>
3.1	Räumliche Analyse	15
3.2	Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	17
3.3	Räumliches Entwicklungsleitbild REL	19
<b>4</b>	<b>Zentrale Sachthemen</b>	<b>24</b>
4.1	Bauzonkapazität	24
4.1.1	Flächenstatistik	24
4.1.2	Bestehende Einwohnerdichten	26
4.1.3	Einwohnerkapazität der geplanten Bauzonen	27
4.2	Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität	29
4.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	31
4.4	Landwirtschaft	33
<b>5</b>	<b>Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten</b>	<b>34</b>
5.1	Bauzonplan	34
5.1.1	Änderung Bauzonplan	36
5.1.2	Änderungen ausserhalb Bauzonen / Ein- Auszonungen	36
5.1.3	Änderungen innerhalb Bauzonen / Umzonungen	37
5.2	Abgrenzung der Bauzonen	38
5.3	Kulturlandplan	39
5.3.1	Landwirtschaftszone	39
5.3.2	Fruchtfolgefläche	39
5.3.3	Landschaftsschutzzone	41
5.3.4	Naturschutzzonen im Wald	41

5.3.5	Naturschutzzonen und Naturobjekte	41
<b>5.4</b>	<b>Bau- und Nutzungsordnung (BNO)</b>	<b>45</b>
5.4.1	Umsetzung der neuen Baubegriffe	45
5.4.2	Materielle Änderungen der BNO	46
<b>5.5</b>	<b>Weitere Inhalte und Instrumente der Nutzungsplanung</b>	<b>54</b>
5.5.1	Sondernutzungspläne	54
5.5.2	Mehrwertabgabe	54
5.5.3	Festlegung einer Baupflicht	54
5.5.4	Kommunale und kantonale Schutzobjekte	55
5.5.5	Begrünung der Strassenräume	57
5.5.6	Archäologische Fundstellen	58
5.5.7	Regelung der Verkaufsnutzungen	58
5.5.8	Historische Verkehrswege	59
5.5.9	Waldgrenzen	59
5.5.10	Grund- und Quellwasserschutzzonen	59
5.5.11	Gewässerraum und Uferschutzzone	60
5.5.12	Hochwasserschutz	62
5.5.13	Wildtierkorridor	64
<b>5.6</b>	<b>Umweltaspekte</b>	<b>65</b>
<b>6</b>	<b>Organisation und Ablauf</b>	<b>69</b>
<b>6.1</b>	<b>Planungsorganisation</b>	<b>69</b>
<b>6.2</b>	<b>Planungsablauf</b>	<b>69</b>
<b>6.3</b>	<b>Erfolgter Planungsablauf</b>	<b>70</b>
6.3.1	Entwurf der Nutzungsplanung	70
Anhang 1	Tabellen: Ein, Aus- und Umzonungen	71
Anhang 2	Tabelle: Erweiterung Fruchtfolgeflächen	71
Anhang 3	Tabelle: Flächenbilanz Bauzonenplan Entwurf	71
Anhang 4	Tabelle: Flächenbilanz Bauzonenplan Rechtskräftig	71
Anhang 5	Berechnung Bauzonenkapazität	71

Abbildungsnachweis: siehe Quellenangabe Beschriftung

alle übrigen Pläne und Skizzen ohne Quellenangabe sind eigene Abbildungen der Marti Partner, Architekten und Planer AG

## 1 Ausgangslage

### Über Oberrüti

Die Gemeinde Oberrüti liegt eingebettet in der erholsamen Natur umgeben von Wiesen und Wäldern in der Reussebene mit Sicht auf die Rigi und den Pilatus. Der kompakt gebliebene Ort zeichnet sich durch seine landschaftlich schöne Lage und eine hohe Wohnqualität aus.

Aufgrund der grossräumlichen Lage und lokalen Wohnqualität wuchs die Bevölkerung ab den 1990er Jahren deutlich an, der Zuwachs betrug von 2010 bis 2020 jeweils ca. 1.3%. Ende 2020 betrug die Bevölkerung 1'547 Einwohnerinnen und Einwohner, 334 Personen mehr als im Jahr 2000 (1'213).

Die Reuss mit der angrenzenden Landschaft von kantonaler Bedeutung bildet die östliche Grenze der Gemeinde. Diese landschaftlich attraktiven Strukturen prägen die Gemeinde Oberrüti. Die kompakte Form des Siedlungsgebietes wird durch den begrünten Siedlungsrand unterstützt. Der Dorfeingang im Norden wird durch die Pflanzung von Bäumen und Büschen markant ausgebildet. Der Raum zwischen Wohnzonen und Arbeitszone bildet eine wichtige Landschaftskammer. Vor allem im Oberdorf ist die bäuerliche Bausubstanz gut erhalten und von regionaler Bedeutung gemäss ISOS.

### Bestehende Nutzungsplanung

Die bestehende, rechtsgültige Nutzungsplanung der Gemeinde Oberrüti stammt aus den Jahren 1990 und 1998 mit einzelnen Teiländerungen im Jahr 2009, 2011, 2015 sowie 2016. Der Planungshorizont für eine Gesamtschau beträgt gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz 15 Jahre.

Die rechtskräftige Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus den folgenden Instrumenten:

- **Bauzonenplan (BZP)** vom 15. September 1998
- **Kulturlandplan (KLP)** vom 16. Oktober 1990
- **Bau- und Nutzungsordnung (BNO)** vom 15. September 1998
- **Zonenplanänderung** «Schorenweg» vom 14. Oktober 2009
- **Teiländerung BNO**, Revision Art. 6 Abs. 3 + 4 vom 9. März 2011
- **Teiländerung Bauzonenplan** vom 29. April 2015
- **Teiländerung BNO**, Anpassung § 10 Abs. 1 vom 17. Februar 2016

Die Aufgabe der Gesamtrevision ist es, diese Pläne und die BNO bezüglich der erwünschten räumlichen Entwicklung in den nächsten 15 Jahren unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung neu auszurichten.

#### Planungsbedarf

Die Nutzungsplanung Oberrüti hat den Planungshorizont von 15 Jahren bereits überschritten. Anpassungen erfolgten in den letzten 23 Jahren (Bauzonenplan, BNO) lediglich in untergeordneten Teilbereichen. Eine Gesamtrevision ist somit begründet.

Mit der 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes RPG haben sich die Anforderungen an den Umgang mit den bestehenden Bauzonen erhöht. Die Siedlungsentwicklung nach Innen hat Priorität. Damit und mit der erfolgten Gesamtrevision des kantonalen Richtplanes 2011, der Richtplananpassung Siedlungsgebiet 2015 und dem teilrevidierten Baugesetz, Stand 2016, sind die neuen Rahmenbedingungen für kommunale Planungen klar vorgegeben.

Mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland werden die folgenden Planungsziele verfolgt:

- Umsetzung der angestrebten Gesamtentwicklung gemäss dem Räumlichen Entwicklungsleitbild von 2019,
- Entwicklung einer Strategie zur angemessenen inneren Entwicklung,
- Rechtssicherheit durch Umsetzung der übergeordneten Grundlagen von Kanton und Bund erlangen.

#### Planungskredit

Die Gemeindeversammlung hat am 04. Mai 2018 dem Planungskredit für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland zugestimmt.

## 2 Übergeordnete Festlegungen

### 2.1 Allgemeine Anforderungen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Revision RPG 2014

Die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes RPG, das durch die Volksabstimmung am 3. März 2013 beschlossen und am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, hat einen Paradigmenwechsel im Bereich Siedlung eingeleitet. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz ist beabsichtigt, einen haushälterischen Umgang mit dem Boden umzusetzen, indem zu grosse Bauzonen verkleinert und bestehende Baulandreserven besser genutzt werden.

Artikel 15 RPG

So gilt namentlich der folgende Art. 15 RPG:

1 Die Bauzonen sind so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen.

2 Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren.

3 Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen.

4 Land kann neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Das RPG enthält auch Vorgaben für die kantonalen Richtpläne im Bereich Siedlung (Art. 8a RPG, Art. 5a RPV), welche indirekt auf die kommunalen Nutzungsplanungen Auswirkungen haben (siehe Kap. 2.2). Zurzeit wird die Anpassung der Vorschriften zum Kulturland diskutiert.

### 2.2 Kantonale Vorgaben

Kantonaler Richtplan

Der aktuelle kantonale Richtplan wurde am 20. September 2011 durch den Grossen Rat beschlossen, die Teiländerung Siedlungsgebiet am 24. März 2015. Die Festlegungen bestimmen die angestrebte langfristige räumliche Entwicklung. Sie sind für die Behörden verbindlich und bilden die Genehmigungsvoraussetzung für die Nutzungspläne der Gemeinden.

Die Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen (Beschlüsse) sind in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und umzusetzen. Der folgende Ausschnitt der Richtplan-Gesamtkarte zeigt die kartografisch



darstellbaren Richtplanbeschlüsse des Kantons. Weitere Richtplanbeschlüsse sind im Richtplantext enthalten.

Aussagen des  
kantonalen Richtplans  
für Oberrüti

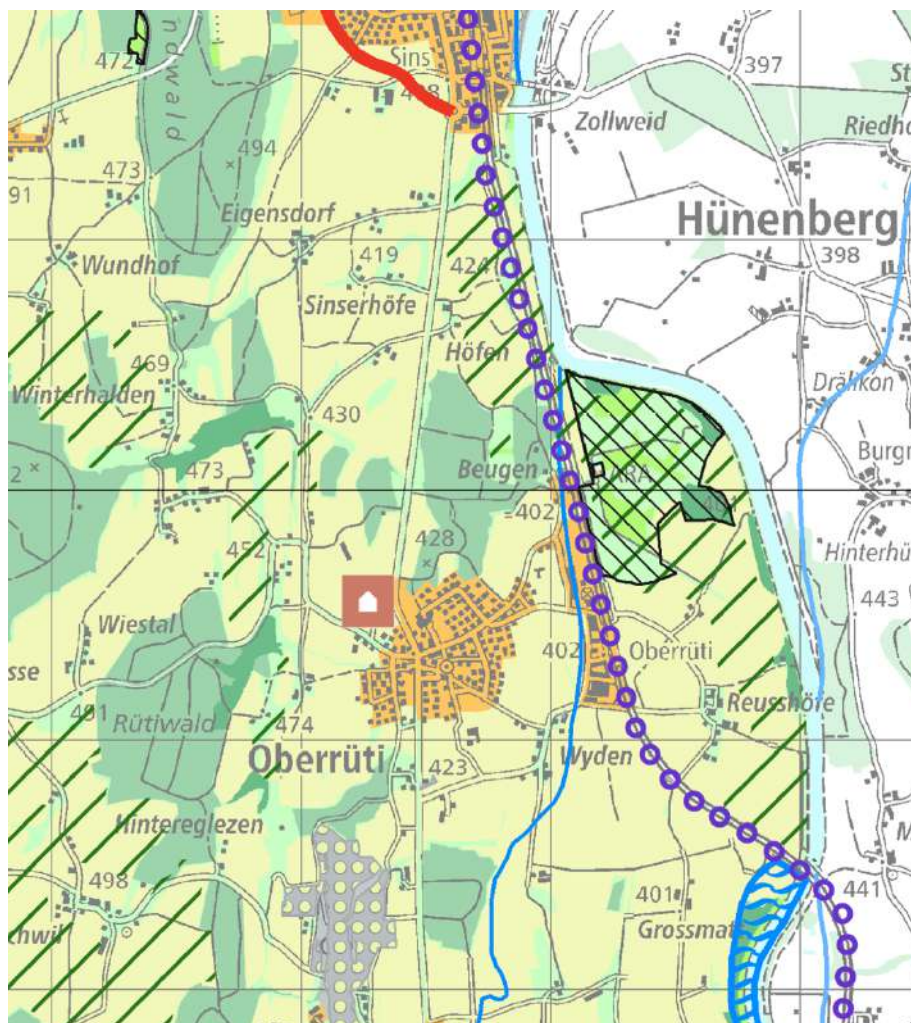










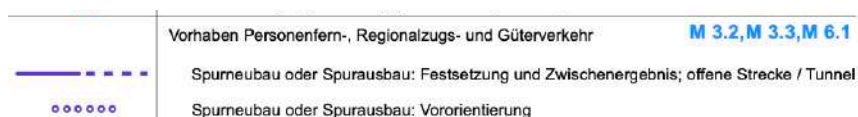


Abb. 1: Ausschnitt Oberrüti kantonalen Richtplan, Gesamtkarte 2015, Stand 2021

Siedlung		S
	Siedlungsgebiet	S 1.2
	Ortsbild von nationaler / regionaler Bedeutung	S 1.5
	Auenschutzpark	L 2.2
	Landschaft von kantonaler Bedeutung (LkB)	L 2.3
	Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung (NkB)	L 2.5
Landwirtschaftsgebiet und Fruchtfolgeflächen		L 3.1
	Landwirtschaftsgebiet	
	Fruchtfolgeflächen	
	Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald	L 4.1
Vorhaben Personenfern-, Regionalzugs- und Güterverkehr		M 3.2, M 3.3, M 6.1
	Spurneubau oder Spurausbau: Festsetzung und Zwischenergebnis; offene Strecke / Tunnel	
	Spurneubau oder Spurausbau: Vororientierung	





abschliessende  
Festlegung des  
Siedlungsgebiets

Die Siedlungsentwicklung nach innen hat Priorität. Das Siedlungsgebiet ist durch den kantonalen Richtplan abschliessend festgelegt. Dieses Siedlungsgebiet umfasst die bestehenden Bauzonen und Flächen, in denen in der Nutzungsplanung neue Bauzonen ausgeschieden werden können (S 1.2, Planungsgrundsatz A). In Oberrüti beschränkt sich das Siedlungsgebiet auf die bestehenden Bauzonen (vgl. Abb. 1) und entspricht dem Baugebiet gemäss Bauzonenplan vom 29. April 2015.

Gestützt darauf kann die Gemeinde Oberrüti keine weiteren Einzonungen vornehmen, sofern diese nicht wertgleich (flächen- und wesensgleich) kompensiert werden. Daher steht für die vorliegende Nutzungsplanungsrevision die konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven und die Sicherstellung der Erschliessung und Überbauung im Vordergrund.

Es werden Zielvorgaben für die zu erreichenden Mindesteinwohnerdichten bis 2040 im überbauten und unüberbauten Gebiet formuliert: 50 E/ha und 70 E/ha. (Vgl. Kap. S 1.2. des kantonalen Richtplans)

Raumkonzept Aargau:  
ländliche  
Entwicklungssachse

Im Raumkonzept des Kantonalen Richtplans sind funktionale Räume mit ihren entsprechenden Nutzungs- und Entwicklungsprioritäten bezeichnet. Oberrüti zählt gemäss Raumkonzept Kanton Aargau zum Raumtyp «ländliche Entwicklungssachse».

Ländliche Entwicklungssachsen verbinden den ländlichen Raum mit den Zentren und Agglomerationen. Die Siedlungsentwicklung wird an gut erreichbaren Standorten der wichtigen kantonalen Verkehrsachsen gefördert, namentlich im Talbereich, wo eine gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr vorhanden ist. Das Potenzial des öffentlichen Verkehrs wird durch den kombinierten Verkehr und die Anbindung an die Zentren und Agglomerationen genutzt. Die ländlichen Zentren sind Stützpunkte der Versorgung und der regionalen Wirtschaft.

Die bauliche Entwicklung soll sich entlang dieser Achsen konzentrieren. Dabei sind die Möglichkeiten zur Nutzungsverdichtung in den bestehenden Bauzonen in der Nutzungsplanung unter Erhaltung und Verbesserung der Siedlungsqualität auszuschöpfen. Diese Achsen sind bevorzugte Standorte für die industrielle und gewerbliche Entwicklung im ländlichen Raum.

Die kantonale Siedlungsstrategie sieht vor, dass die Bevölkerung in den Gemeinden der ländlichen Entwicklungssachsen in den kommenden 25 Jahren weit weniger wachsen soll als in der Vergangenheit (durchschnittliches, jährliches Wachstum 0,77 %).

In den nächstgelegenen Zentren, der Kernstadt Wohlen und den ländlichen Zentren Sins und Muri werden die zentralen Einrichtungen im Kanton Aargau angeboten.

Aufgrund der Lage von Oberrüti nehmen auch die angrenzenden Städte Luzern und Zug eine wichtige Rolle ein.

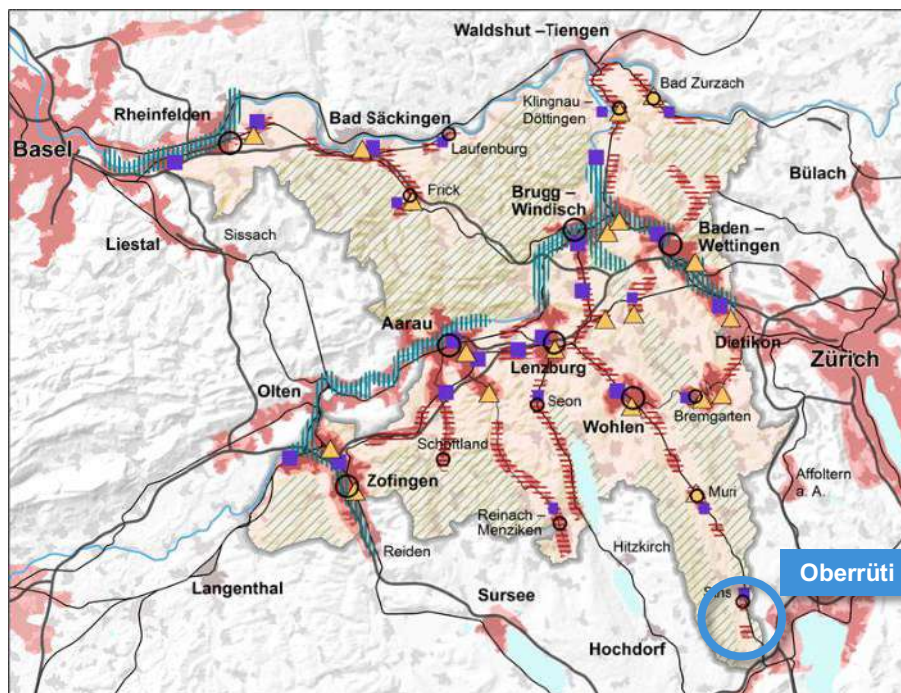


Abb. 2: Raumkonzept Aargau, BVU ARE 2016

#### Baugesetz und Bauverordnung

Seit der Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung haben sich auf kantonaler Ebene diverse Änderungen von Gesetzen und Verordnungen ergeben (vgl. auch Anhang). Das Wichtigste sind das Baugesetz und die Bauverordnung.

- Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (BauG) vom 19. Januar 1993, Stand 1. Juli 2020
- Bauverordnung (BauV) vom 25. Mai 2011, Stand 1. November 2021

#### Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Der Kanton Aargau ist anfangs 2010 dem Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» beigetreten. Die Bestimmungen des Konkordats sind, gestützt auf das revidierte Baugesetz, in der neuen Bauverordnung (BauV) von 2011 umgesetzt worden. Die Änderungen betreffen diverse Baubegriffe und Messweisen. Diese sind in der neuen BNO zu berücksichtigen.

#### Mehrwertabgabe

Das revidierte Raumplanungsgesetz verlangt, dass Planungsvorteile mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen werden (Art. 5 Abs. 1bis RPG). Dies bedeutet, dass bei neu eingezonten, und unter gewissen Voraussetzungen auch bei umgezonten Grundstücken eine

Mehrwertabgabe von mindestens 20 Prozent zu erheben ist.

Seit dem 1. Mai 2017 gelten die Bestimmungen im revidierten Baugesetz des Kantons Aargau über die Mehrwertabgabe (§ 28 a-h BauG «Ausgleich von Planungsvorteilen»). Zur gleichen Zeit trat die Verordnung dazu in Kraft (MWAV).

Der Gemeinderat bezieht die Mehrwertabgabe bei Veräusserung des Grundstückes oder wenn eine Baubewilligung erteilt worden ist. Der Gemeinderat überweist den Anteil des Kantons (10%) unmittelbar nach dem Bezug der Mehrwertabgabe. (§ 28a BauG).

Der Gemeinderat sieht gemäss § 1 MWAV von einer Mehrwertabgabe ab, wenn die pflichtige Fläche nicht grösser ist als 80 m<sup>2</sup> oder die Abgabe weniger als CHF 5'000 beträgt (Bagatellfall).

Die Gemeinden verwenden die Erträge aus der Mehrwertabgabe gemäss § 5 Abs. 1 RPG zweckgebunden.

### 2.3 Regionale Grundlagen und Vorgaben

Region Oberes Freiamt

Die Gemeinde Oberrüti gehört dem Regionalplanungsverband Oberes Freiamt an. Gemäss Regionalem Entwicklungskonzept (REK) von 2008 gehört die Gemeinde Oberrüti zu den Wohngemeinden mit Orientierung auf Muri. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass sich die Gemeinde weitestgehend Richtung Luzern und Zug orientiert. Das Regionale Raumkonzept 2040 Repla Oberes Freiamt (RRK) von 2018 führt das REK weiter aus. Dabei werden keine regional bedeutsamen Entwicklungsschwerpunkte, Nutzungen oder Funktionen in Oberrüti verortet. Die in der Gesamtrevision zu berücksichtigenden Aussagen werden hier aufgeführt.

REK Oberes Freiamt  
Legende

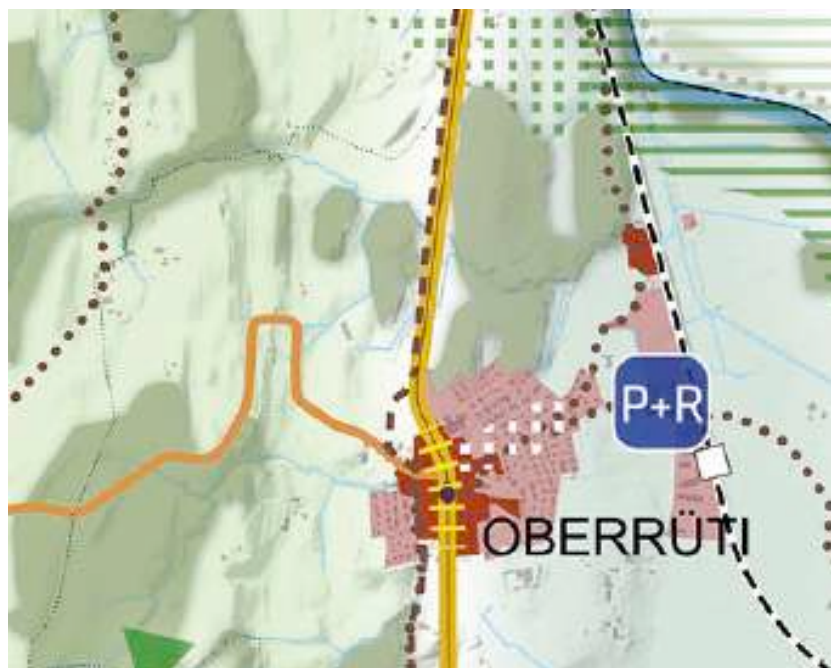


Abb. 3: Ausschnitt Räumliches Entwicklungskonzept 2008, aus Raumkonzept 2040  
Oberes Freiamt

- Aufwertung Strassenraum (gelb gestrichelt)
- Schwerpunkt Wohnen von regionaler Bedeutung (weisse Quadrate)
- Landschaftsräume von überregionaler Bedeutung (grün gestrichelt)
- Radrouten / Wanderwege von regionaler Bedeutung (braun gestrichelt / gepunktet)
- Strasse von überregionaler (K125) / regionaler Bedeutung (K345)
- Park und Ride Anlage beim Bahnhof

## 2.4 Weitere Vorgaben und Inventare

ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Über die Merkmale der dörflichen Struktur und des Ortsbildes macht das ISOS von 1976 (Erstinventarisierung, nicht überarbeitet) folgende Aussagen:

- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Besondere Lagequalität durch Situation auf kleiner Geländewelle über der Reusebene

Besondere räumliche Qualitäten im Bereich des Oberdorfes, wo die haufenförmig angeordnete Bebauung westwärts zur lockeren Wegzeilenbebauung wird mit wechselvollem Spiel Zwischenbereiche-Umgebung, und im Bereich des Unterdorfes, wo sich die Wohnbauten eindeutig der Kirche mit Friedhof und «Vorwiese» zuordnen.

- Vor allem im Oberdorf gut erhaltene bäuerliche Bausubstanz

Gebiete, Baugruppen,  
Umgebungszonen,  
Umgebungs-Richtungen  
und Einzelelemente:

- 1 Oberdorf
- 2 Unterdorf

I Nahumgebung des  
Oberdorfes

II Umgebung des  
Unterdorfes

III Umgebung Norden

IV Wiese westl. der  
Kirche

Einzelelemente mit  
Erhaltungsziel A:

- 1.0.1 Bauernhaus Meier
- 2.0.3 Kirche
- 2.0.5 Bauernhaus
- 2.0.6 Gasthof Rössli

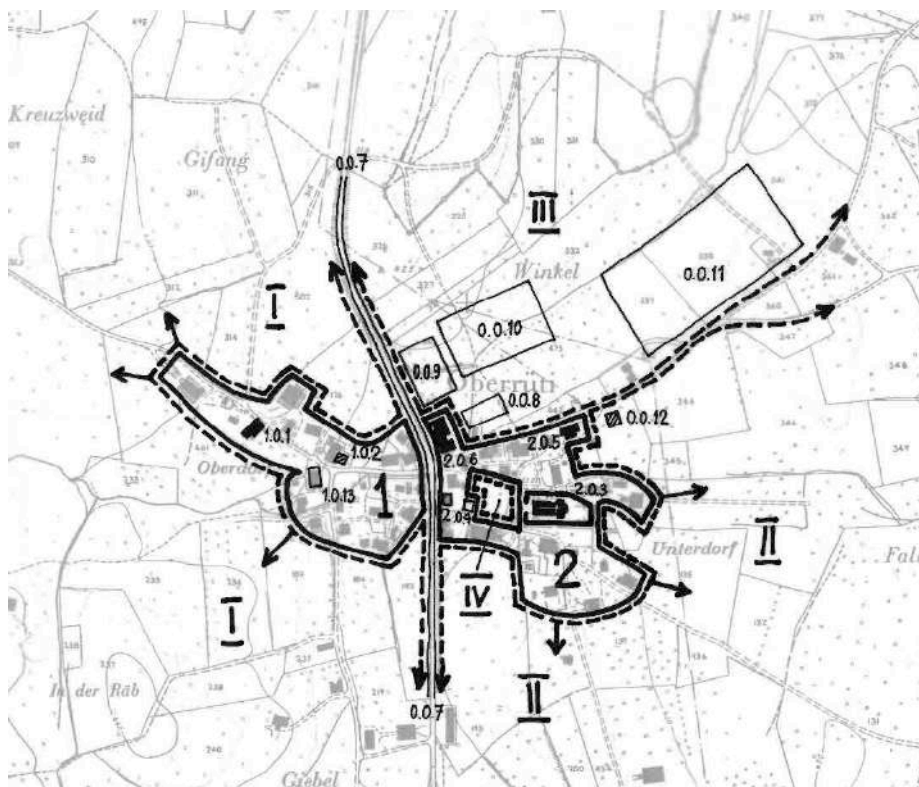


Abb. 4: ISOS, Kartierung 1976 (Bezeichnung 1. = Oberdorf, Erhaltungsziel A und 2 = Unterdorf, Erhaltungsziel A) (ISOS, Bundesamt für Forstwesen, Abt. Natur- und Heimatschutz)

#### Bauinventar

Gemäss Baugesetz und Kulturgesetz sind die Schutzobjekte im Zuge der Nutzungsplanung zu bestimmen. Grundlage dafür bildet das Bauinventar vom Jahr 1995, welches von der kantonalen Denkmalpflege auf den Stand 2022<sup>1</sup> aktualisiert wurde. Das Inventar umfasst neu vierzehn Gebäude, zwei Wegkreuze, eine Wegkapelle, ein Bildstock und einen Sodbrunnen. Es enthält auch Hinweise zum gesetzlichen Auftrag und den Kriterien, gemäss denen die schutzwürdigen Objekte bestimmt wurden.

#### Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Die Gemeinde Oberrüti besitzt neben der heute modernisierten Nord-Süd-Achse der Reusstalstrasse, die von nationaler Bedeutung ist, ein Netz von Verbindungswegen von regionaler und lokaler Bedeutung. Dieses ist in seiner Grundstruktur gut erhalten geblieben. Trotz Modernisierung enthält es noch verschiedene Wegabschnitte mit eher bescheidener traditioneller Wegsubstanz. Die Plandarstellung dieser Objekte ist im AGIS-Viewer als Fachkarte «IVS Inventar historischer Verkehrswege» einsehbar.

#### Natur- und Landschaftsinventar

Das bestehende Naturschutzinventar vom Jahr 1986 wurde auf den Endstand März 2022<sup>2</sup> aktualisiert. Dabei wurden die bestehenden

<sup>1</sup> Überarbeitete Ausgabe des Kurzinventars von 1995; 2022 Kanton Aargau Departement für Bildung, Kultur und Sport, Kantonale Denkmalpflege

<sup>2</sup> Inventar der schutzwürdigen Natur- und Kulturobjekte, Gemeinde Oberrüti; Schlitner Landschaftsplanung März 2022

Flächen und Naturobjekte überprüft und neu auf ihre Schutzwürdigkeit hin bewertet. Die Schutzziele und Pflegemassnahmen wurden aktualisiert.

#### ICOMOS

ICOMOS ist der internationale Rat für Denkmäler und historische Stätten in Paris. Die Landesgruppe ICOMOS Suisse publiziert eine Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz. Es handelt sich nicht um ein Inventar. Elf Gärten und Anlagen sind aus Oberrüti durch ICOMOS dokumentiert. Es sind zehn Bauernhausgärten und ein Baumbestandener Platz, die am 30. September 1994 aufgenommen wurden.

### 3 Kommunale Grundlagen

Vorgehensweise zur Erarbeitung der Grundlagen, der Analyse und des räumlichen Entwicklungsleitbilds

Als Grundlage der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland hat die Gemeinde Oberrüti ein räumliches Entwicklungsleitbild<sup>3</sup> erstellt.

Das Leitbild zeigt die gewünschte, räumliche Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 25 Jahren auf. Die Ergebnisse wurden stufengerecht in die Instrumente der Nutzungsplanung überführt.

Grundlage des räumlichen Entwicklungsleitbilds bilden eine umfangreiche Bestandsaufnahme und Analyse des Orts, die dort ausführlich dargelegt wird. Im Folgenden werden nur die, für die Revision wesentlichen Analysepunkte dargestellt.

Als Basis für die Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes fand im Mai 2019 ein Workshop statt. An diesem wurde eine Umfrage als SWOT Analyse durchgeführt sowie Ziele und Handlungsfelder diskutiert, (vgl. Kapitel 3.3) die die «Sicht-von-Innen» aufzeigt. Dieser ging eine räumliche Analyse voraus der «Sicht-von-Aussen».

#### 3.1 Räumliche Analyse

Entwicklung und Ortsbild

Das Dorf Oberrüti wird durch die Durchgangsstrasse in zwei Teile getrennt. Die ursprüngliche lockere Bebauung wurde nach und nach verdichtet. Von der ursprünglichen Bebauung sind noch vereinzelte Objekte vorhanden. Die Entwicklung fand zwischen 1840 und 2000 vor allem gegen Westen und Osten sowie in geringem Masse entlang der Hauptstrasse Richtung Süden statt.

Die Entwicklung des Gewerbes verläuft entlang der Bahnlinie. Die Arbeitszone stört durch ihre Lage die Wohnzonen nicht durch Emissionen.

Die peripher gelegene Gebäudegruppe in der Dorfzone Beugen war bereits 1840 auf der Michaeliskarte vorhanden und hat sich in ihrer Ausdehnung seit 1840 nur marginal vergrössert. Bereits im ersten Bauzonenplan von 1967 war das Gebiet der Industrie- und Gewerbezone zugeteilt. Im Rahmen der Revision 1989 erfolgte eine Umzonung in die Dorfzone, um die Voraussetzungen zur Erhaltung des idyllischen Ensembles zu schaffen.

Das Dorf und die Arbeitszone werden durch eine Landwirtschaftsfläche getrennt. Diese Fläche soll unbedingt bewahrt werden.

<sup>3</sup> Oberrüti: Räumliches Entwicklungsleitbild REL, vom Gemeinderat beschlossen am 17. September 2019



## Historische Siedlungsentwicklung

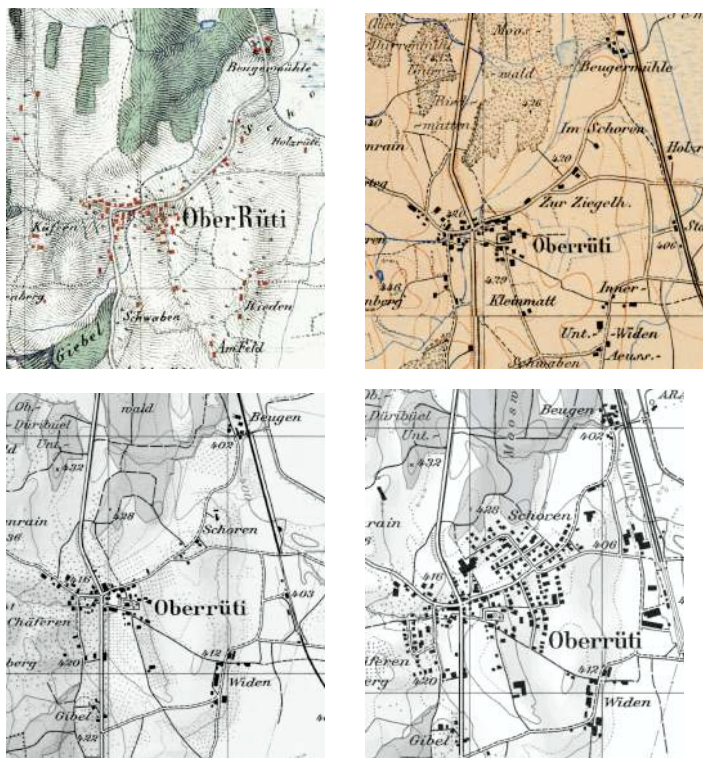


Abb. 5., in Leserichtung: 1840 Michaeliskarte / 1880 Siegfriedkarte / 1955 Landeskarte / 2000 Landeskarte

## Landschaft

Oberrüti liegt eingebettet in der erholsamen Natur, umgeben von Wiesen und Wäldern, in der Reussebene mit Sicht auf die Rigi und den Pilatus. Die Reuss mit der angrenzenden Landschaft von kantonaler Bedeutung bildet die östliche Grenze der Gemeinde. Diese landschaftlich attraktiven Strukturen prägen die Gemeinde Oberrüti. Die kompakte Form des Siedlungsgebietes wird durch den begrünten Siedlungsrand unterstützt. Der Dorfeingang im Norden wird durch die Pflanzung von Bäumen und Büschen markant ausgebildet. Der Raum zwischen Wohnzonen und Arbeitszone bildet eine wichtige Landschaftskammer.

Ein wesentliches Element im Siedlungsraum sind die Freiraumstrukturen. Mit der Entwicklung nach innen geraten diese zunehmend unter Druck. Es ist aus diesem Grund wichtig, dass diesen auch in Zukunft Sorge getragen wird.



Abb. 6. Landwirtschaftsland Reussshöfe (Homepage Oberrüti)



Abb. 7: Reuss (Homepage Oberrüti)

#### Verkehr

Die Hauptstrasse (Kantonsstrasse K125) ist eine Hauptverkehrsstrasse und teilt die Gemeinde in zwei Teile. Die Abtwilerstrasse (Kantonsstrasse K345) ist eine Verbindungsstrasse.

Die Gemeinde Oberrüti verfügt über einen Bahnhof mit Direktverbindungen nach Lenzburg und Rotkreuz (Halbstundentakt). Mit der Buslinie 348 ist Oberrüti an die Gemeinden Sins und Gisikon – Root angebunden (Halbstundentakt). Am Bahnhof befindet sich zudem eine Park- und Ride-Anlage.

Die Gemeinde Oberrüti verfügt über ein gut ausgebautes Fahrrad- und Fusswegnetz. Entlang der Kantonsstrasse in Richtung Sins besteht zudem ein separater Radweg. Es besteht kein Bedarf an einer Erweiterung oder Verbesserung des Fuss- und Radwegnetzes.

#### Versorgung / Begegnungsorte

Die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen wie Kindergarten, Primarschule und Gemeindeverwaltung sind in der Gemeinde Oberrüti vorhanden. Weiterführende Schulen befinden sich in Sins.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in Oberrüti nur teilweise abgedeckt. Der Dorfladen (Volg) ist ein ergänzendes Angebot und deckt nicht den gesamten täglichen Bedarf. Des Weiteren bestehen zwei Restaurants, wobei eines im Dorfzentrum liegt.

Begegnungsorte in Oberrüti sind einerseits der Spielplatz in der Schule sowie der Spielplatz im Wald, der Dorfladen, die Kirche und das Restaurant.

Grundsätzlich sind wenige Begegnungsorte vorhanden und die bestehenden Orte werden wenig genutzt.

Die Freizeitplätze mit Grillstelle beim Forsthaus sowie beim Wasserreservoir werden rege besucht.

#### OeBA Schule

Auf der grossen noch vorhandenen Reserve für öffentliche Bauten und Anlagen wurde eine Doppelturnhalle mit Pausenplatz erbaut. Der Masterplan der Schule zeigt auf, wo für die Erweiterung der Schulanlage im Osten Platz reserviert ist. Es ergibt sich ein Restanteil von ca. 0.2 ha, welcher in Zukunft nicht mehr benötigt wird und für eine Umlagerung zur Verfügung steht.

### 3.2 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

#### Bevölkerungs- entwicklung

Oberrüti verzeichnete in den letzten 10 Jahren (2010 bis 2020) ein sehr starkes Bevölkerungswachstum um durchschnittlich 1.3% pro Jahr. Bis Ende 2020 stieg die Bevölkerung auf 1'547 Einwohner.

Gemäss kantonalem Richtplan soll das Bevölkerungswachstum markant geringer sein. Der Kanton geht bis 2040 von 1'760 Einwohner (orange gestrichelte Linie) aus. Als Gesamtkapazität der Bauzonen wurden 1'727 Einwohner errechnet.

Die Gemeinde Oberrüti geht davon aus, dass das Bevölkerungswachstum in den nächsten Jahren stark abnehmen wird, da die Gemeinde über fast kein Bauland mehr verfügt und Einzonungen nicht möglich sind.

Bevölkerungs-  
entwicklung Oberrüti  
(blaue Linie)

Kantonale Prognose  
(orange gestrichelte  
Linie)

Lineare Entwicklung  
Gemeinde (blau  
gestrichelte Linie)

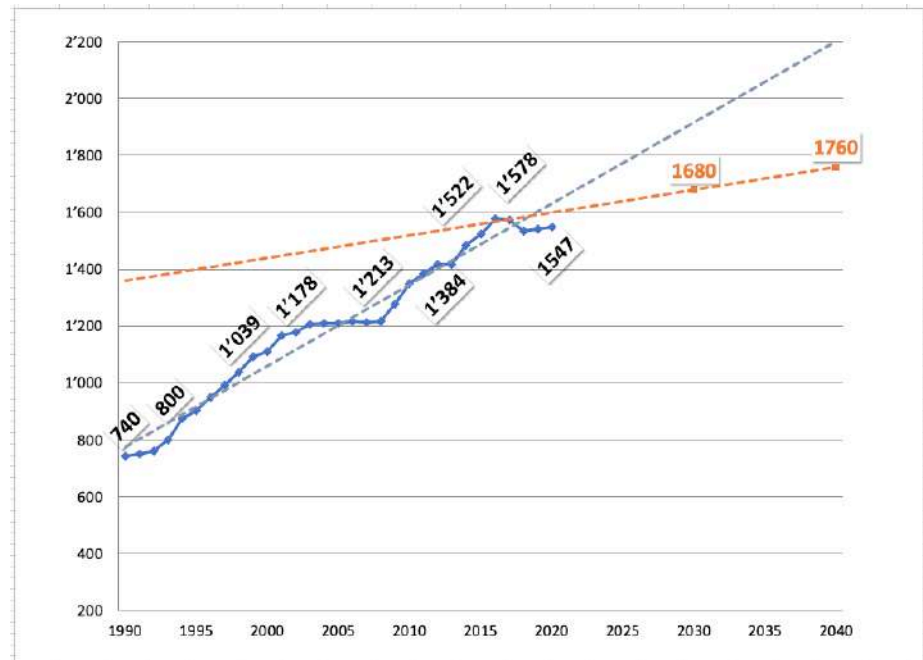


Abb. 8: Einwohnerentwicklung (eigene Darstellung, Statistik Aargau)

#### Altersstruktur

Aufgrund der demografischen Entwicklung wird die Altersgruppe 65+ überproportional ansteigen. Der mehrgeschossige, altersgerechte Wohnungsbau wird dadurch an Bedeutung gewinnen. Wenn die Altersgruppe 65+ solche Wohnungen bezieht, ergibt sich die Chance, dass Einfamilienhäuser für Familien frei werden. Gemäss kantonalen Prognosen wird die Altersgruppe 65+ bis ins Jahr 2030 eine Zunahme von 12 % verzeichnen (2015 143 Personen, 2030 340 Personen).

#### Arbeitsplätze

Laut Betriebszählung 2016 bestanden in Oberrüti 88 Arbeitsstätten mit 359 Voll- und Teilzeitbeschäftigten. Im Vergleich mit den Zahlen des Kantons Aargau ist auffällig, dass die Anzahl von Beschäftigten im Tertiären Sektor (Dienstleistung etc.) niedriger sind.

Das Verhältnis der Anzahl Beschäftigten zu den Einwohnern (2016) von 0.23 zeigt, dass die Gemeinde eine Wegpendlergemeinde ist und zur Agglomeration Zug gehört.

In der Arbeitszone gibt es eine Vielfalt von verschiedenen Mittel- und Kleinbetrieben.

Die Funktion der ländlichen Gemeinde ist es, genügend Flächen für das Gewerbe bereitzustellen. In der Arbeitszone ist eine Fläche von rund 1.5 ha von total 8.8 ha noch unüberbaut. Vorteil ist, dass die

Arbeitszonen entlang der Bahnlinie abseits des Wohngebietes liegen und dadurch nicht stören.

Entwicklung Beschäftigte

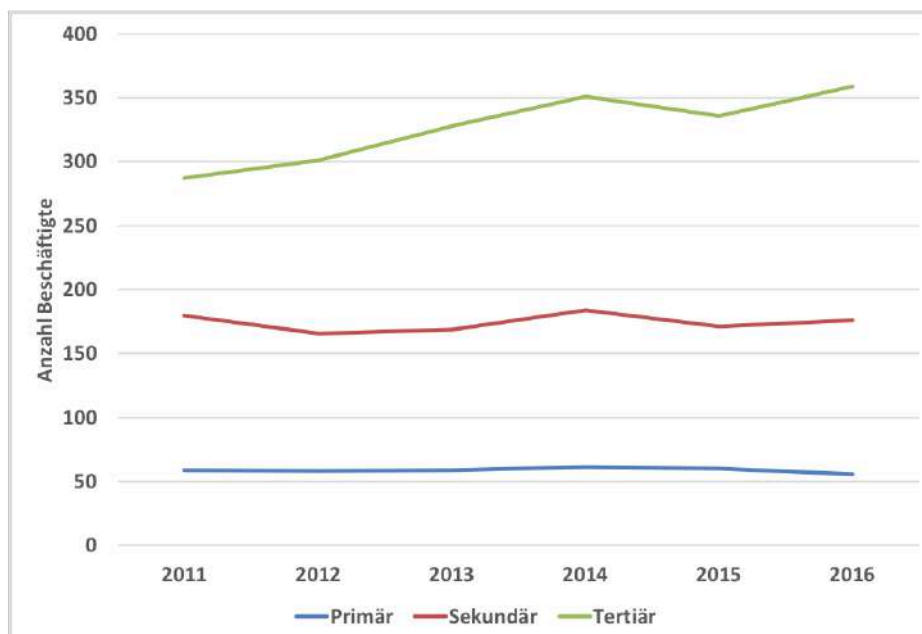


Abb. 9: Anzahl Beschäftigte Entwicklung 2011 bis 2016 (STATENT)

Landwirtschaftsbetriebe

In Oberrüti bestehen noch 19 Betriebe mit Direktzahlungen. Die weiteren Entwicklungsabsichten der Landwirtschaftsbetriebe wurden mit Hilfe einer Umfrage im Juni 2019 im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung erfragt. Daraus hat sich kein Handlungsbedarf im Rahmen der Nutzungsplanung ergeben.

### 3.3 Räumliches Entwicklungsleitbild REL

Erarbeitung mit  
Bevölkerungsumfrage  
durch die  
Planungskommission

Das räumliche Entwicklungsleitbild REL wurde mit der Planungskommission an mehreren Sitzungen erarbeitet. Es wurde vom Gemeinderat am 17. September 2019 beschlossen.

Das REL ist eine behördenverbindliche Zielvorstellung und stellt somit die Grundlage für zukünftige raumwirksame Entscheide der Gemeindebehörden dar. Dadurch soll es Orientierung für die Bevölkerung, Interessengruppen und Private bieten.





- Innenverdichtungspotential in der Dorfzone
- Entwicklung der Schule in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Wohnzonen belassen, kein wesentlicher Handlungsbedarf
- Arbeitszone: Förderung von arbeitsplatzintensivem Gewerbe, häuslicher Umgang mit dem raren Boden, insbesondere im unüberbauten Teil
- Entwicklung Potentialräume:
  - 1 Gebiet Rössli in der Dorfzone
  - 2 Gebiet um die Kirche Parzellen 149, 150, 457
  - 3 Dorfzone Parzellen 534, 670
  - 4 Umzonung Wohnzone 2 zur Dorfzone
- Umlagerung der Bauzonen prüfen  
(Auszonung; wesensgleiche Einzonung an einem geeigneten Ort):
  - Gebiet Dorfzone Beugen
  - Gebiet öBA Schule
- Begegnungsräume stärken / schaffen
- Verkehrsfreie Gestaltung des Strassenraums  
Dorfstrasse Gemeindehaus bis Kirche
- Kirche
- Weiterhin Förderung der Natur in Siedlung und Landschaft

Abb. 10: Zielbild des Räumlichen Entwicklungsleitbilds REL mit Legende

Umfrage als SWOT  
Analyse mit Workshop

Mithilfe einer SWOT-Analyse (SWOT für Strengths, Weaknesses, Opportunities und Threats) werden die kommunalen Stärken und Schwächen sowie die Potentiale und Risiken systematisch erfasst.

Diesen «Blick-von-Innen» brachte einerseits die Planungskommission ein, andererseits konnte sich die Bevölkerung an einem Workshop zu ebendiesen Punkten äussern.

Stärken und  
Schwächen,  
Potentiale und Risiken

Die deutlichsten Antworten der Bevölkerungsumfrage waren:

- Direkte Bahnverbindung nach Lenzburg und Rotkreuz; Busverbindung nach Sins und Gisikon-Root als Stärke.
- Kindergarten / Primarschule als Stärke
- Attraktive Landschaft zur Naherholung als Stärke
- Attraktive Wohnlagen als Stärke
- Schlechte Ausnutzung/Bebauung Dorfzone als Schwäche
- Wohn- und Mischzonen weitgehend überbaut als Schwäche
- Altersgerechte Wohnungen vorsehen als Potential
- Attraktive Begegnungszone im Zentrum schaffen als Potential
- Innenentwicklung der Dorfzone als Potential
- Leerstände in der Dorfzone aufgrund unattraktiver Verdichtung oder ungenügendem Unterhalt der vorhandener Bausubstanz als Risiko
- Verdichtung ohne Qualität führt zu Anonymität als Risiko

Die detaillierte Auswertung der Umfrage ist im REL enthalten.

Wesentliche  
Entwicklungsziele und  
Handlungsfelder der  
räumlichen Entwicklung

Aus der Diskussion zu Innenentwicklung, Begegnungsräumen, Arbeiten, Rolle der Gemeinde sowie Landschaft wurden in jedem dieser Handlungsfelder die wesentlichen Entwicklungsziele entwickelt. Zu den Zielen werden im REL jeweils Massnahmen vorgeschlagen, die mit der Nutzungsplanung umgesetzt werden.

### Entwicklungsziele und Massnahmen in fünf Handlungsfeldern

Die Entwicklungsziele und Massnahmen des Räumlichen Entwicklungsleitbilds REL werden hier zusammengefasst wiedergegeben. Die detaillierte, behördenverbindliche Fassung ist dem REL zu entnehmen.

Innenentwicklung

#### ***Moderates Bevölkerungswachstum von einem Prozent***

... soll angestrebt werden.

#### ***Verdichtung in der Dorfzone***

Besondere Potentialräume der Dorfzone können im Gebiet Rössli und auf den gemeindeeigenen Parzellen 534 und 670 ausgemacht werden. Zusätzlich soll die Abgrenzung der Dorfzone zur W2 Zone angepasst

werden. Die Dorfzone soll auch die Parzellen 151, 529, 847 und 918 zur Stärkung des Ortsbildes umfassen.

Um eine Verdichtung in der Dorfzone zu erreichen, soll einerseits geprüft werden, ob Ausnutzungsboni für spezifische Nutzungen in der BNO festgelegt werden sollen. Andererseits besteht grosses Potential für die Innenentwicklung durch mögliche Umnutzungen, beziehungsweise durch vorhandene Baulücken sowie Potential für Ersatzneubauten.

#### ***Umlagerung von Bauzonen prüfen***

Die Umlagerung von Bauzonen soll geprüft werden. Insbesondere im Bereich der peripheren Dorfzone Beugen besteht noch unüberbautes Land (momentan als Lager genutzt), welches ausgezont und an einem besser geeigneten, zentralen Ort wieder eingezont werden soll. Falls möglich soll die Gemeinde Eigentümerin des neu eingezonten Landes werden.

In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ergibt sich gemäss Masterplan ein Restanteil von ca. 0.2 ha, welcher in Zukunft nicht mehr benötigt wird und ebenfalls für eine Umlagerung in Frage kommt.

### Begegnungsräume

#### ***Neue Begegnungsräume im Dorfzentrum schaffen***

Es werden vor allem Begegnungszonen für alle Personengruppen im Dorfzentrum gewünscht. Der Spielplatz im Wald könnte mit der Erweiterung der Schule eine grössere Bedeutung erlangen. Da er im Wald liegt, sind die Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten beschränkt. Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung soll beim Kanton abgeklärt werden, was für Möglichkeiten bestehen.

Wird auf dem Areal der Kirche gebaut, (zum Beispiel Wohnen im Alter oder Überbauung mit Kleinwohnungen) soll mit der Überbauung ein Begegnungsort in Form eines Kaffeetreffs erstellt werden.

#### ***Gestaltung der öffentlichen Räume (Strassen und Plätze)***

Der Bereich westlich der Kirche soll zukünftig verkehrsfrei gehalten werden. 20-er und 30-er Zonen sollen kein Thema sein bzw. nicht im Vordergrund stehen.

### Arbeiten

#### ***Arbeitszonen beim Bahnhof belassen inklusive der 1.5 ha grossen unüberbauten Fläche***

Die Arbeitszone beim Bahnhof ist am richtigen Ort und soll auch in Zukunft rein dem Arbeiten vorbehalten sein. Auf der noch unüberbauten Fläche sollen ausschliessliche Lagerflächen verboten sowie die häusliche Nutzung des raren Bodens mit Vorschriften in der BNO festgesetzt werden.

#### ***Vorhandene Reserven fürs Arbeiten auch in der Dorfzone fördern***



In der Dorfzone soll insbesondere das ruhige (Klein-)Gewerbe, zum Beispiel mittels eines Gewerbebonus, in der Ausnutzung gefördert werden.

Ein Kaffee könnte zum Beispiel am Standort der ehemaligen Scheune Stöckli (Parzelle 670) vorgesehen werden.

Das Gebiet Rössli ist ein Gebiet mit hohem Potential zur Innenentwicklung in der Dorfzone. In diesem Gebiet soll ein Nutzungsmix von Wohnen und Arbeiten entstehen. Die Umsetzung könnte mittels eines Gestaltungsplanverfahrens erfolgen.

#### Rolle der Gemeinde

##### ***Aktive Steuerung der baulichen Entwicklung durch Gemeinde, Unterstützung durch Behörde oder / und Beizug Dritter***

Die Gemeinde soll bei Bauprojekten eine aktive Rolle übernehmen. Insbesondere in der Dorfzone muss der Gemeinderat bereits vor Baueingabe über das Projekt vorinformiert werden.

Die Gemeinde soll Anreize für den Wohnungsmix schaffen. Es sollen auch kleine (2.5 / 3.5 Zimmer) Wohnungen als Eigentumswohnungen angeboten werden. Die Gemeinde kann auch auf Investoren zugehen und sie über die Bedürfnisse der Gemeinde aufklären.

##### ***Wohnen im Alter fördern***

Für ein Alterszentrum besteht in der Gemeinde Oberrüti kein Bedürfnis. Es fehlen jedoch Wohnungen, die ein komfortables Wohnen im Alter zu Hause ermöglichen. Dazu gehören kleine Miet- und Eigentumswohnungen, welche heute fehlen. Neu gebaute Wohnungen sind heute generell altersgerecht. Es soll ein differenzierter Wohnungsmix angestrebt werden.

In der BNO könnte eine Förderung zum Beispiel in Form eines Ausnutzungsbonus für altersgerechte Einliegerwohnungen sein.

#### Landschaft

##### ***Besonders wertvolle Naturwerte gemäss Landschaftsinventar schützen und allenfalls über Beiträge sichern***

## 4 Zentrale Sachthemen

Wesentliche Themen  
abgeleitet aus  
Vorgaben und Analyse

Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung wurde insbesondere, abgeleitet aus den Handlungsfeldern des Räumlichen Entwicklungsleitbilds, auf die folgenden Themen eingegangen:

- Moderate Bevölkerungsentwicklung in den nächsten 15 Jahren
- Innere Entwicklung mit Qualität in der Dorfzone fördern
- Umlagerung / Umzonung von Bauzonen
- Ortsbild und kommunaler Gebäudeschutz
- Abstimmung Siedlung und Verkehr.

### 4.1 Bauzonenkapazität

Grundsatz

Gemäss Artikel 47 Abs. 2 Raumplanungsverordnung legen die Planungsträger dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen ergriffen werden, um diese haushälterisch nutzen zu können.

#### 4.1.1 Flächenstatistik

rege Bautätigkeit in den  
vorhandenen Bauzonen

Die Gemeinde Oberrüti hat in den vergangenen Jahrzehnten keine neuen Bauzonen ausgeschieden. Die bauliche Entwicklung und Verdichtung fand in den Wohnzonen W2 und in der Dorfzone statt. Inzwischen sind nur noch einzelne Restparzellen unüberbaut.

Ausgangslage:  
rechtsgültiger  
Bauzonenplan

Nach rechtsgültigem Bauzonenplan umfasst das Siedlungsgebiet Oberrüti 36.55 ha. Fast die Hälfte davon gehört mit 15.2 ha zur Wohnzone 2. Die Arbeitszone weist mit 8.9 ha den nächstgrössten Anteil auf, dicht gefolgt von der Dorfzone mit 8.4 ha. Daneben gibt es 3.45 ha Zonen für die OeBA sowie 0.6 ha Wohnzone 3.

Zurzeit gelten 4.05 ha Bauzone als unüberbaut. Sie bestehen vor allem aus Flächen in der Dorfzone (0.9 ha), Arbeitszone 2 (1.2 ha) und der Zone für OeBA (1.4 ha). In der Wohn- und Mischzone sind somit lediglich noch 1.45 ha unüberbaut. Die restlichen Zonen gelten als überbaut.

Flächenstatistik des  
rechtsgültigen  
Bauzonenplanes

Gemeinde Oberrüti, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan			
Flächenstatistik der rechtskräftigen Bauzonen			
rechtskräftige Bauzonen	Überbaut*	Unüberbaut*	Total
	ha	ha	ha
Dorfzone	7.50	0.90	8.40
W3	0.60	0.00	0.60
W2	14.65	0.55	15.20
Total Wohn- und Mischzonen	22.75	1.45	24.20
ÖBA	2.05	1.40	3.45
Arbeitszone	7.70	1.20	8.90
Total	32.50	4.05	36.55

Abb. 11: Flächenstatistik rechtskräftige Bauzonen

Entwicklung der  
Bauzonen

Mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung gibt es einige Änderungen betreffend den Bauzonen gegenüber des rechtsgültigen Bauzonenplanes.

Oberrüti ist aufgrund der aussergewöhnlich kleinen Entwicklungsmöglichkeiten und der sehr hohen heutigen Einwohnerdichte auf die möglichst optimale Nutzung des gesamten Siedlungsgebietes angewiesen. Es handelt sich im Vergleich zu anderen Aargauer Gemeinden um einen absoluten Ausnahmefall. Aus diesem Grund sind gegenüber den rechtsgültigen Bauzonen folgende Änderungen geplant:

- Die peripher gelegene Dorfzone im Gebiet Beugen wird bis zur Grenze des Stöckenbach ausgezont ebenso ein Teil der OeBA Fläche auf der Parzelle 445. Dies zu Gunsten einer Einzonung im Gebiet Tellstrasse mit Gestaltungsplanpflicht (Wohnzone W3).
- Die überbauten Parzellen 151 und 529 liegen im direkten Umkreis der Kirche und werden von der Wohnzone W2 in die Dorfzone umgezont. Die darauf erstellten Bauten weisen Dorfzonencharakteristik auf.
- Die Parzellen 847 und 918 befinden sich ebenfalls im Umkreis der Kirche und grenzen direkt an die Dorfzone an. Diese werden ebenfalls von der Wohnzone W2 in die Dorfzone umgezont.
- Die Parzellen 457 und 150 wurden in einer 2015 erfolgten Revision aufgrund eines Bedarfs der Kirchgemeinde von der Dorfzone in die OeBA umgezont. Nun hat sich gezeigt, dass von Seiten Kirchgemeinde doch kein Bedarf an diesen Flächen für öffentliche Nutzungen vorhanden ist. Aus diesem Grund werden diese Flächen wieder der Dorfzone zugewiesen.

Gemäss Entwurf des Bauzonenplanes mit Stand September 2021 umfassen die gesamten Bauzonen neu rund 36.5 ha, wovon 4.35 ha

unüberbaut sind, davon 2.25 ha in den Wohn- und Mischzonen. Die Differenz von 0.05 ha kommt dadurch zu Stande, dass die ausgezonte Fläche im Gebiet der OeBA von rund 2'000m<sup>2</sup> nicht vollständig kompensiert wird sowie die marginale Auszonung der Strassenparzellen im Gebiet Beugen nicht kompensiert werden darf bzw. die Strasse zur Erschliessung des Gebietes an der Tellstrasse bereits zur Bauzone gehört.

Durch die erläuterten Umzonungen vergrössert sich die Fläche der Dorfzone von 8.4 ha auf 8.9 ha. Die Fläche der Wohnzone W3 vergrössert sich durch die Einzonung Tellstrasse von 0.6 ha auf 1.35 ha. Die Zone OeBA sowie die Wohnzone W2 verkleinern sich entsprechend den oben ausgeführten Umzonungen resp. Auszonungen.

Die Erläuterungen zu den einzelnen Ein- und Auszonungen sowie zu den Umzonungen finden sich in den Kapiteln 5.1.2 & 5.1.3.

Flächenstatistik des  
geplanten  
Bauzonenplanes

Gemeinde Oberrüti, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Flächenstatistik der geplanten Bauzonen			
Geplante Bauzonen Stand: Bauzonenplan 23. Dezember 2021	Überbaut*	Unüberbaut*	Total
	ha	ha	ha
Dorfzone	7.55	1.35	8.90
W3	0.60	0.75	1.35
W2	14.15	0.15	14.30
Total Wohn- und Mischzonen	22.30	2.25	24.55
OeBA	2.15	0.90	3.05
Arbeitszone	7.70	1.20	8.90
<b>Total</b>	<b>32.15</b>	<b>4.35</b>	<b>36.50</b>

Abb. 12: Flächenstatistik geplante Bauzonen (Dezember 2021)

#### 4.1.2 Bestehende Einwohnerdichten

Einwohnerdichten  
Wohn- und Mischzonen

In den Wohn- und Mischzonen von Oberrüti wohnten am Stichtag 31.12.2019 1'369 Personen. Die Wohn- und Mischzonen von Oberrüti haben mit ~61 EinwohnerInnen pro Hektar (E/ha) eine für den Raumtyp "Ländliche Entwicklungsachse" überdurchschnittlich hohe Einwohnerdichte. Die gemäss kantonalem Richtplan zu erreichende Minstdichte der Wohn- und Mischzonen bis im Jahr 2040 von 50 E/ha für die überbauten Bauzonen werden bereits heute deutlich übertroffen. Die gemäss kantonalem Richtplan zu erreichende Minstdichte der Wohn- und Mischzonen bis im Jahr 2040 für die unüberbauten Bauzonen beträgt 70 E/ha.

Die Einwohnerdichten sind innerhalb des Siedlungsgebiets und zwischen den Zonen ungleich verteilt. Die Wohnzonen W2 und W3 weisen mit 57 E/ha bzw. 82 E/ha eine überdurchschnittlich hohe Dichte auf. Die

Dorfzone hat mit 68 E/ha, ebenfalls eine angemessene Dichte, weist aber noch das grösste Potential zur Innenentwicklung und zur Erhöhung der Einwohnerdichte auf. Aufgrund der bestehenden Struktur und des Gebäudealters wird für die Wohnzone W2 und Wohnzone W3 wenig Potential zur weiteren Verdichtung gesehen.

#### 4.1.3 Einwohnerkapazität der geplanten Bauzonen

Innenentwicklungspotential insbesondere in der Dorfzone und im Gebiet Tellstrasse

Das Fassungsvermögen der Bauzonen Oberrüti weist eine zusätzliche Kapazität für ca. 210 E gegenüber dem Stand Ende 2019 auf. Damit liegt die potenzielle Einwohnerdichte über der heutigen. Das Potential für die zusätzliche Einwohnerdichte besteht aus zwei wesentlichen Anteilen.

Vor allem die Dorfzone kann mit An-, Um- und Erweiterungsbauten entwickelt werden. Durch die Verlagerung der zum grossen Teil noch unüberbauten peripher gelegenen Bauzone im Gebiet Beugen in das zentral gelegene Gebiet an der Tellstrasse kann eine weitere Erhöhung der Einwohnerdichte erreicht werden.

Die errechnete Einwohnerdichte ist weit grösser als die verlangten Mindestdichten.

Gemeinde Oberrüti, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Einwohnerdichte und Einwohnerkapazität der überbauten Zonen						
<b>Geplante Bauzonen Stand Dezember 2021</b>	Fläche überbaut	Einwohner* (pro Gebäude Ende 2018)	Dichte überbaut	zu erreichende E-Dichte	E-Kapazität überbaut	E-Total überbaut
	ha	Anzahl E	E/ha	E/ha	E	E
Dorfzone	7.6	513	68	73	38	551
W3	0.6	49	82	82	0	49
W2	14.2	807	57	57	0	807
<b>Bauzonen Total</b>	<b>22.3</b>	<b>1369</b>	<b>61</b>	<b>63</b>	<b>38</b>	<b>1407</b>
OeBA	2.15					0
Arbeitszone	7.75					0
<b>Total</b>	<b>32.2</b>	<b>1369</b>				<b>1407</b>
ausserhalb Bauzone						35

Abb. 13: Fassungsvermögen überbaute Wohn- und Mischzonen (Dezember 2021)

Fassungsvermögen überbaute Bauzonen

Die überbauten Flächen in der Dorfzone haben zum Teil geringe Dichten. Insbesondere im Gebiet des Areal Rössli besteht grosses Potential zur Innenentwicklung. Aufgrund der Verträglichkeit mit dem Ortsbild und dem Ziel des moderaten Wachstums wird ein Potential zur Innenentwicklung mit 5 E/ha angenommen, was eine angestrebte Dichte von 73 E/ha ergibt.

Die Wohnzone W2 und Wohnzone W3 weisen mit 57 E/ha resp. 82 E/ha bereits eine hohe Dichte auf. Es wird kein zusätzliches Fassungsvermögen aufgrund des Entwurfes generiert.

Insgesamt ergibt sich für die überbauten Bauzonen eine Dichte von 63 E/ha, was deutlich über dem Zielwert der kantonalen Richtplanung liegt.

Gemeinde Oberrüti, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Zukünftige Dichte und Einwohnerkapazität der unüberbauten Zonen				
Geplante Bauzonen Stand Dezember 2021	Fläche unüberbaut	E-Dichte unüberbaut	E-Kapazität unüberbaut*	E-Total zukünftig (überb.+ unüberb.)
	ha	E/ha	E	E
Dorfzone	1.4	70	95	645
W3	0.8	100	75	124
W2	0.2	60	15	822
<b>Bauzonen Total**</b>	<b>2.3</b>	<b>82</b>	<b>185</b>	<b>1591</b>
OeBA	0.9			0
Arbeitszone	1.1			0
<b>Total</b>	<b>3.2</b>			<b>1591</b>
ausserhalb Bauzone				35

Abb. 14: Fassungsvermögen unüberbauten Wohn- und Mischzonen (Dezember 2021)

Fassungsvermögen  
unüberbaute Bauzonen

Die unüberbauten Flächen stellen in erster Linie das Gebiet an der Tellstrasse sowie die (umgezonten) unüberbauten Flächen in der Dorfzone rund um die Kirche dar. Ansonsten verfügt die Gemeinde Oberrüti über keine Reserven mehr. Das Gebiet an der Tellstrasse in der Wohnzone W3 wird mit einer Dichte von ca. 100 E/ha überbaut werden. In der Dorfzone ist aufgrund des besonderen Umfeldes rund um die Kirche sowie die Einpassung ins Ortsbild und dörfliche Umfeld mit einer geringeren Dichte von ca. 70 E/ ha zu rechnen.

In der Wohnzone W2 kann eine bauliche Dichte von 60 E/ha auf einem kleinen noch unüberbauten Teil der Parzelle 361 erreicht werden (ca. 15 Einwohner). Ansonsten sind keine unüberbauten Bauzonen in der Wohnzone W2 mehr vorhanden.

Gesamthaft wird eine hohe Dichte von 82 E/ha erreicht. Der Wert liegt deutlich über der Zielvorgabe der kantonalen Richtplanung von 70 E/ha.

Neues gesamthaftes  
Fassungsvermögen

Mit der geplanten Zonierung ergibt sich ein Fassungsvermögen der Bauzonen Oberrütis von ~1'590 EinwohnerInnen (siehe oben).

Vergleich des  
Fassungsvermögens  
mit den Zielwerten der  
kantonalen  
Richtplanung

Die Bauzonen von Oberrüti weisen bereits eine sehr hohe Dichte auf. Die Zielwerte des kantonalen Richtplanes werden mit 61 E/ha bereits heute deutlich übertroffen. Dies ist dem Siedlungsdruck aus den benachbarten Kantonen Zug und Luzern geschuldet. In den überbauten Wohnzonen W2 und W3 besteht auf der bereits heute sehr hohen

Dichten von 57 E/ha bzw. 82 E/ha kein weiteres Potential zur Innenentwicklung mehr. Viele der Flächen wurden in den letzten Jahrzehnten mittels Gestaltungsplanung in verdichteter Weise überbaut.

Die Dorfzone weist zum Teil geringere Dichten auf. Dies kann angesichts der gewachsenen Strukturen und gemischten Nutzung angemessen um 5 E/ha erhöht werden. In der Dorfzone sind somit 73 E/ha zu erreichen. Der Wert liegt über den kantonalen Anforderungen. Diese wird weiter durch eine deutlich übertroffene Dichte von 82 E/ha der unüberbauten Bauzonen übertroffen.

Die nur noch wenigen vorhandenen unüberbauten Flächen werden vom Gemeinderat gemäss 28i BauG mit einer Baupflicht belegt. Diese befinden sich mit Ausnahme des neu eingezonten Gebietes Tellstrasse alle in der Dorfzone.

Das Wachstum kann in zwei Stufen eingeteilt werden. Einem kurz- bis mittelfristig moderaten Bevölkerungswachstum durch die Vorgabe der Baupflicht durch den Gemeinderat und einem langfristigen, marginalen Wachstum, da keine weiteren Flächenpotentiale zur Verfügung stehen.

Aufgrund dessen ist die Entwicklung als angemessen einzustufen. Sie ermöglichen die Zielerreichung des Räumlichen Entwicklungsleitbilds mit einem – auf lange Sicht betrachteten, moderaten Wachstum.

Die Dichte von 50 E/ha für überbaute Gebiete kann mit ca. 65 E/ha übertroffen werden.

#### Fazit

Die Berechnungen zum Fassungsvermögen der Bauzonen in Oberrüti zeigen auf, dass die geforderten Dichtewerte der kantonalen Vorgaben übertroffen werden.

Das Fassungsvermögen mit 1'591 EinwohnerInnen 2040 gegenüber bisher 1'369 Personen in den Wohn- und Mischzonen weist ein Wachstum von 210 E über die gesamte Revisionsphase aus. Kurz- bis mittelfristig wird das Wachstum moderat ausfallen. Über die langfristige Betrachtung setzt anschliessend eine marginale Wachstumsphase ein.

## 4.2 Innere Siedlungsentwicklung und Siedlungsqualität

Gemäss § 13 Abs. 2 bis Baugesetz zeigen die Gemeinden auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördern. Der folgende Überblick zeigt die wesentlichen Massnahmen und Anreize auf, die geschaffen werden, um dies zu erreichen:

#### Massnahmen

- Die niedrigen Dichten in der Dorfzone können erhöht werden. Das Potenzial liegt in den bestehenden grossen Volumen, die bisher nicht oder nur teilweise genutzt wurden. Die bestehende Ausnützungsziffer gilt neu als Richtwert und wurde von 0.6 auf 0.75 erhöht.



- Auszonung eines Teils des peripher gelegenen Gebietes Beugen und der nicht mehr genutzten OeBA im Bereich der Schule. Einzonung der Fläche im Gebiet Tellstrasse als Wohnzone W3. Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht und differenzierte Festlegung von Zielvorgaben.
- Umzonung der Parzellen rund um die Kirche von der Wohnzone W2 in die Dorfzone
- Umzonung der 2015 erfolgten Umzonung in die OeBA in die Dorfzone, da die Fläche nun doch nicht für öffentliche Zwecke benötigt wird.
- Festlegung einer Erschliessungsplanpflicht im Gebiet Rössli, gemäss Entscheid des Gemeinderats von 2021
- Neu gibt es einen Ausnützungszuschlag für Wintergärten (vgl. § 30 BNO)
- Die Hälfte der Bruttogeschossflächen von generationengerechten Einliegerwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern in Einfamilien- und Reihenhäusern kann neu von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche in Abzug gebracht werden. (vgl. § 31 Abs. 1 BNO)
- Neu gibt es einen Ausnützungszuschlag, wenn die Pflichtparkplätze (exklusive Kunden- und Besucherparkplätze) unterirdisch angeordnet werden. (vgl. § 31 Abs. 2 BNO)
- Wenn die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird, kommt der Grünraum unter Druck. Vorschriften zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung des Siedlungsrandes bewirken, dass der heutige durchgrünte Charakter auch zukünftig erhalten bleibt, insbesondere am Bauzonenrand.
- Mit der Festlegung zu Arealüberbauungen (§ 36 BNO) in den Wohnzonen W2 und W3 auf Flächen, die mind. 2'000 m<sup>2</sup> gross sind (statt 3000 m<sup>2</sup>) und der Möglichkeit, dass auch überbaute Grundstücke einbezogen werden können, wird eine weitere Möglichkeit zur inneren Entwicklung geschaffen.
- Einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsqualität bilden die Kultur- und Naturschutzobjekte. Die von der Denkmalpflege als schutzwürdig identifizierten Objekte im Bauinventar und die Objekte im Natur- und Landschaftsinventar der Gemeinde sollen geschützt bleiben, resp. sollen bis auf zwei Ausnahmen geschützt werden.
- Der Gemeinderat legt gemäss § 28i BauG eine Baupflicht fest für unüberbaute Bauparzellen, die für die Ortsentwicklung wichtig sind.

### 4.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

#### Aufgabe

Gemäss § 13 Abs. 2bis Baugesetz zeigen die Gemeinden auf, wie die Siedlungsentwicklung auf die vorhandenen oder noch zu schaffenden Kapazitäten des Verkehrsnetzes abgestimmt ist.

#### Öffentlicher Verkehr

Die Gemeinde Oberrüti verfügt über eine Bushaltestelle im Dorf, welche von der Buslinie 348 erschlossen wird. Diese verbindet die Gemeinden Sins und Gisikon-Root während den Hauptverkehrszeiten (morgens, mittags und abends) von Montag bis Samstag im Stundentakt.

Der Bahnhof Oberrüti ist peripher in der Industrie- und Gewerbezone gelegen und verfügt über eine Park- and Ride-Anlage. Die S-Bahn 26 verkehrt Montag bis Sonntag im Halbstundentakt nach Lenzburg resp. Olten und nach Rotkreuz.

Die Wohnzonen befinden sich weitestgehend in den ÖV-Güteklassen E1 und E2 und die Industrie- und Gewerbezone in der ÖV-Güteklasse C (vgl. Abbildung unten, Quelle: agis Aargau).

#### Buslinien

ÖV-Güteklassen {A, B, C, D, E1, E2, F}

- Güteklasse A
- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D
- Güteklasse E1, E2
- Güteklasse F

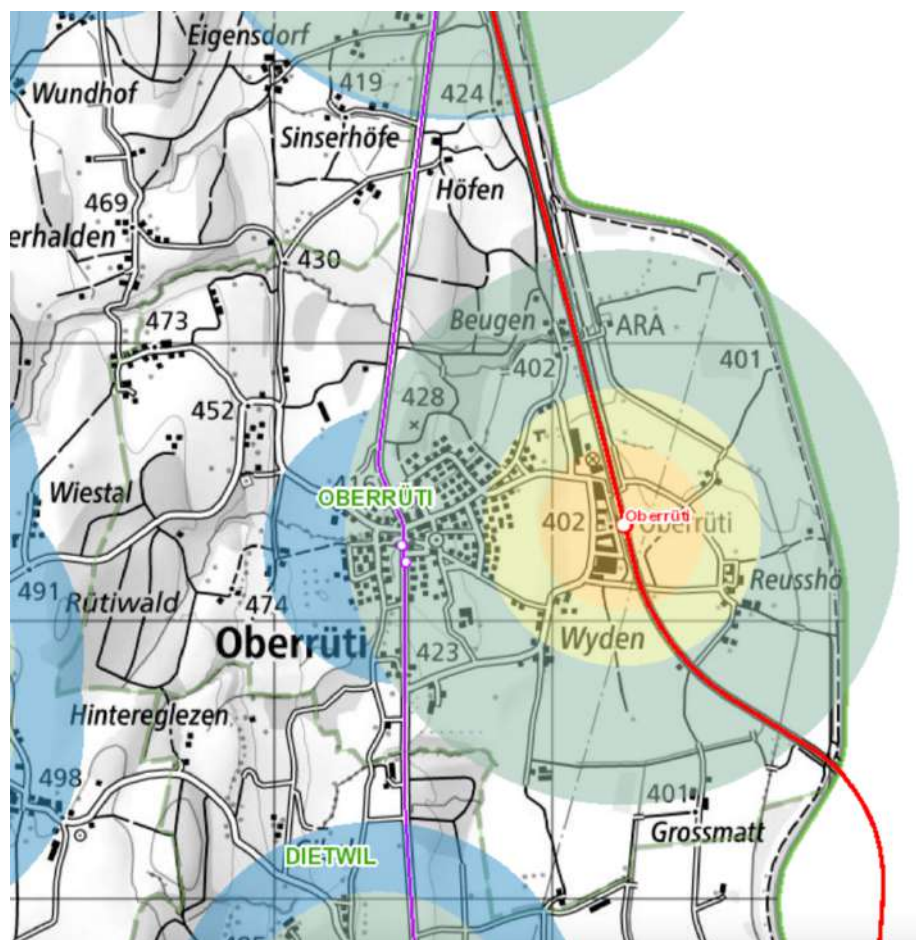


Abb. 15: Ausschnitt öV-Güteklassen in Oberrüti (agis), Juli 2021

Fahrzeiten von der Bushaltestelle Oberrüti, Dorf (Fahrplan 2021):

Bahnhof Sins: 6 Minuten

Bahnhof Gisikon-Root: 12 Minuten

Letzte Kurse, Fahrplan 2021:

Letzter Kurs ab Oberrüti, Richtung Sins: 19:15 Uhr

Letzter Kurs ab Wohlen, Richtung Gisikon-Root: 18:35 Uhr

Fahrzeiten vom Bahnhof Oberrüti (Fahrplan 2021):

Bahnhof Lenzburg: 30 Minuten

Bahnhof Olten: 55 resp. 57 Minuten (stündlich direkter Zug)

Bahnhof Rotkreuz: 5 Minuten

Letzte Kurse, Fahrplan 2021:

Letzter Kurs ab Oberrüti, Richtung Lenzburg: 23:56 Uhr

Letzter Kurs ab Oberrüti, Richtung Rotkreuz: 23:31 Uhr

Fazit: Das ÖV-Angebot ist für Berufspendler und für Personen, die das Regionalzentrum Lenzburg oder Rotkreuz während dem Tag besuchen gut ausgebaut. Ab diesen Bahnhöfen bestehen diverse Umsteigemöglichkeiten auf Fernverkehrsverbindungen in Richtung Aarau, Olten, Zürich (über Lenzburg) oder Zug, Luzern (über Rotkreuz).

Für Berufspendler, welche in der Industrie- und Gewerbezone arbeiten ist das ÖV-Angebot gut ausgebaut.

Mit den Busverbindungen nach Sins und Gisikon-Root sind in den Hauptverkehrszeiten direkte und schnelle Verbindungen möglich. Dies ist besonders für die Schüler der weiterführenden Schulen relevant.

Rad- und Fussverkehr

Die Gemeinde Oberrüti verfügt über ein gut ausgebautes Fahrrad- und Fusswegnetz. Entlang der Kantonsstrasse in Richtung Sins besteht zudem ein separater Radweg. Es besteht kein Bedarf an einer Erweiterung oder Verbesserung des Fuss- und Radwegnetzes.

Gefahrenstellen

Im REL werden keine spezifischen Gefahrenstellen ausgewiesen.

Verkehrsfreier Bereich  
unterhalb Kirche

Gemäss REL soll der Bereich westlich der Kirche zukünftig verkehrsfrei gehalten werden.

Verzicht auf KGV

Aufgrund der oben skizzierten Verkehrssituation wird auf die Erstellung eines Kommunalen Gesamtplanes Verkehr (KGV) verzichtet.

Zusätzliche  
Verkehrserzeugung  
durch Um- und  
Einzonungen

In Oberrüti sind die Bauzonen alle erschlossen und gemäss der kantonalen „Übersicht über den Stand der Erschliessung, 2020“ ausschliesslich baureif (bis auf das neue gestaltungsplanpflichtige Gebiet Tellstrasse). Durch die Um- und Einzonungen entsteht kein zusätzlicher Verkehr.

Verzicht auf  
Erschliessungs-  
programm

Die Gemeinde verfügt lediglich noch über sehr wenige unüberbaute Flächen. Diese sind weitgehend vollständig erschlossen. Der Gemeinderat sieht vor, für einzelne unüberbaute Parzellen eine Baupflicht zu erlassen. Aus diesen Gründen wird auf die Erstellung eines Erschliessungsprogramms gemäss § 33 BauG verzichtet.

#### **4.4      Landwirtschaft**

Landwirtschaftsbetriebe

In Oberrüti bestehen noch 19 Landwirtschaftsbetriebe mit Direktzahlungen. Die zukünftigen Entwicklungsabsichten wurden in einer Umfrage im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung im Juni 2019 erfragt. Daraus hat sich kein Handlungsbedarf im Rahmen der Nutzungsplanung ergeben.

## 5 Erläuterungen zu den einzelnen Planungsinhalten

Instrumente der Nutzungsplanung:  
Bauzonenplan,  
Kulturlandplan und BNO

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland besteht aus dem Bauzonenplan, dem Kulturlandplan sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Die BNO beinhaltet das kommunale Bau- und Planungsrecht sowie die Vorschriften zu den Inhalten von Bauzonen- und Kulturlandplan.

Basierend auf kantonalen, regionalen und kommunalen Vorgaben bildet die Nutzungsplanung Siedlung das Ergebnis der Abwägung unterschiedlicher Anforderungen und Interessen.

Genehmigungs- und Orientierungsinhalt

Im Bauzonen- und Kulturlandplan werden der Genehmigungs- und der Orientierungsinhalt dargestellt. Lediglich der Genehmigungsinhalt ist verbindlich. Er wird von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt.

Der Orientierungsinhalt wurde in anderen, meist übergeordneten und abgeschlossenen Verfahren festgelegt und enthält zusätzliche Angaben, die zum Verständnis der Pläne erforderlich sind.

### 5.1 Bauzonenplan

Der Bauzonenplan im Massstab 1:2'500 enthält die grundeigentumsverbindlichen Festlegungen innerhalb des Baugebiets. Dieses wird in folgende Bauzonen (Grundnutzungszonen) unterteilt:

- Dorfzone (D)
- Wohnzone 2 (W2)
- Wohnzone 3 (W3)
- Arbeitszone (A)
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)

Umzonungen /  
Einzonungen

Wie bereits im Kapitel 4.1 erläutert, ist Oberrüti aufgrund der aussergewöhnlich kleinen Entwicklungsmöglichkeiten und der sehr hohen heutigen Einwohnerdichte auf die möglichst optimale Nutzung des gesamten Siedlungsgebietes angewiesen. Es handelt sich im Vergleich zu anderen Aargauer Gemeinden um einen absoluten Ausnahmefall. Die nachfolgend dokumentierten Änderungen dienen dazu, das vorhandene Siedlungsgebiet optimal nutzen zu können.

Die peripher gelegene Dorfzone im Gebiet Beugen wird bis zur Grenze des Stöckenbaches ausgezont ebenso ein Teil der OeBA Fläche auf der Parzelle 445. Dies zu Gunsten einer Einzonung im Gebiet Tellstrasse mit Gestaltungsplanpflicht (Wohnzone W3). Die Flächen der OeBA werden nicht vollständig durch die Einzonung kompensiert.

Die überbauten Parzellen 151 und 529 liegen im direkten Umkreis der Kirche und werden von der Wohnzone W2 in die Dorfzone umgezont. Die darauf erstellten Bauten weisen Dorfzonencharakteristik auf.

Die Parzellen 847 und 918 befinden sich ebenfalls im Umkreis der Kirche und grenzen direkt an die Dorfzone an. Diese werden ebenfalls von der Wohnzone W2 in die Dorfzone umgezont.

Die Parzellen 457 und 150 wurden in einer 2015 erfolgten Revision aufgrund eines Bedarfs der Kirchgemeinde von der Dorfzone in die OeBA umgezont. Nun hat sich gezeigt, dass von Seiten öffentlicher Nutzung doch kein Bedarf an diesen Flächen vorhanden ist. Aus diesem Grund werden diese Flächen wieder der Dorfzone zugewiesen.

Gestaltungsplan-  
pflichtiges Gebiet  
Tellstrasse

Für das neu eingezonte Gebiet Tellstrasse wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Es werden im § 6 BNO Zielvorgaben festgelegt. (vgl. Kapitel 5.1.2)

Ebenfalls mit in den Perimeter aufgenommen wird das Gebiet im Kulturland entlang des Dorfbaches sowie die Tellstrasse bis zur Einfahrt in die Hobackerstrasse. Der sorgfältige Einbezug des Freiraumpotentials der Umgebung um den «Dorfbach» und die geschützte Hecke H08 in die zukünftige Entwicklung des Gebietes im Kulturland ist bedeutend. Die Erschliessung des Gebietes muss über die Tellstrasse erfolgen.

Für die Neubauten, inklusive des zugehörigen Aussenraumes und der Erschliessung, muss ein Richtprojekt in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren unter Beizug der kommunalen Fachstellen und des Gemeinderates entwickelt werden. Das Richtprojekt ist ein wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplanes.

Erschliessungsplan-  
pflichtiges Gebiet

Auf dem Areal des Restaurant Rössli wird zurzeit ein Erschliessungsplan erarbeitet. Analog zum vom Gemeinderat verfügbaren Perimeter wird ein Perimeter mit Erschliessungsplanpflicht festgelegt. Das Areal birgt grosses Potential zur Innenentwicklung.

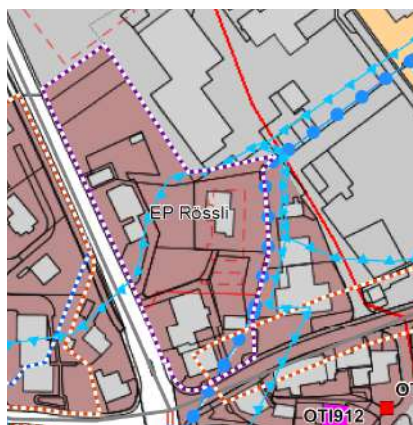


Abb. 16: Entwurf Bauzonenplan mit Erschliessungsplanperimeter, Stand Dezember 2021



Abb. 17: Ausschnitt Räumliches Entwicklungsleitbild mit Potentialraum Rössli rot umrandet.

### 5.1.1 Änderung Bauzonenplan

Die geplanten Änderungen des Bauzonenplans umfassen einige Umzonungen, eine Einzonung sowie weitere Massnahmen, die im Folgenden beschrieben werden. Vgl. dazu auch die Tabellen «Änderungen: Umzonungen» und «Änderungen Ein- und Auszonungen» (vgl. Anhang)

### 5.1.2 Änderungen ausserhalb Bauzonen / Ein- Auszonungen

Auszonung Beugen /  
oeBA Einzonung  
Tellstrasse

Die Gemeinde Oberrüti verfügt über kaum noch unüberbaute Bauzonen. Bereits im Rahmen des Workshops mit der Bevölkerung im April 2019 zur Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes wurde die Thematik Umlagerung von Bauzonen von den EinwohnerInnen diskutiert und im räumlichen Entwicklungsleitbild als Ziel & Massnahme aufgenommen.

Das im Bereich der peripheren Dorfzone Beugen zum Teil noch unüberbautes Land (momentan als Lager genutzt) bis zur Grenze des Stöckenbaches, wird ausgezont (Nr. 1.1-1.6) und am besser geeigneten, zentraleren Ort an der Tellstrasse flächengleich wieder eingezont. Die Abgrenzung im Gebiet Beugen ergibt sich aufgrund des auf der gegenüberliegenden Seite befindenden Betriebes, welcher auf die Dorfzone angewiesen ist.

Ebenfalls ausgezont und im Bereich der Tellstrasse zu ca.  $\frac{3}{4}$  wieder eingezont, wird ein Teil der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ca. 0.2 ha), welcher in Zukunft nicht mehr benötigt wird.

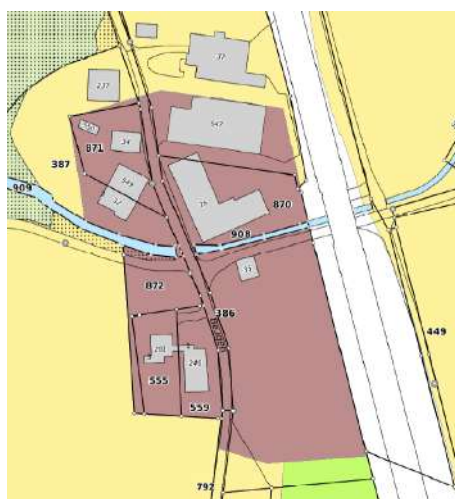


Abb. 18: Rechtskräftiger Bauzonenplan

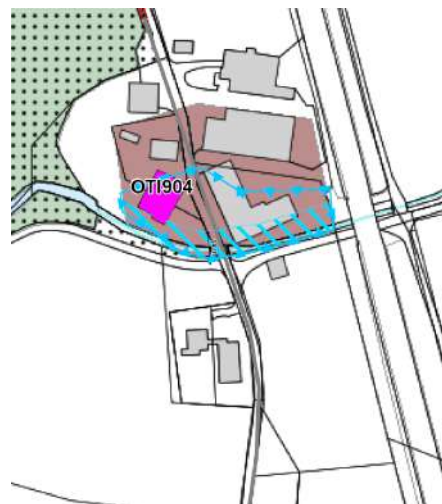


Abb. 19: Entwurf Bauzonenplan, Stand Dezember 2021





Abb. 20: Rechtskräftiger Bauzonenplan



Abb. 21: Entwurf Bauzonenplan, Stand Dezember 2021



Abb. 22: Rechtskräftiger Bauzonenplan

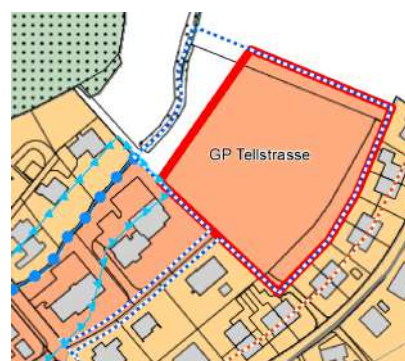


Abb. 23: Entwurf Bauzonenplan, Stand Dezember 2021

### 5.1.3 Änderungen innerhalb Bauzonen / Umzonungen

4.1 / 4.2: Wohnzone W2  
in Dorfzone

Die überbauten Parzellen 151 und 529 liegen im direkten Umkreis der Kirche und werden von der Wohnzone W2 in die Dorfzone umgezont. Die darauf erstellten Bauten weisen Dorfzonencharakteristik auf.



Abb. 24: Rechtskräftiger Bauzonenplan

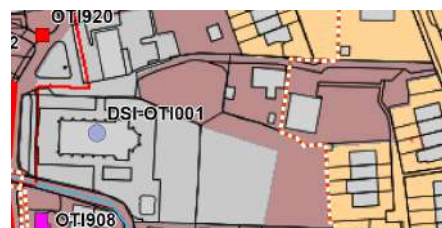


Abb. 25: Entwurf Bauzonenplan, Stand Dezember 2021

5.1 / 5.2, 7, 8:  
Wohnzone W2 in  
Dorfzone

Die Abgrenzung der Dorfzone zur W2 Zone wird angepasst. Die Dorfzone umfasst neu auch die Parzellen 847 und 918 zur Stärkung des Ortsbildes. Der Gemeinderat belegt die Parzellen mit einer Baupflicht gemäss § 28i BauG.



Abb. 26: Rechtskräftiger Bauzonenplan



Abb. 27: Entwurf Bauzonenplan, Stand Dezember 2021

#### 6.1 /6.2: OeBA in Dorfzone

Ein Teil der Parzellen 457 und 150 wurde im Jahr 2015 (0.3 ha) aufgrund des Bedarfs der Kirchgemeinde von der Dorfzone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) umgezont. In der Zwischenzeit hat die Kirchgemeinde kein Bedarf mehr. Aus diesem Grund werden diese Flächen wieder der Dorfzone zugewiesen.



Abb. 28: Rechtskräftiger Bauzonenplan

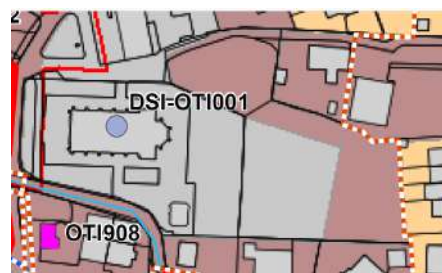


Abb. 29: Entwurf Bauzonenplan, Stand Dezember 2021

## 5.2 Abgrenzung der Bauzonen

#### Überprüfung der Bauzonengrenze

Der Grosse Rat hat die nicht parzellenscharfen Siedlungsgebiete im Kanton Aargau im kantonalen Richtplan festgesetzt. In Oberrüti handelt es sich um die bestehende Bauzonenfläche. Einzonungen sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie durch gleich grosse Auszonungen kompensiert werden. Ein kleiner Spielraum besteht bei der Detailabgrenzung an der Bauzonengrenze.

Die Planungskommission hat die Bauzonengrenze überprüft. Die Grenzen sollen sich, wo möglich, orientieren an:

- bestehenden festen Grenzen (Strassen, Wegen)
- Erschliessung ab den Kantonsstrassen über Zufahrtsstrassen, die sich in den Bauzonen befinden
- natürlichen Gegebenheiten (Bäche, Böschungen, Hecken, usw.)
- Parzellengrenzen bestehender Nutzungen an der Bauzonengrenze, wie Hofgebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden.

Übertragung der Pläne  
ins GIS und Anpassung  
an die Neuvermessung

Im Zuge dieser Gesamtrevision wurden Bauzonen- und Kulturlandplan in das inzwischen kantonsweit eingeführte GIS-System auf Basis INTERLIS übertragen. Dazu mussten die Rohdaten bereinigt werden, um den bisher gültigen Plänen zu entsprechen.

Bei der Anpassung der Bauzonengrenze handelt es sich um untergeordnete Detailabgrenzungen aufgrund der neuen digitalen Vermessungsgrundlage. Bei beidem traten keine zu bereinigenden Bauzonengrenzen auf.

### **5.3 Kulturlandplan**

Grundnutzungszonen  
im Kulturland

Der Kulturlandplan im Massstab 1:5'000 enthält alle grundeigentümerverbindlichen Festlegungen ausserhalb der Bauzonen. Er unterscheidet folgende Grundnutzungszonen:

- Landwirtschaftszone
- Naturschutzzonen

#### **5.3.1 Landwirtschaftszone**

Bilanz der  
Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen werden grundsätzlich unverändert aus den rechtskräftigen Kulturlandplänen übernommen. Insgesamt reduziert sich die Landwirtschaftszone geringfügig zugunsten der Erweiterung Naturschutzzone Schachen. Die flächengleichen Ein- und Auszonungen führen zu keiner Veränderung der Landwirtschaftszonenfläche.

#### **5.3.2 Fruchtfolgefläche**

Durch die Einzonung an der Tellstrasse gehen 0.7 ha Fruchtfolgefläche verloren.

Die Gemeinde hat Abklärungen getroffen, wo in der Gemeinde weitere nicht ausgewiesene Fruchtfolgeflächen vorhanden sind. Dabei wurden verschiedene Flächen eruiert. Es werden neu ca. 5.5 ha neue Fruchtfolgeflächen FFF geschaffen (vgl. Tabelle Anhang 2 Erweiterung Fruchtfolgeflächen).



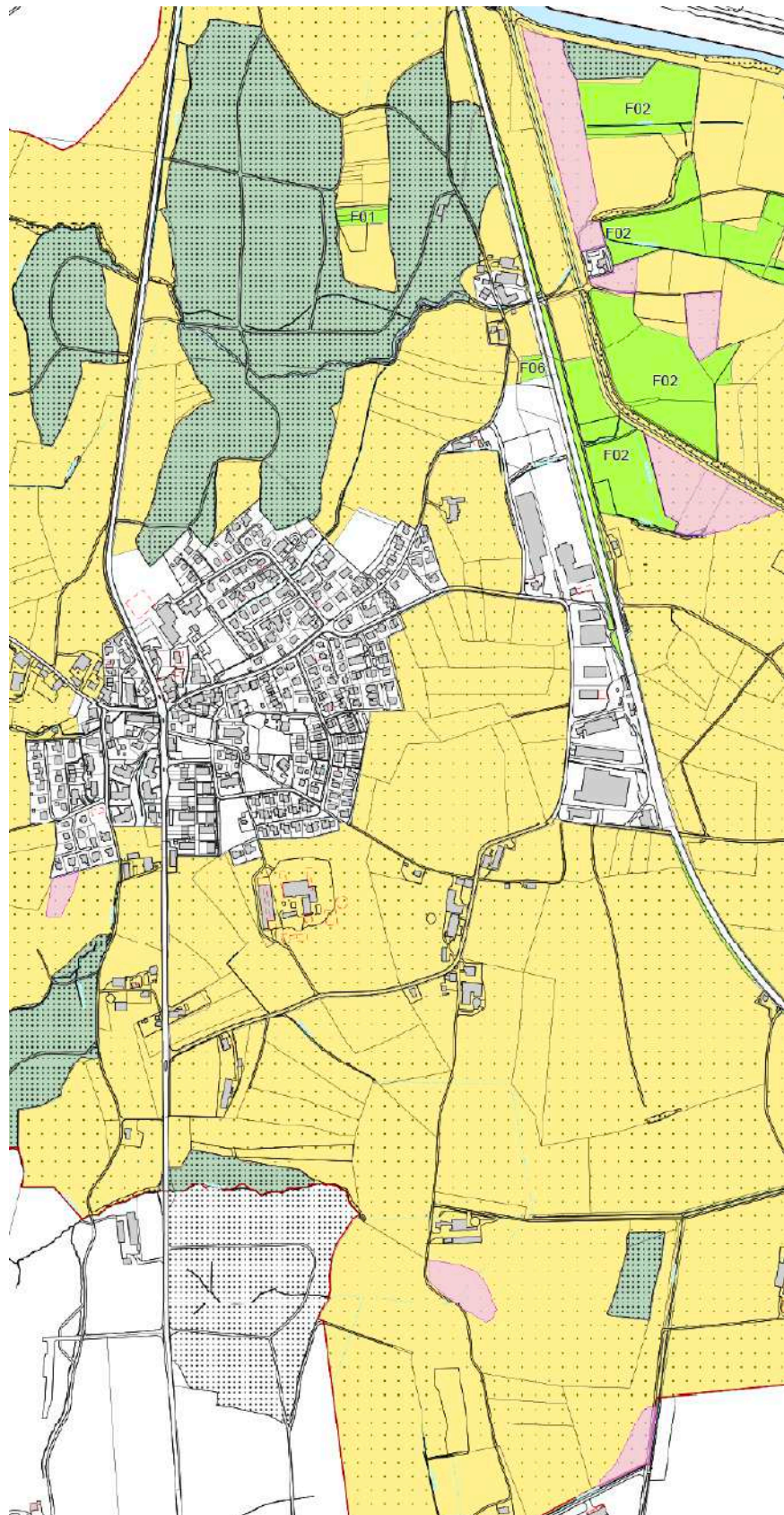


Abb. 30: Erweiterung Fruchtfolgeflächen FFF rot hervorgehoben, Stand Dezember 2021

### 5.3.3 Landschaftsschutzzone

#### Landschaftsschutzzone

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der Landschaft in ihrem Aussehen und ihrer Eigenart. Sie ist von Hochbauten freizuhalten (vgl. § 17 BNO).

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung im kantonalen Richtplan wurden im Kulturlandplan fast überall als Landschaftsschutzzone umgesetzt. Es ergeben sich folgende Änderungen gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan:

- Gebiet Höfen: Vollständige Umsetzung der Landschaft von kantonaler Bedeutung als neue Landschaftsschutzzone.
- Gebiet entlang der Reuss: Umsetzung der Landschaft von kantonaler Bedeutung.

#### Einschränkung für Bauten und Anlagen sowie für Terrainveränderungen

Durch die Festlegung im Kulturlandplan im Zusammenhang mit den Regelungen der BNO wird die Freihaltung von Hochbauten aller Art bezweckt. In § 17 BNO ist geregelt, welche Bauten und Anlagen zulässig sind.

Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder von grosser flächenhafter Ausdehnung gelten als Bauten und Anlagen im Sinne des Baugesetzes (vgl. § 6 BauG). Gemäss § 49 Abs. 1 BauV bedürfen Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m<sup>2</sup> Fläche keiner Baubewilligung. Solche bewilligungsfreien Terrainveränderungen sollen auch in der Landschaftsschutzzone zulässig sein, wenn sie auf den Standort angewiesen sind und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

### 5.3.4 Naturschutz zonen im Wald

#### Naturschutz zonen im Wald

Die Naturschutzgebiete im Wald wurden gemäss den "Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NKBW)" des kantonalen Richtplanes im Kulturlandplan umgesetzt.

Die Altholzinsel Rütiwald wurde im Kulturlandplan ergänzt.

In der BNO § 18 wurden die entsprechenden Vorschriften umgesetzt.

### 5.3.5 Naturschutz zonen und Naturobjekte

#### Aktualisiertes Natur- und Landschafts- inventar

Das aktualisierte Natur- und Landschaftsinventar des Büros *Schlitter Landschaftsplanung* vom März 2022 zeigt auf, welche Elemente und Landschaftsteile der Gemeinde Oberrüti aus ökologischer Sicht besonders wertvoll sind. Das Inventar bildet eine Grundlage für die Nutzungsplanung und den Vollzug. Die Aufnahmen zum Inventar wurden im Sommer 2019 durchgeführt.

Das aktualisierte Landschaftsinventar zeigt neben den schützenswerten Landschaftsobjekten und Landschaftszonen auch die Besonderheiten der Landschaft um Oberrüti auf.

Die heute bereits geschützten Objekte und Naturschutzzonen werden bis auf kleine Ausnahmen wiederum unter Schutz gestellt. Die Änderungen gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung werden im Einzelnen nachfolgend dargestellt.

#### Feuchtgebiet Schachen F02

Das Feuchtgebiet Schachen (F02) bildet das biologisch wertvollste Objekt in der Gemeinde und besteht aus einem Mosaik von verschiedenen Lebensräumen: Wald, extensiv und intensiv bewirtschaftete Wiesen, Streuwiesen, Flachmoore und Ackerflächen. Das Feuchtgebiet ist ein Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung und enthält mehrere Flachmoore nationaler Bedeutung. Im Feuchtgebiet Schachen befindet sich zudem ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung.

Die Abgrenzung des Feuchtgebietes wird gemäss den Bewirtschaftungsverträgen angepasst. Die Parzellen 60, 35 und 37 werden neu ebenfalls der Naturschutzzone F02 zugeteilt.

Das Feuchtgebiet Schachen wird wiederum als Schutzzone aufgenommen (vgl. § 16 BNO und Anhang 2 BNO).



Abb. 31: Feuchtgebiet Schachen  
rechtskräftiger Kulturlandplan



Abb. 32: Feuchtgebiet Schachen Erweiterung  
auf Parzellen 60, 35 und 37

#### Eisenbahndamm E01

Der Eisenbahndamm ist gemäss Landschaftsinventar sehr vielfältig ausgebildet und wurde neu ins Inventar aufgenommen. Er enthält sowohl feuchte als auch trockene Abschnitte. Trockenstandorte mit steinigem Untergrund entlang des Bahndamms können verschiedenen Reptilien einen Lebensraum bieten. Das Anlegen von weiteren Kleinstrukturen wie Ast- und Steinhäufen wäre wünschenswert.

Der Eisenbahndamm wird neu als Schutzzone aufgenommen (vgl. § 16 BNO und Anhang 2 BNO).





Abb. 33: Trockenstandort Bahnhof Oberrüti, Foto Schlitner Landschaftsplanung 2019



Abb. 34: Eisenbahndamm E01, Foto Schlitner Landschaftsplanung 2019

#### Feldgehölze und Hecken

In der heutigen Landschaft haben Gehölze besonders wichtige ökologische Funktionen. Gehölze bilden einen wirkungsvollen Windschutz und haben einen günstigen Einfluss auf das Kleinklima. Sie vermindern, richtig angelegt, den Bodenverlust in Hanglagen und tragen dazu bei, Unterschiede in der Wasserführung der Bäche auszugleichen. Diese positiven Auswirkungen wiegen langfristig die Einbussen in der bewirtschaftbaren Fläche aufwiegen.

Aufgrund des aktualisierten Inventars mit entsprechenden Empfehlungen und die Diskussionen in der Planungskommission, wurden gegenüber dem rechtsgültigen Kulturlandplan die folgenden Änderungen vorgenommen:

Total bestehen 34 Hecken. Von den 13 im alten Inventar aufgeführten Hecken und Feldgehölzen ist nur eine komplett verschwunden. Die vierzehn neu erfassten Objekten waren bereits im alten Landschaftsinventarplan eingezeichnet, ohne dass damals ein Objektblatt erstellt wurde. Der Gemeinderat hat entschieden alle bereits heute geschützten Objekte, ausgenommen die verschwundene Hecke, wiederum unter Schutz zu stellen (insgesamt 34 Hecken).

#### Waldränder

Der Waldrand bildet eine wichtige Kontaktzone zwischen Wald und offener Landschaft, dort leben zahlreiche Tiere und Pflanzen. Viele Tierarten finden in diesem Bereich ihre Nahrung.

Es werden die folgenden Waldränder zukünftig als Schutzobjekte gemäss übergeordneten Vorgaben der Vertragsflächen "Naturschutzprogramm Wald" umgesetzt:

- Objekt W01 Waldrand Ober- und Unterdürbüel
- Objekt W02 Waldrand Mooswald
- Objekt W03 Waldrand Schachen

#### Drumlin Landschaft

Im Inventar sind zwei geologische Objekte, sogenannte Drumlins, aufgeführt. Diese zeichnen sich nicht durch einen ökologischen, sondern eher durch einen landschaftsästhetischen Wert aus.



Diese Landschaften werden als Landschaftsschutzzone geschützt (Höfen, Bodenweid).

#### Hochstammobstgärten

Hochstamm-Obstgärten sind ein typisches Element der traditionellen Kulturlandschaft. Ein Vergleich zum alten Inventar ist nur beschränkt möglich, da damals die Hochstamm-Obstgärten nicht einzeln beschrieben, sondern nur im Plan eingezeichnet und gemeinsam abgehandelt wurden.

Obwohl die Anzahl der Obstgartenobjekte in der Gemeinde im Vergleich zu 1986 um einiges höher ist (+18 Objekte), ging die Gesamtfläche der Obstgärten stark zurück. Dieser Trend wird bereits im alten Inventar festgestellt. Die grössere Anzahl an Obstgärten liegt darin begründet, dass das aktuelle Inventar bereits ab drei Bäumen einen Obstgarten ausscheidet, während 1986 mit grosser Wahrscheinlichkeit nur grössere Obstbaumgruppen als Obstgarten betrachtet wurden.

Bisher waren Obstbäume nicht geschützt. Dies soll auch so bleiben. Durch die Inventarisierung entsteht im Vergleich zu 1986 ein guter Überblick über die bestehenden Flächen. Die Entwicklung der letzten Jahre gibt ein positives Bild für Oberrüti ab. Auch aufgrund zahlreicher Labiola<sup>4</sup> Massnahmen hat sich der Bestand an Hochstammobstbäumen nicht weiter reduziert. Betrachtet man die vergangenen Jahre hat sich der Bestand eher erweitert als reduziert.

#### Einzelbäume und Baumgruppen

Der Schutzzweck der Einzelbäume besteht darin, landschaftlich und/oder ökologisch besonders wertvolle Bäume oder Baumgruppen zu erhalten. Es sind Ersatzpflanzung bei Abgängen vorzunehmen.

Sieben der insgesamt 14 im alten Inventar aufgeführten Einzelbäume sind in den letzten 30 Jahren verschwunden, davon haben die Eigentümer vier durch Jungbäume ersetzt. In der Regel sind die Bäume in gut erhaltenem und gepflegtem Zustand. Das Inventar nimmt 26 neue Objekte auf (total 37 Objekte).

Der Gemeinderat hat entschieden alle bereits geschützten Bäume und Baumgruppen wiederum unter Schutz zu stellen. Insgesamt werden 11 Einzelbäume und Baumgruppen wiederum unter Schutz gestellt.

#### Änderungen Einzelbäume / Baumgruppen gegenüber dem rechtskräftigen Kulturlandplan

Das Objekt B16 Ulme wurde gefällt und durch eine Linde ca. 20 m nördlich ersetzt. Das Objekt wird aufgrund der Lageverschiebung nicht mehr unter Schutz gestellt.

Ein früher als Hecke geschütztes Objekt wurde neu als Baumgruppe B32 aufgenommen und wiederum unter Schutz gestellt.

#### Findling

Der bereits heute geschützte Findling Z01 in der Arbeitszone wird wiederum unter Schutz gestellt.

---

<sup>4</sup> Labiola: Programm des Kantons Aargau zur optimalen Nutzung der beiden Beitragsarten Biodiversität und Landschaftsqualität (vgl. Homepage ag.ch -> Landwirtschaft -> Labiola)

## 5.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

### 5.4.1 Umsetzung der neuen Baubegriffe

#### Messweise

Das Konkordat «Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)» will die Baubegriffe und Messweisen schweizweit harmonisieren. Der Kanton Aargau ist dem Konkordat am 20. Januar 2010 beigetreten. Er hat sich damit verpflichtet, die Baubegriffe und Messweisen der IVHB zu übernehmen. Diese wurden in die kantonale Bauverordnung integriert.

In der BNO werden, gestützt auf dieses neue übergeordnete Recht, die maximale Fassaden- und Gesamthöhe eingeführt und ersetzen die altrechtlichen Begriffe Gebäude- und Firsthöhe. Diese beiden Masse umschreiben das zulässige Gebäudeprofil. Die Festlegung von Vollgeschossen erübrigt sich damit.

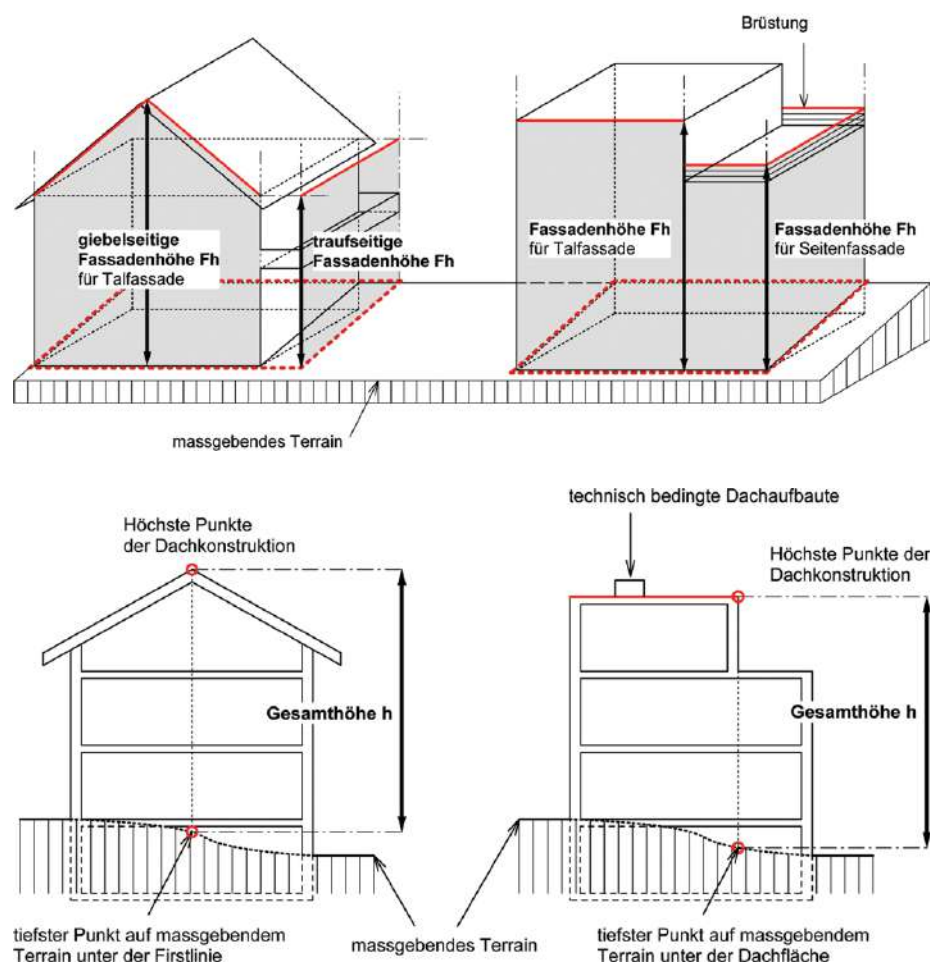


Abb. 35: Messweise Fassaden- und Gesamthöhe; Quelle: BVUARE 2011 (vgl. auch Skizzen Anhang BNO)

Präzisierung der  
Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe kann an unterschiedlichen Fassaden gemessen werden. Aufgrund dessen muss in der BNO die massgebende Fassade definiert werden (§ 8 Abs. 3 BNO):

- Bei Gebäuden mit Schrägdach gilt die Fassadenhöhe traufseitig, sofern es sich nicht um Attikageschosse handelt.
- Für Gebäude mit Attikageschoss gilt die Fassadenhöhe talseitig, wenn das massgebende Terrain steiler als 10% ist. (Die kritische Fassade tritt auf der Talseite in Erscheinung.)
- Wenn die Brüstung zur Bestimmung der Fassadenhöhe angerechnet werden muss, erhöht sich die Fassadenhöhe um 1m.
- Wenn das massgebende Terrain gleich oder flacher 10% ist, gilt für das Gebäude mit an der Fassadenlinie hochgezogenem Attikageschoss dort eine 3m grössere Fassadenhöhe.

Begriffe

Die Berechnung der Ausnützungsziffer über die anrechenbare Geschossfläche bleibt grundsätzlich unverändert. Auch der Begriff "Ausrnützungsziffer" bleibt im Aargau mit der IVHB weiterhin bestehen. Die im § 32 BauV festgelegte Definition der Ausnützungsziffer hat sich gegenüber dem Stand Beschluss der rechtskräftigen BNO leicht verändert. Neu werden in Oberrüti Unter-, Dach- und Attikageschosse nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet vgl. § 28 BNO.

#### **5.4.2 Materielle Änderungen der BNO**

Allgemeines

Zur Nachverfolgung der Änderungen im BNO-Entwurf wurde eine vergleichende Darstellung BNO rechtsgültig / BNO Entwurf erstellt. Dieses Hilfsmittel dient lediglich zur Orientierung.

Um die Lesbarkeit zu erleichtern, werden Fussnoten eingeführt, die auf das übergeordnete Recht hinweisen. Die Gliederung der BNO entspricht im Wesentlichen der kantonalen Muster-BNO.

### **2. Kapitel Raumplanung**

§ 3 Planungsgrundsätze

Die neu formulierten Planungsgrundsätzen im § 3 gelten als Richtschnur für Planungs- und Bewilligungsverfahren und umfassen Ergebnisse aus dem räumlichen Entwicklungsleitbild. Sie fördern das gemeinsame Verständnis und erleichtern die Auslegung der übrigen Vorschriften.

§§ 4 bis 6  
Erschliessungs- und  
Gestaltungsplanpflicht

Für das Gebiet Rössli wird zurzeit ein Erschliessungsplan erarbeitet. Der Perimeter wird analog zum vom Gemeinderat verfügbaren Perimeter ausgeschrieben.

Für das neu eingezonte Gebiet Tellstrasse wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Für das Gebiet werden Zielvorgaben festgelegt. Damit

wird aufgezeigt, welche öffentlichen Interessen beim Entwurf des Gestaltungsplanes zu beachten sind.

Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.1.1

§ 7 Weitere  
Planungsinstrumente

Dieser Paragraf gibt einen Überblick, über die weiteren kommunalen Planungsinstrumente, die in Oberrüti zur Verfügung stehen. Geregelt wird das Verhältnis zur Allgemeinen Nutzungsplanung und die Verbindlichkeit.

### **3. Kapitel Zonenvorschriften**

§ 8 Tabelle der  
Bauzonenvorschriften

Die Zoneneinteilung der BNO rev. bleibt im Rahmen der rechtskräftigen BNO bestehen. Die Gewerbezone wird neu als Arbeitszone bezeichnet.

Die geltenden Masse werden neu in Abs. 1 tabellarisch dargestellt. Die Bauzonenvorschriften ändern sich wie folgt:

- Der grosse Grenzabstand wird gestrichen.
- In der Dorfzone wird die maximale Nutzungsziffer als Richtwert festgelegt und von 0.6 auf 0.75 erhöht
- Der bestehende Wert für die maximale Gebäudelänge in der Dorfzone wird nicht mehr festgelegt. Die maximale Gebäudelänge legt der Gemeinderat unter Abwägung aller Interessen fest. Damit wird eine bessere Einpassung der Neubauten in das Ortsbild angestrebt.
- Die Messweise muss bezüglich der Höhenvorschriften angepasst werden. Da diese Vorschriften das zulässige Gebäudeprofil definieren, wird auf die Festlegung der Vollgeschosszahl verzichtet.
- Neuer Absatz 2: Aufgrund der geänderten Messweise wurden die Höhenvorschriften zu den Fassadenhöhen (§ 8 Abs. 2 BNO rev.) präzisiert (vgl. dazu Kap. 5.4.1 Umsetzung der neuen Baubegriffe).
- Gewerblich genutzte Erdgeschosse in der Dorfzone und in der Arbeitszone dürfen neu eine Geschosshöhe von maximal 4.50 m statt 3.80 m aufweisen.

§ 9 Dorfzone

Die Vorschrift zur Dorfzone Oberrüti wurde geringfügig überarbeitet. Neu sind auch auf Restflächen keine Einfamilienhäuser mehr zulässig.

Ergänzung von Vorschriften zur Verkaufsnutzung (Abs. 3) vgl. Kapitel 5.5.7.

Die Vorschrift zur Dachgestaltung bleiben bestehen. Die Vorschrift zur 1/3 Regelung ist nicht mehr notwendig, da in der Dorfzone die 1/3 Regelung für Dachdurchbrüche gemäss § 24 Abs. 1 bis BauV gilt. Die Grösse für vereinzelt liegende Dachflächenfenster bis 0.8 m<sup>2</sup> ist ebenfalls gestrichen und bemisst sich neu ebenfalls nach der BauV. Das

heisst, auf weiteren DG sind vereinzelte Dachflächenfenster bis zu einer Einbaugrösse von 0.75 m<sup>2</sup> zulässig.

Die Vorschrift zu den Solaranlagen ist neu. Solaranlagen dürfen seit dem 1. Mai 2014 auf Dächern ohne Baubewilligung (Art.18a RPG/ Art 49a BauV), auf Meldung hin, erstellt werden, wenn sie genügend angepasst sind, das Gebäude nicht unter Substanz- oder Denkmalschutz steht und es sich ausserhalb geschützter Ortsbilder befindet. Eine Vorschrift zu den Solaranlagen in der Dorfzone wird aus diesem Grund notwendig. Sie bezieht sich auf die unauffällige Materialisierung und zusammenhängende Ausführung. Die Detailvorschriften sind in der eidg. Raumplanungsverordnung geregelt.

Der Absatz zur Bauweise wird dadurch ergänzt, dass Erneuerungen, Um-, An- und Ausbauten möglich sind, sofern die Schutzziele und der Charakter der Bauten nicht beeinträchtigt wird.

Der Abs. 7 wird gestrichen. Die Höhe von Erdgeschossen für gewerbliche Nutzungen wird neu in § 8 Abs. 4 auf neu 4.50 m (statt 3.80 m) festgelegt.

Die fachliche Beratung wird unverändert belassen. Sie hat sich bewährt.

§ 10 Wohnzone (W2)

Diese Vorschrift bleibt inhaltlich unverändert.

§ 11 Wohnzone (W3)

Der Bau von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist neu nicht mehr zulässig.

§ 12 Arbeitszone (A)

Neu (Abs. 4) müssen Betriebe und Erweiterungen möglichst bodensparend konzipiert werden. Der Gemeinderat kann Optimierungen zugunsten der haushälterischen Nutzung verlangen. Ziel ist es, die vorhandenen Reserven möglichst haushälterisch nutzen zu können.

Neu (Abs. 5) müssen die Versiegelung von Aussenflächen auf ein Minimum beschränkt werden. Parkflächen, Wege und Plätze sind wasserdurchlässig zu gestalten. Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Mit der Baueingabe ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Es muss neu ein Grünflächenanteil von 15 Prozent nachgewiesen werden. An diese wird die Baumkrone angerechnet. Dachbegrünungen und begrünte Abstellflächen werden hingegen nicht zu der minimal auszuweisenden Grünfläche angerechnet.

Ergänzung von Vorschriften zur Verkaufsnutzung (Abs. 7) vgl. Kapitel 5.5.7.

Die übrigen Vorschriften und Nutzungseinschränkungen bleiben bestehen.

§ 13 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA)	Neu müssen gemäss Abs. 4 neue Gebäude energieeffizient und nach dem neusten Stand der Technik erstellt werden. Damit soll die Vorbildfunktion der Gemeinde für energieeffiziente Bauten herausgestellt werden.
§§ 14 und 15 Landwirtschaftszone / Bauten in der Landwirtschaftszone	Diese Vorschriften bleiben inhaltlich unverändert und werden an die weitgehendere Formulierung der MBNO angepasst.
Übriges Gebiet	Dieser Paragraph wird gestrichen. Die Ausscheidung von übrigem Gebiet ist nicht mehr zulässig.
§ 16 Naturschutzzonen	Die bestehenden Vorschriften werden neu in einem Paragraphen zusammengefasst und tabellarisch strukturiert. Die Darstellung in einer Tabelle gibt eine einfachere Übersicht. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.3.5 Naturschutzzonen und Naturobjekte.
§ 17 Landschaftsschutzzone	Die Vorschrift wurde geringfügig angepasst, sodass sie dem kantonalen Muster entspricht. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.3.3 Landschaftsschutzzone.
§ 18 Naturschutzzone im Wald	Die neuen Vorschriften, insbesondere die Waldstandorte, werden tabellarisch strukturiert. Detaillierte Ausführungen dazu sind im Kapitel 5.3.4 Naturschutzzonen im Wald ersichtlich.
§§ 19 und 20 Gewässerraumzone / Mindestabstand für Bauten	Die neuen Vorschriften zur Gewässerraumzone sind im Kapitel 5.5.11 Gewässerraum ersichtlich.
§21 Wildtierkorridor	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.13
§22 Naturschutzobjekte	Die Vorschrift bleibt inhaltlich unverändert. Die Darstellung in einer Tabelle anstatt in einzelnen Paragraphen gibt eine einfachere Übersicht. Die geschützten Objekte werden im Anhang der BNO aufgelistet. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.3.5.
§ 23 Bauten und Objekte mit Substanzschutz	Die bestehende Vorschrift zu Gebäuden mit Substanzschutz bleibt im Wesentlichen erhalten und wird ergänzt. Aus dem Bauinventar der Denkmalpflege geht der spezifische Schutzzweck hervor. Die Praxis zeigt, dass Umbauten zum zeitgemässen Wohnen mit dem Schutzzweck in Einklang gebracht werden können. Die Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren bleibt unverändert beim Gemeinderat. Er entscheidet nach Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen. Wichtig ist, dass die Bauvorhaben frühzeitig dem Gemeinderat gemeldet werden. Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.4.
§ 24 Kulturobjekte	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.4.

§ 25 Wiederherstellungspflicht	Neu eingeführt wird mit § 25 der Paragraf zur Wiederherstellungspflicht gemäss MBNO. Damit wird der Vollzug ermöglicht.
§ 26 Freihaltezone Hochwasser	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.12.
§ 27 Hochwassergefährdetes Gebiet	Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.12.

#### **4. Kapitel Baubegriffe, Messweisen und Nutzungsziffern**

Die Vorschriften ergänzen die kantonale Bauverordnung, in der die meisten Baubegriffe und Messweisen abschliessend geregelt sind.

§ 28 Ausnutzungsziffer	Dach-, Attika- und Untergeschosse werden neu nicht mehr an die Ausnutzungsziffer angerechnet.
§ 29 Mindestausnutzungsziffer	Zur Erreichung der inneren Verdichtung sowie der haushälterischen Nutzung des Bodens muss in den W2 und W3 Zonen eine Mindestausnutzung von 75% der max. Ausnutzungsziffer erreicht werden. Kann dies nicht erreicht werden, muss nachgewiesen werden, dass die Mindestausnutzung mit einer zonengemässen Überbauung des restlichen Grundstücks erreicht werden kann.
§ 30 Ausnutzungszuschlag bei Wintergärten	Zur Förderung des energiesparenden Bauens können von unbeheizten Wintergärten von der anrechenbaren Bruttogeschossfläche 10 m <sup>2</sup> in Abzug gebracht werden.
§ 31 Ausnutzungsbonus	<p>Die zunehmende Alterung der Bevölkerung erfordert die Bereitstellung seniorentauglicher Wohnungen in allen dazu – insbesondere bezüglich Erreichbarkeit – geeigneten Gebieten. Im REL wurde das Ziel zur Förderung von kleinen Wohnungen festgelegt. Neu wird mit einem Nutzungsbonus für Einliegerwohnungen (Abs. 1) diese Bedürfnisse in der BNO umgesetzt.</p> <p>Werden die Pflichtparkplätze (exklusive Kunden- und Besucherparkplätze) unterirdisch angeordnet, wird ein Nutzungsbonus von max. 5% der aGF gewährt. Der Bonus kann nicht geltend gemacht werden bei Arealüberbauungen und bei Überbauungen in einem Gestaltungsplanperimeter. Ziel ist es, den Freiraum zu sichern und Anreiz zu schaffen, die oberirdische Parkierung zu verringern.</p>
§§ 32 bis 35	Einige Vorschriften sind wegen den kantonalen Änderungen neu oder wurden entsprechend den übergeordneten Vorschriften angepasst (Abstand von Gemeinde- und Privatstrassen, Abstand gegenüber dem Kulturland, Abgrabungen beim Gebäude, Grenzabstand für Einfriedungen, Stützmauern) und einige werden nicht mehr benötigt (Ungleichverteilung der Grenzabstände, Einfriedungen zwischen privaten Grundstücken).



§ 36 Arealüberbauung Die anrechenbare Landfläche muss neu nicht mehr 3'000 m<sup>2</sup>, sondern lediglich 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Dies, da in der Gemeinde kaum noch in Frage kommende Flächen über 2'000 m<sup>2</sup> vorhanden sind. Aus diesem Grund können Arealüberbauung neu auch überbaute Grundstücke mit einbeziehen oder umfassen.

Bei Erfüllung der notwendigen Voraussetzungen kann von der zonen-gemässen Bauweise gemäss § 39 Abs. 4 BauV abgewichen werden. Die Fassaden- und Gesamthöhe nach § 8 BNO muss jedoch auch bei Arealüberbauungen eingehalten werden (kein zusätzliches Geschoss, zonengemässe Fassaden- und Gesamthöhen).

Arealüberbauungen sind ein sehr gutes Instrument zur baulichen Ver-dichtung

Störmass von Betrieben Der Paragraph «Gewerbe Störmass von Betrieben» ist neu in der BauV (Stand 01.11.21) § 15e und d geregelt. Aus diesem Grund wird der Pa-  
ragraf gestrichen.

## **5. Kapitel Bauvorschriften**

§§ 37-38 Im öffentlichen Interesse liegende Einrichtungen / Allgemeine Anforderungen Diese Vorschriften bleiben inhaltlich unverändert.

§ 39 Energieeffizienz Zukünftig kann der Gemeinderat verlangen, dass sofern ein Fernwär-menetz vorhanden ist, daran angeschlossen werden muss.

§§ 40-43 Ausrichtung der Wohnungen / Raummasse, Fenstergrösse, Nebenräume Diese Vorschriften bleiben bis auf folgende Ausnahmen inhaltlich un-verändert:

- § 41 gemäss Anpassung BauV vom 01.11.21 grösstenteils neu in § 36a BauV geregelt
- § 41 Abs. 4 die Masse gelten auch für Umbauten. Der Gemeinde-rat kann Ausnahmen bewilligen.
- Festlegung, dass für die Bemessung und Ausführung von Gelän- dern, Brüstungen und Handläufen die SIA-Norm 358 verbindlich ist.

für Neubauten / Ausrichtung der Wohnungen / Geländer, Brüstungen und Handläufe / Bezug von Wohnungen und Arbeitsräumen

§§ 44-46 Anforderungen an Parkieranlagen: Abstellplätze sind möglichst zusammenzufassen und zu begrünen.  
Parkieranlagen / Garagenvorplätze / Ein- und Ausfahrten, Zufahrten

§ 47 Begrünung Strassenräume Vgl. detaillierte Ausführungen Kapitel 5.5.12.

§ 48 Ausstattung bei MFH Anpassungen gemäss MBNO. Die zu realisierenden Veloabstellplätze regeln §§ 43 Abs. 4 und 44 Abs. 2 BauV.

§ 49 Spiel- Aufenthalts- und Erholungsflächen Ergänzungen gemäss MBNO.

## **6. Kapitel Schutzvorschriften**

§ 50 Ortsbild- und Denkmalpflege Allgemeine Anforderungen Gemäss § 47 Abs. 1 BauG müssen sich Bauten hinsichtlich Grösse, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Neu gilt dies generell für alle Bauzonen.

Die Kriterien, die zur Beurteilung der Einordnung herbeigezogen werden, sind neu in § 15 e der angepassten BauV vom 1.11.2021 festgelegt. Aus diesem Grund wird der Absatz gestrichen.

Zur Klarstellung wird eingefügt, dass mögliche Unterlagenergänzungen, die durch den Gemeinderat gefordert werden, auf Kosten der Bauherrschaft erbracht werden müssen.

§ 51 Dachgestaltung Flachdächer sind, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgestaltet werden, neu bei einer Grundfläche von mehr als 40 m<sup>2</sup> in allen Zonen extensiv oder intensiv zu begrünen. Kombinationen mit Solaranlagen und Regenwassernutzungen sind zugelassen.

§ 24 Abs. 1bis BauV lässt neu zu, dass Dachdurchbrüche auf bis zu 2/3 der Fassadenlänge erstellt werden dürfen. Da dies zu sehr unruhigen Dachlandschaften führen kann, schränkt die Gemeinde die Vorschrift folgendermassen ein: Dachdurchbrüche dürfen nicht breiter als die Hälfte, Dacheinschnitte nicht breiter als 1/3 der Fassadenlänge sein

§ 52 Umgebungsgestaltung Neu wird vorgeschrieben, dass Stützmauern, Sichtschutz- und Lärmschutzwände zurückgesetzt und bepflanzt werden müssen. Dadurch soll ein ruhiges Erscheinungsbild erreicht werden. Ansonsten bleibt die Vorschrift unverändert.

§ 53 Einwirkungen Diese Vorschrift bleibt inhaltlich unverändert.

§ 54 Materialablagerungen Zukünftig sind Ablagerungen nur noch in der Arbeitszone zulässig.

§ 55 Siedlungsränder Um die attraktive Gestaltung des Siedlungsrandes gewährleisten zu können, wurde § 55 neu aufgenommen.

Naturnahe Elemente am Siedlungsrand bereichern das Landschaftsbild, schaffen Nutzungsvielfalt für die Bevölkerung und erhöhen die Biodiversität. Auch die Wirkung des Ortseingangs hängt wesentlich davon ab, wie der Übergang zur Landschaft gestaltet ist.

- § 56 Mobilfunkantennen    Der Umweltschutz ist grundsätzlich in der eidgenössischen Umweltschutzgesetzgebung geregelt. Die neuen Vorschriften zu Antennen und Mobilfunkanlagen dienen dazu, dass minimale Schutz-Standards durchgesetzt werden können. Die Vorschrift zum Lärmschutz wird lediglich marginal entsprechend dem übergeordneten Recht angepasst.

## **7. Kapitel Vollzug und Verfahren**

- §§ 57 bis 60    Die Vollzugsvorschriften haben sich bewährt. Sie bleiben aus diesem Grund bis auf die Vorschrift, dass der Gemeinderat bei der Beurteilung von ortsbaulich wichtigen Planungen und Bauvorhaben auf Kosten der Bauherrschaft Fachgutachten eines unabhängigen und sachverständigen Fachberaters einholen kann, unverändert. Die neue Vorschrift dient zur Gewährleistung und Förderung der ortsbaulichen Qualitäten.

## **8. Schluss und Übergangsbestimmungen**

- §§ 61 bis 62    Die Übergangsregelung im BauG sowie in der BauV wurden geändert (§ 169 BauG und § 63 BauV). Somit gelten für die BNO nicht wie früher die gleiche Regelung wie für das BauG/BauV (ABauV), sondern die allgemeinen Prinzipien, gemäss denen ein Baugesuch nach dem im Zeitpunkt des Baubewilligungsentscheids geltenden BNO-Bestimmungen zu beurteilen ist (vgl. BGE 106 Ib 325). Es wird daher mit Blick auf die Rechtssicherheit festgelegt, dass auf hängige Baugesuche die revidierte BNO Anwendung findet. Für bestehende Sondernutzungspläne sind die neuen Höhenbegriffe und -masse in Abhängigkeit von den bisherigen zu definieren.

## **5.5 Weitere Inhalte und Instrumente der Nutzungsplanung**

### **5.5.1 Sondernutzungspläne**

Zu den rechtskräftigen Sondernutzungsplänen in der Gemeinde Oberrüti gehören:

- Erschliessungsplan Industriegebiet, 1993
- Erschliessungsplan Bahnhofstrasse Änderungen 1991
- Erschliessungsplan Unterdorf, 1992
- Erschliessungsplan Rigiblick, 1998
- Erschliessungsplan Kirchrain, 1999
- Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dorfmatte inkl. Änderung, 2018
- Gestaltungsplan Gibelbach, 2011
- Gestaltungsplan Engelgasse, 2000
- Erschliessungsplan Abtwilerstrasse, 2006
- Gestaltungsplan Sonnenrain, 2000

Bestehende  
Sondernutzungspläne

Die Erschliessungs- und Gestaltungspläne sind mit ihren Sondernutzungsvorschriften weiterhin gültig. Bei Widersprüchen mit dem übergeordneten Recht geht dieses den Sondernutzungsvorschriften vor.

### **5.5.2 Mehrwertabgabe**

Seit dem 1. Mai 2017 gelten die Bestimmungen im revidierten Baugesetz des Kantons Aargau über die Mehrwertabgabe (§ 28 BauG). Zur gleichen Zeit trat die Verordnung über die Mehrwertabgabe vom 15. März 2017 in Kraft. (vgl. Kap. 2.2 Kantonale Vorgaben)

Die Gemeinde Oberrüti erstellt kein separates Reglement zur Mehrwertabgabe. Gemäss Gemeinderatsentscheid vom 5. Oktober 2021 gilt ein Abgabesatz von 25%. Davon erhält der Kanton Aargau 10% und die Einwohnergemeinde Oberrüti 15%.

### **5.5.3 Festlegung einer Baupflicht**

Der Gemeinderat sieht vor für noch unüberbauten Gebiete in der Dorfzone sowie das neu eingezonte Gebiet Tellstrasse eine Baupflicht gemäss § 28i BauG festzulegen.

Die Gebiete sind als Orientierungsinhalt im Bauzonenplan eingetragen und in der Beilage tabellarisch aufgeführt. Die Überbauung dieser Parzellen innert angemessener Frist ist von kommunalem Interesse.

#### 5.5.4 Kommunale und kantonale Schutzobjekte

##### Aktualisierung des Bauinventars

Es ist eine Aufgabe der Gemeinde, das kommunale Kulturgut im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu schützen und für die Nachwelt zu erhalten (vgl. kant. Kultugesetz und Verordnung dazu).

Im Hinblick auf die vorliegende Nutzungsplanungsrevision hat die kantonale Denkmalpflege das Bauinventar (ehemals Kurzinventar) der Gemeinde Oberrüti auf den Stand März 2022 aktualisiert (siehe Dossier). Dieses dient als Grundlage für die Überprüfung der Gebäude mit Substanzschutz. Danach sind 14 Gebäude, zwei Wegkreuze, ein Bildstock, ein Sodbrunnen und eine Wegkapelle kommunal schutzwürdig. Gegenüber dem Kurzinventar 1995 sind acht Objekte neu dazugekommen, wovon zwei bereits heute unter kommunalem Substanzschutz stehen (OTI915 & OTI916).

Die Kirche sowie das bäuerliche Wohnhaus an der Bahnhofstrasse 10 sind kantonale Denkmalschutzobjekte sie werden formal aus dem kommunalen Schutz entlassen.

Das Bauinventar ist Informationsbestandteil des Dossiers Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Den betroffenen Eigentümern werden die Inventarblätter zugestellt.

##### Kantonaler Gebäudeschutz

Oberrüti verfügt über zwei kantonale Schutzobjekte: Kirche (DSI-OTI001) sowie Bäuerliches Wohnhaus, Bahnhofstrasse 10 (DSI-OTI002).

##### Zwei neue kommunale Schutzobjekte, ein Objekt aus dem kommunalen Schutz entlassen

Neben den bereits heute als Schutzobjekt umgesetzten Gebäuden, werden neu zwei weitere Gebäude unter kommunalen Substanzschutz (§ 23 BNO) gestellt (Liste vgl. Anhang 1 der BNO). Die Gebäude dürfen nicht abgebrochen, jedoch zeitgemäss erneuert werden (vgl. § 23 BNO).

- OTI 902 Stationsgebäude mit Güterschuppen und Toilettenhäuschen (1881) stand bislang unter keinem Schutz und wird neu als kommunales Substanzschutzobjekt aufgenommen.
- OTI919 Transformatorenstation (frühes 20. Jh.) stand bislang unter keinem Schutz und wird neu als kommunales Substanzschutzobjekt aufgenommen.

Das Wohnhaus (vor 1850), Hohenhaus 1, wurde nicht ins Bauinventar aufgenommen und wird aus dem kommunalen Substanzschutz entlassen. Es handelt sich gemäss Einschätzung der kantonalen Denkmalpflege um einen baulich stark veränderten Fleckling-Ständerbau, der ehemals mit Schindeln eingedeckt war und wohl 1883 eine neue Dachkonstruktion mit Ziegeleindeckung erhielt. Das Gebäude wurde im Jahr 1980 umgebaut und dabei wurde der Grundriss verändert. Es beinhaltet keine historische Ausstattung mehr.



Abb. 36: Neu unter kommunalem Substanzschutz: OTI902 Stationsgebäude mit Güterschuppen und Toilettenhäuschen (1881)



Abb. 37: Neu unter kommunalem Substanzschutz: OTI919 Transformatorstation (frühes 20. Jh.)



Abb. 38: Neu aus kommunalem Substanzschutz entlassen: Wohnhaus (vor 1850)

OTI917 und OTI918  
neu im Bauinventar

Das Restaurant Rössli OTI917 sowie das Wasch- und Brennhaus OTI918 wurden neu ins Bauinventar aufgenommen. Sie sollen jedoch nicht kommunal geschützt werden. Die Bausubstanz der beiden Gebäude ist in derart schlechtem Zustand, dass die beiden Objekte als nicht mehr schutzfähig eingestuft werden.

Kulturobjekte

Die im Bauinventar enthaltenen Wegkreuze (OTI914A und B), die Wegkapelle (OTI913), der Sodbrunnen (OTI920) sowie der Bildstock (OTI921) werden als Kulturobjekte geschützt und dürfen nicht beseitigt werden (vgl. § 25 BNO und Anhang 1 BNO).



Abb. 39: OTI913 neu als Kulturobjekt geschützt: Wegkapelle



Abb. 40: OTI914A neu als Kulturobjekt geschützt: Wegkreuz 1871



Abb. 41: OTI914B neu als Kulturobjekt geschützt: Wegkreuz



Abb. 42: OTI920 neu als Kulturobjekt geschützt: Sodbrunnen



Abb. 43: OTI921 neu als Kulturobjekt geschützt: Bildstock (1896)

### 5.5.5 Begrünung der Strassenräume

Die Strassenräume sind für die Wahrnehmung und damit das Wohlbefinden im öffentlichen Raum zentral. Die Strassenräume sollen daher mit Grünflächen und Bäumen gestaltet werden.

Bei Gebäuden mit Erdgeschosswohnungen ist im Minimum die Hälfte des Vorlandes zwischen Strassenrand und Fassadenflucht als Grünfläche zu gestalten. Abweichungen zum Beispiel, wo grosse Vorplätze typisch sind, in speziellen Situationen sind möglich. Die Baumkrone wird angerechnet.



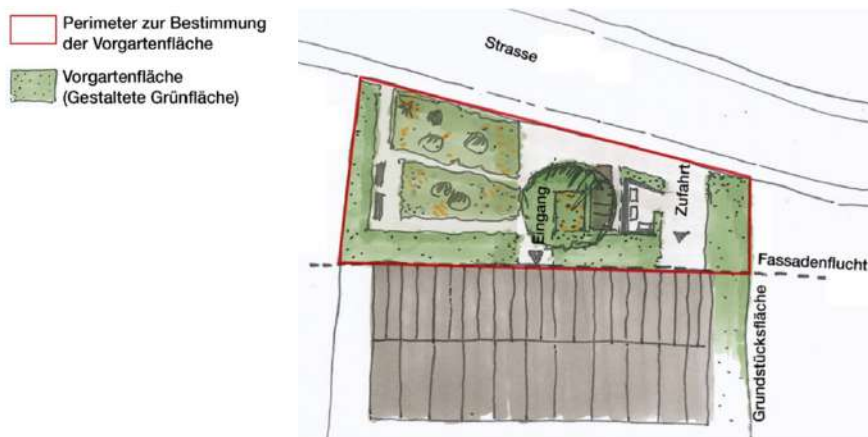


Abb. 44: Abbildung Merkblatt Vorgartenregelung Möriken Wildegg, Marti Partner 2018

### 5.5.6 Archäologische Fundstellen

Die Kantonsarchäologie stellt mit der öffentlich zugänglichen Onlinekarte "Archäologische Fundstellen" im AGIS-Geoportal eine aktuelle und einfach abrufbare Kartengrundlage zu den aktenkundigen archäologischen Fundstellen zur Verfügung ([www.geoportal.ag.ch](http://www.geoportal.ag.ch)). Die Kenntnisse über archäologische Fundstellen können sich fortlaufend verändern. Daher sind diese Karten während der Nutzungsplanungsrevision und bei allfälligen Bauvorhaben zu konsultieren.

Im Übrigen gilt das Kulturgesetz und insbesondere der § 41 KG wie folgt:  
*Abs. 2 Die Gemeinden sind verpflichtet, alle Wahrnehmungen über archäologische Hinterlassenschaften unverzüglich dem Departement zu melden. Sie haben vor Beginn von Aushubarbeiten, bei denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, das Departement zu benachrichtigen.*

*Abs. 3 Werden bei Bau- und Grabungsarbeiten archäologische Hinterlassenschaften entdeckt, müssen die Arbeiten an der betreffenden Stelle sofort unterbrochen werden. Bauherrschaft, Bauleitung und Unternehmen sind verpflichtet, das Departement unverzüglich zu benachrichtigen*

### 5.5.7 Regelung der Verkaufsnutzungen

Bei der Ansiedlung eines Ladens sind bei der Gemeindegrösse von Oberrüti nur kleine Verkaufsnutzungen mit einer Nettoladengrösse bis 500 m<sup>2</sup> zweckmässig (gemäss Definition im kantonalen Richtplan). Die maximal zulässigen Ladenflächen werden in der BNO entsprechend begrenzt (vgl. Vorschriften der Dorfzone § 9 BNO, Vorschriften der Arbeitszone § 12 BNO).

### 5.5.8 Historische Verkehrswege

#### Rechtliche Grundlagen

Historische Verkehrswege gehören zu den gefährdeten Objekten des Natur- und Heimatschutzes. Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält neben den im Gelände noch sichtbaren Strassen und Wegen auch die historisch wertvollen Kunstbauten und Wegbegleiter. Die rechtlichen Grundlagen finden sich im Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), in der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) sowie dem Kantonalen Richtplan, Kapitel S 1.5.

#### Berücksichtigung bei Bau- oder Unterhaltsmassnahmen

Im Bauzonen- und Kulturlandplan sind die historischen Verkehrswege „mit Substanz“ und „mit viel Substanz“ als Orientierungsinhalt eingetragen. In Oberrüti ist das historische Wegenetz in seiner Grundstruktur gut erhalten und im Orts- und Landschaftsbild weitgehend ablesbar geblieben. Die historischen Wegverläufe entsprechen grossenteils auch heute noch öffentlichen Strassen und Wegen des kommunalen und übergeordneten Wegnetzes. Die Gemeinde zieht bei Projekten mit Auswirkungen auf diese Wege und Wegbegleiter die kantonale Fachstelle (beim Departement BVU, Abt. Tiefbau) frühzeitig mit ein.

### 5.5.9 Waldgrenzen

Seit dem 1. Januar 2019 gelten im Aargau generell statische Waldgrenzen. Einwachsende Bestockungen ausserhalb der festgelegten Waldgrenze gelten nicht mehr als Wald. Rechtlich verringern kann sich eine Waldfläche nur durch eine bewilligte Rodung. Die öffentliche Auflage der Waldgrenzenpläne wurde am 30. September 2019 abgeschlossen. Die Waldgrenzen sind somit rechtskräftig.

Der bisherige Informationsinhalt im Bauzonen- und Kulturlandplan, die Bezeichnung von statischen Waldgrenzen, entfällt.

Auf der Online-Karte des Kantons (agis) besteht die Möglichkeit, die kantonalen Waldgrenzen (Stand 1. September 2019) einzusehen.

### 5.5.10 Grund- und Quellwasserschutzzonen

Im Gemeindegebiet Oberrüti befindet sich die Grundwasserfassung an der Reuss.

Der Schutz erfolgt in einem separaten Reglement. Die Grundwasserschutzzone ist aus diesem Grund im Bauzonen- und Kulturlandplan als Orientierungsinhalt eingetragen.

#### Grundwasserschutzzonen

- S1, in Kraft
- S2, in Kraft
- S3, in Kraft

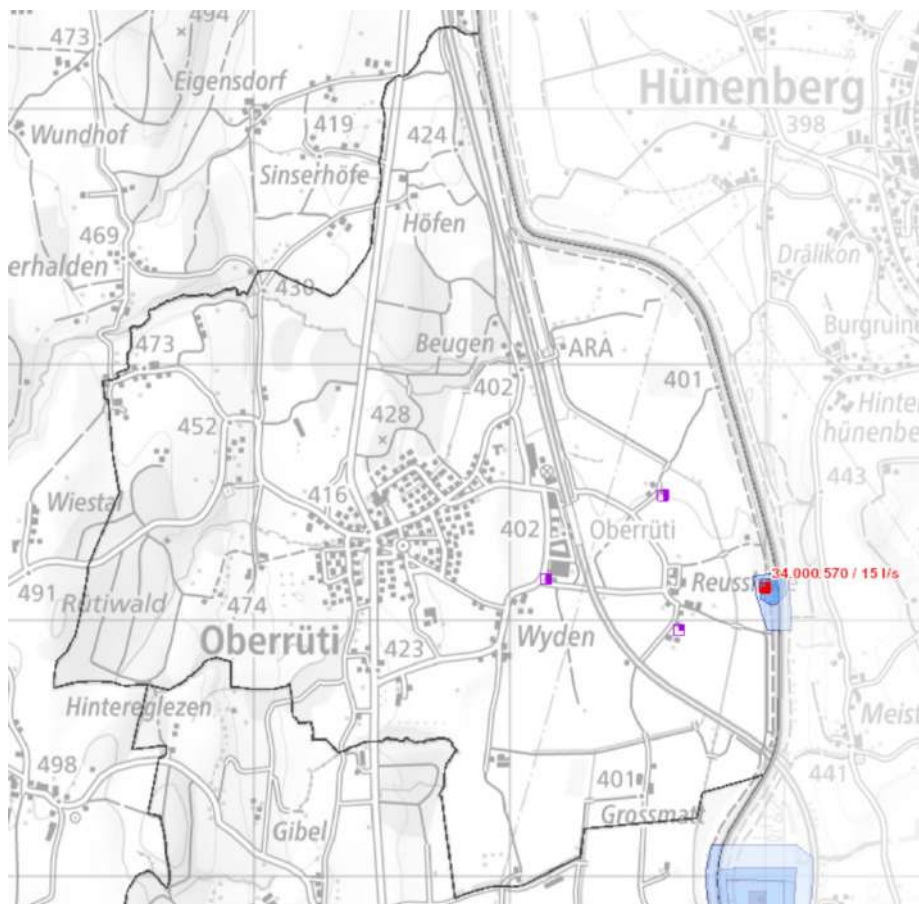


Abb. 45: Ausschnitt Quellwasserschutzzonen in Oberrüti (agis), Juni 2021

### 5.5.11 Gewässerraum und Uferschutzzone

Rechtliche Grundlagen:  
Gewässerschutzgesetz  
und -verordnung  
(GSchG und GSchV),  
§ 127 Baugesetz

Per 1. Januar und 1. Juni 2011 sind auf Bundesebene neue Gewässerschutzbestimmungen in Kraft getreten. Der Bund verpflichtet darin die Kantone, die Gewässerräume auf Stufe Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im Kanton Aargau werden diese neuen Bestimmungen wie folgt umgesetzt:

- Für Rhein, Aare, Reuss und Limmat, für die stehenden Gewässer sowie für die kleinen und eingedolten Bäche mit einer natürlichen Breite < 2 m wird der Gewässerraum direkt im revidierten § 127 BauG<sup>5</sup> mittels der Definition von Uferstreifen festgelegt.
- In den übrigen Fällen (mittelgrosse, 2 bis 15 m breite Fließgewässer) legt der Kanton den Gewässerraum in einer Fachkarte behördenverbindlich fest. Diese ist im Geoportal Aargau (AGIS) einsehbar. Zu beachten ist, dass gemäss Bundesrecht im dicht überbauten Gebiet der Gewässerraum den baulichen

<sup>5</sup> Inkrafttreten innerhalb der Bauzonen am 1. Mai 2016, ausserhalb der Bauzonen am 1. Januar 2017.

Gegebenheiten angepasst werden kann, sofern der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.

- Die eigentumsverbindliche Umsetzung der Gewässerräume erfolgt in der kommunalen Nutzungsplanung oder im Rahmen von Wasserbauprojekten.

Einschränkungen im Gewässerraum

Gemäss Art. 41c GSchV sind die Gewässerräume extensiv zu gestalten und zu bewirtschaften. Es dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege erstellt werden. Zudem dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel eingesetzt werden (dies gilt auch für private Gärten in den Bauzonen). Konkret bedeutet dies, dass beispielsweise die Errichtung von Gartensitzplätzen verboten ist. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums haben Besitzstandgarantie gemäss § 68 BauG. Das heisst, dass der Unterhalt und eine zeitgemässe Erneuerung möglich bleiben.

Umsetzung in der Nutzungsplanung

Gestützt auf § 127 BauG sind in Oberrüti für den Stöckenbach, den Binnenkanal und den Mooskanal die Gewässerräume in der Nutzungsplanung umzusetzen. Für den Stöckenbach wird ein einheitlicher Gewässerraum von 14 m ausgeschieden<sup>6</sup>, für den Binnenkanal beträgt die Breite des Gewässerraums einheitlich 17 m.<sup>7</sup> Beim Mooskanal wird einheitlicher Gewässerraum von 16 m ausgeschieden<sup>8</sup>.

Bei den übrigen Bächen ist der Gewässerraum direkt in § 127 Baugesetz festgelegt. Diese Bäche werden im Bauzonen- und Kulturlandplan mit Kreisen gekennzeichnet (siehe Abschnitt Verwaltungsgerichtsentscheid BauG § 127 unten).

Verwaltungsgerichtsentscheid BauG § 127

Das Verwaltungsgericht erachtet die Gewässerräume, welche gemäss der Gewässerschutzverordnung des Bundes bis 2018 durch die Kantone festgelegt werden müssen, mit der am 1. Mai 2017 in Kraft gesetzten Änderung des Baugesetzes als noch nicht ausreichend grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Der § 127 BauG kann gemäss Beurteilung des Verwaltungsgerichtes nicht direkt angewendet werden und stellt damit lediglich eine behördenverbindliche Bestimmung zur Umsetzung in einem Nutzungsplanungsverfahren dar. Damit können die Bestimmungen von § 127 BauG auch nicht direkt auf konkrete Bauvorhaben angewendet werden.

Basierend auf diesem Entscheid ist auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1 bis und Abs. 2 BauG § 127 genannten Gewässer ein Gewässerraum auszuscheiden. In Absprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau wurde das folgende Vorgehen gewählt:

<sup>6</sup> Berechnung gem. § 41a Gewässerschutzverordnung:  $2.5 \times 2.8 \text{ m} + 7 = 27 \text{ m}$

<sup>7</sup> Berechnung gem. § 41a Gewässerschutzverordnung:  $2.5 \times 4 \text{ m} + 7 = 17 \text{ m}$

<sup>8</sup> Berechnung gem. § 41a Gewässerschutzverordnung:  $2.5 \times 3.6 \text{ m} + 7 = 16 \text{ m}$

- Die übrigen Bäche (§ 127 Abs. 1b u c) werden im Bauzonen- und Kulturlandplan mit Kreislinie gekennzeichnet. In der Legende wird auf den neu angepassten § 19 BNO verwiesen.

Die Gemeinde Oberrüti verfügt über keine stehenden Gewässer, welche grösser als 0.5 ha sind.

Gewässerraumkarte  
Oberrüti

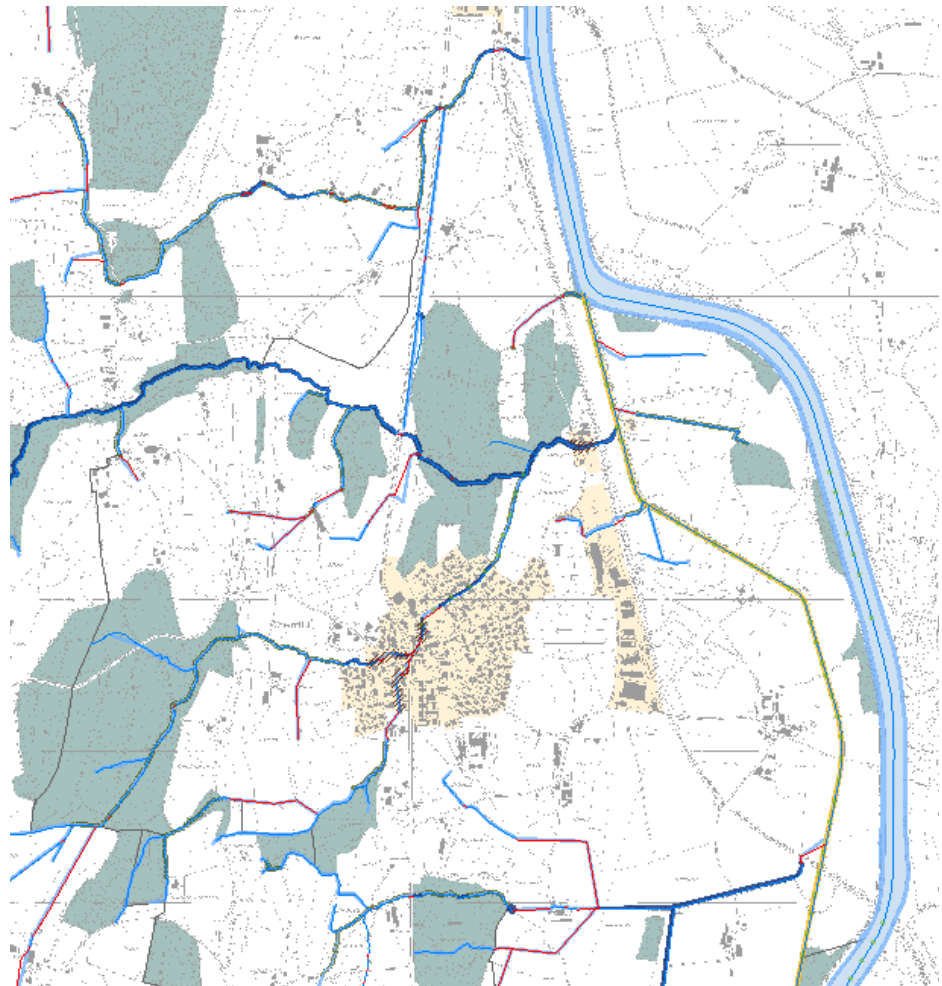


Abb. 46: Ausschnitt Gewässerraumkarte in Oberrüti (agis), Juni 2021

#### Uferschutzzone

Die bestehende Uferschutzzone entlang der Bäche wird aufgehoben und durch den Gewässerraum überlagert.

### 5.5.12 Hochwasserschutz

#### Rechtliche Grundlage

Gemäss dem kantonalen Richtplan (Richtplankapitel L 1.2) sind Kanton und Gemeinde verpflichtet, die Gefahrenkarte und Massnahmenplanung zur Vermeidung von Personen- und Sachschäden umzusetzen. Allenfalls notwendige raumplanerische Massnahmen sind gestützt auf die Gefahrenkarte und die resultierenden Massnahmenplanungen zu prüfen und nötigenfalls grundeigentümergebunden umzusetzen.

Haben Änderungen der Nutzungsplanung Auswirkungen auf das Gefahrenpotenzial oder die Gefährdungssituation, ist die Gefahrenkarte durch die Gemeinde auf die neue Situation anzupassen.

GEFAHRENKARTE IST-ZUSTAND

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- Restgefährdung
- nach dztz. Kenntnisstand keine Gefährdung

Untersuchungsgebiet Gefahrenkarte Hochwasser

□

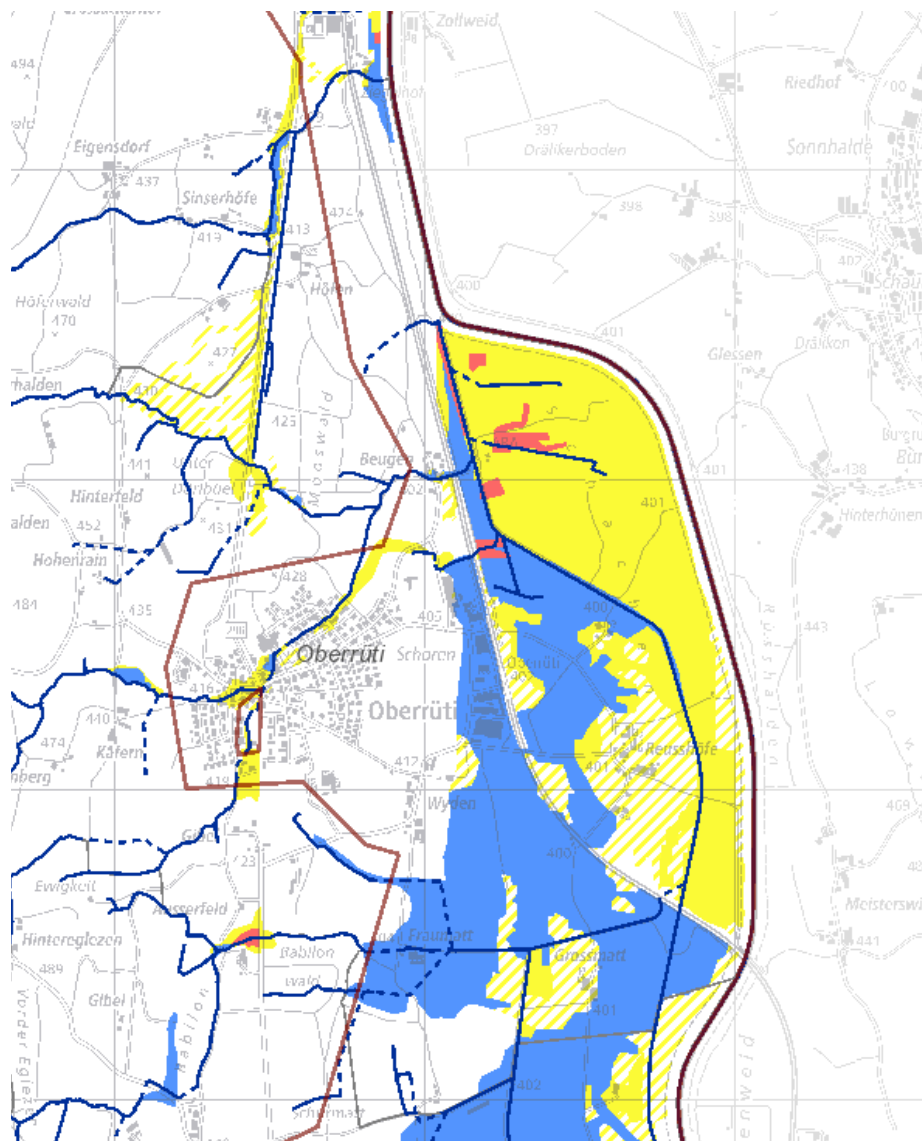


Abb. 47: Ausschnitt Gefahrenkarte Hochwasser in Oberrüti (agis), Juni 2021

Gefahrensituation für  
Oberrüti

In der Gemeinde Oberrüti geht von der Reuss eine geringe Gefahr aus. Entlang der verschiedenen Bäche in der Gemeinde besteht eine mittlere und an wenigen Stellen eine hohe Gefahr.

In den Bauzonen besteht eine geringe bis mittlere Gefahr vom Dorfbach aus. Vom Gibelbach geht eine geringe Gefahr aus. Entlang des Dorfbaches bestehen verschiedene Schutzdefizite. In der Arbeitszone sowie im Gebiet Beugen besteht eine mittlere Gefahr.

Umsetzung mittels  
Delegationsmodell

Aufgrund der Gefahrensituation in Oberrüti ist davon auszugehen, dass im Planungshorizont von 15 Jahren Massnahmen für den Hochwasserschutz getroffen werden könnten, welche einen Einfluss auf die

Gefahrenkarte Hochwasser haben. Aus diesem Grund wird der Hochwasserschutz in der Nutzungsplanung mittels Delegationsmodell umgesetzt. Dies bedeutet, dass auf die Ausscheidung von Hochwassergefahrenzonen mit konkreten Bauvorschriften (z.B. Höhe von Gebäudeöffnungen ab Boden) verzichtet wird. Im Bauzonenplan wird stattdessen das hochwassergefährdete Gebiet ausgewiesen. Bauvorhaben innerhalb dieser Gebiete müssen projektspezifische Hochwasserschutzmassnahmen im jeweiligen Baugesuch ausweisen (siehe § 27 BNO). Bei Bauvorhaben innerhalb der Gebiete mit Hochwasserrestgefährdung ist der Nachweis von Schutzmassnahmen freiwillig.

Gebiete mit  
Restgefährdung

Die Gebiete mit Restgefährdung werden im Bauzonenplan in den Orientierungsinhalt aufgenommen.

Freihaltegebiet  
Hochwasser im  
Kulturland

Mit dem Richtplan 2011 wurde das Freihaltegebiet Hochwasser festgesetzt (Richtplan Kapitel L 1.2 Beschlüsse 3). Es sind Gebiete ausserhalb der Bauzone, welche laut Gefahrenkarte Hochwasser oder Gefahrenhinweiskarte von Hochwasser betroffen sein können oder deren Überschwemmung dazu dient, Hochwasserschäden zu mindern. Dieses Freihaltegebiet muss durch geeignete Bestimmungen oder andere Zonen, die Freihaltegebiet entsprechen, ausgeschieden werden.

Auf dem Gemeindegebiet von Oberrüti wird eine überlagerte Freihaltezone Hochwasser entlang der Reuss im Kulturlandplan ausgeschieden. In die BNO § 26 werden die dazugehörenden Bestimmungen aufgenommen.

Oberflächenabfluss /  
Hangwasser

Da das Siedlungsgebiet der Gemeinde Oberrüti in der Ebene liegt, stellt der Oberflächenabfluss keine Gefahr dar. Es werden keine Vorschriften in der BNO festgelegt.

### 5.5.13 Wildtierkorridor

Im Westen des Gemeindegebietes befindet sich der Perimeter des Wildtierkorridors AG 28 (Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung). Dieser wird im Kulturlandplan dargestellt und in der Bau- und Nutzungsordnung (§ 21 BNO) werden entsprechende Vorschriften festgelegt.





Ausgangs- lage	Richtplan- aussage	
		Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung
		Wildtierkorridor von kantonaler Bedeutung
		überregionale Ausbreitungsachse
		Gewässer
		Siedlungsgebiet
		Wald
		National- / Kantonsstrasse
		Schienennetz

Abb. 48: Kantonaler Richtplan Aargau Teilkarte L 2.6 Wildtierkorridore

## 5.6 Umweltaspekte

Keine UVP-Pflicht

Die Gesamtrevision Nutzungsplanung löst keine Nachfolgeplanungen für Anlagen aus, welche der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterstehen.

Verkehrslärm durch  
Strasse und Bahn

Die Gemeinde Oberrüti liegt an der Hauptverkehrsachse K125 und der Verbindungsstrasse K345. Zudem führt die Bahnlinie Gexi Ost – Rotkreuz – Immensee West an Oberrüti vorbei. Dies sind die Hauptlärmquellen.

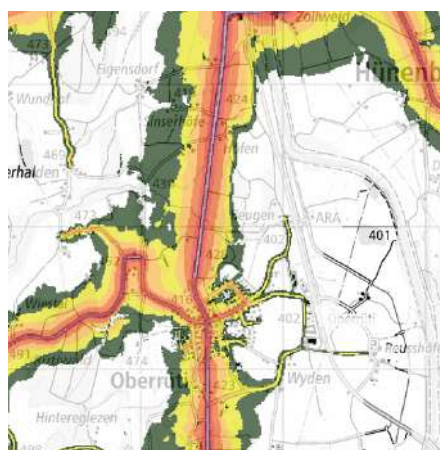


Abb. 49: Ausschnitt Strassenbelastungsplan in Oberrüti am Tag

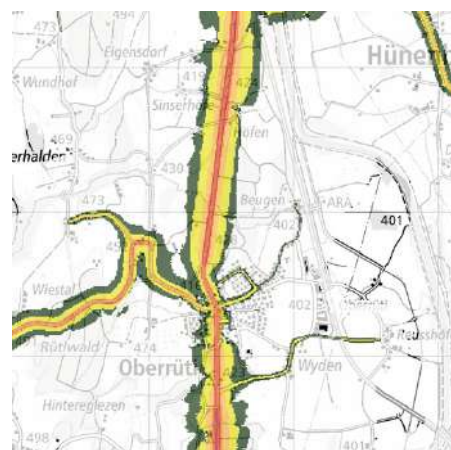


Abb. 50: Ausschnitt Strassenbelastungsplan in Oberrüti in der Nacht

Quelle:  
map.geo.admin.ch /  
swisstopo: Abgerufen  
Juni 2021 / Lärmbelas-  
tung durch Strassen- und  
Bahnverkehr (jeweils  
Lr\_Tag/ Lr Nacht) (Bun-  
desamt für Umwelt  
BAFU)

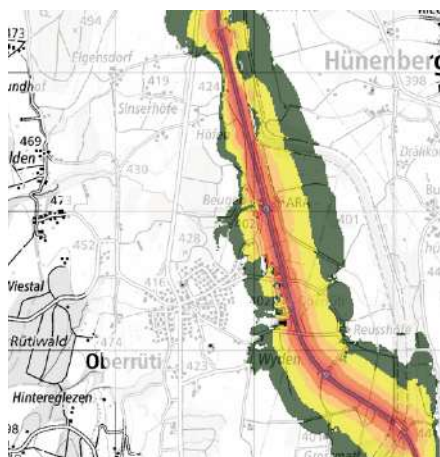


Abb. 51: Ausschnitt Bahnbelastungsplan in Oberrüti am Tag

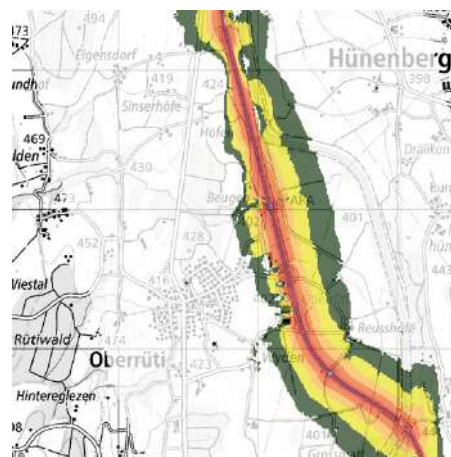


Abb. 52: Ausschnitt Bahnbelastungsplan in Oberrüti in der Nacht

Gemäss dem Strassenlärm Emissionskataster, beträgt die Lärmbelastung der Hauptstrasse K125 76.3 dB(A) am Tag und 67.3 dB(A) in der Nacht. Der Berechnung liegt ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) hochgerechnet auf das Jahr 2016, mit 8168 Fahrzeugen. Der Schwerverkehrsanteil betrug am Tag 8% und in der Nacht 5% (% bezogen auf den durchschnittlichen Verkehr Tag und Nacht).

Für die Abtwilerstrasse (K345) beträgt die Lärmbelastung 63.8 dB(A) am Tag und 51.3 dB(A) in der Nacht. Der Berechnung liegt ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) hochgerechnet auf das Jahr 2016, mit 816 Fahrzeugen. Der Schwerverkehrsanteil betrug am Tag 8% und in der Nacht 3% (% bezogen auf den durchschnittlichen Verkehr Tag und Nacht).

#### Beurteilung Grenzwerte

- Immissionsgrenzwert eingehalten
- Immissionsgrenzwert ueberschritten
- Alarmwert ueberschritten

#### Grobkataster

- kritisch Grenzwerte ES II
- kritisch Grenzwerte ES III

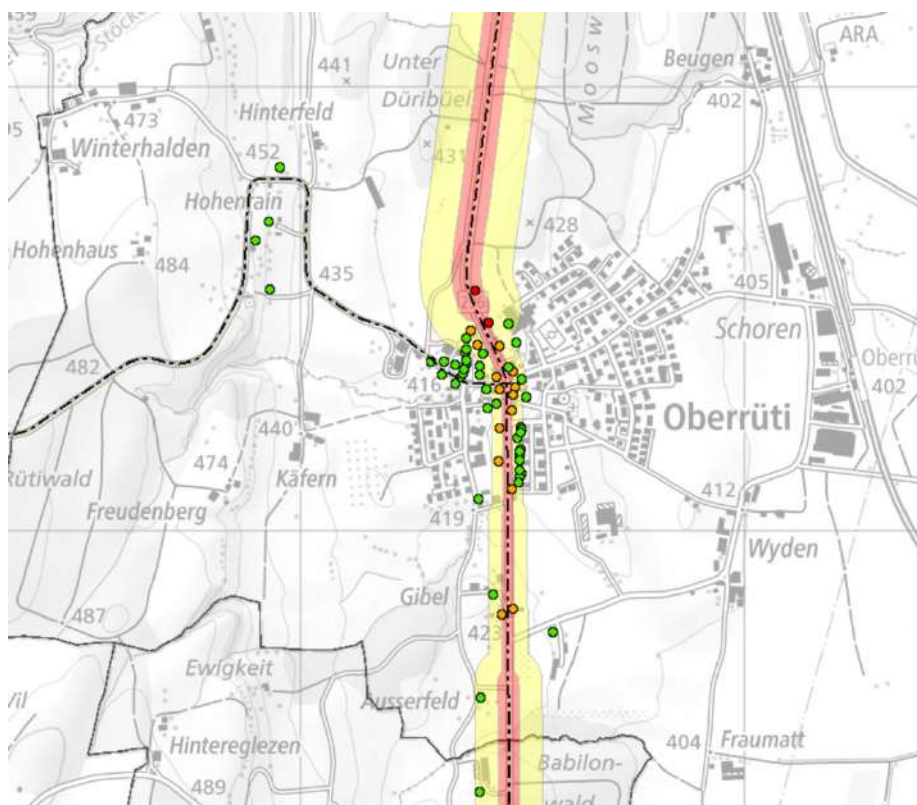


Abb. 53: Ausschnitt Strassenbelastungsplan in Oberrüti (agis), erstellt Juni 2021, Datenbasis 2013

#### Empfindlichkeitsstufe ES

In der Dorfzone ist die Empfindlichkeitsstufe III massgebend. Die Immissionsgrenze wird gemäss Abb. 35 in der Dorfmitte entlang der Kantonsstrasse teilweise überschritten. Der Alarmwert wird am nördlichen Dorfeingang zwei Mal überschritten. In Gebieten mit Grenzwertüberschreitungen sind bei Baugesuchen spezielle Anforderungen an die Bauweise zu beachten

#### Luft

Da es in Oberrüti weder Betriebe mit Schadstoffanlagen noch Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen gibt, werden keine Vorgaben zur Verringerung der Luftbelastung in die BNO aufgenommen.

#### Ablagerungsstandorte

Der Kataster der belasteten Standorte wird von der Abteilung für Umwelt des BVU erstellt. Der Kataster erfasst Flächen, auf welchen in früheren Jahren Abfälle gelagert wurden oder die als ehemalige Unfall- und Betriebsstandorte mit Schadstoffen belastet sind. Für den einzelnen Standort kann bei der Abteilung für Umwelt BVU ein Datenblatt angefordert werden.

Die Eigentümer der betroffenen Parzellen sind verpflichtet im Baubewilligungsverfahren entsprechend den Einträgen im Datenblatt die Altlastenproblematik zu untersuchen. Bei Bauvorhaben ist das verunreinigte Aushub- und Abbruchmaterial fachgerecht zu entsorgen. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind keine Massnahmen vorgesehen.



**Belastete Standorte (KBS)**

- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert
- Belastet, untersuchungsbedürftig
- Belastet, überwachungsbedürftig
- Belastet, sanierungsbedürftig

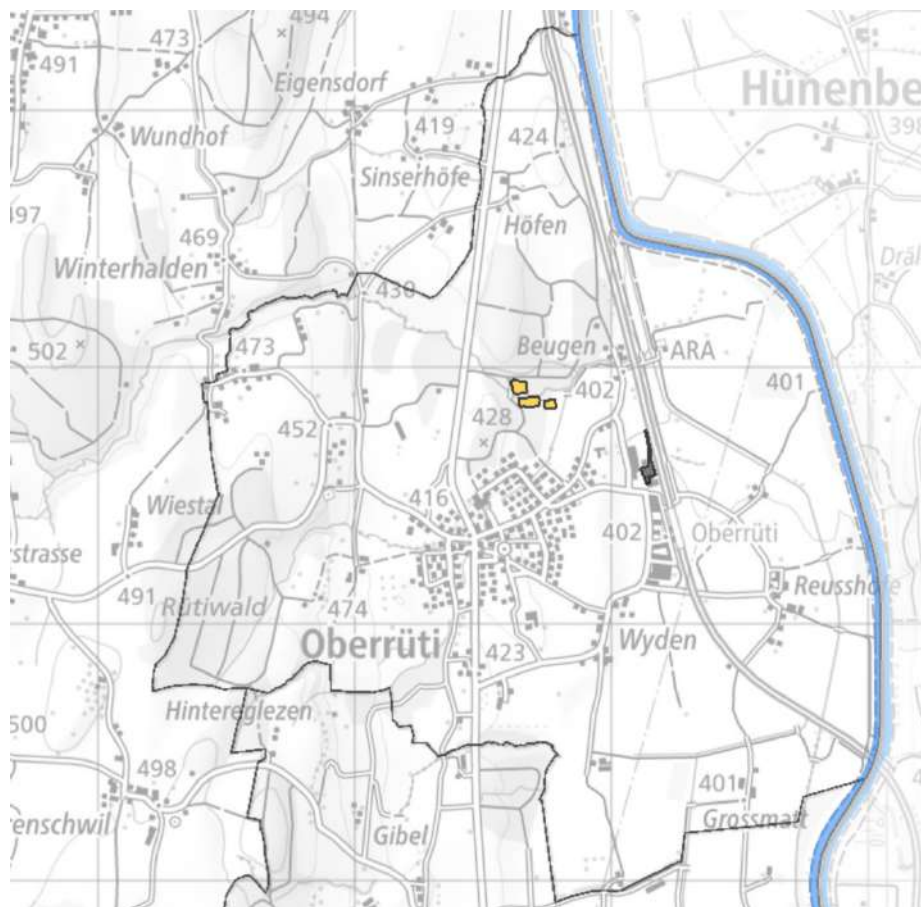


Abb. 54: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte in Oberrüti (KBS) (agis), Juni 2021

Gemäss Kataster der belasteten Standorte sind in Oberrüti vier belastete Standorte verzeichnet. Beim Mooswald sind drei Standorte mit "Belastet, weder überwachungs- noch sanierungspflichtig" (orange) sowie eine in der Arbeitszone mit "belastet, Untersuchungsbedürftigkeit noch nicht definiert" (grau) gekennzeichnet.

## 6 Organisation und Ablauf

### 6.1 Planungsorganisation

#### Planungskommission

Der Gemeinderat hat folgende Planungskommission eingesetzt:

- Werner Küttel, Vorsitzender Planungskommission, Gemeinderat bis 31.12.2021
- Franziska Baggenstos, Gemeindeammann
- Thomas Schwarzentruher, Gemeinderat ab 01.01.2022
- Hans Adler
- Roland Birrer
- Josef Bühlmann
- Jürg Jenni
- Christian Zemp, Gemeindeschreiber bis 31.12.2021
- Patrick Troxler, Gemeindeschreiber ab 01.01.2022

#### Planungsbüro

Der Gemeinderat hat beschlossen, den Auftrag zusammen mit dem Planungsbüro Marti Partner Architekten und Planer AG durchzuführen.

- Lidia Räber, verantwortliche Partnerin
- Thomas Meier, Beratung
- Sandrine Florey, Unterstützung Sachbearbeitung

#### Bauinventar

Das bestehende Kurzinventar von 1995 wurde von der kantonalen Denkmalpflege als "Bauinventar" mit Stand März 2022 aktualisiert.

#### Natur- und Landschaftsinventar

Das bestehende Landschaftsinventar Oberrüti von 1986 wurde vom Büro Schlitner Landschaftsplanung, Oberrüti, auf den Endstand März 2022 aktualisiert.

Das aktualisierte Natur- und Landschaftsinventar wurde der Planungskommission durch das Büro Schlitner Landschaftsplanung vorgestellt.

### 6.2 Planungsablauf

#### Planungsablauf gemäss Baugesetz

Planungsablauf gemäss §§ 3 und 23ff Baugesetz:

1. Entwurf der Nutzungsplanung, Verabschiedung durch den Gemeinderat
2. Kantonale Vorprüfung  
Die kantonalen Amtsstellen prüfen die Recht- sowie Zweckmässigkeit und erstellen einen Vorprüfungsbericht.

3. Mitwirkungsverfahren  
Der Planungsentwurf wird zur Mitwirkung für jedermann öffentlich aufgelegt und auf der Homepage aufgeschaltet. Das Ergebnis ist im Mitwirkungsbericht zusammengefasst, welcher vom Gemeinderat verabschiedet wird.  
Die Schritte 2. und 3. werden miteinander durchgeführt.
4. Überarbeitung des Planungsentwurfs
5. Öffentliche Auflage / Einwendungsverfahren  
Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erheben. Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einsprachen.
6. Eventuell Überarbeitung
7. Beschluss  
Die Gemeindeversammlung beschliesst die Vorlage. Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
8. Eventuell Beschwerdeverfahren
9. Der Regierungsrat genehmigt die Nutzungsplanung.

## **6.3 Erfolgter Planungsablauf**

### **6.3.1 Entwurf der Nutzungsplanung**

#### Planungsentwurf

Der Planungsentwurf wurde an zehn Kommissionssitzungen Schritt für Schritt entwickelt. Die Startsituation fand im Oktober 2019 statt. Bis zum Stand 03. März 2022 fanden die Kommissionssitzungen und verschiedene Einzelgespräche statt.

Ein besonders wichtiger Meilenstein war der Workshop zum Räumlichen Entwicklungsleitbild im Mai 2019, an dem über 20 Einwohnerinnen und Einwohner teilnahmen.

Mit den Direktbetroffenen wurden Gespräche geführt.

#### Verabschiedung

Der Gemeinderat hat den Planungsentwurf mit Stand vom 03.03.2022 am 07.03.2022 zur kantonalen Vorprüfung, regionalen Stellungnahme und zur Mitwirkung der Bevölkerung verabschiedet.

#### Mitwirkung

Die Mitwirkung der Bevölkerung findet vom 23. März bis 21. April 2022 statt. Die Orientierungsveranstaltung ist für den 26. März 2022 vorgesehen.

*Verfahrensschritte werden laufend nachgeführt.*

**Anhang:**

- Anhang 1    Tabellen: Ein, Aus- und Umzonungen**
- Anhang 2    Tabelle: Erweiterung Fruchtfolgeflächen**
- Anhang 3    Tabelle: Flächenbilanz Bauzonenplan Entwurf**
- Anhang 4    Tabelle: Flächenbilanz Bauzonenplan Rechtskräftig**
- Anhang 5    Berechnung Bauzonenkapazität**



## Ein- und Auszonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 1.2 (Kompensation Einzonungen mit Auszonungen)

Nr.	Beschreibung / Lage	Parzellen Nr.	Einzonung m2	Auszonung m2	GrundeigentümerIn	Bemerkungen	FFF-Bilanz m2 gemäss LWAG
1.1	Dorfzone Beugen	870		3'803	Privat		3'433
1.2	Dorfzone Beugen	872		682	Privat		
1.3	Dorfzone Beugen	555		611	Privat		
1.4	Dorfzone Beugen	559		613	Privat		
2	öBA Schulhaus	445		1'984	Einwohnergemeinde		1'984
3	Tellstrasse	341	6'913		Privat		-6'913
3	Tellstrasse	375	608		Privat		-608
	<b>Total</b>		<b>7'521</b>	<b>7'693</b>			<b>5'417</b>

## Ein- und Auszonungen gemäss Richtplan, Kapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5 (Anordnungsspielraum für parzellenscharfe, zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzone)

Nr.	Beschreibung / Lage	Parzellen Nr.	Einzonung m2	Auszonung m2	GrundeigentümerIn	Bemerkungen	Beschluss
1.5	Beugenstrasse	386		249	Einwohnergemeinde	Strassenparzelle	3.5d
1.6	Beugenstrasse	792		62	Einwohnergemeinde	Strassenparzelle	

**Umzonungen**

Nr.	Beschreibung / Lage	Parzellen Nr.	Umzonung m2	GrundeigentümerIn	Bemerkungen
4.1	Wohnzone 2 in Dorfzone	151	689	Privat	
4.2	Wohnzone 2 in Dorfzone	529	1'737	Privat	
5.1	Wohnzone 2 in Dorfzone	847	1'884	Kirchgemeinde	
5.2	Wohnzone 2 in Dorfzone	918	4'091	Kirchgemeinde	
6.1	öBa in Dorfzone (Areal Kirche)	457	853	Kirchgemeinde	
6.2	öBa in Dorfzone (Areal Kirche)	150	1'132	Kirchgemeinde	
7	Wohnzone 2 in Dorfzone	854	520	Einwohnergemeinde	
8	Wohnzone 2 in Dorfzone	917	267	Einwohnergemeinde	
	<b>Total</b>		<b>11'173</b>		

## Statistik, Erweiterung Fruchfolgeflächen

	Beschreibung / Lage	Parzellen Nr.	Fläche m2	GrundeigentümerIn	Bemerkungen
	Gebiet Schachen	32	5'459	Markus Bieri	ganze Parzelle neu als FFF
	Gebiet Schachen	38	7'441	Gertrud Vollenweider	ganze Parzelle neu als FFF
	Gebiet Schachen	39	5'012	Monika Villiger	ganze Parzelle neu als FFF
	Gebiet Schachen	562	2'680	Paul Meier	ganze Parzelle neu als FFF
	Gebiet Schachen	563	20'590	Paul Meier	ganze Parzelle neu als FFF
	Gebiet Schachen	27	4'691	Reto Weibel	nur ein Teil der Parzelle neu als FFF
	Restfläche Engelgasse/Räbeweg	242	2'476	Richard Näf	nur ein Teil der Parzelle neu als FFF
	Restfläche Moos	497	4'822	Claudia König	nur ein Teil der Parzelle neu als FFF
	Restfläche Fraumatt	512	6'523	Markus Rüttimann	nur ein Teil der Parzelle neu als FFF
	<b>Total</b>		<b>59'694</b>		

## Gemeinde Oberrüti, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan Flächenstatistik der geplanten Bauzonen

<b>Geplante Bauzonen</b> Stand: Bauzonenplan 03. März 2022	Überbaut*	Unüberbaut*	Total
	ha	ha	ha
Dorfzone	7.55	1.35	<b>8.90</b>
W3	0.60	0.75	<b>1.35</b>
W2	14.15	0.15	<b>14.30</b>
Total Wohn- und Mischzonen	22.30	2.25	<b>24.55</b>
OeBA	2.15	0.90	<b>3.05</b>
Arbeitszone	7.75	1.10	<b>8.85</b>
<b>Total</b>	<b>32.20</b>	<b>4.25</b>	<b>36.45</b>

\* Quelle: Übersicht über den Stand der Erschliessung 2019 & unüberbaute Fläche Kernzone Beugen

## Gemeinde Oberrüti, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan

## Flächenstatistik der rechtskräftigen Bauzonen

rechtskräftige Bauzonen	Überbaut*	Unüberbaut*	Total
	ha	ha	ha
Dorfzone	7.50	0.90	<b>8.40</b>
W3	0.60	0.00	<b>0.60</b>
W2	14.65	0.65	<b>15.30</b>
Total Wohn- und Mischzonen	22.75	1.55	<b>24.30</b>
ÖBA	2.05	1.40	<b>3.45</b>
Arbeitszone	7.70	1.20	<b>8.90</b>
<b>Total</b>	<b>32.50</b>	<b>4.15</b>	<b>36.65</b>

# Gemeinde Oberrüti, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan

## Einwohnerdichte und Einwohnerkapazität der überbauten Zonen

<b>Geplante Bauzonen Stand März 2022</b>	<b>Fläche überbaut</b>	<b>Einwohner* (pro Gebäude Ende 2018)</b>	<b>Dichte überbaut</b>	<b>zu erreichende E-Dichte</b>	<b>E-Kapazität überbaut</b>	<b>E-Total überbaut</b>
	<i>ha</i>	<i>Anzahl E</i>	<i>E/ha</i>	<i>E/ha</i>	<i>E</i>	<i>E</i>
Dorfzone	7.6	513	68	73	38	551
W3	0.6	49	82	82	0	49
W2	14.2	807	57	57	0	807
<b>Bauzonen Total</b>	<b>22.3</b>	<b>1369</b>	<b>61</b>	<b>63</b>	<b>38</b>	<b>1407</b>
OeBA	2.15					0
Arbeitszone	7.75					0
<b>Total</b>	<b>32.2</b>	<b>1369</b>				<b>1407</b>
ausserhalb Bauzone						35

\* Einwohner pro Gebäude Ende 2018 (STATPOP)

Gemeinde Oberrüti, Gesamtrevision Bauzonen- und Kulturlandplan  
**Zukünftige Dichte und Einwohnerkapazität der unüberbauten Zonen**

<b>Geplante Bauzonen Stand März 2022</b>	Fläche unüberbaut	E-Dichte unüberbaut	E-Kapazität unüberbaut*	E-Total zukünftig (überb.+ unüberb.)
	<i>ha</i>	<i>E/ha</i>	<i>E</i>	<i>E</i>
Dorfzone	1.4	70	<b>95</b>	645
W3	0.8	100	<b>75</b>	124
W2	0.2	60	<b>15</b>	822
<b>Bauzonen Total**</b>	<b>2.3</b>	<b>82</b>	<b>185</b>	<b>1591</b>
OeBA	0.9			0
Arbeitszone	1.1			0
<b>Total</b>	<b>3.2</b>			<b>1591</b>
ausserhalb Bauzone				35