

# Teiländerung Nutzungsplanung Gebiet «Ruchen»

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Eiken

1. Oktober 2025

**Stand für kantonale  
Vorprüfung und Mitwirkung**





## **Bearbeitung**

Barbara Gloor

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU,

MAS FHNW in Business- und Prozess-Management

Manuela Weber

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

## **Begleitung**

Gemeinde Eiken

Hauptstrasse 73b

5074 Eiken

## **Auftraggeber**

Entsorgung Eiken AG

Sägeweg 7

5074 Eiken

Titelbild: Luftbild mit Kennzeichnung des Gebiets «Ruchen» (agis, 2024)

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet

---



# Inhaltsverzeichnis

|          |                                                            |           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------|
|          | <b>Zusammenfassung</b>                                     | <b>7</b>  |
| <b>1</b> | <b>Planungsgegenstand und Ziele</b>                        | <b>8</b>  |
| 1.1      | Ausgangslage                                               | 8         |
| 1.2      | Ziele und Inhalte der Planung                              | 8         |
| 1.3      | Laufende Prozesse und Verfahren                            | 10        |
| <b>2</b> | <b>Rahmenbedingungen</b>                                   | <b>11</b> |
| 2.1      | Planungsgebiet                                             | 11        |
| 2.2      | Rechtliche Rahmenbedingungen                               | 12        |
| 2.3      | Planerische Rahmenbedingungen                              | 23        |
| 2.4      | Weitere Rahmenbedingungen                                  | 24        |
| <b>3</b> | <b>Planungsvorhaben</b>                                    | <b>34</b> |
| 3.1      | Entwicklungsschritte Gebiet Ruchen                         | 35        |
| 3.2      | Weitere Anforderungen und Themenbereiche                   | 36        |
| 3.3      | Umweltverträglichkeit: Pflichtenheft für Hauptuntersuchung | 41        |
| <b>4</b> | <b>Planungsrechtliche Umsetzung</b>                        | <b>42</b> |
| 4.1      | Bauzonen- (BZP) und Kulturlandplan (KLP)                   | 42        |
| 4.2      | Bau- und Nutzungsordnung (BNO)                             | 42        |
| <b>5</b> | <b>Interessenabwägung nach Art. 3 RPV</b>                  | <b>46</b> |
| 5.1      | Ermittlung von Interessen                                  | 46        |
| 5.2      | Bewertung von Interessen                                   | 46        |
| 5.3      | Abwägung der Interessen                                    | 50        |
| <b>6</b> | <b>Organisation und Verfahren</b>                          | <b>52</b> |
| 6.1      | Organisation und Beteiligte                                | 52        |
| 6.2      | Verfahren                                                  | 52        |
| 6.3      | Regionale Stellungnahme                                    | 53        |
| 6.4      | Kantonale Vorprüfung                                       | 53        |
| 6.5      | Mitwirkung der Bevölkerung                                 | 53        |
| 6.6      | Öffentliche Auflage                                        | 53        |
| 6.7      | Gemeindeversammlung                                        | 53        |
| 6.8      | Genehmigung                                                | 53        |
| <b>7</b> | <b>Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV</b>                 | <b>54</b> |
|          | <b>Abbildungsverzeichnis</b>                               | <b>55</b> |
|          | <b>Abkürzungen / Glossar</b>                               | <b>56</b> |

## Beilagen:

- Antrag «Erweiterung kommunale Arbeitszonen», Gemeinde Eiken, April 2025
- Ergänzungsfragen zum Antrag der REPLA Fricktal Regio, Metron Raumentwicklung AG im Namen der Gemeinde Eiken, Juli 2025
- Arealentwicklungskonzept Parz. 5362 & 5779, Entsorgung Eiken AG, April/Oktober 2025
- «UVB Ruchen», Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung, Oktober 2025



# Zusammenfassung

Das Gebiet Ruchen ist ein etablierter Entsorgungsstandort im Kanton Aargau. Hier sind seit vielen Jahren die Entsorgung Eiken AG (EEAG) und die Auffüllgesellschaft Sisseln Münchwilen (AGSM AG) ansässig. Die EEAG hat in den vergangenen Jahren begonnen, ihr Angebot auszubauen und die dafür nötige Infrastruktur zu schaffen – insbesondere mit Blick auf die Entwicklung im nahegelegenen Entwicklungsschwerpunkt Sisslerfeld. Dafür erhielt sie ordentliche Baubewilligungen für eine gedeckte Halle, eine befestigte Ein- und Ausfahrt sowie eine Gewichtswaage und einen Bürocontainer. Doch die Anlagen stehen im Widerspruch zur Nutzungsplanung, nach der das Gebiet Ruchen grösstenteils in der Materialaufbereitungszone und zu einem kleinen Teil in der Landwirtschaftszone liegt. Mit einer Teiländerung der Nutzungsplanung sollen die rechtliche Grundlage und die Nutzung wieder in Einklang gebracht werden.

Zunächst hatte die EEAG für den Betrieb ihrer Anlage einen alternativen Standort in der Region gesucht, jedoch weder unter gewerblichen noch unter privaten Landeigentümern einen geeigneten Ort gefunden. Daraufhin hat sie die geplante Flächennutzung auf ihrer Parzelle im Gebiet Ruchen bestmöglich optimiert: Eine zweigeschossige Halle und effiziente Wegeverbindungen erlauben es bis 2040, mit geringfügig mehr Nutzfläche als heute ein deutlich höheres Angebot und viermal mehr Arbeitsplätze zu schaffen. Trotz Optimierung sind die Vorhaben nicht zonenkonform.

Damit die EEAG am Standort Ruchen bleiben und den wertschöpfenden Betrieben in der Region auch künftig ihre Dienstleistungen anbieten kann, sollen die Parzellen der Entsorgungsunternehmen (Parzellen Nrn 5362 und 5779) teilweise eingezont und einer Arbeitszone sowie einer Naturschutzzone (Nichtbauzone) zugewiesen werden.

Die Baulandreserven der Gemeinde Eiken sind ausgeschöpft. Mit einer Betriebsaufgabe auf dem Areal Sagi (Parzelle Nr. 5371) werden jedoch Arbeitszonenflächen frei, die zugunsten einer Einzonung im Gebiet Ruchen umverteilt werden können. Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 5371 ist über das Vorhaben informiert und unterstützt es.

Ein Grossteil der beiden Parzellen Nrn. 5779 und 5362 soll von der Nichtbauzone (§ 29 Materialaufbereitungszone BNO) in eine Arbeitszone «Ruchen» eingezont werden. Die Einzonungsfläche beträgt ca. 18'490 m<sup>2</sup>. Die restlichen Teilflächen werden der Naturschutzzone zugeordnet (rund 4'400 m<sup>2</sup>). Mit der Unterteilung in Arbeits- und Naturschutzzone werden lediglich jene Flächen für Bauland beansprucht, die für das spätere Projektvorhaben auch zwingend notwendig sind. Das Ergebnis der Interessenabwägung nach Art. 3 RPV zeigt alles in allem eine positive Auswirkung der Teiländerung der Nutzungsplanung auf die lokale und regionale Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft.

Sowohl der Kanton als auch die Gemeinde ist bestrebt, eine dauerhafte Lösung für die beiden regional tätigen KMU zu finden. Die Flächenverschiebung im Rahmen der vorgedragenen Teiländerung der Nutzungsplanung, die nach Genehmigung in die laufende Gesamtrevision Nutzungsplanung integriert werden soll, bietet diese Lösung.

# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Ruchen mit den Parzellen Nrn. 5779 und 5362 liegt an verkehrstechnisch günstiger Lage zwischen den Ortschaften Eiken und Sisseln. Es grenzt im Norden und Westen an die Autobahn beziehungsweise den Autobahnzubringer mit Park+Pool-Anlage des Bundes (Parzelle Nr. 5774). Im Süden wird es durch den Sägeweg erschlossen. Sowohl die Parzelle Nr. 5779 der Entsorgung Eiken AG (EEAG) als auch die Parzelle Nr. 5362 der Auffüllgesellschaft Sisseln Münchwilen AG (AGSM AG) befindet sich grösstenteils in der Materialaufbereitungszone («Weitere Zone» gemäss Art. 18 RPG – Bundesgesetz über die Raumplanung) und zu einem kleinen Teil in der Landwirtschaftszone. Beide KMU sind seit vielen Jahren an diesem Standort tätig.

Insbesondere die EEAG hegt Bestrebungen, ihr Angebot am Standort Eiken auszubauen und – vor allem im Hinblick auf die Entwicklung im nahegelegenen Sisslerfeld – weitere Entsorgungslösungen anzubieten. Diese zusätzlichen Nutzungen bedingten gewisse Investitionen von Seiten der EEAG, die das Departement Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau (DBVU) im Jahr 2019 bewilligt hat. Ein Jahr später teilte das DBVU der EEAG mit, dass die neuen Nutzungen nicht den Nutzungsmöglichkeiten einer Materialaufbereitungszone gemäss § 29 BNO (Eiken; Bau- und Nutzungsordnung) entsprechen und trotz der bestehenden Bau- und Betriebsbewilligung der Betrieb teils nicht weitergeführt werden darf, sofern die raumplanerischen Voraussetzungen nicht erfüllt werden. In ersten Gesprächen mit der Abteilung für Umwelt und der Abteilung Raumentwicklung wurde nach Lösungen (Einzonung oder Umsiedlung) gesucht.

Die EEAG und die AGSM AG sind daran interessiert, ihre Aktivitäten und Dienstleistungen als Teile der regionalen Wertschöpfungskette weiterzuführen. Deshalb hat sich die EEAG bereits 2020 darum bemüht, gemeinsam mit der Gemeinde Eiken eine dauerhafte Lösung zu finden. Da bis Ende 2022 kein Grundstück (weder eines privaten noch eines gewerblichen Landbesitzers) für den Betrieb an einem anderen geeigneten Standort innerhalb der Bauzone gefunden werden konnte, wird nun eine Einzonung angestrebt: Die Parzellen Nrn. 5362 und 5779 sollen teilweise eingezont und der Arbeitszone sowie der Naturschutzzone zugewiesen werden.

Die EEAG sicherte sich bis anhin den Betrieb mit der abfallrechtlichen Betriebsbewilligung vom 24. November 2021. Diese wurde mehrmals verlängert, letztmalig bis zum 31. Mai 2025. Die vom DBVU erteilten abfallrechtlichen Betriebsbewilligungen erlaubt der EEAG einen Betrieb, der über die in der Materialaufbereitungszone vorgesehene Bauschutt- und Belagsaufbereitung hinausgeht. Sämtliche Bauten und Anlagen sowie Tätigkeiten der EEAG in diesem Gebiet wurden ebenfalls ordentlich bewilligt. Dennoch ist die betriebliche Tätigkeit der EEAG heute nicht mehr mit dem Zweck der Materialaufbereitungszone gemäss Art. 18 RPG vereinbar.

Die AGSM AG arbeitet zum aktuellen Zeitpunkt im Rahmen der Möglichkeiten einer Materialaufbereitungszone. Bestimmte Teilflächen stellt sie der EEAG zur Mitbenützung zur Verfügung (zonenkonforme Nutzungen). Sobald die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen vorliegen, wird die EEAG ihre Betriebstätigkeit auf weitere Flächen der AGSM AG ausdehnen.

## 1.2 Ziele und Inhalte der Planung

Damit sich die regionalen Betriebe zukunftsgerichtet weiterentwickeln können, bedarf es einer raumplanerischen Lösung. Ziel ist es, im Rahmen einer Teiländerung der

---

Nutzungsplanung Teilflächen der beiden Parzellen Nrn. 5779 und 5362 einzuzonen, um rechtliche Grundlage und Nutzung wieder in Einklang zu bringen.

Ein Grossteil der beiden Parzellen Nrn. 5779 und 5362 soll von der Nichtbauzone (§ 29 Materialaufbereitungszone BNO) in eine Arbeitszone «Ruchen» eingezont werden. Die Einzonungsfläche beträgt ca. 18'490 m<sup>2</sup> (siehe Abbildung 1). Die restlichen Teilflächen werden der Naturschutzzone zugeordnet (rund 4'400 m<sup>2</sup>). Innerhalb der Systematik der BNO soll eine spezifische Arbeitszone «Ruchen» geschaffen werden.

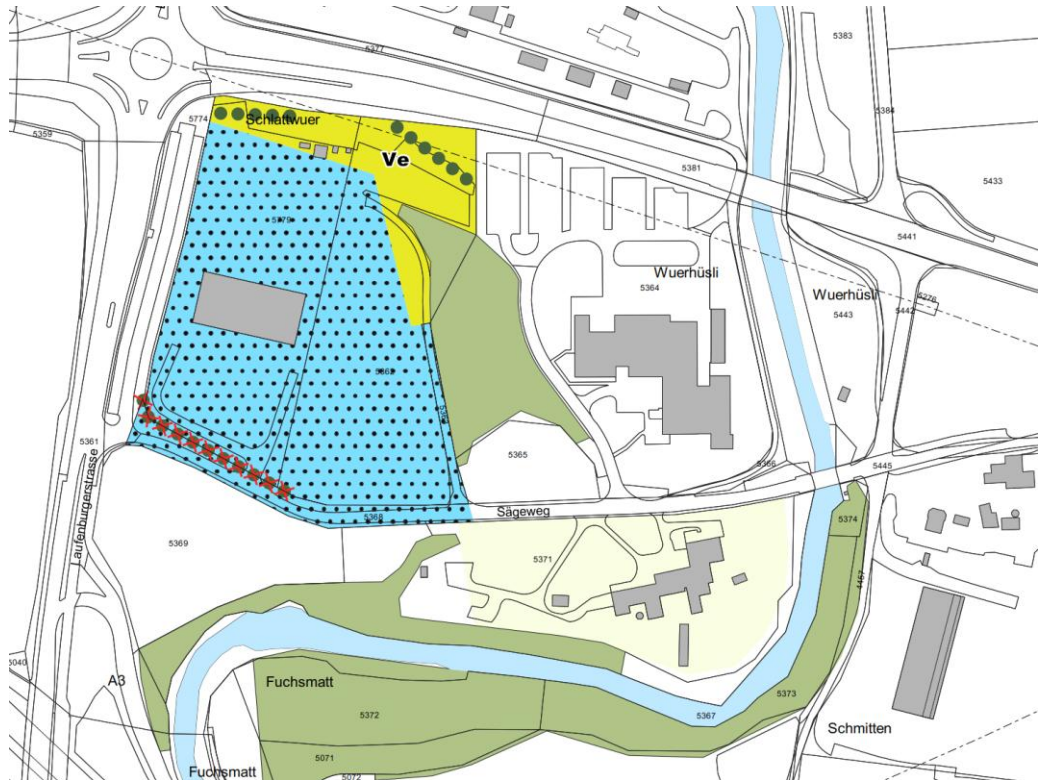


Abbildung 1: Teiländerungsperimeter mit der neuen Arbeitszone «Ruchen» (blau), angrenzender Naturschutzzone (grün) und neuer Landwirtschaftsfläche (hellgrün)

Die Entwicklungsabsichten der EEAG sehen ein Umschlag-/Bearbeitungsvolumen von mehr als 10'000 t/Jahr vor. Gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, SR 814.01) liegt für «Anlagen für die Trennung oder mechanische Behandlung» der Schwellenwert für die UVP-Pflicht bei 10'000 t/Jahr. Für das Vorhaben ist dementsprechend eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich. Nach kantonalen Gesetzgebung wird bei Vorhaben mit Nutzungsplanung in erster Linie der UVP (Voruntersuchung) im Rahmen des Nutzungsplanungsverfahrens durchgeführt. Als zweites erfolgt die UVP (Hauptuntersuchung) anschliessend im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

Sowohl das DBVU als auch die Gemeinde ist bestrebt, eine dauerhafte Lösung für die beiden regional tätigen KMU zu finden. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Eiken das Einzonungsbegehren der Betriebe ausgelöst. Die kantonale Standortförderung hat zudem Kenntnis über die Situation.

### 1.3 Laufende Prozesse und Verfahren

#### Gesamtrevision Nutzungsplanung Eiken

Die Gemeinde Eiken revidierte zurzeit die Nutzungsplanung. Die Unterlagen lagen zu Beginn des Jahres 2025 öffentliche zur Mitwirkung auf. Auch die Fricktal Regio hat eine schriftliche Stellungnahme zu den Planungsinhalten verfasst. Der kantonale Vorprüfungsbericht ist ausstehend. Mit einer Genehmigung ist im Jahr 2027 zu rechnen. Aufgrund der zeitlichen Vorgaben zur Einzonung und der davon abhängigen Betriebsbewilligung wird das Gebiet Ruchen in einer vorgezogenen Teiländerung der Nutzungsplanung behandelt. Zudem können die Abklärungen zu den benötigten Arbeitszonenflächen im Rahmen dieser Teiländerung geklärt werden.

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision (R-NuPla) wurde eine Teilfläche des ehemaligen Areals Sagi (Parzelle Nr. 5371, heute Gewerbezone) für das Gebiet Ruchen vorgesehen. Aufgrund der regionalen Stellungnahme und dem Wissen über die Mitwirkungseingabe der EEAG und der AGSM AG sowie dem Planungsstand der Melioration im Gebiet Stettenen hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 24. März 2025 entschieden, sämtliche Bauzonenflächen des Areals Sagi für die Einzonung im Gebiet Ruchen vorzusehen. Die Flächenverschiebung kann somit im Rahmen einer vorgelagerten Teiländerung der Nutzungsplanung erfolgen und nach Genehmigung in die laufende R-NuPla integriert werden. Die Eigentümerin der Parzelle Nr. 5371 ist über das Vorhaben informiert und unterstützt es. Es wird eine schriftliche Vereinbarung ausgearbeitet, die die Auszonung ihrer Parzelle zugunsten der Parzellen Nrn. 5362 und 5779 vorsieht.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung Gebiet Ruchen berücksichtigt sowohl die rechtskräftigen aus dem Jahr 1995 bzw. 1998 wie auch die neuen Inhalte der R-NuPla.

#### Gesamtmelioration Eiken

Die Gesamtmelioration in der Gemeinde Eiken hat im Jahr 2011 mit der Vorplanung gestartet. Das Generelle Projekt liegt nun dem Bund zur Bewilligung vor. Danach können die Arbeiten zur Neuzuteilung, Vermessung, zu den Dienstbarkeitsverträgen etc. weitergeführt werden (Start 2025).

Die Parzellen Nrn. 5362 und 5779 liegen innerhalb des Projektperimeters für die Gesamtmelioration Eiken. Sowohl die Gemeinde als auch die Projektverfassenden sind über die Inhalte der Teiländerung informiert.

#### Antrag «Erweiterung kommunale Arbeitszone Eiken», März 2025

Der Kanton ist über das aktuelle Planungsvorhaben informiert und hat empfohlen, die notwendigen Abklärungen gemäss kantonaler Arbeitszonen- bzw. Siedlungsgebietsbewirtschaftung der Fricktal Regio schrittweise vorzunehmen.

Diesem Hinweis ist die Gemeinde gefolgt und hat am 31. März 2025 den Antrag zur «Erweiterung kommunale Arbeitszone Eiken» bei der Fricktal Regio eingereicht. Der Antrag beinhaltet einen ausführlichen Bedarfs- und Standortnachweis sowie eine Einschätzung des Flächenbedarfs für die Einzonung.

Die Gemeinde Eiken kann im Rahmen ihrer laufenden R-NuPla rund 0.98 ha kommunale Arbeitszonenflächen für die Umzonung zur Verfügung stellen. Weitere 0.87 ha hat sie aus dem regionalen Topf beantragt.

Aktuell befindet sich das Verfahren zur Flächenbeantragung in der Vernehmlassung und Beurteilung bei der REPLA. Ein definitiver Entscheid wird gemäss Prozessablauf des regionalen Siedlungsgebietsmanagement (Fricktal Regio, 6. November 2024) im November 2025 erwartet.

Die Teiländerung der Nutzungsplanung mit UVB (Voruntersuchung) wird somit parallel zum Flächenantrag bei der Fricktal Regio erarbeitet.

---

## 2 Rahmenbedingungen

### 2.1 Planungsgebiet

Der Perimeter der Teiländerung umfasst die beiden einzuzonenden Parzellen Nrn. 5362 und 5779 sowie die auszuzonenden Bauzonenflächen der Parzelle Nr. 5371. Im Rahmen der Voruntersuchung als UVB sind sowohl die drei Parzellen als auch die Erschliessung des Gebiets relevant<sup>1</sup>. Das Gebiet Ruchen umfasst 22'893 m<sup>2</sup>; die Auszonungsfläche (Areal Sagi) rund 9'780 m<sup>2</sup>. Die Erschliessung des Gebiets Ruchen erfolgt zum aktuellen Zeitpunkt im Süden via Laufenburgerstrasse und Sägeweg.

Im Osten grenzt das Gebiet Ruchen an ein Waldstück und die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Die auszuzonende Gewerbezone im Südosten liegt in der Flussschleife der Sissle und liegt auf der anderen Seite des Sägewegs zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Nördlich des Autobahnzubringers liegt eine weitere Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OEBA).

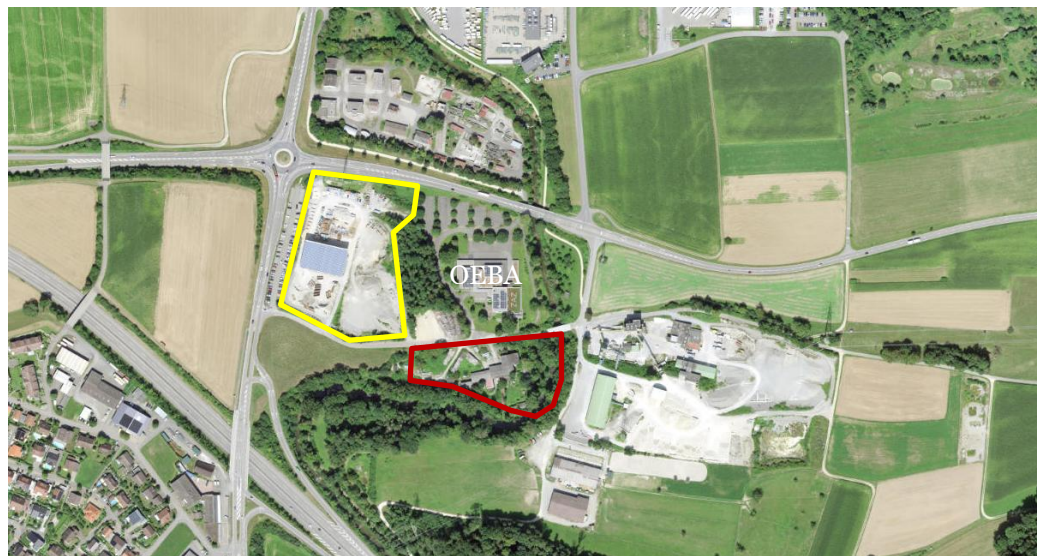


Abbildung 2: Luftbild Gebiet Ruchen und Umgebung. Gebiet Ruchen (gelb); Areal Sagi (rot) (agis, 2025)

#### Rechtskräftige Bauten und Anlagen

Auf der Parzelle Nr. 5779 befinden sich verschiedene bewilligte, zonenkonforme Bauten und Anlagen. So wurden im Jahr 2014 eine grosse, offene Halle und im nördlichen Bereich ein Retentionsbecken sowie dazugehörige Sauber- und Schmutzwasserleitungen bewilligt. Auf der Parzelle Nr. 5362 haben bis auf eine Absperrung bei der Zufahrt zum Gelände keine baulichen Massnahmen stattgefunden.

Auf den auszuzonenden Flächen der ehemaligen Sägerei befinden sich rechtskräftig erstellte Bauten und Anlagen (gewerbliche Nutzung), Wegverbindungen (chaussiert) sowie ein Wohnhaus.

Mit Rechtskraft der Teiländerung der Nutzungsplanung liegt die ganze Parzelle Nr. 5371 im Nichtbaugebiet. Die bestehenden Bauten und Anlagen sowie die bestehenden Nutzungen unterstehen den Bestimmungen des eidgenössischen Raumplanungsrechts (Art. 24 ff. RPG). Sie dürfen grundsätzlich beibehalten und erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert und wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c RPG i.V.m. Art. 41 f. RPV). Der Zweck gewerblicher

<sup>1</sup> Der Untersuchungsperimeter wird im Umweltverträglichkeitsbericht je nach Umweltbereich etwas weiter gefasst. Vgl. dort, Kapitel 3.2

Betriebe, die vor 1980 erstellt worden sind, darf geändert werden, solche Betriebe dürfen auch erweitert werden (Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV). Die Wohnung und die Büroräume der Sägerei wurden im Jahr 1979 ausgebaut. Die Einstellhalle stammt aus den 1980er Jahren.

## **2.2 Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **2.2.1 Bund**

#### **Raumplanungsgesetz (RPG)**

Per 1. Mai 2014 trat das revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft. Ziel der Gesetzesänderung war es unter anderem, die Zersiedlung der Schweiz zu stoppen und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie die Schaffung von kompakten Siedlungen konsequent umzusetzen. Durch eine verdichtete Bauweise und die bessere Ausnutzung der bereits bebauten oder brachliegenden Flächen ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und der Verbrauch von wertvollem Kulturland zu minimieren.

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits bebautes und genutztes Gebiet eingezont und ein nicht mehr genutztes Gewebegebiet, die ehemalige Sägerei, ausgezont. Das neue Gebiet grenzt an bestehende Bauzonen an und ist für die gewerbliche Tätigkeit gut erschlossen.

Damit entsprechen die Ein- und Auszonung den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten raumplanerischen Gesetzgebung.

#### **Konzepte und Sachpläne**

Weder in den Konzepten noch in den Sachplänen des Bundes sind Inhalte für das Gebiet Ruchen Eiken eingetragen, weshalb sie in der vorliegenden Planung nicht weiter berücksichtigt werden müssen.

Im Konzept Windenergie wird das Gebiet mit einer Windgeschwindigkeit zwischen 4 und 4.5 m/s bei einer Höhe von 150 m angegeben. Es liegt ebenfalls im Perimeter für Bauzonen mit Puffer (Lärmschutz) und gilt somit nicht als Windpotentialgebiet.

Im Norden, auf der anderen Seite des Autobahnzubringers, befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ein militärischer Übungsplatz Eiken (b4, Festsetzung) gemäss Sachplan Waffen und Schiessplätze (1998).

#### **ASTRA – Baulinien Nationalstrassen**

Im Zuge des Ausführungsprojekts zu Nationalstrassen wurde das Gesuch des Bundesamts für Strassen (ASTRA) für die Bereinigung der Baulinien Kaiseraugst – Frick am 4. April 2018 genehmigt. Dies hat für den Planungssperimeter zur Folge, dass in den nördlichen Bereichen Baulinien die Bebaubarkeit (leicht) einschränken (siehe Abbildung 3).

Das Projektvorhaben befinden sich ausserhalb des Konsultationsbereichs Nationalstrassen und fallen somit nicht unter die Störfallverordnung.

---



Abbildung 3: Baulinien Nationalstrassen  
(swisstopo, 2025)

### 2.2.2 Kanton

#### Kantonales Baugesetz (BauG) und kantonale Bauverordnung (BauV)

Gemäss Baugesetz des Kantons Aargau ist die Gemeinde für die Erarbeitung und Überarbeitung ihrer Nutzungsplanung zuständig und definieren Art und Mass der Nutzung gemäss Nutzungszone (§ 15 BauG). Die Planung ist auf die regionalen Vorhaben und das übergeordnete Verkehrsnetz abzustimmen (§ 4 BauV) und zeigt auf, wie sie die innere Siedlungsentwicklung und die Siedlungsqualität fördert (§ 13 BauG und § 4 BauV).

Einzonungen sind gemäss § 28a BauG mehrwertabgabepflichtig (mind. 20 % auf Mehrwert). Die Bauten und Anlagen haben sich in Grösse, Gestaltung und Oberflächen des Baukörpers sowie des Aussenraums in die Umgebung einzuordnen (Gesamtwirkung, § 42 BauG).

#### Kantonaler Richtplan und Raumkonzept Aargau

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Führungs- und Steuerungsinstrument, um die räumliche Entwicklung im Kanton zu lenken. Es handelt sich um ein behördenverbindliches, themenübergreifendes Planungsinstrument. Gemäss dem Raumkonzept Aargau (Richtplankapitel R1) zählt Eiken zu den «Ländlichen Entwicklungsräumen», in denen die Grundversorgung sicherzustellen ist (siehe Abbildung 4). Zudem ist die Gemeinde Teil des wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) von kantonaler Bedeutung «Sisslerfeld» (Nr. 12), in dem «Für Grossprojekte [...] grosse zusammenhängende Flächen mit geeigneten Instrumenten durch die Standortgemeinden baureif und verfügbar [...]» gemacht werden sollen (Richtplankapitel S.1.3, Planungsanweisungen). Das Sisslerfeld gilt als Vorzugsgebiet für Spitzentechnologie (S.1.3). Das Gebiet umfasst die Gemeinden Eiken, Sisseln, Münchwilen und Stein. Ebenfalls im Richtplantext erwähnt wird das östlich angrenzende Zivilschutzausbildungszentrum (ZAZ) (Vororientierung) (Richtplankapitel S.3.2). Das ZAZ wurde in den 1980er Jahren in Betrieb genommen.

Im Rahmen des kantonalen Richtplans werden das Siedlungsgebiet erfasst und der zweckmässige und haushälterische Umgang mit dem Boden nachgewiesen (Richtplankapitel S.1.2). Hierzu steht in den Planungsanweisungen 1.3 b), dass Erweiterungen

der kommunalen Arbeitszonen für einen bereits in der Region ansässigen Betrieb möglich sind, sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass die Standortgemeinde keine Alternative hat und eine flächensparende Lösung realisiert wird. Diese Nachweise wurde gemäss Antrag «Erweiterung kommunale Arbeitszone» an die Fricktal Regio erbracht (siehe Beilage). Da weniger als 3 ha Siedlungsfläche festgelegt werden, ist keine Richtplananpassung notwendig (Richtplankapitel S.1.2, Planungsanweisungen 1.5)



Abbildung 4: Raumkonzept Aargau (Richtplan Kanton Aargau, 2025)

Bund und Kantone fördern die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft, um vorteilhafte Rahmenbedingungen für wettbewerbsfähige Landwirtschaftsbetriebe, nachhaltige Produktionsverfahren und die Ausdehnung der ökologischen Ausgleichsflächen zu schaffen (Richtplankapitel L.3.3). Ziel sind eine rationelle und kostensparende Bewirtschaftung, die Sicherung des Eigentums und der ökologischen Aufwertung. In diesem Sinne ist die Gemeinde im Vollzug der Melioration (laufender Prozess, siehe Kapitel 1.3). Das Gebiet Ruchen und die ehemalige Gewerbezone (Areal Sagi) sind nicht Teil der Melioration. Die neuen landwirtschaftlich genutzten Flächen (ehemalige Gewerbezone) bilden mit den restlichen Flächen der Parzelle Nr. 5371 ein zusammenhängendes und nutzungsgleiches Gebiet.

Im Richtplankapitel M.3.2 werden die Leistungssteigerung auf der Strecke Stein-Säckingen–Laufenburg und eine zweite Perronkante am Bahnhof Laufenburg als Ausbau- und Ergänzungsprojekt der Bahnhofinfrastruktur von kantonalem Interesse erwähnt. Zudem soll es eine neue Haltestelle Sisslerfeld geben (Vororientierung).

Im kantonalen Interessengebiet für Grundwassernutzung sichert sich der Kanton langfristig die Möglichkeit zu Nutzung des Grundwassers. Mit der vorliegenden Planung wird die Grundwasserbewirtschaftung nicht beeinträchtigt, weshalb kein Konflikt mit dieser Richtplanfestlegung vorliegt (Richtplankapitel V.1.1).

In der Gemeinde liegen zwei Materialabbaugebiete (inkl. Deponie) von kantonaler Bedeutung (Richtplankapitel V.2.1). Das Gebiet Chremet ist im Besitz der AGSM AG und wurde 2024 genehmigt (Teiländerung, RRB Nr. 2024-001330 vom 30. Oktober 2024).

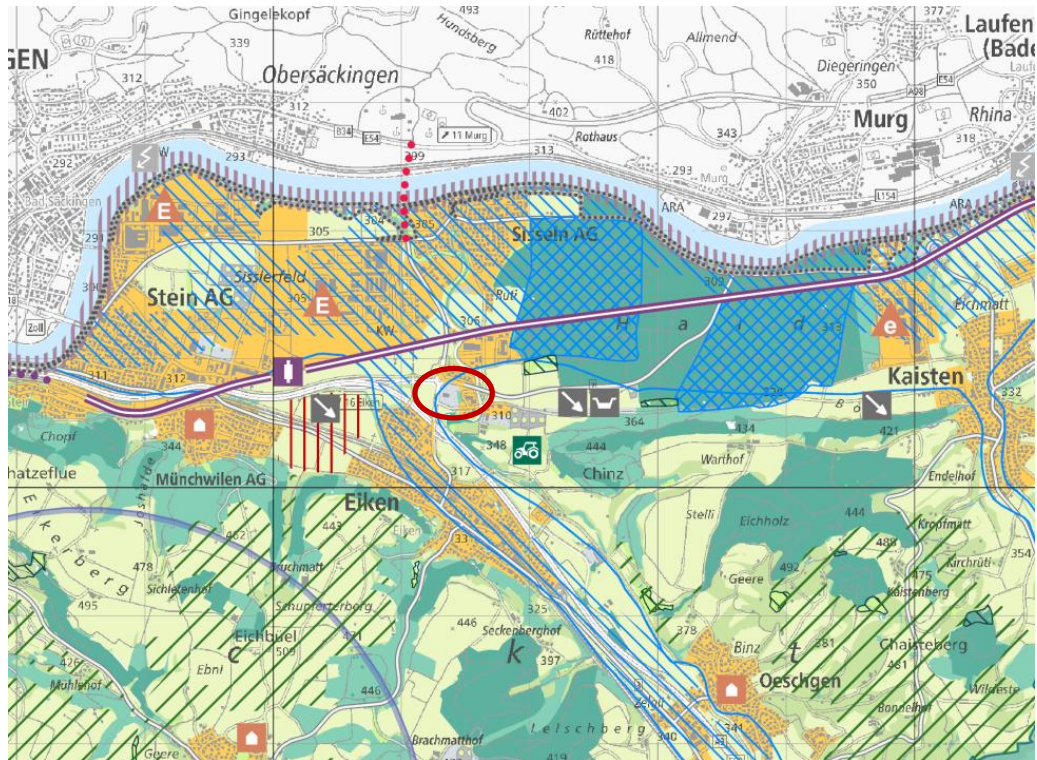


Abbildung 5: Ausschnitt kantonaler Richtplan Aargau mit Gebiet Ruchen (rot markiert), 2025

### Kantonales Projekt zur Renaturierung der Sissle 2030

Die kantonale Abteilung Landschaft und Gewässer (DBVU) sieht die Revitalisierung der Sissle und die Verbesserung des Hochwasserschutzes bis ins Jahr 2030 vor. Die Parzelle 5371 spielt dabei eine wichtige Rolle, da der dortige Gewässerabschnitt relativ wild und ungestört ist. Es sind eine Aufweitung der Sissle und des Bachraums geplant sowie der Bau von zwei Blockrampen (Schwellen im Bachbett). Die Umsetzung erfolgt punktuweise in Teilprojekten und bei Vorliegen von Synergien mit anderen Vorhaben.

### 2.2.3 Agglomerationsprogramm Basel

Die Gemeinde Eiken ist eine der Korridorgemeinden (äusserer Korridor) der Agglomeration Basel und liegt am Rand des Betrachtungsgebiets des Agglomerationsprogramms. Die 5. Generation wurde im Juni 2025 beim Bund eingereicht und weist auf den ESP Sisslerfeld (Stein, Sisseln, Eiken, Münchwilen) hin sowie auf Massnahmen zu öffentlich zugänglichen E-Ladestationen, auf die kantonale Velonetzplanung Aargau und sichere und attraktive Fuss- und Veloverkehrsverbindungen. Ein konkreter Handlungsbedarf für den betrachteten Perimeter ist keiner erfasst.

### 2.2.4 Region

Die Gemeinde Eiken ist Teil des Regionalplanungsverbands Fricktal Regio, der die Raumplanungsorganisation der 32 Gemeinden des Fricktal darstellt (ehem. Planungsregionen Oberes und Unteres Fricktal). In ihrer Vision und ihrem Leitbild setzen sie sich für eine dynamische Region mit hoher Lebensqualität ein (Wirtschafts-, Freizeit- und Wohnregion). Das Fricktal soll sich mit dem ESP Sisslerfeld als Life-Science-Valley zwischen Basel und Zürich etablieren.

### Regionales Entwicklungskonzept 2008

Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) Fricktal von 2008 bildet die Grundlage und den Ausgangspunkt für das räumliche Zielbild der Region. Ziel ist es, Wachstum zu steuern, Zersiedelung zu vermeiden und die Identität der Region zu stärken.

Fünf strategische Handlungsfelder (Wirtschaft, Leben im Fricktal, Marke «Fricktal», Politik und Mobilität) bilden den Rahmen für zwanzig konkrete Projekte. Deren Umsetzung erfolgt schrittweise über die politisch verbindliche Fricktal-Charta und projektbezogene Vereinbarungen zwischen den Gemeinden.

### Räumliches Zielbild Fricktal Regio, 2024

Das räumliche Zielbild wurde an der Abgeordnetenversammlung vom 6. November 2024 verabschiedet und setzt sich mit folgenden Themenbereichen auseinander: Wohnen & Zentralität, Arbeiten & Wirtschaft, Landschaft, Freizeit & Erholung, funktionale Verbindungen & Mobilität. Die Inhalte werden in einem Synthesepan gegenübertgestellt und Handlungsfelder sowie Stossrichtungen formuliert. Folgende Stossrichtungen sind für das Gebiet Ruchen relevant:

- Förderung der Kreislaufwirtschaft
- Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten für grössere zusammenhängende Gewerbeareale und insbesondere für KMU und das Kleingewerbe
- Förderung regionaler Wertschöpfungsketten
- Erhalt, Attraktivierung und Weiterentwicklung der grünen und blauen Landschaftskammern (Frei- und Gewässerräume) in Abstimmung mit den unterschiedlichen Interessen aus Biodiversität, Klimaanpassung, Produktion und Erholung
- Abstimmung der landwirtschaftsgeprägten und naturbezogenen Landschaft als wesentliche Bestandteile der Parklandschaft
- Abstimmung von Siedlung und Verkehr insbesondere unter gleichwertiger Berücksichtigung raumplanerischer Aspekte
- Stärkung und Aufwertung kurzer und sicherer Wege sowie attraktiver und durchgängiger Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr im Sinne der 15-Minuten Gemeinde

### Regionaler Sachplan Sisslerfeld, 4. November 2024

Der regionale Sachplan (rSP) Sisslerfeld des Regionalplanungsverbands Fricktal Regio thematisiert die künftige verkehrliche und landschaftliche Entwicklung des kantonalen ESP Sisslerfeld bis ins Jahr 2040 im Gebiet der Gemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein. Basierend auf drei Szenarien («Trend», «Koordiniert» und «Transformativ») werden Auswirkungen auf Verkehrsmengen und -verlagerung analysiert. Der rSP zeigt, dass bei einem hohen Mobilitätswachstum ohne Gegenmassnahmen (Szenario «Trend») der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) stark steigen wird, was zur Überlastung der Infrastruktur führt. Dagegen fördern die Szenarien «Koordiniert» und «Transformativ» gezielt den öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr sowie ein aktives Mobilitätsmanagement.

Als Schlüsselmassnahmen werden u. a. der Ausbau der Angebote im öffentlichen Verkehr (ÖV), bessere Veloinfrastruktur, Parkraumregulierung, Siedlungsentwicklung entlang nachhaltiger Mobilitätsachsen und die Reduktion des MIV-Anteils empfohlen. Für das Gebiet Ruchen können folgende Aspekte des rSP festgehalten werden:

- **Motorisierter Individualverkehr:** Das Gebiet Ruchen ist stark auf den motorisierten Individualverkehr für Lastwagen und private Personenwagen ausgerichtet. Es liegt an der Autobahn A3 mit Autobahnzufahrt und Park+Pool-Anlage und ist somit sehr gut und direkt ans nationale und regionale Strassennetz (K129/K295) angebunden (siehe Abbildung 6).
-

- Die Analysen der Ortsdurchfahrten zeigen, dass die Laufenburgerstrasse (Verbindungstrasse zwischen Eiken und Sisseln und Ortsverbindung von Kaisten bis zum Autobahnzubringer) einen durchschnittlichen Werktagsverkehr (DWV) von 8'500 bis 16'000 Fahrten aufweist (siehe Abbildung 7). Beim Verkehrsknotenpunkt Ruchen ist aktuell kein Erhaltungsmanagement (Strassenunterhalt) vom DBVU geplant (Stand 2023).
- Gemäss Zielbild Landschaft soll sich süd-östlich des Gebiets Ruchen ein Erholungsraum mit einer Freiraumachse (Grundnetz) entlang der Sissle etablieren (siehe Abbildung 8).
- **Öffentlicher Verkehr:** Gemäss rSP werden ÖV-Korridore westlich und südlich vom Gebiet Ruchen gesichert.
- **Veloverkehr:** Es besteht eine Teilstrecke für den Veloverkehr (Velospur) auf der Laufenburgerstrasse zwischen der Bahnhaltsunterführung in Eiken und der Einmündung ins Gebiet Ruchen (Sägeweg) (siehe Abbildung 9).
- **Fussverkehr:** Im Erholungsgebiet der Sissle wird eine Fusswegroute angestrebt.

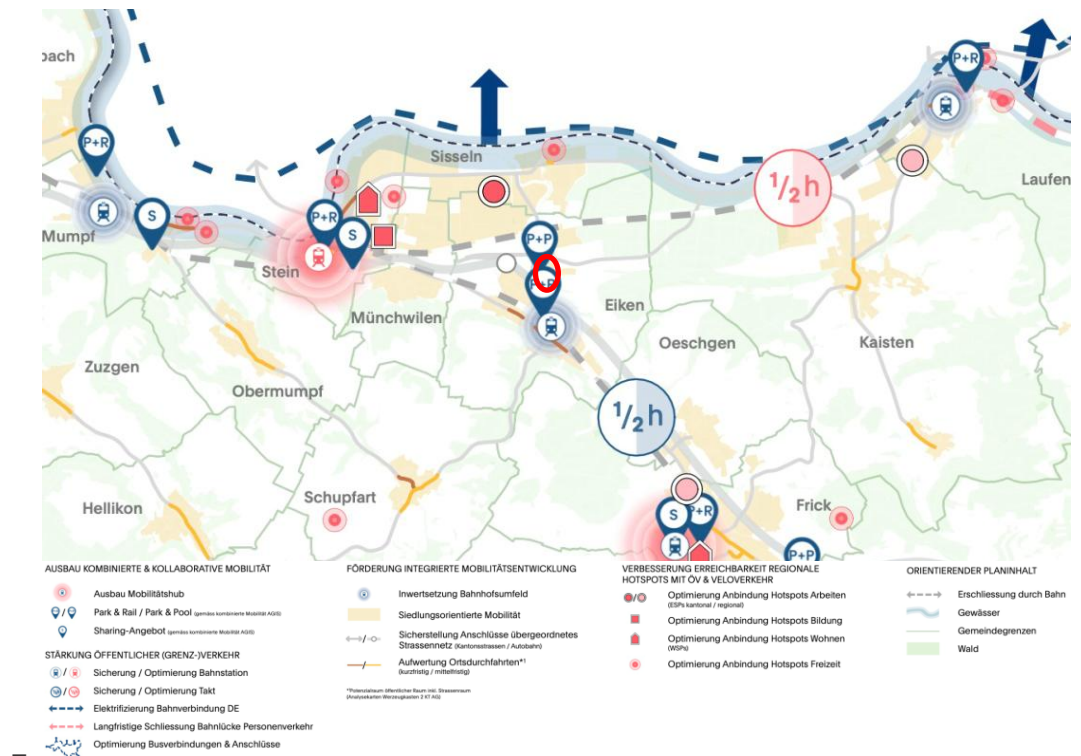


Abbildung 6: Integrale Mobilitätsstrategie K  
– Aktionsplan Fricktal Regio, 2024 mit Gebiet Ruchen (roter Kreis)

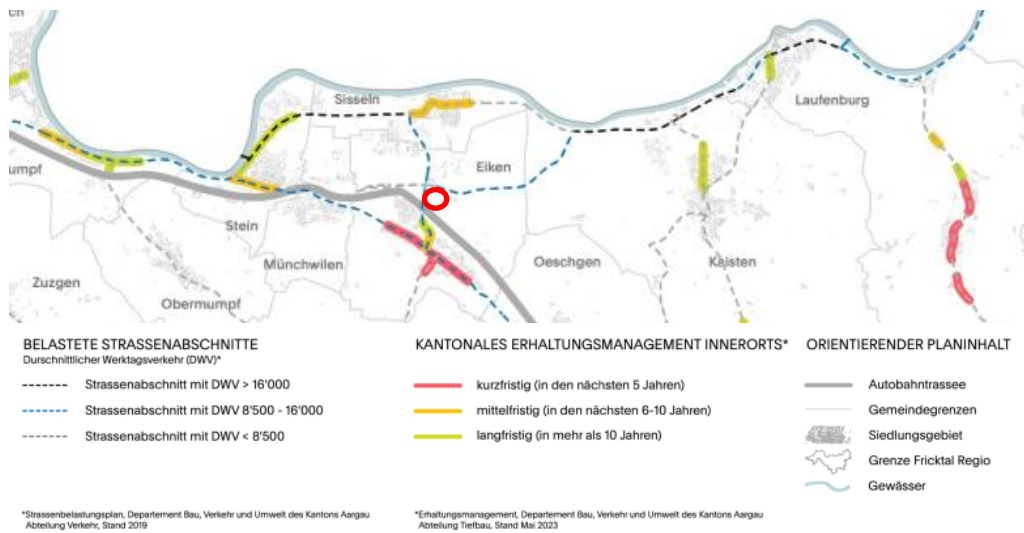


Abbildung 7: Analyse – Ortsdurchfahrten und Erhaltungsmanagement, Fricktal Regio, 2024 mit Gebiet Ruchen (roter Kreis)

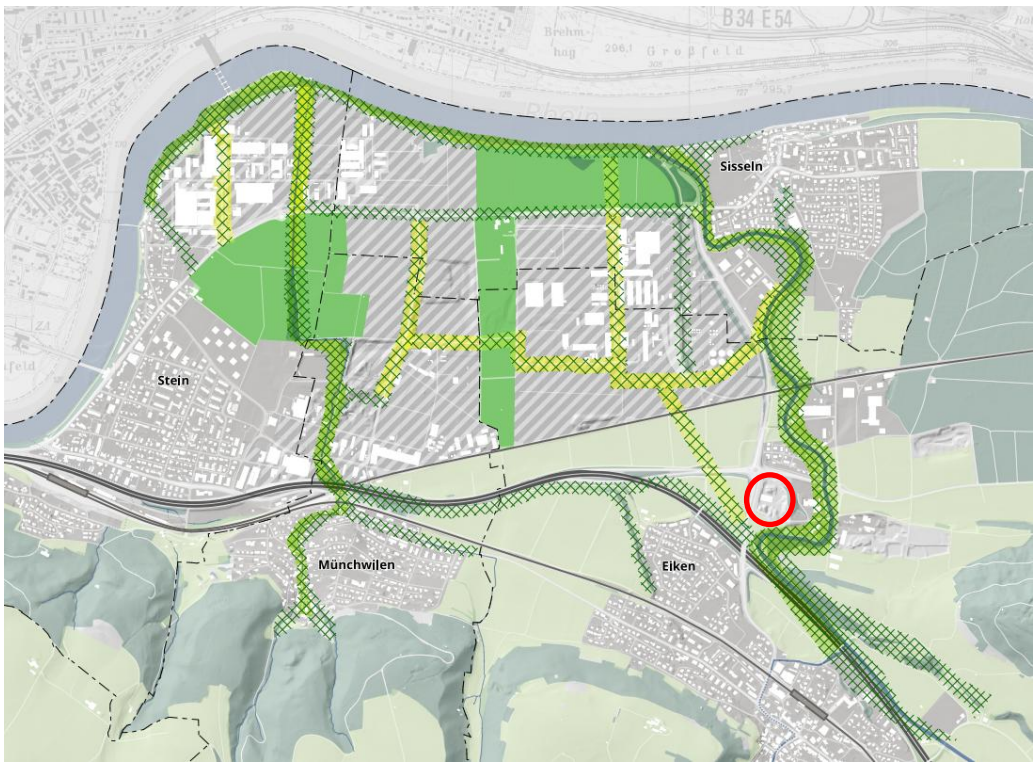


Abbildung 8: Zielbild Landschaft, Fricktal Regio, 2024 mit Gebiet Ruchen (roter Kreis)

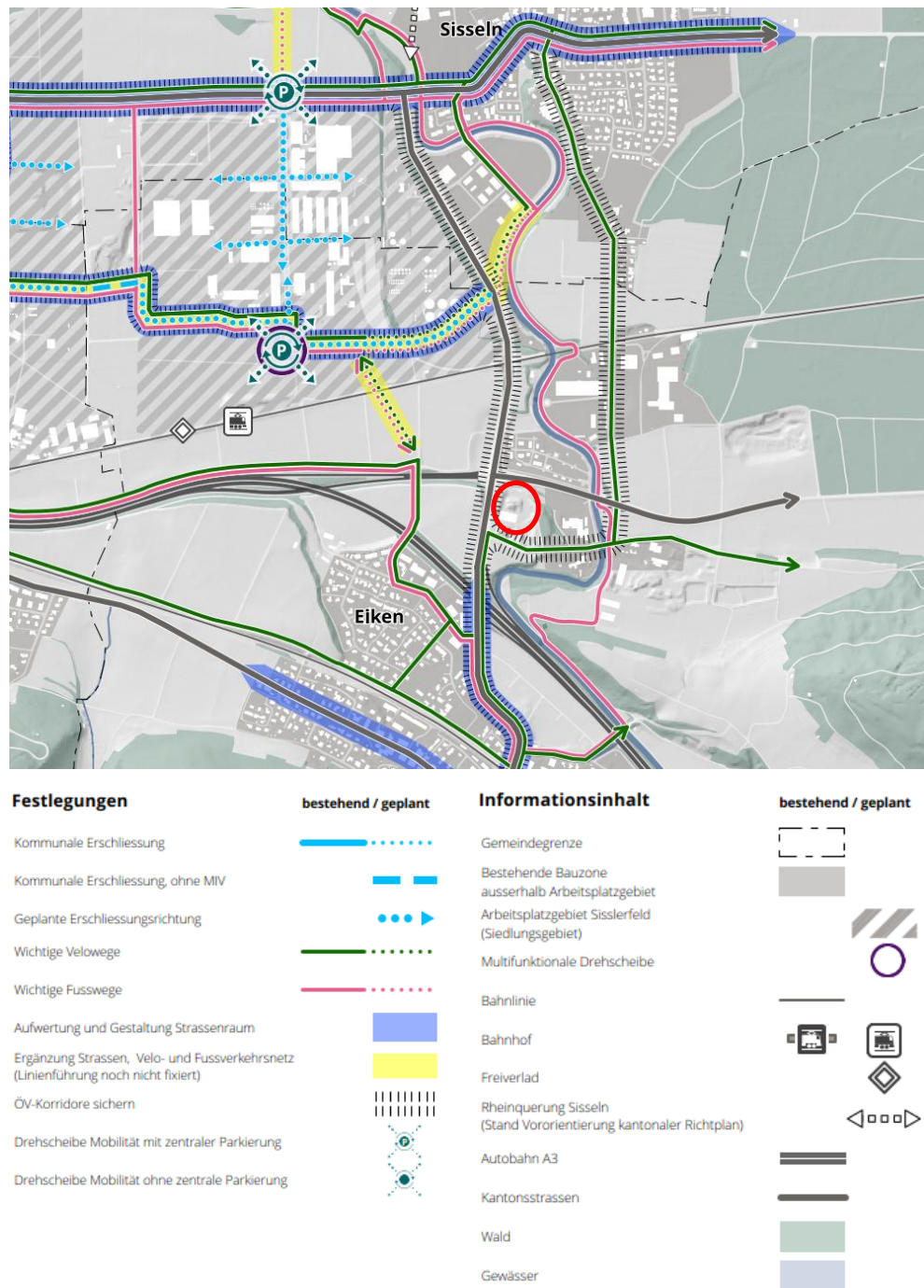


Abbildung 9: Auszug Regionaler Sachplan Sisslerfeld (2025) mit Gebiet Ruchen (roter Kreis)

### Überkommunaler Gesamtplan Verkehr «Sisslerfeldgemeinden», 2025

Der überkommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) «Sisslerfeldgemeinden» (27. Februar 2025) ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument der vier Aargauer Gemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein. Ziel ist eine gemeindeübergreifende Koordination der Verkehrsentwicklung angesichts des kantonalen ESP Sisslerfeld. Der Plan umfasst Massnahmen in den Bereichen öffentlicher Verkehr (ÖV), motorisierter Individualverkehr (MIV), Veloverkehr (VV), Fussverkehr (FV) sowie Mobilitätsmanagement.

Im Fokus steht die Verbesserung der Erschliessung des ESP Sisslerfeld mit ÖV, FV und VV, u. a. durch eine neue Südspanne (nicht durchgehend für MIV), eine mögliche neue S-Bahn-Haltestelle, Buslinienausbau und neue Veloverbindungen. Gleichzeitig sollen verkehrsbedingte Belastungen (Lärm, Emissionen, Trennwirkungen) reduziert und

der Modal Split zugunsten nachhaltiger Verkehrsträger verändert werden. Die Gemeinden streben zudem eine Optimierung der Verkehrsführung, Knotenpunkte und Parkraumbewirtschaftung an. Die Umsetzung erfolgt durch Teilpläne und regelmässiges Controlling.

Für das Gebiet Ruchen ergeben sich folgende nennenswerte Inhalte aus dem KGV:

- Der KGV «Sisslerfeldgemeinden» trifft konzeptionelle Aussagen zur Weiterentwicklung der Fuss- und Veloverbindung sowie der öffentlichen Verkehrsverbindungen zwischen den Gemeinden Eiken, Münchwilen, Sisseln und Stein zur Erschliessung des Sisslerfelds.
- **Individualverkehr:** Über die Hauptverkehrsroute (HVS) und die kommunale Verbindungsstrasse (VS kom) ist das Gebiet Ruchen sehr gut für Lastwagen und private Personenwagen erreichbar.
- **Öffentlicher Verkehr:** Die Buslinie Nr. 133 fährt ohne Halt am Gebiet Ruchen vorbei und verbindet das Dorfzentrum von Eiken (ca. 15 Minuten Fussweg) mit dem Industriegebiet «Rütti / Im oberen Bord» (ca. 10 Minuten Fussweg). Das Gebiet Ruchen liegt je zur Hälfte in den ÖV-Güteklassen E2 und F, abseits des restlichen Siedlungsgebiets (siehe Abbildung 10). Die bestehende ÖV-Verbindung mit der Buslinie Nr. 133 soll mindestens bestehen bleiben oder allenfalls gemäss rSP (siehe Kapitel oben) entlang des Gebiets Ruchen verlegt werden.
- **Veloverkehr:** Die bestehende kantonale Veloroute Nr. 502, die SchweizMobil Veloroute Nr. 2 (Rhein-Route) und die internationale Veloroute E6 (EuroVelo Atlantik-Schwarzes Meer) mit der gleichen Linienführung südlich des Gebiets Ruchen sollen beibehalten bzw. ausgebaut werden.
- **Fussverkehr:** In unmittelbarer Umgebung des Gebiets Ruchen ist momentan kein Fussweg geplant (erst östlich der Sissle).

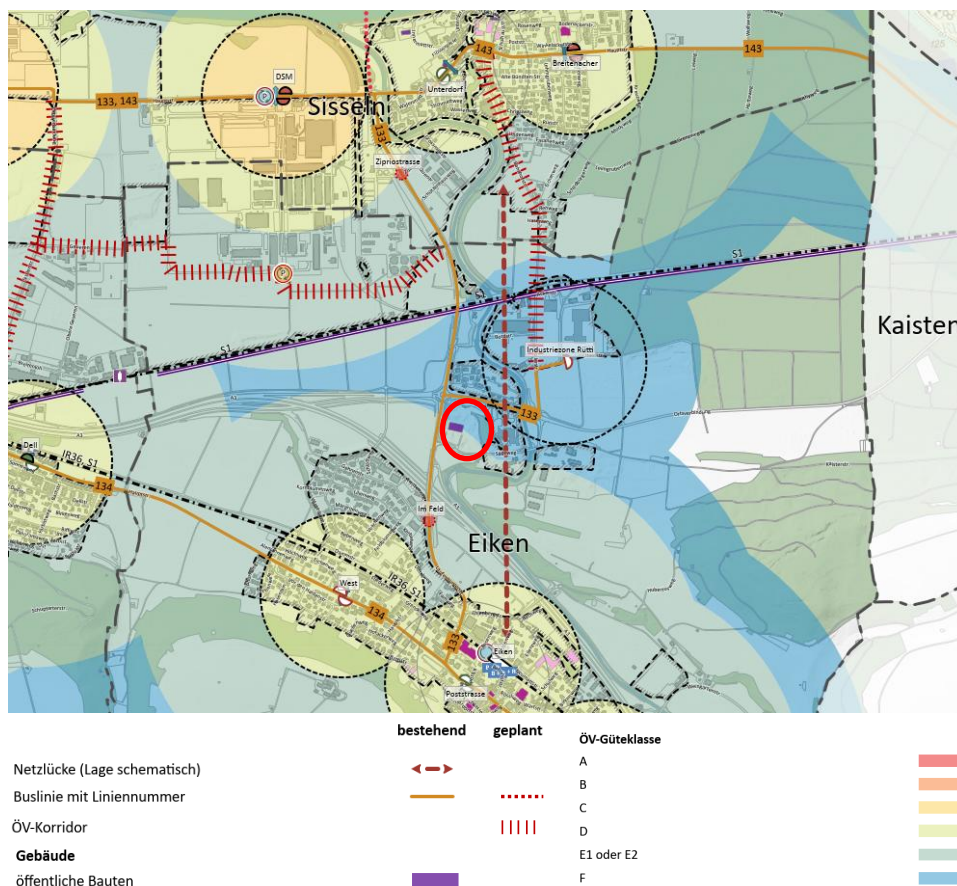


Abbildung 10: Das Gebiet Ruchen (roter Kreis) liegt je hälftig in den ÖV-Güteklassen E2 und F (KGV Sisslerfeldgemeinden, 2025)

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die ehemaligen Gewerbezone «Areal Sagi» werden im Defizitplan des KGV als ungenügend erschlossenes Baugebiet (ÖV) festgehalten (siehe Abbildung 11). Für das Gebiet Ruchen gilt eine ähnliche Einschätzung. Bei der Kreuzung Laufenburger-/Hauptstrasse sind zwei Defizite vermerkt: Unattraktive Querungssituation und Sicherheit (Geschwindigkeit).

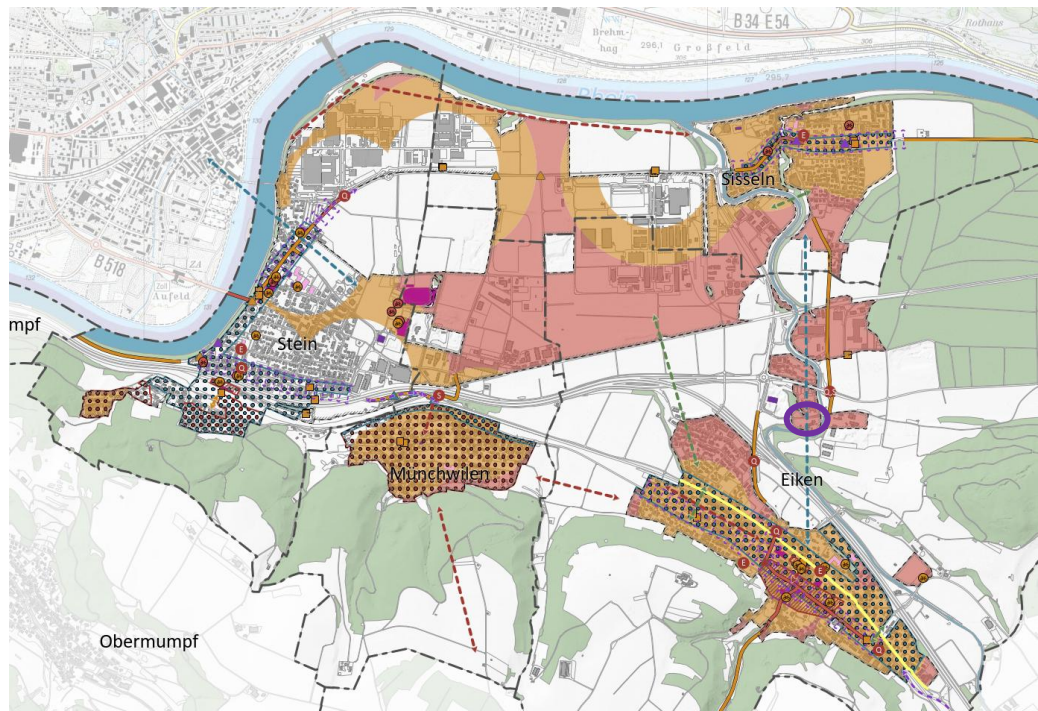


Abbildung 11: Die ehemalige Gewerbezone neben dem Gebiet Ruchen (violetter Kreis) wird im Defizitplan vermerkt (Quelle: KGV Sisslerfeldgemeinden, 2025)

### **Landschaftsentwicklungsprogramm Fricktal (LEP), 2005**

Das Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP) des Regionalplanungsverbands Fricktal Regio wurde im Rahmen des Aargauer Mehrjahresprogramms «Natur 2001» erarbeitet. Ziel ist eine nachhaltige ökologische Aufwertung der Landschaft. Das LEP unterstützt Gemeinden und Bewirtschafter bei der Umsetzung von Aufwertungsmassnahmen, der regionalen Vernetzung wertvoller Lebensräume und bei der Erlangung von Beiträgen gemäss Öko-Qualitätsverordnung. Im Landschaftsraum 5 wird das Sisslerfeld als flache Flussebene mit verschiedenen Verkehrsachsen, Industriearealen und Kiesgruben beschrieben. Als zwei der Massnahmen werden die Gestaltung und Förderung von Kiesgruben und Industriegebieten für Pflanzen- und Tierarten trockenwarmer Lebensräume erwähnt sowie die Förderung von Trockenbiotopen entlang der Bahnlinie und der Autobahn. Die Ziele und Entwicklungsabsichten haben auch heute noch ihre Gültigkeit.

### **2.2.5 Gemeinde Eiken**

#### **Nutzungsplanung Eiken, 1992**

Die rechtskräftiger Nutzungsplanung besteht aus dem Bauzonen- (BZP) und Kulturlandplan (KLP) sowie der Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Sie befindet sich zurzeit in der Revision (siehe nächstes Kapitel). Seit dem Jahr 1998 wurde der Kulturlandplan im Gebiet Ruchen (Weitere Zone nach Art. 18 RPG) teilrevidiert, und es gelten folgende Bestimmungen für die dazumal neu geschaffene Zone:

## § 29 Materialaufbereitungszone

1 Die Materialaufbereitungszone ist für die Anlage und den Betrieb einer Bauschutt- sowie Belagsaufbereitung und -sortierung bestimmt (Umschlag, Trennung, Aufbereitung und Wiederverwertung).

2 Bauten und Anlagen, die dem Zweck von Absatz 1 dienen, sind gestattet. Sie sind bewilligungspflichtig und bedürfen der Zustimmung des kantonalen Baudepartementes (Koordinationsstelle Baugesuche).

3 Baumasse und Abstände werden vom Gemeinderat unter Beachtung der gesetzlichen Grundlagen, der betrieblichen Anforderungen sowie des örtlichen Landschaftsbildes festgelegt.



Abbildung 12: Kulturlandplan von 1995 mit hell-violetter Materialaufbereitungszone



Abbildung 13: Bauzonenplan von 1995 (Basisplan 2016) mit violetter Gewerbezone (Areal Sagi)

Der rechtskräftige Kulturlandplan weist den Planungsperimeter grossmehrheitlich der Materialaufbereitungszone zu; kleine Restflächen sind als Strasse zonierte (Kantonsstrasse oder Gemeindestrasse ausserhalb Baugebiet). Ausserdem ist eine Hecke entlang der Kantonsstrasse (heute Park+Pool-Anlage) sowie des Sägewegs als Schutzobjekt festgelegt. Für die Ersatzbepflanzung der Hecke bei der Park+Pool-Anlage ist der Kanton zuständig. Der Umgang mit der Hecke entlang des Sägewegs wird in Kapitel 4.1 genauer erläutert.

Für die im Perimeter ausgewiesene Hecke gilt gemäss § 25 BNO das Nachstehende:

1 Die im Kulturlandplan bezeichneten Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind landschaftlich und biologisch wertvoll und dürfen nicht gerodet werden.

2 Hecken, Ufer- und Feldgehölze sind abschnittsweise zu pflegen. Im gleichen Jahr darf durch die Pflege nicht mehr als 1/3 einer Hecke auf den Stock gesetzt werden. Durch Pflegemassnahmen darf der biologische Wert nicht vermindert werden.

3 Eine Beseitigung der in den Plänen bezeichneten Objekte bedarf der Zustimmung des Gemeinderates, jene von Ufergehölzen zusätzlich der Bewilligung des Baudepartementes. In jedem Fall hat der Verursacher in der gleichen Region Ersatz zu schaffen.

Im Osten grenzt die Materialaufbereitungszone an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Dort befinden sich die Ortskampfanlage und das kantonale Zivilschutzausbildungszentrum. In südöstlicher Richtung bei der Sägerei wurde bis ins Jahr 2019 gearbeitet und seither reduziert weitergeführt. Eine weitere Ansiedlung eines Gewerbes in dieser Bauzone ist nicht vorgesehen (ungenügende Erschliessung für den öffentlichen Verkehr).

### **Räumliches Entwicklungsleitbild (REL), 2020 und Revision Nutzungsplanung Eiken, Stand 2025**

Im räumlichen Entwicklungsleitbild (REL, 2020) ist die kantonale Veloroute auf dem Sägeweg festgehalten und wird die Aufwertung der Sissle als Naherholungsgebiet (kantonales Projekt zur Renaturierung der Sissle) erwähnt. Die Gemeinde Eiken hat im Anschluss an die Erarbeitung des REL mit ihrer R-NuPla begonnen und konnte im Januar 2025 die öffentliche Mitwirkung durchführen.

Die revidierten Inhalte der Nutzungsplanung sehen einige Bereinigungen in der Bau- und Nutzungsordnung im Rahmen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vor. So werden zum Beispiel die Industriezonen zu Arbeitszonen vereinheitlicht und die Schutzzonen zu Naturschutzzonen. Weiter wird das Gebiet Sagi (Gewerbezone) ausgezont und die freiwerdenden Flächen gemeindeintern umgelagert. Aufgrund der regionalen Stellungnahme vom 5. März 2025 ist gemäss Protokollauszug des Gemeinderats vom 24. März 2025 die volle Fläche der Gewerbezone für die Einzonung im Gebiet Ruchen vorgesehen. Die Flächen der Gewerbezone werden zu nicht-Bauzone (Landwirtschaftszone mit naturnahem Erholungsangebot, Naturschutzzone oder ähnlichem). Die Ortskampfanlage und das kantonale Zivilschutz- ausbildungszentrum bleiben bestehen.

Aus der laufenden Melioration ergeben sich keine Inhalte für die Teiländerung der Nutzungsplanung.

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.

### **Entwicklungsrichtplan «Areal Bachem AG»**

Der Entwicklungsrichtplan (ERP) Areal Bachem AG schafft die planerischen Grundlagen für die Ansiedlung und längerfristige Entwicklung der Firma Bachem am wirtschaftlichen ESP Sisslerfeld. Auf einer Fläche von ca. 16 ha sollen bis zu 3'000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Entwicklung erfolgt in zwei Etappen und betrifft die Parzellen Nrn. 5829, 5830 und 5831; später auch die Parzellen Nrn. 5826 und 5827. Der ERP Areal Bachem AG liegt vom 1. September bis zum 31. Oktober 2025 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Nach Behandlung der Mitwirkungsbeiträge soll der ERP durch den Gemeinderat als behördenverbindliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage verabschiedet werden.

Die Firma Bachem AG arbeitet bereits intensiv mit der EEAG bzw. deren Eigentümerin Entsorgungszentrum Bubendorf (EZB) am Standort Bubendorf über zehn Jahre erfolgreich zusammen. Die Bachem AG verfolgt das Ziel «Netto-Null bis 2050». Eine weitere Zusammenarbeit der beiden Firmen am Standort Eiken ist daher u.a. der Nähe sinnvoll und wird angestrebt.

## **2.3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **Antrag «Erweiterung kommunale Arbeitszone» REPLA Fricktal Regio**

Im April 2025 hat die Gemeinde Eiken der Antrag an die REPLA Fricktal Regio zur «Erweiterung kommunale Arbeitszone» eingereicht. Dieser Antrag behandelt die zentralen Argumente und notwendigen Nachweise nach Vorgaben des regionalen Siedlungsgebietsmanagements (Kasakadensystem), um einen Teil der benötigten Bauzonenflächen für die Einzonung des Gebiets «Ruchen» aus dem regionalen Topf zu erhalten.

Die benötigte Fläche für die EEAG und die AGSM AG beträgt insgesamt 18'490 m<sup>2</sup>. Davon können rund 9'780 m<sup>2</sup> von einer ehemaligen Gewerbezone (Areal Sagi) innerhalb der Gemeinde umgezont werden; ca. 8'710 m<sup>2</sup> werden aus dem regionalen Topf benötigt. Im nördlichen Bereich der beiden Parzellen wird eine ca. 4'400 m<sup>2</sup> grosse Naturschutzzone im Sinne des ökologischen Ausgleichs ausgewiesen (Nicht-Bauzone).

Der Antrag liegt der Fricktal Regio vor. Der interne Prozess sieht eine Vernehmlassung bei den Mitgliedsgemeinden vor und einen abschliessenden Entscheid in der Abordnetenversammlung (AGV) im November 2025. Im Juli 2025 konnten einige Nachfragen aus der Vernehmlassung schriftlich beantwortet werden.

Aufgrund der längeren Verfahrensdauer und der betriebswirtschaftlichen Dringlichkeit hat die Gemeinde Eiken sich entschlossen, nicht auf den Entscheid der REPLA zu warten, sondern zeitnah mit der Teiländerung der Nutzungsplanung Gebiet «Ruchen» zu starten.

Die notwendigen Nachweise für diesen Antrag, wie der kommunal abgestimmte Bedarfs- und Standortnachweis, die raumplanerische Beurteilung, ein Mobilitätskonzept sowie die Übereinstimmung mit den regionalen Entwicklungszielen sind im Bericht detailliert dokumentiert. Dem Antrag wurde das Arealentwicklungskonzept EEAG/AGSM beigelegt (siehe Beilage).

## **2.4 Weitere Rahmenbedingungen**

### **2.4.1 ISOS und Denkmalpflege**

#### **Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)**

Das Ortsbild der Gemeinde Eiken ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von lokaler Bedeutung aufgeführt. Das Gebiet Ruchen befindet sich gemäss ISOS-Perimeter deutlich ausserhalb des Siedlung- und Wohngebiets mit schutzwürdigem Ortsbild und in ISOS-Umgebungs-Richtung «Neubauzone in Ebene» (VIII, Erhaltungsziel b). Die Ortsbilder der angrenzenden Gemeinden Sisseln (lokale Bedeutung) und Münchwilen (regionale Bedeutung) sind ebenfalls im ISOS vermerkt. Deren ISOS-Perimeter tangieren das Gebiet Ruchen allerdings nicht.

#### **Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)**

Gemäss dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) liegt eine historische Verkehrsrouten von regionaler Bedeutung (AG 585.1.3 – Fürberg–Eiken–Kaisten(–Laufenburg)) am südlichen Rand des Planungssperimeters (siehe Abbildung 14). Die Strassenführung ist ab dem Gebiet Ruchen unterbrochen und führt südlich der Geleise ins Dorfzentrum der Gemeinde Eiken. Der Wegverlauf entspricht noch der ursprünglichen Linienführung, weist allerdings keine historische Substanz mehr auf.

Die historische Verkehrsrouten von lokaler Bedeutung (AG 608 – (Eiken–)Göttsloo–Sisseln) kreuzt den Sägeweg in der Nähe der Brücke. Auch dieser Wegabschnitt entspricht dem ursprünglichen Verlauf, weist aber heute keine historische Substanz mehr auf. Eine Verbreiterung der Brücke ist nicht notwendig (Fahrbahnbreite: 5.75 m, Begegnungsfall Lastwagen-Lastwagen mit Geschwindigkeit 30 km/h). Sie wurde im Jahr 2021 saniert.

---

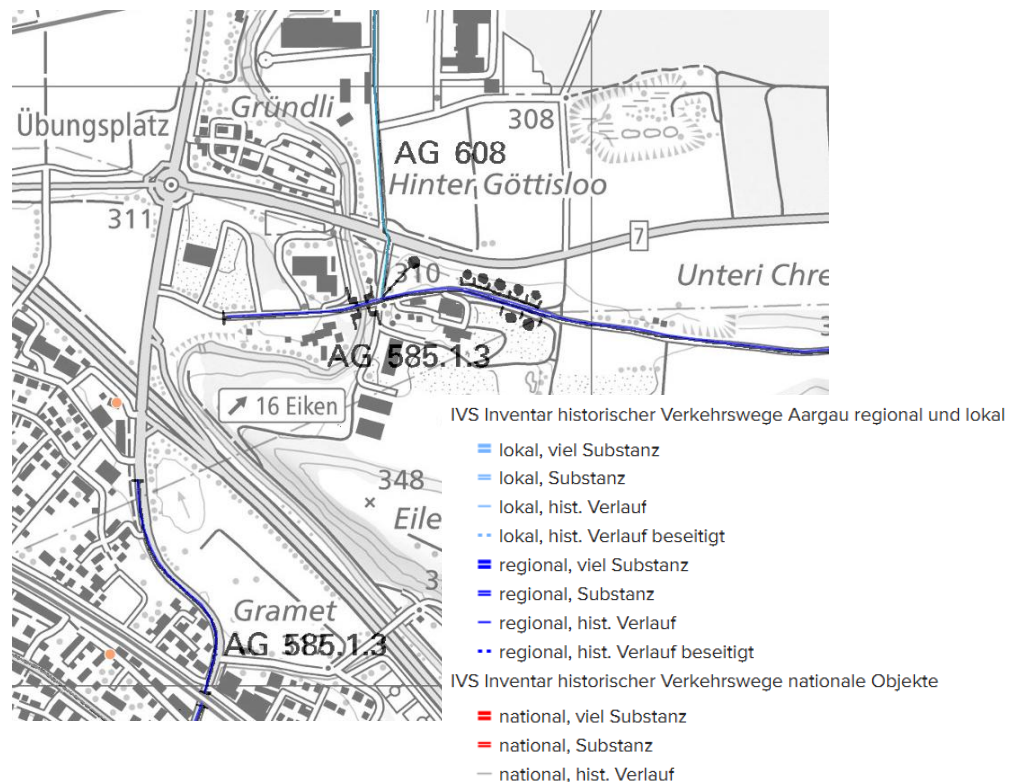


Abbildung 14: Strassenabschnitte im Inventar historischer Verkehrswege (agis, 2025)

### Inventar der kantonalen Denkmalpflege Aargau (INV) und Archäologie

Im und rund um das Gebiet Ruchen sind keine kantonalen Denkmalschutzobjekte erfasst. In der näheren Umgebung befinden sich diverse Fundstellen, die das Vorhaben allerdings nicht tangieren.

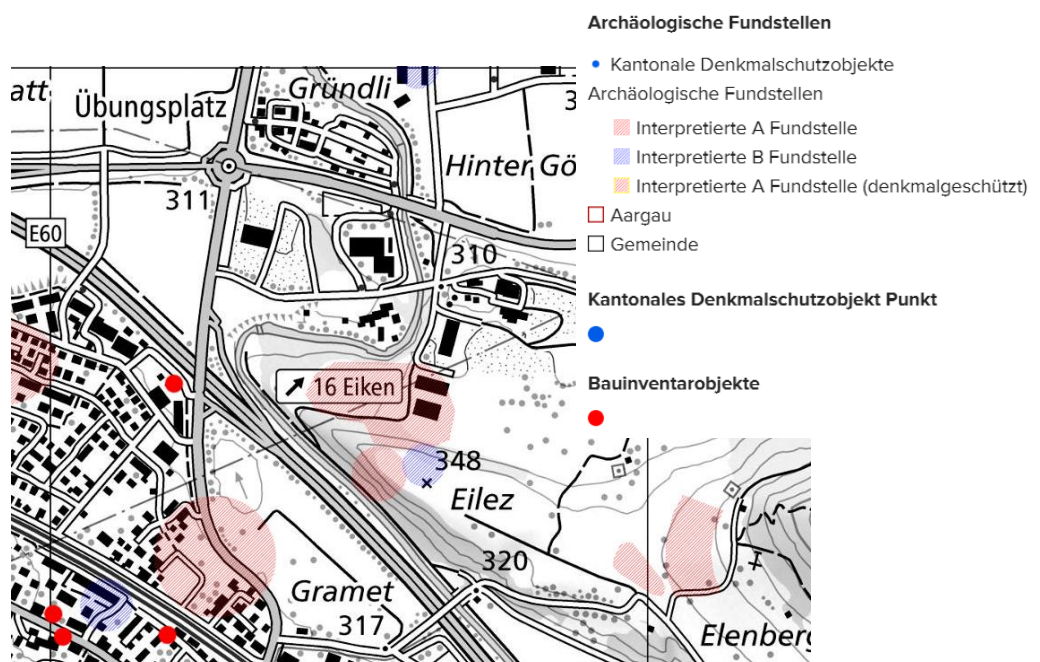


Abbildung 15: Archäologische Fundstellen und kantonale Denkmalschutzobjekte sowie Bauinventarobjekte (agis, 2025)

## 2.4.2 Natur und Umwelt

### Klima

Der Klimawandel stellt Gemeinden und deren Bevölkerung vor neue Herausforderungen. Das Siedlungsgebiet ist zunehmenden Hitzetagen, Trockenperioden und intensiven Niederschlägen ausgesetzt. Die Klimaanalysekarte und die beiden Planhinweiskarten (Tag/Nacht) geben Auskunft über die aktuelle klimatische Lage (siehe Abbildung 16, Abbildung 17 und Abbildung 18).

Für das Gebiet Ruchen finden sich keine Sachinformationen (weissen Stellen) zur bioklimatischen Belastung in den Planhinweiskarten (Tag/Nacht). Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Situation ähnlich denen in den umliegenden Industriezonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist. Der Wald sowie die Böschung entlang des Autobahnzubringers haben eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung mit mässiger Aufenthaltsqualität in Bezug auf die Wärmebelastung.

Die Kaltluftströmungen ziehen von Südosten nach Nordwesten. Sie gilt es bei einer künftigen Überbauung zu berücksichtigen.

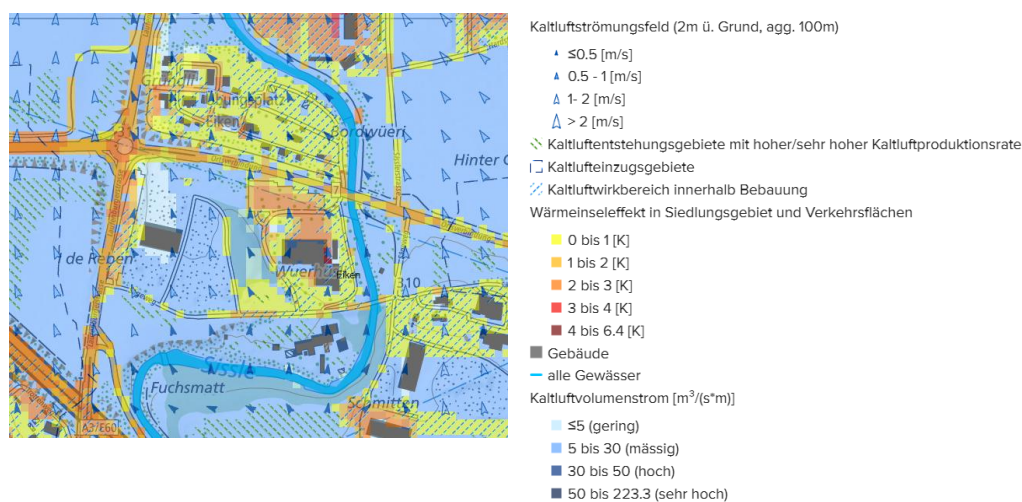


Abbildung 16: Klimaanalysekarte (agis, 2025)

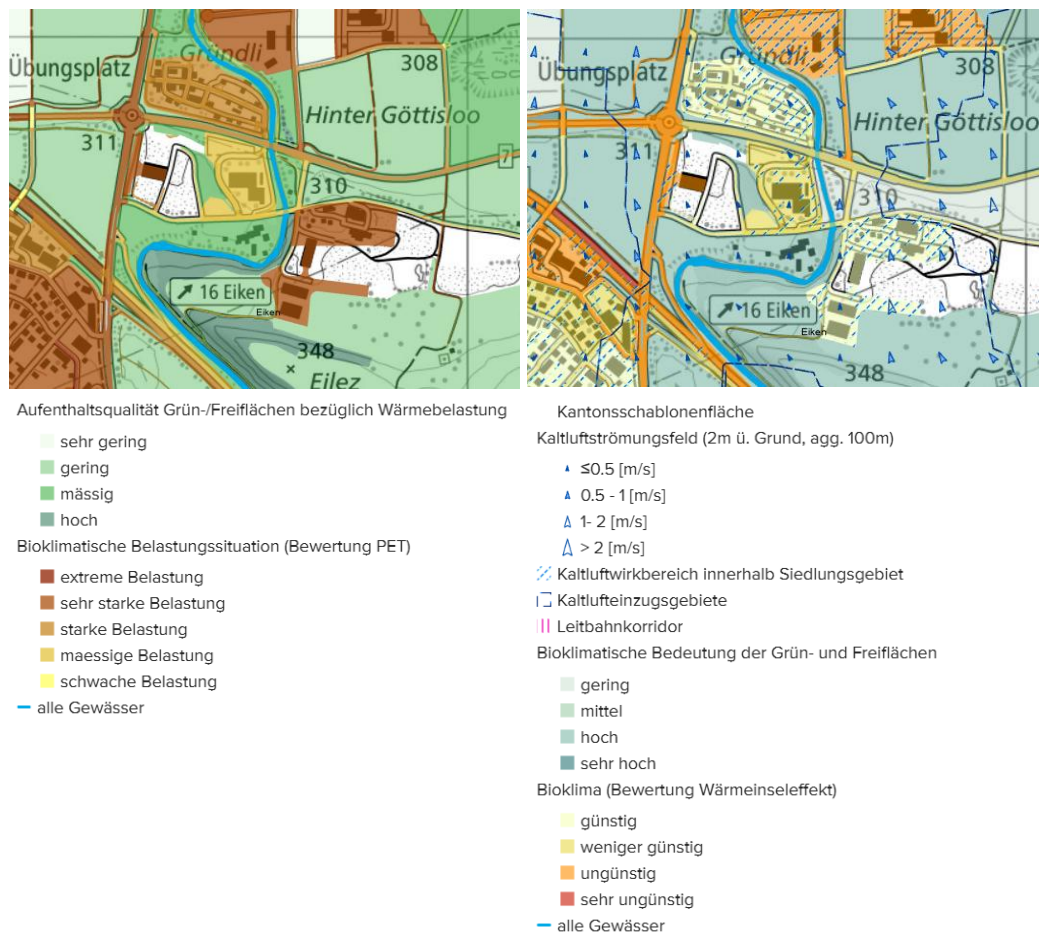


Abbildung 17: Planhinweiskarte Tag (agis, 2025)

Abbildung 18: Planhinweiskarte Nacht (agis, 2025)

### Waldgrenzenplan Kanton Aargau

Der Waldgrenzenplan des Kantons Aargau wurde im Jahr 2019 aufgrund eines Entscheids des Grossen Rats erlassen (Änderung Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) zur Einführung der statistischen Waldgrenze). Die Waldgrenzen werden im kantonalen Richtplan Kapitel L.4.1 im Beschluss D festgehalten. Das zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Änderung des Waldgesetzes des Kantons Aargau rechtskräftig festgestellte Waldareal entlang des Baugebiets wurde unverändert in den Waldgrenzenplan übernommen, das heisst die Waldfläche auf der Parzelle Nr. 5362 entspricht jener in der Teiländerung Kulturlandplan «Ruchen» aus dem Jahr 1998.

Der Wald ist im Privateigentum des Zivilschutzentrums und der AGSM AG und wird auf Anfrage durch den Forstbetrieb Thiersteinberg unterhalten. Die Pflege und der Unterhalt erfolgen gemäss Förster im Schnitt alle 7 Jahre. Die Gemeindestrasse (Parzelle Nr. 5363) wird hierzu angefahren. Sie soll entsprechend öffentlich zugänglich bleiben. Eine Erweiterung bzw. Beibehaltung des Wegzugangs bis zur Waldspitze über die Gemeindestrasse hinweg wird vom Forstbetrieb begrüsst.



Genehmigungsinhalt (Geänderter Kulturlandplan)

- Materialaufbereitungszone
- Hecken, Ufer- und Feldgehölze

Informationsinhalt (Geänderter Kulturlandplan)

- Wald gem § 5 Forstverordnung (vgl. Waldgrenzenplan Nr. 3)

Abbildung 19: Geänderter Kulturlandplan «Ruchen», 1998



Abbildung 20: Waldareal gemäss Waldgrenzenplan 2019 (agis, 2025)

Lärm

Der Verkehrslärm auf der Laufenburgerstrasse und dem Autobahnzubringer im Norden ist sowohl am Tag wie auch in der Nacht stark (siehe Abbildung 21 und Abbildung 22). Reine Wohnnutzungen sind im Gebiet Ruchen nicht zulässig, da die Grenzwerte (Empfindlichkeitsstufe II) überschritten werden.



Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)

- ≥ 75
  - 70 - 74.9
  - 65 - 69.9
  - 60 - 64.9
  - 55 - 59.9
  - 50 - 54.9
  - 45 - 49.9
  - 40 - 44.9
  - < 40
- Grenzwert reine Wohnnutzung (ES II)

Abbildung 21: Strassenverkehrslärm Tag (swisstopo, 2025)



Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (22:00 - 06:00)

- ≥ 75
  - 70 - 74.9
  - 65 - 69.9
  - 60 - 64.9
  - 55 - 59.9
  - 50 - 54.9
  - 45 - 49.9
  - 40 - 44.9
  - < 40
- Grenzwert reine Wohnnutzung (ES II)

Abbildung 22: Strassenverkehrslärm Nacht (swisstopo, 2025)

### Hochspannungsleitung und nichtionisierende Strahlung (NIS)

Nichtionisierende Strahlung (NIS) tritt in verschiedenen Formen auf. Dazu gehören beispielsweise elektromagnetische Felder von Stromleitungen (Hochspannung, Bahn, Trafo, Induktion etc.), die hochfrequente elektromagnetische Strahlung von Mobilfunk und Funknetzwerken sowie die statischen Magnetfelder der Magnetresonananz (MRI etc.).

Bei der Hochspannungsleitung im Gebiet Ruchen handelt es sich um eine elektrische Anlage mit einer Nennspannung von über 36 kV (220 kV) gemäss dem Bundesamt für Umwelt (BAFU). Die grün markierte Freileitung Allgemeinstrom hat eine Spannung von 220 kV.

Die NIS-Belastung durch betriebsexterne Quellen (bspw. Stromleitungen, Sendeanlagen, Eisenbahnen) ist auf der Grundlage des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) mit der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) geregelt. Die Immissionsgrenzwerte zum Schutz der Bevölkerung sind einzuhalten. Die Anzahl ständiger Arbeitsplätze soll niedrig gehalten bzw. möglichst vermieden werden.

In Art. 16 der NIS-Verordnung wird folgendes festgehalten:

*Bauzonen dürfen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte nach Anhang 1 von bestehenden und raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.*

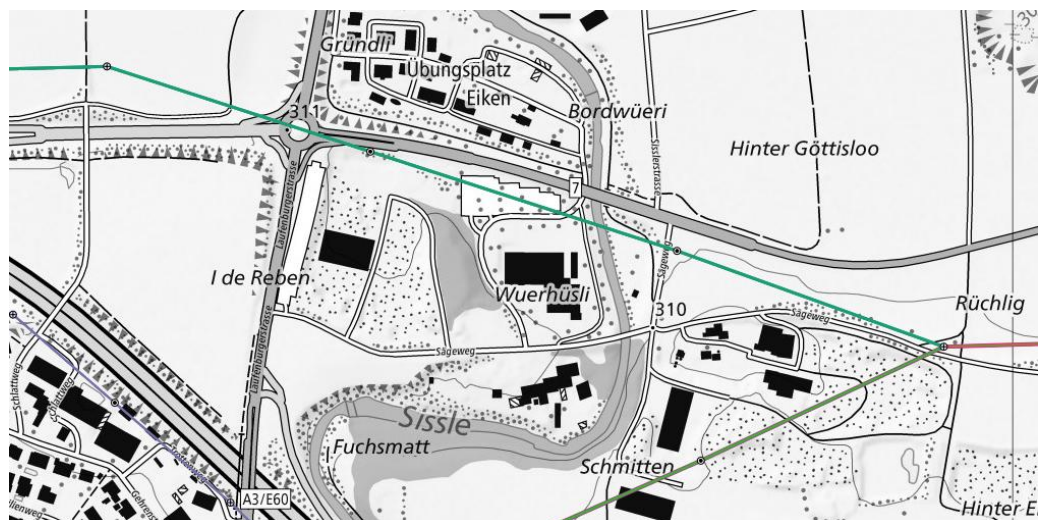


Abbildung 23: Elektrische Anlagen mit einer Spannung von 220 kV in grün (swisstopo, 2025)

### Altlasten und Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte ist das Waldstück östlich der Parzelle der AGSM AG erfasst. Es handelt sich um einen belasteten Standort, der weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist.

Da die Kiesgrube nicht wieder aufgefüllt wurde, sind an diesem Standort keine Altlasten aus Ablagerungen zu erwarten.

Entlang von Strassen kann es zu erhöhten PAK<sup>2</sup>- und Schwermetalleinträgen im Boden kommen. Dies ist insbesondere relevant, wenn belasteter Boden abgetragen und verwertet werden soll.

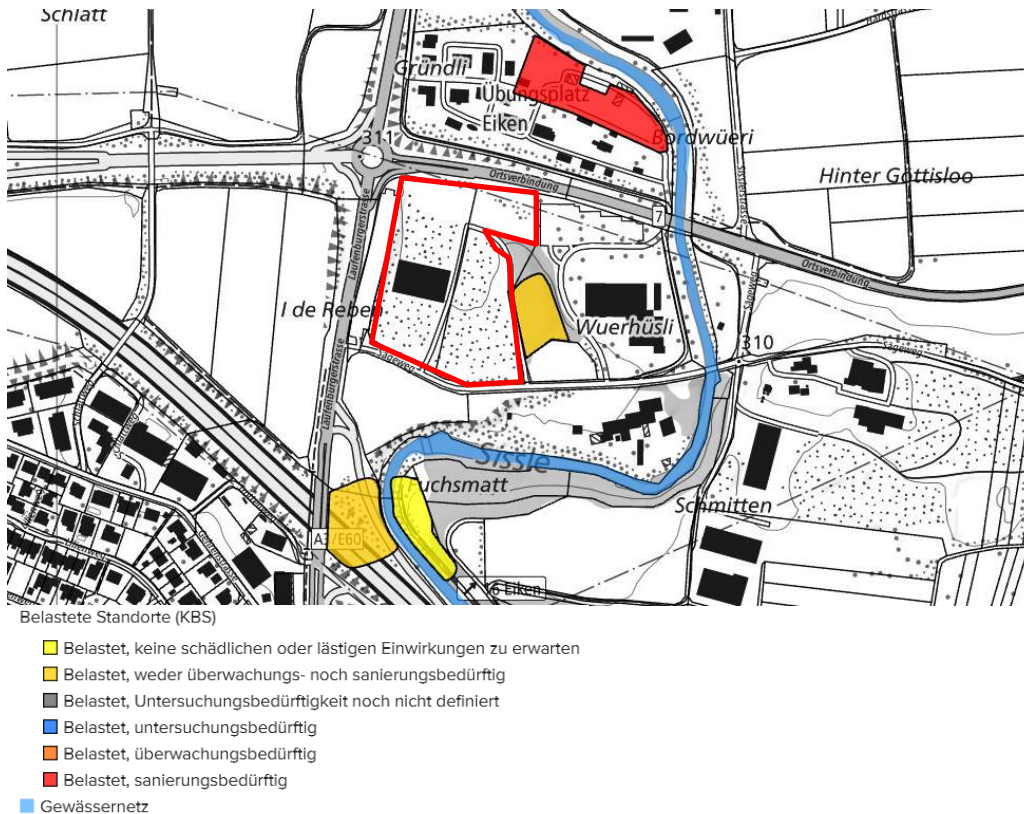


Abbildung 24: Kataster der belasteten Standorte mit rot markiertem Gebiet Ruchen (agis, 2025)

Rund um den Stahlmasten der Hochspannungsleitung wird darauf hingewiesen, dass der Korrosionsschutzanstrich durch Verwitterung und Abrieb den Boden verunreinigt haben könnte (siehe Abbildung 25). Die Ausdehnung der Belastungsfläche befindet sich ca. 25 m um das Objekt herum. Die genannten primären Schadstoffe Blei, Cadmium, Chrom, Zink und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) werden an diesem Standort vermutet.

Entlang der Kantonsstrasse finden sich die üblichen Belastungen von Treibstoffverbrennung und Abgasemissionen sowie Abrieb von Strassen- und Bremsbelägen sowie Pneus. Es handelt sich um einen belasteten Strassenabschnitt mit je 10 m seitlich ab Fahrbahn (3'001 bis 20'000 DTV – durchschnittlicher Tagesverkehr). Inwiefern sich diese Fläche für ökologische Ausgleichsflächen eignet, ist abzuklären.

<sup>2</sup> Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen

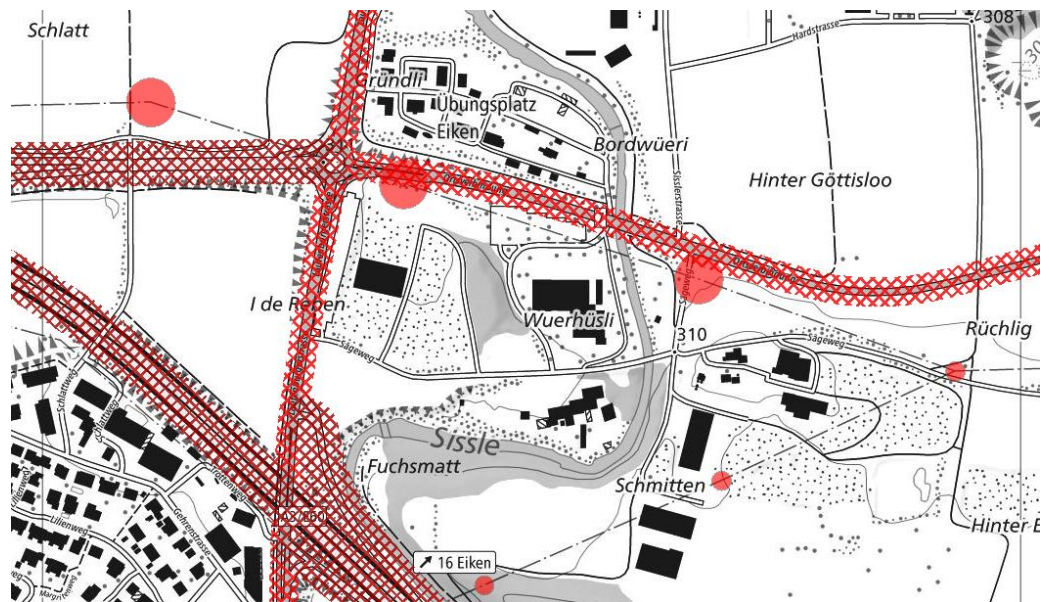
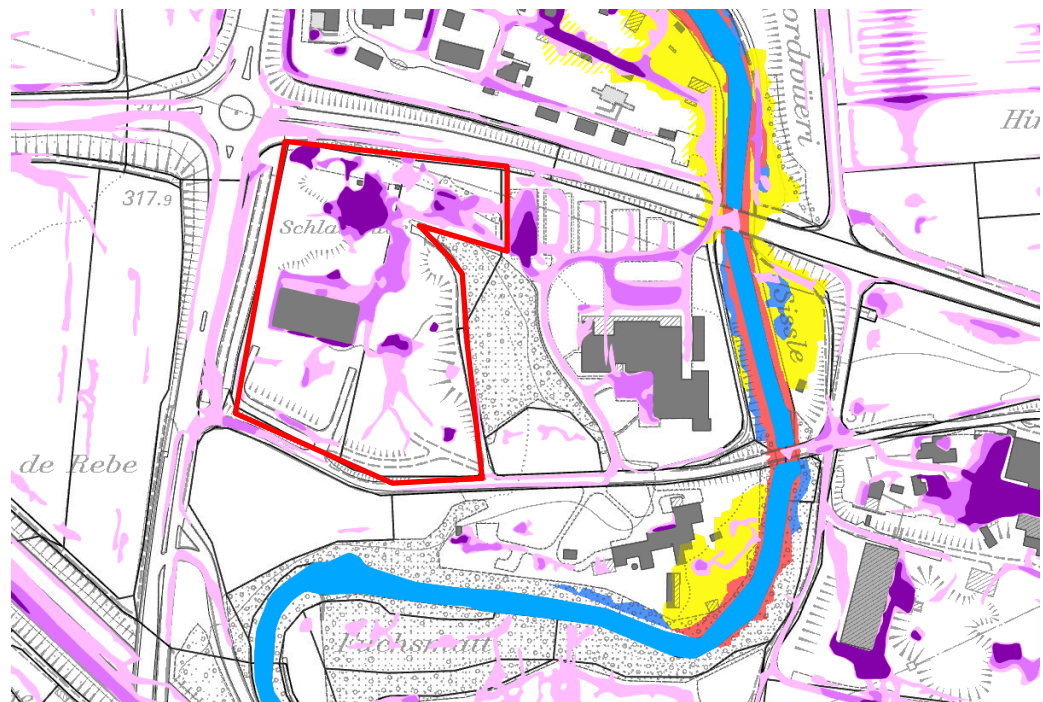


Abbildung 25: Prüferperimeter Bodenaushub  
(agis, 2025)

### Naturgefahren und Oberflächenabfluss

Das Gebiet Ruchen ist von Hochwasserereignissen nicht direkt betroffen. Allerdings kann sich an den tiefsten Punkten im Gelände und bei den versiegelten Flächen das Oberflächenwasser sammeln. Bei einer weiteren Bebauung ist geeignet darauf zu reagieren und vorzusorgen.



#### Legende

- 0 < h ≤ 0.1 Fliesstiefe in [m]
- 0.1 < h ≤ 0.25 Fliesstiefe in [m]
- 0.25 ≤ h Fliesstiefe in [m]
- Gletscher
- Gewässer

#### Gefahrenkarte Hochwasser

- erhebliche Gefährdung
- mittlere Gefährdung
- geringe Gefährdung
- Restgefahrung
- nach derz. Kenntnisstand keine Gefährdung

Abbildung 26: Gefahrenkarte Hochwasser  
(agis, 2025) und Gefährdungskarte Oberflächenabfluss  
(swisstopo, 2025)

## Grundwasser, Gewässerschutz und Versickerung

Das ganze Gebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Grundwasserkarte liegt das Gebiet Ruchen grossmehrheitlich im Bereich mit geringer Grundwassermächtigkeit. Lediglich in der nordwestlichen Ecke tangiert sie einen Bereich mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (nachgewiesen). Der südliche Bereich des Gebiets weist eine gute Durchlässigkeit und eine geringmächtige Schicht auf (<3–4 m). Im nördlichen Teilbereich entlang des Autobahnzubringers ist die Durchlässigkeit aufgrund einer Deckschicht etwas eingeschränkt, aber immer noch gut (>3–4 m). Im Bereich der Strasse ist die Versickerung unzulässig.



Grundwasservorkommen

- Geringe Grundwassermächtigkeit
- Mittlere Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen
- Mittlere Grundwassermächtigkeit, vermutet
- Grosse Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen
- Grosse Grundwassermächtigkeit, vermutet
- Sehr grosse Grundwassermächtigkeit
- Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit
- Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit, nachgewiesen
- Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit, vermutet
- Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit



Versickerungskarten

- gut - Anlage nicht eingeschränkt
- gut - Anlage eingeschränkt
- mittel - Anlage nicht eingeschränkt
- mittel - Anlage eingeschränkt
- schlecht
- keine
- unzulässig
- unbekannt

Abbildung 27: Grundwasserkarte (agis, 2025)

Abbildung 28: Versickerungskarte (agis, 2025)

## Geologie und Baugrund

Der Standort liegt auf Ablagerungen, die während der Eiszeiten durch Schmelzwasserflüsse und Gletscherseen entstanden sind (fluvioglaziale und glaziolakustrische Schotter). Es handelt sich dabei um Kies- und Sandkörper, die als Hoch- oder Niederterrassen erhalten geblieben sind. Diese wasserdurchlässigen Schotter bilden wichtige Grundwasserleiter und prägen die Landschaft. Die Nutzung als Kiesgrube widerspiegelt diese geologischen Ressourcen.

Da die Kiesgrube nach dem Kiesabbau nicht wieder aufgefüllt bzw. rekultiviert wurde, sind mögliche Setzungen des Baugrunds nicht zu erwarten. Ein Baugrundgutachten kann im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt werden.

## Energie

Das Gebiet Ruchen eignet sich trotz leichter Hangneigung von Süden Richtung Norden sehr gut für die Energiegewinnung mit Photovoltaik oder Solarthermie.

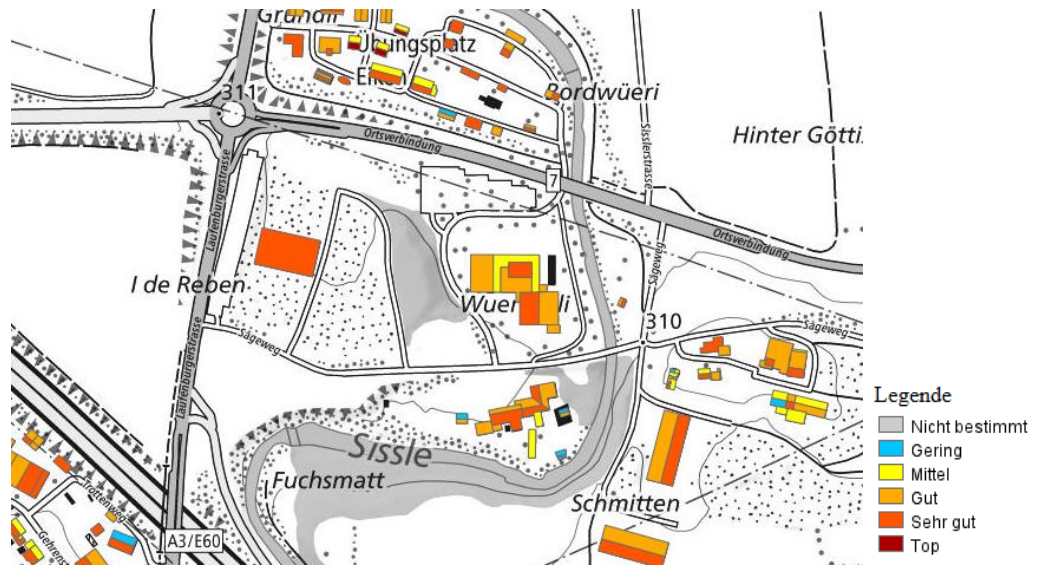


Abbildung 29: Solarenergie, Eignung Dächer (swisstopo, 2025)

### 3 Planungsvorhaben

## Arealentwicklungskonzept Entsorgung Eiken AG und AGSM AG

Das Arealentwicklungskonzept der Entsorgung Eiken AG (EEAG) zielt darauf ab, den Standort Eiken zu einem zentralen Entsorgungs- und Kreislaufwirtschaftszentrum im Kontext der Entwicklung des Sisslerfelds auszubauen. Geplant sind Investitionen von rund 20 Mio. CHF und die Schaffung von ca. 35 neuen Arbeitsplätzen bis 2040. Der Standort bietet durch seine Lage direkt beim Autobahnzubringer und in der Nähe zum Sisslerfeld verkehrstechnische Vorteile und sorgt für geringe Umweltauswirkungen aufgrund der Transportwege.

Die EEAG möchte ihre Dienstleistungen schrittweise erweitern, unter anderem in Richtung spezialisierter Entsorgung für die chemische Industrie und die thermische Verwertung, sofern die Nachfrage besteht. Dafür wird eine zweigeschossige Halle mit einer Nutzfläche von rund 27'300 m<sup>2</sup> angestrebt (ein Vollgeschoss und ein Untergeschoss). Weiter soll die hauseigene Photovoltaikanlage das Gebäude mit Energie versorgen und das anfallende Regenwasser den eigenen Grauwasserbedarf decken. Das Unternehmen möchte auch in Zukunft einen wichtigen Beitrag für die regionalen Kreislaufwirtschaft leisten.

Die Nutzungen sollen kompakt auf den zur Verfügung stehenden Flächen der EEAG und der AGSM AG ausgebaut werden (siehe Abbildung 32). Im Jahr 2030 sollen bereits erste Nutzungen, wie bspw. eine Recyclingstelle für Private sowie Arbeitsplätze, in die bestehende Halle integriert werden, bevor diese ausgebaut wird.

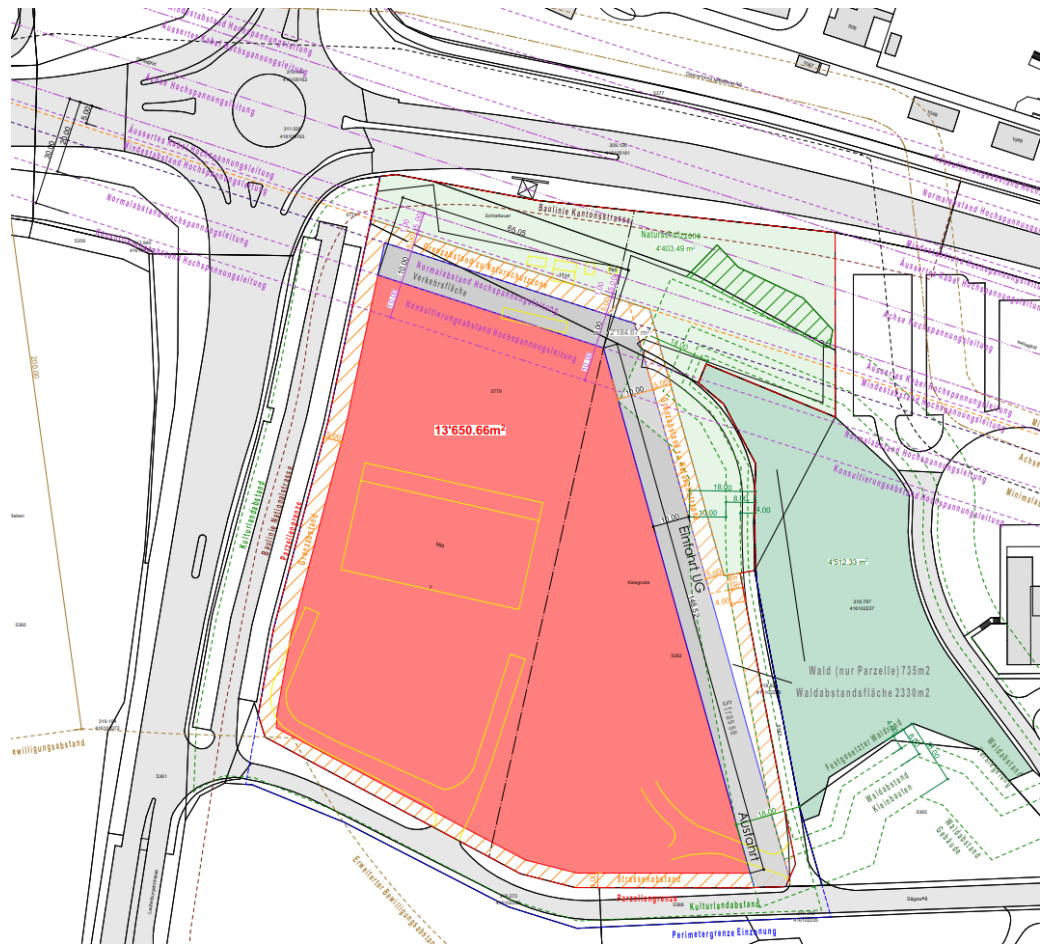


Abbildung 30: Nutzung im Erdgeschoss



Abbildung 31: Nutzung im Untergeschoss

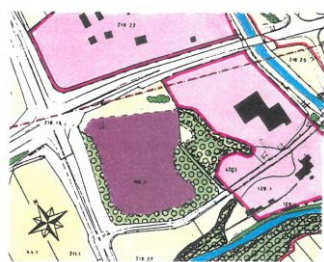
Das Arealentwicklungskonzept sieht eine Nutzungsentflechtung bei der Anlieferung vor: Privatpersonen und Firmenkunden sollen künftig auf zwei unterschiedlichen Geschossen anliefern. Dabei nutzt sie das vorhandene Gefälle der ehemaligen Kiesgrube. Der in Abbildung 32 ausgewiesene Baubereich hält den minimalen Grenzabstand zur Strasse und der Naturschutzzone (Nichtbaubereich) sowie die Waldabstandslinie von 18 m ein.



### 3.1 Entwicklungsschritte Gebiet Ruchen

Zur besseren Einordnung der Entwicklung auf dem Gebiet Ruchen lohnt es sich, einen Blick auf die vergangenen Teiländerungen zu werfen.

Die Materialaufbereitungszone besteht seit der Teiländerung des Kulturlandplans im Jahr 1995 (siehe Abbildung 33). Die Zonenbestimmungen haben sich seither nicht verändert. Lediglich der Perimeter wurde im Jahr 1998 vergrössert und die Waldfläche sowie die Hecke wurden abschliessend definiert (siehe Abbildung 34). Im Rahmen der Flächenerweiterung wurde der Rekultivierungsplan aus dem Jahr 1979 nicht weitergeführt oder angepasst.



Informationsinhalt (Rechtskräftiger Kulturlandplan)

|  |                                                    |
|--|----------------------------------------------------|
|  | Landwirtschaftszone                                |
|  | Materialaufbereitungszone                          |
|  | Landschaftsschutzzone                              |
|  | Uferschutzzone                                     |
|  | Besondere Waldstandorte                            |
|  | Hecken, Ufer- und Feldgehölze                      |
|  | Waldränder (Pufferstreifen von 2 m, vgl. § 76 BNO) |
|  | Zone für übriges Gebiet                            |
|  | Wald                                               |
|  | Gewässer                                           |
|  | Wanderwege                                         |
|  | Hochspannungsleitungen                             |
|  | Baugebiet                                          |



Genehmigungsinhalt (Geänderter Kulturlandplan)

|  |                               |
|--|-------------------------------|
|  | Materialaufbereitungszone     |
|  | Hecken, Ufer- und Feldgehölze |

Informationsinhalt (Geänderter Kulturlandplan)

|  |                                                           |
|--|-----------------------------------------------------------|
|  | Wald gem § 5 Forstverordnung (vgl. Waldgrenzenplan Nr. 3) |
|--|-----------------------------------------------------------|

Abbildung 33: Kulturlandplan Gebiet Ruchen 1995    Abbildung 34: Kulturlandplan Gebiet Ruchen 1998

Von 1998 bis 2014 wurde gemäss den Bestimmungen einer Materialaufbereitungszone gewirtschaftet. Seit dem Bau der Halle im Jahr 2014 und dem Verkauf der Parzelle 5779 an die EEAG nahm der Anteil nicht zonenkonformer Nutzungen stetig zu. Die abfallrechtliche Bewilligung lag bis ins Jahr Frühling 2025 vor und wird wiederum erteilt, sofern die Parzellen in eine Arbeitszone eingezont werden.

### 3.2 Weitere Anforderungen und Themenbereiche

#### Bereinigung der Bauzonenabgrenzung (R-NuPla Eiken)

Kleinflächige Um- und Einzonungen sind gemäss Richtplankapitel S.1.2 (Ausscheidung neuer Bauzonen im Siedlungsgebiet) möglich, wenn sie zur Bereinigung von bspw. Zonenrandstrassen oder im Sinne einer Detailabgrenzung erfolgt. Im Rahmen der R-NuPla werden solche Bereinigungen betreffend Abgrenzung der Zone für öffentliche Nutzungen (Zivilschutzanlage) vorgesehen. Im Wissen, dass diese Genehmigung erst nach der Teiländerung erfolgt, wird im Plan bereits dieser bereinigte Zustand dargestellt und in der Plangrundlage darauf hingewiesen (siehe Abbildung 36). Betroffen sind die Zuweisung des Abschnitts des Sägewegs sowie kleine Korrekturen entlang des Waldstücks.



Abbildung 35: Stand Digitalisierung des Bauzonnenplans 2016

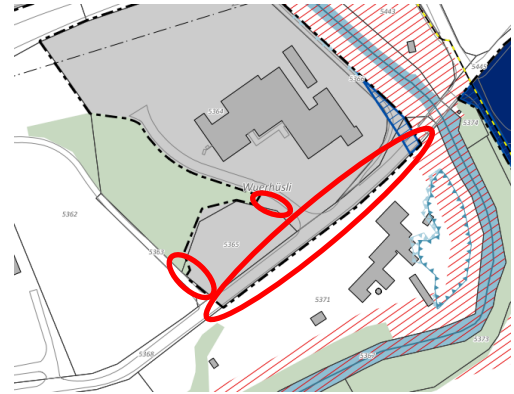


Abbildung 36: Revisionsentwurf Bauzonnenplan, 2025 mit Bereinigungshinweis (rote Markierung)

### Bauzonen-, Landschaftswirtschafts- und Fruchtfolgeflächen

Die Einzonung betrifft weniger als 3 ha ehemaliger Landwirtschaftsflächen mit potenzieller Fruchtfolgequalität. Entsprechend ist kein Eintrag im kantonalen Richtplan notwendig. Auf den Flächen der ehemaligen Sägerei (Gewerbezone) finden sich rund 0.98 ha Flächen, die zur landwirtschaftlichen Nutzung zurückgeführt werden. Dabei wird angestrebt, dass die ehemalige Gewerbezone die Qualität von Fruchtfolgeflächen (FFF) aufweist.

Ein flächengleicher Ersatz ist nicht gegeben, da die Flächen nicht in der kantonalen Bilanzierung für FFF erfasst worden sind: Die Kiesgrube entstand um 1979; die Erhebung der FFF im Kanton Aargau fand von 1985 bis 1990 statt. Die bestehenden Bauten und Anlagen sind langfristig zurückzubauen. Für rechtskräftig erstellte Bauten in der Gewerbezone gilt die Besitzstandsgarantie.

### Verkehr und Erschliessung

Die Erschliessung erfolgt heute von der Laufenburgerstrasse über den Sägeweg und an der Park+Pool-Anlage vorbei. Auf dem Sägeweg führt zudem die kantonalen Velohauptroute mit Einlenker bei derselben Einfahrt. Aufgrund verkehrssicherheitstechnischer Überlegungen wird die Ein- bzw. Ausfahrt lediglich im Rechtsabbieger erlaubt (siehe Abbildung 37). Eine zweite Erschliessungsmöglichkeit des Gebiets Ruchen führt neu rückwertig ab der Hauptstrasse über den Sägeweg von Osten.

Die Wuerhüslibrücke über die Sissle wurde im Jahr 2021 instandgesetzt. Der Zustand der Brücke wurde durch die Gruner AG in ihrem Bericht «Materialtechnologische Zustandsanalyse und Massnahmenkonzept» aus dem Jahr 2016 und dem «Baubeschrieb Instandsetzung» aus dem Jahr 2020 erfasst.

Zurzeit ist nur die Zufahrt bis zum Zivilschutzausbildungszentrum gestattet. Die Zu- und Wegfahrt wird neu bis zum Entsorgungszentrum sichergestellt. Schleichverkehr für Privatpersonen sollen aber nach wie vor verboten bleiben. Allenfalls ist eine Signalisierung zur Temporeduktion oder zur Engstelle bei der Brücken zu ergänzen.

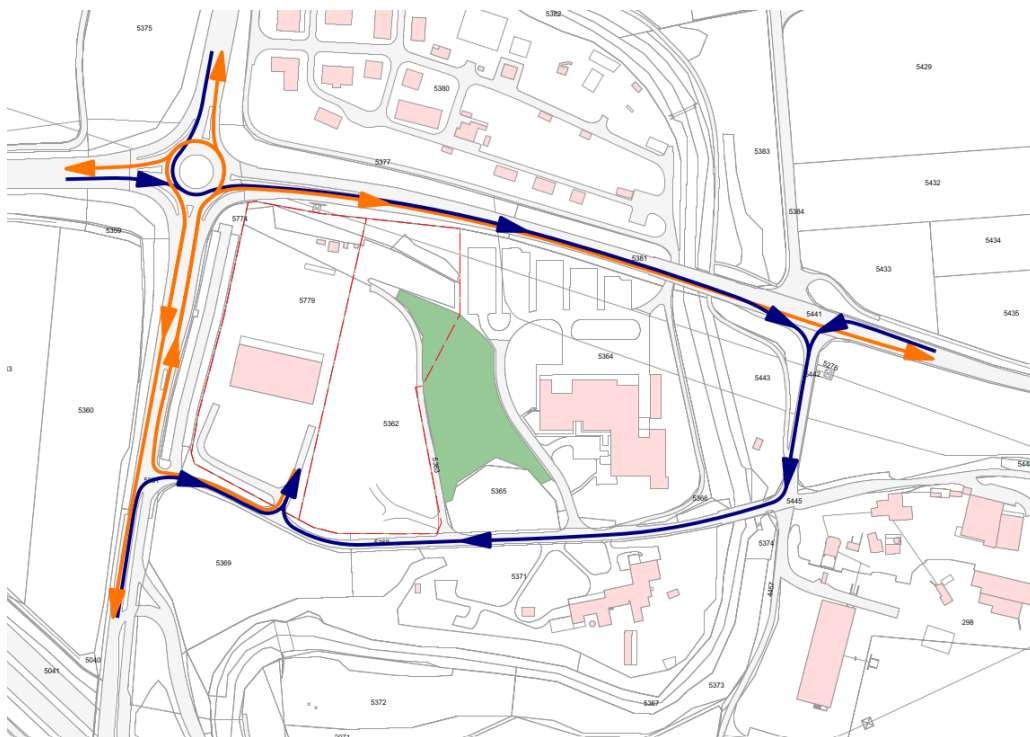


Abbildung 37: Erschliessung mit Rechtsabbiegegebot, Arealentwicklungskonzept EEAG und AGSM AG, 2025

### Mehrwertabgabe

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Einzonung gemäss § 28a Abs. 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) handelt, erfolgt ein Ausgleich des Mehrwerts. Die Gemeinde Eiken verfügt über ein «Reglement über den Ausgleich von Planungsvorteilen», das an der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2025 beschlossen wurde. Darin ist ein Abgabesatz von 30 % bei Einzonungen und bei gleichwertigen Umzonungen festgelegt.

Die Mehrwertabgabe wird nach Erteilung der Baubewilligung fällig (§ 28d BauG) bzw. bei Veräusserung der Parzelle.

### Naturwerte

Grosse Teile der Parzellen bestehen aus Kiesflächen mit ruderaler Spontanflora, einzelne Bereiche sind versiegelt oder bebaut. Der Bereich der Naturschutzzone ist bereits heute zu grossen Teilen bestockt, teilweise als Wiese (Ruderalvegetation) ausgebildet, jedoch ohne Bewirtschaftung. Im westlichen Teil befindet sich eine Senke mit feuchtigkeitszeigenden Pflanzen. Die langjährige Nutzung als Kiesgrube zeigt sich insbesondere in den wenig genutzten Randbereichen mit typischer Ruderalvegetation.

### Heckenbestand

Hecken sind gemäss Art. 18 Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) geschützt und bei Abgang zu ersetzen bzw. bei einem Bauvorhaben Ersatzmassnahmen zu leisten. Im Naturinventar der Gemeinde Eiken, das Bestandteil der R-NuPla ist, sind zwei Hecken im Gebiet Ruchen erfasst (siehe Abbildung 38).

Der westliche Abschnitt der Hecke Nr. 9.13 befindet sich auf der Parzelle der Park+Pool-Anlage des Kantons. Heckenersatzbepflanzungen infolge der Erweiterung der Anlage sind zum aktuellen Zeitpunkt nicht bekannt. Die Hecke ist auf diesem Abschnitt aber heute nicht mehr ersichtlich. Der südliche Abschnitt entlang des Sägewegs muss ersetzt werden, sofern er im Rahmen von späteren Bauarbeiten gerodet wird. Die Hecke Nr. 9.14 wurde im Jahr 1998 aufgrund der Erweiterung der Materialaufbereit-

ungszone aus dem Inventar gelöscht. In Realität wurde diese Hecke aber nie gerodet und in der R-NuPla erneut aufgenommen.

Die Festlegung erfolgt im Rahmen der R-NuPla, weshalb in diesem Verfahren darauf verzichtet wird und die Hecken lediglich als Orientierungsinhalt dargestellt werden. Der Schutz der Hecken ist mittels Bundesgesetzgebung gesichert.

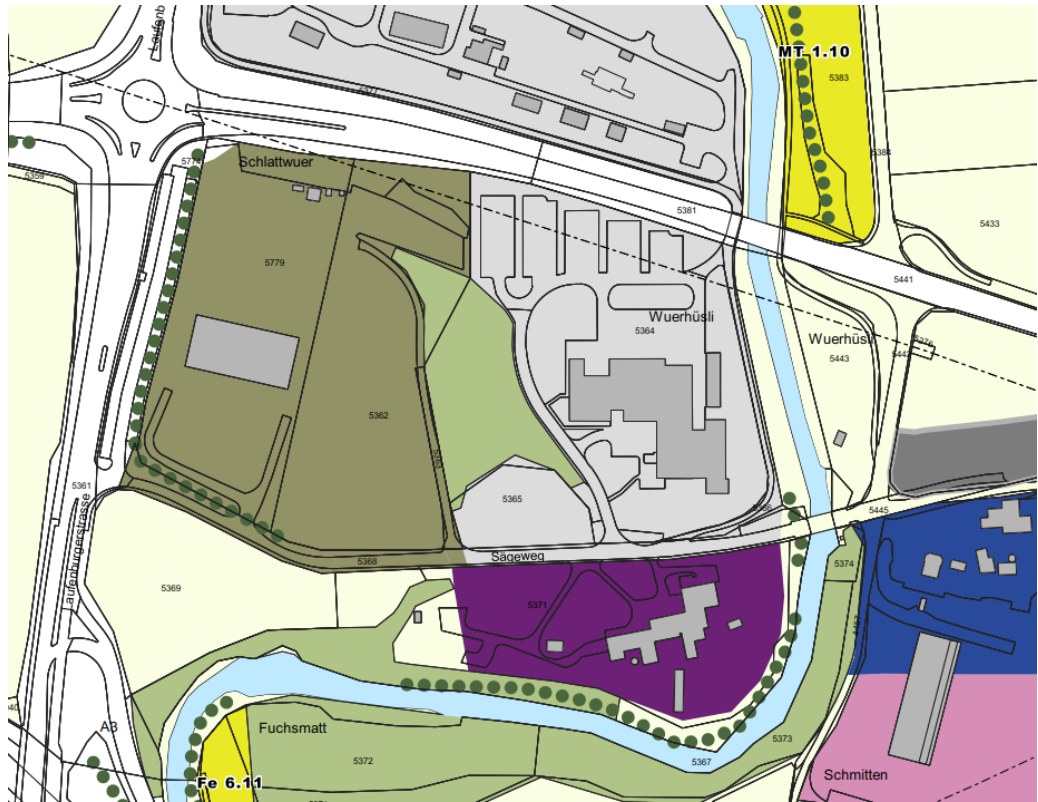


Abbildung 38: Aktuelle Zonenzuteilung mit Materialaufbereitungszone (braun) und Gewerbezone (violett), abgestimmt mit dem Entwurf des Kulturlandplans R-NuPla, 2025

### Ökologischer Ausgleich

Die Naturschutzzone ist rund 4'350 m<sup>2</sup> gross und liegt im nordöstlichen Bereich des Gebiets Ruchen. Die Fläche ist teilweise bestockt, eine Hecke ist seit Beginn des Kiesabbaus erhalten und markiert den ehemaligen Gehölzsaum des Ursprungszustands. Teilweise wurde die Fläche als Lager für Leergebinde, Container oder Fahrzeuge genutzt, kurzzeitig befand sich hier ein kleiner Nutzgarten. Durch diese Nutzungen sind weite Teile als Ruderalflächen ausgebildet. Die Böschung entlang des Autobahnzubringers ist mittlerweile gut bestockt und weist einige Trockenstandorte (wasserdurchlässiger Kiesgrund) auf. Zusammen mit dem Waldstück bilden sie ein zusammenhängendes Biotop für unterschiedliche Tiere und Pflanzen.

Entlang der Strasse und in einem Radius von 25 m um den Masten der Hochspannungsleitung ist eine Prüfperimeter Bodenaushub vermerkt. Er umfasst rund 1'074 m<sup>2</sup> im Gebiet Ruchen. Dies bedeutet, dass bei Bauvorhaben in diesem Perimeter der Boden abgetragen und speziell entsorgt werden muss. Dies betrifft gemäss Abbildung 39 einen kleinen Teilbereich der Arbeitszone (rund 70 m<sup>2</sup>, geplanter Erschliessungsweg).

Gemäss § 40a BauG sind rund 2'780 m<sup>2</sup> (15 % der Gesamtfläche) für ökologische Ausgleichsflächen nachzuweisen. Wie Abbildung 39 zeigt, weist die Naturschutzzone mit knapp 4'350 m<sup>2</sup> genügend Flächen auf, um diese Vorgabe zu erfüllen. Es sind auch genügend Flächen vorhanden; selbst in dem unwahrscheinlichen Fall, dass der Bereich im Prüfperimeter für Bodenaushub nicht angerechnet werden kann.

Sollten Ersatzmassnahmen nach Art. 18 NHG erforderlich sein, müssen die dafür benötigten Flächen ebenfalls von der Fläche für den ökologischen Ausgleich abgezogen werden, um eine doppelte Anrechnung zu vermeiden. Das angrenzende Waldstück weist 4'520 m<sup>2</sup> auf, davon liegen rund 740 m<sup>2</sup> auf der Parzelle Nr. 5362. Im Übergangsbereich zwischen Naturschutzzone und Wald bieten sich ökologische Aufwertungsmassnahmen an.

In der Nähe des Kreisels entlang des Autobahnzubringers befindet sich ein Retentionsbecken der Kiesgrubenentwässerung, das nicht verschoben werden kann. Diese Fläche kann nicht als Fläche für den ökologischen Ausgleich angerechnet werden. Das Becken weist einige feuchtezeigende Pflanzen auf und ist eine wertvolle Ergänzung für die Strukturvielfalt in der Naturschutzzone.

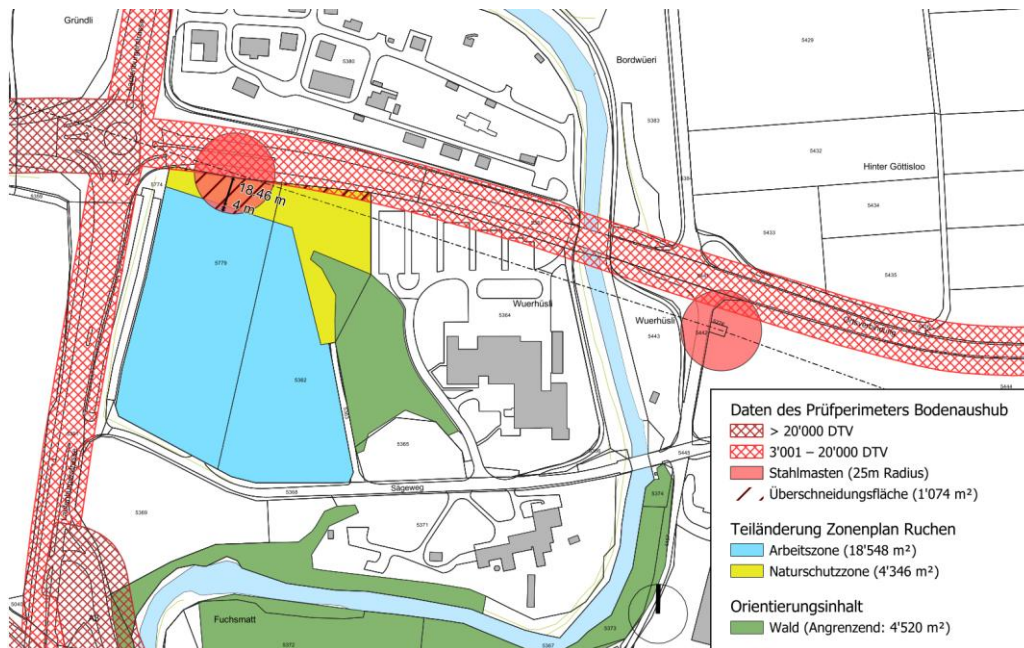


Abbildung 39: Flächen für den ökologischen Ausgleich

Im Konzeptplan zur Naturschutzzone sind die wichtigsten Infrastrukturen und Abhängigkeiten im Bereich der Naturschutzzone in Bezug auf die Bepflanzung und bestehende Infrastruktur der EEAG festgehalten. Der detaillierte Nachweis des ökologischen Ausgleichs und der Heckenersatzmassnahmen erfolgt bei Baugesuchseingabe.

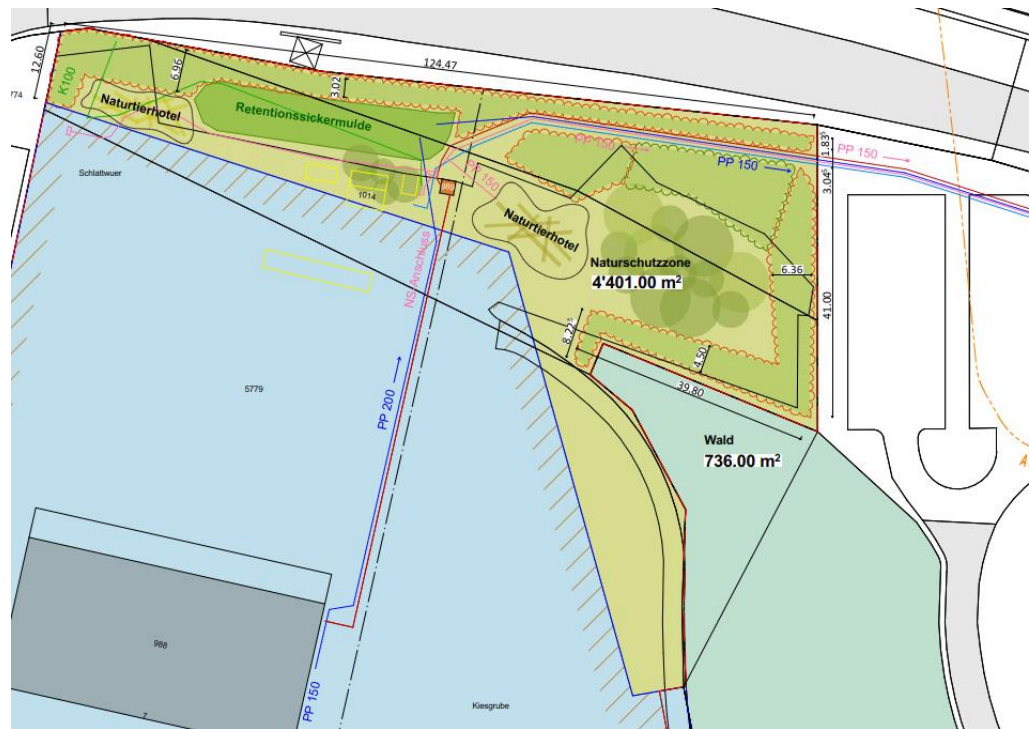


Abbildung 40: Abstimmung Leitungen und Mögliche Gestaltung Naturschutzzone (EEAG, 2025).

### 3.3 Umweltverträglichkeit: Pflichtenheft für Hauptuntersuchung

Im Rahmen der Planung wurde eine Umweltverträglichkeitsprüfung auf Stufe Voruntersuchung durchgeführt. Dabei wurden alle relevanten Umweltbereiche analysiert und – soweit zu diesem Zeitpunkt möglich – die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf sie geprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass – mit Ausnahme der Umweltbereiche Wald und Wildtiere / Jagd – in allen Umweltbereichen vertiefte Abklärungen auf Basis des detaillierten Auflageprojekts erforderlich sind. Die offenen Fragen und notwendigen Vertiefungen sind im Pflichtenheft für die Hauptuntersuchung aufgeführt. Diese erfolgt im nächsten Planungsschritt.

## 4 Planungsrechtliche Umsetzung

### 4.1 Bauzonen- (BZP) und Kulturlandplan (KLP)

Im Rahmen der Teiländerung erfolgt eine Einzonung der Teilflächen von Parzellen Nrn. 5362 und 5779 von der Materialaufbereitungszone in die Arbeitszone und eine Umzonung der Restflächen in die Naturschutzzone. Weiter werden die in der Gewerbezone liegenden Teilflächen der Parzelle Nr. 5371 in die Landwirtschaftszone ausgezont.

Von der Änderung sind sowohl der BZP als auch der KLP betroffen. Im Situationsplan der Teiländerung werden diese Inhalte gemeinsam dargestellt.

Da die letzte R-NuPla aus den 1990er Jahren stammt und bisher nicht digitalisiert wurde, erfolgt dies in der laufenden R-NuPla. Zugunsten der Vollständigkeit und besseren Lesbarkeit werden die Inhalte gemäss ORP als Orientierungsinhalt dargestellt. Diese Inhalte sind nicht Bestandteil der Teiländerung. Die Farbgebung orientiert sich an den rechtskräftigen Plänen (BZP und KLP) und kann sich im Rahmen der R-NuPla verändern.

### 4.2 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Mit oben beschriebenen Änderungen in BZP und KLP erfolgt auch eine Teiländerung der BNO. Die BNO der Gemeinde Eiken wird in bestehenden Paragraphen (§ 4, § 18a und § 23 BNO) ergänzt und die Materialaufbereitungszone aufgehoben (§ 29 BNO). Die Bestimmungen der neuen Arbeitszone orientieren sich sinngemäss an der rechtskräftigen und revidierten BNO.

So ist in der rechtskräftigen Nutzungsplanung von Industriezonen die Rede, die infolge der R-NuPla neu Arbeitszonen genannt werden. Die Schutzzonen werden neu spezifischer als Naturschutzonen vermerkt und neu gegliedert. Es werden zudem jeweils die neuen Begriffe und Zonenbestimmungen gemäss IVHB verwendet, sodass diese mit der revidierten OP funktionieren. Es werden nur jene Bestimmungen aufgenommen, die für die Teiländerung relevant sind. Die Zonenbestimmungen von § 4 Masswerte und § 23 Schutzzonen werden bspw. im Rahmen der R-NuPla weiter präzisiert und somit verändert (keine Planbeständigkeit der gesamten Paragraphen).

#### **Neu: § 18a Arbeitszone «Ruchen»**

Die Arbeitszone «Ruchen» wird unter § 18a in der rechtskräftigen BNO nachgeführt und später in die R-NuPla eingegliedert. Die Bestimmungen zum Zonenzweck und zur Nutzungsart sowie zum Nutzungsmass werden auf das Entsorgungsunternehmen angepasst und mit Inhalten aus den Abklärungen mit den kantonalen Fachstellen zum UVB ergänzt. Die Gemeinde Eiken weist in ihrer BNO für jede Arbeitszone spezifische Bestimmungen zu.

Die R-NuPla sieht keine grundsätzlichen Änderungen der einzelnen Arbeitszonenbestimmungen vor. Die Nummerierung der Paragraphen bzw. die Zonensystematik wird allerdings im Rahmen der R-NuPla aktualisiert. Die Bauzonentabelle wird ergänzt (§ 4 Masswerte).

Zweck und Nutzung: Grundsätzlich handelt es sich um eine Zone, die für grossgewerbliche und industrielle Bauten sowie Dienstleistungsbetriebe vorgesehen ist (stark störende Betriebe in der Arbeitszone II). Das Entsorgungszentrum gehört gemäss NOGA 2025 dem Industriesektor an, genauer der Nummer 38 für Gewerbe der Sammlung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen. Eine chemische und thermische Verwertung von Stoffen soll am Standort möglich sein. Eine Kehrrechtverbrennungsanlage (KVA) ist nicht vorgesehen. Es sind entsprechende Bauten und Anlagen sowie der Nutzung entsprechende Logistikaufkommen und Verkaufs- bzw. Lagerflächen zu erwarten.

---

Wohnnutzungen sind aufgrund der Lärmemissionen und der Nähe zur ionisierenden Strahlung nur für Betriebszwecke (1 Wohnung) zulässig. Bei der Erstellung von Büroräumlichkeiten ist darauf zu achten, dass die NIS-Verordnung und die Immissionsgrenzwerte (Lärm) eingehalten werden. Hierzu wird Absatz 3 in § 18a BNO auf Grundlage einer Besprechung mit dem Kanton zum UVB ergänzt. Der Nachweis zur Einhaltung der Grenzwerte muss spätestens im Baubewilligungsverfahren erbracht werden.

**Baumasse und Abstände:** Die Gemeinde Eiken behält sich vor, projektspezifisch die Masswerte festzulegen (§ 4 Abs. 2 und § 18a Abs. 4 BNO). In der Regel gelten in der Arbeitszonen ein Grenzabstand von 5.0 m und eine Gebäudehöhe von 20.0 m. Davon kann gemäss § 4 Abs. 3 BNO abgewichen werden. Die Formulierung der Baumasse und Abstände werden gemäss rechtskräftiger Zonenbestimmung, bspw. §§ 15, 17 und 18 BNO übernommen. Die Gemeinde Eiken verfügt somit über einen gewissen Ermessensspielraum. Dieser wird gemäss Entwurf der NuPla unverändert beibehalten. Der Grünflächenanteil wird parzellenübergreifend und zugunsten einer grosszügigen Naturschutzzone gesichert. Auf eine zusätzliche Grünflächenziffer innerhalb der Arbeitszone wurde aus diesem Grund verzichtet. Der Nachweis zur flächensparenden Anordnung des Gebäudes wurde im Rahmen des Siedlungsgebietsmanagements erbracht.

Das massgebende Terrain verläuft auf der Höhe zwischen Park+Pool-Anlage (309-317 m.ü.M) bis Waldstück (312-319 m.ü.M) und dem Sägeweg (315-318 müM) bis Autobahnzubringer (308-310 m.ü.M). (siehe Abbildung 41). Dies entspricht dem ungefähren Geländeverlauf vor dem Kiesabbau (ab 1979), als die Flächen noch landwirtschaftlich genutzt wurden. Im Arealentwicklungskonzept sind zwei Vollgeschosse aufgezeigt. Das Höhenmasse wird aufgrund eines Nachvollzugs des ursprünglichen Geländeverlaufs (massgebenden Terrain) und des Arealentwicklungskonzept bei 18 m festgelegt. Es wird davon ausgegangen, dass die Fassadenhöhen des Projekts bei ungefähr 17 m zu liegen kommt. Um einen Projektierungsspielraums zu sichern, wird 1 m als Anordnungsspielraum aufs Höhenmass dazugegeben. Abgrabungen sind aufgrund des Grundwasserspiegels eingeschränkt möglich.



Abbildung 41: Herleitung massgebendes Terrain (swisstopo, 2025)

Gestaltung Natur und Landschaft: Bei einem Bauvorhaben sind bis zu 15 % der veränderten Flächen für ökologische Ausgleichsflächen vorzusehen (§ 40a BauG). Der Gemeinderat kann explizite Schutzbepflanzung verlangen, sofern dies vom Projektvorhaben nicht bereits vorgesehen ist. Dabei ist insbesondere auf den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu achten. Des Weiteren dürfen lediglich standortgerechte und einheimische Bäume und Sträucher verwendet werden. Dies entspricht der vergangenen und heutigen Praxis der Gemeinde Eiken für Arbeitszonen (ehem. Industriezonen). Im Rahmen der R-NuPla wird an dieser Bestimmung festgehalten.

Mit der Naturschutzzone im nördlichen Bereich kann die geforderte Fläche für den ökologischen Ausgleich dauerhaft gesichert werden (siehe Abbildung 39).

Energie und Klima: Sofern Gebäude mit Flachdächern erstellt werden, gilt es, diese für Energiezwecke zu nutzen und/oder extensiv zu begrünen. Falls möglich und sinnvoll, kann das anfallende Regenwasser auf dem Areal wiederverwendet werden. Dies sieht die revidierte BNO der Gemeinde Eiken vor und entspricht dem Bauvorhaben im Gebiet Ruchen. Die abschliessende rechtliche Sicherung erfolgt in der R-NuPla Eiken. Die auf dem Dach gewonnene Energie soll auf dem Areal genutzt werden; dies entspricht der heutigen Handhabung.

Parkierung: Die Erstellung von Parkfeldern wird gemäss überkommunalem KGV Sisslerfeldgemeinden im Rahmen der R-NuPla präzisiert. In der R-NuPla wird festgehalten, dass die Berechnung der Parkfelder bei Nicht-Wohnnutzungen gemäss VSS-Norm 40 291 zu erfolgen hat und die effektive Anzahl Parkfelder zwischen dem errechneten Minimum und Maximum liegen muss. Die Berechnung der Parkplätze erfolgt bereits heute gemäss VSS-Norm. Die Gemeinde verlangt die üblichen Verkehrsnachweise. Für das Gebiet Ruchen ist keine Präzisierung erforderlich, weshalb auf eine gezielte Regelung verzichtet wird. In der revidierten BNO gemäss R-NuPla sind keine Präzisierungen bei Arbeitszonen vorgesehen.

### **Ergänzung: § 23 Schutzzone bzw. Naturschutzzone im Kulturland**

Der § 23 Abs. 3 der rechtskräftigen BNO wird um die Naturschutzzone «Ruchen» ergänzt. In der R-NuPla wird der Artikel mit Inventarliste allerdings neu organisiert. Gemäss R-NuPla -Entwurf entspricht die Naturschutzzone «Ruchen» bzw. die Naturschutzzone auf den Parzellen Nrn. 5362 und 5779 einem Vernetzungstreifen inkl. Neuanlage Kleinstrukturen. Dabei geht es um den Schutz der artenreich strukturierten Heuwiesen, der Brut- und Nahrungsbiotope sowie der Vernetzungskorridore. Die Flächen verfügen heute bereits über diverse Heckenstrukturen, Böschungen mit Trockenstandorten und kleine Mulden in Waldnähe.

Gemäss der R-NuPla ist neu nicht mehr von Schutzzonen, sondern von Naturschutzonen im Kulturland die Rede. Die IVHB-Anpassung sowie jene Bestimmungen, die für die Festlegung der Naturschutzzone als «Vernetzungstreifen inkl. Neuanlagen Kleinstrukturen» tangieren, werden in der Teiländerung bereits übernommen. Im Rahmen der R-NuPla finden weitere inhaltliche Bereinigungen in den Abschnitten zur Naturschutzzone im Kulturland statt.

Für Bewirtschaftung und Unterhalt der Naturschutzzone wird ein Pflegeplan vorausgesetzt. Dieser ist mit der Baubewilligung einzureichen.

### **Aufhebung § 29 Materialaufbereitungszone**

Der § 29 Materialaufbereitungszone BNO wird aufgehoben, da diese durch die Teiländerung der Nutzungsplanung Gebiet «Ruchen» der Arbeitszone und Naturschutzzone zugewiesen wird. Es gibt keine weiteren Materialaufbereitungszonen in der Gemeinde Eiken.

---

**Weitere Anmerkungen und Bereinigungen**

Die Übersicht der Masswerte aller Bauzonen (§ 4 BNO) der Gemeinde Eiken wird um die Masswerte der Arbeitszone «Ruchen» ergänzt. Es werden die Begrifflichkeiten gemäss IVHB angewandt. Diese werden im Rahmen der R-NuPla gesamthaft in der BNO angepasst und hier in den betroffenen Paragraphen bereits vorweggenommen.

## 5 Interessenabwägung nach Art. 3 RPV

### 5.1 Ermittlung von Interessen

Für eine umfangreiche Interessenabwägung werden in einem ersten Schritt die relevanten Kriterien ermittelt. Das gewählte Kriterienraster orientiert sich grundsätzlich an den drei Nachhaltigkeitsdimensionen und präzisiert diese aufgrund der vorliegenden Interessen an und im Gebiet Ruchen. Im Vordergrund steht dabei die Abwägung der unterschiedlichen öffentlichen und privaten Schutz- und Nutzungsinteressen. Es wurde die Themenliste des UVP-Handbuchs (Modul 5: Inhalte der Umweltberichterstattung) berücksichtigt und um einigen Themen erweitert.

Die Interessenabwägung fokussiert auf die Situation des Gebiets Ruchen vor der Einzonung (Materialaufbereitungszone, Nicht-Bauzone) und vergleicht sie mit dem Zustand nach der Einzonung zur Arbeitszone. Sie berücksichtigt ebenfalls die Situation bei der ehemaligen Sägerei. Hier wird der Zustand als Gewerbezone gegenüber der neuen Landwirtschaftszone beurteilt.

| Nachhaltigkeitsdimension | Interessen                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Umwelt                   | Natur und Landschaft (Lebensräume)<br>Bodenqualität und Wasser<br>Lärmbelastung Siedlungs- & Erholungsgebiet<br>Luftbelastung Siedlungs- & Erholungsgebiet<br>Energie und Klima<br>Bodenverbrauch und Siedlungsentwicklung        |
| Wirtschaft               | Kreislaufwirtschaft, Innovation, effizienter Einsatz natürlicher Ressourcen<br>Arbeitsplätze<br>Infrastrukturen und Investitionen<br>Kompatibilität mit regionalwirtschaftlichen Entwicklungsstrategien<br>Landwirtschaftsflächen |
| Gesellschaft             | Verkehrssicherheit<br>Erschliessungsqualität MIV, ÖV, VV und FV<br>Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler (ISOS/IVS)<br>Lokale Versorgungsbasis/Umfeldentwicklung<br>Kompakter Siedlungsraum (Trennung Baugebiet und Nichtbaugebiet)  |

### 5.2 Bewertung von Interessen

#### 5.2.1 Umwelt

##### Natur und Landschaft (Lebensräume)

Es sind keine nationalen oder kantonalen Naturschutzgebiete oder -inventare betroffen, allerdings findet sich in mehreren Unterlagen das Erholungsgebiet entlang der Sisseln. Die Parzelle Nr. 5371 dient der extensiven Bewirtschaftung (Gewässerraum) und auf den restlichen Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung.

Die Böschung entlang des Autobahnzubringers sowie der nördliche Waldrand werden als Vernetzungsflächen mittels Naturschutzzone gesichert. Der Vernetzungskorridor entlang des Autobahnzubringers und in Verbindung zum Wald stellt ein vielseitiges Ökosystem dar, der neu raumplanerisch gesichert wird. Die Massnahmen im

Rahmen des ökologischen Ausgleichs gewährleisten Unterhalt und Pflege. Mit gezielten Massnahmen können Heckenstrukturen und Böschungsbewachung konzeptionell ergänzt werden. Dabei wird auf die Topografie und das Mikroklima geachtet.

**Beurteilung:** Mit der Zuteilung zur Naturschutzzone und zur Landwirtschaftszone können das Naturraum und Landschaftsbild auf Dauer gesichert und die Nutzung abschliessend definiert werden. Die bestehenden Ökosysteme werden bewahrt und punktuell ergänzt (positiv)

#### **Bodenqualität und Wasser**

Mit dem Kiesabbau wurde der Boden bereits vor dem jetzigen Betrachtungszeitpunkt entfernt. Dadurch befindet sich – abgesehen von den Randbereichen auf Niveau der umgebenden Flächen – kein gewachsener Boden auf dem Areal. In der Nähe fliesst die Sissle; das Gewässer grenzt jedoch nicht ans Areal an. Das Areal befindet sich vollständig im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>.

**Beurteilung:** Durch das Vorhaben entsteht kein zusätzlicher Verlust oder Beeinträchtigung des Bodens. Da nicht tiefer gebaut wird als der heutige Grubenboden und die Entwässerung im Rahmen der Baubewilligung gelöst wird, entsteht für das Grundwasser keine zusätzliche Belastung (neutral).

#### **Lärmbelastung Siedlungs- & Erholungsgebiet**

Im näheren Umfeld befinden sich keine Wohnnutzungen oder Dorfzentren. Die Lage an den beiden Kantonsstrassen führt dazu, dass eine hohe Lärmimmission auf das Gebiet Ruchen wirkt und gleichzeitig durch die eigene Nutzung ausgeht. Zum Schutz der Arbeitnehmenden vor interner und externer Lärmbelastung sind besondere Massnahmen vorzusehen. Die Einhausung der Lärmquellen auf dem Areal trägt zur Reduktion der Emissionen gegenüber dem Erholungsgebiet im Süden bei und schirmt die Lärmquellen beim Knotenpunkt ab.

**Beurteilung:** Unveränderte Situation für das Dorfzentrum und die Wohngebiete, aber Verbesserung im südlichen Erholungsgebiet nach Einhausung der lärmintensiven Quellen (neutral)

#### **Luftbelastung Siedlungs- & Erholungsgebiet**

Die auf dem Areal festinstallierten Anlagen werden grundsätzlich elektrisch betrieben. Künftige Anlagen werden entsprechend den neusten Vorgaben errichtet, um Emissionen zu minimieren. Geruchsemissionen aufgrund der verarbeiteten Abfälle sind nicht zu erwarten. Die Hintergrundbelastung ist aufgrund der nahen Autobahn bereits heute hoch. Die zusätzliche Belastung aus dem Mehrverkehr aufgrund der steigenden Transportmengen wird durch die generelle Umstellung auf alternative Antriebe gemindert. Konkrete Massnahmen für den umweltfreundlichen Gütertransport werden im Rahmen der Hauptuntersuchung definiert.

**Beurteilung:** Höchstens geringe zusätzliche Luftbelastung. (neutral)

#### **Energie und Klima**

Die Auswirkungen der Abfallbeseitigung und -aufbereitung auf das Klima werden durch eine stärkere Bebauung (Versiegelung) auf den beiden Parzellen intensiviert. Durch die Nutzung von anfallendem Regenwasser und Solarenergie können allerdings Beiträge zum Umweltschutz geleistet werden. Zudem sorgt die Zuteilung eines grossen

Teilbereichs zur Naturschutzzone für einen langfristigen Schutz der vorhandenen Flora und Fauna. Es wird bei den unversiegelten Flächen auf eine naturnahe Bepflanzung geachtet.

**Beurteilung:** Eine Einzonung bedeutet eine flächenmässig dichtere Bebauung, kann aber Hand bieten für innovative und umweltfreundliche Lösungen (neutral)

### **Bodenverbrauch und Siedlungsentwicklung**

Mit dem Arealentwicklungskonzept für die Parzellen Nrn. 5362 und 5779 wurden eine bodensparende Gebäudegrundfläche und eine Nutzungsentflechtung auf zwei Geschossen nachgewiesen. Dies ermöglicht eine effiziente Anordnung der unterschiedlichen Abfallarten in den einzelnen Lagerungs-, Verarbeitungs- und Entsorgungsschritten. Die Einzonung erfolgt an selber Lage im Siedlungsgebiet mit leicht reduziertem Flächenumfang gegenüber der heutigen (Materialaufbereitungszone minus Naturschutzzone). Das heisst, die Bodenversiegelung nimmt gegenüber dem heutigen Zustand in der Materialaufbereitungszone zur ordentlichen Bauzone (Einzonung) sogar ab.

**Beurteilung:** Der Bodenverbrauch am aktuellen Standort reduzierte sich gegenüber der heutigen Dimension der Materialaufbereitungszone. Es können anderweitig versiegelte Flächen wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden (positiv)

## **5.2.2 Wirtschaft**

### **Kreislaufwirtschaft, Innovation, effizienter Einsatz natürlicher Ressourcen**

Das Entsorgungsunternehmen trägt mit seinen Dienstleistungen massgeblich zur Kreislaufwirtschaft in der Region bei. Mit dem Ausbau des Standorts soll sich das Angebot an wiederverwerteten Materialien erweitern. Dank der zentralen Lage im Fricktal und der Nähe zum ESP Sisslerfeld können die An- und Ablieferung effizient gestaltet und der CO<sub>2</sub>-Ausstoss so weiterhin niedrig gehalten werden.

**Beurteilung:** Vergleichbar kurze Wegstrecken bei deutlich höheren Angebotsmöglichkeiten und höherem Mengenumschlag nach der Einzonung (positiv)

### **Arbeitsplätze**

Das Unternehmen kann dank der Einzonung die bestehenden Arbeitsplätze sichern und in Zukunft weiter ausbauen. In diesem Sinne leistet das Unternehmen seinen Beitrag zur Arbeitsplatzentwicklung in der Gemeinde und der Region.

**Beurteilung:** Anzahl kommunale und regionale Arbeitsplätze kann erhöht werden (positiv)

### **Infrastrukturen und Investitionen**

Die gebaute Halle ist aus dem Jahr 2018 und daher sehr jung. Sie wird in einem Zwischenschritt bis 2030 weiter ausgebaut (Zwischenboden) und bis ins Jahr 2040 zu einem zweigeschossigen Bau weiterentwickelt. Das Angebot und der Mengenumschlag wachsen mit den baulichen Gegebenheiten mit. Es sind Investitionen von bis zu 20 Mio. CHF angedacht und eine Steigerung der Anzahl Arbeitsplätze auf über 40.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass das Areal bereits vollständig erschlossen ist und somit die bestehende Verkehrsinfrastruktur genutzt werden kann und kein Ausbau erforderlich ist.

**Beurteilung:** Bereits getätigte und geplante Investitionen des Unternehmens können ihre Wirkung in den kommenden 15 Jahren richtig entfalten (positiv)

### **Kompatibilität mit regionaler Entwicklungsstrategien**

Mit Antrag zur «Erweiterung kommunaler Arbeitszone» an die REPLA Fricktal Regio wurde die Planung in Bezug auf die regionalen Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten dargelegt. Durch die Nähe zum ESP Sisslerfeld und im Zentrum der Region Fricktal kann das bestehende Unternehmen einen wichtigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region leisten.

Mit der Einzonung können die regional tätigen Unternehmen (EEAG und AGSM AG) ihr Angebot erweitern und auch in Zukunft spezifische Lösung für Gemeinden, Unternehmen und Private anbieten.

**Beurteilung:** Erweiterung des Dienstleistungsangebots im Bereich Entsorgungslösung als verlässlicher Partner in der Region (positiv)

### **Landwirtschaftsflächen**

Die ausgezonte Gewerbezone der ehemaligen Sägerei weist eine Fläche von 9'780 m<sup>2</sup> auf, die nach dem Rückbau der Bauten wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche zur Verfügung steht. Die involvierten Parteien sind bestrebt, dass diese Landwirtschaftsflächen, in Anlehnung an die umliegenden Landwirtschaftsflächen, Fruchtfolgeflächenqualität haben. Es handelt sich um eine grosse zusammenhängende Fläche, die sich geeignet bewirtschaften lässt (Erschliessung ab Sägeweg).

**Beurteilung:** Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nach jahrzehntelanger gewerblicher Nutzung wieder zurückgeführt und gleichen teilweise die verlorenen Landwirtschaftsflächen aus dem Jahr 1979 im Gebiet Ruchen aus (positiv)

## **5.2.3 Gesellschaft**

### **Verkehrssicherheit**

Die Erschliessung des Entsorgungszentrums erfolgt neu auch aus östlicher Richtung, und Ein- bzw. Ausfahrten sind nur noch als Rechtsabbieger möglich. Diese Massnahmen sind für den Veloverkehr tragbar und beugen Rückstausituationen auf den Hauptstrassen vor. Ein Hinweisschild auf beiden Seiten des Sägewegs kann die Verkehrssicherheit für Velofahrende und Anliefernde zusätzlich verbessern. Gemäss regionalem Gesamtverkehrskonzept (rGVK) «Sisslerfeldgemeinden» (2025) sind Signalisierung und Verkehrssicherheit ein wichtiges Thema. In diesem Rahmen kann die Situation gemeinsam betrachtet und angegangen werden.

Private Entsorger\*innen aus dem Dorfzentrum Eiken können direkt ab der Laufenburgerstrasse mit Lastenwagen oder Veloanhänger ihre Abfälle entsorgen. Für sie ergeben sich keine Änderung bei der Anlieferung. Aufgrund der übersichtlichen Lage bei der Park+Pool-Anlage (keine Hindernisse im Sichtwinkel) werden keine Gefahrenstellen eruiert.

**Beurteilung:** Vermeidung von Rückstauptential auf den Hauptstrassen durch Rechtsabbiegeberbot, keine Verschlechterung der Verkehrssicherheit für Velofahrende (positiv)

### **Erschliessungsqualität MIV, ÖV, VV und FV**

Für das Hauptverkehrsmittel (Lastwagen und MIV) verlängert sich die Anfahrt um wenige Minuten und führt für jene aus der Richtung Eikendorf neu über den Knotenpunkt

Laufenburger-/Hauptstrasse. Die Erschliessungsqualität für den Fuss- und Veloverkehr bleibt erhalten. In Zukunft soll sich gemäss rGVK «Sisslerfeldgemeinden» die Situation für den ÖV verbessern (neue Routenführung, evtl. neue Haltestellen).

**Beurteilung:** Geringfügige Verschlechterung der Erschliessungsqualität bei der Zufahrt zum Entsorgungszentrum für den MIV, bei Beibehaltung der Erschliessungsqualität für Fuss-, Velo- und in naher Zukunft auch für den öffentlichen Verkehr (negativ)

### **Ortsbildschutz und Kulturdenkmäler (ISOS/IVS)**

Die im ISOS erwähnte Gemeinde Eiken von lokaler Bedeutung befindet sich fernab vom Gebiet Ruchen und den umliegenden Arbeitszonen und Zonen für öffentlichen Bauten und Anlagen. Es ist mit keiner Beeinträchtigung des Denkmalschutzes und des Dorfzentrums zu rechnen. Auch der für die Region bedeutende Abschnitt des historischen Verkehrswegs mit Brücke (siehe Kap. 2.4.1) wird nicht beeinträchtigt.

**Beurteilung:** Keine Beeinträchtigung des ISOS oder IVS gemäss aktuellem Projektvorhaben (neutral)

### **Lokale Versorgungsbasis/Umfeldentwicklung**

In der Umgebung befindet sich zwei öffentliche Anlagen von schweizweitem Interesse (Zivilschutzausbildungszentrum und militärische Anlage) sowie eine weitere Industriezone «Hinter Ehlenberg» (siehe Kapitel 2.1 und 2.2.1). Nutzung und Entwicklung der einzelnen Bauzonen erfolgen individuell. Geteilt wird die Erschliessung ab Autobahnzubringer auf den Sägeweg (Ausnahme: militärische Anlage auf der anderen Seite des Autobahnzubringers).

**Beurteilung:** Keine Abhängigkeit oder anderweitige geschäftliche Verpflichtungen gegenüber den nähergelegenen Unternehmen, Zu- und Wegfahrt ist ausreichend dimensioniert (neutral)

### **Kompakter Siedlungsraum (Trennung Baugebiet und Nichtbaugebiet)**

Das Gebiet Ruchen befindet sich deutlich ausserhalb des Dorfzentrums und des Wohngebiets und grenzt an bestehende Bauzonen ohne Wohnnutzung. Zusammen mit den in der näheren Umgebung liegenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie den Arbeitszonen bildet es ein Industriegebiet. Die Nutzungen sind, insbesondere in den Arbeitszonen und den weiteren Zonen nach Art. 18 RPG, artengleich, stimmig und gegenüber dem heutigen Zustand unverändert.

**Beurteilung:** Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet findet ordnungsgemäss statt. Die Nutzung bleibt vergleichbar erhalten (positiv).

## **5.3 Abwägung der Interessen**

Die Einzonung des Gebiets Ruchen hat insgesamt überwiegend positive Auswirkungen. Im Bereich Umwelt werden Natur- und Landschaftsräume durch Naturschutzzonen gesichert und aufgewertet, während Lärm- und Luftbelastungen dank technischer Massnahmen weitgehend gleichbleiben. Der Bodenverbrauch reduziert sich gegenüber der bisherigen Zone. Teilflächen werden über die Zeit sogar zur landwirtschaftlichen Fläche zurückgeführt.

Im Bereich Wirtschaft schafft die Einzonung Rechtssicherheit, sichert bestehende und künftige Arbeitsplätze und ermöglicht Investitionen. Die Nähe zum ESP Sisslerfeld stärkt zudem die regionale Kreislaufwirtschaft.

---

Im Bereich Gesellschaft verbessert das Projekt die Verkehrssicherheit auf dem und rund um das Areal. Darüber hinaus gewährleistet es eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Lediglich die Erschliessung für den MIV verschlechtert sich geringfügig, und die Anzahl Fahrten zum Areal nimmt zu, bleibt aber tragbar.

In der Gesamtschau überwiegen die positiven Aspekte klar, sodass die Einzonung als sachgerecht und zukunftsorientiert beurteilt wird.

# 6 Organisation und Verfahren

## 6.1 Organisation und Beteiligte

Die Teiländerung der Nutzungsplanung Gebiet «Ruchen» wurde von der Metron Raumentwicklung AG im Auftrag der Gemeinde Eiken, Entsorgung Eiken AG und der AGSM AG erarbeitet. Folgenden Personen waren in den Prozess involviert:

| Name                                                                            | Funktion                                                                  | Zuständigkeit                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ingo Anders                                                                     | Gemeinderat Eiken (bis Sommer 2025)                                       | Zuständiger Gemeinderat Ressort Hoch- und Tiefbau, Raumentwicklung, Mitarbeit Teiländerung Nutzungsplanung und UVB |
| Sven Schinke                                                                    | Gemeinderat Eiken (ab Sommer 2025)                                        | Zuständiger Gemeinderat Ressort Hoch- und Tiefbau, Raumentwicklung, Mitarbeit Teiländerung Nutzungsplanung und UVB |
| Marcel Notter                                                                   | Gemeindeschreiber                                                         | Kommunale Verfahrenskoordination, Schnittstelle REPLA Fricktal Regio und Kanton                                    |
| Micha Waldmeier                                                                 | Leiter Abteilung Bau und Planung                                          | Inhaltliche Prüfung und Mitarbeit Teiländerung Nutzungsplanung und UVB, Schnittstelle Teilrevision der NuPla       |
| Manuel Mahrer                                                                   | Leiter Hochbau                                                            | Inhaltliche Prüfung und Mitarbeit Teiländerung Nutzungsplanung und UVB, Schnittstelle Teilrevision der NuPla       |
| Tobias Zurfluh, Marcel Riggenschach und Moritz Riggenschach Entsorgung Eiken AG | Vertreter der Eigentümerschaft EEAG                                       | Erstellung Arealentwicklungskonzept                                                                                |
| Daniela Challandes AGSM AG                                                      | Vertreterin der Eigentümerschaft AGSM                                     | Erstellung Arealentwicklungskonzept                                                                                |
| Barbara Gloor und Manuela Weber                                                 | Metron AG Fachplanerinnen Teiländerung Nutzungsplanung                    | Verfasserinnen Teiländerung Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung, Situationsplan und Planungsbericht)         |
| Eleonore Jacobi und Franziska Stocker                                           | Metron AG Fachplanerinnen Umweltverträglichkeitsprüfung (Voruntersuchung) | Verfasserinnen UVB-V                                                                                               |

## 6.2 Verfahren

Das Verfahren der Teiländerung der Nutzungsplanung Gebiet «Ruchen» läuft separat zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Eiken und sieht wie folgt aus:

| Phase                                                 | T-NuPla inkl. UVB Gebiet «Ruchen» | R-NuPla Gemeinde Eiken                         |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------|
| Entwurf Planungsunterlagen                            | Juni 2025 bis September 2025      | Bis Winter 2024/25                             |
| Freigabe durch Gemeinde für Mitwirkung und Vorprüfung | Okt. 2025                         | Januar 2025                                    |
| Öffentliche Mitwirkungsaufgabe                        | Herbst 2025                       | Januar bis März 2025                           |
| Abschliessender Vorprüfungsbericht                    | Winter 2025/26                    | Winter 2025/26 (erste fachliche Stellungnahme) |
| Öffentliche Auflage                                   | Winter 2025/26                    | Winter 2026/27                                 |
| Beschluss Gemeindeversammlung                         | Frühling/Sommer 2026              | Sommer 2027                                    |
| Genehmigung Kanton                                    | Sommer 2026                       | Herbst 2027                                    |

### **6.3 Regionale Stellungnahme**

Die REPLA Fricktal Regio wird parallel zur öffentlichen Mitwirkungsaufgabe zur Stellungnahme eingeladen. Im Rahmen der Stellungnahme zur R-NuPla der Gemeinde Eiken hat die Region darauf hingewiesen, dass die Flächen der auszuzonenden Gewerbezone für die Einzonung Eiken vorgesehen werden sollen. Zudem liegt der REPLA Fricktal Regio der Antrag zur «Erweiterung der kommunalen Arbeitszone» vor (Entscheid im Herbst 2025 erwartet).

### **6.4 Kantonale Vorprüfung**

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 6. Oktober 2025 die Teiländerung der Nutzungsplanung mit UVB (Voruntersuchung) zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Die öffentliche Mitwirkung erfolgt parallel zur kantonalen Vorprüfung.

### **6.5 Mitwirkung der Bevölkerung**

Die öffentliche Mitwirkung ist parallel zur kantonalen Vorprüfung (Herbst 2025) vorgesehen. Die Unterlagen liegen dann für 30 Tage auf und können bei der Gemeinde eingesehen werden. Der Entscheid der REPLA Fricktal Regio betreffend Bezug von Flächen aus dem regionalen Topf liegt zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor (Herbst 2025).

### **6.6 Öffentliche Auflage**

(wird zu gegebener Zeit ergänzt)

### **6.7 Gemeindeversammlung**

(wird zu gegebener Zeit ergänzt)

### **6.8 Genehmigung**

(wird zu gegebener Zeit ergänzt)

## 7 Schlussfolgerungen nach Art. 47 RPV

Gestützt auf die Ausführungen im vorliegenden Planungsbericht zur Teiländerung der Nutzungsplanung Gebiet «Ruchen» mit UVB (Voruntersuchung) lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die Teiländerung der Nutzungsplanung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Sie ermöglicht es, Flächen für eine kompakte Bauweise in der Nähe von bestehenden Infrastrukturen und für die Nutzung gut erschlossenen Lagen zur Verfügung zu stellen. Zudem erlaubt sie dem regionalen Unternehmen, seine Dienstleistung weiterhin anzubieten und seinen Versorgungsauftrag langfristig wahrzunehmen. Es findet eine saubere Unterteilung von Bauzonen- und Landwirtschaftsflächen statt.
- Die vorliegende Teiländerung der Nutzungsplanung entspricht der übergeordneten Gesetzgebung des Kantons Aargau, namentlich dem § 13 Baugesetzes. Die Teiländerung ist regional abgestimmt und mit den übergeordneten Vorhaben kongruent. Die Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr hat stattgefunden.
- Mit der Unterteilung in Arbeitszone und Naturschutzzone werden lediglich jene Flächen für Bauland beansprucht, die für das spätere Projektvorhaben auch zwingend notwendig sind. Eine Optimierung des Flächenbedarfs hat stattgefunden. Ein Flächenabtausch zwischen Bauland und Nichtbauland ist erfolgt.
- Im Umweltverträglichkeitsbericht werden zentrale Umweltthemen aufgenommen und der Umgang damit für das spätere Baugesuch umfassend aufgezeigt. Der Bericht entspricht der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) und den kantonalen Vorgaben für die Abklärung im UVP-Verfahren.
- Die Einzonung des Gebiets Ruchen ist aus Sicht der Gemeinde Eiken und der beteiligten Unternehmen notwendig, sinnvoll und gut begründet. Sie unterstützt die regionale Entwicklung, entlastet die Umwelt und ermöglicht es den Unternehmen, weiterhin verlässliche Dienstleistungen in der Region zu erbringen. Sie entspricht der gewünschten Gemeindeentwicklung.
- Zudem lässt sich die Einzonung, insbesondere aufgrund der positiven Bewertung in der Nachhaltigkeitsdimension (Gesellschaft und Umwelt) rechtfertigen.

Die Bevölkerung wird in geeigneter Weise über den aktuellen Planungsstand informiert und kann ihre Anliegen zur Planung einbringen. Diese werden, wo möglich, im Rahmen der Gesamtinteressenabwägung in die Planung integriert.

---

# Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 1: Teiländerungsperimeter mit der neuen Arbeitszone «Ruchen» (blau), angrenzender Naturschutzzone (grün) und neuer Landwirtschaftsfläche (hellgrün) | 9  |
| Abbildung 2: Luftbild Gebiet Ruchen und Umgebung. Gebiet Ruchen (gelb); Areal Sagi (rot) (agis, 2025)                                                         | 11 |
| Abbildung 3: Baulinien Nationalstrassen (swisstopo, 2025)                                                                                                     | 13 |
| Abbildung 4: Raumkonzept Aargau (Richtplan Kanton Aargau, 2025)                                                                                               | 14 |
| Abbildung 5: Ausschnitt kantonaler Richtplan Aargau mit Gebiet Ruchen (rot markiert), 2025                                                                    | 15 |
| Abbildung 6: Integrale Mobilitätsstrategie K – Aktionsplan Fricktal Regio, 2024 mit Gebiet Ruchen (roter Kreis)                                               | 17 |
| Abbildung 7: Analyse – Ortsdurchfahrten und Erhaltungsmanagement, Fricktal Regio, 2024 mit Gebiet Ruchen (roter Kreis)                                        | 18 |
| Abbildung 8: Zielbild Landschaft, Fricktal Regio, 2024 mit Gebiet Ruchen (roter Kreis)                                                                        | 18 |
| Abbildung 9: Auszug Regionaler Sachplan Sisslerfeld (2025) mit Gebiet Ruchen (roter Kreis)                                                                    | 19 |
| Abbildung 10: Das Gebiet Ruchen (roter Kreis) liegt je hälftig in den ÖV-Güteklassen E2 und F (KGV Sisslerfeldgemeinden, 2025)                                | 20 |
| Abbildung 11: Die ehemalige Gewerbezone neben dem Gebiet Ruchen (violetter Kreis) wird im Defizitplan vermerkt (Quelle: KGV Sisslerfeldgemeinden, 2025)       | 21 |
| Abbildung 12: Kulturlandplan von 1995 mit hell-violetter Materialaufbereitungszone                                                                            | 22 |
| Abbildung 13: Bauzonenplan von 1995 (Basisplan 2016) mit violetter Gewerbezone (Areal Sagi)                                                                   | 22 |
| Abbildung 14: Strassenabschnitte im Inventar historischer Verkehrswege (agis, 2025)                                                                           | 25 |
| Abbildung 15: Archäologische Fundstellen und kantonale Denkmalschutzobjekte sowie Bauinventarobjekte (agis, 2025)                                             | 25 |
| Abbildung 16: Klimaanalysekarte (agis, 2025)                                                                                                                  | 26 |
| Abbildung 17: Planhinweiskarte Tag (agis, 2025)                                                                                                               | 27 |
| Abbildung 18: Planhinweiskarte Nacht (agis, 2025)                                                                                                             | 27 |
| Abbildung 19: Geänderter Kulturlandplan «Ruchen», 1998                                                                                                        | 28 |
| Abbildung 20: Waldareal gemäss Waldgrenzenplan 2019 (agis, 2025)                                                                                              | 28 |
| Abbildung 21: Strassenverkehrslärm Tag (swisstopo, 2025)                                                                                                      | 28 |
| Abbildung 22: Strassenverkehrslärm Nacht (swisstopo, 2025)                                                                                                    | 28 |
| Abbildung 23: Elektrische Anlagen mit einer Spannung von 220 kV in grün (swisstopo, 2025)                                                                     | 29 |
| Abbildung 24: Kataster der belasteten Standorte mit rot markiertem Gebiet Ruchen (agis,2025)                                                                  | 30 |
| Abbildung 25: Prüfperimeter Bodenaushub (agis,2025)                                                                                                           | 31 |
| Abbildung 26: Gefahrenkarte Hochwasser (agis, 2025) und Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (swisstopo, 2025)                                                 | 31 |
| Abbildung 27: Grundwasserkarte (agis, 2025)                                                                                                                   | 32 |
| Abbildung 28:Versickerungskarte (agis, 2025)                                                                                                                  | 32 |
| Abbildung 29: Solarenergie, Eignung Dächer (swisstopo, 2025)                                                                                                  | 33 |

|                                                                                                                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abbildung 30: Nutzung im Erdgeschoss                                                                                                                                | 34 |
| Abbildung 31: Nutzung im Untergeschoss                                                                                                                              | 34 |
| Abbildung 32: Flächenverteilung gemäss Entwicklungskonzept April/Oktober 2025                                                                                       | 35 |
| Abbildung 33: Kulturlandplan Gebiet Ruchen 1995                                                                                                                     | 36 |
| Abbildung 34: Kulturlandplan Gebiet Ruchen 1998                                                                                                                     | 36 |
| Abbildung 35: Stand Digitalisierung des Bauzonenplans 2016                                                                                                          | 37 |
| Abbildung 36: Revisionsentwurf Bauzonenplan, 2025 mit Bereinigungshinweis (rote Markierung)                                                                         | 37 |
| Abbildung 37: Erschliessung mit Rechtsabbiegergebot, Arealentwicklungskonzept EEAG und AGSM AG, 2025                                                                | 38 |
| Abbildung 38: Aktuelle Zonenzuteilung mit Materialaufbereitungszone (braun) und Gewerbezone (violett), abgestimmt mit dem Entwurf des Kulturlandplans R-NuPla, 2025 | 39 |
| Abbildung 39: Flächen für den ökologischen Ausgleich                                                                                                                | 40 |
| Abbildung 40: Abstimmung Leitungen und Mögliche Gestaltung Naturschutzzone (EEAG, 2025).                                                                            | 41 |
| Abbildung 41: Herleitung massgebendes Terrain (swisstopo, 2025)                                                                                                     | 43 |

## Abkürzungen / Glossar

|         |                                                             |
|---------|-------------------------------------------------------------|
| agis    | Onlinekarten des Kantons Aargau                             |
| AGSM    | Auffüllgesellschaft Sisseln Münchwilen AG                   |
| BauG    | Kantonales Baugesetz Kanton Aargau                          |
| BauV    | Kantonale Bauverordnung Kanton Aargau                       |
| BNO     | Bau- und Nutzungsordnung                                    |
| EEAG    | Entsorgung Eiken AG                                         |
| ERP     | Entwicklungsrichtplan                                       |
| KGV     | Überkommunaler Gesamtplan Verkehr                           |
| LEP     | Landschaftsentwicklungsprogramm                             |
| NHG     | Natur- und Heimatschutzgesetz                               |
| NIS     | Nichtionisierenden Strahlung                                |
| NISV    | Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung |
| NuPla   | Nutzungsplanung                                             |
| OEBA    | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen                     |
| REPLA   | Regionalplanung                                             |
| R-NuPla | Revision Nutzungsplanung                                    |
| RPG     | Eidgenössisches Raumplanungsgesetz                          |
| RPV     | Eidgenössische Raumplanungsverordnung                       |
| rSP     | regionaler Sachplan                                         |
| TAe     | Teiländerung                                                |
| USG     | Umweltschutzgesetz                                          |

---



metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

[info@metron.ch](mailto:info@metron.ch)  
+41 56 460 91 11