

# Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Remetschwil

6. April 2023



**ENTWURF FÜR VORPRÜFUNG/  
MITWIRKUNG**

**m**etron



## Bearbeitung

Saša Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Etienne Burren

MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur FSU

David Reusser

MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme

Franziska Stocker

BSc FHO in Landschaftsarchitektur

## Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T 056 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

## Begleitung

### Planungskommission (Plako)

Rolf Leimgruber, a. Gemeindeamman (Vorsitz bis ...)

Urs Herzog, Gemeinderat (Vorsitz seit ...)

Roland Mürset, Gemeindeschreiber

Thomas Gehring, Mitglied, Busslingen (bis ...)

Esther Gsell, Mitglied, Sennhof

Fridolin Koch, Mitglied, Remetschwil

Samuel Imboden, Mitglied, Busslingen

Patrick Schafroth, Mitglied, Busslingen

Werner Schuler, Mitglied, Präsident Baukommission (bis ...)

Fabian Sekinger, Mitglied, Remetschwil

Marion Stern, Mitglied, Sennhof

Michael Susta, Mitglied, Remetschwil (bis ...)

Lous Wettstein, Mitglied, Remetschwil

## Auftraggeber

Gemeinde Remetschwil

Dorfstrasse 4

5453 Remetschwil

Titelbild: Luftbildaufnahme Remetschwil

Dieser Bericht ist für einen doppelseitigen Ausdruck gelayoutet



# Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	7
1	Anlass der Gesamtrevision und Inhalt des Berichts	9
1.1	Anlass und Handlungsbedarf für die Revision	9
1.2	Ziele und Inhalt des Planungsberichts	9
1.3	Übersicht der geänderten Dokumente	10
2	Herausforderungen und Schwerpunkte der Gesamtrevision	11
2.1	Herausforderungen	11
2.2	Schwerpunkte der Gesamtrevision	11
2.3	Vorgezogene Planungen	11
2.4	Laufende Planungen	14
3	Bauzonenkapazität und Bevölkerungsentwicklung	17
3.1	Bauzonenkapazitäten und Reserven gemäss Nutzungsplan 1996	17
3.2	Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung	18
3.3	Gegenüberstellung Reserven und erwartete Entwicklung bis 2040	19
4	Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen	21
4.1	Richtplan Kanton Aargau	21
4.2	Regionalplanung	22
5	Planungsprozess	25
5.1	Ablauf und Beteiligte	25
5.2	Information und Mitwirkung der Bevölkerung	25
5.3	Öffentliche Auflage und Einigungsverhandlungen	25
5.4	Beschluss Gemeindeversammlung	26
5.5	Genehmigung Kanton	26
6	Änderungen der Nutzungsplanung	27
6.1	Nutzungsplanung Siedlung	27
6.2	Nutzungsplanung Kulturland	34
6.3	Weitere materielle Hinweise	35
6.4	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	37
7	Auswirkungen	43
7.1	Bauzonengrösse und Fassungsvermögen	43
7.2	Siedlung	47
7.3	Öffentliche Infrastrukturen	49
7.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	49
7.5	Landwirtschaft und Fruchtfolgefleichen	50
7.6	Gewässerschutz	50
7.7	Naturgefahren	50
7.8	Wald	50
7.9	Umwelt	50
	Abbildungsverzeichnis	53
	Tabellenverzeichnis	53
	Anhang	55
	Anhang 1: Rechtskräftiger Bauzonenplan, wiederaufgebaut (Stand: 2022)	55



# Zusammenfassung

Gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) ist die Nutzungsplanung periodisch, mindestens alle 15 Jahre, zu überprüfen und gegebenenfalls an neue Verhältnisse anzupassen. Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Remetschwil – bestehend aus der Bauordnung (BO), der Nutzungsordnung Kulturland (NO), dem Bauzonenplan (BZP) und dem Kulturlandplan (KLP) – wurde im Jahr 1994/2003 beschlossen. Teiländerungen erfolgten in den Jahren 1994, 2011 und 2014.

Seither haben sich verschiedene gesetzliche Bestimmungen, Regelungen und Standards geändert. Die Fristen zur Umsetzung dieser neuen Vorgaben sind teilweise bereits abgelaufen. Um die Nutzungsplanung der Gemeinde an geltendes Recht anzupassen, ist daher eine Gesamtrevision nötig. Sie umfasst folgende Schwerpunktthemen:

- die Anpassung des Baugebiets an den in den nächsten 15 Jahren effektiv vorhandenen Bedarf
- die Einführung qualitätssichernder Massnahmen zur Entwicklung der Schlüsselgebiete «Bolismatt», «Buchsli» und «Wetter-Areal»
- die Mobilisierung der Baulandreserven
- den Schutz des Orts- und Landschaftsbilds
- die Sicherung und Aufwertung der Grünflächen im Siedlungsgebiet
- die Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB)
- die Ausscheidung der Gewässerräume
- die Ausscheidung der Hochwassergefahrenzonen
- Anpassungen an veränderte übergeordnete Gesetze

Die Arbeiten an der Gesamtrevision von Remetschwil wurden im Jahr 2018 aufgenommen. Der Gemeinderat setzte dafür eine breit abgestützte Planungskommission ein, welche vom Fachbüro Metron Raumentwicklung AG, Brugg, unterstützt wurde. Zuerst wurden im Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) und im Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) die strategischen Leitplanken für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung der Gemeinde Remetschwil definiert. Gestützt auf diese Grundlagen konnten ab 2021 die Arbeiten an der Nutzungsplanung aufgenommen werden.

Mit dem Entwurf der Nutzungsplanung werden die Weichen für die Gemeindeentwicklung der nächsten 15 Jahre und darüber hinaus gestellt. Remetschwil soll qualitativ wachsen, ohne seine Qualitäten als Wohnstandort im Grünen zu verlieren. Dazu gehören einerseits eine gezielte Siedlungsentwicklung in den Schlüsselgebieten „Bolismatt“, „Buchsli“ sowie „Wetter-Areal“ und andererseits die Pflege der historischen Ortskerne, der Grünräume und der Landschaft. Mit den vorgesehenen Änderungen könnte die Bevölkerung von Remetschwil bis zum Jahr 2040 von heute rund 2'100 Einwohnern auf 2'500 Einwohner wachsen.

Der Entwurf der Nutzungsplanung wird nun der Bevölkerung von Remetschwil zur Mitwirkung bzw. den kantonalen Behörden zur Vorprüfung vorgelegt. Mit der Mitwirkung können die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde ihre Inputs zur Planung einbringen. Der Kanton prüft parallel dazu, ob die Vorlage den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Mitwirkung und Vorprüfung werden den Rest des Jahres 2023 in Anspruch nehmen. Die öffentliche Auflage und die Gemeindeversammlung zur Nutzungsplanung sind für das kommende Jahr vorgesehen.



# 1 Anlass der Gesamtrevision und Inhalt des Berichts

## 1.1 Anlass und Handlungsbedarf für die Revision

Die heute gültige Nutzungsplanung der Gemeinde Remetschwil wurde letztmals 1994/2003 gesamthaft revidiert. Die geänderten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (u. a. Teilrevision Raumplanungsgesetz, Gesamtrevision Kantonaler Richtplan) und der gesetzliche Auftrag, die Nutzungsplanung alle 15 Jahre zu überprüfen, haben die Gemeinde Remetschwil dazu bewogen, ihre Nutzungsplanung den neuen Umständen anzupassen. Dabei geht es vor allem um die Frage, wie das bestehende Baugebiet besser genutzt werden kann (Innenentwicklung) und vorhandene Qualitäten bezüglich des Orts- und Landschaftsbilds erhalten werden können. Daneben sind planerische Aufgabenstellungen der letzten Jahre zu lösen (z. B. Harmonisierung der Baubegriffe, Hochwasserschutz, Gewässerräume).

## 1.2 Ziele und Inhalt des Planungsberichts

Das Verfassen des Planungsberichts ist neben der Erstellung der Zonenpläne und der dazugehörigen Vorschriften eine obligatorische Aufgabe der Nutzungsplanung (Art. 47 Raumplanungsverordnung, RPV). Er ist ein einfaches Mittel zur Qualitätsförderung und -kontrolle.

Aufgabe des Berichts ist es aufzuzeigen, wie die Nutzungsplanung die übergeordneten Ziele und Vorgaben des Bundes und des Kantons berücksichtigt. Der Bericht hat zudem die Ziele der Revision aufzuzeigen und darzulegen, welche Wirkungen aufgrund der Änderungen erwartet werden. Dazu werden die Änderungen gegenüber der geltenden Nutzungsplanung erläutert und begründet. Der Bericht legt ausserdem dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden können.

Im Planungsbericht sind die für jede raumplanerische Tätigkeit zentralen Interessenabwägungen dokumentiert. Dies ist eine wichtige Voraussetzung für ein effizientes Mitwirkungs-, Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren. Der Planungsbericht richtet sich erstens an die Genehmigungsbehörde (Kanton) und informiert diese über die Vorlage und deren Zweckmässigkeit. Zweitens richtet sich dieser Bericht an die Bevölkerung und die Grundeigentümer, die sich im Rahmen der Mitwirkung zur Gesamtrevision äussern können. Der Bericht ist drittens eine wichtige Grundlage für die Gemeindeversammlung, welche die Nutzungsplanung beschliesst.

Nach der Genehmigung der Nutzungsplanung ist der Bericht sowohl eine Orientierungshilfe für die Bauherrschaften als auch für die Bewilligungsbehörde. In allfälligen Rechtsmittelverfahren gibt der Erläuterungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen des Gesetzgebers (Interessenabwägung).

### 1.3 Übersicht der geänderten Dokumente

In der nachfolgenden Tabelle sind die geänderten Dokumente, gegliedert nach ihrer Verbindlichkeit, aufgeführt:

grundeigentümergebunden	erläuternd
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	- Synopse BNO
- Bauzonenplan (BZP)	- Änderungsplan BZP
- Kulturlandplan (KLP)	- Änderungsplan KLP
	- Plan Stand der Erschliessung
	- Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Tabelle 1: Überblick Dokumente Nutzungsplanung

## 2 Herausforderungen und Schwerpunkte der Gesamtrevision

### 2.1 Herausforderungen

Die Gemeinde Remetschwil hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte angesichts der Nähe zu den Zentren Baden und Zürich weiterhin hoch bleiben.

Angesichts dieser Ausgangslage liegt es u. a. an der kommunalen Raumplanung, den Wunsch der Bevölkerung nach einer qualitativen Gemeindeentwicklung mit der hohen Standortnachfrage in Einklang zu bringen. Die Herausforderungen, denen sich die Gemeinde stellen muss, betreffen u. a. die sorgfältige Entwicklung der vorhandenen Baulandreserven, die Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie der Schutz des Landschafts- und Ortsbildes.

### 2.2 Schwerpunkte der Gesamtrevision

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren verschiedene Grundlagen zur Gemeindeentwicklung erarbeitet (vgl. Kapitel 2.3). Dabei handelt es sich u. a. um das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) und den Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV).

In jeder dieser Grundlagen wird ein wichtiges Thema für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Remetschwil behandelt. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen diese Inhalte nun grundeigentümergebunden umgesetzt werden. Dabei ergeben sich folgende Schwerpunkte: Massnahmen zur Innenentwicklung, Umsetzung harmonisierte Baubegriffe, Überprüfung Schutzobjekte, Festlegung der Gewässerräume, Neuregelung Vorschriften Parkierung sowie Umsetzung Hochwasserschutz.

### 2.3 Vorgezogene Planungen

#### Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

Die Gemeinde Remetschwil hat sich in den letzten Jahrzehnten zu einem beliebten Wohnstandort in der Nähe von Baden entwickelt. Die Nachfrage nach Wohnraum dürfte angesichts des demografischen Wandels, der Nähe zu Zentren wie Baden und Zürich sowie der Landschaft weiterhin intakt bleiben.

Die zentrale Herausforderung der kommunalen Raumplanung liegt darin, die Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des bestehenden Baugebiets abzudecken und die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen.

Die Fülle der anstehenden Aufgaben erfordert eine Gesamtsicht der Gemeindeentwicklung als Voraussetzung für einzelne Umsetzungsschritte. Das vorliegende Räumliche Entwicklungsleitbild (REL) liefert eine solche Gesamtsicht.

Das REL ist ein Steuerungs- und Führungsinstrument der Gemeinde Remetschwil bei raumplanerischen Fragestellungen. Es ist auf den Zeithorizont 2040 ausgerichtet und hilft dem Gemeinderat bei der Erarbeitung und Beurteilung von Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen, Arealentwicklungen, Bauprojekten und bei der Bewirtschaftung öffentlicher Anlagen und Infrastrukturen. Für die Grundeigentümer ist das REL direkt nicht verbindlich.

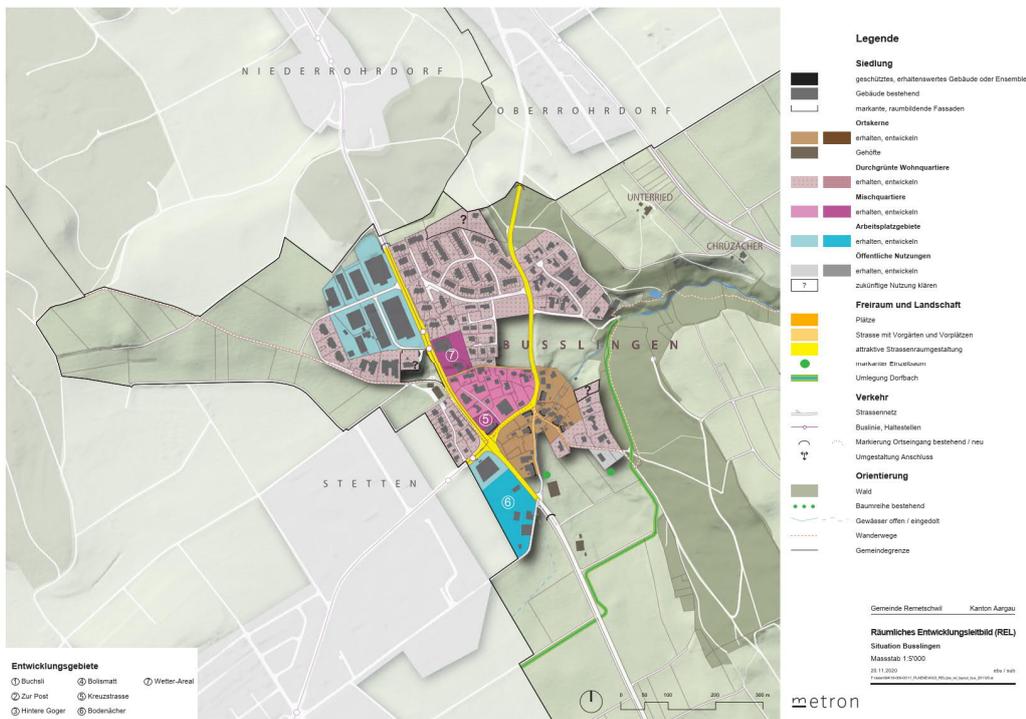


Abbildung 1: REL – Situationsplan Ortsteil Busslingen

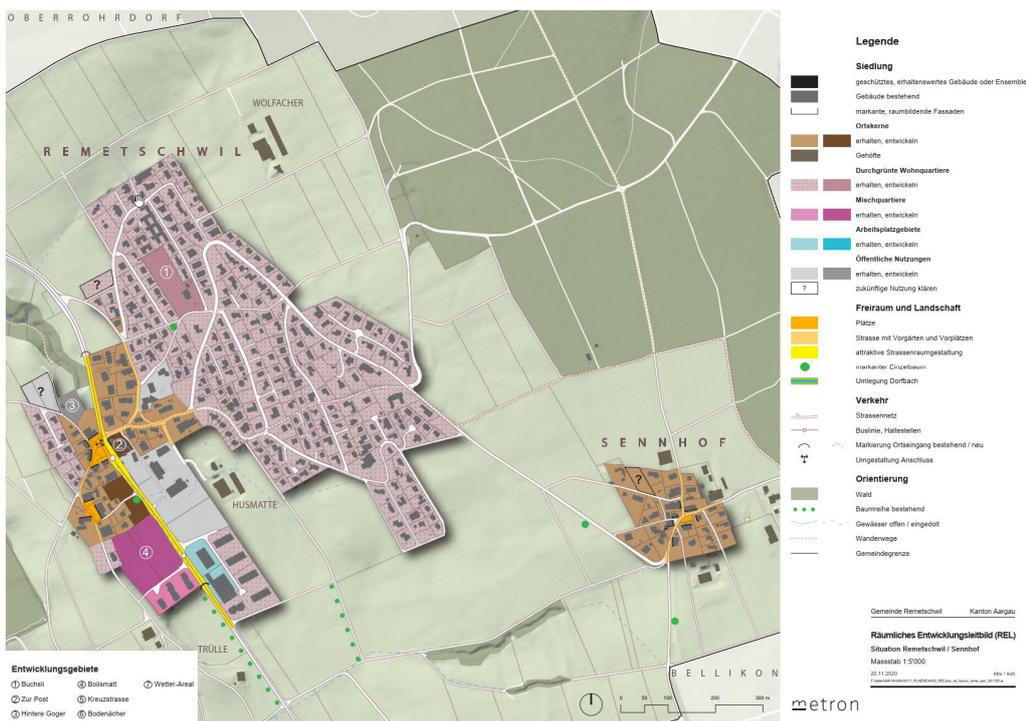


Abbildung 2: REL – Situationsplan Ortsteile Remetschwil und Sennhof

Die räumliche Entwicklung von Remetschwil orientiert sich an sechs Leitideen. Dazu gehören ein vielfältiges Wohnangebot, eine zeitgemässe Grundversorgung, gute öffentliche und soziale Infrastrukturen, Entwicklungsmöglichkeiten fürs Gewerbe, ein hoher Qualitätsanspruch in allen Bereichen und ein schonender Umgang mit den Ressourcen. Im Gesamtkonzept (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2) wird präzisiert, wie und wo die Leitideen umgesetzt werden sollen. Eine wichtige Rolle bei der Umsetzung des REL spielen die Entwicklungsgebiete und deren Potenziale (vgl. Abbildung 3 und Tabelle 2).

Für jedes Entwicklungsgebiet werden Entwicklungsziele und Planungsanweisungen formuliert. Damit wird den betroffenen Grundeigentümern aufgezeigt, welches die öffentlichen Interessen an ihrem Grundstück sind.

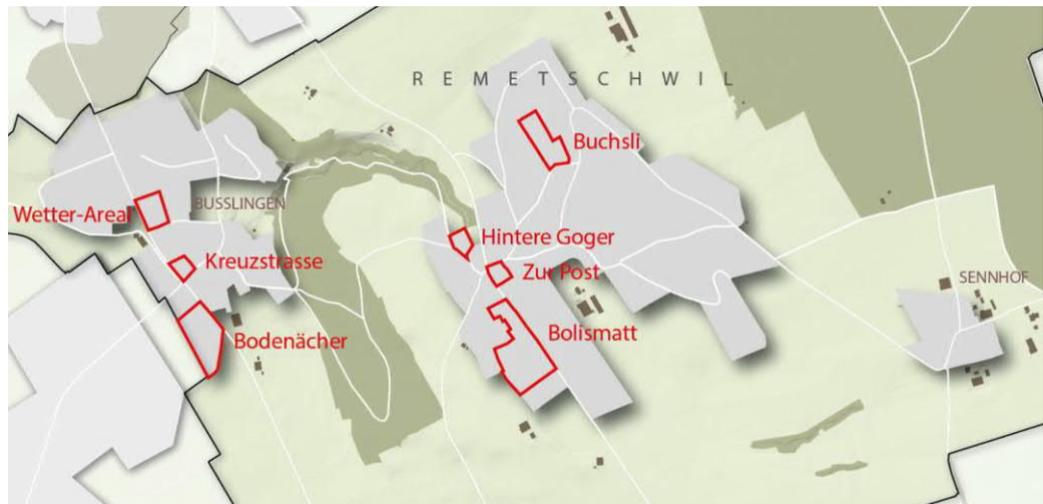


Abbildung 3: Übersicht Entwicklungsgebiete

Nr.	Name	Fläche in ha	E-Dichte <sup>1</sup>	E-/B-Kapazität	Bemerkung
1	Buchsli	0.78	75 E/ha	59 E	
2	Zur Post	0.15	75 E/ha	11 E	
3	Hintere Goger	0.25	-	-	OeBA
4	Bolismatt	1.87	120 E/ha	224 E	
5	Kreuzstrasse	0.16	75 E/ha	12 E	
6	Bodenächer	1.03	97 B/ha <sup>2</sup>	100 B	
7	Wetter-Areal	0.51	75 E/ha	38 E	
Total				344 E/100 B	

Tabelle 2: Fassungsvermögen der Entwicklungsgebiete

Die Umsetzung des REL erfolgt in mehreren Etappen. Ein Handlungsprogramm gibt den aktuell bekannten Fahrplan an. Änderungen sind jedoch nicht ausgeschlossen. Das REL ist kein statisches Instrument, sondern soll auf sich wandelnde Rahmenbedingungen reagieren können.

Die Bevölkerung von Remetschwil wurde über eine Informationsveranstaltung und eine dreissigtägige Mitwirkung bei der Erarbeitung des REL einbezogen. Die Mitwirkungseingaben wurden, soweit möglich, in das vorliegende Dokument integriert. Die bereinigte Version des REL wurde am 8. Dezember 2020 vom Gemeinderat Remetschwil verabschiedet und bildet von nun an die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte.

<sup>1</sup> Quelle: Dichte illustriert, Kanton Aargau, DBVU, 2014

<sup>2</sup> Quelle: Betriebszählung/Unternehmensstatistik BfS, 2016

### Kommunaler Gesamtplan Verkehr (KGV)

Parallel zum REL wurde auch der Kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV) erarbeitet und vom Gemeinderat verabschiedet. Der Entwurf der Nutzungsplanung ist mit dem KGV abgestimmt (vgl. Kapitel 7.4). Nachfolgend sind die wichtigsten Planungsabsichten des KGV in verkürzter Form dargestellt:

#### *Betrieb und Gestaltung der Hauptachsen*

Die kantonalen Hauptachsen sind betrieblich und gestalterisch aufgewertet. Die Strassenzüge verfügen über eine der Siedlungsstruktur angemessene Gestaltung. Sie berücksichtigen sowohl die lokalen als auch die verkehrlichen Nutzungsansprüche.

#### *Verkehrsberuhigung in den Quartieren*

Die Quartierstrassen sind, wo erforderlich, verkehrsberuhigt. Die Strassenzüge weisen einen siedlungsverträglichen Strassencharakter auf. Die gemessenen Geschwindigkeiten sind tief.

#### *Fuss- und Veloverkehr*

Die Gemeinde verfügt über ein zweckmässiges und sicheres Netz an Fuss- und Velowegen für den Alltags- und Freizeitverkehr. Für die Schüler bestehen attraktive Verbindungswege zwischen den Ortsteilen. Netzlücken werden geschlossen.

#### *Multimodale Umsteigepunkte*

Alle Bushaltestellen sollen behindertengerecht ausgestaltet sein. Die wichtigsten Haltestellen verfügen über Veloabstellplätze (Bike + Ride). An ausgewählten Bushaltestellen sind kleinere Angebote für Park + Ride zu prüfen.

#### *Parkierung*

Der ruhende Verkehr wird unter Berücksichtigung der Siedlungsentwicklung organisiert.

#### *Mobilitätsmanagement*

Die Bewohner und Beschäftigten der Gemeinde Remetschwil sollen über ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten verfügen. Dabei sollen auch die natürlichen Gegebenheiten (z. B. exponierte Hanglage) berücksichtigt werden.

#### *Öffentlicher Verkehr*

Der öffentliche Verkehr (ÖV) und die Siedlungsentwicklung in Remetschwil sind aufeinander abzustimmen. Aufgrund der Nähe der meisten Entwicklungsgebiete zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind die Voraussetzungen für eine zusätzliche Nutzung des ÖV gegeben.

## 2.4 Laufende Planungen

### Revision altrechtliche Sondernutzungspläne

Die Gemeinde Remetschwil verfügt aktuell über 17 rechtskräftige Sondernutzungspläne (d. h. Erschliessungs- oder Gestaltungspläne). Diese sind im Anhang VI der neuen Bau- und Nutzungsordnung aufgeführt.

Parallel zur Nutzungsplanung wurden die bestehenden Sondernutzungspläne (SNP) überprüft. Das Ziel der Gemeinde Remetschwil ist es, die Anzahl der SNP deutlich zu reduzieren und gewisse Inhalte (z. B. Schutzobjekte) in die neue Nutzungsplanung zu

---

überführen. Mit der Aufnahme neuer bzw. alter Schutzobjekte in der laufenden Revision, erfolgt ein erster Schritt hin zur Ablösung der SNP durch die Nutzungsplanung. Die Revision der SNP erfolgt in einem separaten Planungsverfahren und wird zu gegebener Zeit den kantonalen Behörden zur Vorprüfung bzw. der Bevölkerung zur Mitwirkung eingereicht.

Renaturierung und Hochwasserschutzmassnahmen Dorfbach Buslingen  
Seit Jahrzehnten leidet die Bevölkerung im Ortsteil Buslingen und in der Nachbargemeinde Stetten unter den Hochwasserereignissen des Dorfbachs Buslingen. Ebenso lang wird nach Lösungen zur Minderung der Risiken von Hochwasserschäden und zur Aufwertung der Landschaft gesucht. Die nach den Überschwemmungen im Jahr 1968 erstellte Entlastung des Bachwassers in die Mischwasserleitung (d. h. Zuleitung zur Kläranlage) von 1973 genügt den Anforderungen an den Gewässerschutz nicht mehr und führt zu Betriebsstörungen und Schäden in der Abwasseranlage von Stetten.

Mit dem Projekt «Renaturierung und Hochwasserschutz Dorfbach Buslingen» soll der Dorfbach verlegt, geöffnet und renaturiert werden (vgl. Abbildung 4). Der neu geöffnete Bach kann oberflächennah gestaltet werden, weil die Linienführung das natürlich vorhandene Gefälle optimal nutzt. In der 2 m breiten Bachsohle kann das stetig fließende Wasser in einer mindestens 20 cm tiefen Niedrigwasserrinne über die ganze Breite mäandrieren. Das Bachprofil nutzt den gesamten Gewässerbereich von 11 m durch stetig ändernde Böschungsneigungen und eine geschwungene Linienführung. Das Bachprofil wird entsprechend der Hochwasserabflussspitzen dimensioniert und naturnah gestaltet.



Abbildung 4: Situationsplan Renaturierung und Hochwasserschutz Dorfbach Buslingen (Stand: Auflageprojekt)

Das Projekt liegt gegenwärtig in den Gemeinden Remetschwil und Stetten öffentlich auf. Nach der Behandlung allfälliger Einwendungen soll an den Wintergemeinden 2023 von Remetschwil und Stetten die nötigen Kreditvorlagen beschlossen werden. Das Ausführungsprojekt ist für Frühling/Sommer 2024 geplant. Der Baustart ist im Herbst 2024 vorgesehen. Die Arbeiten könnten voraussichtlich im Sommer 2026 abgeschlossen werden.

Mit der Verlegung des Dorfbachs ergeben sich für den Ortsteil von Busslingen neue Entwicklungsmöglichkeiten. Dies betrifft vor allem die Parzelle 45. Diese wird durch den aktuellen Bachverlauf und die festgelegte Grünzone in zwei Teile zerschnitten, die schlecht nutzbar sind (vgl. Abbildung 5). Mit dem geplanten Bachverlauf ergibt sich die Möglichkeit, die Grünzone aufzuheben und den ganzen Schild der Dorfzone zuzuweisen.

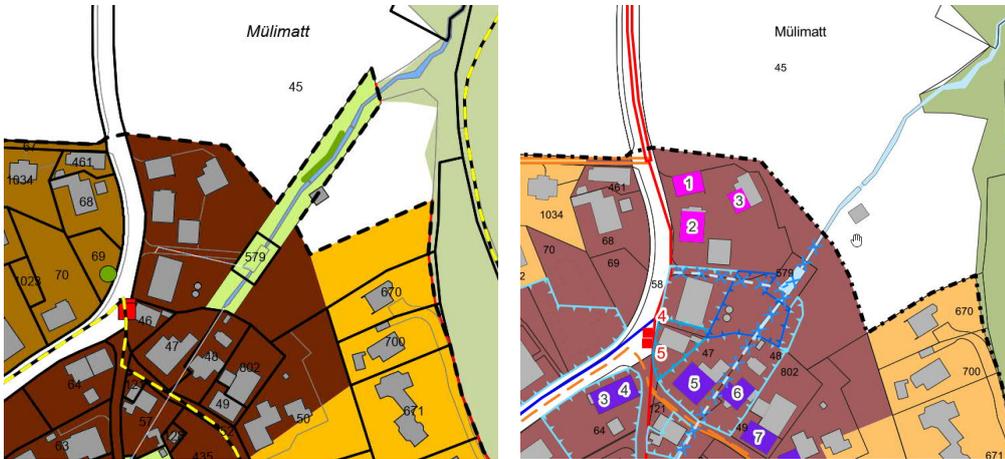


Abbildung 5: Bereinigung Bauzonen bei Parzelle 45 (Quelle: Metron)

Bei der Festlegung der Gewässerräume entlang des Dorfbachs Busslingen orientiert sich die Nutzungsplanung an die mit dem Projekt festgelegten Gewässerräume von 11 m. Entlang des heutigen Verlaufs des Dorfbachs und auf der Höhe des Kantonsstrassendurchlasses bei der Parzelle 96 wird gestützt auf das Bachprojekt auf die Festlegung eines Gewässerraums bewusst verzichtet (vgl. Abbildung 6). Gemäss dem technischen Bericht vom 22. März 2023 würde die Öffnung in diesem Bereich zu einem tief eingeschnittenen Bachabschnitt führen, der sehr viel Fruchtfolgefläche beanspruchen würde. Da auch langfristig mit keiner Bachöffnung in diesem Bereich gerechnet werden kann, ist es nicht zweckmässig, eine Gewässerraumzone als Landsicherungsmassnahme auszuscheiden.

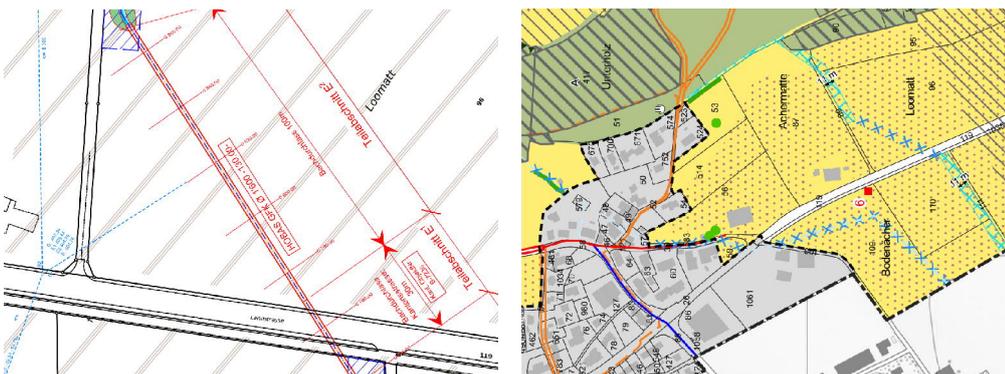


Abbildung 6: Kantonsstrassendurchlass (links) und Ausschnitt Entwurf Kulturlandplan mit Verzicht auf Gewässerräume (blaue xxx-Linien)

## 3 Bauzonenkapazität und Bevölkerungsentwicklung

In diesem Kapitel werden die theoretischen Bauzonenkapazität und die Bauzonenreserven der geltenden Nutzungsplanung (vgl. Kapitel 3.1) aufgezeigt und dem Flächenbedarf aufgrund der erwarteten Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung (vgl. Kapitel 3.3) gegenübergestellt.

### 3.1 Bauzonenkapazitäten und Reserven gemäss Nutzungsplan 1996

Die Nutzungsplanung bestimmt die mögliche Gesamtkapazität an baulicher Nutzfläche für die Gemeinde. Damit gibt sie auch den Rahmen für ein mögliches Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum vor. Gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) sind die Bauzonen so zu dimensionieren, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Art. 15 Abs. 1 RPG). Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2).

Die Gemeinde Remetschwil wies 2016 6.7 ha unbebautes Bauland auf. Dies entsprach 11% aller überbaubaren Flächen (vgl. Tabelle 3). Die Reserven umfassten 5.0 ha in den Wohn- und Mischzonen, 0.6 ha in der Gewerbezone und 1.1 ha in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.

Bauzone	überbaut in ha	unüberbaut in ha	total in ha
Wohnzone W2	35.5	2.7	38.1
Wohnzone W3	1.3	0.0	1.3
Wohn- und Gewerbezone WG3	0.5	1.4	1.9
Kernzone K3	1.6	0.0	1.6
Dorfzone D	9.8	1.0	10.8
Gewerbezone G	4.8	0.6	5.4
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OEBA	2.4	1.1	3.5
Total Bauzonen	56.0	6.7	62.7
Grünzone			0.5
Total Bauzonen inkl. Grünzone			63.2

Tabelle 3: Übersicht Bauzonen 2016  
(Quelle: Kanton Aargau)

Die kantonalen Behörden haben auf der Basis der Flächenreserven, des Verdichtungspotenzials und der Anzahl Einwohner ausserhalb der Bauzonen die totale Einwohnerkapazität der Gemeinde Remetschwil letztmals im Jahr 2016 berechnet. Aufgrund dieser Berechnungen betrug die damalige Einwohnerkapazität in der Gemeinde Remetschwil 2'654 Einwohner. Die Einwohnerzahl beträgt aktuell 2'101 Einwohner (Stand Dezember 2022). Die Einwohnerkapazität des neuen Bauzonenplans ist in Kapitel 7.1 dargestellt.

### 3.2 Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung

In den letzten fünfzehn Jahren (2007 bis 2022) hat die Bevölkerung von Remetschwil minim von 1'942 Einwohner (E) auf 2'101 E zugenommen (+159 E). Dies entspricht einem Wachstum von 11 E/Jahr bzw. 0.5% pro Jahr.

Das geringe Wachstum der vergangenen Jahre ist nicht auf die mangelnde Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort zurückzuführen, sondern vielmehr auf die Sanierung mehrerer Mehrfamilienhäuser, aufgrund welcher die bisherigen Mieter die Gemeinde verlassen haben. Das REL basiert auf den kantonalen Bevölkerungsprognosen. Diese sehen für Remetschwil bis 2040 eine Bevölkerungszahl von 2'350 E vor. Dies entspricht einem Wachstum von 249 E bzw. 12% im Zeitraum 2022 bis 2040.

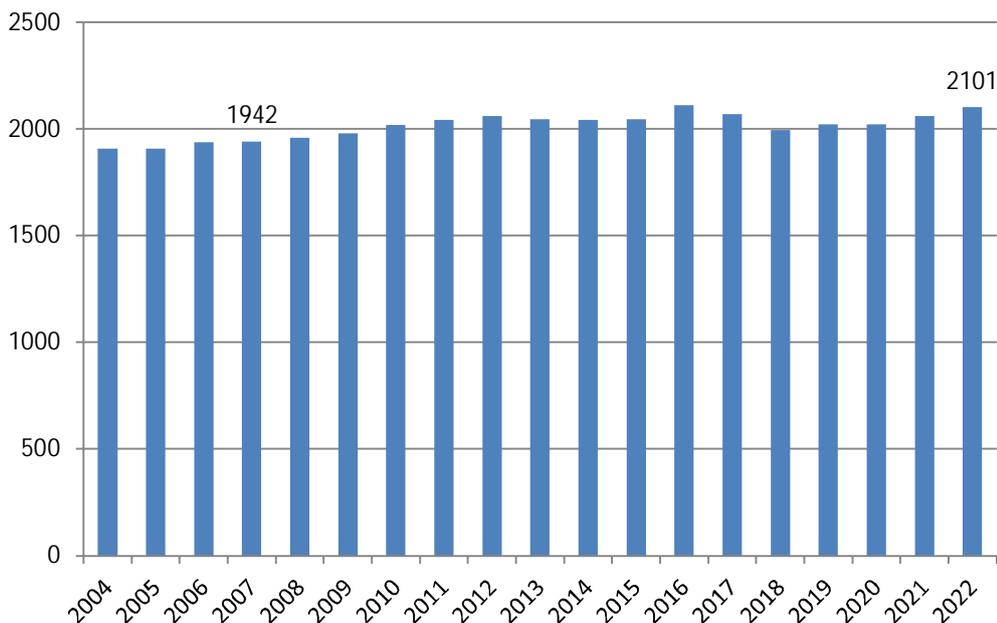


Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2022 in absoluten Zahlen (Quelle: Kanton Aargau)

2015 beschäftigten die in der Gemeinde ansässigen Unternehmen 495 Personen<sup>3</sup>. Davon entfielen 271 Beschäftigte (55%) auf den Dienstleistungssektor. An zweiter Stelle folgten Beschäftigte in der Industrie bzw. im Gewerbe (172 bzw. 34%). In der Landwirtschaft waren noch 52 Personen beschäftigt (11%). Der Hauptteil der Arbeitsplätze konzentriert sich im Ortsteil Busslingen (Gewerbebezonen Rughölzli und Bodeächer).

Die kantonalen Behörden gehen im Richtplan von einer Einwohnerzahl von 2'350 im Jahr 2040 aus. Als Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum entspricht diese Voraussage einem jährlichen Bevölkerungswachstum von 0.8% respektive 25 Einwohnern pro Jahr (Basis: 2023 bis 2040). Gemäss Richtplan muss die Gemeinde ihre Nutzungsplanung so gestalten, dass in den Wohn- und Mischzonen im Richtplanungshorizont bis 2040 folgende Mindestdichten erreicht werden können:

<sup>3</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik

Raumtyp	Minstdichte [E/ha]	
	überbaute Wohn- und Mischzonen	unüberbaute Wohn- und Mischzonen
Ländlicher Entwicklungsraum	40	60

Tabelle 4: Minstdichten gemäss Richtplan für Remetschwil (Quelle: Kanton Aargau)

### 3.3 Gegenüberstellung Reserven und erwartete Entwicklung bis 2040

Mit einer neu berechneten Gesamtkapazität von 2'500 Einwohnern kann die Gemeinde Remetschwil das vom Kanton geschätzte Bevölkerungswachstum bis 2040 von 2'350 Einwohnern ohne Probleme aufnehmen. Im Sinne einer haushälterischen und effektiven Realisierung der vorhandenen Reserven bedeutet dies, dass mit der Nutzungsplanung die Voraussetzungen für eine Verdichtung innerhalb der bestehenden Bauzonen geschaffen werden müssen.

Die theoretische Einwohnerkapazität der Gemeinde Remetschwil nimmt wegen der Auszonungen von 2'600 Einwohner auf 2'500 Einwohner (-4%) leicht ab. Damit kann der kantonale Planungswert für 2040 immer noch abgedeckt werden. Angesichts der vielen Annahmen bei der Berechnung der Kapazitäten und der Unsicherheiten bei der Entwicklung der Schlüsselgebiete könnten die Einwohnerkapazität auch tiefer ausfallen. Die Gemeinde Remetschwil geht deshalb davon aus, dass ihr Baugebiet den kantonalen und Bundesvorgaben entspricht.



## 4 Übergeordnete Grundlagen und Rahmenbedingungen

### 4.1 Richtplan Kanton Aargau

Der Kantonale Richtplan ist das zentrale Führungs- und Steuerungsinstrument des Kantons in Bezug auf die Raumplanung. Er erlaubt es, die räumliche Entwicklung vorausschauend zu lenken und Nutzungskonflikte frühzeitig zu erkennen. Der Richtplan dient der nachhaltigen Entwicklung des Lebensraums Aargau und bezeichnet die dafür notwendigen Anforderungen und Rahmenbedingungen.

Die Gemeinde Remetschwil ist gemäss kantonalem Raumkonzept Teil des ländlichen Entwicklungsraums (vgl. Richtplankapitel R1). Die Gemeinden in dieser Gebietskategorie richten ihre Entwicklung auf ihr spezifisches Potenzial aus, nehmen ihre Funktionen im zugeordneten grösseren Agglomerations- und Wirtschaftsraum wahr und stellen die Grundversorgung sicher. Die Erfüllung öffentlicher Aufgaben wird durch den kantonalen Finanz- und Lastenausgleich unterstützt.

Mit dem kantonalen Richtplan wird u. a. aufgezeigt, in welche Richtung sich die Gemeinden räumlich weiterentwickeln können. Das sogenannte Siedlungsgebiet ist im Falle von Remetschwil deckungsgleich mit dem heutigen Baugebiet (vgl. Abbildung 8). Dies bedeutet, dass das zukünftige Wohnangebot innerhalb des Bestands bereitgestellt werden muss (sogenannte Innenentwicklung). Gemäss Richtplan (vgl. Richtplankapitel S 1.2) zeigen die Gemeinden bis 2040 auf, wie sie mit ihrer Nutzungsplanung die vom Kanton geforderten Minstdichten (Einwohner pro Hektare [E/ha]) erreichen können. Für ländliche Entwicklungsräume betragen die entsprechenden Werte 40 E/ha (überbaute Wohn- und Mischzonen [WMZ]) bzw. 60 E/ha (unüberbaute WMZ). In Remetschwil lag die Einwohnerdichte in den überbauten WMZ 2016 bei 41.3 E/ha und somit knapp über der vom kantonalen Richtplan geforderten Minstdichte.

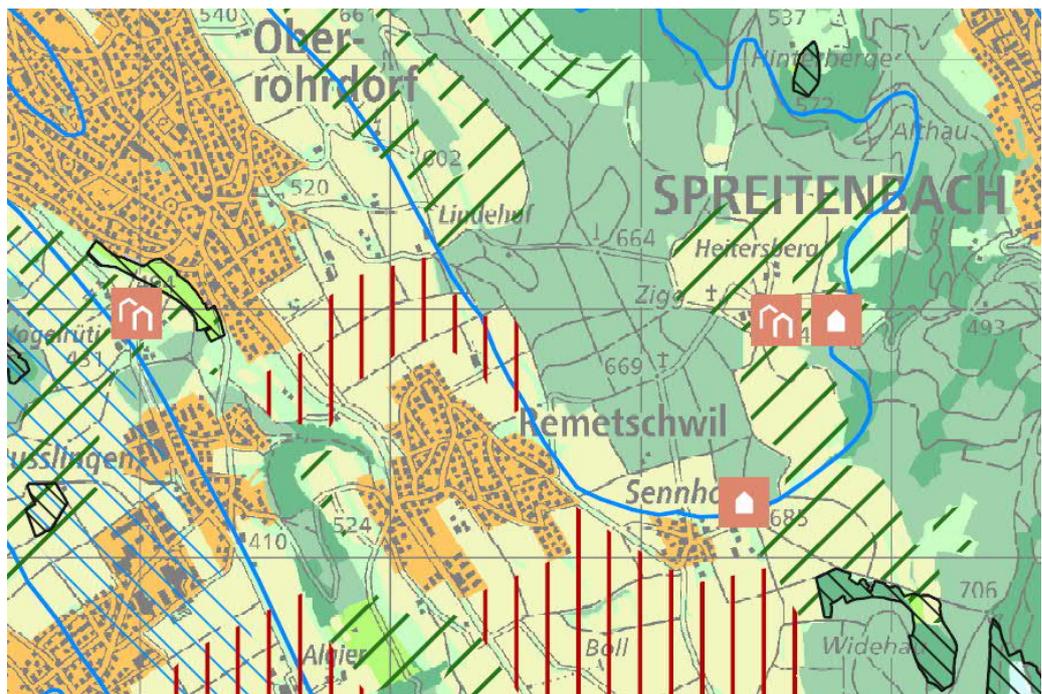


Abbildung 8: Auszug Richtplankarte Kanton Aargau (Quelle: Kanton Aargau/AGIS)



Die Gemeinde Remetschwil ist gemäss Vision 2030 des REK Teil der ländlich geprägten Entwicklungsachsen. Für diese Gemeinden wird gesamthaft ein Bevölkerungswachstum von +2'200 Einwohner prognostiziert. Die Gemeinden sollen ihre Siedlungsstruktur erhalten und ihre Quartiere nur moderat erneuern. Hangaufwärts soll keine Siedlungsentwicklung mehr stattfinden (Siedlungsabgrenzung). Die Haupteerschliessungsstrassen weisen die Güteklasse D auf. Für den Ortsteil Remetschwil ist ein gestalteter Strassenraum vorgesehen. Die Freiräume ausserhalb des Siedlungsgebiets sollen sich an der Landschaft orientieren.

Das REK wurde bei der Erarbeitung des REL berücksichtigt. Die Leitideen und die Konzeptinhalte stehen im Einklang mit den regionalen Entwicklungsabsichten.



## 5 Planungsprozess

In diesem Kapitel wird der Planungsprozess erläutert und je nach Planungsstand nachgeführt. Aktuelle Planungsphasen sind schwarz ausgeführt, spätere grau (sogenannte Platzhalter).

### 5.1 Ablauf und Beteiligte

Die Erarbeitung der Nutzungsplanung begann im Jahr 2021. In den Jahren zuvor waren (ab 2018) wichtige Grundlagen (vgl. Kapitel 2.3) erarbeitet worden. Die Gemeinde Remetschwil beauftragte die Metron Raumentwicklung AG mit der fachlichen Erarbeitung der Nutzungsplanung. Die Planung wurde von einer Planungskommission mit [Zahl] Mitgliedern<sup>4</sup> begleitet.

Der Entwurf der Nutzungsplanung wurde zwischen 2021 und 2023 durch die Metron Raumentwicklung AG und die Planungskommission erstellt. Mit Beschluss vom [Datum] gab der Gemeinderat von Remetschwil die Nutzungsplanung für die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung frei. Die Mitwirkung startet am [Datum] und dauert 30 Tage. Für die erste Runde der kantonalen Vorprüfung wird mit einer Dauer von drei bis vier Monaten gerechnet.

Weitere Informationen zum Planungsprozess werden in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

### 5.2 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Der Entwurf der neuen Nutzungsplanung wird der interessierten Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung am 4. Mai 2023 vorgestellt. Es fanden schon öffentliche Informationsanlässe zum Räumlichen Gesamtkonzept und zum Kommunalen Gesamtplan Verkehr statt.

Die Bevölkerung von Remetschwil und die auswärtigen Grundeigentümer haben im Rahmen der Mitwirkung zur Nutzungsplanung vom [Datum] bis [Datum] Gelegenheit, sich zur Gesamtrevision zu äussern. Die Mitwirkung findet parallel zur Vorprüfung durch die kantonalen Behörden statt.

Im Rahmen der Mitwirkung gingen [Zahl] Eingaben zum Entwurf ein. Der Gemeinderat hat die Eingaben zusammen mit dem Planungsbüro geprüft und in [Zahl] Fällen eine Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bzw. der Nutzungspläne vorgenommen. Dazu gehören .... Alle Details zu den Mitwirkungen sind dem beiliegenden Mitwirkungsbericht vom [Datum] zu entnehmen.

### 5.3 Öffentliche Auflage und Einigungsverhandlungen

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung lagen vom [Datum] bis [Datum] öffentlich auf. Während dieser Zeit sind [Zahl] Einwendungen gegen die Entwürfe beim Gemeinderat eingegangen.

Die Gemeinde Remetschwil führte im [Monat] und [Monat] mit sämtlichen Einwendern Einigungsverhandlungen durch. Aufgrund der Verhandlungen wurde die Vorlage in

<sup>4</sup> Mitglieder der Planungskommission siehe Impressum

gewissen Punkten gegenüber der öffentlichen Auflage angepasst. Die Anpassungen sind im ergänzenden Planungsbericht vom [Datum] detailliert aufgeführt (vgl. Beilage).

#### 5.4 Beschluss Gemeindeversammlung

Die angepasste Vorlage wurde am [Datum] von der Gemeindeversammlung Remetschwil behandelt. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger wurden im ... zur Versammlung vom [Datum] und an einer Informationsveranstaltung vom [Datum] über die Vorlage informiert.

Nach eingehender Diskussion stimmte die Versammlung mit [Zahl] zu [Zahl] Stimmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu.

#### 5.5 Genehmigung Kanton

Der Gemeinderat von Remetschwil hat die Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses publiziert und die Genehmigungsunterlagen am [Datum] beim zuständigen Departement des Kantons Aargau zur Genehmigung eingereicht.

## 6 Änderungen der Nutzungsplanung

In diesem Kapitel werden die wichtigsten Änderungen in der Nutzungsplanung (d. h. Pläne und Bau- und Nutzungsordnung) erläutert und anhand von Planausschnitten und Bildern veranschaulicht. Damit werden die Revisionsinhalte für die interessierte Bevölkerung möglichst verständlich und nachvollziehbar dargestellt. Den kantonalen Fachstellen dient dieses Kapitel als zentrale Beurteilungsgrundlage.

Das Kapitel 7 ist in die Unterkapitel «Nutzungsplanung Siedlung», «Nutzungsplanung Kulturland», «Weitere materielle Hinweise» und «Bau- und Nutzungsordnung (BNO)» gegliedert. Anpassungen am Bauzonenplan (BZP) bzw. am Kulturlandplan (KLP) werden bei den zugehörigen Themen mit Planausschnitten und Verweisen auf die BNO erläutert.

Die Änderungen in der BNO sind zusätzlich in einer synoptischen Darstellung vollständig aufgeführt. Die planerischen Änderungen werden in zwei separaten Plänen (vgl. Änderungspläne) dargestellt.

### 6.1 Nutzungsplanung Siedlung

#### 6.1.1 Bauzonengrösse, Überbauungsstand, Fassungsvermögen

Die quantitativen Aussagen zu den Grössen der einzelnen Bauzonen, zum Überbauungsstand und zum Fassungsvermögen des Entwurfs werden im Kapitel 8 «Auswirkungen» im Detail beschrieben.

#### 6.1.2 Innenentwicklungspfad

Zur mittel- bis längerfristigen Erreichung der geforderten Mindestdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2 sowie zur kurzfristigen Bereitstellung eines gemäss Raumkonzept Aargau (R1) hinreichenden Fassungsvermögens innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren sieht die Gemeinde Remetschwil verschiedene Massnahmen zu Gunsten einer massgeschneiderten und hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen vor. Zu diesen Massnahmen gehören namentlich:

- Gestaltungsplanpflichten mit Zielvorgaben (u. a. angestrebte Mindestdichte) für die Entwicklungsgebiete «Bolismatt», «Buchslì» und «Wetter-Areal»
- Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Bauzonen W2, W3 und WG3
- Bereinigung Zonenabgrenzungen
- Abschaffung des Mehrlängenzuschlags
- Einführung einer Grünflächenziffer
- Vorschriften zur Aussenraumgestaltung, zur Dachbegrünung und zum Siedlungsrand
- Verträge zur Baupflicht für unverbaute Parzellen

Remetschwil weist für eine Gemeinde im ländlichen Entwicklungsraum bisher eine leicht überdurchschnittliche Einwohnerdichte von 41 E/ha auf (Stand: 2016). Gestützt auf die vorher beschriebenen Massnahmen und die Berechnungen zum Fassungsvermögen in Kapitel 8 zeigt sich, dass die Gemeinde Remetschwil bis 2040 die im kantonalen Richtplan vorgegebene Mindesteinwohnerdichten erreichen kann.

### 6.1.3 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Gesamthaft verfügt Remetschwil über rund 5.17 ha Gewerbeflächen, wovon 0.48 ha noch unüberbaut sind. Gemäss dem RGK besteht im Gebiet «Bodenächer» ein Potenzial für 100 neue Arbeitsplätze. Weitere Arbeitsplätze könnten auch in den Wohn- und Gewerbebezonen bzw. Dorfzonen angesiedelt werden.

Weiter verfügt die Gemeinde über 3.09 ha in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), wovon noch rund 1.38 ha noch nicht bebaut sind. Mit der Revision werden [Zahl] ha im Gebiet «Hinterer Goger» von der OeBA-Zone in die Landwirtschaftszone ausgezont, die ursprünglich mal für ein Altersheim vorgesehen waren. Dieses Projekt wird nicht mehr weiterverfolgt. Die verbleibenden Flächen in der OeBA-Zone reichen aus, um die Bedürfnisse der wachsenden Bevölkerung zu decken.

### 6.1.4 Bereinigung Bauzonenabgrenzungen und Umzonungen

Innerhalb des rechtskräftigen Bauzonenplans sind die Bauzonengrenzen und die Parzellengrenzen an einigen Stellen nicht deckungsgleich bzw. erschweren die Überbauung. Mit der Revision werden folgende Bereinigungen vorgenommen:

- Die bisherige Kernzone K in Busslingen wird in die Dorfzone D, die Wohn- und die Gewerbezone WG3 und die Wohnzone W2 umgezont. Eine eigene Zone für den historischen Ortskern von Busslingen ist nicht notwendig. Die neuen Abgrenzungen sind besser auf den Bestand und das Entwicklungspotenzial abgestimmt.
- Auf der Parzelle 50 wird die Abgrenzung zwischen der Dorfzone und der W2 so gewählt, dass ausserhalb der Dorfzone zwei überbaubare Grundstücke in der W2 entstehen.
- Mit der Verlegung des Dorfbachs in Busslingen verschwindet der Bedarf für eine Grünzone auf den Parzellen 45 und 579. Im Sinne einer besseren Nutzung des Baugebiets wird die bisherige Grünzone der Dorfzone zugewiesen. Diese Umzonung ist im Sinne von § 28a Abs. 1 BauG abgabepflichtig.
- Auf der Parzelle 214 im Ortsteil Remetschwil wird die Abgrenzung zwischen der Dorfzone und der W2 neu definiert. Im 2.5 m breiten Streifen zwischen der Zonengrenze und der Bodenbedeckungslinie ist ein öffentlicher Fussweg vorgesehen und mittels rechtskräftigem Sondernutzungsplan gesichert.

### 6.1.5 Bereinigung Baugebiet zum Nichtbaugebiet

Im Interesse des einfachen Vollzugs des Raumplanungs- und Baurechts sowie des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht sind im Grenzbereich zwischen Baugebiet und Landwirtschaftsgebiet eindeutige zonenplanerische Verhältnisse zu schaffen. Die Gemeinde Remetschwil nutzt die Gesamtrevision, um die Bauzonenabgrenzung zu überprüfen und, wo nötig, zu bereinigen.

Das Siedlungsgebiet im Kanton Aargau ist quantitativ festgesetzt. Im Rahmen der Nutzungsplanung besteht für die Gemeinden jedoch ein Anordnungsspielraum bei der Detailabgrenzung (vgl. Richtplankapitel S 1.2). Die Gemeinden können ihr Siedlungsgebiet anders anordnen, sofern u. a. die Gesamtfläche nicht vergrössert wird (vgl. Plananweisungen 1.1 und 1.2). In der Anweisung 3.5 des kantonalen Richtplans werden die möglichen Typen von Einzonungen näher umschrieben.

---

Im REL (vgl. Kapitel 2.3) hat die Gemeinde Bauparzellen definiert, deren Zonierung im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision näher überprüft werden soll. Dazu gehören die Parzellen (bzw. Teile davon) 32, 45, 163, 178, 507, 582 und 732. Sie sind grösstenteils unverbaut und befinden sich am Siedlungsrand. Die Überprüfung hat ergeben, dass diejenigen Parzellen, für die kein Bedarf besteht bzw. die nicht erschlossen sind, ausgezont werden sollen. Dies betrifft die Parzellen 45, 178 und 732. Bei den übrigen Parzellen handelt es sich um Bauland, welches rasch überbaut werden könnte. Damit dieses Potenzial für die Gemeinde genutzt werden kann, beabsichtigt der Gemeinderat, Verträge mit den betroffenen Grundeigentümern abzuschliessen (vgl. Kapitle 6.1.6). Darüber hinaus hat sich während der Entwurfsphase weiterer Anpassungsbedarf am Baugebiet ergeben. Im Detail werden mit der Gesamtrevision folgende Aus- bzw. Einzonungen vorgenommen:

- Im Gebiet «Hüslimatt» im Ortsteil Busslingen werden entlang des Bauzonenrands bebaute Flächen eingezont und unverbaut ausgezont. Der Saldo umfasst eine Fläche von 151 m<sup>2</sup>. In der betroffenen Gewerbezone dürfen nur Tiefbauten erstellt werden (§ 13 Abs. 3 BNO).
- Auf der Parzelle 42 wird eine Fläche von 20 m<sup>2</sup> der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Bauzonenrand folgt neu dem Rand des Vorplatzes.
- Auf der Parzelle 45 wird eine Fläche von insgesamt 1'815 m<sup>2</sup> der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die bisherige Bauzone ist nicht erschlossen und angesichts der Einwohnerkapazitäten auch nicht notwendig. Mit der geplanten Verlegung des Dorfbachs entfällt auch die Notwendigkeit für die Grünzone
- Die Grünzone auf den Parzellen 56 und 583 mit 1'486 m<sup>2</sup> ist nicht notwendig und wird, entsprechend ihrer heutigen Nutzung, der Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Der Verlauf der Bauzonengrenze bei der Parzelle 514 wird an die Parzellengrenze angepasst. Dies führt zu einer Aus- bzw. Einzonung von 20 m<sup>2</sup> bzw. 6 m<sup>2</sup>.
- Im Ortsteil Remetschwil wird die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf den Parzellen 178 und 732 wegen fehlenden Bedarfs ausgezont. Ihr Umfang beträgt 3'570 m<sup>2</sup>.

Die Änderungen führen insgesamt zu einer Verkleinerung des Baugebiets um 6'740 m<sup>2</sup> bzw. 0.67 ha (vgl. Kapitel 7.1.1).

#### 6.1.6 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Die Umzonung von der Grünzone in die Dorfzone auf den Parzellen 45 und 579 ist von der Mehrwertabgabe gemäss § 28 BauG betroffen. Die Höhe des Mehrwerts wird im Rahmen der Vorprüfung durch die kantonale Steuerverwaltung geschätzt.

Die Gemeinde kann gestützt auf das Baugesetz für bereits bestehende, unverbaut Bauzonen eine Baupflicht verfügen. Die Gemeinde Remetschwil strebt eine kooperative Lösung mittels Verträge an. Für die Parzellen 32, 163, 463, 507 und 582 wurden entsprechende Verträge vorbereitet. Diese wurden von vier der fünf Grundeigentümer im Prinzip akzeptiert. Eine Antwort ist noch ausstehend. Die Verträge sehen u. a. vor, dass innerhalb von fünf Jahren nach Rechtskraft der neuen BNO ein Baugesuch für die Bebauung der Parzelle eingereicht werden muss.

### 6.1.7 Siedlungs- und Landschaftsqualität

#### Ortsbildentwicklung

Remetschwil weist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Ortsteil Sennhof ein Ortsbild von regionaler und im Ortsteil Remetschwil von lokaler Bedeutung auf.

Der planerische Schutz dieser historischen Ortskerne erfolgt über die Ausscheidung zweier Dorfzonen im BZP und mit entsprechenden Bestimmungen in der BNO (§§ 10 und 11 BNO). Die Dorfzonen dienen dem Erhalt der historischen Ortskerne samt deren Umgebung. Renovations-, Um- und Neubauten müssen sich in das Ortsbild einpassen. Die Gemeinde ist frühzeitig über Bauvorhaben zu informieren.

#### Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerung oder Umstrukturierung können Gemeinden bei Bedarf und bei ausgewiesenem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanung mit Zielsetzungen vorgeben (§ 21 BauG).

Für die Gebiete «Bolismatt», «Buchslü» und «Wetter-Areal» wird im Entwurf der Nutzungsplanung eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Vorschriften sind im § 4 BNO und im Anhang I der BNO (Zielvorgaben) enthalten.

Das Gebiet «Bolismatt» ist mit 1.5 ha das grösste Entwicklungsgebiet und befindet sich an zentraler Lage im Ortsteil Remetschwil. Mit dem Gestaltungsplanverfahren wird eine auf die Nähe zum historischen Ortskern abgestimmte Bebauungsstruktur mit unterschiedlich grossen Freiräumen und einem breiten Wohnungsangebot angestrebt. In Teilen des Erdgeschosses sind Nutzungen des täglichen Bedarfs vorzusehen.

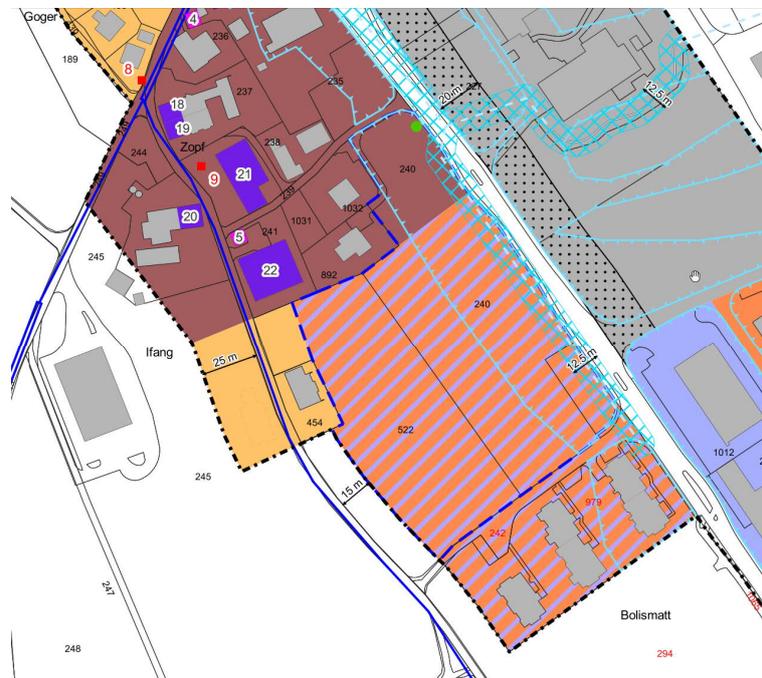


Abbildung 10: Entwicklungsgebiet «Bolismatt» mit Gestaltungsplanpflicht (blaue, gestrichelte Bandierung)

Das Gebiet «Buchsl» ist 0.8 ha grosses Entwicklungsgebiet in der Wohnzone W2. Geplant ist eine Überbauung in offener bzw. halboffener Bauweise, die sich gut in die bestehende Nachbarschaft einfügt. Die Erschliessung soll gemeinsam erfolgen und es ist eine naturnahe Gestaltung des Freiraums mit minimalen Terrainanpassungen anzustreben.

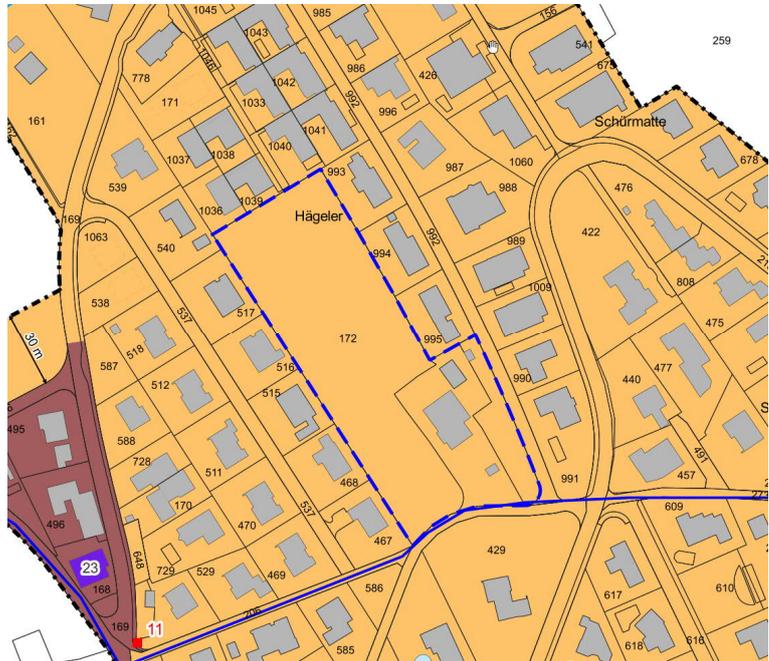


Abbildung 11: Entwicklungsgebiet «Buchsl» mit Gestaltungsplanpflicht (blaue, gestrichelte Bandierung)

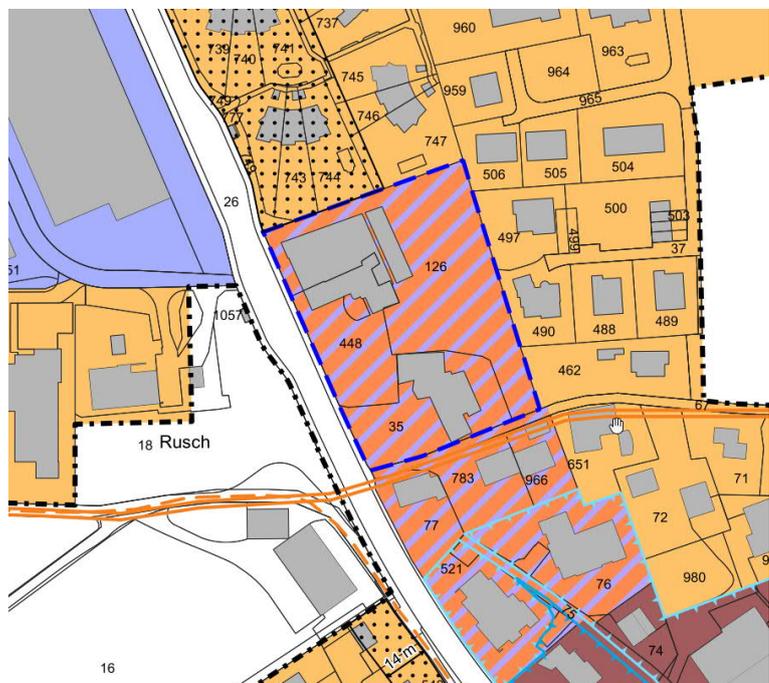


Abbildung 12: Entwicklungsgebiet «Wetter-Areal» mit Gestaltungsplanpflicht (blaue, gestrichelte Bandierung)

Das Gebiet «Wetter-Areal» umfasst eine Fläche von insgesamt 0.5 ha, wovon 0.2 ha un bebaut sind. Mit dem Gestaltungsplan soll eine Umstrukturierung des Baubestands ermöglicht werden. Auf die exponierte Lage soll mit einer Randbebauung entlang der Strasse und lärmabgewandten Freiräumen reagiert werden. Über Fusswege soll das Areal mit der Nachbarschaft verbunden werden.

#### Baudenkmäler und Kulturobjekte

Die Gemeinde Remetschwil hat sich mit allen Bauten, welche unter Schutz gestellt werden sollen, auseinandergesetzt. Grundlage dazu waren das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege, welches 2021 aktualisiert wurde und die rechtskräftigen Gestaltungspläne «Dorfkern Busslingen» bzw. «Dorfkern Remetschwil».

Gemäss Bauinventar verfügt die Gemeinde Remetschwil über sechs schützenswerte Bauten und Anlagen. Davon werden alle Objekte als Substanzschutzobjekte unter Schutz gestellt. Die Wegkreuze und Brunnen aus dem Bauinventar werden als Kulturobjekte gemäss § 25 BNO unter Schutz gestellt.

Neben den Substanzschutzobjekten werden auch 40 Volumenschutzobjekte in der neuen Nutzungsplanung definiert. Dabei handelt es sich um Gebäude, die bisher über die oben erwähnten Gestaltungspläne geschützt waren. Mit der Übernahme der Objekte in die neue Nutzungsplanung werden die Voraussetzungen geschaffen, um die Gestaltungspläne aufheben zu können (vgl. Kapitel 2.4).

Bei den Volumenschutzobjekten handelt es sich um wichtige Gebäude für das Ortsbild. Volumenschutzobjekte können im Gegensatz zu den Substanzschutzobjekten abgebrochen und mit dem gleichen Volumen wiederaufgebaut werden. Dabei sind auch kleine Lageverschiebungen möglich, vor allem wenn dafür Gründe der Verkehrssicherheit sprechen.

An der Schutzrubrik «Kulturobjekte» wird festgehalten. Sie umfasst Objekte wie Wegkreuze oder Brunnen. Die meisten der geschützten Kulturobjekte werden auch im Bauinventar der Kantonalen Denkmalpflege erwähnt. Die genaue Objektliste ist im Anhang IV der BNO aufgeführt.

Sämtliche Substanz- und Volumenschutzobjekte sind im Anhang IV der BNO mit Angaben zum Standort und zu den Gebäuden aufgeführt.

#### Natur im Siedlungsgebiet

Die Aussenraum- und Umgebungsgestaltung ist für die Gestaltung und Wirkung im Ortsbild ebenso wichtig, wie die Gestaltung der Bauten. In der Nutzungsplanung werden mit den Bestimmungen zu den Entwicklungsgebieten, zur Grünfläche, zur Aussenraumgestaltung, zur Dachbegrünung und zu den Siedlungsrändern entsprechende Vorschriften zum Erhalt bestehender Aussenräume innerhalb des Siedlungsgebiets aufgenommen. In den Wohn- und den Wohn- und Gewerbebezonen soll die neu eingeführte Grünflächenziffer (§§ 8 und 29 BNO) helfen, bestehende Grünflächen zu erhalten bzw. neue zu schaffen.

#### Klimawandel und hitzeangepasste Siedlungsentwicklung

Aufgrund des Klimawandels nehmen Hitzeperioden zu, werden intensiver und dauern länger an. Vor allem im Siedlungsgebiet hat das aufgrund des Hitzeinseleffekts Auswirkungen auf die Aufenthalts- und Lebensqualität sowie das gesundheitliche Wohlbefinden und die Leistungsfähigkeit von Menschen und Tieren.

---

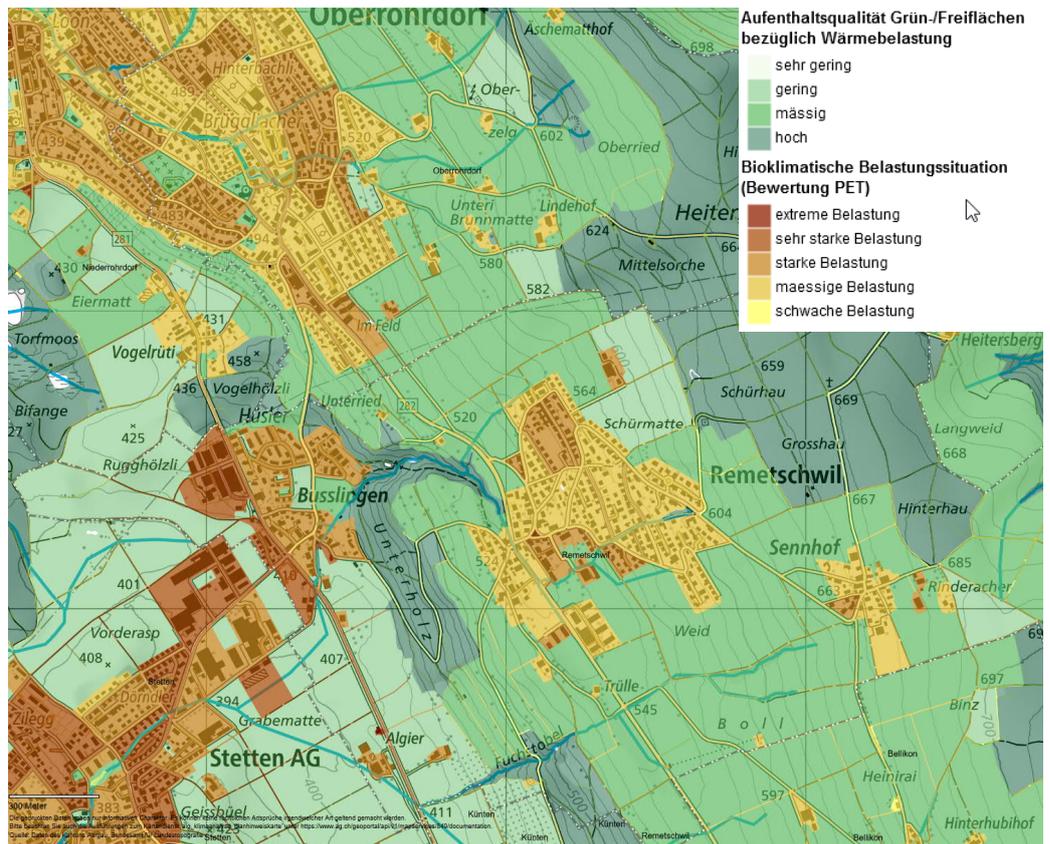


Abbildung 13: Planhinweiskarte am Tag für Remetschwil (Quelle: Kanton Aargau)

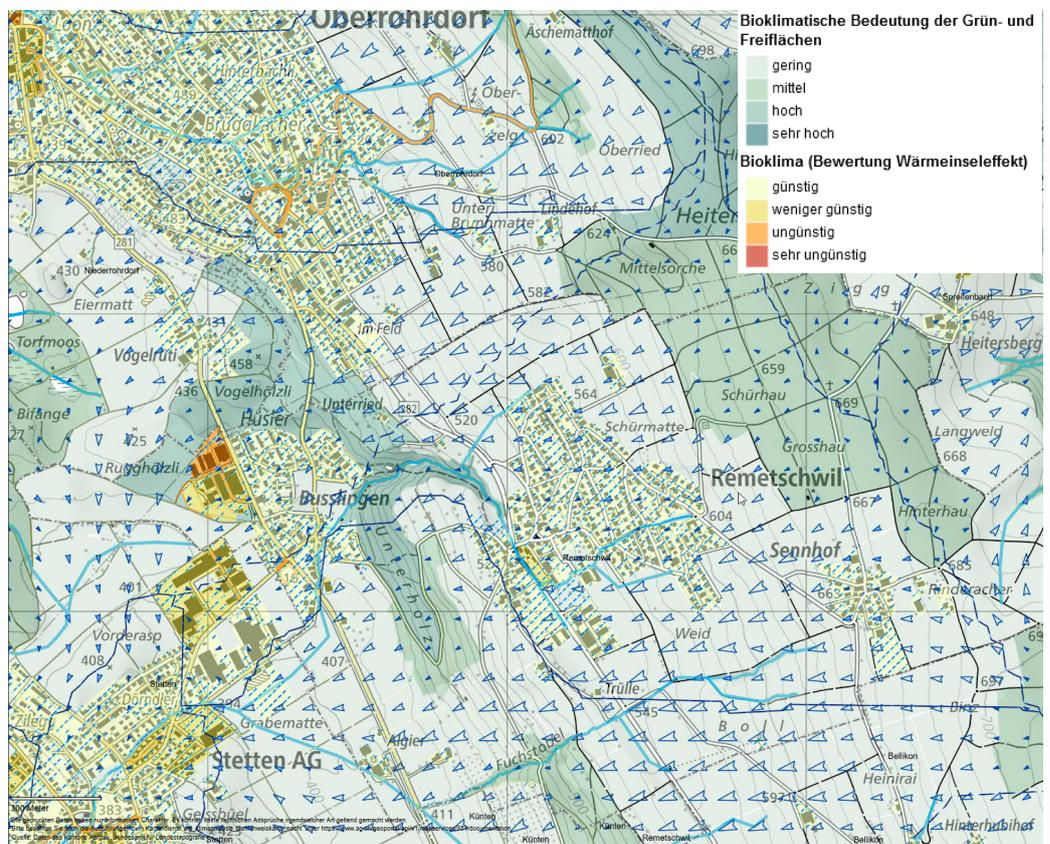


Abbildung 14: Planhinweiskarte in der Nacht für Remetschwil (Quelle: Kanton Aargau)

Die Planhinweiskarte des Kantons zeigen für die Gemeinde Remetschwil unterschiedliche Belastungssituationen am Tag und in der Nacht (vgl. Abbildung 13 und Abbildung 14). Während am Tag in weiten Teilen des Siedlungsgebiets mässige bis sehr starke bioklimatische Belastungen vorhanden sind, ist die Belastungssituation in der Nacht überwiegend günstig.

Mit der Entsiegelung und Begrünung von Flächen sowie der Öffnung von Gewässern kann die Belastungssituation in Zukunft in den Wohnquartieren generell verbessert werden. Die neu eingeführte Grünflächenziffer soll helfen, die bestehenden Grünräume im Siedlungsgebiet zu erhalten bzw. auf versiegelten Flächen neue Grünräume zu schaffen. In den grösseren Entwicklungsgebieten ist darauf zu achten, dass entsprechende Grünflächen in unmittelbarer Nähe zu den Wohnnutzungen entstehen und auch für die Nachbarschaft zugänglich sind. Baumalleen können Fuss- und Velowege beschatten und somit die Verbindung zwischen dem Siedlungsgebiet und den Grün- und Freiflächen aufwerten.

Die günstigen Verhältnisse in der Nacht sollten auch in Zukunft erhalten bleiben. Die lockere Bebauungsstruktur am Hang, die Nähe zum Wald und die durch das Siedlungsgebiet führenden Gewässer stellen sicher, dass die Kaltluftströme von den bewaldeten Hängen ungehindert ins Siedlungsgebiet strömen können.

#### 6.1.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Gemeinde Remetschwil verfügt seit 2019 über einen Kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV). Der vorliegende Nutzungsplanungsentwurf nimmt zentrale Punkte des KGV wie folgt auf:

Die weitere Siedlungsentwicklung soll grundsätzlich an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Standorten erfolgen (z. B. «Bolismatt» und «Wetter-Areal»). Die Entwicklung in den Ortskernen von Remetschwil und Busslingen hilft, zusätzlichen Verkehr zu mindern und dorthin zu lenken, wo verschiedene Verkehrsträger (u. a. öffentlicher Verkehr) zur Verfügung stehen.

### 6.2 Nutzungsplanung Kulturland

#### 6.2.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Weite Teile des Gemeindegebiets ausserhalb der Bauzonen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen. Im Entwurf des neuen Kulturlandplans werden die besonders wertvollen Böden, die sogenannten Fruchtfolgeflächen (FFF), speziell dargestellt.

Durch die Bereinigung des Baugebiets (vgl. Kapitel 6.1.4) vergrössert sich die Landwirtschaftszone um 0.67 ha, wovon 0.27 ha FFF sind.

#### 6.2.2 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

##### Naturschutzzonen

Die bestehenden Naturschutzzonen wurden auf Standort und Lage überprüft und im KLP nachgeführt. Es werden keine neuen Naturschutzzonen ausgeschieden.

---

## Naturobjekte

Im KLP werden die Schutzobjekte «Hecken», «Waldrand», «Einzelbäume», «Geologische Objekte» und «Weiher» definiert. Die bestehenden Objekte wurden auf Lage und Standort überprüft und nachgeführt.

### 6.2.3 Überlagernde Zonen im Kulturland

#### Landschaftsschutzzonen

Die bestehenden Landschaftsschutzzonen werden beibehalten und in den Gebieten rund um die Ortsteile Busslingen und Remetschwil ergänzt (vgl. Änderungsplan zum KLP). Damit werden Vorgaben des kantonalen Richtplans umgesetzt.

Landwirtschaftliche Betriebe, die in der Landwirtschaftszone liegen und noch aktiv sind, können auch in Zukunft neue Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone errichten. Die für eine Entwicklung vorgesehenen Standorte werden im KLP mit dem Buchstaben «L» markiert.

## 6.3 Weitere materielle Hinweise

### 6.3.1 Gewässerschutz

Die Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes legt seit dem 1. Juni 2011 die Breite und die zulässige Nutzung des sogenannten Gewässerraums fest. Die Ausscheidung des Gewässerraums hat in erster Linie nach Massgabe von Art. 41a und 41b GSchV zu erfolgen.

Für die Festlegung der Gewässerräume dient im Kanton Aargau die Fachkarte «Gewässerräume» als Grundlage. Die in der Fachkarte berechneten Gewässerräume sind im Rahmen der Revision zu verifizieren und anhand der tatsächlichen Sohlenbreiten und der Lage der Gewässer auszuscheiden. Bei grossen und offensichtlichen Abweichungen zwischen dem Gewässerverlauf gemäss Fachkarte bzw. Bachkataster und dem Verlauf gemäss der amtlichen Vermessung wurde letztere als Grundlage für die Gewässerräume verwendet.

Die Gemeinde Remetschwil legt im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung die Gewässerräume inner- und ausserhalb des Baugebiets grundeigentümergebunden fest (vgl. § 23 BNO und BZP resp. KLP). Dabei werden die Gewässerräume als überlagernde Zonen ausgeschieden, die auf die bestehende Grundordnung (d. h. Bauzone oder Landwirtschaftszone) zu liegen kommt. Diese Umsetzung ist gemäss kantonaler Praxis zulässig und hat den Vorteil, dass die vorhandene Grundordnung bestimmend bleibt (z. B. für Ausnützungsberechnung in der Bauzone). Zur besseren Lesbarkeit werden alle Gewässerräume in ihrer tatsächlichen Ausdehnung und mit einer Vermessung auf dem BZP und dem KLP dargestellt. Aus Sicht der Gemeinde Remetschwil ist es wichtig, dass die Grundeigentümer wissen, ob auf ihrem Grundstück ein Gewässerraum ausgeschieden ist und wie breit dieser ist. Auf eine symbolische Darstellung gewisser Gewässerräume wird deshalb *bewusst* verzichtet. Aus dem gleichen Grund wird auch auf entsprechend detaillierte Festlegungen in der BNO verzichtet.

Die Details zu den einzelnen Gewässern bzw. -abschnitten sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Abschnitt	Erläuterungen
<b>Bächlihaubach</b>	
Innerhalb Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraumbreite 12.5 m</li> <li>– symmetrische Festlegung entlang Bachachse</li> <li>– Der Gewässerraum wird auch in der Landschaftsschutzzone aus- geschieden, nicht jedoch im Wald</li> </ul>
<b>Bifangbach</b>	
Innerhalb Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraum 12.5 m</li> <li>– symmetrische Festlegung entlang Bachachse</li> </ul>
Innerhalb Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraum 12.5 m</li> <li>– symmetrische Festlegung entlang Bachachse</li> <li>– kein Gewässerraum im Wald</li> </ul>
<b>Dorfbach Busslingen</b>	
Innerhalb Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraum 12.5 m</li> <li>– symmetrische Festlegung entlang Bachachse</li> </ul>
Innerhalb Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraum 12.5 m</li> <li>– symmetrische Festlegung entlang Bachachse</li> <li>– kein Gewässerraum im Wald</li> <li>– Gewässerraum im Ortsteil Busslingen 11 m, gemäss Projekt Dorf- bach, Verzicht Gewässerraum entlang bisherigem Verlauf und auf Parzelle 96 als Teil des Kantonsstrassendurchlasses</li> </ul>
<b>Fuchstobelbach (inkl. Zuflüsse)</b>	
Innerhalb Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraumbreite 12.5 m</li> <li>– symmetrische Festlegung entlang Bachachse</li> <li>– Der Gewässerraum wird auch in der Landschaftsschutzzone aus- geschieden, nicht jedoch im Wald</li> </ul>
<b>Husmattbach</b>	
Innerhalb Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraum 12.5 m</li> <li>– symmetrische Festlegung entlang Bachachse</li> <li>– Der Gewässerraum wird auch in der Grünzone ausgeschieden</li> </ul>
Innerhalb Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraum 12.5 m</li> <li>– symmetrische Festlegung entlang Bachachse</li> </ul>
<b>Unterholzbach</b>	
Innerhalb Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraum 12.5 m</li> <li>– symmetrische Festlegung entlang Bachachse</li> <li>– Der Gewässerraum wird auch in der Landschaftsschutzzone aus- geschieden, nicht jedoch im Wald</li> </ul>
<b>Weidbach</b>	
Innerhalb Bauzone und Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraum 12.5 m</li> <li>– symmetrische Festlegung entlang Bachachse</li> </ul>
<b>Tobelacherbach</b>	
Innerhalb Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewässerraumbreite 12.5 m</li> <li>– symmetrische Festlegung entlang Bachachse</li> <li>– Der Gewässerraum wird auch innerhalb der Naturschutzzone aus- geschieden, nicht jedoch im Wald</li> </ul>

### 6.3.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde Remetschwil setzt die Gefahrenkarte «Hochwasser» mit dem Vorschriftenmodell um. Gestützt auf die Gefahrenkarte werden sogenannte Hochwassergefahrenzonen (HWZ) mit entsprechenden Vorschriften in der BNO (§ 16) ausgeschieden.

Die Abgrenzung der HWZ erfolgt planerisch sinnvoll, d. h. die HWZ sollen klar aufzeigen, ob für ein Grundstück Massnahmen getroffen werden müssen oder nicht. Die Festlegung der HWZ erfolgt in Absprache mit der Abteilung Landschaft und Gewässer des Kantons Aargau (ALG).

Mit der jüngsten Revision der kantonalen Bauverordnung (BauV, in Kraft seit dem 1. November 2021) kann auf die Festlegungen zur Restgefährdung, zum Oberflächenabfluss und zum Freihaltegebiet «Hochwasser» in der kommunalen Nutzungsplanung verzichtet werden. Gemäss § 36c BauV ist für alle Bauten und Anlagen in durch Hochwasser oder Oberflächenabfluss gefährdetem Gebiet nachzuweisen, dass angemessene Schutzmassnahmen getroffen sowie Abflusswege und -höhen nicht so beeinflusst werden, dass sich für Dritte Nachteile ergeben. Die Schutzmassnahmen sind mindestens auf ein 100-jährliches Ereignis auszurichten.

### 6.3.3 Wald

#### Waldareal

Für die Darstellung des Waldes in der Nutzungsplanung (BPZ, KLP) wird auf das rechtskräftige Waldareal abgestellt. Auf die Darstellung der Waldgrenzen kann verzichtet werden.

#### Naturschutzzonen im Wald

Besonders wertvolle Waldstandorte und Naturschutzgebiete von kantonalen Bedeutung werden im KLP als Naturschutzzonen Wald festgelegt. Die Systematik zu den Naturschutzzonen im Wald werden analog zu den Schutzzonen im Kulturland an die kantonale Praxis angepasst und auf dem KLP festgehalten. Änderungen ergeben sich in den Gebieten «Unterholz», «Fuchstobel», «Buechetobel» und «Weiermatt» (vgl. Änderungsplan zum KLP).

## 6.4 Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

### 6.4.1 Raumplanung (§§ 3 bis 6 BNO)

Die Ziele der BNO in § 3 wurden an aktuelle Themen wie Klima, Ökologie und Energie angepasst.

Zur Steuerung der Entwicklung in den besonders wichtigen Gebieten werden verschiedene Gestaltungsplanpflichten und Ziele definiert (§ 4 BNO). Bauprojekte in diesen Gebieten können erst bewilligt werden, wenn ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumkonzept erarbeiten zu lassen. Der Gemeinderat ist von Anfang an in die Erarbeitung der Grundlagen miteinzubeziehen (Absatz 3).

Gemeinden können gemäss § 28a des kantonalen Baugesetzes den Abgabesatz bei der Mehrwertabgabe auf 30% erhöhen. In § 6 BNO wird dies umgesetzt. Die Festlegung hat Auswirkungen auf die Umzonungen von der Grün- zur Dorfzone im Ortsteil Bussslingen (vgl. Kapitel 2.4).

Mit § 7 BNO erhält der Gemeinderat neu die Kompetenz, bei grösseren und schwierigeren Planungs- und Bauaufgaben die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens zu verlangen. Dieser Fall könnte bei Sondernutzungsplanungen, bei Bauten am Siedlungsrand oder in der Nähe von Schutzobjekten eintreten. Als Konkurrenzverfahren im Sinne der BNO gelten Studienaufträge, Projektwettbewerbe usw. Die öffentliche Hand beteiligt sich maximal zu einem Drittel an den Verfahrenskosten.

#### 6.4.2 Zonenvorschriften (§§ 8 bis 27 BNO)

##### Bauzonen

Bei der Bauzonensystematik gibt es nur eine kleine Veränderung: Die bestehende Kernzone K im Ortsteil Busslingen wird aufgehoben. Der historische Teil des Ortskerns wird der Dorfzone zugewiesen, die übrigen Grundstücke der Wohn- und Gewerbezone WG3 bzw. der W2 (vgl. Änderungsplan zum BZP).

Mit der Revision erfolgt die Anpassung der Baumasse an die harmonisierten Baubegriffe gemäss IVHB (§ 8 BNO). Die Höhenbestimmungen werden neu geregelt: Die First- und Gebäudehöhen werden durch den neuen Begriff "Gesamthöhe" ersetzt. Zusätzlich wird die maximale Anzahl Vollgeschosse angegeben. An der Ausnützungsziffer wird festgehalten. Sie wird, wo sinnvoll, etwas erhöht. Die Flächen in den Dach-, Attika- und Untergeschossen müssen in Remetschwil nicht zur Ausnützung angerechnet werden. Der Mehrlängenzuschlag wird ganz abgeschafft. Damit soll der Handlungsspielraum für die Projektierung erhöht und ein Beitrag an die haushälterische Bodennutzung geleistet werden. Zum Schutz der unversiegelten Grünflächen wird eine Grünflächenziffer in den Wohn- respektive Wohn- und Gewerbezonem eingeführt. In den Dorfzonen und in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird die Grünflächenziffer fallweise definiert. Es müssen aber auch in diesen Zonen Grünflächen erstellt werden.

Die BNO regelt neu, welche Bautypen in den Wohnzonen zulässig sind. In der W2 sind neben Einfamilienhaustypen auch mehrgeschossige Bauten mit drei Wohneinheiten und kleinere Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten zulässig (§ 9 BNO). Die Zulassung von Gebäuden mit Geschosswohnungen und kleineren Mehrfamilienhäusern soll einen Beitrag zur Quartiererneuerung leisten. In der Wohnzone W3 wird der Bau von Ein-, Zweifamilien- und Reiheneinfamilienhäusern ausgeschlossen. Diese Zone soll mit Mehrfamilienhäusern überbaut werden.

Die Bestimmungen zur Dorfzone (§ 9 BNO) wurden ergänzt. Es geht dabei vor allem um Anforderungen an das Baugesuchsverfahren und die entsprechenden Unterlagen. Gemäss Absatz 2 gewährleistet der Gemeinderat die fachliche Beratung der Gesuchsteller.

Die Bestimmungen zum Ortsteil Sennhof (§ 11 BNO) haben sich bewährt. Sie werden nur in einzelnen Punkten angepasst. Eine Neuregelung der Bestimmungen ist auch deshalb nicht notwendig, weil der Sennhof nur noch über einzelne, unverbaute Grundstücke verfügt.

Vereinzelte Grundstücke innerhalb des Baugebiets der Gemeinde dienen der Siedlungsdurchgrünung. Eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone macht keinen Sinn, da eine landwirtschaftliche Produktion weder Sinn macht noch erwünscht ist. Im Gegensatz dazu wird die bisherige Grünzone auf der Parzelle 56 der Landwirtschaftszone zugewiesen. Dies entspricht der heutigen Nutzung. Dadurch bildet neu die Bachstrasse den Bauzonenrand. Die bisherigen Bestimmungen zur Grünzone werden präzisiert (§ 15 BNO).

---

## Schutzzonen

Die Bestimmungen zu den Schutzzonen richten sich nach der kantonalen Praxis und lösen die bestehenden Vorschriften ab.

## Überlagerte Schutzzonen

Die neue Nutzungsplanung Remetschwil weist vier überlagernde Schutzzonen auf: Die Landschaftsschutzzone (§ 20 BNO), die Naturschutzzone im Wald (§ 21 BNO), den Hochstammobstbestand (§ 22 BNO) und die Gewässerraumzone (§ 23 BNO).

Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung der weitgehend unverbauten Landschaft. Die Zone existiert schon im rechtskräftigen KLP. Neu wird die Landschaftsschutzzone in verschiedenen Gebieten rund um die Ortsteile Buslingen und Remetschwil erweitert (vgl. Änderungsplan zum KLP).

Die Naturschutzzone im Wald dient dem Erhalt wertvoller Waldstandorte. Mit der Revision werden zusätzliche Waldflächen in den Gebieten «Unterholz», «Fuchstobel», «Buechtobel» und «Weihermatt» unter Schutz gestellt.

Für die Gewässerraumzonen verweisen wir auf die Ausführungen im Kapitel 6.3.1.

## Schutzobjekte

In Anlehnung an die kantonale Praxis werden in der neuen BNO die Schutzkategorien «Naturobjekte», «Kulturobjekte», «Substanzschutzobjekte» und «Volumenschutzobjekte» definiert. Die bestehenden Schutzobjekte aus der rechtskräftigen Nutzungsplanung wurden, sofern noch vorhanden, übernommen und mit neuen Einträgen ergänzt.

## 6.4.3 Definitionen (§§ 28 bis 33 BNO)

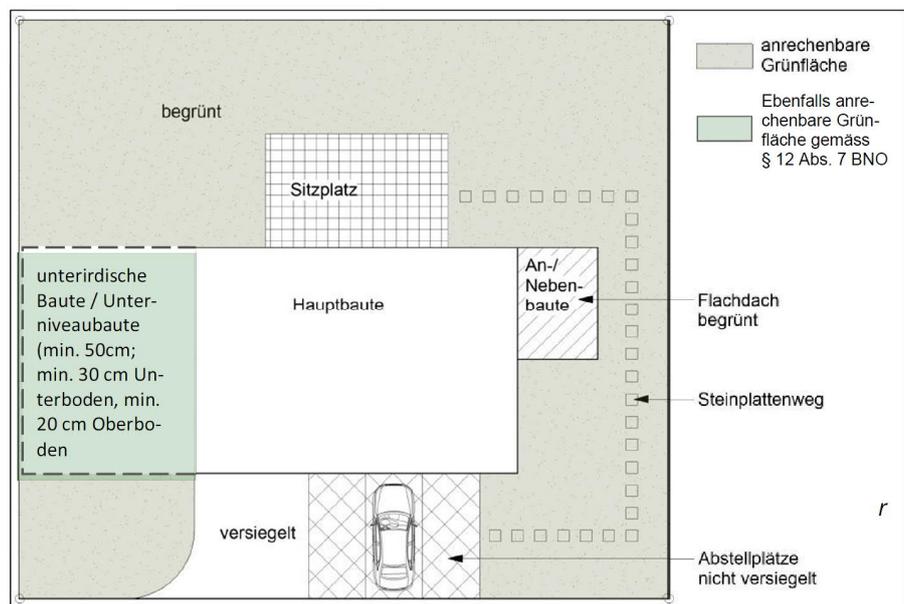


Abbildung 15: GZ und anrechenbare Flächen

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird neu die Grünflächenziffer (GZ) eingeführt. Die kantonale Definition der GZ ist abschliessend (Anhang I BauV). Überdeckte Bauten (d. h. unterirdische Bauten, Unterniveaubauten) können unter gewissen Umständen auch an die GZ angerechnet werden (vgl. Abbildung 15). Dazu muss aber die Überdeckung die Funktion eines gewachsenen Bodens übernehmen können. In § 29 BNO wird definiert, ab wann diese Flächen angerechnet werden können und was als natürlicher Boden (Abs. 2) gilt.

Namentlich in den Dorfzonen stehen viele Gebäude im Unterabstand zur Parzellengrenze. Um zu verhindern, dass Neubauten infolge des Gebäudeabstandes übermässig von der Grenze zurückweichen müssen, wird mit dem neuen § 30 BNO festgehalten, dass in solchen Fällen nur der vorgeschriebene Grenzabstand einzuhalten ist, nicht aber der Gebäudeabstand.

In der neuen BNO steht nun explizit, dass Arealüberbauungen ab einer Mindestfläche von 2'000 m<sup>2</sup> in den Zonen W3 und WG3 zugelassen sind (§ 32 BNO). Ein weitergehender Einsatz der Arealüberbauung, z. B. in der W2, drängt sich angesichts der Hanglage und der vorhandenen Einwohnerkapazitäten nicht auf.

#### 6.4.4 Bauvorschriften (§§ 34 bis 43 BNO)

##### Erschliessung, technische Anforderungen

In der BNO wird neu ein Artikel zum Thema Energie (§ 35 BNO) aufgenommen. Dabei geht es um Vorgaben für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten im Rahmen von Gestaltungsplänen bzw. Arealüberbauungen. In diesen Fällen sind zukünftig die Anforderungen des massgebenden Minergie-P-ECO-Standards oder des SIA-Energieeffizienzpfads Energie 2040 zu erfüllen. Zusätzlich gibt die BNO neu vor, dass bei Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge bereitzustellen sind.

##### Ausstattung

Die bisherigen Regelungen werden zum grössten Teil übernommen bzw. aktualisiert.

##### Parkierung

Die Gemeinde Remetschwil verzichtet darauf, eigene Bestimmungen zur Berechnung des Bedarfs an Parkfeldern zu erlassen. Es gelten die kantonalen Vorgaben. In der BNO enthalten sind Vorgaben zur Anordnung der Parkfelder (§ 43 BNO).

#### 6.4.5 Schutzvorschriften (§§ 44 bis 52 BNO)

##### Ortsbild- und Denkmalschutz

Die Kriterien zur Beurteilung eines Baugesuchs fallen weg, da sie schon in der kantonalen Bauverordnung geregelt sind (vgl. § 15e BauV). Dafür wird das Kapitel um Bestimmungen zum Amateurfunk (§ 46 BNO), zu den Siedlungsrandern (§ 48 BNO) und zur Dachbegrünung (§ 49 BNO) ergänzt. Die letzten beiden Vorschriften dienen einerseits dem Schutz des Ortsbildes und andererseits der Förderung der Biodiversität bzw. einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung.

##### Umweltschutz

Mit dem § 51 BNO werden Vorgaben zum Vogelschutz am Bau neu in die BNO aufgenommen. § 52 BNO regelt den Umgang mit Lichtemissionen. Damit sollen z. B. sensible ökologische Bereiche aber auch weitere Teile des Gemeindegebiets vor übermässigen Lichtemissionen geschützt werden.

#### 6.4.6 Vollzug und Verfahren (§§ 53 und 54 BNO)

Die bestehenden Bestimmungen werden stark vereinfacht und auf das Wesentliche reduziert (d. h. Gebühren und Fachgutachten).

---

#### 6.4.7 Schluss- und Übergangsbestimmungen (§§ 55 und 56 BNO)

Die hängigen Baugesuche werden nach § 55 BNO nach dem neuen Recht beurteilt. Für altrechtliche Sondernutzungspläne gelten die Bestimmungen der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV), wie sie im Anhang 3 der Bauverordnung aufgeführt sind.

#### 6.4.8 Anhang

Die Anhänge sind integrierender Bestandteil der BNO von Remetschwil.

Anhang I enthält für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht (§ 4 BNO) konkrete Zielvorgaben. Diese sind bei der Aufstellung der jeweiligen Gestaltungspläne zu berücksichtigen.

Im Anhang II ist die vorgeschriebene Firstrichtung für Neubauten in der Dorfzone Sennhof gemäss § 11 BNO dargestellt.

Anhang III enthält eine Abbildung zur Höhenbeschränkung gemäss § 12 BNO. Diese dient dem Schutz der Moränenkrete im Gebiet «Bolismatt».

Im Anhang IV sind alle kommunalen Schutzobjekte (d. h. Kulturobjekte, Substanzschutz- und Volumenschutzobjekte) mit näheren Angaben zum Objekt und zum Standort aufgeführt.

Anhang V veranschaulicht die anrechenbaren Grünflächen im Zusammenhang mit der Bestimmung der Grünflächenziffer gemäss § 29 BNO. In der Abbildung geht es vor allem auch um die Frage, ab wann Flächen von unterirdischen Bauten bzw. Unterniveaubauten zur Grünfläche angerechnet werden können.

Anhang VI enthält eine Liste mit allen rechtskräftigen Sondernutzungsplanungen (d. h. Erschliessungs- und Gestaltungspläne) der Gemeinde Remetschwil. Zu Gunsten einer besseren Lesbarkeit wird darauf verzichtet, deren Perimeter auf dem BZP darzustellen.



## 7 Auswirkungen

Die Nutzungsplanung gibt einen Entwicklungsrahmen vor und schafft Anreize zur baulichen Entwicklung. Die vorliegenden Änderungen in der BNO und im BZP begünstigen vor allem eine stärkere Innenentwicklung und die Stärkung der Ortskerne von Remetschwil. Die bauliche Realisierung erfolgt jedoch erst durch die Ausführung der Bestimmungen. Hier stehen vor allem die privaten Grundeigentümer und die Investoren in der Pflicht.

Das folgende Kapitel zeigt auf, welche qualitativen und quantitativen Konsequenzen die vorgeschlagenen Änderungen auf verschiedene Aspekte der Gemeindeentwicklung haben könnten.

### 7.1 Bauzonengrösse und Fassungsvermögen

Um das erwartete Bevölkerungswachstum bis 2037 respektive 2040 innerhalb der bestehenden Bauzone abzudecken und die historischen Ortskerne zu schonen, werden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision folgende Massnahmen getroffen:

- Gestaltungsplanpflichten mit Zielvorgaben (u. a. angestrebte Mindestdichte) für die Entwicklungsgebiete «Bolismatt», «Buchsli» und «Wetter-Areal»
- Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Bauzonen W2, W3 und WG3
- Bereinigung Zonenabgrenzungen
- Abschaffung des Mehrlängenzuschlags
- Verträge zur Baupflicht für unverbaute Parzellen

Remetschwil setzt bei der Innenentwicklung klar den Fokus auf die unverbauten Entwicklungsgebiete. Die Entwicklungsgebiete stellen die wichtigsten Baulandreserven dar, auf die die Gemeinde direkt Einfluss nehmen kann. Im restlichen Gemeindegebiet wird einerseits punktuell eingegriffen (z. B. Erhöhung der Ausnützungsziffer, Bereinigung Zonenabgrenzungen) und andererseits werden Baupflichten für einzelne, grössere unverbaute Parzellen vertraglich definiert.

#### 7.1.1 Bauzonengrösse

Die Bauzonen weisen gemäss dem Entwurf der Nutzungsplanung eine Fläche von insgesamt 61.95 ha auf (vgl. Tabelle Tabelle 5). Davon sind 54.55 ha überbaut bzw. zonenkonform genutzt und 7.40 ha unüberbaut bzw. stehen einer zukünftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5.55 ha Wohn- und Mischzonen, 0.48 ha Gewerbezone und 1.38 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen<sup>5</sup>.

<sup>5</sup> Stand Entwurf Bauzonenplan November 2022 (inkl. Berücksichtigung laufender Projekte)

Kommunale Nutzungszone	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)	Änderungen (ha)
<b>Wohn- und Mischzonen</b>				
Landhauszone L	2.05	0.00	2.05	0.00
Wohnzone W2	32.74	3.07	35.81	-0.12
Wohnzone W3	1.33	0.00	1.33	0.00
Kernzone K	0.00	0.00	0.00	-1.46
Dorfzone D	7.29	0.75	8.04	0.60
Dorfzone Sennhof DS	3.17	0.22	3.39	0.00
Wohn- und Gewerbezone WG3	1.31	1.51	2.82	0.93
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>	<b>47.89</b>	<b>5.55</b>	<b>53.44</b>	<b>-0.05</b>
<b>Übrige Nutzungszonen</b>				
Gewerbezone G	4.69	0.48	5.17	0.02
Zone für öffentliche Bauen und Anlagen OeBA	1.71	1.38	3.09	-0.36
Grünzone G	0.25	0.00	0.25	0.00
Uferschutzzone	0.00	0.00	0.00	-0.27
<b>Total übrige Zonen</b>	<b>6.65</b>	<b>1.86</b>	<b>8.51</b>	<b>-0.62</b>
<b>Total Bauzonenplan</b>	<b>54.55</b>	<b>7.40</b>	<b>61.95</b>	<b>-0.67</b>

Tabelle 5: Übersicht Entwurf Bauzonenplan 2022 (Quelle: Metron)

Die Flächenänderungen beziehen sich auf den rechtskräftigen Bauzonenplan, der an das Parzellennetz der amtlichen Vermessung angepasst wurde (vgl. Anhang 1). Die Anpassungen führen zu einer leichten Reduktion der Bauzonenfläche gegenüber den kantonalen Daten (vgl. Tabelle 3) um 0.6 ha.

### 7.1.2 Bauzonenabgrenzung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan wird die Fläche der Bauzonen um 0.67 ha verringert. Dies ist auf verschiedene Auszonungen zurückzuführen. Der Saldo des Flächenabtausches ist in Tabelle 6 enthalten.

Richtplananweisung	Flächenbilanz total (m <sup>2</sup> )	davon Fruchtfolgeflächen (m <sup>2</sup> )
Einzonungen am Bauzonenrand (Ziffer 3.5)	160	0
Auszonung Bauzonen	-6'900	-2'700
<b>Total</b>	<b>-6'740</b>	<b>-2'700</b>
<b>Total (in ha)</b>	<b>-0.67</b>	<b>-0.27</b>

Tabelle 6: Saldo Ein-/Auszonungen nach Richtplan, S 1.2 (Quelle: Metron)

Die Ein- und Auszonungen führen in der Bilanz zu einer Vergrößerung der Fruchtfolgeflächen (FFF) um 0.27 ha. Dabei wurde die Bodenqualität der einzuzonenden Flächen gemäss den kantonalen Angaben (Quelle: AGIS) ermittelt und keine vertiefenden Untersuchungen durchgeführt.

### 7.1.3 Fassungsvermögen

Die maximale theoretische Gesamtkapazität der Gemeinde liegt bei rund 2'500 Einwohnern. Das innerhalb des Planungshorizonts von 15 Jahren realisierbare Fassungsvermögen beträgt 2'400 Einwohner. Dem steht eine erwartete Bevölkerungszahl von 2'280 Einwohner des Kantons gegenüber (Planungsannahme für das Jahr 2037). Diese Werte sind mit Vorsicht zu geniessen, beruhen sie doch auf zahlreichen Annahmen.

Bei den Schlüsselgebieten handelt es sich um die letzten grossen Landstücke, welche noch unbebaut ist. Die Einwohnerdichten für das Jahr 2040 orientiert sich an den Annahmen aus dem REL. Diese Werte sind mit einer Gesamtüberbauung und gestützt auf die vorgegebene Gestaltungsplanpflichten realisierbar. Es wird angenommen, dass in den nächsten 15 Jahren zwei Drittel des Potenzials realisiert werden können. Bis zum Jahr 2040 sollte das ganze Gebiet überbaut und bezogen sein (vgl. Tabelle 7).

Unüberbaute Areale Schlüssel- gebiete	Bauzone kommunal	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner in 15 Jahren	Anzahl Einwohner 2040
Bolismatt	WG3/D	1.51	120	121	181
Buchsli	W2	0.78	75	39	59
Wetter-Areal	WG3	0.17	75	9	13
<b>Total Areal Schlüsselgebiet</b>		<b>2.46</b>	<b>103</b>	<b>169</b>	<b>253</b>

Tabelle 7: Übersicht Schlüsselgebiet, R<sup>1</sup>  
(Quelle: Metron)

Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar
Wohnzone W2	2.29	40	92
Dorfzone D	0.58	60	35
Dorfzone Sennhof DS	0.22	40	9
<b>Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen</b>	<b>3.09</b>	<b>44</b>	<b>136</b>

Tabelle 8: Übersicht weitere Wohn- und  
Mischzonen ohne Schlüsselgebiete, R  
(Quelle: Metron)

Wohn- und Mischzonen unüberbaut (inkl. Schlüsselgebiet)	Bruttofläche (ha)	Anzahl Einwohner realisierbar in 15 Jahren	Anzahl Einwohner realisierbar bis 2040
<b>Total Areal Schlüsselgebiet</b>	<b>2.46</b>	<b>169</b>	<b>253</b>
<b>Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen</b>	<b>3.09</b>	<b>136</b>	<b>136</b>
<b>Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen</b>	<b>5.55</b>	<b>305</b>	<b>389</b>
Erreichbare Einwohnerdichte in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen		55	70

Tabelle 9: Zusammenzug unüberbaute Wohn-  
und Mischzonen (Quelle: Metron)

Bei den weiteren, unüberbauten Wohn- und Mischzonen (vgl. Tabelle 8) wird für die Berechnung davon ausgegangen, dass alle Flächen innert den nächsten 15 Jahren aktiv mobilisiert und überbaut werden können. Diese Annahme entspricht den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes. Das dadurch ermittelte Potenzial beträgt 136 Einwohner. Realistischerweise muss davon ausgegangen werden, dass dieses Potenzial nicht gänzlich ausgeschöpft wird. Zwar dürfte die Begrenzung des Angebots den Druck auf die noch unüberbauten Grundstücke in Remetschwil erhöhen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle Grundeigentümer nach streng ökonomischen Gründen entscheiden werden. Für die Abdeckung der erwarteten Bevölkerungszahl ist dies jedoch auch nicht zwingend notwendig, wie die Tabelle 12 zeigt.

Die Gemeinde wird die Mindestdichten gemäss Richtplan bis 2040 für die unüberbauten Wohn- und Mischzonen knapp erreichen können: 2037 wird die Einwohnerdichte 55 E/ha betragen, 2040 70 E/ha. Das Unterschreiten der Einwohnerdichten ist auf die Grösse und Struktur des Baugebiets (rasch mobilisierbare Reserven hauptsächlich in den zweigeschossigen Wohnzonen) und die generell tieferen, realisierbaren Einwohnerdichten in ländlichen Räumen zurückzuführen (vgl. Kanton Aargau, Illustration der Mindestdichten, Mai 2014). Eine höhere Dichte könnte nur durch grossflächige Aufzonen am Hang erreicht werden. Dies ist u. a. aus Gründen des Ortsbildes und der Verkehrsentwicklung nicht erwünscht. Wie die Tabelle 13 zeigt, ist das Baugebiet ausreichend dimensioniert, um die erwartete Bevölkerungszunahme aufnehmen zu können.

In Remetschwil gibt es kein Handlungsgebiet für die Innenentwicklung. Die Umsetzung der Innenentwicklung in den bereits überbauten Wohn- und Mischzonen wird längere Zeit in Anspruch nehmen. Es wird zuerst einen Bewusstseinswandel bei den Grundeigentümern brauchen, bevor das Potenzial erkannt und entsprechend genutzt wird. Die Voraussetzungen für eine angemessene Innenentwicklung sind mit der vorliegenden BNO jedoch gegeben. Für die nächsten 15 Jahre rechnen wir damit, dass erst 30% des Potenzials umgesetzt werden. 2040 wären es 40%. Die Einwohnerdichten entsprechen den aktuellen Dichten in den Bauzonen bzw. sind etwas höher.

Übrige überbaute Wohn- und Mischzonen	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte Vollausbau (E/ha)	Anzahl Einwohner Vollausbau	Anzahl Einwohner 2022	Zuwachs an Einwohnern realisierbar in 15 Jahren
Landhauszone L	2.05	25	51	41	3
Wohnzone W2	32.74	40	1'310	1'271	12
Wohnzone W3	1.33	109	145	145	0
Dorfzone D	7.29	60	437	405	10
Dorfzone Sennhof DS	3.17	25	79	72	2
Wohn- und Gewerbezone WG3	1.31	109	143	57	26
<b>Total</b>	<b>47.89</b>	<b>45</b>	<b>2'165</b>	<b>1'991</b>	<b>52</b>

Tabelle 10: Übrige überbaute Wohn- und Mischzonen, I (Quelle: Metron)

Wohn- und Mischzonen	Bruttofläche (ha)	Einwohnerzahl in 15 Jahren	Einwohnerzahl 2040
Total Areal des Schlüsselgebiets	2.46	169	253
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	3.09	136	136
Total übrige überbaute Wohn- und Mischzonen	47.89	2'043	2'061
<b>Total Wohn- und Mischzonen (über- und unüberbaut)</b>	<b>53.44</b>	<b>2'348</b>	<b>2'450</b>
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		44	46

Tabelle 11: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen, R+I (Quelle: Metron)

Werden alle Planungsmassnahmen konsequent umgesetzt, kann die Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen auf 44 E/ha (2037) bzw. 51 E/ha (2040) erhöht werden. Das Baugebiet ist ausreichend dimensioniert, um das Bevölkerungswachstum der nächsten 15 Jahre bzw. bis 2040 aufzunehmen zu können (vgl. Tabelle 12).

	2022 <sup>6</sup>	2037	2040
Einwohner in WM-Zonen heute / Kapazität in 15 Jahren / 2040	1'991	2'348	2'450
Einwohner ausserhalb WM-Zonen	95	95	95
<b>Einwohner Gemeinde heute / Kapazität in 15 Jahren / 2040</b>	<b>2'086</b>	<b>2'443</b>	<b>2'545</b>
Planungsannahme Einwohner in 15 Jahren (Kantonaler Richtplan)		2'280	2350

Tabelle 12: Fassungsvermögen Entwurf Bauzonenplan (Quelle: Metron)

Die Einwohner-Kapazitäten der Gemeinde Remetschwil wurde gegenüber den Berechnungen des Kantons von 2'654 Einwohnern um gut 100 Einwohner reduziert. Trotzdem verbleibt ein gewisser Überhang an Kapazitäten. Dieser beträgt für das Jahr 2037 163 Einwohner und für das Jahr 2040 195 Einwohner. Angesichts der vielen Annahmen und der Ungewissheit bei den Planungsverfahren für die Schlüsselgebiete (d. h. Gestaltungsplanverfahren) könnten die berechneten Kapazitäten auch tiefer ausfallen. Aus diesem Grund ist die Gemeinde Remetschwil der Ansicht, dass die neuen Bauzonen konform sind mit den Anforderungen aus Art. 15 des Raumplanungsgesetzes betreffend der Bauzonendimensionierung.

## 7.2 Siedlung

### 7.2.1 Siedlungsqualität

Durch die Einführung von Gestaltungsplanpflichten (inkl. Zielvorgaben) für die Entwicklungsgebiete werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, damit die Gemeinde in Zukunft eine starke Rolle bei der Gestaltung des Ortsbilds wahrnehmen kann.

### 7.2.2 Baukultur

Die Bestimmungen zur Baukultur werden mit der neuen Nutzungsplanung aktualisiert und verstärkt. Das kantonale Bauinventar wird vollständig umgesetzt. Das gleiche gilt für die Kulturobjekte und die historischen Verkehrswege. Letztere werden, differenziert

<sup>6</sup> Bevölkerungszahl per November 2022

nach Bedeutung und Substanz, erstmals im BZP bzw. KLP dargestellt und in § 25 BNO erwähnt.

Das Ortsbild der Gemeinde Remetschwil ist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von regionaler (Ortsteil Sennhof) bzw. lokaler (Ortsteil Remetschwil) Bedeutung. Die Ziele des ISOS wurden mit der Überarbeitung der Bestimmungen für die Dorfzonen, den neuen Zonenabgrenzungen und der Umsetzung des Bauinventars (siehe oben) umgesetzt.

### 7.2.3 Arbeitsplatzstandorte

Die bestehenden Arbeitsplatzstandorte werden mit der Nutzungsplanung gesichert. Für ortsansässige und neue Betriebe stehen insgesamt 0.48 ha an unüberbauten Gewerbezone zur Verfügung. Gewerbliche Nutzungen können sich vor allem in den Ortsteilen Busslingen und Remetschwil ansiedeln. Kleingewerbliche Nutzungen finden u. a. in der Kernzone Platz. Im Schlüsselgebiet «Bollsmatt» könnte ein potenziell neuer Standort für publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen entstehen.

### 7.2.4 Archäologie

Von den Zielsetzungen und Entwicklungsabsichten im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland sind aktenkundige archäologische Hinterlassenschaften vorläufig nur indirekt betroffen. Die Einzelprüfung der konkreten Baugesuche im Abgleich mit der Onlinekarte «Archäologische Fundstellen» (vgl. Abbildung 16) ist unerlässlich.

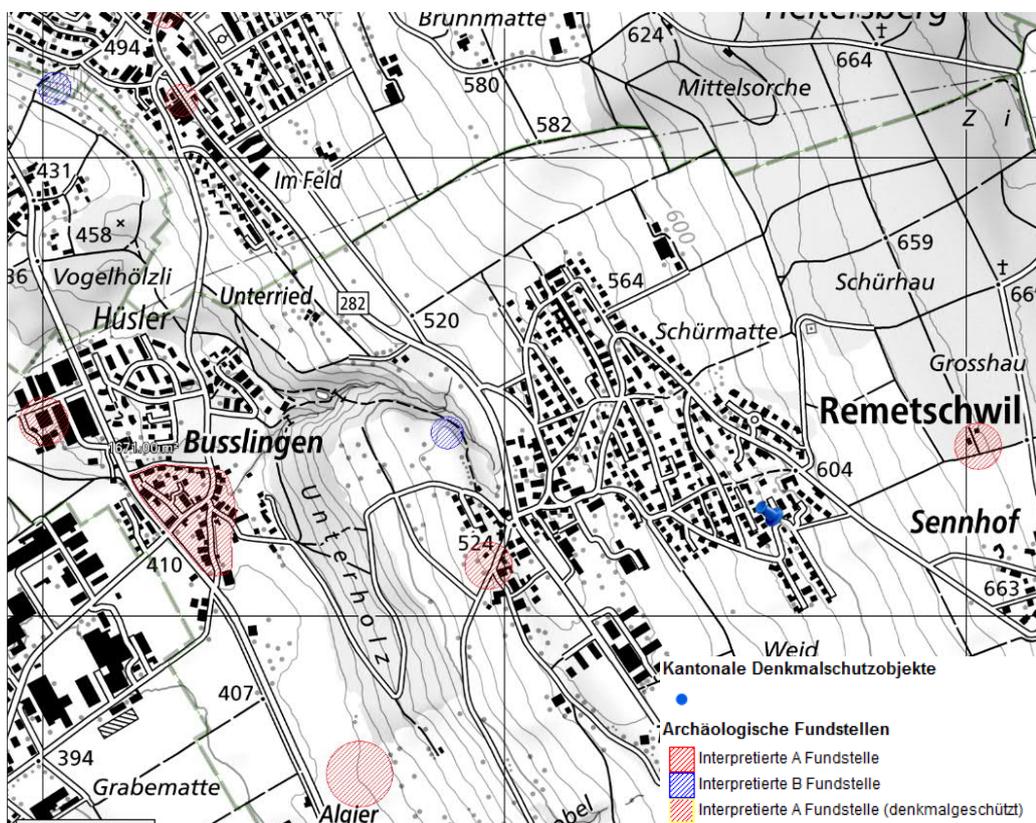


Abbildung 16: Archäologische Fundstellen Remetschwil und Umgebung  
(Quelle: Kanton Aargau)

Den Gemeinden kommt nach § 41 Abs. 2 des kantonalen Kulturgesetzes (KG) eine besondere Kontrollpflicht in Bezug auf Wahrnehmungen archäologischer Hinterlassenschaften zu. Sie sind verpflichtet vor Beginn der Aushubarbeiten, bei denen mit archäologischen Funden zu rechnen ist, das Departement Bildung, Kultur und Sport (BKS), respektive die Kantonsarchäologie zu benachrichtigen. Archäologische Hinterlassenschaften sind gemäss KG vom 31. März 2009 zu erhalten und zu schützen (vgl. § 38 KG). Ist ihre Zerstörung unumgänglich, müssen diese durch die Kantonsarchäologie fachgerecht ausgegraben und dokumentiert werden (§ 44 KG). Es ist weiter zu berücksichtigen, dass durch die bauliche Entwicklung und Innenentwicklung im Gemeindegebiet bei Bodeneingriffen auch bislang unbekannte archäologische Hinterlassenschaften zum Vorschein kommen können. Diese unterliegen einer gesonderten gesetzlichen Meldepflicht (§ 41 Abs. 1 KG).

### 7.2.5 Historische Verkehrs-, Fuss- und Wanderwege

Historische Verkehrswege hinterlassen Spuren in der Zeit, schlagen Brücken von der Vergangenheit in die Gegenwart. Ziel des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) ist es, diese wichtigen Zeitzeugen zu erhalten und zu pflegen. In Remetschwil verlaufen zahlreiche Verkehrswege von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung. Sie werden neu in die Nutzungsplanung aufgenommen und analog den Kulturobjekten geschützt (vgl. § 25 BNO). Gleichzeitig werden sie im BZP und KLP entsprechend ihrer Bedeutung dargestellt. Mit der Aufnahme in die Nutzungsplanung sollen die Wege auch für nachfolgende Generationen erhalten werden.

## 7.3 Öffentliche Infrastrukturen

Durch die Gesamtrevision werden die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen etwas reduziert. Die auszuzonende Fläche im Gebiet «Hintere Goger» war einst für ein Altersheim vorgesehen gewesen. Dieses Projekt wird aber nicht mehr weiterverfolgt. Die verbleibenden Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen von 3.09 ha reichen aus, um den mit der steigenden Bevölkerung zunehmenden Bedarf an öffentlichen Infrastrukturen zu decken.

## 7.4 Abstimmung Siedlung und Verkehr

### 7.4.1 Grundsatz

Die Siedlungsentwicklung von Remetschwil findet zukünftig in der Nähe von öffentlichen Einrichtungen sowie den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs statt. Dies betrifft vor allem die Gebiete «Bolismatt» und «Wetter-Areal». Dort kann gestützt auf Gestaltungsplänen auch dichter gebaut werden. Die Entwicklungsmöglichkeiten an den Hängen bleiben im bisherigen Rahmen bestehen. Eine stärkere Entwicklung wird nicht angestrebt.

### 7.4.2 Fuss- und Radverkehr

Die Entwicklungsgebiete gemäss Nutzungsplanung liegen alle in der Nähe der Ortskerne und sind gut mit Fuss- und Radwegen erschlossen. Im Rahmen der laufenden Revision der Sondernutzungsplanungen (vgl. Kapitel 2.4) können Flächen für fehlende bzw. zusätzliche Verbindungen sichergestellt werden.

### 7.4.3 Parkierung/Mobilitätsplanung

Im Rahmen der Gestaltungsplanverfahren für die Entwicklungsgebiete kann auf die Parkierung und die Mobilitätsplanung Einfluss genommen werden. Die Bestimmungen für das übrige Baugebiet richten sich nach den kantonalen Vorschriften. Aufgrund der Lage der Gemeinde Remetschwil und der Versorgung mit dem öffentlichen Verkehr wird der motorisierte Individualverkehr für die Erreichbarkeit der Gemeinde auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen müssen.

### 7.4.4 Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm gemäss § 33 BauG legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden müssen.

Das Siedlungsgebiet von Remetschwil ist vollständig erschlossen. Zu Regeln ist lediglich die Feinerschliessung (z. B. Arealzufahrten). Offene Fragen zur Erschliessung können somit im Rahmen der vorgesehenen Sondernutzungsplanungen bzw. im Rahmen von Bauprojekten behandelt werden. Auf die Erarbeitung eines Erschliessungsprogramms kann deshalb verzichtet werden.

## 7.5 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen

Die Nutzungsplanungsrevision führt zu einer Vergrösserung der Landwirtschaftszone und der Fruchtfolgeflächen. Die Zunahme beträgt 0.67 ha.

## 7.6 Gewässerschutz

Mit der Nutzungsplanung wird der Platzbedarf für die Gewässer inner- und ausserhalb des Siedlungsgebiets grundeigentümergebunden umgesetzt. Die Gewässerräume definieren jene Bereiche, die im Sinne des Gewässerschutzes nur noch extensiv genutzt werden dürfen.

## 7.7 Naturgefahren

Mit der Nutzungsplanung kommt die Gemeinde ihrer Verantwortung nach, den planerischen Schutz vor Gefahren sicherzustellen. Dies geschieht mittels Hochwassergefahrenzonen. Die Bestimmungen bilden eine wichtige Planungsgrundlage für die Grundeigentümer und helfen, Schadensfälle zu vermeiden.

## 7.8 Wald

Der Wald deckt einen grossen Teil des Gemeindegebiets von Remetschwil ab. Die Nutzungsplanung trägt den verschiedenen Waldflächen Rechnung und schützt diese. Die Bewirtschaftung des Waldes erfolgt nach den Bestimmungen des Betriebsplans.

## 7.9 Umwelt

### 7.9.1 Lebensräume und Artenvielfalt

Anzahl, Vielfalt und Vernetzung der Lebensräume tragen zur Artenvielfalt in der Gemeinde Remetschwil bei. Die Gesamtrevision leistet einen Beitrag zur Sicherung der Lebensräume im Kleinen (z. B. Naturschutzzonen) wie im Grossen (z. B. neue Landschaftsschutzzonen, Naturschutzzonen im Wald).

---

### 7.9.2 Siedlungsentwässerung und Oberflächenabfluss

Im Baugebiet sind die Liegenschaften an die Gemeindekanalisation angeschlossen. In der Regel gilt das Trennsystem. Verschmutztes Abwasser wird über die Abwasserleitung der Reinigung zugeführt. Unverschmutztes Sauberwasser (z. B. Dachwasser) wird vor Ort versickert oder einem Gewässer zugeführt. Die Gemeindekanalisation wird regelmässig überprüft, gespült und unterhalten.

Aus Sicht der Siedlungsentwässerung ergibt sich aus der vorliegenden Nutzungsplanung kein Anpassungsbedarf. Die bestehende Infrastruktur muss aufgrund des erwarteten Bevölkerungswachstums nicht angepasst werden.

Seit der Anpassung der kantonalen Bauverordnung (gültig ab 1. November 2021) besteht auf kommunaler Stufe kein Regelungsbedarf bezüglich des Themas Oberflächenabfluss.

### 7.9.3 Lärm

Übermässige Lärmbelastungen treten in der Gemeinde Remetschwil vor allem entlang der Ortsdurchfahrten auf.

Die Entwicklungsgebiete liegen z. T. in der Nähe der Ortsdurchfahrten. Im Rahmen der geforderten Gestaltungsplanverfahren sind geeignete Lärmschutzmassnahmen zu definieren und grundeigentümerverbindlich festzulegen. Für das übrige Baugebiet sind die gesetzlichen Anforderungen aus dem Umweltschutzgesetz und der Lärmschutzverordnung zu befolgen.

### 7.9.4 Energie

Die Gemeinde Remetschwil verfügt über keine eigene Energieplanung. Die energetischen Vorgaben für Neu- und bestehende Bauten richten sich demnach nach dem kantonalen Energiegesetz. Bei den Entwicklungsgebieten sollen im Rahmen der Gestaltungsplanverfahren höhere Anforderungen an die Energieversorgung gestellt werden.



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: REL – Situationsplan Ortsteil Busslingen	12
Abbildung 2: REL – Situationsplan Ortsteile Remetschwil und Sennhof	12
Abbildung 3: Übersicht Entwicklungsgebiete	13
Abbildung 4: Situationsplan Renaturierung und Hochwasserschutz Dorfbach Busslingen (Stand: Auflageprojekt)	15
Abbildung 5: Bereinigung Bauzonen bei Parzelle 45 (Quelle: Metron)	16
Abbildung 6: Kantonsstrassendurchlass (links) und Ausschnitt Entwurf Kulturlandplan mit Verzicht auf Gewässerraumzonen (blaue xxx-Linien)	16
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2022 in absoluten Zahlen (Quelle: Kanton Aargau)	18
Abbildung 8: Auszug Richtplankarte Kanton Aargau (Quelle: Kanton Aargau/AGIS)	21
Abbildung 9: Auszug REK Baden Regio, Teilplan Siedlung (Quelle: Baden Regio)	22
Abbildung 10: Entwicklungsgebiet «Bolismatt» mit Gestaltungsplanpflicht (blaue, gestrichelte Bandierung)	30
Abbildung 11: Entwicklungsgebiet «Buchslı» mit Gestaltungsplanpflicht (blaue, gestrichelte Bandierung)	31
Abbildung 12: Entwicklungsgebiet «Wetter-Areal» mit Gestaltungsplanpflicht (blaue, gestrichelte Bandierung)	31
Abbildung 13: Planhinweiskarte am Tag für Remetschwil (Quelle: Kanton Aargau)	33
Abbildung 14: Planhinweiskarte in der Nacht für Remetschwil (Quelle: Kanton Aargau)	33
Abbildung 15: GZ und anrechenbare Flächen	39
Abbildung 16: Archäologische Fundstellen Remetschwil und Umgebung (Quelle: Kanton Aargau)	48

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Überblick Dokumente Nutzungsplanung	10
Tabelle 2: Fassungsvermögen der Entwicklungsgebiete	13
Tabelle 3: Übersicht Bauzonen 2016 (Quelle: Kanton Aargau)	17
Tabelle 4: Mindestdichten gemäss Richtplan für Remetschwil (Quelle: Kanton Aargau)	19
Tabelle 5: Übersicht Entwurf Bauzonenplan 2022 (Quelle: Metron)	44
Tabelle 6: Saldo Ein-/Auszonungen nach Richtplan, S 1.2 (Quelle: Metron)	44
Tabelle 7: Übersicht Schlüsselgebiet, R <sup>1</sup> (Quelle: Metron)	45
Tabelle 8: Übersicht weitere Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete, R (Quelle: Metron)	45
Tabelle 9: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Quelle: Metron)	45
Tabelle 10: Übrige überbaute Wohn- und Mischzonen, I (Quelle: Metron)	46

Tabelle 11: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen, R+I (Quelle: Metron)

47

Tabelle 12: Fassungsvermögen Entwurf Bauzonenplan (Quelle: Metron)

47



# Anhang

## Anhang 1: Rechtskräftiger Bauzonenplan, wiederaufgebaut (Stand: 2022)

Kommunale Nutzungszone	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)
<b>Wohn- und Mischzonen</b>			
Landhauszone L	2.05	0.00	2.05
Wohnzone W2	32.68	3.25	35.93
Wohnzone W3	1.33	0.00	1.33
Kernzone K	1.37	0.09	1.46
Dorfzone D	6.67	0.77	7.45
Dorfzone Sennhof DS	3.17	0.22	3.39
Wohn- und Gewerbezone W3	0.56	1.33	1.89
<b>Total Wohn- und Mischzonen</b>	<b>47.83</b>	<b>5.65</b>	<b>53.49</b>
<b>Übrige Nutzungszonen</b>			
Gewerbezone G	4.67	0.48	5.15
Zone für öffentliche Bauen und Anlagen OeBA	1.71	1.73	3.44
Grünzone	0.25	0.00	0.25
Uferschutzzone	0.27	0.00	0.27
<b>Total übrige Zonen</b>	<b>6.91</b>	<b>2.21</b>	<b>9.12</b>
<b>Total Bauzonenplan</b>	<b>54.74</b>	<b>7.87</b>	<b>62.61</b>

metron

Stahlrain 2  
Postfach

5201 Brugg  
Schweiz

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