

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

27. Oktober 2025

ABSCHLIESSENDER VORPRÜFUNGSBERICHT

Geschäfts-Nr.: BVUARE.17.178 (bitte in allen Korrespondenzen angeben)

Gemeinde: Remetschwil

Bezeichnung: Allgemeine Nutzungsplanung Gesamtrevision

1. Ausgangslage

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Eingabe der Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Fachstellen vorgeprüft. Der abschliessende Vorprüfungsbericht umfasst eine koordinierte Beurteilung der Vorlage auf Vereinbarkeit mit den gesetzlichen Genehmigungsanforderungen. Er ist Bestandteil der öffentlichen Auflage.

1.1 Eingereichte Planungsunterlagen

1.1.1 Zu genehmigende Vorlage

- Bauzonenplan (BZP) 1:2'000 vom 31. Oktober 2024
- Kulturlandplan (KLP) 1:5'000 vom 31. Oktober 2024
- Bau- und Nutzungsordnung (BNO) vom 31. Oktober 2024

1.1.2 Weitere Grundlagen

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 31. Oktober 2024
- Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" vom 31. Oktober 2024
- Protokollauszug Gemeinderat vom 14. Januar 2025
- Änderungsplan BZP 1:2'000 vom 31. Oktober 2024
- Änderungsplan KLP 1:5'000 vom 31. Oktober 2024
- Synopse BNO vom 6. April 2023

1.2 Planungsgegenstand und Zielsetzungen

Die Grundlage der Gemeindeentwicklung bildet unter anderem das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) und der kommunale Gesamtplan Verkehr (KGV). Mit der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung sollen nun die Inhalte grundeigentümergebunden umgesetzt werden.

Die Schwerpunkte der Planung liegen bei der Innenentwicklung, Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe, der Überprüfung der Schutzobjekte, der Festlegung der Gewässerräume, der Neuregelung der Vorschriften Parkierung und der Umsetzung des Hochwasserschutzes.

2. Gesamtbeurteilung

Die Gemeinde Remetschwil hat eine umfassende Revision der Nutzungsplanung durchgeführt, die den Anforderungen des kantonalen Richtplans und der Bundesgesetzgebung entspricht. Die sorgfältig erarbeitete Vorlage berücksichtigt die Ergebnisse der Mitwirkung und der regionalen Abstimmung.

Im Rahmen des verwaltungsanweisenden REL hat die Gemeinde ihre anzustrebende Entwicklung dargelegt und damit eine strategische Grundlage für die Förderung einer hochwertigen Siedlungsentwicklung geschaffen. Dieser Ansatz wird ausdrücklich begrüsst.

Die Revision der Nutzungsplanung zielt darauf ab, die nachhaltige Entwicklung der Gemeinde zu fördern, die Siedlungsqualität zu verbessern und die Umwelt, Natur und Landschaft zu schützen. Die Gemeinde hat sich erfolgreich eingesetzt, diese Ziele zu erreichen. Die Vorlage entspricht im Wesentlichen den Genehmigungsanforderungen. Lediglich einige wenige Anpassungen sind erforderlich, um die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen sicherzustellen.

2.1 Vollständigkeit

Die Grundlagen sind entsprechend den nachstehenden Hinweisen zu ergänzen, so dass die Planungsmassnahmen hinreichend begründet sind.

2.2 Berücksichtigung kantonalen Grundlagen

Der Gemeinde wurden die kantonalen Grundlagen mit Bericht vom 27. April 2017 übergeben. Die kantonalen Grundlagen wurden berücksichtigt.

2.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Gemeinde hat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Der Mitwirkungsbericht ist öffentlich.

3. Vorprüfungsergebnis

3.1 Kantonaler Richtplan

Ländliche Entwicklungsräume sind dörfliche Gemeinden ausserhalb der Ballungsräume. Sie zeichnen sich durch eine hohe Lebensraumqualität aus, die bewahrt werden soll. Als einzigartige Orte des ländlichen Wohnens und Arbeitens, der Freizeit und der Erholung haben sie kantonal besondere Bedeutung. Die Gemeinden stellen die lokale Grundversorgung sicher. Ihre Entwicklung ist auf das spezifische Potenzial und die Stärkung ihrer besonderen Identität auszurichten. Aufmerksamkeit gebührt dem Umgang mit der überdurchschnittlich starken Alterung. Die Ländlichen Entwicklungsräume sollen gut ein Zehntel des Bevölkerungswachstums bis 2040 aufnehmen und damit weit weniger wachsen als bisher. Vielerorts bestehen dafür mehr Bauzonenreserven als nötig.

Die Vorlage stimmt mit den behördenverbindlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen des kantonalen Richtplans überein (siehe nachfolgende Ziffern).

3.2 Regionale Abstimmung

Die regionale Abstimmung ist essenziell gemäss den §§ 11 und 13 Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG). An seiner Vorstandssitzung vom 20. September 2023 behandelte der Vorstand des Regionalplanungsverbands (Repla) Baden Regio die vorliegende Planung.

Die Repla teilt mit, dass mit der vorliegenden Gesamtrevision die Nutzungsplanung entsprechend der bau- und planungsrechtlichen Grundlagen und auf Basis der veränderten gesellschaftlichen Werte und Vorstellungen zur Nutzung von Raum und Umwelt den Bedürfnissen angepasst werden soll. Mit der Revision soll unter anderem die Bauzonenfläche um ca. 0,7 ha verringert werden. Die im

Planungsbericht festgelegten Ziele und Massnahmen sowie die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung werden begrüsst. Die Vorlage gilt unter Berücksichtigung der genannten Handlungsempfehlung als regional abgestimmt.

3.3 Nutzungsplanung Siedlung

3.3.1 Bevölkerungsentwicklung und Demografie

Die kantonale Planungsannahme für eine Gemeinde im Ländlichen Entwicklungsraum geht gemäss Richtplan (Raumkonzept Aargau) von einer Bevölkerung von ca. 2'320 Personen im Jahr 2037 und ca. 2'350 Personen im Jahr 2040 aus. Dies entspricht einem Wachstum von 14 % ab 2012 bis 2040 (ca. +0,47 % pro Jahr).

Seit 2015 hat sich die Bevölkerungszahl der Gemeinde Remetschwil schwankend und insgesamt kaum entwickelt. Die Bevölkerungszahl ist von 2015 bis 2022 im Durchschnitt um +0,17 % pro Jahr (total +1,2 %) angestiegen, was unter dem Planwachstum gemäss Richtplan liegt (+0,47 % pro Jahr).

| Bevölkerung/Jahr | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Δ 2015–2022 % |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------------|
| Remetschwil | 2'044 | 2'110 | 2'070 | 1'993 | 2'023 | 2'022 | 2'060 | 2'069 | +0,17 % p. J. |

Die Zahl der Menschen stieg in den letzten Jahren wieder stärker an. Auffällig ist der sprunghafte Anstieg der über 80-Jährigen seit 2019.

| Altersklasse | 2022 | 2022 % | 2037 | 2037 % | Δ 2022–37 | Δ 2022–37 % | 2040 | 2040 % |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|-------------|--------------|--------------|
| 00–19 | 405 | 20 % | 380 | 16 % | -25 | -6 % | 370 | 16 % |
| 20–64 | 1'277 | 62 % | 1'330 | 57 % | 53 | 4 % | 1'330 | 57 % |
| 65–79 | 306 | 15 % | 430 | 19 % | 124 | 41 % | 440 | 19 % |
| 80 + | 81 | 4 % | 180 | 8 % | 99 | 122 % | 210 | 9 % |
| Total | 2'069 | 100 % | 2'320 | 100 % | 251 | 12 % | 2'350 | 100 % |

Für die Planung des Wohnraums sowie der Alters- und Pflegeeinrichtungen ist zu beachten, dass aufgrund der demografischen Entwicklung die Anzahl der über 64-Jährigen bis 2037 (ca. +223 Personen, von 387 auf 610 Personen) deutlich ansteigen wird. Für die Abschätzung der Schülerzahlen ist relevant, dass die Anzahl der unter 20-Jährigen leicht abnimmt, wobei diese Annahme sehr unsicher ist. Die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung wird voraussichtlich leicht ansteigen.

3.3.2 Bauzonengrösse und Überbauungsstand

Die Bauzonen weisen eine Fläche von total 63,18 ha auf. Davon sind ca. 56,77 ha überbaut und ca. 6,41 ha unüberbaut. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 4,82 ha Wohn- und Mischzonen, 0,22 ha Arbeitsplatzzonen und ca. 1,37 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen oder weitere Zonen (Angaben gemäss Stand der Erschliessung 2024).

3.3.3 Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen (Innenentwicklungspfad)

Die Gemeinde plant verschiedene Massnahmen, um die Minstdichten gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 2.1/2.2, und ein hinreichendes Fassungsvermögen sicherzustellen, namentlich:

- Gestaltungsplanpflichten mit Zielvorgaben (unter anderem angestrebte Minstdichte) für die Entwicklungsgebiete "Bolismatt", "Buchsl" und "Wetter-Areal"
- Erhöhung der Ausnützungsziffer (AZ) in den Bauzonen W2, W3 und WA3
- Abschaffung des Mehrlängenzuschlags
- Verträge zur Baupflicht für unverbauten Parzellen

Die Abschätzung der Wirkung von Massnahmen und die Abschätzung der künftigen Einwohnerkapazität sollen, wie hier vorliegend, möglichst nach dem RIA-Prinzip (Reserve-, Innenentwicklungs- und Aussenentwicklungsgebiete) in kompakter Form und auf das Wesentliche konzentriert aufgezeigt werden.

Unüberbaute Wohn- und Mischzonen [R]

Der anzustrebende Wert gemäss Richtplan beträgt 60 Einwohnerinnen und Einwohner pro Hektare (E/ha). Daraus resultiert ein abschätzbares Fassungsvermögen in den unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 290 Personen. Entsprechend den Berechnungen der Gemeinde wird die Nutzung der Reserven mit durchschnittlich 55 E/ha zu 305 zusätzlichen Personen führen. Dies wird zu einem grossen Teil in den drei Schlüsselgebieten "Buchsl", "Bolismatt" und "Wetter-Areal" gewährleistet.

Überbaute Wohn- und Mischzonen [I]

In den überbauten Wohn- und Mischzonen beträgt die Einwohnerdichte aktuell 40,4 E/ha. Der gemäss Richtplan anzustrebende Wert für 2040 beträgt 40 E/ha. Das zu aktivierende Innenentwicklungspotenzial in den überbauten Wohn- und Mischzonen wird auf knapp 52 E abgeschätzt.

Auszonungen/Aussenentwicklung [A]

Gestützt auf Art. 15 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und die Anforderungen gemäss Richtplankapitel S 1.2 sieht die Gemeinde netto betrachtet keine Auszonungen der Wohn- und Mischzone vor.

Fassungsvermögen für den Planungshorizont 2037 [R-I-A]

Das Fassungsvermögen der Gemeinde Remetschwil beträgt gestützt auf die Darlegungen der Gemeinde rund 2'443 Personen; davon rund 95 E ausserhalb der Wohn- und Mischzonen. Damit liegt es leicht über dem Planwert gemäss kantonaler Prognose. Bis 2037 gewährleistet die Gemeinde eine Steigerung der Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen von 40,4 auf rund 48 E/ha. Der realisierbare Innenentwicklungspfad der Gemeinde Remetschwil ist konform zu den Richtplanvorgaben.

Das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen ist mit den Anforderungen von Art. 15 RPG und den weiteren Vorgaben des kantonalen Richtplans vereinbar.

3.3.4 Arbeitsplatzzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Die bestehenden Arbeitsplatzzonen bleiben bestehen. Sie weisen gemäss Entwurf des BZP eine Fläche von rund 5,17 ha auf, was rund 8 % der gesamten Bauzonenfläche ausmacht. Davon sind ca. 4,69 ha überbaut und 0,48 ha unbebaut.

Die Beschäftigtenentwicklung war im Raum Baden zwischen 2011 und 2022 gegenüber dem kantonalen Durchschnitt unterdurchschnittlich. Trotzdem gehört der Raum Baden zu den stärksten Wirtschaftsstandorten der Schweiz und beschäftigt im Kanton Aargau regional betrachtet am meisten Personen. Daher ist in dieser dynamischen Region mindestens ein durchschnittlicher Bedarf an Arbeitszonen vorhanden. In der Gemeinde Remetschwil war jedoch eine beachtliche Zunahme festzustellen (siehe Raumbewertung 2024, Stand August 2025). Die Beibehaltung der Arbeitszonen ist daher sachgerecht.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wurde der Bedarf und die Dimensionierung an öffentlicher Infrastruktur evaluiert. In diesem Zusammenhang wird Fläche in der öffentlichen Zone für Bauten und Anlagen wegen Nichtbedarf ausgezont.

3.3.5 Bauzonenabgrenzung im Einzelnen

Auszonungen

Gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG sind die Gemeinden verpflichtet, das Fassungsvermögen der Wohn- und Mischzonen so auszugestalten, dass damit der voraussichtliche Bedarf der nächsten 15 Jahre abgedeckt wird. Gestützt auf Art. 15 Abs. 4 RPG umfasst dies auch die konsequent zu mobilisierenden Nutzungsreserven sowohl in den unüberbauten als auch in den überbauten Bauzonen. Massgebend für den voraussichtlichen Bedarf ist die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung gemäss Raumkonzept. Dementsprechend sieht die Gemeinde 0,06 ha zur Auszonung vor.

Die öffentliche Zone für Bauten und Anlagen wird wegen Nichtbedarf um rund 0,36 ha im Gebiet "Hintere Goger" verkleinert. Weiter wird die Uferschutzzone um 0,22 ha redimensioniert. Das ist nachvollziehbar und zweckmässig.

Unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen resultiert ein angemessen auf Art. 15 RPG abgestimmtes Fassungsvermögen. Die im Planungsbericht enthaltenen Darlegungen sind sachgerecht. Gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 4.2, wird das in der Richtplankarte nicht mehr länger dargestellte Siedlungsgebiet innerhalb der Region beibehalten ("regionaler Topf").

Wichtigste Umzonungen

Da eine eigene Zone für den historischen Ortskern aus Sicht der Gemeinde nicht notwendig ist, wird die bisherige Kernzone in Busslingen in verschiedene Zonen differenziert. Die neue Abgrenzung soll besser mit dem Bestand korrespondieren und auf das Entwicklungspotenzial abgestimmt sein. Das ist sachgerecht.

In diesem Zusammenhang wird das Schlüsselgebiet "Wetter-Areal" von der Wohnzone 2 in die Wohn- und Arbeitszone 3 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Damit soll an dieser wichtigen Lage eine Transformation des teilweise unternutzten Gebiets ermöglicht werden.

Bauzonenumlagerungen

Die Gemeinde sieht diverse kleinere Umlagerungen von Bauzonen (Nrn. 1–12, 15–17, 19–21; siehe Planungsbericht, Seite 49) von summarisch netto –0,5645 ha vor. Das ist nachvollziehbar.

Arrondierungen

Das in der Richtplankarte festgesetzte Siedlungsgebiet weist einen Anordnungsspielraum für die parzellenscharfe und planerisch zweckmässige Detailabgrenzung der Bauzonen auf (Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisung 3.5). Die Gemeinde sieht gestützt darauf diverse Arrondierungen (Ein- und Auszonungen, Nrn. 13, 14 und 18; siehe Planungsbericht, Seite 49) vor.

Die beantragten Arrondierungen erfüllen die Voraussetzungen gemäss Richtplankapitel S 1.2, Planungsanweisungen 3.5 (siehe Kapitel 7.1.2 im Planungsbericht). Das Siedlungsgebiet wird nicht fortgeschrieben.

Weitere Zonen und Anordnungen im Siedlungsgebiet

Die Abgrenzung der Landhauszone wird nicht angepasst. In dieser Zone werden hauptsächlich die Grenzabstände verkleinert und der Mehrlängenzuschlag aufgehoben. Das ist sachgerecht.

Die bestehenden Grünzonen werden teilweise wegen einer Verlegung des Dorfbachs in die Dorfzone oder Landwirtschaftszone umgezont. Die Grünzone beschränkt sich somit auf das Gebiet "Schürmatte". Die Abgrenzungen der Grünzone sind sachgerecht.

Bauzonenbilanz

Die nutzungsplanerischen Interventionen führen zu nachfolgender Bilanz:

| Gebiet/Bezeichnung | Bauzonen werden ein- /ausgezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5 | Flächenbilanz räumlich angeordnetes Sied- lungsgebiet | FFF¹-Bilanz (netto) effektive Bodenfläche ge- mäss Angaben LWAG² |
|---|---|--|---|
| Planungsanweisung 1.2 | | | |
| Total/Saldo Nrn. 1–12, 15–17, 19–21 | –0,5645 ha | –0,5645 ha | +0,175 ha FFF |
| Planungsanweisung 3.5 | | | |
| Total/Saldo Nrn. 13, 14 und 18 | –0,0034 ha | –0,0034 ha | +/-0 ha FFF |
| Gesamt-Total/Saldo | –0,5679 ha | –0,5679 ha | +0,175 ha FFF |

Die räumlichen Veränderungen des Siedlungsgebiets gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben.

Mehrwertabgabe und Baupflicht

Vorliegende Nutzungsplanungsrevision führt bei einzelnen Grundstücken zu einer Mehrwertabgaberelevanz. Die betroffenen Grundstücke sind in der Liste "Mehrwertabgabe und Baupflicht" erfasst. Da keine Änderungen mehr zu erwarten sind, kann der Schätzungsantrag beim Steueramt erfolgen.

Der Abgabesatz bei Einzonungen wird gestützt auf § 28a BauG in § 6 BNO auf 30 % des Mehrwerts festgelegt. Das ist gesetzeskonform und sachgerecht.

Andere Planungsvorteile, die durch Um-/Aufzonungen oder aufgrund anderer Planungsmassnahmen resultieren, können seitens Gemeinde mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags ausgeglichen werden.

Bei Einzonungen – soweit diese nicht bedingt erfolgen – und bei Umzonungen, die der Einzonung gleichgestellt sind, legt der Gemeinderat eine Frist für die Überbauung des Grundstücks fest, die mit dem Erschliessungsprogramm abgestimmt ist (in der Regel zwischen 5 und 10 Jahre). In bestimmten Fällen ist dies auch für bereits eingezonte Grundstücke möglich. Die Vorkehrungen zur Baupflicht sind im Planungsbericht dargelegt.

3.3.6 Siedlungsqualität

Das Gemeindegebiet profitiert von der erhöhten, gut besonnten Hanglage am Heitersberg und hat seinen ländlichen Charakter weitgehend erhalten. Die Topografie hatte einen grossen Einfluss auf die Entwicklung der Siedlungen. So setzt sich die Gemeinde heute aus drei Ortsteilen zusammen, die auf verschiedenen Ebenen liegen und in der Höhe gestaffelt sind. Jeder Ortsteil bringt dabei andere Qualitäten und Herausforderungen mit sich.

Der Ortsteil Busslingen ist am tiefsten gelegen und grenzt südlich an Stetten an, mit dem es räumlich in enger Beziehung steht. Der Ort ist aufgrund seiner Lage und der Nähe zu Industrie und Gewerbe stark vom Durchgangsverkehr geprägt, was direkte Auswirkungen auf die Wohn- und Siedlungsqualität hat. Neue Gewerbebauten und Mehrfamilienhausblöcke haben dazu geführt, dass der ursprünglich ländliche Siedlungskern heute zunehmend weniger ersichtlich ist.

¹ Fruchtfolgeflächen

² Landwirtschaft Aargau

Das eigentliche Dorf Remetschwil liegt durch eine kleine Seitenmoräne etwas abgetrennt vom Reusstal. Die Siedlung ist über ihren ursprünglichen Dorfkern mit der Entwicklung der hanglagigen Wohngebiete hinausgewachsen. Der Dorfkern wird heute von der Durchgangsstrasse zerschnitten, was der historischen Verkehrsachse "alte Hauptstrasse" eine untergeordnete Bedeutung zukommen lässt. Eine bessere Vernetzung der getrennten Dorfbereiche ist daher wichtig für eine lebendige attraktive Dorfmitte. Im historischen Ortskern bestehen verschiedene räumliche Qualitäten, indem einige Vorplätze und Gärten erhalten geblieben sind. Aber auch teils dicht am Weg stehende bäuerliche Bauten erzeugen abwechslungsreiche Strassenräume und sind für das Ortsbild prägend.

Der kleinste Ortsteil Sennhof, ein ehemaliger Weiler, liegt vergleichsweise abgelegen und geniesst auf der Anhöhe eine sehr gute Aussicht ins Tal. Die dörfliche Anlage ist von ortstypischen Wohn- und Landwirtschaftsbauten mit Vorplätzen und -gärten geprägt und konnte seine ländlichen Strukturen erhalten. Mit seiner attraktiven Lage und ländlichem Charme bildet Sennhof heute einen niederschweligen Ausflugsort für die Umgebung.

Eine wesentliche Aufgabe der Nutzungsplanung ist es, die Siedlungsqualität zu fördern. Eine hochwertige baulich-räumliche Gestaltung der Quartiere, des Freiraums und der öffentlichen Räume sind dabei wichtige Voraussetzungen.

Gesamthaft fehlt es gemäss der Ortsanalyse in der Gemeinde an gut gestalteten öffentlichen Räumen. Plätze und Strassenräume laden derweil wenig zum Verweilen ein. Für eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität liegt gemäss REL insbesondere in den historischen Ortskernen mit den Vorgärten und Vorplätzen ein grosses Potenzial. Diese Flächen sind demnach vor der weiteren Überbauung zu sichern und attraktiver zu gestalten.

Gemäss REL sind in den Dorfkernen die raumbildenden Fassaden zusammen mit den Plätzen, Strassen und Vorgärten ortstypisch für Remetschwil und bilden ein wesentliches Element im Siedlungsraum der Gemeinde. Mit der Entwicklung nach innen geraten diese zunehmend unter Druck. Es ist aus diesem Grund wichtig, dass diesen auch in Zukunft Sorge getragen wird. Zusätzliche Vorschriften zur Gestaltung der Bauten und Freiräume sind für die Qualitätssicherung relevant.

Mit der Revision der Nutzungsplanung wird unter anderem beabsichtigt, mit neuen Vorschriften eine qualitätsvolle Innenentwicklung zu ermöglichen, die zum Erhalt und Aufwertung des Orts- und Landschaftsbilds verhilft. Die Siedlungsqualität soll danach mit der Sicherung vorhandener Qualitäten gestärkt und mit der Planung der drei Entwicklungsgebiete gefördert werden. Dafür wird diesen Gebieten eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt.

Erarbeitete Grundlagen

Als Vorbereitung und Grundlage für die Revision der allgemeinen Nutzungsplanung wurden in einem sorgfältig erarbeiteten REL (Stand vom 8. Dezember 2020) mittels Grundlagenerhebung, Analyse und Mitwirkung die Entwicklungsziele und Handlungsfelder beschrieben sowie auf einer Karte "Gesamtkonzept" verortet. Die ermittelten Ziele umfassen 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.

Die Vorgehensweise wird aus fachlicher Sicht sehr begrüsst, die beschriebenen Entwicklungsziele und Handlungsfelder aus dem REL werden im Planungsbericht thematisiert beziehungsweise in der BNO und im BZP mehrheitlich umgesetzt.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Zur Förderung hochwertiger Siedlungserneuerungen oder Umstrukturierung kann die Gemeinde bei Bedarf und bei ausgewiesenem öffentlichem Interesse einen Gestaltungsplan erlassen oder eine Gestaltungsplanpflicht mit Zielsetzungen statuieren (§ 21 BauG).

In der Gemeinde werden drei Schlüsselgebiete für die Innenentwicklung definiert. Diese Areale "Bollmatt", "Wetter-Areal" und das "Buchli" sind heute noch weitgehend unbebaut oder unternutzt. Sie sollen die Nachfrage nach Wohnraum mit dem erwarteten Bevölkerungszuwachs abdecken wie auch die zu erreichende Einwohnerdichte gemäss Richtplan möglich machen. Für eine hohe Siedlungsqualität und zu Koordinationszwecken werden diese Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht mit sinnvollen Zielvorgaben versehen. Das ist grundsätzlich nachvollziehbar und zweckmässig.

Ortsbildentwicklung

Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Als Grundlage für alle Planungsebenen zeigt das ISOS nach schweizweit einheitlichen Kriterien die Interessen und Ziele des Ortsbildschutzes auf (Interessenermittlung).

Im Bereich von national oder regional bedeutsamen Ortsbildern ist gebietsweise eine umfassende Interessenabwägung unter Einbezug des ISOS notwendig. Dabei ist aufzuzeigen, wo Differenzen zwischen den Schutzziele des ISOS (insbesondere Gebiete mit den Erhaltungszielen A, B und a) und der vorliegenden Planung bestehen. Für jedes Gebiet mit Differenzen ist die vorgenommene Interessenabwägung im Planungsbericht transparent darzulegen. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass es bei Ortsbildern von nationaler Bedeutung in nachgelagerten Verfahren – bei gleichzeitiger Erfüllung einer Bundesaufgabe – unter Umständen zu einer Direktanwendung der Erhaltungsziele des ISOS kommt. Das bedeutet, dass eine Interessenabwägung im Falle eines schweren beziehungsweise nicht nur geringfügigen Eingriffs nur bei Vorliegen gleicher oder höherwertiger nationaler Interessen zulässig ist.

Gemäss dem ISOS weist der Ortsteil Remetschwil ein Ortsbild von lokaler und der Ortsteil Sennhof ein Ortsbild von regionaler Bedeutung auf. Der Ortsteil Busslingen wurde aufgenommen, aber nicht eingestuft.

Die Planung setzt sich mit den einzelnen ISOS-Gebieten und vor allem mit ihren Erhaltungszielen für den Ortsteil Sennhof stufengerecht auseinander. Dabei wurde im Planungsbericht nachvollziehbar dargelegt, dass die Schutzziele aufgrund der ortsbaulichen Entwicklung des Ortsteils seit der Aufnahme ins ISOS nicht mehr vollständig umgesetzt werden können.

Die Vorgaben zur ISOS-Umgebungszone I mit dem höchsten Erhaltungsziel a ("Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche") können nicht mehr vollständig umgesetzt werden. Seit der Aufnahme von Sennhof ins ISOS im Jahr 1975 hat sich um die Baugruppe 0.1 "Weiler" ein Ring aus Einfamilienhäusern gebildet. Die Zonenabgrenzung wurde aber vorliegend entsprechend an diese Baugruppe angepasst und ein generelles Abbruchverbot für Gebäude, Anlageteile und Freiräume eingeführt. Weiter wurden die bisherigen Volumenschutzobjekte aufgehoben. Das wird begrüsst.

Da die Erhaltungsziele des ISOS für Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung eine angemessene Umsetzung in der Nutzungsplanung erfordern, sind aus fachlicher Sicht noch weitere Anpassungen der Bestimmungen erforderlich.

Auch die ISOS-Umgebungszone soll als Teil des Ortsbilds von Sennhof berücksichtigt werden, mit dem Ziel, das innere und äussere Ortsbild von Sennhof bestmöglich zu wahren. § 9 Abs. 2 BNO schreibt vor, dass sich Gebäude in der Landhauszone in der Nähe der Dorfzone Sennhof so in die Umgebung einfügen müssen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Diese Bestimmung wird jedoch grundsätzlich bereits durch § 42 BauG abgedeckt. Daher wird empfohlen, § 9 Abs. 2 BNO um erhöhte Gestaltungsanforderungen zu ergänzen – insbesondere in Bezug auf den Beziehungswert zur Baugruppe 0.1 "Weiler" und den Siedlungsrand. **(wichtiger Hinweis)**

Der Ortsteil Sennhof wird der allgemeinen Dorfzone D (§ 10 BNO) zugewiesen. Diese Festlegung ist aufgrund der zahlreichen Überschneidungen mit der Dorfzone grundsätzlich nachvollziehbar. Den-

noch erfordert Sennhof aufgrund seiner regionalen Bedeutung mit Erhaltungsziel A sowie seines eigenständigen Charakters – im Gegensatz zu den Ortskernen von Remetschwil und Busslingen – weitere spezifische Vorgaben, um seine ortsbaulichen Qualitäten als ehemaliger Weiler zu bewahren. Es wird daher dringend empfohlen, § 10 BNO um spezifische gestalterische Anforderungen an bauliche Massnahmen (Definition Schutzziel) sowie an die Freiraumgestaltung zu ergänzen, die über die Bestimmungen von § 42 BauG hinausgehen, um den Zonenzweck zu wahren. Zudem fehlen gestalterische Vorgaben für Neubauten und Ersatzbauten. (**Vorbehalt**).

Weitere Anliegen bezüglich Ortsbildentwicklung

Für Neubauten in der Landhauszone von Sennhof ist im Anhang II die vorgeschriebene Firstrichtung festgelegt. In § 9 Abs. 2 BNO fehlt jedoch die Verankerung. Zudem ist unklar, ob sich die Regelung auf drei Parzellen oder auf die gesamte Zone bezieht. (**Vorbehalt**)

Unter Wahrung der Gesamtwirkung des Orts, der einzelnen Bauten und Freiräume sollen die geschützten, teils landwirtschaftlich genutzten Bauten von Sennhof dem Schutzziel entsprechend erhalten, zeitgemäss erneuert und massvoll umgenutzt werden können. Dabei ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erhalt und Umnutzung anzustreben. Im Planungsbericht fehlen jedoch Darlegungen zum zulässigen Nutzungsmass. Es wird daher empfohlen, den Planungsbericht und gegebenenfalls die BNO entsprechend zu ergänzen, um eine klare Grundlage für zukünftige Entwicklungen zu schaffen. (**wichtiger Hinweis**)

In diesem Zusammenhang fehlen in der BNO spezifische gestalterische Vorgaben für bauliche (zum Beispiel Dachgestaltung, Dachdurchbrüche) sowie freiräumliche Veränderungen (zum Beispiel Parkierungsflächen). Diese Aspekte sind wesentlich für die Wahrung des ortsbildprägenden Charakters. Daher sollten die Bestimmungen sowie der Planungsbericht gegebenenfalls um entsprechende Regelungen ergänzt werden (**wichtiger Hinweis**).

Da die gestalterischen Anforderungen im Einzelfall zu prüfen sind und eine einheitliche, allgemeingültige Gestaltungslösung aus ortsbaulicher Sicht nicht wünschenswert ist, wird dringend empfohlen, auf pauschale Vorgaben in § 10 Abs. 7 BNO zu verzichten. (**wichtiger Hinweis**)

Es bleibt unklar, auf welche Aspekte der Dachform (zum Beispiel Neigung, Vordach, Satteldach) und Gebäudeformen sich die Ausnahmen beziehungsweise Abweichungen in § 10 Abs. 12 BNO beziehen. Es ist weiter nicht eindeutig geregelt, inwieweit landwirtschaftliche Ökonomiegebäude von den üblichen Gebäudemassen abweichen dürfen; eine Konkretisierung dieser Vorgaben (zum Beispiel zulässige Abmessungen) ist erforderlich. (**Vorbehalt**)

Überlagerte Zonen im Siedlungsgebiet

In der Planung sind keine Ensembleschutzzonen überlagert und es sind auch keine anderweitigen schützenswerten Bebauungsstrukturen in der Gemeinde ersichtlich. Die zentralen Entwicklungsgebiete sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Baudenkmäler und Kulturobjekte

Bauinventar

Die Gemeinde sieht die vollständige Umsetzung des Bauinventars in Substanzschutzobjekte beziehungsweise Kulturobjekte vor. Darüber hinaus bezeichnet die Gemeinde Remetschwil zahlreiche weitere Objekte mit Volumenschutz und zusätzliche Kulturobjekte, die nicht im Bauinventar sind. Dies wird ausdrücklich begrüsst.

Historische Gärten

Die von ICOMOS³ Suisse erstellte Liste historischer Gärten und Anlagen der Schweiz gibt einen Überblick über die potenziell schutzwürdigen Gärten in der Schweiz und dient als Grundlage für vertiefende Inventare und Schutzmassnahmen. Gemäss ICOMOS-Liste historischer Gärten und Anlagen sind sechs Gärten und Anlagen dokumentiert.

Die im Jahr 1995 von ICOMOS Suisse erstellte Liste für Remetschwil umfasst sechs Gärten und Anlagen. Laut Planungsbericht sind zwei Objekte (Nrn. 2 und 6) nicht mehr vorhanden, während Objekt Nr. 4 nur noch teilweise besteht. Mit der neuen Nutzungsplanung werden Gärten in der Dorfzone als zu erhaltende Elemente ausgewiesen (§ 10 Abs. 1 und 4 BNO). Zudem werden in den kommunalen Sondernutzungsplanungen (unter anderem Baulinienplan Ortsteil Dorfkern) strassenbildprägende Bereiche festgelegt, die erhalten bleiben sollen; darunter auch die verbleibenden Gärten gemäss ICOMOS. Dieses Vorgehen wird aus fachlicher Sicht positiv bewertet.

Freiraum-, Strassenraum- und Erholungsraumentwicklung

Die Freiräume in der Siedlung (Strassenräume inklusive Vorgärten, Plätze, Grünanlagen, private Gärten, Schul- und Friedhöfe usw.) sowie die umgebende Landschaft leisten einen wichtigen Beitrag an die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde. Im Zusammenhang mit der hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen ist deren Bedeutung merklich gestiegen. Gemäss § 4 Abs.1 lit. d Bauverordnung (BauV) soll aufgezeigt werden, wie die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume verbessert wird. Dabei gilt es Synergien zwischen Gestaltung (Ortsbild), Nutzungsqualität (Aufenthalt und Spielen), Biodiversitätsförderung und Klima zu nutzen. Ebenfalls zu beachten ist Art. 3 Abs. 3 RPG, der besagt, dass in der Siedlung viele Grünflächen und Bäume enthalten sein sollen.

In der vorliegenden BNO werden diverse Bestimmungen zur Sicherung der Freiräume sowie deren Qualität vorgesehen und die im REL definierten Ziele ausreichend umgesetzt.

Klimaanpassung im Siedlungsgebiet

Der Klimawandel bringt neue Herausforderungen wie zunehmende Sommerhitze, längere Trockenperioden sowie häufigere und intensivere Starkniederschläge.

Gemäss Richtplankapitel H 7 und § 4 Abs. 1 BauV zeigt die Gemeinde, wie die Wohnqualität und die Qualität der Aussen- und Naherholungsräume durch Massnahmen zur Hitzeminderung verbessert werden. Dies gilt insbesondere bei Gesamtrevisionen oder umfassenden Teilrevisionen der Nutzungsplanung.

Die [Planhinweiskarte Tag für Remetschwil](#) zeigt, dass in Buslingen die Wohn- und Mischzonen flächendeckend und im Dorf Remetschwil und im Ortsteil Sennhof mehrere Quartiere von einer starken bioklimatischen Belastung betroffen sind. Die Wohnzone am Sonnenrain Buslingen und die angrenzenden Gewerbebezonen sind sogar sehr stark belastet. Massnahmen gegen eine Überhitzung am Tag sind insbesondere für stark frequentierte Gebiete (zum Beispiel öffentliche Räume, Freizeitanlagen, Arbeitsplatzgebiete) und für Gebiete mit empfindlichen Nutzungen (zum Beispiel Schulen, Kitas, Kindergärten, Spielplätze, Altersheime) zu ergreifen.

Die [Planhinweiskarte Nacht für Remetschwil](#) liefert Hinweise zu den für die Kaltluftentstehung wichtigen Freiräumen und zeigt, dass die kalte Luft hauptsächlich von den bewaldeten, nordöstlich liegenden Hügeln/Bergen ins Siedlungsgebiet strömt und dieses kühlt. Sie zeigt auch, dass nachts mit wenigen Ausnahmen im überwiegenden Teil des Siedlungsgebiets ein günstiges Bioklima herrscht. Weniger günstige bis ungünstige Verhältnisse zeigen sich hauptsächlich in der Gewerbezone.

In der Nutzungsplanung können geeignete Massnahmen zur Hitzeminderung im Siedlungsgebiet wie zum Beispiel zur Beschattung mit Gehölzen, zur Sicherung der Durchlüftung sowie zum Umgang mit

³ Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

Regenwasser verankert werden. Weitere wichtige Hinweise dazu finden sich in den kantonalen Planungsgrundlagen ([Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel](#)).

Mit der Einführung von Grünflächenziffern in mehreren Zonen wird ein Grundstein zugunsten der Hitzeminderung gelegt, der allerdings allein nur eine geringfügige Wirkung entfaltet. Gehölzarme und gehölzfreie Grünflächen wie Wiesen und Rasen trocknen während Hitzeperioden weitgehend aus. Sie sind im Gegensatz zu Gehölzen nicht in der Lage, Schatten zu spenden und in tiefen Bodenschichten vorhandenes Wasser aufzusaugen und mit dessen Verdunstung die Umgebung zu kühlen.

Es wird daher dringend empfohlen, weitere konkrete und grundeigentümergebundene Vorgaben festzusetzen, die geeignet sind, die in Remetschwil am Tag bestehende Überhitzung zu mindern. Dies kann beispielsweise mit konkreten Vorschriften zur Beschattung mit grossen Bäumen, Pflanzung von Baumalleen, Entsiegelung, Regenwasserrückhaltung, Regenwasserspeicherung und Wiederverwendung, Förderung sickerfähiger Oberflächen (zum Beispiel auf Parkplätzen) usw. erfolgen. **(wichtiger Hinweis)**

3.3.7 Abstimmung von Siedlung und Verkehr

KGV

Der KGV wurde parallel zur Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung erstellt und mit der kantonalen Genehmigung am 13. August 2021 rechtskräftig. Der KGV (einschliesslich Massnahmen und Teilpläne) ist seither für die Gemeinde behördenverbindlich. Das bedeutet, dass sie angehalten ist, die vorgesehenen Massnahmen und Vorhaben umzusetzen.

Die Nutzungsplanung ist bis auf die Umsetzung der Vorgaben zur Parkierung bezüglich der verkehrlichen Themen mit dem REL und dem KGV abgestimmt (siehe Abschnitt zu Parkierung).

Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Gemäss der Eingabe sind in den Dorfzonen in Remetschwil, Busslingen und Sennhof kleinere publikums- oder verkehrsentensive Nutzungen bis 500 m² pro Standort zulässig. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

Die vorgesehene maximale Verkaufsfläche von 500 m² für Sennhof ist überdimensioniert und nicht mit dem Charakter des ehemaligen Weilers vereinbar. Eine Überprüfung der Angemessenheit dieser Vorgabe wird daher empfohlen. **(wichtiger Hinweis)**

Gemäss § 11 Abs. 1 BNO sind im Gebiet "Bolismatt" und gemäss § 12 Abs. 1 BNO mittelgrosse Verkaufsnutzungen zulässig. Als mittelgrosse Verkaufsnutzungen gelten Standorte mit einer Verkaufsfläche für Güter zwischen 500 m² und 3'000 m². Ausserhalb der Kern- und Zentrumsgebiete der Kernstädte, der Urbanen Entwicklungsräume und der Ländlichen Zentren bedürfen sie einer ausdrücklichen Bezeichnung (Nutzung, Grösse usw.) in der Nutzungsplanung (Richtplankapitel S 3.1, Planungsanweisung 3 ff.).

Die mittelgrossen Verkaufsnutzungen sind in Übereinstimmung mit der Standortdefinition des Richtplans wie vorliegend räumlich verortet. Sie sind jedoch insgesamt auf maximal 3'000 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Zudem ist der Nachweis zu erbringen, dass die Standortkriterien gemäss Planungsgrundsatz B. a) bis c) erfüllt sind und der Bedarf für solche Verkaufsnutzungen besteht (Planungsanweisung 3.3).

Die Erläuterungen im Planungsbericht zum bestehenden Garagenbetrieb in der Arbeitszone Remetschwil sind genügend. Es fehlt jedoch ein angemessener Nachweis im Planungsbericht zu den mittelgrossen Verkaufsnutzungen (unter anderem Strassen- und Knotenkapazität) und die Beschränkung auf maximal 3'000 m² Verkaufsfläche im Gebiet "Bolismatt" in § 11 Abs. 1 BNO. **(Vorbehalt)**

Parkierung

Im Planungsbericht, Kapitel 6.1.9 Abstimmung Siedlung und Verkehr, wird erläutert, dass die weitere Siedlungsentwicklung grundsätzlich an zentralen und gut mit dem öffentlichen Verkehr (öV) erschlossenen Standorten erfolgen soll (zum Beispiel "Bolismatt"; öV-Güteklasse C und "Wetter-Areal"; öV-Güteklasse D). Dies ist zweckmässig. Auf die Umsetzung weiterer Massnahmen aus dem KGV in der BNO (zum Beispiel Befreiung von der Parkplatzerstellung mit Mobilitätskonzept, verbindliche Obergrenze von Parkfeldern) soll verzichtet werden.

Gestützt auf § 43a BauV kann bei speziellen örtlichen Verhältnissen autoarmes Wohnen realisiert werden. Gemäss den Erläuterungen im Planungsbericht macht eine verbindliche Obergrenze für Parkfelder für die Gemeinde keinen Sinn, da die Versorgung mit dem öV nicht so stark ausgebaut ist und in der Gemeinde selbst grosse Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplatzangebote und höhere Schulen fehlen. Zudem sollen im Rahmen der vorgesehenen Gestaltungsplanungen individuelle Vorgaben gemacht werden können.

Es ist richtig, dass im KGV diverse Massnahmen aufgeführt werden, die in den nachgelagerten Sondernutzungsplanverfahren geregelt werden können. Die Massnahme D.2 "Vorgaben Parkierung in BNO" ist jedoch so zu verstehen, dass diese für das ganze Gemeindegebiet gelten soll. Demzufolge hat die Bestimmung einer verbindlichen Obergrenze für die Erstellung von privaten Parkfeldern in der BNO zu erfolgen. Insbesondere da mit der neuen BNO in zwei Gebieten mittelgrosse Verkaufsnutzungen zulässig sein sollen und in solchen Gebieten gemäss kantonalem Richtplan, Kapitel S 3.1, eine bessere Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr zu erzielen ist (zum Beispiel durch Parkraumbewirtschaftung und Begrenzung von Parkraum).

In der BNO ist somit eine allgemein verbindliche Obergrenze für die Erstellung von privaten Parkfeldern (zum Beispiel entsprechender Wert der VSS⁴-Norm 40 281) aufzunehmen. **(Vorbehalt)**

In Gestaltungsplangebieten können weitere Regulierungen bezüglich der Parkierung, Mobilitätskonzept usw. vorgenommen werden. **(Hinweis)**

3.3.8 Erschliessung

Im KGV ist im Handlungsfeld als auch unter den Massnahmen die Erschliessung der Entwicklungsgebiete (Massnahme A.3) thematisiert. § 4 BNO regelt Zielvorgaben der Sondernutzungsplanung, die drei Schlüsselgebiete beinhaltet, und definiert (Anhang I BNO) Zielvorgaben dazu. Das ist sachgerecht.

Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm (§ 33 BauG) legt fest, welche Gebiete wann erschlossen und welche Erschliessungsanlagen abgestimmt auf die kommunale Innenentwicklungsstrategie geändert oder erneuert werden sollen (Verkehrskapazität). Es bildet die Basis zur fristgerechten Erschliessung der Bauzone durch die Gemeinde und ist relevant für die Finanzplanung der Gemeinde.

Da das Siedlungsgebiet von Remetschwil erschlossen ist und im Rahmen von Sondernutzungsplanungen und Bauprojekten lediglich Anpassungen an der Feinerschliessung erfolgen können, verzichtet die Gemeinde nachvollziehbar auf ein Erschliessungsprogramm.

⁴ Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute

3.4 Nutzungsplanung Kulturland

3.4.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Gesamtbilanz aller räumlichen Veränderungen der FFF beträgt +0,175 ha (vgl. Ziffer 3.5.5); sie gelten damit im Sinne des Richtplans als fortgeschrieben. Weiter nimmt das übrige Landwirtschaftsgebiet um 0,4091 ha zu.

Die Feststellungen bezüglich der FFF und des übrigen Landwirtschaftsgebiets stimmen nicht mit den Aussagen in den vorliegenden Unterlagen überein. Die Erläuterungen im Planungsbericht, insbesondere in Kapitel 6.2.1 (Landwirtschaftszone und FFF) sowie Kapitel 7.1.2 (Bauzonenabgrenzung, inkl. Abb. 17), müssen hinsichtlich der FFF und des übrigen Landwirtschaftsgebiets überprüft und korrigiert werden. (**Hinweis**)

Die zur Diskussion stehenden Einzonungen liegen im Perimeter der Güterregulierung. Auf den fraglichen Einzonungsflächen besteht die Grundbuchanmerkung "Regulierungsgebiet" mit dem Zweckentfremdungs- und Zerstückelungsverbot und die Unterhalts-, Bewirtschaftungs- und Rückerstattungspflicht von Subventionen (Bund und Kanton). Die Rückerstattungspflicht von 20 Jahren ist abgelaufen.

Im betreffenden Gebiet befinden sich Entwässerungsanlagen. Bei der weiteren Projektierung sind die Ausführungspläne dieser Anlagen zu berücksichtigen. Diese Pläne sind bei den Eigentümerinnen und Eigentümern der Bodenverbesserungsanlagen/Meliorationsanlagen zu beschaffen. Falls diese nicht auffindbar sind, kann bei Landwirtschaft Aargau, Sektion Strukturverbesserungen und Raumnutzung, nachgefragt werden. (**Hinweis**)

Landwirtschaftliche Betriebe sowie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Bei 15 Liegenschaften ist im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung von einem aktiven Landwirtschaftsbetrieb auszugehen. Gemäss der Betriebsdatenerhebung 2023 befinden sich vier davon im Baugebiet.

3.4.2 Speziallandwirtschaftszonen, Entwicklungsstandorte (ESL)

Auf die Festlegung einer Speziallandwirtschaftszone und von ESL wird verzichtet.

3.4.3 Naturschutzzonen und -objekte im Kulturland

Die bestehenden Naturschutzzonen wurden überprüft und nachgeführt. Die Schutzbestimmungen wurden entsprechend angepasst. Das ist grundsätzlich sachgerecht. Es gilt noch Folgendes zu beachten:

Die Gemeinden stellen gestützt auf Art. 14 Abs. 2 Verordnung über Natur- und Heimatschutz (NHV) sowie § 9 Abs. 1 Naturschutzverordnung die grundeigentümerverbindliche Umsetzung ökologisch ausreichender Pufferzonen sicher. Aktuell werden die dafür notwendigen Bemessungsgrundlagen durch den Kanton erarbeitet. Damit bis zum Erhalt der Bemessungsgrundlagen und der darauffolgenden Erhebung der ökologisch ausreichenden Pufferzonen bei artenreichen Heuwiesen/Weiden (zum Beispiel bei Parzellen 105, 105, 248 und 309), Magerwiesen (zum Beispiel bei Parzellen 100, 294, 327, 329 und 719) und der Schutzzone "Fachere" (Parzelle 392) eine Rechtssicherheit besteht, sind in der BNO Bestimmungen zu den Pufferzonen aufzunehmen (**Vorbehalt**, siehe [kantonale Planungsgrundlagen](#)).

Bei Art. 16 Abs. 7 BNO ist die Tabelle mit einer zusätzlichen Spalte wie folgt zu ergänzen (**Vorbehalt**):

| Zone und Signatur | Schutzziel | Pflegemassnahmen, Nutzungseinschränkungen |
|---|--|---|
| <i>Nährstoffpufferzone Besimoos (Stetten)</i> | <i>Umsetzung der Nährstoffpufferzone des angrenzenden Schutzgebietes</i> | <i>Auf den Parzelle-Nr. 8 und 951 sind angrenzend an die Naturschutzzone ausreichende Nährstoffpufferflächen zu definieren und in einem Bewirtschaftungsvertrag (z. B. gemäss Programm Labiola) festzuhalten.</i> |

Die Vorlage erfüllt bis auf die Umsetzung der Pufferzonen die Anforderungen zum Schutz der Umwelt, der Natur und der Landschaft.

Die Naturobjekte wurden ebenfalls definiert und mit einer Schutzbestimmung ausgestattet. Das ist grundsätzlich sachgerecht.

3.4.4 Überlagerte Zonen im Kulturland

Die Landschaften von kantonaler Bedeutung (LkB) müssen in der Nutzungsplanung durch die Festlegung einer Landschaftsschutzzone umgesetzt werden. Die LkB ist sachgerecht umgesetzt.

Die drei bestehenden Landwirtschaftsbetriebe, die im Sinne der raumplanungsrechtlichen Beurteilung als aktive Landwirtschaftsbetriebe gelten und von der Landschaftsschutzzone betroffen sind, werden mit einem Symbol ("L") gekennzeichnet. Dies ist grundsätzlich sachgerecht. Eine Auseinandersetzung und stufengerechte raumplanerische Überprüfung dieser Standorte sind aber noch nicht ersichtlich. Dies gilt es im Planungsbericht zu erläutern. (**wichtiger Hinweis**)

Die Siedlungstrenngürtel dienen der grossräumigen Gliederung der Landschaft und der für den Aargau typischen Siedlungsbilder, der langfristigen Sicherung der Landwirtschaftsflächen (FFF), der Erholung und Umweltqualität in Siedlungsnähe, der ökologischen Vernetzung und der Identität der Gemeinden und Agglomerationen (Planungsgrundsatz A). In Siedlungstrenngürteln sind Erneuerungen und Ausbauten von bestehenden landwirtschaftlichen Siedlungen sowie die Errichtung von untergeordneten, betriebsnotwendigen Neuanlagen (zum Beispiel Weideunterstände, kleine Feldscheunen, Witterungsschutzanlagen und Ähnliches) erlaubt (Planungsanweisung 1.3).

Die Umsetzung der Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan erfolgt in der kommunalen Nutzungsplanung ebenfalls durch die Festlegung der Landschaftsschutzzone. Das ist grundsätzlich sachgerecht umgesetzt.

Der noch vorhandene Bestand an Hochstammbäumen wird mit einer überlagernden Zone "Hochstammbestand" mit zugehöriger Regelung in § 20 BNO festgelegt. Die Hochstammbestände sind mit dieser Formulierung nicht geschützt. Es ist zu ergänzen, dass die Hochstammbestände geschützt und zu erhalten sind und abgehende Bäume zu ersetzen sind. (**wichtiger Hinweis**)

3.5 Weitere materielle Hinweise

3.5.1 Gewässerschutz

Oberirdische Gewässer (Gewässerraum)

Es müssen die Gewässerräume für sämtliche Gewässer in den kommunalen Nutzungsplänen umgesetzt werden, auch für die in § 127 Abs. 1, Abs. 1^{bis} und Abs. 2 BauG genannten Gewässer. Ebenfalls muss der Verzicht auf einen Gewässerraum aus der Vorlage unmissverständlich hervorgehen. Die Interessenabwägungen hinsichtlich Gewässerräume sind im Planungsbericht darzulegen.

a) Öffentliche Gewässer

Die öffentlichen Gewässer müssen im Orientierungsinhalt vollständig und korrekt dargestellt werden. Die Lagegenauigkeit ist Sache der Planungsbehörden und wird nicht im Detail überprüft. Folgende Unstimmigkeit wurde jedoch festgestellt und muss bereinigt werden:

Unterholzbach: Auf der Parzelle 301 verläuft die Dolung des Unterholzbachs gemäss der amtlichen Vermessung rund 12 m weiter südlich als in den Plänen dargestellt. Die Lage des Gewässers ist zu verifizieren. (**Vorbehalt**)

b) Umsetzung Gewässerräume

Die Kantone sind gemäss Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) verpflichtet, den Raumbedarf der Gewässer festzulegen. Dieser Gewässerraum muss bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv bewirtschaftet werden. Seit 1. Juni 2011 ist die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft, worin in Art. 41a GSchV die Bemessung der Gewässerräume festgelegt ist. Der Kanton hat eine Fachkarte "Gewässerraum" ausgearbeitet und legt die Bundesvorgaben für einzelne Gewässerklassen im Baugesetz fest. Die Gemeinden setzen sämtliche Gewässerräume basierend auf den vorgenannten Grundlagen in der kommunalen Nutzungsplanung grundeigentümergebunden um. Die Gemeinde Remetschwil setzt die Gewässerräume für alle Gewässer in Form von flächenhaften, überlagernden Gewässerraumzonen grundsätzlich sachgerecht um. Im Waldgebiet wird gemäss Planungsbericht kein Gewässerraum festgelegt. Diesem Vorgehen wird zugestimmt. Es gilt noch Folgendes zu beachten:

Der Bauabstand gegenüber kleinen, offenen Bächen im Kulturland wird in § 21 BNO sachgerecht geregelt. Aus fachlicher Sicht kann bei den offen fliessenden Gewässern Bifangbach und Tobelacherbach die Gewässerraumzone nun auf 11 m reduziert werden. (**wichtiger Hinweis**)

Das Projekt "Renaturierung und Hochwasserschutzmassnahmen Dorfbach Busslingen" ist aktuell in Erarbeitung, jedoch liegt noch keine rechtskräftige Projektgenehmigung vor. Sollte das Projekt bis zur öffentlichen Auflage der vorliegenden Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung Rechtskraft erlangen, besteht die Möglichkeit, die Gewässerraumzone für den Dorfbach Busslingen entsprechend anzupassen. Andernfalls müssten die Gewässerräume nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, im Rahmen einer Teiländerung, bereinigt werden. (**wichtiger Hinweis**)

Beim **Tobelacherbach** handelt es sich beim westlichen Gerinne gemäss Bachkataster auf der Parzelle 399 im Bereich des Waldes nicht um ein öffentliches Gewässer. Es kann auf eine Gewässerraumzone auf diesem Abschnitt verzichtet werden (**Hinweis**).

Im Planungsbericht fehlen nachvollziehbare Erwägungen und Abwägungen der Interessen zu den Gewässerraumzonenbreiten. Dies ist zu ergänzen. (**Vorbehalt**)

Es wird empfohlen, im Genehmigungsinhalt in den Legenden des BZP und KLP die Bezeichnung "Gewässerraumzone im Bauland" und "Gewässerraumzone im Kulturland" zu dem in der BNO verwendeten Begriff "Gewässerraumzone" zu ändern. Die Bestimmungen zur Gewässerraumzone sind innerhalb und ausserhalb Bauzone gleich, es gibt keinen Unterschied. (**Hinweis**)

Siedlungsentwässerung

Bei der Änderung oder Neuausscheidung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen: Abwassertechnische Erschliessung und notwendige Anpassung der Entwässerungssysteme (Einführung des Teiltrennsystems, Abtrennung des unverschmutzten Abwassers) sowie die Kapazität der Abwasserreinigung. Es gelten die Weisungen der Abteilung für Umwelt, enthalten im Ordner "Siedlungsentwässerung".

In der Gemeinde Remetschwil befindet sich der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der 2. Generation in Bearbeitung. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf sind in diesem GEP 2 aufzuzeigen. **(Hinweis)**

3.5.2 Hochwassergefahren

Die Gemeinde Remetschwil setzt die Gefahrenkarte Hochwasser mit dem Vorschriftenmodell um. Auf dem BZP werden die Hochwassergefahrenzonen (HWZ) 1–3 definiert und im Genehmigungsinhalt aufgeführt.

Gemäss Planungsbericht wird im Rahmen des Projekts "Renaturierung und Hochwasserschutz Dorfbach Busslingen" in den Gemeinden Remetschwil und Stetten der Dorfbach verlegt, geöffnet und renaturiert. Das Bauprojekt wird zeitnah abgeschlossen sein. Das geplante Bauprojekt wird Auswirkungen auf die Gefahrenkarte Hochwasser haben, die nach Realisierung der geplanten Massnahmen entsprechend nachgeführt wird. Daher ist die Umsetzung der aktuellen Gefahrenkarte Hochwasser mittels Vorschriftenmodell auf dem BZP zum jetzigen Zeitpunkt aus fachlicher Sicht nicht zielführend.

KLP, Freihaltegebiet Hochwasser

Aufgrund § 36c BauV wird korrekterweise auf Bestimmungen zum Freihaltegebiet Hochwasser in der BNO verzichtet.

Oberflächenabfluss

Gemäss den Bestimmungen in § 36c BauV wird der Schutz vor Oberflächenabfluss übergeordnet geregelt. In der BNO sind bezüglich Oberflächenabfluss keine Bestimmungen erforderlich. Dies wird sachgerecht umgesetzt.

3.5.3 Wald

Waldareal

Für das gesamte Waldareal des Kantons Aargau liegen rechtskräftige statische Waldgrenzen vor. Diese sind gemäss § 6 Waldgesetz des Kantons Aargau (AWaG) durch die Einwohnergemeinden als Orientierungsinhalt in den Nutzungsplänen als rechtskräftig festgelegtes Waldareal zu übernehmen.

Die rechtskräftigen Waldgrenzen wurden korrekt als Orientierungsinhalt im BZP und KLP übernommen.

Naturschutzzonen im Wald

Die Naturschutzgebiete von kantonaler Bedeutung im Wald (NkBW; siehe Richtplankapitel L 4.1) und die Altholzinsel Unterholz werden im KLP dargestellt. Die Vorgaben in der BNO sind zweckmässig.

Bislang wurden in der Gemeinde keine Waldrandaufwertungsprojekte im Rahmen des kantonalen Naturschutzprogramms Wald durchgeführt. Im aktuell gültigen KLP sind verschiedene "Besondere Waldränder" eingetragen und in Zielen und Massnahmen in der BNO definiert. Diese Festlegung wird begrüsst. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass mit dem Eintragen von geschützten Waldrändern im KLP kein Anspruch auf kantonale Beiträge aus dem Naturschutzprogramm Wald entsteht. Konkrete Aufwertungsprojekte sind im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt zu besprechen. **(Hinweis)**

3.5.4 Umweltschutz

Lärm

Neue Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen dürfen nur in Gebieten ausgeschieden werden, in denen die Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten oder in denen diese Werte durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können (Art. 29 LSV).

Die Fläche der Parzelle 18 (Nr. 8, siehe Planungsbericht, Seite 49) soll neu im Rahmen der Bauzonenumlagerungen der Arbeits- und Wohnzone 3 zugewiesen werden. Diese Fläche grenzt im Osten an die Kantonsstrasse K271 (Landstrasse). Der kantonale Strassenlärmemissionskataster weist für die K271 in diesem Bereich Emissionspegel von 73,9 dB(A) am Tag und 60,4 dB(A) in der Nacht aus. Im ordentlichen Bauabstand zur Kantonsstrasse ergeben diese Emissionen Immissionspegel von ca. 64 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Damit sind die PW, die nach Anhang 3 Lärmschutz-Verordnung (LSV) für die ES⁵ III 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht betragen, zumindest am Tag überschritten. Es ist aufzuzeigen und grundeigentümerverbindlich festzulegen, wie die Anforderungen von Art. 29 LSV eingehalten werden. (**Vorbehalt**)

Hierbei gilt es zu beachten, dass Art. 29 LSV keine Ausnahmen von der Einhaltung der Planungswerte vorsieht, das heisst die PW müssen bei sämtlichen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden. (**wichtiger Hinweis**)

Die geplanten kleinflächigen Einzonungen in der "Hüslimatt" (Parzelle 22) und "Mülimatt" (Parzellen 45 sowie 579) sind nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zu taxieren. Somit muss die Einhaltung der Anforderungen von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Die Umzonung von Bauzonen gilt nach Art. 24 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Somit muss die Einhaltung von Art. 29 LSV nicht überprüft werden.

Energie

Die vorliegende Planung berücksichtigt das Thema Energie und die Elektromobilität. Die Gemeinde verfügt jedoch über keine Energieplanung. Es wird empfohlen, für die Prüfung einer Energieplanung den Gemeindeberater zuzuziehen. (**Hinweis**)

3.5.5 Archäologie

Die Festlegungen bezüglich Archäologie entsprechen den kantonalen Anforderungen.

3.5.6 Historische Verkehrswege, Fuss- und Wanderwege

Die historischen Verkehrswege werden gestützt auf das Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz (IVS) stufengerecht im BZP und KLP mit zugehöriger Bestimmung in § 24 BNO geschützt. Das ist sachgerecht.

3.6 BNO

Die rechtskräftigen BZP, KLP und die BNO inklusive der dazugehörigen Teiländerungen werden durch diese Gesamtrevision abgelöst. Alle Anordnungen in dieser Gesamtrevision sind daher auf ihre Rechtmässigkeit, Übereinstimmung mit unter anderem den kantonalen Richtplänen sowie auf angemessene Berücksichtigung der kantonalen und regionalen Interessen im Sinne von § 27 Abs. 2 BauG zu überprüfen.

⁵ Empfindlichkeitsstufe

Der Grosse Rat hat am 15. September 2009 den Beitritt zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beschlossen und mit der BauV vom 25. Mai 2011 umgesetzt.

Die vorliegende BNO richtet sich nach diesen neuen Bestimmungen. Die einzelnen Paragraphen der BNO sind rechtmässig festgelegt. Das ist sachgerecht.

3.7 Verschiedenes und Formelles

Im Bereich diverser Parzellen entspricht die Zonengrenze nicht den Parzellengrenzen. Die Vermassungen sind im BZP konsequent (zum Beispiel im Ortsteil Sennhof, Parzelle 507) zu ergänzen. (**Vorbehalt**)

Im Sinne der Rechtsklarheit sind die Legendeneinträge im KLP für die Landschaftsschutzzone und die L-Standorte zu trennen. (**Hinweis**)

4. Weiteres Vorgehen

Die Abteilung Raumentwicklung hat die Vorlage vorgeprüft. Sie erfüllt die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte.

Ein vorbehaltloser Genehmigungsantrag bedingt, dass die Vorlage entsprechend angepasst wird.

Zudem enthält der abschliessende Vorprüfungsbericht noch wichtige Hinweise. Diese sind bei den weiteren Verfahrensschritten zu berücksichtigen.

Die bereinigte Vorlage kann öffentlich aufgelegt werden. Die Genehmigungs- und die Beschwerdebehörde sind nicht an die Beurteilung der Verwaltung gebunden.



Katrin Oser
Sektionsleiterin



Oliver Hager
Sektionsleiter