

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Remetschwil

5. Dezember 2025



Stand für öffentliche Auflage

metron

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

Joel Hauser

MSc UZH in Geography

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 31.12.2021)

Urs Herzog, Gemeinderat (Vorsitz seit 01.01.2022)

Roland Mürset, Gemeindeschreiber

Thomas Gehring, Mitglied, Busslingen (bis 31.12.2022)

Esther Gsell, Mitglied, Sennhof

Fridolin Koch, Mitglied, Remetschwil

Samuel Imboden, Mitglied, Busslingen

Patrick Schafroth, Mitglied, Busslingen

Werner Schuler, Mitglied, Präsident Baukommission (bis 30.04.2019)

Fabian Sekinger, Mitglied, Remetschwil

Marion Stern, Mitglied, Sennhof

Michael Susta, Mitglied, Remetschwil (bis 30.11.2022)

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	Bauzonkapazität und Bevölkerungsentwicklung	17
3.1	Bauzonkapazitäten 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	Kantonale Vorprüfung	25
5.4	Öffentliche Auflage und Einigungsverhandlungen	27
5.5	Beschluss Gemeindeversammlung	27
5.6	Genehmigung Kanton	27
6	Änderungen der Nutzungsplanung	29
6.1	Nutzungsplanung Siedlung	29
6.2	Nutzungsplanung Kulturland	39
6.3	Weitere materielle Hinweise	40
6.4	Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	43
7	Auswirkungen	49
7.1	Bauzonengrösse und Fassungsvermögen	49
7.2	Siedlung	54
7.3	Öffentliche Infrastrukturen	57
7.4	Abstimmung Siedlung und Verkehr	57
7.5	Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen	58
7.6	Gewässerschutz	58
7.7	Naturgefahren	58
7.8	Wald	58
7.9	Umwelt	58
	Abbildungsverzeichnis	61
	Tabellenverzeichnis	61
	Anhang	63
	Anhang 1: Rechtskräftiger Bauzonenplan, wiederaufgebaut (Stand: 2022)	63



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 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 2'600 Einwohner wachsen.

Der Entwurf der Nutzungsplanung wurde der Bevölkerung von Remetschwil vom 4. Mai bis 6. Juni 2023 zur Mitwirkung und den kantonalen Behörden zur Vorprüfung vorgelegt. Mit der Mitwirkung konnten die Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde ihre Inputs zur Planung einbringen. Der Mitwirkungsbericht vom 17. Oktober 2023 liegt bei. Der Kanton prüfte parallel dazu, ob die Vorlage den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Der abschliessende Vorprüfungsbericht, datiert vom 27. Oktober 2025, liegt vor. Der Entwurf der Nutzungsplanung kann damit öffentlich aufgelegt werden.

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:

<u>grundeigentümergehörig</u>	<u>erläuternd</u>
- 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.

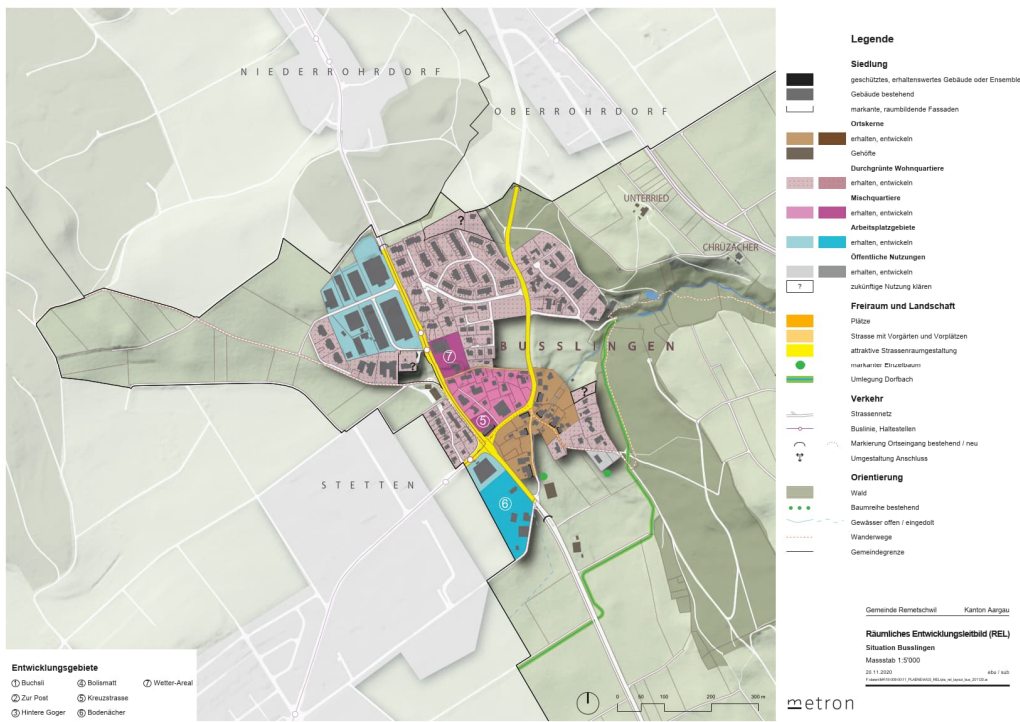


Abbildung 1: REL – Situationsplan Ortsteil Busslingen

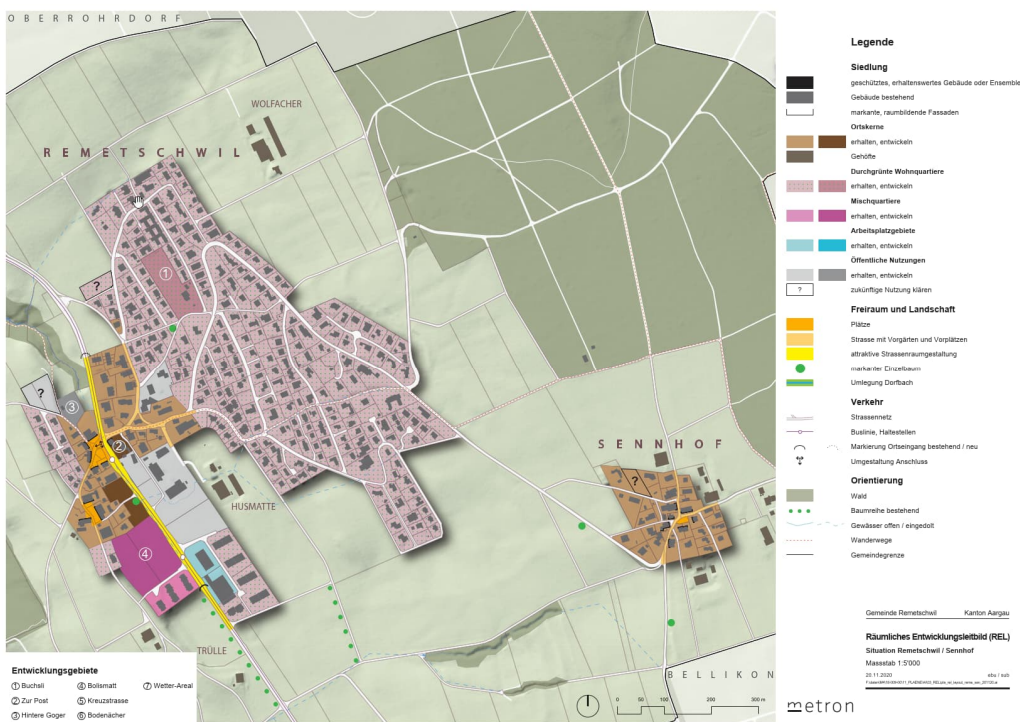


Abbildung 2: REL – Situationsplan Ortsteile Remetschwil und Sennhof

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.

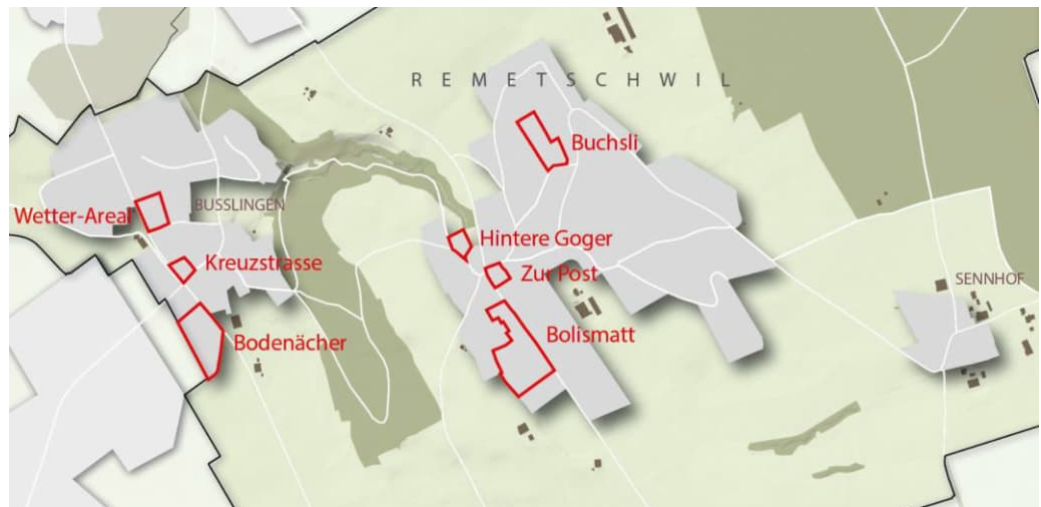


Abbildung 3: Übersicht Entwicklungsgebiete

Nr.	Name	Fläche in ha	E-Dichte ¹	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 ²	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.

¹ Quelle: Dichte illustriert, Kanton Aargau, DBVU, 2014

² 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 Busslingen
Seit Jahrzehnten leidet die Bevölkerung im Ortsteil Busslingen und in der Nachbargemeinde Stetten unter den Hochwasserereignissen des Dorfbachs Busslingen. 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 Busslingen» 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.

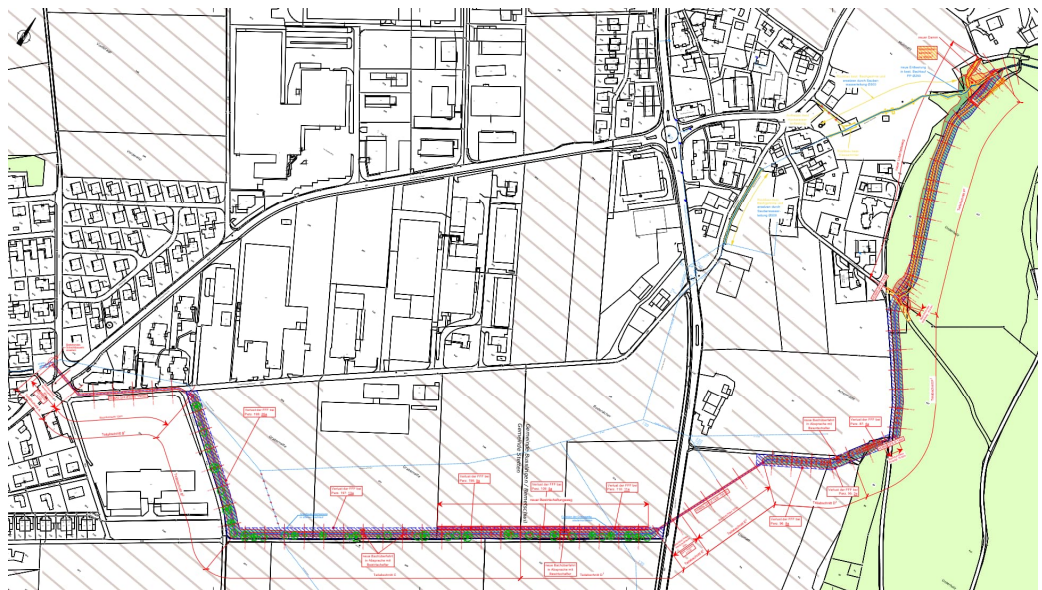


Abbildung 4: Situationsplan Renaturierung und Hochwasserschutz Dorfbach Busslingen (Stand: Auflageprojekt)

Das Projekt lag öffentlich auf. Die Gemeindeversammlungen von Remetschwil und Stetten haben die nötigen Kredite 2023 beschlossen. Eine rechtskräftige Projektgenehmigung liegt noch nicht vor.

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)

Aufgrund der fehlenden Projektgenehmigung (siehe oben) muss die Gewässerraumzone entlang des heute bestehenden Verlaufs ausgeschieden werden und kann nicht dem neuen Bachverlauf folgen. Sollte das Projekt bis zur öffentlichen Auflage Rechtskraft erlangen, besteht die Möglichkeit, die Gewässerraumzone für den Dorfbach Buslingen entsprechend anzupassen. Andernfalls müssten die Gewässerräume nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, im Rahmen einer Teiländerung, bereinigt werden.

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 (2008 bis 2023) hat die Bevölkerung von Remetschwil minim von 1'957 Einwohner (E) auf 2'113 E zugenommen (+156 E). Dies entspricht einem Wachstum von 10 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 237 E bzw. 11% im Zeitraum 2023 bis 2040.

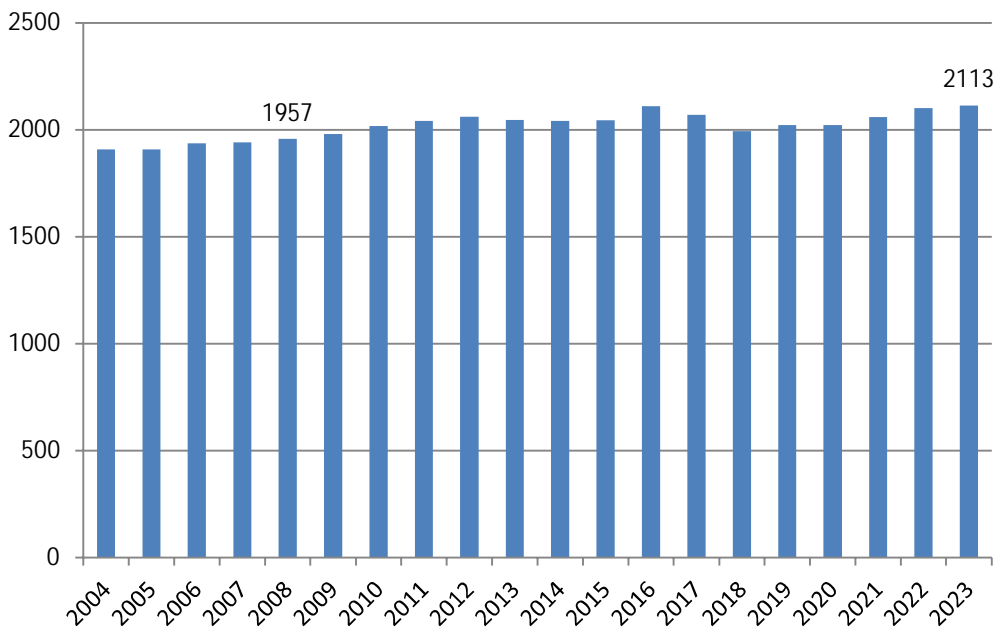


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2022 in absoluten Zahlen (Quelle: Kanton Aargau)

2015 beschäftigten die in der Gemeinde ansässigen Unternehmen 495 Personen³. 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:

³ 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 2'600 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.

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 7). 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.

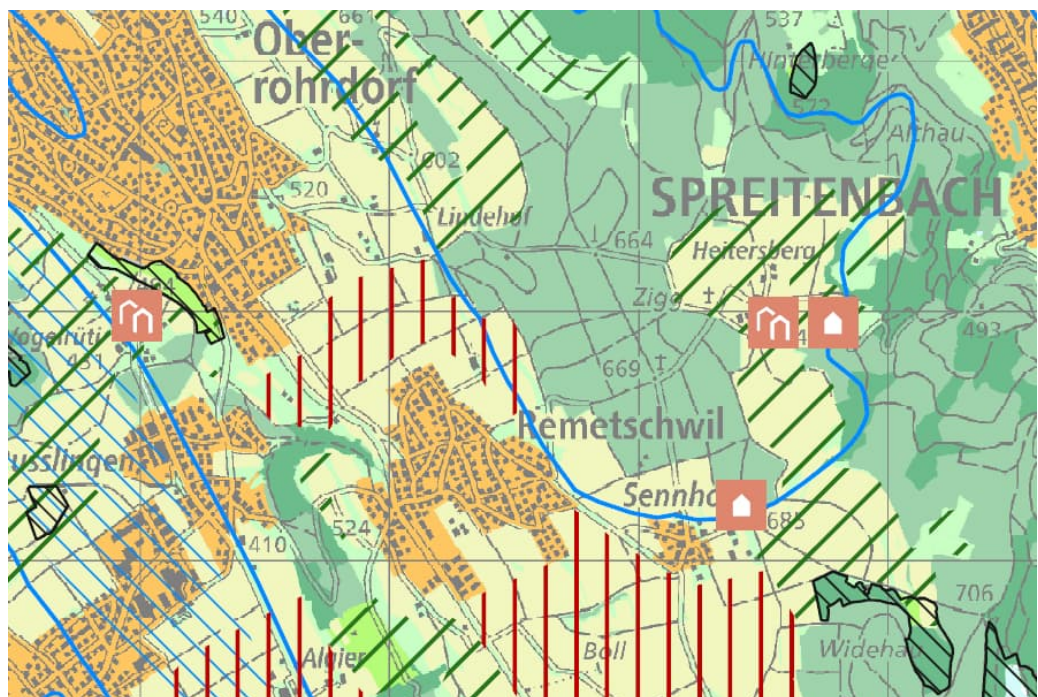


Abbildung 7: Auszug Richtplankarte Kanton Aargau (Quelle: Kanton Aargau/AGIS)

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 Haupterschliessungsstrassen 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 13 Mitgliedern⁴ begleitet.

Der Entwurf der Nutzungsplanung wurde zwischen 2021 und 2023 durch die Metron Raumentwicklung AG und die Planungskommission erstellt. Mit Beschluss vom 25. April 2023 gab der Gemeinderat von Remetschwil die Nutzungsplanung für die öffentliche Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung frei.

5.2 Information und Mitwirkung der Bevölkerung

Der Entwurf der neuen Nutzungsplanung wurde 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 hatten im Rahmen der Mitwirkung zur Nutzungsplanung vom 4. Mai bis 6. Juni 2023 Gelegenheit, sich zur Gesamtrevision zu äussern. Die Mitwirkung fand parallel zur Vorprüfung durch die kantonalen Behörden statt.

Im Rahmen der Mitwirkung gingen Eingaben von 30 Einwohnerinnen bzw. Einwohner zum Entwurf ein. Der Gemeinderat hat die Eingaben zusammen mit dem Planungsbüro geprüft und in einzelnen Fällen eine Anpassung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bzw. der Nutzungspläne vorgenommen. Dazu gehören u. a. eine reduzierte Grünflächenziffer bei bereits überbauten Grundstücken und eine Einzonung auf der Parzelle 18. Alle Details zu den Eingaben sind dem beiliegenden Mitwirkungsbericht vom 17. Oktober 2023 zu entnehmen.

Vor der öffentlichen Auflage findet am 8. Januar 2026 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. An dieser wird der aktuelle Stand der Planung vorgestellt.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Abteilung Raumentwicklung hat den Entwurf der Nutzungsplanung geprüft. Im abschliessenden Vorprüfungsbericht vom 27. Oktober 2025 hält sie fest, dass die Vorlage die Genehmigungsanforderungen an Nutzungspläne mit Ausnahme der im Bericht enthaltenen Vorbehalte erfüllt. Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurden folgende Anpassungen an der Vorlage vorgenommen:

⁴ Mitglieder der Planungskommission siehe Impressum

Planungsinstrument/Vorschrift	Erläuterung Anpassung
Bau- und Nutzungsordnung (BNO)	
§ 9 Abs. 2 BNO	Die Bestimmung wurde um den Zusatz «Siedlungsrand» ergänzt. Damit soll auch die Gestaltung des Siedlungsrandes zu einer guten Gesamtwirkung im Ortsteil Sennhof beitragen.
§ 10 Abs. 1 BNO	Die Verkaufsfläche im Ortsteil Sennhof wird auf 200 m ² begrenzt. Der Bedarf für eine grössere Verkaufsfläche ist nicht gegeben. Die Maximalfläche von 200 m ² korrespondiert mit der Grundfläche der bestehenden Gebäude im Sennhof.
§ 10 Abs. 5 BNO	Bisher fehlten Vorgaben für Neu- und Ersatzbauten im Ortsteil Sennhof. Diese Lücke wird mit dem neuen Abs. 5 geschlossen.
§ 10 Abs. 8 BNO	Auf pauschale gestalterische Vorgaben zu Solaranlagen wird verzichtet. Das heisst, dass die Eingliederung von Solaranlagen in der Dorfzone im Einzelfall geprüft und festgelegt werden muss.
§ 10 Abs. 11 BNO	Die Bestimmung zum Material- und Farbkonzept wird um spezifische Vorgaben zum Ortsteil Sennhof ergänzt.
§ 11 Abs. 1 BNO	Die maximale Verkaufsfläche im Gebiet «Bolismatt» wird auf 3'000 m ² beschränkt.
§ 18 BNO	In der BNO wird neu eine Bestimmung zu Pufferzonen entlang von Naturschutzzonen aufgenommen. Die Lage und Ausdehnung der Pufferzonen sind dem Kulturlandplan zu entnehmen.
§ 42 BNO	In der BNO wird neu eine Bestimmung zum Parkfelder-Angebot für Personenwagen aufgenommen. Darin werden nicht nur die Bemessungsgrundlagen erwähnt, sondern auch eine Obergrenze für die Erstellung von privaten Parkfeldern aufgenommen. Die Bestimmung sichert die grundeigentümergebundene Umsetzung einer Massnahme aus dem kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV).
Ganze BNO	Aktualisierung der Nummerierung und der Verweise.
Bauzonenplan (BZP)	
Bauzonengrenze	Ergänzung Vermessung (d. h. Verzicht auf Koordinatenpunkte)
Ganzer BZP	Aktualisierung amtliche Vermessung
Kulturlandplan (KLP)	
Pufferzone	Neu eingefügt (vgl. § 18 BNO)
Gewässerraumzone	Ergänzende Erläuterungen im Planungsbericht, Verzicht auf Gewässerraumzone beim westlichen Gerinne beim Tobelacherbach und Korrektur Gewässerraum beim Unterholzbach
Ganzer KLP	Aktualisierung amtliche Vermessung

Tabelle 5: Anpassung Vorlage Nutzungsplanung aufgrund kantonaler Vorprüfung

5.4 Öffentliche Auflage und Einigungsverhandlungen

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung liegen vom 18. Februar bis 20. März 2026 im Gemeindehaus öffentlich auf. Wer ein schützenswertes Interesse hat, kann während der Auflage Einwendungen gegen die Vorlage erheben.

Die Gemeinde Remetschwil führte im [Monat] und [Monat] mit sämtlichen Einwendern Einigungsverhandlungen durch. Aufgrund der Verhandlungen wurde die Vorlage in gewissen Punkten gegenüber der öffentlichen Auflage angepasst. Die Anpassungen sind im ergänzenden Planungsbericht vom [Datum] detailliert aufgeführt (vgl. Beilage).

5.5 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.

5.6 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», «Buchkli» und «Wetter-Areal»
- Erhöhung der Ausnützungsziffer in den Bauzonen W2, W3 und WA3
- 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.

Erschliessungsgüte mit dem öffentlichen Verkehr bzw. dem Fuss- und Veloverkehr muss erhalten oder verbessert werden, es muss eine raumplanerisch gleichwertige Lösung erreicht werden und es dürfen keine Fruchtfolgeflächen und keine Schutzzonen beeinträchtigt werden.

Gestützt auf das Richtplankapitel S 1.2 und die Eingabe der Giger Böll Gerüstbau AG wird der Bauzonenplan auf der Parzelle 18 wie folgt angepasst: Die zwischen der heutigen Bauzone und der Landstrasse liegende unbebaute Fläche wird eingezont und der Arbeits- und Wohnzone WA3 zugewiesen (vgl. Abbildung 9). Die südliche Hälfte der Parzelle 18, die über eine abfallende Topografie verfügt, verbleibt in der Landwirtschaftszone. Der neue Bauzonenrand verläuft parallel in einem Abstand von 4 m gegenüber der Fassadenlinie des Gebäudes Nr. 210. Der Saldo der Einzonung beträgt 864 m².

Die Einzonung ist mit den oben beschriebenen Anforderungen für eine Umlagerung von Bauland vereinbar: Das Siedlungsgebiet von Remetschwil wird durch verschiedene Anpassungen um insgesamt 0.57 ha verkleinert und nicht vergrössert (vgl. Abbildung 18). Mit der Einzonung kann der Standort für einen bestehenden Betrieb erhalten werden, was im Sinne des Raumkonzepts Aargau ist. In der Nähe der Einzonung befinden sich eine Bushaltestelle und Fuss- und Veloverbindungen. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich weder um eine Fruchtfolgefläche noch ist sie Teil einer Schutzzone.

Auch aus übergeordneter Sicht kann der Einzonung zugestimmt werden: Die heutigen Bauzonen für Arbeitsnutzungen sind ausgeschöpft bzw. werden es in den nächsten 15 Jahren sein. Flächen für die Weiterentwicklung bestehender Betriebe ist somit nicht vorhanden. Die Einzonung auf der Parzelle 18 liegt in unmittelbarer Nähe des Betriebsstandorts und gehört dem Betriebseigner. Das Land liegt auf einem Plateau und ist verkehrsmässig erschlossen. Von der Einzonung sind weder Fruchtfolgeflächen noch Schutzzonen betroffen. Mit der Verlagerung von Bauland von den Siedlungsrändern von Remetschwil ins Zentrum des Ortsteils Busslingen wird auch dem Konzentrationsgebot entsprochen. Mit der Zuweisung zur gemischten Wohn- und Arbeitszone WA3 wird die Zonierung von der gegenüberliegenden Strassenseite übernommen. Dies ermöglicht eine zukünftig gemischte Überbauung mit verschiedenen Möglichkeiten zur Nutzungsanordnung (z. B. Wohnen in den oberen Geschossen bzw. in der 2. Bautiefe).

Die Parzelle 18 grenzt im Osten an die Kantonsstrasse K271 (Landstrasse). Der kantonale Strassenlärmkataster 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 Emissionspegel Immissionspegel von ca. 64 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. Damit sind die Planungsgrenzwerte, die nach Anhang 3 Lärmschutzverordnung (LSV) für die Empfindlichkeitsstufe III 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht betragen, am Tag überschritten.

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

Im vorliegenden Fall kann die Parzelle 18 so überbaut werden, dass mit einer neuen Zeilenbaute ein lärmabgeschirmter Hof entsteht (vgl. Abbildung 11). Auf die Lärmbelastung wird kann mit einen entsprechenden Wohnungsgrundriss reagiert werden. Dabei werden lärmunempfindliche Räume wie Treppenhäuser, Küchen, Bäder/WC entlang der Strassenfassaden angeordnet. Die lärmempfindlichen Schlafzimmer und das Wohnzimmer werden auf den Hof ausgerichtet. Auf Lärmschutzwände kann verzichtet werden.

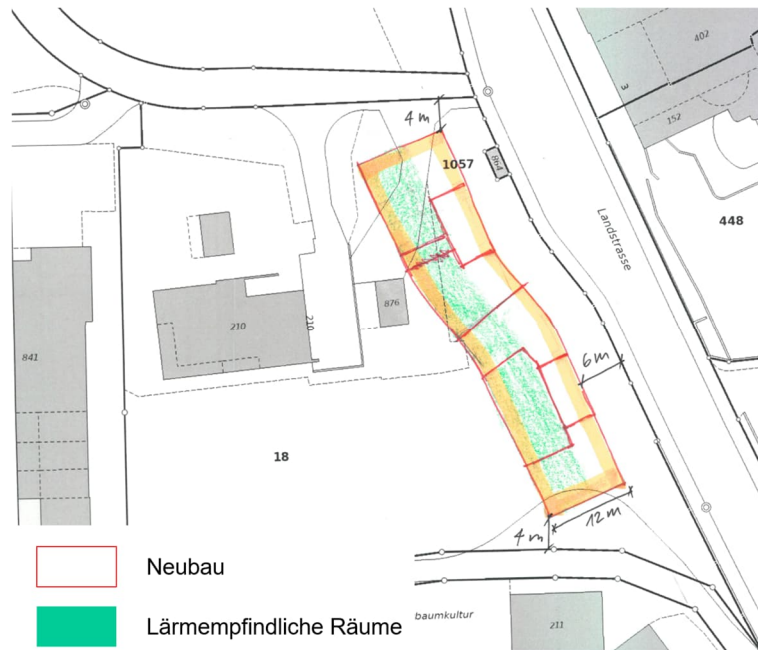


Abbildung 10: Möglicher Neubau mit lärmoptimierten Grundrissen

Die Differenz zwischen Strassen- und Hoffassade kann zwischen 10 und 20 dB(A) betragen (vgl. Abbildung 11). Im vorliegenden Fall würde bereits eine Reduktion um 10 dB(A) am Tag und in der Nacht genügen, um die Anforderungen von Art. 29 LSV zu erfüllen. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die Anforderungen von Art. 29 LSV bezüglich der Einzonung auf der Parzelle 18 (Nr. 8) erfüllt werden können. Bereits mit einer geschlossenen Gebäudeform bzw. optimierten Wohnungsgrundrissen ist eine Pegelreduktion von 10 dB(A) realisierbar. Weitere Optimierungen in der Projektphase könnten den Einsatz von Erkern, Loggien usw. umfassen.

Legende: Lärmreduktion

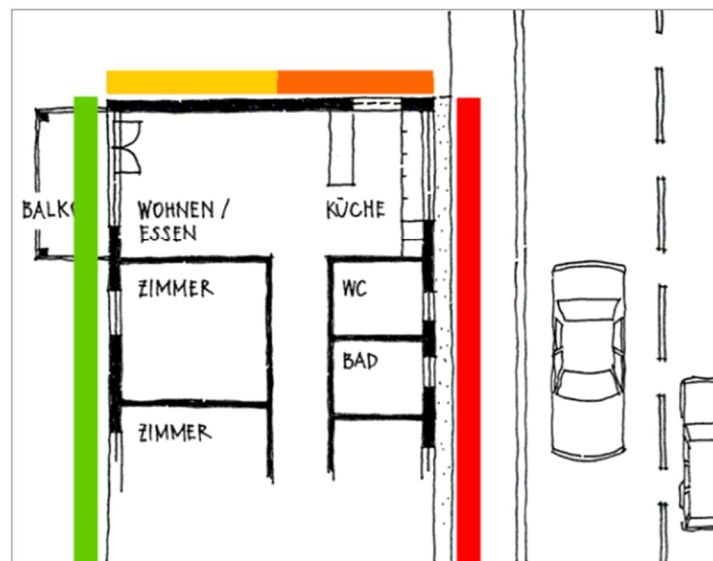


Abbildung 11: Lärmoptimierter Grundriss mit Lärmreduktion in dB (Quelle: «Bauen im Lärm»)

6.1.5 Bereinigung Bauzonenabgrenzungen und Umzonungen

Innerhalb des rechtskräftigen Bauzonenplans sind die Bauzongrenzen 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 Arbeitszone WA3 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.

6.1.6 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 6.1.7). 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 (158 m², Nr. 1, 4, 5, 7) und unverbaut ausgezont (6.7 m², Nr. 2, 3, 6). Der Saldo umfasst eine Fläche von 151 m². In der betroffenen Arbeitszone dürfen nur Tiefbauten erstellt werden (§ 12 Abs. 3 BNO).

- Auf der Parzelle 42 wird eine Fläche von 20 m² (Nr. 18) der Landwirtschaftszone zugewiesen. Der Bauzonenrand folgt neu dem Rand des Vorplatzes.
- Auf der Parzelle 45 wird eine Fläche von insgesamt 1'816 m² (Nr. 15 – 17) der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die bisherige Bauzone ist nicht erschlossen und angesichts der Einwohnerkapazitäten auch nicht notwendig. Mit der geplanten Verlegung des Dorfbachs Busslingen entfällt auch die Notwendigkeit für die Grünzone.
- Auf der Parzelle 463 wird eine Fläche von 36 m² (Nr. 10) für eine Fusswegverbindung eingezont.
- Die Grünzone auf den Parzellen 56 und 583 mit 1'486 m² (Nr. 11 und 12) 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 m² bzw. 6 m² (Nr. 13 und 14).
- 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 m² (Nr. 19 und 20).

Die Änderungen führen zusammen mit der Einzonung bei der Parzelle 18 zu einer Verkleinerung des Baugebiets um 5'679 m² bzw. 0.57 ha (vgl. Abbildung 18). Die Lage und das Ausmass der Änderungen sind auf dem Änderungsplan zum Bauzonenplan vermerkt. Einzonungen sind grün, Auszonungen sind rot dargestellt.

6.1.7 Mehrwertabgabe und Baupflicht

Die Einzonungen bei den Parzellen 18 (Saldo 864 m²) und 731 (176 m²) sind von der Mehrwertabgabe gemäss § 28 BauG betroffen. Die Höhe des Mehrwerts wurde durch die kantonale Steuerverwaltung geschätzt. Der Mehrwert beträgt insgesamt Fr. 886'400.00. Bei einem festgelegten Abgabesatz von 30% beläuft sich die Mehrwertabgabe auf total Fr. 265'920.00. Davon entfallen Fr. 177'280.00 auf die Gemeinde Remetschwil und Fr. 88'640.00 auf den Kanton Aargau. Die betroffenen Grundeigentümer wurden schriftlich vor der öffentlichen Auflage über den Mehrwert und die Abgabe informiert.

Die Gemeinde kann gestützt auf das Baugesetz für bereits bestehende, unverbaute Bauzonen eine Baupflicht verfügen. Während der Nutzungsplanung führte die Gemeinde Gespräche mit den Eigentümern der unverbauten Bauparzellen. Diese führten dazu, dass für die meisten Grundstücke in der Zwischenzeit Bauprojekte geplant und bewilligt wurden. Aus diesem Grund verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung von Baupflichten.

6.1.8 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 einer Dorfzonen im BZP und mit entsprechenden Bestimmungen in der BNO (§ 10 BNO). Die Dorfzone dient dem Erhalt der historischen Ortskerne samt deren Umgebung.

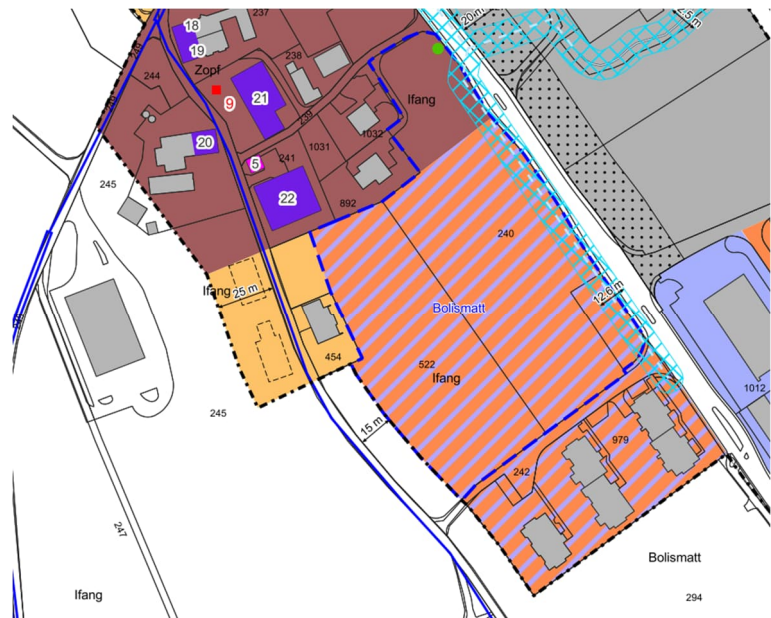
Renovations-, Um- und Neubauten müssen sich in das Ortsbild einpassen. Die Gemeinde ist frühzeitig über Bauvorhaben zu informieren.

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). Die mit dem Gestaltungsplan mögliche Mehrausnutzung bedingt eine besonders gute Bebauung.

Für die Gebiete «Bolismatt», «Buchli» 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.



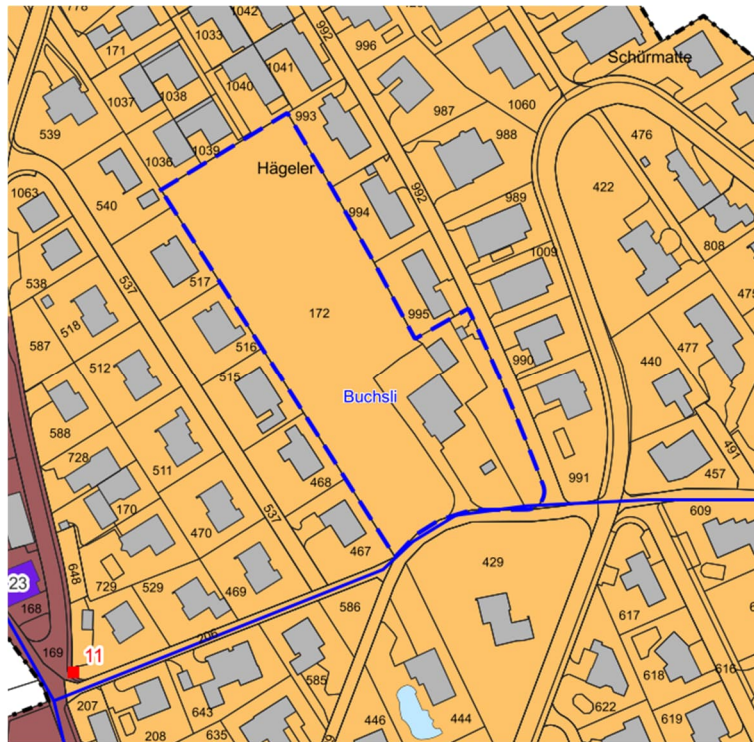


Abbildung 13: Entwicklungsgebiet «Buchsl» mit Gestaltungsplanpflicht (blaue, gestrichelte Bandierung)

Das Gebiet «Buchsl» ist ein 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 (d. h. eine auf die Umgebung Rücksicht nehmende Höhenentwicklung). Die Erschliessung soll gemeinsam erfolgen und es ist eine naturnahe Gestaltung des Freiraums mit minimalen Terrainanpassungen anzustreben.

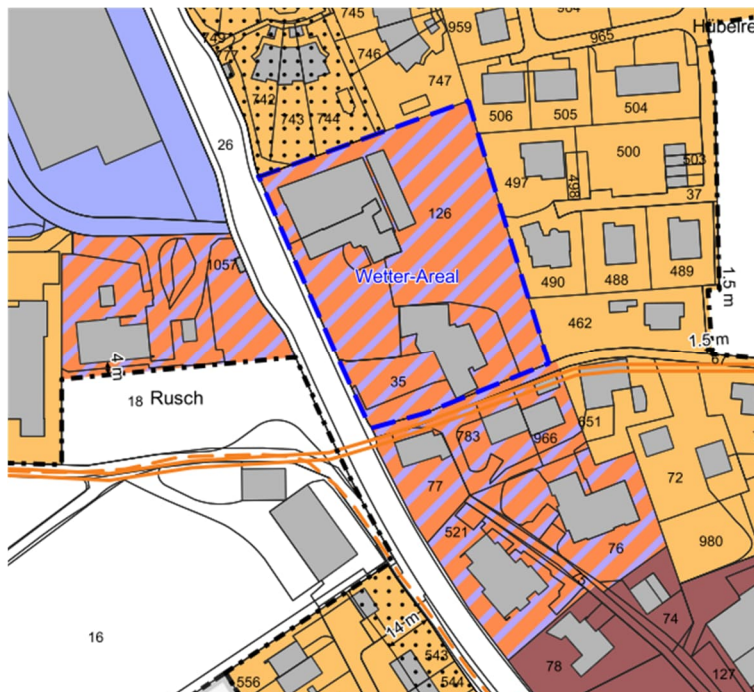


Abbildung 14: Entwicklungsgebiet «Wetter-Areal» mit Gestaltungsplanpflicht (blaue, gestrichelte Bandierung)

Das Gebiet «Wetter-Areal» umfasst eine Fläche von insgesamt 0.5 ha, wovon 0.2 ha unbebaut 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 § 23 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 Arbeitszonen soll die neu eingeführte Grünflächenziffer (§§ 8 und 27 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.

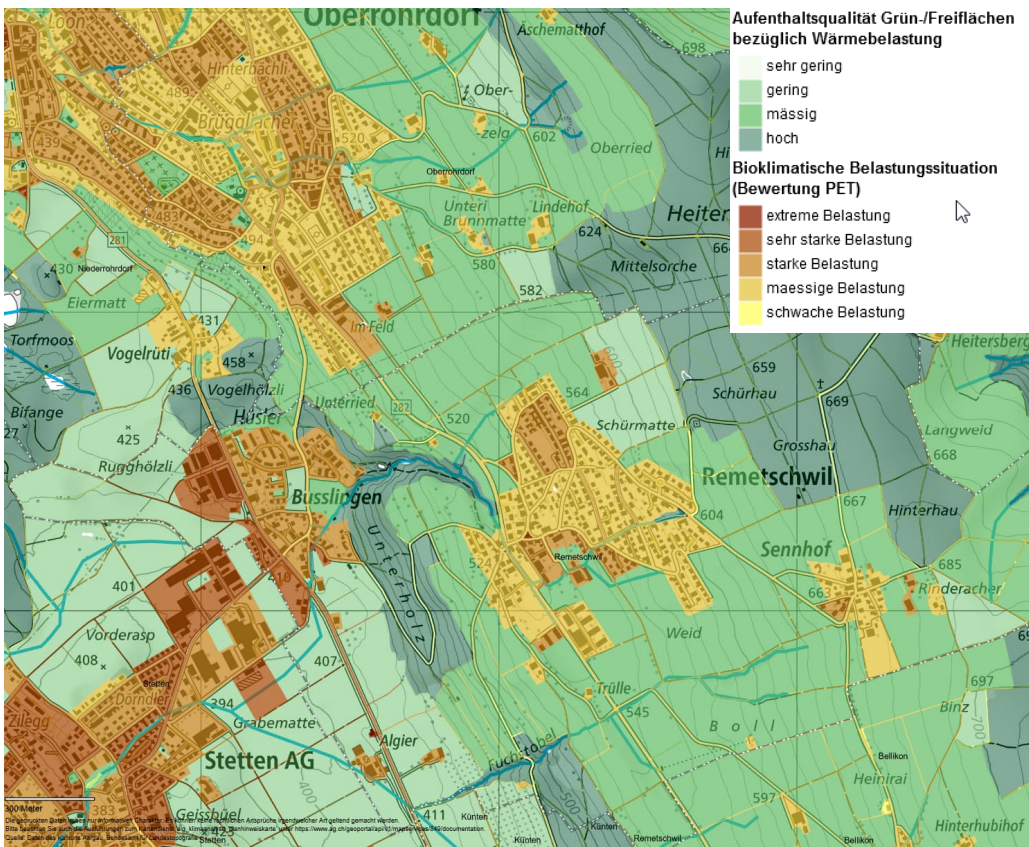


Abbildung 15: Planhinweiskarte am Tag für Remetschwil (Quelle: Kanton Aargau)

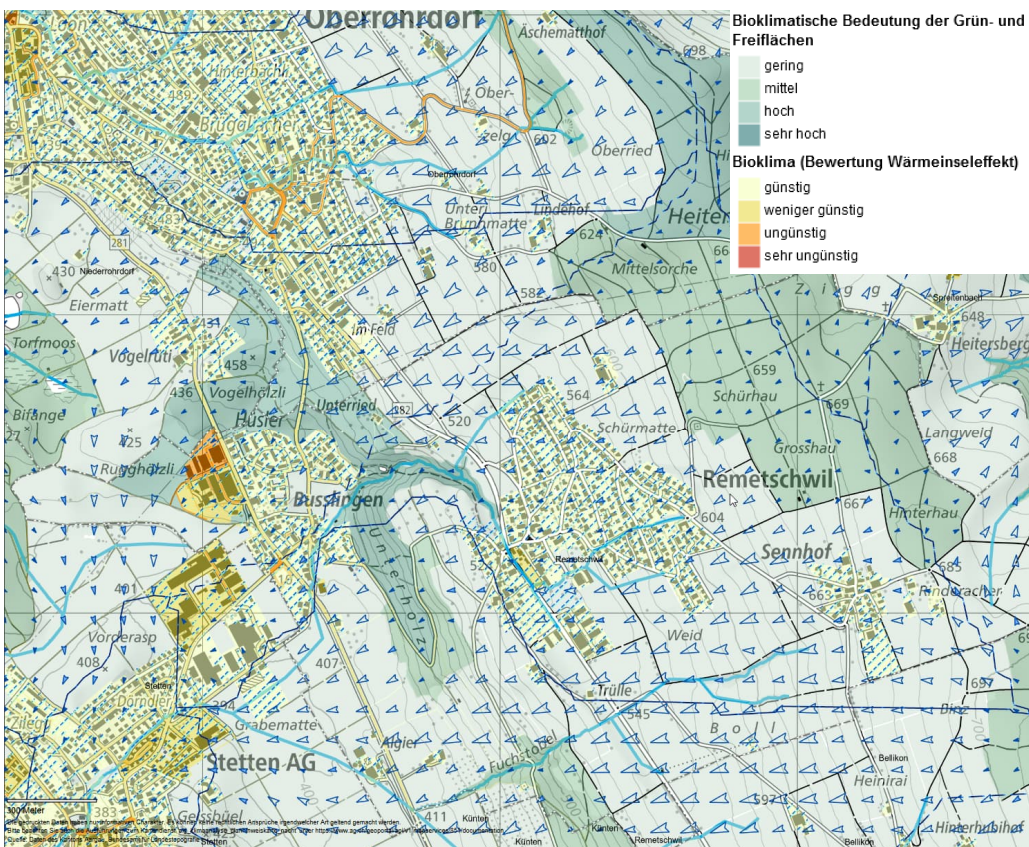


Abbildung 16: Planhinweiskarte in der Nacht für Remetschwil (Quelle: Kanton Aargau)

Die Planhinweiskarte des Kantons zeigen für die Gemeinde Remetschwil unterschiedliche Belastungssituationen am Tag und in der Nacht (vgl. Abbildung 15 und Abbildung 16). 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.

6.1.9 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.

Auf die Umsetzung weiterer Massnahmen aus dem KGV in der BNO (z. B. Befreiung von der Parkplatzerstellung mit Mobilitätskonzept, verbindliche Obergrenze von Parkfeldern) wird verzichtet. Gestützt auf kantonales Recht (§ 43a BauV) kann bei speziellen örtlichen Verhältnissen autoarmes Wohnen realisiert werden. Eine verbindliche Obergrenze für Parkfelder macht für die Gemeinde keinen Sinn, da die Versorgung mit dem öffentlichen Verkehr nicht so stark ausgebaut ist und in der Gemeinde selbst grosse Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplatzangebote und höhere Schulen fehlen. Die Bewohner sind in ihrem Alltag weiterhin stark auf das Auto angewiesen.

Im Rahmen der vorgesehenen Gestaltungsplanungen kann im Einzelfall geprüft werden, ob eine Begrenzung der Anzahl Parkfelder Sinn macht.

6.2 Nutzungsplanung Kulturland

6.2.1 Landwirtschaftszone und Fruchtfolgeflächen

Weite Teile des Gemeindegebiets ausserhalb der Bauzonen werden der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Durch die Bereinigung des Baugebiets (vgl. Kapitel 6.1.5) vergrössert sich die Landwirtschaftszone um 0.57 ha, wovon 0.18 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. Teilbereiche der Parzellen 45 und 178 werden ausgezont. Auf diesen Parzellen befinden sich gemäss dem rechtskräftigen BZP geschützte Hecken. Diese wurden im KLP als geschützte Hecken aufgenommen.

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. § 20 BNO und BZP resp. KLP). Dabei werden die Gewässerräume in Form von flächenhaften, überlagernden Gewässerraumzonen ausgeschieden, die auf die bestehende Grundordnung (d. h. Bauzone oder Landwirtschaftszone) zu liegen kommt. Diese Umsetzung ist gemäss kantonalen 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.

In § 21 BNO werden die Abstände gegenüber offenen Gewässern im Kulturlandplan mit einer Sohlenbreiten von weniger als 2 m festgelegt.

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

Abschnitt	Erläuterungen
Bächlihaubach	
Innerhalb Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraumbreite 12.5 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – Der Gewässerraum wird auch in der Landschaftsschutzzone ausgedehnt, nicht jedoch im Wald
<i>Erläuterungen zur Gewässerraumfestlegung</i>	<p>Der Bächlihaubach entspringt westlich des Ortsteils Sennhof und fliesst in nördlicher Richtung nach Spreitenbach. Für den eingedolten Abschnitt (bis zum Waldrand) setzt sich der Gewässerraum aus der Breite der Bachleitung und einem beidseitigen Streifen von je 6 m zusammen. Innerhalb des Walds wird auf die Festsetzung eines Gewässerraums verzichtet, weil die Fläche durch die Waldgesetzgebung ausreichend geschützt ist. Die Ökomorphologie des Fliessgewässers innerhalb des Walds ist wenig beeinträchtigt.</p>
Bifangbach	
Innerhalb Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 12.5 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse
Innerhalb Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 12.5 m – Parzelle 1066: 13.6 m (Gerinnesohlenbreite 1.6 m) – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – kein Gewässerraum im Wald
<i>Erläuterungen zur Gewässerraumfestlegung</i>	<p>Der Bifangbach verläuft vom Bifang-Quartier in südwestlicher Richtung und mündet in den Dorfbach. Er ist auf weiten Teilen eingedolt und nur im untersten Abschnitt offen. Die Gewässerraumbreite setzt sich aus der Bachleitung und einem beidseitigen Streifen von 6 m zusammen. Ab der Parzelle 1066 erfolgt aufgrund einer höheren Gerinnesohlenbreite eine Vergrösserung des Gewässerraums von 12.5 m auf 13.6 m. Innerhalb des Walds wird auf den Gewässerraum verzichtet.</p>
Dorfbach Busslingen	
Innerhalb Bauzone	<ul style="list-style-type: none"> – Hauptstrasse/Parzelle 177: Gewässerraum 12.6 m (Dolung 60 cm) – Ortsteil Busslingen: 13 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse
Innerhalb Kulturland	<ul style="list-style-type: none"> – Gewässerraum 12.6 m (Dolung 50 cm bzw. 60 cm) – Parzelle 45: 13 m – symmetrische Festlegung entlang Bachachse – kein Gewässerraum im Wald
<i>Erläuterungen zur Gewässerraumfestlegung</i>	<p>Der Dorfbach Busslingen speist sich aus mehreren Zuflüssen im Ortsteil Remetschwil und führt von Ost nach West Richtung Busslingen. Entlang der Dolung von 60 cm Breite wird ein 12.6 m breiter Gewässerraum festgelegt. Innerhalb des Ortskerns verläuft das Gewässer teilweise offen. Hier wird ein durchgehender Gewässerraum von 13 m Breite festgelegt. Innerhalb des Walds wird auf den Gewässerraum verzichtet.</p>

Das Projekt «Renaturierung und Hochwasserschutzmassnahmen Dorfbach Busslingen» ist aktuell in Erarbeitung. Es liegt jedoch noch keine rechtskräftige Projektgenehmigung vor. Somit richtet sich der Gewässerraum nach dem aktuellen Verlauf des Dorfbachs. Die Bereinigung des Gewässerraums gemäss dem obigen Projekt wird im Rahmen einer Teilländerung nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen.

Fuchstobelbach (inkl. Zuflüsse)

- Innerhalb Kulturland
- Gewässerraumbreite 13.2 m (Gerinnesohlenbreite 1.2 m)
 - Parzelle 117: 12.7 m (Dolung 70 cm)
 - symmetrische Festlegung entlang Bachachse
 - Der Gewässerraum wird auch in der Landschaftsschutzzone aus-
geschieden, nicht jedoch im Wald

Erläuterungen zur Gewässerraumfestlegung

Der Fuchstobelbach verläuft von Ost nach West und ist teilweise eingedolt. Der Gewässerraum wird in Abhängigkeit der Sohlenbreite bzw. der Bachleitung mit 13.2 m bzw. 12.7 m festgelegt. Innerhalb des Walds wird auf den Gewässerraum verzichtet.

Husmattbach

- Innerhalb Bauzone
- Gewässerraum 12.5 m
 - symmetrische Festlegung entlang Bachachse
 - Der Gewässerraum wird auch in der Grünzone ausgeschieden
- Innerhalb Kulturland
- Gewässerraum 12.5 m
 - symmetrische Festlegung entlang Bachachse

Erläuterungen zur Gewässerraumfestlegung

Der Husmattbach verläuft durch das Baugebiet von Remetschwil und mündet in den Dorfbach. Er ist teilweise eingedolt und teilweise offen. In der Nutzungsplanung wird ein durchgehender Gewässerraum von 12.5 m Breite festgelegt (Breite Bachleitung/Sohle + beidseitiger Streifen von je 6 m).

Unterholzbach

- Innerhalb Kulturland
- Gewässerraum 12.5 m
 - symmetrische Festlegung entlang Bachachse
 - Der Gewässerraum wird auch in der Landschaftsschutzzone aus-
geschieden, nicht jedoch im Wald

Erläuterungen zur Gewässerraumfestlegung

Der Unterholzbach verläuft entlang der Grenze zur Gemeinde Bellikon und ist grösstenteils eingedolt. Der Gewässerraum umfasst die Bachleitung und einen beidseitigen Streifen von je 6 m Breite. Innerhalb des Walds wird auf den Gewässerraum verzichtet.

Weidbach

- Innerhalb Bauzone
und Kulturland
- Gewässerraum 12.5 m
 - symmetrische Festlegung entlang Bachachse

Erläuterungen zur Gewässerraumfestlegung

Der kurze Weidbach ist eingedolt und mündet in den Husmattbach. Der Gewässerraum wird basierend auf der Bachleitung und einem beidseitigen Streifen von je 6 m Breite festgelegt.

Tobelacherbach

- Innerhalb Kulturland
- Gewässerraumbreite 12.5 m
 - symmetrische Festlegung entlang Bachachse
 - Der Gewässerraum wird auch innerhalb der Naturschutzzone aus-
geschieden, nicht jedoch im Wald

*Erläuterungen zur
Gewässerraumfestlegung*

Für den Tobelacherbach wird ein durchgehender Gewässerraum von 12.5 m Breite festgelegt (bestehende Gerinnesohle + 2 x 6 m). Auf eine Reduktion des Gewässerraums entlang des kurzen eingedolten Abschnitts auf 11 m wird verzichtet. Beim westlichen Gerinne gemäss amtlicher Vermessung handelt es sich nicht um ein öffentliches Gewässer. Entsprechend kann auf den Gewässerraum verzichtet werden. Innerhalb des Walds wird kein Gewässerraum festgelegt.

6.3.2 Hochwassergefahren

Führen aktuell laufende wasserbauliche Massnahmen in den nächsten fünf Jahren zu einer Veränderung der Gefahrensituation, so wird der Hochwasserschutz durch kantonale Bestimmungen (§ 36c BauV) übergeordnet geregelt. Aufgrund des Projekts «Renaturierung und Hochwasserschutz Dorfbach Busslingen» wird sich die Hochwassergefahrensituation in der Gemeinde Remetschwil in naher Zukunft entschärfen. Dies führt dazu, dass die aktuelle Gefahrenkarte Hochwasser nicht auf dem Bauzonenplan abgebildet wird und in der BNO keine Bestimmungen zum Hochwasserschutz aufgeführt 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 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 kantonaler 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 7 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. Für das Gebiet «Bolismatt» wird zur

Qualitätssicherung ein Konkurrenzverfahren vorgeschrieben. 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 26 BNO)

Bauzonen

Bei der Bauzonensystematik gibt es nur eine kleine Veränderung: Die bestehende Kernzone K im Ortsteil Bussslingen wird aufgehoben. Der historische Teil des Ortskerns wird der Dorfzone zugewiesen, die übrigen Grundstücke der Wohn- und Arbeitszone WA3 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 Arbeitszonen 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 (§ 10 BNO) wurden ergänzt. Der Ortsteil Sennhof wird neu auch der Dorfzone zugewiesen. Absatz 4 enthält spezifische Vorgaben zum Sennhof (u. a. Abbruchverbot), Absatz 5 zu Neu- und Ersatzneubauten. Bei den weiteren Anpassungen geht es vor allem um Anforderungen an das Baugesuchsverfahren und die entsprechenden Unterlagen. Gemäss Absatz 2 gewährleistet der Gemeinderat die fachliche Beratung der Gesuchsteller.

Aufgrund der unterschiedlichen Parzellen- bzw. Gebäudegrössen wird auf eine pauschale Vorgabe zum Nutzungsmass für die Dorfzone verzichtet. Generell ergibt sich das Nutzungsmass aufgrund des Bestands (Abbruchverbot in § 10 Abs. 4 BNO) und die Vorgaben zur Einordnung von Neu- und Ersatzbauten (§ 10 Abs. 5 BNO).

In der Wohn- und Arbeitszone WA3 «Bolismatt» soll neu ein Standort für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung bis maximal 3'000 m² ermöglicht werden (§ 11 BNO). Der Standort befindet sich neben den historischen Ortskern von Remetschwil an der Hauptstrasse und in der Nähe von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Die Parzellen sind unbebaut und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Mit der Bolismattstrasse besteht bereits ein leistungsfähiger Anschluss an das Kantonsstrassennetz.

Die Voraussetzungen für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung gemäss kantonalem Richtplan (vgl. Richtplankapitel S 3.1) sind gegeben: Mit der Bolismattstrasse besteht eine angemessene Erschliessung ab dem Kantonsstrassennetz. Der durchschnittliche Tagesverkehr auf der Hauptstrasse (K411) beträgt 2025 rund 6'800 Fahrzeuge/Tag⁵ (hochgerechnet), was deutlich unter der Kapazitätsgrenze einer Kantonsstrasse liegt. Der Standort ist mit dem ÖV und dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossen und befindet sich neben dem historischen Ortskern von Remetschwil. Die Einpassung der Überbauung ins Ortsbild wird durch die Gestaltungsplanpflicht gewährleistet.

Mit dem neuen Standort soll die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen werden, um die Bevölkerung von Remetschwil mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs auszustatten. Aktuell fehlen solche Nutzungen in der Gemeinde Remetschwil.

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 Bauzontrand. Die Bestimmungen zur Grünzone werden präzisiert (§ 14 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 fünf überlagernde Schutzzonen auf: Die Landschaftsschutzzone (§ 17 BNO), die Pufferzone (§ 18 BNO), die Naturschutzzone im Wald (§ 19 BNO), den Hochstammobstbestand (§ 20 BNO) und die Gewässerraumzone (§ 21 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).

In den Gebieten «Algier», «Heitimoos» und «Sorche» bestehen drei aktive Landwirtschaftsbetriebe, die ganz oder teilweise von der Landschaftsschutzzone betroffen sind. Mit dem Symbol «L» wird signalisiert, dass bei diesen Betrieben auch innerhalb der Landschaftsschutzzone neue Bauten und Anlagen bewilligt werden können. Es gelten jedoch hohe Anforderungen an die Gestaltung und Einpassung der Bauten in die Landschaft.

Alle drei Betriebe sind schon seit Jahrzehnten an den vorliegenden Standorten tätig und weisen kompakte Hofstrukturen auf. Diese gilt es bei Neubauten weiterzuführen. Eine Verlagerung der drei Standorte ausserhalb der Landschaftsschutzzone wäre mit grossem Aufwand verbunden und brächte die Betriebe in unmittelbare Nähe zum Siedlungsgebiet. Die Standorte sind historisch gewachsen, haben Entwicklungspotenzial und

⁵ Zählstelle Nr. 917, DTV 2019: 5'952, Wachstum: 2% pro Jahr

befinden sich in ausreichender Distanz zum Siedlungsgebiet. Es ist sachgerecht, wenn sie sich innerhalb der Landschaftsschutzzone entwickeln können.

Mit der Festlegung von Pufferzonen wird der Eintrag schädlicher Stoffe in die Naturschutzzone verhindert. Für Biotop von nationaler und kantonaler Bedeutung definiert der Kanton die ökologisch ausreichenden Pufferbreiten. Bei Naturschutzzone von lokaler Bedeutung sind die Gemeinden für die Bemessung der Pufferzonen zuständig. Vorliegend werden entlang der Heuwiesen/Weiden, Magerwiesen und bei der Schutzzone «Fachere» 3 m bzw. 6 m breite Pufferzonen (vgl. KLP) ausgeschieden, die der Landwirtschaftszone überlagert sind. Die 3 m orientieren sich an der Mindestbreite gemäss der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV) für Pufferstreifen ohne Dünger und Spritzmittel. Entlang der westlichen Grenze der Parzelle 312 wird ein Pufferstreifen von 6 m ausgeschieden. Damit soll der bisherige Puffer zur Obstanlage sichergestellt werden.

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 (§§ 27 bis 32 BNO)

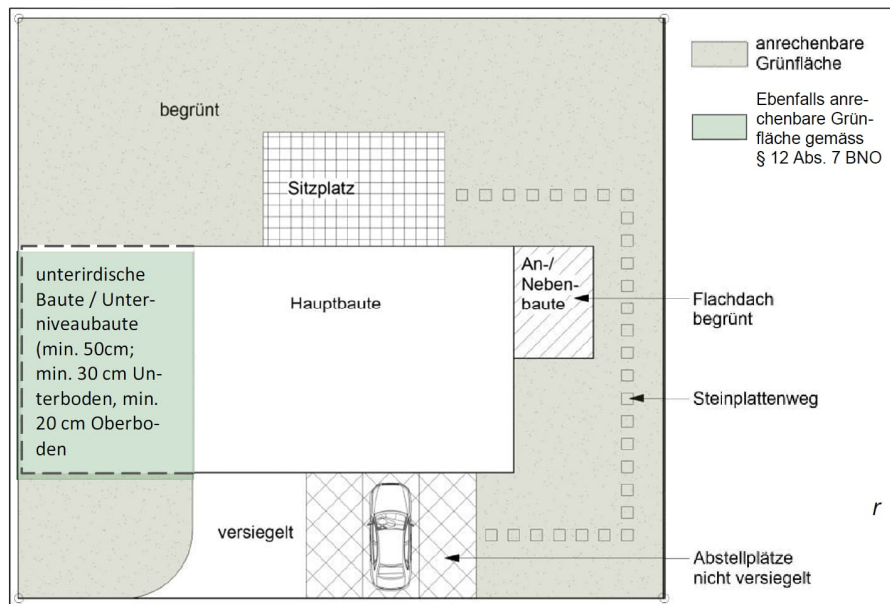


Abbildung 17: GZ und anrechenbare Flächen

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 17). Dazu muss aber die Überdeckung die Funktion eines gewachsenen Bodens übernehmen können. In § 28

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 § 29 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 m² in den Zonen W3 und WA3 zugelassen sind (§ 31 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 (§§ 33 bis 43 BNO)

Erschliessung, technische Anforderungen

In der BNO wird neu ein Artikel zum Thema Energie (§ 34 BNO) aufgenommen. Dabei geht es um Vorgaben für Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten im Rahmen von Gestaltungsplänen. 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 Berechnung des Parkfelder-Angebots für Personenwagen ist in § 42 geregelt. Darin ist auch eine Obergrenze für die Erstellung privater Parkfelder enthalten. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen zusätzliche oder weniger Parkfelder verlangen und bewilligen. Eine Bewilligung zusätzlicher Parkfelder könnte z. B. zu Gunsten von Nacharbeit, Dienstfahrzeugen, Fahrzeugen mit Wechselnummer etc. erfolgen. Eine Reduktion von Parkfeldern kann z. B. verlangt werden, um aufgrund einer starken Innenentwicklung das Strassennetz vor einer Überlastung zu schützen (z. B. bei Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen).

In der BNO enthalten sind zudem Vorgaben zur Anordnung der Parkfelder (§ 43 BNO).

6.4.5 Schutzvorschriften (§§ 44 bis 49 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 zu den Siedlungsrändern (§ 46 BNO) und zur Dachbegrünung (§ 48 BNO) ergänzt. Die letzten beiden Vorschriften dienen einerseits dem Schutz des Ortsbildes und andererseits der Förderung der Biodiversität bzw. einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung.

Umweltschutz

§ 49 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 (§ 50 BNO)

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

6.4.7 Schluss- und Übergangsbestimmungen (§§ 51 und 53 BNO)

Die hängigen Baugesuche werden nach § 52 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.

Anhang II enthält eine Abbildung zur Höhenbeschränkung gemäss § 11 BNO. Diese dient dem Schutz der Moränenkrete im Gebiet «Bolismatt».

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

Anhang IV veranschaulicht die anrechenbaren Grünflächen im Zusammenhang mit der Bestimmung der Grünflächenziffer gemäss § 28 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 V 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 WA3
- 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 62.06 ha auf (vgl. Tabelle Tabelle 6). Davon sind 54.56 ha überbaut bzw. zonenkonform genutzt und 7.50 ha unüberbaut bzw. stehen einer zukünftigen Überbauung zur Verfügung. Die unüberbauten Flächen umfassen rund 5.64 ha Wohn- und Mischzonen, 0.48 ha Arbeitszone und 1.38 ha Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen⁶.

⁶ Stand Entwurf Bauzonenplan Oktober 2024 (inkl. Berücksichtigung laufender Projekte)

Kommunale Nutzungszone	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)	Änderungen (ha)
Wohn- und Mischzonen				
Landhauszone L	2.07	0.00	2.07	0.02
Wohnzone W2	32.74	3.07	35.81	-0.21
Wohnzone W3	1.33	0.00	1.33	0.00
Kernzone K	0.00	0.00	0.00	-1.46
Dorfzone D	10.46	0.97	11.43	0.69
Wohn- und Arbeitszone WA3	1.31	1.60	2.91	1.02
Total Wohn- und Mischzonen	47.91	5.64	53.55	0.06
Übrige Nutzungszonen				
Arbeitszone A	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
Total übrige Zonen	6.65	1.86	8.51	-0.62
Total Bauzonenplan	54.56	7.50	62.06	-0.57

Tabelle 6: 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).

7.1.2 Bauzonenabgrenzung

Gegenüber dem rechtskräftigen Bauzonenplan wird die Fläche der Bauzonen um 0.57 ha verringert. Dies ist auf verschiedene Auszonungen zurückzuführen. Der Saldo des Flächenabtausches ist in Abbildung 18 enthalten. Die einzelnen Ein- und Auszonungen können dem Änderungsplan zum BZP mit Flächenangaben entnommen werden.

Die Ein- und Auszonungen führen in der Bilanz zu einer Vergrößerung der Fruchtfolgeflächen (FFF) um 0.18 ha. Dabei wurde die Bodenqualität der einzuzonenden Flächen gemäss den kantonalen Angaben (Quelle: AGIS) ermittelt und keine vertiefenden Untersuchungen durchgeführt.

Gebiet/Bezeichnung	Bauzonen werden eingezont gemäss den Planungsanweisungen 1.2 und 3.5	Flächenbilanz räumlich angeordnetes Siedlungsgebiet	FFF-Bilanz
Planungsanweisung 1.2			
Nr. 1, Parzelle 129	+/- 0 m ²	+/- 0 m ²	--
Nr. 2, Parzelle 129	- 1 m ²	- 1 m ²	--
Nr. 3, Parzelle 535	- 1 m ²	- 1 m ²	--
Nr. 4, Parzelle 535	+ 36 m ²	+ 36 m ²	--
Nr. 5, Parzelle 22	+ 84 m ²	+ 84 m ²	--
Nr. 6, Parzelle 22	- 5 m ²	- 5 m ²	--
Nr. 7, Parzelle 22	+ 38 m ²	+ 38 m ²	--
Nr. 8, Parzelle 18	+ 910 m ²	+ 910 m ²	--
Nr. 9, Parzelle 18	- 46 m ²	- 46 m ²	--
Nr. 10, Parzelle 463	+ 36 m ²	+ 36 m ²	--
Nr. 11, Parzelle 583	- 106 m ²	- 106 m ²	--
Nr. 12, Parzelle 56	- 1'380 m ²	- 1'380 m ²	+ 1'380 m ²
Nr. 15, Parzelle 45	- 1'097 m ²	- 1'097 m ²	--
Nr. 16, Parzelle 45	- 706 m ²	- 706 m ²	--
Nr. 17, Parzelle 45	- 13 m ²	- 13 m ²	--
Nr. 19, Parzelle 732	- 1'272 m ²	- 1'272 m ²	+ 370 m ²
Nr. 20, Parzelle 178	- 2'298 m ²	- 2'298 m ²	--
Nr. 21, Parzelle 731	+ 176 m ²	+ 176 m ²	--
Total/Saldo	- 5'645 m²	- 5'645 m²	+ 1'750 m²
Planungsanweisung 3.5			
Nr. 13, Parzelle 514	- 20 m ²	- 20 m ²	--
Nr. 14, Parzelle 514	+ 6 m ²	+ 6 m ²	--
Nr. 18, Parzelle 43	- 20 m ²	- 20 m ²	--
Total/Saldo	- 34 m²	- 34 m²	0 m²
Gesamt-Total/-Saldo	- 5'679 m²	- 5'679 m²	+ 1'750 m²

Abbildung 18: Übersicht Ein- und Auszonungen (Quelle: Metron)

7.1.3 Fassungsvermögen

Die maximale theoretische Gesamtkapazität der Gemeinde liegt bei rund 2'600 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	WA3/D	1.51	120	121	181
Buchsli	W2	0.78	75	39	59
Wetter-Areal	WA3	0.17	75	9	13
Total Areal Schlüsselgebiet		2.46	103	169	253

Tabelle 7: Übersicht Schlüsselgebiet, R¹
(Quelle: Metron)

Weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	Bruttofläche (ha)	Einwohnerdichte 2040 (E/ha)	Anzahl Einwohner realisierbar
Wohnzone W2	2.29	40	92
Dorfzone D	0.80	100	44
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	3.09	44	136

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
Total Areal Schlüsselgebiet	2.46	169	253
Total weitere unüberbaute Wohn- und Mischzonen	3.09	136	136
Total unüberbaute Wohn- und Mischzonen	5.55	305	389
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	2.07	25	51	41	3
Wohnzone W2	32.74	40	1'310	1'271	12
Wohnzone W3	1.33	109	145	145	0
Dorfzone D	10.46	49	516	477	12
Wohn- und Arbeitszone WA3	1.31	109	143	57	26
Total	47.91	45	2'165	1'991	52

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	47.91	2'043	2'165
Total Wohn- und Mischzonen (über- und unüberbaut)	53.46	2'348	2'554
Einwohnerdichte in den Wohn- und Mischzonen		44	48

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. 48 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 ⁷	2037	2040
Einwohner in WM-Zonen heute / Kapazität in 15 Jahren / 2040	1'991	2'348	2'554
Einwohner ausserhalb WM-Zonen	95	95	95
Einwohner Gemeinde heute / Kapazität in 15 Jahren / 2040	2'086	2'443	2'649
Planungsannahme Einwohner in 15 Jahren (Kantonaler Richtplan)		2'280	2350

Tabelle 12: Fassungsvermögen Entwurf
Bauzonenplan (Quelle: Metron)

Die Einwohner-Kapazitäten der Gemeinde Remetschwil liegen knapp unter den Berechnungen des Kantons von 2'654 Einwohnern. Die neue Nutzungsplanung weist einen gewissen Überhang an Kapazitäten auf. Dieser beträgt für das Jahr 2037 163 Einwohner und für das Jahr 2040 299 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 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.

Für die Baugruppe 0.1 im Ortsteil Sennhof gilt das Erhaltungsziel A (vgl. Abbildung 19). Das bedeutet, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und störende Eingriffe zu beseitigen sind. Bei der Erstellung des ISOS im Jahr 1975 war die Umgebung des Sennhofs weitgehend unbebaut. Entsprechend wurde eine Umgebungs-

⁷ Bevölkerungszahl per November 2022

zone I mit dem Erhaltungsziel a (d. h. Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche) definiert.

Die ISOS-Bestimmungen für den Ortsteil Sennhof werden so umgesetzt, dass die Abgrenzung der Dorfzone der Baugruppe aus dem ISOS entspricht. Innerhalb der Dorfzone gilt gemäss § 10 Abs. 4 BNO grundsätzlich ein Abbruchverbot für Gebäude. Zudem ist die Umgebung zu erhalten. Abbrüche sind nur in bestimmten Fällen und gestützt auf ein Fachgutachten möglich. Die Vorgaben zur Umgebungszone I können nicht mehr umgesetzt werden: In den letzten 50 Jahren ist um das Erhaltungsgebiet ein Ring bestehend aus Einfamilienhäusern entstanden (Landhauszone gemäss § 9 BNO, gelbe Fläche in Abbildung 19). Auf die ISOS-Vorgaben wird aber insofern Rücksicht genommen, als in § 9 Abs. 2 BNO festgelegt wird, dass die Gebäude in der Nähe der Dorfzone Sennhof sich so in die Umgebung einordnen müssen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

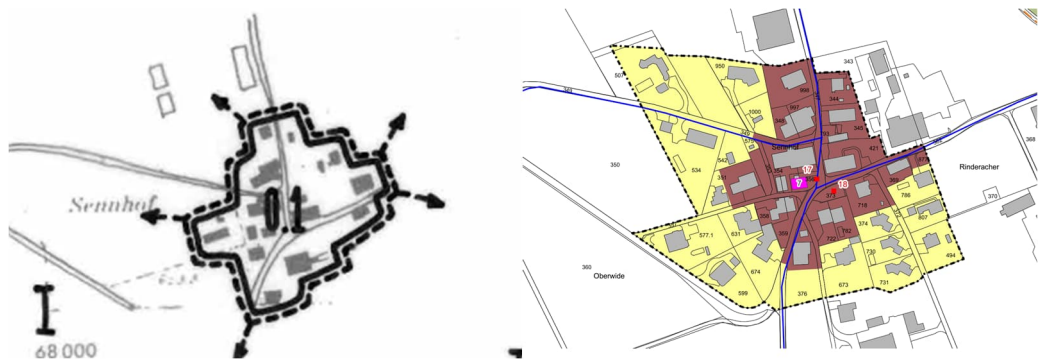


Abbildung 19: Erhaltungsgebiet gemäss ISOS (links) und Ausschnitt Bauzonenplan (rechts)

7.2.3 Historische Gärten

Die von ICOMOS⁸ 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 Gärten.

Die im Jahr 1995 erstellte Liste für Remetschwil umfasst sechs Gärten und Anlagen. Zwei Objekte (Nr. 2 und 6) sind nicht mehr vorhanden, das Objekt Nr. 4 nur noch teilweise. Mit der neuen Nutzungsplanung werden Gärten in der Dorfzone neu als zu erhaltende Elemente aufgeführt (§ 10 Abs. 1 und 4 BNO). Gleichzeitig werden in den kommunalen Sondernutzungsplanungen (vgl. Kapitel 2.4) strassenbildende Bereiche definiert, die es zu erhalten gilt. Dazu gehören auch die verbleibenden Gärten gemäss ICOMOS. Auf zusätzliche Schutzbestimmungen wird verzichtet.

7.2.4 Arbeitsplatzstandorte

Die bestehenden Arbeitsplatzstandorte werden mit der Nutzungsplanung gesichert. Für ortsansässige und neue Betriebe stehen insgesamt 0.48 ha an unüberbauten Gewerbe-zonen 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 «Bolismatt» könnte ein potenziell neuer Standort für publikumsorientierte und gewerbliche Nutzungen entstehen.

⁸ Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

7.2.5 Archäologie

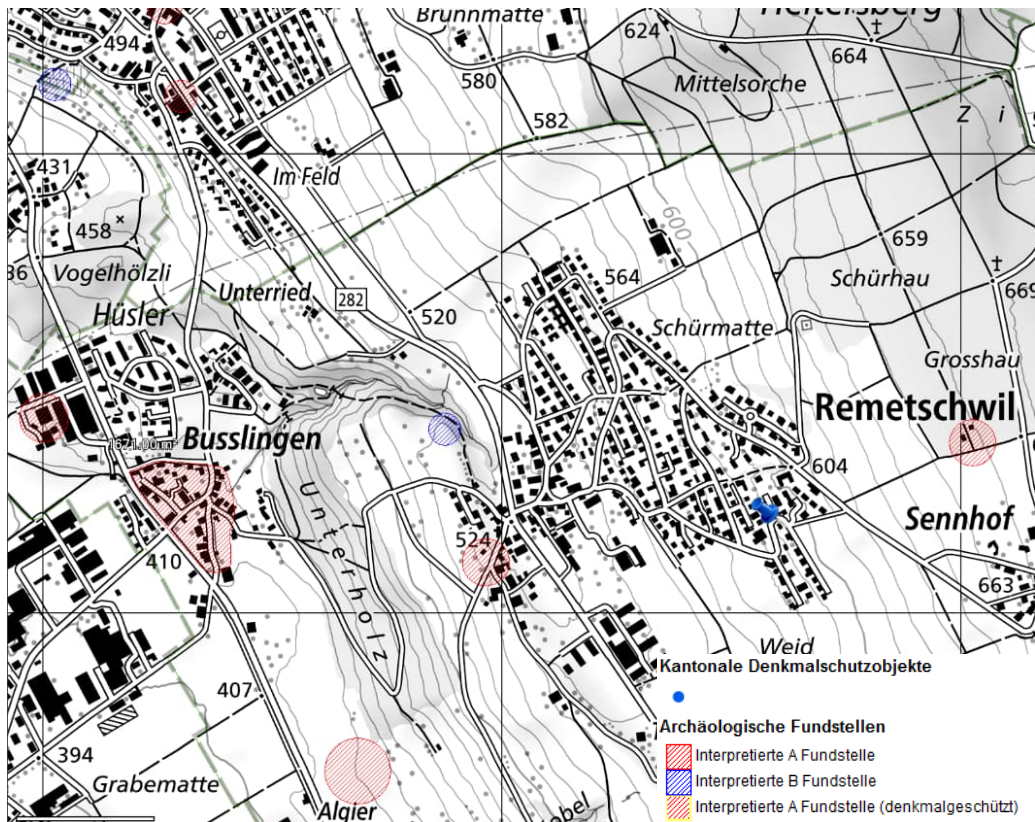


Abbildung 20: Archäologische Fundstellen
Remetschwil und Umgebung
(Quelle: Kanton Aargau)

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 20) ist unerlässlich.

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).

7.2.6 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 Nutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen

Mit der neuen BNO werden differenzierte Bestimmungen zu Verkaufsgeschäften festgelegt. In den Dorfzonen in Remetschwil, Busslingen und Sennhof wird die Verkaufsfläche auf 500 m² pro Standort beschränkt. Dieser Wert reicht für kleinere Verkaufsgeschäfte wie z. B. einen Lebensmittelladen. Ausserhalb der Dorfzone werden zwei Standorte für mittelgrosse Verkaufsnutzungen festgelegt: Einer befindet sich in der Wohn- und Arbeitszone WA3 im Gebiet «Bolismatt», der zweite in der Arbeitszone Remetschwil. Mit dem Eintrag in der WA3 soll die Grundlage dafür geschaffen werden, dass sich im Rahmen der Arealentwicklung «Bolismatt» mehrere Verkaufsgeschäfte an zentraler Lage in Remetschwil ansiedeln können. Der Standort in der Arbeitszone Remetschwil dient der

Sicherung der bestehenden Autogarage mit ihren grossflächigen Aussenanlagen. Die mittelgrosse Verkaufsnutzung ist an die bestehende Nutzung (d. h. Garage) gebunden.

7.4.5 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 total 0.57 ha, wovon 0.18 ha FFF. Von den 14 aktiven Landwirtschaftsbetrieben befinden sich drei Betriebe ganz bzw. teilweise in der Landschaftsschutzzone (Algier 20, Algier 21 und Birkenhof 338). Damit sich diese Betriebe weiterentwickeln können, werden ihre Standorte mit dem Symbol «L» gekennzeichnet. Die baulichen Möglichkeiten an diesen Standorten sind in § 17 Abs. 2 BNO geregelt.

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.

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. Konkrete Aufwertungsprojekte werden im Einzelfall mit dem zuständigen Kreisforstamt besprochen.

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.

In der Gemeinde Remetschwil befindet sich der Generelle Entwässerungsplan der 2. Generation (GEP 2) in Bearbeitung. Bei der Änderung von Bauzonen sind die Auswirkungen und der Handlungsbedarf in der Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung zu prüfen. Die erwähnten Auswirkungen und der Handlungsbedarf werden im GEP 2 aufgezeigt 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 Busstlingen	12
Abbildung 2: REL – Situationsplan Ortsteile Remetschwil und Sennhof	12
Abbildung 3: Übersicht Entwicklungsgebiete	13
Abbildung 4: Situationsplan Renaturierung und Hochwasserschutz Dorfbach Busstlingen (Stand: Auflageprojekt)	15
Abbildung 5: Bereinigung Bauzonen bei Parzelle 45 (Quelle: Metron)	16
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2022 in absoluten Zahlen (Quelle: Kanton Aargau)	18
Abbildung 7: Auszug Richtplankarte Kanton Aargau (Quelle: Kanton Aargau/AGIS)	21
Abbildung 8: Auszug REK Baden Regio, Teilplan Siedlung (Quelle: Baden Regio)	22
Abbildung 9: Ein- und Auszonung Parzelle 18, Ausschnitt Änderungsplan zum Bauzonenplan	30
Abbildung 10: Möglicher Neubau mit lärmoptimierten Grundrissen	32
Abbildung 11: Lärmoptimierter Grundriss mit Lärmreduktion in dB (Quelle: «Bauen im Lärm»)	32
Abbildung 12: Entwicklungsgebiet «Bolismatt» mit Gestaltungsplanpflicht (blaue, gestrichelte Bandierung)	35
Abbildung 13: Entwicklungsgebiet «Buchslü» mit Gestaltungsplanpflicht (blaue, gestrichelte Bandierung)	36
Abbildung 14: Entwicklungsgebiet «Wetter-Areal» mit Gestaltungsplanpflicht (blaue, gestrichelte Bandierung)	36
Abbildung 15: Planhinweiskarte am Tag für Remetschwil (Quelle: Kanton Aargau)	38
Abbildung 16: Planhinweiskarte in der Nacht für Remetschwil (Quelle: Kanton Aargau)	38
Abbildung 17: GZ und anrechenbare Flächen	46
Abbildung 18: Übersicht Ein- und Auszonungen (Quelle: Metron)	51
Abbildung 19: Erhaltungsgebiet gemäss ISOS (links) und Ausschnitt Bauzonenplan (rechts)	55
Abbildung 20: Archäologische Fundstellen Remetschwil und Umgebung (Quelle: Kanton Aargau)	56

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: Anpassung Vorlage Nutzungsplanung aufgrund kantonaler Vorprüfung	26
Tabelle 6: Übersicht Entwurf Bauzonenplan 2022 (Quelle: Metron)	50
Tabelle 7: Übersicht Schlüsselgebiet, R ¹ (Quelle: Metron)	52

Tabelle 8: Übersicht weitere Wohn- und Mischzonen ohne Schlüsselgebiete, R (Quelle: Metron)	52
Tabelle 9: Zusammenzug unüberbaute Wohn- und Mischzonen (Quelle: Metron)	52
Tabelle 10: Übrige überbaute Wohn- und Mischzonen, I (Quelle: Metron)	53
Tabelle 11: Realisierbares Fassungsvermögen in 15 Jahren in den Wohn- und Mischzonen, R+I (Quelle: Metron)	53
Tabelle 12: Fassungsvermögen Entwurf Bauzonenplan (Quelle: Metron)	54



Anhang

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

Kommunale Nutzungszone	Bruttofläche überbaut (ha)	Bruttofläche unüberbaut (ha)	Total (ha)
Wohn- und Mischzonen			
Landhauszone L	2.05	0.00	2.05
Wohnzone W2	32.77	3.25	36.02
Wohnzone W3	1.33	0.00	1.33
Kernzone K	1.37	0.09	1.46
Dorfzone D	6.58	0.77	7.35
Dorfzone Sennhof DS	3.17	0.22	3.39
Wohn- und Gewerbezone W3	0.56	1.33	1.89
Total Wohn- und Mischzonen	47.83	5.65	53.49
Übrige Nutzungszonen			
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
Total übrige Zonen	6.91	2.21	9.12
Total Bauzonenplan	54.74	7.87	62.61

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11